



DINAMIKA GOVERNANCE JURNAL ILMU ADMINISTRASI NEGARA

DOI: <https://doi.org/10.33005/jdg.v11i1.2484>
<http://ejournal.upnjatim.ac.id/index.php/jdg/index>

AKUNTABILITAS DALAM PENGAWASAN PENYALURAN PERUMAHAN SUBSIDI DAN TINGKAT KETEPATAN SASARAN PENERIMA RUMAH SUBSIDI DI KOTA PALANGKARAYA

Mita Sari¹, Beni Akhmad², Desy Kumalasari³

¹Jurusan Ilmu Administrasi Negara, Universitas Muhammadiyah Palangkaraya, Indonesia

² Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari Banjarmasin

³Jurusan Ilmu Administrasi Negara, Universitas Muhammadiyah Palangkaraya, Indonesia

ARTICLE INFORMATION

Article history:

Received date: 07 Juni 2022

Revised date: 23 September 2022

Accepted date: 22 Oktober 2022

ABSTRACT

This research aims to determine the accountability of supervising the distribution of subsidized housing and the accuracy of its targets in Palangka Raya City. The research approach used is of a qualitative type using service quality theory, accountability theory and public policy theory and data collection techniques through observation, interviews and documentation. The results of the study indicate that the function of supervising the distribution of subsidized housing in Palangka Raya City is carried out directly by the central government without involving local government, it then becomes one of the factors causing the lack of accuracy in the distribution of targets because there is no supervisory function from the local government or local provincial government. The lack of strict supervision of channeling banks is also one of the factors causing the government's lack of accountability in supervising the distribution itself, infrequent inspections or checks in the field also lead to deviations from the recipients of subsidized housing such as houses that are not occupied until they are transferred or rented to third parties, which of course violates existing regulations, indicators of accountability in the implementation of the distribution of subsidized housing have been fulfilled but are still not optimal considering that aspects of supervision and accountability are actually held by the implementing bank in an area for distributing subsidized housing.

Keywords: Supervision Accountability, Subsidized housing

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akuntabilitas pengawasan penyaluran perumahan subsidi dan ketepatan sasaran di Kota Palangka Raya, Pendekatan penelitian yang digunakan berjenis kualitatif dengan menggunakan teori kualitas pelayanan, teori akuntabilitas dan teori kebijakan publik dan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fungsi pengawasan penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangka Raya dilakukan langsung oleh pemerintah pusat tanpa melibatkan pemerintah daerah, hal itu kemudian menjadi salah satu faktor penyebab kurangnya ketepatan sasaran penyalurannya karena belum adanya fungsi pengawasan dari pemerintah daerah atau pemerintah provinsi setempat. Kurang ketat pengawasan pada bank penyalur juga merupakan salah satu faktor penyebab kurangnya akuntabilitas pemerintah dalam pengawasan penyaluran itu sendiri, jarang inspeksi atau pengecekan dilapangan juga menimbulkan penyimpangan dari para penerima rumah subsidi seperti rumah yang tidak ditempati hingga dipindah tangankan atau disewakan pada pihak ketiga yang tentunya melanggar peraturan yang ada, indikator akuntabilitas dalam penyelenggaraan penyaluran perumahan subsidi sudah terpenuhi namun masih belum optimal mengingat bahwa aspek pengawasan dan pertanggung jawaban justru dipegang oleh bank pelaksana dalam suatu daerah penyaluran rumah subsidi.

