

Studi Kebijakan Penguatan Program Perumahan Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Bagi Pegawai Negeri Pada Polri

Frans Tjahyono¹, Harry Seldadyo², Djuni Thamrin³

¹Kabidgasbin Puslitbang Polri, ²Dosen Universitas Atmajaya Jakarta, ³Dosen Universitas Bhayangkara Jakarta

Emai:bidgasbin14000@gmail.com

ABSTRAK

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya dimiliki oleh setiap keluarga, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah. Negara memiliki tanggungjawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan memperoleh rumah bagi masyarakat, termasuk pegawai negeri pada Polri, melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk: memetakan ketersediaan dan potensi ketersediaan perumahan bagi PNPP beserta karakteristik fisik bangunan, lingkungan dan sosio-geografi, memetakan regulasi, kebijakan dan ketentuan lain yang berhubungan dengan penguasaan rumah bagi Pegawai Negeri Pada Polri (PNPP), mendapatkan gambaran kesediaan untuk membeli yang diperoleh melalui perilaku belanja, investasi, karakteristik ketertarikan, kecenderungan, dan kemampuan untuk membeli, serta mendesain rumusan strategis kebijakan penguatan program perumahan (rumah dinas dan rumah kepemilikan bagi PNPP). Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan kuesioner dan *Focus Group Discussion* (FGD), dengan lokasi sampel 12 Polda. Kesimpulan penelitian adalah Program Kapolri untuk pemenuhan kebutuhan PNPP dengan target 100.000 rumah, yang merupakan bagian dari program 100 hari Kapolri, menunjukkan bahwa tekad Kapolri untuk memenuhi kesejahteraan anggota/PNPP melalui perumahan harus mendapat atensi dari semua Kasatker dari seluruh jajaran Polri. Perumahan pribadi bagi PNPP sangat penting dan strategis untuk mendukung tugas-tugas kepolisian di manapun mereka bertugas dalam menjamin profesionalitas kerja dan giat dalam menjaga keamanan dan ketertiban sosial di Indonesia.

Kata kunci: Perumahan Polri, Program Perumahan, Polri.

ABSTRACT

The house as one of the basic human needs, ideally should be owned by every family, especially for people with low incomes and for people who live in densely populated areas in urban areas. The state is also responsible for providing and facilitating the acquisition of houses for the community through the implementation of housing and residential areas, including for Civil Servants at the Indonesian National Police (PNPP). The research that has been carried out by the Indonesian National Police Research and Development Center aims to: mapping the availability and potential of housing availability for PNPP along with the physical, environmental and socio-geographic characteristics of the building, map regulations, policies and other provisions related to PNPP housing tenure, get an overview of the willingness to buy the right one. obtained through shopping behavior, investment, characteristics of interest, inclination, and ability to buy, as well as designing strategic formulations of policies for strengthening housing programs (official houses and ownership houses for PNPP). In this study, data collection was carried out using a questionnaire and Focus Group Discussion (FGD), with a sample location of 12 Regional Police of the Republic of Indonesia. The conclusion of the research is that the Indonesian National Police Chief's program to fulfill PNPP needs with a target of 100,000 houses, which is part of the Indonesian National Police Chief's 100-day program, shows that the Indonesian National Police Chief's determination to meet the welfare of members/PNPP through housing must get the attention of all head of work unit from all levels of the Police. Private housing for PNPP is very important and strategic to

support the duties of the Police wherever they are assigned to ensure work professionalism and are active in maintaining security and social order in Indonesia

Keyword: *Indonesian National Police Housing, Housing Program, Polri.*

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, selain sandang dan pangan. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H menyatakan “Negara berkewajiban membantu mengadakan rumah yang layak bagi rakyat Indonesia”. Dalam Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Proenas dan Undang - Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 43 ayat (4) yang mewajibkan pemerintah memberdayakan masyarakat miskin yang belum memiliki akses pada rumah. Semua arahan konstitusional tersebut bertujuan memberikan aksesibilitas rumah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi masyarakat berpenghasilan bawah. Hal tersebut juga ada dalam Pasal 1 Angka 24 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR (1) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”. Masih dalam UU Nomor 1 tahun 2011, dalam Pasal 50 ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Dimana kemudian dalam ayat 2 dijelaskan bahwa, Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. Hak milik, atau b. sewa atau bukan dengan cara sewa. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman termasuk bagi Pegawai Negeri Pada Polri.

