

# TESIS

## ANALISIS KOMPENSASI PEGAWAI NEGERI PADA POLRI DALAM KEPEMILIKAN RUMAH LAYAK HUNI DI POLRI

Disusun Oleh:

NAMA : EKO WAHYONO  
NPM : 2144021034  
JURUSAN : ADMINISTRASI PUBLIK  
PROGRAM STUDI : ADMINISTRASI PEMBANGUNAN NEGARA  
KONSENTRASI : MANAJEMEN SUMBER DAYA APARATUR

Tesis diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar

Magister Terapan Administrasi Publik

(M.Tr.Ap.)



**LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA  
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA  
PROGRAM MAGISTER TERAPAN  
TAHUN 2023**

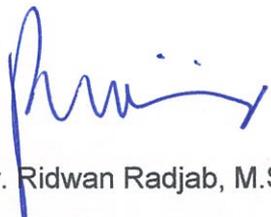
**PROGRAM STUDI APN MAGISTER TERAPAN  
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA**

**LEMBAR PERSETUJUAN TESIS**

Nama : Eko Wahyono  
NPM : 2144021034  
Jurusan : Adminsitrasi Publik  
Program Studi : Administrasi Pembangunan Negara  
Konsentrasi : Manajemen Sumber Daya Aparatur  
Judul Tesis (Bahasa Indonesia) : Analisis Kompensasi Pegawai Negeri Pada Polri Dalam  
Kepemilikan Rumah Layak Huni Di Polri  
Judul Tesis (Bahasa Inggris) : Analysis Of Compensation For Civil Servants At The  
National Police In Ownership Of Livable Homes At The  
National Police

Diterima dan disetujui untuk dipertahankan Pembimbing Tesis

Pembimbing I

  
(Dr. Ridwan Radjab, M.Si)

Pembimbing II

  
(Dr. Mala Sondang Silitonga, M.A.)

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Eko Wahyono  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2144021034  
Program Studi/Konsentrasi : Administrasi Pembangunan Negara/Manajemen  
Sumber Daya Aparatur  
Judul Tugas Akhir : Analisis Kompensasi Pegawai Negeri Pada Polri Dalam  
Kepemilikan Rumah Layak Huni Di Polri

Telah mempertahankan Tesis di hadapan Tim Penguji  
Program Magister Terapan Administrasi Pembangunan Negara  
Politeknik STIA LAN Jakarta

Hari : Kamis  
Tanggal : 9 November 2023  
Pukul : 14.15 wib s.d. 15.30 wib

TELAH DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Nama Tanda Tangan

Ketua : Dr. Firman Hadi Rivai, S.STP., MPA

Sekretaris : Dr. Edy Sutrisno, M.Si.

Anggota : Ratri Istantia, Ph.D

Anggota/Pembimbing 1 : Dr. Ridwan Rajab, M.Si.

Anggota/Pembimbing 2 : Dr. Mala Sondang Silitonga, M.A.



## SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eko Wahyono  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2144021034  
Program Studi : Administrasi Pembangunan Negara  
Konsentrasi : Manajemen Sumber Daya Aparatur

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan tugas akhir yang telah saya buat ini dengan judul “Analisis Kompensasi Pegawai Negeri Pada Polri Dalam Kepemilikan Rumah Layak Huni Di Polri” merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila dikemudian hari penulisan tugas akhir ini merupakan plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan atas ketentuan yang berlaku di Politeknik STIA LAN Jakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Jakarta, 13 November 2023

Penulis



Eko Wahyono

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan YME, karena atas berkat dan rahmat serta hidayah-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan proses yang dapat saya jadikan pengalaman yang sangat luar biasa dalam membuat suatu tulisan karya ilmiah yang sesuai dengan kaidah-kaidah yang ada. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Terapan Administrasi Publik pada Politeknik STIA LAN Jakarta. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya mengucapkan banyak-banyak terimakasih kepada:

