



# Jurnal Arsitektur Zonasi

Journal homepage:  
<https://ejournal.upi.edu/index.php/jaz>



## Analisis Program KPR Rumah Bersubsidi terhadap Sarana Prasarana Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Perumahan Samesta Pasadana by Perumnas

Ahmad Bayhaqi<sup>1\*</sup>, Afifah Nur Fatimah<sup>2</sup>, Irsad Fadil<sup>3</sup>, Rahma Sari Hidayat<sup>4</sup>, Sri Hasniar Rahayu<sup>5</sup>, Lucy Yosita<sup>6</sup>

<sup>1,2,3,4,5,6</sup>Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, Indonesia

\*Correspondence: E-mail: [bayhaqi201@upi.edu](mailto:bayhaqi201@upi.edu)

### ABSTRACT

*The government has a responsibility to fulfill the housing needs of its citizens. In its efforts, the government holds a subsidized Home Ownership Credit (KPR) program. Perumnas is one of the developers that also supports the subsidy program by providing housing for Low-Income Communities (LIC). In this research, the author analyzes the subsidized mortgage program at Samesta Pasadana by Perumnas and the facilities and infrastructure provided. The research uses qualitative methods to analyze data sourced from observations, interviews, and literature studies on the subsidized mortgage program. The results of the study indicate that the subsidized mortgage system has been implemented by regulations at Samesta Pasadana Housing to assist Low-Income Communities (LIC). The facilities and infrastructure available to the housing community are adequate, although they are still basic and some are under construction.*

### ABSTRAK

Pemerintah memiliki tanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan perumahan warga negara. Dalam upayanya, pemerintah mengadakan program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. Perumnas merupakan salah satu pengembang yang juga mendukung program subsidi dengan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam penelitian ini, penulis menganalisis mengenai program KPR bersubsidi pada Samesta Pasadana oleh Perumnas dan

### ARTICLE INFO

#### Article History:

Submitted/Received 1 June 2024

First Revised 10 July 2024

Accepted 20 September 2024

First Available online 1 Oct 2024

Publication Date 1 Oct 2024

#### Keyword:

Facilities and Infrastructure,  
Low-Income Communities (LIC),  
Samesta Pasadana,  
Subsidized housing,  
Subsidized mortgage,

#### Kata Kunci:

KPR Bersubsidi,  
MBR,  
Perumahan subsidi,  
Samesta Pasadana,  
Sarana prasarana,

sarana prasarana yang disediakan. Penelitian menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis data yang bersumber dari observasi dan wawancara serta studi literatur mengenai program KPR Bersubsidi. Hasil penelitian menunjukkan sistem KPR Bersubsidi telah diterapkan sesuai dengan peraturan pada Perumahan Samesta Pasadana untuk membantu masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sarana dan prasarana yang diperoleh masyarakat perumahan memadai meskipun masih bersifat sederhana dan sebagian dalam proses pembangunan.

**Copyright** © 2024 Universitas Pendidikan Indonesia

---

## 1. PENDAHULUAN

Negara memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan warga negara atas hak perumahan dengan kriteria yang layak. Hal tersebut tercantum pada Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang memiliki hak untuk memperoleh tempat layak yang disebut rumah. Tempat hidup juga meliputi akses terhadap lingkungan dan kesehatan yang aman dan bersih. Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi menjadi salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk menyediakan rumah layak huni dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Bramantyo et al., 2019). KPR merupakan kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada orang yang melakukan pembelian maupun renovasi rumah. Dua jenis kredit KPR yang tersedia di Indonesia saat ini adalah KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. KPR Bersubsidi ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sedangkan KPR Non Subsidi diberikan kepada seluruh masyarakat (Siregar & Wirananda, 2023).

Bank berperan penting dalam menjunjung tinggi perekonomian masyarakat karena unit-unit rumah yang memiliki kelebihan modal dapat disalurkan kembali kepada masyarakat (Alanshari & Marlius, 2018). Salah satu bank pembiayaan KPR bersubsidi adalah Bank Tabungan Negara (BTN) yang juga menjadi bank pelaksana pertama dalam bisnis pembiayaan perumahan di Indonesia (Helmi, 2023). Program KPR BTN memiliki keunggulan jaringan dukungan yang cukup masif di tanah air (Rista & Prasetyono, 2016). Oleh karena itu, Bank BTN menjadi penyedia pinjaman KPR yang diminati oleh masyarakat. Seiring perkembangan program KPR Bersubsidi, bank-bank lain turut menawarkan pinjaman dan menjadi penjamin bagi pembiayaan KPR Bersubsidi.

Samesta Pasadana merupakan salah satu program perumahan yang dibangun Perumnas bagi masyarakat menengah ke bawah. Perumnas sebagai pengembang yang berdiri sejak tahun 1974 turut menyediakan kebutuhan perumahan dan permukiman masyarakat sesuai dengan program pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak (Saputra, 2017). Dalam penyelenggaraan subsidi, Perum Perumnas menggunakan jenis pembiayaan KPR subsidi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis program KPR Bersubsidi yang dijalankan pada Perumahan Samesta Pasadana dan mengetahui penyediaan sarana dan prasarana pada perumahan. Analisis pembiayaan KPR di perumahan ini penting untuk memahami sejauh mana program KPR bersubsidi dapat memenuhi kebutuhan akan sarana dan prasarana yang menunjang kualitas hidup penghuninya. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis data yang bersumber dari observasi dan wawancara serta studi literatur mengenai program KPR Bersubsidi.

