Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D

Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia



totalmedia

PENINGKATAN KAPASITAS PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

Sanksi Pelanggaran Pasal 72
Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana penjara paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00- (satu juta rupiah) atau paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan dan barang hasil pelanggaran hak cipta atau hak terkait, sebagaimana dimaksud ayat (1) dipidana dengan pidana paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

PENINGKATAN KAPASITAS PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D

totalmedia

© Suparwoko, 2013

PENINGKATAN KAPASITAS PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA
1. Tehnik 2. Budaya 3. Sosial

PENINGKATAN KAPASITAS PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

Penulis:
Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D

Editor/ Pentunting:
Sobirin Malian, S.H.,M.Hum

Tata Letak & Rancang Sampul:
JeeS *studio*

Penerbit:
Total Media
Jl. Nyai Ahmad Dahlan (Gerjen) No. 62, Yogyakarta 55262
Telp./Faks: 0274-375314
e-mail: totalmedia_publish@yahoo.co.id

cetakan I, 2013
x + 190; 16 x 23 cm
ISBN: 978-602-18958-8-7

Daftar Isi

Daftar Isi v

BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Permasalahan 3
1.3. Tujuan 4
1.4. Lingkup Kegiatan 4
1.5. Metodologi Penulisan 5
1.6. Sistematika Penulisan 6

BAB 2
SEJARAH DAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA

2.1. Sejarah Pembangunan Perumahan 9
2.2. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan dari PELITA I – PELITA VI 12
2.3. Kampung Improvement Program 16
2.4. Perumahan Nasional (PERUMNAS) 18
2.5. Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) 19
2.5.1. Maksud 19
2.5.2. Tujuan 19
2.5.3. Sasaran 20
2.5.4. Fungsi Koordinasi & Penggerak P2BPK 20
2.5.5. Skema Umum Penyelenggaraan 20
2.5.6. Sumber Dana 22

2.6 Program P2BPK Tahun Anggaran 2000 23
2.7. TRIBINA/TRIDAYA 26
2.8. Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) 28
2.9 Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) 31
2.10 Perumahan Swadaya 33
2.11 Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP) 36
2.11.1 Visi dan Misi P2KP 37
2.11.2 Nilai-nilai dan Prinsip-prinsip yang Melandasi P2KP 37
2.11.3 Tujuan 38
2.11.4 Kelompok Sasaran 39
2.11.5 Strategi Pelaksanaan 39
2.12 Kesimpulan Pembelajaran 40

BAB 3
KEBIJAKAN DAN PRAKTIK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEJUMLAH NEGARA DI ASIA-PASIFIK

3.1. Profil dan Kondisi Pembangunan Perumahan 41
3.1.1. India 41
3.1.2. Indonesia 41
3.1.3. Mongolia 42
3.1.4. Srilanka 42
3.1.5. Pakistan 43
3.1.6. Thailand 43
3.2. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan 44
3.2.1. India 44
3.2.2. Indonesia 44
3.2.3. Mongolia 45
3.2.4. Srilanka 46
3.2.5. Pakistan 46
3.2.6. Thailand 46
3.3. Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan 47
3.3.1. India 47
3.3.2. Indonesia 48
3.3.3. Mongolia 49
3.3.4. Srilanka 50
3.3.5. Pakistan 51
3.3.6. Thailand 52

3.4. Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan 54
3.4.1. India 54
3.4.2. Indonesia 54
3.4.3. Mongolia 55
3.4.4. Srilanka 55
3.4.5. Pakistan 55
3.4.6. Thailand 56
3.5. Inovasi Pembiayaan Perumahan Pro-Miskin 56
3.5.1. India 56
3.5.2. Indonesia 57
3.5.3. Mongolia 58
3.5.4. Sri Lanka 58
3.5.5. Pakistan 59
3.5.6. Thailand 59
3.6. Kesimpulan Pembelajaran 61

BAB 4
COMMUNITY ORGANIZATION DEVELOPMENT INSTITUTE (CODI) DAN PRAKTIK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI THAILAND

4.1. Pengenalan Community Organization Development Institute (CODI) 63
4.1.1. Sejarah Terbentuknya CODI 63
4.1.2. Cita-cita CODI 70
4.1.3. Kebijakan CODI 70
4.1.4. Struktur dan Mekanisme Kerja CODI 70
4.1.5. Program dan Kegiatan CODI 71
4.2. Praktek Pembangunan Perumahan Swadaya di Thailand (The Baan Mankong Project) 73
4.2.1. Pengantar Penjelasan Program BMK 73
4.2.2. Pola Kerjasama dalam Pelaksanaan Program 74
4.2.3. Target Pencapaian Program 74
4.2.4. Metode Pelaksanaan Program 74
4.2.5. Sistem Penyaluran Pinjaman Lunak bagi Masyarakat 75
4.2.6. Pembelajaran Pilot Project Baan Mankong 76
4.2.6.1. *On-site upgrading* 76
4.2.6.2. *Land-sharing & reconstruction (row-house, flat, detach house)* 77
4.2.6.3. *Re-blocking & re adjustment* 79
4.2.6.4. *Resettlement (flat, row-housing, mixed)* 81
4.2.7. Isu-isu Strategis Pembelajaran 88
4.3. Kesimpulan 88

BAB 5
TINJAUAN LAPANGAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

5.1. Profil dan Kondisi Wilayah Studi 91
5.1.1. Provinsi Bali 91
5.1.2. Provinsi Jawa Barat 94
5.1.3. Provinsi Jawa Tengah 97
5.1.4. Provinsi Sulawesi Utara 100
5.2. Kebijakan dan Program Daerah Pembangunan Perumahan Swadaya 102
5.2.1. Provinsi Bali 102
5.2.2. Provinsi Jawa Barat 103
5.2.3. Provinsi Jawa Tengah 103
5.2.4. Provinsi Sulawesi Utara 104
5.3. Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Kerjasama Stakeholders 104
5.3.1. Provinsi Bali 104
5.3.2. Provinsi Jawa Barat 105
5.3.3. Provinsi Jawa Tengah 106
5.3.4. Provinsi Sulawesi Utara 107
5.4. Kearifan Lokal dan Sistem Pembiayaan 108
5.4.1. Provinsi Bali 108
5.4.2. Provinsi Jawa Barat 109
5.4.3. Provinsi Jawa Tengah 109
5.4.4. Provinsi Sulawesi Utara 109
5.5. Permasalahan dan Kendala 110
5.6. Rangkuman Hasil Tinjauan Lapangan 110
5.6.1. Provinsi Bali 110
5.6.2. Provinsi Jawa Barat 110
5.6.3. Provinsi Jawa Tengah 111
5.6.4. Provinsi Sulawesi Utara 111
5.7. Kesimpulan Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Swadaya di Indonesia 111

BAB 6
TINJAUAN LAPANGAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA 2012

6.1 Kebijakan Nasional tentang Perumahan Swadaya 113
6.2 Praktek Kebijakan Perumahan Swadaya Nasional 120
6.2.1 Kabupaten Malang 120

6.2.2 Kabupaten Kolaka 123
6.2.3 Provinsi DIY 128
6.2.4 Provinsi Jawa Barat 130
6.3. Analisis Kelembagaan serta Perencanaan Program dan Anggaran Bidang Perumahan Daerah melalui Peningkatan Kapasitas Pembangunan Perumahan Swadaya di Indonesia 136

BAB 7
MITIGASI BENCANA DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

7.1. Wilayah Rawan Bencana dan Potensi Bencana di Indonesia 139
7.2. Regulasi Mitigasi Bencana di Indonesia 146
7.3. Pembangunan Perumahan Swadaya Berbasis Mitigasi Bencana 148

BAB 8
SUBSTANSI PEMBELAJARAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA

8.1. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan Swadaya 151
8.2. Struktur Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Kerjasama Stakeholders 155
8.3. Pemberdayaan Kelompok Masyarakat 159
8.4. Sistem Pembiayaan Perumahan Swadaya 164

BAB 9
KEBIJAKAN PENINGKATAN KAPASITAS SDM BIDANG PERUMAHAN SWADAYA

9.1. Tujuan dan Sasaran Peningkatan Kapasitas SDM 167
9.2. Metoda Peningkatan Kapasitas SDM 167
9.3. Materi Peningkatan Kapasitas SDM 168

BAB 10
KUMPULAN DAN REKOMENDASI

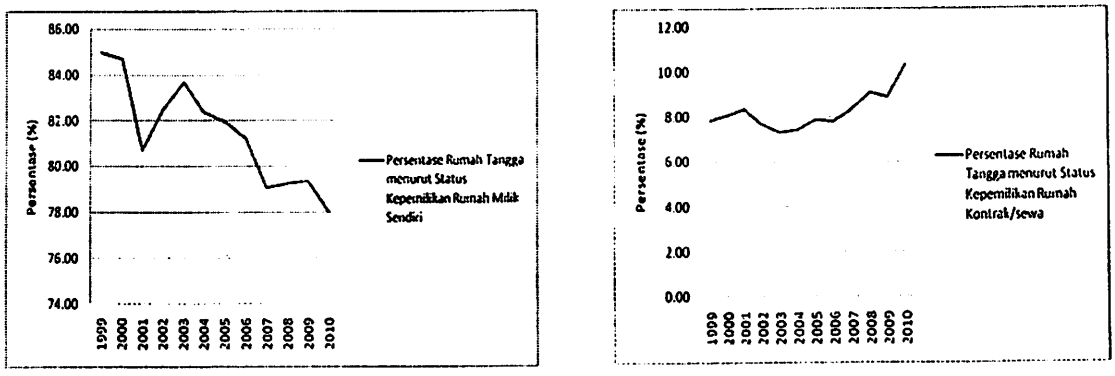
10.1. Kesimpulan 171
10.2. Rekomendasi 172

Daftar Tabel 177
Daftar Gambar 179
Daftar Pustaka 183
Indeks 189

BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bertambahnya populasi penduduk di sebuah kota akan mempengaruhi pada tingkat kebutuhan papan/ hunian/rumah untuk tetap menjaga kelangsungan hidupnya. Disinilah dibutuhkan peran aktif dari berbagai pihak seperti pemerintah, LSM, dan masyarakat. Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, Pasal 5 menyebutkan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Dengan pemerintah pemegang amanah kekuasaan memiliki kewajiban dan tanggungjawab dalam memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan dan permukiman. Sedang setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta. Saat ini untuk menghuni sebuah rumah tidaklah susah karena bila kekurangan dana dalam mendirikan rumah bisa menggunakan alternatif sistem sewa rumah. Gambar 1.1 merupakan grafik perbandingan rumah tangga yang menghuni rumah dengan sistem kepemilikan rumah milik sendiri dengan kepemilikan rumah sewa.



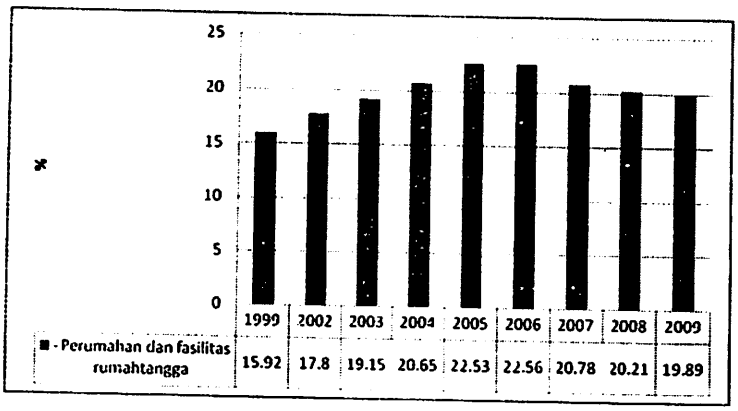
Gambar 1. 1 Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah 1999-2010

(Sumber: Badan Pusat Statistik , 2011, dan diolah.)

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menyebutkan bahwa terjadi trend penurunan status kepemilikan rumah milik sendiri di Indonesia sejak tahun 2004. Di saat yang sama terjadi trend peningkatan rumah tangga yang tinggal di rumah sewa. Besaran kepemilikan rumah milik sendiri masih

lebih banyak dibanding dengan rumah sewa, hal ini dikarenakan harga perumahan yang bervariasi dari yang murah hingga yang termahal sehingga disesuaikan dengan tipe rumah dan dananya. Banyak sedikitnya kepemilikan rumah juga disesuaikan dengan jumlah rumah tangga.

Berdasarkan grafik di bawah, proporsi pengeluaran rumah tangga untuk perumahan dan fasilitas rumah tangga dapat dikatakan mengalami trend peningkatan antara tahun 1999 hingga tahun 2006. Meskipun trend tersebut menurun di tahun berikutnya dengan angka yang relatif kecil. Secara tidak langsung hal ini menunjukkan bahwa masyarakat berupaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman sesuai dengan indikator perumahan yang layak huni dan sesuai dengan ketetapan dari pemerintah. Indikator-indikator tersebut antara lain adalah, atap terluas bukan ijuk atau lainnya, dinding terluas bukan bambu atau lainnya, lantai terluas bukan tanah, sumber air minum layak, sanitasi layak, luas hunian per kapita ≥ 7,2 m², dan sumber penerangan dari listrik. Sueca (2004:14) dalam jurnal permukiman natah *Transformasi Rumah: Prospeknya untuk Memperbaiki Keadaan Rumah di Indonesia menyebutkan bahwa* Didalam keterbatasan sumber daya yang ada, pemilik rumah dapat melakukan bukan hanya menambah ukuran ruang dan rumah tetapi juga akses yang lebih baik terhadap pelayanan dan utilitas.



Gambar 1. 2 Grafik Persentase Pengeluaran Rumah Tangga untuk Perumahan 1999-2009

(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2011, dan diolah.)

Fakta diatas menjadi tantangan bagi pemerintah dalam melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan dan pemukiman bagi rakyat. Di tingkatan lembaga negara, kewajiban pemenuhan perumahan dan pemukiman di tetapkan dalam visi Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA), yaitu "setiap keluarga Indonesia menghuni rumah yang layak". Visi tersebut kemudian dijabarkan dalam tugas pokok dan fungsi (tupoksi) tiap-tiap Deputi di lingkungan Kemenpera. Untuk mencapai visi dan melaksanakan tupoksi tersebut diperlukan aparat yang handal dan mampu mengatasi berbagai persoalan yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman.

Kemampuan aparat bidang perumahan swadaya telah meningkat melalui pelaksanaan peningkatan kapasitas sumber daya manusia (SDM) dan pelatihan-pelatihan yang telah dilakukan. Tetapi hal ini belum cukup untuk menghadapi perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, kebijakan pemerintah dan faktor-faktor lainnya. Selain itu terdapat pemahaman yang berbeda-beda di antara stakeholder internal

Bidang Perumahan Swadaya tentang pengelolaan perumahan swadaya. Sehingga dibutuhkan penyamaan persepsi agar visi, misi dan tupoksi Bidang Perumahan Swadaya dapat tercapai.

Upaya peningkatan kemampuan aparatur dapat dilakukan melalui jalur pendidikan formal dan non formal. Pendidikan dan Pelatihan (Diklat) dapat dilakukan melalui penugasan pegawai untuk mengikuti pendidikan formal yang lebih tinggi, Diklat Penjenjangan Struktural, Diklat Teknis/Fungsional, maupun melalui kegiatan-kegiatan lain yang dapat membentuk karakter dan peningkatan kinerja. Upaya peningkatan kapasitas sumber daya manusia juga tidak hanya dilaksanakan di dalam kelas; tetapi dapat dilakukan di luar kelas atau di alam terbuka. Kegiatan semacam ini biasanya dilakukan untuk membentuk karakter baik dalam hal pola pikir, peningkatan kerja sama, dan pemecahan masalah

Upaya lain adalah dengan membuka wacana bagi aparatur pemerintah bidang perumahan swadaya, perlu melihat dan meninjau pelaksanaan pembangunan perumahan khususnya perumahan yang berbasis keswadayaan masyarakat baik di tingkat kebijakan maupun di tingkat penerapan kebijakan di beberapa daerah di Indonesia. Selain itu perlu juga melihat dan membandingkan kebijakan dan pelaksanaan pembangunan perumahan khususnya yang pelaksanaannya berbasis keswadayaan masyarakat di negara lain.

1.2. Permasalahan

Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia secara umum berhubungan dengan tingkat laju pertumbuhan penduduk dan juga arus urbanisasi yang tidak terkontrol. Kawasan perkotaan dengan lahan yang terbatas tidak mampu berperan untuk memberikan daya tampung lahan bagi sebagian besar masyarakat tinggal didaerah perkotaan dan sekitarnya (*suburban*). Kecenderungan ini tidak hanya terhadi di perkotaan, namun juga di pedesaan. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman secara umum tidak terlepas dari beberapa kendala diantaranya:

1. Keterbatasan lahan yang tersedia.

   Lahan adalah sumber daya sekaligus asset yang terbatas jumlahnya. Baik di perkotaan maupun di pedesaan sering terjadi permasalahan yang serupa. Hal yang paling Nampak terjadi di perkotaan adalah dimana kebutuhan akan tanah tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang ada sehingga menciptakan ketimpangan. Ketimpangan penawaran dan permintaan (*demand and supply*) menjadikan pasar lahan begitu mahal dan banyak terjadi spekulasi lahan.

2. Rendahnya kondisi sosial ekonomi masyarakat.

   Kondisi sosial ekonomi mayoritas penduduk Indonesia berada dalam kelas menengah kebawah. Hal ini merupakan kendala bagi pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak. Masih banyaknya kondisi permukiman yang kurang layak huni merupakan suatu gambaran nyata masih adanya masyarakat berpenghasilan rendah yang kurang berdaya akan pemenuhan keburuhan tempat tinggal.

3. Terbatasnya informasi.

   Informasi adalah salah satu kendala dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Informasi sangat penting berkaitan dengan teknologi bahan bangunan, material, harga lahan, dan cara-

cara pengurusan izin pembangunan rumah. Bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah informasi berhubungan lurus dengan tingkat sosial budaya.

4. Terbatasnya kemampuan pemerintah/pemerintah daerah.

   Pemerintah/pemerintah daerah berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman, namun kenyataannya hal tersebut menemui kendala terutama dalam hal pendanaan. Keterbatasan anggaran pemerintah dalam pembangunan perumahan rakyat menghambat terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Disamping permasalahan permasalahan umum diatas, pembangunan perumahan swadaya di Indonesia menemui beberapa persoalan yang pada dasarnya juga merupakan turunan dari permasalahan diatas. Manajemen pengelolaan dana dari pemerintah yang kurang baik dan juga ketidakterpaduan antar stakeholdes dalam memberdayakan masyarakat menjadi masalah pokok dalam pembangunan perumahan swadaya di Indonesia.

1.3. Tujuan

Penulisan buku ini bertujuan untuk:

1. Meningkatkan wawasan pengetahuan, pola pikir, dan kerja sama bagi para pejabat dan pegawai di lingkungan pemerintah, masyarakat, dan LSM.
2. Menyamakan persepsi dan pemahaman tentang pengelolaan kegiatan perumahan swadaya dalam lingkungan pemerintah pusat dan daerah, masyarakat, dan LSM.

1.4. Lingkup Kegiatan

Kegiatan Peningkatan Kapasitas Pengelolaan Perumahan Swadaya dilakukan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan menambah pengetahuan para aparatur pemerintah pusat dan daerah, masyarakat dan LSM dalam aspek kebijakan dan perencanaan, dan model pelaksanaan pembangunan perumahan yang berbasis keswadayaan masyarakat.

Kajian mengenai pembangunan perumahan swadaya dalam buku ini mencoba untuk memamarkan dan membandingkan kedua konsep pembangunan perumahan swadaya yang ada di Indonesia dengan negara-negara di asia pasifik. Penelaahan secara *content analysis* dan penelitan empiris dilakukan untuk mencari solusi yang paling idesal untuk dapat diimplementasikan pada kasus yang serupa. Kajian teoritis diambil contoh dari pembangunan perumahan swadaya di negara asia pasifik dengan pembelajaran dokumen yang telah tersedia. Sedangkan penelitian empiris telah dilakukan di beberapa daerah di Indonesia seperti Provinsi Bali, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Sulawesi Utara. Kajian Teoritis yang terbaik kemudian dibandingkan dengan kondisi pembangunan perumahan swadaya di Indonesia untuk diperoleh pembelajaran diantara kedua perbandingan tersebut. Proses pembelajaran yang didapat berupa kesimpulan mengenai proses dan prospek pembangunan perumahan swadaya di Indonesia kedepannya.

Dengan dilaksanakannya kegiatan ini pengetahuan, wawasan, dan pola pikir para aparatur pemerintah dan masyarakat, diharapkan akan lebih terbuka dan bervisi ke depan. Hal ini akan membawa dampak

terhadap peningkatan kinerja dan terjadi eflsiensi dan efektivitas pelaksanaan kerja sekaligus berdampak pada penyelenggaraan perumahan swadaya secara luas di Indonesia.