Sejak awal masa pemerintahan Presiden Jokowi telah memberikan arahan kepada para Menteri Kabinet Indonesia Kerja bahwa pemerintah perlu menyediakan perumahan yang layak bagi Aparatur Sipil Negara (ASN), prajurit Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri). Arahan tersebut kemudian ditindaklanjuti dalam beberapa kali rapat terbatas kabinet, masing-masing tanggal 6 November 2018, 13 November 2018, dan 21 Desember 2018. Hal tersebut merupakan pengejawantahan kebijakan Nawacita yang sangat selaras dengan upaya peningkatan kesejahteraan aparatur negara yang berpenghasilan rendah.

Sebagai tindak lanjut konkret arahan Presiden tersebut, pada tanggal 31 Desember 2019, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan telah menyelesaikan pembangunan 25 unit rumah khusus untuk para (Pegawai Negeri Pada Polri) PNPP di Kecamatan Sarilamak, Kabupaten Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatera Barat. Proses penyerahan rumah khusus tersebut ditandai dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Kunci kepada Penerima Manfaat. Arahan Presiden tersebut baru ditindaklanjuti dalam rapat kerja Kapolri dengan Komisi III DPR RI pada awal Januari 2022 pada penyampaian evaluasi kinerja dan capaian Polri tahun 2021 dan rencana kerja serta program prioritas Polri yang Prediktif, Responsibilitas, Transparansi, dan Berkeadilan (PRESISI). Polri memiliki 16 penekanan program dengan salah satu penekanan adalah Peningkatan Kesejahteraan Personel Melalui Program Perumahan dan Kesehatan.

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

1. untuk mendukung pelaksanaan dan kelancaran tugas, anggota Polri dapat memperoleh perumahan dinas/asrama/mess;
2. bagi anggota Polri yang belum memperoleh rumah dinas, asrama, atau mes dapat diberikan kompensasi sewa rumah sesuai kemampuan keuangan negara yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden;

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

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

Dalam ilmu ekonomi, penawaran (*supply*) diartikan sejumlah barang, produk atau komoditi yang tersedia dalam pasar yang siap untuk di jual kepada konsumen yang membutuhkannya. Penawaran juga dapat diartikan sebagai sejumlah barang (*goods*), jasa (*service*) atau komoditi yang tersedia di pasar dengan harga tertentu pada waktu tertentu. Diantara pakar ekonomi ada pula yang mengartikan penawaran sebagai sejumlah barang ekonomi yang tersedia di pasar dengan maksud untuk dijual dengan harga tertentu. Penawaran dapat juga diartikan bermacam-macam barang atau produk yang ditawarkan untuk dijual dengan bermacam-macam harga di pasar.

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

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

Harga rumah tahun depan atau 2023 diprediksi bisa kian mahal, kenaikan harga tersebut merupakan cerminan dari tingginya permintaan akan rumah, saat ini sektor perumahan juga dapat menjadi mesin untuk menjaga kelangsungan dampak ekonomi dari kenaikan harga komoditas. Kebutuhan hunian tersebut pun kian mendesak seiring dengan ancaman pandemi serta pemanasan global. Tahun ini, Bank BTN menunggu lampu hijau pemerintah untuk menggelar *rights issue* guna mendukung perumahan nasional. (finance.detik.com/properti).

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

Agustriana (2018) dalam penelitiannya menuliskan bahwa, Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan

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

Lebih jauh lagi menurut Nurahman (2020) dalam penelitiannya bahwasanya negara bertanggung jawab dalam pemenuhan hak atas hunian yang layak bagi warga negara. Namun dalam perjalanannya, kebijakan perumahan menyempit menjadi program penyediaan rumah. Strategi utama negara dalam penyelenggaraan hunian hanya dengan finansialisasi pembiayaan. masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Menurut Veblen, kelembagaan adalah sekumpulan norma dan kondisi-kondisi ideal (sebagai subyek dari perubahan dramatis) yang direproduksi secara kurang sempurna melalui kebiasaan pada masing-masing generasi individu berikutnya (Yustika: 2013: 43). Dengan demikian kelembagaan berperan sebagai stimulus dan petunjuk terhadap perilaku individu. Dalam hal ini, keinginan individu (*individual preferences*) bukanlah faktor penyebab fundamental dalam pengambilan keputusan, sehingga pada posisi ini tidak ada tempat untuk memulai suatu teori. Kelembagaan berasal dari kata lembaga, yang berarti aturan dalam organisasi atau kelompok masyarakat untuk membantu anggotanya agar dapat berinteraksi satu dengan yang lain untuk mencapai tujuan yang diinginkan (Ruttan dan Hayami: 1984 dalam repository UMY).

