

**TINJAUAN YURIDIS EKSISTENSI
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN
UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 242/KPTS/M/2020 DALAM
PEMBIAYAAN PERUMAHAN
BERSUBSIDI¹**

Oleh :

Benedict Angelica Debora Katili²
Eugenius N. Paransi³
Marthin L. Lambongan⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui eksistensi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Dalam Proses Jual Beli Perumahan Bersubsidi dan untuk mengetahui Pelaksanaan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Dalam Proses Jual Beli Perumahan Bersubsidi. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Kebijakan subsidi perumahan bagi MBR yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dalam hal ini Kementerian PUPR yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242 / KPTS/2020 merupakan salah satu kebijakan pemerintah yang cukup berhasil dalam mendukung pembangunan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia. Kepmen baru ini juga mencabut Kepmen nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera tapak yang Diperoleh Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi. 2. Pelaksanaan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242 / KPTS/2020 masih ditemukan beberapa permasalahan kronis dan berulang kali terjadi. Di antaranya ketidaktepatan sasaran penerima subsidi dan pelanggaran terhadap pemanfaatan rumah subsidi.

Kata Kunci : *pembentukan perumahan bersubsidi*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semua orang berhak menempati tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Hal ini selaras dengan amanat yang terdapat dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Pasal 28 ayat (1) huruf H, bahwa: setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Kebutuhan tempat tinggal atau rumah akan terus meningkat dan berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia. Menurut data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2020, angka *backlog* kepemilikan (kesenjangan antara rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan) mencapai 12,75 juta unit. Angka tersebut belum termasuk adanya pertumbuhan keluarga baru sebesar ± 700.000 – 800.000 per tahun.⁵

Namun meskipun begitu, pada kenyataannya tidak semua orang memiliki tempat tinggal atau rumah yang layak huni, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Oleh karena itu pemerintah telah melakukan beberapa upaya dalam rangka pemenuhan hak-hak tersebut, salah satunya adalah dengan disediakannya program pembiayaan atau kredit rumah yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi) untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, mengingat rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang selain kebutuhan sandang dan pangan.⁶ Penyediaan program KPR Bersubsidi oleh pemerintah juga dilakukan sebagai salah satu wujud dilaksanakannya pembangunan nasional dalam rangka mencapai tujuan negara yang termaktub dalam UUD NRI Tahun 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum berdasarkan keadilan sosial.⁷

Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus segera dipenuhi keberadaannya bagi setiap manusia. Rumah menjadi kebutuhan ketiga setelah pakaian dan makanan. Semua manusia tentunya akan lebih mengutamakan kebutuhan dasar yang lebih mendesak daripada kebutuhan sekundernya. Keberadaan rumah menjadi penting karena kegunaan rumah yang dapat dijadikan sebagai tempat tinggal manusia sekaligus menjadi tempat untuk berkumpul bersama keluarga serta saudara. Namun sering kita jumpai bahwa tidak semua orang memiliki kemampuan untuk memiliki rumah sebagai penunjang kebutuhan primernya. Banyak dari mereka yang berhasrat

⁵ tribunnews.com edisi 4 Februari 2022

⁶ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, hal. 5.

⁷ Mahfudzotin Nikmah, dkk, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit di Bawah Tangan", Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 6, No. 1 (September, 2020), hal. 14.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101366

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magsiter Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magsiter Ilmu Hukum

memiliki rumah pribadi namun terkendala dengan harga beli yang bisa mencapai ratusan juta bahkan miliaran rupiah. Kelompok tersebut ialah masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Berdasarkan hal tersebut, munculah jenis pembiayaan yang dapat membantu banyak orang untuk dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggalnya. Jenis pembiayaan tersebut biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah, khususnya terkait dengan rumah subsidi ini. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yakni KPR Bersubsidi dan KPR Non Bersubsidi. KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang disubsidikan khusus oleh pemerintah bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, khususnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan. Sedangkan KPR Non Subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang ingin membeli rumah. Ketentuan KPR Non Subsidi ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besar maksimal kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Subsidi KPR oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, di tengah tingginya harga rumah. Dimana pihak developer bekerja sama dengan pihak bank untuk memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga hanya sebesar 5%. Masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana eksistensi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

2. Nomor 242/KPTS/M/2020 Dalam Pembiayaan Perumahan Bersubsidi?
2. Bagaimana pelaksanaan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Dalam Pembiayaan Perumahan Bersubsidi ?

C. Metode Penelitian

Penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian hukum yuridis-normatif.

PEMBAHASAN

A. Eksistensi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Dalam Pembiayaan Perumahan Bersubsidi

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran, Besaran Suku Bunga, Lama Masa Subsidi, dan Jangka Waktu Kredit Pemilikan KPR Bersubsidi. Aturan ini masih menginduk dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Keputusan Menteri Nomor 242/KPTS/M/2020 ini diterbitkan pada tanggal 24 Maret 2020 di Jakarta yang ditandatangani oleh Menteri PUPR M. Basuki Hadimuljono, dan mulai berlaku pada 1 April 2020.