## 2. METODE PENELITIAN

### 1. Objek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Semesta Pasadana. Perumahan ini merupakan perumahan yang terdiri dari perumahan subsidi dan komersial, tetapi yang paling utama perumahan ini lebih menekankan pada pembangunan rumah subsidi. Perumahan Samesta Pasadana merupakan perumahan yang dibangun langsung oleh Perumnas yang berlokasi di Jl. Raya Cicalengka - Majalaya, Cipedes, Kec. Paseh, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40383.

## 2. Pengumpulan Data

Data primer diperoleh dengan cara observasi, mencatat kondisi nyata, dan melakukan wawancara untuk mengetahui kondisi dari perumahan samesta pasadana dan program KPR yang berjalan.

Data Sekunder diperoleh dari kajian literatur baik dari jurnal, brosur, peraturan perundangan, maupun website resmi.

## 3. Validasi Data

Validasi data dilakukan dengan wawancara bersama Bapak Mada, salah satu pimpinan dari marketing gallery perumahan Samesta Pasadana untuk membuktikan kebenaran data khususnya data sekunder.

## 4. Pengolahan Data

Secara umum, penelitian ini menggunakan metode pengolahan data kualitatif. pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memberikan gambaran yang kompleks dan laporan yang terperinci melalui studi langsung di lapangan. Dalam penelitian ini, digunakan jenis penelitian lapangan (field research), yang memerlukan peneliti turun langsung ke lokasi untuk memperoleh informasi secara langsung.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Subsidi Samesta Pasadana terletak di Jalan Raya Cicalengka-Majalaya, kabupaten Bandung, kecamatan Paseh, desa Cipedes, Jawa Barat. Lokasi ini cukup jauh dari kehidupan perkotaan dengan suasana sekitarnya yang masih didominasi oleh lahan persawahan. Wilayah ini dipilih karena berdekatan dengan area industrial yang didominasi oleh masyarakat berpenghasilan tertentu. Wilayah majalaya dan Cicalengka yang belum terlalu padat juga memudahkan untuk penataan bagi perumahan baru dibandingkan area Bandung Selatan atau Bandung Barat yang sudah padat. Hal tersebut membuat kebutuhan akan tempat tinggal juga meningkat.



**Gambar 1. Lokasi Perumahan Samesta Pasadana by Perumnas**  
(Sumber: Google Maps diakses pada 15 Juni 2024)

Perumnas memberikan kepercayaan kepada Samesta Pasadana untuk melakukan penetrasi ke pasar Jawa Barat terutama untuk segmen pasar menengah ke bawah. Berdasarkan hasil wawancara, terdapat 2800 jumlah unit rumah di Samesta Pasadana dengan 1380 di antaranya merupakan unit subsidi. Saat ini, capaian unit subsidi yang sedang dibangun berjumlah 30-40 unit. Luas tapak keseluruhan adalah 41 ha. Jumlah unit rumah yang sudah terbangun di perumahan ini masih belum semuanya terisi, kurang lebih setengah dari total rumah subsidi yang sudah terbangun yang sudah terisi oleh penduduk, sementara itu untuk perumahan komersial khususnya di Cluster Gandana belum ada penduduk yang menempati

rumah ini. Jumlah penduduk tersebut sesuai dengan sarana dan prasarana di kawasan perumahan ini yang juga baru selesai setengahnya.



Gambar 2. Siteplan Perumahan Samesta Pasadana by Perumnas

(Sumber: <https://www.flipbookpdf.net/web/site/28943b115719bbb4496dfa67a6ca59967b3f3ddb202102.pdf.html>)

### 3.1 Metode Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Samesta Pasadana

Pembiayaan rumah pada Perumahan Samesta Pasadana didominasi pembiayaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan bantuan dalam pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit atau pembiayaan untuk kepemilikan rumah yang diberikan dengan bantuan kemudahan dari pemerintah. Program ini berupa program kredit yang disediakan oleh bank kepada nasabah dengan perorangan yang ingin membeli atau merenovasi rumah. Program bantuan KPR dapat berupa dana dengan bunga rendah dan jangka waktu panjang, serta subsidi kepemilikan rumah yang disalurkan melalui bank pelaksana, baik secara konvensional maupun berdasarkan prinsip Syariah. KPR terbagi menjadi dua jenis, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi, yang disesuaikan dengan latar belakang para nasabahnya.

#### 3.1.1 Bantuan Subsidi

KPR bersubsidi merupakan salah satu jenis KPR yang diperuntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini didasari oleh kebutuhan pemenuhan pemilikan rumah terutama bagi masyarakat menengah ke bawah. Harga rumah subsidi cenderung lebih rendah dibandingkan rumah komersil. Dengan subsidi yang ditawarkan, pembiayaan kredit rumah subsidi dapat menarik minat masyarakat. Banyak masyarakat yang ingin mendapatkan pinjaman tersebut dengan mengajukan langsung ke bank. Pemerintah mengatur sistem subsidi ini secara langsung, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan pinjaman atau kredit dapat mendapatkan fasilitas ini. (Saleh, 2022).

Kebutuhan akan kepemilikan rumah membuat semua bank menyediakan produk KPR, termasuk Bank BTN yang menjadikan program KPR sebagai salah satu produk unggulannya. Dibandingkan dengan bank-bank konvensional lainnya, Bank BTN dianggap lebih baik dalam menyediakan program KPR, sehingga diakui sebagai pelopor dalam pembiayaan KPR (Siregar & Wirananda, 2023). Hal ini juga membuat masyarakat mengaitkan Bank BTN dengan pembiayaan perumahan karena bank tersebut bertanggung jawab atas bisnis utamanya yang

berkaitan dengan perumahan. Apabila dikaitkan dengan perumahan Samesta Pasadana, bank yang berperan dalam pembiayaan KPR tidak hanya BTN. Pak Mada selaku pimpinan *marketing gallery* dari perumahan Samesta Pasadana menyebutkan bahwa bank selain bank BTN juga dapat memberikan dukungan terhadap pengembang. Selain bank, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat memiliki program yang disebut Kredit Rumah Subsidi, yang skema angsurannya menggunakan skema perbankan (Nugroho, B A A; Satriavie, 2015).

