

Analisis Yuridis Pengajuan Pinjaman Uang Muka Kredit Kepemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Berdasarkan Perkap No 4 Tahun 2016

Didid Sony Nor Harsono, Sudiman Sihotang, Ilman Khairi

Fakultas Hukum, Universitas Djuanda Bogor

dididirin@gmail.com

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap warga negara, oleh karena itu memiliki tanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan untuk memperoleh rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman termasuk bagi Pegawai Negeri pada Polri. Tujuan Penelitian: Untuk mengetahui prosedur pengajuan pinjaman uang muka kredit kepemilikan rumah bagi pegawai negeri pada Kepolisian negara Republik Indonesia berdasarkan Perkap No. 4 tahun 2016. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi anggota Kepolisian Republik Indonesia dalam mengajukan pinjaman uang muka untuk Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan Perkap No. 4 Tahun 2016. Metode Penelitian yaitu Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma. Hasil Penelitian ini yaitu Peraturan Kepala Kepolisian Negara Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri pada Kepolisian Negara Republik Indonesia. Bagi anggota Polri yang belum pernah memiliki rumah sendiri biasanya memiliki keraguan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal ini wajar saja karena bagi anggota belum cukup akrab dengan proses pengajuan kredit, baik Kredit Pemilikan Rumah atau kredit lainnya dan selalu merasa gaji masih pas-pasan.

Kata Kunci: Pengajuan Pinjaman, Uang Muka, Polri.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan tempat tinggal yang menjadi kebutuhan primer bagi setiap orang setelah kebutuhan pangan dan sandang. Rumah merupakan kebutuhan harus dimiliki oleh masyarakat, setelah memenuhi kebutuhan primer tersebut kemudian berusaha untuk memenuhi kebutuhan primer dan sekunder.

Rumah memiliki fungsi yang sangat urgen dalam bagi kehidupan masyarakat karena rumah berfungsi sebagai tempat untuk berteduh baik dari hujan, panas, dan menjadi tempat tinggal bagi setiap orang terutama bagi rumah tangga, dalam rumah berkumpulnya suatu keluarga. Rumah juga menjadi tempat istirahat, aktivitas pendidikan bagi anak, sebagai simbol kehormatan, status sosial, tempat melakukan aktivitas sehari-hari serta menunjukkan identitas seseorang¹

Dalam UUD 1945 Pasal 28H menyatakan bahwa “Negara berkewajiban membantu mengadakan rumah yang layak bagi UU No. 25 Tahun 2000 tentang Proenas dan UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 43 ayat (4) yang berisi bahwa pemerintah diwajibkan memberdayakan masyarakat miskin yang belum memiliki akses untuk rumah. Berdasarkan arahan konstitusional tersebut bertujuan untuk memberikan aksesibilitas rumah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam UU No. 1 tahun 2011, dalam Pasal 50 ayat 1 diterangkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni sebuah rumah. Dimana kemudian dalam ayat 2 dijelaskan bahwa, hak untuk menghuni suatu rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: mempunyai hak milik, sewa atau bukan dengan cara sewa.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar masyarakat, idealnya rumah dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk yaitu di area perkotaan. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap warga negara, oleh karena itu memiliki tanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan untuk memperoleh rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman termasuk bagi Pegawai Negeri pada Polri.

¹ Aminudin, Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia, Kanisius, Semarang, 2017

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

Kebijakan pengadaan rumah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah termasuk untuk PNPP (Pegawai Negeri Pada Polri) sebenarnya telah lama diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2010 Pasal 11 ayat (1) dan (2) tentang Hak-hak anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia yang meliputi:

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

Data pemerintah menunjukkan ada sekitar 945 ribu ASN, 275 ribu anggota TNI dan 360 ribu anggota Polri yang belum mendapat hunian layak (BPS, 2017). Oleh sebab itu, pimpinan Polri memberikan perhatian penuh terhadap kebutuhan rumah huni yang layak bagi PNPP. Sementara itu, target pemenuhan 100.000 perumahan pribadi dan 750 perumahan dinas di tahun 2021 di seluruh Indonesia masih belum terpenuhi hingga tahun 2022 ini. Ini artinya, ketersediaan dan permintaan belum bertemu secara ideal, sehingga terbentuk senjang (gap) antar keduanya.

