



BUKU AJAR

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Disusun oleh :
Dr. Sunarti, S.T., M.T.



DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK - UNIVERSITAS DIPONEGORO



BUKU AJAR PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Mata Kuliah : Perumahan dan Permukiman
Prgram Studi : Departemen Perencanaan Wilayah
Dan Kota
Fakultas : Fakultas Teknik

Disusun oleh:
Dr. Sunarti, S.T., M.T.



**UNDIP PRESS
SEMARANG**

BUKU AJAR PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Disusun oleh: Dr. Sunarti, S.T., M.T.

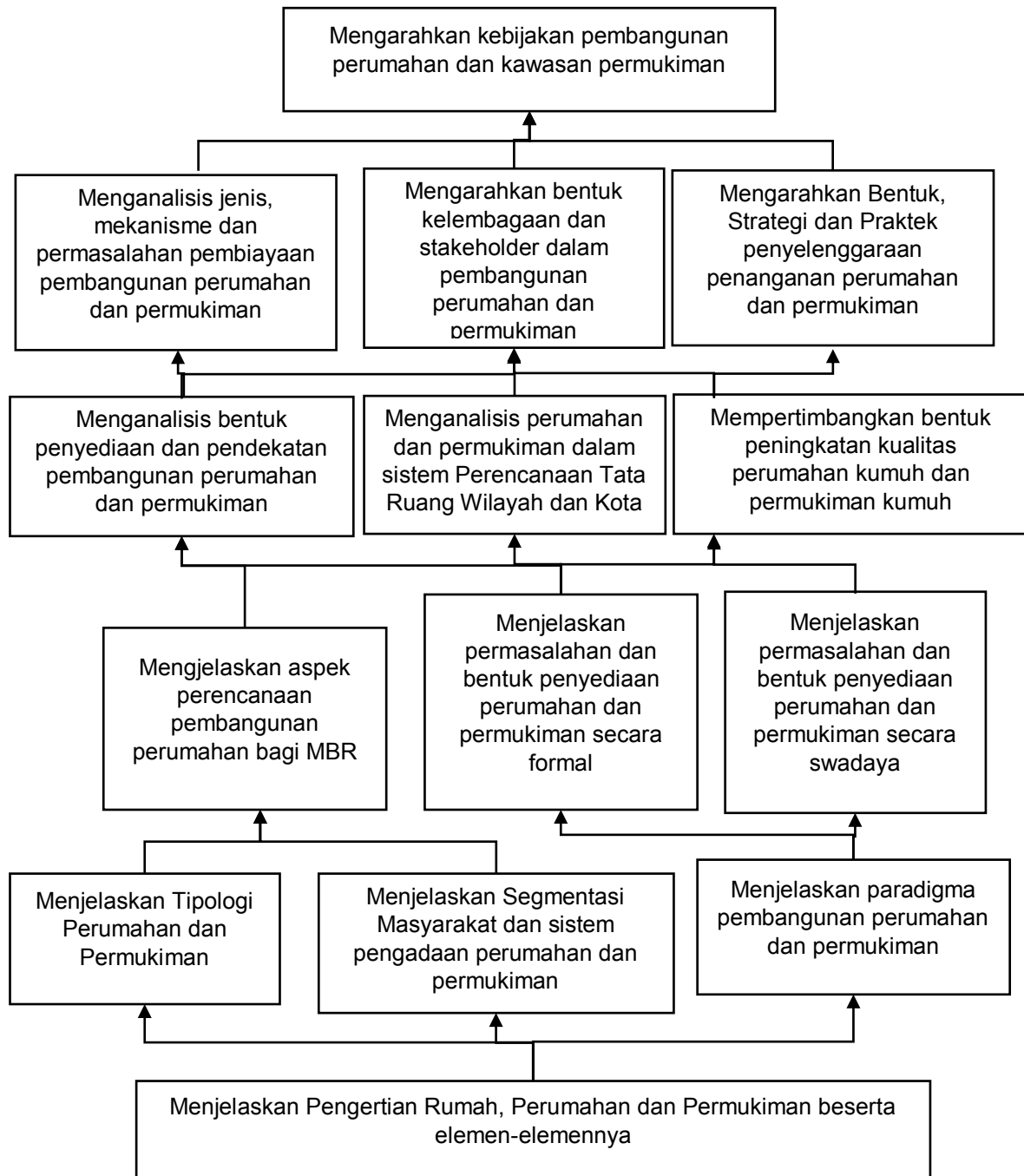
Cetakan pertama : 2019

ISBN : 978-979-097-582-8



Diterbitkan oleh :
Undip Press
Semarang

ANALISIS PEMBELAJARAN



KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa kami panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena berkat limpahan rahmat dan hidayah-Nya buku ajar mengenai perumahan dan permukiman dapat terselesaikan dengan baik. Buku ajar ini berisi mengenai konsep dasar hingga aspek-aspek dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Buku ajar ini disusun atas prakarsa Direktorat Pengembangan dan Pembelajaran dan Kerjasama Akademik (DP2KA) Universitas Diponegoro.

Dengan hadirnya buku ajar ini diharapkan dapat memperkaya bahan bacaan mengenai perumahan dan permukiman terutama bagi mahasiswa dan dosen baik di lingkungan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro maupun di perguruan tinggi lainnya. Melalui buku ajar ini diharapkan mahasiswa, dosen dan pembaca lainnya dapat dengan mudah memahami konsep perumahan dan permukiman berdasarkan aspek-aspek didalamnya. Beberapa materi dalam buku Ajar ini juga merupakan bagian dari hasil kegiatan Riset Pengembangan dan Penerapan (RPP) Universitas Diponegoro TA 2018.

Perbaikan masih terus kami lakukan untuk menyempurnakan baik isi maupun tampilan buku ajar perumahan dan permukiman ini. Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan terimakasih kepada Direktorat Pengembangan dan Pembelajaran dan Kerjasama Akademik (DP2KA) Universitas Diponegoro yang telah membantu dalam perbaikan hingga penerbitan buku ajar. Terimakasih kami sampaikan pula kepada Prof. Dr. Ir. Nany Yulianti, MSP; Dr.-Ing. Asnawi, S.T.; Landung Esariti, S.T., MDP. sebagai tim pengampu mata kuliah Perumahan dan Permukiman, Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Selain itu, penulis juga menyampaikan terimakasih kepada pihak-pihak lain yang membantu dalam penyelesaian buku ajar baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga buku ajar ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa, dosen dan pembaca lainnya.

Penulis

Dr. Sunarti, S.T., M.T.

DAFTAR ISI

ANALISIS PEMBELAJARAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
A. TINJAUAN MATA KULIAH.....	1
I. Deskripsi Singkat	1
II. Relevansi	2
III. Capaian Pembelajaran	3
IV. Petunjuk Belajar.....	4
B. KONSEP DASAR RUMAH, PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.....	5
I. PENGERTIAN RUMAH, PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	5
1. Pendahuluan	5
2. Penyajian	6
3. Penutup.....	13
DAFTAR PUSTAKA.....	15
II. PEMAHAMAN TENTANG TIPOLOGI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.....	16
1. Pendahuluan	16
2. Penyajian	17
3. Penutup.....	20
DAFTAR PUSTAKA.....	23
III. SEGMENTASI MASYARAKAT DAN SISTEM PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	24
1. Pendahuluan	24
2. Penyajian	25
3. Penutup.....	30
DAFTAR PUSTAKA.....	31
SENARAI	32
IV. PARADIGMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN TANTANGAN PERUBAHAN PARADIGMA	33
1. Pendahuluan	33
2. Penyajian	34
3. Penutup.....	40
DAFTAR PUSTAKA.....	42
C. BENTUK PENYEDIAAN PERUMAHAN	43
I. PENYEDIAAN PERUMAHAN SECARA FORMAL	43
1. Pendahuluan	43
2. Penyajian	44
3. Penutup.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	47
II. PENYEDIAAN PERUMAHAN SECARA SWADAYA.....	49
1. Pendahuluan	49
2. Penyajian	50
3. Penutup.....	55

DAFTAR PUSTAKA.....	57
D. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.....	58
I. ASPEK PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MBR	58
1. Pendahuluan	58
2. Penyajian	59
3. Penutup.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....	66
SENARAI	66
II. BENTUK PENYEDIAAN DAN PENDEKATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.....	67
1. Pendahuluan	67
2. Penyajian	68
3. Penutup.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	73
E. KEDUDUKAN DAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	75
I. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DALAM SISTEM PERENCANAAN TATA RUANG WILAYAH DAN KOTA.....	75
1. Pendahuluan	75
2. Penyajian	76
3. Penutup.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	80
II. BENTUK, STRATEGI DAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN PENANGANAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	81
1. Pendahuluan	81
2. Penyajian	82
3. Penutup.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
F. PERMUKIMAN KUMUH - SLUM DAN SQUATTER.....	90
I. PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	90
1. Pendahuluan	90
2. Penyajian	91
3. Penutup.....	94
DAFTAR PUSTAKA.....	96
G. FAKTOR PENDUKUNG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	97
I. PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN	97
1. Pendahuluan	97
2. Penyajian	98
3. Penutup.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	107
II. KELEMBAGAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	109
1. Pendahuluan	109
2. Penyajian	110
3. Penutup.....	115
DAFTAR PUSTAKA.....	118
III. KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	120

1.	Pendahuluan	120
2.	Penyajian	121
4.	Penutup	126
DAFTAR PUSTAKA.....		128

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Peran Stakeholder dalam Pembangunan Perumahan	28
Tabel 2. Tingkat Peran Serta Masyarakat dalam Pengadaan Rumah	53
Tabel 3. Keterkaitan dan Perkembangan Keruangan.....	77
Tabel 4. Perbedaan antara Slum dan Squatter.....	92
Tabel 5. Peran dan Persyaratan Koperasi Dalam Pengadaan Perumahan.....	104

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Ilustrasi Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	10
Gambar 2. Hubungan antar Elemen Permukiman	12
Gambar 3. Empat Prinsip Optimasi Hubungan antara Kualitas Manusia.....	12
Gambar 4. Piramida Kebutuhan Rumah yang Terjangkau	26
Gambar 5. Segmentasi Masyarakat Berdasarkan Penghasilan	27
Gambar 6. Tingkat Pengaruh dan Kepentingan Stakeholder	29
Gambar 7. Kebijakan perumahan dan implikasi terhadap perencanaan	36
Gambar 8. Peran Masing-Masing Sektor dalam Penyediaan	45
Gambar 9. Peran Masing-Masing Sektor dalam Penyediaan	51
Gambar 10. Model keterkaitan/jaringan antara kota dan desa.....	78
Gambar 11. Faktor-faktor dalam keterkaitan antar Wilayah	78
Gambar 12. Skema FLPP.....	100
Gambar 13. Skema (Subsidi Selisih Bunga) SSB	100
Gambar 14. Skema Bantuan Uang Muka (BUM).....	101
Gambar 15. Kerangka Model Pengembangan Kelembagaan	112

A. TINJAUAN MATA KULIAH

I. Deskripsi Singkat

Di dalam mata kuliah perumahan dan permukiman ini, mahasiswa akan mempelajari berbagai konsep dan teori, paradigma, kebijakan, pendekatan dan program-program penanganan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman terutama di Indonesia. Mengidentifikasi permasalahan perumahan secara umum dan secara khusus di dalam kehidupan nyata dan selanjutnya menganalisis arahan penanganan untuk pemecahan permasalahan dengan mengambil suatu kasus tertentu pada dunia nyata. Dalam rangka pemecahan masalah perumahan dan permukiman bersifat multi dimensi dan terkait berbagai pemangku kepentingan (multi stakeholder). Dalam mata kuliah ini mahasiswa juga akan mempelajari aspek-aspek terkait dengan pembangunan perumahan seperti aspek pembiayaan, pertanahan, kelembagaan, teknis teknologis, sarana dan prasarana, dan pelaksanaan pembangunan serta bentuk kerjasama dan kemitraan dari semua stakeholder. Untuk lebih rinci, mata kuliah ini terbagi menjadi enam pokok bahasan yang didalamnya tersusun atas beberapa sub-bab materi perumahan dan permukiman.

Pada pokok bahasan “konsep dasar rumah, perumahan dan permukiman”, menjelaskan mengenai pengertian rumah perumahan dan permukiman, tipologi perumahan dan permukiman, segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan permukiman serta perkembangan paradigma perumahan dan permukiman. Pokok bahasan ini merupakan pokok bahasan awal untuk membentuk pemahaman mahasiswa terhadap konsep perumahan dan permukiman.

Pokok bahasan kedua yaitu “bentuk penyediaan perumahan”. Pada pokok bahasan ini terdiri dari dua materi yaitu penyediaan perumahan secara formal dan materi penyediaan perumahan secara swadaya. Penyediaan perumahan secara formal berbeda dengan penyediaan perumahan secara swadaya baik dari sisi pelaku pembangunan, karakteristik, sistem, sifat hingga isu dan tantangan dalam pelaksanaannya.

Pokok bahasan ketiga yaitu “perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah”. Dalam pokok bahasan ini terbagi menjadi dua materi yaitu aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan materi bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman.

Pokok bahasan keempat yaitu “kedudukan dan praktek penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman”. Pada pokok bahasan ini terbagi menjadi dua yaitu materi perumahan dan permukiman dalam sistem tata ruang wilayah dan kota serta materi bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan kawasan permukiman. Pada pokok bahasan ini mahasiswa dapat mempelajari kedudukan dan keterkaitan perumahan dan permukiman dalam perencanaan wilayah dan kota serta mempelajari praktek penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh negara lain sebagai lesson learn penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang ada di Indonesia.

Pokok bahasan kelima yaitu “slum dan squatter”. Pada pokok bahasan ini terdiri dari satu materi yaitu peningkatan kualitas perumahan dan permukiman. Dalam pokok bahasan ini menjelaskan karakteristik dan perbedaan antara slum dan squatter serta bentuk-bentuk peningkatan kualitas perumahan untuk perumahan kumuh dan liar. Pokok bahasan keenam yaitu “faktor pendukung pembangunan perumahan dan kawasan permukiman”. Untuk terselenggarakannya pembangunan perumahan tidak terlepas dari pembiayaan, kelembagaan dan kebijakan pembangunan yang akan dijelaskan pada pokok bahasan ini.

II. Relevansi

Mata kuliah perumahan dan permukiman memberikan pengetahuan mengenai konsep dasar perumahan dan permukiman, aspek perumahan dan permukiman dan permasalahan serta tantangan dalam perumahan dan permukiman. Aspek perumahan dan permukiman meliputi paradigma perumahan, penyediaan lahan, perizinan, bentuk pendekatan penyediaan perumahan secara formal dan swadaya, peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, pembiayaan, kelembagaan hingga kebijakan yang mengatur pengadaan perumahan dan permukiman. Setiap komponen tersebut dijabarkan secara rinci pada masing-masing pokok bahasan masing-masing.

Pokok bahasan pertama konsep dasar rumah perumahan dan permukiman yang meliputi pembahasan mengenai pengertian, tipologi, segmentasi masyarakat, sistem pengadaan perumahan dan permukiman serta perkembangan paradigma perumahan dan permukiman. Pokok bahasan ini memiliki kedudukan penting yaitu sebagai pemahaman awal mata kuliah perumahan dan permukiman sebelum mempelajari materi-materi selanjutnya.

Pokok bahasan kedua “bentuk penyediaan perumahan” yang terdiri dari materi penyediaan perumahan secara formal dan materi penyediaan perumahan secara swadaya. Pokok bahasan ini merupakan tahapan pemahaman kedua dalam materi perumahan dan permukiman. Melalui pokok bahasan ini, mahasiswa diharapkan dapat memahami bentuk-bentuk penyediaan perumahan yang dilakukan oleh developer, pemerintah maupun masyarakat sendiri beserta karakteristik, ciri dan isu tantangan dalam penyediaan perumahan yang dilakukan oleh masing-masing stakeholder. Materi pada pokok bahasan ini akan membantu dalam pemahaman pokok bahasan selanjutnya mengenai perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pokok bahasan ketiga “perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah” yang terdiri dari materi aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan materi bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman. Pokok bahasan ini memiliki kedudukan yang penting karena merupakan sebagai pemahaman dan pegangan untuk mempermudah memahami materi selanjutnya. Dengan diketahuinya aspek-aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR dan berbagai bentuk pendekatan penyediaan pembangunan perumahan dan permukiman seperti konsep hunian skala besar, hunian berumbang dan rumah susun menjadi pemahaman awal dan bermanfaat untuk membantu mengarahkan bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman serta pada bab pembahasan selanjutnya.

Pokok bahasan keempat “kedudukan dan praktek penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman” terdiri materi perumahan dan permukiman dalam sistem tata ruang wilayah dan kota serta materi bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan kawasan permukiman. Pada pokok bahasan memiliki kedudukan yang penting karena melalui pokok bahasan ini menjadi awalan untuk melangkah pada pembahasan bab selanjutnya mengenai pembiayaan dan bentuk kelembagaan. Materi ini diperlukan agar dalam arahan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman selaras, teratur dan sesuai dengan arah perkembangan kota, tata guna lahan dan rencana pembangunan wilayah/kota serta sebagai dasar dalam penanganan permukiman kumuh dan squatter pada pokok bahasan berikutnya. Selain itu, pokok bahasan ini juga membantu sebagai tambahan lesson learn pada materi bentuk kelembagaan dan stakeholder dalam pembangunan perumahan dan permukiman pada pokok bahasan terakhir.

Pokok bahasan kelima “slum dan squatter”. Pada pokok bahasan ini membahas satu materi yaitu peningkatan kualitas perumahan dan permukiman. Pokok bahasan ini memiliki kedudukan penting karena dengan diketahuinya perbedaan antara slum dan squatter beserta upaya peningkatan kualitas perumahan dan permukiman melalui urban renewal, konsolidasi lahan dan land sharing menjadi pengetahuan pegangan untuk membantu pemahaman pembahasan selanjutnya yaitu bentuk kelembagaan dan stakeholder dalam pembangunan perumahan dan permukiman serta jenis, mekanisme dan permasalahan pembiayaan pembangunan perumahan pada pokok bahasan terakhir.

Pokok bahasan keenam “faktor pendukung dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman” memuat materi tentang pembiayaan, kelembagaan dan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman. Pokok bahasan ini memiliki kedudukan penting karena merupakan faktor pendukung terselenggarakannya pembangunan perumahan dan kawasan permukiman baik, perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, penanganan permukiman kumuh maupun rencana pembangunan perumahan baru.

III. Capaian Pembelajaran

3.1 Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan akan dapat menyusun arahan penanganan untuk memecahkan masalah perumahan dan permukiman yang sedang dihadapi pada suatu kasus tertentu atau sesuai dengan permasalahan yang ditemui di dalam dunia nyata

3.2 Sub-Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

- a. Mahasiswa akan dapat menjelaskan (C2) pengertian rumah, perumahan dan permukiman serta elemen-elemen permukiman.
- b. Mahasiswa akan dapat menjelaskan (C2) tipologi perumahan dan permukiman
- c. Mahasiswa akan dapat menjelaskan segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan permukiman.
- d. Mahasiswa akan dapat menjelaskan (C2) paradigma pembangunan perumahan dan permukiman dan tantangan perubahan paradigma
- e. Mahasiswa akan dapat menjelaskan permasalahan dan bentuk penyediaan dan kebutuhan perumahan dan permukiman secara formal
- f. Mahasiswa akan dapat memperoleh (C3) permasalahan dan bentuk penyediaan dan kebutuhan perumahan dan permukiman secara swadaya
- g. Mahasiswa akan dapat menganalisis (C4) aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR
- h. Mahasiswa akan dapat menganalisis (C4) bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman
- i. Mahasiswa akan dapat menganalisis (C4) perumahan dan permukiman dalam sistem Perencanaan Tata Ruang Wilayah dan Kota
- j. Mahasiswa akan dapat mengarahkan (C5) bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan Penanganan Perumahan dan Permukiman
- k. Mahasiswa akan dapat mempertimbangkan (C4) bentuk peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
- l. Mahasiswa akan dapat menganalisis (C4) jenis, mekanisme, dan permasalahan dalam pembiayaan pembangunan perumahan.
- m. Mahasiswa akan dapat mengarahkan (C5) bentuk kelembagaan dan stakeholder dalam pembangunan perumahan dan permukiman

- n. Mahasiswa akan dapat mengarahkan (C5) kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan permasalahan yang didapat.

IV. Petunjuk Belajar

Untuk membantu mahasiswa menguasai materi yang disampaikan dalam buku ajar ini, materi buku ajar dibagi menjadi enam pokok bahasan yang didalamnya terdapat total 14 materi sesuai dengan jumlah pertemuan selama perkuliahan dalam satu semester yaitu semester VI. Untuk lebih mudah dalam mempelajari buku ajar ini, mahasiswa dapat mempelajari materi secara berurutan. Pada setiap bab bahasan terdapat latihan dan tes formatif beserta kunci jawaban sebagai alat ukur untuk mengetahui tingkat pemahaman/penguasaan terhadap materi pembelajaran. Apabila mahasiswa belum mencapai 80% penguasaan pada setiap latihan dan tes, maka mahasiswa dapat mempelajari kembali materi yang ada di dalam buku ajar ini. Apabila mahasiswa menemukan kesulitan dalam memahami materi, mahasiswa dapat berdiskusi dengan teman atau dosen pengampu mata kuliah. Untuk memperdalam wawasan dan pengetahuan mengenai perumahan dan permukiman sesuai dengan materi dalam buku ajar, mahasiswa dapat menggunakan sumber lainnya sebagai pendamping penggunaan buku ajar seperti artikel-artikel ilmiah baik pada jurnal nasional maupun jurnal internasional.

B. KONSEP DASAR RUMAH, PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. PENGERTIAN RUMAH, PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Bahasan mengenai Perumahan dan Permukiman ini akan lebih fokus pada konsep dasar dan landasan teoritis yang berhubungan dengan perumahan dan permukiman. Dikotomi konsep dan karakteristik perumahan dan permukiman diperlukan pada tahap awal perkuliahan agar mahasiswa dapat memahami perbedaan dasar pengertian atau pemahaman antara rumah, perumahan dan permukiman serta elemen-elemen pembentuk permukiman beserta esensinya.

1.2 Relevansi

Kedudukan mata kuliah ini terhadap mata kuliah yang lain sangat penting karena sebagai pengetahuan dasar untuk pemahaman dan lingkup substansi pada pertemuan atau tatap muka perkuliahan selanjutnya. Pengertian tentang rumah, perumahan dan permukiman untuk mengidentifikasi, analisis dan merencanakan tentang pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman. Pada modul 1 dengan penekanan tentang permasalahan perumahan dan permukiman, sehingga pengertian dasar ini menjadi pegangan untuk mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan aspek-aspek rumah, perumahan dan permukiman.

Pada pertemuan pertama membahas pengertian atau definisi tentang rumah, perumahan dan permukiman ini bermanfaat untuk membedakan lingkup bahasan selanjutnya. Apabila dasar pengertian ini tidak dipahami maka terutama beda perumahan dan permukiman dianggap sama, sehingga untuk mengidentifikasi, menganalisis dan merencanakan perumahan dan permukiman harus dibedakan.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Setelah mempelajari dan menyelesaikan pertemuan ini Tujuan Instruksional Khusus (TIK) diharapkan mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan pengertian rumah, perumahan dan permukiman serta elemen-elemen permukiman.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Menjelaskan secara garis besar pengertian rumah, perumahan dan permukiman, kemudian memahami perbedaan diantara ketiganya.
- b. Menjelaskan tentang fungsi, ruang lingkup, karakteristik dan elemen-elemen dasar pembentuk perumahan.
- c. Menjelaskan tentang fungsi, ruang lingkup, karakteristik dan elemen-elemen dasar pembentuk permukiman.

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dijelaskan. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk

menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan

2. Penyajian

2.1 Uraian

Tempat tinggal pada hakekatnya sering dipandang hanya sebagai bentuk fisik sebuah rumah (*house, dwelling*, atau *shelter*) yang memang mudah ditemukanali dan diidentifikasi. Kondisi ini mencerminkan bahwa tempat tinggal hanya difungsikan sebagai tempat berlindung atau melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan. Seiring dengan perkembangan jaman, pemahaman tempat tinggal tidak lagi dipandang sebagai bentuk fisik semata sebagai tempat berlindung, namun pemahaman tersebut telah bergeser ke berbagai aspek kehidupan. Tempat tinggal memiliki fungsi strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang.

1) RUMAH

Pengertian Rumah

Rumah merupakan satu unit bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sekaligus sarana pembinaan keluarga. Definisi rumah dapat dibagi menjadi dua yaitu rumah sebagai kata benda dimana rumah sebagai tempat tinggal dan komoditi serta rumah sebagai kata kerja yaitu sebagai suatu proses aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan atau selama proses penghuniannya. Rumah sebagai komoditi dimaksudkan bahwa bangunan rumah beserta sertifikatnya dapat dijadikan suatu jaminan, sehingga besar pengaruh komoditi rumah dapat dilihat dari luas, kelengkapan fasilitas, lokasi dan konstruksi bangunan. Dilihat dari sudut pandang ekonomi, rumah sebagai suatu komoditas yaitu rumah dapat diperlakukan sebagai investasi jangka panjang bagi pemiliknya, karena rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dan beraktivitas tetapi juga dapat mendatangkan keuntungan untuk disewakan atau diperjualbelikan.

Sedangkan rumah dilihat dari suatu proses, yaitu dilihat dari segi kegiatan dan proses pembangunan rumah itu sendiri (pembangunan perubahan baik secara vertikal maupun horizontal). Dalam pembangunan diperlukan beberapa pertimbangan terhadap aktivitas yang akan berlangsung di dalam perumahan tersebut termasuk aktivitas manusia yang ada di dalamnya merupakan suatu proses yang terus berkembang. Rumah sebagai suatu proses yaitu rumah sebagai sarana pengembangan bagi diri manusia, memberikan ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya karena peranannya sebagai tempat untuk menampung, menyalurkan dan mengembangkan usaha serta langkah menuju perbaikan taraf hidup manusia menjadi manusia dan berkembang menjadi manusia yang berkepribadian.

Rumah dapat dipersepsikan kedalam tiga bentuk yaitu sebagai wujud fisik, sosial dan ekonomi. Rumah dalam pengertian wujud fisik merupakan pandangan yang paling tradisional, rumah dianggap sebagai tempat berlindung dan memenuhi kelengkapan seperti dinding, atap, jendela, listrik, air bersih, tempat pembuangan air kotor dan kelengkapan lainnya. Sedangkan dalam pengertian sosial, rumah diperlakukan sebagai media proses sosialisasi. Dalam hal ini fungsi rumah tidak hanya sebagai tempat berlindung tetapi juga menyediakan tempat untuk melaksanakan berbagai kegiatan. Kondisi ini membuat proses penyediaan rumah berhubungan dengan tiga hal yaitu kualitas lingkungan fisik, kelengkapan sarana dan

prasarana lingkungan serta keamanan dan ketentraman lingkungan. Konsekuensi dari hubungan ini apabila satu satunya memburuk misalnya kualitas lingkungan fisik memburuk maka akan mempengaruhi nilai rumah yang semakin turun

Fungsi Rumah

Fungsi rumah terbagi menjadi dua yaitu fungsi secara fisik dan fungsi non-fisik. Fungsi rumah secara fisik yaitu digunakan untuk tempat tinggal untuk mendapatkan perlindungan fisik terhadap serangan binatang buas, hujan dan panas matahari, keganasan alam serta pengamanan diri. Kemudian secara perlahan fungsi rumah berkembang lebih dari sekedar fungsi fisik yaitu memiliki fungsi lain yang didalamnya terdapat fungsi sosial, fungsi rumah diantaranya :

- Rumah sebagai pengejawantahan diri, maksudnya adalah rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya atau dengan kata lain Rumah sebagai penunjang identitas keluarga yang diwujudkan pada kualitas hunian/ perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provided by housing*)
- Rumah sebagai wadah keakraban, maksudnya adalah rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih sayang dan rasa aman dan sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga
- Rumah sebagai tempat untuk menyendiri dan menyepi, maksudnya adalah rumah merupakan tempat untuk melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan dan dari kegiatan atau rutinitas
- Rumah sebagai akar dan kesinambungan, maksudnya adalah rumah dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untai proses kemasa depan
- Rumah berfungsi sebagai penunjang rasa aman yang berarti jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan atau *the form of tenure*
- Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari
- Rumah sebagai pusat jaringan sosial
- Rumah sebagai struktur fisik

Seiring dengan adanya perkembangan teknologi terhadap peradaban manusia, berpengaruh pula pada hilangnya beberapa fungsi rumah akibat adanya teknologi informasi, diantaranya:

- Fungsi rumah sebagai alamat (*address*) perlahan memudar, karena dengan surat elektronik (*e-mail*), surat yang diterima dapat dibaca dimana saja.
- Fungsi rumah sebagai tempat berlindung dari gangguan luar sudah lama bobol dengan masuknya jaringan telepon, fax, *e-mail* yang berpotensi mengganggu kita kapan saja
- Fungsi rumah sebagai tempat mendidik anak sebagian besar telah diambil alih oleh sekolah yang semakin lama semakin bertambah jamnya sehingga anak lebih banyak menghabiskan waktu di sekolah.
- Fungsi merawat orang tua yang diambil alih oleh rumah jompo
- Fungsi merawat si sakit diambil alih oleh rumah sakit karena banyak sekali orang yang tinggal sendiri

- Sebagai tempat untuk sebuah keluarga semakin berkurang, karena banyak rumah adalah one man house hold dan presentasinya terus bertambah
- Sebagai tempat sosialisasi semakin berkurang karena orang lain lebih suka merayakan sesuatu di tempat khusus. Bahkan pesta ulang tahun anak sekarang jarang dilangsungkan di rumah. Begitu juga peristiwa penting lain yang tidak lagi dirayakan di rumah

Perkembangan teknologi tidak hanya memudahkan beberapa fungsi rumah, tetapi juga menambah beberapa fungsi baru bagi rumah, seperti:

- Sebagai tempat kerja, dimana kita bisa berhubungan dengan teman sekerja, dengan atasan/bawahan melalui komputer
- Sebagai tempat mengumpulkan segala macam informasi yang dahulu tidak mungkin. Dengan komputer di rumah kita bisa mengakses berbagai sumber informasi, melakukan transaksi dagang, mentransfer uang, belajar atau mengajar dan seterusnya.
- Sebagai tempat rekreasi melalui media massa elektronik atau mengakses program entertainment di seluruh dunia.
- Melakukan hubungan sosial dengan orang lain tanpa perlu mengenal dia secara fisik

2) PERUMAHAN

Pengertian Perumahan

Pengertian perumahan secara umum adalah gabungan dari beberapa rumah, baik yang dikembangkan oleh pemerintah maupun swasta dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Perumahan juga memiliki kesan bangunan yang dibangun secara formal dengan izin yang jelas. Beberapa perumahan terkadang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap yang dikelola oleh pemerintah maupun pengembang. Selaras dengan rumah, perumahan juga sebagai cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan ataupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa, sehingga perumahan tidak hanya dilihat sebagai wadah fisik atau sekedar lindungan, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang akan terus berlanjut dan meningkat seiring dengan penambahan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan ekonomi serta sosial budaya yang berkembang. Perumahan sesungguhnya berkaitan erat dengan industrialisasi, aktivitas ekonomi, dan pembangunan. Keberadaan perumahan juga ditentukan oleh perubahan sosial, ketidakmatangan sarana hukum, politik dan administratif serta berkaitan dengan kebutuhan akan pendidikan. Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran perumahan merupakan salah satu aspek penentu keberlanjutan kota. Hal ini dapat terjadi karena sebagian besar struktur lingkungan perkotaan terdiri dari perumahan. Permasalahan yang menyangkut perumahan akan berdampak pada masalah perkotaan secara menyeluruh. Dengan kata lain, baik dan buruknya sistem perkotaan dapat dilihat dari baik buruknya lingkungan tempat tinggal.

Fungsi Perumahan

Perumahan tidak hanya sebagai wadah secara fisik untuk tempat berlindung yang dilengkapi sarana dan prasarana, tetapi juga merupakan bagian dari kehidupan suatu komunitas. Beberapa fungsi perumahan, antara lain dapat digambarkan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara pribadi maupun dalam satu kesatuan lingkungan alam. Selain itu perumahan dapat mencerminkan taraf hidup masyarakat, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia sebagai penghuninya.

3) PERMUKIMAN

Pengertian Permukiman

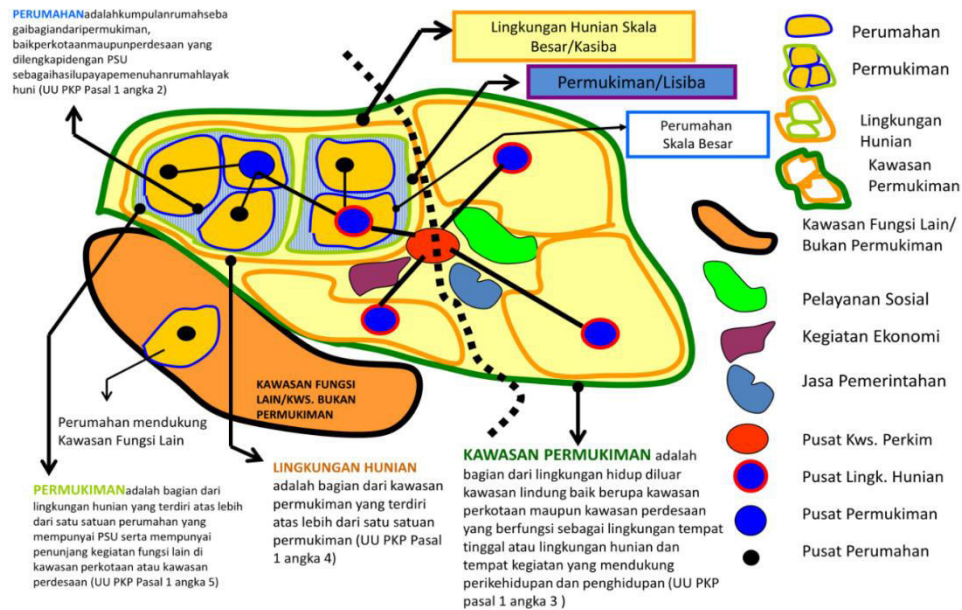
Secara umum, permukiman adalah gabungan antara beberapa rumah yang telah dilengkapi dengan sarana dan prasana dasar. Perbedaan mendasar antara perumahan dan permukiman terdapat pada adanya unsur manusia dan masyarakat sebagai aspek sosial yang menghidupkan lingkungan tersebut. Permukiman berdasarkan maknanya dapat diartikan sebagai tempat bermukim manusia yang menunjukkan tujuan tertentu seperti memberikan kenyamanan pada penghuninya termasuk orang yang datang ke tempat tersebut. Permukiman berasal dari kata "*human settlement*" yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Kata tersebut mengandung unsur dimensi waktu dalam prosesnya. Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah dimana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah dapat lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman.

Permukiman menjelaskan andil fisik terbesar dari lingkungan buatan dan menempati sebagian besar ruang perkotaan. Unsur-unsur permukiman menjadi lima yaitu unsur alam (tanah, air, udara, hewan dan tumbuhan), lindungan (*shells*), jejaring (*network*), manusia dan masyarakat, sehingga secara ringkas permukiman adalah paduan antara unsur manusia dengan masyarakatnya, alam dan unsur buatan. Permukiman yang diciptakan dan dikembangkan dapat menjadi sarana bagi kehidupan yang penuh ketakwaan dan keimanan, menimbulkan rasa aman dan nyaman, menjamin kesehatan jasmani dan rohani, meningkatkan keakraban serta menciptakan hubungan sosial dan pergaulan yang bermutu.

4) PERBEDAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN

Perumahan dan permukiman memiliki pengertian yang berbeda. Perumahan memiliki makna yang lebih menunjuk kepada obyek, yang dalam hal ini merupakan unit hunian. Sifat dan karakter permukiman lebih kompleks, karena mencakup suatu batasan wilayah yang lebih luas dari perumahan. Permukiman terbentuk dari adanya kesatuan antara manusia dan lingkungannya. Permukiman merupakan satu kesatuan unsur tempat tinggal yang didalamnya terdapat unit yang lebih mikro yaitu perumahan, lingkungan dan masyarakat. Permukiman berdasarkan maknanya dapat diartikan sebagai tempat bermukim manusia yang menunjukkan tujuan tertentu seperti memberikan kenyamanan pada penghuninya termasuk orang yang datang ke tempat tersebut. Permukiman berasal dari kata "*human settlement*" yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Kata tersebut mengandung unsur dimensi waktu dalam prosesnya. Oleh karena itu dalam pembangunan perumahan harus juga diketahui dan diteliti keadaan dan kondisi permukiman dimana perumahan itu akan dibangun. Upaya tersebut dapat dilakukan melalui studi kelayakan terlebih

dahulu, sehingga pembangunan perumahan akan sesuai dengan arah perkembangan kota yang sudah direncanakan. Ilustrasi perumahan dan permukiman dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Pedoman Penyusunan RP3KP

Gambar 1. Ilustrasi Perumahan dan Kawasan Permukiman

5) ELEMEN PERMUKIMAN

Permukiman terbentuk dari kesatuan isi dan wadahnya. Kesatuan antara isi yaitu manusia sebagai penghuni dengan wadah yaitu lingkungan huniannya akan membentuk suatu komunitas yang secara bersama dapat membentuk suatu permukiman yang mempunyai dimensi yang sangat luas. Batas dari permukiman biasanya berupa batas geografis yang ada di permukaan bumi, misalnya wilayah atau benua yang dipisahkan oleh lautan. Selama hidupnya, manusia selalu menyesuaikan diri dengan lingkungan dan berbagai halangan yang ditemuinya. Dalam penyesuaiannya dengan lingkungan dan halangan yang ditemui, manusia selalu berubah dan berkembang serta menciptakan berbagai bentuk fungsi yang merupakan dimensi ketiga dalam kehidupan manusia. Untuk menciptakan fungsi tersebut membutuhkan waktu dan dalam suatu lingkungan permukiman, untuk dapat melangsungkan kehidupannya manusia membutuhkan empat dimensi. Di dalam dua elemen permukiman yaitu isi dan wadah didalamnya terdapat beberapa unsur yang menyusunnya diantaranya:

1. Alam

a. Geologi

Merupakan kondisi batuan dimana permukiman berada. Setiap permukiman memiliki sifat dan karakter geologi yang berbeda satu dengan lainnya karena memiliki kondisi dan letak geografis yang berbeda.

b. Topografi

Merupakan kemiringan suatu wilayah yang ditentukan oleh letak dan kondisi geografis wilayah tersebut.

c. Tanah

Tanah berfungsi sebagai media untuk meletakkan bangunan (rumah) dan menanam tanaman atau bercocok tanam yang dapat digunakan untuk menopang kehidupan yaitu mencukupi kebutuhan pangan. Tanah juga memiliki ciri dan karakter yang berbeda.

d. Air

Air merupakan sumber utama kehidupan dan vital sepanjang kehidupan masih berlangsung, tidak hanya untuk manusia tetapi juga makhluk hidup lainnya seperti hewan dan tumbuhan

2. Manusia

Manusia berperan sebagai pelaku utama kehidupan selain hewan, tumbuhan dan makhluk lainnya. Manusia membutuhkan berbagai hal untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, yaitu kebutuhan biologis yang meliputi ruang, udara, temperatur dan lain-lain, perasaan dan persepsi, kebutuhan emosional serta kebutuhan nilai-nilai moral.

3. Masyarakat

Masyarakat merupakan kesatuan sekelompok orang (keluarga) dalam suatu permukiman yang membentuk suatu komunitas tertentu. Terdapat beberapa permasalahan yang terjadi di dalam masyarakat yang mendiami suatu permukiman diantaranya:

- a. Kepadatan dan komposisi penduduk
- b. Kelompok sosial
- c. Adat dan kebudayaan
- d. Pengembangan ekonomi
- e. Pendidikan
- f. Kesehatan
- g. Hukum dan administrasi

4. Bangunan (Rumah)

Bangunan atau rumah merupakan wadah bagi manusia (keluarga). Pada prinsipnya bangunan bangunan yang dapat digunakan sepanjang operasional kehidupan manusia dapat dikategorikan sesuai fungsinya masing-masing seperti:

- a. Rumah pelayanan masyarakat (contohnya sekolah, rumah sakit dan lain sebagainya)
- b. Fasilitas rekreasi atau hiburan
- c. Pusat perbelanjaan/perdagangan dan pemerintahan
- d. Industri
- e. Pusat transportasi

5. Networks

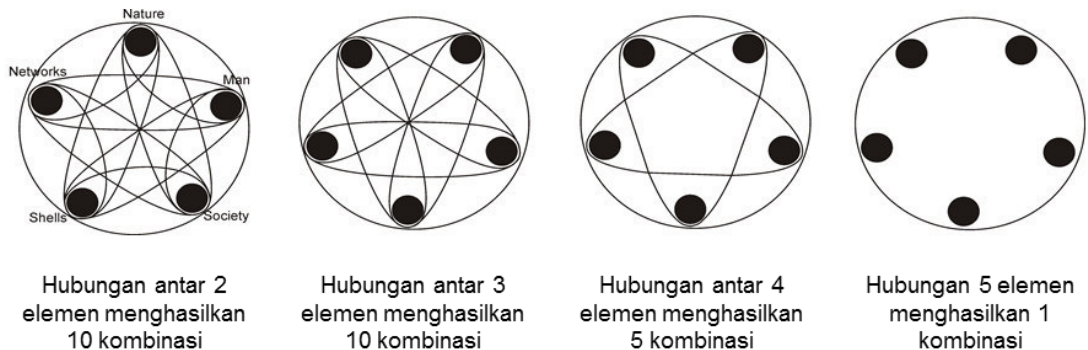
Networks merupakan suatu sistem baik buatan maupun alam yang menyediakan fasilitas untuk operasional suatu wilayah permukiman. Pada sistem buatan, tingkat pemenuhannya bersifat relatif di mana antara satu permukiman dengan yang lainnya tidak harus sama. Salah satu sistem yang diperlukan di wilayah perkotaan adalah jaringan air bersih, di mana jaringan air bersih ini bersifat mutlak mengingat air dari sumur biasanya sudah tercemar dengan limbah industri maupun limbah rumah tangga. Beberapa sistem buatan yang diperlukan dalam suatu wilayah antara lain:

- a. Sistem jaringan air bersih
- b. Sistem jaringan listrik

- c. Sistem transportasi
- d. Sistem komunikasi
- e. Drainase dan air kotor
- f. Tata letak fisik.