1. Kedua Orang Tua, Istri dan anak-anak saya yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat yang luar biasa agar tesis ini dapat selesai tepat waktu dan sesuai harapan;
2. Prof. Dr. Nurliah Nurdin, M.A. selaku Direktur Politeknik STIA LAN Jakarta yang telah memberikan dukungan dengan menghadirkan narasumber yang berkualitas sehingga saya dapat meningkatkan ilmu selama menjadi mahasiswa di Politeknik STIA LAN Jakarta;
3. Dr. Ridwan Rajab, M.Si. dan Ibu Dr. Mala Sondang Silitonga, M.A. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini dan juga membantu meningkatkan pengetahuan terkait dengan penelitian dan penulisan karya ilmiah;
4. Dr. Firman Hadi Rivai, S.STP., MPA., Dr. Edy Sutrisno, M.Si. dan Ratri Istanina, Ph.D, selaku tim penguji yang telah memberikan saran dan masukannya untuk penyempurnaan tesis ini;
5. Para Dosen dan staf Politeknik STIA LAN Jakarta atas transfer ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan;
6. Bapak Karowatpers SSDM Polri yang telah memberikan izin kepada saya untuk melaksanakan penelitian dan menyelesaikan tugas akhir ini serta memberikan nasihat-nasihatnya;
7. Bapak Kabagyanhak Rowatpers SSDM Polri beserta staf yang telah memberikan ijin melaksanakan penelitian di lingkungan Bagyanhak SSDM Polri;
8. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa S2 Program Magister Terapan Politeknik STIA LAN Jakarta khususnya konsentrasi MSDA angkatan 2021 yang telah memberikan dukungan selama kegiatan perkuliahan;

9. Teman-teman di Urtu Rowatpers SSDM Polri yang telah memberikan dukungan moril yang sangat besar sehingga membuat saya yakin dapat menyelesaikan kuliah dengan tepat waktu.

Atas segala bantuan, dukungan baik moril maupun materiil yang diberikan semua pihak, saya hanya dapat membalasnya dengan doa semoga mendapatkan imbalan dan berkah yang melimpah dari Tuhan YME. Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan ini, oleh karena itu segala masukan, kritik dan saran untuk perbaikan tesis ini akan saya terima dengan senang hati. Semoga tesis ini memberikan manfaat untuk para pembaca dan pengembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 13 November 2023

Penulis



Eko Wahyono

**PROGRAM MAGISTER TERAPAN  
ADMINISTRASI PEMBANGUNAN NEGARA  
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA  
LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA**

**ABSTRAK**

Eko Wahyono, 2144021034

Analisis Kompensasi Pegawai Negeri Pada Polri Dalam Kepemilikan Rumah Layak Huni Di  
Polri

---

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status kepemilikan rumah layak huni di kalangan anggota Polri, kendala-kendala yang dihadapi dalam memperoleh rumah layak huni, dan upaya yang telah dilakukan oleh Polri untuk meningkatkan akses anggota mereka terhadap rumah layak huni. Penelitian ini menggunakan metode studi dokumentasi dan wawancara terhadap anggota Polri, serta analisis data sekunder yang berkaitan dengan program-program perumahan yang telah diluncurkan oleh Polri. Kepemilikan rumah layak huni di Kepolisian Republik Indonesia (Polri) merupakan salah satu isu penting dalam upaya peningkatan kesejahteraan anggota Polri. Rumah layak huni adalah hak dasar yang harus dipenuhi oleh setiap individu dalam masyarakat, termasuk anggota Polri yang berperan penting dalam menjaga keamanan dan ketertiban Negara. Kepemilikan rumah layak huni bagi anggota Polri memiliki implikasi positif terhadap kesejahteraan, motivasi dan kinerja mereka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar anggota Polri masih menghadapi kendala dalam memperoleh rumah layak huni, terutama terkait dengan masalah finansial. Namun, Polri telah melakukan berbagai upaya untuk memfasilitasi kepemilikan rumah layak huni, seperti program kredit perumahan dan kerja sama dengan lembaga keuangan. Peningkatan kepemilikan rumah layak huni di kalangan anggota Polri diharapkan dapat memberikan stabilitas, motivasi, dan komitmen yang lebih tinggi dalam menjalankan tugas mereka. Kesimpulannya, kepemilikan rumah layak huni di Polri adalah aspek penting dalam meningkatkan kesejahteraan dan kinerja anggota Polri. Kendala finansial masih menjadi hambatan utama, namun upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Polri dalam menyediakan akses terhadap perumahan layak huni menjadi langkah positif. Peningkatan kepemilikan rumah layak huni di Polri dapat memberikan dampak positif pada stabilitas, motivasi, dan kinerja anggota Polri dalam menjalankan tugas mereka.

