

Analisis Sosial terhadap Program KPR Rumah Bersubsidi Perumahan Pesona Estetika Cikembulan di Kabupaten Pangandaran

Yayan Sugiyantoro^{1*}, Sulardjaka Sulardjaka^{1,2}, Luqman Buchori^{1,3}

¹Program Studi Pendidikan Profesi Insinyur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Departemen Teknik Mesin Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

³Departemen Teknik Kimia Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
 Jl. Prof. Soedarto SH, Tembalang, Semarang, Indonesia 50275

^{*}Corresponding author: ysugiyantoro@students.undip.ac.id

(Received: May 26, 2023 ; Accepted: June 04, 2023)

Abstract

The backlog of housing in Indonesia is still very high. According to data from the BPS census in 2015, the housing backlog in Indonesia for the year 2015 was 11,459,875 units. This is related to the ability to own a home, especially for low-income communities (MBR). The government launched a subsidized housing ownership program by partnering with banks and developers registered as providers of housing units sold to consumers. The researcher wants to see to what extent the public responds to the KPR Rumah Bersubsidi program based on the researcher's experience as a development actor (developer) by taking a case study at one of the subsidized housing developments that the researcher developed namely Perumahan Pesona Estetika Cikembulan in Pangandaran Regency, West Java-Indonesia. Based on the research results, this subsidized housing loan program received a very high response from the public, as evidenced by the research conducted by the researcher based on sales data from the subsidized housing built in 2016, a total of 51 subsidized houses were sold and handed over to consumers in less than 1 year since it was marketed. This is certainly a positive achievement for the government in reducing the housing backlog. In its implementation in the field, the majority of prospective consumers not only from the MBR category want to buy houses with subsidized schemes, which means that there is a potential for manipulations. A high commitment is needed from all stakeholders; the government as the program maker to enforce rules and supervision, banks as financial service providers not only to achieve their KPR targets, and of course, the most important thing is the commitment of developers to filter prospective consumers who are truly categorized as MBR to be able to buy subsidized houses so that this program can succeed and reach its target.

Keywords: *backlog; subsidized KPR; low-income communities; public response; subsidized housing*

Abstrak

Backlog rumah di Indonesia masih sangat tinggi. Berdasarkan data sensus BPS pada tahun 2015 backlog perumahan di Indonesia untuk tahun 2015 adalah 11.459.875 unit. Hal ini berkaitan dengan kemampuan untuk memiliki rumah, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah meluncurkan program kepemilikan rumah bersubsidi dengan menggandeng perbankan dan developer yang terdaftar sebagai penyedia unit rumah yang dijual ke konsumen. Peneliti ingin melihat sejauh mana respon masyarakat terhadap program KPR Rumah Bersubsidi berdasarkan pengalaman peneliti sebagai pelaku pembangunan (developer) dengan mengambil studi kasus di salah satu perumahan bersubsidi yang peneliti kembangkan yaitu Perumahan Pesona Estetika Cikembulan di Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat-Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian, program KPR rumah subsidi ini mendapat respon yang sangat tinggi dari masyarakat, terbukti melalui penelitian yang dilakukan oleh Peneliti berdasarkan data penjualan dari perumahan bersubsidi yang dibangun pada tahun 2016, total sebanyak 51 unit rumah subsidi laku terjual dan diserahkan-terimakan ke konsumen hanya dalam jangka waktu kurang dari 1 tahun sejak dipasarkan. Hal ini tentu menjadi capaian yang positif bagi pemerintah karena menurunkan angka backlog perumahan. Pada pelaksanaannya di lapangan, mayoritas calon konsumen tidak hanya kalangan MBR ingin membeli rumah dengan skema subsidi, sehingga hal tersebut berpotensi terjadi manipulasi-manipulasi. Diperlukan

komitmen yang tinggi dari semua stakeholder; pemerintah sebagai pembuat program untuk menerapkan aturan dan pengawasan, perbankan sebagai penyedia jasa keuangan tidak hanya capaiannya target KPR, dan tentunya yang paling penting adalah komitmen developer untuk menyaring calon konsumen yang benar-benar berkategori MBR untuk dapat membeli rumah subsidi sehingga program ini dapat berhasil dan tepat sasaran.