Menurut pandangan ahli kelembagaan rentang alternatif manusia ditentukan melalui struktur kelembagaan. Kelembagaan hadir di masyarakat karena kondisi masyarakat dipenuhi oleh berbagai aturan, untuk mengatur perilaku manusia maka kelembagaan sebagai media atau wadah dalam membentuk pola-pola yang telah mempunyai kekuatan yang tetap dan aktivitas guna memenuhi kebutuhan harus dijalankan melalui pola yang ada di kelembagaan. Melalui kelembagaan yang dibuat untuk mengatur terhadap 13 pola perilaku dan pemenuhan kebutuhan manusia, maka keberadaan kelembagaan akan memberikan kontribusi bagi kehidupan masyarakat. (<http://repository.uin-suska.ac.id>). Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, tidak terlepas dari peran pemerintah pusat (K/L) maupun daerah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu, termasuk pengembang (*developer*), perbankan dan masyarakat.

Pengertian permintaan dalam ilmu ekonomi yang umum diartikan sebagai keinginan seseorang (konsumen) terhadap barang-barang tertentu yang diperlukan atau diinginkan (Oka A. Yoeti, 2008). Atau dengan kata lain yang dimaksud dengan permintaan adalah sejumlah produk barang atau jasa yang merupakan barang-barang ekonomi yang akan dibeli konsumen dengan harga tertentu dalam suatu waktu atau periode tertentu dan dalam jumlah tertentu. Demand seperti ini lebih tepat disebut sebagai permintaan pasar (*market demand*) dimana tersedia barang tertentu dengan harga yang tertentu pula (Oka A. Yoeti, 2008). Keinginan seseorang (konsumen) terhadap barang-barang tertentu yang diperlukan atau diinginkan. Namun dalam praktik, pengertian permintaan seperti ini menunjukkan adanya permintaan atas sejumlah barang dan jasa yang diikuti dengan kemampuan membeli (*purchasing power*). Karena bila keinginan (*wants*) diikuti dengan kekuatan untuk melakukan pembelian (*purchasing power*), maka keinginan (*wants*) akan berubah menjadi permintaan, jadi:

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang harus bisa terpenuhi. Setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia mulai memikirkan untuk memenuhi kebutuhan sekunder dan kemudian kebutuhan tersier. Fungsi rumah selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, rumah juga berfungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa.

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan sekaligus, yaitu pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Hal ini dilakukan supaya data yang diperoleh lebih komprehensif, *valid, reliable* dan obyektif (Sugiyono, 2011: 404)

Penelitian dilaksanakan di 12 (dua belas) Polda, yaitu Polda Sumatera Selatan, Polda Maluku Utara, Polda Sulawesi Tenggara, Polda Banten, Polda Bali, Polda Kalimantan Utara, Polda Metro Jaya, Polda Lampung, Polda Sumatera Barat, Polda Jawa Tengah, Polda Kalimantan Tengah dan Polda Papua, dimana untuk setiap Polda diambil sampel masing-masing 5 (lima) Polres, sehingga ada total 60 Polres yang menjadi sampel penelitian. Menurut Neuman (2018) “Sampel adalah sebagian responden dari populasi yang dipilih peneliti dari himpunan besar dan akan menggeneralisasi pada populasi”. Suatu studi dengan sampel yang mewakili populasi (representatif) akan dapat memberikan hasil yang mempunyai kemampuan untuk digeneralisasikan atau diberlakukan secara umum kepada populasinya, Adapun kriteria sampel yang representative adalah bergantung pada dua aspek yang saling berkaitan dan saling berhubungan satu sama lain, yaitu akurasi dan ketelitian sampel.