**Kata Kunci:** kompensasi perumahan, kesejahteraan PNPP

**APPLIED MASTER PROGRAM  
NATIONAL DEVELOPMENT ADMINISTRATION  
NIPA SCHOOL OF ADMINISTRATION  
NATIONAL INSTITUTE OF PUBLIC ADMINISTRATION**

**ABSTRACT**

Eko Wahyono, 2144021034

Analysis Of Compensation For Civil Servants At The National Police In Ownership Of Livable Homes At The National Police

---

*This research aims to analyze the status of ownership of livable houses among Polri members, the obstacles faced in obtaining livable houses, and the efforts made by Polri to increase their members' access to livable houses. This research uses methods, documentation and interviews with members of the National Police, as well as analysis of secondary data related to housing programs that have been launched by the National Police. Ownership of livable housing in the Indonesian National Police (Polri) is one of the important issues in efforts to improve the welfare of Polri members. A livable house is a basic right that must be fulfilled by every individual in society, including members of the National Police who play an important role in maintaining state security and order. Ownership of livable housing for members of the Indonesian National Police has positive implications for their welfare, motivation and performance. The research results show that the majority of Polri members still face obstacles in obtaining livable housing, especially related to financial problems. However, the National Police has made various efforts to facilitate livable home ownership, such as housing credit programs and collaboration with financial institutions. It is hoped that increasing ownership of livable homes among members of the Indonesian National Police will provide greater stability, motivation and commitment in carrying out their duties. In conclusion, owning a livable house in the National Police is an important aspect in improving the welfare and performance of National Police members. Financial constraints are still the main obstacle, but the efforts made by the National Police to provide access to livable housing are a positive step. Increasing ownership of livable housing in the National Police can have a positive impact on the stability, motivation and performance of National Police members in carrying out their duties.*

**Keywords:** housing compensation, PNPP welfare

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	<i>vii</i>
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	10
C. Rumusan Permasalahan.....	10
D. Tujuan Penelitian.....	11
E. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Penelitian Terdahulu .....	12
B. Landasan Kebijakan .....	22
C. Landasan Teori Dan konsep.....	23
1. Manajemen Sumber Daya Manusia.....	23
2. Teori Kompensasi.....	26
3. Teori Kesejahteraan .....	31
4. Kebijakan Perumahan.....	35
5. Backlog Perumahan .....	42
6. Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	43
7. Pembiayaan Perumahan.....	44
D. Kerangka Berpikir .....	45
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	47
A. Metode Penelitian.....	47
B. Sumber Data Penelitian .....	47
C. Teknik pengumpulan Data .....	48

D. Teknik Analisis Data.....	51
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>53</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	53
B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kompensasi Kepemilikan Rumah Layak Huni Di polri.....	60
1. Hak-hak PNPP.....	60
2. Program Prioritas Kapolri .....	68
3. Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah.....	70
4. Tingkat Kecukupan .....	76
5. Wajar atau Adil .....	81
6. Kemampuan Organisasi .....	83
7. Perbedaan Kebutuhan Pegawai .....	86
C. Strategi Kompensasi Kepemilikan Rumah Layak Huni bagi Pegawai Negeri Pada Polri.....	91
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>105</b>
A. Kesimpulan.....	105
B. Saran.....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>109</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Kepemilikan Rumah Polri 2022.....	6
Tabel 2.1.	Penelitian Terdahulu .....	17
Tabel 2.2.	Pembangunan Rumah Layak Huni Permen PUPR Nomor 31 Tahun 2021 .....	44
Tabel 3.1.	Informan Penelitian.....	52
Tabel 4.1.	Jumlah Personel SSDM Polri.....	60
Tabel 4.3.	Point Penting PP No. 42 Tahun 2010 .....	63
Tabel 4.4.	Data Penyerapan PUM KPR Asabri Tahun 2018 s.d. 2023.....	76
Tabel 4.5.	Pemberian PUM KPR .....	77
Tabel 4.6.	Besaran PUM KPR .....	85
Tabel 4.7.	Kebutuhan Pegawai .....	88

POLITEKNIK  
STIA LAN  
JAKARTA

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Tiga Pilar Perumahan Personel.....	4
Gambar 2.1. Hubungan Kompensasi .....	31
Gambar 2.2. Kerangka Berpikir.....	48
Gambar 4.1. Struktur Organisasi SSDM Polri.....	59
Gambar 4.2. Target Program 100.000 Perumahan .....	71
Gambar 4.3. Site Plan Perumahan PNPP.....	98

