

JURNAL 14

by PENGECEKAN TURNITIN

Submission date: 07-Dec-2023 10:59AM (UTC+0700)

Submission ID: 2250866896

File name: 1807-Article_Text-8408-1-10-20220114.pdf (276.71K)

Word count: 5595

Character count: 35723

TAKE OVER RUMAH SEJAHTERA TAPAK SESUAI DENGAN PASAL 17 ANGKA 4 HURUF B PERMEN PUPR NO.20/PRT/M/2014

Teguh Rama Prasja¹⁾, Rosyidi Hamzah²⁾, Surizki Febrianto³⁾

Dosen Departemen Hukum Perdata dan Bisnis Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau
Jl. Kaharuddin Nasution No. 13 Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Indonesia 90221
email : teguhramaprasja@law.uir.ac.id, rosyidihamzah@law.uir.ac.id & surizkifebrianto@law.ac.id

Abstract

The Tread Welfare House is a program from the government which is regulated in PUPR regulation No. 20/PRT/M/2014, in article 17 point 4 letter b it is stated that the Tread Welfare House can only be rented out or its ownership transferred after being occupied for more than five years. To create a balance, when the government provides a policy not to reverse the name before five years which has been implemented by the bank, the government should also provide the same policy to PPAT/Notaries not to accept files even if they use a power of attorney to sell to reverse the name or take over the house. before five years is fulfilled as a take over condition for the tread welfare house

Keywords : Tread Welfare House, Policy, Take Over

Abstrak

Rumah sejahtera tapak merupakan sebuah program dari pemerintah yang diatur dalam regulasi PUPR No.20/PRT/M/2014, pada pasal 17 angka 4 huruf b menyebutkan rumah sejahtera tapak hanya dapat di sewakan atau dialihkan kepemilikannya setelah dihuni lebih dari lima tahun. Untuk terciptanya keseimbangan, ketika pemerintah memberikan kebijakan untuk tidak membalik namakan sebelum lima tahun yang mana sudah diterapkan oleh bank maka sebaiknya pemerintah juga memberikan kebijakan yang sama terhadap PPAT/Notaris untuk tidak menerima berkas sekalipun menggunakan surat kuasa menjual untuk membalik namakan atau mentake over rumah tersebut sebelum lima tahun terpenuhi sebagai syarat take over rumah sejahtera tapak

Kata kunci : Rumah Sejahtera Tapak, Kebijakan, Take Over

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang harus terpenuhi. Setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia memenuhi kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Fungsi rumah selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, rumah juga berfungsi sebagai

pusat pendidikan keluarga, pusat persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa.

Pemberian subsidi kepada masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sebaliknya apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana. Memiliki sebuah rumah adalah keinginan setiap

manusia, sebab rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi. Rumah tidak kalah pentingnya dari kebutuhan pangan dan sandang. Karena rumah memiliki fungsi sebagai tempat untuk berteduh, beristirahat, dan berkumpul dengan keluarga. Namun, masalah masyarakat sekarang adalah harga tanah saja sebagai tempat untuk membangun rumah sudah sangat mahal, apalagi dengan mendirikan rumah tersebut sudah pasti akan mengeluarkan banyak biaya jika membeli secara tunai. Ditambah dengan penghasilan rata-rata masyarakat sekarang yang masih pada kisaran Upah Minimum Regional (UMR) menjadikan memiliki rumah itu sangat sulit tercapai. Maka dari itu, masyarakat menginginkan suatu lembaga yang dapat mewadahi keinginan dari mereka.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). KPR sendiri adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR.¹

Program Rumah bersubsidi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dimana subsidi/bantuan pembiayaan perumahan termasuk dalam bentuk subsidi barang yang diberikan kepada golongan yang berpendapatan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah, yaitu berupa rumah dengan harga dibawah harga pasar. Untuk memenuhi kebutuhan permukiman

bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh Pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada Masyarakat sebagai kelompok sasaran dan Pengembang Perumahan sebagai penyedia unit Rumah bersubsidi. Dalam implementasinya ternyata ditemukan banyak rumah bersubsidi yang terjual bukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai target sasaran sehingga kebutuhan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tetap belum dapat dipenuhi.²

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas untuk mengalokasikan dana dan atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014. Berdasar uraian tersebut implementasi merupakan suatu proses yang dinamis, dimana pelaksana kebijakan melakukan suatu aktivitas atau kegiatan, sehingga pada akhirnya akan mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan atau sasaran kebijakan itu sendiri.

