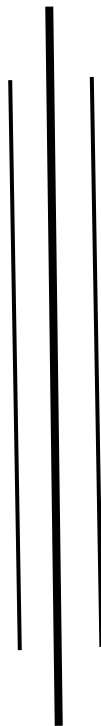




**HASIL PENELITIAN  
TENTANG  
STUDI KEBIJAKAN Penguatan PROGRAM PERUMAHAN  
DALAM MEWUJUDKAN KESEJAHTERAAN  
BAGI PEGAWAI NEGERI PADA POLRI**



**PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN  
KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA**



## KATA PENGANTAR

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia selain sandang dan pangan. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya, begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.



Menurut undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Sejak awal masa pemerintahan Presiden Ir. Joko Wdodo telah memberikan arahan kepada para Menteri Kabinet Indonesia Kerja bahwa pemerintah perlu menyediakan perumahan yang layak bagi ASN, TNI dan Polri. Sebagai tindak lanjut konkret arahan Presiden tersebut, pada tahun 2021 Polri telah meluncurkan Program 100.000 perumahan bagi PNPP, plus 750 unit rumah dinas. Kemudian, Polri telah membangun perumahan bagi 2.204 keluarga, dengan rincian Rumah Dinas (rumdin) sebanyak 684 unit untuk 684 KK, Mess sebanyak 2 unit untuk 35 KK, Rumah Susun (Rusun) sebanyak 17 unit untuk 586 KK, Rumah Khusus (Rusus) sebanyak 14 unit untuk 14 KK dan barak sebanyak 33 unit untuk 885 KK. Program pemenuhan perumahan hunian pribadi bagi PNPP tersebut telah dilakukan di 34 Polda dengan merencanakan membangun sebanyak 39.112 unit yang dapat dibeli melalui program pinjaman. Sampai saat ini diakhir tahun 2021, baru terealisasi 10.131 rumah pribadi yang sudah dibangun (25,9% dari rencana awal).

Penelitian ini dirancang dalam kerangka dimensi penawaran, kelembagaan, dan permintaan. Dalam setiap dimensi kerangka itu ditetapkan tujuan seperti berikut yaitu untuk memetakan ketersediaan dan potensi ketersediaan perumahan bagi PNPP beserta karakteristik fisik bangunan, lingkungan dan sosio-geografi, memetakan regulasi, kebijakan dan ketentuan lain yang berhubungan dengan penguasaan rumah PNPP dan mendapatkan gambaran kesediaan untuk membeli yang diperoleh melalui perilaku belanja dan investasi serta karakteristik ketertarikan, kecenderungan dan kemampuan untuk membeli serta mendesain rumusan strategis kebijakan penguatan program perumahan baik itu rumah dinas maupun rumah kepemilikan.

Dalam penelitian ini yang dijadikan lokasi penelitian sebanyak 12 (dua belas) Polda, yaitu Polda Sumatera Selatan, Polda Maluku Utara, Polda Sulawesi Tenggara, Polda Banten, Polda Bali, Polda Kalimantan Utara, Polda Metro Jaya, Polda Lampung, Polda Sumatera Barat, Polda Jawa Tengah, Polda Kalimantan Tengah dan Polda Papua. Penelitian ini dilakukan dengan cara pengisian kuesioner untuk karakteristik ketertarikan, kecenderungan dan kemampuan untuk membeli diarahkan kepada seluruh PNPP serta juga dengan FGD di Polda sampel, dengan informan adalah perwakilan dari PNPP pada masing-masing Polda dan Polres.

Kami menyadari sepenuhnya bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kami senantiasa terbuka untuk menerima kritik dan saran masukan guna penyempurnaan tulisan ini. Semoga hasil pelaksanaan penelitian ini dapat bermanfaat dan dijadikan sebagai bahan informasi data masukan dan pertimbangan bagi pimpinan Polri dalam menetapkan kebijakan lebih lanjut.

Bogor, September 2022  
KEPALA PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN POLRI

Drs. ISWYOTO AGOENG LESMANA DOETA, M.Si.  
BRIGADIR JENDERAL POLISI

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b>	i
<b>DAFTAR ISI</b>	iv
<b>DAFTAR TABEL</b>	v
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	vi
<b>ABSTRAK</b>	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat .....	5
D. Ruang Lingkup .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Definisi Penawaran .....	8
B. Definisi Kelembagaan .....	12
C. Definisi Permintaan .....	13
D. Dasar Hukum Penyelenggaraan Program Perumahan di Polri.....	15
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan dan Metode Penelitian.....	17
B. Lokasi Penelitian, responden dan Informan ....	19
C. Metode Pengumpulan Data .....	22
D. Metode Analisis Data .....	23
E. Waktu Penelitian .....	24
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Kesenjangan Penawaran, Kelembagaan, dan Permintaan, Isu-Isu Utama .....	27
B. Strategi Penguatan Kebijakan .....	57
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>	
A. Kesimpulan .....	65
B. Rekomendasi .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Responden .....	20
Tabel 2	Jumlah Informan .....	20
Tabel 3	Waktu Penelitian .....	24
Tabel 4	PNPP Tinggal di Rumah Sendiri .....	45
Tabel 5	PNPP dan KPR .....	49
Tabel 6	PNPP dan Pinjaman Lain .....	51
Tabel 7	Penghasilan Bulanan yang Eligible .....	63

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Spektrum Pelaksanaan Program 100 Ribu Rumah .....	27
Gambar 2	Salah Satu Perumahan Graha Nawacita .....	28
Gambar 3	Brosur Perumahan Yang Ditawarkan .....	32
Gambar 4	Penguasaan Rumah oleh PNPP .....	44
Gambar 5	Lama Berdinas dan Pemilikan Rumah Pribadi ...	46
Gambar 6	Pangkat Polri .....	50
Gambar 7	Rumah Dinas PNPP .....	54

## ABSTRAK

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman termasuk bagi Pegawai Negeri Pada Polri (PNPP).

Penelitian yang telah dilakukan oleh Puslitbang Polri ini bertujuan untuk: *memetakan* ketersediaan dan potensi ketersediaan perumahan bagi PNPP beserta karakteristik fisik bangunan, lingkungan dan sosio-geografi, *memetakan* regulasi, kebijakan dan ketentuan lain yang berhubungan dengan penguasaan rumah PNPP, *mendapatkan* gambaran kesediaan untuk membeli yang diperoleh melalui perilaku belanja, investasi, karakteristik ketertarikan, kecenderungan, dan kemampuan untuk membeli, serta *mendesain* rumusan strategis kebijakan penguatan program perumahan (rumah dinas dan rumah kepemilikan bagi PNPP).

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan kuesioner dan *Focus Group Discussion* (FGD), dengan lokasi sampel 12 Polda. Kesimpulan penelitian adalah Program Kapolri untuk pemenuhan kebutuhan PNPP dengan target 100.000 rumah, yang merupakan bagian dari program 100 hari Kapolri, menunjukkan bahwa tekad Kapolri untuk memenuhi kesejahteraan anggota/PNPP melalui perumahan harus mendapat atensi dari semua Kasatker dari



seluruh jajaran Polri. Perumahan pribadi bagi PNPP sangat penting dan strategis untuk mendukung tugas-tugas kepolisian di manapun mereka bertugas dalam menjamin profesionalitas kerja dan giat dalam menjaga keamanan dan ketertiban sosial di Indonesia.

## **ABSTRACT**

The house as one of the basic human needs, ideally should be owned by every family, especially for people with low incomes and for people who live in densely populated areas in urban areas. The state is also responsible for providing and facilitating the acquisition of houses for the community through the implementation of housing and residential areas, including for Civil Servants at the Indonesian National Police (PNPP).

The research that has been carried out by the Indonesian National Police Research and Development Center aims to: mapping the availability and potential of housing availability for PNPP along with the physical, environmental and socio-geographic characteristics of the building, map regulations, policies and other provisions related to PNPP housing tenure, get an overview of the willingness to buy the right one. obtained through shopping behavior, investment, characteristics of interest, inclination, and ability to buy, as well as designing strategic formulations of policies for strengthening housing programs (official houses and ownership houses for PNPP).

In this study, data collection was carried out using a questionnaire and Focus Group Discussion (FGD), with a sample location of 12 Regional Police of the Republic of Indonesia. The conclusion of the research is that the Indonesian National Police Chief's program to fulfill PNPP needs with a target of 100,000 houses, which is part of the Indonesian National Police Chief's 100-day program, shows that the Indonesian National Police Chief's determination to meet the welfare of

members/PNPP through housing must get the attention of all head of work unit from all levels of the Police. Private housing for PNPP is very important and strategic to support the duties of the Police wherever they are assigned to ensure work professionalism and are active in maintaining security and social order in Indonesia.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia selain sandang dan pangan. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya, begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Menurut undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman termasuk bagi pegawai negeri pada Polri.

Sejak awal masa pemerintahan Presiden telah memberikan arahan kepada para Menteri Kabinet Indonesia Kerja bahwa pemerintah perlu menyediakan perumahan yang layak bagi Aparatur Sipil Negara (ASN), prajurit Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan

Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri). Arahan tersebut kemudian ditindaklanjuti dalam beberapa kali rapat terbatas kabinet, masing-masing tanggal 6 November 2018, 13 November 2018, dan 21 Desember 2018. Hal tersebut merupakan pengejawantahan kebijakan Nawacita yang sangat selaras upaya peningkatan kesejahteraan aparatur negara yang berpenghasilan rendah. Arahan Presiden tersebut kemudian ditindaklanjuti dalam rapat kerja Kapolri dengan Komisi III DPR RI pada awal Januari 2022 pada penyampaian evaluasi kinerja dan capaian Polri tahun 2021 dan rencana kerja serta program prioritas Polri yang Prediktif, Responsibilitas, Transparansi, dan Berkeadilan (PRESISI). Polri memiliki 16 penekanan program dengan salah satu penekanan adalah Peningkatan Kesejahteraan Personel Melalui Program Perumahan dan Kesehatan.

Sebagai tindak lanjut konkret arahan Presiden tersebut, pada tanggal 31 Desember 2019, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan telah menyelesaikan pembangunan 25 unit rumah khusus untuk para (Pegawai Negeri pada Polri) PNPP di Kecamatan Sarilamak, Kabupaten Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatera Barat. Proses penyerahan rumah khusus tersebut ditandai dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Kunci kepada Penerima Manfaat. Selain itu, juga telah dilakukan serah terima kunci kepada Kapolres Lima Puluh Kota, didampingi oleh Pejabat Pembuat Komitmen Rumah Susun di Kecamatan Sarilamak Kab. Lima Puluh Kota. Bantuan rumah khusus tersebut diperuntukkan bagi PNPP yang ada di daerah tersebut. Sebanyak 25 unit rumah khusus yang dibangun oleh Kementerian PUPR memiliki bangunan tipe 36 dan sudah dalam kondisi siap huni.

Pada tahun 2021, POLRI telah meluncurkan Program 100.000 perumahan bagi PNPP, plus 750 unit rumah dinas. Kemudian, Polri telah membangun perumahan bagi 2.204 keluarga, dengan rincian Rumah Dinas (rumdin) sebanyak 684 unit untuk 684 KK, Mess sebanyak 2 unit untuk 35 KK, Rumah Susun (Rusun) sebanyak 17 unit untuk 586 KK, Rumah Khusus (Rusus) sebanyak 14 unit untuk 14 KK dan barak sebanyak 33 unit untuk 885 KK. Program pemenuhan perumahan hunian pribadi bagi PNPP tersebut telah dilakukan di 34 Polda dengan merencanakan membangun sebanyak 39.112 unit yang dapat dibeli melalui program pinjaman. Sampai saat ini di akhir tahun 2021, baru terealisasi 10.131 rumah pribadi yang sudah dibangun (25,9% dari rencana awal).

Dari sisi kebijakan, pengadaan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah termasuk untuk PNPP sesungguhnya telah lama diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2010 tentang Hak-hak anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia Pasal 11 ayat (1) dan (2) yang meliputi:

1. untuk mendukung pelaksanaan dan kelancaran tugas, anggota Polri dapat memperoleh perumahan dinas/asrama/mess;
2. bagi anggota Polri yang belum memperoleh rumah dinas, asrama, atau mes dapat diberikan kompensasi sewa rumah sesuai kemampuan keuangan negara yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden;
3. mengingat terbatasnya PP Nomor 42 Tahun 2010 yang mengatur tentang hak-hak kepemilikan rumah murah dan layak huni bagi MBR, khususnya bagi PNPP, maka dengan memanfaatkan momen UU No 4 Tahun 2016 tentang Badan Pengelola Tabungan

Perumahan Rakyat (BP Tapera), ada ruang bagi anggota dan PNS Polri untuk mendapatkan akses kepemilikan rumah murah dan layak huni sebagai bentuk tanggung jawab negara dalam peningkatan kesejahteraan bagi pegawainya, khususnya pegawai Polri.

Selain itu, saat ini juga terdapat paling sedikit lima skema pembiayaan perumahan yang dijalankan pemerintah bagi masyarakat, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), Kredit Perumahan Rakyat (KPR) bank, pembiayaan melalui PT SMF (Sarana Multi Finance) dan KPR bersubsidi bagi peserta BPJS Ketenagakerjaan. Wakil Presiden selaku pimpinan program penyediaan rumah bagi ASN dan prajurit TNI/Polri, telah menugaskan beberapa Menteri untuk menyiapkan skema pembiayaan perumahan yang paling tepat bagi PNPP.

Namun demikian, permintaan atas perumahan layak huni untuk PNPP masih sangat tinggi. Data pemerintah menunjukkan ada sekitar 945 ribu ASN, 275 ribu PNS prajurit TNI dan 360 ribu anggota Polri yang belum mendapat hunian layak (BPS, 2017). Jumlah tersebut mencapai sekitar 1,3% dari total tenaga kerja di Indonesia sebanyak 121 juta orang atau sekitar 3,29% dari total buruh/karyawan/pegawai di Indonesia sebanyak 48 juta orang. Oleh sebab itu, terasa wajar bila pimpinan Polri memberikan perhatian penuh terhadap kebutuhan rumah huni yang layak bagi PNPP. Sementara itu, target pemenuhan 100.000 perumahan pribadi dan 750 perumahan dinas di tahun 2021 di seluruh Indonesia masih belum terpenuhi hingga tahun 2022 ini. Ini artinya, ketersediaan dan permintaan belum bertemu secara ideal, sehingga terbentuk senjang (gap) antar keduanya.

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam deskripsi di atas jelas tergambar adanya kesenjangan ketersediaan dan kebutuhan perumahan bagi PNPP. Penelitian ini secara spesifik mengajukan dua pertanyaan penelitian yang akan dipakai untuk mengisi gap itu dengan membedah isu-isu di seputar penguasaan rumah PNPP, yakni:

1. Bagaimana persoalan atau kesenjangan yang terjadi antara penawaran, kelembagaan (kebijakan) dan permintaan pada rumah subsidi bagi PNPP yang belum memiliki rumah?
2. Bagaimana rumusan strategi kebijakan penguatan program perumahan (rumah dinas dan rumah kepemilikan) bagi Pegawai Negeri Pada Polri?

## **C. Tujuan dan Manfaat**

### **1. Tujuan**

Merujuk pada dua rumusan masalah penelitian di atas, penelitian ini dirancang dalam kerangka dimensi penawaran, kelembagaan, dan permintaan. Dalam setiap dimensi kerangka itu ditetapkan tujuan seperti berikut.

- a. Memetakan ketersediaan dan potensi ketersediaan perumahan bagi PNPP beserta karakteristik fisik bangunan, lingkungan dan sosio-geografi;
- b. Memetakan regulasi, kebijakan dan ketentuan lain yang berhubungan dengan penguasaan rumah PNPP;
- c. Mendapatkan gambaran kesediaan untuk membeli yang diperoleh melalui perilaku belanja dan investasi serta karakteristik ketertarikan, kecenderungan dan kemampuan untuk membeli;



- d. Mendesain rumusan strategis kebijakan penguatan program perumahan (rumah dinas dan rumah kepemilikan bagi PNPP).

## 2. Manfaat

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan dalam rangka pengambilan keputusan strategis kepada pimpinan Polri dalam penyediaan rumah dinas dan rumah kepemilikan dalam rangka peningkatan kesejahteraan bagi PNPP.

## D. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini tentang kebijakan penguatan program perumahan dalam mewujudkan kesejahteraan bagi pegawai negeri pada Polri difokuskan pada kesenjangan yang terjadi antara penawaran, kelembagaan (kebijakan) dan permintaan pada program perumahan bagi PNPP, serta rumusan strategi kebijakan penguatan program perumahan (rumah dinas dan rumah kepemilikan).