Ada beberapa perubahan yang signifikan dalam Kepmen nomor 242 tahun 2020 ini jika dibandingkan dengan Kepmen sebelumnya nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Dimana dengan Kepmen baru ini batasan maksimal penghasilan Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) perbulan untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun baik konvensional maupun syariah yang sekarang dikenal dengan Rumah Umum Tapak/Susun. Sedangkan dalam aturan lama untuk KPR Sejahtera Tapak hanya Rp 4.000.000,00-(empat juta rupiah) perbulan dan Rumah Sejahtera Susun sebesar Rp 7.000.000,00- (tujuh juta rupiah) perbulan.

Kepmen baru ini juga mencabut Kepmen nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera tapak yang Diperoleh Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi. Sedangkan masa subsidi berjalan, untuk penyaluran FLPP masa subsidi masih berlangsung paling lama 20 tahun, sedangkan untuk SSB berlangsung paling lama 10 tahun.

Sedangkan untuk SBUM yang diberlakukan masih sama, yaitu sebesar Rp 4.000.000,00. (empat juta rupiah)

Khusus untuk wilayah Provinsi Papua dan Papua Barat, diberikan skema yang relatif khusus, yaitu batasan penghasilan untuk rumah umum tapak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan Sarusun umum sebesar Rp 8.500.000,00. (delapan juta lima ratus ribu rupiah). Sedangkan suku bunga yang diterapkan adalah sebesar 4% dengan jangka waktu angsuran KPR paling lama 20 tahun. SBUM yang diberikan untuk wilayah tersebut sebesar Rp10.000.000,00.(sepuluh juta rupiah) Kebijakan tersebut khusus diberikan dalam rangka dalam rangka memberikan kesempatan kepada masyarakat papua untuk dapat memanfaatkan KPR Bersubsidi.

Selain mengatur batasan penghasilan, suku bunga, masa subsidi dan jangka waktu KPR Subisidi, Keputusan Menteri ini juga mengatur batasan harga jual berikut dengan batasan luas tanah dan luas lantai bagi rumah umum tapak dan satuan rumah susun umum.

Untuk kategori Rumah Umum Tapak, batasan harga jual terbagi menjadi lima (5) wilayah, yaitu : 1) Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai) dengan nilai jual maksimal Rp 150.500.000,00 (seratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah); 2) Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu) dengan nilai jual maksimal Rp 164.500.000,00 (seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) ; 3) Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas) dengan nilai jual maksimal Rp 156.500.000,00 (seratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah); 4) Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Mahakam Ulu dengan nilai jual maksimal Rp 168.000.000,00 (seratis enam puluh delapan juta rupiah) ; dan 5) Papua dan Papua Barat dengan nilai jual maksimal Rp 219.000.000,00.(dua ratus sembilan belas juta rupiah)

Sedangkan kategori Satuan Rumah Susun dikategorisasikan ke dalam dua wilayah, yaitu 1) Provinsi dan 2) Kota atau Kabupaten. Nilai agunan untuk setiap wilayah tentunya berbeda-beda. Terkait luas tanah untuk Rumah Umum Tapak diatur paling rendah 60 meter persegi dan paling tinggi 200 meter persegi, luas lantai rumah diatur

paling rendah 21 meter persegi dan paling tinggi 36 meter persegi. Sedangkan untuk batasan Satuan Rumah Susun Umum mengatur luas lantai rumah dengan paling rendah 21 meter persegi dan paling tinggi 36 meter persegi.

Pada prinsipnya tidak ada perbedaan dalam akad pembiayaan bagi kelompok sasaran dan kelolmpok diluar sasaran Subsidi Kredit Pemilikan Rumah, karena pada dasarnya pada tahapan pengajuan hingga akhirnya mendapat persetujuan pembiayaan dari bank mitra pemerintah dalam penyaluran KPR telah melewati seleksi yang ketat, namun tetap saja masih ada celah bagi kelompok luar sasaran untuk dapat mengakses subsidi KPR, seperti memanipulasi penghasilan atau meminjam nama orang lain untuk memperoleh KPR.

Pada dasarnya Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang kemudian populer dengan istilah KPR FLPP atau KPR Subsidi. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dengan ketentuan dan syarat:

Masyarakat yang memenuhi syarat sebagaimana yang disebutkan diatas, kemudian dapat mengajukan permohonan KPR subsidi ke bank pelaksana dengan melampirkan persyaratan-persyaratan yang sudah ditentukan. Bank pelaksana kemudian melakukan verifikasi terhadap permohonan KPR subsidi yang diajukan, yang meliputi:

1. pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan;
2. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR subsidi; dan;
3. pengecekan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum(PSU).Fisik bangunan rumah dan PSU ketika dilakukan pengecekan harus telah siapdihuni, berfungsi dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:
 - a) atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan,keamanan dan kehandalan bangunan;
 - b) terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber airbersih lainnya;
 - c) utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
 - d) jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
 - e) saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi⁸

⁸ Ibid

Setelah verifikasi dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan proses penandatanganan perjanjian kredit atau akad KPR Subsidi dengan pemohon kredit rumah subsidi yang telah disetujui permohonan kreditnya oleh Bank Pelaksana.