Kebijakan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo yang bertujuan untuk

¹ ["Http://Id.m.Wikipedia.Org/Wiki/Kredit_pemilikan_rumah"](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah) (n.d.).

² A A Ngr Agung and Gd Parmadi, "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng Public Inspiration : Jurnal Administrasi Publik" 3, no. 1 (2018): 34–45.

memenuhi kebutuhan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh Pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPERA) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada Masyarakat sebagai kelompok sasaran dan Pengembang Perumahan sebagai penyedia unit Rumah bersubsidi. Dalam implementasinya ternyata ditemukan banyak rumah bersubsidi yang terjual bukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai target sasaran sehingga kebutuhan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tetap belum dapat dipenuhi.

Kinerja implementasi program rumah bersubsidi merupakan suatu proses yang dinamis dimana pembuat kebijakan berkepentingan untuk mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan yang dipengaruhi oleh enam variabel yang dikemukakan oleh Donald Van Meter dan Van Horn.³

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengkaji mengenai bagaimanakah bentuk take over rumah sejahtera tapak sesuai dengan pasal 17 angka 4 huruf b peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat No.20/PRT/M/2014 karena seluruh masyarakat yang mendapatkan rumah sejahtera tapak tidak mengetahui prosedur dalam melakukan take over yang sudah di atur dalam regulasi PUPR.

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai

dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada KPR, pihak bank dan notaris bahwa pelaksanaan take over pihak KPR di Bank Muamalat dan Bank Mandiri Syariah melalui notaris harus mengikuti prosedur yang sudah di atur dalam regulasi PUPR pada pasal 17 Angka 4 Huruf b peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat No.20/PRT/M/2014 yaitu rumah sudah di huni lebih dari 5 tahun baru bisa dilakukan take over ke bank. Manfaat dalam penelitian ini adalah dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmu, wawasan, ilmu pengetahuan dan referensi bagi penelitian penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan Take Over rumah sejahtera Tapak.

B. Tinjauan Umum

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif sehingga bank akan memperoleh keuntungan. Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini memberikan kredit pemilikan rumah (KPR). Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari

³ Ibid.

bunga pinjaman kredit rumah tersebut.⁴

Kredit pemilikan rumah ini pada awalnya merupakan produk bank konvensional. Seiring dengan berkembangnya ekonomi syariah yang masuk ke Indonesia pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit KPR ke bank syariah. Meski begitu, KPR bank konvensional yang terlebih dahulu ada tetap tidak kehilangan nasabahnya.

Produk KPR kini memang tengah menjadi primadona. Kebutuhan akan rumah menjadikan hampir semua bank, baik bank konvensional maupun bank syariah, menjadikan KPR sebagai produk unggulan. Dari kesemua bank konvensional yang ada, bank BTN yang terlebih dahulu unggul dalam menjalankan KPR, sehingga Bank BTN bisa dianggap pioner dalam hal pembiayaan rumah atau KPR dibandingkan dengan bank konvensional lainnya. Sejalan dengan menjadi pioner di kelasnya, bank Muamalat juga menjadi pioner karena telah menjadi bank syariah pertama di Indonesia. Bank Muamalat juga

memiliki produk penyaluran dana untuk pembiayaan rumah yang lebih dikenal dengan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sesuai dengan kaidah-kaidah syariah.

Pembiayaan KPR di kedua bank tersebut memiliki beberapa perbedaan, salah satunya perbedaan perhitungan angsuran. Pada bank BTN selaku bank konvensional menggunakan prinsip bunga baik bunga flat maupun bunga efektif. Bunga flat adalah sistem perhitungan suku bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal. Penggunaan sistem bunga flat ini menyebabkan porsi bunga dan pokok dalam angsuran bulanan akan tetap sama. Bunga efektif merupakan kebalikan dari bunga flat, yaitu porsi bunga dihitung berdasarkan pokok hutang tersisa. Sehingga porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulan akan berbeda, meski besaran per bulannya tetap sama. Sistem bunga efektif ini biasanya diterapkan dalam pembiayaan jangka panjang seperti investasi maupun KPR. Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah tidak menggunakan bunga melainkan akad. Ada berbagai jenis akad, seperti akad jual-beli (Murabahah), jual-beli dengan pesanan khusus (Istishna'), sewa-beli (Ijarah Muntahiyah Bittamlik), dan penyertaan-sewa (Musyarakah Muntanaqisah).

