

# IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PROGRAM BANTUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KECAMATAN BATUJAJAR KABUPATEN BANDUNG BARAT

Bambang Sucipto<sup>1</sup>, Wina Destrani<sup>2</sup>

Program Studi Ilmu Politik, Fakultas Ilmu Sosial dan Bisnis, Universitas Wanita Internasional

Email: bambang.sucipto@iwu.ac.id<sup>1</sup>, winadestrani12@gmail.com<sup>2</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas permasalahan implementasi kebijakan bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar, Kabupaten Bandung Barat, yang dinilai belum berjalan optimal. Subjek penelitian terdiri dari lima orang penerima bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi sebagai perwakilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan dua informan dari pihak pemerintah daerah, yaitu Dinas Perumahan dan Permukiman (Disperkim) serta Pemerintah Kecamatan Batujajar. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi, dengan instrumen berupa pedoman wawancara dan catatan lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat dukungan masyarakat, prosedur yang relatif mudah, serta insentif pemerintah daerah seperti pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), implementasi program masih terkendala oleh ketidaktepatan sasaran penerima, lemahnya pengawasan pasca akad, dominasi pengembang dan perbankan dalam pengambilan keputusan, serta kurangnya koordinasi antar lembaga. Penelitian ini berkontribusi dalam memberikan pemahaman empiris terkait faktor pendukung dan penghambat implementasi kebijakan subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta menawarkan rekomendasi strategis berupa penguatan mekanisme verifikasi, pengawasan, dan pembentukan forum koordinasi lintas sektor. Rekomendasi ini diharapkan mampu memastikan manfaat kebijakan tepat sasaran dan berkelanjutan bagi pemenuhan hunian layak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

**Kata Kunci: Kebijakan public, subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Implementasi Kebijakan, Koordinasi lintas sektor**

## ABSTRACT

*This study examines the implementation issues of the Housing Loan (KPR) subsidy policy for Low-Income Communities (MBR) in Batujajar Subdistrict, West Bandung Regency, which is considered to be not yet optimal. The research subjects consisted of five subsidy KPR recipients representing MBR and two informants from the local government, namely the Housing and Settlement Office (Disperkim) and the Batujajar Subdistrict Government. This research employed a qualitative approach with a case study method. Data were collected through in-depth interviews, observation, and documentation, using interview guidelines and field notes as instruments. The findings reveal that although there is community support, relatively easy procedures, and local government incentives such as the exemption of BPHTB and PBG, the program implementation is still hindered by inaccurate targeting of beneficiaries, weak post-contract supervision, the dominance of developers and banks in decision-making, and a lack of inter-agency coordination. This study contributes to providing empirical insights into the supporting and inhibiting factors of the KPR subsidy policy implementation and offers strategic recommendations such as strengthening verification and monitoring mechanisms and establishing a cross-sectoral coordination forum. These recommendations are expected to ensure that the policy benefits the right target group and remains sustainable in fulfilling decent housing needs for low-income communities.*

**Keywords: public policy, KPR subsidy, low-income communities, policy implementation, cross-sectoral coordination.**

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Peningkatan ekonomi di Kabupaten Bandung Barat, dipicu oleh adanya infrastruktur publik yang baru. Hal ini turut meningkatkan kebutuhan masyarakat terutama dalam hal kebutuhan hunian. Salah satu dampak dari kemajuan ini adakah meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian, terutama di wilayah-wilayah yang berkembang pesat seperti Kecamatan Batujajar. Kebutuhan dasar akan tempat tinggal menyebabkan keterbatasan lahan pemukiman dan peningkatan harga tanah di Kecamatan Batujajar. Harga tanah yang tinggi dan lahan semakin sempit menjadi hambatan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah yang layak serta menciptakan kesulitan dalam memiliki hunian yang memadai.

Mengacu pada data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Batujajar merupakan salah satu kecamatan di wilayah tersebut yang memiliki luas wilayah sebesar 32,04 km<sup>2</sup> serta terdiri dari 7 desa. Di Kecamatan Batujajar pada tahun 2024, jumlah penduduk di Kecamatan Batujajar tercatat sebanyak 559.783 jiwa. Rincian jumlah penduduk setiap tahunnya dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.