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan pengisian kuesioner untuk karakteristik ketertarikan, kecenderungan dan kemampuan untuk membeli diarahkan kepada seluruh PNPP dengan jumlah minimal sebanyak 5% dari jumlah personel di jajaran Polda Sampel pada masing-masing Satuan Kerja dan Satuan Wilayah. Pengambilan sampel dilakukan secara *purposive* atau *judgemental* yaitu strategi pengambilan sampel di mana orang atau peristiwa tertentu dipilih dengan sengaja untuk memberikan informasi penting yang tidak dapat diperoleh dari pilihan lain (Maxwell, 2012). Di sinilah peneliti memasukkan kasus atau peserta dalam sampel karena mereka percaya bahwa mereka memerlukan penyertaan (Taherdoost, 2016).

Selain menggunakan kuesioner, pengumpulan data juga dilakukan dengan cara *Focus Group Discussion* (FGD), yang dilakukan dengan perwakilan Pegawai Negeri Pada Polri (PNPP) 1 (satu) orang dari masing-masing Satker di tingkat Polda dan perwakilan PNPP 1 (satu) orang dari masing-masing Subsatker/Bag/Sat/Sie/Polsek untuk tingkat Polres, yang menempati rumah milik pribadi, rumah dinas/asrama/mes, kontrak/sewa/indekos dan menumpang bersama keluarga/kerabat,

Untuk pengumpulan data sekunder terkait penguasaan rumah milik pribadi, rumah dinas/asrama/mes, kontrak/sewa/indekos dan menumpang bersama keluarga/kerabat dan observasi program pembangunan rumah tinggal dan/atau rumah dinas/asrama/mes yang direkomendasikan.

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah menggunakan metode triangulasi. Dalam strategi ini, peneliti mengumpulkan data kuantitatif dan data kualitatif dalam waktu bersamaan pada tahap penelitian, kemudian membandingkan antara data kualitatif dengan data kuantitatif untuk mengetahui perbedaan atau kombinasi, Creswell (2019).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Lebih dari seperempat responden PNPP yang disurvei yang berdinasi di wilayah kerja Polda Metro Jaya, Jawa Tengah, dan Bali mengaku tinggal di rumah sendiri dalam setahun terakhir ini. Polisi berpangkat bintara dan PNS golongan II merupakan kelompok PNPP terbesar yang memiliki rumah sendiri. Temuan ini menggambarkan kesejajaran hirarki kepangkatan dan golongan di antara PNPP (anggota Polri dan PNS) dalam pemilikan rumah. Dalam perspektif ini tidak ada bukti memadai bahwa semakin tinggi pangkat dan golongan PNPP makin kuat pola penguasaan rumah ke arah pemilikan pribadi. Sebagian besar PNPP tidak berinteraksi dengan lembaga keuangan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun demikian, tidak atau belum ada inisiatif pelaksanaan sama sekali tidak serta merta dapat dinyatakan sebagai hal yang buruk atau gagal sama sekali.

Dari sudut pandang secara umum variasi ini terjadi dalam perspektif nasional, yakni progress yang terjadi dari Polda ke Polda, serta perspektif wilayah, yaitu dari Polres ke Polres bahkan dalam perspektif wilayah yang lebih kecil, yakni dari Polsek ke Polsek. Fasilitas subsidi difasilitasi oleh dukungan langsung dana FLPP dan yang non-subsidi tetap dapat dilakukan oleh berbagai pola KPR yang dijalankan oleh perbankan di Indonesia. Khusus untuk MBR pembangunan

oleh Kementerian PUPR sebanyak 226.478 unit, Polri menargetkan membangun 100.000 unit, pemerintah daerah 33.375 unit, pengembang sebanyak 376.891 unit, *Corporate Social Responsibility* (CSR) perumahan 642 unit, dan masyarakat 11.864 unit.

Ada spektrum yang lebar atas pembangunan perumahan di berbagai daerah. Ada daerah yang sudah berjalan sangat baik dan sampai ada daerah yang belum memulai program pembangunan perumahannya. Namun demikian, ditemui pula program yang belum terlaksana penuh di beberapa tempat. Wilayah yang belum memulai pembangunan bukan berarti mereka tidak menjalankan tugas dan amat pimpinan Polri. Tetapi secara umum telah terjadi situasi dimana PNPP sebagian besar sudah mempunyai tempat tinggal atau rumah sendiri. Daerah di mana PNPP secara umum telah mempunyai rumah, isu pemilikan rumah ini tidak menjadi prioritas.