Pada Bank Muamalat diketahui menggunakan akad jual beli (Murabahah) dan sewa-beli (Ijarah Muntahiyah Bittamlik). Pada akad Murabahah (jual-beli) dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT/sewa-beli) khususnya, tentu memiliki tata cara dan keunikan masing-masing dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad Murabahah (jual-beli). Akad Murabahah (jual-beli) yaitu akad jual

⁴ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)," *Universitas Negeri Surabaya* 3, no. 1 (2013): 25, <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>.

beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada pembeli atas kesepakatan bersama. Akad yang lainnya adalah pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) yang pada prakteknya masih jarang digunakan, merupakan pembiayaan yang menggunakan akad sewa-beli dimana nasabah menyewa barang atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi pengalihan hak kepemilikan rumah. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual-beli.⁵

1. Bank

Pengertian bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Menurut

Undang-Undang RI nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Kasmir, 2003).⁶

2. Bank Konvensional

Bank konvensional adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan

dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (UU RI No. 10 Tahun 1998 dalam Kasmir). Dalam operasional bank konvensional, sebagian besar ditentukan oleh kemampuannya dalam menghimpun dana masyarakat melalui pelayanan dan bunga yang menarik.⁷

3. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (UU RI No. 10 Tahun 1998 dalam Kasmir). Menurut Khalid (2005), menyebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan kepada tata cara bermualat secara islam, artinya bank syariah mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist. Bank syariah ialah bank yang berasaskan 5, yaitu: kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah (Wiyono, 2005).

4. Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi "credere" yang artinya percaya. Sedangkan kredit menurut UUP 1967 pasal 1c adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga

⁵ Suhrawardi Chairuman, *Hukum Perjanjian Islam* (Jakarta, 2004).

⁶ Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, n.d.

⁷ B A B Ii, "Repository.Unisba.Ac.Id," no. 10 (1998): 20–52.

yang telah ditetapkan. Secara umum kredit diartikan sebagai “the ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid” (Praptowo dan Antari, 1983, p.7) Kredit memiliki dua unsur pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) yang melakukan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan. Di dalam perkreditan terdapat unsur-unsur yang harus ada, yaitu: kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang, jasa atau

uang, jangka waktu, unsur resiko, dan unsur keuntungan (bunga). Pemberian kredit tanpa analisis terlebih dahulu akan menyebabkan kerugian pada pihak bank (Kashmir, 2003:101).⁸

5. Pembiayaan

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

C. METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu cara yang akan dapat dipergunakan seperti mengkaji, meneliti, menganalisa dan mengumpulkan data-data yang lebih akurat dan niatnya akan lebih mempermudah untuk dapat menjawab dari keseluruhan pokok permasalahan dalam penelitian. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Jenis Dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenisnya penelitian ini bersifat penelitian Hukum Normatif yaitu penelitian yang hendak mengkaji regulasi

Pasal 17 angka 4 huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014 mengenai Rumah Sejahtera Tapak sedangkan dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat Deskriptif yaitu menggambarkan dan menulis fakta yang diteliti di lapangan mengenai Rumah Sejahtera Tapak yang merupakan salah satu program pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya.⁹

2. Sumber data

Penelitian ini dalam bentuk Hukum Normatif, sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan yang menjadi sumber utama dalam penelitian. Dalam hal ini peneliti menggunakan Pasal 17 angka 4 huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memperkuat dalam memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam hal ini penulis menggunakan literatur, jurnal, dan internet yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁰

3. Teknik Dan Prosedur Pengumpulan Data

Teknik dalam pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis

⁸ Chairuman, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*.

⁹ Purwanto, "Pembaruan Definisi Asuransi Dalam Sistem Hukum Di Indonesia (Insurance Definition Renewal in Law System in Indonesia)," *Risalah* 2, no. 2 (2006): 87-93.

¹⁰ Ninla Elmawati Falabiba, *Penelitian Hukum* (2019): 55-65.

adalah dengan cara melihat regulasi mengenai rumah sejahtera tapak dan prosedur dalam pengumpulan data nya sesuai dengan aturan mengenai rumusan masalah yang di kaji oleh penulis .