Peraturan Kepala Kepolisian Negara Nomor 4 Tahun 2016 ini ditetapkan dengan pertimbangan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 41 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 102 Tahun 2015 tentang Asuransi Sosial bagi Prajurit Tentara Nasional Indonesia, Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, dan Pegawai Aparatur Sipil Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Kepolisian Negara Republik Indonesia, perlu menetapkan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah bagi Pegawai Negeri pada Kepolisian Negara Republik Indonesia.²

Bagi anggota Brimob Polri yang belum pernah memiliki rumah sendiri biasanya memiliki keraguan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal ini wajar saja karena bagi anggota belum cukup akrab dengan proses pengajuan kredit, baik Kredit Pemilikan Rumah atau kredit lainnya dan selalu merasa gaji masih pas-pasan. Tidak bisa dipungkiri bahwa rumah menjadi kebutuhan utama yang wajib dimiliki meski terkadang ada sebagian orang yang tak mampu memilikinya karena kendala dana yang terbatas. KPR hadir untuk memenuhi keinginan tersebut, dengan memberikan pembiayaan kepemilikan rumah yang bisa disesuaikan dengan kemampuan finansial. Namun terkadang mengajukan pinjaman KPR tak semudah yang dibayangkan, atau seperti yang terlihat di promo selebaran. Pada kenyataannya banyak calon pemohon yang ditolak pengajuannya, bahkan tanpa ada sebab yang jelas. Belakangan ada yang menghubungkan penolakan tersebut dengan salah satu profesi tertentu, yang istilahnya di *Blacklist* oleh lembaga keuangan untuk mendapatkan pembiayaan kredit.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau lebih dikenal KPR bersubsidi tak hanya ditujukan untuk masyarakat sipil saja namun lebih luas yakni seluruh warga negara Indonesia tanpa terkecuali termasuk anggota Polri. ASABRI juga membantu uang muka KPR bersubsidi sesuai pangkatnya, mulai dari Rp 20

² Korbrimob.polri.go.id, "Korps Brimob Polri", <http://korbrimob.polri.go.id/satuan/korps-brimob>, Diakses pada tanggal 14 januari 2022.Pukul. 09.30

juta, Rp 30 juta hingga Rp 40 juta. Sehingga seorang anggota Polri yang bergaji Rp 4 juta ke bawah akan mendapatkan subsidi ganda, yakni dari FLPP dan ASABRI. Namun, keuntungan ini hanya bisa dinikmati oleh anggota Polri yang berpenghasilan sebesar Rp 4 juta saja. Dan untuk anggota Polri yang memiliki gaji diatas Rp 4 juta hanya mendapatkan sokongan pinjaman uang muka KPR tanpa bunga yang diberikan oleh ASABRI sesuai dengan pangkatnya saat ini.³ Kemudahan dalam pengajuan kredit adalah harapan bagi anggota Brimob polri dalam langkah mewujudkan keinginan untuk memiliki tempat tinggal sendiri namun terkadang dalam kenyataan di lapangan hal tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan. Seperti hal yang biasa terjadi di lapangan yakni terkadang dipersulit untuk mendapat tanda tangan atau persetujuan dari atasan. Hal tersebut menjadi hambatan dan keraguan anggota Brimob polri dalam proses pengajuan kredit.

Anggapan bahwa anggota Polri susah atau seolah dipersulit saat ingin mengajukan kredit rumah sesungguhnya tidaklah benar sepenuhnya. Karena persoalan tersebut sama sekali tidak mendasar. Dan sekali lagi bukan hanya satu faktor saja namun banyak faktor yang membuat pengajuan kredit tidak dikabulkan. Hanya saja calon nasabah yang merupakan seorang anggota Polri, memiliki faktor resiko yang lebih besar jika dibandingkan dengan jenis pekerjaan lain. Hal ini karena pekerjaan tersebut berhubungan dengan keamanan, dan juga anggota Polri terkadang sering dipindah tugaskan ke banyak daerah. Sehingga tidak bisa tinggal di satu tempat dalam waktu yang lama dan ini yang membuat kekhawatiran bank jika nanti terjadi kedit macet.