**Tabel 1.1 Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Bandung Barat Tahun 2020-2024**

2020	2021	2022	2023	2024
107.835	109.877	111.576	113.617	116.878

Sumber: <https://bandungbaratkab.bps.go.id/> 2024 (Data Diolah)

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat setiap tahun di Kecamatan Batujajar mengakibatkan kebutuhan akan rumah meningkat sementara ketersediaan lahan tetap dan hal ini tidak sebanding dengan kemampuan beli masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Salah satu konsekuensi utama dari meningkatnya permintaan terhadap perumahan adalah munculnya ketidakseimbangan antara jumlah kebutuhan hunian dan kapasitas untuk memenuhinya. Situasi ini menyebabkan terjadinya kekurangan pasokan rumah (backlog), yang paling dirasakan oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah atau kurang mampu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagian besar lebih memilih membeli rumah melalui sistem kredit. Hal ini mereka lakukan untuk menghadapi kendala signifikan dalam memiliki rumah secara cash. Selain itu, kesulitan lain bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah adanya kewajiban membayar uang muka (Down Payment) dan tingginya margin pada pembiayaan perumahan dari lembaga keuangan. Karena kondisi finansial setiap keluarga tidaklah sama dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, maka kehadiran pemerintah sebagai penyelenggara negara sangat (Satibi & Henrizal, 2019).

Penanganan masalah ini menjadi tanggung jawab kolektif yang melibatkan pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak pengembang, serta lembaga perbankan dalam rangka mendukung

tersedianya hunian layak bagi masyarakat Indonesia. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan Kawasan Pemukiman bahwa penyediaan tempat tinggal dan perumahan untuk masyarakat adalah tanggung jawab pemerintah pusat serta pemerintah daerah karena setiap individu memiliki hak untuk memperoleh hunian yang memadai, serasi, dan teratur.

Salah satu bentuk komitmen Pemerintah Daerah dalam mendukung pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tercermin dalam terbitnya Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 38 Tahun 2018 tentang Kemudahan Perizinan dan Non perizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Kebijakan ini secara normatif bertujuan memberikan kemudahan administratif dan perizinan bagi pelaku usaha atau pengembang perumahan yang membangun hunian khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), guna mempercepat dan meningkatkan kesempatan masyarakat untuk memiliki kepemilikan rumah yang layak huni.

Dalam peraturan tersebut, tepatnya Pasal 1, dijelaskan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan kelompok yang memiliki kemampuan finansial terbatas sehingga memerlukan bantuan dari pemerintah untuk mendapatkan tempat tinggal. Ketentuan ini menegaskan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan kelompok yang perlu menjadi prioritas dalam kebijakan perumahan, mengingat keterbatasan kemampuan finansial mereka untuk memperoleh hunian secara mandiri di tengah kenaikan harga tanah dan properti yang terus meningkat.

Menanggapi permasalahan tersebut, pelaku usaha di bidang properti mulai menyediakan berbagai jenis rumah siap huni guna menjawab kebutuhan dan selera masyarakat yang beragam.

Seperti dijelaskan oleh (Sugiyantoro et al., 2023) terdapat sejumlah pihak yang berperan penting dalam pelaksanaan program rumah subsidi yang digagas oleh pemerintah yaitu:

- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), yang berfungsi otoritas dalam merumuskan strategi dan batasan yang berhubungan dengan perumahan bersubsidi.
- Lembaga perbankan yang menyediakan dukungan pembiayaan melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.
- Developer Property sebagai pihak pelaksanaan pembangunan perumahan dan infrastruktur permukiman.
- Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai kelompok sasaran utama penerima manfaat dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 3 ayat (1), menyatakan bahwa pelaksanaan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk mendukung perencanaan penggunaan lahan dan penyebaran populasi yang seimbang melalui pengembangan lingkungan tempat tinggal yang sesuai dengan tata ruang. Tujuan dari ini adalah untuk membantu individu dengan penghasilan rendah memenuhi kebutuhan mereka

akan tempat tinggal yang layak.

Terdapat berbagai tipe subsidi yang disediakan oleh pemerintah, di antaranya adalah subsidi untuk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang merupakan bagian dari skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bentuk pembiayaan atau pinjaman yang ditawarkan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan mencakup persentase tertentu dari total biaya rumah tersebut. Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), masyarakat tidak perlu mengumpulkan seluruh jumlah harga rumah diawal. Yang dibutuhkan hanyalah membayar uang muka sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, sedangkan sisa pembayarannya dapat diangsur setiap bulan selama tenor waktu yang telah ditetapkan. Sehingga masyarakat bisa memperoleh rumah dengan membayar uang muka dan cicilan yang memiliki tingkat bunga yang terjangkau.

