

## **PENGATURAN HUKUM DAN PENGAWASAN PEMERINTAH TERHADAP PROGRAM PEMERINTAH PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH**

Oleh:  
Aditya Ciputra kalo  
([aditciputra30@gmail.com](mailto:aditciputra30@gmail.com).)

### **ABSTRAK**

Penelitian ini berusaha menilik tentang pengaturan hukum serta pengawasan pemerintah pada program subsidi perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami kerangka regulasi yang digunakan dalam program perumahan bersubsidi dan untuk mengevaluasi pengawasan pemerintah dalam pelaksanaannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan argumentasi yang berbasiskan fakta, isu, regulasi dan analisis. Sejumlah temuan pelanggaran dan penyalahgunaan yang terjadi dalam program perumahan bersubsidi. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan dalam pengawasan dan penegakan hukum untuk memastikan program perumahan bersubsidi berjalan dengan efektif dan sesuai dengan tujuan awalnya. Sejumlah temuan terkait pelaksanaan program subsidi perumahan menegaskan bahwa kerangka regulasi serta pengawasan pemerintah mempengaruhi implementasi program perumahan bersubsidi.

***Kata Kunci : Pengaturan hukum, pengawasan pemerintah, program perumahan bersubsidi.***

---

### **PENDAHULUAN**

#### **A.Latar Belakang**

Pancasila sebagai Philosophosce Gronslag atau filosofi dasar dalam bernegara yang didalamnya memuat cita cita dan tujuan dari negara. Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 dengan sangat jelas menjabarkan bahwa tujuan Negara Indonesia adalah “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Secara sempit tujuan negara yang dituangkan didalam Alinea keempat Undang-Undang Dasar merupakan arah dari maksud dan tujuan pembangunan nasional. Indonesia sebagai negara yang dalam prakteknya menganut konsep Welfare State atau negara kesejahteraan. Konsep welfare state merupakan sebuah gagasan negara yang menggunakan sistem pemerintahan yang demokratis yang bertanggungjawab terhadap kesejahteraan rakyatnya.

Teori kesejahteraan (welfare theory) pada umumnya diadopsi dari teori Adam Smith dalam bukunya The Wealth of Nation (1776), bahwa individu memiliki hastrat untuk memenuhi keinginannya dan kebutuhannya. Dengan kecenderungan individu untuk selalu berusaha memuaskan keinginannya, maka kesejahteraan akan dicapai pada saat kepuasan mencapai tingkat optimum.

Konsep negara kesejahteraan atau welfare state Pada dasarnya mengharuskan negara untuk bertanggung jawab terhadap kesejahteraan warga masyarakat dengan campur tangan penyelenggaran negara yang intensif dan bertanggung jawab terhadap bidang ekonomi dan segala pembangunan yang mengarah kepada pencapaian kesejahteraan masyarakat yang maksimal, dengan memberi kewenangan pada negara untuk ikut campur dalam segala urusan dan kegiatan masyarakat dengan mengingat asas legalitasnya (freiesermesssebuahen).

Gagasan mengenai kesejahteraan sosial, Indonesia telah dipoitifkan didalam sebuah aturan yakni Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang kesejahteraan sosial. Dalam Pasal

1 point 1 disebutkan :“Kesejahteraan sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya”.Lebih lanjut dalam point 2 disebutkan :“Penyelenggaraan Kesejahteraan Sosial adalah upaya yang terarah, terpadu, dan berkelanjutan yang dilakukan pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam bentuk pelayanan sosial guna memenuhi kebutuhan dasar setiap warga negara, yang meliputi rehabilitasi sosial, jaminan sosial, pemberdayaan sosial, dan perlindungan sosial”.

Salah satu ukuran kesejahteraan sosial adalah dengan terpenuhinya hunian atau tempat tinggal bagi masyarakat. Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh Real Estate Indonesia (REI), kebutuhan masyarakat akan rumah mengalami peningkatan 10-11 % setiap tahunnya. Hal ini dipengaruhi oleh pesatnya pertumbuhan penduduk. Rumah secara sempit diartikan sebagai bangunan yang digunakan manusia untuk tinggal. Namun secara utilitas, rumah menjadi kebutuhan dasar manusia. Karena berfungsi sebagai pelindung, pemberi rasa aman, penunjang kualitas keluarga, serta menjadi tempat yang digunakan untuk mengembangkan kualitas yang mendukung aktifitas.