### 3.1.2 Uang Muka Rendah

Menurut Peraturan Perumahan dan Permukiman Pasal 5 tahun 2015, jika uang muka yang dipersyaratkan oleh bank penyalur Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) kurang dari Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), seluruh bantuan uang muka (BUM) yang diterima oleh penerima BUM harus digunakan untuk uang muka KPR Bersubsidi. (PermenPUPR, 2015). Pengelolaan program pembiayaan ini langsung dilakukan oleh Kementerian PUPR. Masyarakat yang masuk sebagai penerima SBUM akan mendapatkan sebagian bantuan pembayaran atau seluruh uang muka pembelian rumah dengan skema KPR. Pada pelaksanaannya, fasilitas pembiayaan SBUM ini berkaitan dengan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Apabila sudah terdaftar sebagai penerima KPR FLPP, maka secara otomatis akan mendapatkan fasilitas bantuan subsidi SBUM. Dengan adanya bantuan uang muka tersebut, maka biaya cicilan bulanan yang perlu dibayarkan bisa lebih ringan.

| NO.                | TYPE | LAJIT | HARGA JUAL<br>RUMAH STD | BPHTB     | MAKSIMUM<br>KREDIT | UANG MUKA<br>MINIMAL | 5 TAHUN                                | 10 TAHUN  | 15 TAHUN  | 20 TAHUN  | HARGA KLT<br>/ M <sup>2</sup> |
|--------------------|------|-------|-------------------------|-----------|--------------------|----------------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
| <b>KPR Subsidi</b> |      |       |                         |           |                    |                      | <b>Asuransi bunga 3% Flat 10 Tahun</b> |           |           |           |                               |
| 1                  | 2B   | 2B-50 | 130.000.000             | 3.500.000 | 122.000.000        | 11.300.000           | 2.506.065                              | 1.256.121 | 966.350   | 806.488   | 1.000.000                     |
| 2                  | 2B   | 2B-66 | 140.000.000             | 4.000.000 | 131.700.000        | 12.300.000           | 2.485.341                              | 1.236.883 | 1.041.475 | 869.162   |                               |
| 3                  | 3D   | 3D-66 | 150.000.000             | 4.500.000 | 141.200.000        | 13.300.000           | 2.884.618                              | 1.497.643 | 1.118.601 | 931.896   |                               |
| <b>KPR Regular</b> |      |       |                         |           |                    |                      | <b>Asuransi bunga 8% Flat 2 Tahun</b>  |           |           |           |                               |
| 1                  | 2B   | 2B-50 | 130.000.000             | 3.500.000 | 126.700.000        | 3.900.000            | 2.609.572                              | 1.561.486 | 1.209.924 | 1.076.498 | 1.000.000                     |
| 2                  | 2B   | 2B-66 | 140.000.000             | 4.000.000 | 138.700.000        | 4.000.000            | 2.812.336                              | 1.682.814 | 1.305.489 | 1.160.142 |                               |
| 3                  | 3D   | 3D-66 | 150.000.000             | 4.500.000 | 148.700.000        | 4.900.000            | 3.015.100                              | 1.804.141 | 1.421.056 | 1.243.786 |                               |

Gambar 3. Simulasi Angsuran

(Sumber: <https://www.flipbookpdf.net/web/site/28943b115719bbb4496dfa67a6ca59967b3f3ddb202102.pdf.html>)

### 3.1.3 Jangka Waktu Angsuran Kredit

Kredit adalah proses pengalihan barang, jasa, dan uang dari satu pihak yang memberi pinjaman kepada pihak lain yang menjadi debitur. Transaksi ini didasarkan pada kepercayaan dan kesepakatan untuk melakukan pembayaran kembali kepada kreditur sesuai dengan jumlah dan jadwal yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. (Rivai, 2006). Menurut Kasmir (2016), unsur-unsur kredit terdiri dari kepercayaan (*trust*), kesepakatan (*agreement*), jangka waktu (*tenor*), risiko (*risk*), dan balas jasa (*interest*). Jangka waktu kredit dapat diklasifikasikan menjadi kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang. Klasifikasi ini mempertimbangkan periode waktu pembayaran harus dilakukan kembali.

Jangka waktu pendek, diperkirakan antara 1 hingga 5 tahun. Jangka waktu ini sering dipilih oleh mereka yang ingin melunasi pinjaman dengan cepat. Debitur dapat mengurangi total bunga yang dibayarkan secara keseluruhan dengan angsuran bulanan yang lebih tinggi, sehingga menjadikannya pilihan yang baik untuk menghindari beban hutang dalam jangka waktu yang relatif singkat. Selanjutnya untuk jangka waktu menengah, antara 6 hingga 10 tahun. Jangka waktu menengah ini memberikan keseimbangan yang baik antara kenyamanan finansial dan upaya untuk membayar pinjaman dalam waktu yang relatif singkat. Kemudian untuk jangka waktu panjang yang mencakup periode 11 hingga 20 tahun, sering dipilih untuk



mengurangi tekanan angsuran bulanan. Hal ini membuatnya lebih terjangkau bagi debitur meskipun angsuran bulannya lebih rendah. Total pembayaran bunga yang dibayarkan akan lebih tinggi karena jangka waktu yang lebih panjang. Berikut denah rumah subsidi KPR yang disediakan oleh Perumnas by Pasadana dan spesifikasinya ditunjukkan oleh **Gambar 4, 5, dan 6.**