Kondisi lokal yang khas mewarnai pelaksanaan pembangunan rumah bagi PNPP. Di Polda Bali, Sumatera Barat dan Polda Metro isu lokasi yang mengemuka secara dominan adalah PNPP sudah banyak yang memiliki rumah atau tempat tinggal, tetapi nuansa yang berbeda. Di wilayah kerja Polda Bali dan Polda Sumatera Barat, dimensi adat lokal telah banyak menolong secara tidak langsung terhadap pengadaan rumah tempat tinggal PNPP yang umumnya juga merupakan orang setempat. Mekanisme adat di Bali, dimana anak laki-laki tertua di Bali tertolong dengan adanya mekanisme distribusi tanah adat yang boleh digunakan untuk tempat mereka tinggal mereka sepanjang hidupnya, Perempuan mendapat akses pada tanah Pusako untuk tempat tinggal mereka, dan mereka yang menikah dengan laki-laki PNPP praktis sudah ditolong oleh tanah Pusako yang juga tidak boleh diperjualbelikan. Di wilayah Jabodetabek dimana merupakan wilayah kerja Polda Metro Jaya, soal harga tanah yang sangat mahal yang tidak memungkinkan untuk dapat membangun rumah-rumah dengan KPR bersubsidi. Hasil ini sesuai dengan (Wariki, Grace Marleen dkk, 2015) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara lokasi terhadap keputusan pembelian, karena lokasi perumahan terlihat strategis. Hal ini berarti bahwa semakin strategis suatu lokasi perumahan maka konsumen akan merasa tertarik dan melakukan pembelian di perumahan tersebut.

Dari temuan di lapangan dijumpai lokasi perumahan tidak hanya merujuk pada hal teknis geografis, seperti letak, jarak, dan kondisi topografis, tetapi juga terdapat unsur administratif dan sosiologis. Lokasi perumahan KPR bersubsidi dibangun pada lokasi geografis yang kurang strategis, sementara saat ini kebanyakan kantor pusat pelayanan kepolisian berada pada pusat kota. Sejalan dengan yang di jelaskan oleh Awang (1997) yaitu semakin baik lokasi perumahan apakah dipusat kota atau dipinggir kota sangat mempengaruhi keputusan konsumen dalam membeli rumah tersebut. Indikator lokasi dipertimbangkan dalam keputusan pembelian, dapat dimaklumi karena sebelum membeli rumah tentu konsumen melihat lokasinya terlebih dahulu apakah dekat dengan sarana dan prasarana yang mereka gunakan atau tidak. Sehingga penelitian ini mendukung hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Walker & Li (2006) dan Salama (2006).

Pembiayaan perumahan oleh para perbankan masih terfokus pada pembiayaan KPR bersubsidi yang disediakan oleh negara. Perbankan belum banyak yang mengeksplorasi dan mensosialisasikan skema non-subsidi yang mereka keluarkan sendiri yang dapat didapat dijadikan alternatif bagi PNPP untuk mengambil perumahan pribadinya. Pembiayaan perumahan oleh para perbankan masih terfokus pada pembiayaan KPR bersubsidi yang disediakan oleh negara. Perbankan belum banyak yang mengeksplorasi dan mensosialisasikan skema non-subsidi yang mereka keluarkan sendiri yang dapat didapat dijadikan alternatif bagi PNPP untuk mengambil perumahan pribadinya. Hal tersebut sejalan dengan hasil penelitian dari Iswantoro (2013) yang memperoleh kesimpulan bahwa ada beberapa variabel dari faktor demografi, keluarga dan situasi yang mempunyai hubungan dengan pendanaan.