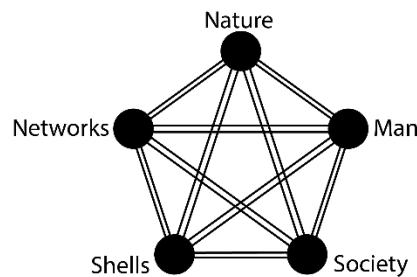
6) KETERKAITAN ANTAR ELEMEN PERMUKIMAN

Doxiadis (1968) menjelaskan adanya lima prinsip hubungan antar elemen untuk menciptakan hunian manusia dalam mencapai keseimbangan antar manusia dan manusia dengan lingkungannya. Pertama, memaksimalkan potensi manusia berhubungan dengan elemen-elemen dalam permukiman yaitu manusia berhubungan dengan unsur-unsur alam, orang lain, dan bangunan dan prasarana. Kedua, meminimalkan upaya yang diperlukan untuk pencapaian aktual manusia yang berhubungan secara langsung. Ketiga, mengoptimalkan kenyamanan dalam ruang, dengan memperhatikan jarak dengan orang lain atau jarak dengan benda lain. Keempat, mengoptimalkan kualitas manusia, yaitu hubungan dengan lingkungannya yang terdiri dari alam, masyarakat, bangunan dan rumah-rumah (*shell*) dan prasarana. Kelima, pengaturan permukiman dalam upaya untuk mencapai keterpaduan empat prinsip lainnya, dan optimasi ini tergantung pada ruang dan waktu.



Sumber: Doxiadis, 1968

Gambar 2. Hubungan antar Elemen Permukiman



Sumber: Doxiadis, 1968

Gambar 3. Empat Prinsip Optimasi Hubungan antara Kualitas Manusia dan Lingkungannya

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.

2. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai definisi dan perbedaan perumahan dan permukiman serta elemen-elemen permukiman.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran perumahan dan permukiman merupakan salah satu aspek penentu keberlanjutan kota, sehingga baik dan buruknya sistem perkotaan dapat dilihat dari baik buruknya lingkungan tempat tinggal. Saat ini rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal namun juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya dan merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial.

Pengertian rumah, perumahan dan permukiman merupakan dasar yang dipegang untuk menganalisis pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman. Rumah selain sebagai bangunan fisik juga merupakan tempat untuk melakukan aktivitas dalam proses kehidupannya. Perumahan adalah rumah yang dilengkapi dengan fasilitas dan utilitas lingkungan. Sedangkan permukiman adalah rumah dan atau perumahan yang dilengkapi fasilitas dan utilitas selain kawasan lindung atau dengan kata lain permukiman merupakan kawasan perkotaan.

3.2 Tes Formatif

Kerjakan soal *multiple choice* dibawah ini, pilih salah satu jawaban yang paling dianggap benar.

- 1) Apa yang dimaksud rumah sebagai kata benda atau komoditi ?
 - a. bangunan rumah beserta sertifikatnya dapat dijadikan suatu jaminan dan dapat diperlakukan sebagai investasi jangka panjang bagi pemiliknya
 - b. rumah sebagai sarana pengembangan bagi diri manusia, memberikan ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya
 - c. tempat tinggal untuk mendapatkan perlindungan fisik terhadap serangan binatang buas, hujan dan panas matahari, keganasan alam serta pengamanan diri
 - d. rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya
- 2) John FC Turner dalam bukunya *Freedom To Build, Dweller Control of The Housing Process* menyebutkan bahwa "rumah" hendaknya dilihat sebagai kata kerja bukan kata benda:
 - a. rumah hendaknya dilihat sebagai sesuatu komoditi yang dapat dijual untuk meningkatkan ekonomi keluarga
 - b. rumah adalah suatu proses aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan dan selama proses penghunian
 - c. rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga
 - d. Semuanya a,b dan c benar
- 3) Ada tiga arti penting rumah bagi masyarakat menurut John FC Turner, yaitu
 - a. Arti komoditas, sosial dan lokasi
 - b. Arti sesungguhnya, arti semu dan tidak berarti
 - c. Arti fisik, sosial dan ekonomi
 - d. Arti keselerasan, keberlanjutan dan keseimbangan.
- 4) Turner juga membahas beberapa fungsi rumah yaitu:
 - a. penunjang rasa aman berupa kepemilikan atau *the form of tenure*
 - b. penunjang identitas keluarga (*the quality of shelter provided by housing*)

- c. penunjang kesempatan (*oportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial
 - d. Semua jawaban benar
- 5) Menurut Charles Abrams pemahaman tentang perumahan tidak hanya sebagai wadah fisik atau sekedar lindungan, tetapi merupakan :
- a. Bagian dari kehidupan komunitas dan lingkungan sosial.
 - b. Industrialisasi dan investasi
 - c. Social good
 - d. Bagian dari kawasan lingkungan dan aspek ekonomi
- 6) Berikut ini yang termasuk elemen masyarakat dalam permukiman adalah
- a. Topografi
 - b. Kelompok adat/kelompok sosial
 - c. Sistem jaringan transportasi
 - d. Pusat perbelanjaan/perdagangan
- 7) Berikut ini yang bukan termasuk elemen alam dalam permukiman adalah
- a. Geologi
 - b. Topografi
 - c. Tata letak fisik
 - d. Hidrologi
- 8) Tingkatan kebutuhan rumah untuk masyarakat berbeda-beda sesuai dengan kemampuan/ penghasilan dan pengetahuannya. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah termasuk dalam tingkatan yang paling rendah yaitu hanya untuk :
- a. Kebutuhan Fisiologis
 - b. Rasa Aman
 - c. Kebutuhan Sosial
 - d. Harga diri, kehormatan, ego
 - e. Tidak ada jawaban yang benar
- 9) Apa perbedaan permukiman dan pemukiman ?
- a. Permukiman adalah kumpulan perumahan sedangkan pemukiman adalah kumpulan rumah-rumah
 - b. Permukiman adalah kawasan perumahan yang dilengkapi sarana dan prasarana diluar kawasan lindung dan pemukiman adalah merupakan unit hunian
 - c. Permukiman adalah kawasan wilayah perkotaan dan pemukiman adalah orang-orang bermukim
 - d. Permukiman adalah kumpulan rumah-rumah dan pemukiman adalah objek yang dihuni
- 10) Istilah kawasan permukiman dapat disebut juga dengan perkotaan, karena :
- a. Terdiri dari kumpulan rumah, sekolah, kantor, peribadatan, ruang terbuka, prasarana air bersih, listrik, telpon.
 - b. Terdiri dari kawasan perumahan, kawasan perdagangan, kawasan perkantoran, dll diluar kawasan lindung yang dilengkapi dengan fasilitas dan utilitas.
 - c. Terdiri dari perumahan yang didukung dengan sarana dan prasarana
 - d. Terdiri dari kawasan perumahan dan permukiman

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{10} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100%	: baik sekali	60% - 69%	: kurang
80% - 89%	: baik	0% - 59%	: gagal
70% - 79%	: cukup		

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

- | | |
|------|-------|
| 1. C | 6. B |
| 2. B | 7. C |
| 3. C | 8. A |
| 4. D | 9. B |
| 5. A | 10. B |

DAFTAR PUSTAKA

- Budiardjo, Eko. 1987. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Budiardjo, Eko. 2004. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni
- Doxiadis, C.A. 1968. *Ekistics An Introduction to The Science of Human Settlements*. London: Hutchinson of London
- Indra, Catri. 1993. *Teori Dan Institusi Pengembangan Wilayah*. Institut Teknologi Bandung
- Jo Santoso, Budi P. Iskandar, Parwoto. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. {Jakarta: Center for Urban Studies (Pusat Studi Perkotaan) Universitas Indonesia & Ikatan Ahli Perencanaan (IAP), 2002}.
- Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia: Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit ITB
- Rapoport, A. 1968. *House Form and Culture*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc.
- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara
- Sastra M., Suparno dan Marlina, Endy. 2005. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Jogjakarta: C.V Andi Offset
- Turner, J. F. C., & Fichter, R. 1971. *Freedom To Build - Dweller Control of The Housing Process*. New York: The Mac Millan Company.
- Turner, John F.C. 1976. *Housing By People. Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri
- Zahnd, Markus. 1999. *Seri Strategi Arsitektur 2: Perancangan Kota Secara Terpadu, Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Yogyakarta: Kanisius

II. PEMAHAMAN TENTANG TIPOLOGI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Bahasan mengenai tipologi Perumahan dan Permukiman ini akan lebih fokus pada konsep dasar dan landasan teoritis yang berhubungan dengan pemahaman mengenai tipologi perumahan berdasarkan definisi dan bentuk tipologi perumahan yang berkembang. Selain itu pada bahasan ini juga menjelaskan karakteristik perumahan yang ada di Indonesia

1.2 Relevansi

Tipologi perumahan sangat berkaitan dengan peradaban manusia, karena peradaban manusia dari waktu ke waktu mengalami perkembangan. Faktor yang mempengaruhi baik dari kondisi fisik alam, budaya, perilaku, kemampuan dan teknologi. Pengaruh dari faktor-faktor tersebut menyebabkan bentuk rumah berubah-ubah tipologinya. Hal ini perlu dipelajari karena dengan mengetahui tipologi perumahan dan permukiman dan perkembangannya, maka kita dapat memprediksikan bentuk-bentuk rumah yang dibutuhkan masyarakat sesuai dengan perkembangan dari faktor-faktor yang mempengaruhi tersebut.

Dengan demikian tipologi perumahan dalam perkuliahan ini diperlukan setelah diketahui konsep-konsep tentang perumahan dan beberapa permasalahan tentang kebutuhan dan penyediaan perumahan, kebijakan dan kelembagaannya.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian mata kuliah ini, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan tipologi perumahan dan permukiman serta karakteristik perumahan dan kawasan permukiman yang ada di Indonesia

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah mempelajari dan menyelesaikan pertemuan ini, secara umum mahasiswa diharapkan mampu:

1. Memahami definisi dan konsep tipologi perumahan.
2. Memahami bentuk tipologi perumahan.
3. Memahami perbedaan tipologi perumahan
4. Menjelaskan secara garis besar karakteristik perumahan dan permukiman yang ada di Indonesia

1.4 Pentunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi

mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

1) TIPOLOGI PERUMAHAN

Secara arsitektural, tipologi permukiman yang baru seharusnya mencakup mengenai sistem bangunan, tatanan massa, lanskap, dan fasilitas komunal menentukan keberhasilan komersial dan terwujudnya ruang-ruang yang mendorong interaksi agar hadir *sense of community*. Sedangkan keberadaan organisasi dalam komunitas tersebut bersama berperan penting dalam mencapai dan mempertahankan *sense of community* pada permukiman baru di Indonesia. Tipologi perumahan dikelompokkan menjadi 2, yaitu *Single family housing* dan *Multi family housing*:

Single family housing

■ *Detached* (rumah tunggal)

Rumah yang berdiri sendiri dan memiliki jarak antara rumah satu dengan yang lainnya serta berdiri di atas lahan yang lebih besar dari ukuran bangunan. Contoh : cottage, bungalow, villa dan mansion



Sumber:

<https://www.propertypriceadvice.co.uk/moving-home/housing-types-uk>

■ *Semi Detached* (rumah kopel)

Rumah tunggal yang disekat sama besar antara kiri dan kanan bangunan.



Sumber:

<https://www.propertypriceadvice.co.uk/moving-home/housing-types-uk>

■ *Row House* (rumah deret)

Rumah yang menempel dengan rumah lainnya pada sisi kanan dan kiri bangunan. Berasal dari rumah berlantai dua tradisional yang dibangun di lahan yang sempit. Fungsi dasar tempat tinggal seperti ruang tamu, ruang makan, dapur dan kamar kecil berada pada lantai dasar.



Sumber :

https://www.windermere.com/buying_and_

■ *Maisonette*

Merupakan bangunan berkapasitas tinggi dan bertingkat rendah, karena maisonette merupakan hunian yang bertumpuk secara vertikal sebanyak dua lantai



Sumber:

https://www.spareroom.co.uk/flatshare/london/london_se1/7414933

Multi Family Housing

■ Apartemen

Bangunan hunian bertingkat tinggi, biasanya diperuntukan bagi masyarakat menengah ke atas dengan beragam fasilitas yang menyediakan kemewahan seperti perbelanjaan, tempat bermain, fasilitas kebugaran dan lain-lain. Apartemen biasanya di bangun di pusat kota atau pusat bisnis



Sumber: <https://finance.detik.com/advertorial-news-block/d-3631435/tips-menyewakan-apartemen-biar-untung>

■ Rumah Susun

Bangunan gedung yang disusun bertingkat hingga 4 lantai dan dibangun disebuah lingkungan yang bagian-bagiannya distrukturkan sesuai fungsi



Sumber :

<http://www.tribunnews.com/metropolitan/2014/09/25/jokowi-resmikan-penyaluran-gas-ke-rusun-marunda>

■ Cluster

Kelompok perumahan yang dibangun secara berkelompok pada suatu lingkungan dan bentuk bangunan dibangun serasi satu dengan lainnya, memiliki type yang sama dan disediakan fasilitas umum yang dibangun khusus untuk penghuninya.



Sumber: https://www.dotproperty.id/rumah-dijual-dengan-2-kamar-tidur-di-singopuran-jawa-tengah_2981677

■ Rumah Susun Sederhana Sewa

Bangunan hunian sederhana bertingkat hingga empat lantai yang biasanya diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan kepemilikannya didapatkan dengan cara sewa



Sumber:

<http://banjarmasin.tribunnews.com/2018/05/30/bulan-depan-pemko-banjarmasin-bakal-mencanakan-pembangunan-rusunawa-di-tempat-ini>

Tipe perumahan berdasarkan ukuran



Rumah Tipe Kecil
(21-45) m²



Rumah Tipe Sedang
(54-70)m²



Rumah Tipe Besar
(>70m²)

2) KARAKTERISTIK PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Perumahan dan permukiman di Indonesia pada umumnya memiliki karakteristik yang hampir sama yaitu kepadatan yang tinggi, memiliki beragam karakteristik sosial budaya dan sosial ekonomi serta secara fisik cenderung tidak teratur. Berdasarkan karakteristik sosial ekonominya, perumahan dan permukiman terbagi menjadi lima yaitu:

1. Perumahan masyarakat yang berpenghasilan sangat tinggi
Kondisi perumahan ini memiliki sifat mewah, eksklusif dan sudah terencana dengan baik. Jumlah perumahan bagi masyarakat berpenghasilan sangat tinggi ini sebesar 2% dari keseluruhan penduduk perkotaan. Masyarakat pada golongan ini mampu memenuhi kebutuhan sarana dan prasarannya sendiri, yang dapat dilihat dari maraknya perkembangan kawasan hunian mewah seperti real estate, apartemen, villa dan lainnya.
2. Perumahan masyarakat yang berpenghasilan tinggi
Perumahan dalam strata ini merupakan rancangan permukiman yang eksklusif dalam bentuk real estate. Jumlah perumahan ini sebesar 8% dari keseluruhan penduduk perkotaan. Perumahan pada skala ini memiliki ciri-ciri ketersediaan lahan yang siap bangun, kemudahan dalam pembangunan fisik, penyediaan sarana prasarana yang terpadu dan didukung kemampuan finansial yang memadai.
3. Perumahan masyarakat yang berpenghasilan menengah
Perumahan dalam strata ini berjumlah sekitar 20% dari seluruh jumlah penduduk perkotaan. Dalam perumahan golongan ini, terdapat beberapa cara untuk mendapatkannya diantaranya dengan membangun sendiri atau lewat real estate dengan memanfaatkan fasilitas KPR dari pemerintah dalam menopang kebutuhan finansialnya.
4. Perumahan masyarakat yang berpenghasilan rendah
Perumahan pada kelompok ini berjumlah sekitar 50% dari total penduduk perkotaan dan menjadi kelompok mayoritas di perkotaan. Dalam golongan ini biasanya muncul dengan menggunakan fasilitas KPR dari pemerintah dan pembangunan sendiri. Namun akibat rendahnya kemampuan masyarakat untuk membayar (*affordability to pay*). Kondisi perumahan dan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah sudah mulai identik dengan ciri-ciri permukiman kumuh dan liar (*slum and squatter*) namun belum mencapai pada level kualitas hunian yang rendah.
5. Perumahan masyarakat yang berpenghasilan sangat rendah
Perumahan pada golongan ini berjumlah sekitar 20% dari seluruh penduduk perkotaan. Permukiman ini memiliki ciri-ciri diantaranya kualitas yang sangat rendah, menampilkan fenomena slum dan squatter yang sangat jelas dan sering ditemukan di kawasan kota seperti sempadan sungai, sempadan kereta api dan daerah pinggiran lainnya. Permasalahan pada permukiman golongan ini adalah status lahan yang tidak jelas serta fisik bangunan dan lingkungan yang kumuh. Dilihat secara sosial dan ekonomi, kelompok ini sangat memerlukan bantuan finansial baik dari pemerintah maupun swasta, mengingat pada kenyataannya golongan inilah yang seringkali terabaikan. Lingkungan permukiman menjadi kumuh dan liar dipengaruhi oleh salah satu faktor yaitu kurangnya pemahaman mereka akan pengelolaan bangunan dan lingkungan.

Selain karakteristik perumahan berdasarkan tingkat perekonomian penghuninya, karakteristik perumahan di Indoensia juga dapat dilihat dari pola pertumbuhannya, yaitu :

- a. Permukiman memanjang jalan, sungai dan rel kereta: yaitu permukiman dengan pola linear yang berkembang mengikuti pola jalan, sungai, dan sejajar rel kereta. Permukiman seperti ini banyak ditemukan di daerah dataran rendah.
- b. Permukiman memanjang di sepanjang garis pantai: yaitu permukiman yang berkembang disepanjang garis pantai dimana biasanya ditemukan pada permukiman nelayan dan terbentuk karena aktivitas masyarakat sebagai nelayan serta interaksinya dengan laut.
- c. Permukiman pola radial: permukiman ini banyak ditemukan di daerah pegunungan, dimana susunan permukiman berbentuk radial terhadap gunung dan memanjang mengikuti sungai di lereng gunung.
- d. Permukiman terpusat: sama seperti pola radial, permukiman ini juga banyak ditemukan di daerah pegunungan dan biasanya dihuni oleh masyarakat yang masih dalam satu kekerabatan.
- e. Permukiman tersebar: pola permukiman yang tersebar dan setiap permukiman memiliki nukleus sendiri-sendiri
- f. Permukiman yang mengelilingi fasilitas tertentu : pola permukiman ini banyak berada di kawasan dataran rendah dan memiliki fasilitas umum yang dimanfaatkan oleh masyarakat seperti waduk, mata air, danau atau fasilitas lainnya.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik tipologi serta karakteristik perumahan dan permukiman.
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi tipologi dan karakteristik perumahan dan permukiman
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembangian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Perumahan terbagi atas dua tipologi yaitu single family housing dan multi family housing. Perumahan yang termasuk dalam tipologi single family housing adalah rumah tunggal, rumah kopel, rumah deret dan maisonette. Sedangkan perumahan yang termasuk dalam tipologi multi family housing adalah apartemen, cluster, rumah susun dan rumah susun sewa. Selain tipologi tersebut, perumahan juga dikelompokkan berdasarkan ukuran bangunan yaitu rumah tipe kecil dengan rentang ukuran 21-45 m², rumah tipe sedang

dengan rentang 54-70 m² dan rumah tipe besar memiliki rentang ukuran lebih dari 70m². Karakteristik perumahan berdasarkan karakteristik sosial dan ekonomi penghuninya terbagi menjadi perumahan masyarakat berpenghasilan sangat tinggi, perumahan masyarakat berpenghasilan tinggi, perumahan masyarakat berpenghasilan menengah, perumahan masyarakat berpenghasilan rendah dan perumahan masyarakat berpenghasilan sangat rendah. Pola permukiman di Indonesia terbagi menjadi enam jenis yaitu permukiman memanjang jalan, sungai dan rel kereta, permukiman memanjang di sepanjang garis pantai, permukiman pola radial, permukiman terpusat, permukiman tersebar serta permukiman yang mengelilingi fasilitas tertentu.

3.2 Tes Formatif

1. Berdasarkan tipologinya, tipe perumahan yang bukan merupakan kelompok multi family housing adalah:
 - a. Apartemen
 - b. Rumah susun
 - c. Maisonette
 - d. Cluster
2. Berdasarkan tipologinya, tipe perumahan yang merupakan kelompok single family housing adalah:
 - a. Rumah deret dan maisonette
 - b. Rumah deret dan cluster
 - c. Rumah susun dan rumah kopel
 - d. Rumah susun dan apartemen
3. Rumah dengan luasan 54-70 m² termasuk ke dalam tipologi rumah ...
 - a. Rumah tipe kecil
 - b. Rumah tipe sedang
 - c. Rumah tunggal
 - d. Rumah kopel
4. Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan tinggi memiliki ciri sebagai berikut kecuali ...
 - a. Memiliki sifat mewah, eksklusif dan terencana dengan baik
 - b. Jumlah perumahan sebesar 2% dari keseluruhan penduduk perkotaan
 - c. Masyarakat mampu memenuhi kebutuhan sarana dan prasarannya sendiri
 - d. Cara mendapatkannya melalui real estate dengan memanfaatkan fasilitas KPR
5. Berikut yang merupakan ciri perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah ...
 - a. Identik dengan ciri-ciri permukiman kumuh dan liar namun belum pada level kualitas hunian yang rendah
 - b. Kualitas yang sangat rendah, menampilkan fenomena slum dan squatter yang sangat jelas
 - c. Merupakan rancangan permukiman yang eksklusif dalam bentuk real estate
 - d. Ketersediaan lahan yang siap bangun, kemudahan dalam pembangunan fisik, penyediaan sarana prasarana yang terpadu
6. Berikut yang merupakan ciri perumahan bagi masyarakat berpenghasilan sangat rendah adalah ...
 - a. Berjumlah sekitar 20% dari seluruh penduduk perkotaan
 - b. Sering ditemukan di kawasan kota seperti sempadan sungai, sempadan kereta api dan daerah pinggiran lainnya
 - c. Status lahan yang tidak jelas serta fisik bangunan dan lingkungan yang kumuh
 - d. Semua benar
7. Berikut ini yang merupakan permukiman dengan pola pertumbuhan linear adalah ...

- a. Permukiman memanjang jalan
- b. Permukiman mengelilingi fasilitas tertentu
- c. Permukiman tersebar dengan nukleus sendiri-sendiri
- d. Permukiman radial terhadap gunung
8. Dihuni oleh masyarakat yang masih dalam satu kekerabatan, merupakan salah satu ciri-ciri permukiman ...
 - a. Permukiman memanjang jalan, sungai dan rel kereta
 - b. Permukiman radial terhadap gunung
 - c. Permukiman terpusat di pegunungan
 - d. Permukiman memanjang garis pantai
9. Berdasarkan pola pertumbuhannya, permukiman yang banyak ditemui di daerah dataran rendah adalah ...
 - a. Permukiman memanjang jalan, sungai dan rel kereta
 - b. Permukiman sepanjang garis pantai
 - c. Permukiman mengelilingi fasilitas tertentu
 - d. Semua benar
10. Berikut ini yang merupakan ciri-ciri permukiman memanjang garis pantai adalah ...
 - a. Dihuni oleh masyarakat yang masih dalam satu kekerabatan
 - b. Terbentuk karena aktivitas masyarakat sebagai nelayan serta interaksinya dengan laut
 - c. Dihuni oleh masyarakat yang masih dalam satu kekerabatan
 - d. Memiliki fasilitas umum yang dimanfaatkan oleh masyarakat

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{10} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100%	: baik sekali	60% - 69%	: kurang
80% - 89%	: baik	0% - 59%	: gagal
70% - 79%	: cukup		

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

- | | |
|------|-------|
| 1. C | 6. D |
| 2. A | 7. A |
| 3. B | 8. C |
| 4. D | 9. D |
| 5. A | 10. B |

DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto, R. 1983. *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia
- Daldjoeni, N. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung: Penerbit Alumni
- Doxiadis, Constanstion A. 1968. *Ekistics: An Introduction to the Science of Human Settlement*. London: Hutchinson and Co.
- Eisner, S., Eisner, S. A., Gallion, A. B., & Gallion, A. B. 1993. *The urban pattern*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Funo, S., Yamamoto, N., & Silas, J. 2002. Typology of Kampung Houses and Their Transformation Process. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 1(2), 193–200. http://doi.org/10.3130/jaabe.1.2_193
- Untermann, Richard K dan Robert E Small. 1986. *Perencanaan Tapak untuk Perumahan*. Bandung: Bandung Intermedia

III. SEGMENTASI MASYARAKAT DAN SISTEM PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Pembahasan mengenai segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan permukiman ini lebih fokus kepada konsep dasar dan tinjauan teoritis mengenai pembagian segmentasi masyarakat di Indonesia yang terdiri dari masyarakat berpenghasilan tinggi, menengah hingga rendah. Selain itu, pada bahasan ini juga membahas mengenai permasalahan perumahan yang terjadi di Indonesia terutama keterjangkauan perumahan dan kaitannya dengan segmentasi masyarakat.

1.2 Relevansi

Kedudukan mata kuliah ini terhadap mata kuliah lain sangat penting karena sebagai pengetahuan dasar untuk pemahaman awal mengenai permasalahan perumahan, segmentasi masyarakat dan keterjangkauan perumahan di Indonesia. Dengan diketahuinya segmentasi masyarakat di Indonesia, permasalahan perumahan hingga keterjangkauan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah bersama dengan pengetahuan yang didapatkan pada pembahasan sebelumnya mengenai tipologi perumahan, pemahaman akan keduanya dapat digunakan sebagai dasar dan pegangan pada materi selanjutnya yaitu mengidentifikasi dan menganalisis aspek-aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat menjelaskan segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan permukiman. Selain itu mahasiswa diharapkan dapat memahami permasalahan perumahan kaitannya dengan segmentasi masyarakat.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan penjelasan mengenai materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Menjelaskan kembali secara garis besar segmentasi masyarakat yang ada di Indonesia
- b. Menjelaskan permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia kaitannya dengan segmentasi masyarakat
- c. Memahami dan menjelaskan pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan dan permukiman berdasarkan segmentasi masyarakat

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi

perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan

2. Penyajian

2.1 Uraian

1) PERMASALAHAN PERUMAHAN, KETERJANGKAUAN DAN SEGMENTASI MASYARAKAT

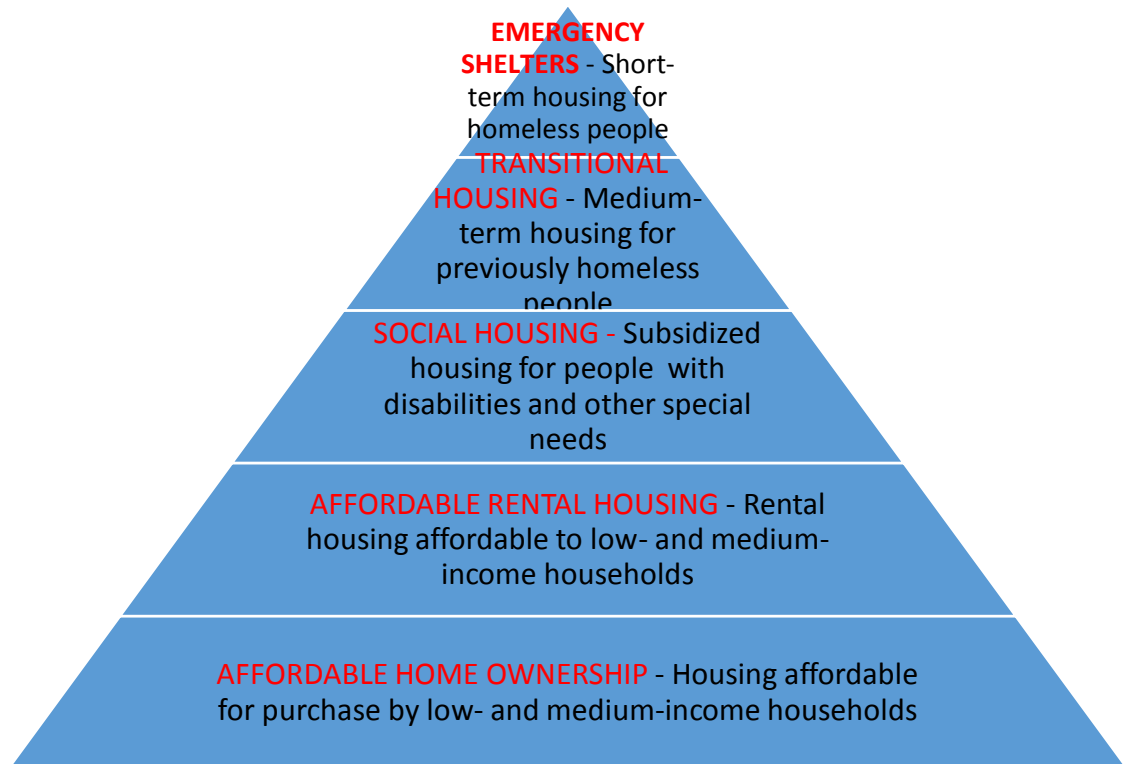
Salah satu permasalahan perumahan di Indonesia adalah minimnya pemenuhan kebutuhan rumah terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Di Indonesia menurut sendiri berdasarkan dari Bappenas dan BPS bahwa pada tahun 2015 masih memiliki jumlah backlog kepemilikan sebanyak 13,5 juta unit rumah. Masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kondisi tidak menguntungkan atau biasa disebut dengan inkusi sosial yaitu kondisi yang tidak menguntungkan kelompok tertentu atas berbagai peluang dan kesempatan yang ada karena kelompok tersebut terpinggirkan oleh orang atau kelompok lainnya. Kondisi di lapangan banyak tersedia perumahan namun tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, disisi lain terjadi ironi rumah kosong dimana saat angka backlog terbilang tinggi, justru ditemukan 3,3 juta unit rumah yang kosong menurut statistik perumahan tahun 2000. Angka tersebut melebihi total unit rumah yang dibangun oleh Perumnas dan REI sejak tahun 1974 sampai dengan tahun 2002 (2,1 juta unit). Rumah-rumah kosong tersebut umumnya merupakan rumah kedua yang dijadikan sebagai investasi oleh pemiliknya. Statistik menunjukkan rumah kosong tersebut banyak terdapat di provinsi-provinsi yang notabene rumahnya sebagian besar dibangun oleh Perumnas yang merupakan rumah bersubsidi.

Rumah, perumahan dan masyarakat berpenghasilan rendah erat kaitannya dengan faktor keterjangkauan. Keterjangkauan sendiri merupakan kemampuan seseorang membayar (membiayai) kebutuhan fisik dasar hidupnya seperti rumah tinggal yang layak, makanan yang sehat, perawatan kesehatan. Seharusnya kebutuhan biaya hidup dasar seseorang seharusnya lebih kecil dari pendapatan rumah tangga, namun sayangnya tidak demikian pada kondisi di lapangan.

Rumah yang terjangkau secara umum diartikan apabila total pengeluaran untuk membiayai kebutuhan terkait rumah tinggal (sewa/cicilan, utilitas dasar, dan perawatan rumah) kurang dari 30% to 35% pendapatan total keluarga. Untuk suatu Keluarga (Rumah Tangga) dengan pendapatan bersih Rp. 1,8 juta per bulan, pengeluaran untuk perumahan hendaknya kurang dari Rp 630 ribu per bulan (<35% *nett income*).

Keterjangkauan dapat dilihat dari 2 (dua) perspektif yaitu kemampuan membayar (*ability to pay*) dan keinginan membayar (*willingness to pay*). Kemampuan membayar (*ability to pay*) sendiri adalah kemampuan seseorang untuk membayar/mencicil rumah berdasarkan pendapatan normal (rata-rata suatu wilayah). Sedangkan keinginan membayar merupakan besaran harga rumah berdasarkan persepsi keluarga. Besaran harga pada tingkat konsumen dilihat dari sudut pandang perbandingan antara besaran nilai barang atau jasa dan pengorbanan yang dikeluarkan oleh seseorang untuk memperolehnya.

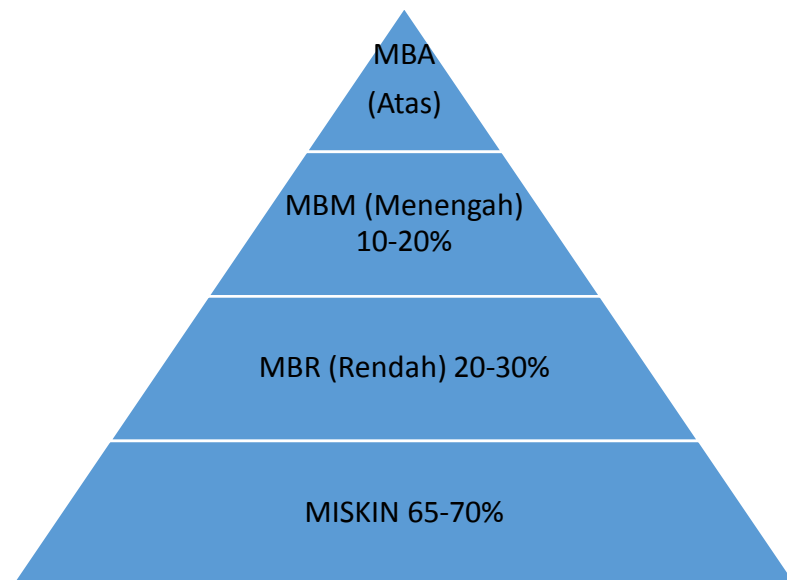
Istilah *affordable housing* di luar negeri sering dikaitkan dengan perumahan sosial yang diperuntukkan untuk masyarakat dengan keterbatasan tertentu (physical or mental disability, severe poverty, etc.), tetapi rumah dalam kategori ini biasanya porsinya sangat kecil dibandingkan dengan total kebutuhan rumah bersubsidi. Hampir semua atau sebagian besar rumah dengan rumah murah yang tidak bersubsidi (*low cost/affordable housing*) dihuni oleh PEKERJA (BURUH) bergaji rendah atau orang-orang tua yang sudah pensiun. Berikut adalah piramida kebutuhan rumah yang terjangkau :



Sumber : Litman, Todd. 2010

Gambar 4. Piramida Kebutuhan Rumah yang Terjangkau

Kondisi di lapangan, segmentasi masyarakat berdasarkan penghasilannya terbagi menjadi empat yaitu masyarakat miskin, masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat berpenghasilan menengah dan masyarakat berpenghasilan atas. Berikut adalah piramida segmentasi masyarakat berdasarkan penghasilan beserta besar komposisinya:



Gambar 5. Segmentasi Masyarakat Berdasarkan Penghasilan

Masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sendiri terbagi lagi menjadi tiga yaitu:

- Masyarakat miskin dan tidak berdaya (jompo, cacat, sakit permanen, janda tidak bisa bekerja dan lain sebagainya)
- Masyarakat berpenghasilan rendah tidak tetap (buruh bangunan, tenaga kerja serabutan, perdagangan asongan, pemulung, tukang becak, supir angkot dan lain sebagainya)
- Masyarakat berpenghasilan rendah tetap terbatas daya beli/tidak terlayani oleh pasar perumahan (pegawai rendah, PNS/Prajurit, supir taksi, buruh pabrik dan lain sebagainya)

2) Kolaborasi stakeholder dalam penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Upaya penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah dilakukan oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Salah satu pemerintah daerah yang telah melakukan upaya penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah Pemerintah Kota Salatiga. Penyediaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Salatiga, khususnya untuk pegawai negeri sipil Korpri disediakan oleh pemerintah kota Salatiga dengan harga yang dapat terjangkau. Harga yang ditetapkan dapat dengan harga dibawah harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Harga yang telah ditetapkan pemerintah sebesar Rp 130.000.000,- namun PNS dapat membeli dengan harga hanya Rp 85.000.000,- Harga tersebut tipe bangunan 36m² dengan kapling 72 m².

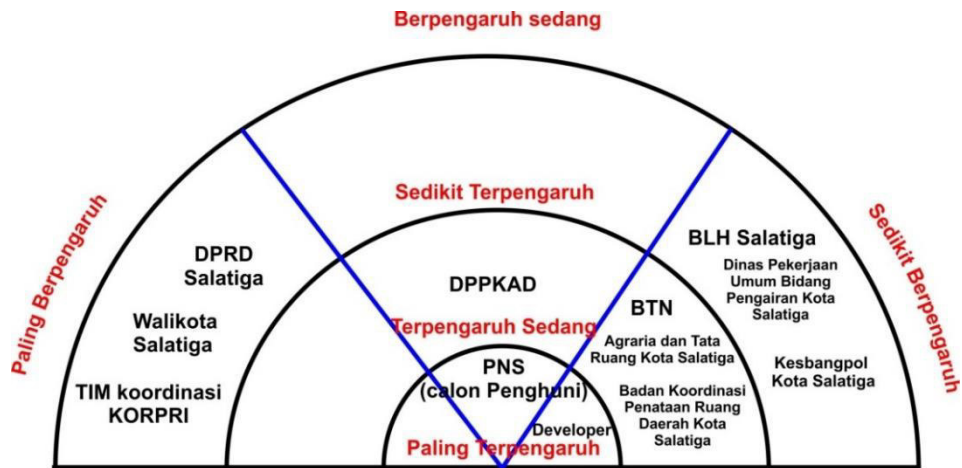
Proses penyediaan perumahan ini Kota Salatiga untuk anggota KORPRI ini dapat terealisasi karena ada peran dari keterpaduan stakeholder. Peran stakeholder dalam penyediaan perumahan adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Peran Stakeholder dalam Pembangunan Perumahan

No	Stakeholder	Peran
1	Dewan Perwakilan Daerah (DPRD) Kota Salatiga	Pihak yang menyetujui pemindahtanganan dan penghapusan tanah dari data inventaris barang milik daerah guna pembangunan perumahan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) .
2	Walikota Salatiga	Memberi rekomendasi ke pengembang perumahan dengan pemberian ijin lokasi, kesanggupan menyerahkan sarana, prasarana dan utilitas ke Pemerintah daerah, dan koordinasi dengan stakeholder lainnya dalam proses pembangunan.
3	Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Salatiga	Menyediakan lahan aset daerah yang berupa tanah bengkok desa di Kecamatan Argomulya dan Kecamatan Kecandaran.
3	Tim koordinasi KORPRI pembangunan dan perumahan PNS	• Penyedia dan legalisasi lahan untuk pembangunan serta menseleksi calon penghuni rumah. • Merumuskan regulasi kebijakan pembangunan perumahan PNS . • Melakukan kerjasama dengan pihak pengembang swasta (<i>developer</i>) untuk pemabngunan perumahan. • Mempersiapkan lahan yang cukup representatif untuk digunakan sebagai lokasi pembangunan perumahan PNS. • Mempersiapkan Draft Memorandum of Understanding (MoU) dan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan PNS dengan pihak pengembang. • Sosialisasi pembangunan perumahan bagi anggota KORPRI di lingkungan pemerintahan Kota Salatiga.
4	Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	Lembaga penyedia keuangan dengan dukungan KPR BTN Sejahtera
5	Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kota Salatiga	Lembaga yang megawasi ketentuan fisik dan lingkungan kawasan perumahan Prajamukti dan Prajamulia terkait ketinggian bangunan, penyediaan TPS, dan penetapan RTH sebagai pengganti di lokasi lain.
6	Agraria dan Tata Ruang Kota Salatiga	Pengurus sertifikat tanah di Prajamukti dan Prajamulia
7	Badan Lingkungan Hidup Kota Salatiga	Program Pembangunan taman dan lingkungan di Prajamukti dan Prajamulia
8	Dinas Pekerjaan Umum Bidang Pengairan	Program Pembangunan Septic Tank Komunal
9	Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan penanaman Modal (BPPTPM) Kota Salatiga	Pemberian izin lokasi pembangunan perumahan PNS dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan.
10	Developer PT Sarana Prima Perkasa dan PT Satria Saputra Graha Jaya	Sebagai pelaksana pembangunan perumahan anggota KORPRI di perumahan Prajamukti dengan luas $\pm 31.420 \text{ m}^2$ dan Prajamulia dengan luas $\pm 28.765 \text{ m}^2$.

Sumber: Sunarti et. al., 2018

Berdasarkan peran stakeholder tersebut di atas, apabila dilihat dengan tingkat pengaruh dan kepentingan stakeholder dapat dilihat pada diagram di bawah ini :



Sumber: Sunarti, Tata Loka, 2018

Gambar 6. Tingkat Pengaruh dan Kepentingan Stakeholder

Pada penyediaan perumahan PNS oleh Pemerintah Kota Salatiga, berdasarkan tabel dan diagram diatas diketahui terdapat tiga kategori stakeholder dalam upaya penyediaan perumahan murah bagi PNS yaitu kelompok stakeholder kunci yang meliputi Tim Koordinasi KORPRI, Walikota dan DPRD Salatiga yang berperan sebagai pemberi kebijakan dan arahan. Kedua adalah kelompok stakeholder utama yaitu PNS sesuai seleksi calon pemilik rumah sebagai kelompok sasaran dan kelompok yang paling terpengaruh dengan adanya program. Dan yang terakhir kelompok ketiga yaitu stakeholder penunjang yaitu stakeholder yang berperan menunjang implementasi program perumahan murah bagi PNS diantaranya Developer, Bank Tabungan Negara, BKPRD, Agraria dan Tata Ruang, Badan Lingkungan Hidup, Dinas Pekerjaan Umum Bidang Pengairan, Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal, serta Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).

3) KETERLIBATAN SWASTA

Keterlibatan pihak swasta dalam pembangunan perumahan berawal pada undang-undang penanaman modal asing (1967) dan modal dalam negeri (1968). Sejak tahun 1974, di beberapa kota besar tampak kegiatan menonjol dari pihak swasta untuk membangun perumahan terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas. Disamping PERUMNAS pada tahun 1972 juga didirikan sebuah Ikatan Real Estate Indonesia (REI) untuk pembangunan perumahan dari stakeholder swasta.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan permukiman.
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.