Kata kunci: backlog; kpr subsidi; masyarakat berpenghasilan rendah; respon masyarakat; rumah subsidi

How to Cite This Article: Sugiyantoro, Y., Sulardjaka, S., Luqman, B., (2023), Analisis Sosial terhadap Program KPR Rumah Bersubsidi Perumahan Pesona Estetika Cikembulan di Kabupaten Pangandaran, JPII 1 (5), 156-163

PENDAHULUAN

Perkembangan Kabupaten Pangandaran sebagai wilayah termuda di Jawa Barat sangatlah cepat. Sebagai salah satu destinasi wisata di Jawa Barat, Pangandaran sangat diminati oleh wisatawan lokal, regional, nasional bahkan wisatawan mancanegara. Dalam rencana besar pengembangan tempat wisata kelas dunia di Provinsi Jawa Barat menyebutkan bahwa Pangandaran masuk sebagai salah satu kawasan wisata utama, yaitu bagian dari kawasan wisata rekreasi di pantai selatan Jawa Barat. Penerbitan Keputusan Presiden No. 87 Tahun 2021 adalah sebagai upaya percepatan pembangunan Wilayah Rebana dan Wilayah Jawa Barat dimana Kabupaten Pangandaran berada, tentu dapat mempercepat penyebaran infrastruktur dan menjadikan Kabupaten Pangandaran sebagai destinasi investasi besar di Jawa Barat.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2020, jumlah penduduk Kabupaten Pangandaran sebanyak 460.033 jiwa. Jumlah ini mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yaitu pada tahun 2019 jumlah penduduk Pangandaran sebanyak 456.181 jiwa. Dalam periode sepuluh tahun terakhir, pertumbuhan penduduk Kabupaten Pangandaran relatif stabil dengan rata-rata pertumbuhan sekitar 1,01 persen per tahun. Pada tahun 2010, jumlah penduduk Pangandaran sebanyak 402.676 jiwa, sedangkan pada tahun 2020, jumlah penduduknya meningkat sekitar 14,3 persen.

Pertumbuhan populasi yang semakin cepat setiap tahun di Kabupaten Pangandaran, disertai dengan kondisi tanah atau lahan yang semakin terbatas menjadikan seseorang tidak dapat memiliki rumah di tempat yang seperti mereka inginkan dikarenakan sudah penuh sesak oleh pemukiman Hal tersebut diatas, diperparah dengan kenaikan harga tanah dan bangunan.

Dampak yang sangat besar dari tahun ke tahun imbas perkembangan area, menyebabkan masyarakat, terutama mereka yang berpenghasilan rendah (MBR) tidak bisa mendapatkan rumah idaman di lokasi yang strategis.

Peningkatan jumlah penduduk dan keterbatasan lahan pemukiman adalah penyumbang masalah terbesar yang menyebabkan angka *backlog* rumah sangat tinggi di Indonesia. *Backlog* rumah adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan kekurangan atau keterlambatan dalam pembangunan rumah yang terjadi di suatu wilayah atau negara. Data *backlog* rumah sering digunakan untuk mengevaluasi kebutuhan perumahan di suatu daerah atau negara.

Menurut data yang diperoleh dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR, *backlog* perumahan di Indonesia untuk tahun 2015 adalah 11.459.875 unit.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2016 mencanangkan Program Sejuta Rumah untuk mengatasi krisis perumahan serta mengurangi *backlog* di Indonesia. Di dalam Program sejuta rumah tahun 2016, target rumah terbagi menjadi dua. Pertama, penyaluran rumah bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) 700.000 unit dan sisanya 300.000 unit untuk non-MBR.

Program KPR bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14. Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, diikuti dengan regulasi Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 tentang tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan peraturan turunannya. Perumahan bersubsidi adalah salah satu program dan layanan yang ditawarkan pemerintah bagi pencari rumah yang terjangkau. Sebagai salah satu kebutuhan hidup manusia, rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu dari tiga kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan.

Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menjelaskan bahwa rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), baik secara konvensional maupun dengan skema syariah. Rumah subsidi menawarkan solusi bagi MBR untuk mendapatkan rumah yang layak dengan harga murah dan bebas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) seperti bangunan komersial.

Subsidi yang didapat oleh masyarakat ketika membeli rumah subsidi:

- Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM), adalah subsidi yang diberikan Pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemenuhan sebagian/seluruh uang muka perolehan rumah.
- Subsidi Bunga Kredit Perumahan, adalah subsidi yang diberikan oleh Pemerintah kepada MBR.

Terdapat beberapa stakeholder yang terlibat dalam program rumah bersubsidi yang dicanangkan pemerintah:

- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai regulator yang menetapkan aturan dan batasan-batasan tentang rumah bersubsidi.
- Perbankan sebagai lembaga keuangan yang

mengeluarkan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

- c. Developer Perumahan sebagai Pelaku Pembangunan yang melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
 - d. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai kelompok sasaran calon penerima KPR Bersubsidi.
- Adapun kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. Mempunyai Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Belum memiliki rumah;
 - c. Belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah dari Pemerintah;
 - d. Mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - e. Memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan; dan
 - f. Memiliki penghasilan yang tidak melebihi batas penghasilan yang ditentukan.