## E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan laporan ini disajikan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat
- D. Ruang Lingkup
- E. Sistematika Penulisan

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Definisi Penawaran
- B. Definisi Kelembagaan
- B. Definisi Permintaan
- C. Dasar Hukum Penyelenggaraan Program Perumahan di Polri

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

- A. Pendekatan dan Metode Penelitian
- B. Lokasi Penelitian, responden dan Informan
- C. Metode Pengumpulan Data
- D. Metode Analisis Data
- E. Waktu Penelitian

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kesenjangan yang terjadi antara Aspek Penawaran, Kelembagaan (Kebijakan) dan Aspek Permintaan pada Program Perumahan Bagi PNPP.
- B. Rumusan Strategi Kebijakan Penguatan Program Perumahan (Rumah Dinas dan Rumah Kepemilikan Bagi PNPP).

## BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Rekomendasi

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Definisi Penawaran

Dalam ilmu ekonomi, penawaran (*supply*) diartikan sejumlah barang, produk atau komoditi yang tersedia dalam pasar yang siap untuk di jual kepada konsumen yang membutuhkannya. Penawaran juga dapat diartikan sebagai sejumlah barang (*goods*), jasa (*service*) atau komoditi yang tersedia di pasar dengan harga tertentu pada waktu tertentu.

Diantara pakar ekonomi ada pula yang mengartikan penawaran sebagai sejumlah barang ekonomi yang tersedia di pasar dengan maksud untuk dijual dengan harga tertentu. Penawaran dapat juga diartikan bermacam-macam barang atau produk yang ditawarkan untuk dijual dengan bermacam-macam harga di pasar.

Berikut adalah pernyataan yang diberikan oleh Alexander Hamilton Institute: "Yang dimaksud dengan penawaran (*supply*) adalah sejumlah produk yang ditawarkan untuk dijual dengan beberapa kemungkinan harga "Berbeda dengan batasan yang diberikan oleh "*Business terms*" yang memberi pernyataan sebagai berikut: Dimata mereka "semakin tinggi harga untuk suatu produk, semakin banyak jumlah barang yang ditawarkan untuk di jual di pasar dan sebaliknya bila harga barang itu turun, maka semakin sedikit barang untuk dijual di pasar, karena produsen enggan memproduksi lebih banyak karena sedikitnya pembeli". (Oka A. Yoeti, 2008)

Hukum penawaran dalam pengertian ekonomi menyatakan bahwa terdapat suatu hubungan langsung antara harga suatu barang atau jasa dan kuantitas barang atau jasa yang ditawarkan produsen,

jika hal-hal lainnya tetap sama atau tidak tidak terjadi perubahan (*ceteris paribus*). Adapun alasan di belakang hukum ini adalah bahwa jika harga dari suatu barang atau jasa naik, sedangkan harga-harga lainnya tetap sama maka para produsen cenderung untuk menghasilkan barang dan jasa dalam jumlah (*quantity*) jauh lebih besar dari barang atau jasa itu. Sama halnya dengan hukum permintaan, variabel-variabel lain disamping harga dapat menentukan jumlah suatu barang atau jasa yang ditawarkan. Hukum penawaran biasanya digambarkan dalam bentuk grafik 22 sebagai kurva penawaran yang berbanding lurus antara variabel horizontal dan variabel vertikalnya.

Banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan (Koko Hernawan, 2011). Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Harga rumah tahun depan atau 2023 diprediksi bisa kian mahal, kenaikan harga tersebut merupakan cerminan dari tingginya permintaan akan rumah, saat ini sektor perumahan juga dapat menjadi mesin untuk menjaga kelangsungan dampak ekonomi dari kenaikan harga komoditas. Pasalnya, aliran capital inflow ke sektor perumahan dapat berdampak ganda bagi 174 sub-sektor lainnya. Selain itu, sektor perumahan juga menggunakan 90% bahan baku lokal sehingga dapat mendongkrak ekonomi dalam negeri. Apalagi angka kebutuhan perumahan di Indonesia masih tinggi. Kementerian PUPR

menyebutkan angka backlog rumah berdasarkan kepemilikan mencapai 12,7 juta unit. Kebutuhan hunian tersebut pun kian mendesak seiring dengan ancaman pandemi serta pemanasan global. Tahun ini, Bank BTN menunggu lampu hijau pemerintah untuk menggelar rights issue guna mendukung perumahan nasional. ([finance.detik.com/properti](http://finance.detik.com/properti)).

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H menyatakan “negara berkewajiban membantu mengadakan rumah yang layak bagi rakyat Indonesia”. Dalam Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Proenas dan Undang - Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 43 ayat (4) yang mewajibkan pemerintah memberdayakan masyarakat miskin yang belum memiliki akses pada rumah. Semua arahan konstitusional tersebut bertujuan memberikan aksesibilitas rumah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi masyarakat berpenghasilan bawah. Hal tersebut juga ada dalam Pasal 1 Angka 24 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR (1) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”.

Menurut pendekatan teori kepentingan umum (public interest theories) bahwa regulasi disajikan untuk menanggapi permintaan public akan koreksi terhadap ketidakefisienan atau ketidaklayakan harga pasar. Tujuan utama dari teori ini adalah untuk melindungi masyarakat dan mewujudkan negara yang sejahtera (Y. Warella, [Eprints.undip.ac.id](http://Eprints.undip.ac.id)). Pemberian subsidi pada bidang perumahan merupakan salah satu kebijakan dari pemerintah terhadap penyediaan perumahan khususnya masyarakat berpenghasilan rendah.

Agustriana (2018) dalam penelitiannya menuliskan bahwa, Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan pada ayat (2) dalam undang-undang yang sama juga menyebutkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Lebih jauh lagi menurut Nurahman (2020) dalam penelitiannya bahwasanya Negara bertanggung jawab dalam pemenuhan hak atas hunian yang layak bagi warga negara. Namun dalam perjalanannya, kebijakan perumahan menyempit menjadi program penyediaan rumah. Strategi utama negara dalam penyelenggaraan hunian hanya dengan finansialisasi pembiayaan. Integrasi sistem pembiayaan perumahan di Indonesia dalam rangka pemenuhan hunian yang layak bagi masyarakat lebih mengutamakan sistem bantuan bersubsidi. Dan hal tersebut didukung juga oleh Kusumayati dalam penelitiannya, bahwasanya Pemberian subsidi pada bidang perumahan merupakan salah satu kebijakan dari pemerintah terhadap penyediaan perumahan khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Dari koreksi harga pasar perumahan yang sangat tinggi tidak memberikan peluang kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Pemberian

subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ini diharapkan akan mewujudkan keinginan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Kemudian yang berikutnya adalah ditemukan bahwa yang menghambat pembangunan perumahan bersubsidi adalah rendahnya jumlah serapan perumahan bersubsidi apabila dibandingkan dengan semakin tingginya kebutuhan terhadap rumah.

## **B. Definisi Kelembagaan**

Menurut Veblen, kelembagaan adalah sekumpulan norma dan kondisi-kondisi ideal (sebagai subyek dari perubahan dramatis) yang direproduksi secara kurang sempurna melalui kebiasaan pada masing-masing generasi individu berikutnya (Yustika: 2013: 43). Dengan demikian kelembagaan berperan sebagai stimulus dan petunjuk terhadap perilaku individu. Dalam hal ini, keinginan individu (*individual preferences*) bukanlah faktor penyebab fundamental dalam pengambilan keputusan, sehingga pada posisi ini tidak ada tempat untuk memulai suatu teori. Kelembagaan berasal dari kata lembaga, yang berarti aturan dalam organisasi atau kelompok masyarakat untuk membantu anggotanya agar dapat berinteraksi satu dengan yang lain untuk mencapai tujuan yang diinginkan (Ruttan dan Hayami: 1984 dalam repository UMY).

Menurut pandangan ahli kelembagaan rentang alternatif manusia ditentukan melalui struktur kelembagaan. Kelembagaan hadir di masyarakat karena kondisi masyarakat dipenuhi oleh berbagai aturan, untuk mengatur perilaku manusia maka kelembagaan sebagai media atau wadah dalam membentuk pola-pola yang telah mempunyai kekuatan yang tetap dan aktivitas guna memenuhi kebutuhan harus dijalankan melalui pola yang ada di kelembagaan. Melalui kelembagaan yang dibuat untuk mengatur terhadap 13 pola perilaku

dan pemenuhan kebutuhan manusia, maka keberadaan kelembagaan akan memberikan kontribusi bagi kehidupan masyarakat. (<http://repository.uin-suska.ac.id>)

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, tidak terlepas dari peran pemerintah pusat (K/L) maupun daerah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu, termasuk pengembang (developer), perbankan dan masyarakat.

### **C. Definisi Permintaan**

Pengertian permintaan dalam ilmu ekonomi yang umum diartikan sebagai keinginan seseorang (konsumen) terhadap barang-barang tertentu yang diperlukan atau diinginkan (Oka A. Yoeti, 2008). Atau dengan kata lain yang dimaksud dengan permintaan adalah sejumlah produk barang atau jasa yang merupakan barang-barang ekonomi yang akan dibeli konsumen dengan harga tertentu dalam suatu waktu atau periode tertentu dan dalam jumlah tertentu. Demand seperti ini lebih tepat disebut sebagai permintaan pasar (*market demand*) dimana tersedia barang tertentu dengan harga yang tertentu pula (Oka A. Yoeti, 2008).

Keinginan seseorang (konsumen) terhadap barang-barang tertentu yang diperlukan atau diinginkan. Namun dalam praktik, pengertian permintaan seperti ini menunjukkan adanya permintaan atas sejumlah barang dan jasa yang diikuti dengan kemampuan membeli (*purchasing power*). Karena bila keinginan (*wants*) diikuti



dengan kekuatan untuk melakukan pembelian (*purchasing power*), maka keinginan (*wants*) akan berubah menjadi permintaan, jadi:

Permintaan (*demand*) sebagai suatu konsep mengandung pengertian bahwa permintaan berlaku terhadap tiga variabel yang saling mempengaruhi, yaitu: kualitas produk barang atau jasa (*product quality*), harga (*price*), manfaat produk barang atau jasa tersebut (*product benefit*) yang sangat mempengaruhi konsumen dalam melakukan pembelian kebutuhannya. Dalam ilmu ekonomi, hukum permintaan mengatakan bahwa terjadi pengaruh timbal balik antara barang yang diminta dengan harga, jika faktor lain tidak mengalami perubahan (*ceteris paribus*) Dalam hal ini, hukum permintaan mengatakan: "Bila harga suatu barang dan jasa naik, sedangkan harga barang-barang dan jasa lainnya tetap sama, maka konsumen cenderung melakukan substitusi, menggantikan barang atau jasa yang harganya naik dengan barang yang lain (yang mempunyai fungsi sama) yang harganya relatif lebih murah. Terbantur pada kenyataan-kenyataan yang ada dan akhirnya menimbulkan pertanyaan seputar perilaku konsumen akan munculnya 'ketidak logisan' konsumen dalam memenuhi kebutuhannya tersebut membuat para pakar ekonomi pariwisata melakukan studi yang mengupayakan munculnya keseimbangan antara permintaan dan penawaran terkait perilaku konsumen tersebut, atau dalam istilah ekonomi disebut pendekatan "*consumer market approach*". (Oka A. Yoeti, 2008)

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang harus bisa terpenuhi. Setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia mulai memikirkan untuk memenuhi kebutuhan sekunder

dan kemudian kebutuhan tersier. Fungsi rumah selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, rumah juga berfungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa. Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah pada saat ini semakin sulit terpenuhi, hal tersebut bisa terjadi karena pertumbuhan penduduk yang pesat sehingga mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terpusat di daerah perkotaan juga rawan memunculkan daerah kumuh baik di bantaran rel kereta api, maupun bantaran sungai.

#### **D. Dasar Hukum Penyelenggaraan Perumahan di Polri**

1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Undang - Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2010 Tentang Hak - Hak Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 102 Tahun 2015 Tentang Asuransi Sosial Prajurit Tentara Nasional Indonesia, Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, Dan Pegawai Aparatur Sipil Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan Dan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

7. Peraturan Kapolri Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/Mes Kepolisian Negara Republik Indonesia;
8. Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pengajuan Dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Pada Kepolisian Negara Republik Indonesia;
9. 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;
10. Program Prioritas 100 Hari Kapolri Tentang Peningkatan Kesejahteraan Personel Melalui Program Perumahan Dan Kesehatan.

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

### A. Pendekatan dan Metode Penelitian

#### 1. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *mixed methods*. Penelitian ini merupakan suatu langkah penelitian dengan menggabungkan dua bentuk penelitian yang telah ada sebelumnya yaitu penelitian kualitatif dan penelitian kuantitatif. Menurut pendapat Sugiyono (2011: 404) menyatakan bahwa metode penelitian kombinasi (*mixed methods*) adalah suatu metode penelitian yang mengkombinasikan atau menggabungkan antara metode kualitatif dengan kuantitatif untuk digunakan secara bersama-sama dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga diperoleh data yang lebih komprehensif, *valid, reliable* dan obyektif.

#### 2. Metode

Menurut Creswell (2012) strategi-strategi atau metode dalam pendekatan *mixed methods*, yaitu:

- a. Strategi *eksplanatoris sekuensial*. Dalam strategi ini tahap pertama adalah mengumpulkan dan menganalisis data kuantitatif kemudian diikuti oleh pengumpulan dan menganalisis data kualitatif yang dibangun berdasarkan hasil awal kuantitatif. Bobot atau prioritas ini diberikan pada data kuantitatif.
- b. Strategi *eksplanatoris sekuensial*. Strategi ini kebalikan dari strategi *eksplanatoris sekuensial*, pada tahap pertama peneliti mengumpulkan dan menganalisis data kualitatif

kemudian mengumpulkan dan menganalisis data kuantitatif pada tahap kedua yang didasarkan pada hasil dari tahap pertama. Bobot utama pada strategi ini adalah pada data kualitatif.

- c. Strategi *transformatif sekuensial*. Pada Strategi ini peneliti menggunakan perspektif teori untuk membentuk prosedur-prosedur tertentu dalam penelitian. Dalam model ini, peneliti boleh memilih untuk menggunakan salah satu dari dua metode dalam tahap pertama, dan bobotnya dapat diberikan pada salah satu dari keduanya atau dibagikan secara merata pada masing-masing tahap penelitian.
- d. Strategi *triangulasi konkuren*. Dalam strategi ini, peneliti mengumpulkan data kuantitatif dan data kualitatif dalam waktu bersamaan pada tahap penelitian, kemudian membandingkan antara data kualitatif dengan data kuantitatif untuk mengetahui perbedaan atau kombinasi.
- e. Strategi *embedded konkuren*. Strategi ini hampir sama dengan model triangulasi konkuren, karena sama-sama mengumpulkan data kualitatif dan kuantitatif dalam waktu yang bersamaan. Membedakannya adalah model ini memiliki metode primer yang memandu proyek dan data sekunder yang memiliki peran pendukung dalam setiap prosedur penelitian. Metode sekunder yang kurang begitu dominan/berperan (baik itu kualitatif atau kuantitatif) ditancapkan (*embedded*) ke dalam metode yang lebih dominan (kualitatif atau kuantitatif).
- f. Strategi *transformatif konkuren*. Seperti model transformatif sequential yaitu dapat diterapkan dengan mengumpulkan data kualitatif dan data kuantitatif secara bersamaan serta

didasarkan pada perspektif teoritis tertentu.

Metode atau strategi yang digunakan dalam penelitian ini adalah strategi embedded konkuren yaitu suatu strategi atau metode yang menggunakan data kuantitatif dan kualitatif secara bersama- sama baik dalam pengumpulan data dan analisis data yang dilakukan pada satu tahap dengan bobot antara metode kuantitatif dan metode kualitatif seimbang

## **B. Lokasi Penelitian, responden dan Informan**

### **1. Lokasi Penelitian**

Dalam penelitian ini yang dijadikan lokasi penelitian sebanyak 12 (dua belas) Polda, yaitu Polda Sumatera Selatan, Polda Maluku Utara, Polda Sulawesi Tenggara, Polda Banten, Polda Bali, Polda Kalimantan Utara, Polda Metro Jaya, Polda Lampung, Polda Sumatera Barat, Polda Jawa Tengah, Polda Kalimantan Tengah dan Polda Papua.