1.5. Metodologi Penulisan

Kajian Peningkatan Kapasitas Pengelolaan Perumahan Swadaya mamiliki hasil berupa kajian *desk study* pembelajaran pembangunan perumahan swadaya di sejumlah negara di Asia Pasifik. Adapun langkah kajian dalam peningkatan pengelolaan perumahan swadaya adalah :

1. Identifikasi metode pelaksanaan kegiatan;
2. Melakukan kajian sejarah pembangunan perumahan di Indonesia untuk mendapatkan oembelajaran terbaik dari kebijakan dan pelaksanaan pembangunan perumahan yang pernah dan sedang dilaksanakan di Indonesia;
3. Melakukan kajian terhadap konsep pembangunan perumahan di negara-negara Asia Pasifik;
4. Melakukan kajian konsep pembangunan perumahan swadaya CODI di Thailand;
5. Melakukan tinjauan lapangan untuk mengevaluasi pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya. Wilayah studi meliputi Provinsi Bali, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Sulawesi Utara dan Provinsi Jawa Tengah;
6. Melakukan analisis perbandingan antara kajian CODI di Thailand, sejarah pembangunan perumahan di Indonesia dan kesimpulan hasil tinjauan lapangan. Untuk mendapatkan rekomendasi pembelajaran terbaik dari aspek kebijakan dan program, aspek struktur kelembagaan, mekanisme kerja dan stakeholders, aspek pemberdayaan kelompok masyarakat dan aspek sistem pembiayaan;
7. Menyusun rekomendasi konsep pembelajaran dan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya Indonesia ke depan, sebagai materi peningkatan kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya.

Metode penulisan buku ini dilakukan melalui dua pendekatan. Pertama melalui tinjauan dalam negeri dan kedua melalui tinjauan luar negeri. Tinjauan luar negeri diawali dengan melakukan kajian terhadap konsep pembangunan perumahan di negara-negara Asia Pasifik. selanjutnya kajian luar negeri difokuskan ke dalam kajian konsep pembangunan perumahan swadaya terbaik CODI Thailand. Selanjutnya paralel dengan kegiatan tersebut melakukan pula kajian terhadap sejarah pembangunan perumahan di Indonesia untuk mendapatkan pembelajaran terbaik dari kebijakan dan pelaksanaan pembangunan perumahan yang pernah dan sedang dilaksanakan di Indonesia. Tahap berikutnya adalah melakukan tinjauan lapangan untuk mengevaluasi pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya pada wilayah studi meliputi Provinsi Bali, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Sulawesi Utara dan Provinsi Jawa Tengah.



Gambar 1. 3 Metodologi Pelaksanaan Kegiatan

Sumber: Analisis, 2011

Selanjutnya dari kajian dalam dan luar negeri dilakukan analisis perbandingan untuk mendapatkan rekomendasi pembelajaran terbaik dari aspek kebijakan dan program, aspek struktur kelembagaan, mekanisme kerja dan *stakeholders*; aspek pemberdayaan kelompok masyarakat dan aspek sistem pembiayaan. Dari hasil analisis perbandingan tersebut kemudian disusun rekomendasi pembelajaran konsep dan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya Indonesia ke depan, sebagai materi peningkatan kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya.

1.6. Sistematika Penulisan

- BAB 1 PENDAHULUAN

  Bab ini menjelaskan latar belakang, maksud dan tujuan penulisan buku ini. Bab ini juga menguraikan Permasalahan, lingkup tahapan, metodologi, dan sistematika penulisan.

- BAB 2 SEJARAH DAN KEBIJAKAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI INDONESIA

  Bab ini menjelaskan sejarah perkembangan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia. Dari masa pra kemerdekaan hingga era reformasi. Selanjutnya bab ini menguraikan kebijakan dan pelaksanaan program kebijakan yang pernah diterapkan di Indonesia. Antara lain *Kampung Improvement Program*, Program Perumahan Nasional, Program Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok, TRIBINA/TRIDAYA, Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman, Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah, Program Perumahan Swadaya dan Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan.

- BAB 3 KEBIJAKAN DAN PRAKTEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA SEJUMLAH NEGARA DI ASIA-PASIFIK

  Bagian ini menguraikan mengenai kebijakan dan praktek pembangunan perumahan di sejumlah negara di Asia-Pasifik, meliputi India, Indonesia, Mongolia, Srilanka, Pakistan dan Thailand. Pembahasan terkait pembangunan perumahan di sejumlah Negara Asia-Pasifik ini bertujuan sebagai sarana pembelajaran dan mendapatkan praktek terbaik yang dapat ditindaklanjuti melalui kegiatan studi banding pada negara pilihan praktek terbaik. Pembahasan terkait pengembangan perumahan pada negara-negara tersebut meliputi kebijakan dan program pembangunan perumahan serta kelembagaan dan sistem pembiayaan.

- BAB 4 CODI DAN PRAKTEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI THAILAND

  Bab ini menjelaskan Community Organization Development Institute (CODI) di Thailand meliputi uraian terbentuknya CODI, cita-cita pendirian CODI, kebijakan dan struktur mekanisme kerja CODI, serta program dan kegiatan CODI. Dalam bab ini juga diuraikan praktek pembangunan perumahan swadaya lain di Thailand, yaitu Program Baan Mankong. Termasuk didalamnya adalah pola kerjasama dan target program, metoda pelaksanaan program, sistem penyaluran pembiayaan, serta uraian pembelajaran terhadap beberapa *pilot project* pembangunan perumahan swadaya yang telah dilaksanakan di Thailand. Selanjutnya sebagai bahan pembelajaran diuraikan pula isu-isu strategis dalam pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Thailand. Terakhir bab ini menyimpulkan pembelajaran apa yang dapat diambil dari *best practice* Thailand bagi pembangunan perumahan swadaya di Indonesia.

- BAB 5 TINJAUAN LAPANGAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

  Bab ini menjelaskan hasil tinjauan lapangan. Tinjauan lapangan dilakukan di Bali, Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Sulawesi Utara. Hasil difokuskan pada bantuan pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah melaui program BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya) dan PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan). Hasil tinjauan langsung ini diharapkan mampu melihat permasalahan-permasalahan perumahan swadaya yang ada di daerah sehingga dapat dijadikan agenda dalam peningkatan atau percepatan pembangunan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia.

- BAB 6 MITIGASI BENCANA DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

  Bab ini menjelaskan kepentingan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan berbasis bencana di Indonesia. Bagian pertama bab ini menguraikan berbagai potensi bencana di beberapa wilayah di Indonesia. Selanjutnya bab ini memaparkan regulasi kebijakan mitigasi bencana berdasarkan peraturan dan perundangan yang berlaku di Indonesia. Persyaratan teknis bangunan perumahan juga dibahas dalam bab ini sebagai acuan perencanaan perumahan berbasis mitigasi bencana. Terakhir bab ini merekomendasikan strategi mitigasi bencana dalam pembangunan perumahan di Indonesia.

- BAB 7 substansi pengelolaan perumahan swadaya

  Bab ini menguraikan rekomendasi pembelajaran konsep dan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya terbaik yang dapat diterapkan di Indonesia. Rekomendasi ini berdasarkan hasil kajian perbandingan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia dengan hasil pembelajaran terbaik dari CODI Thailand. Rekomendasi ini dapat digunakan untuk memperluas wawasan pengetahuan dan pola pikir dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia di masa yang akan datang, sebagai upaya peningkatan kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya. Pokok-pokok rekomendasi pembelajaran pembangunan perumahan swadaya, meliputi Kebijakan dan program pembangunan perumahan swadaya; Struktur kelembagaan, mekanisme kerja dan kerjasama *stakeholders*; Pemberdayaan kelompok

masyarakata; Sistem pembiayaan perumahan swadaya; dan Strategi peningkatan kapasitas SDM bidang perumahan swadaya.

- bab 8 rekomendasi kebijakan peningkatan kapasitas sdm bidang perumahan swadaya

  Bab ini menguraikan rekomendasi akhir dari kajian ini yaitu kebijakan peningkatan kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya. Pada awal bab menjelaskan mengenai tujuan dan sasaran dari peningkatan kapasitas SDM yaitu menyamakan persepsi dan membuka wacana terkait kebijakan dan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya melalui pembelajaran dalam negeri maupun luar negeri. Berdasarkan substansi pembelajaran maka selanjutnya disusun silabus materi dan metoda peningkatan kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya.

- bab 9 PENUTUP

  Bab ini berisi uraian mengenai kesimpulan dan rekomendasi dari hasil kegiatan.[]

BAB 2

SEJARAH DAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA

2.1. Sejarah Pembangunan Perumahan

Perkembangan Kebijakan Perumahan Nasional melalui kelembagaan formal telah dimulai sejak masa Pra-Kemerdekaan. Pada masa penjajahan Belanda, kebijakan perumahan diatur dalam *Burgerlijke Woningsregeling 1934* yang pelaksanaannya menggunakan *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van Openbare Werken in Indie 1941* serta *Indische Comptabiliteits Wet.* Pelaksanaan ketentuan tersebut dilakukan oleh *Departement Van Verkeer en Waterstaat* yang menangani perumahan rakyat (*Volkshuisvesting*) dan bangunan gedung/rumah negara/Pemerintah (*Landsgebouwen*) serta *Pest Bestrijding* untuk menangani wabah penyakit perkotaan. Sedangkan pada masa-masa penjajahan Jepang kebijakan perumahan ditangani oleh *Doboku* yang merupakan lembaga pengganti *Departement Van Verkeer en Waterstaat* (KEMENPERA [Kementerian Perumahan Rakyat], 2009). Sasaran kebijakan pada masa Pra-Kemerdekaan ini masih terbatas untuk untuk pegawai negeri, rumah sewa, dan perbaikan lingkungan dalam rangka kesehatan.

Pada masa kemerdekaan, kebijakan perumahan nasional dimulai pada tahun 1947 dengan dibentuknya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perhubungan yang menangani perumahan pada tingkat "Balai Perumahan". Di tingkat pusat, struktur kelembagaan Kementrian dibagi berdasarkan tugas dan fungsi pada tingkat Jawatan, Balai, dan Bagian, sedangkan kelembagaan di daerah mengikuti struktur pada jaman penjajahan Jepang yang sebagian besar mengikuti organisasi jaman kolonial Belanda dengan membentuk dinas-dinas dan jawatan-jawatan. Balai Perumahan antara lain membawahi *Centrale Stichting Wederopbouw*, diantaranya di Jakarta untuk penanganan pembangunan perkotaan dengan cabang-cabangnya dalam bentuk *Regionale Opbouw Bureau* yang membangun kota satelit Kebayoran.

Pada tanggal 25 – 30 Agustus 1950, telah diselenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Sehat Di Bandung. Kongres tersebut dihadiri oleh peserta dari 63 Kabupaten dan Kotapraja, 4 Propinsi, wakil dari Jawatan Pekerjaan Umum, utusan Organisasi Pemuda, Barisan Tani, Pengurus Parindra, dan tokoh-tokoh perseorangan. Kongres tersebut membahas permasalahan seperti: pembangunan cepat, bahan untuk pembangunan perumahan rakyat, bentuk perumahan rakyat, kepentingan kesehatan dalam membangun

rumah rakyat, pembiayaan perumahan, serta peninjauan peraturan-peraturan tentang ketentuan dalam mendirikan rumah dinas di kotapraja dan kabupaten dan persoalan persediaan tanah perumahan.

Kongres tersebut menghasilkan pokok-pokok keputusan, *pertama* mengusulkan didirikannya perusahaan pembangunan perumahan di daerah-daerah; *kedua* mengusulkan penetapan syarat-syarat minimal bagi pembangunan perumahan rakyat; dan *ketiga* mengusulkan pembentukan badan/lembaga jang menangani perumahan.

Kongres ini juga menjadi awal optimisme kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat Indonesia. Hal tersebut dapat terlihat dari sambutan Drs. Mohammad Hatta - Wakil Presiden Republik Indonesia- : *"... tjita-tjita oentoek terselenggaranja keboetoehan peroemahan rakjat boekan moestahil apabila kita soenggoeh-soenggoeh maoe dengan penoeh* kepertjajaan, *semoea pasti bisa..."*.

Pelaksanaan kebijakan perumahan dan permukiman merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang bertujuan untuk mensejahterakan rakyat melalui penyediaan sandang, pangan dan papan. Pada tanggal 18 Agustus tahun 2000 masalah papan dipertegas kembali dalam Amandemen Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu Pasal 28 ayat (1) huruf H yang berbunyi: "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*".

Pada tanggal 10 Juli 2008, bertempat di Jakarta para *stakeholder* bidang perumahan mendeklarasikan penetapan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional. Deklarasi ini ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional Nomor : 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional, yang disahkan pada tanggal 6 Agustus 2008 (KEMENPERA (Kementerian Perumahan Rakyat), 2009).

Tabel 2.1. Sejarah Kebijakan Perumahan di Indonesia

TAHUN	PERISTIWA
1924	• Pemerintahan kolonial memfasilitasi pegawai pemerintahan Belanda.
1925	• Program *Kampung Improvement Program* pertama di Surabaya *(Kampong Verbetering)* yang ditujukan utuk kepentingan Belanda yaitu *Empowerment* (pemberdayaan).
1926	• Pembangunan perumahan rakyat; • Pembangunan Loji, rumah besar milik pejabat Belanda.
1932	• Program perbaikan kampung pertama kali (renewal program); perbaikan kampung untuk mencegah penularan penyakit agar tidak menular ke perumahan Belanda (penyakit pes), antara lain dengan perbaikan saluran dan penyuluhan rumah sehat.
1950	• Kongres Perumahan rakyat sehat di Bandung • Perumahan sehat untuk peningkatan kesejahteraan. • Merumuskan standar rumah minimum. • Segera membentuk badan perumahan rakyat dengan APBN.

TAHUN	PERISTIWA
1952	• Yayasan Kas Pembangunan (YKP) mentargetkan 12.000 rumah. Pembangunan perumahan yang dilakukan YKP diataranya adalah Perumahan Umum (PERUM) Tenggilis dan Jemur Handayanidi Surabaya, serta perumahan dekat Unmer di Malang.
1953	• Perumahan milik Belanda diamankan oleh militer. • Masyarakat perkotaan malas membangun rumah, karena malas berurusan dengan kantor urusan perumahan. Tetapi, hal ini tidak terjadi pada masyarakat perdesaan.
1955	• Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) • LPMB, lembaga penelitian tentang rumah diresmikan di Bandung tanggal 1 Maret 1955. Sekaligus berfungsi sebagai United Nation Regional Housing Centre (UNRHC). • Penetapan struktur dan sanitasi pembangunan rumah.
1960	• Ketetapan MPRS no. 2 / 1960 – Dalam bidang perumahan hendaknya membangun rumah sehat, murah, nikmat, dan memenuhi syarat-syarat kesusilaan. – Penyelenggaraan perumahan diselenggarakan. – Pembangunan fasilitas perumahan oleh pemerintah. • Dibangun di kawasan industri
1962	• UU Pokok Perumahan No. 2 Tahun 1962. • Kebijakan perumahan bagi masyarakat yang kurang mampu.
1964	• UU No. 1 tahun 1964 (Perpu tahun 1962) dimana Kantor Urusan Perumahan (KUP) mengurusi rumah-rumah sebelum Indonesia merdeka. • Bentuk perumahan mengikuti YKP.
1969	• KIP dilaksanakan di Jakarta.
1972	• Lokakarya Nasional Perumahan. • Badan Koordinasi Perumahan Nasional (BKPN). • National Urban Development. • City Urban Development Corporation, Perusahaan Negara Pembangunan Kota. • Lembaga keuangan • Real Estate dibentuk tanggal 6 Mei 1972. • KPR mulai berjalan. • BIC (Building Information Centre) beralih manjadi PITB (Pusat Informasi Teknik Bangunan)
1974	• REI dibentuk bersamaan dengan Perumnas.
1976	• Mulai muncul kawasan perumahan baru seperti di Jakarta dan Medan.
1979	• KIP menjadi program Nasional.

TAHUN	PERISTIWA
1984	• Muncul rumah core. • Inti 16 m^2 dan kamar 5 m^2
1989-2000	• PT. Papan Sejahtera ---- Bank Papan. • Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) • KPR juga diberikan oleh bank-bank swasta.
2000 – Sekarang	• Pembangunan Rusunawa/Rusunami • Perumahan Swadaya: BSP2S dan PKP.

Sumber: Analisis, 2011

2.2. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan dari PELITA I – PELITA VI

Pembangunan perumahan di Indonesia secara sistematis telah dilakukan oleh pemerintah sejak masa orde baru. Pemerintah telah melakukan beberapa inovasi dan rancangan pembangunan permukiman yang dibagi menjadi dalam program jangka pendek 5 tahunan yang dikenal dengan PELITA. Sejarah pembangunan perumahan di Indonesia telah tertuang dalam rencana jangka panjang PELITA 1-PELITA 6.

PELITA – 1 (1969/1970-1973/1974)

Pada PELITA 1 diawali pada masa kepemerintahan Orde Baru. Pembangunan di bidang perumahan masih sangat sederhana dan masih bersifat uji coba sebagai persiapan program pembangunan perumahan yang lebih serius di periode 5 tahun yang akan datang. Program pembangunan perumahan pada PELITA 1 meliputi peningkatan penelitian dan pengembangan di bidang teknis teknologi perumahan dan bahan bangunan, pengembangan proyek-proyek percontohan, penyuluhan tentang rumah sehat, penyiapan sistem kelembagaan dan sarana penunjang lainnya yang diperlukan bagi penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam skala besar.

PELITA - II (1974/1975-1978/1979)

PELITA 2 merupakan tahapan pengembangan kebijakan dan pengembangan program-program di bidang perumahan yang tertuang dalam GBHN 1973. Pada tahun ini pembangunan perumahan mendapatkan perhatian yang lebih khusus terutama dalam hal perumusan program dan kebijakan. Pada PELITA 2 mulai dibentuk lembaga-lembaga yang memiliki fungsi tertentu untuk percepatan pembangunan permukiman di tanah air, lembaga yang dibentuk antara lain Yudohusodo, S , dan Salam, S.,1991):

a. Pembentukan badan kebijaksanaan Perumahan Nasional (BKPN) dengan keputusan Presiden Nomor 35 Tahun 1974.
b. Pendirian Perusasahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum PERUMNAS) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974.
c. Tentang pembiayaan perumahan, Menteri Keuangan dengan surat Mentri Keuangan Nomor B-49/MK/IV/1/1974 menugasi Bank Tabungan Negera (BTN) untuk berfungsi sebagai Bank yang memberikan kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi rumah sederhana yang dibangun oleh Perum PERUMNAS dan perusahaan pembangunan perumahan swasta (developer perumahan)

d. Pembangunan perumahan oleh sektor swasta ditingkatkan dan dikembangkan melalui Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI)

e. Pembangunan Pusat Informasi Teknik Bangunan (PITB) sebagai pusat penyuluhan pembangunan perumahan dan bangunan dibentuk di seluruh ibukota Provinsi.

Disamping perumusan kelembagaan yang mengurusi bidang pembangunan perumahan, pemerintah telah melaksanakan beberapa program, diantaranya

a. Perintis program perbaikan kampung.

b. Pengadaan tanah matang untuk pembangunan perumahan (*site and services*) walaupun masih dalam skala kecil.

c. Perintis pembangunan rumah sederhana.

d. Proyek perintis Pemugaran Perumahan Desa (P3D) sebagai suatu usaha untuk program pembangunan perumahan di pedesaan.

PELITA III (1979/1980 – 1983/1984)

Pada PELITA III merupakan tahap peningkatan dan juga kelanjutan program-program pembangunan perumahan terdahulu. Pada PELITA III pembangunan perumahan telah digariskan dalam GBHN 1978 yang pada hakekatnya melaksanakan pembangunan perumahan rakyat yang terjangkau oleh rakyat. Dibentuknya kelembagaan baru seperti Mentri Muda Urusan Perumahan Rakyat dan PT Papan Sejahtera menandai keseriusan pemerintah untuk fokus pada pembangunan perumahan. Beberapa kebijakan telah ditelurkan untuk menyempurnakan pembangunan perumahan diantaranya (Yudohusodo, S , dan Salam, S.,1991):

a. Peningkatan dan pemanfaatan hasil riset bahan bangunan yang dapat diproduksi di Indonesia dan yang memenuhi persyaratan bagi pembangunan permukiman.

b. Peningkatan pembinaan usaha industry bahan bangunan lokal dan pembangunan perumahan dalam jumlah besar dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat banyak.

c. Adanya sistem pembiyaan yang lebih efisien dan efektif untuk merangsang dan membantu pembangunan perumahan serta kepemilikannya, antara lain melalui sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

d. Perluasan penyuluhan untuk meningkatkan pengetahuan dan ketrampilan rakyat.

e. Peningkatan bimbingan teknik dan penyuluhan dalam rangka pemugaran perumahan dan lingkungan desa.

f. Mempersiapkan unsur-unsur kelembagaan dan landasan hukum bagi peraturan yang akan mengarahkan pembangunan perumahan dalam lingkup nasional.

