

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia tidak akan pernah lepas dari kebutuhan hidup seperti sandang, pangan dan papan. Sandang adalah ciri dari identitas seseorang, melindungi individu dari dampak lingkungan di sekitarnya, serta untuk beradaptasi dalam lingkungan sosial. Pangan adalah kebutuhan manusia untuk menambah energi, gizi dan menjaga kesehatan dalam sehari-hari. Sedangkan papan adalah tempat tinggal manusia, tempat untuk menjalani kehidupan dan bersatunya sebuah keluarga.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Di abad 21 ini, untuk membangun tempat tinggal melihat berbagai faktor, mulai dari lokasi, harga, selera masyarakat hingga fasilitas-fasilitas di sekitar tempat tinggal yang akan dibangun.

Perkembangan penduduk di Indonesia termasuk dalam skala cukup cepat, data menunjukkan selama tahun 2000-2010 di beberapa wilayah besar di Indonesia mengalami pertumbuhan penduduk berkisar antara 5% hingga 15% persen. Kenyataannya, pertumbuhan penduduk natural berkisar antara 1,5% hingga 2,0% persen. Hal ini menunjukkan terjadinya peningkatan perpindahan

penduduk dari desa menuju wilayah-wilayah atau *urban-rural migration*. Peningkatan urbanisasi di wilayah-wilayah besar diakibatkan semakin tingginya keinginan masyarakat pertanian beralih kepada industrialisasi.

**Tabel I.1**  
**Pertumbuhan Penduduk pada 5 wilayah besar di Indonesia**

<b>Wilayah</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>	<b>Pertumbuhan Penduduk</b>	<b>Ranking</b>
DKI Jakarta	9.607.787	14,17	1
Surabaya	2.611.506	4,50	2
Bandung	2.288.570	9,91	3
Medan	2.029.797	6,40	4
Semarang	1.438.733	12,59	5

Sumber data : Badan Pusat Statistik

Pertumbuhan penduduk daerah urban atau wilayah berdampak pada wilayah di sekitarnya, dalam kasus ini salah satunya Bekasi yang termasuk dalam wilayah Jabodetabek. Saat ini Bekasi menjadi wilayah diantara dua wilayah bisnis, yaitu ibukota dan wilayah industri Cikarang, Kabupaten Bekasi. Sampai saat ini penduduk Bekasi memiliki peningkatan yang sama dengan ibukota.

Hal tersebut membuat peningkatan pembangunan rumah di sekitar ibukota seperti Bekasi. Pembangunan rumah pun semakin pesat seiring bertumbuhnya wilayah-wilayah yang menompang ekonomi negara. Menurut data tahun 2015 sumber pembiayaan konsumen rumah adalah 75,77% melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), 16,82% tunai bertahap dan 7,41% secara tunai. Pada tabel tersebut tergambar indeks harga properti residensial pada 5 wilayah besar di Indonesia.