4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan pemukiman
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik segmentasi masyarakat dan sistem pengadaan perumahan dan pemukiman.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Permasalahan perumahan di Indonesia adalah minimnya pemenuhan kebutuhan rumah terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Di lapangan banyak tersedia perumahan namun tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Terjadi ironi rumah kosong dimana saat angka backlog terbilang tinggi justru ditemukan 3,3 juta unit rumah yang kosong. Rumah, perumahan dan masyarakat berpenghasilan rendah erat kaitannya dengan faktor keterjangkauan. Keterjangkauan dapat dilihat dari 2 (dua) perspektif yaitu Kemampuan Membayar dan Keinginan Membayar. Kemampuan membayar adalah kemampuan seseorang untuk membayar/mengangsur rumah berdasarkan pendapatan normal. Sedangkan keinginan membayar merupakan besaran harga rumah berdasarkan persepsi keluarga dilihat dari sudut pandang perbandingan antara besaran nilai barang atau jasa dan pengorbanan yang dikeluarkan oleh seseorang untuk memperolehnya. Segmentasi masyarakat berdasarkan penghasilannya terbagi menjadi empat yaitu masyarakat miskin, masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat berpenghasilan menengah dan masyarakat berpenghasilan atas. Masyarakat berpenghasilan menengah kebawah terbagi lagi menjadi tiga yaitu masyarakat miskin dan tidak berdaya, masyarakat berpenghasilan rendah tidak tetap dan masyarakat penghasilan rendah tetap terbatas. Salah satu contoh penyediaan perumahan dengan kolaborasi antar stakeholder adalah penyediaan perumahan murah bagi PNS di Kota Salatiga yang melibatkan 10 stakeholder dalam pelaksanaannya.

3.2 Tes Formatif

1. Sebutkan segmentasi masyarakat yang ada di Indonesia
2. Jelaskan secara singkat yang anda pahami mengenai keterkaitan antara segmentasi masyarakat dan keterjangkauan dalam penyediaan perumahan dan pemukiman
3. Sebutkan segmentasi kebutuhan rumah terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{3} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

- 90% - 100% : baik sekali
- 80% - 89% : baik
- 70% - 79% : cukup
- 60% - 69% : kurang
- 0% - 59% : gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Segmentasi masyarakat di Indonesia terbagi berdasarkan tingkat penghasilan yaitu masyarakat miskin dengan prosentase sekitar 65%-70%, masyarakat berpenghasilan rendah dengan prosentase 20-30%, masyarakat berpenghasilan menengah dengan prosentase sekitar 10-20% dan masyarakat berpenghasilan atas. Masyarakat berpenghasilan menengah kebawah sendiri masih dikelompokkan menjadi tiga yaitu masyarakat miskin dan tidak berdaya (jompo, sakit permanen, cacat, janda tidak bisa bekerja dan lain-lain), masyarakat berpenghasilan rendah tidak tetap seperti buruh bangunan dan masyarakat berpenghasilan rendah tetap terbatas daya beli/tidak terlayani oleh pasar perumahan seperti pegawai rendah, PNS, supir, buruh pabrik dan lain-lain.
2. Keterjangkauan merupakan kemampuan seseorang membiayai kebutuhan fisik dasar hidupnya seperti rumah yang layak, makanan, perawatan kesehatan dan lain-lain. Keterjangkauan dapat dilihat dari dua perspektif yaitu kemampuan membayar yang merupakan kemampuan seseorang untuk membayar atau mencicil rumah berdasarkan pendapatan normal, dan perspektif kedua adalah keinginan membayar yang merupakan besaran harga rumah berdasarkan persepsi keluarga. Idealnya, kebutuhan dan biaya hidup seseorang seharusnya lebih kecil dari pendapatan keluarga, sedangkan kondisi di lapangan segmentasi masyarakat di Indonesia mayoritas merupakan masyarakat miskin dengan prosentase 65-70% dan masyarakat berpenghasilan rendah dengan prosentase 20-30%. Kondisi segmentasi masyarakat dengan keterbatasan penghasilan akan mempengaruhi keterjangkauan akan pemenuhan kebutuhan sehari-hari termasuk pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan sehat.
3. Terdapat lima segmentasi kebutuhan rumah yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diantaranya:
 - a. Emergency Shelters : merupakan rumah jangka pendek yang diperuntukan bagi orang-orang yang tidak memiliki rumah (homeless)
 - b. Traditional Housing : merupakan rumah jangka menengah untuk orang-orang yang sebelumnya tidak memiliki rumah (homeless)
 - c. Social Housing: merupakan rumah bersubsidi bagi orang-orang yang memiliki keterbatasan atau yang memiliki kebutuhan khusus
 - d. Affordable Rental Housing : merupakan rumah sewa yang terjangkau bagi rumah tangga berpenghasilan menengah kebawah
 - e. Affordable Home Ownership : merupakan rumah terjangkau yang dapat dibeli oleh rumah tangga berpenghasilan menengah kebawah

DAFTAR PUSTAKA

- Keivani, R., & Werna, E. (2001). Modes of housing provision in developing countries. *Progress in Planning*, 55(2), 65–118. [https://doi.org/10.1016/S0305-9006\(00\)00022-2](https://doi.org/10.1016/S0305-9006(00)00022-2)
- Litman, Todd. 2010. *Affordable-Accessible Housing In a Dynamic City: Why and How To Increase Affordable Housing Development in Accessible Location*. Victoria Transport Policy Institute.

- Sulaiman, N., Baldry, D., & Ruddock, L. 2005. Modes of Formal Housing Provision in Malaysia. *International Real Estate Society. ERES: Conference*, (October 2015), 1–22.
- Sunarti, S., Yuliasuty, N., & Indriastjario. 2018. Kolaborasi Stakeholder dalam Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal TATA LOKA*. Vol.20 No. 4 November 2018
- Sunarti, S., Yuliasuty, N., & Indriastjario. 2018. *Penyediaan Perumahan Murah dan Terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga dengan Pendekatan Model Kolaborasi antar Stakeholder*. Laporan Riset Pengembangan dan Penerapan.
- Widianto, S. 2017. *Backlog Perumahan Masih 11,38 Juta Unit*. Retrieved September 10, 2018, from <http://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/2017/12/13/backlog-perumahan-masih-1138-juta-unit-415803>

SENARAI

- MBR : Masyarakat Berpenghasilan Rendah
 MBM : Masyarakat Berpenghasilan Menengah
 MBA : Masyarakat Berpenghasilan Atas

IV. PARADIGMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN TANTANGAN PERUBAHAN PARADIGMA

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Suatu paradigma terkait dengan perkembangan teori-teori yang ada. Kondisi paradigma pembangunan perumahan dan permukiman juga dipengaruhi oleh teori-teori yang terkait dengan perumahan dan permukiman dan teori-teori ekonomi, sosial dan politik. Teori-teori yang berkembang dipengaruhi juga oleh perkembangan implementasi di lapangan. Pada bab ini akan di bahas mengenai perkembangan paradigma yang terkait dengan teori dan paradigma perumahan dan permukiman terutama yang ada di Indonesia.

1.2 Relevansi

Dengan diketahuinya paradigma perumahan dan permukiman maka pengetahuan ini dapat digunakan untuk melihat cara pandang tentang perkembangan manfaat dari perumahan dan permukiman. Cara pandang ini dapat digunakan untuk menganalisis perumahan dan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia yang terus berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial dan aspek-aspek lainnya. Dengan memahami cara pandang pembangunan perumahan dan permukiman maka menjadi dasar pada pembahasan berikutnya yaitu memahami dan menjelaskan permasalahan dan bentuk penyediaan perumahan dan permukiman baik secara formal maupun swadaya.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat menjelaskan dan memahami paradigma pembangunan perumahan dan permukiman serta tantangan perubahan paradigma perumahan dan permukiman.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Menjelaskan secara garis besar perkembangan paradigma permukiman
- b. Menjelaskan dan memahami gambaran paradigma permukiman di Indonesia pasca kemerdekaan
- c. Menjelaskan dan memahami gambaran paradigma permukiman di Indonesia pada masa orde baru

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang

telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan

2. Penyajian

2.1 Uraian

1) PERKEMBANGAN PARADIGMA PERUMAHAN

Paradigma merupakan cara pandang terhadap sesuatu, berdasarkan pada asumsi-asumsi yang telah diyakini kebenarannya dimana asumsi tersebut dapat berupa kepercayaan atau keyakinan yang sangat fundamental, diakui kebenarannya setelah dilakukan pembuktian empiris yang berlaku lama sehingga sulit untuk terbantahkan. Paradigma dapat menggambarkan keyakinan, pandangan dan prinsip dasar penggunaannya dalam melakukan tindakan, salah satunya menyusun rancangan penelitian.

Dalam pembangunan perumahan terdapat beberapa pemikiran konseptual yang melatarbelakangi, dewasa ini terdapat empat kelompok paradigma yang sering digunakan sebagai instrumen dalam mengatasi permasalahan perumahan, diantaranya:

1. Paradigma ekonomi

Dalam paradigma ini melihat pembangunan perumahan sebagai bagian dari proses pembangunan ekonomi. Penganut paradigma ini terbagi lagi menjadi tiga yaitu:

- Kelompok pertama yang melihat pembangunan perumahan sebagai bagian dari program pembangunan ekonomi, kelompok ini sendiri terbagi lagi menjadi dua yaitu kelompok yang menganut pola pikir Rostovian dimana mereka menganggap pembangunan pada dasarnya adalah pertumbuhan ekonomi dimana pembangunan perumahan dianggap penting sejauh mampu mendorong pembangunan ekonomi. Pemikiran ini ditentang oleh kelompok lain yang menganut pemikiran bahwa pembangunan perumahan bukan hanya pertumbuhan ekonomi saja, melainkan sebagai alat pemerataan dan alat untuk mengoreksi distribusi sumber daya.
- Kelompok kedua adalah kelompok melihat pembangunan perumahan sebagai salah satu faktor kunci untuk mencapai tata ruang pertumbuhan ekonomi yang dikehendaki, contohnya pembangunan perumahan sebagai instrumen dalam penataan tata ruang kota.
- Kelompok ketiga adalah kelompok yang melihat pembangunan perumahan sebagai suatu investasi untuk melipatgandakan modal dan terbagi atas dua aliran pemikiran, dimana sebagian menekankan pada nilai tukar dari investasi dan sebagian lainnya terhadap dampak tidak langsung dari investasi terhadap produktifitas penghuninya.

2. Paradigma kesejahteraan

Paradigma kesejahteraan ini merupakan penolakan atas paradigma ekonomi, dimana paradigma kesejahteraan melihat pembangunan perumahan sebagai tujuan untuk mengurangi penderitaan rakyat yang menjadi korban pembangunan ekonomi. Dalam paradigma ini, pemerintah sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas kesejahteraan rakyat harus melakukan intervensi sehingga melahirkan proyek-proyek besar dalam penyediaan perumahan.

3. Paradigma penolakan

Paradigma penolakan diwarnai oleh pemikiran Marxis yang menganggap penyediaan perumahan bagi masyarakat merupakan tanggung jawab bagi pemerintah dan dipandang sebagai:

- Alat pemenuhan kebutuhan dasar manusia
- Tempat reproduksi tenaga kerja secara tetap
- Alat redistribusi sumber daya nasional agar terhindar dari eksploitasi ganda
- Sebagai bagian dari upah buruh yang dapat menjamin bahwa orang yang bekerja berhak mendapatkan rumah yang layak

4. Paradigma sumberdaya perumahan

Paradigma ini merupakan paradigma yang melihat bahwa keluarga merupakan sumber daya perumahan dan sebagai aktor utama pembangunan perumahan. Sedangkan pemerintah memiliki posisi sebagai faktor pendukung dalam menciptakan kemudahan bagi keluarga untuk mendapatkan sumber daya yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan. Jika masyarakat sebagai penghuni mendapatkan hak yang cukup untuk menentukan dan memberikan kontribusi dalam desain, pembangunan dan pengelolaan rumahnya, maka proses dan hasil pembangunannya akan meningkatkan kesejahteraan penghuninya. Begitu pula sebaliknya, jika masyarakat tidak mendapatkan haknya maka pembangunan perumahan dan lingkungan akan menjadi beban untuk mereka.

Usaha seorang penghuni terhadap rumahnya memiliki sifat yang inkremental, usaha tersebut dilakukan melalui tahapan tertentu dalam suatu proses yang terus berkembang. Tujuan pengembangan serta pemanfaatan hasil proses tersebut bertujuan disesuaikan dengan pandangan yang dilihat dari sisi penghuni berdasarkan manfaat serta batas kemampuan dalam menghimpun dan menyediakan sumber daya yang dibutuhkan. Seperti halnya dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat miskin, perumahan bagi masyarakat miskin tidak dapat menggunakan bentuk hunian yang menggunakan standar arsitektur tinggi, karena biaya konstruksi tidak akan sesuai dengan kebutuhan dan pendapatan masyarakat miskin. Bentuk hunian yang sebaiknya disediakan seharusnya tidak berdasarkan kepada asumsi kebutuhan masyarakat miskin apa yang seharusnya dipenuhi, tetapi menyediakan keleluasaan bagi masyarakat miskin untuk melakukan *trade off* antara kebutuhan yang satu dengan yang lain. Pada dasarnya, sebuah keluarga memiliki tiga kebutuhan dasar dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah diantaranya kebutuhan akan kesempatan, keamanan dan identitas. Pada masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal dipusat kota, mereka mementingkan aspek kesempatan yaitu dimana rumah yang mereka tinggali memiliki akses yang mudah/dekat dengan pekerjaan. Sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki rumah untuk tinggal di pinggiran kota lebih mementingkan aspek keamanan yaitu nilai kepemilikan lahan. Berbeda dengan dua kelompok sebelumnya, untuk kelompok berpenghasilan menengah ke atas sangat memperhatikan faktor identitas atau nilai akan bentuk standar hunian yang tinggi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kondisi rumah sangat mempengaruhi penghuninya baik dari sisi kesehatan maupun perilaku penghuni. Lokasi rumah yang strategis akan membantu menunjang perekonomian keluarga, karena dengan lokasinya yang berdekatan dengan tempat kerja akan meringankan beban biaya yang dikeluarkan. Selain itu, lokasi tempat tinggal yang

strategis akan memberikan peluang ekonomi bagi penghuninya. Hal tersebut seiring dengan perkembangan konsep dan paradigma perumahan yang memaknai rumah bukan hanya sebagai barang konsumen saja namun sebagai fungsi sosial dan selanjutnya sebagai salah satu instrumen penggerak pembangunan dan indikator kesuksesan pembangunan.

Berikut adalah perkembangan paradigma dalam ketersediaan rumah yang terkait dengan kebijakan perumahan yang berimplikasi terhadap perencanaan.

Ketersediaan Rumah → Kebijakan Perumahan		
Perumahan sebagai barang konsumsi ↓	Perumahan sebagai keinginan barang sosial ↓	Perumahan sebagai instrumen pengembangan ↓
Kebijakan dari konsekuensi sosial		
A	B	C
1. Peraturan pemerintah terkait pasar perumahan, kurangnya intervensi dari publik secara aktif terhadap produksi dan distribusinya. 2. Munculnya kelas perumahan, mencerminkan ketidaksamaan struktur sosial (pinggiran kota berpenghasilan tinggi, permukiman liar, dll.) 3. Ekspansi ekonomi 4. Pasar sewa	1. Intervensi selektif oleh pemerintah atau publik untuk penyediaan perumahan bagi MBR. 2. Program perumahan publik 3. Relokasi ke perumahan publik atau umum 4. Meningkatkan kontrol pemerintah melalui manipulasi hubungan pemilik-penyewa 5. Kontrol sewa	1. Perumahan sebagai bagian dari infrastruktur sosial untuk menarik modal kapital 2. Perumahan sebagai faktor untuk meningkatkan produktifitas pekerja 3. Pengembangan perumahan dan ekonomi 4. Perumahan sebagai subsidi upah
Implikasi pada perencanaan		
1. Pengembangan kota-kota satelit 2. Investasi publik di infrastruktur untuk pembangunan perumahan 3. Perumahan swadaya untuk kelas pekerja	1. Peremajaan perkotaan 2. Pengembangan tapak dan pelayanan 3. Manajemen dan pemeliharaan perumahan publik atau umum. 4. Pembangunan infrastruktur sosial, contohnya proyek pemberdayaan masyarakat	1. Penyediaan perumahan lebih dekat dengan kawasan industri 2. Meningkatkan pelayanan masyarakat 3. Jaringan transportasi terintegrasi dengan kawasan industri, kota, dan masyarakat

Sumber: Hassan, 1979

Gambar 7. Kebijakan perumahan dan implikasi terhadap perencanaan

Penyediaan perumahan juga didukung dengan kebijakan untuk masing-masing fungsi perumahan tersebut. Kebijakan muncul adanya konsekuensi sosial terkait penyediaan perumahan yang belum merata untuk masyarakat khususnya pada masyarakat berpenghasilan rendah. Terdapat tiga peran fungsi rumah dalam perkembangan konsep penyediaan perumahan, yakni :

- Housing as Consumer Good

Perumahan sebagai barang konsumen dimana kurangnya intervensi dari publik secara aktif terkait produksi dan distribusi dan masih sangat berpengaruh pada kekuatan pasar. Hal ini akan berdampak pada munculnya kelas sosial perumahan yang mencerminkan dari ketidaksetaraan struktur sosial seperti permukiman liar, pinggiran kota dengan masyarakat berpenghasilan tinggi dan rendah. Dengan munculnya konsekuensi tersebut mengupayakan kebijakan dalam pengembangan kota-kota satelit, investasi publik khususnya untuk infrastruktur perumahan, serta pembangunan perumahan swadaya untuk pekerja.

- Housing as Social Good

Perumahan yang difungsikan sebagai barang sosial dimana perumahan tersebut diupayakan untuk kondisi tertentu, seperti adanya intervensi dari pemerintah publik untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, program perumahan umum, relokasi dan permasalahannya, serta mengontrol harga sewa. Konsekuensi tersebut berimplikasi adanya upaya untuk pembaruan kawasan perkotaan, peningkatan pelayanan, manajemen dan pemeliharaan perumahan publik, serta peningkatan infrastruktur sosial seperti pengembangan masyarakat maupun pemberdayaan masyarakatnya.

- Housing as Instrument of Development

Pada tahap perumahan sebagai instrument dari pengembangan, rumah berkembang sebagai salah satu faktor produksi yang perkembangannya menjadi bagian dari ekonomi negara dimana perumahan sebagai modal untuk menarik modal, sebagai peningkatan produktivitas tenaga kerja. Sehingga pembangunan rumah menjadi tolok ukur bagi pembangunan sosial masyarakat. Pembangunan perumahan pada tahap ini sudah terpadu dengan infrastruktur wilayah perencanaan. Pada kebijakan tersebut berimplikasi pada pembangunan perumahan yang lebih pro kepada masyarakat yang bekerja atau pekerja dimana perumahan dibangun dekat dengan kawasan industri, terintegrasi dengan transportasi umum, dan meningkatkan pelayanan masyarakat.

Dalam konteks pembangunan perumahan dan permukiman, perspektif politik ekonomi suatu negara sangat berpengaruh terhadap kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di negara tersebut. Terdapat empat tipologi perspektif political-economy yaitu:

- Perspektif liberal klasik

Perspektif ini membangun pandangan bahwa perumahan merupakan komoditas, dimana untuk mendapatkannya harus melalui suatu mekanisme pasar terbuka atas dasar kemampuan bayar dari masing-masing individu. Pada pandangan ini, mereka yang mampu membayarlah yang dapat menikmati pelayanan perumahan

- Perspektif neoliberal

Perspektif ini membangun pandangan bahwa rumah adalah hak setiap individu. Pemerintah harus membuat/membangun regulasi agar setiap individu mendapatkan akses secara merata atas pelayanan perumahan. Bagi individu yang memiliki kemampuan membayar tinggi akan mendapatkan pelayanan perumahan yang sangat baik. Sedangkan bagi individu yang memiliki kemampuan membayar rendah maka akan mendapat subsidi pemerintah sehingga mereka tetap mendapatkan akses pelayanan perumahan.

- Perspektif konservatif

Perspektif ini membangun pandangan bahwa tanggung jawab pelayanan perumahan ada di tangan pemerintah, dimana pemerintah berkewajiban merumahkan semua warga berdasarkan hierarki sosial ekonomi. Terdapat klaster perumahan kelas atas, kelas menengah dan kelas bawah. Meskipun dibagi berdasarkan kelas, semua warga tetap mendapatkan akses pelayanan perumahan.

- Perspektif radikal

Pada perspektif ini memiliki argumen bahwa keputusan-keputusan dan aset-aset produksi perumahan harus ada di tangan rakyat. Pemerintah berperan menjadi fasilitator, mobilisator, pemampu, pemberdaya dan pembelajar. Inisiatif-inisiatif kolektif dalam penyediaan perumahan harus didukung dan diperkuat oleh pemerintah. Permukiman-permukiman spontan tidak digusur dan dibulldoser. Melainkan diakomodasi dan dimasukkan ke dalam agenda dan mainstream perencanaan kota.

2) PARADIGMA PERUMAHAN RI PASCA KEMERDEKAAN

Paradigma pembangunan perumahan di Indonesia pasca kemerdekaan bergeser dari domain privat menjadi domain publik dimana dalam upaya penyediaan rumah bagi rakyat menjadi tanggung jawab penuh pemerintah. Paradigma pembangunan perumahan ini dipengaruhi oleh paradigma pembangunan perumahan di Eropa terutama Belanda yaitu Volkshuisvesting. Rumah diproduksi dalam skala besar dengan menggunakan teknologi industri perumahan modern. Paradigma tersebut berkembang pesat di Eropa pada tahun 1950an, kemudian model ini dicoba untuk diterapkan di Indonesia. Saat pelaksanaan Kongres Perumahan Rakyat Sehat I (25-30 Agustus 1950) di Bandung, menegaskan bahwa tanggung jawab pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berada di tangan pemerintah. Keputusan tersebut kemudian menjadi landasan atau dasar kebijakan perumahan dan permukiman pada masa kepemimpinan Presiden Soekarno tahun 1950-1960. Berikut adalah tiga keputusan penting Kongres Perumahan I:

1. Mengajukan kepada pemerintah, agar mengusahakan pendirian perusahaan pembangunan perumahan yang dibantu pemerintah di setiap propinsi.
2. Pembangunan perumahan rakyat agar memakai syarat/norma minimum, yaitu rumah induk dengan dua kamar tidur dan luas 36m²; di tambah lagi rumah-samping luas 17,5m². Syarat minimum ini hendaknya jadi undang-undang.
3. Agar segera dibentuk Badan/Lembaga Perumahan yang pembiayaannya dimasukkan dalam anggaran pemerintah.

Telah dilakukan banyak usaha, namun pelaksanaannya kebijakan tersebut belum berjalan sesuai keinginan. Kondisi yang ada di negara-negara Eropa saat itu telah menguasai teknologi tinggi dengan sistem administrasi dan manajemen yang disiplin serta rapi yang menjadi faktor kunci keberhasilan kebijakan tersebut. Untuk mempelajari dan menguasai teknologi tersebut, banyak ahli dan insinyur dari Indonesia yang dikirim ke Eropa.

Dalam upaya mendukung kebijakan tersebut, pemerintah mendirikan sebuah lembaga bernama Jawatan Perumahan Rakyat pada tahun 1952. Lembaga ini berada di bawah Kementerian PU dan untuk melaksanakan kebijakan ini secara

operasional didirikan Yayasan Kas Pembangunan (YKP) di 200 kota di Indonesia. YKP merupakan sebuah lembaga non profit yang bertugas mengorganisir masyarakat anggotanya atau dapat dikatakan sejenis koperasi, untuk menabung dan membangun rumah sederhana bagi mereka.

Terjadinya krisis ekonomi di Indonesia pada akhir tahun 1950an dan diawal tahun 1960an mengakibatkan kebijakan tersebut tidak dapat dijalankan. Proyek YKP dengan terpaksa dibubarkan karena modal dan simpanan anggota habis yang diakibatkan inflasi yang mencapai sekitar 600% setahun.

3) PARADIGMA PERUMAHAN ORDE BARU

Pada bulan September 1965 ditengah tekanan ekonomi yang semakin sulit terjadi pemberontakan oleh PKI yang akhirnya berhasil digagalkan oleh Jendral Suharto. Peristiwa tersebut menjadi akhir dari kekuasaan Presiden Soekarno (orde lama) yang kemudian digantikan oleh Suharto pada tahun 1967. Dan dengan demikian Indonesia akan memasuki babak baru dalam pembangunan. Semasa pemerintahan Suharto, memiliki prinsip kebijakan politik ekonomi yang didasarkan pada upaya mengejar pertumbuhan ekonomi setinggi-tingginya. Dalam upaya mewujudkan cita-cita tersebut, disusun sebuah strategi pencapaian yang dijabarkan dalam PELITA.

Pada Pelita I (PELITA I: 1969-1974) kebijakan yang terkait dengan perumahan belum begitu terlihat. Akan tetapi pada pelita I ini dasar-dasar untuk pembangunan perumahan mulai diletakkan. Berikut tiga keputusan penting pada PELITA II 1974-1979 terkait dengan perumahan dan permukiman:

1. Keputusan Presiden RI No.29/1974 tentang pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas). Badan ini ditugaskan melaksanakan pembangunan perumahan dan pembangunan kota, terutama untuk melayani penduduk berpenghasilan rendah di seluruh Indonesia.
2. Keputusan Presiden RI No.34/1974 tentang Pembentukan Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional (BKPN) yang kemudian diperbaharui dengan Keputusan Presiden RI No.8/1985. Badan ini bertugas dalam merumuskan kebijaksanaan perumahan nasional pada umumnya.
3. Keputusan Menteri Keuangan No.B 49/MK/N/1/1974 tentang penugasan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) untuk menyelenggarakan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi perumahan yang dibangun pemerintah maupun swasta bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Setelah kebijakan tersebut, pada tanggal 31 Mei – 11 Juni 1976 dilaksanakan Konferensi Habitat oleh PBB di Vancouver yang menghasilkan keputusan yang berpengaruh terhadap banyak negara berkembang salah satunya Indonesia. Salah satu keputusan penting adalah pengakuan terhadap usaha masyarakat untuk membuat perumahannya sendiri.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik paradigma perumahan dan permukiman.

3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi paradigma perumahan dan permukiman.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

- Pada awal kemerdekaan RI Paradigma pembangunan perumahan dan permukiman lebih menitikberatkan pada peran pemerintah sebagai penyedia perumahan bagi seluruh rakyat (*provider*).
- Sejak PELITA II dapat dilihat bahwa peran pemerintah dalam kegiatan pembangunan perumahan secara perlahan mulai berkurang.
- Paradigma pembangunan yang terpusat dibawah tanggungjawab pemerintah telah dinilai gagal. Kalau sebelumnya peran pemerintah sebagai penyedia (*provider*) maka mulai PELITA II peran pemerintah adalah sebagai pemampu (*enabler*).
- Sebagai enabler pemerintah berperan memberikan dorongan kepada masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam pembangunan perumahan (*enabling strategy*).
- Penerapan *Enabling Strategy* lebih memberikan peluang kepada masyarakat untuk mengampil bagian dalam proses pembangunan perumahan.
- Perusahaan pengembang sebagai bagian dari masyarakat sejak penerapan kebijakan baru ini menjadi lebih aktif berperan dengan dukungan skema pembiayaan pembangunan perumahan yang disediakan pemerintah (*Enabling Market to Work*).
- Meskipun demikian saat ini pemerintah harus lebih hati-hati sebab ternyata banyak rumah yang telah dibangun akan tetapi tidak digunakan sebagaimana mestinya.

3.2 Tes Formatif

1. Sebutkan dan jelaskan secara singkat empat paradigma yang sering digunakan sebagai instrumen dalam mengatasi permasalahan perumahan
2. Sebutkan dan jelaskan secara singkat tiga peran fungsi rumah dalam perkembangan konsep penyediaan perumahan.
3. Jelaskan secara singkat bagaimana paradigma perumahan di Indonesia pasca kemerdekaan dan pada saat orde baru

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{3} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

- 90% - 100% : baik sekali
- 80% - 89% : baik
- 70% - 79% : cukup
- 60% - 69% : kurang
- 0% - 59% : gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Paradigma ekonomi : yaitu paradigma yang melihat pembangunan perumahan sebagai bagian dari proses pembangunan ekonomi baik sebagai bagian dari program pembangunan ekonomi, sebagai salah satu faktor kunci untuk mencapai tata ruang pertumbuhan ekonomi, maupun sebagai suatu investasi untuk melipatgandakan modal

Paradigma kesejahteraan : melihat pembangunan perumahan sebagai tujuan untuk mengurangi penderitaan rakyat yang menjadi korban pembangunan ekonomi

Paradigma penolakan : menganggap penyediaan perumahan bagi masyarakat merupakan tanggung jawab bagi pemerintah dan dipandang sebagai Alat pemenuhan kebutuhan dasar manusia, Tempat reproduksi tenaga kerja, Alat redistribusi sumber daya dan Sebagai bagian dari upah buruh yang dapat menjamin bahwa orang yang bekerja berhak mendapatkan rumah yang layak

Paradigma sumberdaya perumahan : paradigma yang melihat bahwa keluarga merupakan sumber daya perumahan dan sebagai aktor utama pembangunan perumahan

2. Housing as Consumer Good : tahap ini didominasi oleh pemerintah dimana pemerintah berperan sebagai penyedia perumahan, menciptakan kelas-kelas perumahan dan penyediannya bergantung pada kekuatan pasar serta tidak memperhatikan peran masyarakat dalam penyediannya.

Housing as Social Good : yaitu tahap penyediaan rumah untuk rakyat dengan memberikan perhatian bagi permukiman kumuh, pemerintah berperan sebagai pengontrol perkembangan dan kebijakan.

Housing as Instrument of Development : Pada tahap ini, rumah berkembang sebagai salah satu faktor produksi yang perkembangannya menjadi bagian dari ekonomi negara. Pembangunan rumah menjadi tolok ukur bagi pembangunan sosial masyarakat dan sudah terpadu dengan infrastruktur wilayah perencanaan.

3. Paradigma perumahan RI pasca kemerdekaan : Paradigma pembangunan perumahan di Indonesia pasca kemerdekaan bergeser dari domain privat menjadi domain publik dimana dalam upaya penyediaan rumah bagi rakyat menjadi tanggung jawab penuh pemerintah. Paradigma pembangunan perumahan ini dipengaruhi oleh paradigma pembangunan perumahan di Eropa terutama Belanda yaitu Volkshuisvesting. Rumah diproduksi dalam skala besar dengan menggunakan teknologi industri perumahan modern. Namun pelaksanaannya kebijakan tersebut belum berjalan sesuai keinginan karena keterbatasan penguasaan teknologi tinggi dengan sistem administrasi dan manajemen yang rapi.

Paradigma perumahan orde baru : pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), Pembentukan Badan Kebijakan Perumahan Nasional dan penugasan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) untuk menyelenggarakan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi perumahan yang dibangun pemerintah maupun swasta bagi golongan masyarakat berpenghasilan

rendah. Setelah kebijakan tersebut, dilaksanakan Konferensi Habitat oleh PBB di Vancouver yang menghasilkan keputusan yang berpengaruh salah satunya pengakuan terhadap usaha masyarakat untuk membuat perumahannya sendiri

DAFTAR PUSTAKA

- Clark, Barry Stewart. 1991. *Political Economy: a Comparative Approach*. New York: Praeger
- Gilbert, Alan dan Linden Jan van der. 1987. The Limits of a Marxist Theoretical Framework for Explaining State Self-help Housing. *Development and Change* (SAGE, London, Newbury Park, Beverly Hills and New Delhi). Vol. 18, 129-136
- Purbo, Hasan. 1979. Mass-Housing in Indonesia and Job Opportunities in the Informal Sector. *Prisma* 17, 1979. 5-13
- Raharjo, N. P. 2010. *Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram)*. Tesis Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Hassan, Riaz. 1979. Housing and society: Some Thoughts on the Role of Housing in Social Reproduction. *Proceedings of Seminar Three in the series Architectural Transformations in the Islamic World* Held in Jakarta, Indonesia.
- Sulaiman, N., Baldry, D., & Ruddock, L. 2005. Modes of Formal Housing Provision in Malaysia. *International Real Estate Society. ERES: Conference*, (October 2015), 1–22.
- Yudhohusodo, Susilo. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Padamu Negeri: Jakarta.

C. BENTUK PENYEDIAAN PERUMAHAN

I. PENYEDIAAN PERUMAHAN SECARA FORMAL

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Dalam penyediaan perumahan, terbagi oleh beberapa pelaku pembangunan yaitu secara formal dan non formal atau yang biasa disebut dengan swadaya. Penyediaan perumahan secara formal dan swadaya memiliki karakteristik, sistem hingga tujuan/peruntukan yang berbeda. Dalam materi ini akan membahas mengenai konsep penyediaan perumahan secara formal di mana di dalamnya menjelaskan aktor pembangunan perumahan secara formal, sifat dan karakteristiknya serta mekanismenya. Selain itu akan dibahas pula bagaimana isu dan tantangan yang ada di lapangan terkait dengan penyediaan perumahan secara formal.

1.2 Relevansi

Kedudukan mata kuliah ini dengan mata kuliah lainnya sangat penting karena pada pembahasan ini sebagai pengetahuan dan pemahaman untuk materi selanjutnya. Penyediaan secara formal memiliki karakteristik, sifat, mekanisme, aktor pembangunan dan permasalahan yang berbeda dengan penyediaan perumahan secara swadaya. Dengan diketahuinya karakteristik, sifat, mekanisme aktor pembangunan dan permasalahan maka pada pembahasan materi selanjutnya tentang penyediaan pembangunan secara swadaya dapat dengan mudah untuk mengetahui perbedaan dan membandingkan diantara keduanya. Pembahasan ini juga memiliki peran penting bahasan berikutnya lagi yaitu sebagai pengetahuan pegangan bersama dengan materi penyediaan perumahan secara swadaya untuk menganalisis bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman serta mempertimbangan bentuk peningkatan kualitas perumahan dan permukiman.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat menjelaskan konsep dasar, permasalahan dan bentuk penyediaan perumahan secara formal

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Memahami dan menjelaskan penyediaan perumahan secara formal yang meliputi sifat/karakteristik dan aktor pembangunannya
- b. Memahami dan menjelaskan perbedaan penyediaan perumahan secara formal yang dilakukan oleh pemerintah dan oleh swasta atau pengembang
- c. Memahami dan menjelaskan isu dan tantangan dalam penyediaan perumahan secara formal di Indonesia

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar

jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

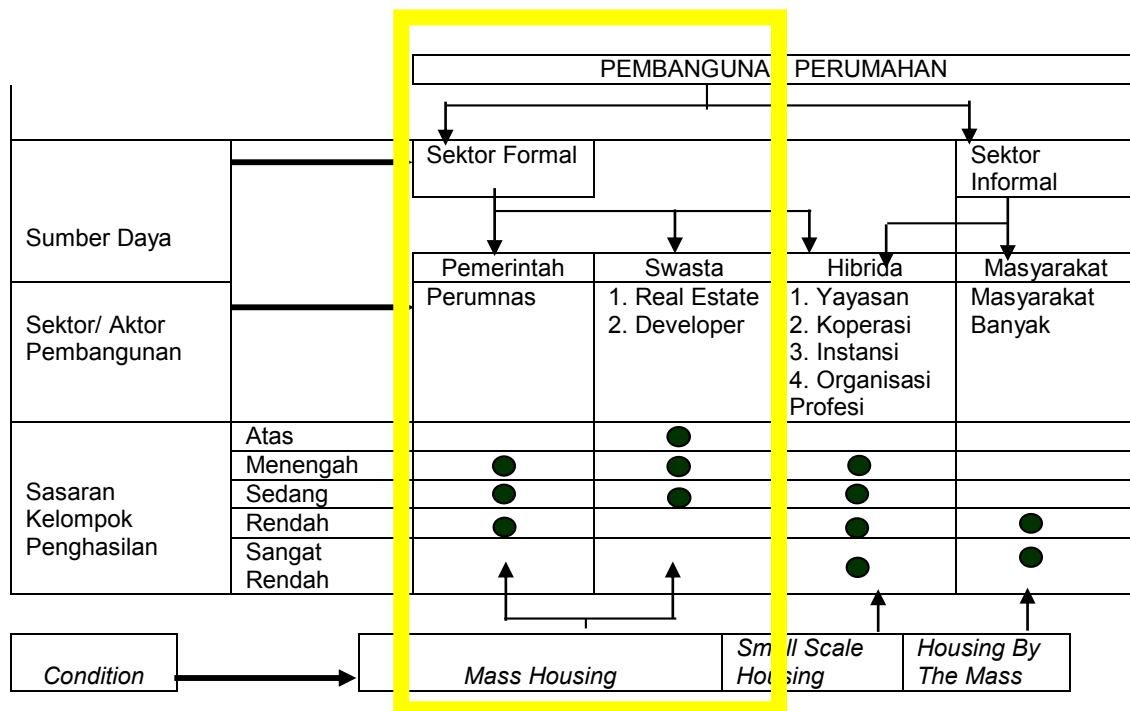
1) Penyediaan Perumahan Secara Formal

Stakeholder dalam penyediaan perumahan dikelompokkan berdasarkan pemrakarsanya yaitu kelompok formal dan kelompok informal. Kelompok formal ini terdiri dari kelompok yang membangun mengikuti peraturan setempat dengan kepemilikan lahan yang sah dan dilaksanakan baik secara terorganisir atau individual. Sistem pembangunan formal merupakan sistem pembangunan yang proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunan dilakukan oleh institusi formal. Pemrakarsa pembangunan perumahan secara formal terorganisir yaitu pemerintah dan swasta. Perumahan formal bersifat masal, memiliki standar baku dan dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan dan standar yang ada serta didukung oleh pembiayaan dari institusi formal (perbankan). Dalam pembangunan formal ini menggunakan teknologi yang canggih dan tenaga tukang yang terampil.

Pengorganisasian pembangunan formal didasarkan pada pengorganisasian dari sisi pasokan. Kegiatan pembangunan ini diprakarsai oleh pihak pemasok atau provider/supplier yang biasa disebut dengan pengembang. Pemasok dalam hal ini bukan merupakan pengguna rumah (*end user*). Organisator pembangunan perumahan formal ini adalah perumnas dan pengembang swasta. Berikut adalah ciri pengorganisasian dari sisi pasokan:

- Produk rumah disalurkan melalui mekanisme pasar dimana pihak yang berhak mendapatkan rumah tidak ditentukan berdasarkan kebutuhan yang mendesak, tetapi pada kemampuan membayar calon penghuninya.
- Pengguna atau pembeli akan terorganisir berdasarkan pada kemampuan ekonominya dimana harga rumah akan mencerminkan kualitas, luas, lokasi rumah yang akhirnya menentukan masyarakat pembelinya. Hal tersebut berarti bahwa harga rumah seolah-olah mengorganisasikan masyarakat.

Pembangunan dan pengadaan perumahan yang dilakukan oleh swasta lebih berorientasi pada keuntungan dan mayoritas diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan sedang hingga atas. Sedangkan pembangunan pengadaan perumahan yang dilakukan sektor formal pemerintah lebih berorientasi pada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Berikut adalah diagram peran sektor swasta dalam penyediaan dan pengadaan perumahan:



Sumber: Turner, 1976

Gambar 8. Peran Masing-Masing Sektor dalam Penyediaan Perumahan Secara Formal

2) Isu dan Tantangan Pembangunan Perumahan Secara Formal

Dalam pembangunan perumahan secara formal terdapat isu dan tantangan dalam pelaksanaannya diantaranya:

- Pembangunan perumahan oleh developer swasta memiliki standar baku dan teknologi serta tukang yang terampil sehingga pembangunannya memerlukan biaya awal yang cukup tinggi sehingga harga rumah yang ditawarkan semakin mahal. Peran pengembang swasta dalam pengembangan perumahan sederhana dan sangat sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat minim dan lebih berorientasi pada masyarakat berpenghasilan menengah keatas dan mementingkan keuntungan.
- Harga rumah yang tinggi, kaitannya dengan program pemerintah, bagi masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan kekhususan perlakuan diantaranya mendapatkan subsidi dari pemerintah. Namun sayangnya subsidi tersebut tidak disalurkan dengan benar dan dapat mendistorsi harga atau mendorong munculnya penyelewengan subsidi sehingga tidak tepat sasaran.
- Ironi rumah kosong dimana banyak penduduk belum memiliki rumah tetapi banyak juga rumah kosong yang tidak berpenghuni.
- Harga lahan yang dengan cepat melambung karena banyak lahan tidur atau lahan yang tidak segera dimanfaatkan tetapi digunakan untuk investasi dan spekulasi. Hal tersebut mengakibatkan semakin tidak terjangkau harga lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa mata kuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik pengadaan perumahan secara formal di Indonesia baik pola penyediaan rumah maupun stakeholder yang terlibat dalam pengadaanya.
3. Review artikel yang didapatkan, baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat mengenai pola penyediaan rumah di Indonesia dan stakeholders yang terlibat dengan studi kasus atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi pengadaan perumahan secara formal.
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembangian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Pembangunan perumahan secara formal dilakukan oleh kelompok formal atau institusi formal yaitu kelompok yang membangun mengikuti peraturan setempat dengan kepemilikan lahan yang sah dan dilaksanakan secara terorganisir atau secara individu. Pemrakarsa pembangunan perumahan secara formal terorganisir yaitu pemerintah dan swasta. Pembangunan perumahan formal bersifat masal, memiliki standar baku, sesuai dengan peraturan dan standar yang ada, menggunakan teknologi canggih dan tukang terampil serta didukung oleh pembiayaan dari institusi formal (perbankan). Pengorganisasian pembangunan formal didasarkan pada pengorganisasian dari sisi pasokan. Isu dan tantangan dalam pembangunan secara formal adalah tingginya harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang, subsidi bagi MBR tidak tersalurkan dengan benar, banyaknya rumah kosong dan harga lahan yang cepat melambung sehingga semakin tidak terjangkau.