Berdasarkan Keputusan Menteri PUPR No. 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, harga jual rumah subsidi untuk wilayah di Indonesia berbeda-beda dan ditetapkan oleh Pemerintah. Harga rumah subsidi untuk daerah Kabupaten Pangandaran Jawa Barat tahun 2016 dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak Paling Tinggi untuk Tahun 2016-2017 (Kemenpupr, 2016)

No	Wilayah	2016 (Rp.)	2017 (Rp.)
1	Jawa selain Jabotabek	116.500.000,00	123.000.000,00
2	Sumatera selain Kepulauan Riau dan Bangka Belitung	116.500.000,00	123.000.000,00
3	Kalimantan	128.000.000,00	135.000.000,00
4	Sulawesi	122.500.000,00	129.000.000,00
5	Maluku dan Maluku Utara	133.500.000,00	141.000.000,00
6	Bali dan Nusa Tenggara	133.500.000,00	141.000.000,00
7	Papua dan Papua Barat	183.500.000,00	193.500.000,00
8	Kepulauan Riau dan Bangka Belitung	122.500.000,00	129.000.000,00
9	Jabotabek	133.500.000,00	141.000.000,00

Untuk besaran maksimal penghasilan per bulan kelompok sasaran pada tahun 2016 adalah Rp. 4.000.000,00 dan besaran subsidi uang muka adalah Rp. 4.000.000,00 seperti terlihat di tabel 2.

Tabel 2. Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi (Kemenpupr, 2016)

No	Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi	Penghasilan Perbulan Paling Banyak
1	KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak.	Rp. 4.000.000,00
2	KPR Sejahtera Rusun dan KPR Sejahtera Syariah Susun.	Rp. 7.000.000,00

KPR Subsidi diberikan kepada kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah dengan ketentuan:

- a. Nilai KPR maksimal sebesar harga jual rumah sejahtera tapak dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
- b. Suku bunga KPR paling tinggi 5% (lima persen) per-tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
- c. Suku bunga bersifat tetap selama jangka waktu kredit; dan
- d. Jangka waktu KPR disepakati oleh Bank Pelaksana KPR dan kelompok sasaran/debitur KPR Sejahtera Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Program KPR Rumah Bersubsidi yang dicanangkan oleh Pemerintah ini selain bertujuan untuk mengatasi *backlog* perumahan, secara umum program ini juga termasuk kedalam program pembangunan infrastruktur yang menjadi fokus pemerintah saat ini. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan daya saing nasional di tingkat regional dan global serta mengurangi ketidakteraturan pembangunan antara wilayah barat dan timur serta kesenjangan wilayah.

Percepatan pembangunan infrastruktur telah memberikan kontribusi besar bagi terciptanya pasar jasa konstruksi di Indonesia. Hal ini harus didukung dengan ketersediaan rantai pasok (*supply chain*) sumber daya konstruksi yang kuat yang mencakup material, mesin, teknologi, dan pekerja konstruksi.

Namun selain ketersediaan *supply chain*, peningkatan kualitas manajemen keselamatan bangunan (K3L) juga perlu dilakukan, karena tolok ukur keberhasilan pembangunan infrastruktur tidak hanya diukur dari kinerjanya saja, yang meliputi kehandalan bangunan akan tetapi juga manfaat sosial yang ditentukan oleh keamanan proses konstruksi.

Segala bentuk keuntungan maupun kemudahan dari program KPR rumah bersubsidi yang dicanangkan oleh pemerintah ini tentu diharapkan akan mendapatkan respon yang positif dari masyarakat.

Menurut Jalaludin Rahmat, tanggapan adalah kegiatan suatu organisme yang tidak hanya merupakan gerak positif, tetapi segala jenis kegiatan yang disebabkan oleh suatu rangsangan dapat juga disebut tanggapan. Secara umum tanggapan atau reaksi dapat diartikan sebagai hasil atau kesan yang diperoleh dari (sisa) pengamatan terhadap subyek, peristiwa atau hubungan, yang diperoleh dengan menyimpulkan informasi dan menafsirkan pesan (Rahmat, 1999).