Dengan kata lain, Sebagai kebutuhan dasar umat manusia, perolehan dan kepemilikan rumah adalah hal yang wajib. Secara garis besar rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia yaitu :

1. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia.
2. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia
3. Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit.
4. Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

---

1. Munir Fuady, *Metode Riset Hukum : Pendekatan Teori dan Konsep*, RajaGrafindo Persada, Depok,2018, hlm 220  
2.[https://www.bps.go.id/presentasi/penduduk/miskin/menengah/kaya](https://www.bps.go.id/presentasi/penduduk/miskin/menengah/kaya/Diakses%20pada%2023%20Desember%202022%20Pukul%2002.42%20Wita) Diakses pada 23 Desember 2022 Pukul 02.42 Wita.

3. *Ibid*

Kemisikinan merupakan salah satu masalah dalam hal terpenuhinya hunian atau tempat tinggal. Permasalahannya terdapat pada masyarakat yang secara penghasilannya rendah, hal ini jelas berpengaruh karena untuk usaha pemenuhan tempat tinggal yang layak, masyarakat harus menyiapkan dana yang lumayan besar. Untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat yang secara pendapatan rendah, pemerintah memberlakukan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 tahun 2021 Tentang Kemudahan dan bantuan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pelaksanaan program rumah bersubsidi bukan tanpa kendala. Tujuan awal yang sejatinya untuk menghindari adanya kesenjangan sosial, oleh karena tidak efisiannya, malah menambah permasalahan sosial yang ada. Kementerian pekerjaan umum mengungkapkan adanya sejumlah temuan hasil dari Badan Pemeriksa Keuangan(BPK), Badan Pemeriksa Keuangan Pembangunan (BPKP), dan Inspektorat Jendral terkait dengan penyediaan rumah bersubsidi. Temuan tersebut memang menjadi masalah rutin dan umum dalam pengimplementasian program perumahan bersubsidi. Temuan tersebut antara lain:

1. Kurangnya sosialisasi dalam penghunian rumah bersubsidi yang cenderung pada tidak tepat sasaran
2. Ditemukan rumah KPR bersubsidi belum memenuhi standar laik fungsi baik dari sisi kualitas, konstruksi,penyediaan PSU(Prasarana,sarana dan utilitas umum) maupun administrasi.
3. Ditemukan KPR bersubsidi yang tidak sesuai dengan perizinan dan tata ruang
4. Keterlambatan penyaluran SBUM oleh Bank pelaksana
5. Keterlambatan dana penyaluran bergulir dan tarif dana FLPP (Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan)

---

4. *Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan bantuan Pembiayaan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.*

5. *Ibid*

## B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang yang telah Penulis jelaskan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa identifikasi masalah, diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan hukum program perumahan bersubsidi?
2. Bagaimanakah pengawasan pemerintah terhadap pelaksanaan program perumahan bersubsidi?

## C. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam Perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin, yang dilakukan secara kualitatif. Dalam penyusunan karya tulis proposal skripsi ini memuat argumentasi yang berbasiskan fakta, isu, regulasi dan analisis.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Program Perumahan Bersubsidi Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (BMR)

Kepemilikan masyarakat atas rumah, sejatinya merupakan amanah dari Konstitusi Indonesia. Hal ini seperti yang diwujudkan dalam Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945, Undang Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman dan Peraturan Pemerintah No 12 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Hal ini secara jelas telah mengakomodir kebutuhan masyarakat akan rumah, termasuk didalamnya masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mendukung kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, telah pemerintah afirmasi dalam kebijakan pemberian subsidi perumahan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah No 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Kepemilikan Rumah Bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Per september 2022, Sejumlah 273,8 Juta Jiwa keseluruhan penduduk Indonesia dengan klasifikasi 26,36 juta jiwa penduduk miskin, 115 juta jiwa masyarakat kelas menengah, 134.015 Jiwa yang kaya. Peruntukan subsidi perumahan adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat program berupa subsidi perumahan.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Ayat (7), Syarat administratif minimal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah selaku penerima program perumahan, yaitu :

- 1). Berkewarganegaraan Indonesia;
- 2). Tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota;
- 3). Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan Rumah dan/atau kredit/pembiayaan pembangunan Rumah Swadaya; dan
- 4). Orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri.