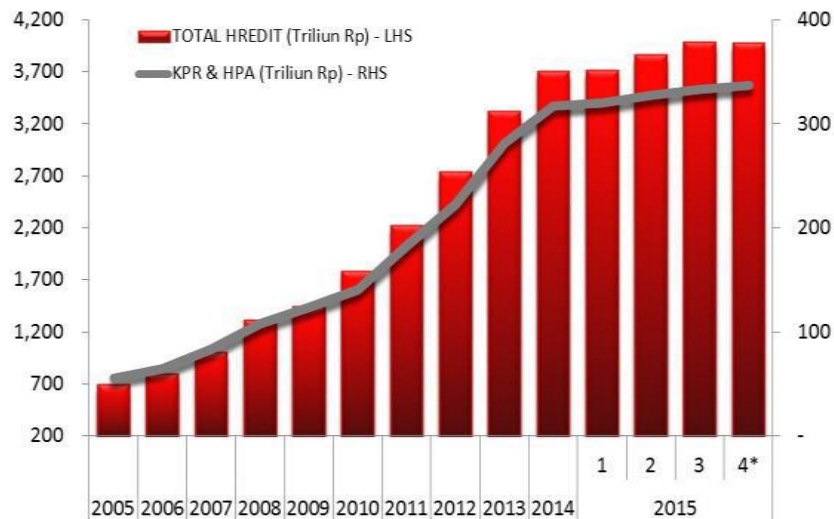
**Tabel I.2**

**Indeks Harga Properti Residensial**

No	Wilayah	Tahun		
		2013	2014	2015
1.	Jabodetabek	179,27	192,62	201,57
2.	Bandung	193,23	205,45	227,24
3.	Medan	195,00	205,91	213,86
4.	Semarang	160,55	166,36	180,19
5.	Surabaya	219,96	252,52	274,45

Sumber: Laporan IHPR DPP Real Estate Indonesia

Data diatas memperlihatkan bagaimana harga properti rumah di berbagai wilayah, salah satunya wilayah Jabodetabek. Terjadinya peningkatan harga mengakibatkan kesulitannya masyarakat dalam pembelian dan pembiayaan rumah. Sehingga pemerintah memberikan layanan KPR bersubsidi, mulai dari SBUM, SBB hingga FLPP. KPR subsidi membantu masyarakat dalam pembiayaan rumah. Namun tidak sedikit juga yang mengambil KPR normal.



Sumber: Laporan IHPR DPP Real Estate Indonesia

**Grafik I.1**

**KPR & KPA dan Total Kredit**

Penerapan pembiayaan di lapangan, hampir 75% masyarakat Indonesia melunasi pembayaran rumah menggunakan layanan (KPR). Dari sisi penyaluran kredit oleh perbankan, total KPR dan KPA pada akhir triwulan. 2015 tercatat Rp. 337,38 triliun atau tumbuh sebesar 1,17%. Hal tersebut lebih lambat dibandingkan 1,76% pertumbuhan di triwulan sebelumnya. Selain itu, pertumbuhan total kredit perbankan yang justru mengalami penurunan sebanyak -0,24%, untuk gambaran KPR dan KPA serta total kredit dapat terlihat pada grafik I.1.

Namun tidak semua kalangan mampu untuk mengambil KPR non-subsidi. Hal tersebut dilandasi oleh banyaknya Warga Negara Indonesia yang masih memiliki pendapatan dibawah Pendapatan Tidak Kena Pajak (PTKP) Wajib Pajak Pribadi. Pemerintah mendukung warga negara-nya untuk memiliki rumah pribadi secara layak dengan program rumah subsidi. Rumah subsidi juga biasa disebut rumah sederhana. Masyarakat yang memiliki pendapatan rendah akan diberikan selisih KPR melalui program kemudahan pembiayaan rumah guna mendapatkan rumah sederhana. Masyarakat seperti ini disebut Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penyaluran KPR subsidi yang dilakukan pemerintah hingga tahun ini dapat terlihat di Tabel I.3.

**Tabel I.3**

**Penyaluran Dana FLPP Berdasarkan bank yang menyalurkan**

Bank Penyalur	2014	2015	2016	2017	2018	Total
BTN	65.397	66.563	43.821	-	-	<b>435.114</b>
BTN Syariah	5.328	6.220	4.112	-	-	<b>31.454</b>

BRI Syariah	3.445	1.449	2.917	5.703	2.551	<b>17.854</b>
ASBAN DA (26 BPD)	587	782	3.950	10.238	3.197	<b>19.605</b>
BNI	319	1.098	1.255	1.456	957	<b>7.711</b>
Artha Graha	-	191	2.359	5.579	1.124	<b>9.253</b>
Mandiri	562	26	16	166	185	<b>3.024</b>
Bukopin	-	-	-	-	-	<b>1.906</b>
BRI	293	160	20	603	74	<b>1.590</b>
Mandiri Syariah	126	-	-	-	-	<b>368</b>
Mayora	-	-	19	18	-	<b>37</b>
<b>Total</b>	<b>76.057</b>	<b>76.489</b>	<b>58.469</b>	<b>23.763</b>	<b>8.088</b>	<b>527.916</b>