Ahmad Subandi memberikan jawaban dengan

istilah resiprositas, yang memegang peranan penting atau berpengaruh baik tidaknya komunikasi. Para ahli menafsirkan reaksi antara satu dan lainnya. Tetapi meskipun para ahli berbeda dalam mendefinisikan jawaban, mereka semua memiliki satu kesamaan. Respon seseorang dapat muncul ketika faktor penyebab terpenuhi. Hal ini harus diketahui agar yang bersangkutan dapat menyikapinya dengan tepat. Pada proses awal, individu tidak hanya bereaksi terhadap rangsangan lingkungan. Tidak semua pesona cocok atau menarik baginya. Jadi jawabannya adalah individu bergantung pada stimulus serta keadaan individu itu sendiri. Dengan kata lain, stimulus menerima pilihan dan individu bergantung pada dua faktor (Walgito, 1997), yaitu:

a) Faktor internal

Yakni, faktor-faktor yang ada dalam diri individu manusia yang terdiri dari dua unsur, yaitu mental dan fisik. Respon seseorang terhadap suatu stimulus tetap dipengaruhi oleh adanya kedua unsur tersebut. Jika hanya salah satu unsur saja yang terganggu, maka akan timbul reaksi yang intensitasnya bervariasi dari orang ke orang, atau reaksinya berbeda dari orang ke orang.

b) Faktor eksternal

Yakni faktor-faktor yang ada di lingkungan. Faktor ini adalah intensitas dan sifat objek stimulus atau disebut faktor stimulus. Bimo Walgito menyatakan dalam bukunya bahwa faktor psikologis berkaitan dengan benda yang menimbulkan rangsangan dan rangsangan mempengaruhi indera.

Tujuan dari penelitian studi kasus ini adalah Peneliti ingin melihat sejauh mana respon masyarakat terhadap program KPR Rumah Bersubsidi yang pertama kali ada di Kabupaten Pangandaran berdasarkan pengalaman peneliti sebagai pelaku pembangunan (*developer*) dengan mengambil studi kasus di salah satu perumahan bersubsidi yang peneliti kembangkan yaitu Perumahan Pesona Estetika Cikembulan.

Diharapkan tingginya respon dan minat masyarakat terhadap program KPR rumah subsidi dari pemerintah ini, dapat menurunkan angka *backlog* rumah di Indonesia yang masih tinggi dengan cepat.

METODE PENELITIAN

Peneliti menggunakan metode deskriptif kuantitatif untuk mendeskripsikan, meneliti, dan menjelaskan tentang respon masyarakat terhadap program KPR bersubsidi, dan menarik kesimpulan dari fenomena yang dapat diamati dengan menggunakan angka-angka berdasarkan data-data yang diperoleh Peneliti selama mengerjakan proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan. Peneliti ingin mengetahui:

- Bagaimanakah respon masyarakat terhadap Program Rumah Subsidi?
- Siapa saja masyarakat yang mengakses rumah subsidi?
- Apakah program rumah subsidi ini sudah tepat sasaran?

Metode pengolahan data merujuk pada teknik atau prosedur yang digunakan untuk mengubah, membersihkan, menganalisis, dan menginterpretasi data.

Adapun responden yang diteliti adalah konsumen Perumahan Pesona Estetika Cikembulan yang membeli unit rumah subsidi baik secara tunai maupun kredit melalui KPR Subsidi BTN.

Berikut adalah metode pengolahan data yang dilakukan oleh Peneliti:

- Pengumpulan Data: Merupakan tahap awal dalam pengolahan data, di mana data dikumpulkan berdasarkan laporan penjualan unit rumah di perumahan Pesona Estetika Cikembulan.
- Preprocessing* Data: Proses membersihkan data dari kesalahan atau kecacatan, misalnya menghilangkan data yang hilang, mengubah format data, mengidentifikasi dan menghapus data yang duplikat atau anomali.
- Transformasi Data: Proses mengubah data menjadi bentuk yang lebih mudah diolah, dengan mengubah data kategorikal menjadi data numerik.
- Analisis Data: Proses menggunakan teknik statistik atau matematika untuk menggali informasi atau pengetahuan dari data yang diperoleh

Menurut Koentjaraningrat (1993), metode deskriptif kuantitatif bertujuan untuk mendapatkan data secara sistematis dan objektif mengenai fenomena sosial dan kebudayaan yang diteliti. Secara keseluruhan, metode deskriptif kuantitatif merupakan pendekatan yang sistematis dan obyektif dalam memahami fenomena sosial dan kebudayaan yang kompleks dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang valid dan reliabel serta teknik analisis statistik untuk menghasilkan generalisasi dan penjelasan.