Perjanjian kredit atau akad adalah perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.⁹

Perjanjian kredit atau akad KPR Subsidi wajib mencantumkan secara tertulis bahwa KPR subsidi didukung dana FLPP. Pemohon kredit yang telah menandatangani Perjanjian Kredit dan/atau Akad KPR subsidi, selanjutnya disebut sebagai debitur atau nasabah dan berhak menerima kunci rumah sebagai realisasi dari perjanjian kredit rumah subsidi.¹⁰⁶ Dengan telah ditandangani perjanjian kredit oleh debitur KPR subsidi, maka sejak saat itu hak dan kewajiban melekat padanya.

Berikut beberapa kewajiban yang melekat pada debitur KPR subsidi, berkaitan dengan pembelian Rumah subsidi:

1. Membayar angsuran KPR subsidi secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas;
 2. Menggunakan sendiri dan menghuni rumah subsidi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.;
 3. Memelihara rumah subsidi dengan baik;
 4. Mengembalikan bantuan FLPP kepada Pusat Pengelola Dana Dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat, apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan KPR subsidi.
 5. Rumah subsidi tidak boleh disewakan dan atau dialihkan, kecuali:
 - a. Pewarisan; Yaitu apabila debitur KPR subsidi meninggal dunia, maka secara hukum beralih kepada ahli waris yang sah.
 - b. Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun; Yaitu bahwa proses kredit rumah subsidi tersebut sudah berjalan minimal 5 (lima) tahun dan telah dihuni oleh debitur KPR subsidi.
- c. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; Yaitu Pindah tempat tinggal dibuktikan dengan:
 - 1) surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang di lokasi rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun berada; dan
 - 2) surat pernyataan bahwa yang bersangkutan telah atau akan memiliki rumah lain.
- d. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

B. Pelaksanaan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Dalam Pembiayaan Perumahan Bersubsidi

Dalam Pelaksanaan Prosedur Pengajuan KPR Bersubsidi pada Bank menerapkan dua prosedur pengajuan kredit yaitu pengajuan kredit perorangan dan pengajuan kredit melalui Developer. Kedua prosedur pengajuan kredit ditangani staff *Customer Loan Service (CLS)* yang memiliki tugas dan fungsi sebagai unit yang memberikan informasi fitur dan produk kredit. Developer merupakan unit usaha pengembang proyek perumahan. Mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 prosedur penawaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Bank wajib menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri sebagai dokumen yang di sampaikan kepada calon Debitur dalam rangka penawaran KPR. Dokumen ini meliputi unsur persyaratan calon Debitur KPR, agunan KPR, minimum uang muka KPR, asuransi, biaya KPR, penalti, persyaratan dokumen, porsi pemberian KPR, sistem perhitungan angsuran dan metode pembayaran serta kebijakan bunga KPR dan sistem perhitungan bunga.

Persyaratan calon Debitur KPR secara umum dalam prosedur penawaran KPR minimal mencakup persyaratan kewarganegaraan dan persyaratan penghasilan. Persyaratan calon Debitur KPR pengajuan kredit pada Bank yaitu :

- a. Semua persyaratan telah memenuhi standar dari Bank Indonesia. Adapun persyaratan yang sesuai dengan standar dari Bank Indonesia adalah sebagai berikut Warga Negara Indonesia.
- b. Surat Keterangan Berkewarganegaraan Indonesia bagi WNI keturunan.
- c. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum.

⁹ Sjahdeini, S.R. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank. (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009), h. 158-160

- d. Pada saat kredit lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun.
- e. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban.
- f. Mempunyai pekerjaan tetap atau menjalankan usahanya sendiri
- g. (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun.
- h. Tidak memiliki kredit bermasalah baik di Bank BTN maupun di Bank Lain.
- i. Pemohon yang masih berstatus sebagai Debitur di Bank untuk jenis kredit apapun, disyaratkan:
 - 1) Sesuai ketentuan Bank penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban.
 - 2) Telah menjadi debitur sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun dan selama menjadi debitur (minimal 1 tahun terakhir) tidak pernah menunggak.
 - 3) Menyampaikan NPWP Pribadi untuk pemohon dengan jumlah kredit > Rp. 100 juta atau SPT Pasal 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah kredit > Rp 50 juta sampai dengan < Rp. 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Syarat lainnya lagi yang harus dipenuhi oleh debitur juga diklarifikasi, sebagai berikut :

- a. Berpenghasilan Tetap / Karyawan :
 - 1) Aplikasi Permohonan
 - 2) Copy KTP, KK, Surat Nikah / Cerai, Pasphoto Pemohon dan Pasangan (suami/istri) yang terbaru.
 - 3) Copy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan
 - 4) Copy Rekening Tabungan/Giro BTN dan/atau Bank Lain.
 - 5) Surat Kuasa Pemotongan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.
- b. Berpenghasilan Tidak Tetap / Wiraswasta
 - 1) Aplikasi Pemohon.
 - 2) Copy KTP, KK, Surat Nikah / Cerai, Pasphoto Pemohon dan Pasangan (suami/istri) yang terbaru.
 - 3) Surat Keterangan Penghasilan .
 - 4) Copy Rekening Tabungan/Giro BTN dan/atau Bank Lain.
 - 5) Copy Akta Perusahaan, Ijin Usaha; SIUP/TDP
 - 6) Laporan Keuangan Perusahaan
 - 7) Izin Praktek.

