

**KAJIAN PROGRAM PENANGANAN COVID-19:
KEBIJAKAN INSENTIF PERUMAHAN BAGI
MAYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**

2020

Tim Penyusun

Juliawan Superani
Abdul Aziz Suhendra
Ristya Paraisuda Siswanto
Rizky Nugraha Murnawan
Tung Asido Rohana Malau

KAJIAN PROGRAM PENANGANAN COVID-19: KEBIJAKAN INSENTIF PERUMAHAN BAGI MBR.**PERNYATAAN**

Laporan ini merupakan produk Direktorat Penelitian dan Pengembangan - Kedeputian Bidang Pencegahan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Sifat distribusi dan pemanfaatan laporan terbatas pada internal KPK. Dilarang menggandakan dan mengedarkan laporan ini tanpa izin KPK.

Direktur	Kasatgas

Salinan	/
---------	---

RINGKASAN EKSEKUTIF

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Di Indonesia, kebutuhan tersebut, dijamin berdasarkan Pasal 28 (h) UUD 1945. Namun tingginya harga rumah menyebabkan tidak semua lapisan masyarakat mampu mengakses kepemilikan rumah yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk itu dalam rangka mendorong kepemilikan rumah layak huni bagi MBR, pemerintah mencanangkan program rumah bersubsidi melalui tiga skema pembiayaan, yaitu: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Sebagai langkah cepat penanganan dampak pandemi COVID-19 pada awal tahun 2020, Pemerintah Indonesia menerbitkan Perppu No.1 tahun 2020 (31 Maret 2020) dan Permenkeu No.38/PMK.02/2020. Di dalam PMK No.38/PMK.02/2020 disebutkan bahwa program tambahan insentif perumahan bagi MBR sebagai salah satu program Jaring Pengaman Sosial (JPS), yang diimplementasikan dalam bentuk program bagi MBR calon debitur baru melalui dua skema yakni SSB dan SBUM.

Program SSB dan SBUM merupakan program reguler yang telah berjalan sebelumnya (2016-2019). Berdasarkan hasil evaluasi, Pemerintah semula memutuskan untuk tidak lagi menganggarkan program SSB dan SBUM di tahun 2020 karena dinilai membebani fiskal negara dalam jangka panjang (20 tahun). Namun dengan ditetapkannya SSB dan SBUM sebagai bagian dari Program JPS penanganan COVID-19, maka Kementerian PURPR mencanangkan target penyaluran SSB dan SBUM sebanyak 175.000 Unit, dengan alokasi anggaran kurang lebih sebesar Rp1,3 triliun.

Dalam proses perencanaan, implementasi, hingga evaluasi program SSB yang sebelumnya telah berjalan masih didapati berbagai permasalahan yang hingga saat ini belum ditemukan solusinya. Temuan BPK dan hasil evaluasi internal Kementerian PURPR menunjukkan bahwa angka keterhunian rumah bersubsidi masih belum optimal. Selain itu KPK melihat ketepatan program SSB sebagai bagian dari program penanganan Pandemi COVID-19 perlu dikaji ulang, melihat kondisi MBR yang saat ini justru mengalami penurunan pendapatan bahkan terkena PHK, sehingga MBR tidak memprioritaskan untuk memiliki rumah.

Kajian ini mengidentifikasi adanya 3 masalah utama atas pelaksanaan program SSB dan SBUM sebagai bagian dari Program Penangan Dampak Pandemi COVID-19. Adapun permasalahan tersebut yaitu: Tidak Tepatnya Program SSB dan SBUM sebagai Bagian dari Program Penanggulangan Covid-19, Tidak Tepatnya Sasaran Program SSB dan SBUM Akibat Adanya Perubahan Kriteria MBR, dan Lemahnya Monitoring PURPR terhadap Program SSB.

Atas temuan permasalahan tersebut, KPK merekomendasikan beberapa hal, yaitu:

- a. Untuk Program SSB berjalan:
 1. Kementerian PURPR mengkaji ulang kriteria MBR agar lebih tepat sasaran serta mengintegrasikan data MBR dengan NIK, NPWP, dan mempertimbangkan untuk mengintegrasikan juga dengan DTKS.
 2. Kementerian PURPR menyusun:
 - a) Pedoman Pemantauan dan Pengendalian Pelaksanaan Program SSB dan SBUM
 - b) Sistem terintegrasi dalam proses verifikasi dan monitoring evaluasi melalui koordinasi dengan Kementerian Keuangan

b. Untuk perencanaan program SSB mendatang:

Kementerian PUPR dan Kementerian Keuangan melakukan evaluasi kebijakan program SSB dan SBUM dengan memperhatikan ketepatan program terhadap kegiatan penanganan pandemi COVID-19.

Hasil yang diharapkan dari adanya implementasi rekomendasi tersebut adalah perbaikan sistem kebijakan insentif perumahan bagi MBR menjadi lebih efektif dan tepat sasaran dengan mempertimbangkan kondisi perlemahan daya beli masyarakat sebagai akibat dari adanya Pandemi Covid-19.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena dengan izin-Nya kami dapat menyelesaikan kajian tepat pada waktunya. Kajian Program Penanganan COVID-19: Kebijakan Insentif Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini adalah salah satu bentuk pelaksanaan tugas monitor Komisi Pemberantasan Korupsi kepada lembaga negara dan pemerintah, sebagaimana amanat dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Pelaksanaan kajian dilakukan sebagai upaya mendukung penyelenggaraan kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk penanganan pandemi COVID-19 dan dalam rangka menghadapi ancaman yang membahayakan perekonomian nasional dan/atau stabilitas sistem keuangan. Kajian bertujuan untuk melakukan pemetaan potensi kerawanan korupsi dan permasalahan dalam program stimulus COVID-19 di sektor perumahan, serta merumuskan langkah-langkah strategis dan operasional untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. KPK menyadari bahwa terdapat kekurangan pada kajian ini. Oleh karena itu, KPK mengharapkan kritik, saran, dan masukan perbaikan guna kajian lebih baik di kemudian hari.

Besar harapan KPK agar hasil kajian ini dimaknai dan direalisasikan oleh *stakeholder* terkait serta bermanfaat untuk perbaikan tatakelola subsidi di sektor perumahan yang bebas dari *fraud* dan korupsi.

Jakarta, Juli 2020

Peneliti

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR SINGKATAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Dasar Hukum.....	2
1.3. Tujuan	4
1.4. Ruang Lingkup	4
1.5. Metode Kajian	4
1.6. Pelaksanaan Studi	4
BAB II GAMBARAN UMUM	7
2.1. <i>Overview</i> Program Perumahan bersubsidi.....	7
2.2. Program Subsidi Perumahan Saat Ini.	15
2.2.1. Perbandingan Program Sebelum Dan Sesudah COVID-19.....	16
2.2.2. Bisnis Proses Pemberian Subsidi Perumahan.	17
2.3. Stakeholder Terkait Program	18
BAB III ANALISIS PERMASALAHAN	21
3.1. Tidak Tepatnya Program SSB dan SBUM Sebagai Bagian Dari Program Penanggulangan COVID-19.....	21
3.2. Tidak Tepatnya Sasaran Program SSB dan SBUM Akibat Adanya Perubahan Kriteria MBR.....	24
3.3. Lemahnya Monitoring/Pengendalian Kementerian PUPR terhadap Program SSB/SBUM	28
3.4. Analisa Corruption Impact Assessment dalam Kebijakan Insentif Rumah Bersubsidi.....	32
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	34
DAFTAR PUSTAKA	36

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jadwal Pelaksanaan Wawancara dengan Instansi	5
Tabel 2.1. Historis Perumahan Bersubsidi	8
Tabel 2.2. Peraturan Terkait Program Sejuta Rumah	9
Tabel 2.3. Realisasi SSA Tahun 2015	11
Tabel 2.4. Realisasi Rumah Subsidi 2015-2019	12
Tabel 2.5. Sebaran Realisasi Rumah Subsidi 2015-2019	12
Tabel 2.6. Realisasi SSB Tahun 2015-2019	13
Tabel 2.7. Realisasi SBUM	13
Tabel 2.8. Realisasi Pembiayaan Rumah Subsidi (Gaji Pokok dan Tenor)	14
Tabel 2.9. Realisasi Rumah Subsidi Berdasarkan Pekerjaan	14
Tabel 3.1. Permasalahan dalam Kebijakan Insentif Perumahan bagi MBR	21

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Konsep dan Sasaran Program Satu Juta Rumah	9
Gambar 2.2. Proses Pemberian Subsidi Selisih Bunga Kredit Perumahan.....	17
Gambar 2.3. Peran Stakeholder Dalam Penyelenggaraan SSB Tahun 2020	19

DAFTAR SINGKATAN

No.	Singkatan	Keterangan
1	BLU	Badan Layanan Umum
2	BP2BT	Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan
3	BTN	Bank Tabungan Negara
4	COVID-19	<i>Corona Virus Disease 2019</i>
5	FLPP	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
6	GNPSR	Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah
7	KPM	Keluarga Penerima Manfaat
8	KPR	Kredit Pemilikan Rumah
9	KPRS	Kredit Pemilikan Rumah Subsidi
10	MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
11	PERPPU	Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
12	PKH	Program Keluarga Harapan
13	PMK	Peraturan Menteri Keuangan
14	RTLH	Rumah Tidak Layak Huni
15	SBUM	Subsidi Bantuan Uang Muka
16	SDM	Sumber Daya Manusia
17	SSA	Subsidi Selisih Anggaran
18	SSB	Subsidi Selisih Bunga
19	SSM	Subsidi Selisih Marjin

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Di Indonesia, kebutuhan tersebut, dijamin berdasarkan Pasal 28 (h) UUD 1945, namun tingginya harga rumah menyebabkan tidak semua lapisan masyarakat mampu mengakses kepemilikan rumah yang layak. Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR, 2015), didapati bahwa kebutuhan akan perumahan baru adalah 800 ribu unit rumah per tahun. Angka ini tidak termasuk rumah tangga yang belum memiliki rumah sejumlah 13,5 juta unit, serta 7,6 juta unit rumah lainnya yang masih membutuhkan peningkatan mutu, karena tidak memenuhi persyaratan rumah layak huni. Untuk itu pemerintah mencanangkan program rumah bersubsidi dalam rangka mendorong kepemilikan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program rumah bersubsidi ini diberikan melalui tiga skema pembiayaan, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Subsidi Selisih Bunga (SSB)/ Subsidi Selisih Marjin (SSM). Atas ketiga program tersebut melekat pula program Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Pada awal tahun 2020, virus Corona COVID-19 mulai merebak di hampir seluruh dunia. WHO (Badan Kesehatan Dunia) bahkan menyatakan COVID-19 sebagai pandemi pada bulan Maret 2020. Pemerintah Indonesia sendiri menetapkan *Corona Virus Disease* (COVID-19) sebagai jenis penyakit yang menimbulkan kedaruratan kesehatan masyarakat melalui Keppres Nomor 11 Tahun 2020. Berbagai negara yang terkena dampak melakukan sejumlah kebijakan dan program untuk mengantisipasi dampak penyebaran virus tersebut, tidak terkecuali Indonesia. Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang yaitu Perppu Nomor 1 Tahun 2020 sebagai dasar hukum pelaksanaan kebijakan penanganan COVID-19. Perppu tersebut memberikan langkah bagi Pemerintah untuk melakukan sejumlah kebijakan dalam rangka penyelamatan perekonomian nasional dan stabilitas sistem keuangan. Adapun kebijakan yang dilakukan adalah pelaksanaan APBN yang berfokus pada sektor kesehatan, Jaring Pengaman Sosial (*Social Safety Net*), dan pemulihan ekonomi.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 38/PMK.02/2020 tentang Pelaksanaan Kebijakan Keuangan Negara untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan dijelaskan lebih detail mengenai kebijakan Jaring Pengaman Sosial. Tambahan anggaran untuk Jaring Pengaman Sosial (JPS) digunakan untuk:

- a. Penambahan penyaluran Program Keluarga Harapan (PKH) untuk Keluarga Penerima Manfaat; Tambahan sembako untuk Keluarga Penerima Manfaat (KPM);
- b. Tambahan kartu Pra Kerja;
- c. Pembebasan tarif listrik untuk R1-450 *Volt Ampere* (VA) dan diskon 50% untuk R1-900 *Volt Ampere* (VA) dengan mekanisme subsidi tanpa pengenaan Pajak Penerangan Jalan (PPJ), sesuai kebijakan pemerintah;
- d. Tambahan insentif perumahan bagi MBR; dan/atau
- e. Program Jaring Pengaman Sosial lainnya.