POLITEKNIK  
STIA LAN  
J A K A R T A

## RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama Penulis : Eko Wahyono
2. Tempat dan Tanggal Lahir : Malang, 15 September 1982
3. Alamat Rumah : Perumahan Bukit Sutera Blok A2 No.23, Kel. Pondok Petir  
Kec. Bojongsari Kota Depok Provinsi Jawa Barat
4. Nomor Pokok Mahasiswa : 2144021034
5. Email : *ekow3121@gmail.com*
6. Status : Menikah
7. Nama instansi : Polri
8. Alamat instansi : Jl. Trunojoyo No. 3, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
9. Nomor telepon : (021) 7218567
10. Jabatan : Kaurtu Birowatpers SSDM Polri
11. Pangkat dan Golongan : Kopol
12. Riwayat Pendidikan : SDN GLANGGANG 2 PAKISAJI MALANG 1994  
SLTPN 2 KEPANJEN MALANG 1997  
SMK NASIONAL MALANG 2000  
S1 UNIVERSITAS MERDEKA SURABAYA 2006
13. Riwayat Pekerjaan : Polri 2009 - sekarang

Jakarta, November 2023

Penulis

Eko Wahyono

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. PEDOMAN WAWANCARA
2. TRANSKRIP WAWANCARA
3. SURAT IJIN PENELITIAN
4. SURAT KETERANGAN MELAKSANAKAN PENELITIAN
5. DAFTAR RIWAYAT HIDUP

POLITEKNIK  
STIA LAN  
J A K A R T A

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Rumah sangat penting bagi kehidupan karena merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia selain sandang dan pangan. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya, begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada (Tjahyono, dkk., 2023).

Begitu pentingnya keberadaan rumah bagi kehidupan manusia, sehingga penyediaan rumah menjadi tanggung jawab pemerintah sesuai dengan amanat UUD 1945 pasal 28 H (Jauhari dan Manaf, 2014). Pasal 28 H UUD 1945 menyebutkan bahwa “Negara berkewajiban membantu mengadakan rumah yang layak bagi rakyat Indonesia.” Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia.

Menurut Tjahyono, dkk. (2023), sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga. Namun, tidak semua orang dapat memiliki rumah layak huni, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Beberapa permasalahan yang dihadapi diantaranya: Pertama, makin tingginya harga rumah setiap tahunnya karena harga tanah yang terus meningkat dan juga semakin tingginya permintaan kebutuhan rumah layak huni dari masyarakat. Kedua, rendahnya daya beli masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk membeli atau memiliki rumah yang layak huni. Ketiga, keterbatasan akses masyarakat terutama MBR ke fasilitas pembiayaan perumahan yang memungkinkan MBR semakin

sulit untuk memiliki rumah layak huni. Pemerintah memiliki komitmen yang kuat untuk menyediakan rumah dan memberikan kemudahan kepemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) termasuk kalangan Aparatur Sipil Negara (ASN), anggota TNI dan Polri (Tjahyono, dkk. 2023). Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) BPS di tahun 2021, kesenjangan kepemilikan rumah atau backlog mencapai 12,7 juta. Seiring dengan perkembangan rumah tangga baru, yang diperkirakan mencapai 700 hingga 800 ribu Kepala Keluarga (KK) setiap tahun, kesenjangan tersebut mungkin akan terus meningkat. Sesuai dengan komitmen RPJMN 2020–2024 bidang perumahan dan permukiman, pemerintah juga menghadapi masalah rumah tidak layak huni sebesar 39,1% dari target 70% rumah layak huni pada tahun 2024. Selain itu, pandemi COVID-19 dan ketidakpastian ekonomi global menyebabkan penurunan daya beli masyarakat. Ini terutama berlaku untuk MBR, karena MBR sektor informal tidak memiliki kemampuan untuk menjangkau harga pasar perumahan saat ini (Ardianto, 2022).

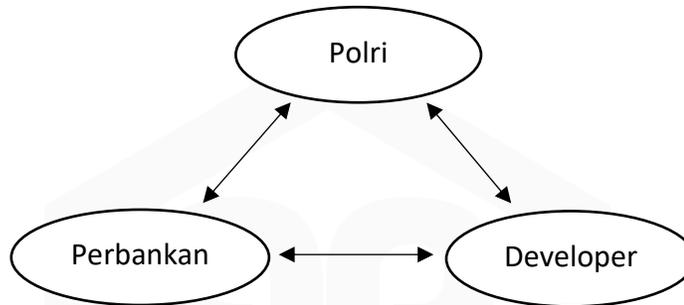
Pemerintah telah menyiapkan antara lain beberapa skema pembiayaan perumahan untuk MBR termasuk bagi ASN, anggota TNI, dan Polri diantaranya: Bagi peserta BPJS Ketenagakerjaan, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), Kredit Perumahan Rakyat (KPR), pembiayaan melalui PT. SMF (Sarana Multi Finance), dan KPR disubsidi. Sebagai pemimpin program penyediaan rumah bagi ASN dan anggota TNI/Polri, Wakil Presiden telah menugaskan beberapa menteri untuk membuat skema pembiayaan perumahan yang paling sesuai untuk PNPP (Tjahjono et al., 2023). Penelitian menunjukkan bahwa permintaan atas perumahan layak huni untuk PNPP masih sangat tinggi. Data yang dikumpulkan oleh BPS pada tahun 2017 menunjukkan bahwa sekitar 945 ribu ASN, 275 ribu PNS prajurit TNI, dan 360 ribu anggota Polri tidak memiliki tempat tinggal yang layak.

