

**EVALUASI KETEPATAN SASARAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI
MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH DI KECAMATAN
KEDUNGKANDANG, KOTA MALANG
(STUDI KASUS : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)**

**Louis Zada Anastasia Asali, Dr. Agung Witjaksono, ST, MT², Widiyanto Hari S. Widodo
ST., MSc³**

¹Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

²Dosen Program Studi Annisa H. Immaduddina ST., MSc

e-mail:louiszada00@gmail.com

Abstrak

Rumah subsidi adalah program pemerintah yang bertujuan untuk memberikan akses terhadap hunian yang terjangkau bagi masyarakat dengan penghasilan rendah atau golongan ekonomi lemah. Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Tujuan penelitian ini yaitu mengevaluasi ketepatan sasaran penerima rumah subsidi yang telah dilaksanakan oleh pemerintah untuk mengetahui sejauh mana program tersebut dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh hunian yang layak di perumahan Bulan Terang Utama. Terdapat 3 sasaran yaitu, sasaran I "mengevaluasi ketepatan penerima rumah subsidi di perumahan Bulan Terang Utama", sasaran II "mengevaluasi kualitas dan kelayakan rumah subsidi, termasuk standar minimum yang harus dipenuhi oleh rumah subsidi", sasaran III "mengevaluasi kebijakan dan peraturan terkait program rumah subsidi". Adapun variabel dalam penelitian ini yaitu perumahan subsidi, kredit, masyarakat, hunian layak, prasarana, sarana, penerima rumah subsidi, program pemerintah, lokasi dan lingkungan. Kemudian akan dilakukan analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif. Dari analisis tersebut dapat memberikan sasaran yang tepat kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk menempati perumahan subsidi serta evaluasi perumahan bersubsidi dapat membantu untuk mengetahui sejauh mana program tersebut efektif dalam memberikan manfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata Kunci : *Rumah Subsidi, Masyarakat Berpendhasilan Rendah, Evaluasi, Penerima Rumah Subsidi.*

**EVALUATION OF THE ACCURACY OF SUBSIDIZED HOUSING TARGETING FOR
LOW-INCOME PEOPLE
IN KEDUNGKANDANG SUB-DISTRICT, MALANG CITY
(CASE STUDY : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)**

Subsidized housing is a government program that aims to provide access to affordable housing for people with low income or weak economic groups. Low-income people are people who have limited purchasing power so they need to get government support to get a house. The purpose of this study is to evaluate the accuracy of the target recipients of subsidized houses that have been implemented by the government to determine the extent to which the program can help low-income people to obtain proper housing in Bulan Terang Utama housing. There are 3 objectives, namely, objective I "evaluating the accuracy of subsidized housing recipients in Bulan Terang Utama housing", objective II "evaluating the

quality and feasibility of subsidized houses, including the minimum standards that must be met by subsidized houses", objective III "evaluating policies and regulations related to the subsidized housing program". The variables in this study are subsidized housing, credit, community, decent housing, infrastructure, facilities, subsidized housing recipients, government programs, location and environment. Then a qualitative descriptive and comparative descriptive analysis will be carried out. From this analysis, it can provide the right target for low-income people to occupy subsidized housing and the evaluation of subsidized housing can help to determine the extent to which the program is effective in providing benefits to the community.

Keywords : *Subsidized Houses, Low Income Communities, Evaluation, Recipients of Subsidized Houses.*

PENDAHULUAN

Rumah menjadi hak dasar yang harus dipenuhi sesuai kriteria standar agar layak untuk dihuni. Namun, pada kenyataannya masih terdapat masyarakat yang belum mempunyai rumah layak huni khususnya bagi kelompok masyarakat miskin. Masyarakat miskin mempunyai keterbatasan akses terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak baik secara keterjangkauan maupun aksesibilitas. Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahnyamewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Netty Aryani, 2015).

Perumahan subsidi adalah sebuah fasilitas atau program yang diadakan oleh pemerintah, tujuannya untuk membantu masyarakat memiliki hunian layak dengan harga terjangkau. Perumahan subsidi menjadi salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau. Sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal menjadi prioritas untuk dimiliki (Jajat Sudrajat, 2014).