3.2 Tes Formatif

1. Sebutkan sifat/karakteristik penyediaan perumahan secara formal
2. Jelaskan secara singkat perbedaan penyediaan perumahan secara formal oleh pemerintah dan swasta
3. Sebutkan dan jelaskan secara singkat isu dan tantangan penyediaan perumahan secara formal

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{3} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100% : baik sekali

80% - 89% : baik

70% - 79% : cukup

60% - 69% : kurang
0% - 59% : gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Penyediaan perumahan secara formal merupakan sistem pembangunan yang proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunan dilakukan oleh institusi formal, bersifat masal, memiliki standar baku dan dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan dan standar yang ada serta didukung oleh pembiayaan dari institusi formal (perbankan), serta menggunakan teknologi yang canggih dan tenaga tukang yang terampil.
2. Pembangunan dan pengadaan perumahan yang dilakukan oleh swasta lebih berorientasi pada keuntungan dan mayoritas diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan sedang hingga atas. Sedangkan pembangunan pengadaan perumahan yang dilakukan sektor formal pemerintah lebih berorientasi pada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.
3. Isu dan tantangan penyediaan perumahan secara formal adalah :
 - Pembangunan perumahan oleh developer swasta memiliki standar baku dan teknologi serta tukang yang terampil sehingga pembangunannya memerlukan biaya awal yang cukup tinggi sehingga harga rumah yang ditawarkan semakin mahal
 - Subsidi tidak disalurkan dengan benar dan dapat mendistorsi harga atau mendorong munculnya penyelewengan subsidi sehingga tidak tepat sasaran.
 - Ironi rumah kosong dimana banyak penduduk belum memiliki rumah tetapi banyak juga rumah kosong yang tidak berpenghuni
 - Harga lahan yang dengan cepat melambung karena banyak lahan tidur atau lahan yang tidak segera dimanfaatkan tetapi digunakan untuk investasi dan spekulasi sehingga semakin tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah

DAFTAR PUSTAKA

- Budiardjo, Eko. 2009. *Arsitektur, Perumahan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Fassin, Y. 2008. The Stakeholder Model Refined. *Journal of Business*. 1–46.
- Keivani, R., & Werna, E. 2001. Modes of housing provision in developing countries. *Progress in Planning*, 55(2), 65–118. [https://doi.org/10.1016/S0305-9006\(00\)00022-2](https://doi.org/10.1016/S0305-9006(00)00022-2)
- Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia: Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit ITB
- Purbo, Hasan. 1979. Mass-Housing in Indonesia and Job Opportunities in the Informal Sector. *Prisma* 17, 1979. 5-13
- Raharjo, N. P. 2010. *Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan*

- Indah, Mataram*). Tesis Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sulaiman, N., Baldry, D., & Ruddock, L. 2005. Modes of Formal Housing Provision in Malaysia. *International Real Estate Society. ERES: Conference*, (October 2015), 1–22.
- Turner, J. F. C., & Fichter, R. 1971. *Freedom To Build - Dweller Control of The Housing Process*. New York: The Mac Millan Company
- Turner, John F.C. 1976. *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars
- Ubale, M. Y., Martin, D., & Seow, T. W. 2010. The Current Practices Of The Malaysian Formal Low Cost Housing Provision System. *Proceedings International Conference of Technology Management, Business and Entrepreneurship 2012*, 2010, 211–237.

II. PENYEDIAAN PERUMAHAN SECARA SWADAYA

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Tidak seluruh penyediaan perumahan mampu untuk dipenuhi oleh aktor pembangunan formal, selain karena ketersediaan lahannya, harga rumah yang disediakan oleh aktor pembangunan formal khususnya pengembang yang relatif tinggi juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi. Oleh karena itu dibutuhkan pula penyediaan perumahan secara swadaya yang melibatkan masyarakat sendiri sebagai penghuni atau *end user* sehingga dapat sesuai dengan kemampuan dan kebutuhannya dalam penyediaan perumahan. Penyediaan perumahan secara swadaya memiliki mekanisme, sifat dan karakteristik yang berbeda dengan penyediaan perumahan secara formal. Pada materi ini akan membahas mengenai sistem, sifat dan karakteristik serta partisipasi masyarakat dalam penyediaan perumahan secara swadaya. Selain itu dijelaskan pula mengenai isu dan tantangan penyediaan perumahan secara swadaya.

1.2 Relevansi

Kedudukan mata kuliah ini dengan mata kuliah lainnya sangat penting karena pada pembahasan ini sebagai pengetahuan dan pemahaman untuk materi selanjutnya. Penyediaan secara swadaya memiliki karakteristik, sifat, mekanisme, aktor pembangunan dan permasalahan yang berbeda dengan penyediaan perumahan secara formal seperti yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Bersama dengan pembahasan penyediaan perumahan secara formal pada bab sebelumnya, pembahasan ini juga memiliki peran penting bahasan berikutnya lagi yaitu sebagai pengetahuan pegangan untuk menganalisis bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman serta mempertimbangan bentuk peningkatan kualitas perumahan dan permukiman.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian mata kuliah ini, diharapkan mahasiswa dapat menjelaskan dan memperoleh permasalahan dan bentuk penyediaan serta kebutuhan perumahan dan permukiman secara swadaya.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- Memahami dan menjelaskan penyediaan perumahan secara swadaya yang meliputi sifat/karakteristik dan aktor pembangunannya
- Memahami dan menjelaskan partisipasi masyarakat dalam penyediaan perumahan secara swadaya
- Memahami dan menjelaskan isu dan tantangan dalam penyediaan perumahan secara swadaya di Indonesia

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

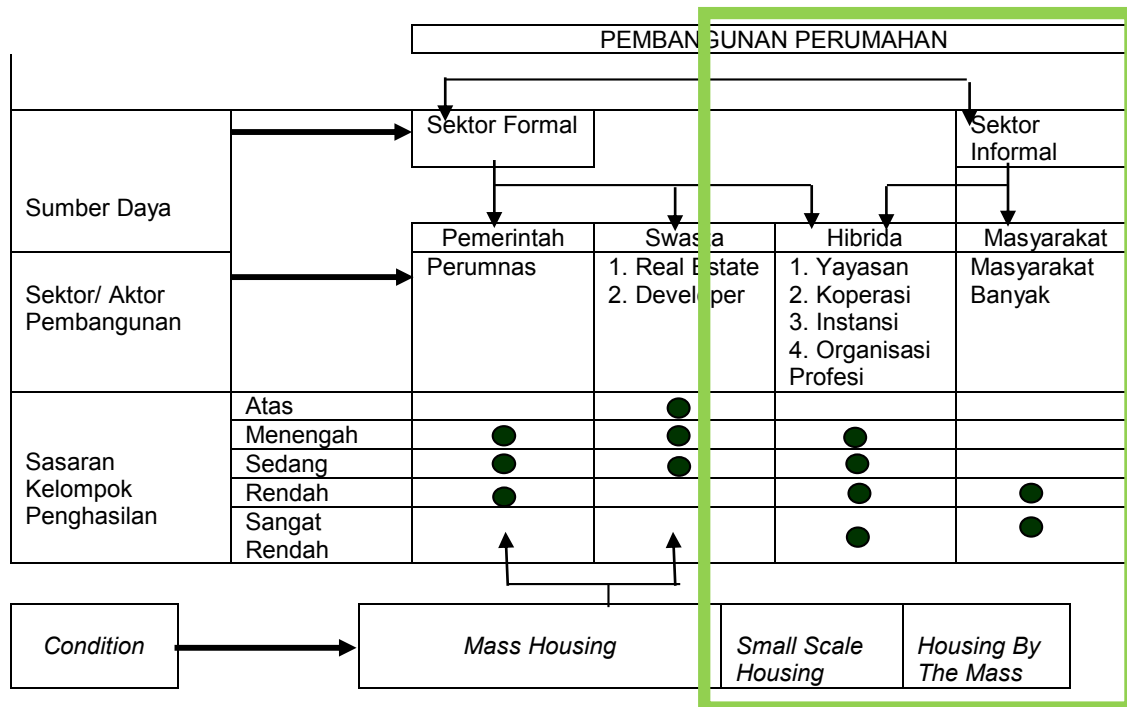
1) Penyediaan Perumahan Secara Swadaya untuk Masyarakat Miskin dan MBR

Pembangunan perumahan tidak hanya menjadi tanggung jawab oleh pemerintah dan swasta saja tetapi juga merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri sebagai pengguna akhir yang membangun rumahnya secara swadaya. Di Indonesia sendiri, kurang lebih 80% rumah dibangun secara swadaya oleh penghuninya. Hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat sebenarnya memiliki potensi yang besar dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah. Namun proses ini memiliki kelemahan yaitu bisanya dalam membangun rumah secara swadaya, masyarakat jarang memperhatikan prinsip-prinsip, peraturan dan standar pembangunan yang benar sehingga berdampak pada munculnya permasalahan permukiman kumuh dan tidak tertata.

Dalam tipologi pemrakarsa bangunan perumahan, penyediaan perumahan secara swadaya mencakup tiga tipologi yaitu :

- Formal Individual : pembangunan dilakukan sendiri oleh individu/keluarga namun patuh terhadap aturan yang ditetapkan oleh otoritas setempat
- Informal Legal : pembangunan dilakukan oleh individu/keluarga/kelompok diatas tanah haknya tanpa mengikuti aturan membangun/standarnya dan pada umumnya tidak dilengkapi jaringan prasarana. Perumahan ini biasa disebut dengan permukiman kumuh (*slum*)
- Informal Illegal : pembangunan dilakukan oleh individu/keluarga/kelompok diatas tanah yang bukan haknya tanpa mengikuti peraturan/standar dan tidak dilengkapi jaringan prasarana. Perumahan ini biasa disebut dengan *Squatter*

Peran dan posisi masyarakat selaku pelaku pembangunan perumahan dan permukiman dapat dilihat pada diagram berikut:



Sumber: Turner, 1976

Gambar 9. Peran Masing-Masing Sektor dalam Penyediaan Perumahan Secara Swadaya

Pengorganisasian pembangunan swadaya didasarkan pada pengorganisasian dari sisi permintaan. Pengorganisasian dari sisi permintaan dimaksudkan setiap individu atau rumah tangga diorganisir atau mengorganisasi dirinya untuk sama-sama mengupayakan rumah untuk dirinya sendiri. Kegiatan pembangunan diprakarsai oleh masyarakat sendiri sebagai pengguna akhir rumah, hal tersebut berarti bahwa pemasok dengan pengguna akhir (end user) merupakan orang yang sama.

Meskipun pada dasarnya produk rumah yang dibangun dapat diperjualbelikan, namun orientasi utama pemilik atau pembangunnya lebih menitikberatkan kepada nilai guna (*use value*) untuk memenuhi kebutuhan sendiri dibandingkan dengan nilai jual (*exchange value*). Dalam pembangunan ini, biasanya mereka yang membangun secara berkelompok saling mengenal antara satu dengan yang lainnya karena disamping proses pembangunannya yang selalu bersama, mereka yang ikut biasanya atas rekomendasi atau ajakan dari anggota kelompok lain.

Pembangunan perumahan secara kooperatif dan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK) yang dieksperimenkan dan didukung oleh Pemerintah merupakan upaya mengembangkan sistem pembangunan perumahan yang diorganisasikan dari sisi permintaan. P2BPK merupakan program pemerintah yang dibidangi oleh Kementerian Perumahan Rakyat pada tahun 1980an. Meskipun saat ini program P2BPK sudah tidak dilaksanakan lagi, namun konsep pembangunan perumahan berbasis pada komunitas masih digunakan hingga sekarang. Pembangunan perumahan berbasis komunitas bertujuan untuk membantu masyarakat miskin perkotaan dan dijalankan melalui pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebelum dilakukan pembangunan perumahan. Setelah terbentuk kelompok swadaya perumahan, mereka melaksanakan pembangunan perumahan untuk kebutuhan mereka sendiri secara kooperatif. Melalui konsep ini

diharapkan masyarakat dapat mengelola sumber daya yang mereka miliki secara optimal dan dapat menghasilkan produk rumah dengan harga yang terjangkau namun memiliki kualitas bangunan dan kondisi rumah yang baik, lingkungan tertata dengan baik, tidak kumuh serta yang terpenting adalah tercipta lingkungan sosial yang akrab.

Dari pembangunan perumahan berbasis komunitas dapat menjadi pembelajaran bagi masyarakat karena konsep pembangunan ini mempunyai prinsip sebagai berikut:

- Rumah sebagai suatu proses bukan tujuan
- Membangun rumah bukan membeli rumah
- Memberdayakan bukan memperdayakan
- Demokratis dan transparan
- Kebijakan yang jelas dan mantap
- Solidaritas
- Kemitraan

Beberapa keuntungan yang dapat diambil dari pengorganisasian dari sisi permintaan adalah:

- Untuk membantu masyarakat miskin salah satunya dengan subsidi, pengorganisasian sisi permintaan ini dipandang dapat meningkatkan akuntabilitas penerima bantuan
- Pengorganisasian sisi permintaan membantu akses masyarakat terutama masyarakat yang rentan dan benar-benar membutuhkan bantuan dapat mendapatkan subsidi secara lebih transparan
- Bila ketepatan sasaran penerima bantuan semakin terjamin maka akan meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya dalam hal ini subsidi yang terbatas selanjutnya mendorong terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan.

2) Pemberdayaan Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan

Partisipasi masyarakat merupakan keikutsertaan, keterlibatan, dan keseragaman anggota masyarakat dalam suatu kegiatan secara langsung maupun tidak langsung dari mulai gagasan hingga pengambilan keputusan. Masyarakat sebagai agen atau wakil dari tindakan atau program yang dilakukan pemerintah berkontribusi dan mempengaruhi proses pembangunan serta secara bersama-sama dan merata mengambil manfaat dari pembangunan yang dilakukan tersebut. Konsep dasar partisipasi masyarakat dalam pembangunan perumahan diantaranya:

- Pendekatan ini menitikberatkan pada kekuatan masyarakat dari bawah (bottom up)
- Pembangunannya memiliki sifat lebih berorientasi untuk mengembangkan masyarakat dan kemudian mengalihkan peran dan kedudukan mereka dari obyek menjadi subyek
- Masyarakat aktif menjadi aktor dari pembangunan itu sendiri dimana masyarakat sebagai pembangun sekaligus pengguna dari produk yang dibangun. Rumah lebih dilihat dari sisi guna dari pada nilai jual.
- Salah satu prinsip pokok dari pola pembangunannya adalah pemberian wewenang yang lebih besar kepada masyarakat sebagai pengguna akhir untuk mengelola sumber daya pembangunan secara lebih mandiri.

- Didalam proses kegiatannya biasanya peran LSM dan Perguruan Tinggi sangat strategis yaitu sebagai fasilitator dan mediator dalam memberikan bantuan teknis dan teknologis.
- Melalui pengorganisasian masyarakat, LSM dan Perguruan Tinggi dapat memobilisasi sumber daya di dalam masyarakat dua berupa modal sosial, network dan sumber daya lokal untuk mewujudkan cita-cita masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggalnya.

Upaya meningkatkan peran masyarakat dapat dilakukan melalui pengembangan masyarakat dan dapat dilakukan secara perorangan atau dalam bentuk usaha bersama. Melalui pengembangan masyarakat diharapkan dapat terwujudnya keswadayaan dimana masyarakat mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri. Hal tersebut sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri dan mendorong kualitas permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan baik di kawasan perkotaan maupun pedesaan. Keswadayaan masyarakat juga dapat bermitra secara efektif dengan para pelaku kunci pembangunan lainnya dari kalangan dunia usaha dan pemerintah.

Peran masyarakat di lapangan dalam pengadaan perumahan kebanyakan dalam kegiatan pengadaan lahan dan pengkaplingan lahan, perancangan dan pembangunan sesuai dengan kebutuhan penghuninya (dalam hal ini infrastruktur pelayanan skala lingkungan) dan pengelolaan pembangunan perumahan. Berdasarkan hal tersebut, terdapat 4 tingkat peran serta masyarakat dalam pengadaan rumah, diantaranya:

- Keterlibatan dalam pembentukan organisasi pembangunan
- Keterlibatan dalam pendanaan pembangunan dan pengelolaan
- Keterlibatan dalam pengadaan lahan
- Keterlibatan dalam pembangunan rumah

Dalam bentuk tabel dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 2. Tingkat Peran Serta Masyarakat dalam Pengadaan Rumah

Kelompok Aspek	1	2	3
Keterlibatan dalam keputusan	Mengambil keputusan	Menjalankan keputusan	Mengambil dan menjalankan keputusan
Bentuk kontribusi	Gagasan	Tenaga materi	Gagasan tenaga materi
Organisasi kerja	Bersama tidak setara (berbagai peran)	Bersama tidak setara (berbagai peran)	Bersama tidak setara (berbagai peran)
Organisasi kerja	Bersama tidak setara (berbagai peran)	Bersama tidak setara (berbagai peran)	Bersama tidak setara (berbagai peran)
Oleh siapa tujuan di tetapkan	Ditetapkan kelompok	Ditetapkan pihak lain	Ditetapkan kelompok bersama pihak lain
Peran masyarakat	Sebagai subyek	Sebagai subyek	Sebagai subyek

3) Isu dan Tantangan Pembangunan Secara Swadaya

Partisipasi dan pemberdayaan masyarakat memiliki peranan yang penting dalam menunjang pembangunan kota salah satunya dalam pengadaan perumahan dan permukiman secara swadaya. Namun tidaklah mudah untuk mengajak masyarakat agar bersedia berpartisipasi dalam membangun kotanya. Keragu-raguan masyarakat untuk berpartisipasi adalah karena masyarakat menyangsikan keberhasilannya dan selain itu juga menyangsikan siapa atau pihak mana akhirnya mendapat manfaat/keuntungan setelah proyek pembangunan selesai dilaksanakan. Tantangan lain dalam pembangunan perumahan partisipatif sebagai berikut:

- Pola perilaku masyarakat dalam membangun rumah telah mengalami perubahan dari sistem tradisional (subsistensi) menjadi pola produksi kapitalis yang akan menjadi tantangan terbesar dalam membangun “solidaritas sosial”
- Pola produksi kapitalis tidak bisa terlepas dari proses komodifikasi yaitu dimana terjadi proses perubahan cara pandang masyarakat terhadap rumah sebagai salah satu kebutuhan sosial menjadi komoditas
- Belum ada visi yang jelas dari instansi pemerintah atas strategi penerapan pembangunan perumahan berbasis masyarakat terutama tentang peran dan tanggung jawab dari masing-masing instansi dan stake holder terkait lainnya.
- Kebutuhan hunian yang dulu dibangun sendiri atau dibantu dengan tetangga sekarang telah diganti dengan pekerja upahan
- Rumah dan tanah yang dahulu dapat digunakan secara bebas, sudah mulai didaftarkan dan dilegalisir secara resmi dalam bentuk sertifikat sah, sehingga rumah menjadi kekayaan individu yang mudah diperjualbelikan.
- Tradisi gotong royong, arisan atau tanggung renteng dalam mengatasi persoalan finansial pembangunan rumah telah diganti dengan praktek kredit yang secara komersial telah disalurkan oleh lembaga-lembaga formal perbankan.
- Bahan bangunan yang dahulu dapat diperoleh secara percuma dari lingkungan sekitar telah diganti dengan material bangunan hasil industri yang dijual dipasaran untuk memenuhi standar kualitas bahan bangunan yang diakui terutama oleh penyalur kredit
- Rumah tidak lagi dibangun karena alasan nilai guna tetapi lebih karena pertimbangan nilai jual.
- Proses pembangunan tidak lagi dilakukan dengan sederhana tetapi melalui prosedur yang terpusat untuk mengejar efisiensi. Hal ini mengesampingkan peran penghuni atau pemilik untuk terlibat dalam proses pembangunan.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik pengadaan perumahan secara swadaya di Indonesia baik pola penyediaan rumah maupun stakeholder yang terlibat dalam pengadaanya.
3. Review artikel yang didapatkan, baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat mengenai pola penyediaan rumah di Indonesia

dan stakeholder yang terlibat dengan studi kasus atau menyebutkan pembelajaran/ kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.

4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi pengadaan perumahan secara swadaya
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Penyediaan perumahan secara swadaya mencakup tiga tipologi dilihat dari pemrakarsa pembangunannya yaitu formal individual, informal legal dan informal ilegal. Pengorganisasian pembangunan swadaya didasarkan pada pengorganisasian dari sisi permintaan. Setiap individu atau rumah tangga diorganisir atau mengorganisasi dirinya untuk sama-sama mengupayakan rumah untuk dirinya sendiri. Dalam pembangunan perumahan secara swadaya membutuhkan partisipasi masyarakat. Pendekatan menitikberatkan pada kekuatan masyarakat dari bawah, pembangunannya lebih berorientasi untuk mengembangkan masyarakat, masyarakat aktif menjadi aktor pembangunan, memberikan wewenang yang lebih besar kepada masyarakat dan memobilisasi sumberdaya di dalam masyarakat. Empat tingkat peran masyarakat dalam pengadaan rumah yaitu keterlibatan dalam pembentukan organisasi pembangunan, pendanaan pembangunan dan pengelolaan, pengadaan lahan, serta keterlibatan dalam pembangunan rumah. Tantangan dalam pembangunan perumahan secara swadaya/partisipatif adalah tidak mudah mengajak masyarakat untuk berpartisipasi, rendahnya derajat kepercayaan masyarakat terhadap keberhasilan dan pihak yang diuntungkan, pembangunan hunian sudah tidak lagi dibangun dengan gotong royong tetapi dengan pekerja upahan dan lain sebagainya.

3.2 Tes Formatif

1. Sebutkan dan jelaskan secara singkat tipologi pemrakarsa pembangunan perumahan secara swadaya
2. Apa yang dimaksudkan pengorganisasian dari sisi permintaan dalam pembangunan perumahan secara swadaya?
3. Sebutkan dan jelaskan secara singkat konsep dasar partisipasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman
4. Sebutkan dan jelaskan isu dan tantangan pembangunan perumahan yang dilakukan secara swadaya

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{4} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

- | | |
|------------|---------------|
| 90% - 100% | : baik sekali |
| 80% - 89% | : baik |
| 70% - 79% | : cukup |
| 60% - 69% | : kurang |
| 0% - 59% | : gagal |

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Penyediaan perumahan secara swadaya mencakup tiga tipologi yaitu :
 - Formal Individual : pembangunan dilakukan sendiri oleh individu/keluarga namun patuh terhadap aturan yang ditetapkan oleh otoritas setempat
 - Informal Legal : pembangunan dilakukan oleh individu/keluarga/kelompok diatas tanah haknya tanpa mengikuti aturan membangun/standarnya dan pada umumnya tidak dilengkapi jaringan prasarana. Perumahan ini biasa disebut dengan perumahan kumuh (*slums*)
 - Informal Illegal : pembangunan dilakukan oleh individu/keluarga/kelompok diatas tanah yang bukan haknya tanpa mengikuti peraturan/standar dan tidak dilengkapi jaringan prasarana. Perumahan ini biasa disebut dengan *Squatters*
2. Pengorganisasian dari sisi permintaan dimaksudkan setiap individu atau rumah tangga diorganisir atau mengorganisasi dirinya untuk sama-sama mengupayakan rumah untuk dirinya sendiri. Kegiatan pembangunan diprakarsai oleh masyarakat sendiri sebagai pengguna akhir rumah, hal tersebut berarti bahwa pemasok dengan pengguna akhir (*end user*) merupakan orang yang sama
3. Konsep dasar partisipasi masyarakat dalam pembangunan permukiman adalah menitikberatkan pada kekuatan masyarakat dari bawah (*bottom up*), pembangunannya memiliki sifat lebih berorientasi untuk mengembangkan masyarakat dan kemudian mengalihkan peran dan kedudukan mereka dari obyek menjadi subyek, masyarakat aktif menjadi aktor dari pembangunan itu sendiri, rumah lebih dilihat dari sisi guna dari pada nilai jual, pemberian wewenang yang lebih besar kepada masyarakat sebagai pengguna akhir untuk mengelola sumber daya pembangunan secara lebih mandiri dan peran LSM dan Perguruan Tinggi sangat strategis yaitu sebagai fasilitator dan mediator melalui pengorganisasian masyarakat.
4. Isu dan tantangan dalam pembangunan perumahan secara swadaya adalah:
 - tidak mudah untuk mengajak masyarakat agar bersedia berpartisipasi, keraguan masyarakat untuk berpartisipasi karena masyarakat menyangsikan keberhasilannya dan siapa atau pihak mana akhirnya mendapat manfaat/keuntungan setelah proyek pembangunan selesai dilaksanakan.
 - Pola perilaku masyarakat dalam membangun rumah telah mengalami perubahan dari sistem tradisional (*subsistensi*) menjadi pola produksi kapitalis
 - Pola produksi kapitalis tidak bisa terlepas dari proses komodifikasi yaitu dimana terjadi proses perubahan cara pandang masyarakat terhadap rumah sebagai salah satu kebutuhan sosial menjadi komoditas
 - Belum ada visi yang jelas dari instansi pemerintah atas strategi penerapan pembangunan perumahan berbasis masyarakat
 - Kebutuhan hunian yang dulu dibangun sendiri atau dibantu dengan tetangga sekarang telah diganti dengan pekerja upahan

- Rumah dan tanah yang dahulu dapat digunakan secara bebas, sudah mulai didaftarkan dan dilegalisir secara resmi dalam bentuk sertifikat sah, sehingga rumah menjadi kekayaan individu yang mudah diperjualbelikan
- Tradisi gotong royong, arisan atau tanggung renteng dalam mengatasi persoalan finansial pembangunan rumah telah diganti dengan praktek kredit yang secara komersial
- Bahan bangunan yang dahulu dapat diperoleh secara percuma dari lingkungan sekitar telah diganti dengan material bangunan hasil industri yang dijual dipasaran untuk memenuhi standar kualitas bahan bangunan yang diakui terutama oleh penyalur kredit
- Rumah tidak lagi dibangun karena alasan nilai guna tetapi lebih karena pertimbangan nilai jual
- Proses pembangunan tidak lagi dilakukan dengan sederhana tetapi melalui prosedur yang terpusat untuk mengejar efisiensi

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Elfida. 2007. *Pembangunan Perumahan Yang Bertumpu Pada Masyarakat*.
 Budihardjo, E. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: P.T. Alumni.
 Budihardjo, Eko. 2009. *Arsitektur, Perumahan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
 Krisnanto, Wahyu, 2007. *Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan*. Available at www.blogger.unique; diakses pada 14 Oktober 2008
 Naskah Akademis dan Rancangan Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Permukiman. 2003. Bagian Hukum Sekretariat Direktorat Jenderal Perumahan Dan Permukiman Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah
 Panudju, Bambang, 1999. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Penerbit Alumni
 Turner, J. F. C., & Fichter, R. 1971. *Freedom To Build - Dweller Control of The Housing Process*. New York: The Mac Millan Company
 Turner, John. 1976. *Housing by People*. London: Marion Boyars Publishers Ltd

D. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

I. ASPEK PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MBR

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terdapat banyak aspek yang perlu diperhatikan salah satu contohnya adalah pemilihan lokasi. Pada umumnya, masyarakat berpenghasilan rendah membutuhkan rumah dengan lokasi yang dekat dengan tempat kerja atau pada lokasi yang strategis sehingga dapat menghemat biaya transportasi. Pada materi aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah akan membahas kriteria atau faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi, bagaimana prosedur perizinan pembangunan perumahan dan pola-pola pembebasan lahan untuk pembangunan perumahan.

1.2 Relevansi

Pembahasan mengenai aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kedudukan yang penting yaitu sebagai pemahaman dan pegangan untuk mempermudah memahami materi selanjutnya. Dengan diketahuinya aspek-aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR maka akan membantu mempermudah menganalisis bentuk-bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman pada pembahasan bab selanjutnya. Selain itu juga dapat menjadi dasar dalam mempertimbangkan bentuk peningkatan kualitas perumahan dan permukiman di pembahasan bab berikutnya lagi.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini diharapkan mahasiswa dapat menganalisis aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Memahami, menjelaskan dan menganalisis aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari sisi pertimbangan dalam pemilihan lokasi
- b. Memahami, menjelaskan dan menganalisis aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari sisi prosedur perizinan
- c. Memahami, menjelaskan dan menganalisis aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari sisi pembebasan lahan beserta pola-pola pembebasan lahan yang dapat dilakukan

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar

jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

1) Pemilihan Lokasi

Dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah diawali dengan pemilihan/penyediaan lokasi. Pemilihan lokasi pembangunan perumahan memiliki peran penting kaitannya dengan pembangunan berkelanjutan perumahan tersebut. Pemilihan lokasi ini meliputi identifikasi dan evaluasi beberapa pilihan alternatif lokasi yang kemudian memilih lokasi terbaik untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam pemilihan lokasi sendiri terdapat beberapa hal yang mempengaruhi baik rawan bencana, kendala dan gangguan yang terbagi menjadi tiga kategori yaitu sebagai berikut :

- Fisik: yang termasuk ancaman dalam aspek ini adalah rawan bencana berupa banjir, badai, gempa bumi, gunung berapi, longsor dan gelombang badai. Selain itu terdapat pula kendala fisik berupa kondisi batuan dasar yang dangkal, tanah basah, erosi, area resapan akuifer dan lereng curam
- Biologi: yang termasuk ancaman dalam aspek ini adalah kebakaran hutan dan kendala berupa area bagi spesies yang terancam punah serta gangguan serangga
- Kultural: yang termasuk ancaman dalam aspek ini adalah limbah beracun dan kendala berupa area pembangunan merupakan lokasi sumur, lokasi historis dan lokasi arkeologi. Gangguan yang dimaksudkan pada aspek ini berupa pemandangan yang kurang bagus, bau dan gangguan suara.

Peraturan guna lahan dan nilai lahan merupakan dua dari banyak atribut yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi pembangunan. Dalam pembangunan proyek yang diinisiasi oleh institusi publik atau institusi privat salah satunya meliputi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah cenderung membutuhkan lahan yang luas. Beberapa kriteria yang menentukan pemilihan lokasi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah:

- Faktor lokasi yang meliputi ukuran, harga, akses, utilitas, kendala fisik, regulasi penggunaan lahan
- Faktor kontekstual yang meliputi transportasi, lokasi layanan perdagangan dan jasa, lingkungan politik, kerawanan

Lahan yang memenuhi beberapa faktor tersebut kemudian dilakukan evaluasi dalam tiga hal yaitu kapasitas, kompatibilitas dan keterjangkauannya. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut :

- Kapasitas
Kapasitas lahan dievaluasi melalui akses dan transportasi, utilitas, zoning dan space atau ruang yang dapat dipergunakan dalam pembangunan
- Kompatibilitas
Kompatibilitas dievaluasi melalui kondisi lingkungan politik, kendala fisik dan karakter masyarakat.
- Keterjangkauan
Keterjangkauan merupakan aspek penting dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengingat masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan dalam aspek ekonomi. Keterjangkauan lokasi dievaluasi melalui biaya pembebasan, biaya desain, biaya perizinan dan operasional serta biaya pemeliharaan.

Pemilihan lahan dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatur pula dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017, dengan ketentuan lokasi sebagai berikut:

- Luas lahan tidak lebih dari 5 hektar dan paling sedikit 0,5 hektar serta berada dalam satu lokasi yang diperuntukan bagi pembangunan rumah tapak.
- Lahan harus berada pada lokasi yang telah sesuai dengan peruntukannya dalam Rencana Tata Ruang Wilayah

2) Perijinan

Perizinan dalam pembangunan perumahan bagi MBR berbeda dengan prosedur perizinan untuk perumahan komersial, pemerintah memberikan kemudahan baik dalam hal penyederhanaan prosedur perizinan maupun penurunan biaya perizinan. Hal tersebut dilakukan agar dapat mempercepat/mendorong tercapainya program pembangunan satu juta rumah, meningkatkan aksesibilitas bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah, dan mendorong iklim berusaha bagi badan hukum dalam bidang perumahan dan permukiman sekaligus dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan MBR. Perizinan pembangunan perumahan MBR diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di daerah.

Perizinan pembangunan perumahan berpenghasilan rendah terbagi menjadi empat tahapan yaitu :

- Persiapan
Pada tahap persiapan, Badan hukum yang membangun perumahan bagi MBR menyusun proposal pembangunan yang memuat perencanaan dan perancangan rumah, perencanaan dan perancangan prasarana, sarana dan utilitas umum, perolehan tanah serta pemenuhan perizinan (pengesahan site plan, surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan dan pengesahan dokumen rencana teknis).
- Prakonstruksi
 - ✓ Proposal yang telah dilengkapi dengan sertifikat tanah/kepemilikan lahan dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir diajukan

kepada bupati/walikota melalui PTSP atau SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan. Pada tahapan ini, badan hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan lahan yang digabungkan dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/*advise planning*

- ✓ Badan hukum melakukan pelepasan hak atas tanah dari pemegang atau pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan membuat akta pelepasan hak atau surat pelepasan dihadapan kepala Kantor Pertanahan dan kemudian Badan hukum mengajukan permohonan hak atas tanah baru kepada kantor pertanahan.
- ✓ Untuk mempersingkat proses perizinan, dalam pengajuan proposal pembangunan perumahan digabungkan dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat dan dalam pengesahan site plan didalamnya bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran dan penyediaan lahan pemakaman.
- ✓ Setelah mendapatkan penerbitan hak baru atas tanah dan tanda bukti pendaftaran surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan, Badan hukum mengajukan pengukuran bidang tanag untuk pembangunan perumahan MBR ke Kantor Pertanahan. Pengukuran bidang tanah meliputi pengikuran dan pembuatan peta bidang, blok dan kaveling.
- ✓ Badan Hukum emngajukan permohonan penerbitan sertifikat induk Hak Guna Bangunan atas pembangunan perumahan bagi MBR kepada Kantor Pertanahan.
- ✓ Badan Hukum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan perumahan MBR kepada PTSP atau SKPD bidang perumahan untuk memulai pelaksanaan konstruksi bangunan. Pengajuan izin mendirikan bangunan dilampiri dengan dokumen administratif dan dokumen rencana teknik rumah MBR, Prasarana, Sarana dan utilitas umum Perumahan MBR yang berbentuk gedung.

➤ **Konstruksi**

- ✓ Pelaksanaan konstruksi oleh Badan Hukum dalam membangun perumahan bagi MBR dilaksanakan sesuai dengan dokumen rencana teknis yang sebelumnya telah diajukan dan disetujui oleh PTSP atau SKPD bidang perumahan.
- ✓ Kegiatan konstruksi ini meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- ✓ Kegiatan konstruksi sendiri meliputi konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai yang dilaksanakan serta masa pemeliharaan konstruksi.
- ✓ Setelah kegiatan konstruksi berakhir, dilakukan penyerahan hasil akhir pekerjaan berupa berita acara serah terima rumah MBR, prasarana, sarana dan utilitas umum berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.
- ✓ Dalam pemanfaatan Rumah MBR, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang berbentuk bangunan gedung, Badan Hukum mengajukan penerbitan sertifikat laik fungsi. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung

didalamnya meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung. Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret serta berlaku 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.

➤ Pascakonstruksi

- ✓ Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan perumahan MBR kepada SKPD bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan
- ✓ Besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- ✓ Badan Hukum mengajukan pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada Masyarakat ke Kantor Pertanahan untuk rumah MBR yang telah dijual kepada masyarakat. Pengajuan pemecahan sertifikat hak guna bangunan dilampiri dengan akta jual beli dari PPAT.
- ✓ Badan Hukum mengajukan pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat kepada SKPD bidang pendapatan daerah dengan dilampiri dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum

3) Pembebasan Lahan

Dalam kegiatan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pengadaan lahan merupakan aspek penting yang harus dilakukan sebelum proses pra-konstruksi dan konstruksi dimulai. Penyediaan lahan untuk perumahan masyarakat terkait dalam beberapa prioritas, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu:

1. *Location* (lokasi). Biasanya masyarakat memilih rumah terkait dengan jarak tempuh dengan tempat kerja, tempat yang memberikan kesempatan kerja lebih baik atau kawasan dengan pelayanan lengkap.
2. *Tenure* (status kepemilikan). Status ini akan memberikan kejelasan mengenai kepemilikan rumah dan memberikan rasa aman tanpa ada ancaman pengusuran dan lainnya.
3. *shelter structure quality* (bentuk dan kualitas bangunan). Tersedianya rumah sebagai tempat berlindung dengan kondisi bentuk dan kualitas bangunan terkait dengan kemampuan penghuni.

Penempatan prioritas diatas sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dari penghuni rumah. Lahan untuk perumahan semakin sulit didapat dan semakin mahal, di luar jangkauan masyarakat. Sulitnya akses untuk memperoleh lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah antara lain disebabkan adanya spekulasi lahan, kepemilikan lahan yang berlebihan oleh pihak-pihak tertentu, aspek hukum kepemilikan, dan ketidakjelasan kebijaksanaan pemerintah dalam masalah lahan.

Pembebasan lahan merupakan salah satu pola pengadaan tanah dimana pemilik lahan dapat melakukan pengalihan kepemilikan atau penjual lahan dengan harga tertentu yang sesuai dengan nilai jual lahan yang telah disepakati. Dalam hal ini, pemilik lahan bebas menentukan penggunaan uang yang diperolehnya dari hasil penjualan lahan tersebut baik untuk keperluan pembelian lahan baru atau untuk keperluan produktif lainnya

Pengadaan lahan dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah merupakan kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak atas tanahnya kepada negara oleh BPN. Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan apabila sudah tercapai kesepakatan dalam musyawarah yang dilakukan oleh pihak pemilik dan pihak penerima lahan. Ganti rugi yang diberikan dalam pelepasan hak atas tanah dapat diberikan dalam bentuk uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali.

Lahan yang telah melalui proses pelepasan hak atas tanah, statusnya menjadi milik pemerintah. Dalam pelepasan hak atas tanah, tanah yang menjadi sasaran tidak dalam keadaan sengketa, tidak dijaminkan kepada orang lain dan tidak dalam sitaan pihak lainnya. Pelepasan hak atas tanah dilakukan dengan menandatangani akta pelepasan hak atas tanah yang meliputi notaris, pemilik tanah atau pihak yang melepaskan tanahnya, badan hukum atau pihak yang menerima pelepasan tanah dan dua orang saksi. Setelah proses pelepasan hak atas tanah selesai dan tanah sudah berstatus milik negara, kemudian Badan Hukum mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Beberapa pola pengadaan lahan untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain:

- *Pembebasan Lahan (Land Acquisition)*
Pembebasan lahan merupakan pola pengadaan lahan yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan atau tujuan publik dari individu pemilik lahan, setelah membayar kompensasi tetap sebagai ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah/lahan.
- *Land Readjustment*
Land readjustment merupakan penataan kembali suatu lahan untuk perluasan kota atau pembangunan kembali. Dalam pola ini, pemilik lahan dengan sukarela memberikan/menyerahkan sebagian atau beberapa persen dari lahan yang mereka miliki kepada pemerintah atau pemrakarsa proyek. Lahan yang diserahkan tersebut oleh pemerintah direncanakan seluruhnya dengan menyediakan jalan, infrastruktur, ruang terbuka, fasilitas umum dan bisa pula menyediakan lahan untuk dijual dengan tujuan sosial lainnya. Sebagai gantinya, setiap pemilik lahan menerima plot layanan di area yang lebih kecil tetapi memiliki nilai yang lebih tinggi dalam satu lingkungan yang sama.
- *Land Revitalization*
Land Revitalization atau revitalisasi lahan adalah pembangunan kembali secara berkelanjutan terhadap properti yang terbengkalai. Pola ini mendorong masyarakat dan pemilik lahan untuk menggunakan kembali dan mengembangkan lahan yang sebelumnya tercemar/terkontaminasi dan mengubahnya menjadi taman publik, perbaikan lahan basah dan bisnis baru. Merevitalisasi sebuah daerah dalam hal ini adalah membersihkan/menata suatu komunitas untuk membuatnya semakin aman, hijau, dan memberikan lebih banyak pekerjaan kepada penghuninya
- *Land Banking*
Land banking adalah praktik pembelian lahan dengan maksud untuk mempertahankannya sampai sampai waktu yang bermanfaat atau menguntungkan untuk melepaskan lahan untuk perumahan atau tujuan lain.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR.
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR.
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Aspek perencanaan pembangunan perumahan bagi MBR terbagi menjadi tiga pembahasan yaitu aspek pemilihan lokasi, perizinan dan pengadaan lahan. Dalam pemilihan lokasi, terdapat 3 hal yang perlu dievaluasi yaitu kapasitas yang dilihat dari akses, transportasi, utiliyas, zoning dan ruang yang digunakan untuk pembangunan. Kompatibilitas yang dilihat dari kondisi lingkungan politik, kendala fisik dan karakter masyarakat serta yang terakhir adalah keterjangkauan yang dievaluasi dari biaya pembahasan, biaya desain, biaya perizinan dan operasional serta biaya pemeliharannya. Dalam aspek perizinan pembangunan perumahan bagi MBR, prosedurnya berbeda dengan pembangunan perumahan komersial. Perizinan perumahan bagi MBR diberikan kemudahan melalui penyederhanaan prosedur dan pengurangan biaya perizinan. Prosedur pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terbagi menjadi empat tahapan yaitu tahap persiapan, prakonstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi. Pada aspek pembebasan lahan, dalam penyediaan lahan memiliki prioritas yang dilihat dari lokasi, status kepemilikan dan bentuk serta kualitas bangunan. Pengadaan lahan dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Terdapat beberapa pola pengadaan lahan untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah diantaranya melalui pembebasan lahan (*land aquisition*), *land readjustment*, *land revitalization* dan *land banking*.