4. Analisis data

Setelah penulis memperoleh data yang bersumber dari Pasal 17 angka 4 huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014. Selanjutnya penulis mempelajari serta mengelompokkan data tersebut dan selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif, kemudian penulis menguraikannya dalam bentuk kalimat yang jelas dengan cara terlebih dahulu dianalisa dan menghubungkannya dengan ketentuan-ketentuan hukum dan regulasi perundang-undangan yang berlaku serta pendapat para ahli.¹¹

D. PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Kebijakan publik melalui program rumah bersubsidi, pemerintah berharap mampu mengejar kebutuhan perumahan yang terus naik. Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas untuk mengalokasikan dana dan atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014. Berdasarkan uraian tersebut implementasi adalah suatu proses yang dinamis, dimana pelaksana kebijakan melakukan suatu aktivitas atau

kegiatan, sehingga pada akhirnya akan mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan atau sasaran kebijakan itu sendiri.

Kebijakan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh Pemerintah melalui Undang-Undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada Masyarakat sebagai kelompok sasaran dan Pengembang Perumahan sebagai penyedia unit Rumah bersubsidi. Dalam implementasinya ternyata ditemukan banyak rumah bersubsidi yang terjual bukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai target sasaran sehingga kebutuhan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tetap belum dapat dipenuhi. Kinerja implementasi program rumah bersubsidi merupakan suatu proses yang dinamis dimana pembuat kebijakan berkepentingan untuk mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan yang diharapkan oleh pemerintah.

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah khususnya bagi yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu

¹¹ Ph.D Surya Dharma, MPA., "Pendekatan, Jenis, Dan Metode Penelitian Pendidikan" (2008).

dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).¹²

Dengan ini pemerintah menyadari bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, masyarakat memerlukan fasilitas pendanaan berupa kredit. Fasilitas tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan suatu fasilitas yang diberikan untuk membeli rumah dengan kredit kepada bank. KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu memiliki rumah sendiri, walaupun tidak cara pembelian tunai. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut¹³. Banyak nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau disebut juga pengalihan kredit (oper kredit). Praktik pengalihan Kredit Pemilikan Rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitor kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.

Pengimplementasian suatu kebijakan merupakan puncak dari suatu peraturan ataupun kebijakan tersebut dibuat. Tahap pengimplementasian secara umum merupakan bagaimana suatu kebijakan yang dikeluarkan yang menjadi suatu jawaban dari masalah yang dialami masyarakat diterapkan agar maksimal dan dapat menjawab permasalahan tersebut. Untuk mengkaji

lebih baik suatu implementasi kebijakan publik maka perlu diketahui variabel dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Terdapat banyak model yang dapat dipakai untuk menganalisis sebuah implementasi kebijakan.

Menurut teori Donald Van Meter dan Van Horn mendefinisikan implementasi kebijakan sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu atau pejabat ataupun kelompok-kelompok pemerintah bahkan swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan. Selanjutnya Donald Van Meter dan Van Horn mengemukakan ada enam variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi yaitu: 1) Standar dan sasaran kebijakan, 2) Sumber daya, 3) Komunikasi antar organisasi dan penguatan aktivitas, 4) Karakteristik agen pelaksana, 5) Lingkungan ekonomi, sosial dan politik 6) Sikap para pelaksana.

Take over yang dilakukan oleh KPR adalah suatu pengalihan hutang dengan tujuan untuk memfasilitasi biaya yang diberikan pada nasabah demi kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa menyewa aset milik Bank yang diperoleh dari pihak ketiga, dengan prosedur pengalihan kepemilikan atas aset Bank kepada nasabah dilakukan pada saat sudah dihuni lebih dari lima tahun untuk rumah sejahtera tapak. Peraturan PUPR No.20/PRT/M/2014 sudah mengatakan tidak dapat melakukan take over dengan prosedur mengtake overkan rumah sejahtera tersebut di bawah lima tahun dengan menggunakan surat kuasa menjual dari Notaris lalu membawanya ke bank, karena dalam regulasi itu sendiri tidak membenarkan hal tersebut. Jika ingin melakukan take over maka langsung saja ke pihak bank yang bersangkutan karena sudah jelas akan diberikan prosedur dalam take over yang

¹² Ahmad Mahyani, "Mimbar Keadilan Volume 14 Nomor 28 Agustus 2018 – Januari 2019 Israbeta Putrisani" 14 (2019): 171–182.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung, 1994).

sesungguhnya. Take over itu harus dilakukan secara variabel yang benar yaitu menurut teori dari Van Meter dan Van Horn yang sudah dijelaskan sebelumnya ada enam variabel dalam sebuah kebijakan yang dipengaruhi oleh beberapa variabel :

1. Standar dan sasaran kebijakan.

Berjalan dalam program rumah bersubsidi di Kecamatan Banjar tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Pada Pasal 7 dijelaskan bahwa Kelompok Sasaran KPR Sejahtera harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah Setempat/Instansi tempat bekerja
- b. Belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah
- c. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahun PPh orang pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri ini.