Dari kebijakan diatas telah dilakukan beberapa program yang telah dilaksanakan pemerintah pada periode tersebut diantaranya:

a. Program perbaikan kampung melalui perintisan perbaikan lingkungan perumahan kota.

b. Pembangunan rumah sederhana dalam jumlah yang lebih banyak untuk menjangkau kalangan MBR.

c. Perintisan pembangunan rumah susun (Percontohan)

d. Mulai dikembangkan sistem peremajaan kota

e. Peningkatan dan pengembangan Proyek Perintis Pemugaran Perumahan Desa (P3D) hingga menyentuh 6000 lokasi desa.

f. Pengembangan program Peningkatan Swadaya Masyarakat dalam Perumahan dan Lingkungan (PSMPL). Program ini sebagai cikal bakal pembangunan perumahan yang berbasis pada masyarakat/swadaya.

g. Perbaikan Perumahan dan Lingkungan Desa (PPLI)

PELITA IV (1984/1985-1988/1989)

Pada periode keempat pembangunan perumahan telah digariskan dalam GBHN 1983 yang memiliki isi pokok pertama, memeratakan hasil-hasil pembangunan. Kedua, memperluas lapangan pekerjaan bagi semua golongan masyarakat., Ketiga, mempercepat pertumbuhan ekonomi. Pada periode ini arahan kebijakan pembangunan permukiman dapat dituliskan sebagai berikut (Yudohusodo, S , dan Salam, S.,1991):

a. Pembangunan perumahan perlu makin ditingkatkan, khususnya perumahan dengan harga terjangkau oleh para MBR. Dalam hubungannya ini kegiatan koperasi dan masyarakat pada umumnya perlu dikembangkan dan sinergi.

b. Pembangunan perumahan dan permukiman di kembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan peningkatan jumlah penduduk dan penyebarannya. Penatagunaan tanah yang baik di perkotaan dan desa, pembiayaan yang terjangkau, perluasan kesempatan kerja, peningkatan kesehatan lingkungan dan tersedianya prasarana dasar dan sosial yang dibutuhkan masyarakat.

c. Perbaikan lingkungan permukiman di kota-kota yang bertujuan untuk meningkatkan mutu kehidupan golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan mendorong prakarsa dan mengembangkan kemampuan peranan masyarakat untuk ikut serta dalam pembangunan.

d. Lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal untuk pembiayaan pembangunan perumahan dalam jumlah besar untuk mencukupi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dan masyarakat berpenghasilan rendah.

e. Penyediaan air bersih dan sanitasi yang berkualitas baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan perlu ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat.

Disamping perumusan kebijakan yang untuk melandasi pembangunan perumahan, pemerintah telah melaksanakan beberapa program, diantaranya

a. Perintisan Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota di 400 lokasi kota.

b. Peningkatan keterpaduan penanganan perumahan desa melalui pengembangan program Pemugaran Perumahan dan Lingkungan Desa (P2LDT).

c. Pengembangan program peremajaan kota di kota-kota besar

d. Pengembangan kota dan pusat-pusat pertumbuhan baru terutama di kawasan tumbuh cepat.

PELITA V (1989/1990-1993/1994)

Pada PELITA V pembangunan perumahan telah memasuki masa pemerintahan yang demokratis. Berakhirnya masa orde baru menciptakan iklim baru dimana pemerintah daerah turut berpartisipasi dalam melaksanakan rencanana pembangunan perumahan di daerah dan pedesaa. Pembangunan perumahan pada PELITA V tertuang dalam GBHN 1988 yang tetap memiliki amanat pokok yaitu dilaksanakan pembangunan perumahan dalam jumlah yang semakin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama MBR dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan permukiman yang bersih dan sehat serta layak huni.

Pokok-pokok kebijakan pembangunan perumahan pada PELITA V diantaranya yaitu (Yudohusodo, S , dan Salam, S.,1991)

a. Melaksanakan pembangunan perumahan dalam jumlah yang semakin meningkat sesuai dengan kebutuhan masyarakat dengan tetap memperhatikan azaz keterjangkauan terutama bagi kalangan MBR.

b. Menciptakan lingkungan permukiman yang bersih dan sehat serta mengembangkan kesadatan dan tanggung jawab melalui program penyuluhan dan pemberdayaan.

c. Melanjutkan dan memperluas penyuluhan teknik pembangunan perumahan dan pemugaran perumahan desa.

d. Meningkatkan penyediaan fasilitas sosial, ekonomi, prasarana lingkungan dan penanganan limbah baik di lingkungan kota maupun desa.

e. Meningkatkan efisiensi dan pengawasan aparat pengelola pembangunan perumahan permukiman.

Program-program yang dilaksanakan pemerintah merupakan peningkatan dari program-program sebelumnya dengan kualitas yang lebih baik.

PELITA VI (1993/1994-1998/1999)

Pembangunan perumahan yang digariskan pada PELITA VI didasarkan atas GBHN 1993, dimana pembangunan perumahan telah banyak berkembang dari segi kualitas dan kuantitas. Peran sektor swasta semakin terlihat dengan lebih banyaknya porsi pembangunan perumahan yang mampu dicapai oleh perusahaan swasta. Beberapa kebijakan yang telah ditelurkan pada periode pembangunan lima tahunan tahap VI diantaranya yaitu (Sastra, M.Suparno dan Marlina, Endi., 2006)::

a. Memenuhi kebutuhan tempat tinggal baik dari sisi kuantitas maupun kualitas, serta lingkungan yang aman, bersih, sehat, damai, tentram dan sejahtera.

b. Meningkatkan kualitas kerukunan kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan kerukunan hidup berkeluarga dan kesetiakawanan sosial.

c. Meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman yang terjangkau oleh kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

d. Dalam pembangunan perumahan sudah diarahkan untuk mengikuti rencana tata ruang wilayah secara terpadu dengan lingkungan sosial disekitarnya

e. Mendorong pembangunan perumahan dan permukiman dengan mengedepankan sistem swadaya dan gotong royong, dan melanjutkan dengan program penyuluhan teknis mengenai pembangunan, perawatan, dan kesehatan lingkungan.

f. Melanjutkan pembangunan rintisan proyek rumah susun di kota-kota besar.

g. Meningkatkan dan mengembangkan sistem kelembagaan pembiayaan pembangunan perumahan seperti koperasi (KUD/KSU), badan usaha negara (BUMN), dan swasta.

Program-program yang dilaksanakan pemerintah pada masa periode pembangunan lima tahunan tahap VI disamping memperbarui dan meningkatkan program terdahulu, terdapat pula program baru diantaranya (Sastra, M.Suparno dan Marlina, Endi., 2006):

a. Melaksanakan program pembangunan perumahan yang bertumbu pada komunitas (P2BPK)

b. Pembangunan rumah susun sewa di kota-kota besar

2.3. Kampung Improvement Program

Menurut Pedoman Perencanaan Teknis Proyek Perbaikan Kampung Tahap ke-III, kampung adalah suatu daerah yang terdiri dari beberapa Rukun Keluarga (RK) dan Rukun tetangga (RT) yang memiliki ciri-ciri, 1) jumlah penduduk yang tinggi; 2) tingkat penghasilan penduduk yang rendah; 3) jumlah kepadatan rumah yang tinggi; 4) letak, susunan, kondisi dan struktur bangunan kebanyakan tidak teratur dan tidak baik; dan 5) prasarana dan fasilitas umum bagi penduduk sangat minim atau tidak ada sama sekali sehingga keadaannya tidak dapat memberikan kehidupan sosial yang layak. Kampung merupakan terminologi yang dipakai untuk menjelaskan sistem permukiman pedesaan, istilah kampung lebih dikenal atau mengarah pada dikotomi antara kota dan desa yang berarti keterbelakangan dan ketidakmajuan atau berlawanan dengan pengertian kota (Setiawan, 2010:3 dalam pidato berjudul "*Kampung Kota dan Kota Kampung: Tantangan Perencanaan Kota Di Indonesia*". Secara umum, kondisi yang terdapat di kampung memang terbilang lebih sederhana dibanding dengan yang ada di kota baik secara fisik maupun non-fisik (sosial-ekonomi-budaya), namun adapula kampung yang terdapat di dalam perkotaan seperti Jakarta (kampung betawi). Dengan demikian definisi kampung tidak terbatas pada wilayah permukiman di perdesaan saja tetapi juga di perkotaan.

Fakta menyebutkan bahwa mayoritas penduduk kota besar di Indonesia tinggal di daerah-daerah kampung yang tidak direncanakan. Dihuni oleh penduduk yang telah lama menetap dan juga pendatang baru. Biasanya wilayah ini kurang atau bahkan tidak terjangkau oleh fasilitas-fasilitas pelayanan kota baik fasilitas pelayanan sosial, ekonomi maupun infrastrukturnya. Sehingga, wilayah ini dikenal dengan istilah '*slum*' untuk menunjukkan pertumbuhan pemukiman yang buruk, dan '*squatter*' untuk menunjukkan gubug-gubug liar yang dibangun di lahan kosong perkotaan. Namun menurut Dhakal (2002:1), kampung bukanlah daerah permukiman kumuh hanya saja selalu dikaitkan dengan pelayanan yang buruk dan buruknya kondisi lingkungan rumah dilihat dari sistem pembuangan air limbah, pembuangan sampah, dan pelayanan umum lainnya.

Kampung Improvement Program (KIP) adalah program perbaikan suatu lingkungan (kampung) yang penduduknya terdiri dari masyarakat berpengasilan rendah dan menengah dengan maksud meningkatkan suatu standar hidup masyarakat pada suatu taraf yang layak melalui peningkatan dan pengadaan fasilitas sosial seperti sekolah, Puskesmas, tempat rekreasi, dan prasarana seperti jalan, listrik air minum, saluran sanitasi, dan tempat pembuangan sampah. Di Indonesia (Tjahjati, ----:3), KIP sudah dikenal sejak tahun 1973/74 dengan mengambil studi kasus DKI Jakarta yang mencakup program perbaikan dan penyediaan prasarana dasar perkotaan (jalan setapak, air minum, pengelolaan air limbah dan persampahan). KIP dijalankan melalui tiga tahap. Tahap pertama dan kedua difokuskan pada perbaikan fisik dan tahap ketiga diperluas dengan pembangunan ekonomi dan pembangunan sosial.

Program ini dianggap sebagai salah satu program pengentasan penduduk miskin terbaik di dunia karena membutuhkan investasi yang rendah. Sejak dimulai pada 1969, program ini telah menyebar ke 800 kota dan memberikan manfaat bagi 30 juta penduduk Indonesia. Pada implementasi perbaikan kampung di Surabaya, KIP telah berhasil melakukan beberapa perbaikan dan peningkatan kualitas lingkungan fisik kampung diantaranya meningkatkan perbaikan tempat tinggal 1.2 juga penduduk di lebih dari 3,008 ha; memperbaiki 220 km jalan yang ada; membangun 93km jaringan drainase; membangun 56,000 jaringan air bersih; membangun sarana kebersihan dan secara signigikan memperbaiki sistem pengolahan sampah (Dhakal, 2002).

Tujuan KIP adalah menyediakan perumahan dan perkotaan sekaligus menawarkan dukungan penting dalam mengurangi kemiskinan perkotaan dan meningkatkan koordinasi antara badan-badan independen yang terhubung dalam pelaksanaan KIP. Dalam praktek badan pengawas perumahan belum mengawasi dan memotivasi tujuan program proyek perbaikan kampung sebagai yang dimaksudkan. Hal ini yang menghambat tercapai tujuan KIP adalah kurangnya pelatihan dan keterbatasan dana untuk pelatihan dan keterampilan kerja. Ditambah dengan rata-rata target penerima bantuan bekerja di sektor informal sehungga kesulitan mengikuti pelatihan sesi.

Menurut Bank Dunia, masyarakat miskin perkotaan dapat berpartisipasi aktif dalam pembangunan dan pengembangan jika mereka sudah dapat memenuhi kebutuhan dasar.

Selain itu, masyarakat tersebut akan berfikir bahwa hal itu dapat membantu mengantarkan mereka yang miskin dan rentan untuk lepas dari jerat kemiskinannya (Khudori dalam Setiawan, 2010:16). Besaran biaya investasi program harus disesuakan dengan kemampuan membayar masyarakat. Peran perencana juga dibutuhkan sebagai penguatan asosiasi warga dan membela aspirasi sehingga kepentingan masyarakat miskin tidak terlindas oleh kepentingan capital dan penguasa kota (Friedmann dalam Setiawan, 2010:16). Pertimbangan lain adalah pemeratan pelaksanaan program untuk menghindari kecemburuan antar wilayah.

Sasaran KIP diarahkan pada kantong-kantong pemukiman kumuh dan miskin. Pemukiman kumuh biasanya terdapat di wilayah dengan kondisi lingkungan yang relatif sudah tertata dengan baik. Permasalahan lingkungan pemukiman kumuh karena tingginya tingkat kepadatan penduduk yang disebabkan oleh urbanisasi dan kurang tanggapnya pemerintah dalam menyediakan sarana prasarana bagi daerah tersebut.

Disebut proyek perbaikan karena telah terjadi kerusakan sarana dan prasarana perkampungan. Perbaikan ini dilakukan tanpa menggusur atau menghilangkan eksistensi warga atas hak-hak mereka. Fakta inilah yang mendorong Pemerintah Kota memberi prioritas penataan.

Dengan tercapainya KIP maka akan mengurangi masalah krusial dalam pemukiman perkampungan yaitu, saluran air, sampah, jalan sempit. Proyek ini bertujuan untuk mewujudkan pemukiman yang berkualitas melalui pendekatan komprehensif, terpadu, terfokus, terorganisir, dan melibatkan peran serta masyarakat lokal, pihak swasta dan pemerintah kota termasuk konsultan.

2.4. Perumahan Nasional (PERUMNAS)

Perum Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mempunyai tugas pokok menyediakan perumahan dan permukiman bagi masyarakat menengah bawah Indonesia. PERUMNAS berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dengan keseluruhan sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Dengan tujuan menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004.

Di awal kiprahnya, PERUMNAS telah melakukan rintisan pembangunan kawasan baru di hampir semua kota besar. PERUMNAS menjadi *pioneer* pengembangan kawasan permukiman berskala besar yang berkembang dan tumbuh menjadi kota baru. Saat ini PERUMNAS mempunyai 7 wilayah usaha Regional I sampai dengan VII serta Regional Rusunawa. Sebagai *National Urban Development Corporation* (NUDC) peran dan fungsinya sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah di sektor perumahan.

Kehadiran proyek-proyek pengembangan permukiman PERUMNAS di berbagai wilayah menghasilkan *multiplier effect* luar biasa terhadap pengembangan kawasan sekitarnya. Helvetia di Medan, Ilir Barat di Palembang, Banyumanik di Semarang, Tamalanrea di Makassar, Dukuh Menanggal di Surabaya, Antapani di Bandung adalah contoh permukiman skala besar yang pembangunannya dirintis PERUMNAS. Kawasan permukiman tersebut kini telah berkembang menjadi kota baru yang prospektif. Selain itu, Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi juga merupakan "Kota Baru" yang dirintis PERUMNAS yang berkembang pesat menjadi kawasan strategis dan kawasan penyangga ibukota (lihat Tabel 2.2).

Tabel 2.2. Fase Perkembangan PERUMNAS di Indonesia

TAHUN	PERISTIWA
1974 – 1982	Perumnas memulai misinya dalam membangun perumahan rakyat menengah ke bawah beserta sarana dan prasarananya. Ribuan rumah dibangun di daerah Depok, Jakarta, Bekasi dan meluas hingga Cirebon, Semarang, Surabaya, Medan, Padang dan Makassar.
1983 – 1991	Perumnas selain membangun rumah sederhana juga mulai merintis pembangunan rumah susun sederhana dengan tujuan mendukung program peremajaan perkotaan.
1992 – 1998	Pada periode ini, Perumnas membangun hamper 50% dari total pembangunan rumah nasional. Melonjaknya produksi perumahan ini didorong oleh program pemerintah untuk membangun 500.000 rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS).
1999 – 2007	Periode pasca krisis dimana Perumnas mengalami restrukturisasi pinjaman perusahaan dan penurunan dalam *capacity building* akibat lemahnya daya beli masyarakat khususnya masyarakat menengah ke bawah.
2008 – 2009	Kinerja Perumnas naik hingga mencapai target RKAP 300% lebih tinggi daripada tahun sebelumnya. Perumnas menjadi pelopor dan pemimpin dalam pembangunan Rusuna 1000 Tower.
2010 – 2015	Perumnas menuju National Housing & Urban Corporation dengan menjadi pelaku utama penyedia perumahan dan permukiman di Indonesia. Mencanangkan target pembangunan 100.000 rumah/tahun.

Sumber: Analisis , 2011

2.5. Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)

Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) diperkenalkan pemerintah sejak tahun 1989 dengan pola pemberdayakan masyarakat. Pendekatan ini merupakan wujud nyata dari pendekatan pembangunan yang mendudukkan masyarakat sebagai subyek, yaitu pelaku pembangunan di bidang perumahan bukan sebagai obyek atau sekedar konsumen.

P2BPK adalah program pemenuhan kebutuhan perumahan yang bertumpu pada kemandirian masyarakat dan merupakan kebijakan prioritas pemerintah. Pemerintah melalui program P2BPK membina dan mengarahkan masyarakat berpendapatan rendah agar dapat memiliki rumah secara berkelompok. Melalui program ini diharapkan 10% dari proporsi masyarakat membangun rumah swadaya melalui pemberian bantuan atau stimulan.

2.5.1. Maksud

1. Memenuhi kebutuhan perumahan sesuai dengan kemampuan dan upaya masyarakat, baik melalui kelompok, maupun masyarakat perseorangan,

2. Memberikan dorongan dan menciptakan iklim pembangunan yang kondusif melalui kemudahan-kemudahan yang diberikan dalam hal perolehan tanah, perijinan dan penyediaan biaya.

2.5.2. Tujuan

Memberdayakan masyarakat melalui pembentukan kelompok-kelompok swadaya masyarakat (KSM) yang berfungsi sebagai wadah masyarakat, menghimpun potensi yang dimiliki masing-masing individu untuk dimanfaatkan bagi kepentingan bersama (kelompok).

2.5.3. Sasaran

1. Masyarakat berpenghasilan rendah,
2. Masyarakat yang mempunyai penghasilan tidak tetap,
3. Masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri.

2.5.4. Fungsi Koordinasi & Penggerak P2BPK

Berdasarkan Keputusan Mentri Negara Perumahan Rakyat No.6/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok, dalam penyelenggaraan P2BPK dilakukan koordinasi antara empat kelompok pelaku pembangunan yaitu Pemerintah, Swasta, Kelompok Masyarakat dan Individu di tingkat Nasional, Propinsi dan Kabupaten/Kota.

Untuk menumbuhkan dan menggerakkan pola kerja pembangunan partisipatif serta menciptakan iklim pembangunan yang kondusif maka antar pelaku pembangunan dikembangkan 3 fungsi yang saling menunjang dan menjadi penggerak utama yaitu: (1) Fungsi Katalis Pembangunan dan Pengendali diperankan oleh sektor pemerintah baik pusat maupun daerah. (2) Fungsi Konsultan Pembangunan yang selalu menciptakan berbagai inovasi yang mampu memperkaya pembangunan itu sendiri sehingga pada gilirannya mampu mengangkat martabat manusia. Fungsi ini diperankan oleh sektor swasta melalui para konsultan pembangunan. (3) Fungsi Kader Pembangunan yang menciptakan pembaharuan di tingkat masyarakat untuk mendorong tumbuhnya masyarakat pembangunan. Fungsi ini diperankan oleh sektor masyarakat melalui tokoh-tokoh masyarakat, formal dan informal atau kader-kader pembangunan.

2.5.5. Skema Umum Penyelenggaraan

Pengenalan program adalah kegiatan penyampaian informasi mengenai seluk beluk P2BPK secara umum dan detail. Kegiatan ini dilakukan oleh Pemerintah dan pihak yang berkompeten termasuk Konsultan Pembangunan (KP) seperti AKPPI-KSM-ASPEK serta pihak lain yang memegang peran sebagai agen pembangunan. Penggalangan dan pengorganisasian peserta dilakukan dalam sebuah kelompok swadaya masyarakat seperti koperasi, dan paguyuban. Kegiatan ini dapat didampingi oleh KP. Penyusunan aturan main dilakukan oleh KSM dengan didampingi oleh KP untuk merumuskan dan mencapai kesepakatan tujuan kelompok dan kemungkinan langkah yang perlu dilakukan untuk

mencapai tujuan serta kesepakatan aturan main yang dianut oleh seluruh peserta, seperti anggaran dasar.

Survei dan penetapan lokasi dilakukan oleh KSM didampingi oleh KP. Pada tahap ini disepakati lokasi perumahan yang cocok dan penjajagan awal kemungkinan pembangunan rumah di lokasi tersebut. Penggalangan Dana Mitra adalah kegiatan yang wajib dilaksanakan oleh anggota kelompok sebagai bentuk partisipasi nyata keikutsertaannya dalam program P2BPK. Perencanaan Partisipatif adalah serangkaian proses penyusunan rencana kegiatan pelaksanaan program atau proyek P2BPK yang spesifik. Contohnya adalah pembahasan dan pengesahan site *plan*, dan desain rumah.

Pengurusan Perizinan Proyek P2BPK adalah pengurusan atas izin yang diperlukan dalam merealisasikan P2BPK seperti izin prinsip atau sejenisnya dari Kepala Daerah Tingkat II, dan izin lokasi dari Kantor Pertanahan. Pembelian Lahan dilakukan oleh kelompok untuk dapat menguasai sumber daya utama. Setelah lahan diperoleh harus segera diajukan sertifikasi atas lahan tersebut yang nantinya berfungsi sebagai agunan sewaktu mengajukan kredit. Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas yang berwenang di lingkungan Kabupaten/Kota dapat diperoleh setelah pengesahan *site plan* dan *planning permit*.

Pengajuan Proposal Kredit dilakukan oleh KSM didampingi oleh KP. Usulan diajukan kepada pihak terkait termasuk pengelola sumber daya (bank, developer, pemerintah daerah) sebagai bahan pertimbangan negosiasi dan perizinan. KP mendampingi KSM sampai dengan dilakukannya negosiasi untuk mendapatkan kesepakatan tindak.

