

Evektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru

M. Khairul Sandi¹, Siti Nurlaila², Erinaldi^{3*}

¹⁻³ Yayasan Pendidikan Lancang Kuning Laksamana Raja Dilaut Dumai ,Sekolah Tinggi Ilmu Administasi Lancang Kuning, Indonesia

Email: mkhairulsandi@gmail.com ¹, nurlailasiti234@gmail.com ², erinaldipratama2905@gmail.com ^{3*}

*Korespondensi penulis: erinaldipratama2905@gmail.com

Abstract. *This study aims to analyze the effectiveness of the implementation of the subsidized housing program for low-income communities in Pekanbaru City. The background of this research stems from the high demand for decent housing among low-income groups and the government's challenge in ensuring equitable access to affordable housing. The research method employed is descriptive qualitative with a policy study approach. Data were collected through in-depth interviews with officials from the Department of Public Housing and Settlement Areas, housing developers, banking institutions, and program beneficiaries. Field observations and documentation were also conducted to strengthen data validity. The results show that the implementation of the subsidized housing program in Pekanbaru City has been in line with national policies, yet its effectiveness remains suboptimal. This condition is influenced by insufficient policy dissemination, limited strategic land availability, inaccurate targeting of beneficiaries, and weak supervision mechanisms. On the other hand, supporting factors such as regulatory support, partnerships with the private sector, and accessible financing through subsidized home ownership loans have contributed to the program's success. In conclusion, the effectiveness of program implementation can be improved through stronger inter-agency synergy, transparency of beneficiary data, and institutional capacity building so that the goal of equitable access to decent housing for low-income communities can be sustainably achieved.*

Keywords: *Access Equity; Effectiveness of Implementation; Housing Policy; Low-Income Community; Subsidized Housing Program.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Pekanbaru. Latar belakang penelitian ini berangkat dari masih tingginya kebutuhan hunian layak di kalangan MBR dan tantangan pemerintah dalam memastikan pemerataan akses terhadap perumahan terjangkau. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kebijakan. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pejabat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, pengembang perumahan, pihak perbankan, serta penerima manfaat program. Observasi lapangan dan dokumentasi turut digunakan untuk memperkuat validitas data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru telah berjalan sesuai kebijakan nasional, namun efektivitasnya belum maksimal. Hal ini disebabkan oleh kurangnya sosialisasi kebijakan, keterbatasan lahan strategis, ketidaktepatan sasaran penerima, serta lemahnya mekanisme pengawasan. Di sisi lain, faktor pendukung berupa dukungan regulasi, kemitraan dengan sektor swasta, dan kemudahan pembiayaan melalui kredit pemilikan rumah bersubsidi turut mendorong keberhasilan program. Kesimpulannya, efektivitas implementasi program dapat ditingkatkan melalui sinergi antarinstansi, transparansi data penerima, serta penguatan kapasitas lembaga pelaksana agar tujuan pemerataan akses hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat tercapai secara berkelanjutan.

Kata kunci: Efektivitas Implementasi; Kebijakan Perumahan; Masyarakat Berpenghasilan Rendah; Pemerataan Akses; Program Perumahan Bersubsidi.

1. LATAR BELAKANG

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas hidup, kesejahteraan sosial, dan stabilitas ekonomi. Rumah yang layak bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana pembinaan keluarga dan pengembangan kehidupan sosial masyarakat. Pemerintah Indonesia melalui Undang-

Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan tanggung jawabnya dalam menyediakan kemudahan dan bantuan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Namun, hingga kini kebutuhan hunian layak masih menjadi persoalan serius. Berdasarkan data Kementerian PUPR (2023), backlog perumahan nasional mencapai sekitar 12,7 juta unit, di mana sebagian besar berasal dari kelompok MBR yang kesulitan mengakses pembiayaan rumah konvensional. Untuk menjawab permasalahan tersebut, pemerintah meluncurkan berbagai program bantuan, seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Subsidi Selisih Bunga (SSB). Meskipun kebijakan ini telah berlangsung lebih dari satu dekade, efektivitas implementasinya di berbagai daerah masih menunjukkan hasil yang bervariasi.

Kota Pekanbaru sebagai pusat urbanisasi di Provinsi Riau menghadapi tantangan besar dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Berdasarkan data BPS Pekanbaru (2024), jumlah penduduk mencapai lebih dari 1,1 juta jiwa dengan laju pertumbuhan sekitar 2,5% per tahun. Pertumbuhan penduduk ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan strategis dan kemampuan daya beli masyarakat, terutama kelompok MBR. Walaupun program perumahan bersubsidi telah dijalankan melalui kerja sama antara pemerintah daerah, pengembang, dan lembaga perbankan, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala seperti keterbatasan lahan, ketidaktepatan sasaran penerima, serta lemahnya mekanisme pengawasan dan sosialisasi. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya penelitian mengenai efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai sejauh mana kebijakan tersebut berjalan sesuai tujuan nasional, faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilannya, serta upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan program di masa mendatang.