### **2. Responden**

Pengisian kuesioner untuk karakteristik ketertarikan, kecenderungan dan kemampuan untuk membeli diarahkan kepada seluruh PNPP dengan jumlah minimal sebanyak 5% dari jumlah personel di jajaran Polda Sampel pada masing-masing Satuan Kerja dan Satuan Wilayah. Dari seluruh PNPP pada Polda sampel, sampai dengan batas waktu selesainya penelitian yang dilakukan yaitu pada saat penyusunan laporan akhir penelitian jumlah responden yang mengisi kuesioner dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini.

**Tabel 1. Jumlah Responden**

NO	POLDA	JUMLAH RESPONDEN	KET
1.	SUMATERA SELATAN	4.209	
2.	MALUKU UTARA	2.395	
3.	SULAWESI TENGGARA	3.029	
4.	BANTEN	2.169	
5.	BALI	6.120	
6.	KALIMANTAN UTARA	1.463	
7.	METRO JAYA	10.075	
8.	LAMPUNG	4.112	
9.	SUMATERA BARAT	4.264	
10.	JAWA TENGAH	6.225	
11.	KALIMANTAN TENGAH	2.639	
12.	PAPUA	1.664	
<b>JUMLAH</b>		<b>48.364</b>	

### 3. Informan

Informan dalam penelitian ini adalah perwakilan 1 (satu) orang PNPP dari masing-masing Satker di tingkat Polda dan perwakilan 1 (satu) orang PNPP dari masing-masing Subsatker/Bag/Sat/Sie/Polsek untuk tingkat Polres, yang menempati rumah milik pribadi, rumah dinas/asrama/mes, kontrak/sewa/indekos dan menumpang bersama keluarga/kerabat. Dari hasil FGD di Polda sampel, jumlah informan pada masing-masing pada masing-masing Polda dan Polres berbeda-beda, yaitu bisa dilihat pada tabel 2 dibawah ini.

**Tabel 2. Jumlah Informan**

NO	POLDA	POLDA/POLRES/TA	JUMLAH INFORMAN	KET
1.	<b>SUMATERA SELATAN</b>	POLDA SUMSEL	69	
		POLRESTA PALEMBANG	46	
		POLRES OGAN ILIR	17	
		POLRES PREBUMULIH	33	
		POLRES MUARA ENIM	29	
		POLRES PALI	37	

NO	POLDA	POLDA/POLRES/TA	JUMLAH INFORMAN	KET
		<b>JUMLAH</b>	<b>231</b>	
2.	MALUKU UTARA	POLDA MALUT	28	
		POLRES TERNATE	15	
		POLRES HALBAR	25	
		POLRES HALTENG	8	
		POLRES TIDORE	16	
		<b>JUMLAH</b>	<b>92</b>	
3.	SULAWESI TENGGARA	POLDA SULTRA	25	
		POLRES KENDARI	26	
		POLRES BOMBANA	27	
		POLRES KONAWE SELATAN	14	
		POLRES KONAWE	7	
		<b>JUMLAH</b>	<b>99</b>	
4.	BANTEN	POLDA BANTEN	38	
		POLRESTA SERANG KOTA	36	
		POLRES SERANG	28	
		POLRES CILEGON	40	
		POLRES PANDEGLANG	27	
		POLRES LEBAK	26	
		<b>JUMLAH</b>	<b>195</b>	
5.	BALI	POLDA BALI	24	
		POLRESTA DENPASAR	30	
		POLRES BADUNG	40	
		POLRES TABAAN	41	
		POLRES GIANYAR	15	
		POLRES KUNGKUNG	33	
		<b>JUMLAH</b>	<b>183</b>	
6.	KALIMANTAN UTARA	POLDA KALTARA	24	
		POLRES BULUNGAN	18	
		POLRES MALINAU	14	
		POLRES TARAKAN	18	
		POLRES NUNUKAN	7	
		<b>JUMLAH</b>	<b>81</b>	
7.	METRO JAYA	POLDA METRO JAYA	26	
		POLRES METRO JAKSEL	23	
		POLRES METRO JAKPUS	40	
		POLRES METRO JAKBAR	24	
		POLRES METRO JAKTIM	30	
		POLRES METRO BEKASI	27	
		<b>JUMLAH</b>	<b>170</b>	
8.	LAMPUNG	POLDA LAMPUNG	19	
		POLRES LAMPUNG SELATAN	16	
		POLRES METRO	21	
		POLRES PESAWARAN	20	



NO	POLDA	POLDA/POLRES/TA	JUMLAH INFORMAN	KET
		POLRES PRINGSEWU	23	
		POLRES TANGGAMUS	17	
		<b>JUMLAH</b>	<b>116</b>	
9.	SUMATERA BARAT	POLDA SUMBAR	20	
		POLRESTA PADANG	35	
		POLRES BUKIT TINGGI	23	
		POLRES TANAH DATAR	53	
		POLRES PADANG PANJANG	25	
		POLRES PADANG PARIAMAN	19	
		<b>JUMLAH</b>	<b>175</b>	
10.	JAWA TENGAH	POLDA JAWA TENGAH	38	
		POLRESTA KENDAL	25	
		POLRES BATANG	24	
		POLRES PEKALONGAN	17	
		POLRES PEMALANG	22	
		POLRES TEGAL KOTA	13	
		<b>JUMLAH</b>	<b>139</b>	
11.	KALIMANTAN TENGAH	POLDA KALTENG	36	
		POLRESTA PALANGKARAYA	32	
		POLRES KAPUAS	19	
		POLRES PULANG PISAU	13	
		POLRES KOTA WARINGIN TIMUR	16	
		POLRES KATINGAN	21	
		<b>JUMLAH</b>	<b>137</b>	
12.	PAPUA	POLDA PAPUA	63	
		POLRESTA JAYAPURA	22	
		POLRES KEEROM	24	
		POLRES YAHUKIMO	61	
		POLRES TIMIKA	49	
		<b>JUMLAH</b>	<b>219</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>1.837</b>	

### C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. FGD dengan perwakilan PNPP 1 (satu) orang dari masing-masing Satker di tingkat Polda dan perwakilan PNPP 1 (satu) orang dari masing-masing Subsatker/Bag/Sat/Sie/ Polsek untuk tingkat Polres, yang menempati rumah milik pribadi, rumah

- dinas/asrama/mes, kontrak/sewa/indekos dan menumpang bersama keluarga/kerabat;
2. pengisian kuesioner untuk karakteristik ketertarikan, kecenderungan dan kemampuan untuk membeli diarahkan kepada seluruh PNPP sebanyak 5% dari jumlah personel di jajaran Polda Sampel pada masing-masing Satuan Kerja dan Satuan Wilayah;
  3. pengumpulan data sekunder terkait penguasaan rumah milik pribadi, rumah dinas/asrama/mes, kontrak/sewa/ indekos dan menumpang bersama keluarga/kerabat;
  4. observasi program pembangunan rumah tinggal dan/atau rumah dinas/asrama/mes yang direkomendasikan.

#### **D. Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini metode analisis data menggunakan triangulasi sumber data dan triangulasi teori. Sampai data lengkap kemudian divalidasi dari berbagai sumber sehingga dapat menjadi dasar untuk penarikan kesimpulan. Dengan teknik ini diharapkan data yang dikumpulkan memenuhi konstruk penarikan kesimpulan. Kombinasi triangulasi ini dilakukan bersamaan dengan kegiatan di lapangan, sehingga peneliti bisa melakukan pencatatan data secara lengkap. Dengan demikian, diharapkan data yang dikumpulkan layak untuk dimanfaatkan

1. Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti menggunakan observasi terlibat (*participant observation*), dokumen tertulis, catatan atau tulisan pribadi dan data sekunder

tentang kapasitas dan kapabilitas kelembagaan fungsi Identifikasi di kewilayahan.

2. Triangulasi teori. Hasil akhir penelitian kualitatif berupa sebuah rumusan informasi atau *thesis statement*. Informasi tersebut selanjutnya dibandingkan dengan perspektif teori yang relevan untuk menghindari bias individual peneliti atas temuan atau kesimpulan yang dihasilkan. Selain itu, triangulasi teori dapat meningkatkan kedalaman pemahaman asalkan peneliti mampu menggali pengetahuan teoritik secara mendalam atas hasil analisis data yang telah diperoleh.

## E. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan selama 3 (tiga) bulan dengan mengambil 12 (dua belas) Polda Sampel penelitian dan dilaksanakan oleh 2 (dua) Tim, dengan rincian kegiatan sebagaimana bisa dilihat dalam tabel 3 berikut:

**Tabel 3. Waktu Penelitian**

NO	SAMPEL PENELITIAN	TANGGAL PELAKSANAAN
1	SUMATERA SELATAN	6 JUNI 2022 S.D. 9 JUNI 2022
2	MALUKU UTARA	6 JUNI 2022 S.D. 9 JUNI 2022
3	SULAWESI TENGGARA	13 JUNI 2022 S.D. 16 JUNI 2022
4	BANTEN	13 JUNI 2022 S.D. 16 JUNI 2022
5	BALI	20 JUNI 2022 S.D. 23 JUNI 2022
6	KALIMANTAN UTARA	20 JUNI 2022 S.D. 23 JUNI 2022
<b>NO</b>	<b>SAMPEL PENELITIAN</b>	<b>TANGGAL PELAKSANAAN</b>
7	METRO JAYA	11 JULI 2022 S.D. 14 JULI 2022
8	LAMPUNG	11 JULI 2022 S.D. 14 JULI 2022
9	SUMATERA BARAT	18 JULI 2022 S.D. 21 JULI 2022

10	JAWA TENGAH	18 JULI 2022 S.D. 21 JULI 2022
11	KALIMANTAN TENGAH	25 JULI 2022 S.D. 28 JULI 2022
12	PAPUA	25 JULI 2022 S.D. 28 JULI 2022

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

**Pelaksanaan program 100 ribu rumah berjalan dalam dinamika bervariasi.** Secara keseluruhan program yang berlangsung di 12 Polda dapat diletakkan dalam suatu spektrum. Spektrum ini bergerak dari tidak atau belum ada inisiatif pelaksanaan sama sekali hingga ada pelaksanaan yang berjalan dengan amat baik. Namun demikian, penting dicatat bahwa tidak atau belum ada inisiatif pelaksanaan sama sekali tidak serta merta dapat dinyatakan sebagai hal yang buruk atau gagal sama sekali. Sementara

#### ‘Best Practices’ Pelaksanaan Program 100 Ribu

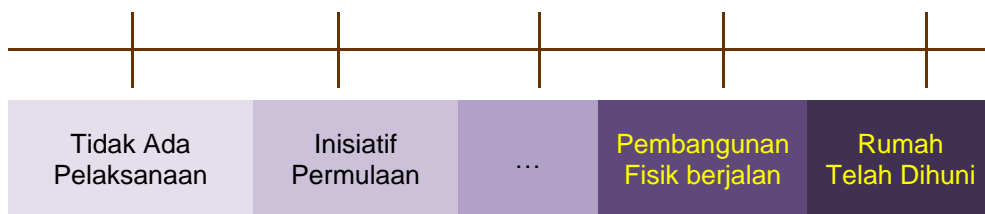
##### *Best practices*

pelaksanaan program 100.000 rumah  
tidak sukar ditemui di sejumlah wilayah  
kepolisian

hingga serah terima yang telah berlangsung dan rumah telah dihuni.

itu, pelaksanaan yang berjalan dengan amat baik menunjukkan tanda-tanda yang meyakinkan dalam bentuk pembangunan fisik riil di lapangan, bahkan hingga serah terima yang telah berlangsung dan rumah telah dihuni.

Dalam *helicopter view*, variasi ini terjadi dalam perspektif nasional, yakni progress yang terjadi dari Polda ke Polda, serta perspektif wilayah, yaitu dari Polres ke Polres bahkan dalam perspektif wilayah yang lebih kecil, yakni dari Polsek ke Polsek. Ini berarti pergerakan pelaksanaan program yang tidak terjadi di lapangan juga memiliki rasionalitas sendiri untuk tidak selalu bermakna gagal. Pada saat yang sama, inisiatif-inisiatif permulaan dapat dijumpai di beberapa Satuan Kewilayahan (Satwil) tertentu. Sebaliknya, *best practices* tidak sukar pula ditemukan di sejumlah Satwil yang lain. Di antara bentang spektrum itu terdapat beragam inisiatif, seperti pelaksanaan sosialisasi internal, pendekatan kepada dan pembentukan kerja sama dengan lembaga-lembaga pendukung pembangunan perumahan, dan lain-lain.



**Gambar 1. Spektrum Pelaksanaan Program 100 Ribu Rumah**

Bagian berikut akan menunjukkan isu-isu yang ditemui di lapangan. Dengan rujukan Gambar IV.1, isu-isu yang akan didiskusikan dalam bab ini sekaligus dipotret pula sebagai kesenjangan yang juga bervariasi dari kesenjangan lebar hingga kesenjangan sempit, bahkan tidak ada. Diskusi disajikan dengan menggambarkan hal-hal yang ditemui di wilayah-wilayah secara general dengan bukti-bukti ilustrasi, sebelum mencandrakan hal-hal khusus yang dijumpai di wilayah-wilayah tertentu secara khas juga dengan contoh-contoh ilustrasinya.

## **A. Kesenjangan Penawaran, Kelembagaan, Dan Permintaan, Isu-Isu Utama**

### **1. Dimensi Penawaran**

Pemerintah mendorong pembangunan perumahan rakyat melalui fasilitas subsidi dan non-subsidi. Fasilitas subsidi difasilitasi oleh dukungan langsung dana FLPP dan yang non-subsidi tetap dapat dilakukan oleh berbagai pola KPR yang dijalankan oleh perbankan di Indonesia. Sementara itu, fasilitas non-subsidi didorong tak langsung melalui mekanisme pasar. Data Ditjen Perumahan per 30 Oktober 2021 mencatat realisasi Program Sejuta Rumah program Presiden Joko Widodo tahun ini mencapai 871.218 unit rumah di seluruh wilayah Indonesia. Rinciannya adalah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

(MBR) bersubsidi sebanyak 650.649 unit dan non MBR sebanyak 220.569 unit. Khusus untuk MBR pembangunan oleh Kementerian PUPR sebanyak 226.478 unit, Polri menargetkan membangun 100.000 unit, pemerintah daerah 33.375 unit, pengembang sebanyak 376.891 unit, *Corporate Social Responsibility* (CSR) perumahan 642 unit, dan masyarakat 11.864 unit. Sementara itu, untuk non MBR dari pengembang perumahan sebanyak 197.781 unit dan masyarakat 22.788 unit.

**a. Pengadaan Rumah oleh Pengembang**

Ada spektrum yang lebar atas pembangunan perumahan di berbagai daerah. Ada daerah yang sudah berjalan sangat baik dan sampai ada daerah yang belum memulai program pembangunan perumahannya.

**Gambar 2**  
**Perumahan Graha Nawacita**



Pengadaan perumahan KPR bersubsidi untuk PNPP yang berjalan baik berhubungan dengan proses dukungan pimpinan kepolisian setempat yang

sangat tinggi dan intensif. Jajaran Polda Banten, Kepri, dan Polda Kalteng memberikan contoh di mana kombinasi antara kepemimpinan yang baik, intensif dan kerjasama

dengan pihak perbankan serta pengembang berjalan baik. Contoh perumahannya juga siap dengan dukungan inovasi kepemimpinan yang sangat fasilitatif. Bahkan Kapolda Banten memberikan bantuan dana khusus yang disiapkan dari sumber yang dapat dipertanggungjawabkan dan dikelola secara profesional dan transparan dukungan uang muka untuk PNPP di sana yang berkeinginan untuk mendapatkan pemilikan rumah pribadi.

Prioritas diberikan pada PNPP baru dan mereka yang sudah bertugas lama dan belum mempunyai rumah sendiri. Kerjasama tiga pilar, kepolisian setempat, perbankan dan pengembang yang rutin bertemu dan mensosialisasikan program ini, bisa mendapat tanah yang strategis dan tidak terlalu jauh dari Markas Komando (Mako). Di wilayah kerja Polda Maluku Utara, Kalimantan Utara, Sulawesi Tenggara, Kalimantan Tengah, Lampung, dan Jawa Tengah tidak sulit untuk menemui pelaksanaan pembangunan perumahan yang telah berjalan hingga tahap pembangunan fisik. Beberapa di antaranya bahkan telah dihuni oleh PNPP.

Namun demikian, ditemui pula program yang belum terlaksana penuh di beberapa tempat. Wilayah yang belum memulai pembangunan bukan berarti mereka tidak menjalankan tugas dan amat pimpinan Polri. Tetapi secara umum telah terjadi situasi dimana PNPP sebagian besar sudah mempunyai tempat tinggal atau rumah sendiri. Daerah di mana PNPP secara umum telah mempunyai rumah, isu pemilikan rumah ini tidak menjadi prioritas.