Pengklasifikasian masyarakat berpenghasilan rendah dikecualikan ASN, TNI dan POLRI. Akan tetapi bisa tetap dikategorikan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah selama kondisi dan syarat lainnya terpenuhi.

Perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan sebagai bentuk kemudahan dan atau pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) guna menopang kebutuhan masyarakat melalui kebijakan Kementerian PUPR, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri PUPR No 35 Tahun 2021 dilaksanakan melalui 3 sarana, yaitu :

1. Dana Murah Jangka Panjang;
2. Subsidi Pembiayaan Perumahan; dan
3. Bantuan Pemerintah.

Penjabaran masing masing sarana pembiayaan seperti yang diatur pada Ayat 3 sampai 4, bahwa yang dimaksud dengan Dana Murah jangka Panjang diwujudkan dalam program

Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang dimaksud dengan Subsidi Pembiayaan Perumahan adalah Syarat Bantuan uang Muka (SBUM), dan yang dimaksud dengan Bantuan Pemerintah disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri PUPR No 35 Tahun 2021, dijelaskan bahwa Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah fasilitas pembiayaan perumahan yang bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembiayaan lewat sarana FLPP merupakan tanggungjawab kementerian lewat Direktorat Jendral yang penggunaan dana Fasilitas liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) digunakan untuk kredit/pembiayaan perumahan dari sisi permintaan dan atau sisi penyediaan rumah yang pelaksanaan kredit/pembiayaannya dilakukan dengan skema :

Adapun skema kredit/pembiayaan kecuali kredit /pembiayaan pemilikan rumah umum tapak dan sarusun yang telah siap huni, dilaksanakan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) setelah mendapatkan persetujuan Menteri. Karena Skema Kredit/Pembiayaan rumah umum tapak dan sarusun yang telah siap huni, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

Dalam Ketentuan Pasal 8 Peratran Menteri PUPR No 35 Tahun 2021, menjelaskan bahwa Syarat Bantuan uang Muka (SBUM) adalah subsidi pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemenuhan Sebagian atau seluruh uang muka pemilikan rumah. Pelaksanaan Syarat Bantuan Uang Muka diberikan kepada kelompok sasaran melalui bank pelaksana sebagai pemenuhan kekurangan Sebagian atau keseluruhan uang muka kelompok sasaran kepada pengembang.

---

6.<https://www.kompas.com/properti/read/2022/07/31/083500121/seputar-subsidi-bantuan-uang-muka-rumah-sasaran-hingga-besaran-duitnya?page=all> Diakses pada 30 september 2022 Pukul 02.00 Wita.

Dalam Pelaksanaannya pembiayaan perumahan dengan skema FLPP maupun SBUM, perlu adanya dukungan pihak ketiga diluar pemerintah dan developer, yaitu Bank. Adapun sumber anggaran pada pembiayaan perumahan sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 29, adalah bersumber dari Anggaran pendapatan dan belanja Negara atau sumber lain yang tidak mengikat. Bank yang dimaksud juga dengan Bank pelaksana dalam Pasal 10 adalah Bank Umum dan Bank Syariah. Dalam pelaksanaannya, Bank harus bertanggungjawab atas ketepatan sasaran secara formal dan bersedia diaduit oleh aparat pengawasan internal kementerian dan atau pengawas eksternal sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Penjabaran tentang bank pelaksana Syarat Bantuan Uang Muka harus mempunyai syarat syarat, yaitu:

1. memiliki perjanjian kerja sama pengelolaan rekening milik kementerian negara, lembaga, atau satuan kerja dengan Kementerian Keuangan;
2. memiliki perjanjian kerja sama dengan BP Tapera untuk penyaluran FLPP;
3. memiliki nilai kesehatan bank paling rendah peringkat komposit 3 (tiga) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pada periode penilaian terakhir; memiliki infrastruktur yang mendukung penyaluran SBUM paling sedikit berupa unit organisasi/unit -11-jdih.pu.go.id kerja, personel, teknologi informasi, dan tata kelola internal penyaluran SBUM;
4. memiliki rencana penyaluran SBUM untuk tahun berjalan;
5. memiliki jaringan pelayanan di tingkat provinsi dan/atau nasional;
6. menandatangani kesepakatan bersama dengan Direktur Jenderal atau pejabat Kementerian yang ditunjuk oleh Menteri; dan
7. menandatangani perjanjian kerja sama dengan kuasa pengguna anggaran Satker atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.