2. KAJIAN TEORITIS

Efektivitas implementasi kebijakan merupakan ukuran sejauh mana suatu kebijakan publik mampu mencapai tujuan yang telah ditetapkan secara optimal. Edward III menjelaskan bahwa efektivitas implementasi dipengaruhi oleh empat faktor utama, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi. Komunikasi yang baik memastikan pesan kebijakan tersampaikan dengan jelas kepada pelaksana dan masyarakat sasaran. Sumber daya yang mencakup tenaga manusia, dana, dan sarana prasarana menentukan kelancaran pelaksanaan di lapangan. Disposisi pelaksana berkaitan dengan komitmen dan sikap aparatur terhadap tujuan kebijakan, sedangkan struktur birokrasi yang sederhana dan terkoordinasi akan

mempercepat pelaksanaan program serta meminimalisasi tumpang tindih kewenangan antarinstansi. Keempat faktor ini harus berjalan seimbang agar implementasi kebijakan dapat mencapai efektivitas yang diharapkan.

Dalam konteks kebijakan perumahan di Indonesia, efektivitas implementasi sangat penting mengingat perumahan merupakan kebutuhan dasar masyarakat yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Melalui program nasional *Sejuta Rumah* yang diluncurkan sejak tahun 2015, pemerintah berupaya menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan dukungan pembiayaan melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Subsidi Selisih Bunga (SSB) (Kementerian PUPR, 2023). Namun, pelaksanaan program ini di berbagai daerah belum sepenuhnya efektif karena masih menghadapi kendala dalam hal keterbatasan lahan strategis, sosialisasi yang kurang merata, ketidaktepatan sasaran penerima manfaat, serta lemahnya mekanisme pengawasan.

Hasil penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa keberhasilan program perumahan bersubsidi sangat bergantung pada sinergi antara pemerintah, pengembang swasta, dan lembaga pembiayaan. Kusumastuti (2024) menyatakan bahwa kolaborasi multi-aktor menjadi faktor kunci yang menentukan efektivitas kebijakan. Sementara itu, penelitian Agus, Fanny, dan Muliana (2020) di Kecamatan Tenayan Raya, Pekanbaru, menemukan bahwa implementasi program tergolong cukup efektif, namun masih terkendala kurangnya sosialisasi dan lemahnya verifikasi data penerima. Penelitian Santoso (2021) menambahkan bahwa keterbatasan sumber daya manusia dan rendahnya kapasitas pengawasan di lapangan juga menjadi hambatan utama dalam pelaksanaan kebijakan perumahan bersubsidi di daerah.

Selain faktor kelembagaan, aspek spasial dan tata ruang wilayah turut memengaruhi efektivitas implementasi. Di kota-kota besar seperti Pekanbaru, keterbatasan lahan strategis di pusat kota membuat banyak proyek perumahan bersubsidi dibangun di kawasan pinggiran yang minim akses terhadap fasilitas publik seperti transportasi, sekolah, dan layanan kesehatan. Kondisi ini berimplikasi pada rendahnya minat masyarakat serta meningkatnya biaya hidup penerima manfaat. Oleh karena itu, efektivitas kebijakan perumahan bersubsidi tidak hanya bergantung pada efisiensi birokrasi dan kecukupan sumber daya, tetapi juga pada penataan ruang yang adaptif dan berpihak kepada MBR. Dengan demikian, kajian teoritis ini menegaskan bahwa efektivitas implementasi kebijakan perumahan bersubsidi ditentukan oleh sinergi antaraktor, tata kelola yang transparan, serta kesesuaian lokasi dan kebutuhan sosial-ekonomi masyarakat penerima manfaat.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan tujuan untuk memahami secara mendalam efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Pekanbaru. Pendekatan kualitatif dipilih karena dianggap paling sesuai untuk menggali fenomena kebijakan publik yang kompleks dan melibatkan banyak aktor dengan kepentingan yang beragam. Menurut Creswell (2018), penelitian kualitatif berfokus pada pemahaman mendalam terhadap makna, proses, dan konteks sosial yang melatarbelakangi suatu peristiwa, bukan sekadar mengukur hubungan variabel secara statistik. Dengan demikian, metode ini memungkinkan peneliti untuk menelusuri secara komprehensif bagaimana kebijakan perumahan bersubsidi diimplementasikan di lapangan, serta mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambatnya. Jenis penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fenomena kebijakan publik berdasarkan data empiris yang diperoleh dari lapangan, kemudian menganalisisnya dengan teori implementasi kebijakan. Pendekatan deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran faktual dan sistematis mengenai proses pelaksanaan program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru. Penelitian deskriptif memungkinkan peneliti mendeskripsikan situasi sosial dengan cara yang akurat dan objektif tanpa melakukan manipulasi terhadap variabel yang diteliti (Sugiyono, 2019). Selain itu, penelitian ini juga bersifat studi kasus karena berfokus pada satu wilayah administratif tertentu, yaitu Kecamatan Tenayan Raya, yang menjadi lokasi utama pembangunan rumah bersubsidi bagi MBR. Yin (2018) menjelaskan bahwa studi kasus sangat tepat digunakan ketika peneliti ingin menganalisis suatu kebijakan atau program publik secara mendalam dalam konteks nyata dengan batas-batas yang jelas.

Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, yang merupakan salah satu kawasan pengembangan perumahan bersubsidi paling aktif di wilayah tersebut. Pemilihan lokasi dilakukan secara purposive dengan pertimbangan bahwa daerah ini menjadi fokus pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah oleh pemerintah daerah bekerja sama dengan pengembang swasta. Waktu penelitian dilakukan selama tiga bulan, yaitu dari bulan Mei hingga Juli 2024, meliputi tahap observasi lapangan, wawancara mendalam, pengumpulan dokumen, serta analisis data. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara mendalam dengan informan kunci yang terlibat dalam pelaksanaan program perumahan bersubsidi, seperti pejabat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Perkim), perwakilan pengembang (*developer*), lembaga pembiayaan (bank pelaksana KPR bersubsidi), serta penerima manfaat (masyarakat MBR). Wawancara

dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara semi-terstruktur agar peneliti dapat mengeksplorasi jawaban secara fleksibel namun tetap terarah (Miles, Huberman, & Saldaña, 2018). Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen resmi seperti peraturan pemerintah, laporan tahunan Dinas Perkim, data Badan Pusat Statistik (BPS), publikasi dari Bank BTN, serta jurnal dan laporan penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik perumahan bersubsidi. Data sekunder juga mencakup artikel ilmiah, berita daring terpercaya, dan laporan kebijakan nasional seperti RPJMN 2020–2024.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan beberapa metode untuk menjamin kelengkapan dan keabsahan informasi, yaitu observasi langsung, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengamati kondisi fisik kawasan perumahan bersubsidi, termasuk kualitas bangunan, aksesibilitas, fasilitas umum, serta kondisi sosial ekonomi penghuni. Wawancara mendalam dilakukan terhadap 15 informan kunci yang terdiri dari lima pejabat instansi pemerintah daerah terkait, empat pengembang, dua pihak bank pelaksana KPR, dan empat penerima manfaat. Teknik wawancara mendalam digunakan untuk memperoleh informasi yang detail, opini, serta persepsi terhadap pelaksanaan program (Creswell & Poth, 2018). Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan arsip, laporan kegiatan, peta lokasi, data pembangunan, serta publikasi resmi pemerintah yang mendukung analisis. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan model Miles dan Huberman (2014) yang mencakup tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan cara memilih, menyederhanakan, dan mengelompokkan data sesuai tema penelitian agar memudahkan analisis. Penyajian data dilakukan dalam bentuk narasi, tabel, atau bagan agar hubungan antar unsur kebijakan dapat terlihat jelas. Penarikan kesimpulan dilakukan melalui proses interpretasi terhadap data yang sudah terorganisir dengan mempertimbangkan teori implementasi kebijakan dan kondisi empiris di lapangan. Analisis dilakukan secara iteratif dengan membandingkan antara temuan lapangan dan kerangka teori untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif tentang efektivitas implementasi program. Validitas data dijaga melalui teknik triangulasi sumber dan metode, yaitu membandingkan hasil wawancara dengan dokumen resmi dan hasil observasi untuk memastikan konsistensi informasi (Denzin, 2017). Pemilihan informan dilakukan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu memilih narasumber yang dianggap paling memahami dan terlibat langsung dalam implementasi program perumahan bersubsidi. Kriteria informan meliputi pejabat pelaksana program di Dinas Perkim, pengembang perumahan bersubsidi, perwakilan lembaga pembiayaan seperti Bank BTN, serta penerima manfaat yang

sudah menempati rumah bersubsidi minimal satu tahun. Teknik ini dipilih agar data yang diperoleh relevan, valid, dan mendalam sesuai dengan kebutuhan penelitian (Sugiyono, 2019).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru merupakan bagian integral dari pelaksanaan kebijakan nasional dalam mendukung program *Sejuta Rumah* yang dicanangkan oleh pemerintah sejak tahun 2015 melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Program ini dirancang untuk menjawab permasalahan klasik kekurangan hunian layak yang dialami oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan menyediakan rumah yang terjangkau, layak huni, dan memiliki fasilitas dasar yang memadai (Kementerian PUPR, 2023). Melalui dukungan fasilitas pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang difasilitasi oleh Bank Tabungan Negara (BTN) dan lembaga keuangan lainnya, masyarakat MBR diharapkan dapat memiliki rumah dengan skema pembayaran yang lebih ringan dan bunga tetap rendah. Program ini tidak hanya bertujuan menyediakan rumah fisik, tetapi juga menjadi bagian dari upaya pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan sosial dan mengurangi ketimpangan kepemilikan hunian di wilayah perkotaan yang terus berkembang (Susilawati & Handayani, 2021).

Berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Perkim) Kota Pekanbaru tahun 2024, tercatat sebanyak 3.200 unit rumah bersubsidi telah dibangun dan sekitar 2.750 unit di antaranya telah ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan Tenayan Raya, Rumbai, dan sebagian di Tampan (Dinas Perkim Pekanbaru, 2024). Data ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah telah berupaya cukup signifikan dalam menyalurkan manfaat program kepada kelompok sasaran. Namun, hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa efektivitas implementasi program ini belum sepenuhnya optimal. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara mendalam dengan pihak pengembang, pejabat Dinas Perkim, serta penerima manfaat, ditemukan sejumlah kendala yang cukup signifikan dalam proses pelaksanaan di lapangan.

Salah satu permasalahan utama yang diidentifikasi adalah ketidaktepatan sasaran penerima program. Meskipun sasaran utama program ini adalah MBR, terdapat sejumlah penerima rumah yang berasal dari kalangan pegawai swasta berpenghasilan menengah, bahkan sebagian di antaranya sudah memiliki hunian sebelumnya. Kondisi ini menunjukkan bahwa mekanisme verifikasi data calon penerima belum berjalan dengan optimal dan masih berpotensi disalahgunakan oleh pihak tertentu yang tidak memenuhi kriteria penerima manfaat (Rahman

& Yuliana, 2022). Selain itu, kurangnya sosialisasi kepada masyarakat menyebabkan masih banyak kelompok MBR yang tidak memahami syarat dan tata cara pengajuan KPR bersubsidi, sehingga hanya kelompok tertentu yang memiliki akses informasi yang memadai yang dapat menikmati program ini.

Permasalahan lain yang turut menghambat efektivitas program adalah keterbatasan lahan strategis untuk pembangunan rumah bersubsidi di wilayah perkotaan. Sebagian besar proyek perumahan bersubsidi dibangun di pinggiran kota seperti Tenayan Raya dan Rumbai yang masih memiliki harga tanah relatif murah, namun lokasi ini memiliki keterbatasan akses terhadap transportasi umum, fasilitas pendidikan, dan layanan kesehatan. Akibatnya, banyak penerima manfaat yang kesulitan menjangkau tempat kerja atau sekolah anak mereka, sehingga menimbulkan beban tambahan terhadap biaya hidup sehari-hari (Putri & Nugroho, 2020). Meskipun demikian, terdapat pula sejumlah faktor pendukung yang mendorong keberhasilan relatif dari program ini, antara lain dukungan regulasi yang kuat dari pemerintah pusat, kemitraan aktif antara pemerintah daerah dan sektor swasta, serta kemudahan pembiayaan melalui lembaga keuangan. Kerjasama antara pemerintah dan pengembang swasta dalam bentuk *public-private partnership* (PPP) juga menjadi faktor penting dalam mempercepat penyediaan hunian bersubsidi (Astuti, 2021). Namun, agar tujuan program dapat tercapai secara maksimal, diperlukan penguatan pada aspek pengawasan, transparansi data penerima manfaat, dan peningkatan koordinasi antarinstansi yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan ini.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru telah memberikan kontribusi signifikan terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun masih menghadapi tantangan yang cukup kompleks dalam hal efektivitas implementasi dan ketepatan sasaran. Diperlukan evaluasi menyeluruh dan perbaikan sistem pengawasan agar program ini dapat benar-benar memberikan manfaat sesuai dengan tujuan awalnya, yaitu mewujudkan pemerataan akses terhadap hunian layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat (Kementerian PUPR, 2023; Rahman & Yuliana, 2022; Putri & Nugroho, 2020).

Pembahasan

Komunikasi kebijakan antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat penerima manfaat merupakan faktor penting dalam menentukan efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru. Berdasarkan hasil penelitian, komunikasi vertikal antara Dinas Perkim, Kementerian PUPR, dan pihak pengembang berjalan cukup baik melalui koordinasi rutin serta pelaporan pembangunan dan penyaluran rumah

bersubsidi. Namun, komunikasi horizontal antara pemerintah dan masyarakat penerima manfaat masih belum optimal. Banyak calon penerima rumah mengaku kurang memahami prosedur pengajuan, persyaratan administrasi, serta ketentuan hak dan kewajiban mereka. Kurangnya pemahaman ini memicu munculnya kesalahpahaman, seperti anggapan bahwa rumah bersubsidi dapat dijual kembali sebelum masa tertentu atau digunakan di luar tujuan program.

Rendahnya efektivitas komunikasi ini juga ditemukan dalam penelitian Rahayu dan Mulyana (2022) di Kabupaten Bandung yang menyimpulkan bahwa kurangnya penyebaran informasi dan minimnya sosialisasi menjadi penghambat utama keterlibatan masyarakat dalam mendukung program perumahan MBR. Dalam konteks Pekanbaru, sosialisasi kebijakan masih terbatas pada pengembang dan kelompok tertentu, belum menjangkau masyarakat secara luas. Oleh karena itu, diperlukan strategi komunikasi publik yang lebih intensif dan partisipatif, misalnya melalui penyuluhan langsung di tingkat kelurahan, pemanfaatan media sosial resmi pemerintah daerah, serta pembuatan panduan digital yang mudah diakses. Peningkatan efektivitas komunikasi diharapkan dapat meningkatkan transparansi, membangun kepercayaan masyarakat, dan memperkuat dukungan publik terhadap pelaksanaan program.