METODE PENELITIAN

³ Pasukan Pelopor”, <https://korbrimob.polri.go.id/satuan/pasukan-pelopor>. Diakses pada tanggal 14 Mei 2002.Pukul. 14.30

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma.⁴ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif. Penelitian hukum yuridis normatif merupakan metode yang menggunakan peraturan perundang-undangan, norma, teori sebagai pisau analisis terhadap masalah yang dikaji. Penelitian menggunakan pendekatan normatif dengan penyajian data dalam bentuk deskriptif.

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan normatif yaitu penggunaan peraturan perundang-undangan, kaidah, norma, asas, teori sebagai alat untuk memecahkan masalah penelitian.

Sumber data penelitian ini adalah data sekunder, yang dibedakan sebagai berikut:⁵

- a. Bahan primer, yaitu bahan utama yang digunakan dalam penelitian ini, berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi negara yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.
- b. Bahan sekunder yaitu bahan yang digunakan untuk memperkuat argumen peneliti, berupa buku ilmiah, artikel ilmiah, hasil seminar, dan artikel-artikel ilmiah.
- c. Bahan tersier adalah bahan yang digunakan untuk memberikan penjelasan berupa kamus hukum, ensiklopedia dan kitab-kitab ilmiah.

Teknik Pengumpulan Data

Guna memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam suatu karya ilmiah, maka diperlukan teknik pengumpulan data yang benar. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data melalui

⁴ Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005), hlm.152.

⁵ W. Gulo, *Metode Penelitian*, Cet. Kelima (Jakarta: PT. Gramedia, 2007), hlm.116.

kepuustakaan, yaitu reseacht terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan artikel-artikel ilmiah.

Analisis Data

Analisis yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan pendekatan normatif, yaitu data yang dikumpulkan, direduksi, diinterpretasi, dianalisis, ditarik kesimpulan dan disajikan dalam bentuk deskriptif, sesuai dengan pendapat Soerjono Soekanto bahwa analisis kualitatif adalah metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif.⁶ data yang dianalisis kemudian dijadikan sebagai hasil penelitian untuk disimpulkan⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Kepemilikan Rumah Bagi Anggota Brimob Polri

Anggota brimob yang ingin mengajukan pinjaman uang muka kredit harus memenuhi persyaratan dan melalui akad yang sah. Akad merupakan tahap yang harus dilalui sebagai bukti telah dilakukannya suatu transaksi atas pinjaman dengan penandatanganan hitam di atas putih⁸

Secara umum prose yang harus dilalui oleh anggota brimob dalam melakukan pengajuan pinjaman uang muka adalah sebagai berikut:

1. Bank Mengirim Surat Persetujuan Kredit

⁶Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), hlm. 12.

⁷ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian* (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hlm. 190.

⁸ Hidayat, G, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR pada Bank Syariah*, Universiti Press 2019, hlm 129-137

Jika pengajuan KPR disetujui oleh pihak bank, maka bank akan memberikan surat keputusan kredit. Surat keputusan tersebut berisi tentang jumlah uang yang dapat dipinjamkan, besar cicilan yang akan dibayarkan setiap bulan, tenor waktu yang diberikan.

2. Penentuan Waktu Akad Kredit

Tahap berikutnya ialah penentuan waktu akad, jika bank sudah menyetujui dan memberikan keputusan atas pengajuan kredit, maka selanjutnya bank mengirimkan surat persetujuan kredit, untuk pihak bank dan nasabah melakukan akad dalam bentuk perjanjian bersama secara tertulis, yang memuat identitas, hak dan kewajiban, sanksi yang diberikan, metode penyelesaian masalah jika terjadi wanprestasi.

3. Kewajiban Membayar Biaya KPR

Beberapa pembayaran yang dilakukan oleh anggota brimob yang mengambil KPR berkewajiban membayar biaya ke notaris, biaya pajak dari transaksi jual beli rumah, bayar biaya pembuatan akta jual beli, bayar biaya balik nama, bayar biaya pajak penghasilan untuk penjual, biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai bagian dari pajak untuk orang yang membeli. Biaya tersebut wajib dibayarkan sebagai sebuah kewajiban dari pihak yang melakukan transaksi.