Kondisi lokal yang khas mewarnai pelaksanaan pembangunan rumah bagi PNPP. Di Polda Bali, Sumatera Barat dan Polda Metro isu lokasi yang mengemuka secara dominan adalah PNPP sudah banyak yang memiliki rumah atau tempat tinggal, tetapi nuansa yang berbeda. Di wilayah kerja Polda Bali dan Polda Sumatera Barat, dimensi adat lokal telah banyak menolong secara tidak langsung terhadap pengadaan rumah tempat tinggal PNPP yang umumnya juga merupakan orang setempat. Mekanisme adat di Bali, dimana anak laki-laki tertua di Bali tertolong dengan adanya mekanisme distribusi tanah adat yang boleh digunakan untuk tempat mereka tinggal mereka sepanjang hidupnya. Sehingga permintaan terhadap perumahan sendiri praktis menurun.

Di Sumatera Barat, adat tanah Pusako yang dikuasai secara matrilineal telah membantu mereka yang mempunyai suami yang menjadi anggota PNPP. Perempuan mendapat akses pada tanah Pusako untuk tempat tinggal mereka, dan mereka yang menikah dengan laki-laki PNPP praktis sudah ditolong oleh tanah Pusako yang juga tidak boleh diperjualbelikan. Statusnya sama dengan di Bali tanah adat atau tanah Pusako hanya boleh dipergunakan selama hidup mereka.

Di wilayah Jabodetabek dimana merupakan wilayah kerja Polda Metro Jaya, soal harga tanah yang sangat mahal yang tidak memungkinkan untuk dapat membangun rumah-rumah dengan KPR bersubsidi. Sehingga perumahan murah

bersubsidi yang mempunyai kualitas bangunan yang prima, hampir tidak bisa disiapkan atau dibangun di wilayah Polda tersebut. Umumnya di bangun di daerah luar Jabodetabek yang cukup jauh dari Mako di wilayah Polda Metro Jaya. Persoalan yang kemudian muncul di beberapa Polda, tidak semua perumahan yang mempunyai fasilitas KPR bersubsidi bisa dibangun dengan lokasi yang diharapkan oleh PNPP.

Lokasi perumahan lazimnya menjadi isu yang kerap dipertimbangkan dalam pembangunan rumah. Dari temuan di lapangan dijumpai lokasi perumahan tidak hanya merujuk pada hal teknis geografis, seperti letak, jarak, dan kondisi topografis, tetapi juga terdapat unsur administratif dan sosiologis. Unsur administratif meliputi regulasi yang berlaku di titik atau lokasi pembangunan.

Lokasi perumahan KPR bersubsidi dibangun pada lokasi geografis yang kurang strategis, sementara saat ini kebanyakan kantor pusat pelayanan kepolisian berada pada pusat kota. Harapan PNPP mendapatkan perumahan yang tidak jauh dari Mako Polri di mana mereka bekerja, umumnya tidak bisa dipenuhi. PNPP setiap hari harus menghadiri apel pagi dan setiap saat bisa diperintahkan berkumpul dalam situasi dimana ancaman keamanan kota sedang tinggi, sehingga membutuhkan mobilitas yang tinggi bagi PNPP. Lokasi perumahan bersubsidi juga mengalami keterbatasan fasilitas pendukung seperti kurangnya alat transportasi umum, jalan utama menuju lokasi masih belum

dibangun secara layak oleh Pemda, fasilitas pendukung seperti sekolah, pasar, tempat ibadah berlokasi agak jauh dari *cluster* perumahan tersebut dan lokasinya seringkali tidak ideal (misalnya berada di perbukitan yang kecuramannya cukup tinggi, dekat dengan lokasi pembuangan sampah/TPSA), sehingga membuat minat PNPP untuk mengambil menjadi surut.

Beberapa daerah yang sempat dikunjungi tim peneliti di wilayah perumahan KPR bersubsidi di Palembang lokasinya justru berada di luar kota, di wilayah Gianyar Bali, lokasinya berada di wilayah perbukitan yang cukup terjal dan dekat dengan TPSA. Di wilayah Bukit Tinggi, wilayahnya juga berada pada kemiringan dan di beberapa tempat masih ada di wilayah pinggiran sungai yang mudah mengalami longsor. Di wilayah Maluku Utara, lokasi KPR bersubsidi dibangun di luar pulau sehingga transportasi antar pulau menjadi mahal setiap harinya.

Ada pula lokasi tertentu yang harus berhadapan dengan isu administratif. Ini, misalnya, menyangkut perubahan status peruntukan lahan dan batas wilayah administratif pemerintah daerah.



**Gambar 3. Brosur Perumahan Yang Ditawarkan**

Di Lampung lahan yang sudah mendapat ijin dari pemerintah setempat dan siap dibangun oleh pengembang tidak dapat dibangun. Hal ini terjadi karena di atas lahan itu belakangan ditetapkan status Lahan Sawah Dilindungi (LSD) oleh Kementerian ATR. Selain itu, ditemui pula perubahan batas wilayah administratif, sehingga segala proses perijinan yang sudah selesai di yurisdiksi administrasi sebelumnya harus diulang kembali di yurisdiksi administrasi yang baru. Ada pula lokasi perumahan bersubsidi, yang merupakan daerah bukaan baru, yang kemudian berkonflik secara administratif karena peruntukannya bagi pencetakan sawah untuk cadangan pangan daerah.

Ditemui pula pengembang yang mengalami kesulitan membuat akta tanah karena kantor BPN-ATR belum ada di kabupaten yang bersangkutan, ataupun peruntukan tanah yang berkempetisi tinggi dengan kepentingan bisnis dan pariwisata, sehingga pengadaan tanah bagi perumahan subsidi menjadi sangat sulit. Hal ini masih ditambah lagi dengan konflik atas tanah yang bertumpuk maupun kepemilikan tanah ganda (sertifikat ganda). Di Kabupaten Gianyar dan Klungkung pengembang tidak berani memfasilitasi PNPP dengan KPR bersubsidi model FLRR PUPR karena harga tanah yang tinggi, sementara ada peraturan daerah yang menetapkan batas minimal 1 are atau 100 meter persegi sejalan dengan kebutuhan lokal untuk membangun pura kecil di depan rumahnya sebagai tempat ibadah. Sebaliknya, di Kalimantan Tengah ada

peraturan kepala wilayah yang menetapkan batas minimum rumah seluas 200 meter persegi. Peraturan ini dipatuhi oleh pengembang, sehingga terbangun rumah tipe 36 dengan lahan 200 meter persegi.

Selain isu lokasi secara fisik geografi dan administratif, ditemui pula isu lokasi yang berdimensi sosiologis. Pengembang di beberapa tempat terhambat masalah tanah adat/ulayat yang masih menjadi problematika tersendiri bagi pengadaan lahan matang untuk perumahan, karena adanya problema *re-claiming* oleh masyarakat adat, Pihak pengembang ada yang tidak menguasai pemahaman terhadap struktur masyarakat adat atas penguasaan tanah, sehingga proses pelepasan tanah adat menjadi berlarut dan berbelit serta terjadi klaim ulang atas tanah adat yang diklaim tidak mewakili struktur adat yang berhak memutuskan penguasaan dan pengalihan penguasaan tanah adat.

Khusus untuk lokasi yang masih ada konflik dan gangguan keamanan oleh KKB seperti di Papua, khususnya di wilayah Pegunungan Tengah, pengadaan lokasi lahan selain terbentur dengan struktur penguasaan tanah adat dan juga harus mempertimbangkan masalah keamanan. Kebutuhan perumahan untuk PNPP di sana tidak bisa terlalu jauh keluar dari kompleks Mako (Polres, Polsek dan Brimob), karena sering kali terjadi penyerangan terhadap PNPP, sehingga mereka harus ditinggal secara bersama-sama di

dalam kompleks Mako dengan tingkat penjaminan keamanan yang tinggi.

Ada pengembang yang tidak mampu menyelesaikan tanggungjawab mereka untuk menyediakan Fasum dan Fasos atau PSU di dalam *cluster* perumahan yang menjadi tanggungjawab mereka. Kesulitan tersebut biasanya terkait dengan kemampuan finansial pengembang, keterbatasan tanah dan minimnya kontrol dari pihak pemerintah. Ada fenomena lain, yaitu pengembang yang bukan berasal dari lokasi yang sama dengan lokasi rumah KPR bersubsidi yang dibangunnya, seringkali meninggalkan tanggung jawab kerja yang belum selesai, terutama pembangunan sarana/fasilitas dalam *cluster* kompleks perumahan, seperti belum dibangunnya Fasum, Fasos, jaringan pembuangan dan drainase, kualitas rumah yang tidak sesuai dengan peraturan/bestek dari PUPR, sehingga sering terjadi bencana lokal seperti banjir dan tumpukan sampah dan sudah tidak bisa diminta pertanggungjawaban dari pihak pengembang karena memang tidak berkantor di kabupaten yang bersangkutan.

Secara umum pengadaan perumahan di berbagai Polda dalam menjalankan program 100.000 rumah yang di telah di *launching* oleh Kapolri memperlihatkan situasi yang berbeda dan bervariasi. Para pengembang yang melaksanakan pembangunan rumah tersebut memperlihatkan spektrum situasi, mulai dari yang sangat

baik dan ideal sampai pada “kegagalan” untuk membangun fisik perumahannya.

**b. Pembiayaan Perumahan oleh Perbankan**

Pembiayaan perumahan oleh para perbankan masih terfokus pada pembiayaan KPR bersubsidi yang disediakan oleh negara. Perbankan belum banyak yang mengeksplorasi dan mensosialisasikan skema non-subsidi yang mereka keluarkan sendiri yang dapat didapat dijadikan alternatif bagi PNPP untuk mengambil perumahan pribadinya. Belum banyak perbankan yang menawarkan sistem pembiayaan alternatif yang bersifat non-subsidi, tetapi angsuran bulanan yang ditawarkan tidak jauh berbeda dari angsuran subsidi, walaupun dengan masa pelunasan yang lebih lama (tenor pembayaran lebih panjang).

Penyaluran pendanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang dikucurkan pemerintah pada pihak perbankan telah mencapai 101.492 unit atau senilai Rp 11,27 triliun hingga 4 Juli 2022. FLPP yang merupakan sarana bagi pengadaan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia. Fasilitas FLPP sudah menjangkau sekitar 44,9% dari kuota yang diberikan oleh Kementerian Keuangan kepada BP Tapera tahun 2022 ini. Sementara Dirjen Pembiayaan Infrastruktur PUPR telah menyiapkan KPR dengan FLPP sebanyak untuk 200.000 unit rumah sampai akhir tahun 2022. Dana tersebut telah disalurkan melalui 18

bank, 3.306 pengembang dan 4.361 perumahan di seluruh Indonesia.

PNPP yang ingin mendapatkan fasilitas KPR FLPP adalah mereka yang Berpenghasilan Rendah, mempunyai syarat untuk mengaksesnya, yaitu mereka yang total penghasilan keluarga (Suami+Istri) Max Rp 8 juta per bulan, khusus untuk rumah Pertama/belum memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, wajib dihuni oleh keluarga yang bersangkutan dan tidak boleh dijual/disewakan/ dikontrakkan selama 5 tahun pertama.

Penerima manfaat dana FLPP semester I tahun 2022 terbanyak diterima oleh mereka yang usia 26–30 tahun yakni sebanyak 33.249 unit, diikuti usia 19–25 tahun sebanyak 30.536 unit, kemudian usia 31–35 tahun sebanyak 17.273 unit, jenjang usia 36–40 tahun sebanyak 10.413 unit dan sisanya di atas 40 tahun sebanyak 8.086 unit.

Secara umum fasilitas, instrumen dalam pembiayaan pengadaan perumahan berbiaya murah, baik bersubsidi ataupun non-subsidi, sudah banyak tersedia dan pihak perbankan siap untuk menawarkan produk-produk pembiayaan mereka. Sehingga saat ini, banyak pengembang yang awalnya memberikan fokus untuk membangun rumah mewah dan menengah, saat ini banyak yang masuk untuk membangun segmen perumahan murah dan bersubsidi. Hal tersebut terjadi karena jumlah permintaan terhadap segmen perumahan ini sangat besar



dan adanya subsidi yang diberikan negara, sangat membantu para pengembang dalam menekan harga rumah. Termasuk skema pembiayaan pendamping yang bervariasi yang siap dikucurkan untuk PNPP di luar dari skema subsidi. Beberapa pengembang yang lokal yang tergabung atau tidak tergabung dalam REI, misalnya dari Sumsel, Banten, Jawa Tengah, Lampung dan Jakarta saat diwawancarai dalam penelitian ini mengakui bahwa mereka masuk pada segmen perumahan murah ini karena perputaran uang dan keuntungan yang cukup besar (keuntungan per unit rumah sedikit tapi jumlah rumah yang dibangun banyak) serta cukup cepat terjual, dibandingkan membangun dan menjual rumah mewah dan besar.

Bank konvensional seperti BRI, BTN, BNI yang telah mempunyai berbagai produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik yang bersubsidi ataupun komersial. Ada fasilitas pembiayaan lain yang dapat diakses oleh PNPP secara mandiri. Variasi dengan perbedaan dan keunikan masing-masing banyak ditawarkan oleh sistem dan mekanisme perbankan lainnya.

**c. Pembiayaan oleh ASABRI**

Prosedur perolehan Pinjaman Uang Muka (PUM) ASABRI berjalan panjang dan manual. Tata cara dan mekanisme permohonan dan penyaluran PUM sudah diatur dalam Peraturan Kapolri (Perkap) Nomor 2 tahun 2020. Pinjaman ini merupakan pinjaman tanpa bunga yang akan diperhitungkan dengan uang pensiunan dari anggota.

Perkap ini mengatur prosedur dari tingkat terendah di wilayah hingga tingkat tertinggi di markas besar, sebelum proses administratif berikutnya diserahkan kepada Asabri. Proses ini terhitung panjang dan dilaksanakan secara manual, sehingga di lapangan keadaan ini menciptakan ketidakpastian. Pada saat yang sama, tidak ada proses notifikasi otomatis kepada pemohon di setiap tahap administratifnya. Pemohon baru mengetahui status permohonannya di tahap akhir di rekening pemohon masing-masing. Namun demikian, ketika dana PUM telah ditransfer langsung ke rekening masing-masing pemohon, tidak ada mekanisme informasi yang ditembuskan kepada unit-unit administrasi yang sebelumnya dilalui. Pada tahap ini, unit-unit informasi tidak mengetahui status akhir permohonan PUM.

Di beberapa daerah, dukungan PUM ini muncul seperti fenomena ayam-telur, mana yang lebih dulu. Di beberapa wilayah di Indonesia Timur, pihak Perbankan (BRI, BTN) dan Asabri belum bersepakat dalam penggunaan PUM sebagai uang muka. Ada pihak perbankan yang memberlakukan mekanisme PUM harus ada lebih dahulu, baru akad kredit dapat didukung oleh perbankan. Sementara pihak Asabri lakukan dulu akad kredit, baru PUM dicairkan. Diperlukan koordinasi empat pihak untuk mempertemukan penawaran dan permintaan antara Polri, Pengembang, Perbankan (pembiayaan), dan Asabri serta diperlukan program sosialisasi terpadu yang intensif terhadap anggota PNPP muda, agar pemahaman mereka bisa lebih baik.

## **2. Dimensi Kelembagaan**

Mekanisme komando ini, kemudian direspon secara variatif di daerah, dengan kondisi yang juga bervariasi. Ada daerah yang dengan sangat cepat dan responsif dalam bersikap terhadap perintah pengadaan perumahan pribadi bagi PNPP. Ada pula daerah yang lambat dalam menjalani perintah ini dan ada daerah yang tidak berjalan.

Daerah yang dapat merespons secara cepat dalam pengadaan perumahan bagi PNPP ini umumnya memiliki sistem pelaporan dan pendataan yang tertata rapi dan mereka sudah mempunyai aplikasi digital dalam membantu pendataan. Sistem tersebut dibangun di wilayah yang juga mempunyai inovasi dan mekanisme kepemimpinan yang responsif. Di Polda Sumatera Selatan misalnya, mereka sudah mempunyai sistem aplikasi tentang perumahan ini secara digital. Pengadaan perumahan non-subsidi berjalan dengan baik.