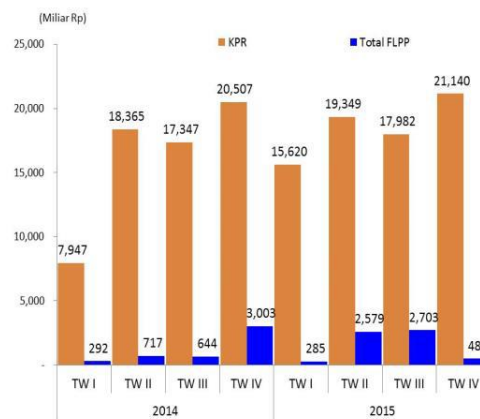
Sumber : [www.ppdpp.id](http://www.ppdpp.id)

Tabel I.3 diatas menunjukkan realisasi dana FLPP Berdasarkan bank yang menyalurkan. Data diatas menunjukkan penyaluran dana selama 5 tahun kebelakang. Data juga menunjukkan bahwa Bank Tabungan Negara mengucurkan dana lebih banyak disbandingkan bank lainnya dari tahun 2014. Data penyaluran dana FLPP hanya sebatas bank yang mengucurkan tanpa menunjukkan seberapa besar penyebaran wilayah atau daerah yang menerima dana FLPP.

Dari total KPR yang dikucurkan oleh bank sejak Januari sampai dengan Desember 2015, sebanyak 8,17% masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memanfaatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari pemerintah. Pencairan FLPP sampai dengan triwulan 2015 mencapai Rp6,06 triliun, lebih tinggi dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) FLPP tahun 2015 sebesar Rp5,10 triliun. Keuntungan menggunakan FLPP adalah MBR

dapat memperoleh cicilan rumah dengan bunga tetap sebesar 5,00% dengan jangka waktu cicilan maksimum 20 tahun.

Harga rumah semakin naik mengakibatkan beberapa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kesulitan mendapatkan rumah. Namun dari data diatas memperlihatkan sebagian masyarakat sudah menikmati program FLPP dalam mengajukan KPR rumah sederhana. Program FLPP membantu MBR untuk memiliki rumah sederhana secara kredit. Hal ini terlihat dari Grafik I.2.



Sumber: Laporan IHPR DPP Real Estate Indonesia

### Grafik I.2

#### Perbandingan KPR dengan total FLPP

Praktik penyaluran KPR subsidi terkadang tidak selamanya lancar. Ada beberapa masalah yang terjadi di lapangan, terutama Wilayah Bekasi. Misalnya, terdapat masyarakat yang ingin mengajukan FLPP namun tidak melengkapi berkas administrasi. Bahkan terjadi masalah dengan pembuatan sertifikat rumah setelah bangunan rumah subsidi selesai dibangun. Harga bangunan yang sudah tidak sesuai lagi untuk dibangun, serta adanya pembangunan diatas lahan yang kurang memadai, contohnya lahan yang sebelumnya adalah sawah. Selain itu

masih terdapat lemahnya pengawasan pemerintah dalam pasca konstruksi rumah subsidi.

Program ini sudah dimanfaatkan oleh sebagian masyarakat. Namun berdasarkan studi lapangan di Wilayah Bekasi ditemukan bahwa dari 20 orang terdapat 2 rumah yang justru tidak dihuni dari pemilik aslinya. Di Peraturan Menteri tertulis jika rumah subsidi sebaiknya dihuni oleh pemilik rumahnya setelah rumah selesai dibangun. Hal ini yang menjadi ketertarikan dalam meneliti sejauh mana program sudah berjalan secara efektif atau tidak.