Setiap pembayaran yang dilakukan tentunya sesuai dengan kesepakatan para pihak dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, biasanya dalam hal perjanjian berlaku asas *pacta sunservanda*, yang setiap perjanjian yang dilakukan mengikat para pihak dan menjadi hukum bagi para pihak.

4. Menyiapkan Dokumen yang Dibutuhkan

Setiap anggota yang mengajukan pengajuan KPR harus menyediakan dokumen yang diminta oleh pihak kreditur, dokumen tersebut dijadikan sebagai bukti identitas dan jaminan bahwa yang mengajukan permohonan bukanlah orang asing, orang tanpa identitas tetapi orang yang status sebagai

warga negara jelas, selain agar dokumen tersebut bisa meyakinkan pihak kreditur untuk mencairkan biaya yang diperlukan.

Pengajuan pinjaman KPR tak semudah yang dibayangkan, terkadang ada yang ditolak, penolakan tersebut biasanya karena tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Jika tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan maka yang mengajukan harus menahan dan untuk melengkapi atau memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan oleh kapolri melalui peraturan tertulis. Di sisi lain, penolakan tersebut menurut anggota yang mengajukan adalah pengabaian terhadap hak mereka dan menganggap alasannya tidak berdasar atau tanpa sebab yang jelas.

Pengajuan dilakukan kepada Kapolri atau Kapolda melalui bagian yang menangani permohonan tersebut, selanjutnya pencairan melalui BTN. KPR ini merupakan hasil dari gagasan dan kerjasama pemerintah dengan bank BTN memberikan kemudahan untuk seluruh anggota Polri untuk bisa mendapatkan pembiayaan kredit rumah.⁹

Setiap anggota yang mengajukan berusia minimal 21 tahun dan sudah menikah serta tidak berpenghasilan lebih dari 4 juta dalam satu bulan. Menurut Ketua Umum Rei Soelaeman Soemawinata bahwa ASABRI akan membantu uang muka KPR bersubsidi sesuai pangkatnya, mulai dari Rp 20 juta, Rp 30 juta hingga Rp 40 juta. Sehingga seorang anggota Polri yang bergaji Rp 4 juta ke bawah akan mendapatkan subsidi ganda, yakni dari FLPP dan ASABRI.¹⁰ Namun, keuntungan ini hanya bisa dinikmati oleh anggota Polri yang berpenghasilan sebesar Rp 4 juta saja. Sementara yang berpenghasilan lebih dari 4 juta ke atas hanya mendapat uang muka kredit.

Apabila seluruh syarat KPR Rumah Subsidi tersebut sudah dipenuhi, maka ada beberapa dokumen yang wajib dipersiapkan sebelum mengajukannya.

⁹ Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, <http://www.bi.go.id> diakses pada tanggal 20 Juni 2023

¹⁰ Korbrimob.polri.go.id, "Korps Brimob Polri", www.korbrimob.polri.go.id (online), <http://korbrimob.polri.go.id/satuan/korps-brimob>, Diakses pada tanggal 14 Januari 2022. Pukul. 09.30

Berikut dokumen yang perlu dipersiapkan: Fotokopi KTP, Fotokopi Kartu Keluarga, Fotokopi NPWP, Fotokopi akta nikah bila sudah menikah, Pas foto 3 x 4, Slip gaji asli sebulan terakhir, Surat keterangan aktif bekerja (ditandatangani dan stempel dari HRD perusahaan), Fotokopi surat pengangkatan karyawan tetap, Surat keterangan belum memiliki rumah dari lurah, Buku tabungan rekening bank yang bersangkutan, SPT tahunan, Mengisi form FLPP dan aplikasi KPR dan Membawa materai 15 lembar.

B. Kebijakan Pemerintah dalam Penyediaan Perumahan bagi Anggota Polri

Kebijakan pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi rakyat termasuk polri dilakukan melalui beberapa pembentukan lembaga yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabungan untuk keperluan perumahan tersebut. Lembaga yang dimaksud bertujuan mewujudkan penyediaan dana untuk masyarakat terutama yang berstatus ASN.