Di daerah yang lambat dalam melaksanakan perintah ini dan yang tidak berjalan, isu pengadaan perumahan pribadi umumnya tidak menjadi isu prioritas. Selain itu, ada pula beberapa situasi struktural yang menghambat. Beberapa contoh untuk hal ini, misalnya dalam hal peruntukan wilayah yang tidak tegas ataupun tata ruang yang berubah, yang membuat kepastian lokasi menjadi tidak tegas. Ada pula rencana perpindahan ibukota di Maluku Utara ke Sofifi masih diselimuti ketidakpastian, sehingga pengadaan perumahan di wilayah tersebut menjadi terhambat. Pembangunan perumahan yang berbeda pulau terkendala soal jarak dan mahalanya ongkos penyeberangan. Sehingga PNPP

banyak yang tidak jadi mengambil fasilitas perumahan di lokasi baru.

Di lapangan muncul interpretasi yang berbeda atas kebijakan pusat tentang siapa yang layak dan berhak mendapatkan subsidi. Keadaan ini bersumber dari dua keputusan menteri yang dikeluarkan dalam bentang waktu yang tidak terlalu lama, yakni Kepmen PUPR Nomor 242/2020 dan Kepmen PUPR Nomor 411/2021. Dua kepmen ini menetapkan batas penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) secara berbeda. Secara hukum, rujukan kepmen pertama, yakni Permen Nomor 20/PRT/M/2019 sudah dibatalkan, sehingga seharusnya Kepmen PUPR 242/2020 juga dibatalkan. Namun demikian, tidak ada pernyataan eksplisit yang dituangkan dalam Kepmen PUPR Nomor 411/2021 mengenai status pembatalan Kepmen PUPR Nomor 242/2020. Bahkan, hingga tanggal 29 Agustus 2022, situs Kemen PUPR menyatakan Kepmen PUPR Nomor 242/2020 masih berlaku. Penting dicatat pemberlakuan kepmen ini berhubungan langsung dengan batasan MBR dari Rp 8 juta (Kepmen PUPR Nomor 242/2020) menjadi Rp 6 juta bagi pemohon tidak menikah (Kepmen PUPR Nomor 411/2021).

Selain Kepmen PUPR di atas, masih ada Kepmen PUPR Nomor 1/2021 yang menjelaskan batasan MBR secara kualitatif dengan menyebutkan frasa 'seluruh penghasilan *bersih*' dan '*gaji*, upah, dan/atau penghasilan lain'. Frasa '*bersih*', '*gaji*', dan '*atau*' menimbulkan ambiguitas dalam pemaknaan leksikal. Secara teknis penghasilan bersih adalah penghasilan yang tersisa setelah dikurangi segala bentuk pengeluaran. '*Gaji*' secara

administratif lazimnya terdiri dari gaji pokok dan tunjangan. Sementara itu, kata 'atau' bermakna 'salah satu dan bukan semuanya'.

Situasi ini membuat perbankan dan pengembang yang tidak bisa membangun secara cepat perumahan dengan fasilitas KPR bersubsidi di wilayah tersebut. Contoh untuk hal ini, misalnya, pembiayaan rumah di Kota Palembang, Muara Enim, Ogan dan Ilir dengan fasilitas KPR Musi 1. Proses administrasi ratusan unit rumah KPR bersubsidi untuk PNPP tidak dapat berlanjut sejalan dengan interpretasi atas MBR. Namun demikian, dalam FGD di Polda yang lain ditemukan bahwa perbankan dengan tegas menginterpretasi gaji sebagai gaji pokok. Dalam suatu proses wawancara, untuk memenuhi batas MBR Rp 6 juta bagi bintara lajang, pejabat wilayah yang berwenang mengeluarkan tunjangan uang makan dari definisi 'gaji'. Ini dilakukan karena bintara muda sekalipun telah mempunyai *take home pay* (gaji pokok dan tunjangan, termasuk tunjangan kinerja) lebih dari Rp 6 juta di atas batasan yang diatur dalam Kepmen PUPR Nomor 411/2021.

Perbankan menyiapkan skema khusus untuk PNPP dengan skema non-subsidi, dan angsuran yang tidak terlalu jauh berbeda perbulannya dengan angsuran KPR subsidi. Skema tersebut mempunyai harga jual rumah 285 Juta rupiah, membangun tipe rumah 54/tanah 100 m<sup>2</sup> dan tampilan rumah sudah *finishing*, dengan masa tenor angsuran yang dapat dipilih sendiri PNPP sesuai dengan kemampuan mengangsur per bulannya. Pilihan waktu tenor angsuran dapat sampai 25 tahun, dengan bunga fix

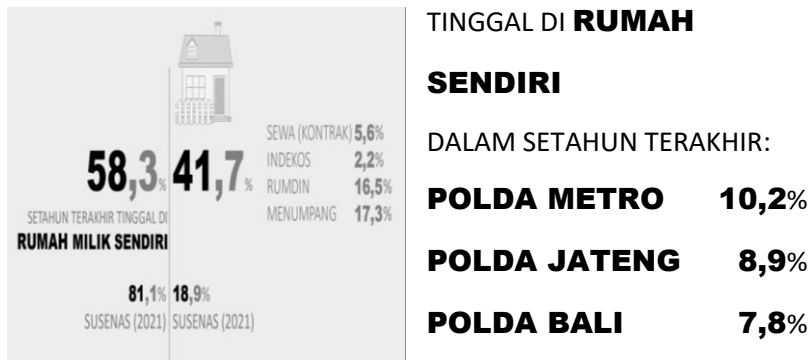
sampai 3 tahun sebesar 2.88%, dan pada tahun keempat sampai selesai mengikuti bulan *floating* antara 9-11%. Dengan mengambil skemana khusus PNPP ini, selama 3 tahun pertama besar angsuran Rp 1.200.000,00/bulan dan di tahun ke keempat meningkat menjadi 2.700.000,00 selama 25 tahun angsuran. Alternatif ini cukup disukai oleh PNPP di Bali yang tidak termasuk dalam dukungan adat yang dapat akses untuk menggunakan tanah adat sebagai tapak membangun rumahnya.

### **3. Dimensi Permintaan**

Sub-bab ini akan mendiskusikan temuan-temuan kuantitatif berbasis kuesioner dan temuan-temuan kualitatif berbasis *focused discussion groups* dan wawancara di lapangan.

#### **a. Rumah Pribadi**

Sebagian besar PNPP telah memiliki rumah sendiri. Ini terlihat dalam hasil pengolahan data 48.505 orang PNPP yang menunjukkan bahwa 58% PNPP, atau 28,284 orang, tinggal di rumah milik sendiri dalam setahun terakhir. Sisanya tersebar tidak merata dalam bentuk tinggal di rumah sewa atau kontrakan (6%), indekos (2%), rumah dinas (17%), dan menumpang tanpa membayar (17%). Polda di Jawa-Bali tampak mendominasi kepemilikan rumah pribadi dari 12 Polda yang disurvei. Lebih dari seperempat responden PNPP yang disurvei yang berdinas di wilayah kerja Polda Metro Jaya, Jawa Tengah, dan Bali mengaku tinggal di rumah sendiri dalam setahun terakhir ini. Temuan ini juga dapat menjelaskan variasi pelaksanaan program 100 ribu rumah, sejalan dengan variasi kepemilikan rumah sendiri di berbagai wilayah.



**Gambar 4. Penguasaan Rumah oleh PNPP**

Polisi berpangkat bintara dan PNS golongan II merupakan kelompok PNPP terbesar yang memiliki rumah sendiri. Dari 46.899 orang polisi yang disurvei sebesar 47% yang menghuni rumah pribadi dalam setahun terakhir adalah polisi berpangkat bintara. Sementara itu, dari 40.097 orang PNS sekitar 43% yang tinggal di rumah pribadi adalah PNS golongan II. Temuan ini menggambarkan kesejajaran hirarki kepangkatan dan golongan di antara PNPP (anggota Polri dan PNS) dalam pemilikan rumah. Temuan ini sekaligus juga menunjukkan bahwa tidak ada pola penguasaan rumah menurut pangkat dan golongan, baik di kalangan anggota polisi maupun PNS.

Dalam perspektif ini tidak ada bukti memadai bahwa semakin tinggi pangkat dan golongan PNPP makin kuat pola penguasaan rumah ke arah pemilikan pribadi. Pada saat yang bersamaan, tidak ada pula pola tertentu yang menunjukkan ada hubungan antara lama berdinis pemilikan

rumah. Jika pangkat maupun golongan serta lama dinas dapat dipakai sebagai proksi tingkat pendapatan, hal ini juga menunjukkan bahwa tingkat pendapatan untuk mencerminkan daya beli bukan merupakan satu-satunya faktor penentu keputusan pemilikan rumah. Bahkan, jika latar belakang tingkat pendidikan PNPP juga dijabarkan, kesimpulan yang sama juga dinyatakan: hirarki pangkat atau golongan, lama dinas, dan Pendidikan tidak membentuk pola yang ajek untuk menjelaskan kepemilikan rumah.

**Tabel 4. PNPP Tinggal di Rumah Sendiri\*)**

<b>Pangkat</b>	<b>Rumah Sendiri</b>	<b>ASN</b>	<b>Rumah Sendiri</b>
Tamtama	0,45%	Golongan I	0,60%
Bintara	46,97%	Golongan II	42,65%
Perwira Pertama	9,35%	Golongan III	12,67%
Perwira Menengah	1,35%	Golongan IV	2,81%
<b>Total</b>	<b>58,73%</b>	<b>Total</b>	<b>58,13%</b>
	<b>46.899</b>		<b>40.097</b>

\*) Selain 'tinggal di rumah sendiri' terdapat empat pilihan jawaban lain yang disurvei, yakni tinggal di (1) rumah sewa atau kontrak, (2) indekos, (3) rumah dinas, asrama, atau mes, (4) menumpang tanpa membayar dengan orang tua, kerabat, teman, atau yang lainnya. Detail tentang pilihan jawaban lain disajikan dalam Lampiran.

**Keputusan pemilikan rumah pribadi tidak ditentukan oleh satu faktor tunggal, melainkan oleh serangkaian faktor yang bergerak secara simultan.** Secara kualitatif, hasil-hasil FGD dan wawancara menunjukkan bahwa keputusan pemilikan rumah dipengaruhi oleh kombinasi beragam faktor yang kompleks.



Tidak ada pola tertentu yang menjelaskan hubungan antara lama dinas dengan pemilikan rumah pribadi	LAMA TUGAS DAN TINGGAL DI MANA SETAHUN TERAKHIR? (%)	MILIK SENDIRI	SEWA/KONTRAK INDEKOS RUMDIN MENUMPANG BUKAN MILIK SENDIRI
	< 1 TAHUN	2,2	5,7
	1-5 TAHUN	<b>12,0</b>	<b>12,0</b>
	5-10 TAHUN	9,5	9,7
	> 10 TAHUN	3,7	<b>14,3</b>

**Gambar 5. Lama Berdinas dan Pemilikan Rumah Pribadi**

Ini meliputi kalkulasi ekonomis, teknis, serta sosiologis. Kalkulasi ekonomis merujuk pada pertimbangan harga rumah dan besar penghasilan untuk yang dapat dialokasikan untuk mengangsur pinjaman. Faktor-faktor teknis berkenaan dengan pertimbangan lokasi fisik, berupa jarak dari tempat berdinas, ancaman banjir dan bencana lain, posisi topografi, situasi lingkungan fisik dan sosial di sekitar rumah, dan lain-lain. Sementara itu, faktor-faktor sosiologis menyangkut proses komunikasi interpersonal di dalam keluarga PNPP, bahkan kendati PNPP adalah seorang bintanga muda atau ASN baru yang belum menikah. Seajar dengan itu, informasi tepat tentang kepemilikan rumah yang diterima anggota polisi juga menjadi faktor pendorong lain bagi keputusan pemilikan rumah.

Dalam seri kunjungan lapangan beberapa kali dijumpai bintanga-bintanganya muda yang belum lama berdinas usai menyelesaikan pendidikannya di Sekolah Polisi Negara (SPN) telah mengambil keputusan pemilikan rumah. Tertarik membeli rumah setelah mengikuti sosialisasi program

perumahan di akhir masa pendidikan di SPN merupakan ekspresi lazim untuk menjelaskan kronologi pemilikan rumah. Sebaliknya, bintanga yang berasal dari lingkungan setempat, yakni lahir, sekolah, dan berdinias di sekitar lingkungan kekerabatan setempat, tidak mengambil keputusan untuk membeli rumah sendiri, karena sistem sosial yang ada telah ‘menyediakan’ rumah tinggal baginya. Seajar itu, dari lapangan diperoleh pula suatu interpretasi khusus atas keberadaan rumah PNPP, khususnya dalam bentuk ‘kompleks perumahan Bhayangkara’. Interpretasi itu adalah rumah PNPP dapat menjadi simbol kehadiran negara di tengah-tengah masyarakat.

**Sebagian besar PNPP tidak berinteraksi dengan lembaga keuangan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).** Secara keseluruhan, baru kurang-lebih 30% PNPP—baik anggota polisi maupun ASN mengambil KPR untuk pembelian rumah. Fakta ini menjelaskan lebih jauh atas apa yang telah disajikan dalam Gambar IV.4 tentang pemilikan rumah yang diungkap di muka. Terlihat bahwa kendati 58% PNPP memiliki rumah sendiri, hanya 30% anggota polisi dan 31% PNS yang berinteraksi dengan lembaga keuangan melalui KPR. Hal ini menunjukkan bahwa hingga sejauh ini rumah milik sendiri diadakan dan dibangun oleh sumber-sumber di luar KPR. Kredit Pemilikan Rumah bukanlah satu-satunya sumber pembiayaan pengadaan rumah.

Hasil-hasil FGD dan wawancara merekam pengakuan PNPP dalam pembiayaan pengadaan rumah sendiri ini yang berdimensi sosiologis. Pertama, pengadaan rumah diperoleh atau menjadi bagian dari distribusi harta (warisan) keluarga besar. Kedua, pemilikan rumah dipenuhi oleh peristiwa perkawinan dan kekerabatan antara PNPP dengan warga setempat di mana PNPP berdinias. Pernikahan dengan warga setempat ini selanjutnya melahirkan ruang sosiologis dalam distribusi harta di antara anggota keluarga. Ketiga, pemilikan rumah pribadi diperoleh dari sumber-sumber selain pinjaman bank, seperti pinjaman pribadi dan informal, tabungan, dan lain-lain.

Pada saat yang sama, survey juga mencatat adanya kesejajaran hirarki kepangkatan dan golongan dalam berinteraksi dengan KPR. Sekitar 26% dan 24% dari mereka yang mengambil KPR berturut-turut adalah polisi berpangkat bintara dan ASN golongan II. Dalam cakupan yang lebih kecil, polisi perwira pertama dan ASN golongan III adalah juga peminjam KPR. Namun demikian, sebagaimana halnya dengan temuan sebelumnya, secara keseluruhan tidak ada pola tertentu dalam hirarki pangkat dan golongan dalam interaksinya dengan KPR.

**Sebagian besar PNPP mengambil pinjaman lain di luar KPR.** Kendati hanya kurang dari sepertiga PNPP berinteraksi dengan lembaga pembiayaan melalui KPR, hal ini tidak berarti PNPP absen sama sekali dalam berinteraksi dengan lembaga pembiayaan melalui pinjaman di luar KPR.

Tabel IV.4 di bawah ini menyajikan temuan bahwa sekitar 62% PNPP memiliki pinjaman non-KPR. ASN.

**Tabel 5. PNPP dan KPR**

<b>Pangkat Polisi</b>	<b>Mengambil KPR</b>	<b>Golongan ASN</b>	<b>Mengambil KPR</b>
Tamtama	0,43%	Golongan I	0,49%
Bintara	26,11 %	Golongan II	23,63%
Perwira Pertama	3,34%	Golongan III	5,41%
Perwira Menengah	0,41%	Golongan IV	1,23%
<b>Total</b>	<b>30,30 %</b>	<b>Total</b>	<b>30,77%</b>
	<b>14.210</b>		<b>12.337</b>

Secara keseluruhan, baik anggota polisi maupun ASN, masing-masing membagi persentase yang sama dalam hal pinjaman di luar KPR. Pinjaman ini untuk membeli alat-alat kebutuhan rumah tangga termasuk telepon genggam dan kebutuhan kendaraan (masing-masing 3% dan 6%), kebutuhan pendidikan (12%), dan kebutuhan lain (41%; presentasi detail disajikan dalam Lampiran). Pada tabel itu juga tersua bahwa, sebagaimana juga dalam karakteristik permintaan sebelumnya, hirarki pangkat dan golongan pengambil pinjaman non-KPR yang terbesar adalah bintara polisi dan golongan II. Anggota polisi berpangkat perwira pertama dan ASN golongan III berada di posisi berikutnya dalam pengambilan pinjaman lain.