Rumah Subsidi merupakan salah satu inisiatif pemerintah yang ditujukan untuk mendukung Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar bisa memiliki rumah yang memenuhi kriteria hunian yang sehat. Penyaluran rumah subsidi harus dikhususkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan ketentuan harga dan prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pemerintah melaksanakan upaya melalui aturan hukum, keputusan Menteri, dan implementasi melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan menggunakan skema fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas ini ditujukan kepada masyarakat sebagai target serta Pengembang Perumahan (Developer Properti) sebagai penyedia unit Rumah Subsidi, sehingga masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, dilengkapi dengan DP (*Down Payment*) dan bunga cicilan yang terjangkau.

Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagai pembina, pemerintah memiliki kewajiban untuk mendistribusikan dana atau biaya pembangunan demi mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta mempermudah penyediaan tempat tinggal dan pemukiman, terutama untuk MBR. Mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014. Pelaksanaan dari konsep ini adalah proses yang dinamis di mana para pelaksana kebijakan melakukan serangkaian aktivitas atau kegiatan untuk mencapai hasil yang sejalan dengan tujuan atau target kebijakan publik.

Menurut Spencer & Amos (dalam Handoko dan Priadi, 2006), subsidi merupakan bentuk pembayaran yang diberikan pemerintah kepada perusahaan maupun rumah tangga dengan tujuan tertentu, sehingga mereka dapat membuat atau mengonsumsi suatu barang dalam jumlah banyak maupun dengan nominal yang lebih murah. Secara ekonomi, subsidi dimaksudkan untuk menurunkan harga atau meningkatkan jumlah produksi. Dengan nominal yang relatif terjangkau, permintaan masyarakat akan meningkat, yang pada akhirnya mendorong kenaikan produksi barang.

Dalam konteks penelitian ini, bantuan pembiayaan perumahan diperlakukan seperti subsidi

barang, yaitu diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian dengan harga di bawah harga pasar. Melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), pemerintah menyediakan

dukungan pembiayaan yang dananya dikombinasikan dengan dana dari bank pelaksana. Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak diberikan secara merata kepada seluruh lapisan masyarakat, melainkan ditujukan khusus masyarakat yang memiliki pendapatan rendah. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 mengenai Kemudahan dan Bantuan Kepemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu untuk penerima bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, penghasilan pokok per-bulan penerima Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tidak melebihi Rp. 8.000.000.

Meskipun telah tersedia landasan hukum yang jelas, implementasi kebijakan perumahan subsidi di Kabupaten Bandung Barat masih menghadapi berbagai kendala. Beberapa hambatan khusus teridentifikasi melalui observasi langsung di salah satu perumahan subsidi, yakni Perumahan Pangauban Silih Asih yang terletak di Kecamatan Batujajar. Hambatan-hambatan tersebut mencerminkan tantangan nyata dalam pelaksanaan program rumah bersubsidi di tingkat lokal, yang berpotensi menghambat pencapaian tujuan utama dari kebijakan tersebut. Adapun temuan yang berhasil diidentifikasi melalui observasi lapangan adalah sebagai berikut:

- 1) Temuan rumah yang tidak digunakan sebagai hunian, disewakan dan dipindah tangankan (take over) sebelum masa jangka pembelian habis. Hal ini melanggar Permen PUPR No. 35 Tahun 2021 Pasal 20 ayat (1) dan Permen PUPR No. 20/PRT/M/2014 yang mewajibkan rumah subsidi digunakan sebagai tempat tinggal oleh penerima manfaat.
- 2) Ditemukan rumah subsidi dihuni oleh masyarakat yang tidak tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), ditandai dengan kepemilikan kendaraan roda empat dan indikasi kemampuan ekonomi yang lebih tinggi. Hal ini bertentangan dengan Permen PUPR No. 35 Tahun 2021 Pasal 2 ayat (1) dan Perbup KBB No. 38 Tahun 2018 Pasal 1 ayat 14, yang menyatakan bahwa penerima subsidi harus berasal dari kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam pelaksanaannya, terdapat bahwa sejumlah besar rumah subsidi tidak terjual tidak tepat sasaran kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga permintaan perumahan bagi mereka tetap belum terpenuhi. Maka dari itu pemerintah sebaiknya cermat dalam mendistribusikan anggaran dan pembiayaan bangunan demi membantu realisasi hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat terpenuhi dan akurat. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Radwa & Megawati, 2022) bahwa variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi yang disajikan oleh Van Meter & Varn Horn dalam segi kondisi ekonomi, sosial dan politik menjadi kesulitan untuk masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah dan pekerjaan yang berlokasi cukup