Perumahan Pesona Estetika Cikembulan merupakan perumahan bersubsidi pertama yang berada di Kabupaten Pangandaran dan dikembangkan oleh peneliti melalui PT. Estetika Griya Propertindo pada tahun 2015-2016 bekerja sama dengan Bank BTN Cabang Tasikmalaya sebagai lembaga perbankan pengelola KPR Bersubsidi. Perumahan Pesona Estetika Cikembulan dibangun di lahan seluas 5320 meter persegi dengan jumlah unit rumah subsidi yang dijual sebanyak 51 (lima puluh satu) unit tipe 36/60. Harga untuk tiap unit rumah mengacu pada peraturan pemerintah tentang rumah bersubsidi tahun 2016 yaitu Rp.116.500.000,00 (seratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah).



Gambar 1. Siteplan Pesona Estetika Cikembulan

K3L (Kesehatan, Keselamatan Kerja dan Lingkungan) merupakan aspek yang sangat penting dalam proyek perumahan, terutama dalam hal memastikan keselamatan para pekerja dan penghuni pe-

rumahan. Berikut ini implementasi K3L dalam proyek perumahan Pesona Estetika Cikembulan:

- a. Penyediaan perlindungan dan alat pelindung diri (APD) yang sesuai untuk para pekerja.
- b. Menerapkan standar keselamatan pada konstruksi bangunan, termasuk pemilihan material yang aman dan stabil serta konstruksi yang kuat dan tahan terhadap gempa bumi dan cuaca ekstrem.
- c. Memastikan bahwa semua peralatan konstruksi dan peralatan berat dioperasikan dengan aman dan tepat.
- d. Menyediakan ventilasi yang cukup dan lingkungan kerja yang sehat dan aman bagi para pekerja.
- e. Menjaga kebersihan lingkungan proyek untuk mencegah kecelakaan dan penyebaran penyakit.
- f. Melakukan pemeriksaan rutin terhadap kondisi bangunan dan fasilitas untuk memastikan bahwa semuanya dalam kondisi yang aman dan siap digunakan.

Kesehatan, Keselamatan Kerja dan Lingkungan (K3L) merupakan suatu sistem manajemen yang melibatkan pengelolaan dan pengendalian risiko yang terkait dengan kegiatan kerja untuk menjaga keselamatan dan kesehatan kerja serta lingkungan sekitar.

Penerapan K3L pada proyek perumahan di Indonesia sangat penting untuk memastikan bahwa lingkungan kerja yang aman dan sehat dijaga dengan baik, risiko kecelakaan kerja dapat dikurangi, dan lingkungan sekitar tidak tercemar akibat kegiatan konstruksi.

Seperti yang biasa dilaksanakan pada setiap proyek yang peneliti kembangkan, di Proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan pun dipasang spanduk tentang K3L, agar dapat dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat, seperti dapat dilihat pada gambar 2.



Gambar 2. Spanduk K3L di Lokasi Proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan

Dalam implementasi K3L, semua pihak yang terlibat dalam proyek perumahan harus bekerja sama untuk memastikan keselamatan dan kesehatan semua orang yang terlibat dalam proyek tersebut, termasuk pekerja, penghuni, dan pengunjung. Penerapan K3L di Proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan menentukan Proyek tersebut berjalan sesuai rencana dan tepat waktu.

Selain K3L, penerapan etika profesi keinsinyuran dalam proyek perumahan juga sangat penting, dengan menjaga etika profesi yang baik, seorang

profesional dapat memastikan bahwa proyek perumahan yang dikerjakan dilakukan secara efektif dan berkualitas. Adapun penerapan etika profesi di proyek perumahan Pesona Estetika Cikembulan adalah sebagai berikut:

- a. Integritas; Insinyur harus bertindak dengan integritas dan menjunjung tinggi etika profesional dalam semua aspek pekerjaan mereka.
- b. Keamanan; Insinyur harus memprioritaskan keselamatan dan memastikan bahwa sistem teknis yang mereka rancang dan bangun aman dan dapat diandalkan.
- c. Keahlian; Insinyur harus memiliki keahlian dan pengetahuan yang cukup untuk menyelesaikan proyek perumahan dengan benar dan efisien.
- d. Kebijakan Lingkungan; Insinyur harus mempertimbangkan dampak lingkungan dari proyek perumahan dan bekerja untuk mengurangi dampak negatif.
- e. Konflik Kepentingan; Insinyur harus menghindari konflik kepentingan dan memastikan bahwa pekerjaan mereka tidak terpengaruh oleh kepentingan pribadi atau bisnis.
- f. Tanggung Jawab Sosial; Insinyur harus mempertimbangkan tanggung jawab sosial untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui proyek perumahan yang mereka bangun.