Secara umum fasilitas, instrumen dalam pembiayaan pengadaan perumahan berbiaya murah, baik bersubsidi ataupun non-subsidi, sudah banyak tersedia dan pihak perbankan siap untuk menawarkan produk-produk pembiayaan mereka. Sehingga saat ini, banyak pengembang yang awalnya memberikan fokus untuk membangun rumah mewah dan menengah, saat ini banyak yang

masuk untuk membangun segmen perumahan murah dan bersubsidi. Ada pihak perbankan yang memberlakukan mekanisme PUM harus ada lebih dahulu, baru akad kredit dapat didukung oleh perbankan. Ada pula daerah yang lambat dalam menjalani perintah ini dan ada daerah yang tidak berjalan. Daerah yang dapat merespons secara cepat dalam pengadaan perumahan bagi PNPP ini umumnya memiliki sistem pelaporan dan pendataan yang tertata rapi dan mereka sudah mempunyai aplikasi digital dalam membantu pendataan. Di daerah yang lambat dalam melaksanakan perintah ini dan yang tidak berjalan, isu pengadaan perumahan pribadi umumnya tidak menjadi isu prioritas. Beberapa contoh untuk hal ini, misalnya dalam hal peruntukan wilayah yang tidak tegas ataupun tata ruang yang berubah, yang membuat kepastian lokasi menjadi tidak tegas. Keadaan ini bersumber dari dua keputusan menteri yang dikeluarkan dalam bentang waktu yang tidak terlalu lama, yakni Kepmen PUPR Nomor 242/2020 dan Kepmen PUPR Nomor 411/2021.

Dalam suatu proses wawancara, untuk memenuhi batas MBR Rp 6 juta bagi bintang lajang, pejabat wilayah yang berwenang mengeluarkan tunjangan uang makan dari definisi 'gaji'. Ini dilakukan karena bintang muda sekalipun telah mempunyai *take home pay* (gaji pokok dan tunjangan, termasuk tunjangan kinerja) lebih dari Rp 6 juta di atas batasan yang diatur dalam Kepmen PUPR Nomor 411/2021. Perbankan menyiapkan skema khusus untuk PNPP dengan skema non-subsidi, dan angsuran yang tidak terlalu jauh berbeda perbulannya dengan angsuran KPR subsidi. Hasil-hasil FGD dan wawancara merekam pengakuan PNPP dalam pembiayaan pengadaan rumah sendiri ini yang berdimensi sosiologis. Hasil-hasil FGD dan wawancara merekam pengakuan PNPP dalam pembiayaan pengadaan rumah sendiri ini yang berdimensi sosiologis. dimana Pertama pengadaan rumah diperoleh atau menjadi bagian dari distribusi harta (warisan) keluarga besar. Kedua, oleh peristiwa perkawinan dan kekerabatan antara PNPP dengan warga setempat di mana PNPP berdinis dan Ketiga, pemilikan rumah pribadi diperoleh dari sumber-sumber selain pinjaman bank, seperti pinjaman pribadi dan informal, tabungan, dan lain-lain. Hal tersebut sesuai dengan yang dijelaskan oleh Engel, Blackwell, dan Miniard (1995) yaitu Kepribadian erat kaitannya dengan pemahaman gaya hidup seseorang, yang dapat didefinisikan sebagai pola dimana orang hidup dan menggunakan uang dan waktunya. Setiap keputusan membeli mempunyai struktur sebanyak tujuh komponen (Swastha dan Handoko, 2000). Komponen-komponen tersebut adalah: keputusan tentang jenis produk, bentuk produk, merek, penjual, jumlah produk, waktu pembelian, cara pembayaran

Pada saat yang sama, ditemukan dalam cakupan yang lebih kecil, bahwa polisi perwira pertama dan ASN golongan III adalah juga peminjam KPR, namun demikian, sebagaimana halnya dengan temuan sebelumnya, secara keseluruhan tidak ada pola tertentu dalam hirarki pangkat dan golongan dalam interaksinya dengan KPR. Kendati hanya kurang dari sepertiga PNPP berinteraksi dengan lembaga pembiayaan melalui KPR, hal ini tidak berarti PNPP absen sama sekali dalam berinteraksi dengan lembaga pembiayaan melalui pinjaman di luar KPR. Hal ini sejalan dengan penelitian menurut Widiastuti (2017) yang mengemukakan bahwa pendapatan konsumen berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah bersubsidi. Hal tersebut juga sejalan dengan penelitian Priyanto (1998) menunjukkan bahwa faktor status sosial, faktor *value expressive*, faktor komunitas, faktor demografi, faktor utilitarian, faktor keadaan ekonomi, factor informasi, faktor selera dan faktor kenyamanan, berturut-turut merupakan faktor gaya hidup dominan yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah.