jauh dari tempat tinggal di rumah bersubsidi tersebut. Oleh karena itu, perlu diberlakukan regulasi pemerintah daerah yang dapat menetapkan lokasi-lokasi yang akan digunakan untuk pembangunan rumah bersubsidi, sehingga Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tidak mengalami kesulitan dan beban biaya transportasi yang tinggi. Namun berbeda dengan penelitian Agung (2018) bahwa lingkungan ekonomi, sosial dan politik belum menjadi kendala dalam pembangunan rumah subsidi. Dengan demikian, perlu adanya regulasi dari pemerintah daerah yang dapat menentukan dengan jelas lokasi-lokasi yang layak bagi pembangunan rumah subsidi, sehingga dapat menghindari konflik dengan penduduk lokal yang telah menempati wilayah tersebut sebelumnya. Dengan mempertimbangkan latar belakang tersebut, penelitian ini diberi judul “Impelementasi Kebijakan Program Bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat” .

## **B. Pertanyaan Penelitian**

Pertanyaan penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Implementasi Kebijakan Pemerintah Kecamatan Batujajar tentang Program Bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?
- b. Apa saja faktor-faktor pendukung dan penghambat penerapan kebijakan program rumah subsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat?
- c. Upaya apa yang dilakukan pemerintah daerah dalam mensejahterakan Program Bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui implementasi kebijakan program bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat.
- b. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat penerapan kebijakan tentang program bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat.
- c. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam mensejahterakan Program Bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

## METODE DAN PENDEKATAN PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Pendekatan ini dipilih untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai implementasi kebijakan subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat.

Data penelitian diperoleh melalui tiga teknik utama, yaitu wawancara mendalam, observasi lapangan, dan studi dokumentasi. Informan penelitian terdiri dari tiga kategori, yakni: (1) Kepala Bidang Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Bandung Barat sebagai representasi pemerintah daerah,

(2) Kepala Seksi Pemerintahan dan Pelayanan Kecamatan Batujajar sebagai perpanjangan tangan pemerintah di tingkat lokal, dan (3) lima orang penerima manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang mewakili kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Analisis data dilakukan dengan menggunakan model interaktif Miles & Huberman, yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Untuk memastikan keabsahan data, digunakan teknik triangulasi baik dari segi sumber maupun metode. Sebagai pisau analisis, penelitian ini mengacu pada teori implementasi kebijakan Merilee S. Grindle. Teori ini memandang implementasi kebijakan dari dua dimensi utama, yaitu isi kebijakan (*content of policy*) yang meliputi tujuan, kelompok sasaran, dan sumber daya; serta konteks implementasi (*context of implementation*) yang mencakup peran aktor, lingkungan sosial-politik, dan dukungan masyarakat. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai sejauh mana kebijakan subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diimplementasikan secara efektif di Kecamatan Batujajar.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kecamatan Batujajar pada dasarnya telah mengikuti ketentuan pemerintah pusat melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program ini ditujukan untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memiliki rumah layak dengan cicilan ringan, bunga tetap, serta tenor panjang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemerintah daerah melalui Dinas Perumahan dan Permukiman (Disperkim) berperan penting pada tahap awal, khususnya dalam penerbitan surat keterangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan verifikasi administratif.

Namun, peran pemerintah kecamatan relatif terbatas, sehingga implementasi di lapangan lebih banyak didominasi oleh pengembang perumahan dan lembaga perbankan. Kondisi ini membuat orientasi program lebih condong pada mekanisme pasar dibandingkan keberpihakan sosial. Temuan tersebut sejalan dengan teori Grindle (1980) yang menekankan pentingnya keseimbangan antara isi kebijakan (*content of policy*) dan konteks implementasi (*context of implementation*). Meskipun tujuan

kebijakan sudah jelas, lemahnya koordinasi antaraktor membuat pelaksanaan dilapangan tidak sepenuhnya mencerminkan tujuan awal.