**Gambar 4. Denah dan spesifikasi rumah subsidi type 28/60**

(Sumber:<https://www.flipbookpdf.net/web/site/28943b115719bbb4496dfa67a6ca59967b3f3ddb202102.pdf.html>)



**Gambar 5. Denah dan spesifikasi rumah subsidi type 30/66**

(Sumber:<https://www.flipbookpdf.net/web/site/28943b115719bbb4496dfa67a6ca59967b3f3ddb202102.pdf.html>)



**Gambar 6. Denah dan spesifikasi rumah subsidi type 30/78**

(Sumber:<https://www.flipbookpdf.net/web/site/28943b115719bbb4496dfa67a6ca59967b3f3ddb202102.pdf.html>)

Menurut Kepmen PUPR No. 995/KPTS/M/2021, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia mengatur kelompok sasaran serta jangka waktu KPR subsidi. Dalam regulasi tersebut disebutkan bahwa bagi mereka yang berada di pulau Jawa dan memiliki batas penghasilan bulanan tidak lebih dari Rp8.000.000,00 maka suku bunga yang berlaku adalah 5%. Sementara jangka waktu maksimum KPR adalah 20 tahun (PermenPUPR, 2021). Dalam konteks perumahan Samesta Pasadana terlihat pada gambar 15, jangka waktu kredit KPR subsidi dibagi menjadi empat periode yaitu; 5 tahun, 10 tahun, 15

tahun, dan 20 tahun yang masing-masing periodenya memiliki keuntungan dan kelebihan yang bisa dipertimbangkan oleh debitur.

#### **3.1.4 Program Insentif Pajak**

Program insentif pajak merupakan salah satu solusi yang diberikan pemerintah untuk membantu memenuhi kebutuhan perumahan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Salah satu bentuk insentif yang diberikan adalah Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) atas pembelian rumah, yang kemudian disalurkan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (Sabaruddin, 2023). Besar insentif pajak yang diberikan oleh pemerintah adalah 11% untuk pembelian rumah dengan harga mencapai Rp2.000.000.000,00.

Pada tahun 2024 pemerintah mengadakan insentif khusus bagi Masyarakat berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk pembelian jenis rumah tapak, PPN yang dikenakan dapat lebih ringan atau bahkan dibebaskan sepenuhnya. Hal ini tertera pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 7 Tahun 2024. Menurut peraturan ini, besaran PPN DTP berbeda sesuai dengan periodenya. Pada periode penyerahan rumah antara 1 Januari 2024 sampai dengan 30 Juni 2024, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang disubsidi pemerintah mencapai 100% dari Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Sedangkan untuk periode penyerahan rumah antara 1 Juli 2024 sampai dengan 31 Desember 2024, 50% DPP akan disubsidi oleh pemerintah.

#### **3.1.5 Pembiayaan KPR Berbasis Syariah**

Salah satu program yang dimiliki oleh Bank BTN untuk memfasilitasi pembiayaan perumahan subsidi adalah KPR BTN Bersubsidi iB. Program KPR ini menerapkan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) menggunakan prinsip jual-beli (murabahah). Dalam sistem ini, kegiatan akad murabahah didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 4 Tahun 2000.

Dalam transaksi murabahah ini, harga jual rumah ditambahkan keuntungan (margin) yang sebelumnya sudah disepakati pihak bank dan nasabah. Setelah menentukan besar cicilan di muka, pembayaran cicilan dilakukan setiap bulannya.

1. Alur Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yakni sebagai berikut:
2. Nasabah memilih rumah kemudian mengajukan KPR BTN Bersubsidi iB kepada developer.
3. Nasabah mendatangi bank dan melengkapi persyaratan serta wawancara.
4. Nasabah dan Bank BTN melakukan akad wakalah.
5. Bank BTN membeli rumah dari developer.
6. Bank BTN melakukan akad murabahah dengan nasabah.
7. Pelunasan pembayaran selanjutnya dilakukan oleh nasabah kepada Bank BTN

#### **3.1.6 Restrukturisasi Tenor KPR**

Nasabah dapat mencicil uang pembayaran tersebut dengan tempo sesuai dengan perjanjian yang sudah didiskusikan. Keberhasilan KPR tergantung pada keberhasilan para nasabah untuk melunasi cicilannya. Tidak sedikit terdapat kasus yang membuat para nasabah tidak bisa melanjutkan membayar cicilan dikarenakan beberapa faktor seperti ekonomi yang tidak stabil dan alasan lain yang bisa menghambat pembayaran. Jika kasus tersebut terjadi, biasanya properti akan disegel atau dilelang oleh bank terkait atau adanya pilihan restrukturisasi tenor KPR (upaya bank untuk membantu nasabah yang sulit melunasi cicilan. Hal ini dicantumkan pada Peraturan OJK No.11/POJK. 03/2015 Pasal 1 Ayat 4) dan Over Kredit Rumah (Pengambilalihan cicilan rumah dari debitur lama ke debitur baru).