**Gambar 6. Pangkat Polri**

Keadaan ini dijelaskan lebih jauh dalam FGD dan wawancara dengan narasumber di 12 Polda. Istilah SKEP Disekolahkan adalah ungkapan umum yang telah diketahui luas untuk menjelaskan tindakan PNPP menggunakan Surat Keputusan Pengangkatan sebagai PNPP untuk memperoleh kredit. Ungkapan ini diperlebar dengan SKEP *ga* lulus-lulus untuk memaknai SKEP yang terus menerus diagunkan ketika satu pinjaman lunas untuk masuk ke pinjaman berikutnya. Selain itu, *top-up* pinjaman kerap pula tertangkap dalam FGD dan wawancara untuk menggambarkan penambahan nilai pinjaman yang ada (*existing*) dengan rujukan SKEP yang tengah dijamin. Hingga derajat tertentu, keberadaan pinjaman lain ini dapat mempengaruhi profil PNPP di mata lembaga pembiayaan dalam mengakses kredit perumahan.

**Tabel 6. PNPP dan Pinjaman Lain**

<b>Pangkat Polisi</b>	<b>Mengambil Pinjaman Lain</b>	<b>Golongan ASN</b>	<b>Mengambil Pinjaman Lain</b>
Tamtama	0,95%	Golongan I	1,02%
Bintara	53,22%	Golongan II	48,12%
Perwira Pertama	7,42%	Golongan III	11,07%
Perwira Menengah	0,7%	Golongan IV	2,32%
Total	62,27%	Total	62,54%
	29.207		25.076

**Pimpinan wilayah menerapkan diskresi untuk mengendalikan permohonan pinjaman PNPP.** Dalam seri FGD di lapangan beberapa kali terungkap keprihatinan tentang adanya PNPP yang mengambil pinjaman bernilai tinggi secara akumulatif dibandingkan dengan kapasitas pengembalian dalam pangkat atau golongan yang disandanginya. Pada saat yang sama, peruntukan pinjaman utamanya yang bernilai konsumtif juga menjadi perhatian tersendiri oleh pimpinan wilayah, baik kapolres maupun kapolsek. Keprihatinan lain muncul pula dari perbedaan antara apa yang dinyatakan secara formal oleh PNPP dalam permohonannya kepada atasan untuk mendapat rekomendasi pinjaman dengan kenyataan yang terjadi setelah pinjaman diperoleh. Di atas beragam keprihatinan ini, sejumlah pimpinan wilayah mengambil diskresi untuk mengendalikan pinjaman PNPP. Lazimnya pemimpin wilayah melakukan *assessment* yang seksama atas permohonan pinjaman, baik secara administratif, maupun

sosiologis. Secara administratif kebutuhan dan kapasitas PNPP dievaluasi, sedangkan secara sosiologis anggota keluarga PNPP lazimnya dipanggil untuk dipastikan ketepatan permohonannya. Tidak kurang pula mekanisme *ground check* di lapangan diterapkan untuk, sekali lagi, memastikan kapasitas dan ketepatan permohonan pinjaman.

**b. Rumah Dinas Polisi**

Rumah dinas tetap merupakan pilihan penting hunian bagi PNPP. Dari sejumlah 48.505 anggota polisi dan ASN yang tersebar di 12 Polda, tak kurang dari 17% persen tinggal di rumah dinas, asrama, dan mes. Persentase ini mencakup lebih dari 8.000 orang PNPP. Di 12 Polda yang dikunjungi ditemukan fakta bahwa rumah dinas berada dalam kondisi yang beragam, dari yang membutuhkan renovasi besar karena tingkat kelayakan hunian yang jauh menurun hingga rumah dinas baru yang dibangun dengan kualitas yang amat baik, termasuk yang mendapat dukungan dari Kemen PUPR. Di lapangan ditemui rumah dinas yang dibangun tahun 1980-an, bahkan lebih tua, yang tidak pernah direnovasi. Pada saat yang sama dijumpai pula rumah dinas yang berumur beberapa bulan. Dalam gambaran yang lebih spesifik, dari 8.016 penghuni rumah dinas, memang hanya 62 orang PNPP menyatakan rumah dinas yang dihuninya tidak layak. Namun demikian, tak kurang dari 4.400 orang PNPP menyebutkan perlunya perbaikan besar rumah dinas yang ditinggalinya. Pada saat

yang sama, 986 penghuni rumah dinas membutuhkan perbaikan ringan rumah yang ditinggalinya.

Tata kelola rumah dinas sendiri telah diatur secara rinci dalam Perkap 13/2018 tentang *Perumahan Dinas/ Asrama/ Mes Polri*. Namun demikian, di lapangan Perkap ini tidak seluruhnya dapat diterapkan secara sempurna. Selain itu, Perkap ini juga tidak banyak dikenal, baik oleh PJU yang memegang otoritas di wilayah maupun oleh penghuni rumah dinas sendiri. Penetapan kepala rumah dinas atau kepala ksatrian, misalnya, lazimnya terjadi tidak sebagaimana diatur dalam Perkap ini, yakni melalui keputusan formal pejabat penanggung jawab.

Meski demikian, substansi tata kelola administrasi rumah dinas telah dikenal baik, mengingat tradisi hunian rumah dinas di lingkungan Polri sudah berlangsung lama setidaknya seperti pernah diatur dalam Keputusan Kapolri No. Pol KEP/17/VIII/2001 tentang petunjuk Administrasi Ketentuan-Ketentuan Penggunaan Perumahan Dinas di Lingkungan Polri yang telah dicabut dan digantikan oleh Perkap yang disebut di atas.

Pemberian Surat Ijin Penempatan (SIP), misalnya, secara formal galibnya berlangsung sejalan dengan ketentuan dalam Perkap. Selain itu, proses administrasi penempatan dan alih penguasaan berjalan dalam administrasi yang formal dan normal. Namun demikian, secara informal alih



penguasaan rumah dinas juga memiliki tradisi tersendiri. Uang Ganti Kunci adalah tradisi informal yang mudah ditemui dalam alih penguasaan rumah dinas. Tradisi ini terbentuk sejalan dengan absennya alokasi anggaran pembiayaan Pemeliharaan dan Perawatan (Harwat) rumah dinas. Harwat, bahkan rehabilitasi, diletakkan sepenuhnya di pundak penghuni. Sepanjang kunjungan lapangan di 12 Polda tidak pernah dijumpai pernyataan dan bukti adanya alokasi anggaran harwat untuk rumah dinas. Dalam kalimat lain, Harwat rumah dinas kecuali rumah jabatan tidak menjadi tradisi penganggaran di lingkungan Polri.



**Gambar 7. Rumah Dinas PNPP**

**Masih ada anggota dan ASN Polri yang mendiami hunian lebih kecil daripada 21 meter persegi.** Hasil survey memperlihatkan 14% PNPP tinggal dalam hunian dalam ukuran itu. Sisanya tersebar hampir merata dalam berbagai ukuran, yakni 24% tinggal dalam hunian seluas 21-36 meter persegi, 22% dalam 36-45 meter persegi, 9% dalam 45-72 meter persegi, serta 22% di dalam ruang lebih dari 72 meter persegi. Apa yang penting dicatat di sini fenomena mendiami hunian lebih kecil daripada 21 meter persegi bukanlah fenomena hunian indekos ini hanya 1% dari keseluruhan populasi yang disurvei tetapi juga dijumpai dalam rumah sewa (2%), rumah tumpangan (2%), rumah dinas (3%), serta rumah milik sendiri (6%) untuk membentuk total 14%. Namun demikian, tidak ditemui pola tertentu dalam relasi hirarki kepangkatan dan golongan dengan ukuran hunian. Di setiap kepangkatan dan golongan, terdapat persentase PNPP yang relatif sama yang menghuni dalam kelompok-kelompok ukuran itu. Dengan kata lain, tidak ada bukti sistematis bahwa semakin tinggi pangkat dan golongan, semakin luas pula bidang huniannya. Bintara polisi ataupun ASN golongan I dapat saja menempati hunian di atas 72 meter persegi. Sebaliknya survey juga menemukan bahwa perwira menengah tinggal dalam hunian yang lebih kecil dari 21 meter persegi.

**Mayoritas PNPP merasa puas tinggal di hunian yang saat ini ditempati.** Lebih dari 91% PNPP menyatakan hunian saat ini telah memenuhi harapan baik untuk keseluruhan (64%) maupun sebagian (27%). Sementara itu, 19% sisanya menyatakan sebaliknya. Tak kurang dari 57% PNPP yang tinggal di rumah sendiri menyatakan puas baik secara keseluruhan (45%) ataupun sebagian (12%) atas hunian saat ini. Hal ini sedikit banyak diterangkan oleh kondisi fisik rumah, lingkungan fisik, dan lingkungan sosial yang baik sebagaimana tertangkap dalam kuesioner (lihat Lampiran). Dari sisi hirarki dinas, 75% bintara polisi dan 76% ASN golongan II menyatakan puas pada hunian saat ini. Selanjutnya, jika ditelusuri lebih jauh atas luas hunian yang ditempati, dari 14% PNPP yang menempati hunian kurang daripada 21 meter persegi ditemui bahwa 3% menyatakan tidak puas, sedangkan 11% menyatakan sebaliknya.

**Dalam 3-5 tahun ke depan terhitung 32% dan 23% PNPP masing-masing memiliki rencana**

---

Dalam 3-5 tahun ke depan  
PNPP berencana memiliki  
rumah pertama dan kedua

---

**untuk  
membeli  
rumah**

**pertama dan rumah kedua.** Fenomena rencana PNPP untuk memiliki rumah pertama merupakan ekspresi lazim pemenuhan kebutuhan dasar *a la* Maslow. Sementara itu, fenomena rencana PNPP memiliki rumah kedua menyiratkan adanya

kebutuhan yang lebih tinggi dari pada sekedar kebutuhan dasar, yakni kebutuhan investasi. Untuk sampai pada realisasi rencana itu, 53% PNPP telah menabung secara rutin, 13% tercatat mencari penghasilan tambahan, dan 12% mencari pinjaman lembaga keuangan dan non-keuangan. Gambaran ini menunjukkan rumah telah dimaknai lebih luas oleh PNPP dari sekedar tempat berteduh.

## B. Strategi Penguatan Kebijakan

**Strategi penguatan kebijakan pengadaan 100.000 rumah PNPP tidak lain adalah serangkaian tindakan sistematis untuk meningkatkan efektivitas pencapaian program melalui pendalaman dan perluasan kerjasama dengan institusi-institusi pendukung, termasuk pendalaman dan perluasan program di sisi internal Polri.**

Strategi Penguatan
Serangkaian tindakan sistematis untuk meningkatkan efektivitas pencapaian program melalui pendalaman dan perluasan kerja sama dengan institusi-insitusi pendukung. Kerja sama saling menguntungkan antarpihak merupakan prinsip dasar yang perlu diletakkan oleh seluruh <i>stakeholder</i> dalam kompetensi dan kapasitasnya masing-masing

Pendalaman merupakan eksplorasi potensi setiap *stakeholder* yang berelasi secara langsung dengan program 100.000 rumah. Sementara itu perluasan adalah eksplorasi potensi *stakeholder* yang berinteraksi secara tak langsung dengan kebijakan ini. Strategi pendalaman dan perluasan dijalankan dalam dinamika relasi dan kompetensi, dan otoritas

yang melekat pada institusi-institusi pendukung yang ada. Di dalamnya kerjasama yang saling menguntungkan antar pihak merupakan prinsip dasar yang diletakkan oleh seluruh *stakeholder* dalam kompetensi dan kapasitasnya masing-masing. Ini artinya penguatan kebijakan 100.000 rumah perlu dipandang dalam perspektif yang lebih komprehensif dan integrative, melibatkan unsur-unsur di dalam dan di luar Polri:

1. Kerja sama dengan pengembang
  - a. Dari sisi pengadaan fisik rumah, pendalaman merujuk pada pengertian pembentukan skema-skema pengadaan rumah yang lebih atraktif. Pengadaan tanah, misalnya, perlu melibatkan pemerintah daerah untuk jaminan kelancaran proses administratif, jaminan perlindungan atau kepastian hak atas dan peruntukan lahan, bahkan jaminan ketersediaan lahan yang lebih terjangkau dari sisi harga.
  - b. Sementara itu, perluasan mengacu pada pelibatan organisasi-organisasi pengembang perumahan yang lebih banyak, sejalan dengan konteks dan kebutuhan lokal. Kehadiran organisasi pengembang yang lebih banyak membuka ruang-ruang pilihan *partner* kerja sama yang dapat dilakukan oleh Polri. Dalam ruang-ruang pilihan yang lebih banyak Polri lebih leluasa untuk membandingkan dan menyandingkan kebutuhan, preferensi, dan kapasitas anggota PNPP dengan keberadaan dan kapasitas.
  - c. Dalam konteks ini, lokasi perumahan baik secara geografis, administratif, maupun sosiologis perlu

menjadi acuan kerja sama antara Polri dan pengembang. Lokasi secara geografis merujuk pada jarak, topografi, dan kondisi fisik perumahan dan lingkungannya, termasuk kebencanaan. Lokasi secara administratif mengacu pada kebijakan tata ruang, perijinan, dan regulasi lain yang relevan. Lokasi secara sosiologis menunjuk pada potensi konflik kepemilikan.

- d. Dalam keadaan tertentu, utamanya pada polsek-polsek yang secara geografis jauh dari pusat-pusat kegiatan pengembang, kontraktor lokal dapat didayagunakan untuk pembangunan rumah. Pelibatan pengembang dan kontraktor ini diperlukan untuk memastikan adanya jaminan kualitas fisik bangunan dan lingkungan dalam pembangunan rumah PNPP. Dengan kualitas fisik dan lingkungan perumahan yang baik, *value for money* atas pembiayaan pengadaan rumah menjadi lebih bermakna.

## 2. Kerja sama dengan lembaga pembiayaan

- a. Dari sisi pembiayaan perumahan, pendalaman berarti pembukaan dan penjelajahan beragam alternatif pembiayaan perumahan dengan lembaga pembiayaan yang telah ada. Pembiayaan perumahan non-subsidi perlu mendapat perhatian, khususnya dalam penciptaan skema-skema pembiayaan inovatif tetapi dengan beban pembiayaan yang tidak jauh dari skema pembiayaan subsidi. Lembaga pembiayaan memiliki rangkaian kebijakan fasilitatif yang dapat dimanfaatkan lebih jauh oleh Polri,

apalagi mengingat sejumlah lembaga pembiayaan juga berperan sebagai *payroll bank* bagi Polri.

- b. Sementara itu, perluasan bermakna pada pelibatan lembaga-lembaga lain yang memiliki potensi untuk menambah kekuatan postur program 100.000 rumah ini. Inkoppol melalui jaringan Primkoppol, misalnya, pada basis kualitas dan kapasitasnya secara selektif dapat disertakan dalam program pembiayaan perumahan. Dalam pengalaman panjang pengelolaan dana anggota kepolisian, Inkoppol-Primkoppol perlu dieksplorasi lebih jauh untuk kepentingan kerja sama pembiayaan perumahan.
3. Kerja sama dengan ASABRI
    - a. Pendalaman kerja sama dengan ASABRI merujuk pada pengertian peningkatan kapasitas tata kelola melalui digitalisasi PUM. Tata Kelola PUM berbasis Perkap 2/2020 perlu didorong untuk bergerak ke arah digitalisasi proses administrasi PUM. Dalam dukungan teknologi mutakhir saat ini, proses manual bukan saja telah usang, tetapi juga menciptakan inefisiensi. Digitalisasi PUM adalah investasi ASABRI dalam pelayanan pada *stakeholder*-nya—yang tidak hanya Polri, tetapi juga TNI. Kerja sama Polri-ASABRI penting meletakkan digitalisasi di garda depan untuk membuatnya lebih berkualitas.
    - b. Perluasan kerja sama dengan ASABRI mengacu pada eksplorasi kemungkinan investasi ASABRI dalam pengadaan rumah PNPP. Investasi ASABRI tidak hanya diarahkan ke sektor finansial, tetapi perlu pula didiversifikasi ke sektor rill dalam hal ini perumahan untuk mencapai dua

tujuan sekaligus, yakni mengembangkan dana *stakeholders*, serta memfasilitasi kebutuhan nyata *stakeholders*. Ruang ini bukan tidak mungkin untuk dibuka, karenanya analisis yang lebih detail dibutuhkan untuk menjajaknya. Dalam konteks ini pula, adalah penting bagi Asabri untuk membuka dialog dengan Kemenkeu RI pembentukan basis legalitasnya.