Subsidi KPR-RSH merupakan subsidi dalam penyediaan perumahan baik dalam bentuk uang muka maupun selisih bunga yang diperuntukkan untuk kelompok sasaran rumah tangga/keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan sesuai dengan yang ditetapkan yaitu penghasilan paling banyak per bulan sebesar Rp.4.000.000,-

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang (*developer*) adalah orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang

layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang rumah bersubsidi menjadi menarik karena berbagai fasilitas yang disediakan oleh pemerintah apabila pengembang membangun rumah bersubsidi. Fasilitas-fasilitas yang didapat sebagai pengembang rumah bersubsidi diantaranya adalah Bebas PPn, Bantuan PSU (Prasarana Sarana Utilitas) hingga Kredit pembebasan lahan senilai maksimal Rp. 7,5 Milyar. Ditengah kelesuan dunia perumahan, pembangunan rumah bersubsidi merupakan pilihan terbaik yang memberikan keuntungan dan perputaran yang cepat bagi pihak pengembang. Kendala yang umum dialami oleh pengembang perumahan saat ini adalah tingginya harga lahan serta naiknya harga lahan sekitar proyek yang dibangun, sehingga pengembangan terpaksa berpindah ke lokasi lainnya.

Adapun standar rumah bersubsidi yang telah dilakukan oleh pengembang di Kecamatan Banjar sesuai aturan rumah bersubsidi Type 36 dengan luas tanah 80 m2 dan harga jual sesuai standar yang telah ditentukan oleh pemerintah Rp. 141.000.000 (Seratus Empat Puluh Satu Juta Rupiah) untuk tahun 2017. Syarat lainnya bagi pengembang untuk mendapatkan bantuan subsidi dari pemerintah yang disalurkan melalui Bank BTN adalah menjadi anggota REI (Real Estat Indonesia) atau APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia).

2. Sumber Daya

Dana pembangunan rumah bersubsidi yang disiapkan pemerintah dikelola oleh PPDPP dan penyalurannya melalui bank yang telah berkerja sama. Pemerintah sendiri setiap tahun selalu menyesuaikan anggaran untuk rumah bersubsidi, anggaran tersebut anggaran

yang disiapkan oleh pemerintah pun cukup besar dan terus meningkat tiap tahun anggaran. Pentingnya peningkatan sumber daya manusia para pengembang di Kecamatan Banjar diperlukan agar pengembang membangun rumah dan lingkungan layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta ikut melakukan seleksi kelayakan calon pembeli tidak semata-mata mengejar keuntungan saja.

3. Komunikasi antar organisasi terkait

Agar kebijakan publik bisa dilaksanakan dengan efektif, apa yang menjadi standar tujuan harus dipahami oleh para individu (implementors). Yang bertanggung jawab atas pencapaian standar dan tujuan kebijakan, karena itu standar dan tujuan harus dikomunikasikan kepada para pelaksana. Komunikasi dalam kerangka penyampaian informasi kepada para pelaksana kebijakan tentang standar dan tujuan harus konsisten dan seragam (*consistency and uniformity*) dari berbagai sumber informasi.

Pada program rumah bersubsidi di Kecamatan Banjar, komunikasi dan koordinasi telah berjalan dengan baik antar stakeholder, terbukti selama proses berjalan sesuai dengan perencanaan masing-masing pemangku kepentingan. Komunikasi antara Bank BTN selaku penyedia kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dengan masyarakat dapat dilihat dengan berbagai informasi berbentuk reklame, brosur maupun informasi secara langsung melalui staff bank yang telah ditunjuk khusus. Dalam mengkomunikasikan produk rumah bersubsidi di Kecamatan Banjar, para pengembang menyampaikan ke masyarakat dengan media periklanan yang mudah diakses dimana-mana. Beberapa sarana informasi rumah bersubsidi dapat dilihat dalam bentuk

pemasangan papan reklame di tempat keramaian serta penyebaran brosur.