Kata kunci: Akuntabilitas Pengawasan, Rumah Subsidi

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia yang keberadaannya sejajar dengan kebutuhan sandang dan pangan, pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mengakibatkan permintaan atas rumah tidak seimbang dengan ketersediaan rumah yang menyebabkan terjadinya kekurangan rumah. Tingginya kebutuhan atas rumah mengakibatkan tingginya harga perolehan rumah itu sendiri, yang tentunya berpengaruh pada daya beli masyarakat khususnya bagi para masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 pasal 40 Tentang Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak” hal itulah yang kemudian mendasari pikiran bahwa bahkan masyarakat yang berpenghasilan rendah pun tetap memiliki hak yang sama untuk bisa memiliki rumah tinggal yang layak. Ada banyak program pemerintah yang di buat untuk membantu masyarakat menengah ke bawah agar bisa turut merasakan fasilitas yang dulunya dinilai mahal bahkan tidak mampu dijangkau, salah satu program yang dibuat pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah ialah program rumah subsidi. Kebijakan program rumah subsidi yang dicanangkan pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bekerjasama dengan para pengembang perumahan (*developer*) dan lembaga keuangan sebagai penyalur subsidi perumahan (bank pelaksana). Sasaran penerima program rumah subsidi juga tertera jelas pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 yaitu untuk mereka yang berpenghasilan (penghasilan gabungan suami-istri) dibawah Rp.8.000.000,- per bulan dan hanya di berikan kepada mereka yang belum memiliki rumah (rumah untuk kepemilikan pertama) hal itu dilakukan guna melakukan pemerataan sosial untuk mereka yang berpenghasilan rendah agar bisa memiliki tempat tinggal yang layak huni dan tentunya sesuai dengan ketentuan hukum mengenai kepemilikan rumah.

Di Kota Palangkaraya sendiri penyaluran program rumah subsidi ini disalurkan melalui beberapa bank pelaksana seperti bank BTN, BNI, Mandiri, BPD Kalteng, dan beberapa bank lainnya. Berdasarkan hasil observasi dilapangan, banyak sudah keluhan dari masyarakat yang tidak bisa mendapatkan rumah subsidi padahal mereka benar-benar merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang sudah seharusnya bisa mendapatkan rumah subsidi tersebut. Terdapat beberapa kasus ditolaknya atau tidak disetujuinya pengajuan kredit rumah subsidi oleh pihak bank penyalur, hal itu yang seharusnya menjadi perhatian pemerintah agar program rumah subsidi yang telah dibuat bisa tersalurkan sesuai target dan sasarannya.

Sejatinya pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) sudah berupaya melakukan pengawasan penyaluran subsidi perumahan dengan cara melakukan peninjauan/Inspeksi lapangan, khususnya di Kota Palangkaraya ini inspeksi dilakukan per 1 (satu) tahun sekali guna memastikan ketepatan sasaran penerima rumah subsidi dilapangan, sayangnya inspeksi tersebut hanya dilakukan sebanyak 5 (lima) kali dalam satu masa kredit (dilakukan pada lima tahun pertama masa kredit) dengan random sampling yang hanya dilakukan di beberapa perumahan terpilih saja dalam satu wilayah kota yang tentunya kurang efektif untuk memastikan ketepatan sasaran penerima subsidi perumahan di Kota Palangkaraya ini.

Penelitian terdahulu tentang perumahan subsidi telah banyak dilakukan namun kebanyakan penelitian terdahulu tersebut hanya memfokuskan pada kesesuaian proses pemberian kredit dan mekanisme penyalurannya saja yang mana hanya melibatkan pihak bank penyalur dan debitur penerima rumah subsidi saja (Alanshari & Marlius, 2019). Penelitian terdahulu tentang kurang tepatnya sasaran penerima rumah subsidi, hasilnya menunjukkan bahwa penyaluran perumahan subsidi masih kurang tepat sasaran terbukti dengan perubahan bentuk bangunan yang dilakukan oleh penerima rumah subsidi tersebut yang tentunya melanggar peraturan yang menunjukkan bahwa

penghuninya bukan dari masyarakat berpenghasilan rendah. (Parmadi, 2018)

Berdasarkan permasalahan tersebut maka ditentukan tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui akuntabilitas pengawasan penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya serta tingkat ketepatan sasaran penerimanya.