Salah satu kebijakan pemerintah ialah pembentukan Perum Perumnas yang bergerak di bidang perumahan dan organisasi, didirikan di era pemerintahan Soeharto pada tanggal 18 Juli 1974. Perum Perumnas ini memiliki peran dan tujuan untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. termasuk anggota brimob jika ingin mengajukan kredit KPR, maka perumnas sebagai perusahaan . Berdasarkan PP No. 83 Tahun 2015 perumnas memiliki fungsi diantaranya:

Penyedia tanah skala besar pengelola tanah

Pengembang Perumahan & Permukiman

Membangun rumah tinggal, deret & susun

Mengelola rumah susun sewa & khusus

Melakukan penataan & peningkatan kualitas perumahan, permukiman & rusun yang dikuasai oleh Perusahaan

Melakukan pengembangan kota & pengembangan kota baru

Melakukan pelayanan jasa konsultasi & advokasi Perumahan dan Permukiman

Melakukan Offtaker untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi

Kebijakan ini sebagai salah kewajiban negara terhadap masyarakat yaitu mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Tentunya penyediaan perumahan yang dapat dijangkau oleh masyarakat ini memberikan kesempatan kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dapat menjangkau untuk membeli rumah layak huni.

Selain itu pemerintah juga memberikan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah berupa listrik murah, air bersih, subsidi BBM, dan subsidi pangan. Kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah merupakan upaya yang perlu didukung oleh masyarakat. Oleh karena itu badan ini harus dapat dipercaya sebagai perusahaan yang amanah artinya harus benar-benar menyediakan perumahan layak huni, sehingga menjamin keselamatan bila ditempati.

Cara kerja badan ini adalah melalui skema tabungan jadi sebenarnya perumnas hanya mengelola dana anggota polri kemudian dijadikan sebagai perumahan yang dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk rumah subsidi

Diperkirakan suatu saat nanti, para PNS (ASN) dapat mengambil tabungannya untuk membeli rumah atau memperbaiki rumah mereka. Dalam perkembangannya, Bapetarum -PNS berganti nama menjadi Badan Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Pemerintah resmi membubarkan Bapetarum pada tanggal 24 Maret 2018 atau tepat dua tahun sejak Undang-Undang (UU) No.

4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) disahkan. Sebaliknya, sesuai UU tersebut, pemerintah membentuk Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).

Dana iuran Taperum PNS yang terkumpul beserta hasil pengembangannya sejak dibentuk tahun 1993 hingga 2017 sebesar Rp 12,36 triliun. Direktur Utama Bapertarum PNS, Heroe Soelistiawan, menyatakan bahwa pelayanan pengembalian uang tabungan kepada PNS yang pensiun tetap berjalan sama dengan PT Taspen dan Bank Rakyat Indonesia (BRI). Sementara itu, pokok tabungan dan hasil pemupukan yang dikumpulkan oleh para PNS aktif dialihkan sebagai saldo awal tabungan yang akan dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Bagi peserta Tapera non-MBR akan tetap dapat menikmati manfaat yaitu saat pensiun mereka mendapatkan kembali tabungan dan hasil pemupukannya. Hadirnya Tapera diharapkan dapat memperluas jangkauan MBR yang bisa menikmati fasilitas pembiayaan perumahan, termasuk para ASN dan prajurit TNI/Polri.

Jika dilihat dari fungsi lembaga yang lahir dari kebijakan pemerintah dalam bidang perumahan tersebut. Dapat dipahami bahwa pemerintah telah berusaha melalui kebijakan tertulis. Menurut penulis Kebijakan ini sejalan dengan arah dan cita-cita negara Indonesia sebagaimana tertuang dalam pembukaan UUD 1945 yaitu mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Kesejahteraan masyarakat merupakan ukuran negara sebagai negara *welfare* atau negara yang bercita-cita mewujudkan kesejahteraan bagi negara dan masyarakatnya. Itulah sebabnya sampai saat ini (tahun 2024) perumnas masih terus eksis sebagai perusahaan milik negara yang berperan menyediakan perumahan subsidi bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah.