Perumahan merupakan salah satu masalah yang akan dihadapi oleh kota-kota besar. Kota Malang adalah salah satu kota terbesar di Jawa Timur tidak akan terlepas dari masalah kebutuhan perumahan. Secara umum kota sebagai pusat permukiman

mempunyai peran penting dalam memberi pelayanan di berbagai bidang kehidupan bagi penduduknya dan daerah sekitarnya. Tujuan penelitian ini yaitu mengevaluasi ketepatan sasaran penerima rumah subsidi yang telah dilaksanakan oleh pemerintah untuk mengetahui sejauh mana program tersebut dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh hunian yang layak. Dengan sasaran penelitian yaitu :

1. Mengevaluasi ketepatan penerima rumah subsidi di perumahan Bulan Terang Bulan Utama.
2. Mengevaluasi kualitas dan kelayakan rumah subsidi, termasuk standar minimum yang harus dipenuhi oleh rumah subsidi.
3. Mengevaluasi kebijakan dan peraturan terkait program rumah subsidi.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama), tahapan pengumpulan data terbagi menjadi dua bagian yaitu metode pengumpulan data primer dan metode pengumpulan data sekunder.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu data primer seperti teknik observasi, teknik kuesioner dan dokumentasi. Serta data sekunder seperti

survei literatur dapat dilakukan melalui jurnal, penelitian sebelumnya dan pustaka.

Untuk metode analisis dalam penelitian ini yaitu:

1. Sasaran I, menggunakan analisis Deskriptif Kualitatif
Alur pada analisis deskriptif kualitatif yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.
2. Sasaran II dan III menggunakan analisis Deskriptif Komparatif
Analisa Deskriptif Komparatif digunakan untuk membandingkan karakteristik atau variabel terkait dengan rumah subsidi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Evaluasi Ketepatan Penerima Rumah Subsidi

Fasilitas yang diberikan pemerintah untuk program perumahan bersubsidi ini diberikan kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan dan ketentuan untuk mendapatkan fasilitas kredit perumahan bersubsidi yang telah ditetapkan, pemenuhan syarat untuk pembelian rumah subsidi pada perumahan Bulan Terang Utama dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 1. Pemenuhan Syarat Pembelian Rumah Subsidi

Syarat	Kondisi Eksisting	Keterangan
Merupakan Warga Negara Indonesia dan berdomisili di sekitar wilayah Indonesia (Sumber : Brighton, 2022)	95 responden merupakan WNI dan berdomisili di kota Malang	100% terpenuhi
Telah berusia minimal 21 tahun (atau sudah menikah) ketika pengajuan dan maksimal 55 tahun saat jatuh tempo (Sumber : Brighton, 2022)	95 responden berusia 30-51 tahun	100% terpenuhi
Sudah bekerja minimal 2 tahun (untuk karyawan) atau sudah memiliki usaha minimal 1 tahun (untuk wirausaha) (Sumber : Brighton, 2022)	87 responden sudah bekerja selama 1 - 6 tahun saat mengajukan syarat untuk membeli rumah subsidi, sedangkan 8 responden tidak memiliki pekerjaan tetap	91 % terpenuhi
Belum memiliki rumah dan belum pernah mendapatkan bantuan program subsidi serupa dari pemerintah (Sumber : Brighton, 2022)	93 responden belum memiliki rumah dan 2 responden sudah memiliki rumah. Sedangkan 94 responden belum pernah mendapatkan program subsidi dari pemerintah dan 1 responden sudah pernah mendapatkan bantuan program subsidi dari pemerintah.	88 % terpenuhi, dan 89% terpenuhi
Dalam 1 KK, belum pernah melakukan pengajuan KPR (Sumber : Brighton, 2022)	94 responden belum pernah melakukan pengajuan KPR, sedangkan 1 responden sudah pernah melakukan pengajuan KPR	98% responden terpenuhi

Syarat	Kondisi Eksisting	Keterangan
Memiliki penghasilan maksimal Rp 4.000.000 untuk jenis rumah tapak (Sumber : Brighton, 2022)	63 responden memiliki penghasilan >1.000.000 - 4.000.000, sedangkan 32 responden memiliki penghasilan > 4.000.000	70% terpenuhi
Tidak memiliki kredit macet. Adanya riwayat kredit macet akan membuat proses pengajuan KPR jadi lebih sulit (Sumber : Brighton, 2022)	95 responden tidak memiliki tanggungan kredit macet	100% terpenuhi
Menempati rumah subsidi pada tahun (Sumber : Brighton, 2022)	80 responden menempati rumah sibsidi pada tahun 2012-2017, sedangkan 15 responden menempati rumah subsidi pada tahun 2018-2021	76% terpenuhi

Sumber: Hasil Anlisis, 2023

Dari 95 responden terdapat 37 esponden yang tidak memenuhi syarat dalam pengajuan KPR. Responden yang tidak memenuhi syarat dalam analisa ini yaitu responden yang tidak memenuhi syarat penerima KPR, jika ada responden yang tidak memenuhi 1 syarat dianggap tidak terpenuhi secara keseluruhan. Syarat yang tidak terpenuhi terdapat pada pertanyaan mengenai :

- Jenis pekerjaan
- Responden yang sudah bekerja selama berapa tahun
- Memiliki rumah sebelum mengajukan KPR
- Pernah mendapat bantuan subsidi sebelum mengajukan KPR
- Dalam 1 KK pernah mengajukan KPR sebelumnya Penghasilan per bulan