Berdasarkan Kemenpera (Kementerian Perumahan Rakyat) No. 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok menyebutkan, mekanisme tahapan pelaksanaan dari program P2BPK adalah terdiri dari:

- Pengorganisasian Peserta. Pembentukan organisasi atau kelompok swadaya masyarakat (KSM) seperti koperasi, paguyuban dan sebagainya.
- Penyusunan Aturan Main (*Rules of the Game*). Perumusan kesepakatan aturan main (*rules of the game*) yang dianut oleh seluruh peserta seperti misalnya anggaran dasar, anggaran dasar rumah tangga, tata cara mengikuti program P2BPK dan sebagainya.
- Penyusunan Rencana Tindak (*Action Plan*). Proses penyusunan rencana tindak tersebut diperkirakan diperlukannya keterlibatan beberapa tenaga ahli atau konsultan teknik maka tugas KP sejak dini untuk menghubungkan atau mempertemukan KSM dengan konsultan teknik yang dibutuhkan.
- Survei dan Penentuan Lokasi. Penyepakatan lokasi perumahan yang cocok dan penjajagan awal kemungkinan pembangunan perumahan di lokasi tersebut.
- Penyusunan Usulan Awal Proyek Perumahan. Penyepakatan mengenai latar belakang pembangunan perumahan serta maksud dan tujuan program perumahan.
- Pendataan /Mawas diri (*Community Self Survey*). Pendataan peserta program khususnya mengenai data keluarga, sosial ekonomi dan harapan tiap peserta.

- Penyusunan Usulan Proyek Pembangunan Perumahan. Usulan Proyek Pembangunan perumahan dan Pembangunan Komunitas untuk diajukan ke pihak terkait termasuk pengelola sumber daya (bank, develover, pemerintah daerah) sebagai bahan pertimbangan negosiasi dan perizinan.
- Negosiasi dan Penilaian (*Appraisal*). Negosiasi dengan pihak-pihak terkait untuk mendapatkan kesepakatân tindak. Negosiasi ini juga dapat dilakukan secara lokakarya. Diperoleh kesepakatan-kesepakatan antar kerabat kerja, Bank, Developer, Dinas-dinas, KSM.
- Realisasi Kesepakatan Tindak. Realisasi kesepakatan sangat lambat untuk itu maka diperlukan peranan Lembaga Pemampu Keswadayaan Masyarakat (LPKM) yang mampu memberikan dana-dana yang bersifat sementara sampai sehingga likuiditas KSM dapat terjamin. Hasil realisasi antara lain Perjanjian Akad Kredit, lahan, konstruksi atau pembangunan dan izin-izin.
- Pembangunan Rumah. Proses penyiapan lapangan dan dilanjutkan dengan pembangunan rumah.
- Penghunian. Realisasi perjanjian antara warga atau anggota dengan KSM khususnya mengenai persyaratan penghunian dan pembayaran angsuran.
- Pembinaan Lanjut. Pembangunan komunitas dilakukan sehingga secara menyeluruh masyarakat peserta P2BPK yang terorganisasi ini mampu mengentaskan diri dari hambatan-hambatan sosial ekonomi.

2.5.6. Sumber Dana

1. Dana Internal

   Sumber dana internal adalah dana swadaya yang diperoleh dan dimobilisasikan dari para peserta P2BPK, ada dua jenis dana swadaya yaitu Dana Mitra dan Dana Solidaritas.

   Dana Mitra Adalah sejumlah dana minimal yang harus disediakan peserta P2BPK sekurang-kurangnya 10% dari biaya perolehan rumah (bangunan dan lahan) yang akan dibangun atau 10% dari nilai total proyek pembangunan perumahan (jika dihitung per kelompok). Dana mitra perlu dikumpulkan sebagai modal (ekuitas) untuk mendapatkan dana (kredit) dari pihak luar.

   Sedangkan dana Solidaritas Adalah sejumlah dana yang dihimpun para peserta secara berkala dan besarnya minimal 10% dari besar angsuran kredit yang dibayar secara berkala (biasanya bulanan).

2. Dana Eksternal
   - Kredit (Pinjaman)

     Kredit (pinjaman) salah satunya dapat diperoleh dari PT. Bank Tabungan Negara dengan bunga rendah. Kredit Triguna: Kredit yang khusus ditujukan untuk membangun perumahan melalui pola P2BPK. Kredit Triguna terdiri dari 3 paket kredit yaitu:

1. Paket Kredit Penyediaan Tanah, penggunaannya dapat dilakukan melalui pembelian (pembebasan) maupun konsolidasi tanah;
2. Paket Kredit Konstruksi, ditujukan untuk membiayai konstruksi prasarana dan sarana rumah;
3. Paket Kredit Peningkatan Penghasilan (*Income Generating*), ditujukan untuk membantu usaha ekonomi kelompok masyarakat agar berkemampuan lebih baik, sehingga mampu mengembalikan kredit.

- Kerja Sama

  Pendanaan melalui kerjasama dapat dilakukan kelompok dengan BUMN, Swasta, Koperasi atau individu anggota kelompok masyarakat.

- Bantuan

  Bantuan dapat berupa bantuan proyek, teknik atau kemudahan.

2.6 Program P2BPK Tahun Anggaran 2000

Non Fisik:

1. Diseminasi program P2BPK dimaksudkan untuk menyebarluaskan informasi mengenai kebijaksanaan dan strategi pembangunan permukiman khususnya program P2BPK, serta peran Pemda dalam program tersebut. Kegiatan ini dilaksanakan di bawah tanggung jawab Direktorat Permukiman Swadaya, Ditjen Pengembangan Permukiman.
2. Pelatihan dimaksudkan untuk memberikan pelatihan kepada konsultan pembangunan dan calon konsultan pembangunan sehingga berkemampuan mendampingi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Dilakukan pula kampanye untuk menyadarkan masyarakat agar mampu menghuni rumah layak dalam permukiman yang sehat. Penanggung jawab kegiatan adalah Direktorat Permukiman Swadaya, Ditjen Pengembangan Permukiman.
3. Kegiatan *Advisory* dimaksudkan untuk mempertemukan penyelenggara daerah dengan KSM sehingga dapat dijaring permasalahan yang dihadapi KSM, dilakukan tukar pengalaman (pusat) dengan KSM dan Pemda dalam penyelesaian permasalahan serta dicari solusi pemecahan masalah dalam pelaksanaan P2BPK. Kegiatan ini dilaksanakan di bawah tanggung jawab Direktorat Permukiman Swadaya, Ditjen Pengembangan Permukiman.
4. Penyusunan Masukan Teknis dan Penyusunan Juklak dan Juknis dimaksudkan untuk memberikan pedoman atau petunjuk penyelenggaraan program P2BPK sebagai rujukan dan referensi para pelaku P2BPK dalam memulai, melanjutkan, dan menyelesaikan implementasi P2BPK di lapangan. Penanggungjawab dari pelaksanaan kegiatan ini adalah Direktorat Permukiman Swadaya, Ditjen Pengembangan Permukiman.

Fisik

1. Pembangunan perumahan dengan menggunakan pola P2BPK melalui alokasi kredit Triguna Bank Tabungan Negara pada T.A. 2000 hanya merupakan kelanjutan dari kegiatan pada tahun sebelumnya, karena pada T.A. 2000 kredit untuk pengusul baru ditiadakan. Pada T.A. 2000 jumlah kelompok yang disetujui usulannya sebanyak 2 kelompok berasal dari Propinsi Jawa Tengah dan Kalimantan Tengah. Dana yang disalurkan sebesar Rp. 1.319.800.000, diperuntukkan untuk pembangunan RSS Tipe 21, 27, 36 serta RS Tipe 21,27 dan 36. Sasarannya adalah masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak tetap (kelompok masyarakat informal). Rincian kegiatan tersebut adalah:
2. Pada T.A. 2000 Pemerintah Indonesia melalui Ditjen Pengembangan Permukiman, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah juga memperoleh bantuan dari Pemerintah Belanda dan disalurkan melalui UNDP, sebesar US$ 5.122.210 untuk pembangunan perumahan dengan pola P2BPK. Dokumen proyek yang telah ditandatangani pada tanggal 3 September 2000 tersebut berjudul Community Based Initiatives for Housing and Local Development atau CoBILD (Proyek Pembangunan Perumahan yang Bertumpu pada Prakarsa Swadaya Masyarakat). Proyek CoBILD ditujukan untuk membiayai kegiatan-kegiatan untuk pengembangan dan penerapan pola pembangunan yang bertumpu pada komunitas di 12 kota terpilih, melalui: Bantuan modal bergulir bagi pembangunan perumahan dan lingkungan permukiman; Pembentukan 12 Forum Pembangunan Kota (FPK) dan 100 Badan Pembangunan Kampung (BaPeKam); Penyusunan mekanisme pembiayaan perumahan yang bertumpu pada prakarsa komunitas; Perkuatan kemampuan perorangan dan institusi di masyarakat. Sasaran CoBILD adalah keluarga miskin yang bergabung dalam kelompok organisasi kemasyarakatan. Sekitar 10.000 rumah tangga di sekitar 100 kampung yang tersebar di 12 kota terpilih akan menjadi sasaran CoBILD.

Permasalahan

Terjadi ketidakseimbangan antara persediaan dan permintaan di pasar perumahan. Ditunjukkan dengan adanya permintaan unit hunian oleh kelompok masyarakat yang bersedia membayar untuk unit hunian yang dipasarkan di satu sisi dan kurangnya persediaan unit hunian yang dapat dipasarkan di sisi yang lain. Sebagian besar masyarakat tinggal di unit-unit hunian sub-standar di permukiman yang tidak layak atau kumuh. Skala permasalahan ini perlu penanganan yang lebih menyeluruh (*comprehensive*). Dalam memecahkan permasalahan ini, program perumahan hanya dijadikan sebagai alat atau sarana (*means*) untuk pembangunan manusia seutuhnya.

1. Realisasi P2BPK Tahun 1992 s/d 1999

   Program P2BPK dengan menggunakan kredit TRIGUNA dari Bank Tabungan Negara telah di realisasikan untuk pertama kali pada tanggal 28 Desember 1992 a.n. Kopersup. Selanjutnya sampai dengan tahun 1999, realisasinya sebanyak 17 Koperasi/Kelompok dengan total *plafon* Rp. 8.013.402.000 untuk 1.741 debitur/anggota.

Selama pelaksanaan kegiatan P2BPK dari tahun 1992-1999 dijumpai berbagai permasalahan antara lain:

- Pengurus Koperasi tidak dapat mengelola koperasi dengan baik atau tidak professional. Hal ini diindikasikan dengan kurang terkoordinasinya hubungan antara pengurus dengan anggota koperasi. Disamping itu pengurus koperasi seringkali kurang memiliki kecakapan dalam mengelola proyek P2BPK.

  Walaupun sebelum program dijalankan telah dilakukan penggalangan dan koordinasi peserta serta telah dilakukan kesepakatan untuk menentukan besaran angsuran yang harus dibayar oleh peserta bedasarkan kemampuan peserta, pada kenyataannya setelah proyek berjalan anggota koperasi seringkali tidak mampu untuk membayar angsuran atau kurangnya keinginan mereka untuk membayar angsuran.

- Pada tahap pembayaran angsuran, pihak bank BTN mengalami kesulitan dalam menghubungi pengurus kelompok atau koperasi. Diperkirakan bahwa status kepengurusan kelompok atau koperasi tersebut telah bubar. Di samping itu pihak BTN sulit sekali untuk menemui atau mengumpulkan anggota Koperasi.
- Ditemukan pula dalam beberapa kelompok, ketua dan bendahara kelompok tidak jujur dalam hal keuangan kelompok. Kekompakan peserta anggota kelompok sulit sekali untuk diciptakan. Banyak anggota kelompok merasakan bahwa masalah tanggung renteng merupakan suatu hal yang tidak adil dan sulit untuk diterapkan.

2. Permohonan Kredit Tahun 1999 s/d 2000

Selanjutnya untuk permohonan Kredit Triguna sampai dengan saat ini jumlah pemohon kredit yang masuk ke Bank BTN berasal dari 72 kelompok/koperasi untuk 7402 debitur/anggota (telah disetujui sebanyak 5 kelompok/koperasi untuk 451 debitur/anggota). Setelah dilakukan pengkajian terhadap permohonan-permohonan tersebut, ternyata sebagian besar proposal tidak memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit. Pada tahun 2000, BTN lebih selektif dalam memproses kredit karena kolektibilitas kredit secara nasional termasuk ke dalam kategori macet.

Secara umum permalahan-permasalahan dalam pemrosesan kredit adalah:

- Program untuk pembangunan Perumahan dengan pola P2BPK belum sepenuhnya dipahami oleh anggota. Anggota hanya mengetahui bahwa akan mendapat bantuan keuangan berupa kredit semacam KUT yang digunakan untuk pembangunan rumah dan modal usaha.
- Untuk peningkatan pendapatan keluarga anggota kelompok/koperasi, pihak Koperasi (Konsultan Pembangunan/Pendamping) melakukan pengembangan usaha yang tidak/belum pernah dilakukan anggota.
- Tanda tangan anggota dalam proposal tidak sama dengan tanda tangan dalam daftar hadir pada saat dilakukan wawancara.
- Kebanyakan dari jenis kelompok/koperasi tersebut merupakan bentukan baru (kurang dari

dua tahun). Mata pencaharian para anggota pemohon kredit berasal dari sektor informal (petani, nelayan dan buruh).

- Lokasi untuk proyek perumahan berpencar-pencar/tidak dalam satu hamparan. Sebagian besar proyek yang diusulkan merupakan pembangunan dengan maksud peremajaan kawasan permukiman (terutama rumah penduduk yang dianggap belum layak), karena sebagian besar dalam lokasi telah terbangun rumah penduduk/anggota koperasi yang akan diikutsertakan dalam program P2BPK melalui fasilitas kredit triguna dari Bank BTN.
- Beberapa proposal berasal dari kelompok yang memiliki jumlah anggota sangat banyak (lebih dari 250 orang).

Upaya Penyelesaian

Upaya-upaya yang telah dilakukan untuk menangani permasalahan-permasalahan tersebut di atas adalah:

- Penjadwalan ulang. Dilakukan pertemuan antara Bank BTN dengan anggota Koperasi dan disepakati untuk dilakukan penjadwalan ulang untuk menyepakati angsuran baru.
- Kunjungan ke lokasi serta pendekatan secara langsung oleh pihak BTN kepada pengurus maupun anggota koperasi. Upaya ini tidak mendapatkan tanggapan serius dari para anggota koperasi.
- Pengiriman surat teguran tagihan dan terakhir surat pemberitahuan pelimpahan pengurusan kredit kepada BPPN. Upaya ini juga tidak mendapatkan tanggapan serius dari anggota kelompok.
- Pihak BTN memindahkan penagihan yang semula ditujukan kepada kelompok menjadi penagihan langsung kepada seluruh anggota yaitu masing-masing anggota menabung setiap bulan di Tabungan Batara dan selanjutnya dilakukan pendebetan secara otomatis oleh pihak BTN.
- Penagihan langsung oleh BTN ke lokasi dilakukan pula di beberapa propinsi.
- Pembinaan proyek dilakukan dengan melakukan rapat dengan anggota dan pengurus koperasi untuk membicarakan permasalahan tunggakan kredit.
- Peningkatan status tanah lokasi proyek dari SPPH atas nama koperasi untuk diproses HGB induk di BPN.

2.7. TRIBINA/TRIDAYA

Pembangunan perumahan dan pemukiman tidak bisa hanya mengandalkan peran dari pemerintah. Oleh karenanya, penanganan masalah perumahan perlu didekati melalui strategi yang sesuai dengan kondisi dan potensi yang ada di masyarakat.

Ada tiga pendekatan atau strategi yang dapat ditempuh untuk pembangunan perumahan dan permukiman yang melibatkan peran serta masyarakat. *Pertama* adalah pendekatan kesejahteraan (*welfare strategy*). Pada pendekatan ini peran birokrasi atau pemerintah sangat dominan. Pemerintah memberi bantuan penuh kepada masyarakat yang membutuhkan rumah. Masyarakat yang dibantu adalah kelompok yang rentan atau sangat miskin, seperti kelompok masyarakat yang hidup di bawah garis kemiskinan,

pengungsi akibat konflik sosial dan etnis, dan kelompok yang memerlukan uluran tangan dari pemerintah atau pihak luar agar dapat hidup layak.

Kedua adalah strategi responsif (*responsive strategy*) dimana peran birokrasi masih dominan. Dalam strategi ini ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dan secara ekonomi kurang aktif atau mereka yang terkena bencana alam atau musibah lainnya, seperti pergusuran, krisis ekonomi, dengan tujuan memulihkan kembali kepada kehidupan normal atau kondisi yang lebih baik.

Sedang strategi *ketiga* adalah pendekatan pemberdayaan (*empowerment strategy*). Pada pendekatan ini masyarakat dominan. Fokus dari strategi ini adalah kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah dan aktif secara ekonomi serta tidak memiliki akses kepada sumber daya perumahan. Tujuan dari pendekatan pemberdayaan adalah untuk memampukan masyarakat memecahkan sendiri masalah yang dihadapi dengan potensi dan kemampuan yang dimilikinya.

Sejak tahun 1980-an, peran pemerintah bergeser dari penyedia menjadi pendorong atau fasilitator. Melalui *enabling strategy* sumber daya yang dimiliki negara akan menjadi lebih berdayaguna karena adanya berbagi peran dan kemitraan (*role sharing* dan *resources sharing*) antara pemerintah, masyarakat, dan swasta. Masyarakat atau komunitas dapat ikut ambil bagian untuk mengisi kegiatan yang diprogramkan oleh pemerintah maupun bertindak sebagai pemeran utama bagi kegiatan yang diprakarsainya sendiri. Agar keterlibatan masyarakat di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman menjadi dinamis dan berkelanjutan, maka diperlukan terbentuknya gerakan dari, oleh, dan untuk masyarakat. Dari sini timbul pola pikir untuk memberdayakan atau memampukan masyarakat dalam mengatasi permasalahan yang dihadapinya sendiri secara mandiri.

Pendekatan pemberdayaan masyarakat pada dasarnya telah mengakar dalam budaya Indonesia. Terutama di daerah perdesaan yang bersifat agraris, baik dalam bentuk mufakat (rembug desa, manunggal sakato, ririungan sarumpi,) maupun dalam bentuk etos kerja (gotong-royong, gunung-gunung, mapalus). Dari pembangunan perumahan dan permukiman di perdesaan inilah konsep TRIBINA lahir dan berkembang.

Kemudian konsep-konsep penyuluhan, bimbingan teknis (*counseling* dan *guiding*) tenaga penggerak masyarakat, dan lainnya mulai dikembangkan untuk mendorong terjadinya proses penyadaran bagi terwujudnya suatu perubahan sikap dan perilaku yang mendukung jalannya pembangunan perumahan dan permukiman.

TRIBINA merupakan suatu pendekatan yang bersifat *bottom-up* dengan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama (subyek) dan juga obyek pembangunan. TRIBINA mencakup bina manusia, bina usaha, dan bina lingkungan. Diterapkan dengan maksud untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang melibatkan instansi lain di luar Departemen Pekerjaan Umum. Dalam konsep TRIBINA sebagaimana dengan konsep pemberdayaan, pengendalian terhadap pengambilan keputusan dan sumber daya beralih kepada masyarakat.

Konsep TRIBINA diterapkan pada proyek-proyek pemugaran perumahan yang melibatkan kelompok binaan (peserta pemugaran) sebagai suatu organisasi akar rumput. Bersamaan dengan itu pendekatan TRIBINA juga dilaksanakan pada proyek-proyek perbaikan kampung di perkotaan. Dalam konsep TRIBINA

masyarakat ikut dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan pada tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan, serta evaluasi. Peran pemerintah yang diwakili oleh tenaga penyuluh lapangan terbatas sebagai fasilitator dalam menampung aspirasi yang tumbuh dari masyarakat dengan memberi jalan pemecahannya didasarkan pada pertimbangan pemanfaatan potensi dan sumber daya, serta kondisi sosial, ekonomi, dan budaya yang ada di masyarakat.

Di era reformasi konsep TRIBINA berubah nama menjadi TRIDAYA karena kata "bina" lebih diartikan sebagai obyek pembinaan (*top-down*) dari pemerintah. Sedangkan kata "daya" lebih kepada prakarsa dan potensi yang tumbuh dari masyarakat. Masyarakat difasilitasi oleh pemerintah melalui peran fasilitator atau konsultan pembangunan. Melalui daya manusia, dilaksanakan proses penyadaran untuk menumbuhkan pengertian, pengetahuan, kepedulian dan rasa memiliki dari peserta proyek atau kelompok binaan terhadap permasalahan yang dihadapi.

Masyarakat difasilitasi untuk mendapatkan akses ke sumber daya pembangunan yang tidak mereka miliki. Melalui daya usaha, penerima manfaat proyek diberi bekal pengetahuan dan keterampilan usaha yang dapat membantu upaya-upaya peningkatan pendapatan. Melalui daya lingkungan komunitas yang terkena dampak proyek diajak untuk mengenali sumber permasalahan yang dihadapi dengan melakukan survei kampung sendiri atau *self-assessment survey*. Hasil survey dipaparkan dalam acara rembug warga. Dari hasil rembug warga kemudian diputuskan prioritas pembangunan komponen prasarana dan sarana lingkungan, yang hasilnya berupa Rencana Tindak Komunitas atau *Community Action Plan*. Melalui proses penyadaran (diseminasi dan sosialisasi, rembug warga, dan fasilitasi), pengorganisasian dan pengelolaan komunitas (lembaga akar rumput), serta pendampingan hasil pembangunan diharapkan dapat lebih efektif dan berkelanjutan.

2.8. Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)

Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk Kebijaksanaan dan Strategi Nasional Perumahan. Meskipun masih terbatas pada aspek perumahan. Keterbatasan ini kemudian diperluas meliputi bidang perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Berlandaskan kepada UU No. 4 Tahun 1992 dikeluarkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) pada tahun 1999. Sebagai acuan pokok di dalam penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman. Seiring dengan perkembangan sosial politik maka dipandang perlu untuk menyempurnakan KSNPP tersebut.