C. Analisis Yuridis Pengajuan Pinjaman Uang Muka Kredit Kepemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Berdasarkan Perkap No 4 Tahun 2016

1. Prosedur pengajuan pinjaman uang muka kredit kepemilikan rumah bagi pegawai negeri pada Kepolisian negara Republik Indonesia berdasarkan Perkap No 4 tahun 2016

Prosedur pengajuan pinjaman uang muka dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu Peraturan Kapolri yang mengatur tata cara pengajuan dan pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah (PUM KPR) bagi Pegawai Negeri pada Polri ialah Perkap Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tata Cara PUM Pengajuan dan Pemberian PUM KPR Bagi Pegawai Negeri Pada Polri, kemudian peraturan ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Polri (perpol) No. 2 Tahun 2020 Tentang Pencabutan Perkap Nomor 4 Tahun 2016.¹¹

Dalam perkap terbaru prosedur yang dilakukan adalah yang pertama harus memenuhi syarat yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan peraturan tersebut Pasal seorang debitur harus memenuhi syarat tertentu dalam mengajukan KPR dengan dan harus membuat pernyataan secara tertulis bahwa dia sanggup membayar dan tidak akan melakukan wanprestasi atau kelalaian dalam membayar cicilan.

Setelah memenuhi syarat yang ditetapkan dalam perkap tersebut maka melakukan pengajuan kepada as SDM Polri melalui Karowat Pers SSDM pada tingkat Polri, sedangkan pada tingkat Polda, pengajuan disampaikan kepada Kapolda melalui Karowat SDM Polda.

¹¹ *Pasukan Pelopor*”, <https://korbrimob.polri.go.id/satuan/pasukan-pelopor>, Diakses pada tanggal 14 Mei 2022. Pukul. 14.30

Dalam rangka memenuhi hak-hak anggota brimob sebagai bagian dari ASN, maka hal ini dirasa perlu dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan mereka.¹²

Selanjutnya dalam memudahkan proses pengajuan diperlukan keterlibatan pihak ketiga untuk pengemabilan dana yang sudah dicairkan. melalui Menteri BUMN dalam surat No. 5-544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.¹³

As SDM melalui Karowatpers SSDM dana yang diajukan akan ditranfer kepada pengaju bahwa sudah disetujui untuk dicairkan berdasarkan pemberitahuan dari PT Asabri.

Dari uraian di atas, penulis memahami bahwa prosedur yang terdapat dalam Peraturan Polri (perpol) No. 2 Tahun 2020 dapat memudahkan para anggota brimob dalam mengajukan KPR sepanjang syarat terpenuhi, maka dapat mengajukan pembiayaan KPR Ke bagian yang sudah ditetapkan dalam peraturan kapolri.

Tidak mempersulit para anggota polri dalam hal ini brimob untuk memperoleh haknya sebagai ANS yang sudah terpotong gajinya untuk tabungan KPR. Oleh karena itu lembaga yang mengelola dana yang dipotong tersebut harus benar-benar amanah, tertib administrasi, dan akuntabel sehingga tidak merugikan para anggota brimob yang akan mengajukan permohonan biaya KPR. Setiap pelanggaran yang dilakukan oleh lembaga pengelola harus diproses secara hukum.

¹² Korbrimob.polri.go.id, “Korps Brimob Polri”, *www.korbrimob.polri.go.id (online)*, <http://korbrimob.polri.go.id/satuan/korps-brimob>, Diakses pada tanggal 14 januari 2022. Pukul. 09.30

¹³ Rahma, Intan Sari Z, *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe Cluster*, Semarang, UNDIP, 2020

Hal ini sejalan dengan Indonesia sebagai negara bahwa segala sesuatu yang dijalankan harus berdasarkan hukum, dan juga dalam sebuah negara hukum harus adanya jaminan hak-hak warga negaranya. Anggota brimob sebagai warga negara yang berstatus sebagai ASN memiliki dua hak yaitu hak sebagai warga negara Indonesia dan hak sebagai ASN.

Hak sebagai warga negara, anggota brimob harus diperlakukan sama di dalam hukum, artinya anggota brimob memiliki hak untuk memperoleh perumahan murah yang disediakan oleh pemerintah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Hak sebagai ASN, anggota brimob yang terpotong gajinya sebagai tabungan yang dikelola oleh PT Asabri, memiliki hak untuk memperoleh pencairan dana melalui Kepolisian Negara Republik Indonesia dalam rangka memenuhi kebutuhan pokok berupa rumah.