Berdasarkan pengolahan data oleh peneliti, maka diperoleh hasil Analisa pengolahan data bahwa dibutuhkan waktu selama 1 (satu) tahun bagi Perumahan Pesona Estetika Cikembulan dimulai dari pemasaran, pembangunan unit rumah, sampai akad jual beli dan KPR. Seperti dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 3. Gambaran Umum Proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan

No	Pekerjaan	2015		2016			
		Triwulan ke-3	4	1	2	3	4
1	Pembebasan Lahan	█					
2	Perizinan		█				
3	Pematangan lahan			█			
4	Pemasaran				█		
5	Pembangunan					█	
6	Akad jual beli/KPR						█

Pada tabel 3 dapat kita lihat bahwa proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan dimulai pada akhir triwulan ke-3 tahun 2015 tepatnya pada bulan September 2015 dengan dilaksanakannya Akad Pelepasan Hak antara pemilik tanah awal dengan PT. Estetika Griya Propertindo sebagai pengembang. Selanjutnya developer melakukan kegiatan pengurusan perizinan dimulai dengan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin UKL-UPL (pengendalian lingkungan), dan Analisis Mengenai Dampak Lalulintas (Andalalin) dan terbit izin pada bulan Oktober 2015.

Selanjutnya dilaksanakan pematangan lahan pa-

da bulan Nopember 2015-Desember 2015 meliputi kegiatan *cut and fill*, pembangunan saluran drainase, jalan, dan blok kavling Setelah proses pembebasan lahan, pengurusan perizinan, dan pematangan lahan selesai, *developer* melakukan kegiatan pemasaran yang dilakukan melalui media sosial, media massa, dan promosi dari mulut ke mulut. Kegiatan pemasaran ini juga didalamnya termasuk kegiatan pemberkasan KPR Rumah Bersubsidi bagi calon konsumen yang membeli rumah melalui fasilitas KPR Rumah Bersubsidi BTN. Proses pemasaran dan pemberkasan KPR ini memakan waktu selama 4 bulan (Januari 2016-April 2016) sampai keluar Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) dari Bank BTN kepada konsumen.

Kegiatan selanjutnya adalah proses pembangunan 51 unit rumah dimulai dari pekerjaan pondasi, struktur bangunan, dinding, atap, mekanikal elektrik sampai rumah siap huni dan siap diserahkan ke konsumen. Kegiatan pembangunan ini dimulai dari bulan April 2016 dan selesai seluruhnya pada bulan September 2016. Dibutuhkan waktu selama 6 bulan bagi *developer* untuk menyelesaikan seluruh unit rumah dan sarana prasarana Perumahan Pesona Estetika Cikembulan. Pada gambar 3 dapat dilihat kegiatan pengaspalan jalan dan fasade bangunan rumah subsidi



Gambar 3. Bangunan Rumah Subsidi di Perumahan Pesona Estetika Cikembulan

Triwulan ke-3 dan ke-4 dilaksanakan Akad Jual Beli baik itu pembelian tunai maupun melalui KPR Rumah Bersubsidi secara bertahap dimulai dari bulan Agustus 2016 - Nopember 2016. Dengan dilaksanakannya Akad Jual Beli dan serah terima kunci antara konsumen dan *developer*, secara langsung mengakhiri proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan sebagai perumahan bersubsidi pertama yang ada di Kabupaten Pangandaran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan pengolahan data yang dilakukan oleh peneliti terhadap laporan penjualan Perumahan Pesona Estetika Cikembulan, dapat diperoleh data sebagai berikut:

- Mayoritas konsumen memanfaatkan KPR Rumah Bersubsidi untuk memiliki rumah. Sebanyak 42 unit rumah dari total 51 unit terjual kepada konsumen melalui pembiayaan KPR Rumah Bersubsidi dari Bank BTN. Sisanya adalah pembelian dengan cara tunai (*cash*) sebanyak 9 unit (tabel 4).

Tabel 4. Perbandingan antara Penjualan Tunai dan KPR Subsidi

Konsumen Berdasarkan Jenis Pembelian			
No	Pembelian	Jumlah	Persentase (%)
1	Tunai	9	17.6
2	KPR	42	82.4

- Profesi konsumen yang memanfaatkan KPR Rumah Bersubsidi didominasi oleh pegawai swasta sebanyak 15 orang (35,7%), Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebanyak 11 orang (26,2%) dan terakhir berprofesi wiraswasta sebanyak 16 orang (38,1%), seperti dapat dilihat pada tabel 5. Profesi wiraswasta menjadi jumlah terbanyak konsumen yang memanfaatkan program KPR Rumah Bersubsidi dari BTN. Hal ini memang sejalan dengan mayoritas pekerjaan penduduk Pangandaran yang didominasi oleh wiraswasta.