KSNPP digunakan sebagai pedoman dalam penyusunan kebijakan teknis, perencanaan, pemrograman, dan kegiatan yang berada dan atau terkait di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Baik di lingkungan Kementrian, Lembaga Pemerintah Non Kementrian, Pemerintah Daerah, maupun bagi masyarakat dan dunia usaha.

KSNPP bertujuan untuk mendukung pencapaian sasaran pembangunan sektor perumahan dan permukiman melalui peningkatan keterpaduan yang efektif di dalam penyusunan rencana, program, dan pelaksanaan kegiatan secara keseluruhan. Baik di lingkungan Kementrian, Lembaga Pemerintah Non

Kementrian, Pemerintah Daerah, maupun bagi masyarakat dan dunia usaha.

Visi dan misi penyelenggaraan perumahan dan permukiman didasarkan pada kondisi yang diharapkan secara realistis ideal. Dengan memperhatikan kondisi yang ada, potensi kapasitas yang ditumbuhkembangkan, dan sistem nilai yang melandasi hakekat perumahan dan permukiman bagi kesejahteraan rakyat dan pertumbuhan ekonomi, serta dalam kerangka tujuan pembangunan berkelanjutan.

Untuk selanjutnya Visi yang ditetapkan hingga tahun 2020 di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah "Setiap orang Indonesia mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjatidir., mandiri, dan produktif".

Misi yang harus dilaksanakan dalam rangka mewujudkan Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman, adalah :

1. Melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
2. Memfasilitasi dan mendorong terciptanya iklim yang kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman
3. Mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Misi tersebut memposisikan pemerintah sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Dalam upaya pelaksanaan Misi tersebut, seluruh program dan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan permukiman dititikberatkan untuk dapat mencapai sasaran antara lain :

1. Terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan. Keswadayaan masyarakat juga dalam artian dapat bermitra secara efektif dengan para pelaku kunci lainnya dari kalangan dunia usaha dan pemerintah.
2. Terbangunnya lembaga-lembaga penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang dapat menerapkan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik, di tingkat lokal, wilayah, dan pusat, yang mampu memfasilitasi wahana pengembangan peran dan tanggung jawab masyarakat sebagai pelaku utama dalam memenuhi kebutuhannya akan hunian yang layak dan terjangkau, dan lingkungan permukiman yang sehat, aman, produktif dan berkelanjutan. Kelembagaan yang ingin dicapai tersebut agar juga dapat senantiasa mendorong terciptanya iklim kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
3. Terdorongnya pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan, saling mendukung dan terpadu secara sosial, ekonomi, dan lingkungan baik di perkotaan maupun di perdesaan, serta

kesalingterkaitan antar kawasan. Penyelenggaraan yang berkelanjutan juga agar dicapai dengan pendayagunaan yang optimal dari sumberdaya pendukung perumahan dan permukiman.

Dalam mencapai visi dan misi KSNPP, penyelenggaraan perumahan dan permukiman harus dilaksanakan sebagai satu kesatuan sistem. Pelaksanaannya memanfaatkan berbagai pendekatan yang relevan secara efektif, dan yang implementasinya agar dapat disesuaikan berdasarkan kondisi lokal yang ada, yaitu:

1. Pembangunan Berkelanjutan dan Konsep TRIDAYA,
2. Penyelenggaraan Secara Multisektoral dan Terdesentralisasi,
3. Pembangunan Berwawasan Kesehatan,
4. Penyelenggaraan Dengan Pengembangan Sistem Insentif.

Kebijakan Nasional yang telah dirumuskan terdiri atas 3 (tiga) struktur pokok, yaitu berkaitan dengan kelembagaan, pemenuhan kebutuhan perumahan, dan pencapaian kualitas permukiman. Sedangkan strategi untuk melaksanakan kebijakan dirumuskan terutama untuk dapat mencapai secara signifikan substansi strategis dari masing-masing kebijakan.

Selanjutnya rumusan kebijakan dan strategi nasional di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah:

1. Kebijakan dan Strategi

   a. Kebijakan

   Melembagakan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan pelibatan masyarakat sebagai pelaku utama

   b. Strategi

   Pengembangan peraturan perundang-undangan dan pemantapan kelembagaan dibidang perumahan dan permukiman serta fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif, melalui strategi operasional sebagai berikut :

   (1) Penyusunan,pengembangan dan sosialisasi berbagai produk peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman,

   (2) Pemantapan kelembagaan perumahan dan permukiman yang handal dan responsif,

   (3) Pengawasan konstruksi dan keselamatan bangunan gedung dan lingkungan.

2. Kebijakan dan Strategi

   a. Kebijakan

   Mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) bagi seluruh lapisan masyarakat, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia.

   b. Strategi

   Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau dengan menitikberatkan kepada masyarakat miskin dan berpendapatan rendah melalui :

(1) Pengembangan sistem pembiayaan dan pemberdayaan pasar perumahan (pasar primer dan pasar sekunder),

(2) Pengembangan pembangunan perumahan yang bertumpu kepada keswadayaan masyarakat,

(3) Pengembangan berbagai jenis dan mekanisme subsidi perumahan,

(4) Pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin,

(5) Pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman akibat dampak bencana alam dan kerusuhan sosial,

(6) Pengelolaan bangunan gedung dan rumah negara.

3. Kebijakan dan Strategi

a. Kebijakan

Mewujudkan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung pengembangan jatidiri, kemandirian, dan produktivitas masyarakat

b. Strategi

Perwujudan kondisi lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan melalui:

(1) Peningkatan kualitas lingkungan permukiman, dengan prioritas kawasan permukiman kumuh di perkotaan dan daerah pesisir/nelayan,

(2) Pengembangan penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman,

(3) Penerapan tata lingkungan permukiman.

Penjabaran KSNPP secara teknis dilakukan melalui kegiatan penyiapan perangkat pengaturan, perencanaan, pemrograman, pelaksanaan, dan pengendalian serta pengelolaan pembangunan dilakukan secara menyeluruh di semua tingkatan pemerintahan, baik di Pusat maupun di Daerah wilayah provinsi, kabupaten dan kota. Penjabaran kebijakan dan strategi nasional tersebut juga dapat dicerminkan melalui penyiapan Propeda, RP4D, dan Repetada di tingkat daerah.

2.9 Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D)

Untuk mendukung pelaksanaan UU No.22/1999 tentang Pemerintahan Daerah serta mewujudkan visi dan misi pembangunan perumahan dan permukiman yang tertuang dalam KSNPP, maka disiapkan Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D). RP4D pada dasarnya merupakan alat operasional untuk mewujudkan kebijakan dan strategi perumahan dan permukiman tersebut.

RP4D merupakan skenario koordinasi dan keterpaduan lintas sektoral terkait dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. RP4D memuat pengaturan menyeluruh terhadap perencanaan dan pemrograman secara terpadu berbagai kegiatan lintas sektoral oleh stakeholders. Program terpadu tersebut mencakup pula program pengembangan kawasan (permukiman kumuh, pemugaran, pemukiman kembali, pemukiman baru) yang selaras dengan RTRW.

Dasar hukum RP4D adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 09/ KPTS/M/IX/1999 tentang Pedoman Penyusunan RP4D. Pedoman ini menjadi acuan kerja bagi pemerintah daerah dalam menyusun rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di daerah.

Kedudukan RP4D dalam pembangunan perumahan dan permukiman di daerah adalah:

1. Pada tingkat Kabupaten/Kota merupakan acuan untuk mengatur penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman secara teratur, terencana, dan terorganisasi;
2. Pada tingkat Propinsi merupakan acuan untuk mengatur dan mengkoordinasikan pembangunan permukiman khususnya yang menyangkut dua atau lebih kabupaten/kota yang berbatasan;
3. Pada tingkat Pusat merupakan masukan daerah dalam penyempurnaan kebijakan, strategi, dan program nasional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Pengertian Pokok RP4D Dalam Konteks Perencanaan adalah :

1. Merupakan skenario pembangunan perumahan dan permukiman di daerah (Propinsi, Kabupaten, dan Kota);
2. Acuan/ payung bagi seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman di daerah;
3. Merefleksikan akomodasi terhadap aspirasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Tujuan RP4D adalah "Mewujudkan pembangunan perumahan dan Permukiman yang terselenggara: Dalam kerangka penataan ruang wilayah; Secara terorganisasi, tertib dan terencana; Hasil pembangunan yang berhasil guna dan berdaya guna; Sesuai dengan peraturan perundangan".

Muatan Pokok RP4D adalah :

1. Penjabaran kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah;
2. Rincian program, target dan sasaran kegiatan dan lokasi dari setiap sektor terkait;
3. Kelembagaan yang mengatur pelaksanaan sampai dengan tingkat desa/kelurahan;
4. Rincian rencana pembiayaan dan sumber dananya;
5. Rincian jadwal pelaksanaan program, kegiatan dan pelakunya (Masyarakat, Badan Usaha, Pemerintah).

Kendala dan hambatan dalam penyusunan RP4D, adalah:

1. Pemerintah Daerah belum menganggap RP4D sudah saatnya diperlukan;
2. Hambatan dalam proses legislasi di DPRD karena Perda tentang RTRW sudah dianggap cukup sehingga Perda tentang RP4D tidak diperlukan;
3. Dana stimulan dari APBN untuk penyusunan RP4D dianggap terlalu kecil sehingga tidak mencukupi, apalagi untuk Daerah Kabupaten yang jumlah kotanya dianggap cukup banyak;
4. Masih lemahnya kapasitas Dinas Teknis di daerah.

2.10 Perumahan Swadaya

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun oleh masyarakat baik sendiri-sendiri maupun berkelompok sesuai dengan kemampuannya untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Sebagian besar kebutuhan perumahan dipenuhi melalui pola pembangunan perumahan secara swadaya. Berdasarkan KEMENPERA (KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT) (2009), perumahan swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.

Menurut data BPS (2004), 78% keluarga membangun sendiri rumahnya, 6,9% membeli rumah bukan baru, 2,2% membeli rumah baru dari perorangan dan 3,4% dari *developer*. Artinya perumahan swadaya menjadi tumpuan sebagian besar rakyat Indonesia dan mempunyai peran yang sangat penting dalam pembangunan rumah secara nasional.

Sumber pembiayaan pembangunan rumah swadaya adalah tabungan rumah yang berasal dari pinjaman, tabungan, penjualan asset atau keuntungan usaha dan dari pendapatan tambahan. Dari tabungan rumah tersebut masyarakat melakukan kegiatan penyediaan rumah baru atau meningkatkan rumah yang sudah ada melalui kegiatan-kegiatan seperti membeli bahan, membayar uang muka, memperoleh IMB, membangun rumah, memperbaiki, menambah kamar, dan untuk sewa/kontrak baru

Permasalahan pokok dalam pembangunan dan pengembangan perumahan swadaya antara lain:

1) Aspek Hukum. Belum lengkapnya peraturan dibidang perumahan yang melindungi semua pihak
2) Aspek Sosial/Budaya. Rendahnya pendidikan sebagian masyarakat, rendahnya kualitas kesehatan sebagian masyarakat serta beragamnya pandangan masyarakat dalam menyikapi masalaha perumahan.
3) Aspek Ekonomi. 17% dari jumlah penduduk masih berpenghasilan rendah, adanya keterbatasan akses kepada lembaga keuangan.
4) Aspek Fisik. Ketidakpastian bermukim, tingginya harga tanah, harga bangunan yang cenderung meningkat, kemajuan teknik konstruksi belum dapat diimbangi oleh kemampuan MBR, daya dukung lingkungan rendah karena ketidakseimbangan antara persediaan dan permintaan, dan ketidakberdayaan masyarakat dalam menyikapi lingkungan.

Sebagaimana telah ditetapkan dalam kebijakan dan strategi perumahan rakyat, kebijakan perumahan swadaya adalah sebagai berikut:

1) Pemantapan system data dan informasi,
2) Pemantapan pemograman dan penganggaran untuk perumahan swadaya,
3) Peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ke sumber pembiayaan kredit mikro,
4) Peningkatan komunikasi dan koordinasi antar *stakeholder* untuk keterpaduan program,
5) Pembangunan perumahan berkelanjutan dengan perasn serta dan pemberdayaan masyarakat berpenghasilan rendah.

Prinsip-prinsip yang dikembangkan dalam pembangunan perumahan swadaya adalah sebagai berikut:

1) Pemberdayaan komunitas perumahan yang meliputi pemerintah, organisasi masyarakat, Lembaga Swadaya Masyarakat, dan swasta,
2) Pemberdayaan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui peningkatan tabungan perumahan,
3) Transparansi dan akuntabilitas,
4) Memperhatikan kearifan lokal misalnya pengorganisasian masyarakat, lembaga adat, penggunaan teknologi/bahan bangunan, arsitektur rumah,
5) Kepastian hak bermukim (*secure tenure*).

Program dan kegiatan pembangunan swadaya yang saat ini sedang berjalan adalah:

1. Program Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya (BSP2S)
   a. Dasar Hukum

      Pelaksanaan program BSP2S didasarkan kepada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 08/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Stimulan untuk Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Lembaga Keuangan Mikro/Lembaga Keuangan Non Bank.

   b. Maksud

      Pemberi bantuan stimulant untuk perumahan swadaya dimaksudkan untuk mendorong LKM/LKNB agar dapat memfasilitasi perbaikan/pembangunan rumah atau perumahan melalui pembiayaan yang mudah diakses oleh MBR serta mendorong Pemerintah Daerah untuk memfasilitasi penyelenggaraan perumahan swadaya.

   c. Tujuan

      Tujuannya adalah membantu MBR agar dapat menempati rumah dan lingkungan yang sehat layak huni.

   d. Sasaran

      Sasaran program BSP2S adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sasaran program pemberian bantuan stimulan untuk perumahan swadaya adalah:

      a) Tersalurkannya pemberian stimulant untuk perumahan swadaya melalui LKM/LKNB di Kabupaten/Kota,
      b) Tersalurkannya pemberian stimulant untuk perumahan swadaya kepada MBR yang memenuhi syarat untuk menerima pembiayaan perumahan swadaya dengan jumlah maksimal yang ditetapkan,
      c) Terlaksananya peningkatan kapasitas kelembagaan dalam penyelenggaraan perumahan swadaya di Pemerintah Provinsi dan Pemerintah kabupaten/Kota.

e. Komponen kegiatan

Komponen kegiatan program BSP2S adalah stimulan perbaikan rumah atau pembuatan baru dan pembangunan atau perbaikan PSU lingkungan.

2. Program Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP)

a. Dasar Hukum

Peraturan terkait dengan pelaksanaan program PKP adalah Peraturan Menteri Negara Perumahan rakyat Nomor: 01/PERMEN/M/2009 tentang Acuan Penyelenggaraan Peningkatan Kualitas Perumahan.

b. Tujuan dan Prinsip

Program Peningkatan Kualitas Permukiman (PKP) bertujuan untuk mewujudkan perumahan yang layak huni dan lingkungan yang sehat, aman, nyaman dan serasi serta teratur. Pelaksana program PKP berlandaskan pada prisnip:

1) Stimulan sebagai modal sosial.
2) MBR sebagai pelaku utama.
3) Transparan dan Akuntabel
4) Musyawarah dan mufata.
5) Kepastian hukum dalam bermukim.
6) Otonomi daerah.
7) Kesetaraan dan Keadilan.
8) Keterpaduan Program.

c. Lingkup Kegiatan

Lingkup penyelenggraan PKP meliputi peningkatan kualitas perumahan dan prasarana lingkungan melalui pemberdayaan masyaraka tmiskin pada lingkungan tersebut di kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

d. Kelompok Sasaran

Kelompok sasaran PKP adalah MBR yang berhak menerima stimulan kegiatan PKP melalu Kelompok Sosial Masyarakat (KSM)

e. Komponen Kegiatan

Kompinen kegiatan PKP adalah kegiatan pemberdayaan meliputi:

1) Pendampingan masyarakat,
2) Pemberian stimulant fasilitas pembangunan baru dan/atau perbaikan rumah dan peningkatan kualitas lingkungan; dan
3) Bantuan teknis dan penyiapan manajemen kegiatan.

Masalah-masalah yang dihadapi dalam melayani masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang layak secara swadaya antara lain:

1) Belum memenuhi kualitas layak huni,
2) Belum mantap system pendataan,
3) Belum ada keberpihakan system pembayaran pada MBR,
4) Belum ada sinergi *stakeholders*,
5) Rendahnya keahlian dan ketrampilan konstruksi,
6) Rendahnya akses MBR terhadap sumberdaya,
7) Peran serta masyarakat dalam pengambilan keputusan rendah,
8) Perumahan yang terhangkau MBR terbatas.

2.11 Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP)

Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP) dilaksanakan sejak tahun 1999. Sebagai suatu upaya pemerintah untuk membangun kemandirian masyarakat dan pemerintah daerah dalam menanggulangi kemiskinan secara berkelanjutan. Program ini sangat strategis karena menyiapkan landasan kemandirian masyarakan berupa lembaga kepemimpinan masyarakat yang representatif, mengakar dan kondusif bagi perkembangan modal sosial (*social capital*) masyarakat di masa mendatang serta menyiapkan program masyarakat jangka menengah dalam penanggulangan kemiskinan yang menjadi pengikat dalam kemitraan masyarakat dengan pemerintah daerah dan kelompok peduli setempat.

Sejak pelaksanaan P2KP-1 hingga pelaksanaan P2KP-3 saat ini telah terbentuk sekitar 6.405 BKM yang tersebar di 1.125 kecamatan di 235 kota/kabupaten, telah memunculkan lebih dari 291.000 relawan-relawan dari masyarakat setempat, serta telah mencakup18,9 Juta orang pemanfaat (penduduk miskin), melalui 243.838 KSM .

Pada tahun 2008 keberlanjutan pelaksanaan P2KP diperluas lagi menjadi Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan (PNPM Mandiri Perkotaan), dengan mengalokasikan tambahan dana yang cukup signifikan pada tahun anggaran 2008 yang mencakup 8.813 Kelurahan di 995 kecamatan tersebar pada 245 kota/kabupaten. Sejumlah 495.734 Relawan dari masyarakat setempat melayani 3.509.192 KK penerima manfaat (Penduduk Miskin) yang tersebar di 101.280 KSM.

Sejak tahun 2007 P2KP merupakan bagian dari PNPM Mandiri melakukan penyempurnaan pedoman pelaksanaanya yang lebih fokus pada upaya peningkatan Indeks Pembangunan Manusia (IPM) dan percepatan pencapaian target sasaran MDGs. Pada tahun 2009, terdapat penguatan-penguatan konsep maupun kebijakan pelaksanaan PNPM Mandiri Perkotaan sebagai upaya mendorong kemandirian masyarakat serta pemerintah daerah dalam melaksanakan PNPM Mandiri Perkotaan di wilayahnya masing-masing.

P2KP adalah program pemerintah yang secara substansi berupaya dalam penanggulangan kemiskinan melalui konsep memberdayakan masyarakat dan pelaku pembangunan lokal lainnya, termasuk Pemerintah Daerah dan kelompok peduli setempat, sehingga dapat terbangun "gerakan kemandirian penanggulangan

kemiskinan dan pembangunan berkelanjutan". Bertumpu pada nilai-nilai luhur dan prinsip-prinsip universal (Buku Pedoman Umum P2KP-3, Edisi Oktober 2005). P2KP sebagai program penanggulangan kemiskinan di perkotaan dengan mengutamakan pada peningkatan pendapatan masyarakat dan mendudukan masyarakat sebagai pelaku utamanya melalui partisipasi aktif sehingga masyarakat menentukan program mana yang paling sesuai dengan daerahnya (Putra, 2009:15).

2.11.1 Visi dan Misi P2KP

Visi

Terwujudnya masyarakat madani, yang maju, mandiri, dan sejahtera dalam lingkungan permukiman sehat, produktif dan lestari.

Misi

Membangun masyarakat mandiri yang mampu menjalin kebersamaan dan sinergi dengan pemerintah maupun kelompok peduli setempat dalam menanggulangi kemiskinan secara efektif dan mampu mewujudkan terciptanya lingkungan permukiman yang tertata, sehat, produktif dan berkelanjutan.

2.11.2 Nilai-nilai dan Prinsip-prinsip yang Melandasi P2KP

Nilai-nilai luhur kemanusiaan, prinsip-prinsip kemasyarakatan yang bersifat universal, dan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, yang melandasi pelaksanaan P2KP adalah:

1. **Nilai-Nilai Universal Kemanusiaan**

   Nilai-nilai universal kemanusiaan sebagai gerakan moral yang harus dijunjung tinggi, ditumbuhkembangkan dan dilestarikan oleh semua pelaku P2KP dalam melaksanakan P2KP adalah jujur, dapat dipercaya, ikhlas/kerelawanan, adil,kesetaraan, an kesatuan dan keragaman.

2. **Prinsip-Prinsip Universal Kemasyarakatan (*Good Governance*)**

   Prinsip-prinsip universal kemasyarakatan (*Good Governance*) yang harus dijunjung tinggi, ditumbuhkembangkan dan dilestarikan oleh semua pelaku P2KP adalah demokrasi,prtisipasi, transparansi dan akuntabilitas, serta desentralisasi.

3. **Prinsip-Prinsip Universal Pembangunan Berkelanjutan (Tridaya)**

   Prinsip-prinsip universal pembangunan berkelanjutan harus merupakan prinsip keseimbangan pembangunan, yang dalam konteks P2KP diterjemahkan sebagai sosial, ekonomi dan lingkungan yang tercakup dalam konsep Tridaya.