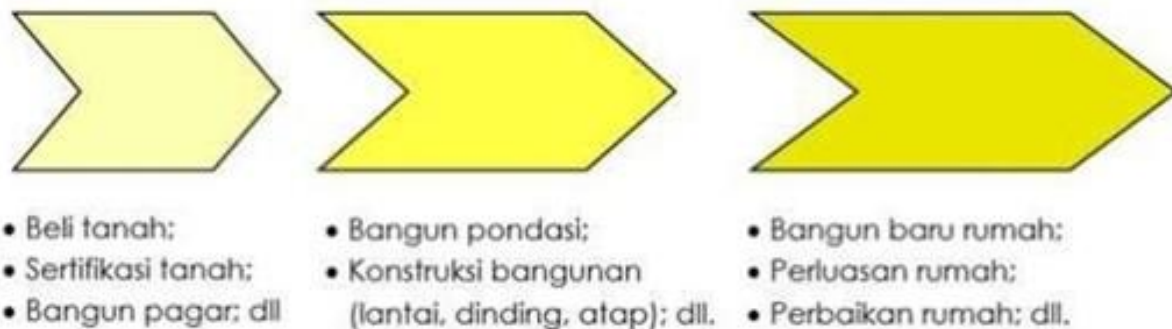




**Gambar 7. Penyevelan Rumah**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

### 3.1.7 Kredit Mikro Perumahan

Pembayaran KPR biasanya bersifat jangka panjang atau bahkan terlalu lama. Oleh karena itu bisa dibilang kurang cocok untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki penghasilan tidak tetap. Kredit Mikro Perumahan menawarkan bantuan bagi calon nasabah dengan memberikan bantuan secara bertahap dan dapat dimanfaatkan untuk menunjang kepentingan rumah para nasabah.



**Gambar 8. Jenis Kegiatan yang bisa dibiayai oleh kredit mikro perumahan**  
(Sumber:Kementerian PUPR, 2016)

Dengan karakteristik nilai pinjaman awal yang relatif rendah dan jangka waktu yang lebih pendek serta nasabah dapat melakukan peminjaman berulang kali sesuai tahapan pembangunan, skema ini menarik karena ketika para nasabah/debitur berhasil melunasi pinjamannya, maka lembaga jasa keuangan akan memberikan kesempatan untuk memberikan pinjaman baru yang lebih besar. misal peminjaman pertama sebesar Rp30.000.000 untuk jangka waktu 3 tahun dan debitur bisa membayar lunas tepat waktu maka lembaga keuangan akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengajukan pinjaman perumahan dengan nominal yang lebih besar misalkan Rp40.000.000 untuk jangka peminjaman 4 tahun dan seterusnya.

Dalam hal ini menurut Pak Mada selaku pimpinan dari *marketing gallery* perumahan Samesta Pasadana mengatakan bahwa sebelum bangunan diserahkan ke pembeli atau dalam hal ini Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), rumah tersebut sudah dibuat jadi sehingga perumahan ini tidak menerapkan sistem ini. Selain itu, urusan KPR itu sendiri dilakukan antara MBR dengan pihak Bank, tidak secara langsung dengan developer atau dalam hal ini pihak Samesta Pasadana Perumnas. Jadi terdapat dua hubungan yang saling berkaitan namun secara tidak langsung yaitu antara MBR dengan pihak Bank, kemudian dari pihak Bank dilanjutkan ke developer atau pihak Samesta Pasadana Perumnas.

### 3.1.8 Kredit Konstruksi

Kredit Pembangunan adalah bentuk dukungan keuangan yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada pengembang properti guna memfasilitasi pembangunan proyek-proyek perumahan. Spesifikasinya sebagai berikut:

Modal kerja untuk pembangunan:

1. Struktur horizontal: seperti rumah tinggal, kios, kantor, rumah toko, dan lain sebagainya.
2. Struktur vertikal atau bangunan bertingkat tinggi: seperti apartemen, kondominium, hotel, apartemen berkonsep hotel (kondotel), gedung perkantoran, dan sejenisnya.

Karena merupakan perumahan *landed house*, Samesta Pasadana Perumnas termasuk dalam kategori struktur horizontal. Proyek perumahan *landed house* seperti ini memerlukan modal kerja untuk pembangunan, yang mencakup pembelian lahan, pembuatan infrastruktur dasar, dan pembangunan unit rumah yang dibangun di atas tanah yang memiliki sertifikat hak milik individu. Untuk proyek seperti ini, kredit pembangunan biasanya menawarkan syarat dan ketentuan yang berbeda dibandingkan dengan proyek bangunan bertingkat tinggi. Syarat dan ketentuan ini disesuaikan dengan kebutuhan khusus dari setiap jenis struktur pembangunan.

### 3.2 Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Sarana dan Prasarana pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumahan Samesta Pasadana

Perencanaan perumahan selain meliputi perancangan rumah, juga meliputi perencanaan sarana dan prasarana serta utilitas yang sesuai dengan standar (Ragazza, dkk., 2023). Prasarana adalah elemen fisik dasar dalam lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu bagi kebutuhan hidup yang sehat, layak, nyaman, dan aman. Di sisi lain, sarana merujuk pada fasilitas dalam lingkungan hunian yang berperan dalam mendukung terselenggaranya kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakatnya, sebuah pemukiman yang baik perlu disempurnakan dengan ketersediaan sarana dan prasarana.

Di samping menyediakan hunian, perumahan Samesta Pasadana juga dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana. Sarana dan prasarana disediakan oleh pengembang dan mencakup berbagai fasilitas dasar, seperti jaringan jalan, sistem drainase, tempat ibadah, area bermain anak, fasilitas kesehatan, serta ruang terbuka hijau. Merupakan tanggung jawab pengembang yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan untuk memenuhi kelengkapan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh masyarakat penghuni perumahan. Hal tersebut tercantum pada pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah. Konsumen berhak memperoleh rumah bersubsidi yang layak dari segi sarana, prasarana, dan utilitas umum yang dibangun oleh pihak pengembang.