Selanjutnya, Pihak Developer mendatangi Pihak Bank yang bekerjasama untuk mengajukan permohonan kredit nasabah dengan membawa kelengkapan persyaratan serta berkas lengkap. Pihak Bank akan membantu nasabah untuk

melakukan pengisian Formulir Aplikasi Kredit Konsumen dan Pembukaan Rekening.

Tahapan berikut adalah pengisian SiKasep yang merupakan aplikasi yang diluncurkan oleh Kementerian PUPR. Pihak Bank akan menginstruksikan kepada Nasabah untuk melakukan pengisian data kembali pada Aplikasi SiKasep. Pada Aplikasi SiKasep didalamnya terdapat dalam 6 tahap, dimana nasabah akan diproses oleh pihak bank sampai tahap terakhir jika pada tahap ke 3 nasabah tersebut dinyatakan lolos dengan lampu menyalah berwarna hijau. Dengan Aplikasi SiKasep juga digunakan untuk memastikan apakah benar nasabah belum memiliki rumah sebelumnya dan baru pertama kali melakukan pengajuan KPR Subsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).

Slik atau Sistem Layanan Informasi Keuangan merupakan sistem informasi yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan dengan tujuan untuk melakukan pengawasan serta pelayanan informasi keuangan seperti penyediaan informasi debitur (iDeb). SLIK digunakan untuk mengetahui apakah nasabah memiliki riwayat buruk seperti kredit macet ataupun masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia atau tidak. Pihak Bank memasukkan identitas data nasabah kedalam formulir permohonan iDEB pada antrian online OJK, kemudian akan dilakukan konfirmasi melalui email pihak bank untuk menerima skor kredit nasabah dalam BI Checking. Dari data tersebut menjadi penentu pengajuan dapat diproses ketahap selanjutnya atau tidak.

Apabila calon debitur tidak lolos dalam Tahap Proses Slik (*BI Checking*), maka pihak kredit atau Loan Service akan mengirimkan surat penolakan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi kepada nasabah pemohon. Nasabah yang lolos dalam Tahap BI Checking, akan dijadwalkan untuk lanjut ke Tahap Wawancara User. Wawancara User merupakan proses pencarian infomasi nasabah secara lebih detail. Pihak bank dalam proses wawancara user akan menanyakan kepada nasabah terkait dengan proses penerimaan gaji, motivasi nasabah dalam mengajukan kredit, tanggungan atau kewajiban di bank lain, serta pekerjaan nasabah.

Verifikasi atau *On The Spot (OTS)* merupakan tahap proses yang dilakukan pihak bank untuk melakukan survey on call atau on visit. Jika on call, pihak bank akan menghubungi kontak atasan pemohon dan kontak darurat, namun jika nasabah memiliki usaha maka pihak bank akan datang langsung ke lokasi usaha nasabah. Setelah melakukan verifikasi atau *on*

the spot (OTS), hasil laporan OTS akan disampaikan kepada pimpinan bank.

Keputusan kredit akan diberikan oleh pihak bank dengan mengirimkan surat persetujuan atau surat penolakan kredit. Dalam surat persetujuan kredit terdapat biaya-biaya yang akan ditanggung oleh nasabah dan dibayarkan sebelum terjadinya akad kredit. Pada saat akad kredit, nasabah menerima SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) dan pembuatan akta perjanjian dengan notaris. Pada akad kredit nasabah akan membayar biaya notaris serta pajak jual beli, selain itu nasabah juga melakukan pengajuan asuransi kepada pihak asuransi yang bekerjasama dengan pihak bank.

Pihak bank kemudian melakukan dropping dana nasabah ke rekening Tabungan Batara yang dimana nasabah sudah dapat melakukan penarikan dana untuk melakukan pembelian rumah subsidi. Nasabah setelah menerima dana wajib untuk menyelesaikan pembayaran angsuran setiap bulannya sesuai dengan ketentuan KPR Subsidi dengan bunga FLPP yaitu flat 5% pertahun sampai dengan lunas.

