

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia yaitu pangan, sandang, dan papan, serta faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat keluarga di Indonesia. Peningkatan pertumbuhan penduduk yang pesat menyebabkan ketidakseimbangan antara permintaan dan ketersediaan rumah, yang berdampak pada tingginya harga dan menjadi hambatan besar bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), oleh karena itu diperlukan penanganan dan perencanaan yang seksama.<sup>1</sup>

Dalam konteks nasional, Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin hak setiap orang untuk bertempat tinggal dan memperoleh lingkungan hidup yang layak, sehingga negara berkewajiban menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Dengan demikian, negara memikul tanggung jawab untuk menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang memungkinkan masyarakat menghuni rumah yang layak, terjangkau, serta berada dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Tanggung jawab konstitusional tersebut diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang secara normatif bertujuan menjamin terpenuhinya kebutuhan hunian bagi MBR. Implementasi regulasi ini dilaksanakan melalui berbagai program subsidi perumahan yang dikelola Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan

---

<sup>1</sup> Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Kencana. Jakarta. hlm. 2

Rakyat (PUPR), antara lain:

- a. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Program ini memberikan pembiayaan untuk pembangunan rumah subsidi.
- b. Subsidi Selisih Bunga (SSB), Program ini memberikan subsidi bunga untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi MBR.
- c. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Program ini memberikan bantuan uang muka untuk pembelian rumah subsidi.
- d. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Program ini memberikan bantuan pembiayaan bagi mereka yang telah menabung untuk membeli rumah.

Seluruh program tersebut dirancang untuk mengurangi kesenjangan antara permintaan dan ketersediaan hunian dan memperluas akses masyarakat terhadap rumah yang layak dan terjangkau. Dalam praktiknya, Keputusan Menteri PUPR berfungsi sebagai instrumen regulatif yang menetapkan ketentuan teknis guna memastikan efektivitas implementasi kebijakan perumahan nasional.

Pada tataran normatif, penyelenggaraan perumahan diatur secara komprehensif dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Regulasi ini menegaskan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan baik oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, maupun setiap orang bertujuan untuk menjamin hak warga negara dalam menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, tertib, dan teratur. Lebih spesifik, Pasal 19 ayat (1) undang-undang tersebut menetapkan bahwa ruang lingkup penyelenggaraan perumahan mencakup empat aspek utama, yaitu perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian perumahan. Keempat aspek ini menjadi landasan operasional penting untuk

mewujudkan tata kelola penyediaan perumahan yang berorientasi pada keberlanjutan dan pemerataan akses, terutama dalam memastikan pemanfaatan rumah subsidi berjalan tepat sasaran.

Selanjutnya kebijakan subsidi perumahan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, di dalamnya diatur tentang skema pembiayaan rumah bersubsidi, yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi FLPP, SBUM dan SSB. Kemudian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 32 Tahun 2021 Tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan. Adapun KPR Bersubsidi merupakan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.<sup>2</sup> Kemudian untuk rumah yang dibangun dengan bantuan dan kemudahan dari pemerintah dengan skema KPR Bersubsidi tersebut disebut dengan rumah bersubsidi.

Untuk mengoperasionalkan aspek pembangunan dan pemanfaatan tersebut pada tataran teknis mutakhir, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman (Permen PKP) Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan

---

<sup>2</sup> Pembiayaan.pu.go.id, 2019. KPR Bersubsidi (FLPP, SSB dan SBUM), <https://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/category/kpr-bersubsidi-flpp-ssb-dan-sbum> diakses pada april 2023.

Permukiman Nomor 13 Tahun 2025.<sup>3</sup> Regulasi terbaru ini memperkenalkan sistem zonasi wilayah guna menyesuaikan kriteria bantuan dengan tingkat kemahalan dan kondisi sosial-ekonomi di setiap daerah. Berdasarkan pembagian tersebut, wilayah Provinsi Sumatera Barat (termasuk Kabupaten Padang Pariaman) ditetapkan masuk ke dalam Ketentuan Zona 1.