Meskipun terdapat berbagai hambatan, terdapat pula sejumlah faktor yang mendukung keberhasilan implementasi program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kecamatan Batujajar. Pertama, antusiasme masyarakat cukup tinggi, karena program ini memberikan peluang bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak dengan cicilan yang relatif terjangkau. Kedua, prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dinilai lebih sederhana dibandingkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) komersial, terutama karena adanya pendampingan dari pihak pengembang. Ketiga, dukungan kebijakan pemerintah daerah juga menjadi faktor penting, misalnya dengan penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), penyederhanaan proses Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU). Faktor-faktor tersebut menjadi modal penting yang membuat program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tetap diminati dan mampu membantu sebagian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mewujudkan kepemilikan rumah.

Di sisi lain, terdapat sejumlah hambatan yang cukup signifikan. Pertama, masih ditemukan ketidaktepatan sasaran penerima manfaat. Beberapa rumah subsidi tidak ditempati pemilik sebenarnya, melainkan disewakan atau bahkan dialihkan sebelum jatuh tempo. Hal ini menunjukkan lemahnya mekanisme verifikasi dan pengawasan. Kedua, pengawasan pasca akad kredit belum berjalan optimal.

Setelah akad dilakukan, pemerintah daerah tidak memiliki instrumen yang kuat untuk memastikan rumah benar-benar ditempati oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai tujuan kebijakan. Ketiga, terdapat dominasi pengembang dan perbankan dalam proses implementasi. Keduanya cenderung lebih berorientasi pada aspek administrasi dan keuntungan, sementara aspek sosial kurangnya mendapat perhatian. Keempat, koordinasi antarinstansi terkait, baik antara pemerintah daerah, bank, maupun pengembang, belum berjalan optimal. Tidak adanya forum koordinasi yang efektif membuat implementasi kebijakan berjalan secara parsial. Hambatan-hambatan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan normatif kebijakan dengan realitas pelaksanaannya.

Jika dianalisis menggunakan teori Grindle, dapat dilihat bahwa dari sisi isi kebijakan (*content of policy*), tujuan program sudah jelas yaitu menyediakan rumah layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui subsidi bunga, uang muka rendah, dan tenor panjang. Namun, dari sisi konteks implementasi (*context of implementation*), ketidakseimbangan peran antar aktor menjadi persoalan utama. Dominasi pengembang dan perbankan membuat pemerintah daerah, khususnya di tingkat kecamatan, tidak memiliki peran signifikan dalam pengawasan maupun pengendalian kebijakan. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa meskipun isi kebijakan sudah sesuai, kelemahan pada konteks implementasi menyebabkan tujuan awal program tidak sepenuhnya

tercapai.

Temuan penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian Aminova & Malau (2020) di Kota Padang yang menunjukkan bahwa masalah utama implementasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah lemahnya pengawasan dan ketidaktepatan sasaran penerima. Penelitian Sirait, Sinaga & Lubis (2021) di Kota Medan juga memperlihatkan hal serupa, yakni rumah subsidi sering tidak ditempati oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) meskipun regulasi sudah jelas. Sementara itu, Sugiyantoro, Sulardjaka & Buchori (2023) di Kabupaten Pangandaran menekankan bahwa dukungan pemerintah daerah dalam menyediakan prasarana pendukung sangat penting agar rumah subsidi benar-benar layak huni.

Dengan demikian, penelitian ini memperkuat argumen bahwa implementasi program subsidi perumahan di Indonesia menghadapi permasalahan serupa di berbagai daerah, yaitu lemahnya pengawasan, dominasi pengembang, dan kurangnya koordinasi antar instansi

## KESIMPULAN

Penelitian mengenai implementasi kebijakan subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar, Kabupaten Bandung Barat, memberikan sejumlah gambaran penting terkait pelaksanaan program, faktor pendukung dan penghambat, serta kontribusinya terhadap kesejahteraan masyarakat.

Pertama, implementasi kebijakan subsidi KPR di Kecamatan Batujajar pada dasarnya telah berjalan sesuai regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun daerah. Program ini menjadi salah satu upaya strategis untuk mengurangi backlog perumahan dan membuka akses kepemilikan rumah bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli. Pemerintah daerah melalui Dinas Perumahan dan Permukiman berperan dalam menyediakan layanan administratif dan dukungan kebijakan, sementara pengembang dan lembaga perbankan menjadi aktor utama dalam pelaksanaan teknis. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan kecenderungan dominasi pengembang dan perbankan, sehingga orientasi program lebih dekat dengan mekanisme pasar daripada fungsi sosial yang seharusnya menjadi tujuan utama. Kedua, terdapat faktor-faktor pendukung yang membuat program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tetap diminati dan berjalan. Antusiasme masyarakat terhadap program ini cukup tinggi karena adanya peluang memiliki rumah dengan skema pembayaran yang lebih ringan. Selain itu, proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dinilai lebih sederhana dibandingkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) komersial. Pemerintah daerah juga memberikan insentif berupa penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kemudahan pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta penyediaan fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas (PSU). Faktor-faktor tersebut menjadi kekuatan utama yang memperkuat keberlangsungan program di tengah keterbatasan daya beli masyarakat.