Adapun beberapa pihak yang terlibat dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada Bank adalah sebagai berikut :

- 1) Pemohon atau nasabah merupakan pihak yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk melakukan pembelian rumah subsidi kepada developer atau pihak pengembang.
- 2) Bank merupakan pihak kreditur yang akan memberikan sebuah pinjaman dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pemohon untuk pembelian rumah subsidi.
- 3) Developer merupakan pihak pengembang yang memasarkan dan menyediakan properti rumah kepada pemohon atau nasabah.
- 4) Notaris merupakan pihak yang membuatkan akta perjanjian antara pihak bank dengan pihak pemohon atau nasabah untuk menghindari adanya wanprestasi serta juga merupakan pihak yang melakukan balik nama.
- 5) Pihak Asuransi merupakan pihak yang memberikan jaminan apabila sewaktu-waktu terjadi kecelakaan pada pemohon maupun rumah yang sudah dijaminkan

Berdasarkan penjabaran di atas, diketahui bahwa secara umum akad yang dipergunakan oleh kelompok luar sasaran sebagaimana yang dimaksud oleh Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran, Besaran Suku Bunga, Lama

Masa Subsidi, dan Jangka Waktu Kredit Pemilikan KPR Bersubsidi, adalah akad yang sama dipergunakan bagi kelompok sasaran yang dimaksud oleh aturan tersebut. Persamaan akad ini dikarenakan, semua pengakses KPR sebekumnya telah memenuhi ketentuan-ketentuan maupun melengkapi persyaratan-persyaratan yang menjadi ketentuan umum guna mendapatkan subsidi KPR, identifikasi sebagai kelompok sasaran maupun kelompok luar sasaran akan menjadi sulit bahkan tidak dapat terdeteksi ketika tidak ada pendalaman atau verifikasi mendalam terhadap calon penerima KPR.

Kelompok luar sasaran yang telah mempelajari terlebih sebelumnya akan ketentuan yang berlaku dengan muda memenuhi dan memanipulasi data dan lainnya, kemudahan akses mendapatkan KPR juga menjadi salah satu pendukung kuat mudahnya para kelompok luar sasaran mendapatkan rumah subsidi yang mestinya tidak dimiliki. Dengan berbagai macam dorongan dan motivasi menjadi pemberar bagi kelompok luar sasaran mendapatkan rumah subsidi secara mudah dengan menggunakan akad yang sama sebagaimana akad yang dipergunakan oleh kelompok sasaran.

Sehingga masalah-masalah terkait pelaksanaan kebijakan subsidi perumahan bagi MBR yang belum optimal dapat diuraikan ke dalam beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

- a. Masalah Backlog Perumahan Yaitu: suatu kondisi permasalahan dimana kebutuhan akan rumah tidak disertai dengan ketersediaan rumah yang akan dibangun. Dalam konteks rumah subsidi, hal ini dapat disebabkan oleh 2 faktor yaitu.
 - 1) Jumlah pengembang (developer) subsidi masih sedikit. Minat developer untuk membangun rumah subsidi masih di dominasi oleh developer-developer kecil/perorangan¹⁰.
 - 2) Land Bank subsidi masih belum tersedia. Ketersediaan lahan/tanah untuk dikembangkan menjadi perumahan subsidi sangat terbatas yang dapat dipengaruhi oleh harga tanah, zonasi wilayah.¹¹

¹⁰ Boukari, W., & Long, F. 2021. Do the developers need government assistance? The effect of TIF policy on affordable housing construction budgets. Cities. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2021.103398>

¹¹ Murray, C. K. 2020. Time is money: How landbanking constrains housing supply. Journal of Housing Economics, 49, 101708. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2020.101708>

- b. Masalah Kelayakan Rumah Subsidi Yaitu: kondisi permasalahan dimana rumah tipe sederhana yang dibangun tidak memenuhi standar kelayakan bangunan untuk hunian/tempat tinggal. Dalam konteks rumah subsidi dapat disebabkan oleh faktor berikut diantaranya:
- 1) Regulasi standarisasi rumah subsidi belum diatur. Kondisi ditawarkan rumah subsidi yang oleh pengembang sangat beragam namun banyak juga rumah subsidi yang secara kasat mata masih under specification¹².
 - 2) Ketersediaan Fasilitas Prasarana, Sarana dan Utilitas lainnya (PSU) tidak memadai. Pembangunan PSU pada perumahan subsidi perlu mendapat perhatian pemerintah selain kondisi rumah subsidi yang layak huni dan terstandarisasi. Fasilitas PSU yang memadai menjadi faktor penarik bagi MBR untuk menentukan rumah subsidi yang akan dibeli/dihuni.¹³
- c. Masalah Ketepatan Sasaran Subsidi Yaitu: kondisi permasalahan dimana implementasi subsidi rumah masih belum diterima oleh sasaran yang berhak yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini dapat disebabkan oleh faktor berikut:
- 1) Kondisi double facility yang disebabkan verifikasi debitur/target subsidi yaitu MBR masih dilakukan secara manual antara pihak perbankan dengan Kementerian PUPR (pemberi subsidi).¹⁴
 - 2) Dinikmati bukan MBR. Hal ini dapat terjadi karena developer subsidi diperbolehkan untuk memasarkan rumah subsidi dengan cash/tunai sehingga masyarakat dengan memungkinkan kondisi ekonomi menengah dan atas untuk memiliki rumah subsidi sebagai alat investasi¹⁵.
- d. Masalah Pemanfaatan Rumah Subsidi Yaitu: kondisi permasalahan dimana rumah subsidi

yang sudah dimiliki oleh MBR tidak dimanfaatkan sebagai rumah tinggal oleh MBR itu sendiri. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor berikut:

- 1) disewakan/dialihkan. Kondisi ini dimana pemilik rumah subsidi menyewakan kepada pihak lain sebagai aset investasi atau ditempati oleh keluarga/pihak lain.¹⁶
- 2) Rumah kosong. Kondisi rumah yang tidak dihuni sehingga tampak terbengkalai (tidak terawat)¹⁷.