Selain itu, Permen PKP 5/2025 juga memperluas zonasi penentuan batas penghasilan MBR dari dua menjadi empat zona. Pembagian zonasi ini dilakukan dengan mempertimbangkan indeks kemahalan konstruksi, rata-rata pengeluaran kontrak rumah dalam satu bulan terakhir, serta letak geografis, sehingga besaran penghasilan maksimal MBR dapat disesuaikan dengan kondisi ekonomi lokal. Adapun rincian nilai penghasilan maksimal MBR untuk setiap zona tercantum dalam lampiran Permen PKP 5/2025.<sup>4</sup> Secara lebih terperinci, zonasi wilayah beserta besaran penghasilan maksimal MBR per bulan sebagaimana ditetapkan dalam Permen PKP Nomor 5 Tahun 2025 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.2  
Zonasi Wilayah Dan Besaran Penghasilan Orang Perseorangan  
Penghasilan Per Bulan Paling Banyak (Rp)

| Wilayah                                                                                                                      | Umum        |             | Satu Orang<br>Untuk Peserta<br>Tapera |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|
|                                                                                                                              | Tidak Kawin | Kawin       |                                       |
| <b>Zona 1</b><br>Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Sumatera, Nusa Tenggara Timur, Nusa Tenggara Barat | Rp8.500.000 | Rp8.500.000 | Rp8.500.000                           |

<sup>3</sup> Siregar dkk .2025. “Efektivitas Regulasi Teknis Pembiayaan Perumahan dalam Menjamin Hak atas Hunian Layak bagi MBR”. *Jurnal Hukum Lingkungan dan Administrasi Negara*, Vol. 14, No. 1. hlm. 45–48.

<sup>4</sup> *Ibid.* Hlm. 62.

|                                                                                                                             |              |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Zona 2</b><br>Kalimantan,<br>Sulawesi,<br>Kepulauan Bangka<br>Belitung, Kepulauan<br>Riau, Maluku,<br>Maluku Utara, Bali | Rp9.000.000  | Rp9.000.000  | Rp9.000.000  |
| <b>Zona 3</b><br>Papua, Papua Barat,<br>Papua Tengah,<br>Papua Selatan,<br>Papua Pegunungan,<br>Papua Barat Daya            | Rp10.500.000 | Rp10.500.000 | Rp10.500.000 |
| <b>Zona 4</b><br>Jakarta, Bogor,<br>Depok, Tangerang,<br>Bekasi                                                             | Rp12.000.000 | Rp12.000.000 | Rp12.000.000 |

Sumber: Lampiran Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 Tentang Besaran Penghasilan Dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Secara normatif, pemenuhan kriteria MBR memiliki implikasi langsung terhadap akses masyarakat terhadap program perumahan pemerintah, termasuk rumah bersubsidi. Untuk dapat memanfaatkannya, seseorang harus memenuhi dua syarat utama, yaitu berstatus sebagai Warga Negara Indonesia dan memenuhi ketentuan mengenai kriteria penghasilan MBR sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini menegaskan pentingnya klasifikasi MBR sebagai instrumen hukum untuk memastikan bahwa bantuan perumahan diberikan secara tepat sasaran kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan.

Dalam kerangka implementasi kebijakan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) didefinisikan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah yang layak. Persyaratan teknis bagi penerima manfaat program KPR bersubsidi diatur secara tegas mengenai besaran penghasilan

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 22/KPTS/M/2023. Keputusan Menteri PUPR menetapkan batasan penghasilan kelompok sasaran pembiayaan untuk wilayah Sumatera Rp7.000.000 (tujuh juta Rupiah) bagi masyarakat yang belum menikah dan Rp8.000.000 (delapan juta Rupiah) bagi masyarakat yang sudah menikah.

Dalam konteks pelaksanaan program rumah subsidi perumahan di tingkat daerah, PT Batu Inti Jaya Batang Anai sebagai perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan properti memiliki peran strategis dalam mendukung upaya pemerintah menyediakan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Melalui pembangunan proyek rumah subsidi di wilayah Batang Anai, perusahaan ini berupaya memperluas akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap perumahan yang layak sebagai kontribusi nyata terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat.