Sejauh ini, rumah yang dibangun sudah cukup layak. Akan tetapi, masih banyak rumah yang ternyata mengalami banjir dan air yang disediakan kurang bersih. Selain itu, pemerintah dan konstruktor membantu masyarakat yang menghuni rumah subsidi dibantu dalam pemograman dan pemberdayaan masyarakat. Berdasarkan informasi DPP REI, Bekasi menjadi wilayah terbanyak dalam pembangunan rumah subsidi di Jawa Barat dibandingkan daerah lain.

Adapun peneliti tertarik untuk meneliti program subsidi melalui Kemudahan dan Bantuan perolehan Rumah dan pembangunan Rumah Tapak Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan disimpulkan menjadi Rumah Sederhana. Salah satu wilayah yang menarik perhatian peneliti adalah Wilayah Bekasi, hal ini dikarenakan peneliti memiliki tempat tinggal rumah tapak di wilayah tersebut. Perkembangan perumahan di Wilayah Bekasi juga sepesat wilayah-wilayah yang mengelilingi ibukota Jakarta. Hal tersebut membuat urbanisasi pada wilayah sekitarnya meningkat dan disertakan meningkatnya permintaan rumah tinggal baik rumah tapak atau rumah susun.

Maka peneliti mempersempit penelitian hanya mengenai rumah tapak dengan program rumah tapak sejahtera atau rumah subsidi di Bekasi.

### **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diperoleh fokus penelitian sebagai berikut :

1. Dasar pelaksanaan program rumah subsidi di Wilayah Bekasi.
2. Prosedur dalam pelaksanaan program rumah subsidi di Wilayah Bekasi.
3. Pelaksana program rumah subsidi di Wilayah Bekasi.
4. Pemenuhan sarana dan prasarana dalam menunjang keluarga sejahtera dalam pembangunan rumah subsidi.
5. Hasil pembangunan rumah subsidi telah terlaksana sesuai pedoman program dan tepat sasaran.

### **C. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, penelitian ini dibatasi pada penelitian evaluasi menggunakan model CIPP, dimana yang akan diteliti adalah *Context (C)*, *Input (I)*, *Process (P)*, dan *Product (P)*. Terkait keterbatasan yang dimiliki peneliti dalam melakukan penelitian evaluasi ini dari segi antara lain: dana dan waktu, maka penelitian ini dibatasi pada Evaluasi Program Rumah Sederhana di Wilayah Bekasi. Hal ini dikarenakan jarak dan waktu yang dimiliki peneliti lebih efisien dan efektif dari jarak tempat tinggal peneliti.

### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pembatasan masalah di atas, maka permasalahan dalam penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:



1. Bagaimana keterkaitan unsur-unsur yang terdapat dalam *context* program Rumah Sederhana terkait dengan latar belakang pelaksanaan dan tujuan yang akan dicapai?
2. Bagaimana kesiapan *input* yang terdapat dalam program Rumah Sederhana dalam rangka mencapai tujuan program?
3. Bagaimana *process* yang terjadi dalam program Rumah Sederhana terkait dengan pelaksanaan kegiatan menurut prosedur yang ditetapkan?
4. Bagaimana *product* atau hasil dari program Rumah Sederhana terkait dengan penilaian terhadap hasil belajar dan minat baca peserta didik yang dicapai?

#### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Bagi Peneliti

Sebagai salah satu pemenuhan syarat wajib akademi bagi mahasiswa dalam menjalani tahap akhir akademik.

2. Bagi Tempat Penelitian

Sebagai sumbangan analisa oleh pemikiran penulis mengenai pengaruh harga rumah, pertumbuhan penduduk, dan pendapatan masyarakat terhadap permintaan rumah pada 5 wilayah besar di Indonesia.

3. Bagi Universitas Negeri Jakarta

Sebagai tambahan bahan pustaka dalam perpustakaan Universitas Negeri Jakarta maupun Pusat Belajar Ekonomi (PBE) mengenai program perumahan.

4. Bagi Masyarakat

Sebagai bacaan, informasi, dan ilmu pengetahuan tambahan bagi masyarakat atau para pembaca yang berminat mendalami masalah properti residensial.