Ketersediaan sumber daya menjadi penentu keberhasilan implementasi kebijakan, termasuk dalam program perumahan bersubsidi di Pekanbaru. Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat Dinas Perkim, kendala utama yang dihadapi adalah keterbatasan sumber daya lahan yang sesuai dengan standar pembangunan perumahan bersubsidi. Harga tanah yang terus meningkat di wilayah perkotaan memaksa pengembang membangun di kawasan pinggirannya seperti Tenayan Raya dan Rumbai, yang masih memiliki harga tanah lebih terjangkau tetapi kurang strategis dari segi aksesibilitas dan fasilitas umum. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia di instansi pelaksana juga menjadi hambatan. Jumlah pegawai teknis yang menangani verifikasi calon penerima dan pengawasan pembangunan masih sangat terbatas, sehingga pengawasan lapangan tidak dapat dilakukan secara rutin. Kondisi ini sejalan dengan penelitian Santoso (2021) di Kota Semarang yang menemukan bahwa lemahnya kapasitas birokrasi dan kekurangan tenaga lapangan menyebabkan rendahnya efektivitas implementasi kebijakan perumahan. Ia menekankan pentingnya peningkatan kapasitas aparatur pemerintah melalui pelatihan teknis dan administratif agar mampu menjalankan fungsi pengawasan dengan optimal. Dalam konteks Pekanbaru, penguatan sumber daya manusia perlu dibarengi dengan pemanfaatan teknologi digital seperti sistem pemantauan berbasis aplikasi dan database penerima manfaat terintegrasi untuk mempercepat proses verifikasi dan pelaporan.

Sikap dan komitmen pelaksana kebijakan sangat memengaruhi keberhasilan program di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara, sebagian besar pelaksana di Dinas Perkim memiliki komitmen tinggi terhadap pencapaian tujuan program dan berupaya menjalankan tugas sesuai pedoman yang berlaku. Namun, permasalahan muncul ketika terdapat perbedaan interpretasi antara pemerintah pusat dan daerah terkait prosedur administrasi dan teknis pelaksanaan program. Beberapa pengembang mengungkapkan bahwa tumpang tindih regulasi dan panjangnya proses perizinan menyebabkan keterlambatan dalam pembangunan dan pencairan subsidi KPR. Hal ini juga dikonfirmasi oleh penelitian Wahyudi (2020) di Kota Surabaya yang menunjukkan bahwa keberhasilan program perumahan MBR sangat bergantung pada konsistensi pelaksana kebijakan dan keselarasan antarinstansi. Ketika regulasi dan kebijakan tidak sinkron, pelaksana di tingkat daerah sering menghadapi kebingungan yang berdampak pada keterlambatan implementasi. Dalam konteks Pekanbaru, dibutuhkan koordinasi yang lebih kuat antarinstansi dan penyederhanaan alur kerja agar setiap pihak memiliki pemahaman dan tanggung jawab yang seragam. Komitmen pelaksana perlu diperkuat melalui pembinaan berkelanjutan, sistem penghargaan berbasis kinerja, dan penerapan etika birokrasi untuk menjaga integritas dan profesionalisme. Struktur birokrasi dalam pelaksanaan program perumahan bersubsidi di Pekanbaru masih terbilang panjang dan kompleks. Berdasarkan temuan lapangan, proses administrasi yang harus dilalui oleh calon penerima, mulai dari pengajuan berkas di kelurahan hingga verifikasi pusat, memakan waktu yang lama dan sering menimbulkan ketidakpastian. Selain itu, keterlibatan banyak lembaga dalam satu rantai proses, seperti Dinas Perkim, perbankan, dan pengembang, menyebabkan koordinasi tidak berjalan efisien. Akibatnya, pembangunan dan penyaluran rumah bersubsidi mengalami keterlambatan, dan sebagian masyarakat penerima harus menunggu lebih lama untuk mendapatkan unit rumahnya.