MBR sendiri didefinisikan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Namun, dalam implementasinya, batas maksimal penghasilan calon penerima KPR yang diterapkan dalam program tersebut, yakni Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) bagi masyarakat yang telah menikah dan Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah) bagi yang belum menikah berada jauh di atas Upah Minimum Regional (UMR) Kab. Padang pariaman Upah Minimum Kabupaten (UMK) Padang Pariaman pada tahun 2024 ditetapkan sebesar Rp2.811.449,27, sedangkan pada tahun 2025 upah minimum di wilayah ini mengacu pada ketetapan Upah Minimum Provinsi (UMP) Sumatra Barat

sebesar Rp2.994.193,47.<sup>5</sup>

Penetapan batas penghasilan yang relatif tinggi ini secara substantif membuka peluang bagi masyarakat berpenghasilan di atas UMR untuk memperoleh rumah subsidi, sehingga memperkecil kesempatan bagi kelompok MBR yang sesungguhnya berada pada kisaran atau di bawah UMR untuk memperoleh hunian layak. Kondisi tersebut pada akhirnya berpotensi mengalihkan manfaat program kepada individu yang secara finansial lebih mampu, melemahkan asas tepat sasaran, serta mencerminkan kecenderungan pengembang memilih calon pembeli dengan penghasilan lebih tinggi demi menjamin kelancaran pembayaran kredit. Konsekuensinya, rumah subsidi berisiko dimanfaatkan oleh pihak yang tidak benar-benar membutuhkan, termasuk untuk tujuan investasi, sehingga menggeser fungsi utama rumah subsidi sebagai hunian layak bagi masyarakat berdaya beli rendah dan mencederai esensi kebijakan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Ketidaksesuaian tersebut diperkuat oleh data statistik terkait status kepemilikan bangunan tempat tinggal di Kabupaten Padang Pariaman.

Tabel 1.1 Persentase Rumah Tangga Menurut Karakteristik dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati di Kota Padang, 2024

| Kelompok Pengeluaran | Status Kepemilikan |         | Jumlah (%) |
|----------------------|--------------------|---------|------------|
|                      | Milik Sendiri      | Lainnya |            |
| 40% Terbawah         | 51,02              | 48,98   | 100        |
| 40% Menengah         | 55,97              | 44,03   | 100        |
| 20% Teratas          | 62,47              | 37,53   | 100        |

---

<sup>5</sup> Juni Fitra Yenti, “UMK Padang Pariaman 2025 Naik 6,5 Persen, Mengikuti UMP SUMBAR,” <https://sumbarkita.id/umk-padang-pariaman-2025-naik-65-persen-mengikuti-ump-sumbar/>, diakses Jumat, 22 Mei 2026.

Sumber: Katalog Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Padang, Volume 10, Kota Padang.

Status milik sendiri merupakan status kepemilikan bangunan tempat tinggal dimana tempat tinggal tersebut merupakan milik kepala rumah tangga atau salah seorang anggota rumah tangga. Rumah yang dibeli secara angsuran melalui kredit bank atau rumah dengan status sewa beli dianggap rumah milik sendiri.<sup>6</sup> Kelompok pengeluaran adalah kategori atau pengelompokan rumah tangga berdasarkan jumlah uang yang dikeluarkan (dibelanjakan) untuk kebutuhan hidup dalam suatu periode tertentu, biasanya per bulan. Konsep ini digunakan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) sebagai indikator tingkat kesejahteraan ekonomi rumah tangga. Kelompok pengeluaran menunjukkan tingkat kemampuan ekonomi rumah tangga, dengan asumsi bahwa rumah tangga yang memiliki pengeluaran lebih besar biasanya memiliki pendapatan yang lebih tinggi. Kelompok 40% terbawah mencerminkan rumah tangga miskin atau hampir miskin, yang pada umumnya memiliki kemampuan ekonomi sangat terbatas sehingga kesempatan memiliki rumah pun rendah. Data ini menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah masih menghadapi kesulitan dalam mengakses kepemilikan rumah, sehingga intervensi pemerintah melalui kebijakan rumah subsidi seharusnya benar-benar diarahkan kepada kelompok ini.

