

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PROGRAM RUMAH SUBSIDI BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH YANG DIBANGUN OLEH PT BATU INTI
JAYA DI BATANG ANAI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

NATASYA ARDILA PUTRI

1910112143

PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA MURNI (PK I)



Pembimbing :

**Dr. Wetria Fauzi S. H., M. Hum.
Shafira Hijriya, S. H., M. H**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2026

No.Reg : 08/PK-I/IV/2026

**PELAKSANAAN PROGRAM RUMAH SUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN
RENDAH YANG DIBANGUN OLEH PT. BATU INTI JAYA DI BATANG ANAI**

*(Natasya Ardila Putri, 1910112143, Dr. Wetria Fauzi S. H., M. Hum., Shafira Hijriya, S. H., M. H.,
Program Kekhususan Hukum Perdata (PK I), Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 68 Halaman,
Tahun 2026)*

ABSTRAK

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia menuntut negara menjamin pemenuhan hunian layak sebagaimana diatur dalam Pasal 28H Undang Undang Dasar 1945 dan Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011. Namun, implementasi kebijakan perumahan bersubsidi melalui program FLPP, SSB, SBUM, dan BP2BT belum tepat sasaran karena batas penghasilan MBR dalam Keputusan Menteri PUPR Nomor 22/KPTS/M/2023—Rp7.000.000 bagi yang belum menikah dan Rp8.000.000 bagi yang menikah—jauh di atas UMR Kab. Padang Pariaman sebesar Rp2.881.449. Kondisi ini membuat masyarakat berpenghasilan lebih tinggi lebih mudah mengakses rumah subsidi, sementara kelompok 40% terbawah yang secara nyata membutuhkan justru tersisih, apalagi dengan kecenderungan pengembang memilih pembeli yang lebih mampu. Ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dan realitas ini menunjukkan potensi pergeseran fungsi rumah subsidi menjadi objek komersialisasi, sehingga perlu dikaji lebih lanjut melalui penelitian berjudul “Implementasi Kebijakan Rumah Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di PT Batu Inti Jaya Batang Anai.” Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan diatas, dapat dirumuskan permasalahan yang diteliti yaitu: 1) Bagaimana pelaksanaan program, rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dibangun oleh PT Batu Inti Jaya di Batang Anai? 2) Apakah penetapan batas maksimal penghasilan penerima manfaat program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi telah sesuai dengan asas keadilan bagi MBR di Kabupaten Padang Pariaman? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif. Dari hasil penelitian diketahui bahwa: 1) Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan rumah subsidi di Perumahan PT Batu Inti Jaya Batang Anai belum efektif sesuai mandat UU No. 1 Tahun 2011. Dominasi penerima dari kelompok berpenghasilan menengah menandakan bahwa MBR tidak menjadi prioritas utama. Hambatan implementasi dipengaruhi oleh komunikasi kebijakan yang kurang optimal, preferensi pelaksana terhadap konsumen yang lebih mampu, serta lemahnya pengawasan pemerintah daerah, sehingga prinsip pemerataan dan keadilan sosial belum tercapai. 2) Penetapan batas penghasilan penerima KPR bersubsidi melalui Keputusan Menteri PUPR No. 22/KPTS/M/2023 tidak sesuai dengan kondisi ekonomi masyarakat Kota Padang. Ketimpangan antara batas nasional (hingga Rp8.000.000) dan UMP setempat (Rp2.881.449) membuat kebijakan ini tidak adaptif dan menguntungkan kelompok berpenghasilan menengah, sementara MBR terpinggirkan. Dengan demikian, kebijakan batas penghasilan tersebut belum memenuhi prinsip keadilan, ketepatsasaran, dan belum efektif menjamin akses perumahan bagi MBR di Kabupaten Padang Pariaman.

Kata kunci: Implementasi, Kebijakan, Rumah Subsidi