Di 12 Polda yang dikunjungi ditemukan fakta bahwa rumah dinas berada dalam kondisi yang beragam, dari yang membutuhkan renovasi besar karena tingkat kelayakan hunian yang jauh menurun hingga rumah dinas baru yang dibangun dengan kualitas yang amat baik, termasuk yang mendapat dukungan dari Kemen PUPR. Meski demikian, substansi tata kelola administrasi rumah dinas telah dikenal baik, mengingat tradisi hunian rumah dinas di lingkungan Polri sudah berlangsung lama setidaknya seperti pernah diatur dalam Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/Mes Kepolisian Negara Republik Indonesia. Selain itu, proses administrasi penempatan dan alih penguasaan berjalan dalam administrasi yang formal dan normal.

KESIMPULAN

Sebagian besar PNPP telah memiliki rumah sendiri. Jika angka 42% persen yang tersisa, yakni yang belum memiliki rumah, dikonversi ke dalam total populasi PNPP yang sesungguhnya, maka sedikitnya masih ada 160 ribu PNPP yang belum memiliki rumah. Sebagian besar PNPP tidak berinteraksi dengan lembaga keuangan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengadaan perumahan KPR bersubsidi untuk PNPP yang berjalan baik karena memang ada permintaan yang tinggi dan proses dukungan dari pimpinan Kepolisian setempat sangat tinggi dan adanya intensif. Fasilitas FLPP yang menjadi dasar bagi distribusi untuk KPR bersubsidi, merupakan salah satu pintu untuk pengadaan perumahan pribadi bagi PNPP yang sehat, berkualitas dan terjangkau. Kriteria *eligibility* pada fasilitas FLPP KPR bersubsidi sebagaimana yang tercantum di Kepmen PUPR Nomor 242/2020. Pemahaman soal PUM ASABRI yang dapat digunakan untuk uang muka dalam pengambilan KPR FLPP bersubsidi maupun KPR non-subsidi bagi PNPP masih belum merata pemahamannya di berbagai daerah dan belum ada mekanisme notifikasi bagi mereka yang menerimanya. Bagi daerah yang dapat merespons secara cepat dalam pengadaan perumahan bagi PNPP ini, umumnya mereka yang memiliki sistem pelaporan dan pendataan yang tertata rapi dan mereka sudah mempunyai aplikasi digital dalam membantu pendataan. Pengadaan perumahan pemilihan pribadi bagi PNPP dapat dilakukan melalui dua skema pilihan, pertama adalah pilihan melalui KPR non-subsidi dan kedua KPR FLPP bersubsidi.

Adapun rekomendasi dari hasil penelitian ini sebagai berikut: Perlu ada upaya dari Kapolri untuk menekankan kembali sosialisasi tentang pentingnya bagi PNPP untuk mengambil KPR pemilihan rumah pribadi, melalui jalur kelembagaan Polri secara berjenjang, termasuk dukungan PUM ASABRI yang dapat membantu meringankan pembayaran perumahan. Kapolri melalui As SDM Kapolri perlu bersurat pada Dirjen Pembiayaan Kemen PUPR agar batas minimal income PNPP yang dapat mengambil KPR FLPP bersubsidi untuk dinaikan menjadi 8 juta rupiah dan 10 juta untuk mereka yang sudah berkeluarga (*double income*) untuk di luar Papua dan Papua Barat. Dimensi kepemimpinan Satker dalam mendinamisasi dan memotivasi serta memfasilitasi PNPP agar mempunyai rumah pribadi sebagai tempat tinggal atau investasi perlu ditingkatkan. Perlu ada penyempurnaan terhadap Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2020 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Pada Polri, agar dibuat lebih sederhana dan bisa langsung dari Polda ke kantor ASABRI Provinsi untuk memotong birokrasi, dengan tembusan ke As SDM Kapolri sebagai pengendali dan monitor PUM. Polri perlu membuat sistem aplikasi untuk memonitor tentang perumahan PNPP, termasuk aplikasi bagi perumahan dinas, sehingga data real time kondisi perumahan pemilihan pribadi PNPP dan rumah dinas dapat dipantau dan dimonitor secara digital oleh pimpinan Polri. Polri perlu membuka jendela inovasi daerah dalam hal pengadaan perumahan, dengan memberi penghargaan pada Satker di wilayah yang dapat menyediakan perumahan pemilihan bagi PNPP di wilayahnya dengan berbagai inovasi yang menarik. Polri perlu meningkatkan kerja sama dengan stakeholder yaitu: Kementerian PUPR, PT. ASABRI (Persero) Lembaga Pembiayaan (Perbankan) dan pemerintah daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustriana, Diah, (2018), *Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah* (Backlog Perumahan), repository.unej.ac.id.
- Awang, S. (1997), *Bank Selection Decision: Factors Influencing the Selection of Banks and Banking Services*, Master's dissertation, University Utara Malaysia, Sintok, - etd.uum.edu.my.
- Creswell, John W. (2019). *Research Design – Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran* (Terjemahan), Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Engel, J. F., R.D. Blackwell and P.W. Miniard. (1995). *Consumer Behaviour. Eight Edition*. The Dryden Press, p. 449 – 455.