Tabel 5. Konsumen KPR Subsidi Berdasarkan Pekerjaan

Konsumen KPR Berdasarkan Pekerjaan			
No	Pekerjaan	Jumlah	Persentase (%)
1	Peg. Swasta	15	35.7
2	PNS	11	26.2
3	Wiraswasta	16	38.1

- Usia konsumen yang memanfaatkan KPR Rumah Bersubsidi seperti yang dijelaskan pada tabel 6 dibawah didominasi oleh rentang usia antara 31-40 tahun sebanyak 30 orang (71,4%), 21-30 tahun sebanyak 6 orang (14,3%), 41-50 tahun sebanyak 5 orang (11,9%), dan paling rendah adalah rentang usia antara 51-60 tahun sebesar sebanyak 1 orang (2,4%). Konsumen terbanyak rentang usia 31-40 tahun dan rentang usia 21-30 tahun mayoritas merupakan keluarga baru yang belum memiliki rumah dan memanfaatkan KPR Rumah Bersubsidi. Mereka sebelumnya tinggal Bersama orang tua atau rumah kontrakan. Rentang usia 41-50 tahun dan 51-60 tahun kebanyakan merupakan penduduk pindahan yang belum memiliki rumah di Pangandaran dan secara aturan memang diperbolehkan untuk mengakses KPR Rumah Bersubsidi selama penghasilannya masih dibawah Rp. 4.000.000,00.

Tabel 6. Konsumen KPR Subsidi Berdasarkan Usia

Konsumen KPR Subsidi Berdasarkan Usia			
No	Usia	Jumlah	Persentase (%)
1	21-30	6	14.3
2	31-40	30	71.4
3	41-50	5	11.9
4	51-60	1	2.4

Selain implementasi K3L di lapangan, penera-

pan kode etik keinsinyuran juga sangat penting untuk memastikan bahwa proyek tersebut dilaksanakan secara profesional, etis, dan berkelanjutan. Seorang insinyur dituntut untuk bertindak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seperti yang peneliti lakukan di proyek Perumahan Pesona Estetika Cikembulan, seorang Insinyur harus menjamin bahwa seluruh pekerjaan yang dilakukan di dalam proyek perumahan memenuhi standar kualitas dan keamanan yang telah ditetapkan (dapat dilihat pada gambar 4).

Bangunan dirancang sebagai bangunan tahan gempa dengan pengaplikasian pondasi batu kali, *sloof*, balok dan kolom dengan tulangan besi 8 SNI, dinding bata merah, serta penggunaan kuda-kuda baja ringan tebal 0,75 mm yang kuat dan tahan terhadap beban, tekanan, dan gaya yang terjadi pada struktur atap rumah. Selain itu, kuda-kuda baja ringan memiliki fleksibilitas yang baik, sehingga dapat menahan gaya getaran yang terjadi pada saat terjadinya gempa.

Insinyur yang profesional harus memastikan bahwa bangunan yang dibangun aman dan terhindar dari risiko bencana serta memenuhi persyaratan teknis dan keamanan yang ditetapkan.



Gambar 4. Kontruksi Bangunan di Perumahan Pesona Estetika Cikembulan

KESIMPULAN

Perum Pesona Estetika Cikembulan adalah perumahan bersubsidi pertama yang ada di Kabupaten Pangandaran. Merupakan proyek perumahan yang dirancang dan dikembangkan oleh peneliti, mulai dipasarkan kepada konsumen pada bulan Januari 2016 dan habis terjual sampai dengan serah terima kunci dalam waktu kurang dari 1 (satu) tahun sejak dipasarkan. Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan tentang respon masyarakat terhadap program KPR rumah bersubsidi di Kabupaten Pangandaran maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- a. Respon masyarakat terhadap KPR Subsidi yang memberikan pilihan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah sangat tinggi. Pembelian tunai terhadap rumah subsidi juga relatif tinggi apabila melihat persentase pembelian. Fenomena pembelian Rumah Subsidi secara tunai yang relatif tinggi (hamper 10%) dari jumlah unit tentunya akan mengurangi jatah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk dapat memiliki rumah subsidi yang murah. Karena secara logika pembeli tunai bisa dikategorikan sebagai masyarakat mampu/non MBR.
- b. KPR Subsidi diakses relatif rata oleh masyarakat dengan berbagai latar belakang pekerjaan. Usia produktif rentang usia 31-40 tahun yang

disimpulkan oleh Peneliti sebagai keluarga baru mengambil porsi paling tinggi dalam mengakses KPR Rumah Bersubsidi.