4. Kerja sama dengan Kemen PUPR

a. **Pendalaman kerja sama dengan Kemen PUPR mengacu pada kontribusi Polri pada pembentukan dialog kebijakan yang lebih aktif dan produktif.** Dalam kebijakan perumahan PUPR, Polri adalah salah satu *stakeholder* penerima manfaat. Untuk itu usulan-usulan teknis, bahkan strategis, perlu digagas dan didialogkan dengan Kemen PUPR. Salah satu usulan teknis yang dapat digagas dan didialogkan adalah peninjauan ulang Kepmen PUPR Nomor 411/Kpts-M 2021 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya serta Permen PUPR 1/2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah. Batas penghasilan, misalnya, perlu direorientasi kepada:

- 1) Penetapan *rumah tangga* sebagai target integratif, bukan parsialisasi individu belum menikah dan sudah menikah.
- 2) Penetapan penghasilan Rp 8.000.000 sebagai batas penghasilan *rumah tangga* MBR. Rasionalitas nilai ini



dapat diperoleh melalui kalkulasi *price-to-income ratio* yang berlaku saat ini.

3) Penetapan suku bunga pinjaman yang berbeda menurut kelompok pendapatan.

- b. **Perluasan kerja sama dengan Kemen PUPR merujuk pada dukungan pembangunan rumah dinas PNPP di berbagai wilayah kepolisian.** Rumah dinas dalam wujud rumah jabatan, asrama, mes, dan lain-lain bukan hanya perlu dibangun dalam standar teknis PUPR, tetapi juga perlu mendapat dukungan Kemen PUPR dalam pengadaannya. Inisiatif ini bukanlah hal baru, mengingat di sejumlah wilayah kerja sama ini sudah berlangsung secara riil. Untuk itu, suatu daftar usulan Polri tentang kebutuhan pembangunan, rehabilitasi, dan renovasi rumah dinas perlu disampaikan kepada Kemen PUPR untuk didialogkan dan diubah menjadi tindakan teknis nyata di lapangan.

#### **Rumah Tinggal, Rumah Tangga, dan Penghasilan MBR**

Untuk menghitung penghasilan yang eligible atas KPR bersubsidi, nilai *price-to-income ratio* (PIR) dapat dimanfaatkan. Data [Numbeo](#) yang diakses pada 22 Agustus 2022\*) menyajikan besaran PIR di berbagai kota Indonesia. Ringkasannya ditampilkan di sini:

- 1) PIR terendah : 12,06
- 2) PIR tertinggi : 24,12
- 3) PIR rata-rata : 18,20.

Sementara itu, harga rumah subsidi di luar Papua yang ditetapkan Kemen PUPR adalah:

- Terendah : Rp 150.500.000,00
- Tertinggi : Rp 168.000.000,00

Tabel di bawah ini memperlihatkan tingkat pendapatan bulanan yang *eligible* berada dalam rentang Rp 6-14 juta, dengan nilai rata-ran di sekitar Rp 8 juta. Penghasilan rata-ran bulanan ini diasumsikan sebagai penghasilan rumah tangga. Angka Rp 8 juta ini direkomendasikan sebagai batas penghasilan rumah tangga MBR yang layak mendapat subsidi KPR.

**Tabel 7. Penghasilan Bulanan yang Eligible**

PIR	PIR Min	PIR Maks	PIR Rataan
Harga	12,06	24,12	18,2
150.500.000	12.479.270	6.239.635	8.269.231
168.000.000	13.930.348	6.965.174	9.230.769

Namun demikian, perhitungan di atas juga menunjukkan adanya rentang pendapatan rumah tangga di bawah Rp 8 juta. Secara faktual, kelas pendapatan yang berbeda menunjukkan kapasitas pembayaran kredit yang berbeda. Untuk itu, subsidi bunga perlu ditetapkan secara berbeda menurut kelompok pendapatan. Studi ini merekomendasikan diskriminasi suku bunga dalam dua kelas pendapatan rumah tangga, yakni kelompok pendapatan hingga Rp 6,9 juta dan kelompok Rp 7-8 juta. Bagi kelompok pertama subsidi suku bunga direkomendasikan lebih besar daripada subsidi bagi kelompok kedua. Ini berarti kelompok pertama membayar suku bunga pinjaman yang lebih kecil daripada kelompok kedua.

\*) Data PIR Numero yang dikumpulkan dalam 18 bulan terakhir bergerak dinamis dari waktu ke waktu. Data ini diasumsikan merujuk pada penghitungan penghasilan bulanan sebagaimana praktik lazimnya di Indonesia. Atas dasar asumsi itu, penghasilan yang dihitung di sini adalah penghasilan bulanan.

5. Penguatan Tata Kelola Program Polri
  - a. **Pendalaman tata kelola program 100.000 rumah merujuk pada pembentukan *command mechanism* melalui jalur monitoring dan evaluasi program.** Sistem pendataan yang ada penting untuk dikembangkan ke arah monitoring dan evaluasi yang otomatis. Di dalamnya target dan pencapaian pembangunan rumah perlu dilaporkan secara berkala; bahkan andaipun ada suatu unit wilayah kerja yang menetapkan target dan pencapaian nol. Hal terakhir ini, misalnya, terjadi pada wilayah dengan mayoritas anggota PNPP telah memiliki rumah pribadi, sehingga pengadaan rumah menjadi tidak ekonomis karena jumlah unit yang tidak memadai. Pada saat yang sama, 'pendalaman' tata kelola program 100.000 ribu rumah ini perlu mendapat pengayaan internal melalui penciptaan paket-paket sosialisasi informasi yang inovatif di berbagai unit kerja serta pembentukan perspektif investasi di antara PNPP. Dalam konteks ini, kepemimpinan inovatif terlahir sebagai implikasi berjalannya *command mechanism* dan pengayaan komponen program.
  - b. **Perluasan tata kelola mengacu pada penggalangan kerjasama dengan pemerintah daerah.** Kerja sama ini diarahkan pada perolehan dukungan kebijakan, regulasi, administratif, bahkan hingga bantuan penetapan lokasi dan pengadaan lahan. Pada saat yang sama, penting bagi Polri di wilayah untuk menunjukkan dukungan penuh pada pembangunan daerah dan pembentukan kinerja pemerintah daerah. Dengan begitu, relasi yang resiprokal akan terjadi secara sistematis.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **A. Kesimpulan**

Dengan mengambil seluruh diskusi di muka, bagian ini akan menyajikan pokok-pokok temuan dalam suatu seri ringkasan. Mengikuti kerangka pemikiran yang dikembangkan dalam penelitian ini, pokok-pokok temuan itu disajikan dalam dimensi penawaran, kelembagaan, dan permintaan:

##### **1. Dimensi Penawaran**

- a. Program Kapolri untuk pemenuhan kebutuhan PNPP dengan target 100.000 rumah, yang merupakan bagian dari program 100 hari Kapolri, menunjukkan bahwa tekad Kapolri untuk memenuhi kesejahteraan anggota/PNPP melalui perumahan harus mendapat atensi dari semua Kasatker dari seluruh jajaran Polri.
- b. Ada spektrum yang lebar atas pembangunan perumahan di berbagai daerah. Ada daerah yang sudah berjalan sangat baik dan sampai ada daerah yang belum memulai program pembangunan perumahannya.
- c. Pengadaan perumahan KPR bersubsidi untuk PNPP yang berjalan baik karena memang ada permintaan yang tinggi dan proses dukungan dari pimpinan kepolisian setempat sangat tinggi dan intensif.
- d. Fasilitas FLPP yang menjadi dasar bagi distribusi untuk KPR bersubsidi, merupakan salah satu pintu untuk pengadaan perumahan pribadi bagi PNPP yang sehat, berkualitas dan terjangkau.

- e. Umumnya lokasi perumahan KPR bersubsidi terpaksa harus di bangun pada lokasi yang kurang strategis, karena persoalan harga tanah.
- f. Di beberapa propinsi terhambat masalah tanah adat/ulayat yang masih menjadi problematika tersendiri bagi pengadaan lahan matang untuk perumahan, karena adanya problema *recliming* oleh masyarakat adat.
- g. Pengadaan perumahan untuk lokasi yang masih ada konflik dan gangguan keamanan oleh KKB seperti di Papua, khususnya di wilayah pegunungan Tengah, pengadaan lokasi lahan selain terbentur dengan struktur penguasaan tanah adat dan juga harus mempertimbangkan masalah keamananan.
- h. Pembiayaan perumahan oleh para perbankan masih terfokus pada pembiayaan KPR bersubsidi yang disediakan oleh negara.
- i. Fasilitas, instrumen dalam pembiayaan pengadaan perumahan berbiaya murah, baik bersubsidi ataupun non-subsidi, sudah banyak tersedia dan pihak perbankan siap untuk menawarkan produk-produk pembiayaan mereka.
- j. Perumahan pribadi bagi PNPP sangat penting dan strategis untuk mendukung tugas-tugas kepolisian di manapun mereka bertugas dalam menjamin profesionalitas kerja dan giat dalam menjaga keamanan dan ketertiban sosial di Indonesia.

## **2. Dimensi Kelembagaan**

- a. Kriteria *eligibility* pada fasilitas FLPP KPR bersubsidi sebagaimana yang tercantum di Kepmen PUPR Nomor 242/2020; Penafsiran dan interpretasi dari kalangan

Perbankan dan Pengembang di berbagai daerah yang ditemui ternyata berbeda dalam hal *eligibility* peruntukan FLPP KPR bersubsidi, khususnya terhadap Kepmen PUPR Nomor 242/2020, Nomor 1/2021 dan Nomor 411/2021, tentang batasan penghasilan MBR.

- b. Pemahaman soal PUM ASABRI yang dapat digunakan untuk uang muka dalam pengambilan KPR FLPP bersubsidi maupun KPR non-subsidi bagi PNPP masih belum merata pemahamannya di berbagai daerah dan belum ada mekanisme notifikasi bagi mereka yang menerimanya.
- c. Bagi daerah yang dapat merespons secara cepat dalam pengadaan perumahan bagi PNPP ini, umumnya mereka yang memiliki sistem pelaporan dan pendataan yang tertata rapi dan mereka sudah mempunyai aplikasi digital dalam membantu pendataan.
- d. Pengadaan perumahan kepemilikan pribadi bagi PNPP dapat dilakukan melalui dua skema pilihan, pertama adalah pilihan melalui KPR non-subsidi dan kedua KPR FLPP bersubsidi. Pihak perbankan dalam memfasilitasi aspek pembiayaan untuk pembangunan fasilitas perumahan untuk PNPP menyatakan telah siap dengan berbagai skema pilihan, termasuk skema pembiayaan khusus untuk PNPP (BRI dan BTN).

### **3. Dimensi Permintaan**

- a. Sebagian besar PNPP telah memiliki rumah sendiri. Ini tidak berarti tantangan pembangunan 100.000 rumah sudah selesai. Jika angka 42% persen yang tersisa, yakni yang belum memiliki rumah, dikonversi ke dalam total populasi PNPP yang sesungguhnya, maka sedikitnya masih ada 160

ribu PNPP yang belum memiliki rumah. Ini jelas tantangan yang tidak kecil.

- b. Polisi berpangkat bintara dan PNS golongan II merupakan kelompok PNPP terbesar yang memiliki rumah sendiri. Karakteristik ini dapat dijadikan potret inspiratif bahwa memiliki rumah sendiri dapat dilakukan oleh seorang bintara polisi dan ASN golongan II.
- c. Keputusan pemilikan rumah pribadi tidak ditentukan oleh satu faktor tunggal, melainkan oleh serangkaian faktor yang bergerak secara simultan. Faktor-faktor ekonomi, teknis, dan sosiologis teridentifikasi saling berinteraksi untuk membentuk kompleksitas proses pengambilan keputusan.
- d. Sebagian besar PNPP tidak berinteraksi dengan lembaga keuangan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Gambaran ini memperlihatkan KPR bukanlah jalan satu-satunya dalam pembiayaan pengadaan rumah. Secara ekonomis di pasar dan sosiologis di Masyarakat tersedia sumber-sumber pembiayaan yang dapat diakses.
- e. Sebagian besar PNPP mengambil pinjaman lain di luar KPR. Ini adalah fenomena umum yang lazim ditemui sebagai suatu *coping strategy* PNPP dalam mengatasi berbagai kebutuhan hidup.
- f. Pimpinan wilayah menerapkan diskresi untuk mengendalikan permohonan pinjaman PNPP. Diskresi ini berhubungan dengan pengendalian dalam besar pinjaman dan pengarahan dalam alokasi penggunaan pinjaman.
- g. Rumah dinas belum dikelola secara optimal. Secara normatif Perkap 13/2018 telah memenuhi kebutuhan administrasi kebijakan rumah dinas. Namun demikian,

secara implementatif dim lapangan penyempurnaan masih terasa dibutuhkan.

- h. Masih ada anggota dan ASN Polri yang mendiami hunian lebih kecil daripada 21 meter persegi. perhatian pada kelompok ini tidak dapat dilepaskan mengingat kelompok ini adalah juga bagian dari keluarga besar Polri. Bahkan, jika angka survey (14%) diekstrapolasi ke arah jumlah populasi PNPP, angka ini akan meliputi sekitar 60 ribu anggota Polri.
- i. Mayoritas PNPP merasa puas tinggal di hunian yang saat ini ditempati. Fakta ini memberi isyarat bahwa berada dalam suatu hunian dalam batas-batas kecukupan yang ada memberikan kenyamanan psikologis tertentu bagi PNPP. Mengingat rumah tidak hanya bermakna sebagai *house* tetapi juga *home*, kenyamanan ini diharapkan dapat terkonversi menjadi kinerja PNPP dalam menjalankan tugas dinasnya.
- j. Dalam 3-5 tahun ke depan terhitung 32% dan 23% PNPP masing-masing memiliki rencana untuk membeli rumah pertama dan rumah kedua. Terlihat bahwa oleh PNPP rumah telah dipandang dalam dua fungsi sekaligus, yakni tidak hanya sebagai pemenuhan kebutuhan pokok, tetapi juga telah menjadi kebutuhan investasi.

## **B. Rekomendasi**

1. Perlu ada upaya dari Kapolri untuk menekankan kembali sosialisasi tentang pentingnya bagi PNPP untuk mengambil KPR pemilikan rumah pribadi, melalui jalur kelembagaan Polri secara berjenjang, termasuk dukungan PUM Asabri yang dapat membantu meringankan pembayaran perumahan.



2. Kapolri melalui As SDM Kapolri perlu bersurat pada dirjen Pembiayaan Kemen PUPR agar batas minimal income PNPP yang dapat mengambil KPR FLPP bersubsidi untuk dinaikan menjadi 8 juta rupiah dan 10 juta untuk mereka yang sudah berkeluarga (*double income*) untuk di luar Papua dan Papua Barat.
3. Dimensi kepemimpinan Satker dalam mendinamisasi dan memotivasi serta memfasilitasi PNPP agar mempunyai rumah pribadi sebagai tempat tinggal atau investasi perlu ditingkatkan,
4. Perlu ada penyempurnaan terhadap Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2020 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Pada Polri, agar dibuat lebih sederhana dan bisa langsung dari Polda ke kantor ASABRI Provinsi untuk memotong birokrasi, dengan tembusan ke As SDM Kapolri sebagai pengendali dan monitor PUM.
5. Polri perlu membuat sistem aplikasi untuk memonitor tentang perumahan PNPP, termasuk aplikasi bagi perumahan dinas, sehingga data *real time* kondisi perumahan pemilikan pribadi PNPP dan rumah dinas dapat dipantau dan dimonitor secara digital oleh pimpinan Polri.
6. Polri perlu membuka jendela inovasi daerah dalam hal pengadaan perumahan, dengan memberi penghargaan pada Satker di wilayah yang dapat menyediakan perumahan pemilikan bagi PNPP di wilayahnya dengan berbagai inovasi yang menarik.
7. Polri perlu meningkatkan kerja sama dengan stakeholder:
  - a. **Kementerian PUPR:** membangun dialog kebijakan yang lebih aktif dan produktif dalam rangka untuk mendapatkan

dukungan pembangunan rumah dinas PNPP di berbagai wilayah kepolisian.