   1) **Perlindungan Lingkungan (Environmental Protection);** dalam pengambilan keputusan maupun pelaksanaan kegiatan yang menyangkut kepentingan masyarakat banyak, terutama kepentingan masyarakat miskin, perlu didorong agar keputusan dan pelaksanaan kegiatan tersebut berorientasi pada upaya perlindungan/pemeliharaan lingkungan baik lingkungan alami maupun buatan termasuk perumahan dan

permukiman, yang harus layak, terjangkau, sehat, aman, teratur, serasi dan produktif. Termasuk di dalamnya adalah penyediaan prasarana dan sarana dasar perumahan yang kondusif dalam membangun solidaritas sosial dan meningkatkan kesejahteraan penduduknya.

2) **Pengembangan Masyarakat (*Social Development*)**; tiap langkah kegiatan P2KP harus selalu berorientasi pada upaya membangun solidaritas sosial dan keswadayaan masyarakat sehingga dapat tercipta masyarakat efektif secara sosial sebagai pondasi yang kokoh dalam upaya menanggulangi kemiskinan secara mandiri dan berkelanjutan. Pengembangan masyarakat juga berarti upaya untuk meningkatkan potensi segenap unsur masyarakat, terutama kelompok masyarakat yang rentan (*vulnerable groups*) dan marjinal yang selama ini tidak memiliki peluang/akses dalam program/kegiatan setempat;

3) **Pengembangan Ekonomi (*Economic Development*)**; dalam upaya menyerasikan kesejahteraan material, maka upaya-upaya ke arah peningkatan kapasitas dan keterampilan masyarakat miskin dan atau penganggur perlu mendapat porsi khusus termasuk upaya untuk mengembangkan peluang usaha dan akses ke sumberdaya kunci untuk peningkatan pendapatan, dengan tetap memperhatikan dampak lingkungan fisik dan sosial.

Prinsip-prinsip universal pembangunan berkelanjutan tersebut pada hakekatnya merupakan pemberdayaan sejati yang terintegrasi, yaitu pemberdayaan manusia seutuhnya agar mampu membangkitkan ketiga daya yang telah dimiliki manusia secara integratif, yaitu daya pembangunan agar tercipta masyarakat yang peduli dengan pembangunan perumahan dan permukiman yang berorientasi pada kelestarian lingkungan, daya sosial agar tercipta masyarakat efektif secara sosial, dan daya ekonomi agar tercipta masyarakat produktif secara ekonomi.

2.11.3 Tujuan

1) Terbangunnya lembaga masyarakat berbasis nilai-nilai universal kemanusiaan, prinsip-prinsip kemasyarakatan dan berorientasi pembangunan berkelanjutan, yang aspiratif, representatif, mengakar, mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat miskin, mampu memperkuat aspirasi/suara masyarakat miskin dalam proses pengambilan keputusan lokal, dan mampu menjadi wadah sinergi masyarakat dalam penyelesaian permasalahan yang ada di wilayahnya;
2) Meningkatnya akses bagi masyarakat miskin perkotaan ke pelayanan sosial, prasarana dan sarana serta pendanaan (modal), termasuk membangun kerjasama dan kemitraan sinergi ke berbagai pihak terkait, dengan menciptakan kepercayaan pihak-pihak terkait tersebut terhadap lembaga masyarakat (BKM);
3) Mengedepankan peran Pemerintah kota/kabupaten agar mereka makin mampu memenuhi kebutuhan masyarakat miskin, baik melalui pengokohan Komite Penanggulangan Kemiskinan (KPK) di wilayahnya, maupun kemitraan dengan masyarakat serta kelompok peduli setempat.

2.11.4 Kelompok Sasaran

Pada dasarnya, kelompok sasaran P2KP mencakup empat sasaran utama, yakni masyarakat, pemerintah daerah, kelompok peduli setempat dan para pihak terkait (*stakeholders*).

2.11.5 Strategi Pelaksanaan

Agar terwujud tujuan yang hendak dicapai, maka strategi yang dilaksanakan adalah:

1. **Mendorong Proses Transformasi Sosial dari Masyarakat tidak Berdaya/Miskin Menuju Masyarakat Berdaya**
   a. ***Internalisasi nilai-nilai dan prinsip-prinsip universal,*** sebagai pondasi yang kokoh untuk memberdayakan masyarakat menuju tatanan masyarakat yang mampu mewujudkan kemandirian dan pembangunan berkelanjutan.
   b. ***Penguatan Lembaga Masyarakat melalui pendekatan pembangunan bertumpu pada kelompok*** *(Community based Development),* dimana masyarakat membangun dan mengorganisir diri atas dasar ikatan pemersatu *(common bond),* antara lain kesamaan kepentingan dan kebutuhan, kesamaan kegiatan, dan kesamaan domisili yang mengarah pada upaya mendorong tumbuh berkembangnya kapital sosial.
   c. ***Pembelajaran Penerapan Konsep Tridaya dalam Penanggulangan Kemiskinan*** ,menekankan pada proses pemberdayaan sejati (bertumpu pada manusia-manusianya) dalam rangka membangkitkan ketiga daya yang dimiliki manusia, agar tercipta masyarakat efektif secara sosial, tercipta masyarakat ekonomi produktif dan masyarakat pembangunan yang mampu mewujudkan lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat, produktif dan lestari.
   d. ***Penguatan*** Akuntabilitas ***Masyarakat*** , menekankan pada proses membangun dan menumbuhkembangkan segenap lapisan masyarakat untuk peduli untuk melakukan kontrol sosial secara obyektif dan efektif sehingga menjamin pelaksanaan kegiatan yang berpihak kepada masyarakat miskin dan mendorong kemandirian serta keberlanjutan upaya-upaya penanggulangan kemiskinan di wilayah masing-masing.
2. **Mendorong Proses Transformasi Sosial dari Masyarakat Berdaya Menuju Masyarakat Mandiri**
   a. ***Pembelajaran Kemitraan antar Stakeholders Strategis,*** yang menekankan pada proses pembangunan kolaborasi dan sinergi upaya-upaya penanggulangan kemiskinan antara masyarakat, pemerintah kota/kabupaten, dan kelompok peduli setempat agar kemiskinan dapat ditangani secara efektif, mandiri dan berkelanjutan.
   b. ***Penguatan Jaringan antar Pelaku Pembangunan,*** dengan membangun kepedulian dan jaringan sumberdaya dan mendorong keterlibatan aktif dari para pelaku pembangunan lain maka dapat dijalin kerjasama dan dukungan sumberdaya bagi penanggulangan kemiskinan, termasuk akses penyaluran (*channelin*) bagi keberlanjutan program-program di masyarakat dan penerapkan Tridaya di lapangan. Para pelaku pembangunan

lain yang dimaksud antara lain LSM, Perguruan Tinggi setempat, lembaga-lembaga keuangan (perbankan), Pengusaha, Asosiasi Profesi dan Usaha Sejenis.

3. **Mendorong Proses Transformasi Sosial dari Masyarakat Mandiri Menuju Masyarakat Madani**

   Intervensi P2KP untuk mampu mewujudkan transformasi dari kondisi masyarakat mandiri menuju masyarakat madani lebih dititikberatkan pada proses penyiapan landasan yang kokoh melalui penciptaan situasi dan lingkungan yang kondusif bagi tumbuhberkembangnya masyarakat madani, melalui intervensi komponen **Pembangunan Lingkungan Permukiman Kelurahan Terpadu** *(Neighbourhood Development)* , yakni proses pembelajaran masyarakat dalam mewujudkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan yang berbasis nilai menuju terwujudnya lingkungan permukiman yang tertata, sehat, produktif dan lestari. Lokasi sasaran PNPM Mandiri P2KP untuk tahun anggaran 2010 meliputi 33 provinsi, 268 kota/ kabupaten, 1306 kecamatan dan 10948 kelurahan/desa daerah.

2.12 Kesimpulan Pembelajaran

Kesimpulan pembelajaran dari hasil kajian sejarah dan kebijakan perumahan di Indonesia adalah sebagai adalah :

1. Perlu kebijakan penyediaan perumahan dan perkotaan yang menawarkan dukungan penting dalam mengurangi kemiskinan perkotaan dan meningkatkan koordinasi antara badan-badan independen yang terhubung, seperti yang telah diselenggarakan dalam pelaksanaan KIP.
2. Program pemenuhan kebutuhan perumahan hendaknya bertumpu pada kemandirian masyarakat, seperti pada penyelenggaraan program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK). Pendekatan ini merupakan wujud nyata dari pendekatan pembangunan yang mendudukkan masyarakat sebagai subyek, yaitu pelaku pembangunan di bidang perumahan bukan sebagai obyek atau sekedar konsumen.
3. Kehadiran proyek-proyek pengembangan permukiman Perumnas di berbagai wilayah Indonesia telah memberikan *multiplier effect* yang luar biasa terhadap pengembangan kawasan sekitarnya.

BAB 3

KEBIJAKAN DAN PRAKTIK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEJUMLAH NEGARA DI ASIA-PASIFIK

3.1. Profil dan Kondisi Pembangunan Perumahan

Beberapa negara di bagian Asia – Pasifik, memiliki kebijakan sendiri-sendiri terkait dengan pembangunan perumahan swadaya. Hal ini disesuaikan dengan kondisi fisik, perekonomian, dan budaya dari penduduknya. Berikut merupakan beberapa negara dalam pembangunan perumahan swadaya.

3.1.1. India

Jumlah total unit rumah di India tahun 2001 adalah 249.000.000 unit. Dari jumlah tersebut terdapat 29% (72 juta) berada di perkotaan dan 71% (177 juta) berada di perdesaan. Mayoritas penduduk India tinggal di rumah permanen dan semi permanen dengan status kepemilikan rumah lebih tinggi di wilayah perdesaan dibandingkan dengan wilayah perkotaan.

Tingginya angka pertumbuhan penduduk, adanya urbanisasi berkelanjutan, dan masih lemahnya kondisi ekonomi penduduk menyebabkan kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan di India meningkat. Tahun 2007, kekurangan perumahan di wilayah perkotaan adalah sekitar 24.710.000 unit dan meningkat hingga 26.530.000 unit pada tahun 2012. Masalah ini menyebabkan populasi kumuh di India meningkat dari 26 juta (16,3% penduduk perkotaan) pada tahun 1981, menjadi 61,8 juta (21,6 persen dari total penduduk perkotaan) pada tahun 2001 (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Bahkan di beberapa kota metropolitan, proporsi penduduk yang hidup di perkampungan kumuh dan pemukiman liar jauh lebih tinggi.

3.1.2. Indonesia

Walaupun kecenderungan pertumbuhan penduduk nasional mengalami penurunan dari 1,98% pertahun (1980-1990) menjadi 1,4% per tahun (1990-2000), tetapi pertumbuhan penduduk perkotaan masih cukup tinggi yaitu 3,5% per tahun (1990-2000). Dengan tingkat pertumbuhan tersebut dan untuk memenuhi kebutuhan rumah baru (800.000 unit per tahun), mengurangi *backlog* (5,8 juta unit rumah), penanganan kawasan kumuh (54.000 ha), dan mengurangi jumlah rumah tidak layak huni (13 juta unit rumah) maka sampai dengan tahun 2020 diperkirakan rata-rata kebutuhan rumah

mencapai 1,2 juta unit per tahun (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Jumlah tersebut harus dipenuhi baik melalui pasar perumahan, subsidi pemenuhan maupun oleh swadaya masyarakat.

Harga tanah yang meningkat pesat diperkotaan, sebagai akibat dari akumulasi tingginya urbanisasi dan belum berpihaknya pemanfaatan tanah dan pengaturan tata ruang untuk masyarakat miskin. Hal ini menyebabkan peningkatan jumlah permukiman yang tidak teratur, lingkungan permukiman kumuh (*slum*) dan bertambahnya permukiman ilegal (*squatters*) serta tuna wisma.

Dilihat dari sisi investasi, sektor perumahan di Indonesia masih sangat tertinggal. Pada tahun 2002, rasio kredit perumahan terhadap PDB hanya 1,4 %; rasio tertinggi dicapai pada tahun 1997, sebesar 3,2 %. Sementara itu, pada tahun yang sama, di Malaysia mencapai 27,7 % dan bahkan di Amerika Serikat mencapai 45 %. Rendahnya investasi sektor perumahan melalui pasar formal ini karena sebagian masyarakat Indonesia, khususnya yang tinggal di perkotaan, masih berpenghasilan rendah yaitu kurang dari Rp. 1,5 juta per bulan. Tahun 2000 kelompok masyarakat ini sebesar 70% atau sekitar 21,9 juta KK. Kelompok ini tidak mampu mengikuti mekanisme pasar tanpa difasilitasi Pemerintah. Pemenuhan kebutuhan melalui industri perumahan ini hanya menjangkau sebagian kecil dari total kebutuhan, sekitar 15%, selebihnya masyarakat memenuhi kebutuhannya secara swadaya.

3.1.3. Mongolia

Daerah perkotaan Mongolia memiliki dua pola berbeda. Pola pertama adalah daerah yang dibentuk berdasarkan praktek perencanaan Soviet dengan gaya dan menampilkan multi-keluarga yaitu perumahan yang dikelilingi oleh ruang terbuka. Pola kedua ditandai dengan strip panjang dan besar dengan lebar jalan pada dua sisi, Pola kedua inilah yang mendominasi pertumbuhan perkotaan saat ini.

Di ibukota Ulaanbaatar, 78,2 persen rumah tangga tinggal di perumahan konvensional. Untuk daerah pedesaan, hanya 10,1 % dari rumah tangga yang tinggal di perumahan konvensional. Diperkirakan sekitar 520.000 atau 20 % penduduk tinggal di permukiman dengan persyaratan standar sanitasi yang baik dan terlayani infrastruktur dasar seperti air, sanitasi dan pemanasan (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Sedangkan mayoritas penduduk dengan jumlah sekitar 2 juta tinggal di tempat yang tidak memenuhi standar kehidupan modern.

Menurut Kementerian Konstruksi dan Pembangunan Perkotaan (MCUD), rumah tangga perkotaan didiami oleh rata-rata 4 orang per rumah. Jika 2 juta orang tinggal di permukiman kumuh, maka diperkirakan kebutuhan unit rumah dengan persyaratan standar kebersihan sanitasi adalah sekitar 500.000 unit.

3.1.4. Srilanka

Hasil sensus tahun 2001 memperkirakan jumlah unit perumahan di Srilanka adalah 4.687.157 unit. Rumah tinggal adalah mayoritas yaitu menacpai 95%. Bahkan di daerah perkotaan, jumlah rumah tinggal mencapai 80% dari seluruh jenis hunian rumah.

Kualitas perumahan di Srilanka termasuk baik. 76 % dari total rumah di Srilanka memiliki jenis dinding terbuat dari batu bata dan batako. Hanya 15 % yang memiliki jenis dinding dengan kualitas sangat buruk. Untuk jenis lantai, 78 % memiliki lantai semen, sementara hampir 4 % memiliki lantai keramik. Ini berarti bahwa sekitar 82% rumah memiliki lantai dasar. Hanya 18 % dari lantai memiliki kualitas yang rendah. Sedangkan untuk atap 79 % rumah memiliki atap genteng atau asbes dan 13 % menggunakan atap seng. Hanya sekitar 8,5 % menggunakan atap dengan kualitas yang buruk (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

Hasil studi Asian Development Bank (ADB) tahun 1993 memperkirakan jumlah permintaan perumahan baru di Sri Lanka adalah 5 % dari unit yang ada. Jumlah aktual unit baru yang dibangun pada tahun 1993 adalah 159.000. Berdasarkan estimasi ini, unit rumah baru yang harus dibangun di Srilanka adalah 230.000.

3.1.5. Pakistan

Sejak tahun 2001, Pemerintah Pakistan telah menyiapkan Kebijakan Perumahan Nasional (NHP-2001). Namun belum ada langkah-langkah penting yang diambil untuk melaksanakan dan mewujudkan kebijakan-kebijakan baik oleh pemerintah sendiri atau oleh lembaga lain.

NHP 2001 memperkirakan *backlog* perumahan yang ada sekitar 6 juta unit pada tahun 1998. Estimasi terkini, *backlog* perumahan adalah antara 7,5-8,0 juta unit. Penambahan unit rumah tahunan untuk perumahan adalah sekitar 300.000 unit sementara permintaan kebutuhan sekitar 700.000 unit per tahun. Kondisi ini menyebabkan terjadi *backlog* tahunan sekitar 400.000 unit.

Satu-satunya lembaga pembiayaan khusus perumahan di Pakistan adalah House & Building Finance Corporation (HBFC). Lembaga ini beroperasi di sektor public dan memiliki fokus usaha untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat kurang mampu yaitu rumah tangga dengan pendapatan menengah ke bawah. Slogan yang digunakan adalah "Memberikan penampungan untuk orang-orang tunawisma". Sedangkan peran lembaga keuangan mikro lain dalam pembiayaan perumahan masih minim.

3.1.6. Thailand

Kondisi perumahan di Thailand tidak ada *backlog* perumahan yang signifikan. Jumlah total perumahan di Thailand adalah 18 juta rumah. Tempat tinggal khas Thailand merupakan tempat tinggal terpisah yang terbuat dari bahan tetap dilengkapi dengan air keran, listrik, dan pembuangan limbah di atas tanah.

Sesuai hasil sensus tahun 2000, sekitar 73 % dari rumah di Thailand ditempati sendiri, 9 % digadaikan, 11 % tinggal di rumah kontrakan, 5 % dari rumah tangga yang tinggal di akomodasi sewa-bebas, sedangkan 1 % disewakan. Sekitar 94 % dari tempat tinggal terbuat dari bahan permanen, dari bahan semen atau batu bata, sebanyak 28 %, dari bahan kayu dan semen atau batu bata sebanyak 20 %, dan 48 % dari tempat tinggal terbuat dari bahan-bahan permanen hibrid(UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Sekitar 97 % rumah tangga memiliki toilet duduk dan toilet jongkok. Air, listrik dan pembuangan kotoran (*septic tank*) dipasang dan digunakan di lebih dari 95 % dari rumah tangga.

Terdapat 47 % dari rumah tangga yang memperoleh pipa air dari PDAM, sementara rumah tangga lainnya menggunakan sumur atau air hujan. Sekitar 480.000 rumah tangga tinggal di 1.726 daerah kumuh di seluruh negeri (diperkirakan 2,4 juta orang) (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

3.2. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan

3.2.1. India

Kebijakan pembangunan perumahan di India diprioritaskan di kawasan perkotaan. Kekurangan perumahan bagi masyarakat miskin perkotaan diupayakan ditangani melalui strategi Peluncuran Misi Khusus Jawaharlal Nehru Urban Renewal Nasional. Saat ini Misi (JNNURM). Salah satu misi dari program ini adalah Pelayanan Dasar bagi Masyarakat Miskin Perkotaan (BSUP). Berfungsi untuk memberikan, penyediaan infrastruktur perumahan yang terjangkau, penyediaan air minum, sanitasi, kesehatan, pendidikan dan keamanan sosial pada pemukiman berpenghasilan rendah di 63 kota. Misi tersebut dilaksanakan oleh lembaga-lembaga milik Pemerintah seperti Korporasi Kota dan Dewan Perumahan. Program lain adalah penargetan subsidi bagi kelompok miskin melalui Program Indira Awas Yojana (IAY). IAY adalah skema subsidi tunai untuk masyarakat miskin di pedesaan untuk pembangunan unit hunian dengan menggunakan desain dan teknologi mereka sendiri.

Pinjaman lunak dengan tingkat bunga di bawah pasar untuk pembiayaan perumahan dan pembangunan sarana dan prasarana telah disalurkan melalui Bank Perumahan Nasional (NHB) dan Korporasi Pembangunan Perumahan dan Pembangunan (HUDCO). Bank Perumahan Nasional memberikan bantuan keuangan kepada badan-badan publik, kemitraan publik-swasta, usaha patungan, LSM, dan pinjaman. Disediakan pula skema pembiayaan untuk perbaikan kawasan kumuh atau pembangunan kembali dan perumahan biaya rendah. NHB juga meluncurkan Dana Perumahan Pedesaan. Berupa bantuan keuangan yang diberikan kepada Daerah melalui Bank Perkreditan Rakyat dan Keuangan Perusahaan Perumahan. Bantuan keuangan dari NHB ini disediakan dengan bunga rendah dan sangat menarik untuk masyarakat ekonomi lemah.

HUDCO didirikan pada tahun 1970. HUDCO menyediakan lebih dari 50 % dari portofolio pembiayaan perusahaan perumahan bagi masyarakat ekonomi lemah. Program tersebut menyediakan pinjaman ringan dengan bunga 5 % per tahun atas jumlah pinjaman sampai dengan Rs. 1 lakh, untuk masyarakat ekonomi lemah. Selain itu lembaga-lembaga keuangan utama lainnya yaitu seperti bank umum juga telah mengeluarkan beberapa skema pembiayaan perumahan bagi masyarakat miskin.

3.2.2. Indonesia

Pasal 28 Amandemen UUD 1945, menyebutkan bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan tarat hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Pemerintah mempercepat laju penyediaan perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah melalui Gerakan Nasional Sejuta Rumah pada tahun 2003. Tujuan gerakan ini adalah menyediakan perumahan yang terjangkau dan peningkatan kualitas lingkungan hidup. Gerakan ini berfokus pada peningkatan koordinasi antar pemangku kepentingan dalam pembangunan perumahan. Gerakan ini juga melibatkan program untuk peningkatkan akses terhadap tanah, sistem pembiayaan perumahan, pembangunan institusi dan pembangunan kapasitas dalam sektor ini.