METODE PENELITIAN

Jenis dan Rancangan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif (Moleong :2005), fokus penelitiannya ialah pada masalah sistem pengawasan dalam penyaluran rumah subsidi dan tingkat ketepatan sasaran penerima rumah subsidi di Kota Palangkaraya. Metode pengumpulan data dilakukan dengan 3 cara yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Dimulai dengan melakukan observasi (pengamatan) pada bidang-bidang yang terkait dalam penelitian, kemudian melakukan wawancara dengan 4 informan dari bidang berbeda yaitu 1 orang informan dari bank penyalur, 2 orang informan dari pihak kedinasan terkait dan 1 orang informan dari perusahaan developer perumahan subsidi serta dengan melibatkan 30 responden yaitu masyarakat penerima rumah subsidi dari 3 titik perumahan berbeda yang ada di Kota Palangkaraya, serta dengan mengumpulkan beberapa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Teknik analisis data yang digunakan ialah reduksi data dan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Adapun hasil penelitian yang diperoleh dari proses penelitian yang telah dilakukan meliputi sistem pengawasan penyaluran hingga ketepatan sasaran penerima rumah subsidi di Kota Palangkaraya ini ialah sebagai berikut :

a. Mekanisme penyaluran dan pengawasan rumah subsidi di Kota Palangkaraya

Proses serta persyaratan pengajuan kredit rumah subsidi yang diterapkan tetaplah berdasarkan peraturan yang telah dibuat pemerintah pusat sebagai pedomannya, dan untuk minimal penghasilan itu bukan

merupakan ketetapan dari bank penyalur melainkan hasil perhitungan penghasilan calon debitur dikurangi biaya hidup dan angsuran lain jika sisanya masih mencukupi maka pengajuan kredit rumah subsidi pun akan aman . Dan dari segi pengawasan yang dilakukan pemerintah kepada pihak bank penyalur itu meliputi audit rutin yang dilakukan oleh tim audit dari BPKP (Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan) yang memang ditunjuk langsung oleh Kementrian PUPR guna melakukan pengecekan kesesuaian pemberkasan, ketepatan sasaran, kesesuaian suku bunga dan kesesuaian prosedur penyaluran dengan peraturan yang ada

Secara garis besar sistem penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya masih diawasi langsung oleh pemerintah pusat melalui Kementrian PUPR dengan sistem yang langsung terintegrasi atau terhubung dengan pihak-pihak bank penyalur sehingga bank penyalur tersebut juga memiliki tanggung jawab langsung untuk pelaporan hasil capaian penyaluran rumah subsidi kepada kementrian PUPR secara berkala dalam satu periode.

Seiring dengan pernyataan diatas, dan berdasarkan hasil wawancara pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Provinsi Kalimantan Tengah sub bidang perumahan diketahui bahwa fungsi pengawasan penyaluran perumahan subsidi sepenuhnya dipegang oleh kementrian PUPR langsung kepada bank-bank pelaksana tanpa ada campur tangan dari dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Provinsi Kalimantan Tengah maupun dinas-dinas lainnya yang berkedudukan di Kota Palangkaraya.

b. Sistem pengawasan dan verifikasi data lokasi perumahan untuk developer perumahan subsidi