Pemberian insentif perumahan MBR tersebut dilakukan melalui dua skema yakni SSB dan SBUM bagi calon debitur baru dengan alokasi anggaran kurang lebih sebesar Rp1.300 miliar. Pemerintah berharap dengan memberikan stimulus pembiayaan perumahan bagi MBR dapat mengurangi dampak ekonomi akibat COVID-19. Walaupun dianggap membebani fiskal negara, program SSB dan SBUM dinilai pemerintah paling pas diterapkan apabila dibandingkan dengan pemberian insentif perumahan melalui FLPP. Hal ini dikarenakan dana yang diperlukan tidak sebesar dengan dana yang harus disiapkan melalui program FLPP. Selain itu, dari sisi *supply* sejumlah pihak merasa dengan pemberian insentif perumahan bagi MBR, secara tidak langsung akan ikut menggerakkan 173 industri ikutan lainnya pada sektor properti.

Dalam menjalankan fungsi supervisi dan monitoring sebagai upaya mengawal program kedaruratan Pandemi COVID-19, KPK melalui Direktorat Penelitian dan Pengembangan telah melakukan Kajian Program Penanganan COVID -19: Kebijakan Insentif Perumahan bagi MBR. Hasil dari kajian ini berupa rekomendasi perbaikan sistem tata kelola agar Kebijakan Insentif Perumahan bagi MBR menjadi lebih efektif dan tepat sasaran.

1.2. Dasar Hukum

- a. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi:
 - Pasal 6 Huruf c: *"Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi bertugas melakukan monitor terhadap penyelenggaraan pemerintahan negara"*.
 - Pasal 9: *"Dalam melaksanakan tugas monitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c, Komisi Pemberantasan Korupsi berwenang:

 - a. melakukan pengkajian terhadap sistem pengelolaan administrasi di semua*

lembaga negara dan lembaga pemerintahan;

- b. memberi saran kepada pimpinan lembaga negara dan lembaga pemerintahan untuk melakukan perubahan jika berdasarkan hasil pengkajian, sistem pengelolaan administrasi tersebut berpotensi menyebabkan terjadinya Tindak Pidana Korupsi; dan*
- c. melaporkan kepada Presiden Republik Indonesia, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, dan Badan Pemeriksa Keuangan, jika saran Komisi Pemberantasan Korupsi mengenai usulan perubahan tidak dilaksanakan.”*

b. Undang-Undang No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara:

- Pasal 1 angka 1 menyebutkan *“Keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut”*.
- Pasal 2 menyebutkan *“Keuangan Negara sebagaimana pasal 1 angka 1 meliputi pasal 2 huruf (i): Kekayaan pihak lain yang diperoleh dengan menggunakan fasilitas yang diberikan pemerintah”*.

c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2006 tentang Pengesahan *United Nations Convention Against Corruption* (Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa Antikorupsi), Pasal 12:

“Setiap Negara Peserta wajib mengambil tindakan-tindakan, sesuai dengan prinsip-prinsip dasar sistem hukum nasionalnya, untuk mencegah korupsi yang melibatkan sektor swasta, meningkatkan standar akuntansi dan audit di sektor swasta, dan bila diperlukan, memberikan sanksi perdata, administratif dan pidana yang efektif sebanding untuk kelalaian memenuhi tindakan-tindakan tersebut”.

d. Salah satu fokus Arah Kebijakan Umum KPK Tahun 2020 adalah pencegahan dengan intervensi pada pembangunan SDM dan infrastruktur, penyederhanaan regulasi dan birokrasi serta transformasi ekonomi.

1.3. Tujuan

Tujuan pelaksanaan kegiatan Kajian Kajian Program Penanganan COVID-19: Kebijakan Insentif Perumahan Bagi MBR adalah:

- a. Mengidentifikasi potensi celah korupsi dan *fraud* pada program penanganan COVID-19 dalam pemberian insentif perumahan bagi MBR.
- b. Memberikan saran perbaikan untuk menutup celah korupsi program penanganan COVID-19 dalam pemberian insentif perumahan bagi MBR.

1.4. Ruang Lingkup

Kajian difokuskan pada kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, evaluasi dan monitoring program SSB dan SBUM terkait COVID-19 yaitu sebagai berikut:

1. Aturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah.
2. Perencanaan dan ketepatan kebijakan program SSB dan SBUM sebagai program penanganan Pandemi COVID-19.
3. Pelaksanaan program SSB dan SBUM sebagai program penanganan Pandemi COVID-19.
4. Evaluasi dan monitoring program SSB dan SBUM berjalan
5. Potensi korupsi dan risiko *fraud* yang muncul dalam program SSB dan SBUM sebagai program penanganan Pandemi COVID-19 .

1.5. Metode Kajian

Metode yang digunakan dalam mengurai temuan permasalahan yang ada dalam lingkup kajian adalah Analisa deskriptif kualitatif melalui studi literatur dan wawancara dengan para pemangku kepentingan terkait. Adapun dalam hal telaah regulasi, kajian ini menggunakan metode Analisa *Corruption Risk Assesment* (CRA) untuk dapat menangkap potensi korupsi yang dapat terjadi akibat suatu regulasi.

1.6. Pelaksanaan Studi

Pelaksanaan Kajian Program Penanganan COVID-19: Kebijakan Insentif Perumahan Bagi MBR dilakukan pada bulan April sampai Juli Tahun 2020, dengan tahapan sebagai berikut:

1. Studi pendahuluan, meliputi *desk research* berdasarkan atas data pengaduan masyarakat kepada KPK maupun media, laporan BPK, jurnal ilmiah, literatur, dan kajian dari instansi lain.
2. Kick off Meeting (KoM)
3. Proses kerjasama eksternal
4. Analisis

5. Review hasil analisis
6. Penyusunan laporan kajian
7. Paparan internal (Deputi)
8. Paparan internal (Pimpinan)
9. Penyampaian hasil (Laporan)
10. Pembahasan renaksi/gagasan baru

Selain studi literatur, pengkaji melakukan wawancara mendalam kepada pihak eksternal, meliputi:

Tabel 1. 1 Jadwal Pelaksanaan Wawancara dengan Instansi

No.	Waktu	Kegiatan
1	5/5/2020	Diskusi dengan Irjen Kementerian PUPR (Kajian Singkat)
2	20/05/2020	Diskusi dengan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR
3	28/5/2020	Diskusi dengan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR
4	2/6/2020	Diskusi dengan PT BTN (Persero)
5	4/6/2020	Diskusi dengan Ditjen Anggaran Kemenkeu
6	8/6/2020	Diskusi dengan REI (Real Estate Indonesia)
7	11/6/2020	Diskusi dengan LPDPP (BLU Kementerian PUPR)
8	24/06/2020	Diskusi dengan PT Jamkrindo (Persero)
9	26/06/2020	Diskusi dengan Himperra/Asosiasi Pengembang Perumahan
10	29/06/2020	Diskusi dengan Pakar Perumahan (Undip)
11	30/06/2020	Diskusi dengan Ekonom PT BTN (Persero)
12	02/07/2020	Melakukan <i>Field Reviu</i> kompleks rumah bersubsidi di Kab.Bekasi (Tambun dan Cibitung)
13	03/07/2020	Diskusi dengan Bappenas
14	07/07/2020	Diskusi dengan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR

BAB II GAMBARAN UMUM

2.1. *Overview Program Perumahan bersubsidi.*

Kebijakan dan program rumah bersubsidi telah lama dilaksanakan di Indonesia. Bahkan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi sendiri telah dikenalkan sejak tahun 1976. Pada saat itu, Bank Tabungan Negara (BTN) melaksanakan realisasi KPR pertama kepada masyarakat di Semarang. Program ini awalnya dikenal sebagai KPR Bersubsidi yang ditujukan untuk memperluas penyaluran kredit bagi rumah tangga berpenghasilan rendah (Suparwoko, 2013). Saat ini terdapat empat program rumah subsidi di Indonesia, termasuk dua program yang dilakukan dalam rangka penanganan Covid 19. Keempat program tersebut ialah sebagai berikut yaitu:

1. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), merupakan bantuan pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang telah mempunyai tabungan dalam rangka pemenuhan sebagian uang muka perolehan Rumah atau sebagian dana untuk pembangunan Rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana. Pedoman hukum dalam melaksanakan program BP2BT ialah Peraturan Menteri PUPR No.13/PRT/M/2019 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.
2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sejak tahun 2010. Saat ini pedoman hukum yang mengatur mengenai pelaksanaan FLPP ialah Peraturan Menteri PUPR No. 20 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
3. Subsidi Selisih Bunga (SSB) adalah kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui subsidi bunga kredit perumahan (Peraturan Menteri PUPR No. 20 Tahun 2019). Pada mulanya, SSB diselenggarakan pada 2003-2010. Namun, Pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono memfokuskan pembiayaan perumahan melalui mekanisme FLPP. Sampai pada akhirnya melalui program sejuta rumah pemerintahan Presiden Joko Widodo menerbitkan kembali program SSB/SSA pada tahun 2015.
4. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) adalah subsidi Pemerintah yang diberikan kepada MBR dalam rangka pemenuhan sebagian/seluruh uang muka pemilikan rumah (Peraturan Menteri

PUPR No. 20 Tahun 2019). Keberadaan skema pembiayaan melalui SBUM/SUM memiliki kemiripan dengan SSB, yakni dilaksanakan sejak tahun 2003 hingga tahun 2010, kemudian sempat terhenti karena fokus pemerintah kepada FLPP. Baru tahun 2015, sesuai dengan program sejuta rumah, skema SBUM kembali dihidupkan bersamaan dengan SSB.

2.1.1 Historis Program Rumah Bersubsidi.

Sejarah program kepemilikan perumahan telah lama dirintis. Adapun historis perumahan bersubsidi adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1. Historis Perumahan Bersubsidi

No.	Periode	Program
1	1987-1989	- Menteri Perumahan Rakyat dan Menteri Koperasi menerbitkan Surat Keputusan Bersama tentang penyediaan perumahan dan pemukiman melalui koperasi yang ditujukan bagi golongan MBR yang belum memiliki rumah.
2	1991-1992	- Menteri Perumahan Rakyat membuat program Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana dengan dukungan fasilitas KPR dari bank-bank yang ditunjuk oleh BI. - Tahun 1992 terbit Kepmen Perumahan Rakyat 8/1992 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman melalui KPR Siap Bangun, KPR Sederhana, dan KPRS Sederhana.
3	1997-1998	- Tahun 1997 Perumnas membangun hampir 50% dari total pembangunan rumah nasional, karena didorong oleh program pemerintah untuk membangun 500.000 rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS). - Namun pada tahun 1998, pembangunan perumahan Kembali mengalami penurunan.
4	2000-2010	- Tahun 2002 pemerintah mengenalkan Rumah Sederhana Sehat sebagai pengganti dari RS dan RSS. Pemerintah juga mencanangkan program Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR). – - Mei 2003 pemerintah memperkenalkan skema SSB dan SBUM pada bulan Mei 2003. - Tahun 2010 Pemerintah memberikan FLPP sebesar Rp2,6 triliun yang ditujukan untuk KPR Sejahtera Tapak, KPR Sejahtera Tapak Syariah, KPR Sejahtera Rusun dan KPR Sejahtera Rusun Syariah melalui Pusat Pembiayaan Perumahan (PPP).
5	2015-2020	- Tanggal 29 April 2015 program sejuta rumah dicanangkan, dengan anggaran sebesar Rp8,1 triliun untuk membangun 98.300 unit rumah dan Rp5,1 triliun untuk program FLPP. Target pembangunan ditetapkan sebanyak 603.516 unit untuk MBR dan untuk non-MBR sebanyak 396.484 unit. Realisasi pembangunan rumah subsidi periode 2015-2018 adalah sebanyak 3.542.318 unit rumah (70% rumah MBR dan 30% rumah non MBR). - Tahun 2016 diterbitkan UU No.4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) - Tahun 2019 dibentuklah Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP

		Tapera). Di tahun yang sama Menteri PUPR juga mengeluarkan Permen PUPR No.20 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi MBR yang berisikan skema pembiayaan melalui FLPP, SSB, dan SBUM. Kemudian pada tahun 2020 diterbitkan Kepmen PUPR No.242 Tahun 2020 untuk menjalankan perintah Permen No.20 Tahun 2019 tersebut.
--	--	---

2.1.2. Gambaran Umum Program Insentif Perumahan

Pada 29 April tahun 2015 di Kabupaten Semarang, Presiden Joko Widodo meluncurkan program sejuta rumah. Program tersebut dimaksudkan sebagai upaya pemerintah dalam mengatasi permasalahan pada sektor perumahan dan permukiman, khususnya yang terkait dengan *backlog* perumahan dan rumah tidak layak huni (RTLH). Selain itu program sejuta rumah dimaksudkan untuk memfasilitasi kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat khususnya MBR. Pemerintah selanjutnya menerbitkan sejumlah kebijakan dan peraturan untuk mendukung program ini. Kebijakan dan Peraturan tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 2.2 Peraturan Terkait Program Sejuta Rumah

Peraturan	Penetapan	Aspek
Inpres 3/2016	14 April 2016	Gubernur, Bupati/Walikota untuk: 1. Melaksanakan percepatan pendelegasian kewenangan terkait perizinan pembangunan perumahan kepada Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP); 2. Melaksanakan percepatan penyederhanaan perizinan pembangunan perumahan melalui PTSP; 3. Melaksanakan seluruh proses perizinan pembangunan perumahan melalui sistem online paling lambat tahun 2017
Paket Kebijakan Ekonomi VIII	23 Agustus 2016	1. Hanya untuk pembangunan kompleks hunian seluas 5 hektar. Jika lebih dari 5 hektar, pengembang harus ikut prosedur dan proses yang normal; 2. Perizinan dan tahapan, diregulasi menjadi 11 perizinan; 3. Perizinan perumahan yang sebelumnya 769-981 hari menjadi 44 hari
PP 64/2016	29 Desember 2016	Pembangunan rumah MBR 0,5 Ha < luas lahan < 5 Ha
Permendagri 55/2017	20 Juli 2017	Peraturan Menteri ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum agar: 1. Pembangunan perumahan bagi MBR di daerah dilaksanakan secara tertib dan berkeadilan; 2. Pemerintah Daerah dan Badan Hukum melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajiban dalam pembangunan perumahan bagi MBR di daerah dengan cepat, efisien dan efektif

Sumber: Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR, 2018

Pelaksanaan program sejuta rumah merupakan turunan dari konsep Nawacita yang digagas oleh Presiden Joko Widodo dan Wakil Presiden Jusuf Kalla tahun 2015. Implementasi pada sektor perumahan dan permukiman diwujudkan dalam tiga bentuk kebijakan dan strategi perumahan, yakni pembangunan rumah oleh pemerintah pusat dan daerah, pembangunan rumah oleh pengembang dengan bantuan subsidi pemerintah (pembiayaan) dan pembangunan rumah melalui mekanisme lainnya. Penjabaran konsep pembangunan rumah dalam program sejuta rumah dapat dilihat melalui gambar di bawah ini.



Gambar 2.1 Konsep dan Sasaran Program Satu Juta Rumah
 Sumber: Ditjen Pembiayaan Infrastruktur, 2020

Secara garis besar, pembangunan/penyediaan rumah bagi MBR di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu pembangunan/penyediaan rumah subsidi dan non subsidi. Pembangunan/penyediaan rumah subsidi menjadi ranah/kewenangan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR. Sedangkan pembangunan/penyediaan rumah non subsidi menjadi domain Ditjen Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Pemerintah pada mulanya fokus pada program FLPP. FLPP dikembangkan tahun 2010 dengan konsep KPR dengan suku bunga yang relatif rendah dan besarnya tetap selama masa angsuran KPR. FLPP pada saat itu mengganti dua program pembiayaan perumahan yang telah ada sebelumnya, yaitu skim subsidi selisih bunga sampai dengan jangka waktu tertentu *Interest Only - Balloon Payment (IO-BP)*; dan Subsidi Uang Muka (SUM).

Dana FLPP bersumber dari APBN yang masuk dalam pos pembiayaan sehingga dana FLPP ini bersifat bergulir (tidak habis pakai), sementara pada skim subsidi dananya berasal dari pos belanja yang sifatnya habis pakai (Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintahan Kementerian Perumahan Rakyat, 2013).

Di tahun 2015, selain program FLPP, terdapat program lainnya untuk mendukung program satu juta rumah yakni program SSA (Subsidi Selisih Angsuran). Program tersebut terselenggara akibat adanya Perpres yang diterbitkan yakni Perpres Nomor 112 Tahun 2015. Penggunaan dana BLU PPDPP yang dikenal dengan SSA di Tahun 2015 ini bisa digunakan sebesar Rp57,5 miliar (Kementerian PUPR, 2019). Akan tetapi pada pelaksanaannya, program SSA hanya terserap sekitar Rp6,4 miliar dengan 13.190 unit rumah. Tabel realisasi SSA pada tahun 2015 dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.3 Realisasi SSA Tahun 2015

No	Bank Pelaksana	Realisasi Unit	%
1	Bank Tabungan Negara (BTN)	12.514	94,87
2	Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah	676	5,13
Total		13.190	100

Sumber: Realisasi SSA, BLU PPDPP (<https://ppdpp.id/ssa/>)

Pada tahun 2016, pemerintah menyiapkan anggaran untuk FLPP sebesar Rp9,227 triliun untuk 87.390 unit; SSB sebesar Rp2 triliun untuk 431.096 unit serta SBUM sebesar Rp1,2 triliun untuk 306.000 unit (Kementerian PUPR, 2019). Di tahun 2017, terjadi penurunan dukungan anggaran kepada program rumah bersubsidi. Khusus program FLPP, pemerintah telah memangkas anggaran dari semula Rp9,7 triliun menjadi Rp3,1 triliun untuk 40 ribu unit. Sedangkan anggaran SSB meningkat dari Rp312 miliar menjadi Rp615 miliar untuk 239 ribu unit. Kemudian alokasikan SBUM sebesar Rp1,1 triliun untuk 279 ribu unit. Tahun 2018, pemerintah menyiapkan anggaran sekitar Rp8,59 triliun. Anggaran tersebut diperuntukkan bagi FLPP Rp2,18 triliun, SSB sekitar Rp2,53 triliun dan SBUM Rp 1,38 triliun. Sedangkan di tahun 2019, pemerintah menyiapkan anggaran sekitar Rp10,39 triliun dari APBN. Anggaran tersebut kemudian terbagi menjadi Rp5,2 triliun untuk FLPP, sisanya untuk SSB Rp3,45 triliun dan SBUM sekitar Rp948 miliar. Dari sekian anggaran yang telah digelontorkan dalam rentang tahun 2015-2019 untuk program rumah subsidi, tercatat telah mampu membangun sekitar 1 juta rumah. Dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 2.4 Realisasi Rumah Subsidi 2015-2019

Tahun	Jenis Subsidi								Total
	FLPP		SSB/SSA		BP2BT		SBUM		
	Unit	Anggaran (Rp Juta)	Unit	Anggaran (Rp Juta)	Unit	Anggaran (Rp Juta)	Unit	Anggaran (Rp Juta)	
2015	76.489	6.055.243	13.152	6.406	-	-	200	800	89.641
2016	58.469	5.627.539	111.585	259.210	-	-	75.933	303.732	170.054
2017	23.763	2.706.624	231.324	1.476.290	-	-	206.576	865.284	255.087
2018	57.939	5.895.207	202.787	2.285.872	3	89	237.743	952.679	260.729
2019	77.835	7.545.288	143.149	3.534.874	5.178	205.748	186.760	748.932	226.162
Total	294.495	27.829.901	701.997	7.562.652	5.181	205.837	707.212	2.871.427	1.001.673
			1.001.673			35.598.390			

Sumber: Ditjen Pembiayaan Infrastruktur KemenPUPR, 2020

(Termasuk hasil audit BPKP Tahun 2018-2019 (SSB/SSM 43.363 unit, SBUM 29.165 unit)

Merujuk pada tabel di atas, realisasi FLPP paling tinggi terjadi pada tahun 2019 yang lalu. Sedangkan realisasi paling rendah terjadi pada tahun 2017. Pada program SSB/SSA realisasi tertinggi terjadi pada tahun 2017, sedangkan realisasi paling rendah terjadi pada tahun 2015. Hal yang sama terjadi pada program SBUM, realisasi paling rendah terjadi pada tahun 2015 dan yang tertinggi terjadi pada tahun 2017. Sedangkan program BP2BT baru dilaksanakan pada tahun 2018. Sehingga tidak mengherankan realisasi pada program tersebut cukup kecil apabila dibandingkan dengan program pembiayaan perumahan lainnya.

Realisasi penyediaan rumah subsidi di Indonesia selama tahun 2015-2019 cukup tersebar. Jawa Barat tercatat sebagai provinsi yang paling banyak dipilih oleh MBR sebagai tempat tinggal. Banten dan Jawa Timur menyusul berikutnya. Sebaran realisasi rumah subsidi (FLPP, SSB, SBUM dll) dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.5 Sebaran Realisasi Rumah Subsidi 2015-2019

No	Provinsi	Jumlah
1	Jawa Barat	276.190
2	Banten	74.554
3	Jawa Timur	51.126
4	Sumatera Utara	49.910
5	Riau	46.726

Sumber: Ditjen Pembiayaan Infrastruktur, Kementerian PUPR 2020

Jawa Barat merupakan provinsi terbanyak yang memiliki kawasan rumah subsidi bagi MBR. Hal ini sejalan dengan data Kementerian Perindustrian, bahwa Jawa Barat setidaknya memiliki 30 kawasan industri yang tersebar di Bogor, Bekasi, Karawang, dsb. Selain FLPP, program SSB juga menjadi alternative pilihan skema pembiayaan bagi MBR. Realisasi tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.6 Realisasi SSB Tahun 2015-2019

Tahun	Provinsi (5 Terbesar realisasi)				
2015	Jawa Barat 4.776 Unit	Banten 1.470 Unit	Riau 6.249 Unit	Jawa Timur 682 unit	Kalimantan Selatan 677 Unit
2016	Jawa Barat 41.507 Unit	Banten 11.509 Unit	Jawa Timur 7.123 Unit	Riau 7.099 Unit	Kalimantan Selatan 6.146 Unit
2017	Jawa Barat 59.588 Unit	Banten 16.110 unit	Jawa Timur 11.269 Unit	Riau 9.717 Unit	Sumatera Utara 8.998 Unit
2018	Jawa Barat 60.430 Unit	Banten 18.010 Unit	Jawa Timur 13.417 Unit	Sumatera Utara 10.690 Unit	Jawa Tengah 10.324 Unit
2019	Jawa Barat 30.394 Unit	Banten 8.380 Unit	Jawa Timur 6.249 Unit	Sumatera Utara 5.974 unit	Sumatera Selatan 5.401 Unit

Sumber: Ditjen Pembiayaan Kementerian PUPR, 2020

Selanjutnya, adapun realisasi SBUM dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.7 Realisasi SBUM

Tahun	Provinsi (5 Terbesar Realisasi)				
2016	Jawa Barat 24.142	Banten 6.493	Jawa Timur 4.459	Riau 4.436	Jawa Tengah 3.818
2018	Jawa Barat 67.615	Banten 19.981	Jawa Timur 14.741	Sumatera Utara 12.583	Kalimantan Selatan 11.834
2019	Jawa Barat 41.933	Banten 11.173	Sumatera Utara 10.505	Jawa Timur 9.097	Sumatera Selatan 8.915

Sumber: Ditjen Pembiayaan Kementerian PUPR, 2020

Skema pembiayaan tersebut diatur melalui Permen PUPR No. 42/PRT/M/2015 tentang Bantuan Uang Muka Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Untuk Meningkatkan Aksesibilitas Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi. Pada tahun 2015 awal tahun pelaksanaannya, Pemerintah menyiapkan anggaran sekitar Rp220 miliar bagi 55 ribu MBR. Akan tetapi berdasarkan realisasi SBUM tahun 2015 hanya terserap pada 200 unit rumah subsidi saja. Pada tahun-tahun sebelumnya, SBUM berjalan tidak

melekat pada masing-masing skema pembiayaan, sehingga ada kemungkinan tidak semua debitur yang menerima KPR subsidi mendapatkan SBUM. Namun khusus di tahun 2020, SBUM melekat di setiap skema pembiayaan KPRS.