#### 3.2.1 Sarana pada Perumahan Samesta Pasadana

Sarana pendidikan merupakan sarana yang harus ada dengan tujuan untuk menyediakan ruang belajar bagi masyarakat. Pada perumahan Samesta Pasadana tidak tersedia fasilitas pendidikan pra tetapi terdapat sarana pendidikan di sekitar kawasan perumahan. Pada tingkat pendidikan pra belajar, terdapat TK Al-Hidayah dengan jarak 0,6 km. Pada tingkat sekolah dasar, terdapat dua SD terdekat di sekitar Samesta Pasadana, yakni MI Tarbiyatul Insan, SDN Gamblang, SDN Neglasari, dan SDN Cigentur 03 dengan jarak SD terdekat adalah 0,35 km. Selanjutnya untuk pendidikan sekolah menengah, terdapat SMP terdekat yakni MTS Nurul Huda dengan jarak 1,5 km dari perumahan. Kemudian, untuk pendidikan menengah atas, terdapat tiga sekolah terdekat yaitu SMK Cendikia Paseh, SMAN 1 Majalaya, dan SMAN 1 Cikancung dengan jarak terdekat 1,4 km. Jarak terhadap sarana

pendidikan cukup sesuai dengan SNI 03-1733-2004. Hal ini menunjukkan pertimbangan developer terhadap kemudahan akses sarana pendidikan bagi penghuninya.

Selanjutnya, terdapat beberapa sarana kesehatan di sekitar lingkungan perumahan Samesta Pasadana, terdapat Puskesmas Cipedes Kab Bandung yang berjarak hanya 350 meter dari perumahan, sehingga mudah diakses untuk kebutuhan medis dasar. Kedua, Puskesmas Paseh yang terletak 4,3 km dari perumahan, menyediakan layanan kesehatan untuk masyarakat yang tinggal agak jauh. Ketiga, RSUD Majalaya, yang berada pada jarak 3,68 km, menawarkan fasilitas kesehatan yang lebih lengkap dan canggih untuk kasus-kasus yang membutuhkan perawatan intensif. Selain itu, terdapat juga sebuah klinik di dalam perumahan, yang memberikan kemudahan akses layanan kesehatan bagi penghuni Samesta Pasadana. Sarana kesehatan yang ada berada pada jarak yang sesuai dengan SNI 03-1733-2004.

Sarana perdagangan pada perumahan Samesta Pasadana meliputi, warung, stand, dan ruko yang menyediakan kebutuhan sehari-hari dan menunjang kegiatan ekonomi masyarakat perumahan. Terdapat 3 (tiga) warung di perumahan Samesta Pasadana yang didirikan di rumah warga. Warung-warung tersebut menjual sembako dan kebutuhan sehari-hari. Selain itu, terdapat stand-stand yang didirikan dekat dengan gerbang perumahan yang juga menyediakan takjil untuk berbuka pada saat bulan puasa. Sarana perdagangan yang ada terjangkau oleh warga dan dapat melayani seluruh kawasan perumahan. Sementara itu, ruko dalam proses pembangunan untuk memberikan lebih banyak pilihan kepada penghuni dalam memenuhi kebutuhan mereka tanpa keluar dari kawasan perumahan. Denah rancangan ruko ditunjukkan oleh Gambar 10. Pembangunan sarana perdagangan ini mencerminkan upaya pengembang dalam menyediakan sarana untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.



Gambar 9. Warung (Kiri) dan Stand Takjil (Kanan)  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)



Gambar 10. Denah dan spesifikasi ruko 100/75

(Sumber:<https://www.flipbookpdf.net/web/site/28943b115719bbb4496dfa67a6ca59967b3f3ddb202102.pdf.html>)

Pada perumahan Samesta Pasadana, mayoritas penduduk memeluk agama Islam sehingga **sarana peribadatan** berupa masjid. Salah satu masjid berada dalam perumahan sendiri, yakni Masjid Ar- Rohmah ditunjukkan oleh **Gambar 11** yang digunakan penduduk perumahan untuk beribadah. Selain itu, terdapat beberapa masjid di kawasan sekitar perumahan di antaranya masjid As-Syhadah dan Masjid Al-Qhubatul Khadrah dengan jarak terdekat dengan kawasan hunian sekitar 0,5 km.



**Gambar 11. Masjid Ar-Rohmah**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

Ketersediaan sarana pemerintahan dan pelayanan umum di kawasan perumahan Samesta Pasadana sangat memadai dan mudah dijangkau oleh para penghuni. Kantor Marketing terdapat dalam perumahan yang menjadi sumber informasi dan pelayanan bagi penghuni maupun calon pembeli. Selain itu, setiap cluster dalam perumahan dilengkapi dengan pos jaga yang siap menjaga keamanan dan ketertiban serta mendukung berbagai aspek kehidupan sosial penghuni. Pelayanan pemerintahan berupa kantor desa dan kantor kecamatan juga berlokasi dekat dengan perumahan, di antaranya Kantor Kecamatan Paseh yang hanya berjarak sekitar 1,2 km dan Kantor Desa Cipedes hanya berjarak sekitar 1,1 km dari Perumahan Samesta Pasadana. Jarak yang cukup dekat ini memungkinkan warga lebih mudah untuk mengakses layanan publik dan mengurus berbagai keperluan administratif.