3.2 Tes Formatif

1. Sebutkan dan jelaskan secara singkat tiga hal yang perlu dievaluasi dalam pemilihan lokasi untuk pembangunan perumahan
2. Sebutkan dan jelaskan secara singkat pola-pola pengadaan lahan yang dapat dilakukan untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{2} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100% : baik sekali

80% - 89% : baik

70% - 79% : cukup

60% - 69% : kurang

0% - 59% : gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Beberapa hal yang perlu dievaluasi dalam pemilihan lokasi untuk pembangunan perumahan adalah :
 - Kapasitas
Kapasitas lahan dievaluasi melalui akses dan transportasi, utilitas, zoning dan space atau ruang yang dapat dipergunakan dalam pembangunan
 - Kompatibilitas
Kompatibilitas dievaluasi melalui kondisi lingkungan politik, kendala fisik dan karakter masyarakat.
 - Keterjangkauan
Keterjangkauan lokasi dievaluasi melalui biaya pembebasan, biaya desain, biaya perizinan dan operasional serta biaya pemeliharaan.
2. Beberapa pola pengadaan tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai berikut:
 - Pembebasan lahan (Land Acquisition) : Pembebasan lahan merupakan pola pengadaan lahan yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan atau tujuan publik dari individu pemilik lahan, setelah membayar kompensasi tetap sebagai ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah/lahan
 - Land readjustment : merupakan penataan kembali suatu lahan untuk perluasan kota atau pembangunan kembali. Dalam pola ini, pemilik lahan dengan sukarela memberikan/menyerahkan sebagian atau beberapa persen dari lahan yang mereka miliki kepada pemerintah atau pemrakarsa proyek
 - Land Revitalization : atau revitalisasi lahan adalah pembangunan kembali secara berkelanjutan terhadap properti yang terbengkalai. Merevitalisasi sebuah daerah dalam hal ini adalah membersihkan/menata suatu komunitas untuk membuatnya semakin aman, hijau, dan memberikan lebih banyak pekerjaan kepada penghuninya
 - Land Banking : adalah praktik pembelian tanah dengan maksud untuk mempertahankannya sampai saat itu karena sangat menguntungkan untuk menjualnya kepada orang lain secara substansial lebih dari yang seharusnya dibayarkan

DAFTAR PUSTAKA

- EPA (United States Environmental Protection Agency). Tanpa Angka Tahun. *Basic Information about Land Revitalization*. Retrived from <https://www.epa.gov/land-revitalization/basic-information-about-land-revitalization>.
- Harrison, Kristen. 2007. *International Land Banking Practice: Consideration for Gauteng Province*. Submitted to: Gauteng Department of Housing and Urban LandMark. South Africa.
- Naqvee, Gulshan and Roshan Rajneesh. 2014. *CLAT: Common Law Admission Test – Detailed Study Material of Legal Aptitude*. New Delhi: Diamond Power Learning.
- Turner, J. F. C., & Fichter, R. 1971. *Freedom To Build - Dweller Control of The Housing Process*. New York: The Mac Millan Company.
- World Bank Group. 2016. *Open Learning Campus: Land Readjustment (Self-Paced)*. Retrived from <https://olc.worldbank.org/print/content/land-readjustment-self-paced>.
- Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Lembaran Negara Republik Indonesia. Jakarta
- Kementerian Dalam Negeri. 2017. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri

SENARAI

- PTSP : Pelayanan Terpadu Satu Pintu, pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan melalui satu pintu.
- SKPD : Satuan Kerja Perangkat Daerah
- PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah

II. BENTUK PENYEDIAAN DAN PENDEKATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Dalam upaya penyediaan perumahan dan permukiman, terdapat beberapa bentuk pendekatan yang dapat dilakukan seperti hunian skala besar, hunian berimbang, rumah susun dan lain sebagainya. Pada materi bentuk pendekatan penyediaan pembangunan perumahan dan permukiman ini akan menjelaskan mengenai konsep hunian skala besar yang meliputi pengertian, persyaratan lokasi dan kelengkapan sarana dan prasarana. Selain itu dijelaskan pula mengenai konsep hunian berimbang beserta permasalahan dalam penerapannya dan konsep rumah susun yang meliputi tipologi rumah susun dan kriteria-kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan pembangunan rumah susun.

1.2 Relevansi

Pembahasan mengenai bentuk penyediaan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman memiliki kedudukan penting pada bab selanjutnya. Berbagai bentuk pendekatan penyediaan pembangunan perumahan dan permukiman seperti konsep hunian skala besar, hunian berimbang dan rumah susun menjadi pemahaman awal dan bermanfaat untuk membantu mengarahkan bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman serta pada bab pembahasan selanjutnya.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat menganalisis bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Memahami, menjelaskan dan menganalisis bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman melalui konsep hunian skala besar (kasiba dan lisiba)
- b. Memahami, menjelaskan dan menganalisis bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman melalui konsep hunian berimbang
- c. Memahami, menjelaskan dan menganalisis bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman melalui konsep rumah susun

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi

mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

Dalam upaya penyediaan pembangunan perumahan dan permukiman terdapat berbagai bentuk penyediaan dan pendekatan yang dapat ditempuh, beberapa diantaranya adalah:

1) HUNIAN SKALA BESAR (Kasiba Lisiba)

Dalam pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba). Kawasan Siap Bangun sendiri merupakan sebidang tanah yang telah disiapkan secara fisik untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih dimana pelaksanaan pembangunannya dilakukan secara bertahap dengan menyediakan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungannya terlebih dahulu.

Syarat lokasi yang dipilih sebagai kasiba diantaranya, lokasi Kasiba harus berada pada kawasan peruntukan permukiman dalam RTRW, seluruhnya terletak dalam satu kawasan administratif, lokasi kasiba dapat dikembangkan sesuai dengan kecenderungan perkembangan yang ada atau untuk merangsang terjadinya perkembangan baru, lokasi Kasiba bukan merupakan lahan sengketa, lokasi kasiba ditetapkan mencakup lokasi yang belum terbangun yang mampu menampung minima 3.000 unit rumah dan jika lokasi kasiba yang sudah memiliki permukiman didalamnya maka akan merupakan integrasi antara pembangunan baru dan permukiman yang sudah ada sehingga seluruhnya menampung minimal 3.000 unit rumah. Penetapan lokasi kasiba dan Lisiba dilakukan berdasarkan kriteria sebagai berikut:

- jarak tempuh menuju pusat kegiatan dan pelayanan selama kurang lebih 30 menit,
- ketersediaan jalan penghubung dengan kawasan di sekitarnya,
- keadaan topografi datar,
- daya dukung tanah sesuai dengan persyaratan,
- drainase alam baik,
- mudah memperoleh air minum, sambungan listrik dan sambungan telpon,
- kedekatan lokasi kasiba dan lisiba dengan fasilitas pendidikan tinggi, kesehatan dan pusat perbelanjaan,
- kemungkinan pembuangan sampah yang layak,
- tidak merubah bentang alam (mengurug, memotong atau mereklamasi),
- masyarakat calon penghuni kasiba memiliki karakteristik yang tidak bertentangan dengan masyarakat di sekitarnya
- perhitungan neraca pembiayaan penetapan kasiba yang meliputi usulan pengeluaran, perkiraan penerimaan dan cash flow.

Status tanah untuk lokasi kasiba dapat berupa tanah negara bebas, tanah negara okupasi, tanah negara bekas hak, tanah hak, tanah instansi pemerintah, tanah hak menurut UUPA, tanah bekas milik adat dan tanah ulayat. Dan dalam penyediaan

tanah untuk kasiba dapat dilakukan melalui konsolidasi lahan, jual-beli, tukar menukar, penyertaan saham dalam bentuk tanah, pemberian santunan atau kompensasi dan izin pemakaian tanah. Rencana rinci tata ruang kasiba dan lisiba disusun dengan memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KLB), Koefisien Luas Bangunan (KLB) dan Koefisien Daerah Hijau (KDH). Dalam rencana rinci tata ruang kasiba harus dilengkapi oleh prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai berikut:

- Prasarana yang terpadu dengan kawasan/wilayah disekitar kasiba
 - Jaringan jalan
 - Jaringan drainase
 - Jaringan air limbah
 - Pengelolaan Persampahan
- Sarana
 - Fasilitas pendidikan
 - Fasilitas pelayanan
 - Fasilitas perbelanjaan
 - Fasilitas tempat peribadatan
 - Ruang terbuka hijau
 - Fasilitas pemerintah
- Utilitas
 - Dilayani air minum yang cukup (PDAM, air tanah dan/atau mata air)
 - Dilayani listrik dengan kapasitas cukup
 - Dilayani sambungan telpon
 - Dilengkapi dengan sistem pembuangan sampah
 - Dilengkapi dengan sistem pemadam kebakaran
 - Jika telah tersedia sistem perpipaan gas maka kasiba perlu dilayani sistem perpipaan gas

Sedangkan untuk sarana, prasarana dan utilitas umum untuk lisiba yang berdiri sendiri adalah :

- Prasarana
 - Jaringan jalan
 - Jaringan drainase
 - Jaringan air limbah
 - Pengelolaan persampahan
- Sarana
 - Fasilitas pemerintahan
 - Fasilitas pendidikan
 - Fasilitas pelayanan kesehatan
 - Fasilitas perbelanjaan
 - Fasilitas tempat ibadah
 - Ruang rekreasi dan kebudayaan
 - Fasilitas olah raga dan lapangan terbuka
 - Ruang terbuka hijau
- Utilitas umum
 - Jaringan air minum
 - Jaringan listrik
 - Jaringan telekomunikasi
 - Jaringan gas
 - Kran kebakaran

2) HUNIAN BERIMBANG

Hunian berimbang merupakan salah satu strategi dan pendekatan dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam kawasan siap bangun (kasiba) yang bertujuan untuk menciptakan pembangunan perumahan dan permukiman yang serasi. Dengan konsep hunian berimbang dimaksudkan dalam penyediaan perumahan dapat menampung masyarakat dari semua kalangan,

profesi, status sosial dan tingkat ekonomi. Hunian berimbang merupakan perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu. Hunian berimbang dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret dengan komposisi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Hunian berimbang dapat pula dalam bentuk rumah susun dengan komposisi rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dapat juga dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.

Konsep dasar Hunian berimbang adalah menyediakan perumahan maka di dalamnya terdiri dari rumah yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat berpenghasilan sedang dan masyarakat berpenghasilan tinggi dengan komposisi yang seimbang mengikuti aturan pemerintah yang berlaku sehingga sesuai dengan tujuannya yaitu menyediakan perumahan yang dapat menampung semua golongan, profesi, tingkat ekonomi dan status sosial. Dalam penerapannya, konsep hunian berimbang masih menemui banyak kendala dimana banyak developer atau pengembang perumahan tidak mentaati peraturan yang ada. Banyak ditemukan perumahan perumahan mewah yang tidak berdampingan dengan rumah-rumah menengah maupun rumah sederhana. Hal tersebut merupakan akibat dari kurang tegasnya penerapan hukum hunian berimbang, tidak adanya insentif bagi pengembang yang menerapkan konsep hunian berimbang dan ketersediaan lahan yang berbeda untuk setiap daerah.

Konsep hunian berimbang ini berlaku untuk skala perumahan dengan jumlah minimal 15 unit hingga 1.000 unit rumah, permukiman dengan jumlah rumah minimal 1.000 sampai 3.000 unit rumah, lingkungan hunian dengan jumlah rumah minimal 3.000 sampai 10.000 dan kawasan permukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10.000 unit rumah. Pembangunan hunian berimbang ini dapat dilakukan pada lokasi baru atau pada lokasi penembangan yang sebagian sudah terbangun. Badan hukum yang membangun perumahan dengan hunian berimbang apabila tidak memiliki cukup lahan dalam satu hamparan, dapat dibangun di lahan lain namun masih dalam satu wilayah kabupaten/kota. Hal tersebut dikarenakan kecenderungan perilaku masyarakat berpenghasilan rendah yaitu mencari tempat tinggal pada lokasi yang dekat dengan lokasi mereka bekerja. Selain itu pembangunan perumahan dengan hunian berimbang yang dibangun tidak dalam satuan hamparan wajib diusulkan oleh badan hukum yang sama, namun badan hukum yang dimaksudkan bisa berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerjasama berupa konsorsium, kerjasama operasional atau bentuk kerjasama lainnya.

3) RUMAH SUSUN

Salah satu bentuk pendekatan penyediaan perumahan dan permukiman terutama di kawasan perkotaan adalah dengan pembangunan rumah susun. Rumah susun sendiri merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terdiri dari beberapa bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal. Rumah susun memiliki fungsi utama sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Terdapat beberapa tipologi rumah susun yaitu rumah susun umum/rumah susun sederhana yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah susun khusus untuk memenuhi kebutuhan khusus, rumah susun negara untuk

penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri dan rumah susun komersial yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Sesuai dengan tipologi diatas, untuk masyarakat berpenghasilan rendah sendiri dapat disediakan rumah susun sederhana. Berdasarkan jenis kepemilikannya, rumah susun dapat dimiliki dengan hak milik atau yang biasa disebut rusunami dan dapat pula dimiliki dengan cara sewa atau biasa disebut dengan rusunawa. Dalam pembangunan rumah susun ini harus pada lahan sesuai dengan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah/kota. Perencanaan pembangunan rumah susun sendiri harus mempertimbangkan beberapa hal diantaranya :

- Kepadatan bangunan
- Jumlah dan kepadatan penduduk
- Rencana rinci tata ruang
- Layanan prasarana, sarana dan utilitas umum
- Layanan moda transportasi
- Alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun
- Layanan informasi dan komunikasi
- Konsep hunian berimbang
- Analisis potensi kebutuhan rumah susun

Dalam penyediaan rumah susun harus dilengkapi dengan sarana dan prasarana dasar berupa jaringan jalan dan utilitas umum, jaringan pemadam kebakaran, tempat sampah, parkir saluran drainase, tangki septik, sumur resapan, rambu penuntun dan lampu penerangan luar

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

4. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
5. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman
6. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
7. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman
8. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
9. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Dalam upaya penyediaan pembangunan perumahan dan permukiman terdapat berbagai bentuk penyediaan dan pendekatan yang dapat ditempuh, diantaranya adalah hunian skala besar (Kasiba dan Lisiba), hunian berimbang dan rumah susun. Kasiba atau Kawasan Siap Bangun merupakan sebidang tanah yang telah disiapkan secara fisik untuk

pembangunan perumahan dan permukiman skala besar dan dilengkapi oleh sarana, prasarana dan utilitas umum dasar perumahan. Bentuk penyediaan dan pendekatan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang merupakan perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu antara rumah sederhana, rumah sedang dan rumah mewah dengan tujuan menyediakan perumahan yang dapat menampung masyarakat dari semua kalangan, profesi, status sosial dan tingkat ekonomi. Bentuk pendekatan lainnya dapat dilakukan dengan pembangunan rumah susun. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terdiri dari beberapa bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal.

3.2 Tes Formatif

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan kasiba serta sebutkan kriteria penetapan lokasi kasiba dan lisiba
2. Jelaskan apa yang anda pahami mengenai konsep hunian berimbang
3. Sebutkan dan jelaskan secara singkat tipologi rumah susun berdasarkan fungsi dan kepemilikannya serta sebutkan kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan pembangunan rumah susun

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{3} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100%	: baik sekali
80% - 89%	: baik
70% - 79%	: cukup
60% - 69%	: kurang
0% - 59%	: gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Kawasan Siap Bangun sendiri merupakan sebidang tanah yang telah disiapkan secara fisik untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih dimana pelaksanaan pembangunannya dilakukan secara bertahap dengan menyediakan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungannya terlebih dahulu. Penetapan lokasi kasiba dan lisiba dilakukan berdasarkan kriteria jarak tempuh menuju pusat kegiatan dan pelayanan selama kurang lebih 30 menit, ketersediaan jalan penghubung dengan kawasan di sekitarnya, keadaan topografi datar, daya dukung tanah sesuai dengan

persyaratan, drainase alam baik, mudah memperoleh air minum, sambungan listrik dan sambungan telpon, kedekatan lokasi kasiba dan lisiba dengan fasilitas pendidikan tinggi, kesehatan dan pusat perbelanjaan, kemungkinan pembuangan sampah yang layak, tidak merubah bentang alam (mengurug, memotong atau mereklamasi), masyarakat calon penghuni kasiba memiliki karakteristik yang tidak bertentangan dengan masyarakat di sekitarnya, perhitungan neraca pembiayaan penetapan kasiba yang meliputi usulan pengeluaran, perkiraan penerimaan dan cash flow.

2. Hunian berimbang merupakan salah satu strategi dan pendekatan dalam pembangunan perumahan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam kawasan siap bangun (Kasiba) yang bertujuan untuk menciptakan pembangunan perumahan dan permukiman yang serasi. Konsep dasar Hunian berimbang adalah menyediakan perumahan maka di dalamnya terdiri dari rumah yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat berpenghasilan sedang dan masyarakat berpenghasilan tinggi dengan komposisi yang seimbang mengikuti aturan pemerintah yang berlaku sehingga sesuai dengan tujuannya yaitu menyediakan perumahan yang dapat menampung semua golongan, profesi, tingkat ekonomi dan status sosial.
3. Tipologi rumah susun berdasarkan fungsinya yaitu rumah susun umum/rumah susun sederhana yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah susun khusus untuk memenuhi kebutuhan khusus, rumah susun negara untuk penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri dan rumah susun komersial yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Berdasarkan jenis kepemilikannya, rumah susun dapat dimiliki dengan hak milik atau yang biasa disebut rusunami dan dapat pula dimiliki dengan cara sewa atau biasa disebut dengan rusunawa. Perencanaan pembangunan rumah susun harus mempertimbangkan beberapa hal diantaranya kepadatan bangunan, jumlah dan kepadatan penduduk, rencana rinci tata ruang, layanan prasarana, sarana dan utilitas umum, layanan moda transportasi, alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun, layanan informasi dan komunikasi, konsep hunian berimbang dan analisis potensi kebutuhan rumah susun

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2011. Hunian Berimbang: Bukan Suatu yang Mustahil. *Inforum-Media Komunikasi Komunitas Perumahan Edisi II*. Jakarta: Bagian Humas dan Protokol Kementerian Perumahan Rakyat
- Maharani, Sri. 2015. Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas Vol. 9, No.1, hal.41-50, ISSN: 1411-8564*.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2013. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2012. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Republik Indonesia. 2011. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia

Yuniarto, Yusuf. 2011. Lebih Jelas tentang Hunian Berimbang. *Inforum-Media Komunikasi Komunitas Perumahan Edisi II*. Jakarta: Bagian Humas dan Protokol Kementerian Perumahan Rakyat

E. KEDUDUKAN DAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DALAM SISTEM PERENCANAAN TATA RUANG WILAYAH DAN KOTA

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Perumahan dan permukiman merupakan elemen penyusun tata ruang suatu wilayah dan kota. Dengan adanya perumahan dan permukiman yang dihubungkan oleh jaringan transportasi dan fungsi-fungsi pendukung lainnya seperti area perdagangan dan jasa, perkantoran/bisnis dan lainnya akan membentuk lingkungan yang lebih kompleks yang disebut wilayah/kota. Sehingga dapat dikatakan perumahan dan permukiman memiliki peran yang krusial dalam perkembangan wilayah dan kota. Pada materi ini akan dibahas dan dijelaskan mengenai hubungan dan keterkaitan perumahan dan permukiman dalam tata ruang wilayah dan kota dilihat dari model, tipe keterikatan, dan faktor-faktor yang mempengaruhi.

1.2 Relevansi

Materi mengenai perumahan dan permukiman dalam sistem perencanaan tata ruang wilayah dan kota memiliki kedudukan yang penting bagi pembelajaran materi selanjutnya. Pemahaman mengenai hubungan dan keterkaitan perumahan dan permukiman dalam tata ruang wilayah dan kota menjadi awalan untuk melangkah pada pembahasan selanjutnya mengenai bentuk kelembagaan, pembiayaan dan bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman. Materi ini diperlukan agar dalam arahan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman selaras, teratur dan sesuai dengan arah perkembangan kota, tata guna lahan dan rencana pembangunan wilayah/kota

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat menganalisis perumahan dan permukiman dalam sistem perencanaan tata ruang wilayah dan kota

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Memahami dan menganalisis kaitan perumahan dan permukiman dengan rencana tata ruang wilayah dan kota
- b. Memahami dan menganalisis faktor-faktor dalam keterkaitan antara perumahan dan permukiman dengan rencana tata ruang wilayah dan kota

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan

2. Penyajian

2.1 Uraian

Dalam UUPR No 26 tahun 2007, menyebutkan ruang sebagai wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Penataan ruang sendiri merupakan perwujudan struktur ruang dan pola ruang dalam sebuah sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Ruang dilihat sebagai wadah dimana keseluruhan interaksi sistem sosial (yang meliputi manusia dengan seluruh kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya) dengan ekosistem (sumberdaya alam dan sumberdaya buatan) berlangsung. Ruang perlu ditata agar dapat memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/ kawasan. Perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari tata ruang wilayah dan kota yang perlu untuk ditata dan direncanakan dalam pengembangannya

Penyediaan perumahan oleh masyarakat dan pengembang akan berdampak pada pertumbuhan permukiman yang tidak terarah (*urban sprawl*). Untuk itu diperlukan kebijakan yang mengarah pada:

- Mengendalikan pertumbuhan ruang kota
- Pengoptimalan dan efisiensi pemanfaatan lahan
- Penataan morfologi kota dalam kaitannya dengan estetika kota,
- Pengendalian pertumbuhan permukiman kumuh

Pengembangan wilayah terjadi melalui pertumbuhan dan diversifikasi permukiman dan penciptaan keterkaitan baru yang lebih kuat di antara permukiman yang ada. Keterkaitan yang baru biasanya memperkuat interaksi yang lebih baik antara pusat permukiman dengan kawasan perdesaan di wilayah belakangnya. Ketika sebuah keterkaitan baru dikembangkan, itu akan memicu munculnya perubahan secara siklus dan kumulatif. Perubahan tersebut dalam tahap berikutnya akan menciptakan pertumbuhan dan perubahan yang lebih besar.

Perkembangan yang terjadi dalam wilayah terkait dengan adanya jaringan (*network*), yang menyediakan fasilitas bagi adanya interaksi. Tersedianya jaringan yang baik akan meminimalkan dampak negatif bagi interaksi antar wilayah. Namun demikian, dalam realitas,

tidak setiap wilayah mempunyai potensi interaksi yang baik karena adanya beberapa faktor. Informasi mengenai apa yang di dalam interaksi antar wilayah akan membantu perumusan kebijakan pengembangan wilayah yang sesuai. Perumahan merupakan elemen penyusun sistem perkotaan, dimana manusia tinggal dan berinteraksi. Dalam menjalankan fungsinya, lingkungan perumahan membutuhkan fasilitas pendukung lainnya sebagai penunjang dalam pemenuhan kebutuhan dalam kehidupan manusia seperti perdagangan dan jasa, fasilitas kesehatan, pendidikan, pemerintahan dan lainnya. Untuk dapat mengakses fasilitas pendukung tersebut dibutuhkan jaringan penghubung antar kawasan berupa jalan maupun alat transportasi yang memadai. Hubungan antara perumahan dengan fasilitas-fasilitas lain disekelilingnya ini yang kemudian membentuk kawasan permukiman. Antara satu kawasan permukiman dengan kawasan permukiman lain yang dihubungkan oleh jaringan transportasi saling membentuk keterkaitan selain keterkaitan secara fisik keterkaitan dapat berupa keterkaitan ekonomi, pergerakan penduduk, teknologi, interaksi sosial, penyediaan jasa dan keterkaitan politik, administrasi serta organisasi. Keterkaitan antar wilayah tersebut yang kemudian membentuk sistem tata ruang wilayah dan kota. Berikut adalah tabel keterkaitan dan perkembangan keruangan dalam sistem wilayah dan kota.

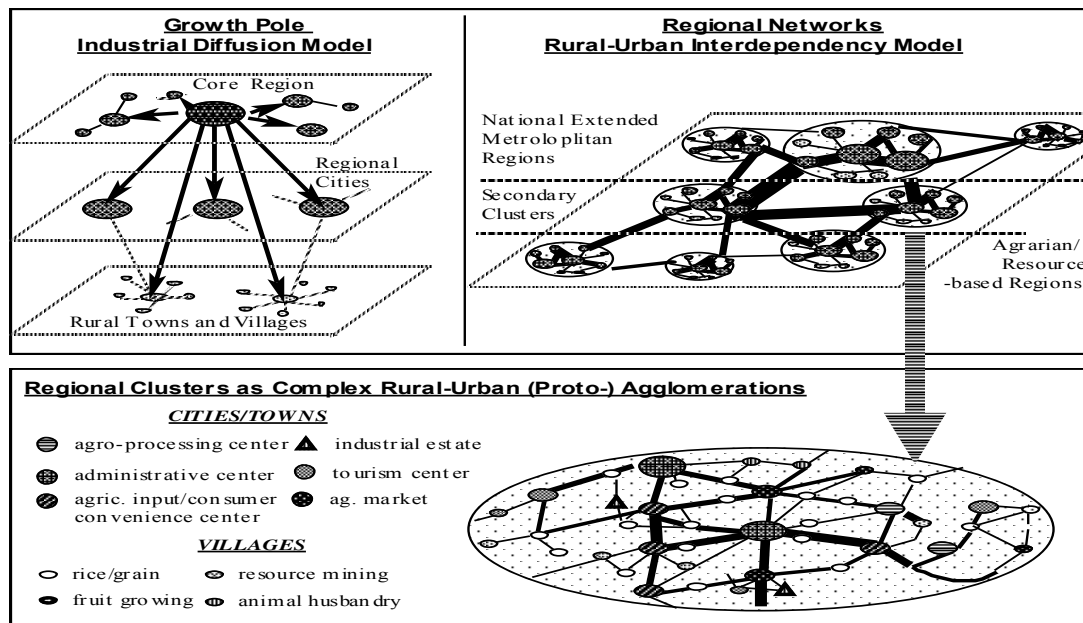
Tabel 3. Keterkaitan dan Perkembangan Keruangan

Tipe	Elemen	Tipe	Elemen
Keterkaitan fisik	Jaringan jalan Sungai dan jaringan transportasi air Jaringan kereta api Ketergantungan ekologis	Interaksi sosial	Pola kunjungan Pola kekerabatan Kegiatan ritual keagamaan Interaksi kelompok sosial
Keterkaitan ekonomi	Pola pasar Aliran bahan baku dan barang antara Keterkaitan produksi → ke depan dan ke belakang Pola konsumsi dan belanja Aliran pendapatan	Penyediaan jasa-jasa	Jaringan dan aliran energi Jaringan kredit dan keuangan Keterkaitan pendidikan Sistem pelayanan kesehatan Pola sistem profesional, komersial, dan teknis
Keterkaitan pergerakan penduduk	Migrasi – temporer dan permanen Perjalanan ke tempat kerja	Keterkaitan politik, administrasi dan organisasi	Hubungan struktural Aliran anggaran Ketergantungan organisasi Pola pembinaan Mata rantai informal
Keterkaitan teknologi	Ketergantungan teknologi Sistem irigasi Sistem telekomunikasi		

Model Keterkaitan/Jaringan

Model keterkaitan atau jaringan terlihat dari hubungan perkotaan-pedesaan dimana menyokong dalam pelayanan kesejahteraan dan peningkatan kualitas hidup daerah dalam mempertahankan pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan dan paradigma klaster terbagi menjadi tiga konsep. Pertimbangan pertama terkait keberagaman hubungan pedesaan-perkotaan dimana kelompok kota-kota kecil maupun desa dalam pembangunan daerah dapat dimanfaatkan keragaman dari masing-masing pusatnya. Sehingga tidak hanya bergantung pada pusat dalam memimpin pertumbuhan regional dimana hubungan keduanya bersifat horizontal atau saling melengkapi dan timbal balik. Kedua, apabila kelompok kota-kota kecil maupun desa telah ada namun hubungan keduanya terbatas hanya dengan hubungan dua arah antara desa-kota. Kelompok seperti itu diidentifikasi seperti hubungan arus barang dan orang di antara permukiman. Pertimbangan ketiga berupa hubungan maupun interaksi perkotaan dan perdesaan terjalin dengan baik dan interaktif dikatakan lebih mampu daripada pertumbuhan yang bertumpu pada satu kutub atau titik pertumbuhan tunggal untuk meningkatkan aglomerasi dan keragaman ekonomi. Pada hubungan ini pengurangan jarak antar desa-kota melalui transportasi modern dan

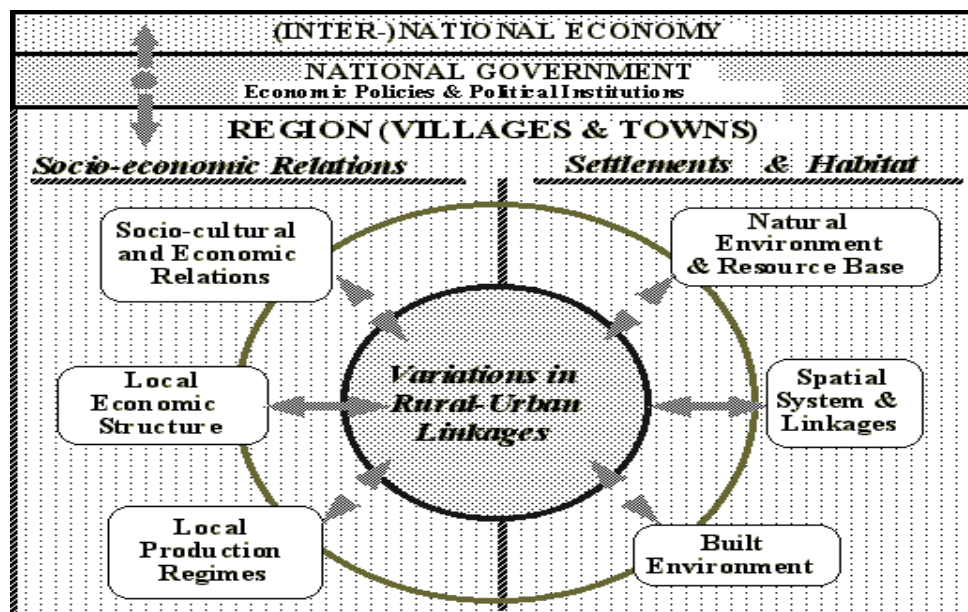
sistem komunikasi. Sehingga perekonomian daerah mencakup pada skala spasial yang lebih luas serta menawarkan berbagai kegiatan ekonomi yang lebih beragam, tangguh terhadap perubahan harga eksternal dan berpotensi pada ekonomi efek ganda. Pendekatan jaringan regional berpihak pada perencanaan desentralisasi dengan dinamika hubungan perdesaa-perkotaan. Model keterkaitan/jaringan antara kota dan desa dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Gambar 10. Model keterkaitan/jaringan antara kota dan desa

Faktor-faktor dalam keterkaitan antar Wilayah

Dalam keterkaitan antar wilayah terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi, faktor-faktor tersebut dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 11. Faktor-faktor dalam keterkaitan antar Wilayah

Pada gambar di atas terlihat bahwa kunci dari variasi dalam hubungan regional perkotaan-pedesaan. Terdapat dua sisi yang berbeda yakni hubungan sosial-ekonomi dan hubungan lingkungan-permukiman manusia. Hubungan sosial-ekonomi dijelaskan dalam pembagian kelas, etnis, jenis kelamin, atau bentuk perpecahan sosial lainnya, fungsi perkotaan juga dibuat bervariasi dengan struktur ekonomi desa, seperti desa nelayan yang butuh pusat sebagai tempat penyimpanan, kawasan perternakan membutuhkan pusat sebagai lahan memberi makan ternak. Hal ini mencirikan struktur ekonomi suatu kawasan berdasarkan kapasitas daerah tersebut. Variasi hubungan perkotaan-pedesaan lainnya dilihat dari aspek Habitat dan permukiman manusia dipengaruhi oleh lingkungan dan sumber daya basis, sistem ruang dan keterkaitan, serta lingkungan binaan. Kondisi alam seperti penebangan pohon, penggundulan hutan akan berdampak pada bencana banjir terus menerus sehingga akan mengancam eksistensi kota tersebut. Sumber daya basis pada daerah tertentu menentukan pergerakan ekonomi di daerah tersebut.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik perumahan dan permukiman dalam perencanaan tata ruang wilayah dan kota
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi perumahan dan permukiman dalam perencanaan tata ruang wilayah dan kota
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok setelah penyampaian materi oleh dosen pengampu selesai.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Ruang merupakan wadah dimana keseluruhan interaksi sistem sosial (yang meliputi manusia dengan seluruh kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya) dengan ekosistem (sumberdaya alam dan sumberdaya buatan) berlangsung. Ruang perlu ditata agar dapat memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal. Perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari tata ruang wilayah dan kota yang perlu untuk ditata dan direncanakan dalam pengembangannya. Penyediaan perumahan oleh masyarakat dan pengembang akan berdampak pada pertumbuhan permukiman yang tidak terarah (*urban sprawl*). Pengembangan wilayah terjadi melalui pertumbuhan dan diversifikasi permukiman dan penciptaan keterkaitan baru yang lebih kuat di antara permukiman yang ada. Keterkaitan yang baru biasanya memperkuat interaksi yang lebih baik antara pusat permukiman dengan kawasan perdesaan di wilayah belakangnya.

3.2 Tes Formatif

1. Jelaskan sesuai dengan apa yang kalian pahami tentang perumahan dan kawasan permukiman dalam tata ruang wilayah dan kota dan apa saja yang menjadi faktor keterkaitan antar wilayah dalam sistem tata ruang wilayah dan kota

3.3 Umpan Balik dan Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.4 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Jawaban tergantung oleh kedalaman penjelasan yang dilakukan oleh mahasiswa, namun memuat minimal menjelaskan mengenai kedudukan perumahan dan kawasan perumahan dan permukiman dalam tata ruang wilayah dan kota dan menyebutkan faktor-faktor keterkaitan antar wilayah dalam sistem tata ruang wilayah dan kota

DAFTAR PUSTAKA

- Douglass, M. 1998. A regional network strategy for reciprocal rural-urban linkages: an agenda for policy research with reference to Indonesia. *Third World Planning Review*, 20(1), 1. <https://doi.org/10.3828/twpr.20.1.f2827602h503k5j6>.
- Doxiadis, C.A. 1968. *Ekistics An Introduction to The Science of Human Settlements*. London: Hutchinson of London
- Republik Indonesia. 2006. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia
- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia

II. BENTUK, STRATEGI DAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN PENANGANAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Permasalahan perumahan dan permukiman tidak hanya dihadapi oleh Indonesia, tetapi juga menjadi tantangan bagi negara berkembang lainnya dan bahkan beberapa negara maju. Setiap daerah atau negara memiliki ide atau inovasi dalam upaya penanganan permasalahan perumahan dan permukiman. Bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan di negara lain dapat dijadikan pembelajaran bagi Indonesia dalam upaya penanganan perumahan dan permukiman terutama oleh negara-negara yang memiliki karakteristik dan permasalahan yang identik dengan Indonesia. Dalam materi ini akan dijelaskan mengenai upaya atau praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman yang dilakukan di Thailand, Singapura, India dan Indonesia.

1.2 Relevansi

Materi mengenai bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman memiliki kedudukan yang penting untuk pembahasan materi berikutnya. Bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman di negara lain yaitu Thailand, Singapura, India dan Indonesia ini dapat menjadi pelengkap materi selanjutnya yaitu sebagai tambahan lesson learn pada materi bentuk kelembagaan dan stakeholder dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Bersama dengan materi bentuk kelembagaan dan stakeholder dalam pembangunan perumahan dan permukiman dan materi pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman, materi ini dapat membantu memahami materi mengenai kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat mengarahkan bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman di Indonesia dengan berkaca melalui bentuk strategi penyelenggaraan perumahan dan permukiman di negara lainnya.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Memahami dan menjelaskan secara garis besar bentuk, praktek dan strategi penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh Negara Thailand, Singapura dan India
- b. Mengarahkan bentuk, praktek dan strategi penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman di Indonesia dengan belajar dari praktek penyelenggaraan yang dilakukan oleh Thailand, Singapura, India dan Indonesia.

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan

2. Penyajian

2.1 Uraian

Penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak hanya dilakukan oleh Indonesia, tetapi juga dilakukan oleh banyak negara lainnya baik negara berkembang maupun negara maju. Bentuk strategi dan praktek penyelenggaraan serta kelembagaan perumahan permukiman pun berbeda-beda. Salah satu negara yang dapat dijadikan contoh dan pembelajaran dalam bentuk strategi, praktek dan kelembagaan penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah di Thailand, Singapura, India dan Indonesia.

1) THAILAND

Badan usaha milik negara satu-satunya yang bergerak dalam bidang perumahan di Negara Thailand adalah *National Housing Authority (NHA)*. Lembaga ini berada di bawah Kementerian Dalam Negeri (*Interior Ministry*), didirikan pada tahun 1973 dengan tujuan:

1. Menyediakan perumahan bagi kelompok berpenghasilan rendah dan menengah.
2. Memberikan bantuan keuangan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah.
3. Memperbaiki atau membersihkan lingkungan kumuh.
4. Bekerjasama dengan lembaga atau perusahaan lain untuk merealisasikan tujuan di atas, termasuk melakukan tugas-tugas khusus yang berhubungan dengan kebijakan pemerintah.

Dalam rangka meningkatkan efektifitas kerja NHA, pada tahun 1994 kabinet telah memberikan persetujuan pada lembaga tersebut untuk merevisi undang-undang yang berhubungan dengan peran NHA (*National Housing Authority Act*), agar sesuai dengan kebutuhan saat ini. Beberapa hal penting yang dapat dicatat dalam perubahan undang-undang tersebut antara lain:

1. NHA dapat membuka kantor perwakilan di propinsi lain, di luar Bangkok.
2. NHA dikembangkan menjadi lembaga yang dapat memberikan pinjaman keuangan, mencari sumber dana, atau memberikan jaminan agar lebih fleksibel perannya dalam pengelolaan perumahan.
3. NHA dapat mengembangkan usahanya melalui *joint venture* dengan perusahaan atau lembaga lain.
4. NHA memiliki kewenangan untuk membebaskan lahan untuk memberikan akses kepada publik pada daerah yang sebelumnya tidak aksesibel.
5. Batas dana pinjaman yang diberikan oleh NHA dinaikkan, dari 10 juta Baht menjadi 50 juta Baht.

Skema utama untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dilakukan oleh NHA adalah:

1. Penyediaan proyek Perumahan dengan harga rendah
 - Rental Perumahan Publik
 - Rental Perumahan bagi Pegawai Pemerintah
 - Proyek Baan Eua Arthorn
2. Proyek kota baru dan pengembangan kota
3. Pengembangan Perumahan Pedesaan

Pada tahun 2002, NHA memulai proyek bernama Baan Eua Arthorn. Proyek tersebut bertujuan untuk meningkatkan keamanan perumahan bagi kelompok sasaran melalui pembangunan perumahan standar di masyarakat dengan lingkungan yang layak, terlayani oleh sarana dan prasarana dasar dan harga terjangkau. Selain itu, proyek tersebut juga bertujuan untuk meningkatkan keterkaitan yang baik antara keluarga dan masyarakat melalui desain fisik yang memberikan kekompakan dan keseimbangan serta untuk mendorong partisipasi semua pemangku kepentingan yang terkait dalam mengembangkan masyarakat agar menjadi livable dan sustainable. Kelompok sasaran dalam proyek ini adalah rumah tangga berpenghasilan rendah di perkotaan dengan pendapatan kurang dari 30.000 Bath/bulan (857\$). Pedoman pelaksanaan proyek adalah:

1. Di tanah milik NHA
2. Di tanah milik agensi publik
3. Penjualan stok hunian yang belum terjual
4. Di tanah pribadi
5. Joint Venture

Bentuk komunitas yang direncanakan untuk kawasan perkotaan adalah

1. Berukuran kecil dan sedang
2. Berlokasi didekat pusat kota, pusat bisnis dan lokasi kerja
3. Kondominium 5 lantai
4. Kepadatan tidak lebih dari 50 unit/rai atau 315,5 unit/hektar

Bentuk rumah dan fasilitas yang direncanakan dalam proyek ini berupa gedung bertingkat sedang, bangunan horizontal yang sesuai bagi keluarga berukuran sedang dan bangunan community center yang didalamnya terdapat kantor manajemen komunitas, kantor koperasi, perpustakaan, ruang serba guna dan pusat day care.



a

Bangunan Bertingkat Sedang



b

Bangunan Horizontal



c

Community Center

Sedangkan tipe rumah yang bangun adalah :

1. Kondominium berlantai 5 (kepadatan 50-60 unit/rai atau 312,5 – 375 unit/hektar), 1 unit kamar tidur dengan 33 m² ruang hidup

2. Rumah tunggal 2 lantai pada 80 m² plot tanah (kepadatan 11 – 12 unit/rai atau 68,75 – 75 unit/hektar)
3. Rumah semi terpisah/rumah kopel 2 lantai pada 84m² plot tanah (kepadatan 11 – 12 unit/rai atau 68,75 – 75 unit/hektar)
4. Rumah deret bertingkat dua pada 64 m² plot tanah (kepadatan 14 unit/rai atau 87,5 unit/hektar)

Kontribusi pemerintah dalam proyek ini berupa:

1. Biaya modal 470.000 Baht (13.428 dolar AS) per unit, pemerintah mensubsidi biaya pembangunan infrastruktur 80.000 Baht (2.285 dolar AS) per unit. Dengan demikian, harga jual sebenarnya adalah 390.000 Baht (11.142 US \$).
2. Pemerintah menyediakan sumber dana untuk pembangunan proyek dengan tingkat bunga kurang dari 5% per tahun.
3. Pemerintah menugaskan Bank Perumahan Pemerintah (GHB) untuk menyediakan dana 300 juta Baht (8 juta US dollar) untuk NHA membayar 3 bulan default

Setelah proyek selesai, NHA akan menyerahkan manajemen infrastruktur kepada otoritas lokal, bertanggung jawab dalam manajemen komunitas, membantu mendirikan koperasi bagi penghuni dan mendukung serta mendorong komunitas untuk membentuk budaya saling peduli.

2) SINGAPURA

Housing Development Board (HDB) adalah organisasi yang menjadi bagian dari Kementerian Pembangunan Nasional (*Ministry of National Development*), pemerintah Singapura. Tugas utama dari lembaga ini adalah merencanakan dan mengembangkan perumahan publik yang berkualitas dan terjangkau, serta infrastruktur penunjangnya. HDB didirikan pada tahun 1960 untuk menggantikan peran pemerintah kolonial Inggris dalam penanganan masalah perumahan, yang telah berlangsung antara tahun 1927 sampai 1959. Kini kurang lebih 85% rakyat Singapura tinggal di flat yang dikembangkan oleh HDB, dibandingkan pada tahun berdirinya lembaga ini yang hanya mencapai 9%. Dukungan pemerintah untuk perumahan diwujudkan melalui bantuan keuangan dan pinjaman. Secara keseluruhan peran HDB dalam pembangunan perumahan di Singapura tercantum dalam misi organisasi tersebut, antara lain:

1. Merencanakan, mengembangkan, dan meningkatkan kualitas perumahan untuk memenuhi kebutuhan penduduk akan rumah.
2. Memberikan layanan yang berkualitas pada properti yang dikelola oleh HDB.
3. Merumuskan dan menerapkan kebijakan dan program perumahan yang mendukung komunitas yang kohesif.
4. Memajukan keahlian konstruksi dan pengelolaan lingkungan perumahan (estate management).
5. Membangun organisasi yang dapat dijadikan sebagai tempat belajar (learning organization) yang memberikan inspirasi kreatif dan mengembangkan staff untuk dapat memberikan layanan terbaik.