Dalam ketentuan Pasal 13 dan 14, penyaluran pembiayaan perumahan dengan Fasilitas Liquiditas (FLPP) maupun Syarat Bantuan Uang Muka (SBUM), dimulai dengan permohonan kelompok sasaran kepada bank pelaksana yang melampirkan surat permohonan dan surat pernyataan. Berdasarkan permohonan yang diajukan, Bank pelaksana menunjuk pejabat yang diberikan kewenangan melakukan verifikasi dan klasifikasi yang selanjutnya mengajukan permintaan pembiayaan untuk ditindaklanjuti oleh satuan kerja (SATKER).

Berdasarkan verifikasi yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 16, dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas dan kelengkapan dokumen permohonan SBUM, kesesuaian penghasilan pemohon, dan kesesuaian harga jual rumah. Selanjutnya berdasarkan hasil verifikasi, bank pelaksana membuat surat pernyataan verifikasi dan verifikasi debitur/nasabah yang telah memperoleh dana FLPP. Setelah berkas dan dokumen yang dilampirkan sudah sesuai, selanjutnya Bank pelaksana mengajukan permintaan pembiayaan.

Setelah pengajuan permintaan pembiayaan oleh bank pelaksana kepada satuan kerja ditandatangani, bank pelaksana menyampaikan secara tertulis kepada satuan kerja dengan melampirkan dokumen cetak asli. Dokumen yang dimaksudkan berdasarkan ketentuan Pasal 17, yaitu :

1. Surat permintaan pembayaran SBUM yang ditandatangani oleh pejabat bank pelaksana yang berwenang.
2. Surat pernyataan verifikasi SBUM
3. Rekapitulasi Debitur/Nasabah yang telah memperoleh dana FLPP, dan
4. Dokumen lain yang dipersyaratkan dalam perjanjian kerja sama antara Bank Pelaksana dengan Satuan Kerja.

7. Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 tahun 2022 Tentang Pelaksanaan bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus

8. *Loc Cit*

9. Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Dokumen yang dimaksudkan, paling lambat disampaikan 5 hari setelah Salinan diterima. Dalam hal terdapat kekurangan atau ketidaksesuaian pada dokumen permintaan pembiayaan, Satuan kerja memberitahukan kepada bank pelaksana untuk Kembali melengkapi dan memperbaiki berkas yang dimasukkan. Setelah diterima dan dinyatakan layak.

Setelah dinyatakan layak oleh Satuan Kerja, Bank Pelaksana memindahbukukan dana SBUM ke masing-masing rekening Debitur/Nasabah secara sekaligus paling lama tujuh hari sejak dana SBUM ditransfer dari kas Negara ke rekening satuan pemindahbukuan ini paling lambat dilakukan 14 hari sejak Bank Pelaksana menalihkan pembukuan kepada pengembang dengan melampirkan bukti pemindahbukuan. Sebagaimana dimuat dalam perjanjian kerja, keterlambatan pemindahbukuan ini dikenakan biaya keterlambatan. Dimana biaya keterlambatan dihitung dari jumlah hari keterlambatan dalam satu tahunan dikalikan dengan sisa dana SBUM.

Pemanfaatan pembiayaan perumahan baik dengan skema Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) maupun Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), harus sesuai dengan peruntukannya. Dalam hal penerima manfaat tidak memaksimalkan pembiayaan perumahan dengan mekanisme subsidi, wajib mengembalikan pemanfaatan tersebut kepada bank pelaksana. Dalam hal menyewakan atau mengalihkan kepemilikan pembiayaan perumahan oleh penerima manfaat kepada pihak lain apabila dimaksudkan dalam hal tertentu, misalnya pewarisan dan atau penghunian setelah jangka waktu paling 5 tahun. Pengalihan kepemilikan dilakukan oleh Badan yang melaksanakan tugas pengalihan yang disesuaikan dengan peraturan Perundang-Undangan.