**Gambar 12. Kantor Marketing (Kiri) dan Pos Jaga (Kanan)**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

Perumahan Samesta Pasadana juga menyediakan **sarana taman, ruang terbuka, dan lapangan olahraga** bagi masyarakat penghuninya. Terdapat area bermain anak-anak yang di dalamnya dilengkapi berbagai permainan seperti perosotan, ayunan, dan jungkat-jungkit, yang memungkinkan anak-anak bermain dengan aman dan nyaman di dekat rumah mereka. Selain itu, terdapat lapangan terbuka yang difungsikan sebagai lapangan badminton. Meskipun sarana masih dalam kondisi sederhana dan seadanya, sarana yang ada memberikan tempat yang cukup bagi penghuni untuk berolahraga dan berinteraksi sosial. Perumahan Samesta Pasadana juga memiliki kolam retensi, yang selain berfungsi untuk menampung air

hujan dan mencegah banjir, juga direncanakan akan dikembangkan menjadi tempat rekreasi air. Kolam ini akan dilengkapi dengan fasilitas seperti area duduk di tepi kolam.



**Gambar 13. Taman Bermain dan Lapangan Badminton**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)



**Gambar 14. Kolam Retensi menjadi Sarana Rekreasi Tepian Pasadana**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

### **3.2.2 Prasarana pada Perumahan Samesta Pasadana**

Terdapat dua kelas jalan pada jaringan jalan di perumahan Samesta Pasadana, yakni jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan. Jalan lokal sekunder memiliki lebar 10 meter yang merupakan jalan masuk perumahan. Jalan ini terbagi menjadi dua lajur dengan jenis perkerasan aspal dan paving block.

Jalan lokal sekunder sering digunakan sebagai jalur bagi truk pengangkut material maupun alat berat. Jalan lingkungan merupakan bagian dari jaringan jalan dalam kawasan perumahan yang dirancang untuk menghubungkan rumah-rumah penghuni dengan jalan lokal sekunder. Jalan ini memiliki lebar 6 meter dan menggunakan perkerasan aspal.



**Gambar 15. Jaringan Jalan pada Perumahan Samesta Pasadana**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)



**Kebutuhan air bersih** dipenuhi melalui dua sistem utama: PDAM dan kolam retensi. PDAM menyediakan pasokan air bersih untuk penghuni perumahan melalui jaringan pipa distribusi yang terhubung ke setiap unit rumah. Selain mendapatkan air bersih dari PDAM, perumahan ini juga dilengkapi dengan kolam retensi yang berfungsi ganda. Kolam ini tidak hanya bertindak sebagai penampung sementara air hujan untuk mengurangi risiko banjir, tetapi juga sebagai sumber air alternatif. Air yang terkumpul di kolam retensi diolah dan kemudian didistribusikan ke rumah-rumah melalui pipa distribusi yang terpisah dari jaringan PDAM. Setiap unit rumah juga dilengkapi dengan meteran air yang terpasang. Meteran ini berfungsi untuk mengukur penggunaan air setiap rumah dan mengelola konsumsi air agar lebih efektif.



**Gambar 16. Kolam Retensi (Kiri), Tangki Penyimpanan Air (Tengah), dan Meteran Air yang Dipasang di Setiap Unit Rumah (Kanan)**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

Di Perumahan Samesta Pasadana, **sistem drainase** terbagi menjadi dua jenis utama: drainase dangkal dan drainase dalam. Drainase dangkal ditempatkan di sepanjang jalan lingkungan dan berfungsi untuk menangani aliran air permukaan dari jalan dan area sekitarnya. Saluran ini berupa selokan terbuka dengan kedalaman yang cukup untuk menampung air hujan. Sementara itu, drainase dalam ditempatkan di sepanjang jalan lokal sekunder dan sekitar kolam retensi. Drainase jenis ini dirancang untuk mengelola volume air yang lebih besar. Saluran drainase dalam mampu menampung dan mengalirkan air lebih efektif ke titik pembuangan utama atau ke kolam retensi. Sementara itu, **sistem sanitasi** di perumahan Samesta Pasadana menggunakan *septic tank* untuk mengelola limbah domestik dari setiap rumah. Keberadaan *septic tank* memastikan lingkungan perumahan tetap bersih dan sehat, serta mengurangi resiko penyebaran penyakit.



**Gambar 17. Jaringan Drainase**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

Sistem pembuangan sampah pada perumahan perumnas menggunakan tempat pengelola tersendiri. Rumah-rumah yang ada di perumahan Samesta Pasadana tidak



dilengkapi dengan bak sampah sendiri, sehingga diperlukan pengangkutan sampah secara rutin untuk mengelola sampah terutama sampah rumah tangga.



**Gambar 18. Tempat Pengelola Sampah**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

Di Perumahan Samesta Pasadana, yang dibangun oleh Perumnas, **gardu distribusi** merupakan bagian penting dari sistem distribusi listrik. Gardu ini tidak hanya menghubungkan jaringan listrik dengan konsumen tetapi juga mendistribusikan tegangan kepada beban tegangan menengah dan rendah melalui saluran udara atau saluran bawah tanah. Transformator distribusi menurunkan tegangan dari jaringan distribusi tegangan tinggi ke jaringan distribusi tegangan rendah (Epiwardi et al., 2023).



**Gambar 19. Gardu Listrik**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

Kabel fiber optik dipasang secara terintegrasi di dalam tanah sepanjang jalan untuk menyediakan **jaringan telekomunikasi** dalam perumahan Samesta Pasadana. Kelebihan utama dari penanaman kabel fiber optik di dalam tanah adalah keandalannya dalam menyediakan koneksi yang stabil dan minim gangguan. Selain itu, kabel fiber optik lebih tahan terhadap perubahan cuaca ekstrem seperti hujan, panas, atau dingin dibandingkan dengan

kabel tembaga. Dengan infrastruktur komunikasi kabel fiber optik yang berkualitas, Perumahan Samesta Pasadana memberikan kemudahan akses informasi dan teknologi yang esensial bagi penghuninya.