Selanjutnya, berdasarkan data Kementerian PUPR profil penerima KPRS sepanjang tahun 2015-2019, Sebagian besar merupakan MBR yang memiliki gaji pokok antara Rp3 juta \geq Rp4 juta dengan tenor KPR terbanyak ialah 10 tahun \leq 15 tahun. Penerima subsidi rumah berdasarkan penghasilan dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.8 Realisasi Pembiayaan Rumah Subsidi (Gaji Pokok dan Tenor)

No	Gaji Pokok	Unit
1	\leq 2 juta	81.461
2	2 juta \geq 3 juta	355.783
3	3 juta \geq 4 juta	470.953
4	4 juta \geq 5 juta	272
5	5 juta \geq 6 juta	171
6	$>$ 6 juta	80
No	Tenor	Unit
1	\leq 10 tahun	114.060
2	10 tahun \geq 15 tahun	426.524
3	15 tahun \geq 20 tahun	368.132
4	$>$ 20 tahun	4

Sumber: Ditjen Pembiayaan Kementerian PUPR, 2020

Pemerintah tidak mengatur jenis pekerjaan MBR yang berhak mendapatkan subsidi rumah, yang diatur hanyalah batasan penghasilan MBR yang berhak mendapatkan subsidi rumah. Pengaturan tersebut memperluas spektrum penerima subsidi rumah, tidak hanya sektor informal saja, pekerja pada sektor formal juga dapat menikmati subsidi tersebut, seperti ASN, TNI dan/atau Polri dll. Realisasi penerima bantuan subsidi rumah berdasarkan pekerjaan dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 2.9 Realisasi Rumah Subsidi Berdasarkan Pekerjaan

No	Jenis Pekerjaan	Skema Subsidi Selisih Bunga (SSB)		
		Tahun		Jumlah
		2015-2018	2019	
1	PNS	62.451	8.946	71.397
2	TNI/POLRI	19.467	3.736	23.203
3	Swasta	374.411	72.226	446.637
4	Wiraswasta	54.532	13.516	68.048
5	Lainnya	5.389	587	5.976

Total		516.250	99.011	615.261
No	Jenis Pekerjaan	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)		
		Tahun		Jumlah
		2015-2018	2019	
1	PNS	28.508	8.018	36.526
2	TNI/POLRI	7.079	3.544	10.623
3	Swasta	154.877	53.507	208.384
4	Wiraswasta	20.391	8.814	29.205
5	Lainnya	5.805	2.916	8.721
Total		216.660	76.799	293.459
No	Jenis Pekerjaan	Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)		
		Tahun		Jumlah
		2015-2018	2019	
1	PNS	63.493	14.789	78.282
2	TNI/POLRI	17.907	5.937	23.844
3	Swasta	377.099	111.238	488.337
4	Wiraswasta	55.855	19.178	75.033
5	Lainnya	6.494	3.870	10.364
Total		520.848	155.012	675.860

Sumber: Ditjen Pembiayaan Infrastruktur (sampai dengan 30 Desember 2019), Kementerian PUPR 2020

Dari tabel di atas, sektor swasta mendominasi profesi yang memperoleh subsidi rumah dari pemerintah. Realisasi SSB kepada pegawai swasta di Tahun 2019 mencapai 72.226. selanjutnya sektor terbesar lainnya yaitu wiraswasta dengan jumlah 13.516. Hal yang sama terjadi pada realisasi FLPP, sektor swasta di tahun 2019 paling banyak mendapatkan subsidi rumah. Wiraswasta selanjutnya menduduki peringkat kedua diikuti oleh ASN pada peringkat ketiga. Sedangkan untuk SBUM tidak jauh berbeda dengan FLPP dan SSB, penerima paling banyak ialah sektor swasta yang mencapai 111.238. Wiraswasta dan ASN menjadi sektor penerima terbanyak kedua dan ketiga untuk SBUM. Secara umum menurut Kementerian PUPR, tahun 2015-2019 pekerja swasta mendominasi penerima subsidi perumahan. Sektor swasta yang menerima subsidi baik melalui skema SSB, FLPP, dan SBUM mencapai sekitar 70%.

2.2. Program Subsidi Perumahan Saat Ini.

Penetapan target penyaluran SSB berubah setiap tahunnya. Pada tahun 2019 pemerintah menetapkan Kuota SSB sebanyak 168.000 unit. Jumlah ini dinilai terlalu sedikit oleh para asosiasi pengembang jika dibandingkan dengan target 2018 yang sebesar 283.000-unit. Oleh karenanya Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (HIMPERRA) pada tanggal 24 Juni tahun 2019 bersurat kepada Menteri PUPR. Surat tersebut berisi tentang usulan tentang tambahan anggaran KPRS sebanyak 136.000 unit sampai dengan akhir tahun 2019 karena permintaan atas KPRS yang dinilai masih tinggi. Kemudian

berselang satu bulan, atau tepatnya tanggal 31 Juli 2019 Himperra kembali bersurat mengenai perihal yang sama yakni usulan tambahan kuota SSB tahun 2019, kali ini kepada Presiden.

Pada tanggal 16 September 2019 Asosiasi Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Pengembangan Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan HIMPERRA menemui Presiden di Istana Merdeka untuk menyampaikan aspirasi para pengembang terkait usulan untuk menambah kuota SSB, karena kuota SSB tahun 2019 telah habis terserap. Namun hingga akhir Desember kuota SSB tidak ditambah.

Berdasarkan hasil evaluasi pemerintah, tahun 2019 merupakan tahun terakhir program SSB untuk MBR baru. Namun dalam rangka mengantisipasi dampak akibat Pandemi COVID-19, Presiden menyelenggarakan rapat terbatas dengan segenap jajaran Menteri pada tanggal 25 Februari 2020. Rapat tersebut membahas strategi pemerintah untuk memberikan stimulus fiskal sebagai upaya untuk mendorong ekonomi Indonesia yang diprediksi akan melambat akibat terjadinya Pandemi COVID-19. Salah satu program yang diusulkan dalam rapat tersebut adalah Program Insentif Perumahan bagi MBR berupa SSB dan SBUM.

Program SSB dan SBUM kemudian ditetapkan dalam PMK No.38/PMK.02/2020 yang merupakan turunan dari Perpres No.54 tahun 2020 sebagai bagian dari program Jaring Pengaman Sosial. Target penyaluran SSB yang ditetapkan pada tahun 2020 adalah sebanyak 175.000 unit dengan anggaran kurang lebih sebesar Rp1,3 triliun.

2.2.1. Perbandingan Program Sebelum Dan Sesudah COVID-19

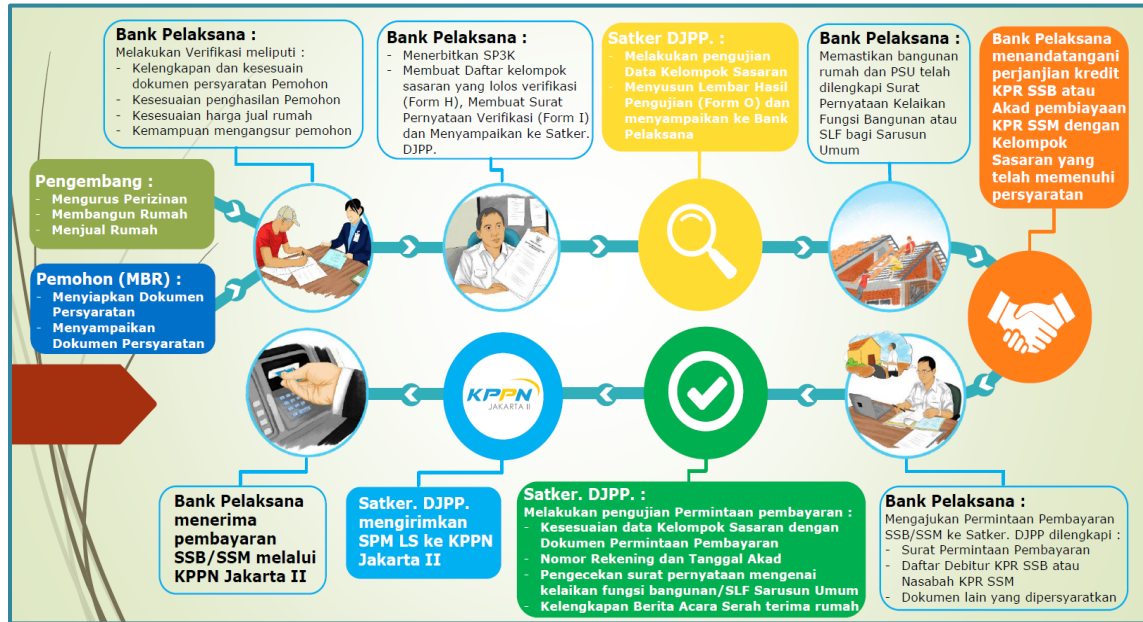
Program SSB dan SBUM yang kembali dijalankan sebagai bagian dari *Social Safety Net* dalam program penanggulangan COVID-19. Program ini dianggarkan kurang lebih sekitar Rp1,3 triliun yang berasal dari realokasi dan *refocusing* anggaran di Kementerian PUPR berupa SSB dan SBUM untuk 175.000 unit rumah bersubsidi.

Pelaksanaan program SSB yang berjalan di tahun 2020 mengikuti ketentuan yang baru yaitu Keputusan Menteri PUPR No. 242/KPTS/M/2020 yang merupakan perubahan dari Keputusan Menteri PUPR No.552/KPTS/M/2016. Di dalam Kepmen tersebut terdapat perubahan kriteria MBR dari semula maksimum gaji pokok Rp4 juta untuk pemohon MBR, kini menjadi maksimum total pendapatan rumah tangga sebesar Rp8 juta. Selain itu juga terdapat perubahan jangka waktu pemberian SSB dari semula selama maksimum 20 tahun, saat ini menjadi maksimum 10 tahun.

2.2.2. Bisnis Proses Pemberian Subsidi Perumahan.

Bisnis proses pemberian subsidi bunga kredit perumahan tercantum dalam Permen PUPR No.20 tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Adapun prosesnya adalah sebagai berikut:

Gambar 2.2 Proses Pemberian Subsidi Selisih Bunga Kredit Perumahan



Sumber: Ditjen Pembiayaan Kementerian PUPR, 2020

Tahap pertama adalah verifikasi oleh Bank Pelaksana atas data calon debitur dan *developer*. Verifikasi ini dilakukan untuk memastikan ketepatan kelompok sasaran dan kelaikan rumah. Adapun perihal yang diverifikasi dalam tahapan ini adalah kelengkapan dan kesesuaian dokumen persyaratan pemohon, kesesuaian penghasilan pemohon, kesesuaian harga jual rumah, dan kemampuan mengangsur pemohon. Jika seluruh dokumen telah memenuhi ketentuan, maka pejabat bank kemudian menandatangani surat permintaan pembayaran Subsidi Bunga Kredit Perumahan yang selanjutnya akan diteruskan kepada Satker Kementerian PUPR. Kemudian Bank Pelaksana menerbitkan surat persetujuan pemberian kredit/pembiayaan. Selanjutnya Bank Pelaksana membuat daftar Kelompok Sasaran yang lolos verifikasi dan surat pernyataan verifikasi untuk disampaikan kepada Satker dalam bentuk aplikasi dan/atau nonaplikasi.

Satker kemudian melakukan pengujian terhadap Kelompok Sasaran yang diajukan oleh Bank Pelaksana. Satker menyampaikan hasil pengujian tersebut dalam bentuk aplikasi maupun non aplikasi. Bank

Pelaksana selanjutnya menandatangani perjanjian kredit KPR SSB dengan persyaratan bahwa debitur telah lolos pengujian data Kelompok Sasaran oleh Satker, dan bangunan rumah dan sarana prasarana dan utilitas umum telah dilengkapi surat pernyataan mengenai kelaikan fungsi bangunan.

