

KEBIJAKAN PEMBIAYAAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) SEJAHTERA
SUSUN SEBAGAI SOLUSI KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)
CABANG SOLO BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NOMOR 3 TAHUN 2014
TENTANG FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM
RANGKA PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA (FLPP)

Bagas Akhmad Adi Nugroho, Nandanita Satriavie

bagas.akmad@gmail.com

Fakultas Hukum

Universitas Sebelas Maret

ABSTRACT

Either national or international instruments mandate countries to fulfil housing rights for their citizen. One of things done by Indonesian government is through publishing Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP). Based on that regulation, for low income societies are given housing facility either KPR Sejahtera Tapak or KPR Sejahtera Susun. However, the program encouraged right now is KPR Sejahtera Susun, remembering in 2015 KPR Sejahtera Tapak will be deleted.

This program is implemented by some banks given trust by government which one of the executing banks is BTN. This research takes place in BTN Solo Branch to analyze how much the public interest to take advantage of this program. The result showed just a few low income societies in Solo use this program because of many practical threats. Yet, the threats is found the solutions so in the next, program KPR Sejahtera Susun can be taken advantaged by Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) optimally.

Keywords: KPR Sejahtera Tapak, KPR Sejahtera Susun, low income societies.

PENDAHULUAN

Hak atas perumahan merupakan hak mendasar bagi manusia dalam menjalankan hidupnya. Berbagai macam instrumen hukum baik instrumen hukum internasional maupun instrumen hukum nasional telah mengkomodir hak atas perumahan tersebut. Salah satu instrumen Hukum Internasional yang mengatur adalah Pasal 25 ayat (1) Deklarasi Umum Hak-hak Asasi Manusia (DUHAM) yang berisi “Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan standar hidup yang layak atas kesehatan dan kehidupan serta keluarganya, termasuk makanan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang dibutuhkan, dan hak untuk diperlakukan sama pada saat menganggur, sakit, cacat, menajanda, lanjut usia, dan ketidak mampuan lain untuk menjalankan kehidupan yang bukan timbul atas kehendaknya”. Instrumen Internasional yang lain adalah Pasal 11 ayat (1) Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya yang berisi “Negara-negara pihak pada kovenan ini mengakui setiap orang atas kehidupan yang layak untuk dirinya sendiri dan keluarganya, termasuk kelayakan pangan, sandang dan papan, dan perbaikan kondisi hidup yang terus menerus. Negara-negara Pihak akan mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjamin perwujudan hak tersebut dengan mengakui arti yang esensial dari kerja sama internasional yang didasarkan pada kesepakatan sukarela.”

Indonesia telah meratifikasi Instrumen Internasional di atas, sehingga dalam hukum nasional itu sendiri diatur dalam konstitusi yaitu dalam Pasal 28H

ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang berisi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Untuk undang-undang yang melaksanakan hak atas perumahan itu sendiri yaitu Pasal 129 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berisi “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Pada dasarnya Negara mempunyai 3 (tiga) tipe kewajiban bagi negara yaitu kewajiban menghargai (*to respect*), kewajiban melindungi (*to protect*), dan kewajiban memenuhi (*to fulfil*). Kewajiban menghormati mengharuskan negara tidak mengganggu baik langsung maupun tidak langsung keberadaan hak atas rumah. Kewajiban termasuk misalnya tidak membatasi akses kepada siapapun. Kewajiban melindungi mengharuskan negara untuk menghalangi campur tangan pihak ketiga dengan cara apapun keberadaan hak atas rumah. Kewajiban memenuhi terkait fasilitasi, promosi dan penyediaan. Kewajiban ini mengharuskan pemerintah mengambil langkah untuk memenuhi hak atas rumah. Hal ini terdapat dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyebutkan bahwa pemerintah memberikan bimbingan, bantuan, dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam

tahap perencanaan maupun dalam pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah implementasi Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di Bank BTN?
2. Apa saja kendala Bank BTN dalam menjalankan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP)?

TUJUAN

Adapun tujuan dilakukannya kegiatan ini adalah agar Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Solo mengetahui program KPR bersubsidi pemerintah yang salah satunya berupa KPR Sejahtera Susun di BTN Solo. Hasil kegiatan ini diharapkan dapat menjadi solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar bisa memanfaatkan program KPR Sejahtera Susun sebagai solusi untuk memenuhi hak perumahan mereka di saat lahan untuk perumahan semakin terbatas.