Penyediaan rumah untuk Pegawai Negeri pada Polri (PNPP) telah lama diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2010 tentang hak-hak anggota

Kepolisian Negara Republik Indonesia Pasal 11 ayat (1) dan (2) yang meliputi: 1) untuk mendukung pelaksanaan dan kelancaran tugas, anggota Polri dapat memperoleh perumahan dinas/asrama/mess; dan 2) bagi anggota Polri yang belum memperoleh rumah dinas, asrama, atau mes dapat diberikan kompensasi sewa rumah sesuai kemampuan keuangan negara yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden. Namun demikian, target pemenuhan sesuai dengan Program Prioritas Kapolri adalah 100.000 perumahan pribadi tahun pada 2021 di seluruh Indonesia masih belum terpenuhi hingga tahun 2022. Komitmen Polri dalam menyediakan perumahan layak huni bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP) juga direalisasikan dalam bentuk pembangunan perumahan yang melibatkan kerjasama dengan pengembang perumahan. Berdasarkan nota kesepahaman (MoU) dengan pengembang pada 2021, dari target pembangunan rumah sebanyak 21.397 unit terealisasi sebanyak 7.854 unit rumah yang terbangun pada Desember 2022 (SSDM Polri, 2022). Dari data tersebut dapat dikatakan bahwa realisasi pembangunan perumahan Polri tahun 2022 masih jauh dari harapan atau target yang ditentukan. Hal ini berdampak pada percepatan penyediaan rumah layak huni bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP). Ini artinya, ketersediaan dan permintaan belum bertemu secara ideal, sehingga terbentuk senjang (gap) antar keduanya (SSDM Polri, 2023)

Kerjasama antara tiga pilar yakni Polri, Perbankan dan Developer merupakan bentuk implementasi Program 100 hari kerja Kapolri tentang konsep peningkatan kesejahteraan personel melalui program perumahan yang tertuang juga pada Peraturan Kapolri No. 2 Tahun 2010 tentang tata cara pengajuan Pinjaman Uang Muka Kredit Perumahan (PUM KPR). Kerjasama ini, merupakan bentuk inovasi bersama antara Polri, Perbankan dan Developer dalam memberikan kemudahan akses dan fasilitas yang lebih baik dan berkualitas bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP) khususnya dalam pemberian fasilitas kredit kepemilikan rumah. Kerjasama tiga pilar tersebut rutin melakukan koordinasi dan mensosialisasikan program ini, sehingga terjadi suatu kesepakatan yang menguntungkan bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP) yaitu

mendapat tanah yang strategis dan tidak terlalu jauh dari Markas Komando (Litbang Polri, 2022).



**Gambar – 1.1. Tiga Pilar Perumahan Personel**

Sumber: Peraturan Kapolri No.2 Tahun 2020

Oleh sebab itu, pimpinan Polri memberikan perhatian penuh terhadap kebutuhan rumah huni yang layak bagi PNPP. Komitmen Polri dalam program perumahan bagi PNPP juga diberikan dalam bentuk akses kemudahan dalam pemberian pinjaman uang muka kredit pemilikan rumah (PUM KPR) bagi PNPP. PUM KPR bagi PNPP diatur dalam Peraturan Kapolri (Perkap) Nomor 2 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemberian Pinjaman Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi PNPP. Pasal 4 Perkap tersebut menyebutkan bahwa PUM KPR dapat diberikan kepada PNPP untuk kredit pemilikan rumah (rumah tapak dan rumah susun), biaya pembangunan rumah di lahan milik sendiri, dan pembelian rumah secara mandiri/tunai.