Dari tersebut terlihat adanya ketidaksesuaian antara tujuan kebijakan subsidi perumahan dengan implementasi di lapangan. Penetapan batas penghasilan yang jauh di atas UMR Koabupaten Padang Pariaman, ditambah kecenderungan pengembang memilih pembeli dengan penghasilan lebih besar, mengakibatkan berkurangnya akses bagi masyarakat yang benar-benar

---

<sup>6</sup> Katalog, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Padang*, Volume 10, Kota Padang.

membutuhkan. Kondisi tersebut mengaburkan asas tepat sasaran dan berpotensi menggeser fungsi utama rumah subsidi sebagai instrumen pemenuhan hak atas hunian layak bagi MBR.

Secara administratif dan angka penjualan, unit-unit rumah subsidi (perumahan Gardena Maisa 5) yang dibangun oleh PT Batu Inti Jaya di Batang Aana dilaporkan telah habis terjual (*sold out*). Namun, secara faktual, banyak dari unit rumah yang telah berpindah kepemilikan tersebut justru dibiarkan kosong, terbengkalai, dan tidak ditempati oleh para pembelinya. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara tujuan kebijakan subsidi perumahan dengan praktik implementasi di lapangan. Penetapan batas penghasilan yang jauh di atas UMR Kabupaten Padang Pariaman, serta kecenderungan pengembang (*developer*) memilih pembeli dengan penghasilan lebih besar untuk menjamin kelancaran pembayaran telah mengakibatkan berkurangnya akses bagi masyarakat yang benar-benar membutuhkan. Penyimpangan tersebut tidak hanya mengaburkan asas tepat sasaran, tetapi juga berpotensi menggeser fungsi utama rumah subsidi dari hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi objek komersialisasi yang dinikmati oleh kelompok masyarakat berpenghasilan lebih tinggi.

Ketidaksesuaian tersebut juga mengindikasikan bahwa kebijakan teknis mengenai batas maksimal penghasilan penerima rumah subsidi melalui Keputusan Menteri PUPR nomor Nomor 22/KPTS/M/2023, belum sepenuhnya relevan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat Kota Padang. Hal ini tidak mencerminkan struktur pendapatan lokal, di mana mayoritas masyarakat berada pada tingkat UMR sebesar Rp2.994.193. Jarak yang begitu besar antara batas penghasilan nasional dengan kemampuan ekonomi masyarakat daerah

berimplikasi pada terpinggirkannya warga yang secara normatif masuk kategori MBR, tetapi dalam praktik kalah bersaing dengan calon pembeli berpenghasilan lebih tinggi.

Permasalahan dalam kebijakan perumahan bersubsidi tidak terletak pada ketiadaan regulasi, melainkan pada aspek pelaksanaan program dan ketidaksesuaian kriteria penerima dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat di daerah. Penelitian yang dilakukan oleh Prasetyo menyebutkan bahwa penetapan batas penghasilan penerima rumah subsidi yang bersifat nasional sering kali tidak mempertimbangkan perbedaan atau kesenjangan tingkat pendapatan antarwilayah, sehingga menyebabkan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah lebih mudah mengakses rumah subsidi dibandingkan MBR yang sesungguhnya membutuhkan.<sup>7</sup> Kondisi ini mengakibatkan terjadinya distorsi tujuan kebijakan dan melemahkan prinsip keadilan sosial dalam penyediaan perumahan.

Selain itu, ketidaktepatan sasaran dalam program rumah subsidi juga dipengaruhi oleh sikap pengembang dan lembaga pembiayaan yang lebih mengutamakan pertimbangan kemampuan finansial calon pembeli dibandingkan dengan tujuan sosial dari kebijakan tersebut. Dalam praktiknya, pengembang dan pihak perbankan cenderung memilih calon penerima yang memiliki pendapatan lebih tinggi dan stabil guna meminimalkan risiko kredit bermasalah.<sup>8</sup> Meskipun secara normatif rumah subsidi diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pertimbangan ekonomi tersebut

---

<sup>7</sup> Agus Prasetyo, "Implementasi Kebijakan Perumahan Bersubsidi dan Ketimpangan Akses bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 14 No. 1, 2021, hlm. 78–80.