- b. **PT. Asabri (Persero)**: peningkatan kapasitas tata kelola melalui digitalisasi PUM dalam rangka eksplorasi kemungkinan investasi Asabri dalam pengadaan rumah PNPP.
  - c. **Lembaga Pembiayaan (Perbankan)**: penjelajahan beragam alternatif pembiayaan perumahan dengan lembaga pembiayaan yang telah ada dalam rangka pelibatan lembaga-lembaga lain yang memiliki potensi untuk menambah kekuatan postur program.
  - d. **Pengembang (developer)**: pembentukan skema-skema pengadaan rumah yang lebih atraktif dalam rangka pelibatan organisasi-organisasi pengembang perumahan yang lebih luas, sejalan dengan konteks dan kebutuhan setempat.
8. Polri perlu melaksanakan pembentukan *command mechanism* melalui jalur monitoring dan evaluasi program.
  9. Polri perlu melaksanakan penggalangan kerjasama dengan pemerintah daerah.

Demikian laporan hasil penelitian tentang **Studi Kebijakan Penguatan Program Perumahan Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Bagi Pegawai Negeri Pada Polri** disusun. Semoga dapat dijadikan bahan masukan kepada pimpinan Polri dalam menetapkan kebijakan lebih lanjut.

**Bogor, September 2022**

**KETUA POKJA**

**FRANS TJAHYONO, S.I.K, M.H.**  
**KOMISARIS BESAR POLISI NRP 72080757**

## DAFTAR PUSTAKA

Agustriana, Diah, (2018), *Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Backlog Perumahan)*, repository.unej.ac.id.

<https://finance.detik.com/properti/d-6181027/boom-harga-rumah-bakal-makin-mahal-2023>.

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.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 411/KPTS/M/2021 Tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum Dan Rumah Swadaya.

Koko Hernawan. 2011. *Jual beli perumahan dengan dengan klausul eksonerasi*, Perpustakaan UPN Surabaya.

Kusumastuti, Dora (2015), *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*, Jurnal Yustisia. Vol. 4 No. 3.

Nurahman, Jaya (2020), *Tanggung Jawab Negara dalam Rangka Pemenuhan Hak Atas Hunian yang Layak dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, repository.unej.ac.id.

Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Pengawasan Melekat Di Lingkungan Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/Mes Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat

Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Y. Warella. Tanpa Tahun. Kepentingan Umum Dan Perorangan Perseorangan (ditinjau dari Aspek Publik). Eprints.undip.ac.id.

# LAMPIRAN

## HASIL PENGOLAHAN DATA BERBASIS KUESIONER

### 1. Sebaran data masuk menurut Polda

No	Polda	Freq.	Percent
1.	Metro Jaya	10.075	20,75%
2.	Banten	2.169	4,47%
3.	Bali	6.120	12,61%
4.	Jawa Tengah	6.225	12,82%
5.	Sumatera Barat	4.264	8,78%
6.	Sumatera Selatan	4.209	8,67%
7.	Lampung	4.112	8,47%
8.	Kalimantan Utara	1.463	3,01%
9.	Kalimantan Tengah	2.639	5,44%
10.	Sulawesi Utara	3.209	6,61%
11.	Maluku Utara	2.395	4,93%
12.	Papua	1.664	3,43%
	<b>Total</b>	<b>48.544</b>	<b>100,00%</b>

### 2. Tempat responden bertugas

No	Tempat bertugas	Freq.	Percent
1.	Polda	15.204	31,35%
2.	Polres	16.910	34,86%
3.	Polsek	16.391	33,79%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

### 3. Lama responden berdinasi

No	Lama Dinas	Freq.	Percent
1.	1 - 5 Tahun	11.625	23,97%
2.	5 - 10 Tahun	9.277	19,13%
3.	Di atas 10 Tahun	22.299	45,97%
4.	Di bawah 1 Tahun	5.304	10,93%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

### 4. Pangkat responden (jika polisi)

No	Pangkat Polisi	Freq.	Percent
1.	Tamtama	659	1,41%
2.	Bintara	39.238	83,66%
3.	Pama	6.093	12,99%
4.	Pamen	909	1,94%
	<b>Total</b>	<b>46.899</b>	<b>100,00%</b>

5. Golongan responden (jika PNS)

No	Golongan PNS	Freq.	Percent
1.	Golongan I	698	1,74%
2.	Golongan II	30.239	75,41%
3.	Golongan III	7.478	18,65%
4.	Golongan IV	1.682	4,19%
	<b>Total</b>	<b>40.097</b>	<b>100,00%</b>

6. Lama dalam pangkat atau golongan saat ini

No	Lama dalam pangkat atau golongan saat ini	Freq.	Percent
1.	4 - 5 Tahun	8.973	18,50%
2.	Di atas 5 Tahun	10.715	22,09%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

7. Umur responden

No	Umur	Freq.	Percent
1.	20 Tahun kebawah	755	1,56%
2.	21 - 30 Tahun	11.543	23,80%
3.	31 - 40 Tahun	16.468	33,95%
4.	41 - 50 Tahun	13.626	28,09%
5.	51 Tahun ke atas	6.113	12,60%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

8. Pendidikan responden

No	Pendidikan terakhir	Freq.	Percent
1.	SLTA/Sederajat	31.742	65,44%
2.	Diploma	869	1,79%
3.	S1	14.207	29,29%
4.	S2	1.654	3,41%
5.	S3	33	0,07%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

9. Tempat tinggal saat ini

No	Tempat tinggal tetap dalam setahun terakhir ini,	Freq.	Percent
1.	Rumah milik sendiri	28.284	58,31%
2.	Rumah sewa atau kontrak	2.724	5,62%
3.	Indekos (kos)	1.070	2,21%
4.	Rumah dinas, asrama, atau mes	8.016	16,53%
5.	Menumpang dengan orang tua, keluarga	8.411	17,34%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>



#### 10. Luas bangunan (ruang) efektif

No	Luas bangunan (ruang) yang Anda tempati saat ini?	Freq.	Percent
1.	Lebih kecil dari 21 meter persegi	6.836	14,09%
2.	Antara 21 hingga kurang dari 36 meter persegi	11.581	23,88%
3.	Antara 36 hingga kurang dari 45 meter persegi	10.854	22,38%
4.	Antara 45 hingga kurang dari 72 meter persegi	8.755	18,05%
5.	Lebih dari 72 meter persegi	10.479	21,60%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 11. Ruang menurut fungsi-fungsi

No	Apakah ada pembagian ruang menurut fungsi-fungsinya?	Freq.	Percent
1.	Ada pembagian ruang (tidur, dapur, dan ruang keluarga) yang terpisah	5.445	11,23%
2.	Ada fungsi-fungsi ruang tertentu yang digabung	40.983	84,49%
3.	Tidak ada pembagian ruang, yakni seluruh fungsi dijalankan dalam satu ruang	2.077	4,28%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 12. Daya listrik

No	Berapa daya listrik tersambung di tempat tinggal yang Anda tempati	Freq	Percent
1.	Tidak tersambung listrik	96	0,20%
2.	Tersambung listrik dengan daya 450 KVA	5.240	10,80%
3.	Tersambung listrik dengan daya 900 KVA	19.651	40,51%
4.	Tersambung listrik dengan daya 1300 KVA	19.248	39,68%
5.	Tersambung listrik dengan daya lebih dari 1300 KVA	4.270	8,80%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 13. Jenis lantai

No	Apa jenis lantai di tempat tinggal Anda saat ini?	Freq.	Percent
1.	Tanah	151	0,31%
2.	Kayu	842	1,74%
3.	Semen	4.720	9,73%
4.	Tegel/traso	6.544	13,49%
5.	Marmer/keramik/granit	36.248	74,73%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

14. Pemenuhan kebutuhan air

No	Kebutuhan air utk mandi/cuci Anda peroleh?	Freq.	Percent
1.	Menampung air hujan	315	0,65%
2.	Membeli air secara berkala	677	1,40%
3.	Mengambil dari sumber air alami (air tanah, sumur, mata air, sungai, dan sejenisnya)	25.026	51,59%
4.	Menggunakan air yang disalurkan PDAM atau pihak lain	22.487	46,36%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

15. Kondisi pembuangan limbah rumah tangga

No	Bagaimana keadaan pembuangan sampah, air kotor, dan limbah rumah tangga lain	Freq.	Percent
1.	Ada dan berfungsi baik	40.868	84,26%
2.	Ada, tetapi membutuhkan perbaikan kecil	5.064	10,44%
3.	Ada, tetapi membutuhkan perbaikan besar	1.522	3,14%
4.	Tidak ada sarana pembuangan sampah, air kotor, dan limbah rumah tangga	1.051	2,17%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

16. Lama tinggal di hunian

No	Berapa lama Anda tinggal di bangunan tempat tinggal Anda saat ini?	Freq.	Percent
1.	Kurang dari setahun	3.975	8,20%
2.	Antara setahun hingga kurang dari tiga tahun	7.273	14,99%
3.	Antara tiga tahun hingga kurang dari lima tahun	6.768	13,95%
4.	Lebih dari lima tahun	30.489	62,86%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

17. Jarak terhadap lokasi kerja

No	Berapa jauh jarak tempuh lokasi tempat tinggal saat ini dengan lokasi Anda bekerja?	Freq.	Percent
1.	Nol hingga kurang dari 10 km	24.038	49,56%
2.	10 hingga kurang dari 20 km	11.591	23,90%
3.	20 hingga kurang dari 40 km	7.884	16,25%
4.	40 hingga kurang dari 60 km	2.730	5,63%
5.	Lebih dari 60 km	2.262	4,66%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

18. Kondisi fisik bangunan

No	Bagaimana situasi fisik rumah yang Anda tempati saat ini?	Freq.	Percent
1.	Layak ditempati dan tidak memerlukan perbaikan	22.729	46,86%
2.	Layak ditempati, tetapi perlu perbaikan kecil	3.726	7,68%
3.	Layak ditempati, tetapi perlu perbaikan besar	21.888	45,13%
4.	Tidak layak ditempati	162	0,33%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

19. Kondisi lingkungan fisik

No	Bagaimana kondisi lingkungan fisik dalam setahun terakhir?	Freq.	Percent
1.	Baik dan aman, tidak berpotensi banjir, kebakaran, atau bencana lain	42.624	87,88%
2.	Baik dan aman, tetapi berpotensi banjir, kebakaran, atau bencana lain	4.431	9,14%
3.	Sudah pernah terjadi banjir, kebakaran, atau bencana lain yang mengakibatkan kerusakan kecil	1.236	2,55%
4.	Sudah pernah terjadi banjir, kebakaran, atau bencana lain yang mengakibatkan kerusakan besar	214	0,44%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

20. Kondisi lingkungan sosial

No	Bagaimana kondisi lingkungan fisik dlm setahun terakhir?	Freq.	Percent
1.	Baik dan aman, tidak pernah terjadi keributan, ketegangan, atau konflik antarwarga atau tetangga	40.665	83,84%
2.	Baik dan aman, tidak berpotensi terjadi keributan, ketegangan, atau konflik antarwarga atau tetangga	6.362	13,12%
3.	Sudah pernah terjadi keributan, ketegangan, atau konflik antarwarga atau tetangga tetapi sudah diselesaikan	1.376	2,84%
4.	Sudah pernah terjadi keributan, ketegangan, atau konflik antarwarga/tetangga dan blm diselesaikan hingga saat ini	102	0,21%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

## 21. Jaringan jalan

No	Bagaimana ketersediaan jaringan jalan dalam lingkungan tempat yang Anda tinggali	Freq.	Percent
1.	Tidak dapat dilalui kendaraan roda dua	308	0,63%
2.	Tidak dapat dilalui kendaraan roda empat	1.410	2,91%
3.	Dapat dilalui kendaraan roda dua, tetapi tidak dapat dilalui kendaraan roda empat	3.358	6,92%
4.	Dapat dilalui kendaraan roda empat satu arah	16.005	33,00%
5.	Dapat dilalui kendaraan roda empat dua arah	27.424	56,54%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

## 22. Transportasi umum

No	Apakah tersedia alat transportasi umum yang dekat atau melintasi tempat Anda tinggal?	Freq.	Percent
1.	Ya, ada angkutan umum perkotaan atau pedesaan yang melintas rutin pada siang dan malam hari	3.198	6,59%
2.	Ya, ada angkutan umum perkotaan atau pedesaan yang melintas jarang pada siang dan malam hari	18.351	37,83%
3.	Ya, ada angkutan umum perkotaan atau pedesaan yang melintas rutin tetapi hanya pada siang hari	8.548	17,62%
4.	Tidak ada angkutan umum perkotaan atau pedesaan yang melintas rutin	18.408	37,95%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

## 23. Jarak dengan fasilitas kesehatan

No	Berapa jauh jarak tempat tinggal Anda dengan puskesmas, klinik, rumah sakit	Freq.	Percent
1.	Nol hingga kurang dari 10 km	40.283	83,05%
2.	10 hingga kurang dari 20 km	6.330	13,05%
3.	20 hingga kurang dari 40 km	1.323	2,73%
4.	40 hingga kurang dari 60 km	335	0,69%
5.	Lebih dari 60 km	234	0,48%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 24. Penggunaan rumah untuk usaha komersial

No	Apakah tempat tinggal Anda difungsikan sbg tempat usaha	Freq.	Percent
1.	Tidak digunakan sebagai tempat usaha	42.255	87,11%
2.	Ya, ada bagian rumah yang disewakan atau dikontrakkan kepada pihak lain	880	1,81%
3.	Ya, dimanfaatkan juga untuk usaha sendiri (membuka warung, toko, kursus, laundry, bisnis online dan jasa lainnya dll)	5.370	11,07%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 25. Pinjaman KPR

No	Apakah saat ini Anda memiliki angsuran/pinjaman Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	Freq.	Percent
1.	Tidak	33.879	69,85%
2.	Ya	14.626	30,15%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 26. Kepuasan

No	Dalam batas kemampuan yang Anda miliki, apakah tempat tinggal Anda saat ini telah memenuhi harapan Anda?	Freq.	Percent
1.	Tidak	4.255	8,77%
2.	Ya	30.912	63,73%
3.	Ya, tetapi hanya sebagian	13.338	27,50%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

#### 27. Rencana membeli rumah

No	Anda merencanakan membeli rumah?	Freq.	Percent
1.	Ya, membeli rumah ke 2 krn saat ini sudah memiliki rumah	22.101	45,56%
2.	Ya, membeli rumah 1 krn saat ini belum memiliki rumah	11.005	22,69%
3.	Tidak berencana membeli rumah	15.399	31,75%
<b>Total</b>		<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

## 28. Bagaimana mengusahakan rumah

No	Jika "ya", apa yg dilakukan utk mewujudkan hal itu?	Freq.	Percent
1.	Menabung rutin	22.210	53,17%
2.	Menjual atau menukar asset yang dimiliki	1.037	2,48%
3.	Mengambil pinjaman dari lembaga keuangan	5.059	12,11%
4.	Mengambil pinjaman dari lembaga lain	730	1,75%
5.	Mencari penghasilan tambahan	5.556	13,30%
6.	Gabungan dari hal-hal di atas	7.177	17,18%
	<b>Total</b>	<b>41.769</b>	<b>100,00%</b>

## 29. Pinjaman lain

No	Apakah saat ini Anda mengambil pinjaman utk kebutuhan lain?	Freq	Percent
1.	Ya, mengambil pinjaman untuk pembelian alat-alat rumah tangga, termasuk handphone dll	1.584	3,27%
2.	Ya, mengambil pinjaman untuk pembelian kendaraan	2.901	5,98%
3.	Ya, mengambil pinjaman untuk kebutuhan pendidikan	5.762	11,88%
4.	Ya, mengambil pinjaman untuk hal lain yang mendesak di luar jawaban di atas	19.872	40,97%
5.	Tidak mengambil pinjaman	18.386	37,91%
	<b>Total</b>	<b>48.505</b>	<b>100,00%</b>

# LAMPIRAN FOTO-FOTO KEGIATAN PENELITIAN

## 1. Kegiatan Penelitian di Polda Sumatera Selatan



## 2. Kegiatan Penelitian di Polda Maluku Utara





### 3. Kegiatan Penelitian di Polda Banten



#### 4. Kegiatan Penelitian di Polda Sulawesi Tenggara



## 5. Kegiatan Penelitian di Polda Bali



## 6. Kegiatan Penelitian di Polda Kalimantan Utara



## 7. Kegiatan Penelitian di Polda Metro Jaya



## 8. Kegiatan Penelitian di Polda Lampung



## 9. Kegiatan Penelitian di Polda Sumatera Barat



## 10. Kegiatan Penelitian di Polda Jawa Tengah





## 11. Kegiatan Penelitian di Polda Kalimantan Tengah



## 12. Kegiatan Penelitian di Polda Papua