Namun demikian, Polri terus berupaya meningkatkan kesejahteraan anggotanya melalui program perumahan. Berdasarkan data perumahan Polri tahun 2022 (per Desember), dari jumlah PNPP sebesar 425.626 personel (jumlah anggota Polri 405.136 dan PNS 20.492) sebanyak 273.738 personel atau 64,37 persen telah memiliki rumah pribadi. Sebanyak 17 persen menempati rumah dinas (Rumdin) yang disediakan Polri (73.866 pintu/unit). Sedangkan jumlah personel yang belum terlayani dan belum memiliki rumah layak huni sebanyak 151.530 personel atau sekitar 35,63

persen (SSDM Polri, 2022). Data kepemilikan rumah Polri sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel berikut:

**Tabel-1.1.**  
**Kepemilikan Rumah Polri 2022**

No	Polda	Jumlah Personel	Belum Memiliki Rumah Pribadi	%
1	Aceh	14.997	6.295	41,98
2	Sumut	20.176	7.970	39,50
3	Sumbar	10.752	5.079	47,24
4	Riau	10.986	3.755	34,18
5	Bengkulu	6.269	2.228	35,54
6	Jambi	8.256	2.588	31,35
7	Sumsel	15.123	2.228	14,73
8	Lampung	11.253	2.658	23,62
9	Babel	5.333	1.707	32,01
10	Kepri	5.845	2.570	43,97
11	Metro Jaya	29.365	12.685	43,20
12	Banten	7.486	1.797	24,00
13	Jabar	30.873	7.245	23,47
14	Jateng	34.773	9.371	26,95
15	DIY	10.539	3.253	33,43
16	Jatim	40.422	11.673	28,88
17	Bali	11.934	4.667	39,11
18	NTB	10.543	4.667	44,27
19	NTT	10.921	4.716	43,18
20	Kalbar	11.023	3.477	31,54
21	Kalteng	7.890	2.435	30,86
22	Kalsel	9.374	2.731	29,13
23	Kaltim	9.429	4.193	44,47
24	Kaltara	3.490	2.109	60,43
25	Sulut	8.639	3.915	45,32

26	Sulteng	9.213	3.460	37,56
27	Sulsel	18.478	5.166	27,96
28	Sultra	7.735	2.102	27,18
29	Sulbar	3.795	1.661	43,77
30	Gorontalo	4.818	1.153	23,93
31	Maluku	8.389	4.811	57,35
32	Malut	5.956	3.183	53,44
33	Papua	13.939	8.858	63,55
34	Papua Barat	7.254	4.854	66,91
<b>TOTAL</b>		<b>425.268</b>	<b>151.530</b>	<b>35,63</b>

*Sumber: SSDM Polri Tahun 2022*

Data diatas menunjukkan bahwa di sejumlah anggota/ PNPP di daerah masih banyak yang belum memiliki rumah pribadi bahkan termasuk di Polda Metro Jaya. PNPP di daerah yang tercatat banyak belum memiliki rumah pribadi diantaranya terdapat di Polda Aceh (41,98%), Polda Sumbar (47,24%), Polda Kepri (43,97%), Polda Metro Jaya (43,20%), Polda NTB (44,27%), Polda NTT (43,18%), Polda Kaltim (44,47%), Polda Kaltara (60,43%), Polda Sulut (45,32%), Polda Sulbar (43,77%), Polda Maluku (57,35%), Polda Malut (53,44%), Polda Papua (63,55%), Polda Papua Barat (66,91%).

Berdasarkan Data SSDM Polri tahun 2022, realisasi PUM KPR Asabri tahun 2018-2022 dapat dikatakan cukup baik. Pada tahun 2018, dari usulan pinjaman sebanyak 901 terealisasi 912, pada 2019 dari usulan sebanyak 2.126 teralisasi pinjaman sebanyak 2.016, pada 2020 dari usulan sebanyak 1.083 terealisasi sebanyak 1.055 pinjaman, pada tahun 2021 dari usulan pinjaman sebanyak 1.622 terrealisasi pinjaman sebanyak 1.543, dan pada tahun 2022 dari usulan pinjaman sebanyak 2.579 terealisasi pinjaman sebanyak 1.870. Namun demikian sejumlah Polda tidak memanfaatkan secara maksimal PUM KPR Asabri, diantaranya Polda Bengkulu, Polda Bangka Belitung, Polda Riau, Polda Bali, Polda NTT, Polda Kaltim, Polda Kaltara, Polda Sulut, Polda Sulbar, Polda Maluku, dan Polda Papua. Dari data tersebut menunjukkan bahwa

target realisasi PUM KPR masih belum seluruhnya terserap di sejumlah daerah (Polda). Hal ini mengindikasikan masih adanya persoalan dalam pembangunan dan penyediaan perumahan layak huni bagi PNPP.