- Iswantoro, Chyntia dan Njo Anastasia (2013), *Hubungan Demografi, Anggota Keluarga dan Situasi dalam Pengambilan Keputusan Pendanaan Pembelian Rumah Tinggal Surabaya*, Journal of Fiscal and Regional Economy Studies, Vol. 1, No. 2, (2013) 125-129.
- Koko Hernawan. (2011) *Jual beli perumahan dengan dengan klausul eksonerasi*, Perpustakaan UPN Surabaya.
- Kusumastuti, Dora (2015), *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*, Jurnal Yustisia. Vol. 4 No. 3.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 411/KPTS/M/2021 Tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum Dan Rumah Swadaya.
- Maxwell, J. A. (2012). *Qualitative research design: An interactive approach*. Sage publications.
- Neuman, W, Lawrence, (2018), *Metodologi Penelitian Sosial: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif* (terjemahan), Indeks, Jakarta.
- Nurahman, Jaya (2020), *Tanggung Jawab Negara dalam Rangka Pemenuhan Hak Atas Hunian yang Layak dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, repository.unej.ac.id.
- Priyanto, (1998), *Gaya Hidup Dalam Pembelian Rumah (Analisis Faktor-faktor Gaya Hidup Keluarga Baru dalam Pembelian Rumah di Surabaya)*. Tesis. Malang, Universitas Brawijaya.
- Peraturan Kapolri Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/Mes Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Pengawasan Melekat Di Lingkungan Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/Mes Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pengajuan Dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Pada Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

- Peraturan Pemerintah Nomor 102 Tahun 2015 Tentang Asuransi Sosial Prajurit Tentara Nasional Indonesia, Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, Dan Pegawai Aparatur Sipil Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan Dan Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2010 Tentang Hak - Hak Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Salama, A.M. (2006) *A Lifestyle Theories Approach for Affordable Housing Research in Saudi Arabia*. Emirates Journal for Engineering Research. Vol. 11 (1), pp. 67-76.
- Swastha, B dan Handoko, H. (2000), *Manajemen Pemasaran: Analisis Perilaku Konsumen*, Edisi Pertama. Yogyakarta, BPFE.
- Taherdoost, H. (2016). *Sampling methods in research methodology; how to choose a sampling technique for research. How to Choose a Sampling Technique for Research* (April 10, 2016).
- Undang - Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Wariki, Grace Marleen, Lisbeth Mananeka, dan Hendra Tawas. (2015) *Pengaruh Bauran Promosi, Persepsi Harga dan Lokasi terhadap Keputusan Pembelian dan Kepuasan Konsumen pada Perumahan Tamansari Metropolitan Manado*. Jurnal EMBA, 3(2), 1073-1085.
- Walker, J.L. and J. Li. (2006) *Latent Lifestyle Preferences and Household Location Decisions*. Forthcoming in Geographical Systems.
- Widiastuti, Erni dan Handayani, SWE., (2017), *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Dengan Menggunakan Analisis Regresi*, Universitas Surakarta
- Y. Warella. Tanpa Tahun. *Kepentingan Umum Dan Perorangan Perseorangan (ditinjau dari Aspek Publik)*. Eprints.undip.ac.id.
- <https://finance.detik.com/properti/d-6181027/boom-harga-rumah-bakal-makin-mahal-2023>.