Permasalahan backlog ketersediaan rumah subsidi dapat dilihat dari dua sisi yaitu sisi penawaran dan sisi permintaannya. Dalam konteks sisi penawarannya (stok rumah subsidi yang terbangun), permasalahan ini dapat disebabkan oleh 2 faktor:

- 1) Land Bank subsidi belum tersedia. Ketersediaan lahan/tanah untuk dikembangkan menjadi perumahan subsidi sangat terbatas yang dapat dipengaruhi oleh alih fungsi lahan, harga tanah, dan zonasi wilayah.¹⁸
- 2) Implikasi: Perlu pendekatan pemerintah untuk menarik minat pemilik tanah untuk mengembangkan perumahan subsidi, perlunya pengaturan zonasi wilayah untuk peruntukan perumahan subsidi oleh pemerintah yang mendekati lokasi pertumbuhan bisnis baru.¹⁹
- 3) Jumlah pengembang (developer) subsidi masih sedikit. Minat developer untuk membangun rumah subsidi masih di dominasi oleh developer developer kecil/perorangan²⁰. Implikasi: Perlu pendekatan pemerintah untuk mengikutkan developer-developer

¹² MacAskill, S., Sahin, O., Stewart, R. A., Roca, E., & Liu, B. 2021. Examining green affordable housing policy outcomes in Australia: A systems approach. *Journal of Cleaner Production*, 293. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.126212>

¹³ Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. 2021. Assessing the subjective perception of urban households on the criteria representing sustainable housing affordability. *Scientific African*, 13. <https://doi.org/10.1016/J.SCIAF.2021.E00847>

¹⁴ Kusumastuti, D. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 93(3), 541557. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v93i0.3682>

¹⁵ Op Cit, Ezennia

¹⁶ Zheng, S., Song, Z., & Sun, W. 2020. Do affordable housing programs facilitate migrants' social integration in Chinese cities? *Cities*, 96. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2019.102449>

¹⁷ Mohamad, M., Yubaidi, R. S., Hussein, S. M., Ismail, R., Isa, S. M., & Aziz, S. N. A. 2021. Measuring the low-income earner on housing access in urban areas of Indonesia and Malaysia. *Hasanuddin Law Review*, 7(2), 61–74. <https://doi.org/10.20956/halrev.v7i2.2876>

¹⁸ Koetter, T., Sikder, S. K., & Weiss, D. 2021. The cooperative urban land development model in Germany - An effective instrument to support affordable housing. *Land Use Policy*, 107. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2021.105481>

¹⁹ Wang, W., & Wu, Y. 2020. Exploring the coordination mechanism for public housing supply with urban growth management: A case study of Chongqing, China. *Sustainability (Switzerland)*, 12(10). <https://doi.org/10.3390/SU12104047>

²⁰ Boukari, W., & Long, F. 2021. Do the developers need government assistance? The effect of TIF policy on affordable housing construction budgets. *Cities*. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2021.103398>

sedang/besar dalam pengembangan perumahan subsidi.²¹

Sedangkan jika dilihat dari konteks sisi permintaannya (kebutuhan akan rumah subsidi oleh MBR), permasalahannya dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya: berbagai literatur yang telah dipublikasikan dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Tidak hanya dalam ketersediaan perumahan subsidiya saja, dalam hal pengawasan terhadap rumah subsidi yang sudah terbangun dan ditempati juga mengalami beberapa permasalahan yang serius. Pendekatan ini ditujukan untuk menilai permasalahan implementasi kebijakan subsidi rumah secara historis berdasarkan penelitian terdahulu. Hasil literature review yang disimpulkan dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan dalam jurnal publikasi ilmiah diketahui beberapa permasalahan dalam hal pengawasan rumah subsidi antara lain: Anggaran bantuan subsidi perumahan yang disediakan oleh bertanggungjawab pemerintah atas yang penyelenggaraan penyediaan rumah subsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)²² dan dukungan KPR yang disalurkan oleh bank pelaksana KPR subsidi yang telah menandatangi perjanjian kerjasama dengan pemerintah untuk menyalurkan kredit pemilikan rumah subsidi dengan suku bunga tetap hingga jangka waktu angsuran berakhir. Implikasi: perlu dukungan pemerintah dan bank pelaksana secara berkesinambungan dan terus menerus dalam menyediakan pendanaan rumah subsidi kepada MBR yang membutuhkan.²³