Ketiga, pelaksanaan program ini juga menghadapi sejumlah hambatan yang mengurangi efektivitas pencapaian tujuan kebijakan. Masalah yang muncul antara lain ketidaktepatan sasaran penerima manfaat, di mana sebagian rumah subsidi dimiliki oleh masyarakat yang bukan berasal dari kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Selain itu, lemahnya mekanisme pengawasan pasca akad kredit menyebabkan terjadinya penyalahgunaan rumah subsidi, seperti dialihkan atau disewakan. Minimnya koordinasi antarinstansi terkait juga memperburuk efektivitas implementasi, karena peran pemerintah daerah tidak seimbang dibanding pengembang dan perbankan.

Jika dianalisis dengan teori implementasi kebijakan Merilee S. Grindle, terlihat bahwa pada dimensi isi kebijakan (*content of policy*), tujuan program sudah jelas yaitu menyediakan rumah layak bagi MBR, dengan dukungan regulasi dan skema pembiayaan yang memadai. Namun, kelemahan dalam verifikasi penerima membuat sasaran kebijakan belum tercapai sepenuhnya. Sedangkan pada dimensi konteks implementasi (*context of implementation*), seharusnya keterlibatan banyak aktor menjadi kekuatan sinergis, tetapi yang terjadi justru ketimpangan peran yang membuat pelaksanaan tidak berjalan optimal. Secara keseluruhan, program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kecamatan Batujajar telah memberikan dampak positif, terutama dalam memperluas akses Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap kepemilikan rumah. Akan tetapi, kelemahan dalam aspek pengawasan, verifikasi penerima, serta koordinasi antaraktor masih menjadi tantangan besar. Oleh karena itu, diperlukan penguatan mekanisme verifikasi penerima manfaat, peningkatan fungsi pengawasan setelah akad kredit, serta pembentukan forum koordinasi lintas sektor yang melibatkan pemerintah daerah, pengembang, dan perbankan secara seimbang.

Dengan langkah-langkah perbaikan tersebut, program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diharapkan mampu lebih tepat sasaran, berkeadilan, dan benar-benar memberikan manfaat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagai upaya mewujudkan kesejahteraan melalui kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat dipertimbangkan guna meningkatkan efektivitas implementasi program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dari sisi praktis, pemerintah daerah perlu memperkuat regulasi serta membentuk mekanisme pengawasan kolaboratif yang melibatkan Dinas Perumahan dan Permukiman, kecamatan, desa, hingga asosiasi dunia usaha. Upaya ini penting untuk memastikan seleksi penerima manfaat, penyaluran, dan pemanfaatan rumah subsidi sesuai dengan sasaran, sekaligus mengendalikan kualitas dan harga rumah subsidi. Selain itu, peran pemerintah lokal di tingkat kecamatan dan desa juga perlu diberdayakan lebih jauh, tidak hanya sebatas pelaksana teknis, tetapi juga sebagai pengawas langsung di lapangan. Sinergi antar lembaga, baik antara pemerintah daerah, bank penyalur, maupun pengembang, perlu diperkuat melalui forum komunikasi rutin agar koordinasi lebih efektif dan tujuan program dapat tercapai secara menyeluruh.

Dari sisi masyarakat, penerima manfaat diharapkan memiliki kesadaran untuk memanfaatkan

rumah subsidi sebagai tempat tinggal utama, bukan sebagai objek komersial. Partisipasi aktif masyarakat dalam menjaga rumah serta kepatuhan dalam memenuhi kewajiban pembayaran cicilan menjadi kunci keberlanjutan program.