- c. Peneliti optimis bahwa program rumah subsidi yang dicanangkan oleh pemerintah dapat mengurangi backlog rumah secara signifikan.

Selain dari respon masyarakat terhadap KPR Rumah Bersubsidi yang begitu tinggi, disisi lain program ini juga meninggalkan beberapa permasalahan dan hal-hal yang perlu diperbaiki oleh semua *stakeholder* yang terlibat. Tidak dipungkiri bahwa rumah murah dengan cicilan yang ringan menarik minat dan mengubah perilaku konsumen setiap segmen bukan hanya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai target pasar, tapi masyarakat mampu pun ingin membeli rumah dengan skema KPR Subsidi.

Pada pelaksanaannya di lapangan, mayoritas calon konsumen yang berniat membeli rumah menginginkan dapat membeli rumah dengan skema KPR Subsidi, sehingga hal tersebut berpotensi terjadi manipulasi-manipulasi. Diperlukan komitmen bersama dari seluruh *stakeholder* yang terlibat. Pemerintah sebagai pembuat program untuk menerapkan aturan dan pengawasan, perbankan sebagai penyedia jasa keuangan tidak hanya capaiannya target KPR, dan tentunya yang paling utama adalah komitmen *developer* untuk menyaring calon konsumen yang benar-benar berkategori MBR saja yang dapat membeli rumah subsidi sehingga program ini dapat berhasil dan tepat sasaran.

UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Keluarga Besar PT. Estetika Griya Propertindo yang telah membantu peneliti dalam menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Al Amin, Ahmad Sidik. (2016). *Project Summary* Perumahan Pesona Estetika Cikembulan. PT. Estetika Griya Propertindo, 2016.

Badan Pusat Statistik. (2016). Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Pangandaran Menurut Lapangan Usaha 2016-2020.

Badan Pusat Statistik. (2021). [Kabupaten Pangandaran dalam Angka 2021](#).

Badan Pusat Statistik. (2022). Statistik Daerah Kabupaten Pangandaran 2022.

Dwi Yudianto, Vitus. (2023). Keinsinyuran dan Etika Profesi. PSPPI UNDIP.

Gede Parmadi, A.A. Ngr Agung. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik Volume 3 No 1.

Gilbert, Alan. (2004). *Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa*. Journal International. 28(1).

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S019739750200070X>

Kementerian PUPR. (2016). "Program Satu Juta Rumah Tahun 2016 Capai 805.169 Unit". <https://pu.go.id/berita/program-satu-juta-rumah-tahun-2016-capai-805-169-unit>

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

Koentjaraningrat. (1993). Metode-metode Penelitian Masyarakat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016, Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2021 tentang Percepatan Pembangunan Kawasan Rebana dan Kawasan Jabar Bagian Selatan.

PPDPP. (2015). "Data Backlog 2015".

<https://ppdpp.id/data-backlog/>

PPDPP. (2017). "Ditjen Pembiayaan Perumahan Jelaskan Mekanisme Pengendalian dan Pengawasan Kualitas Rumah Bersubsidi". <https://ppdpp.id/ditjen-pembiayaan-perumahanjelaskan-mekanisme-pengendalian-danpengawasan-kualitas-rumah-bersubsidi/>

Radwa, Nahdah Dzakiyyah, & Megawati, Suci. (2022). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*. Volume 11 Nomor 1, Tahun 2022, 1489-1502.

Rahmat, Jalaludin. (1999). Psikologi Komunikasi, Bandung: Remaja Rosdakarya.

Soesilowati, Ety. (2007). Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 16(1), 105-124. Fakultas Ekonomi UNNES.

Subandi Ahmad. (1982). Psikologi Sosial, Jakarta: Bulan Bintang.

Sumardi, Sumardi. (2023). Pelatihan Kesehatan, Keselamatan Kerja dan Lingkungan (K3L). PSPPI UNDIP.

Susanto, Vendy Yhulia. (2022). "Ini Rencana Pengembangan Rebana dan Jabar Selatan". <https://nasional.kontan.co.id/news/ini-rencana-pengembangan-kawasan-rebana-dan-jabar-selatan>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 3 ayat (1), Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Walgito, Bimo. (1997). Pengantar Psikologi Umum. Yogyakarta. Andi Offset.