<sup>8</sup> Dwi Handayani dan R. Budi Santoso. "Peran Pengembang dan Perbankan dalam Program Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol. 49 No. 3. 2019. hlm. 412–414.

menyebabkan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah lebih mudah memenuhi persyaratan administratif dan memperoleh fasilitas KPR bersubsidi. Akibatnya, masyarakat yang secara ekonomi paling membutuhkan justru mengalami kesulitan dalam mengakses program rumah subsidi. Kondisi ini menunjukkan adanya pergeseran orientasi kebijakan dari tujuan kesejahteraan sosial menuju pertimbangan efisiensi dan keamanan finansial, sehingga berpotensi mengurangi efektivitas program dalam memenuhi hak MBR atas hunian yang layak.

Dari permasalahan tersebut, menarik untuk dikaji mengenai kesenjangan antara ketentuan normatif dan kondisi faktual di lapangan untuk ditulis dengan judul **“Pelaksanaan Program Rumah Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang Dibangun Oleh PT Batu Inti Jaya di Batang Anai”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

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?

#### **C. Tujuan Penelitian.**

Adapun maksud dan tujuan dilakukannya penelitian Implementasi Kebijakan Rumah Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di PT Batu Inti Jaya Batang Anai, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan program rumah subsidi bagi

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dibangun oleh PT Batu Inti Jaya di Batang Anai.

2. Untuk mengetahui penetapan batas maksimal penghasilan penerima manfaat program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi telah sesuai dengan asas keadilan bagi MBR di Kabupaten Padang Pariaman

#### **D. Manfaat Penelitian.**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, manfaat penelitian bagi penulis adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perumahan dan kawasan permukiman, melalui analisis mengenai kesenjangan antara regulasi normatif dan pelaksanaan program rumah subsidi di tingkat daerah. Melatih dan menerapkan beragam kajian ilmu teoritis yang penulis dapatkan di bangku perkuliahan dan menghubungkan dengan kenyataan yang ada di tengah-tengah masyarakat.
- b. Memperkaya kajian akademik mengenai asas keadilan dalam kebijakan publik, terutama yang terkait dengan penyediaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- c. Menjadi referensi ilmiah bagi penelitian selanjutnya yang membahas efektivitas kebijakan perumahan, pelaksanaan subsidi perumahan, maupun perlindungan hak atas hunian layak.

##### **2. Manfaat Praktis.**

Secara teoritis, manfaat penelitian bagi penulis adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan masukan dalam penyempurnaan pelaksanaan program, terutama penetapan batas penghasilan sasaran yang lebih adaptif

terhadap kondisi ekonomi daerah bagi pemerintah pusat.

- b. Memberikan gambaran faktual mengenai hambatan pelaksanaan program rumah subsidi sehingga dapat digunakan untuk merumuskan strategi pengawasan dan pendampingan yang lebih efektif.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>9</sup>

Dalam penelitian ini, metode yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian.**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-empiris. Penelitian yuridis-empiris dipergunakan karena permasalahan yang dikaji tidak hanya berkaitan dengan norma hukum positif yang mengatur penyelenggaraan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), tetapi juga menyangkut implementasi dan efektivitas ketentuan tersebut dalam praktik di lapangan, khususnya pada pelaksanaan program rumah subsidi di PT Batu Inti Jaya Batang Anai. Pendekatan yuridis-empiris memungkinkan peneliti menganalisis kesenjangan antara norma hukum dan praktik faktual yang terjadi

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia (UI-Press). Jakarta. Hlm. 42

dalam proses penyaluran KPR subsidi.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta serta karakteristik objek yang diteliti, kemudian dianalisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>10</sup>

Sifat penelitian deskriptif analitis ini digunakan untuk menggambarkan secara rinci mengenai bagaimana implementasi kebijakan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh PT Batu Inti Jaya Batang Anai, serta menganalisis kesesuaiannya dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan peraturan pelaksanaannya. Melalui penelitian ini, tidak hanya mendeskripsikan fakta-fakta empiris yang ditemukan di lapangan, tetapi juga mengaitkannya dengan norma hukum yang berlaku, untuk mengetahui adanya kesesuaian atau ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan kenyataan yang terjadi (*das sein*)

## 3. Sumber Data dan Jenis Data

Sejalan dengan jenis penelitian yang digunakan, yaitu penelitian hukum yuridis-empiris, maka pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Kedua jenis penelitian tersebut digunakan secara terpadu untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai norma hukum dan

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta. Hlm. 10.

pelaksanaannya dalam praktik.<sup>11</sup>

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui interaksi dengan subjek penelitian. Penelitian lapangan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan kebijakan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di PT Batu Inti Jaya Batang Anai dalam praktik.