Penelitian Rahayu dan Mulyana (2022) juga menunjukkan bahwa struktur birokrasi yang berlapis menjadi salah satu penghambat utama dalam pelaksanaan kebijakan perumahan di daerah. Prosedur administratif yang panjang membuat pelaksanaan program tidak efisien dan mengurangi kepuasan penerima manfaat. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah daerah perlu melakukan reformasi birokrasi dengan menyederhanakan proses perizinan dan memperkuat sistem pelayanan digital. Integrasi data antara Dinas Perkim, pengembang, dan lembaga keuangan melalui sistem daring dapat mempercepat validasi dan memperkuat transparansi publik. Dengan sistem birokrasi yang ramping, koordinatif, dan berbasis teknologi, implementasi program di Pekanbaru dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Secara keseluruhan, efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru

dipengaruhi oleh empat faktor utama: komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi. Masing-masing faktor memiliki tantangan yang berbeda, namun saling berkaitan dalam menentukan keberhasilan program. Peningkatan kualitas komunikasi publik, penguatan kapasitas sumber daya manusia dan finansial, penyelarasan komitmen pelaksana antarinstansi, serta reformasi struktur birokrasi menjadi langkah strategis yang diperlukan untuk memastikan program perumahan bersubsidi dapat memberikan manfaat optimal bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Pekanbaru.

Pembaruan Dalam Penelitian

Perbandingan dengan penelitian terdahulu menunjukkan bahwa hasil penelitian ini memiliki keselarasan dan juga memberikan pengayaan terhadap kajian sebelumnya mengenai implementasi kebijakan perumahan bersubsidi di Indonesia. Penelitian Rahayu dan Mulyana (2022) di Kabupaten Bandung menemukan bahwa hambatan utama dalam implementasi program perumahan MBR adalah lemahnya komunikasi kebijakan antara pemerintah dan masyarakat serta rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dalam proses sosialisasi maupun pengawasan. Kurangnya sosialisasi menyebabkan banyak calon penerima manfaat tidak memahami prosedur administratif dan kriteria penerimaan bantuan perumahan. Kondisi serupa juga teridentifikasi di Kota Pekanbaru, di mana komunikasi horizontal antara pemerintah daerah dan masyarakat penerima manfaat masih belum optimal. Namun, penelitian ini memperdalam temuan tersebut dengan menunjukkan bahwa persoalan komunikasi bukan hanya bersumber dari minimnya sosialisasi, tetapi juga dari kurangnya kejelasan informasi lintas instansi, yang menyebabkan kebingungan dalam pelaksanaan program di tingkat daerah.

Penelitian Santoso (2021) di Kota Semarang menyoroti pentingnya penguatan sumber daya manusia dan mekanisme pengawasan lapangan untuk menjamin efektivitas implementasi kebijakan. Ia menjelaskan bahwa kurangnya tenaga teknis dan keterbatasan dana operasional sering kali membuat proses verifikasi dan pemantauan pembangunan tidak berjalan maksimal. Hasil penelitian di Pekanbaru menunjukkan kecenderungan serupa, tetapi dengan konteks yang lebih kompleks, karena keterbatasan sumber daya manusia di Dinas Perkim diperburuk oleh meningkatnya volume kerja dan cakupan wilayah sasaran program. Penelitian ini juga menambahkan dimensi baru, yaitu kebutuhan pemanfaatan teknologi digital dalam sistem verifikasi dan pelaporan untuk mengatasi keterbatasan tersebut. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menegaskan pentingnya penguatan kapasitas sumber daya manusia, tetapi juga memperkenalkan solusi berbasis digitalisasi untuk meningkatkan efisiensi birokrasi dan akurasi data penerima manfaat.

Sementara itu, penelitian Wahyudi (2020) di Kota Surabaya menekankan bahwa struktur birokrasi yang kompleks serta kurangnya komitmen pelaksana kebijakan dapat menurunkan efektivitas implementasi program perumahan MBR. Ia menemukan bahwa tumpang tindih regulasi antarinstansi dan lambannya proses administrasi sering kali menghambat percepatan pembangunan dan distribusi rumah bersubsidi. Hasil penelitian di Pekanbaru memperkuat temuan tersebut, dengan menambahkan bahwa panjangnya rantai birokrasi dan koordinasi yang tidak efisien antara Dinas Perkim, perbankan, dan pengembang menjadi faktor penghambat utama keberhasilan program. Namun, penelitian ini juga mengidentifikasi bahwa hambatan birokrasi bukan hanya disebabkan oleh struktur organisasi, melainkan juga oleh keterbatasan sistem informasi yang belum terintegrasi antarinstansi, yang pada akhirnya menimbulkan redundansi proses administrasi.

Selain mendukung temuan dari ketiga penelitian terdahulu tersebut, penelitian ini memperluas cakupan kajian dengan menyoroti dimensi baru dalam implementasi kebijakan perumahan, yaitu faktor sosio-spasial. Di Kota Pekanbaru, keterbatasan lahan strategis di wilayah pusat kota menjadi hambatan signifikan dalam pembangunan rumah bersubsidi. Harga tanah yang terus meningkat membuat pengembang lebih banyak membangun di wilayah pinggiran, seperti Tenayan Raya dan Rumbai, yang berdampak pada rendahnya aksesibilitas penerima manfaat terhadap fasilitas umum seperti transportasi, pendidikan, dan kesehatan. Temuan ini menegaskan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan perumahan tidak hanya bergantung pada faktor birokrasi, sumber daya, atau komunikasi, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi spasial dan dinamika perkotaan yang menjadi konteks implementasinya.

Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi teoritis dan empiris yang penting terhadap kajian implementasi kebijakan perumahan di Indonesia. Secara teoritis, penelitian ini memperluas model analisis implementasi kebijakan dengan memasukkan variabel sosio-spasial yang selama ini kurang diperhatikan dalam studi-studi sebelumnya. Secara empiris, penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan program perumahan bersubsidi di wilayah perkotaan tidak dapat dilepaskan dari strategi penataan ruang yang adaptif serta kebijakan pertanahan yang berpihak pada masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, hasil penelitian ini dapat menjadi dasar bagi pemerintah daerah untuk merumuskan pendekatan implementasi kebijakan yang lebih komprehensif, integratif, dan kontekstual terhadap karakteristik wilayah masing-masing.

Pembaruan dalam penelitian ini memberikan kontribusi penting terhadap kajian implementasi kebijakan publik, khususnya dalam konteks program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah perkotaan. Pertama, penelitian ini menawarkan

pembaruan konseptual dengan memasukkan dimensi spasial perkotaan sebagai faktor analisis dalam menilai efektivitas implementasi kebijakan. Jika penelitian terdahulu seperti Rahayu dan Mulyana (2022) serta Santoso (2021) lebih berfokus pada aspek administratif dan manajerial, penelitian ini menambahkan pemahaman baru bahwa dinamika spasial meliputi ketersediaan lahan strategis, tata ruang, dan aksesibilitas infrastruktur—memiliki pengaruh signifikan terhadap keberhasilan pelaksanaan kebijakan perumahan bersubsidi. Dalam konteks Pekanbaru yang mengalami urbanisasi cepat, keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah di pusat kota menjadi tantangan utama yang secara langsung mempengaruhi efektivitas distribusi rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kedua, penelitian ini memperkenalkan pendekatan kolaboratif multi-aktor yang menekankan pentingnya sinergi antara pemerintah daerah, pengembang, lembaga keuangan, dan masyarakat penerima manfaat. Selama ini, sebagian besar penelitian kebijakan publik di sektor perumahan masih menempatkan pemerintah sebagai aktor dominan, sementara peran pihak swasta dan masyarakat sering kali dianggap sebagai pelengkap. Dalam penelitian ini, kolaborasi dipandang sebagai faktor kunci dalam meningkatkan efektivitas kebijakan. Proses implementasi yang melibatkan berbagai aktor memungkinkan adanya pembagian peran yang lebih proporsional, peningkatan transparansi, serta perluasan akuntabilitas dalam setiap tahapan program. Dengan demikian, penelitian ini memperkaya perspektif collaborative governance dalam studi implementasi kebijakan publik, khususnya dalam bidang perumahan sosial.

Ketiga, penelitian ini mengusulkan model sinergi antarinstansi berbasis digitalisasi dan keterbukaan data sebagai inovasi implementatif. Selama proses observasi, ditemukan bahwa salah satu hambatan utama dalam pelaksanaan program perumahan bersubsidi di Pekanbaru adalah lemahnya sistem informasi antar lembaga pelaksana, yang menyebabkan duplikasi data dan kesulitan dalam verifikasi penerima manfaat. Sebagai solusi, penelitian ini menawarkan konsep integrasi sistem informasi melalui platform digital terpadu yang memungkinkan pengawasan, verifikasi, dan pelaporan dilakukan secara transparan dan real-time. Pendekatan ini tidak hanya meningkatkan efisiensi birokrasi, tetapi juga memperkuat kepercayaan publik terhadap pelaksanaan program pemerintah.

Keempat, penelitian ini memberikan kontribusi praktis dalam bentuk rekomendasi kebijakan berbasis bukti (*evidence-based policy*) yang dapat digunakan oleh pemerintah daerah dan pusat untuk meningkatkan efektivitas program perumahan bersubsidi di masa mendatang. Rekomendasi tersebut mencakup penyederhanaan alur birokrasi, penguatan kapasitas sumber daya manusia di sektor perumahan, penerapan sistem verifikasi digital, serta integrasi