METODE

Kegiatan ini dilaksanakan selama 1 (satu) bulan di BTN Cabang Solo. Tahapan pelaksanaan kegiatan ini melalui beberapa tahap. Pertama yaitu melakukan perincian secara khusus terhadap masalah yang diangkat sebagai permasalahan pokok dalam penulisan artikel ilmiah ini. Kedua, mengumpulkan dan mengolah masalah,

mengumpulkan sumber-sumber terkait dengan masalah yang diangkat. Pengumpulan sumber dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan wawancara terhadap narasumber di Bank BTN Cabang Solo. Ketiga, menganalisa dan membahas sumber yang telah diperoleh dan mencari hasil analisa, dan hasil tersebut akan dijadikan kerangka untuk membuat artikel ilmiah. Keempat, mengembangkan kerangka yang telah diolah berdasarkan sumber-sumber yang diperoleh menjadi sebuah artikel ilmiah dengan menggunakan pedoman pembuatan PKM-AI sebagai panduan. Kelima, yaitu melakukan konsultasi dengan dosen pembimbing dan merevisi artikel ilmiah ini sesuai saran dan kritik yang diberikan oleh dosen pembimbing.

PEMBAHASAN

Setiap manusia dimanapun berada membutuhkan tempat untuk tinggal yang disebut rumah (Azwar, A. 1996: 155-157). Salah satu pemenuhan hak atas rumah ini adalah dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP). FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah sederhana sehat (RSh) terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun. Program FLPP ini dilakukan oleh beberapa bank antara lain: Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank

Rakyat Indonesia (BRI) Syariah, Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Mandiri, Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur (NTT), Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Utara Syariah dan Bank Pembangunan Daerah (BPD) Jawa Timur (Adiatmaputra Fajar Pratama. 2013. *Pemerintah Gandeng 18 Bank Salurkan KPR FLPP*. <http://goo.gl/5e3R2P>, diakses 10 Januari 2015 Pukul 10.00 WIB). Dari bank-bank pelaksana tersebut, hanya BTN yang paling banyak menyalurkan KPR subsidi (Suhendra. 2012. *Ini Dia Bank Penyalur KPR Subsidi Terbanyak*. <http://goo.gl/hkWKi0>, diakses 15 Januari Pukul 09.00 WIB).

KPR BTN Sejahtera FLPP Bank BTN (Anonim. *KPR BTN Sejahtera FLPP*. <http://goo.gl/DkoRIL>, diakses 20 Januari Pukul 13.00 WIB) senantiasa berkomitmen dalam melaksanakan program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal yaitu dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia. KPR BTN Sejahtera FLPP adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun.

Pada tahun 2015 Pemerintah akan menggalakkan pembangunan rumah susun sewa sederhana untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama

buruh dan pekerja (Siprianus Edi Hardum. 2014. *Pemerintahan Jokowi akan Beri Kemudahan untuk Buruh*. <http://goo.gl/evJJ50>, diakses 23 Januari Pukul 14.00 WIB). Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) pada 2015 mendapatkan alokasi dana FLPP Rp 5,1 triliun untuk mendukung pemilikan 60 ribu rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui KPR dengan suku bunga 7,25 persen selama masa tenor maksimal 20 tahun (Anonim. 2014. *Alokasikan Rp 5,1 Triliun untuk Subsidi Perumahan 2015*. <http://goo.gl/Y8dUFc>, diakses 30 Januari Pukul 08.00 WIB). Namun, Kemenpera mengubah kebijakan tentang skema Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP). Kemenpera akan mencabut bantuan subsidi untuk rumah tapak. Peraturan ini mulai berlaku Maret 2015. Meskipun demikian, Kemenpera tetap menyalurkan KPR FLPP untuk rumah susun (rusun). Tujuannya mendorong pembangunan hunian vertikal untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia. Kebijakan ini sangat cocok untuk diterapkan di Kota Solo karena warga Kota Solo sangat antusias terhadap pembangunan rumah susun.