Penelitian lapangan ini digunakan untuk memperoleh gambaran empiris mengenai implementasi kebijakan rumah subsidi, hambatan yang dihadapi oleh MBR, serta praktik yang terjadi dalam penentuan penerima manfaat rumah subsidi.

Dengan mengkombinasikan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, penelitian ini diharapkan mampu mengungkap kesesuaian dan ketidaksesuaian antara ketentuan hukum yang berlaku dengan realistik pelaksanaannya di lapangan.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang berkaitan dengan ketentuan hukum mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta kebijakan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian kepustakaan ini dilakukan dengan cara mempelajari, menelaah, dan mengkaji berbagai bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian di Perpustakaan Fakultas Hukum, iPusnas dan Library.go.

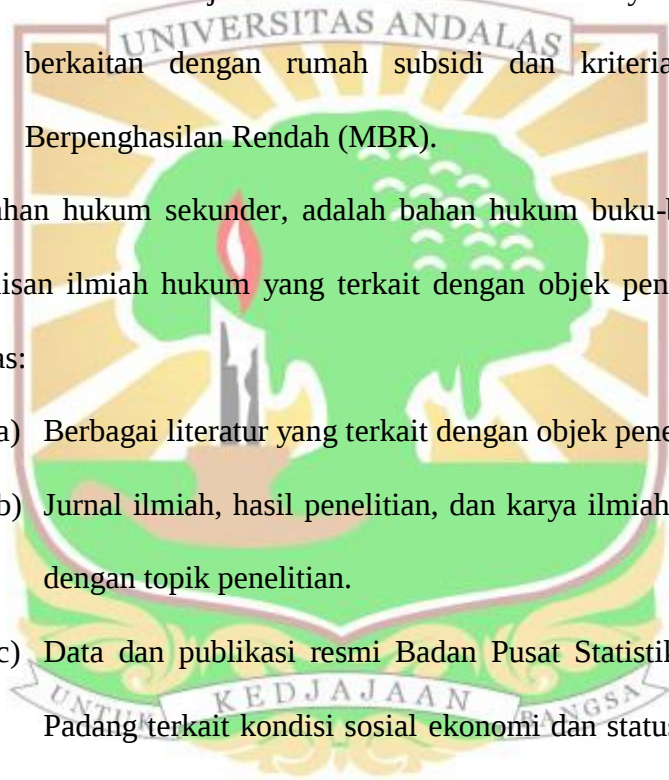
Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan merupakan data

---

<sup>11</sup> *Ibid.* Hlm. 51.

sekunder yang meliputi:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, antara lain:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
  - c) Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, serta Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang berkaitan dengan rumah subsidi dan kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- 2) Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum buku-buku, tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian, terdiri atas:
  - a) Berbagai literatur yang terkait dengan objek penelitian.
  - b) Jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan karya ilmiah yang relevan dengan topik penelitian.
  - c) Data dan publikasi resmi Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Padang terkait kondisi sosial ekonomi dan status kepemilikan rumah.
  - d) Hasil penelitian-penelitian sebelumnya.
  - e) Pendapat ahli hukum atau teori-teori.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa



Indonesia, ensiklopedia, serta sumber penunjang lainnya.<sup>12</sup>

Penelitian kepustakaan ini bertujuan untuk memperoleh landasan teoritis dan yuridis yang kuat sebagai dasar analisis terhadap permasalahan penelitian.

Penelitian ini memanfaatkan dua jenis data:

a. Data Primer.

Data primer adalah data yang diperoleh oleh penulis langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah menjadi sebuah karya tulis. Dalam tulisan ini penulis mengambil data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan masyarakat di PT Batu Inti Jaya Batang Anai.