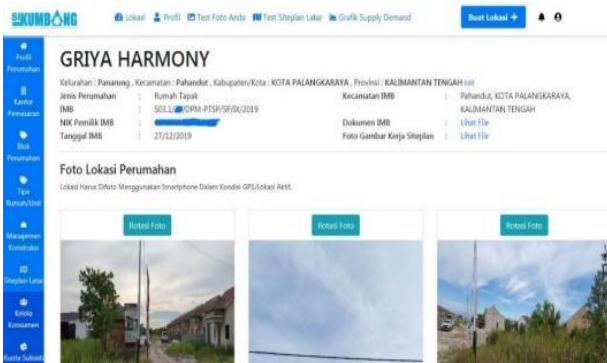
Perusahaan *Developer* (pengembang) perumahan subsidi merupakan perusahaan sektor swasta yang bergerak dibidang pembuatan dan pengembangan perumahan subsidi yang mana mekanisme kerjanya ialah dengan melakukan kerja sama dengan bank-bank pelaksana penyaluran subsidi perumahan guna menjual rumah subsidi dengan pola Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) subsidi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu perusahaan *developer* perumahan di Kota Palangkaraya yaitu pada PT. Dua Cipta Propertindo yang diketahui bahwa setiap perusahaan *developer* yang ingin membangun dan menjual rumah subsidi di Kota Palangkaraya harus memiliki legalitas yang lengkap dan sudah memiliki akun pada web yang dibuat oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) yaitu pada suatu aplikasi berbasis website yang bernama SIKUMBANG (Sistem Informasi Kumpulan Pengembang) yang memuat informasi seputar data legalitas perusahaan *developer* yang akan membangun dan menjual rumah subsidi, kemudian juga berisi legalitas pembangunan proyek yang mana apabila data tersebut tidak lolos pengecekan pada aplikasi maka dipastikan perusahaan *developer* tersebut tidak bisa melakukan kerja sama penyaluran rumah subsidi dengan pihak perbankan yang berwenang.

Sistem pengawasan berbasis aplikasi yang telah diterapkan sebagai fungsi pengawasan terhadap pihak bank penyalur dan pihak perusahaan *developer* dinilai bisa lebih optimal jika dipadukan dengan pengawasan secara langsung baik dengan adanya audit rutin maupun dengan inspeksi mendadak agar bisa melihat keadaan sebenarnya yang ada dilapangan baik dari segi petugas penyalur hingga masyarakat penerima rumah subsidi sehingga akuntabilitas dalam penyelenggaraan fungsi pengawasannya bisa lebih maksimal.

Gambar I . Tampilan Aplikasi SIKUMBANG



Selanjutnya terkait pertanyaan seputar dengan adanya beberapa kasus berkas calon debiturnya yang ditolak pihak bank saat pengajuan kredit rumah subsidi, diketahui bahwa memang benar adanya beberapa kasus penolakan berkas atau gagal pengajuan kredit yang pernah terjadi terhadap calon debitur namun kasusnya masih dalam angka yang kecil hanya sekitar satu atau dua kasus penolakan saja per tahun dalam satu titik proyek perumahan subsidi yang ada di Kota Palangkaraya.

Sumber : PT. Dua Cipta Propertindo

c. Tingkat kemudahan pengajuan kredit perumahan subsidi dan ketepatan sasaran

Untuk menguatkan data yang ada, penulis kembali mencari informasi mengenai kemudahan pengajuan kredit rumah subsidi dan ketepatan penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya dengan mendatangi 3 (tiga) titik lokasi perumahan subsidi yang berbeda yaitu perumahan “Griya Harmony” yang terletak di jalan kecipir, perumahan “Bumi Pratama Asri” yang terletak di jalan Mahir mahar 4 dan perumahan “Anggrek Residence” yang terletak di jalan Anggrek lingkaran luar untuk melakukan wawancara bersama para penghuni perumahan.

Gambar II . Perumahan Subsidi “Griya



Hasil wawancara dari 3 (tiga) perumahan tersebut hampir semuanya menyatakan bahwa proses pengajuan kredit rumah subsidi tergolong mudah karena semuanya dibantu oleh pihak *developer*, Sebagian besar juga menyatakan bahwa pihak perbankan terkesan pilih-pilih debitur antara wiraswasta, karyawan swasta dan PNS/TNI/Polri yang mana mengarah pada perilaku pihak perbankan yang terkesan ingin tidak ingin beresiko dengan memilih debitur-

debitur yang memiliki gaji tetap sehingga menekan resiko kemacetan pembayaran.