Walaupun bank pelaksana dari KPR FLPP ini ada 18 bank, namun ada keunggulan dari BTN dibanding bank pelaksana lainnya sehingga BTN yang paling banyak menyalurkan KPR FLPP ini. Keunggulan dari KPR BTN Sejahtera FLPP Bank BTN ini dibandingkan dengan bank pelaksana yang lain, antara lain sebagai berikut: (1) suku bunga 7,25 % *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, (2) proses cepat dan mudah, (3) uang muka

dan biaya proses sangat ringan, (4) cicilan ringan, (5) jangka waktu sangat *flexible* sampai dengan 20 tahun, (6) perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, (7) memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan *developer* di seluruh wilayah Indonesia.

Untuk mengajukan permohonan KPR BTN Sejahtera FLPP ini, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (BPR) tidak perlu mengalami kesulitan. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain:

1. WNI dan berdomisili di Indonesia;
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah;
3. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah;
4. Menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;

5. Gaji / penghasilan pokok tidak melebihi :
 Rp 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak
 Rp 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun
6. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
7. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPH) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

Dokumen yang harus dipersiapkan untuk mengajukan permohonan KPR BTN Sejahtera FLPP Bank BTN, antara lain:

No	Dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesional
1.	Form Aplikasi Kredit dilengkapi dengan Pasfoto terbaru Pemohon dan Pasangan	√	√	√
2.	Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah/Cerai	√	√	√
3.	Slip Gaji Terakhir/Surat Keterangan Penghasilan, Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja	√		
4.	SIUP, TDP & Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir		√	
5.	Fotocopy Ijin Praktek			√
6.	Fotocopy NPWP	√	√	√

7.	Fotocopy Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
8.	Surat Pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan	√	√	√
9.	Surat Pernyataan belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan	√	√	√

Walaupun syarat dan dokumen kelengkapan untuk mendapatkan KPR BTN Sejahtera FLPP ini relatif mudah, namun di sini tidak semua perumahan bisa dibiayai. Rumah tapak ataupun

rumah susun yang mendapatkan pembiayaan KPR BTN Sejahtera FLPP antara lain yang harga jualnya di masing-masing wilayah seperti tertera di bawah ini:

No	Wilayah	Rumah Susun	
		Harga Jual/unit Maks (Rp)	Harga Jual/m2 Maks (Rp)
1	Provinsi Jawa Tengah	259,200,000	7,200,000

Adapun rumah susun yang dibiayai oleh KPR BTN Sejahtera FLPP yang dilakukan oleh BTN Cabang Solo adalah sebagai berikut:

Data KPR BTN Sejahtera FLPP di BTN Cabang Solo

No	Jenis Pembiayaan	Tahun			Jumlah (unit)
		2012	2013	2014	
1	KPR Sejahtera Tapak	333	315	361	1.009
2	KPR Sejahtera Susun	-	-	-	-

Dari data di atas, dapat disimpulkan bahwa selama kurun

waktu 3 tahun terakhir (2012-2014), untuk KPR Sejahtera Tapak yang

sudah diambil oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berjumlah 1.009 unit, sementara KPR BTN Sejahtera Susun tidak ada peminatnya sama sekali. Di sini diperlukan peran dari Pemerintah untuk mensosialisasikan program KPR Sejahtera Susun kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) karena hingga kini masih banyak yang belum mengetahui program ini.

Adapun keuntungan dari KPR Sejahtera Susun ini antara lain:

- 1) Pada April 2015, KPR Sejahtera Tapak akan dihapus oleh Pemerintah sehingga mau tidak mau untuk perumahan yang bersubsidi hanya KPR Sejahtera Susun.
- 2) Lebih menghemat lahan sehingga turut serta menstabilkan harga tanah.
- 3) Persyaratan pengajuan permohonan jauh lebih mudah dibandingkan KPR Sejahtera Tapak dimana untuk KPR Sejahtera Tapak penghasilan pokok maksimal 4 juta rupiah, sementara KPR Sejahtera Susun sampai penghasilan maksimal 7 juta rupiah masih dapat dibiayai.

Berdasarkan hasil wawancara kami kepada salah satu pegawai BTN pada unit KPR FLPP bahwa yang menjadi kendala kurang berminatnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap KPR Sejahtera Susun ini antara lain:

- 1) Dari sisi pihak developer:
 - a. Tidak berminat melakukan pembangunan di Solo.
 - b. Tanah di Solo dianggap masih lapang untuk membangun rumah tapak.
 - c. Modal lebih besar.
- 2) Dari sisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
 - a. Tanah bukan menjadi Hak Milik (HM) melainkan Hak Guna Bangunan (HGB).
 - b. Tidak bisa diwariskan kepada ahli waris.
 - c. Anggapan masyarakat bahwa rumah tapak lebih menguntungkan daripada rumah susun.