Berdasarkan hasil penelitian Tjahyono, dkk. (2023), terdapat sejumlah kendala dalam pembangunan perumahan bagi PNPP di beberapa tempat. Di Polda Bali, Sumatera Barat dan Polda Metro isu lokasi yang mengemuka secara dominan adalah PNPP sudah banyak yang memiliki rumah atau tempat tinggal. Di wilayah kerja Polda Bali dan Polda Sumatera Barat, dimensi adat lokal telah banyak menolong secara tidak langsung terhadap pengadaan rumah tempat tinggal PNPP yang umumnya juga merupakan orang setempat. Mekanisme adat di Bali, dimana anak laki-laki tertua di Bali tertolong dengan adanya mekanisme distribusi tanah adat yang boleh digunakan untuk tempat mereka tinggal mereka sepanjang hidupnya. Sehingga permintaan terhadap perumahan sendiri praktis menurun.

Menurut penelitian Tjahyono, dkk. (2023), di Sumatera Barat, adat tanah Pusako yang dikuasai secara matrilineal telah membantu mereka yang mempunyai suami yang menjadi anggota PNPP. Perempuan mendapat akses pada tanah Pusako untuk tempat tinggal mereka, dan mereka yang menikah dengan laki-laki PNPP praktis sudah ditolong oleh tanah Pusako yang juga tidak boleh diperjualbelikan. Statusnya sama dengan di Bali tanah adat atau tanah Pusako hanya boleh dipergunakan selama hidup mereka. Di wilayah Jabodetabek dimana merupakan wilayah kerja Polda Metro Jaya, soal harga tanah yang sangat mahal yang tidak memungkinkan untuk dapat membangun rumah dengan KPR bersubsidi. Sehingga perumahan murah bersubsidi yang mempunyai kualitas bangunan yang prima, hampir tidak bisa disiapkan atau dibangun di wilayah Polda tersebut. Persoalan yang kemudian muncul di beberapa Polda, tidak semua perumahan yang mempunyai fasilitas KPR bersubsidi bisa dibangun dengan lokasi yang diharapkan oleh PNPP. Ada pula lokasi tertentu yang harus berhadapan dengan isu administratif misalnya, menyangkut perubahan status peruntukan lahan dan batas wilayah administratif pemerintah daerah.

Penelitian Tjahyono, dkk. (2023) juga menemukan bahwa dari sisi pembiayaan perumahan, masih belum banyak perbankan yang menawarkan sistem pembiayaan alternatif yang bersifat non-subsidi, tetapi angsuran bulanan yang ditawarkan tidak jauh berbeda dari angsuran subsidi, walaupun dengan masa pelunasan yang lebih lama (tenor pembayaran lebih panjang). Prosedur perolehan Pinjaman Uang Muka (PUM) ASABRI berjalan panjang dan manual. Proses yang panjang dan dilaksanakan secara manual, sehingga di lapangan keadaan ini menciptakan ketidakpastian. Pada saat yang sama, tidak ada proses notifikasi otomatis kepada pemohon di setiap tahap administratifnya. Pemohon baru mengetahui status permohonannya di tahap akhir di rekening pemohon masing-masing. Namun demikian, ketika dana PUM telah ditransfer langsung ke rekening masing-masing pemohon, tidak ada mekanisme informasi yang ditembuskan kepada unit-unit administrasi yang sebelumnya dilalui. Pada tahap ini, unit-unit informasi tidak mengetahui status akhir permohonan PUM. Penelitian juga menemukan bahwa di beberapa wilayah di Indonesia Timur, pihak Perbankan (BRI, BTN) dan Asabri belum bersepakat dalam penggunaan PUM sebagai uang muka. Ada pihak perbankan yang memberlakukan mekanisme PUM harus ada lebih dahulu, baru akad kredit dapat didukung oleh perbankan. Sementara pihak Asabri melakukan akad kredit lebih dulu, baru PUM dicairkan.

Persoalan penyediaan rumah layak huni bagi PNPP seperti dijelaskan diatas masih ditambah dengan persoalan rumah dinas yang masih ditempati oleh pensiunan Polri. Contoh kasusnya adalah rumah dinas Polri di Kesatrian Polri Tangerang Selatan, Banten, yang masih banyak dihuni oleh purnawirawan Polri. Meski sudah diperingatkan berkali-kali untuk meninggalkan rumah dinas, namun purnawirawan Polri tetap bersikukuh tinggal di rumah dinas. Sehingga Tim Polda Metro Jaya mengambil langkah tegas dengan mengusir sejumlah purnawirawan Polri dari rumah dinas. Langkah tegas dilakukan karena hampir 70 persen anggota Polda Metro Jaya masih mengontrak rumah di luar asrama karena keterbatasan tempat tinggal (bisnis.com, 2021).