4. Karakteristik Agen Pelaksana.

Pusat perhatian pada agen pelaksana meliputi organisasi formal dan organisasi informal yang akan terlibat dalam pengimplementasian kebijakan. Hal ini penting karena kinerja implementasi kebijakan akan sangat dipengaruhi oleh ciri yang tepat serta cocok dengan para agen pelaksananya. Standard Operating Procedure (SOP) dikembangkan sebagai pedoman internal terhadap keterbatasan waktu dan sumber daya dari pelaksana dan keinginan untuk keseragaman dalam bekerjanya organisasi-organisasi yang kompleks dan tersebar luas.

Tidak adanya SOP antar aparat pemerintahan menyebabkan tumpang tindihnya program rumah bersubsidi. Dalam RUTR Kabupaten Buleleng Kecamatan Banjar adalah kawasan pengembangan pariwisata, pertanian dan perkebunan akan tetapi saat ini pembangunan rumah bersubsidi terbanyak malah berada di Kecamatan Banjar. Tidak tegasnya penerapan Tata Ruang Kabupaten Buleleng membuat proses pembangunan rumah bersubsidi kedepannya tidak memiliki kepastian dalam penentuan lokasi pembangunan. Kalau sistem ini hanya terpadu secara longgar, maka kemungkinan akan terjadi perbedaan-perbedaan perilaku kepatuhan yang cukup mendasar di antara pejabat-pejabat pelaksana dan kelompok-kelompok sasaran, sebab mereka akan berusaha untuk melakukan modifikasi/perubahan-perubahan tertentu sejalan dengan rangsangan atau intensif yang muncul dilapangan.

5. Lingkungan Sosial Ekonomi dan Politik. Keadaan perumahan dan

lingkungan hidup dapat dijadikan indikator tingkat kesejahteraan masyarakat, khususnya kesehatan masyarakat. Fasilitas rumah yang tidak memadai dan kondisi lingkungan yang tidak sehat sangat berpengaruh terhadap kesehatan dari penghuni rumah tersebut. Fasilitas rumah disini tidak sepenuhnya diartikan dengan kelengkapan perabot rumah tangga, tapi lebih menitik beratkan pada standar kualitas perumahan dalam hubungannya dengan luas lantai, jenis lantai, jenis dinding, atap dan penerangan. Lingkungan sosial, ekonomi dan politik yang tidak kondusif dapat menjadi sumber masalah dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan. Karena itu, upaya implementasi kebijakan mensyaratkan kondisi lingkungan eksternal yang kondusif.

Lingkungan sosial yang juga mempengaruhi keberhasilan program rumah bersubsidi di Kecamatan Banjar adalah budaya Hindu yang mewajibkan tiap keluarga memiliki areal suci untuk aktifitas ritual mereka. Dengan luasan tanah hanya 80 m² yang disiapkan oleh pihak pengembang pada masing-masing rumah bersubsidi, tentunya tidak memungkinkan untuk membangun areal suci. Beberapa pembeli rumah sederhana, merenovasi rumah mereka dan menempatkan tempat sucinya di lantai 2 (dua), tentunya membutuhkan biaya konstruksi yang tidak sedikit dan setelah dilakukan renovasi tidak mencerminkan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Terdapat kaitan antara kondisi ekonomi dengan tingkat prioritas kebutuhan perumahan pada setiap manusia. Bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terdapat 3 tingkat prioritas kebutuhan perumahan yaitu:

a. Faktor jarak menjadi prioritas utama.

Prioritas utama dalam memilih

rumah adalah lokasi yang menentukan jarak tempat tinggal dengan aktifitas penghuninya. Pembangunan rumah bersubsidi yang dilakukan oleh pengembang di lokasi yang jauh dari pusat kota dan untuk menuju tempat kerja serta sekolah menjadi kendala utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena menimbulkan tambahan biaya transportasi terutama BBM dan waktu yang disiapkan untuk perjalanan.

b. Faktor status lahan dan rumah menjadi prioritas kedua.

Kepemilikan rumah bersubsidi yang dijual oleh pihak pengembang saat ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang kurang dapat diterima oleh masyarakat. Meski demikian dapat dilakukan peningkatan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah jangka waktu tertentu.

c. Faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga.