Adapun solusi dari hambatan tersebut adalah:

- 1) Sosialisasi
Sosialisasi yang diberikan oleh BTN kepada *developer* dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bahwa terdapat Program KPR Sejahtera Susun sebagai alternatif lain pengganti Program KPR Sejahtera Tapak yang akan dihapuskan.
- 2) Penurunan Suku Bunga
Suku bunga yang awalnya 7,25% bisa diturunkan agar *developer* maupun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi tertarik untuk memanfaatkan Program KPR Rumah Susun tersebut.
- 3) Syarat Diperlunak
Persyaratan yang sekiranya memberatkan *developer* maupun

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang akan mengambil Program KPR Rumah Susun ini bisa dievaluasi kembali.

4) Harga Terjangkau

Subsidi KPR Rumah Tapak yang dihapus dapat dialihkan ke KPR Rumah Susun, sehingga bisa berimplikasi pada penurunan suku bunga. Oleh karena itu hasil akhirnya, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa berminat mengambil KPR Sejahtera Susun tersebut.

5) Lokasi Strategis

Berbeda dengan KPR Sejahtera Tapak yang biasanya didirikan di luar pusat kota, Rumah Susun dapat dibangun di pusat kota karena pembangunan KPR Sejahtera Susun ini sangat menghemat lahan.

6) Kerjasama dengan Perusahaan

BTN ke depannya akan bekerja sama dengan perusahaan baik di bawah naungan pemerintah maupun swasta untuk membangunkan tempat tinggal bagi karyawan melalui program KPR Sejahtera Susun ini.

seharusnya lebih mensosialisasikan program ini kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar tertarik mengambil program ini.

UCAPAN TERIMAKASIH

Kami mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada segenap pegawai BTN Cabang Solo, terutama kepada Ibu Tiwi pada unit KPR yang telah membantu kami dalam memperoleh data yang diperlukan dalam kegiatan kami. Kepada Ibu Diana Tantri selaku Dosen Pembimbing kami yang senantiasa memberikan bimbingan, kritik, dan saran guna penyempurnaan PKM AI yang kami buat. Ucapan terimakasih pula kepada Bapak Pranoto selaku Ketua Gugus KMM FH UNS yang telah turut memberikan informasinya dalam penyusunan PKM AI ini. Serta kepada rekan-rekan kelompok KMM BNI yang turut berdiskusi memberikan masukan dalam penyempurnaan PKM AI ini.

SIMPULAN

Dari kegiatan di BTN Cabang Solo diperoleh data bahwa masih sedikitnya masyarakat kota Solo yang berminat terhadap rumah susun, padahal rumah susun merupakan solusi terbaik di tengah susahnya mendapatkan lahan di Kota Solo ini. Oleh karena itu pemerintah

DAFTAR PUSTAKA

- Azwar, A. 1996. *Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan*. Jakarta: Mutiara Sumber Widya.
- Mukono HJ. 2000. *Prinsip Dasar Kesehatan Lingkungan*. Surabaya: Airlangga University Press, pp 155-157.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP).
- DUHAM (Deklarasi Umum Hak-hak Asasi Manusia).
- Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya
- Adiatmaputra Fajar Pratama. 2013. *Pemerintah Gandeng 18 Bank Salurkan KPR FLPP*. <http://goo.gl/5e3R2P>, diakses 10 Januari 2015 Pukul 10.00 WIB.
- Anonim. 2014. *Alokasikan Rp 5,1 Triliun untuk Subsidi Perumahan 2015*. <http://goo.gl/Y8dUFc>, diakses 30 Januari Pukul 08.00 WIB.
- Anonim. *KPR BTN Sejahtera FLPP*. <http://goo.gl/DkoRIL>, diakses 20 Januari Pukul 13.00 WIB.
- Siprianus Edi Hardum. 2014. *Pemerintahan Jokowi akan Beri Kemudahan untuk Buruh*. <http://goo.gl/evJJ50>, diakses 23 Januari Pukul 14.00 WIB.
- Suhendra. 2012. *Ini Dia Bank Penyalur KPR Subsidi Terbanyak*. <http://goo.gl/hkWKi0>, diakses 15 Januari Pukul 09.00 WIB.