Selanjutnya, terkait permintaan pembayaran Subsidi Bunga Kredit Perumahan oleh Bank Pelaksana kepada Satker disampaikan secara tertulis dan harus dilengkapi dengan: a. dokumen surat permintaan pembayaran Subsidi Bunga Kredit Perumahan yang ditandatangani oleh pejabat Bank Pelaksana yang berwenang; b. dokumen daftar Debitur KPR SSB dan/atau Nasabah KPR SSM; dan c. dokumen lain yang dipersyaratkan Satker dalam perjanjian kerja sama antara Bank Pelaksana dengan Satker.

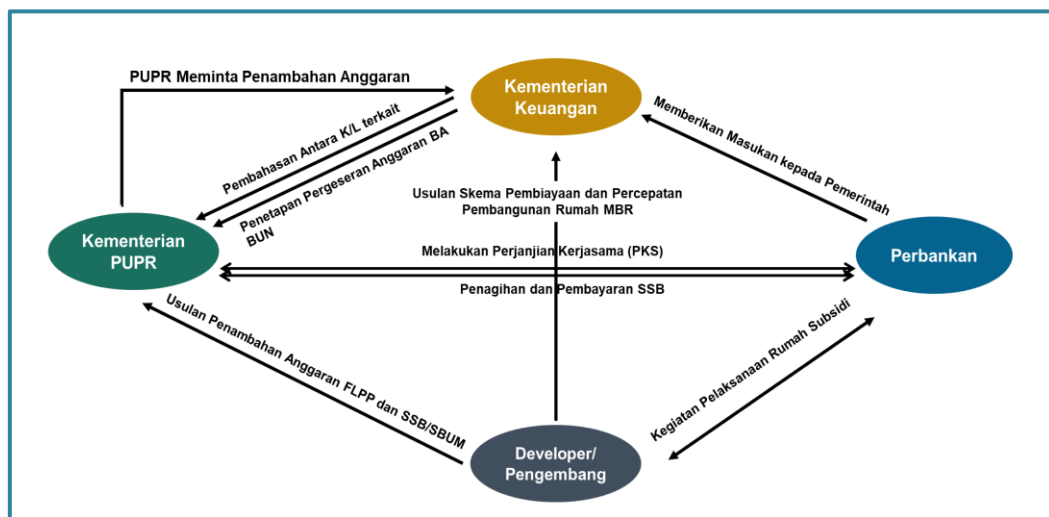
Dokumen permintaan pembayaran Subsidi Bunga Kredit Perumahan disampaikan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dokumen yang disampaikan melalui aplikasi dan nonaplikasi diterima dengan lengkap dan benar oleh Satker. Satker kemudian melakukan pengujian terhadap permintaan pembayaran dana Subsidi Bunga Kredit Perumahan terhadap: a. kesesuaian data dengan hasil pengujian data Kelompok Sasaran dengan dokumen permintaan pembayaran dana Subsidi Bunga Kredit Perumahan; b. pengecekan nomor rekening dan tanggal akad; c. pengecekan surat pernyataan mengenai kelaikan fungsi bangunan yang dibuat oleh pengkaji teknis, pengawas konstruksi, atau manajemen konstruksi bagi Rumah Umum Tapak sesuai dengan izin mendirikan bangunan, atau sertifikat laik fungsi bagi Sarusun Umum; dan d. kelengkapan berita acara serah terima rumah. Hasil pengujian dituangkan dalam lembar hasil pengujian permintaan pembayaran dana Subsidi Bunga Kredit Perumahan.

Langkah terakhir, Pejabat Perbendaharaan Satker menerbitkan Surat Perintah Membayar kepada Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara untuk pembayaran Subsidi Bunga Kredit Perumahan kepada Bank Pelaksana. Atas pembayaran subsidi selisih bunga Kredit Perumahan, Satker dan Bank Pelaksana melakukan rekonsiliasi.

2.3. Stakeholder Terkait Program

Penyelenggaraan rumah bersubsidi melibatkan sejumlah *stakeholder* pada prosesnya. Stakeholder tersebut antara lain adalah Kementerian Keuangan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Bank Pelaksana atau lembaga keuangan, pengembang hingga calon debitur itu sendiri. Masing-masing *stakeholder* tersebut memiliki perannya masing-masing. Pemerintah yang diwakili oleh Kemenkeu dan Kementerian PUPR turut terlibat dalam tiga aspek, yakni perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian. Bank pelaksana, lembaga keuangan dan calon debitur merupakan elemen pelaksana dalam penyelenggaraan rumah subsidi.

Peran dan tugas yang dilakukan oleh *stakeholder* pada sektor perumahan saat masa pandemi COVID-19 tidak jauh berbeda dengan kondisi normal. Kementerian Keuangan menyiapkan proses penganggaran, mekanisme pencairan subsidi hingga melakukan monitoring. Kementerian PUPR menyiapkan sejumlah instrument pelaksanaan subsidi rumah bagi MBR seperti menyiapkan kriteria MBR, menyusun Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan bank pelaksana hingga melakukan kegiatan pengendalian. Bank pelaksana melakukan verifikasi kelompok sasaran sekaligus monitoring ketika akad sudah dilakukan dengan calon debitur. Sedangkan pengembang menyiapkan bangunan rumah subsidi yang akan ditinggali oleh MBR. Peran para *stakeholder* dalam penyelenggaraan SSB/SBUM tahun 2020 dalam dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 2.3 Peran Stakeholder Dalam Penyelenggaraan SSB Tahun 2020

Sumber: Satgas 2 Dit.Litbang KPK

Sebagai tindak lanjut dari Rapat terbatas pada tanggal 25 Februari 2020, Menteri PUPR bersurat kepada Menteri Keuangan (No. KU.01.01-Mn/725 tanggal 14 April 2020) terkait dengan tambahan anggaran untuk stimulus fiskal subsidi perumahan TA. 2020 (BA 999.07) dari BA 999.08. Atas surat dari Menteri PUPR tersebut, Kementerian Keuangan melalui Ditjen Perbendaharaan Negara merespons melalui surat No. S-369/PB/2020 tanggal 22 April 2020 dengan menetapkan pergeseran Anggaran BA BUN dari Subbagian Anggaran Bendahara Umum Negara pengelolaan Belanja lainnya (BA 999.08) ke Subbagian Anggaran Bendahara Umum Negara Pengelolaab Belanja Subsidi (BA 999.07).

Atas disepakatinya program SSB/SBUM tahun 2020, pemerintah kemudian bersama bank pelaksana melakukan mekanisme Perjanjian Kerjasama (PKS). PKS inilah yang menjadi dasar dan pedoman bagi bank pelaksana dalam menjaring calon debitur, termasuk melakukan verifikasi pada MBR yang berminat

untuk mendapatkan SSB/SBUM. Berdasarkan data sampai akhir Juli 2020, baru ada satu bank pelaksana untuk menjalankan program SSB/SBUM. Bank tersebut ialah Bank Tabungan Negara (BTN). Berdasarkan PKS yang disusun antara Satuan Kerja (Satker) Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR dan PT Bank Tabungan Negara, subsidi pada sektor rumah akan diberikan kepada 146 ribu unit rumah. PKS juga menjelaskan bagaimana peran dan tanggung jawab antara Sakter di Kemen.PUR dan BTN sebagai bank pelaksana, termasuk kewajiban bank pelaksana untuk verifikasi kelompok sasaran dan melakukan pemeriksaan bangunan fisik rumah subsidi.

BAB III ANALISIS PERMASALAHAN

Dalam Kajian Program Penanganan COVID-19: Kebijakan Insentif Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini, ditemukan beberapa permasalahan terkait dengan kebijakan, program dan proses monitoring dan evaluasi kegiatan. Secara umum permasalahan dalam kebijakan insentif perumahan sebagai berikut:

Tabel 3.1. Permasalahan dalam Kebijakan Insentif Perumahan bagi MBR

No.	Aspek	Permasalahan
1	Kebijakan	Tidak Tepatnya Program SSB dan SBUM Sebagai Bagian Dari Program Penanggulangan COVID-19
2	Kebijakan	Ketidaktepatan sasaran program SSB dan SBUM akibat Adanya Perubahan Kriteria MBR
3	Monitoring dan Evaluasi	Lemahnya Monitoring PUPR terhadap Program SSB

Detail penjelasan untuk masing-masing masalah sebagai berikut.

3.1. Tidak Tepatnya Program SSB dan SBUM Sebagai Bagian Dari Program Penanggulangan COVID-19

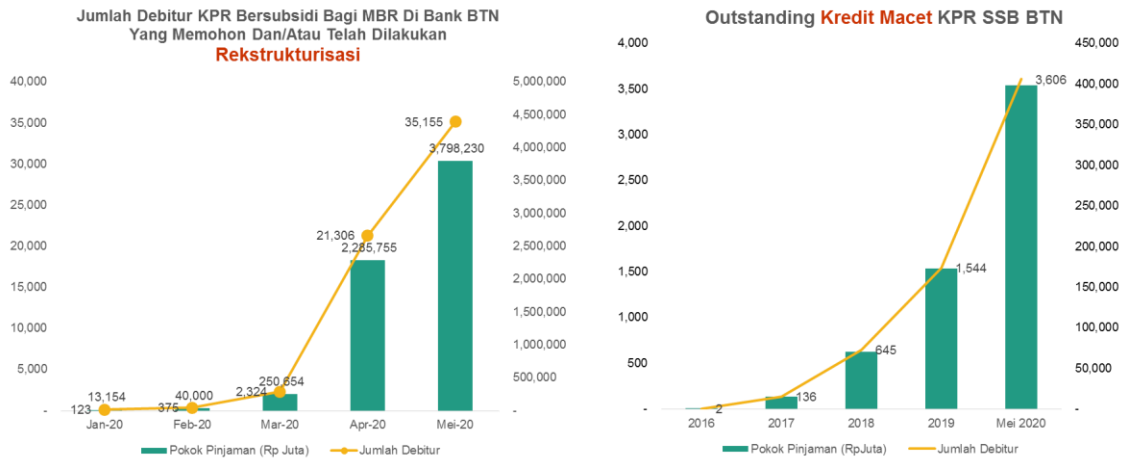
Permasalahan

Pemberian insentif program untuk perumahan bersubsidi bagi MBR dengan skema SSB dan SBUM khususnya sebagai program dalam penanganan dampak dari pandemi COVID-19 dinilai tidak tepat. Hal ini disebabkan oleh banyak faktor yaitu:

1. Kebijakan pemberian insentif untuk MBR dalam perencanaan tahun 2020 telah ditunda implementasinya oleh Pemerintah karena dirasa tidak relevan sehubungan daya beli menurun, namun akhirnya tetap dimasukkan ke dalam Program Jaring Pengaman Sosial berdasarkan Peraturan Menkeu 38/2020. Kementerian PUPR kemudian mengimplementasikannya dengan memilih program SSB dan SBUM yang sudah dihentikan, dibandingkan program subsidi lain yang masih berjalan (FLPP dan BP2BT) untuk pembelian rumah baru serta Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya untuk pembangunan/peningkatan rumah swadaya sesuai dengan RPJMN 2020-2024.
2. Hampir seluruh debitur KPRS memiliki pendapatan tetap (87%), sementara MBR yang paling terdampak covid adalah mereka yang berpenghasilan tidak tetap ataupun pegawai kontrak.

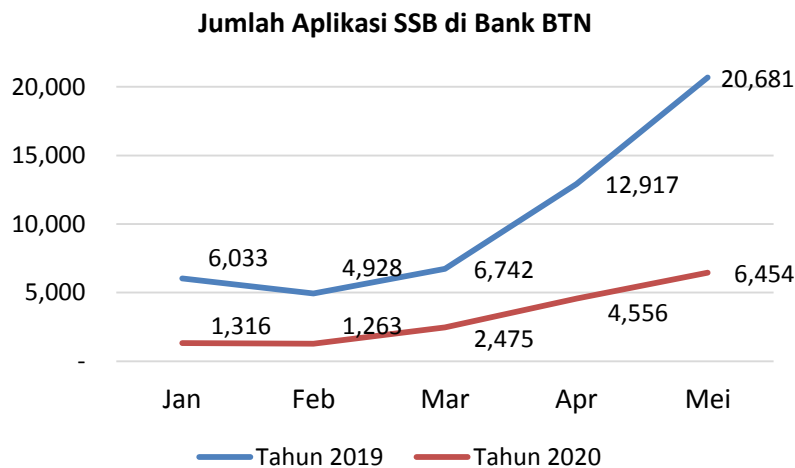
Sehingga kebijakan tidak berdampak secara langsung terhadap masyarakat yang terdampak.