Meski banyak persoalan dalam masalah penyediaan rumah layak huni bagi PNPP, Polri terus berkomitmen meningkatkan kesejahteraan anggota dalam hal kepemilikan rumah. Kesejahteraan anggota dalam penyediaan rumah layak huni menjadi salah satu prioritas dalam kepemimpinan Kapolri Jenderal Polisi Listyo Sigit Prabowo. Menurut Wursanto (2009) kesejahteraan adalah suatu bentuk pemberian penghasilan, baik dalam bentuk materi maupun nonmateri, yang diberikan oleh organisasi (perusahaan) kepada pegawainya (karyawan) selama masa pengabdianya ataupun setelah berhenti karena pensiun karena lanjut usia. Kesejahteraan diberikan dengan tujuan untuk meningkatkan motivasi kerja para karyawannya. Heijdrachman dan Hasibuan sebagaimana dikutip Chandra (2017) menyatakan kesejahteraan dapat diberikan dalam bentuk yang bermacam-macam seperti tunjangan pensiun, asuransi jiwa, pemberian pinjaman, pelayanan kesehatan, dan sebagainya.

Kemudahan dalam proses pengajuan PUM KPR bagi PNPP adalah salah satu bentuk kompensasi yang diberikan Polri terhadap anggotanya yang bekerja keras menciptakan keamanan dan ketertiban masyarakat. Menurut Enny (2019), kompensasi dapat didefinisikan sebagai timbal jasa yang diberikan kepada pegawai sebagai penghargaan atas pekerjaan dan kontribusi mereka kepada organisasi. Kompensasi tersebut dapat berupa finansial yang langsung maupun tidak langsung, serta penghargaan tersebut dapat pula bersifat tidak langsung. Penghargaan dapat bersifat tidak langsung atau langsung, dan kompensasi dapat berupa uang. Akbar et al. (2021) mendefinisikan kompensasi sebagai semua jenis pengembalian (return) finansial dan tunjangan yang diterima seorang karyawan sebagai bagian dari hubungan kerja.

Dengan mencermati isu kepemilikan rumah, khususnya bagi PNPP di lingkungan Polri yang dikaitkan dengan konsep kompensasi dan kesejahteraan pegawai, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam Tesis berjudul: **“ANALISIS KOMPENSASI PEGAWAI NEGERI PADA POLRI DALAM KEPEMILIKAN RUMAH LAYAK HUNI DI POLRI”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan permasalahan di atas, peneliti melakukan identifikasi masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Pegawai Negeri pada Polri (PNPP) di daerah masih cukup banyak yang belum memiliki rumah layak huni.
2. Adanya Kerjasama Polri dengan pihak ketiga dalam pengadaan maupun skema pembiayaan melalui KPR untuk mendapatkan rumah layak huni belum di rasakan manfaatnya oleh PNPP.
3. Meningkatnya kebutuhan perumahan menyebabkan harga rumah layak huni yang semakin mahal dirasakan oleh PNPP.
4. Kemampuan/daya beli PNPP untuk membeli rumah layak huni masih rendah.
5. Ketersediaan anggaran untuk bantuan pembiayaan perumahan bagi PNPP yang masih terbatas.
6. Target pembangunan perumahan bagi PNPP yang masih belum tercapai.
7. Sosialisasi dan pemanfaatan akses PUM Asabri yang belum berjalan maksimal di sejumlah daerah.

## **C. Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan identifikasi masalah, peneliti merumuskan permasalahan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang harus diperhatikan dalam kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi PNPP?
2. Bagaimana strategi kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi PNPP yang dapat dilakukan oleh Polri untuk meningkatkan kesejahteraan PNPP?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan berlandaskan pada tujuan yang ingin dicapai yakni:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP).
2. Untuk mengetahui strategi kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi PNPP yang dapat dilakukan oleh Polri untuk meningkatkan kesejahteraan PNPP.

#### **E. Manfaat Penelitian**

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

- a) Memberikan kontribusi positif pada pengembangan ilmu manajemen yang berhubungan sumber daya aparatur dengan mengetahui faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP).
- b) Menjadi referensi bagi peneliti lainnya guna menemukan metode baru dalam persoalan kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP).

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

- a) Penelitian ini dapat menjadi pijakan bagi peneliti untuk menambah pengetahuan dalam hal kompensasi kepemilikan rumah layak huni bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP).
- b) Gagasan maupun ide serta rekomendasi yang dihasilkan dapat memberikan masukan kepada pimpinan Polri dalam menyusun strategi untuk mengatasi persoalan pembangunan perumahan bagi Pegawai Negeri pada Polri (PNPP).