Tahun 1976, pemerintah juga membuat Program KPR. Sebuah program bantuan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Awalnya, program ini dikenal sebagai KPR bersubsidi. Untuk memperluas penyaluran kredit bagi rumah tangga berpenghasilan rendah, Menteri Negara Perumahan Rakyat meluncurkan pembiayaan berbasis syariah bersubsidi yang disebut skema KPR Syariah (KPRS) pada tahun 2005. Untuk melayani masyarakat yang terbatas kepada akses bank komersial, Menteri Negara Perumahan Rakyat juga memberikan kesempatan bagi lembaga non-perbankan dan koperasi berbasis syariah untuk berpartisipasi dalam penyaluran subsidi perumahan untuk pembangunan baru dan perbaikan rumah.

Subsidi Program Perumahan memfasilitasi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan daya beli mereka untuk memperoleh rumah. Program Subsidi Perumahan memberikan peluang pendapatan masyarakat rendah untuk membangun atau merenovasi rumah mereka secara swadaya dengan jumlah yang relatif besar dengan pinjaman jangka panjang.

3.2.3. Mongolia

Pertengahan tahun1997, Pemerintah Mongolia dan ADB mengembangkan kerangka kebijakan untuk sektor perumahan. Bantuan Teknis ADB disediakan untuk membantu dalam penyusunan Undang-Undang Perumahan, Strategi Perumahan Nasional (NHS), Hukum Perumahan Privat dan Hukum Condominium.

Pada tahun 2002, ADB dan Pemerintah Mongolia melanjutan kerjasama melalui Program Perumahan Sektor Keuangan (HFSP). Program ini menyediakan dana untuk pinjaman ke bank-bank mitra untuk menawarkan kredit kepada rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah serta untuk membangun pengetahuan dan keahlian dalam keuangan di bank komersial. Salah satu tujuan utama dari Proyek adalah untuk berkontribusi pada tujuan jangka panjang yaitu membangun sistem berkelanjutan berbasis pasar, menyalurkan pembiayaan perumahan, dan memenuhi kebutuhan pinjaman.

HFSP dilaksanakan tahun 2002 hingga 2007. Program ini telah memberikan kontribusi signifikan terhadap pembentukan sistem perumahan berkelanjutan berbasis pasar keuangan. HFSP memiliki dampak penting pada sektor keuangan dan perbankan dengan memperkenalkan produk pinjaman baru yang ada di negara maju.

Skema pinjaman HFSP dutujukan untuk: (i) membeli sebuah apartemen atau rumah, (ii) memperluas rumah yang ada, (iii). meningkatkan atau merenovasi apartemen; (iv) memperbaiki

apartemen dan infrastruktur yang terkait, (v) kombinasi konstruksi dan kredit pemilikan rumah untuk membangun rumah pada beberapa bidang pelayanan.

Tahun 2005, Parlemen Mongolia mengeluarkan persetujuan terhadap program "40.000 Rumah". Tujuan program ini adalah untuk meningkatkan jumlah perumahan nasional dan keuangan untuk perumahan. Strategi program ini adalah: (i) membangun daerah perumahan baru; (ii) meningkatkan kualitas perumahan; (iii) meningkatkan kualitas infrastruktur wilayah; (iv) memfasilitasi pembangunan perumahan dan infrastruktur pendukung, dan (v) mendukung produksi bahan bangunan dan kapasitas bangunan.

3.2.4. Srilanka

Sejak tahun 1970, Pemerintah Srilanka secara teratur melaksanakan program perumahan publik. Serangkaian kebijakan telah dilaksanakan untuk mengatur sektor perumahan dan aturan terkait dengan sewa-menyewa, dan pembelian properti.

Program perumahan dilakukan melalui pendekatan pelibatan partisipasi masyarakat penerima manfaat dalam pelaksanaan konstruksi secara langsung. Pemerintah menyediakan tanah, membangun infrastruktur dasar, penyediaan fasilitas air bersih dan mendirikan bangunan masyarakat di kompleks perumahan baru. Calon pembeli rumah di kompleks ini difasilitasi dengan kredit perumahan dengan bunga yang terjangkau. Pengembangan ketrampilan para penghuni kompleks ini, memungkinkan mereka untuk berperan aktif dalam kegiatan konstruksi.

3.2.5. Pakistan

Pembiayaan perumahan khusus di sektor publik merupakan formulasi BHP 2001. Bank Negara Pakistan berperan dalam mempromosikan pembiayaan perumahan dengan mendorong peran proaktif dari bank-bank komersial di bidang pembiayaan perumahan. Bank Negara Pakistan juga membentuk *Advisory Group* perumahan, dengan agenda mengatasi semua masalah yang terkait promosi pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, Pemerintah Pakistan mengeluarkan berbagai program umtuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi kelompok berpenghasilan rendah dan pegawai pemerintah. Kebijakan baru berupa pembangunan satu juta unit rumah per tahun mendapat sambutan yang baik dari masyarakat. Namun dalam pelaksanaan belum terlihat kemajuan yang berarti.

3.2.6. Thailand

Tahun 2008, Pemerintah Thailand mengeluarkan kebijakan Strategi Nasional Perumahan dan mendirikan Komite Kebijakan Perumahan Nasional. Salah satu fungsi utama dari Komite Kebijakan Perumahan Nasional adalah mengawasi perumusan kebijakan perumahan nasional yang komprehensif dalam kerangka rencana jangka panjang.

Pemerintah Thailand memiliki dua lembaga yang mengurusi perumahan. Yaitu Otoritas Perumahan Nasional (NHA) dengan Program Baan Eua-Arthorn (BEA) dan Institut Pengembangan Organisasi Masyarakat (CODI) dengan Program Baan Man Kong (BMK). BEA adalah program perumahan

komunitas baru yang memungkinkan rumah tangga berpendapatan rendah untuk memiliki rumah di komunitas baru secara komunal atau individu. Program BEA memiliki sasaran rumah tangga dengan pendapatan bulanan Thailand Baht (THB) 15.000 atau kurang. Pemerintah memberikan subsidi sebesar THB 80.000 dari biaya total THB 470.000. Subsidi ini digunakan untuk membangun sarana dan prasarana pendukung. Tidak ada uang muka yang diperlukan untuk mendapatkan pinjaman perumahan dengan Bank Perumahan Pemerintah (GHB) atau Bank Tabungan Pemerintah (GSB). NHA akan menjamin pembayaran kembali pinjaman selama 5 tahun pertama.

Program BMK bertujuan memecahkan penyelesaian masalah jaminan kepemilikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep BMK bukan untuk mengatasi masalah perumahan kumuh secara individu tetapi untuk melihat masalah-masalah kolektif pada skala yang lebih besar. Pada tahap awal, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah bekerja sama dengan pemerintah lokal, profesional, lembaga pemerintah, perguruan tinggi dan LSM untuk melakukan survei pada semua komunitas di kota-kota dan kemudian merencanakan proses perbaikan untuk meningkatkan kondisi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah.

Setelah perencanaan tersusun selanjutnya proyek peningkatan dilaksanakan. CODI selanjutnya menyalurkan subsidi prasarana dan kredit perumahan langsung kepada masyarakat melalui koperasi atau kelompok-kelompok organisasi masyarakat. Subsidi pemerintah untuk Program BMK sebesar THB 68.000 per unit. Subsidi tersebut dibayarkan kepada koperasi pelaksanaan yang akan digunakan untuk perbaikan infrastruktur seperti listrik, pipa, selokan jalan setapak serta untuk mengurangi biaya renovasi rumah. CODI bertindak sebagai fasilitator program dan administrator anggaran administrator dengan menyediakan pendanaan jangka panjang untuk pembebasan tanah dan pembangunan perumahan.

3.3. Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan

3.3.1. India

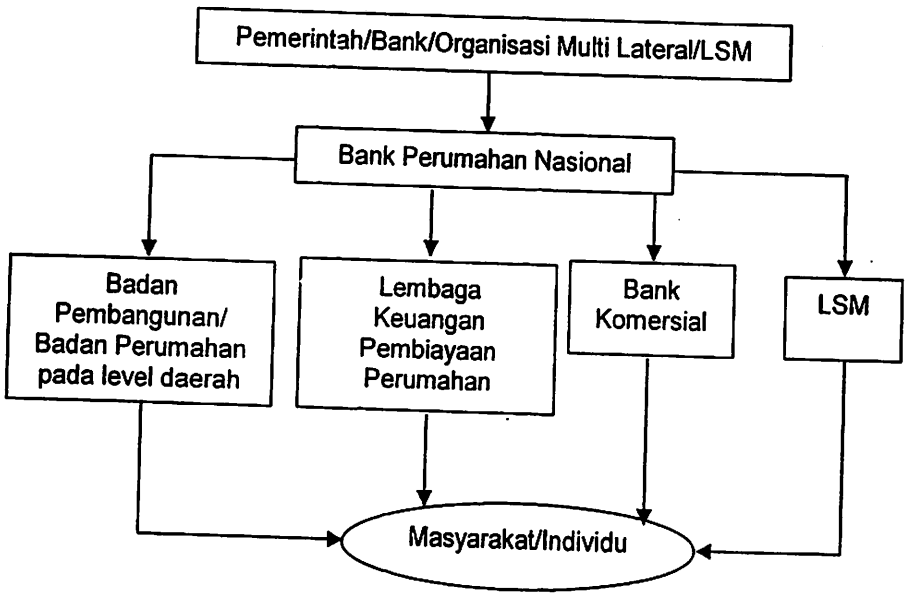
Hingga akhir tahun 1980an, pembiayaan sektor perumahan di India didominasi oleh sumber-sumber informal. Baru pada tahun 1988, pmerintah melalui Bank Sentral India mendirikan Bank Perumahan Nasional (NHB). NHB merupakan agen utama untuk mempromosikan lembaga pembiayaan perumahan baik di tingkat lokal dan regional dan memberikan dukungan keuangan dan dukungan lainnya yang diperlukan oleh lembaga pembiayaan perumahan. NHB juga mempromosikan dan mengatur lembaga pembiayaan perumahan tersebut.

Sejak NHB dibentuk, jumlah lembaga pembiayaan perumahan khusus di sektor publik dan swasta meningkat tajam. NHB telah memiliki lebih dari 1.000 kantor cabang di seluruh negara menjelang akhir 1990-an. Sementara itu bank-bank komersial mengubah fokus mereka dari segmen grosir perumahan (real estate) ke portofolio ritel (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Pergeseran kebijakan ini disebabkan oleh kelesuan di pasar kredit dan untuk mengambil keuntungan dari deregulasi keuangan dan pemanfaatan likuiditas yang tersedia.

Pada tingkat sub-nasional, otoritas pengembangan perumahan telah terlibat dalam penyediaan rumah melalui berbagai program pemerintah bagi masyarakat miskin. Bank-bank komersial dan perusahaan pembiayaan perumahan memberikan pinjaman perumahan kepada individu. NHB memberikan bantuan keuangan untuk proyek perumahan dan memberikan pembiayaan kembali ke bank komersial dan HFC.

NHB juga memulai sebuah program bantuan keuangan mikro perumahan dalam bentuk pinjaman berjangka yang diberikan kepada LSM/LKM. Untuk kemudian, diberikan kepada anggota mereka. Program ditargetkan kepada masyarakat miskin.

Saat ini, bank umum mendapatkan porsi besar di pasar. Perubahan ini disebabkan karena jaringan besar yang dimiliki, murahnya biaya untuk mengakses dana, dan rendahnya tingkat bunga kredit rumah yang ditawarkan. Sebuah gambaran dari sistem Keuangan Perumahan disajikan melalui Gambar 3.1.



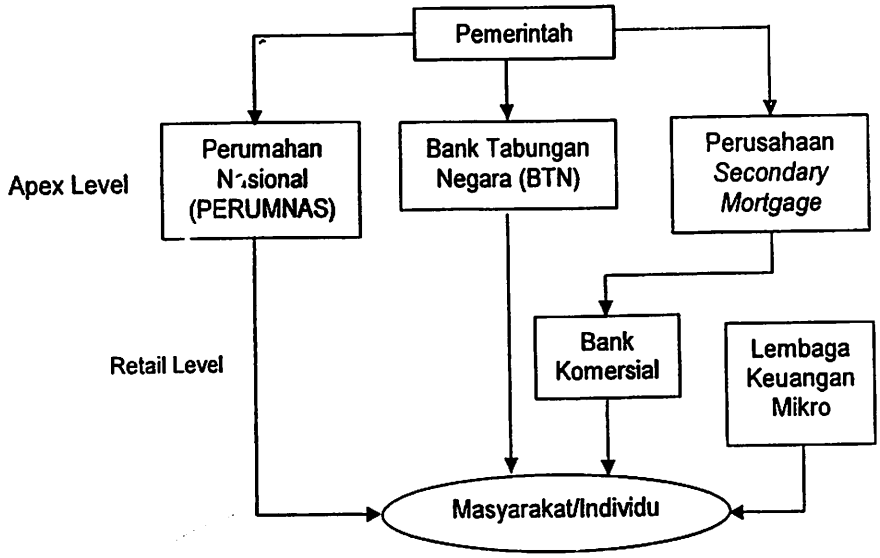
Gambar 3. 1 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan di India

Sumber: UNESCAP dan UNHABITAT, 2010

3.3.2. Indonesia

Tahun 1974, Pemerintah Indonesia mendirikan PERUMNAS. Dengan tanggungjawab memberikan perumahan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Saat ini PERUMNAS di bawah Kementerian Negara BUMN dan Kementerian Negara Perumahan Rakyat. PERUMNAS menyediakan dan mengembangkan perumahan dan permukiman di 29 provinsi, 170 kota di sekitar 360 lokasi di Indonesia (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

Di tahun yang sama pemerintah membentuk Bank Tabungan Negara (BTN) untuk membiayai pembangunan perumahan bagi rumah tangga menengah dan berpenghasilan rendah. BTN ditunjuk sebagai lembaga pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).



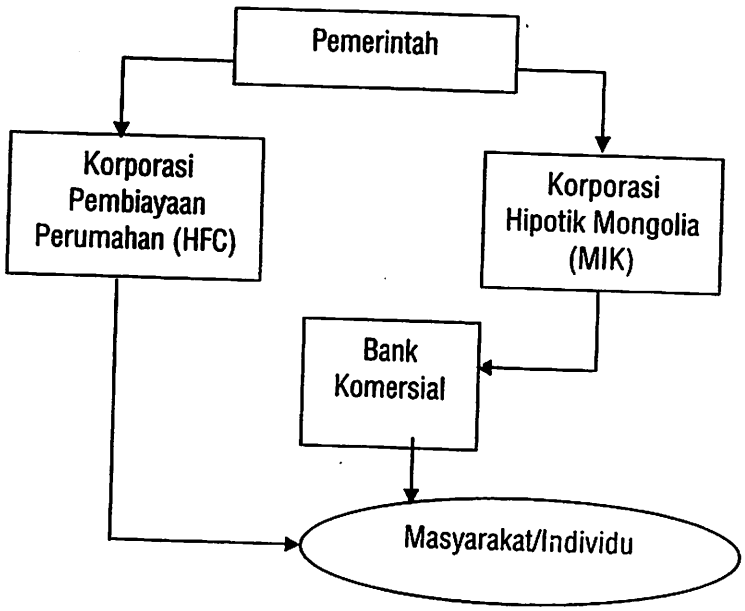
Gambar 3. 2 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia

Sumber: UNESCAP dan UNHABITAT, 2010

BTN menerima dana murah untuk pembiayaan dari Bank Dunia, Bank Indonesia dan Pemerintah. Pada tahun 1989, BTN mulai beroperasi sebagai bank umum dan mulai menerbitkan obligasi. Pada tahun 2009, BTN meluncurkan Perumahan Berbasis Keamanan Hipotek (RMBS) pertama di Indonesia dan berubah menjadi perusahaan terbuka. *Secondary Mortgage* Perusahaan ini didirikan pada tahun 2005 dalam rangka untuk memfasilitasi pendanaan melalui mekanisme sekuritas. Misinya adalah untuk memperkenalkan dan mengembangkan mekanisme pendanaan KPR sekunder yang dapat meningkatkan ketersediaan dana dalam jangka menengah maupun jangka panjang untuk sektor perumahan.

3.3.3. Mongolia

Berdasarkan Keputusan Menteri Konstruksi dan Pembangunan Perkotaan, Departemen Keuangan, dan Walikota Kota Ulaanbaatar, Korporasi Pembiayaan Perumahan (HFC) berbentuk Perseroan Terbatas (PT) didirikan pada bulan November 2006. Tujuan utama dari perusahaan ini adalah untuk menerapkan kebijakan dan program pemerintah dalam penyediaan perumahan, serta untuk melakukan pinjaman hipotek dan investasi (UNESCAP; UNHABITAT, 2010)



Gambar 3. 3 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan di Mongolia

Sumber: UNESCAP dan UNHABITAT, 2010

Kegiatan utama HFC adalah melaksanakan penyelesaian Program 40.000 Rumah dan membiayai serta membangun perumahan di Ibukota Ulaanbaatar dan kota-kota lainnya. Bulan September 2006, Bank of Mongolia (BOM) dan sepuluh bank umum (Anod, Modal, Capitron, Golomt, Khan, Mongol Post, Ulaanbaatar City, XacBank, dan Zoo bank) menandatangani perjanjian pendirian Mongolia Mortgage Corporation (MMC) untuk bekerja sama mendorong pembentukan lembaga hipotek di sektor swasta dengan mendirikan institusi hipotek lapis ke-dua (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Tujuan utama MMC adalah mengembangkan pasar hipotek primer dan sekunder dengan mengeluarkan dan menjual efek *mortgage* dengan dukungan pasar modal dalam negeri dan luar negeri. Tujuan lain adalah untuk menciptakan dan menjamin kelancaran fungsi sistem pendanaan jangka panjang untuk meningkatkan akses perumahan, dan untuk mempromosikan pembangunan perkotaan modern.

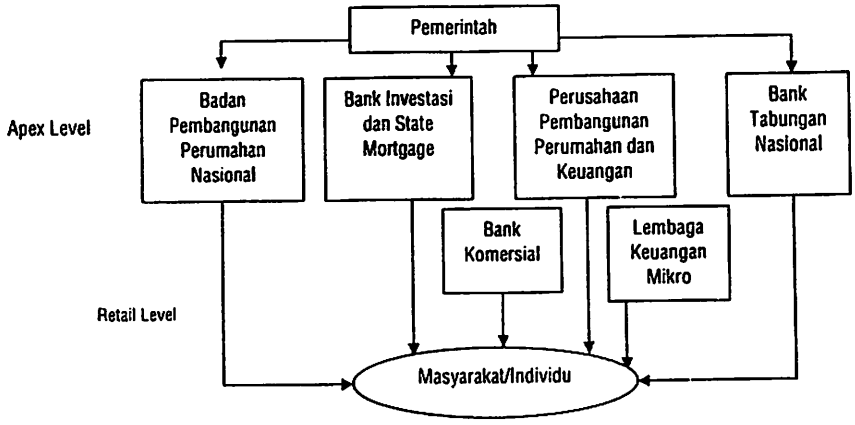
3.3.4. Srilanka

Tahun 1979, Otorita Pengembangan Perumahan Nasional mendirikan Badan Pembangunan Perumahan Nasional (NHDA). Tujuannya adalah penyediaan perumahan meliputi pembangunan rumah susun, rumah tinggal, akomodasi tempat tinggal dan bangunan lain serta menyediakan kredit perumahan.

Ditahun yang sama, Pemerintah Srilanka menggabungkan Bank Mortgage Ceylon Negara dan Koperasi Kredit Pertanian dan Industri menjadi Bank Negara Hipotek dan Investasi (SMIB). Beberapa lama kemudian, bank ini berkembang menjadi Bank Perumahan Nasional. Pengembangan Perumahan dan Finance Corporation pada awalnya didirikan sebagai lembaga pemberdayaan masyarakat pada tahun 1984. Selanjutnya ini dikonversi menjadi korporasi pada tahun 1997 dan memperoleh status

bank pada tahun 2003 sebagai Koperasi Pembiayaan Pembangunan Perumahan (HDFC) Sri Lanka. Usaha pokok kegiatan pemberian bantuan HDFC adalah keuangan dan kredit untuk tujuan perumahan dan bisnis *real estat.*

Bank Tabungan Nasional (NSB) juga berperan sebagai kontributor yang signifikan dalam pasar pembiayaan perumahan. Saat ini lembaga-lembaga keuangan non bank atau lembaga mikro hanya berkontribusi sebanyak 15 % dari pasar pembiayaan perumahan. Bank-bank komersial berlisensi adalah penyedia pembiayaan perumahan terbesar di negara itu menguasai 75 % dari pasar, dan sisanya 10 % oleh perusahaan pembiayaan lainnya (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Perkembangan terakhir, Bank Pembangunan Pedesaan serta lembaga keuangan mikro telah menyediakan pembiayaan perumahan terbatas pada segmen penduduk berpenghasilan rendah (lihat Gambar 3.4).