Butir ke 3 menunjukkan peran HDB yang holistik dalam pembangunan perumahan dan permukiman, mulai dari menetapkan kebijakan sampai melaksanakan program. Namun peran pembuatan undang-undang tetap berada di tangan pemerintah, meskipun undang-undang tersebut berhubungan dengan peran HDB. Sebagai contoh, pemerintah telah menetapkan *Land Acquisition Act* pada tahun 1967. Melalui

undang-undang tersebut HDB dapat dengan mudah membersihkan perumahan kumuh ilegal, untuk pembangunan perumahan HDB. Sampai sekarang, program-program yang dilaksanakan antara lain:

1. Peremajaan bangunan-bangunan tua.

Program ini menggunakan strategi yang disebut *Estate Renewal Strategy* (ERS), dimana apartemen-apartemen tua yang awalnya memiliki 1 atau 2 kamar tidur, dikembangkan menjadi blok-blok flat yang memiliki 4 dan 5 kamar. Lebih lanjut melalui SERS (*Selective En block Redevelopment Scheme*), apartemen - apartemen tua yang bersebelahan dengan lahan kosong ditingkatkan kepadatannya dengan pembangunan perumahan yang lebih intensif. Prioritas penyewaan diberikan kepada penghuni lama, sehingga mereka tidak harus meninggalkan komunitasnya yang telah dibangun bertahun-tahun.

2. Pelibatan Sektor Swasta dalam Skim Rancang Bangun (*Design-Built Scheme*)

Dalam skim ini pengembang swasta diundang pada pelelangan untuk proyek perancangan dan pembangunan perumahan publik. Tujuannya adalah untuk memberikan pilihan yang lebih bervariasi pada rancangan perumahan.

3. Perumahan untuk Keluarga Berpenghasilan Rendah.

Untuk memberikan akses keluarga berpenghasilan rendah pada Program Pemilikan Rumah (*Home Ownership Program*), pemerintah telah menetapkan Special Housing Assistance Programme (SHAP), yang mengkonsolidasikan beberapa kebijakan sebelumnya, seperti Rent and Purchase (Sewa Beli) dan Low Income Family Incentive (Insentif untuk Keluarga Berpenghasilan Rendah) Disamping program pembangunan perumahan, HDB juga membangun fasilitasfasilitas komersial, fasilitas publik, bahkan merencanakan kota baru. Untuk mempermudah pelayanan publik, HDB mengembangkan sistem desentralisasi dengan membuka kantor cabang di 22 kota.

3) INDIA

HUDCO adalah badan usaha milik pemerintah India (*Government Enterprise*) yang didirikan pada tahun 1970. Mandat utama yang diberikan pada organisasi ini adalah untuk memberikan akses pembangunan perumahan pada seluruh lapisan masyarakat, terutama kelompok berpenghasilan rendah (*Low Income Group*) dan kelompok miskin (*Economically Weaker Section*). Tujuan pendiriannya antara lain untuk:

- b. Memberikan pinjaman jangka panjang untuk konstruksi perumahan di lingkungan perkotaan maupun perdesaan dan mendanai atau melaksanakan program pengembangan perumahan dan infrastruktur perkotaan di seluruh negeri.
- c. Mendanai atau melaksanakan keseluruhan atau sebagian pembangunan kota-kota baru atau kota satelit.
- d. Membeli obligasi yang dikeluarkan oleh Badan Pembangunan Perumahan dan Perkotaan Daerah (*State Housing and Urban Development*), Otorita Pembangunan, dan lain-lain yang berkaitan dengan Program Pembangunan Perumahan dan Perkotaan.
- e. Mendanai atau melaksanakan pendirian perusahaan industri bahan bangunan.
- f. Mengelola dana-dana yang berasal dari pemerintah dan sumber -sumber lain untuk pelaksanaan Program Pembangunan Perumahan dan Perkotaan nasional.

Sumber dana yang berasal dari luar negeri diantaranya dari KfW Jerman, Asian Development Bank, AUSAID, DFID, dan lain-lain.

- g. Mempromosikan, mendirikan, menggalang kerjasama, dan mengadakan jasa konsultasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan dan perkotaan di India dan di luar negeri.
- h. Jadi bidang kerja HUDCO meliputi perumahan, infrastruktur perkotaan, layanan konsultasi, pengembangan teknologi bangunan, penelitian dan pelatihan. Termasuk penanganan akibat bencana alam, seperti gempa bumi yang terjadi di negara bagian Gujarat dan angin topan di Orissa.
- i. Saat ini HUDCO memiliki kantor korporat (*corporate office*) di Delhi, 1 Lembaga Penelitian dan Pelatihan (*Human Settlements Management Institute*), 3
- j. kantor pusat lokal (*local head office*), 20 kantor wilayah (*regional office*), 12 kantor pengembangan (*development office*), dan 2 kantor pengelola proyek di lapangan (*field project office*).

4) KOTA SALATIGA – INDONESIA

Sebagai pembelajaran dari hasil penelitian skim RPP (Riset Pengembangan dan Penerapan) dari dana Undip menghasilkan tentang koordinasi antar stakeholder yang berhasil dalam pembangunan perumahan di Kota Salatiga. Bentuk kolaborasi antar stakeholder tersebut terdiri dari unsur pemerintah, swasta, dan masyarakat yang menghasilkan harga rumah lebih rendah dari harga pasar.

Kota Salatiga merupakan kota kecil di Jawa Tengah telah berhasil membangun rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) anggota KORPRI. Pemerintah Kota Salatiga membentuk Tim Koordinasi Pembangunan Perumahan PNS bagi anggota KORPRI. Lembaga ini bersifat sosial, dibentuk berdasarkan SK Walikota Salatiga yang mempunyai tugas mengkoordinasikan penyelenggaraan perumahan KORPRI. Anggotanya . terdiri dari pejabat OPD (Organisasi Perangkat Daerah). Masing-masing OPD saling berkolaborasi sesuai dengan peran dan tugasnya untuk membantu terlaksananya pembangunan perumahan bagi PNS anggota KORPRI.

Jumlah rumah yang dibangun sebanyak 745 unit yang terletak di dua kecamatan yaitu di Kecamatan Sidomukti Kelurahan Kecandran (Perumahan Prajamukti) sebanyak 400 unit dan Kecamatan Argomulyo Kelurahan Randuacir (Perumahan Prajamulia) sebanyak 345 unit. Harga tiap unit rumah dengan tipe 36/72 m² sebesar Rp 85 juta, harga ini lebih rendah dari harga standar yang ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp 128 juta. Harga ini dapat ditekan karena lahan berasal dari eks tanah bengkok yang dilepas haknya dan dipindahkan hak kepemilikannya ke masyarakat secara langsung. Masyarakat hanya mengganti lahan tersebut dengan harga NJOP sesuai dengan lokasinya. Penyediaan ini dapat terselenggara karena adanya kolaborasi dari semua stakeholder.

Bentuk kolaborasi dalam penyelenggaraan pembangunan rumah ini berbentuk kerjasama, bantuan dan subsidi. Developer bekerjasama dengan bank, untuk pembangunan rumahnya, sedangkan pembangunan prasarana jalan developer mengajukan permohonan bantuan ke pemerintah pusat dan daerah, sedangkan pembangunan sanitasi dan sarana umum lainnya adalah program bantuan ke OPD yang sesuai dengan bidangnya masing-masing.

Anggota KORPRI yang boleh mendaftar adalah PNS golongan II atau III yang masih belum punya rumah. Proses sampai terbangunnya perumahan ini cukup panjang yaitu mulai sekitar tahun 2004 dan saat ini (2018) pembangunan perumahan

masih belum selesai secara keseluruhan, namun tim koordinasi pembangunan perumahan PNS untuk anggota KORPRI masih aktif.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman di negara lain.
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman.
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman di Negara Thailand dilaksanakan oleh National Housing Authority (NHA) yang memiliki tujuan menyediakan perumahan bagi kelompok berpenghasilan rendah dan menengah, memberikan bantuan keuangan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah, memperbaiki atau membersihkan lingkungan kumuh dan bekerjasama dengan lembaga atau perusahaan lain untuk merealisasikan tujuan tersebut. Salah satu proyek yang dilaksanakan oleh NHA adalah Baan Eua Arthorn. Kelompok sasaran dalam proyek ini adalah rumah tangga berpenghasilan rendah di perkotaan. Bentuk rumah dan fasilitas yang direncanakan dalam proyek ini berupa gedung bertingkat sedang, bangunan horizontal yang sesuai bagi keluarga berukuran sedang dan bangunan community center. Sedangkan di Singapura, penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman dilaksanakan oleh *Housing Development Board* (HDB) yang menjadi bagian dari Kementerian Pembangunan Nasional (*Ministry of National Development*). Program-program yang telah dilaksanakan oleh HDB adalah perumahan tua, pelibatan Sektor Swasta dalam Skim Rancang Bangun dan perumahan untuk Keluarga Berpenghasilan Rendah. Di Negara India, Penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman dilakukan oleh HUDCO. Tugas dari HUDCO adalah untuk memberikan akses pembangunan perumahan pada seluruh lapisan masyarakat, terutama kelompok berpenghasilan rendah (*Low Income Group*) dan kelompok miskin (*Economically Weaker Section*). Untuk di Indonesia sebagai contohnya adalah pembangunan perumahan untuk PNS anggota KORPRI, dalam penyelenggaraannya dibentuk TIM Koordinasi dari anggota KORPRI khusus untuk pembangunan perumahan bagi PNS.

3.2 Tes Formatif

1. Berikan dan jelaskan salah satu contoh studi kasus bentuk, strategi dan praktek penyelenggaraan penanganan perumahan dan permukiman di negara lain dan jelaskan pelajaran apa yang dapat diambil serta diterapkan dalam penanganan perumahan dan permukiman di Indonesia.

3.3 Umpan Balik dan Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.4 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Jawaban tergantung oleh studi kasus yang diambil oleh mahasiswa, namun memuat minimal permasalahan yang diselesaikan, stakeholder yang terlibat, bentuk, strategi dan praktek yang dilakukan oleh negara tersebut dalam mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman, serta dilihat kesesuaian pemilihan studi kasus dengan karakteristik serta penerapannya untuk permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Bramantyo. 2012. Efektivitas Regulasi Perumahan Di Indonesia Dalam Mendukung Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Widyaiset*, 1(15), 243–248.
- Budihardjo, E. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: P.T. Alumni.
- Chevalier, J. M., & Buckles, D. J. 2008. *A Guide to Collaborative Inquiry and Social Engagement*. Sage Publication India Pvt Ltd: New Delhi
- Crosby, B. 1991. Stakeholder Analysis : A Vital Tool for Strategic Managers. *U.S Agency for International Development*, (2), 1–6. <https://doi.org/10.1155/2011/953047>
- Fassin, Y. 2008. The Stakeholder Model Refined. *Journal of Business*. 1–46.
- Grimble, R., & Wellard, K. 1997. Stakeholder Methodologies in Natural Resource Management: a Review of Principles , Contexts , Experiences and Opportunities. *Agricultural Systems*, 55(2).
- Iqbal, M. 2007. Analisis Peran Pemangku Kepentingan dan Implementasinya Dalam Pembangunan Pertanian. *Jurnal Litbang Pertanian*, 26(3), 89–99. Retrieved from <http://pustaka.litbang.pertanian.go.id/publikasi/p3263071.pdf>
- Keivani, R., & Werna, E. 2001. Modes of housing provision in developing countries. *Progress in Planning*, 55(2), 65–118. [https://doi.org/10.1016/S0305-9006\(00\)00022-2](https://doi.org/10.1016/S0305-9006(00)00022-2)
- Mohlasedi, K. M., & Nkado, R. N. 1999. The role of stakeholders in the delivery of affordable housing schemes in South Africa. *Urban Forum*, 10(1), 57–74. <https://doi.org/10.1007/BF03036627>
- Overseas Development Administration. 1995. *Guidance Note On How To Do Stakeholder Analysis Of Aid Projects And Programmes*.
- Proost, S. 2007. The role of stakeholders. *Health Physics* (Vol. 93). <https://doi.org/10.1097/01.HP.0000278418.74709.63>
- Raharjo, N. P. 2010. *Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi kasus : Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram)*. Tesis Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang
- Reed, M. S., Graves, A., Dandy, N., Posthumus, H., Hubacek, K., Morris, J., ... Stringer, L. C. (2009). Who's in and why? A typology of stakeholder analysis methods for natural

- resource management. *Journal of Environmental Management*, 90(5), 1933–1949.
<https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2009.01.001>
- Sulaiman, N., Baldry, D., & Ruddock, L. 2005. Modes of Formal Housing Provision in Malaysia. *International Real Estate Society. ERES: Conference*, (October 2015), 1–22.
- Suprijanto, I. 2004. Reformasi Kebijakan & Strategi Penyelenggaraan Perumahan & Permukiman. *DIMENSI (Jurnal Teknik Arsitektur)*, 32(2), 161–170.
- U. N Habitat. 1996. United United Nations Conference on Human Settlements. In *Habitat II* (Vol. 02500, pp. 3–14). Retrieved from <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G96/025/00/PDF/G9602500.pdf?OpenElement>
- Ubale, M. Y., Martin, D., & Seow, T. W. 2010. The Current Practices Of The Malaysian Formal Low Cost Housing Provision System. *Proceedings International Conference of Technology Management, Business and Entrepreneurship 2012*, 2010, 211–237.
- Yussof, N. 1993. *A Cultural Appropriate and Economically Sustainable Housing Delivery System for Malay Urban Low Income Households in Malaysia*. Doctor of Philosophy Thesis. Graduate College of Texas A & M University.

F. PERMUKIMAN KUMUH - SLUM DAN SQUATTER

I. PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Masih banyak permasalahan perumahan dan permukiman yang harus diselesaikan pemerintah Indonesia, salah satunya adalah permasalahan permukiman kumuh. Dalam permukiman kumuh sendiri di dalamnya terdapat dua terminologi yaitu slums dan squatter. Dilihat dari kondisi fisik lingkungan, keduanya memiliki karakteristik yang sama namun memiliki beberapa perbedaan diantaranya pada kepemilikan bangunan, kerawanan dan status lahan beserta bangunannya. Untuk memahami perbedaan dan penggunaan istilah slum dan squatter, dalam materi ini dijelaskan pengertian dan karakteristik slum dan squatter serta aspek-aspek yang menjadi pembeda diantara keduanya. Selain itu dijelaskan pula beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk peningkatan kualitas perumahan dan permukiman yang termasuk dalam kondisi kumuh yaitu melalui urban renewal, konsolidasi lahan dan land sharing.

1.2 Relevansi

Materi peningkatan kualitas perumahan dan permukiman memiliki kedudukan yang penting dalam pembahasan materi selanjutnya. Dengan diketahuinya perbedaan antara slum dan squatter beserta upaya peningkatan kualitas perumahan dan permukiman melalui urban renewal, konsolidasi lahan dan *land sharing* menjadi pengetahuan pegangan untuk membantu pemahaman pembahasan selanjutnya yaitu mekanisme dan permasalahan pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman serta sub bab berikutnya tentang bentuk kelembagaan dan stakeholder dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat mempertimbangkan bentuk peningkatan kualitas perumahan dan permukiman dalam mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman yang ada di Indonesia.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- Memahami dan menjelaskan konsep slum dan squatter serta perbedaan diantara keduanya
- Memahami dan menjelaskan bentuk-bentuk penanganan permukiman kumuh diantaranya urban renewal, konsolidasi lahan dan land sharing
- Menganalisis bentuk-bentuk penanganan yang dapat diterapkan pada suatu contoh kasus permukiman kumuh

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar

jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

1) PEMAHAMAN SLUM DAN SQUATTER

Slum atau dapat diartikan sebagai permukiman kumuh merupakan permukiman yang sebagian besar bangunannya merupakan bangunan hunian tidak layak huni, kurangnya pelayanan dasar seperti sanitasi, air bersih, listrik dan pelayanan dasar lainnya, kepadatan bangunan dan penduduk tinggi, lingkungan hidup yang tidak sehat, lokasi permukiman yang rawan, kemiskinan dan eksklusi sosial. Permukiman kumuh atau slums dan squatter dapat dilihat melalui indikator berikut:

- Kurangnya akses air bersih
- Kurangnya akses sanitasi dan infrastruktur lainnya
- Kepadatan yang berlebihan (lebih dari dua orang per ruang)
- Kualitas struktur rumah yang memprihatinkan (di lokasi rawan bencana atau dibangun dengan material tidak permanen)
- Ketidakamanan status dan kepemilikan bangunan

Pada permukiman kumuh (*slums*) dimana cenderung tidak terkoneksi dengan sarana dan prasarana dasar seperti air bersih, sanitasi dan fasilitas yang higienis serta kondisi hunian dan lingkungan yang tidak sehat menimbulkan peningkatan resiko penyebaran penyakit dan berbagai masalah kesehatan. Selain kesehatan, permasalahan yang terjadi di permukiman kumuh adalah kendala keamanan dan kekerasan dimana permukiman kumuh yang biasanya memiliki akses yang buruk dan sedikitnya sarana, prasarana serta pelayanan pemerintah kota mengakibatkan pemerintah sulit untuk mengontrol dan memonitoring tindak kejahatan sekaligus sulit untuk menyediakan fasilitas kesehatan dan sarana pengamanan lain seperti proteksi kebakaran.

Masalah kesehatan yang terjadi di permukiman kumuh dalam jangka panjang menyebabkan kemiskinan. Kondisi kesehatan yang buruk menjadi penghambat anak-anak untuk menempuh pendidikan formal dan banyak diantaranya yang pada akhirnya putus sekolah. Kurangnya pengetahuan dan skill yang didapatkan melalui pendidikan formal, mengakibatkan penduduk permukiman kumuh kalah dalam persaingan untuk mendapatkan pekerjaan yang layak.

Secara kondisi lingkungan permukiman dan karakteristik fisik serta sosialnya, *squatter* memiliki kondisi dan karakteristik yang sama dengan *slum*. *Squatter* sendiri merupakan bagian dari *slum*. Jika *slum* lebih menggambarkan kondisi bangunan, pelayanan dasar yang minim dan kemiskinan, *squatter* lebih menggambarkan kondisi

permukiman kumuh dari sisi legalitas lahan. *Slum* biasanya berdiri di atas lahan bukan miliknya namun sesuai dengan peruntukan ruang sebagai kawasan perumahan, sedangkan *squatter* merupakan permukiman kumuh yang berdiri di lahan ilegal serta dibangun tanpa izin dari pemilik lahan dan biasanya tidak sesuai dengan kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman. Selain perbedaan tersebut, berikut adalah beberapa perbedaan *slum* dan *squatter* lainnya :

Tabel 4. Perbedaan antara Slum dan Squatter

	Pemilikan	Bangunan	Penghuni	Persepsi Publik
SLUM	Sebagian besar adalah penyewa (non kepemilikan)	Bangunan yang lebih besar, seringkali rumah yang diubah menjadi multi-unit; tidak biasa di pusat kota bersejarah yang memburuk, umum di kota-kota pusat	Keluarga generasi kedua atau ketiga, sering dari desa atau daerah tertentu	Seringkali kurang stigma (negatif) karena mereka lebih mapan dan dianggap lebih terintegrasi ke daerah perkotaan
SQUATTER	Sebagian besar dengan beberapa bentuk persepsi kepemilikan yang aman, baik secara hukum atau secara de facto	Hunian berlantai satu-dua dan lebih. Dibangun secara bertahap, umumnya melalui self-contracting, atas dasar pay-as-go	Populasi yang lebih muda dan proporsi kaum muda yang lebih tinggi daripada penduduk daerah	Lebih banyak stigma karena lebih baru dan dianggap ilegal. Secara keliru dianggap sebagai penyembunyian penjahat, menguras ekonomi perkotaan, memiliki bahaya kesehatan dan keselamatan yang signifikan dan menjadi mudah berubah secara politis.

2) Bentuk Penanganan Kumuh

Beberapa bentuk penanganan permukiman kumuh sesuai dengan karakteristiknya, antara lain:

- Urban renewal

Urban renewal merupakan suatu upaya untuk memulihkan kondisi bagian suatu kawasan yang mengalami penurunan kualitas melalui perubahan fisik, fungsi, sosial budaya serta intensitas pemakaian suatu lahan agar kawasan tersebut dapat berfungsi lebih optimal dan meningkatkan kualitas sosial dan ekonominya. Kegiatan urban renewal dilakukan berdasarkan penilaian terhadap tingkat permasalahan yang dihadapi, potensi dan prospek yang dimiliki oleh kawasan tersebut. Penilaian tersebut dipengaruhi oleh tiga faktor yaitu:

- Faktor lokasi meliputi aksesibilitas lokasi, peruntukan lahan terhadap lingkup kawasan dan hubungannya dengan aktivitas lain serta intensitas bangunan yang berhubungan dengan kepadatan ruang di lokasi perencanaan yang mempengaruhi kualitas ruang.
- Faktor pelaku terkait dengan sistem kerjasama dan pengadaan keuangan untuk keperluan pembiayaan kegiatan urban renewal. Dalam faktor ini diperlukan kemitraan antara pemerintah dan swasta baik dalam pengadaan dana, pengadaan lapangan kerja, meningkatkan kualitas lingkungan maupun pengelolaan proyek perumahan

- Faktor Waktu terkait proses perencanaan dan pembangunan, dimana waktu yang dibutuhkan pada proses tersebut dapat berpengaruh terhadap pembiayaan, pengadaan lahan dan peran pemerintah

Strategi urban renewal dilakukan dalam tiga bentuk yaitu:

- peningkatan efisiensi, keefektifan dan produktifitas fungsi yang ada
- menghidupkan kembali fungsi lama yang telah pudar
- memberikan fungsi baru yang lebih efisien, efektif dan produktif.

- Konsolidasi lahan

Konsolidasi lahan merupakan salah satu upaya penanganan permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Konsolidasi lahan sendiri merupakan kebijaksanaan penataan kembali pada suatu lingkungan menjadi lebih teratur yang dimaksudkan untuk memanfaatkan tanah secara optimal dan seimbang dengan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan terutama di kawasan perkotaan. Dalam pelaksanaannya, konsolidasi lahan dapat dilaksanakan jika minimal 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi minimal 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi telah menyatakan persetujuan dalam surat pernyataan persetujuan. Lokasi pelaksanaan konsolidasi lahan ditentukan oleh bupati/walikota dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah. Pelaksanaan konsolidasi lahan meliputi beberapa kegiatan diantaranya:

Tahap Persiapan:

- a. Pemilihan lokasi
- b. Penyuluhan
- c. Penjajagan kesepakatan
- d. Penetapan lokasi oleh Bupati/Walikota dengan surat keputusan
- e. Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi lahan

Tahap Pendataan:

- f. Identifikasi subyek dan obyek
- g. Pengukuran dan pemetaan keliling
- h. Pengukuran dan pemetaan rincian
- i. Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah

Tahap Penataan:

- j. Pembuatan blok plan atau pra desain tata ruang
- k. Pembuatan desain tata ruang
- l. Musyawarah tentang rencana kapling baru
- m. Pelepasan hak atas tanah
- n. Penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi lahan
- o. Staking oat/relokasi
- p. Konstruksi
- q. Redistribusi
- r. Sertifikasi

- Land sharing

Land sharing merupakan metode dimana lahan milik publik atau swasta yang ditempati oleh penguni liar/illegal dibangun kembali dengan cara yang memungkinkan regularisasi pembangunan yang ada melalui pemukiman kembali untuk tetap menampung penghuni liar tersebut. Pada waktu yang bersamaan penduduk baru juga dialokasikan pada lokasi yang sama dan dapat

memanfaatkan paket tanah yang tertata dengan baik. Land sharing ini dilakukan melalui pemerataan pembangunan yang ada, dimana dapat memungkinkan pembangunan secara vertikal sehingga sebagian lahan dapat digunakan untuk pembangunan baru. Kelebihan metode ini memiliki menguntungkan kedua belah pihak dimana penghuni lama masih mendapatkan hak tinggal di lokasi tersebut meskipun dalam bentuk hunian vertikal, dan pemilik lahan juga mendapatkan keuntungan dari hasil pembangunan baru. Metode land sharing ini membutuhkan keputusan bersama dan dapat dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan. Selain itu untuk menunjang keberhasilan land sharing juga diperlukan peran aktif masyarakat yang bersangkutan dalam prosesnya dan dalam menyumbang masukan/ide.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik peningkatan kualitas perumahan dan permukiman setelah dosen pengampu mata kuliah selesai menyampaikan materi

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Slum lebih menggambarkan kondisi bangunan, pelayanan dasar yang minim dan kemiskinan, sedangkan squatter lebih menggambarkan kondisi permukiman kumuh dari sisi legalitas lahan. Pada dasarnya squatter memiliki kondisi dan karakteristik lingkungan fisik yang sama dengan slums. Permukiman kumuh merupakan permasalahan yang perlu segera ditangani oleh pemerintah. Bentuk penanganan permukiman kumuh dapat dilakukan dengan urban renewal, konsolidasi lahan atau land sharing. Urban renewal adalah upaya memulihkan kondisi bagian suatu kawasan yang mengalami penurunan kualitas melalui perubahan fisik, fungsi, sosial budaya serta intensitas pemakaian suatu lahan agar kawasan dapat berfungsi lebih optimal dan meningkatkan kualitas sosial dan ekonominya. Berbeda dengan urban renewal, konsolidasi lahan merupakan kebijaksanaan penataan kembali pada suatu lingkungan menjadi lebih teratur yang dimaksudkan untuk memanfaatkan tanah secara optimal dan seimbang dengan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan terutama di kawasan perkotaan. Sedangkan land sharing adalah metode dimana lahan milik publik atau swasta yang ditempati oleh penguni liar/illegal dibangun kembali dengan cara yang memungkinkan regularisasi pembangunan yang ada melalui pemukiman kembali untuk tetap menampung penghuni liar tersebut.

3.2 Tes Formatif

1. Jelaskan secara singkat perbedaan mendasar antara *slum* dan *squatter*
2. Sebutkan dan jelaskan secara singkat mengenai konsep dan strategi urban renewal
3. Sebutkan dan jelaskan secara singkat mengenai konsep konsolidasi lahan
4. Sebutkan dan jelaskan secara singkat mengenai konsep land sharing

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{4} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100%	: baik sekali
80% - 89%	: baik
70% - 79%	: cukup
60% - 69%	: kurang
0% - 59%	: gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. *Slum* merupakan permukiman yang sebagian besar bangunannya merupakan bangunan hunian tidak layak huni, kurangnya pelayanan dasar seperti sanitasi, air bersih, listrik dan pelayanan dasar lainnya, kepadatan bangunan dan penduduk tinggi, lingkungan hidup yang tidak sehat, lokasi permukiman yang rawan, kemiskinan dan eksklusi sosial. Secara kondisi lingkungan permukiman dan karakteristik fisik serta sosialnya, *squatter* memiliki kondisi dan karakteristik yang sama dengan *slums*. *Squatter* sendiri merupakan bagian dari *slum*. Jika *slum* lebih menggambarkan kondisi bangunan, pelayanan dasar yang minim dan kemiskinan, *squatter* lebih menggambarkan kondisi permukiman kumuh dari sisi legalitas lahan. *Slum* biasanya berdiri di atas lahan bukan miliknya namun sesuai dengan peruntukan ruang sebagai kawasan perumahan, sedangkan *squatter* merupakan permukiman kumuh yang berdiri di lahan ilegal serta dibangun tanpa ijin dari pemilik lahan dan biasanya tidak sesuai dengan kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman
2. *Urban renewal* merupakan suatu upaya untuk memulihkan kondisi bagian suatu kawasan yang mengalami penurunan kualitas melalui perubahan fisik, fungsi, sosial budaya serta intensitas pemakaian suatu lahan agar kawasan tersebut dapat berfungsi lebih optimal dan meningkatkan kualitas sosial dan ekonominya. Strategi urban renewal dilakukan dalam tiga bentuk yaitu peningkatan efisiensi, keefektifan

- dan produktifitas fungsi yang ada, menghidupkan kembali fungsi lama yang telah pudar, dan memberikan fungsi baru yang lebih efisien, efektif dan produktif.
3. Konsolidasi lahan sendiri merupakan kebijaksanaan penataan kembali pada suatu lingkungan menjadi lebih teratur yang dimaksudkan untuk memanfaatkan tanah secara optimal dan seimbang dengan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan terutama di kawasan perkotaan
 4. *Land sharing* merupakan metode dimana lahan milik publik atau swasta yang ditempati oleh penguni liar/illegal dibangun kembali dengan cara yang memungkinkan regularisasi pembangunan yang ada melalui pemukiman kembali untuk tetap menampung penghuni liar tersebut. Pada waktu yang bersamaan penduduk baru juga dialokasikan pada lokasi yang sama dan dapat memanfaatkan paket tanah yang tertata dengan baik

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2009. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Angel, Shlomo & Boonyabancha, Somsook. (1988). Land Sharing as an Alternative to Eviction: The Bangkok Experience. *Third World Planning Review*. 10. 107. 10.3828/twpr.10.2.v54j0130h27j4r32.
- Anjaparidze, George. 2006. *Monitoring What Matters: Tailoring Millennium Targets and Indicators of Environmental Sustainability to Local Conditions in ECA*. The World Bank. Retrived from <http://documents.worldbank.org/curated/en/389061468250261636/pdf/561670WP0monit10Box349489B01PUBLIC1.pdf>
- Buissink, John D. 1985. *Aspects of Urban Renewal: Report of an Enquiry by Questionnaire Concerning the Relation Between Urban Renewal and Economic Development*. London: International Federation for Housing and Planning
- Couch, Chris. 1990. *Urban Renewal: Theory and Practice*. Virginia: Macmillan.
- Gale, D. 1984. *Neighborhood Revitalization and The Postindustrial City*. Lexington, Mass: Lexington.
- Habitat for Humanity. Tanpa angka tahun. *What is a slum? Definition of a Global Housing Crisis*. Retrieved from <https://www.habitatforhumanity.org.uk/what-we-do/slum-rehabilitation/what-is-a-slum/> on Thursday, 26 April 2018
- Hirawan, Susiyati B. 1995. Pembiayaan Pembangunan Perkotaan Melalui Pemanfaatan Instrumen Keuangan. *Jurnal PWK*. No. 18/April 1995
- Mauliani, Lily. 2002. Rumah Susun sebagai Alternatif Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Golongan Menengah Bawah. *Jurnal Arsitektur - NALARs*. Vol. 1, Nomor Perdana, Januari 2002.
- Sharma, Rajendra P. *Understanding squatters and slums in the context of urban planning and development*. Retrieved from <https://www.slideshare.net/RajendraPSharma/understanding-squatters-and-slums-in-the-context-of-urban-planning-and-development-compatibility-mode> on Monday, 9 April 2018
- Srinivas, Hari. 2015. Defining Squatter Settlements. *GDRC Reseaarch Output E-036. Kobe, Japan: Global Development Research Center*. Retrieved from <https://www.gdrc.org/uem/squatters/define-squatter.html> on Thursday, 26 April 2018
- Sujarto, Djoko. 2002. *Perencanaan Kota Baru*. Materi Pelatihan Kota Baru. Institut Teknologi Bandung.
- The World Bank. 2015. *Land Sharing*. Retrieved from <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/33>. Monday, 9 April 2018

G. FAKTOR PENDUKUNG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Dalam pengadaan atau penyediaan perumahan dan kawasan permukiman, agar dapat terselenggara membutuhkan banyak aspek yang saling mendukung, diantara faktor pendukung agar pembangunan perumahan dapat berjalan yaitu aspek pembiayaan. Pembiayaan perumahan merupakan aspek penting didalamnya karena merupakan faktor penentu keberhasilan dan realisasi pembangunan perumahan dan permukiman. Pada materi pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman ini dijelaskan mengenai konsep pembiayaan pembangunan perumahan, jenis dan sumber pembiayaan perumahan dan berbagai pola pembiayaan yang dapat digunakan dalam pembangunan perumahan.

1.2 Relevansi

Materi pembiayaan pembangunan perumahan memiliki kedudukan penting dalam memahami pembahasan materi selanjutnya. Pemahaman mengenai konsep pembiayaan pembangunan perumahan, sumber dan jenis pembiayaan serta beberapa pola pembiayaan dalam pembangunan perumahan merupakan hal yang perlu dipahami terlebih dahulu sebelum melangkah pada materi selanjutnya yaitu kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan dipahaminya pembiayaan perumahan dan nanti berhubungan dengan materi selanjutnya yaitu kelembagaan perumahan dan permukiman serta dengan materi-materi pada bab sebelumnya maka akan lebih mudah untuk memahami materi kebijakan serta dapat mengarahkan kebijakan dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Pada akhir penyampaian materi ini, diharapkan mahasiswa dapat menganalisis jenis, mekanisme dan permasalahan dalam pembiayaan pembangunan perumahan di Indonesia

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah diberikan materi ini, mahasiswa semester VI S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, akan dapat:

- a. Memahami dan menjelaskan konsep pembiayaan pembangunan perumahan
- b. Memahami dan menjelaskan jenis, sumber dan mekanisme pembiayaan perumahan
- c. Memahami dan menjelaskan pola pembiayaan pembangunan perumahan
- d. Menganalisis jenis, mekanisme dan permasalahan pembangunan perumahan untuk diterapkan dalam suatu studi kasus

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya, mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan

2. Penyajian

2.1 Uraian

1) PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pembiayaan bagi pembangunan perumahan dan permukiman perlu memperhatikan kemungkinan-kemungkinan pengembangan sistem pembiayaan perumahan nasional secara makro dan mikro. Titik tekan pembiayaan diarahkan pada pengurangan subsidi pemerintah kecuali untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Adapun lembaga pembiayaan nasional perumahan dapat bergerak di pasar primer perumahan dengan menggali dan memanfaatkan sumber-sumber pendanaan perumahan tingkat nasional melalui mobilisasi dana perumahan. Sehingga mampu menyediakan pembiayaan perumahan untuk masyarakat yang tak berakses ke perbankan, melalui kredit mikro, dana bergulir dan nonmortgage loan.

Menjadikan harga rumah terjangkau secara mikro dapat dilakukan melalui tiga cara: *Pertama*, pendekatan dari sudut pengadaan dengan melakukan peningkatan efisiensi melalui rasionalisasi dalam segala aspek. *Kedua* pendekatan dari sudut pengadaan yang dikonsepsikan sebagai produk massal, kegiatan berulang dalam satu satuan wilayah, sehingga dapat menggunakan skala ekonomi yang lebih besar dalam pembangunan dan meningkatkan efisiensi melalui pengulangan dan *Ketiga* pendekatan inkonvensional dengan melibatkan masyarakat dalam proses pengadaan rumah.

Subsidi adalah bantuan, pertolongan dalam bentuk uang dan merupakan pembayaran yang dibuat oleh pemerintah (ataupun perorangan) yang terdiri atas harga pembayaran oleh konsumen dan harga yang ditetapkan produsen, dimana harga tersebut kurang dari marginal cost. Kegunaan subsidi antara lain mengkondisikan harga tetap rendah atau stabil sehingga inflasi juga tidak terjadi. Ketika pemerintah membantu dalam penyediaan dan pembayaran rumah di suatu kawasan itulah yang dinamakan subsidi perumahan, namun subsidi perumahan bukan berarti pemberian biaya dalam memproduksi dan membeli rumah, atau bantuan pinjaman keuangan untuk menumbuhkan investasi seperti pendirian kantor, industri, toko sebagai tempat tinggal bukanlah subsidi perumahan. Ada beberapa pengertian dalam subsidi perumahan, namun pengertian yang paling diterima yaitu ketika penyediaan rumah itu dipengaruhi oleh campur tangan pemerintah, yang akan mengurangi harga produksi dan pembelian perumahan.

2) JENIS SUMBER PEMBIAYAAN DAN MEKANISME PEMBIAYAAN

Untuk mengatasi pembiayaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di daerah, ada beberapa alternatif guna menggali dana masyarakat atau mengajak pihak swasta untuk partisipasi. Sumber-sumber pembiayaan yang dapat di akses untuk pembangunan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

a. Dana Masyarakat Sendiri

Pada sebagian besar masyarakat, untuk memperbaiki, membangun atau membeli rumah, pendanaannya berasal dari kemampuan sendiri atau merupakan tabungan yang dimiliki. Kelompok ini tidak memanfaatkan fasilitas yang diberikan pemerintah atau perbankan dalam pembiayaannya.

b. Dana Tabungan Khusus Masyarakat

Beberapa kelompok memiliki tabungan khusus untuk perumahan, misalnya Taperum atau Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, atau tabungan pegawai perusahaan swasta. Dengan terbitnya UU No. 4 tahun 2016 tanggal 23 Maret 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), maka sekarang Bapertarum PNS menjadi Tapera. Tapera merupakan program baru dari pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dana Tapera dapat digunakan untuk biaya pembelian rumah, pembangunan dan biaya renovasi rumah.

c. Dana Perbankan

Tersedia dana untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di perbankan dengan harga pasar yang umumnya digunakan oleh masyarakat untuk membiayai pemilikan rumah kelas menengah ke atas. Pendanaan untuk KPR ini relatif sulit dan mahal karena dana KPR ini berasal dari dana masyarakat yang disimpan di bank, sehingga biaya dananya tergantung dari harga pasar dan penyimpanan oleh masyarakat umumnya dalam waktu pendek sedangkan bisnis perumahan adalah investasi jangka panjang.

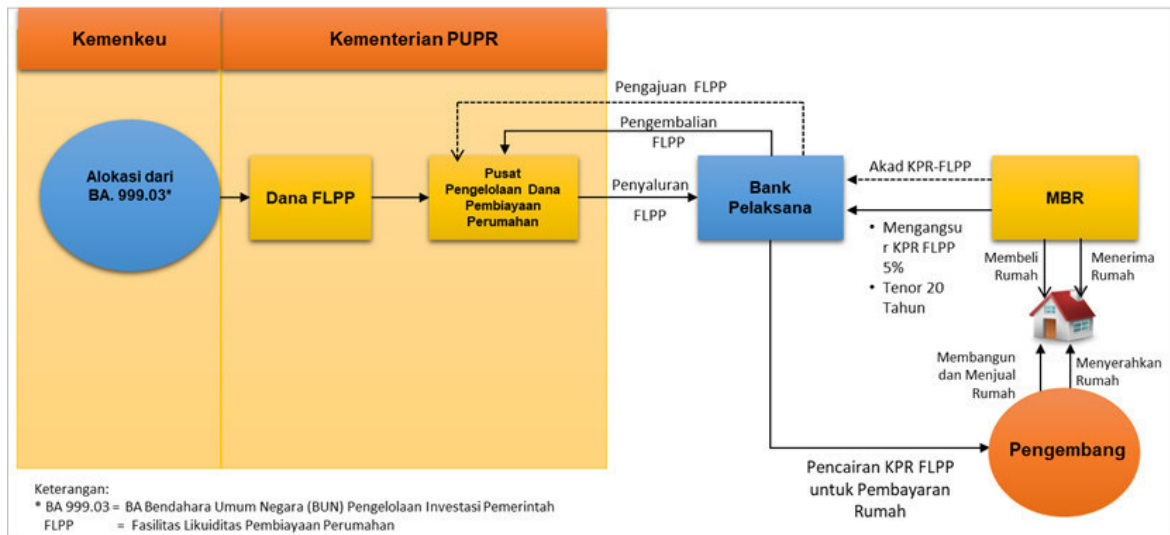
d. Dana Subsidi

Pada saat ini telah dikembangkan oleh pemerintah beberapa skim program bantuan (subsidi) pembiayaan perumahan., yaitu (1) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), (2) Subsidi Selisih Bunga (SSB), (3) Bantuan Uang Muka (BUM). Masing-masing bantuan tersebut memiliki spesifikasi yang berbeda-beda:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

FLPP adalah salah satu jenis kredit untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat diajukan masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuannya adalah untuk mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR. Rumah sederhana sehat (RSh) terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah batasan penghasilan yang dapat mengajukan KPR Sejahtera untuk rumah tapak adalah penghasilan maksimalnya sebesar Rp 4.000.000,- dan untuk rumah susun penghasilan maksimalnya sebesar Rp. 7.000.000,-

Penyaluran dana FLPP ini dari pemerintah ke Bank Pelaksana yang pencairannya disalurkan ke pengembang untuk membayar rumah yang diajukan oleh MBR. Tingkat suku bunga paling tinggi sebesar 5 %, masyarakat mengangsur dengan tenor waktu maksimum 20 tahun. Adapun proses pengajuan Kredit FLPP dapat dilihat pada diagram berikut ini:

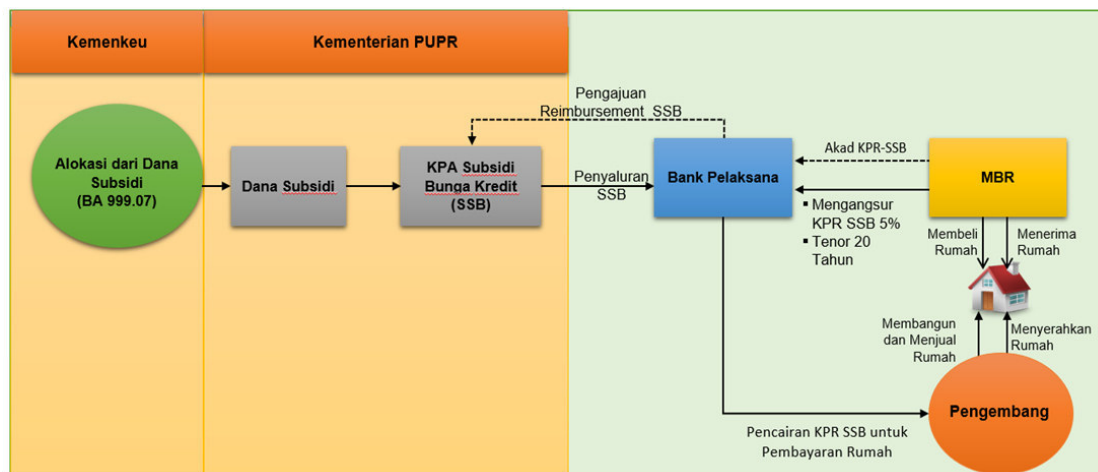


Sumber: Kementerian PUPR, 2017

Gambar 12. Skema FLPP

2. Subsidi Selisih Bunga (SSB)

Bantuan pembiayaan perumahan dengan subsidi selisih bunga (SSB) adalah dana subsidi yang diberikan ke masyarakat yang disalurkan melalui Bank Pelaksana. Bantuan subsidi dari pemerintah ini hampir sama dengan FLPP, namun pada SSB pemerintah hanya mengganti selisih bunga pasar dengan bunga subsidi yang dibayarkan ke bank penyalur KPR. Tenor waktu untuk pengembalian pinjaman maksimal selama 20 tahun.