Terdapat beberapa permasalahan kronis terkait implementasi kebijakan subsidi perumahan dari berbagai literatur yang telah dipublikasikan dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Tidak hanya dalam ketersediaan perumahan subsidiya saja, dalam hal pengawasan terhadap rumah subsidi yang sudah terbangun dan ditempati juga mengalami beberapa permasalahan yang serius. Pendekatan ini ditujukan untuk menilai permasalahan implementasi kebijakan subsidi

rumah secara historis berdasarkan penelitian terdahulu.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kebijakan subsidi perumahan bagi MBR yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dalam hal ini Kementerian PUPR yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242 / KPTS/2020 merupakan salah satu kebijakan pemerintah yang cukup berhasil dalam mendukung pembangunan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia. Kepmen baru ini juga mencabut Kepmen nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera tapak yang Diperoleh Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi.
2. Pelaksanaan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242 / KPTS/2020 masih ditemukan beberapa permasalahan kronis dan berulang kali terjadi. Di antaranya ketidaktepatan sasaran penerima subsidi dan pelanggaran terhadap pemanfaatan rumah subsidi.

B. Saran

1. Kedepannya diharapkan adanya revisi terhadap Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242 / KPTS/2020 yang menambahkan sanksi-sanksi hukum baik kepada nasabah, bank ataupun developer yang turut serta meyalahgunakan pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
2. Rekomendasi kebijakan yang paling tepat dilakukan oleh pemerintah untuk mengatasi kedua permasalahan tersebut adalah perlunya analisa peminatan rumah subsidi dari calon debitur pada saat verifikasi permohonan kredit awal dan sosialisasi pemanfaatan rumah dan penegakan sanksi yang ketat dengan mencabut fasilitas subsidi rumah yang telah diterima jika terbukti melanggar ketentuan dikemudian hari. Disamping itu untuk yang sudah memiliki rumah subsidi, pentingnya pengawasan yang lebih melekat dengan melibatkan pihak pengembang maupun pengurus lingkungan setempat dalam melakukan pemberian kredit pemilikan rumah subsidi.

DAFTAR PUSTAKA

²¹ Abdul Rashid, K., Nur Farah Naadia Mohd Fauzi, P., Fariyah Hasan, S., & Fairullazi Ayob, M. 2019. Empowering Wakaf and Zakat in the Provision of Affordable Housing through Collaborative Procurement. MATEC Web of Conferences, 266, 03015. https://doi.org/10.1051/matecconf/2019266_03015

²² Wijburg, G. 2021. The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. Geoforum, 119, 30–42. <https://doi.org/10.1016/J.GEOFORUM.2020.1.2013>

²³ McFadden, E. S. 2014. Aging in (Privatized) Places: Subsidized Housing Policy and Seniors. Journal of Housing for the Elderly, 28(3), 268–287. <https://doi.org/10.1080/02763893.2014.930364>

Buku

- Andrianto Andrianto, Firmansyah M Anang, 2019, Manajemen Bank Syari'ah (Teori, Implementasi Dan Praktek) (CV. PENERBIT QIARA MEDIA)
- Anonymous, 2005, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, Jakarta: Balai Pustaka.
- Anwar Dassy, 2003, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Surabaya: Amelia.
- Bagus Lorens, 2005, Kamus Filsafat, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Djumhana Muhamad, 2003, Hukum Perbankan di Indonesia, cet. IV, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti)
- Ikhsan Dwitama, 2002, "Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Kpr Muamalat Ib Kongsi Bank Muamalat," N.D
- Johannes Ibrahim, 2004, Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi), (Bandung: Penerbit Mandar Maju).
- Kasmir, 2012, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada)
- M Nur Rianto Al Arif, 2010, Dasar - Dasar Pemasaran Bank Syariah, (Bandung : Alfabeta).
- Miru Ahmad dan Pati Sakka, 2020, Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal – Pasal Perjanjian Bernama dalam KUHPerdata), Cet. 1. (Jakarta : Sinar Grafika)
- Muhammad, 2002, Manajemen Bank Syari'ah, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN), Edisi I
- Rachmad Firdaus dan Maya Ariyanti, 2004, Manajeman Perkreditan Bank Umum Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya dengan Analisa Kredit, (Bandung: Alfabeta)
- Salim, Hukum Kontrak, 2014 (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sjahdeini, S.R. , 2009 Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank. (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti).
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.