Diagram Syarat Yang Tidak Terpenuhi



- Usia saat mengajukan KPR
- Status
- Jenis Pekerjaan
- Bekerja selama berapa tahun
- Pernah memiliki rumah sebelum mengajukan KPR
- Pernah mendapatkan bantuan subsidi sebelum mengajukan KPR

Hasil dari analisa pada sasaran 1 mengenai syarat penerima rumah subsidi pada perumahan Bulan Terang Utama terdapat 37 responden yang tidak memenuhi syarat dikarenakan tidak memiliki pekerjaan tetap, pernah memiliki rumah sebelum mengajukan KPR, dalam 1 Kartu Keluarga pernah melakukan pengajuan KPR, dan memiliki penghasilan >4.000.000.

Selain itu diketahui terdapat 15 responden yang bukan pemilik asli rumah subsidi, diketahui 11 responden membeli personal dari pemilik sebelumnya dan 4 responden lainnya mengontrak di rumah subsidi tersebut. Serta masyarakat yang tinggal pada perumahan subsidi Bulan Terang Utama juga banyak yang membeli rumah dua kavling sekaligus dalam 1 Kartu Keluarga dan diketahui banyak yang memiliki mobil. Sehingga dapat dikatakan penerima rumah subsidi pada perumahan Bulan Terang Utama belum memenuhi syarat standar penerima rumah subsidi.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan hasil analisis diketahui bahwa masyarakat yang tinggal di perumahan subsidi Bulan Terang Utama belum bisa dikatakan tepat sasaran

dikarenakan terdapat 37 responden yang tidak memenuhi syarat dalam pengajuan KPR, karena jika ada responden yang tidak memenuhi 1 syarat maka dianggap tidak terpenuhi secara keseluruhan serta terdapat beberapa masyarakat yang tidak membeli dua kavling rumah subsidi dalam satu Kartu Keluarga. Jika dilihat dari kebijakan pemerintah, perumahan subsidi hanya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan hunian layak. Masyarakat yang ingin membeli rumah subsidi harus memenuhi kriteria dan persyaratan yang sudah ditentukan, agar pihak pengembang dapat memberikan bantuan atau subsidi kepada masyarakat yang membutuhkan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan segala puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir. Penyusunan tugas akhir ini dapat terlaksana dengan baik berkat bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini penulis ingin mengungkapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi).
2. Orang tua dan keluarga terutama Mama, Papa, Tambi Umai, Adik dan Kakak yang telah memberikan doa, semangat, serta kesempatan baik dalam dukungan moril dan memberikan bantuan materi terhadap penulisan tugas akhir.
3. Bapak Agung Witjaksono, ST, MT selaku ketua program studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang dan selaku dosen pembimbing I yang sudah memberikan bimbingan, arahan, dorongan, motivasi, dan kesempatan untuk sampai pada tahap ini.
4. Bapak Widiyanto Hari S. Widodo, ST., MSc selaku dosen pembimbing II yang sudah memberikan dorongan, motivasi, dan kesempatan untuk sampai pada tahap ini.
5. Seluruh Dosen serta staf Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITN Malang dalam memberikan dukungan baik dalam bentuk saran, arahan, serta wawasan baru sehingga penulis dapat lebih maksimal dalam menyelesaikan proposal skripsi.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Agus Inter Arma Caritas, Wisnumurti, Agus Suharyanto (2017). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi Di Kota Malang. Universitas Brawijaya.
- Juanita Astrid, Nia Kurniati, Agus Suwandono (2021). Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni. Universitas Padjadjaran.
- Ni Made Ruth Cahyaninghati, I Made Gde Sudharsana, Ni G. A. Diah Ambarwati Kardinal (2021). Evaluasi Program Rumah Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kabupaten Buleleng. Universitas Hindu Indonesia.
- Nahdah Dzakiyyah Radwa, Suci Megawati (2022). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Universitas Negeri Surabaya.
- Septia Fanny, Firdaus, Rona Muliana (2020). Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus :

Kecamatan Tenayan Raya).
Universitas Islam Riau.

Buku

- Prof. Dr. Ir. Raldi Koestoer (2007).
Perencanaan Permukiman
dan Tata Kota
- Prof. Dr. Ir. Bambang Rudito, M.Sc.
(2014) Perumahan dan
Permukiman Berkelanjutan
- Prof. Dr. Ir. Djoko Santoso (2012).
Rumah Subsidi: Teori dan
Praktik
- Prof. Dr. Ir. Yudi Setiawan (2019).
Karakteristik Perumahan dan
Permukiman Modern di
Indonesia
- Dr. Ir. Basuki Hadimuljono, M.Sc.
(2016). Kebijakan Perumahan
Subsidi di Indonesia
- Dr. Ir. Tria Dianti, M.Sc. (2017).
Perencanaan Ruang
Perumahan Subsidi