10. <https://perkim.id/pemangku-kepentingan/peran-pemerintah-dalam-pkp/>, Diakses Pada 18 Oktober 2022, Pukul 22.45 Wita

Dalam ketentuan 23, apabila pembiayaan oleh Bank Pelaksana telah dilakukan, satuan Kerja bersama Direktorat Jendral melaksanakan pengendalian penyaluran dimana pengendalian penyaluran ini dilakukan melalui kegiatan rekonsiliasi, pemantauan dan evaluasi. Ketentuan lebih lanjut dalam Pasal 24, rekonsiliasi dilakukan oleh Satuan kerja dan Bank Pelaksana dalam hal pembiayaan. Sementara, lingkup daripada pemantauan dan evaluasi oleh Satuan Kerja paling sedikit meliputi :

1. Kepatuhan Bank Pelaksana terhadap ketentuan penyaluran
2. Kinerja Bank Pelaksana
3. Pemanfaatan Dana dan Pembiayaan
4. Pemanfaatan rumah oleh Debitur/Nasabah
5. Kepatuhan Bank Pelaksana dalam hal pengembalian dana subsidi, dan
6. Kepatuhan Bank Pelaksana dalam penyampaian laporan penyaluran.

Dalam melakukan pengendalian penyaluran, Satuan Kerja berkoordinasi dengan Bank Pelaksana, pengembang, pemerintah, maupun Lembaga atau kementerian. Kegiatan pengendalian penyaluran selanjutnya oleh Satuan Kerja di koordinasikan dengan Direktorat Jendral secara berkala dan berkesinambungan dengan menyampaikan hasil pengendalian oleh Satuan Kerja berupa :

1. Pelaksanaan Program
2. Pemanfaatan rumah oleh Nasabah/Debitur
3. Akuntabilitas dan efektivitas penyaluran, dan
4. Kepatuhan Satuan Kerja dalam penyampaian laporan pelaksanaan.

Pengendalian penyaluran yang dimaksudkan, sebagaimana ketentuan

Pasal 25 Ayat (3), adalah rekomendasi berupa :

1. penyempurnaan skema, mekanisme, dan prosedur
2. pembinaan, dan atau
3. pemberian surat peringatan kepada satuan kerja

Dalam hal terjadi kelebihan pembayaran pada proses pengendalian penyaluran seperti tertuang dalam ketentuan Pasal 26 Ayat (1), Direktorat Jenderal atau kuasa pengguna anggaran memerintahkan secara tertulis kepada Bank Pelaksana untuk mengembalikan kelebihan pembayaran tersebut kepada Negara. Disamping kegiatan pengendalian penyaluran yang dilaksanakan oleh bank pelaksana, Satuan Kerja dan Direktorat Jendral, diperlukan juga kegiatan pelaporan guna perbaikan hasil dan evaluasi kerja terhadap keberlangsungan program. Dalam ketentuan Pasal 27 sebagaimana yang terlampir dalam perjanjian kerja, Bank Pelaksana Menyusun dan menyampaikan laporan penyaluran secara berkala atau sewaktu waktu diperlukan. Selanjutnya, atas laporan yang disampaikan bank pelaksana terhadap Satuan Kerja, dilaporkan juga kepada pihak Direktorat Jenderal.

#### **B. Pengawasan Pemerintah Terhadap Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Pelaksanaan pengawasan pembangunan perumahan adalah upaya preventif yang dilakukan oleh pemerintah guna memaksimalkan pembangunan perumahan. Sebagaimana termaktub dalam Pasal 20 Peraturan menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, fungsi pengawasan melekat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan pemukiman. Pelaksanaan pengawasan oleh satuan Kerja (SATKER) dilingkungan Direktorat jenderal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dilaksanakan dengan mengkoordinasikan pelaksanaan pembangunan dengan pihak Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) di daerah.