Untuk penelitian selanjutnya, disarankan adanya kajian dengan pendekatan kuantitatif maupun observasional guna menilai secara lebih terukur dampak sosial dan ekonomi program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi terhadap kehidupan penerima manfaat. Penelitian lanjutan juga perlu menelusuri status kepemilikan dan pemanfaatan rumah setelah akad kredit, serta melibatkan perbankan dan pengembang agar diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai mekanisme penyaluran maupun tantangan yang dihadapi.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Kushendar, K. dan D. H. (2023). Kebijakan Publik. In Universitas Nusantara PGRI Kediri (Vol. 01).  
Agustino, L. (2020). Pengantar Ilmu Politik.  
Kushendar, K. dan D. H. (2023). Kebijakan Publik. In Universitas Nusantara PGRI Kediri (Vol. 01).  
Dunn, W. N. (2018). *Public Policy Analysis: An Integrated Approach* (6th ed.). New York: Routledge.  
Grindle, M. S. (1980). *Politics and Policy Implementation in the Third World*. Princeton, NJ: Princeton University Press.  
Nugroho, R. (2017). *Public Policy: Teori, Manajemen, Dinamika, Analisis, Konvergensi, dan Kimia Kebijakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo.  
Suharto, E. (2006). *Kebijakan Sosial: Sebagai Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.  
Winarno, B. (2014). *Kebijakan Publik: Teori, Proses, dan Studi Kasus*. Yogyakarta: CAPS

### JURNAL

- Agung, A. A. N., & Parmadi, G. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Jurnal Administrasi Publik*, 3(1), 34  
Agustino, L. (2020). Pengantar Ilmu Politik.  
Aminova, Y. F., & Malau, H. (2020). Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang. *Jurnal Kajian Sosiologi Dan Pendidikan*, 3(1), 219–228.  
Azis, M. (2023). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1), 1–16. <https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717>  
Dian, S. (2020). buku Manajemen Pemerintahan, Pertama kali diterbitkan April 2020 Oleh Ideas

Publishing Alamat: Jalan Prof. Dr. Ir. Joesoef Da- lie No. 110 Kota Gorontalo (Issues 978-623-234-049-7).

- Kumala Dewi, S. (2023). Analy- sis'Of The Application of Systems and Procedures for Granting Subsidi- zes Housing LOANS (KPR) To The Bank Tabungan Negara Cabang Medan Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Ta- bungan Negara Caba. *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 4(1), 983– 992. <http://jour-nal.yrpiiku.com/index.php/msej>
- Kushendar, K. dan D. H. (2023). Ke- bijakan Publik. In Universitas Nusan- tara PGRI Kediri (Vol. 01).
- Mouwn Erland. (2020). Metodologi Penelitian Kualitatif. In *Metodologi Penelitian Kualitatif*. In Rake Sarasini (Issue March).
- Pandawangi.S. (2021). Metodologi Penelitian. *Journal Information*, 4, 1
- Radwa, N. D., & Megawati, S. (2022). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, 1489–1502. <https://doi.org/10.26740/pub- lika.v11n1.p14891502>
- Shidarta. (2016). Pemosisian Lan- dasan Teoritis Dalam Penelitian Hukum. *Binus University Faculty of Humanities*, 45, 11480. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.36241.35688/2>
- Sirait, H. R., Sinaga, R. S., & Lubis, M. S. (2021). Implementasi Undang- Undang No. 1 Tahun 2011 terhadap Kondisi Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Medan. *Perspektif*, 11(1), 131–139. <https://doi.org/10.31289/perspek- tif.v11i1.5364>
- Sugiyantoro, Y., Sulardjaka, S., & Bu- chori, L. (2023). Analisis Sosial ter- hadap Program KPR Rumah Bersub- sidi Perumahan Pesona Estetika Cikembulan di Kabupaten Panganda- ran. *Jurnal Profesi Insinyur Indonesia*, 1(5), 157–166. <https://doi.org/10.14710/jpii.2023.18238>
- Syahril, N. (2016). Metodologi Penelitian. *Metodologi Penelitian*, hal: [https://scholar.google.com/cita- tions?user=O-B3eJYAAAAJ&hl=en](https://scholar.google.com/citations?user=O-B3eJYAAAAJ&hl=en)
- Syakinah, F., Akuntansi, P. S., Garut, U., & Kidul, T. (2021). Sosialisasi Dan Efektivitas Komunikasi Pro- gram. 7(1), 627–634.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pe- rumahan dan Kawasan Permukiman. (2011). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik

Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pem- biayaan Perumahan. (2014).

Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Peraturan Bupati Bandung Barat No- mor 38 Tahun 2018 tentang Kemu- dahan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.