**Gambar 20. Papan Peringatan Kabel Fiber Optik**  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi, 2024)

#### 4. KESIMPULAN

Perumahan Samesta Pasadana *by* Perumnas merupakan salah satu perumahan yang telah menjalankan program KPR Bersubsidi berdasarkan peraturan penyelenggaraan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program KPR bersubsidi telah terbukti efektif dalam membantu MBR memiliki rumah dengan biaya yang lebih terjangkau. Subsidi yang diberikan melalui program ini memungkinkan MBR mengakses pembiayaan dengan suku bunga rendah dan jangka waktu yang lebih panjang hingga 20 tahun. Keunggulan Program KPR Bersubsidi pada Samesta Pasadana yakni menggandeng lebih banyak bank sebagai penyedia pinjaman dan penjamin dalam pembiayaan KPR. Hal tersebut dapat memberikan banyak pilihan bagi masyarakat yang tertarik untuk memiliki rumah melalui program KPR Bersubsidi.

Perumahan Samesta Pasadana *by* Perumnas memiliki kelebihan dan kekurangan selama pengembangannya. Hal ini dapat berdampak pada minat masyarakat untuk membeli rumah. Selain lokasi yang strategis, faktor lain dapat mempengaruhi, seperti program DP nol. Hal ini karena perubahan plafon terjadi pada nilai gaji atau pendapatan yang tidak memenuhi persyaratan pada pihak *marketing* bank. Akibatnya, banyak pemohon yang tidak lolos seleksi perbankan. Dengan demikian, dampak terhadap proses pembangunan tetap ada, tetapi proses penilaian kredit oleh bank menjadi penentu di kawasan perumahan. Dengan kata lain, pemerintah juga memiliki kemampuan untuk mendirikan organisasi perbankan yang memberikan pinjaman pada pembangunan. Dengan cara ini, pemerintah dapat mengembangkan program pinjaman yang menarik untuk kepemilikan rumah khususnya program KPR.

Perumahan Samesta Pasadana dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang cukup memadai. Kondisi sarana dan prasarana yang ada pada perumahan Samesta Pasadana cukup memenuhi standar meskipun masih bersifat sederhana dan sebagian sarana masih dalam

tahap pembangunan. Pengelolaan sarana dan prasarana yang baik di Perumahan Samesta Pasadana menunjukkan komitmen Perumnas dalam menyediakan lingkungan hunian yang nyaman, sehat, dan layak bagi MBR. Oleh karena itu, diperlukan pemeliharaan jangka panjang dan peningkatan efisiensi dalam proses pengajuan KPR agar manfaat program ini dapat dirasakan secara maksimal oleh masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## REFERENSI

- Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi.
- Bramantyo, Tyas, W. P., & Argyantoro, A. (2019). Aspek Kualitas Rumah Subsidi pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang. *Jurnal Permukiman*, 14(1), 1-9.
- Epiwardi, Ruwah Joto, & Muhammad Urfan Barran Rusyda Marzuq. (2023). Analisis Perencanaan Sistem Jaringan Distribusi Listrik dan Perkembangan Beban Pada Perumahan The Grand Kenjeran Surabaya. *Elposys: Jurnal Sistem Kelistrikan*, 9(3), 146–154. <https://doi.org/10.33795/elposys.v9i3.649>
- Fatwa DSN-MUI, Nomor 04/DSN-MUI/2000 Tentang Murabahah, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/murabahah>
- Helmi, Y. (2023). Analisis Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.
- Kasmir. (2016). Pengantar Manajemen Keuangan: Edisi Kedua. Prenada Media. <https://books.google.co.id/books?id=IW9ADwAAQBAJ>
- KepmenPUPR. (2021). KEPUTUSAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NO.995/KPTS/M/2021.
- Nugroho, B A A; Satriavie, N. (2015). Kebijakan Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Sejahtera Susun Sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Solo ... ISSN : 0215-3092. Gema, XXVII(50), 2009–2017.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.42 Tahun 2015 Tentang Bantuan Uang Muka
- Ragazza, E. A. P., Kusumastuti, K., & Miladan, N. (2023). Pemenuhan standar layak huni infrastruktur lingkungan pada Perumnas Jeruksawit Permai di Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 18(2), 427- 446.
- RISTA, R. E., & PRASETIONO, P. (2016). PROSEDUR PENGAJUAN KREDIT YASA GRIYA (KYG) PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KANTOR CABANG SEMARANG (Doctoral dissertation, Sekolah Vokasi).
- Rivai, H. V. (2006). Credit management handbook: teori, konsep, prosedur, dan aplikasi: panduan praktis mahasiswa, bankir, dan nasabah / H. Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:161931422>
- Sabaruddin, A. (2023). Ekosistem Perumahan. PT Kanisius.
- Saleh, A. (2022). Rekomendasi Hunian KPR Subsidi Terbaik dengan Metode SMART(Simple Multi Attribute Rating Technique). *MEANS (Media Informasi Analisa dan Sistem)*, 7(2).
- Saputra, Y. (2017). STUDI PERUBAHAN TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI PERUMAHAN SEDERHANA AKIBAT PERKEMBANGAN KAWASAN (KASUS: PERUMNAS BUMI

- KARAWACI, TANGERANG). Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran dan Ilmu Kesehatan, 1(1), 236-243.
- Siregar, F. H., & Wirananda, H. A. (2023). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan). MSEJ, 4(1).
- <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pembiayaan-mikro-perumahan/>
- <https://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/53-mengapa-perlu-pembiayaan-mikro-perumahan>