Tujuan pelaksanaan pengawasan dilakukan terhadap tahapan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dalam ketentuan Pasal 23 Peraturan menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021. Dalam hal pengendalian penyaluran, satuan kerja (SATKER) di lingkungan Direktorat Jenderal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan secara berkala dan

berkesinambungan tahapan penyaluran. Pengendalian penyaluran yang dilaksanakan oleh Satuan Kerja lebih lanjut melangsungkan rekonsiliasi dengan Bank Pelaksana.

Rekonsiliasi yang meliputi kegiatan pemantauan dan evaluasi antara Satuan kerja dengan Bank Pelaksana paling sedikit meliputi :

1. kepatuhan Bank Pelaksana terhadap ketentuan penyaluran SBUM;
2. kinerja Bank Pelaksana;
3. pemanfaatan dana SBUM;
4. pemanfaatan Rumah oleh Debitur/Nasabah;
5. kepatuhan Bank Pelaksana dalam hal pengembalian dana subsidi; dan
6. kepatuhan Bank Pelaksana dalam penyampaian laporan penyaluran.

Dalam ketentuan lain sebagaimana yang termuat di dalam pasal 36 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 7 tahun 2022, pemerintah dalam hal ini lewat satuan kerja (SATKER) dilingkungan Dispektorat Jenderal Kementerian Pekerjaan Umum dan perumahan rakyat melakukan pemantauan atau monitoring terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan baik rumah susun umum, rumah susun khusus maupun rumah susun negara. Dalam Pasal 37 lebih lanjut pemerintah lewat Satuan Kerja membandingkan realisasi hasil pembangunan perumahan dengan disesuaikan pada standar yang telah ditetapkan untuk menjamin bantuan pembangunan perumahan sesuai dengan perencanaan.

Ketentuan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, terlebih khusus klausul Ketentuan Pasal 3 sejatinya telah mengafirmasi peranan pemerintah dimana program tersebut dalam pelaksanaannya pada dasarnya memiliki 6 (enam) tujuan yang menjadi parameter/ukuran/pedoman bagi pelaksana kebijakan, yaitu:

1. Memberikan kepastian hukum;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional;

3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam, memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang perumahan dan pemukiman;
5. Menunjang pembangunan ekonomi dan budaya; dan

Menjamin terwujudnya rumah layak huni, terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pemerintah dibantu oleh berbagai pihak dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain pengembang sebagai pengembang dan bank sebagai pihak ketiga yang turut mendukung anggaran pembangunan. Setiap komponen pemerintah memiliki peran khusus dalam pembangunan perumahan. Ada lima fungsi utama pemerintahan.

## DAFTAR PUSTAKA

UUD NRI Tahun 1945

Hendri Yul, 2017, Analisis Konfirmatory Faktor Pengukuran Indikator Kesejahteraan Rumah Tangga,

Jurnal Ilmiah Ecosains, Vol 15. No 2.

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial

<https://www.rei.or.id/newrei/beritawapres-perikraan-kebutuhan-rumah-meningkathingga-2030>, Diakses pada 22 Agustus 2022, Pukul 19.50 Wita

<http://repository.ump.ac.id/7457/3/TIAS%20PUSPITA%20NINGRUM%20BAB%20II.pdf>, Diakses pada 16 Januari 2022, Pukul : 13.47 Wita

Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 tahun 2021

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20210615/47/1405736/ini-7-temuan-masalah-dalam-pembangunan-rumah-bersubsidi>, diakses pada 11 Mei 2022, Pukul : 16.45 Wita

Munir Fuady, Metode Riset Hukum : Pendekatan Teori dan Konsep, RajaGrafindo Persada, Depok,2018, hlm 220

<https://www.bps.go.id/presentasi/penduduk/mi-skin/menengah/kaya> Diakses pada 23 Desember 2022 Pukul 02.42 Wita.

Ibid

Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan bantuan Pembiayaan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Ibid

<https://www.kompas.com/properti/read/2022/07/31/083500121/seputar-subsidi-bantuan-uang-muka-rumah-sasaran-hingga-besaran-duitnya?page=all> Diakses pada 30 september 2022 Pukul 02.00 Wita.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 tahun 2022 Tentang Pelaksanaan bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus

Loc Cit

Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<https://perkim.id/pemangku-kepentingan/peran-pemerintah-dalam-pkp/>, Diakses Pada 18 Oktober 2022, Pukul 22.45 Wita