- Program SSB difokuskan hanya untuk MBR baru, bukan pada MBR eksisting yang lebih terkena dampak pandemi. Hal ini bisa dilihat dari peningkatan kredit macet dan pengajuan restrukturisasi di Tahun 2020 sebagai berikut:



Permohonan restrukturisasi meningkat dari hanya 123 debitur di bulan Januari 2020 dengan total outstanding Rp13 miliar, menjadi 35.155 debitur di bulan Mei 2020 dengan total outstanding Rp3.800 miliar.

- Pemberian stimulus untuk masyarakat terdampak pandemi virus COVID-19 seharusnya bisa mendorong pertumbuhan perekonomian dan peningkatan penghasilan masyarakat sehingga bisa membeli rumah untuk kehidupan mereka. Data aplikasi SSB perbandingan Tahun 2020 dan 2019 menunjukkan penurunan jumlah permintaan rumah bersubsidi yang sangat signifikan. Data Januari hingga Mei 2020 jumlah permohonan KPR bersubsidi hanya sebesar 31% dari jumlah pemohon di periode yang sama tahun sebelumnya.



5. Dampak COVID-19 berjangka pendek (1-2 tahun), namun pemberian Skema SSB bersifat jangka panjang. Pemerintah perlu mencadangkan anggaran selisih bunga setiap tahun dalam APBN selama jangka waktu subsidi. Besarnya anggaran negara yang harus dialokasikan untuk subsidi selisih bunga selama 10 tahun kedepan kurang lebih sebesar Rp7,8 triliun. Hal ini tidak sesuai dengan program penanganan covid yang bersifat jangka pendek (Perpu hanya sampai 2022).

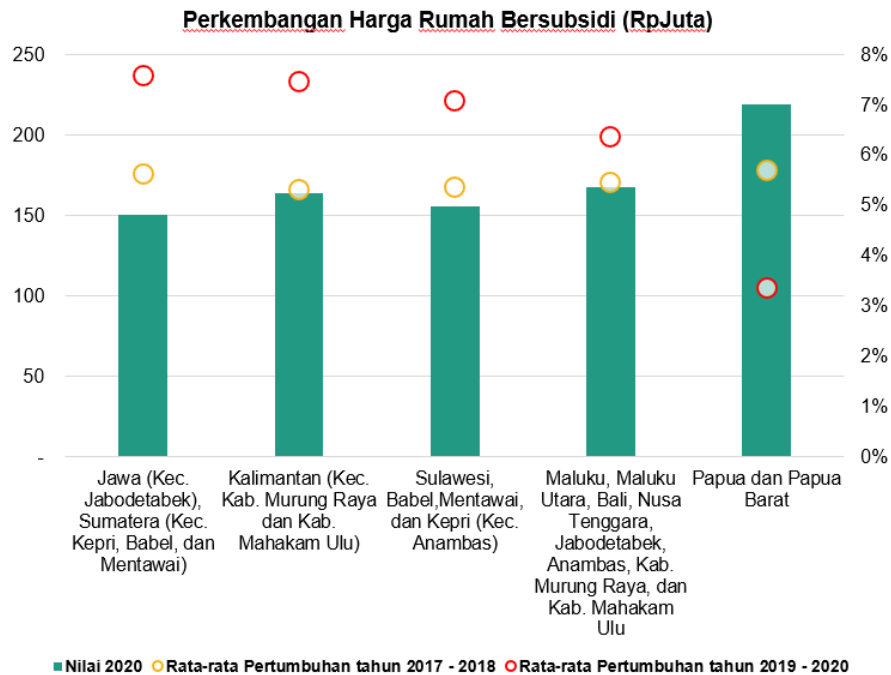
Akibat

Dengan adanya permasalahan di atas, akan terjadi peningkatan kebutuhan dana subsidi pemerintah setiap tahunnya, sehingga memberatkan fiskal untuk jangka panjang. Selain itu terjadi lonjakan permohonan restrukturisasi yang signifikan.

3.2. Tidak Tepatnya Sasaran Program SSB dan SBUM Akibat Adanya Perubahan Kriteria MBR

Permasalahan

Setiap tahun pemerintah menetapkan harga rumah bersubsidi masing-masing wilayah melalui Keputusan Menteri PUPR. Dari tahun ke tahun harga rumah subsidi selalu mengalami kenaikan. Dasar yang digunakan dalam menaikkan harga rumah subsidi adalah reviu HPS.



Berdasarkan hasil perhitungan, prosentase kenaikan harga rumah subsidi di 4 Wilayah pada 2 tahun terakhir (2019-2020) mengalami peningkatan sebesar 7% jika dibandingkan dengan rata-rata kenaikan periode sebelumnya 5% (2017-2018). Jika harga terus melambung, maka dikhawatirkan MBR tidak lagi mampu membayar angsuran rumah subsidi, karena besarnya angsuran yang harus dibayar semakin berat.

Selanjutnya, pengertian MBR menurut peraturan adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang mempunyai **keterbatasan daya beli** sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Di dalam Kepmen PUPR No. 552/KPTS/M/2016 disebutkan bahwa batasan penghasilan kelompok sasaran yang dapat memanfaatkan KPRS dihitung berdasarkan:

- a. Penghasilan tetap, yaitu gaji/upah pokok pemohon per bulan; atau
- b. Penghasilan tidak tetap, yaitu pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan dalam setahun yang diterima pemohon.

Untuk pemohon dengan penghasilan tetap, maka dihitung dari gaji/upah pokok maksimal sebesar Rp 4 juta, sementara pemohon yang tidak memiliki gaji/upah tetap dihitung berdasarkan pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan maksimum sebesar Rp. 4juta.

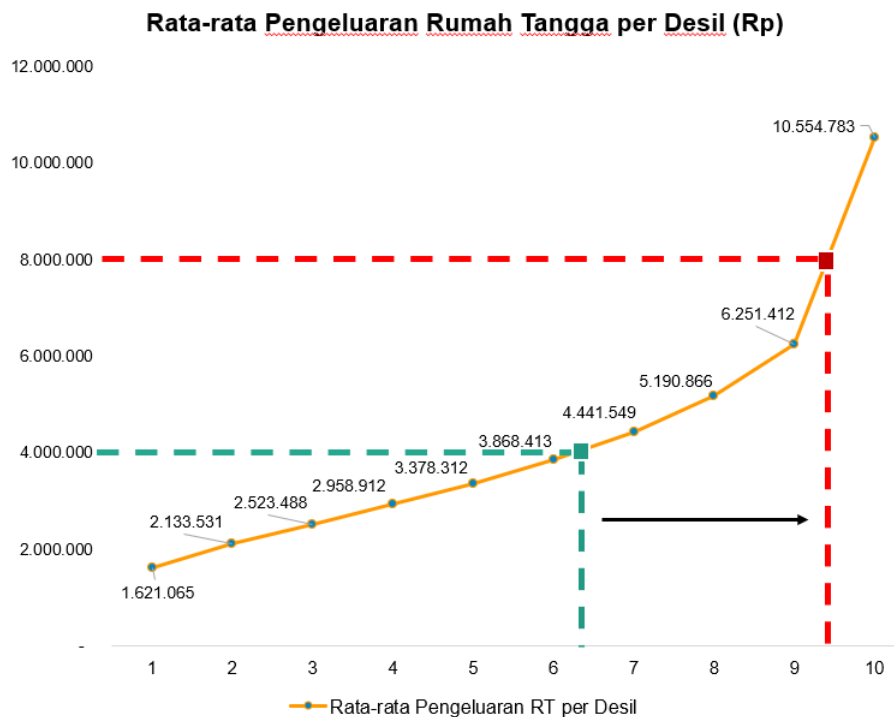
Perhitungan tersebut dinilai tidak sebanding, karena untuk pegawai tetap hanya gaji/upah pokok saja yang dihitung sebagai pendapatan, sementara pemohon yang bekerja di sektor informal maupun pegawai tidak tetap dihitung seluruh pendapatannya.

Kemudian pada tanggal 24 Maret 2020 dikeluarkanlah Kepmen PUPR No. 242/KPTS/M/2020 yang merubah perhitungan maksimum pendapatan bersih maksimal menjadi Rp8 juta yang bersumber dari:

- a. Gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri untuk yang berstatus tidak kawin; atau
- b. Gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan untuk pasangan suami istri

Meskipun seolah tampak lebih adil karena memperhitungkan seluruh pendapatan rumah tangga maupun pemohon, namun batas maksimum pendapatan mengalami peningkatan dari yang semula 4 juta rupiah kini menjadi menjadi 8 juta rupiah.

Basis data yang paling mendekati untuk dapat menggambarkan tingkat pendapatan rumah tangga keluarga adalah data pengeluaran rata-rata rumah tangga dalam Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas). Berdasarkan olahan data Susenas Maret 2019 didapati kelompok pengeluaran rumah tangga sebagai berikut:



Sumber: Susenas Maret 2019, diolah

Dalam pembagian desil 1 hingga 10, tingkat pendapatan rata-rata rumah tangga 4 juta berada di antara desil 6- 7. Desil ini cukup menggambarkan pendapatan masyarakat pada level menengah. Namun perubahan maksimum pendapatan rumah tangga MBR menjadi 8 juta rupiah memberikan dampak memperluas target atau sasaran dari program rumah bersubsidi. Dari tingkat pendapatan semula yang berada pada desil 6-7, kini bergeser menjadi desil ke 9-10.

Akibat

Adapun akibat atau dampak yang ditimbulkan dari perubahan ketentuan ini, adalah:

- Pemerintah memberikan subsidi kepada masyarakat dengan penghasilan di dua desil tertinggi yang seharusnya mampu untuk membayar angsuran KPR dengan bunga komersil.**

Adapun simulasi perhitungan 2 batas penghasilan RT MBR (Rp4 juta dengan Rp8 juta) dengan menggunakan rumus yang terdapat pada Perpmen PUPR No.10 /PRT/M/2019 adalah sebagai berikut:

Simulasi pemberian KPRS dengan suku bunga komersil

Harga Jual Rumah Subsidi	Uang Muka (1%)	Pokok Pinjaman	Suku Bunga	Jumlah Bulan	$i/12$	$1+i/12$	$(1+i/12)^m$	$1/(1+i/12)^m$	$1-(1+i/12)^m$	$1/1-(1+i/12)^m$	Angsuran/Bulan	Pendapatan MBR
150.000.000	1.500.000	148.500.000	12%	180	0,01	1,01	5,995802	0,166783	0,833217	1,200168	1,782,250	5,346,749
164.000.000	1.640.000	162.360.000	12%	180	0,01	1,01	5,995802	0,166783	0,833217	1,200168	1,948,593	5,845,779
156.000.000	1.560.000	154.440.000	12%	180	0,01	1,01	5,995802	0,166783	0,833217	1,200168	1,853,540	5,560,619
168.000.000	1.680.000	166.320.000	12%	180	0,01	1,01	5,995802	0,166783	0,833217	1,200168	1,996,120	5,988,359

Simulasi pemberian KPRS SSB

Harga Jual Rumah Subsidi	Uang Muka (1%)	SBUM	Pokok Pinjaman	Suku Bunga	Jumlah Bulan	$i/12$	$1+i/12$	$(1+i/12)^m$	$1/(1+i/12)^m$	$1-(1+i/12)^m$	$1/1-(1+i/12)^m$	Angsuran/Bulan	Pendapatan MBR	% dari Rp4juta
150.000.000	1.500.000	4.000.000	144.500.000	5%	180	0,0042	1,0042	2,113704	0,473103	0,526897	1,897905	1.142.697	3.428.090	29%
164.000.000	1.640.000	4.000.000	158.360.000	5%	180	0,0042	1,0042	2,113704	0,473103	0,526897	1,897905	1.252.301	3.756.902	30%
156.000.000	1.560.000	4.000.000	150.440.000	5%	180	0,0042	1,0042	2,113704	0,473103	0,526897	1,897905	1.189.670	3.569.010	31%
168.000.000	1.680.000	4.000.000	162.320.000	5%	180	0,0042	1,0042	2,113704	0,473103	0,526897	1,897905	1.283.616	3.850.849	32%

Keterangan:

- Harga Jual Rumah Subsidi : Harga rumah subsidi yang ditetapkan di Keputusan Menteri PUPR No.535 Tahun 2019. Dalam simulasi tabel tidak disimulasikan untuk wilayah Papua, karena terdapat pengecualian untuk wilayah Papua dan Papua Barat (harga jual rumah jauh lebih tinggi, dan nilai subsidi lebih besar)
- Uang muka : Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri PUPR No.20 tahun 2020, yaitu sebesar 1%, meski pada kenyataannya uang muka yang dikenakan pada calon debitur MBR masih sebesar 5%, sementara untuk KPR Komersial antara 20% s/d 30%.
- SBUM : Sebesar Rp4 juta/unit
- Pokok Pinjaman : Harga Jual Rumah – Uang Muka
- Suku Bunga : KPRS sebesar 5%, sementara KPR Komersil diasumsikan sebesar 12%
- Jumlah Bulan : Merupakan jangka waktu pinjaman diasumsikan selama 15 tahun

Dari tabel di atas didapati bahwa rumah tangga dengan pendapatan antara Rp5,35 juta hingga Rp6 juta mampu untuk membeli rumah bersubsidi dengan suku bunga komersil (tanpa harus diberikan SSB). Sementara di sisi lain, rumah tangga dengan penghasilan

antara Rp3,4juta dan Rp3,85juta adalah MBR yang perlu diberikan bantuan subsidi selisih bunga agar dapat mengakses KPR.