Dalam tulisan ini penulis mengambil data primer yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian, yaitu:

- 1) Pihak pengembang (*developer*) PT Batu Inti Jaya Batang Anai yang berperan dalam pelaksanaan penjualan rumah subsidi.
- 2) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang telah memperoleh rumah subsidi melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi di PT Batu Inti Jaya Batang Anai.
- 3) Calon pembeli rumah subsidi dari kelompok (MBR) yang mengajukan KPR bersubsidi namun mengalami penolakan atau kendala dalam proses pembiayaan.

b. Data Sekunder.

Data sekunder yaitu data diperoleh penulis secara tidak langsung dari

---

<sup>12</sup> *Ibid.* Hlm. 14.

sumbernya (objek penelitian) tetapi melalui sumber lain. Penulis mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain, seperti melalui buku-buku teks, jurnal, koran, dokumen dan bukui-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai kerangka normatif, kondisi empiris, serta konteks sosial ekonomi yang melingkupi penyelenggaraan program rumah subsidi, penelitian ini turut memanfaatkan berbagai sumber data sekunder yang relevan.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan daa dilakukan dengan menggunakan berbagai cara, yaitu:

##### **a. Wawancara**

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden untuk memperoleh keterangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.<sup>13</sup> Wawancara yang bersifat terbuka dengan berhadapan langsung dengan responden. Wawancara dilakukan dengan menggunakan pedoman pertanyaan yang telah disusun sebelumnya, namun tetap memberikan ruang bagi responden untuk menyampaikan jawaban secara bebas dan mendalam sesuai dengan pengalaman dan pengetahuannya.

Wawancara dilakukan terhadap:

- 1) Pihak Pengembang PT Batu Inti Jaya Batang Anai.
- 2) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) penerima rumah subsidi.
- 3) Calon pembeli rumah subsidi yang mengalami penolakan KPR.

---

<sup>13</sup> Lexy J Moleong. 2018. Metodologi Penelitian Kualitatif. Remaja Rosdakarya. Bandung. Hlm. 186.

## b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data melalui penelaahan terhadap bahan-bahan tertulis yang berkaitan dengan objek penelitian, baik berupa dokumen resmi maupun tidak resmi.<sup>14</sup> Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen kebijakan perumahan dan data statistik, laporan resmi, serta dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah subsidi bagi MBR.

Dokumen yang diteliti dapat berbagai macam, tidak hanya dokumen yang resmi, dapat berupa laporan, notulen rapat dan catatan khusus dalam pekerjaan sosial. Studi dokumen berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

## 5. Pengolahan Data dan Analisis Data

### a. Pengolahan Data.

Setelah data-data yang diperlukan sudah tergali dan terkumpul, maka langkah selanjutnya mengolah data tersebut menggunakan teknik-teknik sebagai berikut:

- a) *Tabulating* (Tabulasi Data) adalah proses penyusunan dan pengelompokan data yang telah diperoleh ke dalam bentuk yang sistematis sehingga mudah dianalisis.<sup>15</sup> Tabulasi dilakukan dengan cara mengklasifikasikan data berdasarkan kategori atau tema tertentu sesuai dengan fokus penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses tabulasi terhadap data hasil observasi, wawancara, dan dokumen terkait efektivitas kebijakan rumah subsidi di PT Batu Inti Jaya Batang Anai.

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto. *Op. Cit.* Hlm. 21.

<sup>15</sup> Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabeta. Bandung. Hlm. 45.

Data yang telah dikumpulkan kemudian dirangkum, dikelompokkan, dan disusun berdasarkan tema-tema yang relevan, yaitu norma hukum, implementasi kebijakan, serta faktor penyebab ketidaktepatan sasaran.

b. Analisis Data

Analisis data Kualitatif adalah metode yang digunakan untuk memproses atau mengolah data bukan angka yang kemudian disebut sebagai data kualitatif. Data kualitatif bisa diolah dengan berbagai teknik lagi, dan teknik inilah yang menciptakan macam-macam analisis data kualitatif. Data diperoleh melalui proses interpretasi terhadap kesesuaian antara norma hukum dan praktik pelaksanaan rumah subsidi, dengan menilai apakah implementasi tersebut telah selaras dengan asas keadilan dan perlindungan terhadap MBR.