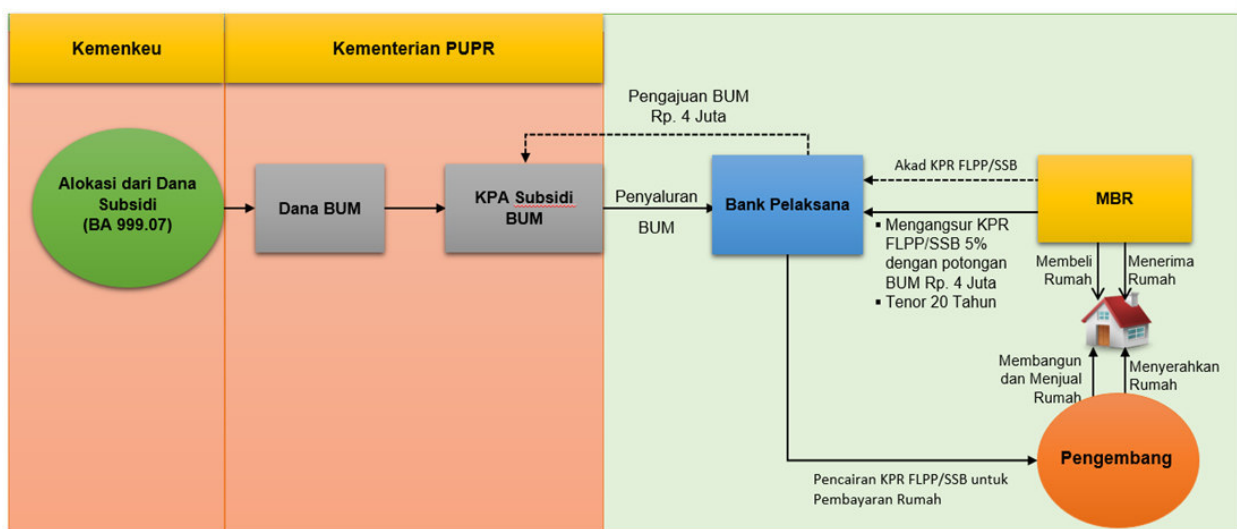
Sumber: Kementerian PUPR, 2017

Gambar 13. Skema (Subsidi Selisih Bunga) SSB

3. Bantuan Uang Muka

Bantuan Uang Muka (BUM) adalah bentuk bantuan KPR yang diberikan ke masyarakat berpenghasilan rendah yang berupa tambahan uang muka.

Kredit pemilikan rumah dengan BUM ini prosesnya hampir sama dengan KPR FLPP/SSB, namun program ini masyarakat mendapat tambahan uang muka sebesar 4 juta. Sisa dananya dapat dibayar mengangsur dengan bunga sebesar 5%, tenor waktu pengembalian selama 20 tahun.



Sumber: Kementerian PUPR, 2017

Gambar 14. Skema Bantuan Uang Muka (BUM)

e. Kredit Konstruksi

Merupakan dana yang umumnya digunakan oleh pengembang sebagai modal kerja dan untuk membiayai pembangunan perumahan yang akan dijual kepada masyarakat. Misalnya Investor baik perorangan maupun instansional yang berminat membangun rumah susun sederhana sewa. Program bantuan perumahan dan permukiman yang terkait dengan skim kredit jenis ini menggunakan dana murah, contoh Penyertaan Modal Pemerintah (Pinjaman Lunak Jangka Panjang). Kredit program ini disalurkan melalui skim line of credit yang penyaluran dananya dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan pelaksana pembangunan.

f. Pasar Modal dan Pasar Uang

Pola pembiayaan ini belum populer sehingga masih sangat terbatas. Sumber ini menjadi harapan utama pendanaan dari semua usaha bersifat komersial, termasuk juga usaha di bidang perumahan. Untuk menggerakkan agar usaha ini menarik para investor di pasar uang dan pasar modal, beberapa usaha harus dilakukan, misalnya :

- Penjualan obligasi.

Dengan menunjukkan sebagai perusahaan yang sehat dan usaha yang produktif akan menimbulkan minat yang besar dari masyarakat dan lembaga keuangan untuk membeli obligasi yang ditawarkan. Bunga dan keuntungan yang ditawarkan dalam besar yang tetap. Karena sifatnya yang panjang, model obligasi ini akan banyak diminati Badan Pengelola atau pengembang atau investor. Para investor obligasi sebagian besar adalah lembaga seperti Dana Pensiun, Perusahaan Asuransi, Yayasan Sosial dan Bank, sedikit sekali yang dilakukan perorangan. Hal ini menyebabkan investasi berupa obligasi menduduki jumlah yang terbesar, karena para investornya merupakan lembaga

yang padat modal. Disamping itu, kalau seseorang menanamkan modal dalam bentuk obligasi akan berbeda jika ia menanamkan modal dalam bentuk lain, seperti saham misalnya. Bila seseorang membeli obligasi, maka ia akan menjadi kreditor pihak penerbit obligasi, ia akan dapat mendapat bunga yang besarnya ditentukan dan modalnya dikembalikan bila jangka waktunya telah habis.

- Penjualan Saham. Ada beberapa perbedaan dengan obligasi, terutama karena deviden yang ditawarkan tidak tetap tapi tergantung keuntungan pada tahun berjalan, dan fluktuasi harga saham yang besar.
- Melalui Pasar Sekunder *Secondary Mortgage Market* (SMM). Pasar sekunder atau *Secondary Mortgage Market* (SMM) adalah konsep pembiayaan lewat pasar sekunder dan berkaitan erat dengan perputaran biaya dalam bentuk obligasi, likuiditas, serta permasalahan pasar modal dan pasar uang. Institusi pasar sekunder adalah mengumpulkan dan membeli kredit perumahan jangka panjang dan mengkonversi menjadi *mortgage-backed security* yang kemudian dijual kepada investor disesuaikan dengan jangka waktu kreditnya. Institusi ini dapat menyediakan dana untuk Badan pengelola atau Badan Usaha yang bersumber dari dana jangka panjang. Pasar sekunder (*Secondary Mortgage Market – SMM*) yang permanen diharapkan dapat segera terbentuk, walaupun saat baru fasilitasnya (*Secondary Mortgage Facilities – SMF*) saja yang sedang dipersiapkan.

Secondary Market merupakan suatu jaringan kerja (*network*) dari pemberi *residential mortgage loan* (*originator*) yang meminjamkan uang kepada konsumen rumah dan kepada investor yang membeli *mortgage loan* tersebut. *Primary Mortgage Lenders* memberikan *loan* kepada pembeli properti dan menanggung (*underwrite*) serta mengelola (*service*) kredit tersebut. Sementara kredit-kredit itu dapat tetap menjadi portofolio dari peminjam (*lenders*) atau dapat pula *lenders* tersebut menjualnya kepada investor. *Lenders* yang bersangkutan tetap melakukan tugas sebagai *servicer* untuk mengelola kredit dari peminjam (*borrower*) para konsumen rumah tersebut.

Mekanisme SMM ada 2 macam:

1. SMM merupakan suatu mekanisme pasar yang diciptakan agar sumber dana untuk pembiayaan KPR dapat diperoleh dari pasar modal. Dengan mekanisme ini, KPR-KPR yang telah disalurkan, dikemas, dan dikelompokkan menurut kriteria-kriteria tertentu (misalnya berdasarkan jangka waktu atau tingkat bunga) untuk kemudian dijual kepada suatu lembaga khusus yang bertugas untuk membeli KPR-KPR yang kemudian ditransformasikan menjadi surat berharga yang disebut *Mortgage Backed Securities* (MBS).
2. Proses securitisasi yaitu mentransformasikan aset yang tidak likuid (*cair*) menjadi likuid, sehingga dapat diperdagangkan kepada investor di pasar modal. Dalam pembukuan bank, asetnya tetap tetapi bentuknya berubah dari KPR menjadi securitas.

Hambatan yang dihadapi untuk membangun pasar obligasi adalah kurangnya likuiditas pasar sekunder (*secondary market*) dan *benchmark bonds* seperti jaminan pemerintah jangka panjang yang disebabkan oleh kebijakan fiskal yang ketat. Di samping itu Indonesia belum banyak memiliki investor

institusional untuk membeli obligasi perusahaan serta terdapat ketidakpastian mengenai kemungkinan inflasi.

3) POLA PEMBIAYAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Terdapat banyak pola-pola pembiayaan yang dapat dikembangkan untuk mendukung tercapainya pembiayaan pembangunan perumahan, diantaranya melalui koperasi, dan Tapera.

➤ Koperasi

Pemanfaatan koperasi untuk pembangunan perumahan didukung oleh kebijakan pemerintah. Dalam mengupayakan pengadaan perumahan, baik bagi anggotanya maupun masyarakat umum, lembaga koperasi dapat memiliki lima peranan, yaitu:

Pertama: Koperasi sebagai pelaksana proyek perumahan (*preproper*) atau developer yang kegiatan usahanya melayani para anggotanya atau para anggota dan masyarakat umum. Bentuk koperasi adalah bangun usaha dengan status Badan Hukum Koperasi. Koperasi ini memiliki pengelola usaha perumahan yang mencakup aspek teknik dan konstruksi, pemasaran rumah dan administrasi keuangan, yang dipimpin oleh tenaga kerja tetap atau tenaga perbantuan yang kualitasnya memadai.

Kedua: Koperasi sebagai koordinator bagi para anggotanya untuk membeli rumah dari developer. Koperasi jenis ini adalah semua koperasi yang tidak memiliki Badan Hukum Koperasi. Kewajiban koperasi adalah mendata para anggota yang telah memiliki persyaratan sebagai debitur bank BTN dan mengkoordinir pengajuan permohonan KPR dan KPJSB atas nama anggota yang bersangkutan kepada bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah. Selanjutnya bank (BTN, Bank Jateng dan BRI) melakukan penilaian kelayakannya. Koperasi ini akan mengumpulkan uang muka KPR BTN, biaya premi asuransi tahun kedua dan seterusnya, dan angsuran bulannya dari para anggotanya. Khusus bagi anggota koperasi karyawan, untuk jaminan perlunasan angsuran KPR BTN dapat dimintakan jaminan kepada perusahaan dimana karyawan tersebut bekerja.

Ketiga: Koperasi sebagai debitur BTN yang rumahnya kemudian disewabelikan kepada para anggotanya. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh jenis koperasi jenis ini adalah:

- a. Koperasi harus mempunyai badan hukum paling rendah termasuk koperasi kelas B, mampu menempatkan dana cadangan di BTN (sebagai tabungan) secara terus menerus, minimal tiga kali angsuran bulanan dari seluruh jumlah rumah yang dibelinya.
- b. Koperasi harus mengikuti program TUM KPR sesuai dengan ketentuan BTN.
- c. Harus ada lembaga penjamin dari Perum Pengembangan Keuangan koperasi (Perum PKK) atau perusahaan dimana karyawan bekerja bagi koperasi karyawan
- d. Koperasi mampu mengelola rumah yang disewabelikan, dan laporan keuangan harus dibuat minimum tiga tahun berturut-turut yang menunjukkan kemampuan koperasi tersebut dalam memenuhi persyaratan sebagai debitur.

Keputusan sebagai debitur BTN tergantung penilaian BTN. Rumah dengan dukungan KPR yang telah selesai dibangun oleh developer dan harus dinilai layak huni oleh BTN.

Keempat: Koperasi sebagai penjamin /avalist bagi para anggotanya yang membeli rumah dengan fasilitas KPR BTN. Dalam bentuk peran ini, persyaratan koperasi sebagai penjamin telah berbadan hukum koperasi dan paling rendah termasuk klasifikasi B, mempunyai kelayakan ekonomi yang menjamin kelangsungan kegiatan usahanya, dan mampu menempatkan dana cadangan di BTN sebagai tabungan secara terus menerus, minimum tiga bulan angsuran bulanan dari seluruh rumah KPR BTN yang dijamin. Di samping itu, koperasi perlu mempunyai dana cadangan yang cukup sebagai penjamin, dengan dibuktikan dalam neraca akhir yang telah disahkan oleh rapat anggota dan diperiksa akuntan publik/Koperasi Jasa Audit (KJA).

Kelima: Koperasi juga dapat berperan ganda, yaitu sekaligus melakukan dua atau lebih peran diatas, yang persyaratan dan ketentuan-ketentuannya merupakan gabungan dari persyaratan dan ketentuan yang berlaku dari masing-masing peran.

Berbagai peran dan persyaratan diatas dapat ditabelkan sebagai berikut:

Tabel 5. Peran dan Persyaratan Koperasi Dalam Pengadaan Perumahan

NO	PERAN	PERSYARATAN
1.	Pelaksana Proyek Perumahan (preproper/developer)	- Status badan hukum koperasi, paling rendah koperasi kelas B - Di dalam AD disebutkan usahanya - Terdapat pengelola usaha perumahan
2.	Koordinasi bagi anggotanya untuk membeli rumah dari preproper/developer	- Semua koperasi yang berbadan hukum koperasi
3.	Debitur BTN rumahnya disewabelikan kepada anggotanya	- Berbadan Hukum Koperasi, paling rendah berstatus koperasi Kelas B - Mampu menempatkan dana cadangan di BTN terus menerus minimum tiga kali angsuran bulanan dari seluruh jumlah rumah yang dibelinya - Mengikuti program TUM-KPR - Ada lembaga penjamin dari Perum Pengembangan Keuangan Koperasi atau Perusahaan tempat koperasi itu berada - Mampu mengelola rumah yang disewabelikan
4.	Penjamin/Avalist bagi pra anggotanya yang membeli rumah dengan fasilitas KPR-BTN	- Berbadan hukum Koperasi, paling rendah berstatus Koperasi Kelas B - Mempunyai kelayakan ekonomi yang menjamin kelangsungan usaha - Mampu menempatkan dana cadangan di BTN - Memiliki dana cadangan yang cukup sebagai penjamin
5.	Berperan ganda, sekaligus melakukan dua atau lebih peran di atas	- Butir-butir persyaratan di atas

Keberhasilan koperasi dalam menyediakan perumahan yang layak, sehat, aman, dan serasi serta teratur bagi para anggotanya, akan meningkatkan mutu kehidupan dan kesejahteraan karyawan, sekaligus akan bisa mendorong produktivitas kerja dan peningkatan sumberdaya manusia yang pada akhirnya dapat meningkatkan harkat dan martabat.

➤ Tapera (Tabungan Perumahan Rakyat)

Tabungan Perumahan Rakyat adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

Peserta Tapera adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan. Sedangkan tujuannya adalah menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta.

Selain persyaratan tersebut di atas, persyaratan lainnya untuk menjadi persyaratan peserta Tapera adalah:

- Wajib menjadi peserta:
 - Telah berusia paling rendah 20 (dua puluh) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar
 - Berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum
- Dapat menjadi Peserta:
 - Berusia paling rendah 20 tahun atau sudah kawin
 - Berpenghasilan di bawah upah minimum

Untuk meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat dalam kepemilikan rumah yang layak, tidak hanya khusus untuk PNS tetapi untuk semua golongan masyarakat.

Tapera dikelola dengan berasaskan kegotongroyongan; kemanfaatan; nirlaba; kehati-hatian; keterjangkauan dan kemudahan; kemandirian; keadilan; keberlanjutan; akuntabilitas; keterbukaan; portabilitas; dan dana amanat.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik pembiayaan pembangunan perumahan
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi bentuk pembiayaan pembangunan perumahan
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik pembiayaan perumahan dan permukiman setelah dosen pengampu mata kuliah selesai menyampaikan materi

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Pembiayaan bagi pembangunan perumahan perlu memperhatikan kemungkinan-kemungkinan pengembangan sistem pembiayaan perumahan nasional secara makro dan mikro. Subsidi adalah bantuan, pertolongan dalam bentuk uang dan merupakan pembayaran yang dibuat oleh pemerintah (ataupun perorangan) yang terdiri atas harga pembayaran oleh konsumen dan harga yang ditetapkan produsen, dimana harga tersebut kurang dari marginal cost. Jenis sumber pembiayaan dan mekanisme pembiayaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah terbagi menjadi dua pilihan bentuk kredit yaitu kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi yang memfasilitasi pemilikan atau pembelian Rumah sederhana yang dibangun pengembang atau kredit pembangunan/perbaikan rumah milik swadaya (KPRS) bersubsidi, memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah secara swadaya oleh masyarakat. Sumber-sumber pembiayaan alternatif yang dapat diakses untuk pembangunan perumahan adalah dana masyarakat sendiri, dana tabungan khusus masyarakat, dana perbankan, dana subsidi, kredit konstruksi, pasar modal dan pasar uang. Pola pembiayaan perumahan dapat dilakukan melalui koperasi, tapera dan pinjaman perumahan.

3.2 Tes Formatif

1. Sebutkan dan jelaskan secara singkat sumber pembiayaan alternatif dalam pembangunan dan pengembangan perumahan.
2. Sebutkan dan jelaskan secara singkat contoh pola-pola pembiayaan untuk mendukung pembiayaan perumahan.

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{4} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

90% - 100%	: baik sekali
80% - 89%	: baik
70% - 79%	: cukup
60% - 69%	: kurang
0% - 59%	: gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah.

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

1. Sumber-sumber pembiayaan alternatif dalam pembangunan dan pengembangan perumahan adalah :

- Dana Masyarakat Sendiri: pada sebagian besar masyarakat, untuk memperbaiki, membangun atau membeli rumah, pendanaannya berasal dari kemampuan sendiri atau merupakan tabungan yang dimiliki masyarakat.
 - Dana Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) : tabungan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah atau renovasi rumah.
 - Dana Perbankan: Tersedia dana untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di perbankan dengan harga pasar yang umumnya digunakan oleh masyarakat untuk membiayai pemilikan rumah kelas menengah keatas.
 - Dana Subsidi: Sampai dengan saat ini telah dikembangkan 3 (tiga) skim kredit perumahan dan permukiman yang difasilitasi oleh program bantuan (subsidi) perumahan, yaitu KPR, Kredit Pembangunan dan Perbaikan Rumah dan Program Bantuan Perumahan yang Tidak Terkait Kredit Perumahan
 - Kredit konstruksi: merupakan dana yang umumnya digunakan oleh pengembang sebagai modal kerja dan untuk membiayai pembangunan perumahan yang akan dijual kepada masyarakat.
 - Pasar Modal dan Pasar Uang: untuk menarik investor bentuk usaha yang dilakukan melalui penjualan obligasi, penjualan saham dan melalui pasar sekunder Secondary Mortgage Market.
2. Pola-pola pembiayaan untuk mendukung pembiayaan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:
- Koperasi
Pemanfaatan koperasi untuk pembangunan perumahan dan permukiman memiliki lima peranan yaitu
 - Koperasi sebagai pelaksana proyek perumahan (*preproper*) atau developer yang kegiatan usahanya melayani para anggotanya atau para anggota dan masyarakat umum
 - Koperasi sebagai koordinator bagi para anggotanya untuk membeli rumah dari developer. Koperasi jenis ini adalah semua koperasi yang tidak memiliki Badan Hukum Koperasi
 - Koperasi sebagai debitur BTN yang rumahnya kemudian disewabelikan kepada para anggotanya.
 - Koperasi sebagai penjamin /avalist bagi para anggotanya yang membeli rumah dengan fasilitas KPR BTN.
 - Koperasi juga dapat berperan ganda, yaitu sekaligus melakukan dua atau lebih peran diatas.
 - Tapera
Tapera (tabungan perumahan rakyat) yaitu penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan atau dapat dikembalikan apabila tidak digunakan setelah kepesertaannya berakhir.

DAFTAR PUSTAKA

- Datta, K and Jones, G. A. 2001. *Housing and Finance in Developing Countries: Invisible Issues On Research And Policy Agendas*. Habitat International, 25 (3). pp. 333-357. ISSN 0197-3975
- Keivani and Werna. 2001. *Modes of Housing Provision in Developing Countries. Progress in Planning 55*, 65-73 (Chapter 1: introduction and Chapter 2: conceptual definition of modes of housing production)
- Kuswartojo. 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*. Penerbit ITB: Bandung
- Renaud, Bertrand, Ming Zhang dan Stefan Koeberle. 1998. *How the Thai Real Estate Boom Undid Financial Institution. What Can Be Done?*. Paper delivered at the NESDB-World

- Bank Conference on Thai Dynamic Economy Recovery and Competitiveness. Bangkok
- Rodwin, Lloyd, ed. 1987. *Shelter, Settlement, and Development*. Boston: Allen and Unwin.
- Santoso, Jo et al. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Bandung: CUS.
- Smets, P. 1999. Housing Finance Trapped In A Dilemma Of Perceptions. *Housing Studies*. 14(6), 821-838.
- UN-Habitat, 2005. *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlement 2005*. Earthscan. London. pp 19-32.
- UN-Habitat. 2006. *Enabling Shelter Strategies: Review of Experience From Two Decades Of Implementation*. Kenya. Pp 85-104.
- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia
- Republik Indonesia. 2016. Undang-undang No. 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 55. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2017. Kebijakan dan Program Ditjen Pembiayaan Perumahan. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
- Xing Quan Zhang. 2000. The Restructuring Of The Housing Finance System In China. *Cities*. 17(5).339-348
- Yudhohusodo. Susilo. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Padamu Negeri

II. KELEMBAGAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Sub bahasan tentang kelembagaan perumahan dan permukiman secara garis besar membahas kelembagaan perumahan dan permukiman baik secara struktural maupun non struktural. Kelembagaan struktural lebih fokus terhadap lembaga pemerintah secara resmi yaitu institusi yang menangani perumahan dan permukiman baik dari tingkat pusat, provinsi dan daerah (kabupaten/kota). Sedangkan lembaga non struktural adalah lembaga di luar institusi pemerintah yang menangani bidang perumahan dan permukiman, baik lembaga swasta, donor maupun lembaga yang dibentuk masyarakat secara swadaya. Dalam kelembagaan ini juga membahas komponen-komponen yang harus ada dalam suatu lembaga, sehingga lembaga tersebut dapat berjalan dengan baik dan berkelanjutan

1.2 Relevansi

Dengan diketahuinya pemahaman kelembagaan secara umum dan kelembagaan yang terkait dengan perumahan dan permukiman, maka dapat digunakan untuk menganalisis tentang lembaga yang mengurus bidang perumahan dan permukiman baik dari tahap perencanaan, pemanfaatan, pembangunan dan pengawasan.

Dengan diketahuinya peran, fungsi dan tanggung jawab masing-masing stakeholder dalam suatu lembaga atau organisasi yang mengurus bidang perumahan dan permukiman, maka dalam penyelenggaraan perumahan dapat diketahui peran yang mempunyai pengaruh dan kepentingan terhadap penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Selain lembaga yang mengurus kegiatan atau program perumahan dan permukiman, terdapat lembaga yang mengurus tentang pembiayaan dan pemberdayaan. Dengan diketahuinya fungsi, peran dan tugas masing-masing lembaga yang menangani bidang perumahan dan permukiman, maka dapat dilakukan koordinasi, integrasi dan kerjasama dalam penanganan perumahan dan permukiman.

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Mahasiswa akan dapat mengarahkan bentuk kelembagaan dan stakeholder yang terlibat dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah mempelajari dan menyelesaikan pertemuan ini, secara umum mahasiswa diharapkan mampu:

1. Menjelaskan definisi kelembagaan khususnya kelembagaan perumahan dan permukiman
2. Mengidentifikasi bentuk lembaga yang menangani perumahan dan permukiman baik lembaga pemerintah, swasta dan masyarakat
3. Mengarahkan bentuk kelembagaan yang menangani perumahan dan permukiman dalam bentuk kerjasama ataupun kolaborasi antar pemerintah baik dari pusat, provinsi dan daerah maupun koordinasi antara pemerintah dan swasta, pemerintah swasta dan masyarakat.

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari

dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Pada waktu dosen pengampu memberikan materi mahasiswa dapat bertanya dan berdiskusi dari materi yang telah dibaca sebelumnya. Pada waktu dosen pengampu menjelaskan materi selalu dikaitkan dengan kasus dan materi yang telah diungkapkan mahasiswa sebelumnya. Pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi antar mahasiswa dan materi hasil perkuliahan.

2. Penyajian

2.1 Uraian

Pada sub bab kelembagaan ini substansi yang akan dibahas terlebih dahulu memahami tentang kelembagaan secara umum kemudian dikaitkan dengan kelembagaan perumahan dan permukiman, aspek-aspek yang terkait dengan kelembagaan, jenis atau bentuk kelembagaan dan bagaimana lembaga tersebut saling berkoordinasi untuk menyelesaikan permasalahan tentang perumahan dan permukiman.

1) PEMAHAMAN TENTANG KELEMBAGAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN

Sebelum membahas lebih lanjut sebaiknya kita pahami terlebih dahulu beberapa terminologi yang terkait dengan lingkup yang akan dibahas dalam materi kelembagaan, yaitu tentang institusi, organisasi dan lembaga. Terminologi 'institution' hampir selalu mengandung pengertian '*behavioral rule*', '*continues*', dan '*organized*'. Ada beberapa perbedaan yang membedakan antara "*institutions*" dengan '*organisations*'. Institusi adalah: "*the humanly devised constraints that shape human interaction...they structure incentives in human exchange, whether political, social or economic...Institutions reduce uncertainty by providing a structure to everyday life...Institutions include any form of constraint that human beings devise to shape interaction*". Sedangkan pengertian organisasi lebih kepada kelompok dari beberapa orang yang disatukan oleh beberapa kepentingan bersama untuk mencapai tujuan.

Kelembagaan/kepranataan/institusi adalah suatu bentuk kesatuan unsur 'formal' (kesepakatan) beserta jaringan dukungan yang dikembangkan didalamnya secara terorganisir, yang secara kontinu mempengaruhi sistem manajemen sumberdaya dari suatu entitas tertentu, untuk menghasilkan dan/atau melindungi perubahan.

Kelembagaan 'bukan' hanya lembaga/organisasi, terlebih jika dikaitkan dengan pembangunan kawasan permukiman dalam konteks wacana *good governance*, yang berimplikasi bahwa seluruh stakeholders/pihak yang berkepentingan harus dilembagakan (*institutionalized*) ke dalam seluruh proses dan aktivitas pembangunannya.

Pengertian kelembagaan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yaitu suatu tatanan dan pola hubungan antara anggota masyarakat atau organisasi yang terlibat dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah. Hubungan tersebut saling mengikat dan menentukan bentuk hubungan antar anggota atau organisasi yang diwadahi dalam suatu organisasi atau jaringan. Adapun bentuk hubungan ditentukan oleh faktor-faktor

pembatas dan pengikat berupa norma, kode etik, aturan formal maupun informal untuk pengendalian berperilaku sosial serta insentif dalam bekerjasama untuk mencapai tujuan bersama

2) PENGEMBANGAN KAPASITAS KELEMBAGAAN

Pengembangan kelembagaan (*capacity building*) merupakan suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan menuju ke arah yang lebih baik dalam rangka menjalankan pranata sosial (sistem perilaku) untuk memenuhi kebutuhan dalam kehidupan masyarakat.

Dalam pengembangan kapasitas kelembagaan, terlebih dahulu kita pahami faktor apa saja yang harus ada dalam suatu lembaga sehingga lembaga tersebut dapat beroperasi secara berkelanjutan. Komponen yang diperhatikan dalam lembaga pertama adalah internal organisasi lembaga tersebut, kedua harus ada program atau kegiatan yang dikerjakan oleh lembaga tersebut dan ketiga adalah adanya link atau kerjasama untuk mengembangkan lembaga tersebut dengan pihak lain. Ketiga komponen tersebut harus berjalan semua dan saling mendukung untuk operasional suatu lembaga supaya lembaga tersebut dapat eksis dan berkelanjutan.

Pertama *internal organisation 'to be'* yaitu kondisi internal organisasi. Suatu organisasi terbentuk karena kumpulan dari orang-orang yang mempunyai kepentingan dan tujuan sama, dan tergabung menjadi suatu kelompok sebagai target group suatu organisasi. Organisasi harus mempunyai visi misi, nilai organisasi dan strategi untuk mencapai tujuan yang akan dicapai suatu organisasi. Selain itu organisasi harus legal yang mempunyai sertifikat keabsahannya dari notaris, sehingga dapat diakui dan mempunyai kredibilitas yang dapat dipercaya.

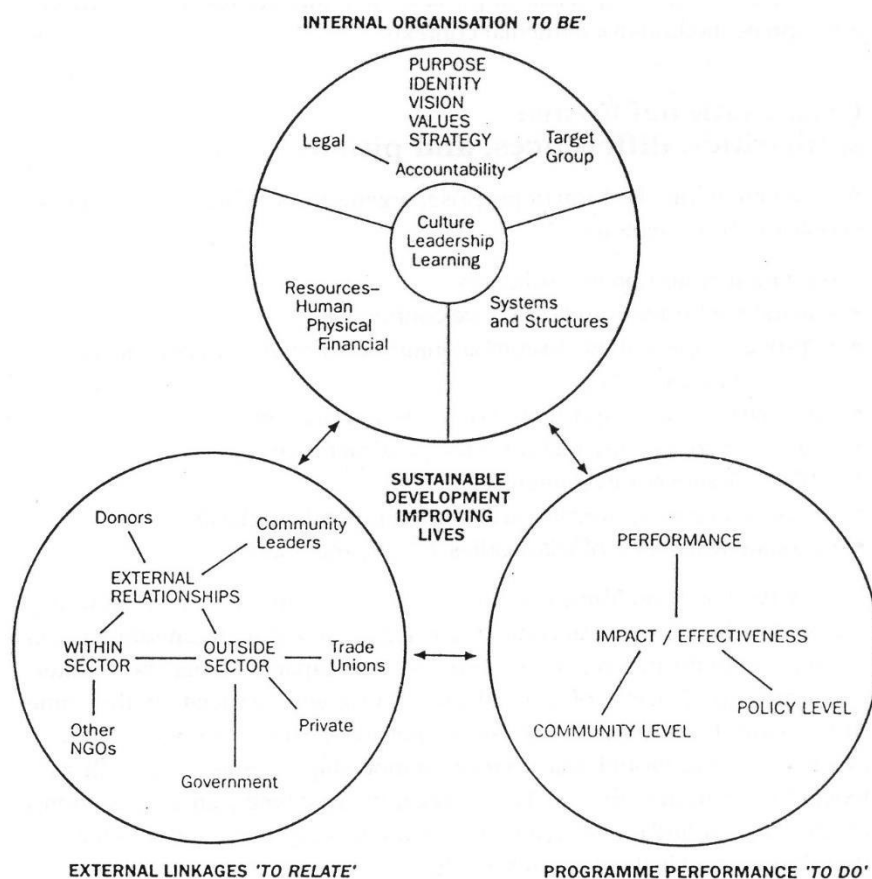
Internal organisasi membutuhkan sumber daya agar organisasi dapat melakukan aktivitasnya. Adapun sumber daya tersebut terdiri dari sumber daya manusia, fisik dan finansial. Sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan sesuai dengan kompetensi organisasi agar dapat berkembang tidak hanya pada internal organisasi tetapi juga dapat berkembang lebih luas. Sarana dan prasarana yang lengkap dapat mendukung kelancaran dan suksesnya suatu organisasi. Selain itu pada internal organisasi juga harus dibuat aturan atau tata cara dalam bertindak dan bekerja sesuai dengan peran dan tugas dari masing-masing anggotanya.

Kedua adalah *programme performance 'to do'* yaitu kinerja program akan dilakukan organisasi untuk mencapai tujuan. Kinerja ini harus memikirkan efektifitas dan dampak program. Efektivitas program dapat terkait dengan kebijakan yang ada, baik kebijakan internal organisasi maupun kebijakan pada level pemerintahan. Sedangkan dampak program harus memikirkan pada level komunitas organisasi maupun dampak terhadap masyarakat secara luas untuk semua aspek.

Ketiga adalah *external linkage 'to relate'*, yaitu organisasi harus mempunyai kerjasama dengan pihak eksternal. Hubungan kerjasama dapat dengan lembaga donor atau lembaga komunitas lainnya. Bidang kerjasama dalam organisasi disesuaikan dengan kebutuhan dari masing-masing organisasi dalam beberapa sektor, baik sektor yang masih dalam lingkup organisasi, sektor yang di luar organisasi maupun lainnya. Kerjasama masing-masing sektor ini dapat dengan lembaga non pemerintah (NGO), lembaga atau institusi pemerintah dan dapat kerjasama dengan pihak swasta.

Ketiga komponen tersebut harus ada, saling berhubungan dan berjalan secara aktif, sehingga organisasi tersebut dapat berkembang secara berkelanjutan. Apabila salah satu dari komponen tersebut tidak berjalan, maka ada hambatan atau kendala yang

menyebabkan organisasi tersebut tidak dapat berjalan dengan baik. Untuk lebih jelasnya tiga komponen dalam suatu organisasi dapat dilihat pada diagram berikut.



Gambar 15. Kerangka Model Pengembangan Kelembagaan

Diagram kerangka model pengembangan kelembagaan di atas yang terdiri dari tiga komponen yang harus ada pada suatu lembaga/institusi atau suatu organisasi, baik secara struktural atau non struktural formal, maupun swadaya. Ketiga komponen tersebut saling berhubungan agar dalam melakukan aktivitasnya, suatu lembaga dapat meningkat dan berkelanjutan.

3) KELEMBAGAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Permasalahan perumahan dan kawasan permukiman sangat kompleks sehingga membutuhkan dukungan stakeholder terkait. Permasalahan tidak hanya untuk pembangunan rumah baru tetapi juga untuk permasalahan dengan kondisi perumahan dan permukiman yang sekarang ada tetapi mengalami degradasi. Untuk menangani masalah tersebut membutuhkan koordinasi antar sektor agar tidak terjadi tupang tindih dalam penanganannya. Berbagai sektor yang menangani perumahan dan permukiman selalu terkait dengan institusi atau lembaga yang menaungi dari masing-masing sektor.

Pada dasarnya penanganan permasalahan perumahan dan permukiman merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri, pemerintah berkewajiban memfasilitasi dengan menciptakan iklim kondusif bagi peluang kemudahan bagi masyarakat. Untuk menciptakan iklim kondusif, pemerintah berkewajiban membentuk kelembagaan untuk melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai kebutuhan dasar bagi masyarakat.

Peraturan Pemerintah RI No 38 tahun 2007 tentang pembagian urusan pemerintahan antara pemerintah, pemerintahan daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/ kota bahwa perumahan menjadi urusan wajib, sehingga setiap daerah harus wajib menyelenggarakan perumahan dan permukiman. Dengan demikian ada lembaga yang mengurus dan mempunyai program kegiatan dan adanya kerjasama dengan stakeholder dalam penyelenggaraannya. Baik lembaga yang sifatnya struktural maupun non struktural yang mengurus bidang perumahan dan kawasan permukiman. Adapun kelembagaan baik struktural maupun non struktural yang menangani perumahan dan permukiman dapat dijelaskan dalam uraian berikut ini.

a. Kelembagaan Perumahan dan Permukiman – Struktural

Kelembagaan pemerintah secara struktural yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia sudah diatur dalam undang-undang yang berlaku. Kelembagaan perumahan dan permukiman oleh pemerintah yang ada di tingkat pusat adalah di kementerian yang mempunyai tugas merumuskan kebijakan dan koordinasi, dan menyediakan rumah dan pengembangan lingkungan. Pada tingkat provinsi mempunyai wewenang untuk merencanakan, mengendalikan, mengawasi dan melaksanakan pelayanan dasar lintas kabupaten/ kota dan yang belum dapat dilaksanakan kabupaten/kota. Sedangkan pada tingkat kabupaten/kota yaitu merencanakan, mengendalikan, mengawasi dan melaksanakan pelayanan dasar bidang perumahan dan permukiman.

Kelembagaan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman di daerah memiliki peran yang sangat strategis, mengingat kondisi masyarakat yang masih memerlukan dukungan. Hal ini membutuhkan keaktifan, kerjasama dan koordinasi semua stakeholder dalam penyediaan, perencanaan, pembangunan dan pengawasan perumahan dan kawasan permukiman

b. Kelembagaan Perumahan dan Permukiman - Non Struktural

Untuk membantu pelaksanaan penyelenggaraan perumahan dan permukiman secara non struktural pada saat ini sesuai dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 kelembagaan non struktural yang membantu penyelenggaraan perumahan dan permukiman berbentuk Pokja PKP (Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman) baik di tingkat pusat, provinsi maupun kabupaten/kota. Pokja sebagai wadah koordinasi dan kolaborasi, bukan mengambil alih tugas Satuan Kerja Perangkat Daerah. Tugas Pokja PKP adalah memastikan bahwa bidang perumahan memiliki referensi yang sama, tujuan yang sama, institusi-institusi yang terlibat memahami pekerjaannya, target yang dapat dimonitor bersama dan jelas, indikator kinerja yang sama, baik output maupun outcome dan memiliki kebijakan yang sama.

Manfaat dan peran Pokja PKP yaitu keterpaduan dan kolaborasi berbagai aktor (Pemerintah, Pemda, mitra lainnya) dalam penanganan perumahan dan permukiman. Contoh: Keterpaduan Penanganan Permukiman kumuh antara menangani rumahnya, manusianya dan infrastruktur permukimannya. Selain itu mempunyai peran sebagai wadah membangun koordinasi dan kesamaan pemahaman antar pihak karena pembangunan perumahan tidak bisa dilakukan hanya oleh satu pihak tertentu (multi aktor dan multi sektor).

Pembagian peran Pokja PKP di tingkat pusat, provinsi dan daerah mempunyai perbedaan. Peran Pokja PKP di tingkat Pusat yaitu sosialisasi dan diseminasi, koordinasi kelembagaan di tingkat nasional, membangun *Housing and Settlements Information System*, fasilitasi pendataan, perencanaan, dan pelaksanaan di daerah,

menyusun memorandum program K/L serta monitoring dan evaluasi. Sedangkan di tingkat provinsi peran Pokja yaitu sosialisasi dan diseminasi, koordinasi kelembagaan di tingkat provinsi, memperbaharui data-data dalam *Housing and Settlements Information System*, fasilitasi pendataan, perencanaan, dan pelaksanaan di kabupaten/kota, menyusun memorandum program skala provinsi serta monitoring dan evaluasi. Untuk Pokja kabupaten/kota mempunyai peran sebagai berikut sosialisasi dan diseminasi ke masyarakat, membangun kelembagaan di tingkat kabupaten/kota, Konsolidasi pendataan perumahan dan permukiman, penyusunan strategi penanganan dan memorandum program, pelaksanaan rencana aksi serta monitoring dan evaluasi.

Perbedaan peran Pokja yaitu di tingkat pusat dan provinsi lebih cenderung fungsi koordinasi karena tidak memiliki wilayah secara langsung. Untuk Pokja Provinsi ditambah dengan pendataan dari tingkat daerah. Sedangkan pada tingkat kabupaten Pokja mempunyai peran yang lebih strategis dan operasional, karena yang memiliki wilayah untuk menata dan mengendalikan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Penguatan kelembagaan internal Pokja PKP pada setiap level dapat mengawal pembangunan PKP secara berkelanjutan. Sosialisasi dan diseminasi tentang kegiatan pembangunan baru, pembangunan kembali, dan pengembangan PKP. Pokja membangun koordinasi, integrasi dan sinergitas setiap kegiatan dalam penyelenggaraan PKP (jenis program, bentuk perencanaan, lokasi kegiatan, dana, waktu). Pendampingan terhadap peningkatan kapasitas stakeholder dan sumber daya untuk pembangunan PKP. Pokja diperlukan dalam kegiatan monev untuk memberi masukan, dan arahan terhadap perubahan kegiatan yang dilakukan pada masa mendatang berdasarkan dari hasil monev yang dilakukan.

Lembaga non struktural selain tersebut pada level masyarakat terdapat lembaga yang menangani tentang perumahan dan permukiman yaitu Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM) atau Lembaga Keswadayaan Masyarakat (LKM). Lembaga tersebut dibentuk dengan tujuan dapat mendampingi masyarakat dalam setiap kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat yang belum mampu. Setelah program selesai diharapkan BKM tidak mendampingi lagi, namun masyarakat dapat melanjutkan kegiatan pemeliharaan dan pembangunan perumahan dan permukiman secara mandiri

c. Integrasi sebagai strategi dasar untuk keberlanjutan lembaga PKP

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang mencakup perencanaan, pemanfaatan, pembangunan serta pengawasan dan pengendalian membutuhkan kerjasama dari semua stakeholder perumahan dan permukiman. Stakeholder yang berpengaruh dan berkepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman baik yang tergabung dalam institusi ataupun dalam suatu komunitas membutuhkan koordinasi dan integrasi dalam setiap kegiatannya.

Integrasi bertujuan untuk meningkatkan efisiensi berjalannya sebuah kebijakan, sehingga program berjalan dengan efektif. Integrasi dilakukan dengan memberikan peluang bagi terlaksananya perencanaan dan implementasi efektif dari serangkaian trade-off dalam bidang perumahan dan permukiman. Dengan integrasi juga dapat memungkinkan organisasi pelaksana bidang perumahan dan permukiman untuk bekerja dengan lebih efektif. Selain itu integrasi dapat mengidentifikasi dan memobilisasi sumberdaya finansial dan sumberdaya manusia.

Organisasi atau lembaga yang menangani bidang perumahan dan permukiman baik yang bersifat struktural maupun non struktural membutuhkan pendamping agar internal organisasi dapat berjalan. Lembaga tersebut selain kebutuhan internal terpenuhi, maka harus dapat membuat program sesuai dengan kebutuhannya, dan organisasi tersebut juga dapat menjalin kerjasama dengan lembaga lain. Dengan komponen-komponen tersebut maka diharapkan organisasi di tingkat masyarakat dapat aktif berjalan secara berkelanjutan.