Berdasarkan data dan informasi yang telah terkumpul penulis mendapatkan beberapa temuan-temuan masalah yang memang dihadapi pemerintah sebagai penyelenggara sekaligus pengawas dalam penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya. Temuan-temuan itu meliputi beberapa hal berikut ini :

1. Sistem pengawasan untuk pihak developer sudah cukup ketat namun pengawasan kepada debitur dan bank pelaksana masih terbilang kurang
2. Keputusan pemberian kredit sepenuhnya dipagang oleh bank pelaksana.
3. Fungsi pengawasan belum melibatkan pemerintah daerah atau pemerintah provinsi setempat padahal sejatinya pemerintah daerah lah yang lebih memahami karakteristik daerahnya.
4. Pemeriksaan lapangan kurang diperhatikan sehingga banyak penghuni rumah subsidi yang melakukan renovasi melebihi batasan aturan rumah subsidi.

Banyak rumah subsidi yang ternyata tidak dihuni melainkan hanya sebagai investasi bahkan ada yang justru dikontrakkan kepada pihak ke 3 dan bukan di huni untuk rumah pribadi.

Berdasarkan hasil wawancara pada pihak Disperkimtan, Bank Penyalur dan pada pihak perusahaan *developer* perumahan maka dapat diketahui bahwa yang menjadi indikator akuntabilitas pengawasan penyalurannya meliputi 5 (Lima) aspek dibawah ini :

1. **Aspek Penyusunan**, dilakukan oleh pemerintah pusat sebagai pihak yang membuat peraturan tentang ketentuan rumah subsidi yaitu pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020.
2. **Aspek Pelaksanaan**, dilakukan oleh 2 (dua) pihak yaitu pihak bank penyalur subsidi (bank pelaksana) dan pihak perusahaan pengembang perumahan subsidi (*developer* perumahan subsidi)
3. **Aspek Pengelolaan**, dilakukan oleh pemerintah pusat untuk bisa menekankan

peraturan yang telah ada agar sesuai dengan tujuannya yang mana pada implementasinya pihak pelaksana juga melakukan pengelolaan secara mandiri pada bidangnya masing-masing seperti pihak bank penyalur yang melakukan pengelolaan pemberkasan dan lainnya, begitu pula dengan pihak perusahaan pengembang perumahan yang melakukan pengelolaan meliputi standar kualitas untuk pembangunan rumah subsidi yang mana akan memiliki relevansi dengan pihak bank pelaksana nantinya.

4. Aspek Pertanggung Jawaban, sejatinya aspek pertanggung jawaban dilakukan oleh pemerintah pusat sebagai pembuat peraturan kepada masyarakat, namun faktanya aspek pertanggung jawaban juga dilakukan oleh pihak bank penyalur dalam suatu daerah tertentu karena keputusan pemberian kredit rumah dan penilaian kriteria penerima rumah subsidi masih dilakukan langsung oleh pihak perbankan yang memutuskan apakah calon debitur bisa diterima pengajuannya atau tidak.

5. Aspek Pengawasan, sejalan dengan aspek pertanggung jawaban, aspek pengawasan juga lazimnya dilakukan oleh pemerintah pusat sebagai pihak yang membuat keputusan, namun realisasi dilapangannya fungsi pengawasan di pegang langsung oleh pihak bank penyalur dan pihak perusahaan *developer* mengingat bahwa belum adanya fungsi pengawasan penyaluran rumah subsidi yang melibatkan pemerintah kota / pemerintah provinsi setempat, yang menjadikan pihak bank penyalur lah yang menjadi pengawas dalam penyaluran rumah subsidi dalam suatu daerah tersebut

KESIMPULAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa faktor pendorong kurangnya ketepatan sasaran penerima perumahan subsidi di Kota Palangkaraya yaitu karena fungsi pengawasan penyalurannya belum melibatkan pemerintah kota ataupun pemerintah provinsi setempat, selain itu faktor pendorong lainnya ialah kurangnya selektifitas dan akurasi dari pihak perbankan dalam menentukan calon debitur yang bisa mendapatkan rumah subsidi yang beranjak pada keinginan untuk menekan resiko kemacetan pembayaran dengan memilih calon debitur yang memiliki penghasilan tetap dan dinilai cukup besar. Tingkat akuntabilitas dalam pengawasan penyaluran rumah subsidi di Kota Palangkaraya sudah bisa dikatakan cukup baik karena telah terpenuhinya semua aspek dalam indikator akuntabilitas yang ada meskipun belum sepenuhnya sesuai dan belum bisa dikatakan optimal.

Tingkat ketepatan sasaran penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya sudah bisa dikatakan cukup baik, dalam artian masih harus ditingkatkan lagi karena faktanya dilapangan masih banyak ditemukan rumah - rumah subsidi yang justru tidak dijadikan sebagai tempat tinggal sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan pemerintah namun malah dijadikan ajang untuk investasi bahkan disewakan kepada pihak ketiga. selektifitas dalam pemberian rumah subsidi kepada calon debitur harusnya bisa lebih ditingkatkan lagi dengan penerapan sistem pengawasan berbasis web yang di imbangi dengan inspeksi rutin langsung ke lapangan untuk memastikan ketepatan sasaran penerima rumah subsidi guna mengoptimalkan fungsi pengawasan penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya ini.

2. Saran

1. Untuk pemerintah daerah/pemerintah provinsi diharapkan bisa segera berproses agar bisa ikut terlibat dalam fungsi pengawasan penyaluran perumahan subsidi di Kota Palangkaraya ini.
2. Untuk bank-bank pelaksana dan pihak perusahaan *developer* diharapkan agar bisa lebih selektif lagi dalam menentukan debitur yang benar-benar merupakan sasaran penerima rumah subsidi sesuai dengan peraturan yang ada.
3. Untuk masyarakat Kota Palangkaraya agar bisa lebih membuka wawasan tentang apa yang

menjadi peraturan pemerintah tentang kriteria penerima rumah subsidi sehingga apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaannya maka masyarakat bisa melakukan pengaduan karena peran serta masyarakat dalam fungsi pengawasan juga sangat diperlukan untuk bisa mewujudkan akuntabilitas pengawasan yang optimal.

REFERENCES

- Aan Komariah dan Djam'an Satori, (2011). Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta.
- Abdul Halim. (2014). Manajemen Keuangan Sektor Publik problematika penerimaan dan pengeluaran pemerintah. Jakarta : Selemba Empat.
- Agustino, Leo. (2008). Dasar-dasar kebijakan publik. Bandung : Alfabeta.
- Alanshari, F. dan Marlius, D. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukit tinggi. Akademi Keuangan dan perbankan padang.
- Aminova, Y.F. dan Malau, H.(2020). Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang. Jurnal Perspektif, 3(1), 219-228.
- Arifin. 2011. Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R & D. Bandung: Alfabeta.
- Burhanuddin, F. (2021). the Strategi Identifikasi Masyarakat Penerima Rumah Subsidi Makassar. LOSARI: Jurnal Arsitektur Kota dan Pemukiman, 22-32.
- Sasmito, Cahyo. "Analisis Akuntabilitas Pemberian Informasi Yang Berkualitas Bagi Masyarakat Dalam Pelayanan e-KTP Pada Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kota Batu." *Dinamika Governance: Jurnal Ilmu Administrasi Negara* 7.2 (2017).
- Yuliastina, Roos, and Ach Andiriyanto. "Optimalisasi Hak Dan Fungsi Badan Permusyawaratan Desa (Bpd) Sebagai Upaya Meningkatkan Efektifitas Penggunaan Dana Desa (Dd) Dan Alokasi Dana Desa (Add) Di Kabupaten Sumenep." *Dinamika Governance: Jurnal Ilmu Administrasi Negara* 9.1 (2019).