Sehingga dapat disimpulkan, ketika kriteria pendapatan MBR digeser menjadi Rp8 juta per rumah tangga, pendapatan tersebut seharusnya sangat mampu untuk mengangsur KPR dengan bunga komersil. Hal ini tentu saja melenceng dari tujuan awal pogram SSB.

2. Peluang masyarakat yang berpendapatan lebih rendah dalam menerima subsidi menjadi berkurang

Bank dalam menyalurkan kredit akan selalu menjaga asas kehati-hatian untuk menghindari kredit macet. Oleh karenanya ketika pendapatan maksimum MBR dinaikkan, maka akan ada potensi kecenderungan pihak bank menyalurkan KPRS pada MBR dengan level pendapatan tertinggi. Sementara dengan adanya kuota SSB setiap tahun, maka MBR pada level pendapatan di desil terendah akan lebih sulit untuk mendapatkan kuota SSB.

Adapun akibat dari tidak tepatnya sasaran MBR adalah tingkat hunian yang rendah, serta potensi penyalahgunaan rumah subsidi oleh debitur. Temuan ini sejalan dengan temuan BPK yang menyebutkan bahwa terdapat lebih dari 30% penerima bantuan SSB yang tidak tepat sasaran.

Berdasarkan hasil temuan *field reviu* di lapangan, didapati bahwa ada 4 unit rumah subsidi digabung menjadi satu rumah, indikasinya adalah fraud pada level pengakuan pendapatan pemohon, ataupun sumber pembayaran angsuran pemohon.



Di lapangan ditemukan rumah subsidi 4 unit yang digabung menjadi satu kesatuan bangunan..

3.3. Lemahnya Monitoring/Pengendalian Kementerian PUPR terhadap Program SSB/SBUM

Permasalahan

UUD 1945 mengamanatkan dalam Pasal 28 H ayat (1), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Amanat UUD tersebut, kemudian diturunkan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Setidaknya terdapat tiga point penting dari UU tersebut, yakni *pertama*, ada pernyataan eksplisit hak setiap warga negara akan perumahan (Pasal 19); *kedua*, pengakuan bahwa penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah; dan *ketiga*, sistem pembiayaan akan menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. (Dewi Restu Mangeswuri, 2016). Oleh karena itu penting bagi Pemerintah selain memberikan kemudahan bagi MBR dalam mengakses rumah bersubsidi juga melakukan pengendalian/pemantauan baik pada *stakeholder* yang terlibat dan rumah subsidi yang telah dibangun.

Kajian ini menemukan sejumlah permasalahan dalam aspek pengendalian dan/atau pengawasan penyelenggaraan rumah subsidi khususnya yang terkait dengan SSB dan SBUM. Permasalahan tersebut antara lain ialah sebagai berikut:

1. Satker pengelola di Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR, khususnya Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan memiliki keterbatasan SDM dan tidak memiliki Balai dan/atau Perwakilan di daerah-daerah;
2. Verifikasi calon debitur yang dilakukan oleh Satker di Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan dilakukan berdasarkan rekapitulasi dan validasi Bank Pelaksana;
3. Lemahnya intervensi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam memastikan kesesuaian bangunan rumah subsidi dengan spesifikasi/standar;
4. Belum ada sistem Informasi yang handal dalam pelaksanaan SSB/SBUM. (Sistem masih dititipkan pada FLPP/PPDPP. Contoh: Sikumbang/Sikasep).

Secara normatif, pengaturan mengenai aspek pengendalian, pengawasan rumah subsidi tertuang dalam Permen PUPR No. 20 Tahun 2019. Dalam aturan tersebut, terdapat penjelasan mengenai Pengendalian atas pelaksanaan rumah subsidi. Pengendalian merupakan tindakan yang dilakukan secara terus menerus agar pelaksanaan KPR Bersubsidi dan/atau SBUM bagi MBR sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Menteri ini. Selain itu, pengendalian dilakukan melalui kegiatan pengujian, pemantauan, evaluasi, dan/atau perbaikan. Khusus untuk SSB, SBUM kegiatan pengendalian dilakukan oleh Satker. Satker dapat melakukan kegiatan pengendalian penyaluran SSB dan SBUM yang

dilaksanakan oleh bank pelaksana. Dalam tataran operasional, bentuk pengendalian yang seharusnya dilakukan oleh Satker meliputi kepatuhan Bank Pelaksana terhadap ketentuan Permen; Kinerja Bank Pelaksana; Pemanfaatan rumah oleh Debitur/Nasabah; Kualitas SSB/SSM/SBUM yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana; Kepatuhan Bank Pelaksana dalam hal pengembalian dana subsidi; dan Kepatuhan Bank Pelaksana dalam penyampaian laporan penyaluran. Konsep kegiatan pengendalian yang sudah baik secara konseptual belum dibarengi pelaksanaan yang optimal di lapangan.

Terbatasnya SDM dan tidak adanya Balai/Perwakilan di daerah terkait pembiayaan perumahan menyebabkan permasalahan di lapangan. Terbatasnya SDM berpotensi mempengaruhi kehandalan verifikasi data calon debitur yang sudah direkapitulasi oleh Bank Pelaksana. Dalam Permen No. 20 Tahun 2019, Bank Pelaksana ditugasi untuk melakukan verifikasi calon debitur. Ada empat poin proses verifikasi yang dilakukan Bank Pelaksana yakni kelengkapan dan kesesuaian dokumen persyaratan pemohon; kesesuaian penghasilan pemohon; kesesuaian harga jual rumah baik tapak/sarusun umum; dan kemampuan mengangsur pemohon. Atas dasar verifikasi tersebut, Bank Pelaksana menyampaikan rekapitulasi kepada Satker. Setelah itu, Satker melakukan pengujian terhadap data yang disampaikan oleh Bank Pelaksana. Atas pengujian yang dilakukan oleh Satker, terdapat potensi tidak handalnya hasil pengujian. Hal tersebut disebabkan karena cukup banyak dan bervariasi data calon debitur yang direkapitulasi oleh Bank Pelaksana. Data yang banyak dan bervariasi berpotensi mempengaruhi konsistensi Satker dalam melakukan proses pengujian. Tidak menutup kemungkinan terdapat kesalahan dalam proses pengujian tersebut. Pengujian juga dikhawatirkan lebih bersifat administratif, tidak menyentuh pada aspek substantif karena proses verifikasi sudah dilakukan oleh Bank Pelaksana. Apalagi kegiatan pengujian belum ditunjang oleh sistem informasi yang handal dalam skema pembiayaan SSB dan SBUM.

Rumah sebagai hunian, perlu juga mengedepankan aspek kelaikan. Walau dengan status MBR, pengembang dan Pemerintah tidak boleh abai terhadap kelaikan dan spesifikasi bangunan rumah. Secara normatif, tidak ada aturan hukum yang secara detail mengatur mengenai pedoman teknis pembangunan rumah subsidi. Adapun peraturan yang mengatur mengenai teknis dan/atau spesifikasi bangunan diatur dalam Permen PUPR No. 5 tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung dan Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 402 Tahun 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat. Kepmen No. 402 Tahun 2002 sendiri ialah produk hukum yang sudah cukup lama, sehingga tidak menutup kemungkinan substansi Kepmen tersebut tidak sesuai lagi dengan kondisi/situasi saat ini. Sedangkan Permen terkait IMB dianggap lebih mengatur pada aspek

teknis bangunan besar, dalam hal ini gedung.

Permen No. 20 tahun 2019 sebagai aturan yang mengatur mengenai penyelenggaraan rumah bagi MBR sebenarnya mengamanatkan aspek kelaikan bangunan rumah subsidi. Tepatnya diatur melalui sertifikat laik fungsi yang dikeluarkan oleh pihak yang kompeten. Dalam hal ini ialah pengkaji teknis, pengawas konstruksi atau manajemen konstruksi. Manajemen konstruksi ialah profesional yang terdaftar pada Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK). Bangunan rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum harus dilengkapi surat pernyataan mengenai kelaikan fungsi bangunan yang dibuat oleh pengkaji teknis, pengawas konstruksi, atau manajemen konstruksi. Kelaikan fungsi bangunan menjadi salah satu prasyarat yang harus dipenuhi oleh pengembang untuk melakukan proses jual-beli dengan calon debitur. Bank Pelaksana juga memasukkan aspek laik fungsi sebagai salah satu prasyarat dalam verifikasi kelompok sasaran. Pada tahapan ini, penyelenggaraan rumah subsidi berpotensi dibangun tanpa memperhatikan kesesuaian teknis, spesifikasi yang seharusnya. Hal tersebut disebabkan adanya *conflict of interest* pada proses penilaian kelaikan fungsi bangunan rumah subsidi.

Mekanisme kelaikan fungsi bangunan diatur cukup jelas dalam Permen No. 20 Tahun 2019. Akan tetapi karena jasa atas proses pemeriksaan tersebut dibebankan kepada pengembang, berpotensi menimbulkan bias pada validitas hasil pemeriksaan. Misalnya, pada bangunan yang sebenarnya tidak laik fungsi dinyatakan laik fungsi. Karena ada faktor *fee* yang dibebankan kepada pengembang, sehingga pengkaji teknis, pengawas konstruksi atau manajemen konstruksi tidak melakukan pemeriksaan bangunan secara independen. Kemen.PUPR juga belum memiliki instrumen yang cukup untuk memeriksa kelaikan fungsi bangunan rumah subsidi secara detail. Oleh karena itu, tidak mengherankan adanya temuan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur tahun 2018, bahwa 54,4 % rumah subsidi yang kualitas komponennya tidak sesuai dengan pedoman. Pemeriksaan fungsi bangunan dikhawatirkan lebih bersifat administratif dan dikhawatirkan terdapat upaya mengaburkan proses yang lebih substansial dalam memastikan kelaikan fungsi bangunan rumah subsidi. Proses monitoring dan evaluasi yang belum berjalan optimal memperkuat argumentasi tersebut. Temuan kualitas atau kelaikan fungsi bangunan yang tidak sesuai memperkuat lemahnya intervensi Kementerian PUPR dalam memastikan dan melakukan pengendalian pada penyelenggaraan rumah subsidi khususnya SSB dan SBUM.