- Suyatno Thomas, dkk, 1998, Kelembagaan Perbankan, Edisi kedua, PT. Gramedia Pustaka Utama,Jakarta.
- Veithal Rivai dan Arviyan Arifin, 2010, Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi (Jakarta: PT. Bumi Aksara)
- Yahanan Annalisa Syaifuddin Muhammad, dan Mutiari YL, 2009, Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten, Cet. 1, (Malang : Tunggal Mandiri).
- Zaenal Abidin, 2007, Analisis Eksistensial, (Jakartan : PT. Raja GrafindoPersada)

Peraturan Perundang-Undangan

- Keputusan Menteri Pekerjaan dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Undang-undang Nomer 4 Tahun 1992 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

- Agus, F., Fanny, S., & Muliana, R. 2020. Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya). *Jurnal Saintis*, 20(02), 101–109. [https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20\(02\).5710](https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20(02).5710).
- Almira Ega V., Skripsi: Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Non Subsidi (produk KPR BTN Platinum) Melalui Peran Consumer Loan Service Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Uinsa Surabaya, (2020).
- Boukari, W., & Long, F. 2021. Do the developers need government assistance? The effect of TIF policy on affordable housing construction budgets. *Cities*. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2021.103398>.
- Debrunner, G., & Hartmann, T. 2020. Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2020.104993>.
- Diana, L. 2018. Megastructures: a great-size solution for affordable housing. The case study of Rome. *Megastructures*, 3, <https://doi.org/10.6092/issn.26110075/8514>.
- Diman Ade Mulada dan Arief Rahman, Peralihan Kredit kepemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank, (*Jurnal PETITUM*, Vol.8, No.2, Oktober 2020).
- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. 2021. Assessing the subjective perception of urban households on the criteria representing sustainable housing affordability. *Scientific African*, 13. <https://doi.org/10.1016/J.SCIAF.2021.E00847>.
- ICHSAN, N. AL. 2018. Kewenangan Pemerintah Kabupaten Lebak Dalam Menetapkan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. *Ejurnal.Unisri.Ac.Id*, 23–47. <http://repository.uinbanten.ac.id/id/eprint/161%0Ahttp://repo.iainlungagung.ac.id/id/eprint/7008%0Ahttp://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/widyawacana/article/view/3501%0Ahttp://repository.um.p.a.c.id/1942/>
- Koetter, T., Sikder, S. K., & Weiss, D. 2021. The cooperative urban land development model in Germany - An effective instrument to support affordable housing. *Land Use Policy*, 107. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2021.105481>.
- Kusumastuti, D. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 93(3), 541557. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v93i0.3682>.
- MacAskill, S., Sahin, O., Stewart, R. A., Roca, E., & Liu, B. 2021. Examining green affordable housing policy outcomes in Australia: A systems approach. *Journal of Cleaner Production*, 293. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.126212>.
- Mahfudzotin Nikmah, dkk, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit di Bawah Tangan", *Jurnal Cendekia Hukum*, Vol. 6, No. 1 (September, 2020)
- McFadden, E. S. 2014. Aging in (Privatized) Places: Subsidized Housing Policy and Seniors. *Journal of Housing for the Elderly*, 28(3), 268–287. <https://doi.org/10.1080/02763893.2014.930364>.
- Murray, C. K. 2020. Time is money: How landbanking constrains housing supply. *Journal of Housing Economics*, 49, 101708. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2020.101708>.
- Priliansyah, Z. A. 2021. Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. In *Hak Cipta Milik UIN Sutha Jambi*. Universitas Islam Negeri Sultan Thaha Saifuddin Jambi.
- Rashid Abdul, K., Nur Farah Naadia Mohd Fauzi, P., Fariyah Hasan, S., & Fairullazi Ayob, M. 2019. Empowering Wakaf and Zakat in the Provision of Affordable Housing through Collaborative Procurement. *MATEC Web of Conferences*, 266, 03015. <https://doi.org/10.1051/matecconf/201926603015>.
- Ratnaningrum, Skripsi: Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia, (2009).
- Sattarudin M., 2019, "Implementasi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Menciptakan Rumah Layak Huni pada Kantor Kecamatan Kalidoni Kota Palembang",

- Jurnal Pemerintahan Dan Politik Global,
Vol. 04, No. 01 Januari 2019.
- Siswanti, D. D. 2013. Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 9(2), 194–204.
<https://doi.org/10.14710/pwk.v9i2.6536>.
- Wang, W., & Wu, Y. 2020. Exploring the coordination mechanism for public housing supply with urban growth management: A case study of Chongqing, China. *Sustainability (Switzerland)*, 12(10).
<https://doi.org/10.3390/SU12104047>.
- Wijburg, G. 2021. The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. *GeoForum*, 119, 30–42.
<https://doi.org/10.1016/J.GEOFORUM.2020.01.2013>
- Yubaidi Mohamad, M., , R. S., Hussein, S. M., Ismail, R., Isa, S. M., & Aziz, S. N. A. 2021. Measuring the low-income earner on housing access in urban areas of Indonesia and Malaysia. *Hasanuddin Law Review*, 7(2), 61–74.
<https://doi.org/10.20956/halrev.v7i2.2876>
- Zheng, S., Song, Z., & Sun, W. 2020. Do affordable housing programs facilitate migrants' social integration in Chinese cities? *Cities*, 96.
<https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2019.102449>

Website

KBBI, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>
Perumahan & Kawasan Pemukiman (perkim.id), Maraknya Investasi , Rumah Subsidi disalah gunakan, <https://perkim.id/perumahan/maraknya-investasi-rumah-subsidi-disalahgunakan/> , diakses 20 Mei 2024.

tribunnews.com edisi 4 Februari 2022