Dalam penyediaan perumahan secara formal lembaga pemerintah bidang perumahan dan permukiman bekerjasama dengan sektor swasta dan dapat juga dengan CSR (*Corporate Social Responsibility*). Kerjasama dalam hal ini pemerintah sebagai penyedia sarana dan prasarana untuk kepentingan publik sementara pihak swasta yang membangun rumah. Dengan kerjasama ini harga rumah dapat ditekan dengan dikurangnya komponen sarana prasarana yang telah dibantu oleh pemerintah. Kerjasama kelembagaan lain antara pemerintah dan CSR yaitu: pihak CSR membantu untuk pembangunan rumah bagi masyarakat yang lokasinya masih dalam radius perusahaan yang terletak di sekitar lokasi perusahaan. Bentuk bantuan program dari CSR diharapkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan dapat secara berkelanjutan.

2.2 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik kelembagaan pembangunan perumahan dan permukiman
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik kelembagaan pembangunan perumahan dan permukiman setelah dosen pengampu mata kuliah selesai menyampaikan materi.

3. Penutup

3.1 Rangkuman

Pengertian kelembagaan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yaitu suatu tatanan dan pola hubungan antara anggota masyarakat atau organisasi yang terlibat dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah. Hubungan tersebut saling mengikat dan menentukan bentuk hubungan antar anggota atau organisasi yang diwadahi dalam suatu organisasi atau jaringan. Adapun bentuk hubungan ditentukan oleh faktor-faktor pembatas dan pengikat berupa norma, kode etik, aturan formal maupun informal untuk pengendalian berperilaku sosial serta insentif dalam bekerjasama untuk mencapai tujuan bersama.

Kelembagaan perumahan dan permukiman secara struktural adalah institusi pemerintah yang mempunyai tugas dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman baik tingkat

pusat, provinsi, kabupaten/kota. Pada tingkat pusat adalah di kementerian mempunyai tugas merumuskan kebijakan dan koordinasi, dan menyediakan rumah dan pengembangan lingkungan. Tingkat provinsi mempunyai wewenang untuk merencanakan, mengendalikan, mengawasi dan melaksanakan pelayanan dasar lintas kabupaten/ kota dan yang belum dapat dilaksanakan kabupaten/kota. Tingkat kabupaten/kota yaitu merencanakan, mengendalikan, mengawasi dan melaksanakan pelayanan dasar bidang perumahan dan permukiman.

Kelembagaan non struktural adalah lembaga yang membantu penyelenggaraan perumahan dan permukiman sesuai dengan UU No 1 Tahun 2011 adalah berbentuk Pokja PKP (Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman) baik di tingkat pusat, provinsi maupun kabupaten/kota. Pokja sebagai wadah koordinasi dan kolaborasi, bukan mengambil alih tugas Satuan Kerja Perangkat Daerah. Sedangkan lembaga non struktural lainnya adalah lembaga swasta, CSR, dan ada lembaga masyarakat yang berbentuk KSM (Kelompok Swadaya Masyarakat), BKM (Badan Keswadayaan Masyarakat).

3.2 Tes Formatif

Kerjakan soal *multiple choice* dibawah ini, pilih salah satu jawaban yang paling dianggap benar.

1. Kelembagaan dapat dimaknakan dalam beberapa kata kunci berikut ini KECUALI
 - a. Organisasi
 - b. Hubungan antarorganisasi
 - c. Rules of the games
 - d. Pembangunan
2. Salah satu peran kelembagaan dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah
 - a. Mengurangi backlog dengan penyediaan perumahan yang terjangkau untuk masyarakat
 - b. Menjaga keamanan daerah perkotaan
 - c. Menertibkan padagang kaki lima yang nakal
 - d. Menciptakan ruang publik di pusat kota dan di daerah pinggiran
3. Di antara faktor-faktor berikut ini, yang manakah yang BUKAN merupakan alasan perlunya kelembagaan perumahan dan permukiman
 - a. Menyediakan perumahan yang sesuai dengan arahan dalam RTRW
 - b. Mencegah agar tidak terjadi kekumuhan
 - c. Memberantas korupsi dan kolusi
 - d. Membantu finansial masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
4. Tugas-tugas pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut ini
 - a. Sebagai fasilitator dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman
 - b. Merumuskan regulasi (peraturan) pembangunan perumahan dan permukiman
 - c. Melakukan koordinasi dan perencanaan pembangunan perumahan dan permukiman
 - d. Semua jawaban benar adanya
5. Berikut ini dapat menggambarkan keberadaan sektor swasta secara umum dalam aktivitas ekonomi, KECUALI
 - a. Swasta selalu berorientasi profit
 - b. Keuntungan dikejar untuk menambah aset

- c. Aset-aset pada dasarnya dikembangkan untuk meningkatkan nilai pemegang saham
 - d. Tidak ada jawaban yang benar
- 6. Salah satu latar belakang munculnya konsep pembangunan berbasis masyarakat (community-based development) adalah sebagai berikut KECUALI:
 - a. Kegagalan pemerintah dalam penyediaan prasarana dasar perkotaan
 - b. Pergeseran pendekatan dari supply-driven ke demand-driven
 - c. Munculnya model pendekatan local (co-) management
 - d. Ikut-ikutan negara maju saja
- 7. Mitos dan kesalahan persepsi muncul dalam pembangunan berbasis masyarakat, di antaranya
 - a. Biaya yang dibutuhkan lebih besar dari program yang reguler
 - b. Membutuhkan waktu yang lebih lama
 - c. Masyarakat belum mempunyai kapasitas yang cukup
 - d. Semua jawaban BENAR
- 8. Berikut ini yang BUKAN penentu kesuksesan inisiatif pembangunan perumahan dan permukiman berbasis masyarakat adalah
 - a. Stakeholder involvement
 - b. Konsultasi dengan masyarakat
 - c. Kemampuan mengetahui kebutuhan lokal
 - d. Dana dari lembaga donor internasional
- 9. Kelembagaan non struktural yang sesuai dengan UU No 1 tahun 2011 adalah berbentuk Pokja, apa peran lembaga tersebut?
 - a. Mengambil alih tugas SKPD perumahan dan permukiman
 - b. Sebagai wadah lembaga perumahan dan permukiman di masyarakat
 - c. Membantu swasta dalam penyediaan perumahan
 - d. Sebagai wadah membangun koordinasi dan kesamaan pemahaman antar stakeholder perumahan dan permukiman.
- 10. Kemitraan public-privat dalam pembangunan perumahan dan permukiman dicirikan antara lain dengan
 - a. Lebih banyak partisipasi dalam penyiapan dokumen perencanaan
 - b. Biaya yang lebih besar
 - c. Beban pemerintah yang semakin meningkat
 - d. Berkurangnya peran masyarakat dalam pembangunan
- 11. Yang termasuk dalam kendala dalam program kemitraan public-privat-community dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut ini KECUALI
 - a. Adanya perbedaan kultur di antara aktor yang terlibat
 - b. Tidak tercapainya trust (kepercayaan) di antara pihak-pihak yang terlibat
 - c. Perubahan struktur organisasi dan tata kerja
 - d. Kapasitas kelembagaan
- 12. Salah satu kontribusi lembaga swadaya masyarakat dalam pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman berikut adalah tidak tepat, yaitu :
 - a. Membangun kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pembangunan perumahan dan permukiman
 - b. Memberikan bantuan uang kontan
 - c. Memperkuat kapasitas organisasi CBO (community-based organisation)
 - d. Memperbaiki akses masyarakat ke lembaga keuangan

13. Salah satu strategi pengembangan kelembagaan pembangunan prasarana adalah dengan terminologi mengintegrasikan (to integrate). Pengintegrasian ini dapat dilakukan melalui beberapa cara berikut ini KECUALI
 - a. Memberikan peluang terjadinya perencanaan dan implementasi yang efektif
 - b. Memberdayakan (enabling) lembaga pelaksana
 - c. Identifikasi yang akurat terhadap ketersediaan sumberdaya
 - d. Membatasi partisipasi aktor non pemerintah
14. Di antara urutan berikut ini, mana yang paling benar untuk menunjukkan pola yang baik untuk pengembangan kelembagaan pembangunan perumahan dan permukiman:
 - a. Integrasi-distribusi-koordinasi
 - b. Kerjasama-koordinasi-integrasi
 - c. Kerjasama-desentralisasi-koordinasi
 - d. Koordinasi-integrasi-kerjasama

3.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\sum \text{jawaban yang benar}}{14} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

- 90% - 100% : baik sekali
- 80% - 89% : baik
- 70% - 79% : cukup
- 60% - 69% : kurang
- 0% - 59% : gagal

3.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah

3.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

- | | |
|------|-------|
| 1. D | 8. D |
| 2. A | 9. D |
| 3. C | 10. A |
| 4. D | 11. C |
| 5. D | 12. C |
| 6. D | 13. B |
| 7. D | 14. D |

DAFTAR PUSTAKA

- I. Ogu, Vincent. 2000. Stakeholders' partnership approach to infrastructure provision and management in developing world cities: lessons from the Sustainable Ibadan project. *Habitat International*. 24(2000). 517-533.

- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia
- Republik Indonesia . 2017. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 38 tahun 2007 tentang Pembagian Urusan pemerintahan antara pemerintah, pemerintahan daerah provinsi, dan pemerintahan daerah kabupaten/ kota. Jakarta
- Rakodi, Carole. 2002. Politics And Performance: The Implications Of Emerging Governance Arrangements For Urban Management Approaches And Information Systems. *Habitat International*, 27(2003), 523–547
- Rapoport, Amos. 1968. *House Form and Culture*. N.J: Prentice Hall Inc.Englewood Cliffs.NJ
- Turner, John F.C. 1976. *Housing By People. Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

III. KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

1. Pendahuluan

1.1 Deskripsi singkat

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman agar dapat teratur dan semua masyarakat dapat memiliki atau menghuni rumah secara adil dan merata, maka pemerintah harus memberikan kebijakan yang dapat melindungi semua masyarakat. Kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman ini mendukung dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Bahasan Kebijakan Pembangunan Permukiman ini akan lebih fokus pada konsep dasar dan landasan teoritis yang berhubungan dengan perkembangan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman. Pada bahasan ini akan membahas mengenai definisi kebijakan secara umum dan kebijakan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, perkembangan kebijakan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia dan jenis kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan diketahuinya kebijakan yang ada dapat menjadi dasar untuk menentukan arahan dalam penanganan perumahan dan permukiman.

1.2 Relevansi

Dengan diketahuinya pemahaman kebijakan secara umum dan jenis-jenis kebijakan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, maka dapat digunakan menyusun analisis dalam penanganan permasalahan perumahan dan permukiman. Permasalahan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak bisa lepas dengan kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah atau kebijakan lain yang berupa norma atau peraturan yang tidak tertulis. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang selalu terkait dengan banyak aspek dan menyangkut kebutuhan dasar manusia, sehingga dibutuhkan kebijakan yang dapat dinikmati untuk kesejahteraan masyarakat dan tidak merusak dan mengganggu kawasan budidaya dan kawasan lindung baik di daerah perkotaan maupun di perdesaan. Dengan demikian kebijakan sangat diperlukan untuk mengatur dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik untuk tahap perencanaan, pemanfaatan, pembangunan maupun pengawasan dan pemeliharaan

1.3 Kompetensi

1.3.1 Standar Kompetensi

Setelah mempelajari dan menyelesaikan pertemuan ini tujuan Instruksional Khusus (TIK) diharapkan mahasiswa mampu untuk menyusun arahan yang berdasarkan permasalahan dengan menggunakan literatur dan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

1.3.2 Kompetensi Dasar

Setelah mempelajari dan menyelesaikan pertemuan ini, secara umum mahasiswa diharapkan mampu:

1. Memahami definisi kebijakan secara umum dan khususnya kebijakan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Memahami perkembangan kebijakan perumahan dan permukiman.
3. Mengarahkan jenis kebijakan pembangunan permukiman yang digunakan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan penanganan permasalahan yang akan diimplementasikan

1.4 Petunjuk Belajar

Proses pembelajaran dalam perkuliahan ini dengan menggunakan dua metoda yaitu diskusi dan ceramah. Diskusi dilakukan sebelum dan setelah mendapatkan materi dari dosen pengampu mata kuliah. Sebelum menerima materi dari dosen pada pertemuan perkuliahan, mahasiswa diberi tugas individu secara non struktural yang dikerjakan di luar jam perkuliahan untuk membaca materi dari jurnal ataupun buku sesuai materi yang akan diberikan yang sudah tercantum dalam kontrak kuliah.

Pada waktu awal tatap muka perkuliahan sebagai pendahuluannya mahasiswa mengungkapkan materi yang telah dibaca terlebih dahulu yang didengarkan dan diperhatikan oleh teman-teman sekelas sambil didampingi dan difasilitasi dosen pengampu. Seperti pertemuan-pertemuan sebelumnya setelah mereka mengungkapkan apa yang telah dibaca kemudian dosen memberi materi perkuliahan dengan metoda ceramah. Namun karena pertemuan ini adalah pertemuan terakhir, jadi materi yang diberikan selalu terkait dengan materi pertemuan-pertemuan sebelumnya.

Mahasiswa diajak berdiskusi dengan kasus dari tugas kelompok yang telah mereka susun yang akan dipresentasikan di luar jam pertemuan perkuliahan. Diskusi tentang arahan penanganan permasalahan perumahan dan permukiman yang dikaitkan dengan materi-materi perkuliahan sebelumnya dan berdasarkan kebijakan yang ada, sehingga dalam membuat arahan tidak bertentangan dengan kebijakan dan dapat bermanfaat untuk masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman.

Sebagai penutup pada akhir perkuliahan mahasiswa diajak untuk menyimpulkan dan merumuskan materi perkuliahan berdasarkan dari hasil diskusi dari semua materi perkuliahan dari awal sampai akhir.

2. Penyajian

2.1 Uraian

Sebelum membahas mengenai kebijakan perumahan dan permukiman, terlebih dahulu yang harus dipahami adalah pengertian kebijakan. Ada berbagai pengertian tentang kebijakan. Di bawah ini, diringkaskan beberapa pengertian kebijakan. Kebijakan adalah suatu cara atau tindakan yang dilakukan oleh suatu lembaga yang mempunyai kewenangan publik untuk mengatasi suatu permasalahan untuk mencapai tujuan pembangunan.

Selain pengertian tersebut kebijakan adalah jalan atau cara bagi lembaga yang berperan sebagai pemegang kewenangan publik (dalam hal ini pemerintah) untuk mengatasi suatu permasalahan atau sekelompok permasalahan yang saling berhubungan dengan tujuan untuk kesejahteraan masyarakat. Kebijakan yang dikeluarkan oleh suatu lembaga biasanya disebut kebijakan lembaga atau kebijakan saja sedangkan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah biasa disebut kebijakan publik karena pemerintah harus melayani kepentingan publik.

Kebijakan merupakan serangkaian tindakan yang diusulkan seseorang, sekelompok, atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dengan menunjukkan hambatan-hambatan dan kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan. Kebijakan tersebut dalam rangka untuk mencapai tujuan tertentu.

Keberhasilan suatu kebijakan juga dipengaruhi oleh sejauh mana partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan terhadap suatu kebijakan serta peran yang mampu dimainkan oleh perencana secara profesional.

Dari berbagai definisi kebijakan sebagaimana tersebut di atas apabila dikaitkan dengan kebijakan perumahan dan permukiman yaitu cara dan tindakan pemerintah untuk mengatasi masalah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman untuk mencapai tujuan

pembangunan. Kebijakan merupakan proses dari serangkaian aktivitas mulai dari perumusan, implementasi, sampai dengan evaluasi kebijakan.

1) UNSUR-UNSUR DALAM KEBIJAKAN

Pada saat ini ada pandangan keliru bahwa kebijakan sama dengan peraturan pemerintah. Kebijakan bukan hanya apa yang tertulis dalam peraturan dan perundang-undangan. Kebijakan merupakan refleksi dari struktur dan fungsi pemerintahan yang mengaturnya. Peraturan, perundang-undangan dan ketetapan berisi pembatasan-pembatasan, hak dan kewajiban serta pengaturan lainnya yang mengikat. Setiap peraturan dijalankan oleh suatu struktur pemerintahan yang berbeda-beda dan sangat tergantung akan budaya kebijakannya. Kebijakan tidak selalu sama dengan peraturan yang dibuat oleh pemerintah secara tertulis, namun dapat berupa norma yang mengikat sesuai dengan karakteristik dan budaya yang ada di daerahnya masing-masing.

Apakah budaya kebijakan tersebut dapat mengakomodir kenyataan lapangan ataukah ketat diterjemahkan sesuai dengan isinya. Kebijakan ini biasanya diterjemahkan dalam pernyataan-pernyataan yang dikeluarkan oleh pemerintah yang menjalankannya, yang biasanya juga mencerminkan kepentingan pihak yang menjalankannya. Dalam praktek, kebijakan seringkali justru dibuat untuk memanfaatkan kekuasaan demi kepentingan kelompok politik atau pribadi tertentu.

Kebijakan adalah kendaraan pemerintah untuk berbuat yang baik bagi rakyatnya. Karena itu kebijakan adalah untuk kepentingan umum (publik). Kebijakan dapat dinyatakan dalam berbagai 1) instrumen legal (hukum) seperti peraturan perundangan atau 2) instrumen ekonomi seperti kebijakan fiskal, pajak, subsidi, harga, kebijakan keuangan, moneter dan finansial; atau 3) petunjuk dan arahan atau instruksi dan perintah; 4) pernyataan politik semata (political statement); dan 5) kebijakan dapat dituangkan dalam garis-garis besar arah pembangunan, strategi, rencana, program dan kemudian dapat diterjemahkan ke dalam proyek dan rencana anggaran tertentu.

Dari berbagai definisi di atas, beberapa elemen penting dari kebijakan yaitu masalah yang akan diatasi dengan kebijakan, cara untuk mengatasi masalah tersebut, tujuan yang akan dicapai, kepentingan yang diinginkan, aktor yang akan melakukannya, instrumen atau perangkat untuk melaksanakan kebijakan serta aturan untuk menggunakan instrumen tersebut.

Selain itu unsur yang ada dalam kebijakan dapat mencakup kepentingan yang terpengaruhi oleh kebijakan, jenis manfaat yang akan dihasilkan, derajat perubahan yang diinginkan, kedudukan pembuat kebijakan, siapa pelaksana program dan sumber daya yang dikerahkan

2) INSTRUMENTASI KEBIJAKAN DAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Kebijakan hanya akan menjadi kebijakan atau cita-cita semata kalau tidak dapat dilaksanakan. Untuk dapat diterapkan, kebijakan memerlukan instrumen atau perangkat dan alat kebijakan (*policy instruments*). Instrumen diterjemahkan kembali sebagai strategi, program, proyek, petunjuk teknis pelaksanaannya di lapangan, maupun metoda, alat dan teknik analisis untuk evaluasi dan pemantauan atas kebijakan yang diterapkan. Misalnya dalam bidang perumahan dan permukiman, instrumen kebijakan berupa perijinan, pajak, harga rumah, dan sebagainya.

Instrumen kebijakan merupakan intervensi negara yang dirancang untuk mencapai tujuan serta untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan kebijakan. Sampai sekarang

kebanyakan instrumen dikeluarkan dalam bentuk peraturan. Kebijakan ditetapkan dalam bentuk peraturan dan hukum dan instrumen ini disebut sebagai instrumen legal, instrumen aturan atau instrumen hukum

3) PERKEMBANGAN KEBIJAKAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Sesuai dengan definisi kebijakan, unsur dalam kebijakan dan instrumen kebijakan, maka perkembangan kebijakan perumahan dan permukiman mengikuti perkembangan kondisi pemerintahan yang berwenang waktu itu. Perkembangan kebijakan dapat dibedakan antara pra kemerdekaan, setelah kemerdekaan, orde baru dan pemerintahan saat ini.

Kebijakan perumahan dan permukiman pra kemerdekaan (sebelum tahun 1945) dari pemerintahan Hindia Belanda yaitu kebijakan untuk perumahan rakyat (volkswoningen) pada waktu itu rumah-rumah masih dibangun sendiri oleh masyarakat secara perseorangan. Kebijakan dan program penanganan perumahan yang berkesinambungan belum ada. Adapun bentuk kebijakan untuk pembangunan perumahan pada tahun 1934, mengatur perumahan bagi pegawai negeri sipil (Rumah Negeri) yang dibedakan berdasarkan golongan. Golongan I yaitu rumah yang dicadangkan utk pemegang jabatan tertentu, golongan II yaitu rumah untuk pegawai jawatan atau perusda, golongan III yaitu rumah-rumah negeri lainnya. Rumah-rumah tersebut dibagi dalam 11 kelas berdasarkan tingkat penghasilan dan disewakan kepada pegawai negeri yang menempati.

Pada tahun 1950 setelah kemerdekaan diselenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Senat diusulkan ke pemerintah bahwa setiap provinsi segera mendirikan perusahaan pembangunan perumahan rakyat dan pemerintah memberikan fasilitasnya. Hasil kongres merumuskan bahwa norma dan syarat perumahan rakyat minimum untuk luas rumah induk 32 m² (2 kamar tidur), luas rumah samping 17,5 m², tinggi langit-langit min 2,75 m dan lubang jendela dan lubang angin min 10 % dr luas lantai.

Pada masa orde baru - 1966 pengembangan kebijakan perumahan dalam ketetapan MPRS menyebutkan bahwa supaya diintensifkan pembangunan perumahan rakyat sehat. Selain itu pada saat lokakarya Direktorat Jenderal Cipta Karya mengenai perumahan rakyat di Bandung ditetapkan program Perumahan masuk ke Pelita I yaitu peningkatan penelitian teknis-teknologis, pengembangan percontohan, penyuluhan serta penyiapan sarana kelembagaan dan penunjang lainnya.

Pada saat Pelita II dibentuk Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional dan Perum Perumnas yang memberikan kebijakan tentang penyediaan Kredit Pemilikan Rumah yang diharapkan dapat mendukung penyediaan rumah secara massal, pembangunan perumahan dengan rumah BTN dan pemerintah berperan sebagai provider. Proyek perintisan perdesaan dan perkotaan, dengan memberdayakan masyarakat melalui penyuluhan, perbaikan lingkungan dan meningkatkan lingkungan perumahan.

Kebijakan Pelita III yaitu peningkatan program dan koordinasi pembangunan antar para penyelenggara pembangunan perumahan. Sebagai pihak yang mempunyai wewenang adalah Lembaga Menteri Muda Urusan Perumahan Rakyat. Program yang dijalankan yaitu peningkatan dan pembinaan serta pembangunan melalui koordinasi dan sinkronisasi, pengembangan kelembagaan pembiayaan serta dukungan penyediaan prasarana air bersih dan penyehatan lingkungan permukiman.

Pada Pelita IV yaitu penyiapan tinggal landas pembangunan perumahan. Pihak pemerintah telah meningkatkan menteri muda urusan perumahan rakyat menjadi Menteri Negara Perumahan Rakyat. Konsep Enabling Strategy yang dicanangkan pada tahun internasional 1987. Selain itu diterapkannya Intensifikasi Penyuluhan Perumahan (IPP)

sebagai pendukung kegiatan fisik yang berupa (P3KT, KIP, MIIP, P2LDT). Pada pelita IV mulai dirintis pendekatan pemberdayaan untuk peremajaan kota dan pengembangan rumah sewa. Selain itu diterbitkannya Rusun untuk memberikan acuan bagi pengembangan perumahan secara vertikal.

Pada Pelita V merupakan akhir PJP I yang diarahkan pemantapan landasan pembangunan perumahan, serta diundangkannya UU Perumahan dan Permukiman No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, UU No 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan Inpres Peremajaan Permukiman Kumuh. Arah kebijakan dan strategi nasional sektor perumahan memuat aspek (tata ruang, pertanahan, pembiayaan, kelembagaan pengembangan sumber daya manusia, teknologi industri bahan bangunan dan jasa konstruksi, penelitian dan pengembangan. Kebijakan ini berdasarkan dari lokakarya Nasional II tahun 1992. Selain itu pada tahun 1992 juga dicanangkan Gerakan Nasional Perumahan dan Permukiman Sehat.

Pelita VI penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang layak, terjangkau, berwawasan lingkungan dan berkelanjutan. Sasaran pembangunan dengan pendekatan Kasiba/Lisiba, peremajaan kawasan kumuh dan pembangunan air bersih. Selain itu pengembangan sistem pendanaan untuk masyarakat bawah dan pemantapan pengelolaan perumahan dan permukiman secara terpadu.

Pada masa reformasi setelah diundangkannya UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, banyak kebijakan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengejar backlog perumahan, karena tidak seimbangnya demand dan supply. Beberapa program diantaranya adalah pembangunan satu juta rumah, pembangunan 1.000 tower rumah susun dan pembangunan rumah tapak.

Amanat pembangunan bidang perumahan dan permukiman yang termuat dalam sasaran pembangunan infrastruktur permukiman pada RPJMN 2015-2019 yang merupakan agenda nasional adalah tercapainya pengentasan permukiman kumuh perkotaan menjadi 0%, meningkatnya keamanan dan keselamatan bangunan gedung termasuk keserasiannya terhadap lingkungan melalui (i) pembinaan dan pengawasan khususnya BGN; (ii) penyusunan NSPK dan penerapan penyelenggaraan bangunan hijau; dan (iii) menciptakan building codes. Tercapainya akses air minum yang aman menjadi 100% melalui penanganan tingkat regional, kabupaten/kota, kawasan dan lingkungan, baik di perkotaan maupun di perdesaan. Meningkatnya akses penduduk terhadap sanitasi layak (air limbah domestik, sampah dan drainase lingkungan) menjadi 100 % pada tingkat kebutuhan dasar melalui penanganan tingkat regional, kabupaten/kota, kawasan dan lingkungan, baik di perkotaan maupun di perdesaan

3. KEBIJAKAN PERENCANAAN SETELAH DIUNDANGKANNYA UU NO 1 TAHUN 2011

Kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di Indonesia berdasarkan dari RP3KP yang ada di daerah masing-masing. Sedangkan RP3KP adalah rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, rencana ini skenario sebagai panduan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman berdasarkan dari rencana tata ruang yang ada. Skenario penyelenggaraan perumahan dan permukiman pada dasarnya dibagi menjadi 3 pengklasifikasian dari beberapa permasalahan yang terjadi, yaitu:

- Kebijakan pembangunan perumahan baru, yaitu:

Pembangunan perumahan baru didasarkan dari backlog perumahan dan pertumbuhan penduduk yang terjadi secara alami. Pada pembangunan perumahan

baru ini membutuhkan lahan untuk lokasi perumahan baru, sesuai dengan jumlah unit rumah yang dibutuhkan untuk setiap tahunnya. Bentuk pembangunan rumah dapat berbentuk pembangunan tapak maupun vertikal, namun untuk kawasan perkotaan diarahkan untuk pembangunan secara vertikal. Pemerintah lebih banyak diharapkan membantu penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, sesuai yang tertera dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Pembangunan rumah dapat dilakukan secara formal (pemerintah atau swasta atau developer) yang sifatnya *ready stock*, untuk masyarakat yang mampu membeli. Sedangkan untuk pendekatan lainnya adalah secara swadaya, masyarakat dapat membangun rumah secara pribadi sesuai dengan kemampuannya.

Pembangunan baru ini harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ada di daerah, dan apabila tidak sesuai harus ada punishment.

- Kebijakan pembangunan kembali

Kebijakan ini adalah untuk bangunan perumahan dan permukiman yang sudah ada, namun mengalami degradasi yang menyebabkan kekumuhan, Kumuh dapat terjadi di lokasi yang legal yang disebut dengan slum dan untuk yang lokasinya pada lahan yang ilegal disebut dengan squatters. Kedua jenis permukiman kumuh ini memiliki kebijakan yang berbeda, untuk yang slum kebijakan lebih cenderung tidak digusur karena lokasi sudah sesuai dengan peruntukannya. Permukiman squatters yang membahayakan bagi penghuninya akan dilakukan penggusuran, namun pemerintah mempunyai kewajiban untuk penyediaan huniannya bagi warga yang tergusur. Pada tahun 2019 oleh pemerintah Indonesia diharapkan sudah bebas kumuh, sesuai dengan tujuan program 100-0-100, yaitu 100 % masyarakat Indonesia terlayani air bersih, 0% bebas kumuh dan 100 % terlayani sanitasi. Hasil program tersebut dengan pendekatan secara bottom up diharapkan dapat berkelanjutan.

- Kebijakan untuk kawasan tertentu

Kawasan tertentu adalah kawasan yang peruntukannya lebih dominan untuk fungsi tertentu, sebagai contoh kawasan pariwisata, kawasan perdagangan, kawasan pendidikan, kawasan pertambangan, dll namun pada lokasi tersebut terdapat fungsi untuk perumahan. Kebijakan yang diterapkan untuk lokasi di kawasan tertentu ini adalah difokuskan untuk pembangunan infrastruktur di lingkungan perumahannya, bukan kebijakan fungsi tertentu yang terdapat pada kawasan tersebut. Pembangunan infrastruktur perumahan diharapkan dapat meningkatkan kualitas dan kuantitas perumahan serta dapat mendukung pengembangan kawasan fungsi tertentu.

- Kebijakan untuk pembiayaan perumahan

Selain kebijakan perumahan dan permukiman ketiga tersebut, pembiayaan menjadi faktor yang terpenting untuk pelaksanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman. Pembiayaan dapat bersumber dari APBN Pusat atau APBD Provinsi dan sharing dengan APBD yang ada di kabupaten atau kota. Sumber dana tersebut adalah pembiayaan secara formal untuk pembangunan perumahan dan permukiman, selain itu banyak masyarakat yang menyelenggarakan sendiri berdasarkan swadaya dan partisipasi masyarakat tanpa adanya paksaan. Pembiayaan secara swadaya ini perlu dikawal dari pemerintah, karena pendekatan tersebut dapat berkelanjutan.

- Kebijakan untuk tata kelola

Tata kelola perumahan dan permukiman membutuhkan kolaborasi semua stakeholder karena tanpa adanya kerjasama, koordinasi, integrasi dari semua

stakeholder, maka penyelenggaraan perumahan dan permukiman tidak dapat terselenggara dengan baik dan berkelanjutan. Untuk menciptakan hal tersebut, maka dibutuhkan penguatan lembaga perumahan yang ada di masyarakat yang di dukung oleh pemerintah di tingkat level yang paling bawah yaitu kelurahan dan kecamatan, serta perlu didukung oleh pihak swasta.

3.1 Latihan

Kerjakan latihan ini sebagaimana instruksi di bawah :

1. Mahasiswa matakuliah perumahan dan permukiman dibagi menjadi lima kelompok dalam satu kelas.
2. Sebelum pertemuan ini, setiap mahasiswa dalam kelompok mencari tiga artikel berbeda dengan topik kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
3. Review artikel yang didapatkan baik dengan membandingkan diantara ketiganya maupun memberikan analisis singkat atau menyebutkan pembelajaran/kesimpulan yang didapatkan dari ketiga artikel tersebut.
4. Tuliskan review artikel pada kertas A4 diketik rapi dan hasil review dikumpulkan pada pertemuan dengan materi peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
5. Mahasiswa melakukan diskusi sesuai dengan pembagian kelompok dan membahas mengenai review yang dikerjakan oleh masing-masing anggota kelompok.
6. Setiap kelompok mempresentasikan hasil diskusi mengenai review artikel dengan topik kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman setelah dosen pengampu mata kuliah selesai menyampaikan materi.

4. Penutup

4.1 Rangkuman

Kebijakan merupakan tindakan dari instansi atau lembaga baik dari pemerintah atau lembaga lain yang mempunyai wewenang untuk dapat memecahkan permasalahan yang diusulkan oleh masyarakat dengan tujuan dapat mensejahterakan masyarakat. Kebijakan yang berasal dari pemerintah berupa kebijakan untuk pelayanan publik, untuk kebijakan dari lembaga tertentu merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh lembaga yang terkait

Kebijakan tidak seharusnya berupa aturan, namun dapat berupa peraturan, perundang-undangan atau suatu ketetapan yang berisi pembatasan yang berupa hak dan kewajiban atau berupa pengaturan lainnya yang sifatnya mengikat. Kebijakan bukan hanya produk dari pemerintah yang berupa aturan secara tertulis, namun dapat berupa norma yang mengikat sesuai dengan karakteristik dan budaya yang berada di daerah masing-masing.

4.2 Tes Formatif

Kerjakan soal dibawah ini, dengan menjawab semua pertanyaan secara singkat dan jelas.

1. Jelaskan pengertian tentang kebijakan secara umum dan kebijakan yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman!
2. Apa saja bentuk kebijakan perumahan dan permukiman secara singkat mulai dari tahap sebelum kemerdekaan sampai pelita VI?
3. Bagaimana bentuk kebijakan pemerintah dalam gerakan nasional yang dapat membantu masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan rumahnya setelah diundangkannya UU No 1 tahun 2011?

4.3 Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan kunci jawaban test formatif yang ada pada bahasan berikut ini, hitunglah jawaban anda yang benar, kemudian gunakan rumus ini untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi dalam bab ini.

Rumus :

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\Sigma \text{jawaban yang benar}}{3} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan yang anda capai adalah :

- 90% - 100% : baik sekali
- 80% - 89% : baik
- 70% - 79% : cukup
- 60% - 69% : kurang
- 0% - 59% : gagal

4.4 Tindak lanjut

Jika mahasiswa dapat mencapai tingkat kepuasan 80% ke atas (dari soal tersebut), maka dapat meneruskan dengan kegiatan belajar bab selanjutnya, tetapi jika tingkat penguasaan belum mencapai 80%, maka harus mengulangi kegiatan belajar bab tersebut terutama pada bagian yang belum dikuasai. Untuk mencapai pemahaman tersebut, mahasiswa dapat menghubungi dosen pengampu di luar waktu kuliah

4.5 Kunci Jawaban Tes Formatif

Tes formatif merupakan latihan untuk pemahaman dari perkuliahan yang telah diberikan, adapun kunci jawaban tes formatif secara singkatnya sebagai berikut:

1. Pengertian tentang kebijakan secara umum adalah suatu serangkaian tindakan yang dilakukan oleh suatu lembaga yang mempunyai wewenang untuk mengatasi suatu permasalahan untuk mencapai tujuan pembangunan dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Sedangkan kebijakan yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman adalah suatu tindakan dari pemerintah untuk mengatasi permasalahan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan dan permukiman, mulai dari tahap persiapan, perencanaan, pemanfaatan, pembangunan, pengendalian dan pemeliharaan.
2. Bentuk kebijakan perumahan dan permukiman dari tahap sebelum kemerdekaan sampai pelita VI secara singkat dapat dijelaskan sbb:
 - Pra Kemerdekaan: bentuk kebijakan mengatur tentang pembangunan perumahan untuk PNS yang dibedakan per golongan yang berdasarkan tingkat penghasilan
 - Setelah kemerdekaan (1950): pendirian perusahaan pembangunan perumahan rakyat di setiap provinsi dan pemerintah daerah memfasilitasinya. Selain itu kebijakan tentang standar pembangunan rumah yaitu tentang luas minimal 32 m², tinggi langit-langit minimal 2,75 m dan luabng angin min 10 % dari luas lantai.
 - Masa Orde Baru: pembangunan perumahan rakyat sehat
 - Pelita I: Peningkatan penelitian tenis dan teknologis, pengembangan percontohan, penyuluhan serta penyiapan sarana kelembagaan dan penunjang pembangunan perumahan lainnya.
 - Pelita II: Badan Kebijakasaan Perumahan Nasional dan Perum Perumnas memberikan kebijakan tentang kredit pemilikan rumah untuk penyediaan rumah secara massal.
 - Pelita III: peningkatan program dan koordinasi antar stakeholder perumahan.

- Pelita IV: pendekatan pembangunan perumahan dengan konsep enabling strategy.
 - Pelita V: diundangkannya UU No 24 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman serta inpres peremajaan permukiman kumuh
 - Pelita VI: pembangunan perumahan dengan konsep Kasiba/Lisiba, peremajaan kawasan kumuh dan pembangunan air bersih dan pengelolaan perumahan dan permukiman secara terpadu.
 - Masa reformasi dan setelah diundangkannya UU No 1 Tahun 2011 yaitu: kebijakan pembangunan rumah tapak dan pembangunan 1000 tower rumah susun.
3. Bentuk kebijakan pemerintah dalam gerakan nasional yang dapat membantu masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan rumah setelah diundangkannya UU No 1 tahun 2011 adalah program 1000 tower rumah susun dan satu juta rumah. Pembangunan 100 tower rumah susun merupakan salah satu program untuk pemenuhan baclok hunian perumahan di perkotaan dalam bentuk vertikal. Pembangunan rumah susun sebagian besar dalam bentuk sewa, lahan yang digunakan untuk tempat berdirinya rumah susun adalah aset milik pemerintah daerah kabupaten/kota, sedangkan yang membangun konstruksinya adalah pemerintah pusat. Sedangkan pembangunan satu juta rumah tapak, diharapkan masyarakat terutama MBR dapat memiliki rumah sederhana yang layak dan terjangkau.

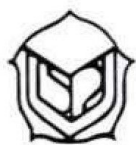
DAFTAR PUSTAKA

- Republik Indonesia. 2011. Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara RI Tahun 2011 No. 7. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101. Jakarta
- Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Lembaran Negara RI Tahun 2016 No. 316. Jakarta
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2014. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2016. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 No. 172. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Turner, John F.C. 1976. *Housing By People. Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

INDEKS

- ability to pay*, 29
affordable housing, 29
Apartemen, 20, 23
Bantuan Uang Muka, ix, 107, 109
bottom up, 57, 61, 136
Cluster, 20, 23
Detached, 19
Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, 107
formal, 1, 2, 4, 9, 36, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 59, 99, 119, 120, 121, 124, 125
Formal Individual, 54, 61
Housing as Consumer Good, 40, 45
Housing as Instrument of Development, 40, 45
Housing as Social Good, 40, 45
Hunian berimbang, 76, 79
Informal Illegal, 54, 61
Informal Legal, 54, 61
kasiba, 73, 74, 75, 76, 78, 79
kebijakan, 1, 2, 3, 4, 18, 31, 32, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 81, 82, 83, 88, 89, 92, 105, 111, 121, 122, 123, 124, 125, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139
kelembagaan, 1, 2, 3, 4, 81, 88, 89, 97, 105, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 134, 138
Keterjangkauan, 28, 29, 33, 34, 65, 71
Koefisien Dasar Bangunan, 75
Koefisien Daerah Hijau, 75
Koefisien Luas Bangunan, 75
konsolidasi lahan, 3, 75, 97, 100, 101, 102
Lahan, 65, 67, 68, 69
Land Banking, 69, 71
Land Readjustment, 69
Land Revitalization, 69, 71
land sharing, 3, 97, 101, 102
lisiba, 73, 74, 75, 78, 79
Maisonette, 19, 23
masyarakat berpenghasilan rendah, 1, 2, 3, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 38, 43, 45, 49, 50, 52, 63, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 76, 77, 79, 80, 89, 90, 114
Networks, 13
paradigma, 1, 2, 4, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45
Partisipasi masyarakat, 57
pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok, 56
Pembebasan lahan, 68, 71
Pemberdayaan Masyarakat, 56
pembiayaan, 1, 2, 3, 4, 44, 48, 50, 51, 75, 79, 81, 88, 97, 100, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 118, 134, 136
peran masyarakat, 45, 57, 60, 127
Perizinan, 31, 65, 70, 72
permukiman, iv, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 27, 32, 33, 36, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 50, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 69, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 85, 86, 88, 89, 92, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 110, 111, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137
permukiman kumuh, 3, 22, 24, 45, 54, 82, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 135, 138
Perspektif konservatif, 41
Perspektif liberal klasik, 41
Perspektif neoliberal, 41
Perspektif radikal, 41
perumahan, iv, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137
perumahan berbasis komunitas, 56
prasarana, 1, 8, 9, 10, 13, 16, 21, 24, 31, 54, 61, 66, 67, 73, 74, 75, 77, 78, 80, 90, 94, 98, 120, 124, 127, 128, 134
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, 82
Row House, 19
rumah, 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 38, 41, 42, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 89, 90, 91, 95, 98, 99, 106,

107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116,
 122, 124, 125, 133, 134, 135
 Rumah, 7, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 23, 24, 28,
 33, 41, 43, 45, 56, 57, 59, 61, 62, 67, 77, 78,
 80, 91, 92, 104, 107, 112, 114, 115, 116,
 129, 133, 134, 139
 Rumah susun, 23, 77, 78
 Rumah Susun, 20, 104
 sarana, 1, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 21, 24, 31, 66,
 67, 73, 75, 77, 78, 80, 90, 94, 98, 124, 134,
 138
 segmentasi masyarakat, 1, 2, 4, 27, 29, 33,
 34
Semi Detached, 19
shell, 13
 slum, 3, 22, 24, 97, 99, 102, 103, 104
 squatter, 2, 3, 22, 24, 97, 98, 99, 102, 103,
 104
 stakeholder, 1, 2, 3, 4, 30, 31, 32, 33, 50, 59,
 88, 93, 94, 95, 96, 97, 118, 122, 124, 127,
 136, 138
 strategi, 1, 3, 4, 42, 58, 61, 73, 76, 79, 81, 88,
 89, 92, 94, 95, 102, 120, 123, 124, 128, 132,
 133, 134
 Subsidi Selisih Bunga, ix, 107, 108, 109
 swadaya, 1, 2, 4, 36, 47, 53, 54, 55, 56, 58,
 59, 60, 61, 114, 118, 122, 128
 Tabungan Perumahan Rakyat, 107, 113, 115,
 117
 tipologi, 1, 2, 4, 18, 19, 23, 27, 40, 54, 59, 60,
 73, 77, 78
 Tipologi, 18, 19, 80
 urban renewal, 3, 97, 100, 102, 103
urban sprawl, 82, 86
 utilitas, 14, 16, 31, 65, 66, 67, 71, 75, 77, 78,
 80
willingness to pay, 29
 Yayasan Kas Pembangunan, 42



Diterbitkan oleh :
Undip Press
Semarang

ISBN 978-979-097-582-8