Lemahnya pengendalian, monitoring yang dilakukan oleh Kementerian PUPR selain berpengaruh pada spesifikasi bangunan, juga berpengaruh pada aspek keterhunian rumah. Permasalahan tersebut, sudah disampaikan oleh BPK tahun 2017 yang lalu. Waktu itu, BPK menemukan sebanyak 5.108 unit KPR Sejahtera FLPP dan SSA/SSB belum dimanfaatkan oleh debitur. Dari 5.108 unit rumah tersebut,

sebanyak 538 unit merupakan hasil cek fisik oleh tim dan 4.570 unit berasal dari laporan Bank BTN (BPK, 2015). Temuan BPK selaras dengan data yang disampaikan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur PUPR dalam draft SOP Pengendalian Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Rumah Umum Tapak Dan Rumah Susun Umum. Pengantar dalam draft SOP tersebut mengungkapkan bahwa ada sekitar 20% rumah subsidi dalam keadaan kosong/tidak dihuni. Aspek keterhunian diatur dalam Permen No. 20 tahun 2019. Pada *beleid* tersebut pada Pasal 47 (4), poin MBR diharuskan menghuni rumah umum tapak atau sarusun umum sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan berita acara serah terima.

Akibat

Akibat dari permasalahan ini yaitu Kementerian PUPR tidak bisa memastikan kesesuaian kualitas spesifikasi bangunan dengan spek yang disepakati. Selain itu juga terdapat ketidak sesuaian spesifikasi rumah dengan pedoman teknis yang ada.




3.4. Analisa Corruption Impact Assessment dalam Kebijakan Insentif Rumah Bersubsidi

Untuk menilai potensi korupsi atau kerugian negara dalam suatu regulasi, dapat digunakan instrumen *Corruption Impact Assessment* (CIA) yang meninjau dari tiga perspektif yaitu: Kemudahan pelaksanaan peraturan perundang-undangan; Ketepatan dari kebijakan; dan Transparansi prosedur administratif. Masing-masing perspektif kemudian dijabarkan dalam kriteria dan dampak kerentanan korupsi yang terjadi. Ketika suatu regulasi tidak memenuhi kriteria yang terdapat dalam CIA, maka patut ditandai kemungkinan adanya *red flag*.

Berdasarkan hasil analisa, *Red flag* dalam kebijakan stimulus COVID-19 dalam kajian ini terdapat pada 3 perspektif, dan meliputi 7 (tujuh) kriteria. Hal ini secara umum berarti bahwa kebijakan pemberian insentif perumahan MBR dinilai tidak tepat dilakukan saat ini. Adapun dua kriteria yang memenuhi dalam analisa ini yaitu aksesibilitas dan keterbukaan, dan prediktabilitas pejabat publik dalam membuat keputusan. Untuk kriteria lain dinilai sudah baik dengan rincian sebagai berikut:

Pemetaan Permasalahan dalam Kebijakan Insentif Rumah Bersubsidi Menggunakan Instrumen CIA

Perspektif	Kriteria	Dampak Kerentanan Korupsi	
Kemudahan pelaksanaan peraturan perundang-undangan	Kecukupan beban dalam pelaksanaan <i>Peraturan tidak operasional sehingga menimbulkan insentif bagi pejabat/petugas untuk mengabaikan peraturan</i>	Kebijakan tidak operasional terutama terkait monitoring program sehingga menimbulkan insentif bagi pejabat/petugas untuk mengabaikan peraturan	
	Kemungkinan perlakuan memihak <i>Peluang untuk kolusi/nepotisme, suap-menyuap dan gratifikasi</i>	Rentang kriteria penerima subsidi cukup besar pada dua desil tertinggi masyarakat sehingga besar peluang untuk lebih fokus ke masyarakat berpenghasilan tinggi.	
	Kecukupan tingkat hukuman <i>Peraturan tidak efektif mencegah penyimpangan, sehingga penyimpangan individual menjadi massive dan sistemik</i>	Kebijakan tidak efektif dalam melakukan tindakan untuk debitur yang tidak menghuni rumah bersubsidi sesuai ketentuan	
Ketepatan dari kebijakan	Kejelasan dari peraturan kebijakan <i>Adanya insentif untuk memanfaatkan loophole dalam suatu kebijakan</i>	Kebijakan SSB berlaku jangka panjang, tidak terkait langsung dengan dampak pandemi COVID-19.	
	Ketepatan lingkup wewenang kebijakan. <i>Risiko overlapping kewenangan antar lembaga sektor sehingga tanggung jawab dan kendali menjadi tidak jelas</i>	Kewenangan, tanggung jawab dan kendali antar lembaga sektor jelas, akan tetapi aspek monitoring tidak jelas	
	Kejelasan dan obyektivitas setiap standar diskresi dalam kebijakan <i>Potensi penyalahgunaan diskresi oleh pejabat yang berwenang</i>	Terdapat potensi ketidak tepatan sasaran dilihat dari banyaknya rumah yang tidak berpenghuni	

Transparansi prosedur administratif	Aksesibilitas dan keterbukaan <i>Tidak adanya mekanisme kontrol baik dari internal maupun eksternal</i>	Prosedur dan proses pelaksanaan program cukup jelas	
	Prediktabilitas pejabat publik dalam membuat keputusan <i>Hilangnya kepastian hukum dan kepastian berusaha</i>	Aturan dalam pelaksanaan keputusan untuk setiap level jelas.	
	Keberadaan mekanisme pengendalian terhadap korupsi <i>Prosedur didesain untuk melegalkan praktik-praktik koruptif</i>	Lemahnya monitoring, dan pengembalian uang negara untuk rumah yang tidak dihuni sesuai ketentuan	

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam mendukung pemerataan kebutuhan dasar akan kepemilikan rumah, Pemerintah telah menerbitkan berbagai kebijakan untuk insentif perubahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pemberian subsidi dalam program ini diharapkan dapat membantu masyarakat kecil untuk bisa memiliki rumah sendiri. Program insentif rumah bersubsidi telah dilakukan pemerintah dalam periode yang cukup lama dengan berbagai metode seperti KPR Komersial, Kredit Konstruksi, Kredit Pembebasan Lahan, KPR Subsidi Suku Bunga, FLPP, SSB, dan SBUM.

Tekait penanganan dampak perekonomian dari pandemi Covid-19, Tahun 2020 Pemerintah mengeluarkan kebijakan insentif perumahan dengan memberikan SSB dan SBUM sebanyak 175.000 unit. Kebijakan ini seharusnya berakhir di Tahun 2019, tetapi diusulkan kembali di bulan Maret 2020.

Hasil dari kajian ini menunjukkan terdapat permasalahan dalam kebijakan pemberian subsidi untuk rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu:

- a. Program SSB dan SBUM sebagai bagian dari Program Penanggulangan COVID-19 tidak tepat. Hal ini dikarenakan Program SSB difokuskan hanya untuk calon debitur MBR baru, bukan pada debitur MBR *existing* yang lebih terkena dampak pandemi. Selain itu Program Insentif Perumahan MBR berjangka pendek (berdasarkan Perppu No. 1/2020 berlaku hingga 2022), namun pemberian skema SSB bersifat jangka panjang.
- b. Sasaran Program SSB dan SBUM akibat adanya perubahan kriteria MBR tidak tepat. Dengan kriteria terbaru berupa total pendapatan keluarga MBR sebesar Rp8 juta, Pemerintah memberi subsidi kepada masyarakat dengan penghasilan di desil 9-10 (dua desil tertinggi). Hal ini mengakibatkan peluang masyarakat yang berpendapatan lebih rendah dalam menerima subsidi menjadi berkurang, dan masyarakat yang seharusnya menjadi konsumen KPR komersil bisa menikmati KPR bersubsidi.
- c. Lemahnya monitoring Kementerian PUPR terhadap Program SSB. Hal ini disebabkan lemahnya sumber daya di Satker pengelola/verifikasi di Kementerian PUPR, dan belum ada pedoman pemantauan. Ini berakibat pada besarnya ketidaksesuaian spesifikasi rumah dengan pedoman teknis, rumah dalam keadaan kosong tidak dihuni, Prasarana dan Sarana Umum (PSU) tidak sesuai Standar Pelayanan Minimal, dan Potensi salah sasaran penerima bantuan.

Dari permasalahan di atas, KPK memberikan rekomendasi kepada Pemerintah yaitu:

a. Untuk Program SSB berjalan:

1. Kementerian PUPR mengkaji ulang Kriteria MBR agar lebih tepat sasaran serta mengintegrasikan data MBR dengan NIK, NPWP, dan mempertimbangkan untuk mengintegrasikan juga dengan DTKS.
2. Kementerian PUPR menyusun:
 - a) Pedoman Pemantauan dan Pengendalian Pelaksanaan Program SSB dan SBUM
 - b) Sistem terintegrasi dalam proses verifikasi dan monitoring evaluasi melalui koordinasi dengan Kementerian Keuangan

b. Untuk perencanaan program SSB mendatang:

Kementerian PUPR dan Kementerian Keuangan melakukan evaluasi kebijakan program SSB dan SBUM dengan memperhatikan ketepatan program terhadap kegiatan penanganan pandemi COVID-19.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pemeriksa Keuangan. 2017. Ikhtisar Hasil Pemeriksaan Semester I Tahun 2017, Jakarta
- Ditjen Pembiayaan Perumahan. 2018. Kebijakan dan Program Bidang Pembiayaan Perumahan. Dipresentasikan dalam Diseminasi NSPK Pembiayaan Perumahan di Wilayah I Medan, Medan.
- Ditjen Pembiayaan Perumahan. 2018. Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia 2018-2025, Jakarta.
- Ditjen Pembiayaan Infrastruktur. 2020. Proses Bisnis Belanja Subsidi. Dipresentasikan dalam diskusi dengan KPK Mei 2020, Jakarta.
- Kementerian Perumahan Rakyat. 2013. Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintahan Kementerian Perumahan Rakyat, Jakarta.
- Kementerian PUPR. 2015. Dirjen Pembiayaan Perumahan dan Bank Pelaksana FLPP Bahas Kesiapan Pelaksanaan SSB dan BUM. <https://www.pu.go.id/berita/view/10461/mohon-maaf-layanan-email-kementerian-pupr-akan-terganggu-karena-adanya-update-server-pada-hari-rabu-26-juni-2019-pkl-18-00-wib-s-d-pkl-22-00-wib> (diakses tanggal 1 Juni 2020)
- Mangeswuri, Dewi Restu. 2016. Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, Vol. 7, No.1, Jakarta.
- Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2016. SSB & BUM Alternatif Pembiayaan Lain Penopang KPR FLPP. <https://ppdpp.id/ssb-bum-alternatif-pembiayaan-lain-penopang-kpr-flpp/> (diakses tanggal 1 Juni 2020)
- Suparwoko, Woko. 2013. Kebijakan dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara di Asia-Pasifik dalam buku Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya Di Indonesia. Diakses 22 Juli dari https://www.researchgate.net/publication/272357261_BAB_2_SEJARAH_DAN_KEBIJAKAN_PEMBANGUNAN_PERUMAHAN_DI_INDONESIA
- Sekretaris Kabinet Republik Indonesia. 2020. Keterangan Pers Presiden RI mengenai Program Perlindungan Sosial menghadapi Dampak Pandemi COVID-19. Diperoleh tanggal 30 April 2020 di <https://setkab.go.id/program-pelindungan-sosial-menghadapi-dampak-pandemi-covid-19-31-maret-2020-di-istana-kepresidenan-bogor-provinsi-jawa-barat/>.

Peraturan Hukum

- Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2010. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. 2015. Peraturan menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 42/Prt/M/2015 Tentang Bantuan Uang Muka

Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Untuk Meningkatkan Aksesibilitas Kredit/Pembiayaan Pemilikan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019. Peraturan Menteri PUPR No. 20 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.

Menteri Dalam Negeri, 2019. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah

Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. 2020. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

Menteri Keuangan, 2020. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 38/PMK.02/2020 Tentang Pelaksanaan Kebijakan Keuangan Negara Untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan.

Menteri Keuangan, 2020. Peraturan Menteri Keuangan No 290/PMK.05/2010 tentang Penetapan Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat Sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.

Presiden Republik Indonesia. 2015. Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2015 tentang Penggunaan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat

Presiden Republik Indonesia. 2016. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Penyederhanaan Perizinan Pembangunan Perumahan

Presiden Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Presiden Republik Indonesia. 2020. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2020 Tentang Perubahan Postur Dan Rincian Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2020.

Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang Republik Indonesia. Nomor 1 Tahun 2011. Tentang. Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Republik Indonesia. 2020. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem.



**DIREKTORAT
PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN**

Gedung KPK
Jalan Kuningan Persada No.4, RT.1/RW.6,
Guntur, Setia Budi, Jakarta Selatan, Daerah
Khusus Ibukota Jakarta 12950
(021) 25578300

www.KPK.GO.ID