perencanaan tata ruang dengan kebijakan perumahan agar pembangunan rumah bersubsidi lebih sesuai dengan kebutuhan sosial-ekonomi masyarakat.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menggambarkan efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi di Pekanbaru secara empiris, tetapi juga memberikan kontribusi teoritis yang memperluas pemahaman tentang implementasi kebijakan dalam konteks perkotaan. Lebih jauh, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengembangan kebijakan perumahan nasional yang lebih adaptif, kolaboratif, dan berkelanjutan, serta mampu menjawab tantangan urbanisasi yang semakin kompleks di Indonesia.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Pekanbaru, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan program telah berjalan sesuai dengan kebijakan nasional, namun efektivitasnya belum mencapai tingkat yang optimal. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi rendahnya efektivitas antara lain adalah kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, keterbatasan lahan strategis untuk pembangunan rumah bersubsidi, ketidaktepatan sasaran penerima manfaat, serta lemahnya sistem pengawasan dan koordinasi antarinstansi. Meskipun demikian, terdapat sejumlah faktor pendukung yang berperan penting dalam menjaga keberlangsungan program, seperti dukungan regulasi dari pemerintah pusat dan daerah, kemitraan dengan sektor swasta dan lembaga keuangan, serta adanya fasilitas pembiayaan melalui KPR bersubsidi. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa efektivitas implementasi kebijakan tidak hanya dipengaruhi oleh faktor birokrasi dan komunikasi, tetapi juga oleh aspek spasial perkotaan yang menentukan ketersediaan lahan dan aksesibilitas penerima manfaat terhadap fasilitas umum. Selain itu, keterlibatan multi-aktor dalam implementasi kebijakan, termasuk pemerintah, pengembang, bank penyalur, dan masyarakat, menjadi elemen penting yang perlu terus diperkuat melalui mekanisme kolaborasi dan transparansi data. Dengan demikian, efektivitas kebijakan tidak hanya diukur dari pencapaian kuantitatif (jumlah unit rumah), tetapi juga dari keberlanjutan sosial-ekonomi penerima manfaat dan keadilan distribusi perumahan di wilayah perkotaan.

DAFTAR REFERENSI

- Agus, F., Fanny, S., & Muliana, R. (2020). Efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah Kota Pekanbaru (Studi kasus: Kecamatan Tenayan Raya). *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan Pembangunan*, 5(2), 112–126. [https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20\(02\).5710](https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20(02).5710)
- Antara News. (2024). Program FLPP dorong akses rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. <https://www.antaranews.com>
- Astuti, R. (2021). Kemitraan pemerintah dan swasta dalam program sejuta rumah. *Jurnal Kebijakan Publik dan Inovasi*, 7(1), 55–67.
- Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. (2019). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. BPK RI.
- Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru. (2024). *Statistik daerah Kota Pekanbaru 2024*. Badan Pusat Statistik.
- Bappenas. (2022). *Laporan pembangunan infrastruktur perumahan nasional 2022*. Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas.
- Creswell, J. W. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). Sage Publications.
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). Sage Publications.
- Denzin, N. K. (2017). *The research act: A theoretical introduction to sociological methods*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315134543>
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru. (2024). *Laporan tahunan program perumahan bersubsidi Kota Pekanbaru 2024*. Pemerintah Kota Pekanbaru.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2023). *Data dan evaluasi program sejuta rumah tahun 2023*. Direktorat Jenderal Perumahan.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2024). *Pedoman pelaksanaan bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT) dan FLPP 2024*. Direktorat Pembiayaan Infrastruktur.
- Kusumastuti, D. (2024). Effectiveness of implementing subsidized housing policy in Indonesia. *International Journal of Business, Economics and Law*, 30(2), 45–57.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2019). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (4th ed.). Sage Publications.
- Parmadi. (2018). Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi di Kabupaten Gianyar. *Jurnal Administrasi Negara*, 4(2), 99–111.
- Putri, D., & Nugroho, A. (2020). Analisis permasalahan aksesibilitas perumahan bersubsidi di wilayah perkotaan. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Daerah*, 8(3), 212–225.

- Rahayu, N., & Mulyana, A. (2022). Efektivitas implementasi kebijakan program perumahan bersubsidi di Kabupaten Bandung. *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan*, 7(1), 13–28.
- Rahmadani, S., Hasan, M., & Zulfikar, R. (2023). Dampak pandemi COVID-19 terhadap pembiayaan rumah bersubsidi di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 12(1), 66–79.
- Rahman, F., & Yuliana, T. (2022). Evaluasi ketepatan sasaran program rumah bersubsidi di Indonesia. *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Pembangunan*, 9(2), 144–156.
- Santoso, F. (2021). Pengaruh sumber daya manusia dan pengawasan lapangan terhadap keberhasilan implementasi program perumahan rakyat di Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Daerah dan Kebijakan Publik*, 6(3), 112–126.
- Setiadi, I., & Rahmawati, S. (2021). Evaluasi efektivitas kebijakan perumahan bersubsidi di Indonesia. *Jurnal Pemerintahan dan Pembangunan Nasional*, 9(4), 230–245.
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Susilawati, E., & Handayani, D. (2021). Analisis program sejuta rumah terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. *Jurnal Kebijakan dan Pembangunan Sosial*, 5(2), 120–134.
- Wahyudi, H. (2020). Struktur birokrasi dan komitmen pelaksana terhadap efektivitas program perumahan MBR di Kota Surabaya. *Jurnal Kebijakan Publik dan Administrasi Negara*, 5(2), 78–91.
- World Bank. (2022). *Affordable housing in Indonesia: Policy framework and implementation review*. The World Bank Group.
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). Sage Publications.
- Yuliani, E., & Saputra, A. (2023). Kolaborasi pemerintah dan pengembang dalam implementasi program sejuta rumah di wilayah perkotaan. *Jurnal Pemerintahan dan Inovasi Kebijakan Publik*, 8(2), 98–114.