Rumah subsidi yang ditawarkan oleh pihak pengembang memiliki bentuk dan kualitas yang hampir sama. Dengan luasan bangunan 36 m² non finishing tidak banyak pilihan yang bisa dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah sehingga menjadi prioritas terakhir

6. Sikap para pelaksana.

Sikap para pelaksana dalam program rumah bersubsidi ini mencakup tiga hal yang penting, yakni: (a) respons implementor terhadap kebijakan, yang akan mempengaruhi kemauannya untuk melaksanakan kebijakan, (b) kognisi, yakni pemahamannya terhadap kebijakan, dan (c) preferensi nilai yang dimiliki oleh implementor. Pemahaman para stakeholder terutama pengembang dalam mengartikan program rumah bersubsidi di Kecamatan Banjar amat kurang. Pada saat penelitian dilakukan tidak ada rumah subsidi yang ditawarkan oleh

Pengembang dibawah harga patokan pemerintah melainkan terus mengikuti patokan maksimal yang ditentukan pemerintah. Bahkan ada pengembang yang menawarkan rumah non subsidi dengan bungkus promosi rumah bersubsidi.

Modus yang digunakan ketika rumah tersebut di beli, konsumen dikenakan biaya tambahan yang jumlahnya bervariasi mulai dari belasan juta hingga puluhan juta. Program rumah bersubsidi yang bertujuan untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akhirnya menjadi sarana mencari keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pihak pengembang. Pihak pengembang dalam menawarkan unit rumah bersubsidi pun tidak ada yang menonjolkan bahwa rumah yang dibangun adalah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), akan tetapi lebih kepada harga dan kemudahan kepemilikan tanpa mencantumkan kelompok konsumen sasaran.¹⁴

Dari teori Van Meter dan Van Horn sudah memberikan variabel dalam melaksanakan kebijakan dan mendudukan sebuah kebijakan itu dalam enam variabel diatas, banyak terjadi di lapangan kurangnya keseimbangan yg menjadikan ketidak selarasan dengan ketentuan regulasi yang mengatakan tidak boleh mentake overkan rumah sejahtera tapak tersebut jika masa huninya di bawah lima tahun, namun banyak sekali terjadi di lapangan bahwa rumah sejahtera yang di dapatkan masyarakat belum sampai masa huninya lima tahun sudah di take overkan ke bank dengan menggunakan surat kuasa menjual dari notaris, perlu di tinjau

kembali bagi masyarakat yang mendapatkan rumah sejahtera tapak tersebut agar niat baik dari program pemerintah tersampaikan dengan tujuan agar mensejahterakan rakyat indonesia.

Regulasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014 pada pasal 17 angka 4 huruf b menyatakan rumah sejahtera tapak hanya dapat di sewakan atau dialihkan kepemilikannya dalam hal telah dihuni lebih dari lima tahun. sudah jelas kebijakan itu diatur sedemikian rupa namun implementasinya tidak di perhatikan masyarakat bagaimana prosedur dalam mentake overkan rumahnya ke bank, sebaiknya dalam ini ketika pemerintah memberikan kebijakan untuk tidak membalikkan nama sebelum lima tahun masa huni yang sudah diatur dalam regulasi tersebut yang mana sudah diterapkan oleh pihak bank seharusnya pemerintah juga memberikan kebijakan kepada notaris untuk tidak menerima berkas sekalipun menggunakan surat kuasa untuk membalikkan nama dalam mentake over rumah tersebut, regulasi tersebut yang mana sudah diterapkan oleh bank dan sebaiknya notaris juga mengikuti kebijakan tersebut. Banyak ketidak seimbangan dalam menjalankan regulasi ini di lapangan, karena tidak adanya komunikasi baik antara masyarakat, bank maupun notaris. Untuk menyelesaikan masalah ini dilapangan agar timbul keseimbangan sebaiknya pemerintah juga memberikan kebijakan kepada notaris untuk tidak menerima berkas sekalipun menerima surat kuasa untuk membalik namakan atau mentake over rumah itu.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis penulis Take Over Rumah Sejahtera Tapak Sesuai Dengan Pasal 17 Angka 4 Huruf B

¹⁴ D Juniar, I Rachmawati, and ..., "Implementasi Kebijakan Penataan Indekos Atau Rumah Kontrakan Di Kota Sukabumi," ... *Administrasi Publik* ... 2, no. 3 (2019): 47–61, <http://ejournal.goacademica.com/index.php/japp/article/view/11>.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014 dengan menggunakan teori Donald Van Metter dan Carl Van Horn dapat memberikan pemahaman kita dalam menjawab permasalahan di lapangan mengenai rumah sejahtera tapak yang merupakan program pemerintah bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah (MPR). Dari teori Van Meter dan Van Horn sudah memberikan variabel dalam melaksanakan kebijakan dan mendudukan sebuah kebijakan itu dalam enam variabel diatas, banyak terjadi di lapangan adanya ketidak seimbangan yg mebgakibatkan ketidaksesuaian sesuai dengan ketentuan regulasi yang mengatakan tidak boleh mentake overkan rumah sejahtera tapak tersebut jika masa huninya di bawah lima tahun, namun banyak sekali terjadi di lapangan bahwa rumah sejahtera yang di dapatkan masyarakat belum sampai masa huninya lima tahun sudah di take overkan ke bank dengan menggunakan surat kuasa menjual dari notaris, perlu di tinjau kembali bagi masyarakat yang mendapatkan rumah sejahtera tapak tersebut agar niat baik dari program pemerintah tersampaikan dengan tujuan agar mensejahterakan rakyat indonesia.

Regulasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014 sudah jelas namun implementasinya tidak di perhatikan masyarakat bagaimana prosedur dalam mentake overkan rumah nya ke bank, saran penulis dalam penelitian ini sebaiknya ketika pemerintah memberikan kebijakan untuk tidak membalikkan nama sebelum lima tahun masa huni yang sudah di aturan dalam regulasi tersebut yang mana sudah diterapkan oleh pihak bank seharusnya pemerintah juga memberikan kebijakan kepada notaris untuk tidak menerima berkas

sekali pun menggunakan surat kuasa untuk membalikkan namakan dalam mentake over rumah tersebut, regulasi tersebut yang mana sudah diterapkan oleh bank dan sebaiknya notaris juga mengikuti kebijakan tersebut sebenarnya pihak KPR tidak dibolehkan membuat surat kuasa menjual kepada notaris, begitu juga sebaliknya pihak notaris tidak boleh menerima layanan masyarakat KPR dalam mengurus surat kuasa menjual yang dibawah lima tahun, dan begitu juga dengan pihak bank sebenarnya harus melakukan komunikasi dengan baik kepada pihak notaris untuk tidak meneria masyarakat dalam mengurus surat kuasa menjual. Banyak menimbulkan ketidakseimbangan dalam menjalankan regulasi ini di lapangan, karena tidak adanya komunikasi baik antara masyarakat, bank mauun notaris. Untuk menyelesaikan masalah ini dilapangan agar tidak terjadi permasalahan lagi sebaiknya pihak bank dan notaris mendudukan kembali dan bekerjasama untuk tidak menerima dan melayani masyarakat dalam pembuatan surat kuasa menjual di bawah lima tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung, A A Ngr, and Gd Parmadi.
 “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng Public Inspiration : Jurnal Administrasi Publik” 3, no. 1 (2018): 34–45.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung, 1994.
- Chairuman, Suhrawardi. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta, 2004.
- Fatmasari, Nabila. “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah

- (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muammalat).” *Universitas Negeri Surabaya* 3, no. 1 (2013): 25.
<http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>.
- Ii, B A B. “Repository.Unisba.Ac.Id,” no. 10 (1998): 20–52.
- Juniar, D, I Rachmawati, and ...
 “Implementasi Kebijakan Penataan Indekos Atau Rumah Kontrakan Di Kota Sukabumi.” ... *Administrasi Publik* ... 2, no. 3 (2019): 47–61.
<http://ejournal.goacademica.com/index.php/japp/article/view/11>.
- Mahyani, Ahmad. “Mimbar Keadilan Volume 14 Nomor 28 Agustus 2018 – Januari 2019 Israbeta Putrisani” 14 (2019): 171–182.
- Ninla Elmawati Falabiba. “濟無No Title No Title No Title” (2019): 55–65.
- Purwanto. “Pembaruan Definisi Asuransi Dalam Sistem Hukum Di Indonesia (Insurance Definition Renewal in Law System in Indonesia).” *Risalah* 2, no. 2 (2006): 87–93.
- Surya Dharma, MPA., Ph.D. “Pendekatan, Jenis, Dan Metode Penelitian Pendidikan” (2008).
- “[Http://Id.m.Wikipedia.Org/Wiki/Kredit_pemilikan_rumah](http://Id.m.Wikipedia.Org/Wiki/Kredit_pemilikan_rumah)” (n.d.).
- Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*, n.d.

JURNAL 14

ORIGINALITY REPORT

56%

SIMILARITY INDEX

55%

INTERNET SOURCES

22%

PUBLICATIONS

33%

STUDENT PAPERS

MATCH ALL SOURCES (ONLY SELECTED SOURCE PRINTED)

9%

★ repo.pelitabangsa.ac.id

Internet Source

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches Off