2. Hambatan yang dihadapi anggota Kepolisian Republik Indonesia dalam mengajukan pinjaman uang muka untuk Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan Perkap No 4 Tahun 2016.

Harga rumah yang terus meningkat membuat banyak orang yang akhirnya menggunakan program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank. Untuk mengajukan KPR, ada beberapa persyaratan dan dokumen administrasi yang perlu dilengkapi. Bank juga memiliki kriteria calon debitur yang akan disetujui saat mengajukan pembiayaan KPR. Anda perlu mengetahui kriteria, persyaratan, hingga melengkapi dokumen agar KPR tidak ditolak.¹⁴

¹⁴ Hidayat, G, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR pada Bank Syariah*, Universiti Press 2019, hlm 129-137

Sebenarnya alasan mengapa KPR bisa ditolak tidak selalu dikarenakan nominal penghasilan dan BI checking. Ada beberapa penyebab lainnya, seperti:

1. Dokumen tidak lengkap
2. Masa kerja belum memenuhi persyaratan
3. Kemampuan mencicil KPR
4. Melebihi batas usia saat selesai tenor
5. Status kepemilikan rumah
6. Uang muka kurang
7. Lokasi rumah tidak strategis

Maka dari itu agar proses KPR lebih mudah, pastikan untuk memilih pihak ketiga seperti developer atau agen properti terpercaya yang telah bekerja sama dengan banyak bank ternama untuk membantu proses pengajuan kredit.

KESIMPULAN

1. Yang dimaksud dengan rumah murah adalah harganya terjangkau dengan penghasilan ASN dan prajurit TNI/Polri. Di sisi lain, rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan para penghuninya (Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M/2002 dan Permenpera Nomor 22// Permen/ M/ 2008). Dari sisi kesehatan, hunian yang dianggap layak harus berada di lokasi yang tidak terkena banjir dan tidak lembab serta memenuhi persyaratan pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik.
2. Peraturan Kepala Kepolisian Negara Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah

Bagi Pegawai Negeri pada Kepolisian Negara Republik Indonesia. Bagi anggota Polri yang belum pernah memiliki rumah sendiri biasanya memiliki keraguan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal ini wajar saja karena bagi anggota belum cukup akrab dengan proses pengajuan kredit, baik Kredit Pemilikan Rumah atau kredit lainnya dan selalu merasa gaji masih pas-pasan.

REFERENSI

Buku :

- Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang, 2017
- Anshori, A, G, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta Gadjah Mada University Press, 2020
- Angreni, A. *Ringkasan Pasar Properti di Indonesia*, Jakarta, Kalam Mulia, 2021
- Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Pustaka Setia, 2008.
- Hidayat, G, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR pada Bank Syariah*, Universiti Press 2019
- Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005.
- Rahma, Intan Sari Z, *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe Cluster*, Semarang, UNDIP, 2020
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014.)
- W. Gulo, *Metode Penelitian*, Cet.Kelima, Jakarta: PT. Gramedia, 2007

Jurnal :

- Dadang Suprijatna, Danu Suryani dan Widda Yusman, *Optimalisasi Pelaksanaan Pelayanan Bantuan Hukum Dalam Perkara Perdata di Wilayah Kewenangan*

Pengadilan Negeri Sukabumi, Jurnal Hukum De'rechtsstaat, Volume 5 No. 2, September 2019.

Nurwati, *Perlindungan Kreditur Dalam Eksekusi Jaminan Fidusia Kredit Kendaraan Bermotor, De'rechtsstaat*, Volume 1 Nomor 1, Maret 2015.

Peraturan Perundang – undangan :

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Peraturan Kepala Kepolisian Negara Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri pada Kepolisian Negara Republik Indonesia

Internet :

Korbrimob.polri.go.id, "Korps Brimob Polri", <http://korbrimob.polri.go.id/satuan/korps-brimob>, Diakses pada tanggal 14 januari 2022.Pukul. 09.30

Pasukan Pelopor", [https://korbrimob.polri.go.id/ satuan/pasukan-pelopor](https://korbrimob.polri.go.id/satuan/pasukan-pelopor), Diakses pada tanggal 14 Mei 2002.Pukul. 14.30