Gambar 3. 4 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan di Srilanka

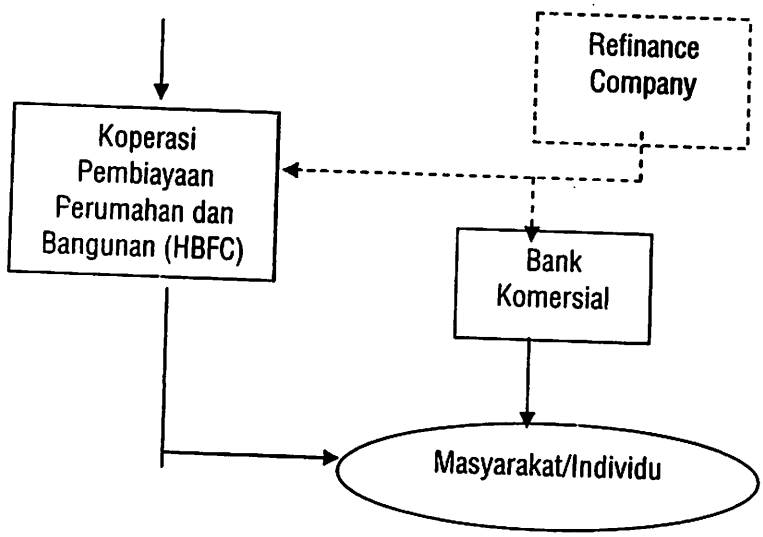
Sumber: UNESCAP dan UNHABITAT, 2010

3.3.5. Pakistan

Sejak tahun 1952, Fasilitas pembiayaan perumahan eksklusif yang telah disediakan oleh Pemerintah Pakistan melalui HBFC. Akhir-akhir ini, bank-bank komersial juga mulai melakukan usaha dalam pembiayaan hipotek aktif. Peran utama telah dilaksanakan oleh negara melalui bank sentral. Bank-bank komersial memulai aktivitas pembiayaan perumahan mereka pada tahun 2002-2003, dengan mengambil keuntungan dari reformasi dan deregulasi di sektor perbankan. Dengan likuiditas yang mereka miliki dan untuk mendorong bisnis pembiayaan konsumen, bank-bank didorong untuk memasuki bisnis pembiayaan perumahan sebagai bagian dari operasi pembiayaan konsumen mereka. Namun bank-bank komersial memiliki fokus bisnis hanya pada menengah ke atas. Mereka kini telah mengembangkan cukup besar volume portfolio KPR. Pada tanggal 31 Maret 2009, portofolio total perumahan di Pakistan mencapai 80.87 miliar KPR, dengan 80% dengan nilai milik bank komersial (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Pada tanggal 31 Maret 2009, 76% volume usaha HBFC menunjukkan konsentrasi pembiayaan perumahan di kelas menengah kebawah.

Selama kurun waktu 1952-1972, HBFC hanya menyalurkan pinjaman untuk pembangunan rumah di wilayah perkotaan. Selama periode ini HBFC, kegiatan pencairan pinjaman rata-rata 18 juta PKR per tahun. Pada tahun 1972, HBFC, mendapatkan mandat untuk memperluas pembiayaan proyek perumahan, keuangan untuk otoritas perumahan dan perusahaan perumahan, dan kredit rehabilitasi; serta untuk melakukan proyek pengembangan real estat. Volume pembiayaan perumahan oleh HFBC meningkat secara signifikan, rata-rata sekitar PKR 500 juta PKR antara 1972 dan 1979. Pada 1980-an dan 1990-an HBFC telah mengeluarkan pertahun rata-rata sekitar 1,5 miliar PKR. Sejak 2002-2003 korporasi mempertahankan kinerja yang baik dalam pertumbuhan bisnis dan telah disalurkan 4 miliar PKR pada tahun 2008 (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

HBFC menjadi lembaga pembiayaan tertua dan terbesar dengan potensi pasar yang tak tertandingi dalam kelompok-kelompok berpenghasilan rendah dan menengah. Idealnya HBFC menjadi lembaga keuangan pembiayaan perumahan negara yang makmur dan dinamis namun hal ini belum terjadi.



Gambar 3. 5 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan Pakistan

Sumber: UNESCAP dan UNHABITAT, 2010

3.3.6. Thailand

Bank Perumahan Pemerintah (GHB), sebuah lembaga keuangan dengan tujuan khusus di bawah pengawasan Departemen Keuangan memulai operasinya pada tanggal 24 September 1953. Misinya adalah untuk membantu pembiayaan perumahan yang tepat untuk masyarakat umum. Selama 20 tahun pertama, GHB beroperasi dengan baik sebagai penyedia pembiayaan perumahan dan sebagai pengembang proyek perumahan. Pada tahun 1973, pemerintah membentuk Otoritas Perumahan Nasional (NHA) untuk mengambil alih pembangunan proyek perumahan pemerintah. Ini mengalihkan seluruh GHB dan aset lembaga-lembaga lain, kewajiban, dan hak yang berkaitan dengan sewa tanah dan bangunan kepada NHA. GHB terus memperpanjang pinjaman jangka pendek dan jangka

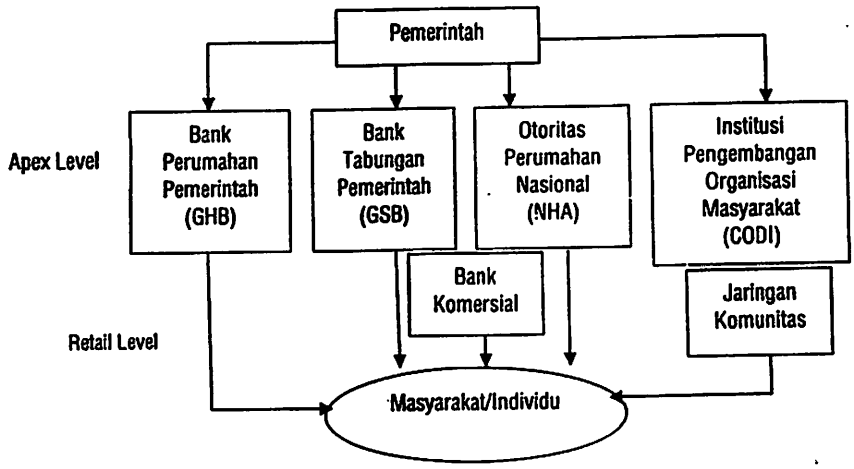
PENINGKATAN KAPASITAS PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

Sanksi Pelanggaran Pasal 72
Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana penjara paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00- (satu juta rupiah) atau paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan dan barang hasil pelanggaran hak cipta atau hak terkait, sebagaimana dimaksud ayat (1) dipidana dengan pidana paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

panjang untuk proyek perumahan masyarakat umum. Saat ini, 33 bank umum beroperasi di Thailand, diantaranya 17 adalah bank lokal dan 16 adalah bank asing. Bank komersial Thailand telah menjadi penyedia utama pembiayaan KPR sejak 1980-an. Sampai saat ini, bank-bank komersial menyediakan sekitar 50% dari total kredit rumah baru setiap tahunnya, sementara GHB berkonsentrasi pada kredit bagi masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah. Bank Tabungan Pemerintah (GSB) adalah Lembaga Keuangan khusus yang dimiliki oleh Departemen Keuangan yang berpartisipasi dalam pembiayaan kredit rumah bagi masyarakat menengah ke bawah.

Otoritas Perumahan Nasional (NHA) didirikan pada tahun 1973 di bawah Kementerian Dalam Negeri. Pada tahun 2003, pemerintah menata ulang lembaga-lembaganya dan menempatkan NHA ke dalam Kementerian Pembangunan Sosial dan Keamanan Manusia. Selama tiga dekade terakhir, NHA memperkenalkan berbagai jenis unit hunian dan pelayanan kepada masyarakat. Sewa apartemen, kondominium, sewa rumah toko, perumahan karyawan pemerintah, situs dan layanan, pembagian proyek perumahan, perumahan baru kota darurat, dan proyek perumahan standar adalah contoh pembangunan perumahan dilakukan oleh NHA. Selain memberikan pinjaman pembiayaan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah, NHA juga memberikan pembiayaan perumahan melalui kontrak pembelian menyewa dengan tingkat bunga tetap untuk unit sendiri perumahan selama kurun waktu 1973-1990 (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).



Gambar 3. 6 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan di Thailand

Sumber: UNESCAP dan UNHABITAT, 2010

Setelah bank komersial memulai operasi pembiayaan perumahan dan menawarkan pinjaman dengan suku bunga mengambang, sebagian besar pelanggan NHA beralih ke kredit perumahan konvensional. CODI adalah sebuah organisasi otonom publik di bawah pengawasan Menteri Pembangunan Sosial dan Keamanan Manusia. Dana CODI digunakan untuk mendorong tabungan berbasis masyarakat dan kelompok pinjaman dan memberikan dukungan keuangan dengan dana pinjaman modal untuk organisasi masyarakat.

3.4. Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan

3.4.1. India

Di India, lembaga-lembaga sektor publik seperti Dewan Perumahan dan Korporasi Kota telah membangun rumah bagi masyarakat miskin. Namun, selama bertahun-tahun, pasokan rumah untuk segmen tersebut ditolak. Naiknya harga tanah membuat sektor swasta enggan untuk membangun rumah dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat miskin.

Kurang jelasnya status kepemilikan lahan dan belum dimilikinya sertifikat tanah menjadi hambatan utama bagi masyarakat miskin dalam mengakses pembiayaan perumahan dari lembaga keuangan di sektor formal. Lembaga keuangan formal menolak terhadap pengajuan pinjaman tanpa 'jaminan' dan bentuk jaminan itu adalah sertifikat hak atas tanah yang sah. Tantangan terbesar Pemerintah India adalah merlebar kesempatan masyarakat miskin untuk mengakses dana jangka panjang dengan biaya terjangkau terutama drilembaga keungan mikro.

3.4.2. Indonesia

Keterbatasan jumlah lahan dan tingginya harga tanah berpengaruh terhadap tingginya harga properti di Indonesia. Disisi lain pengembang harus menghadapi sistem birokrasi yang rumit dalam mengakses sumber daya lahan untuk mengemangkan perumahan yang terjangkau masyarakat.

Sumber pendanaan jangka panjang juga belum cukup membiayai ketersediaan pinjaman hipotek. Bank memiliki standar sendiri untuk menanggung kredit perumahan mereka sehingga membatasi akses untuk pembiayaan perumahan bagi masyarakat miskin. Sedangkan perusahaan *Secondary Mortgage* didirikan untuk memperkenalkan dan mengembangkan sistem pembiayaan hipotek sekunder yang dapat meningkatkan ketersediaan dana jangka menengah dan jangka panjang untuk sektor perumahan.

Sedangkan permasalahan pokok dalam pembangunan dan pengembangan perumahan swadaya di Indonesia antara lain:

1. Aspek Hukum,yaitu belum lengkapnya peraturan dibidang perumahan yang melindungi semua pihak,
2. Aspek Sosial/Budaya, yaitu rendahnya pendidikan sebagian masyarakat, rendahnya kualitas kesehatan sebagian masyarakat dan beragamnya pandangan masyarakat dalam menyikapi masalah perumahan,
3. Aspek Ekonomi, yaitu 17% jumlah penduduk Indonesia masih berpenghasilan rendah dan memiliki keterbatasan akses terhadap lembaga keuangan,
4. Aspek Fisik, yaitu ketidakpastian bermukim, tingginya harga tanah, harga bangunan yang cenderung meningkat, kemajuan teknik konstruksi belum dapat diimbangi oleh kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dan daya dukung lingkungan rendah karena ketidak seimbangan persediaan dan permintaan perumahan.

3.4.3. Mongolia

Proyek Perumahan Sektor Keuangan (HFSP) berkontribusi dalam membangun sistem pembiayaan perumahan yang berkelanjutan dan berbasis pasar. Namun belum dapat memenuhi kebutuhan total pinjaman rumah tangga kelas menengah dan ke bawah. Mayoritas keluarga berpenghasilan rendah yang penghasilan kurang dari MNT 500.000 per bulan, tidak mampu membayar pinjaman hipotek dari bank komersial.

Koperasi Pembiayaan Perumahan (HFC) yang melaksanakan program dari 40.000 rumah mengalami ketidaksesuaian antara aktiva dan kewajiban. Karena sumber dana adalah obligasi jangka pendek. Sedangkan pinjaman yang diberikan adalah untuk jangka panjang (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

Proses registrasi dan sertifikasi tanah juga masih menjadi masalah bagi Negara Mongolia. Hal ini dikarenakan harus melalui proses yang terputus-putus dan membutuhkan empat sertifikat hukum berurutan.

3.4.4. Srilanka

Masyarakat miskin perkotaan Srilanka belum memiliki akses yang memadai terhadap kepemilikan tanah dan belum dapat memanfaatkan fasilitas keuangan yang tersedia. Di sisi lain lembaga pemberi pinjaman menghadapi risiko utama yaitu penurunan margin keuntunga. Kecuali dana jangka panjang dengan suku bunga moderat yang dibuat tersedia, itu akan menjadi sangat sulit untuk mempertahankan pinjaman hipotek. Ketidaksesuaian antara kredit perumahan jangka panjang dan deposito jangka pendek akan mengakibatkan krisis likuiditas sehingga rendahnya pendapatan masyarakat tidak dapat dilayani oleh sebagian besar lembaga-lembaga sektor formal.

3.4.5. Pakistan

Bulan Maret 2008, Pemerintah Pakistan mengeluarkan kebijakan pembangunan satu juta unit rumah per tahun. Dengan ukuran rumah 80 sampai 150 meter persegi di daerah perkotaan dan pedesaan. Dalam program ini, disediakan apartemen untuk setiap pegawai pemerintah dan pensiunan. Program perumahan yang pro masyarakat miskin adalah untuk membuat perumahan yang mudah terjangkau untuk semua orang. Namun, dalam pelaksanaannya yang sebenarnya masih jauh dari target dan skema perumahan yang diumumkan oleh Pemerintah.

Gempa bumi pada tahun 2007 membuat pemerintah mengembangkan beberapa teknologi konstruksi biaya rendah dan model standar. Salah satu teknologi dan model tersebut adalah Perumahan Teknologi Benazir yang saat ini dalam tahap percobaan (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Modul-modul ini dikembangkan untuk teknologi biaya rendah dan memiliki karakteristik seperti efisiensi energi, kekuatan, dan penggunaan bahan-bahan lokal. Berdasarkan modul yang telah disusun 240 unit rumah telah terbangun.

Seperti di India, Pakistan juga memiliki masalah yang sama dalam hal sertifikasi properti dan pencatatan kepemlilikan lahan terutama di daerah pusat kota kota-kota besar. Lembaga-lembaga keuangan sektor formal telah mewaspadai dalam pemberiaan pembiayaan di wilayah ini, sehingga

menyebabkan masyarakat yang memiliki permasalahan sertifikat kepemilikan mengalami kesulitan dalam mengakses pembiayaan perumahan. Di Pakistan, bank-bank komersial agresif menggunakan dana jangka pendek dan deposito untuk pinjaman hipotek jangka panjang. Sedangkan HBFC dengan dukungan dana negara dapat mengeluarkan kredit dengan jangka yang lebih panjang daripada bank komersial. Sejauh ini, HBFC tidak mengalami ketidakseimbangan aktiva-kewajiban. Tapi diperkirakan akan menghadapi masalah dalam beberapa waktu mendatang, karena subsisi dana negara tidak lagi tersedia untuk itu.

3.4.6. Thailand

Pelaksanaan program BEA yang ditujukan untuk rumah tangga dengan pendapatan bulanan sebesar THB 15.000 atau kurang, mengalami kesaiahan memproyeksikan kebutuhan dan menentukan siapa yang harus memenuhi syarat. Karena sampai sat ini Pemerintah Thailand belum memiliki ketentuan batas penghasilan rendah. Selain itu batas kenaikan tingkat suku bunga dari 4 % menjadi 7 % mengakibatkan masalah keterjangkauan sebagai pembayaran bulanan yang meningkat dari THB 1.500 per bulan menjadi THB 2.500 per bulan. Hal ini membuktikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah sangat sensitif terhadap kenaikan suku bunga dan pemeritah belum bisa mengelola *hipotek variable rate* (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

Untuk mencapai target sebesar 200.218 unit, Program Baan Mankong (BMK) membutuhkan pinjaman tambahan subsidi sekitar THB 15.000 juta atau sekitar THB 2.140 juta per tahun selama tujuh tahun ke depan. Sisa dana CODI di ibukota tidak cukup untuk mendukung kebutuhan masa depan sehingga dana dari sumber lain harus dimobilisasi. Saat ini, hanya THB 500 juta telah dialokasikan oleh Bank Perumahan Pemerintah. Bank lokal enggan untuk bergabung dengan program ini karena mereka masih terbiasa dengan pinjaman berbasis masyarakat dan tingkat kredit-risiko. Bahkan dalam program BEA, terdapat *mismatch* pembiayaan jangka panjang yang telah menjadi alasan utama kegagalan proyek dalam mencapai tujuannya memberikan 600.000 rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dalam kurun waktu lima tahun.

Dalam pelaksanaan Program Baan Eua-Arthorn (BEA), banyak pembeli tidak bisa mendapatkan akses untuk pembiayaan perumahan karena kurangnya kredit. Tidak ada peringkat kredit yang dapat ditentukan. Bahkan lebih dari 25% dari aplikasi ditolak untuk mendapatkan pembiayaan.

3.5. Inovasi Pembiayaan Perumahan Pro-Miskin

3.5.1. India

Inovasi pelaksanaan pembiayaan perumahan di India dilakukan dengan dua model, yaitu:

1. **Program Keuangan Mikro Pembiayaan Perumahan dari Bank Perumahan Nasional**

   Bank Perumahan Nasional memiliki program Perumahan Keuangan Mikro yaitu bantuan keuangan dalam bentuk kredit perumahan jangka panjang yang diberikan kepada LSM/LKM/Ormas. Lembaga-lembaga ini meminjamkan kepada anggota mereka yang terorganisir dalam Kelompok

Mandiri/Bersama. Bank Perumahan Nasional memberikan pinjaman kepada LKM untuk jangka waktu lama, sehingga memungkinkan mereka untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

2. **REPCO Model**

The Repatriates Cooperative Finance & Development Bank Limited (REPCO) didirikan tahun 1969 oleh Pemerintah India dengan tujuan utama mengembalikan keuangan dari Burma dan Sri Lanka. REPCO Bank memiliki tiga anak perusahaan yaitu: REPCO Home Finance Limited (RHFL), sebuah perusahaan pembiayaan perumahan, REPCO Yayasan Mikro-Kredit (RFMC), organisasi nirlaba yang didirikan oleh Bank dan REPCO Pengembangan Infrastruktur Perseroan Terbatas (RIDCL). RHFL memberikan pembiayaan perumahan bagi masyarakat miskin tetapi menghadapi beberapa kendala. Kendala ini adalah: ketersediaan sertifikat kepemilikan properti, bukti pendapatan, perkiraan rumah/anggaran belanja, penjadwalan pembayaran, penundaan konstruksi rumah, kontribusi minimum margin, pelaksanaan konstruksi yang berhenti ditengah jalan dan tingginya biaya administrasi dalam melayani kredit kecil tersebut. Oleh sebab itu REPCO berusaha untuk mengatasi masalah ini dengan mengembangkan sebuah model yang inovatif dengan melibatkan seluruh anak perusahaan untuk menyediakan pembiayaan perumahan bagi masyarakat miskin.

3.5.2. Indonesia

Program KPR adalah program bantuan perumahan sejak tahun 1976 untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pada awalnya, skema subsidi yang dikenal sebagai KPR bersubsidi, hanya disalurkan melalui lembaga perbankan konvensional. Untuk memperluas penyaluran kredit bagi rumah tangga berpenghasilan rendah, sejak tahun 2005 Kementerian Negara Perumahan Rakyat meluncurkan Skema KPR Bersubsidi Syariah yang didasarkan pada prinsip-prinsip Islam. Untuk rumah tangga *non-bankable*, Menteri Negara Perumahan Rakyat juga membuka kesempatan bagi lembaga non-perbankan dan koperasi berbasis syariah untuk berpartisipasi dalam penyaluran subsidi perumahan untuk pembangunan rumah baru atau perbaikan rumah melalui KPR dan KPR Syariah.

Program subsidi Home Mortgage memiliki 4 sub-jenis, *pertama* hipotek Rumah Bersubsidi (Program Subsidi Konvensional dan Syariah). *Kedua,* hipotek Rumah Biaya Sendiri (Program Konvensional dan Syariah). *Ketiga,* subsidi Perumahan Mikro-Kredit (Program Konvensional dan Syariah). Dan *keempat* subsidi Hipotek Rumah untuk Apartemen Biaya Rendah (Program Konvensional dan Syariah) (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

Semua Skema diberikan bagi keluarga atau rumah tangga yang belum mendapatkan fasilitas perumahan. Sedangkan sistem Program Perumahan Subsidi dilaksanakan dengan ketentuan antara lain:

a. Menurut Peraturan Menteri Keuangan, subsidi perumahan terbuka untuk Non-Bank Lembaga keuangan Non Bank dan Koperasi, selain lembaga perbankan,
b. Lembaga-lembaga harus menandatangani *Memorandum of Understanding* (MoU) dan atau Perjanjian Operasional dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat dalam rangka untuk berpartisipasi dalam program,

c. Lembaga-lembaga yang berpartisipasi bertanggungjawab penuh atas pinjaman hipotek,
d. Subsidi akan dilikuidasi melalui proses penggantian,
e. Penggantian dilakukan setelah verifikasi administrasi dilakukan oleh Kementerian Negara Perumahan dan Kementerian Keuangan,
f. Lembaga-lembaga yang berpartisipasi wajib memberikan laporan pelaksanaan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat, dan
g. Otoritas Pemeriksa berhak melakukan audit terhadap lembaga-lembaga yang berpartisipasi untuk mengecek keaslian pemberian subsidi.

3.5.3. Mongolia

Pemerintah Mongolia telah mengajukan proposal kepada ADB untuk mempersiapkan pembiayaan dalam Program Pengurangan Kemiskinan (JFPR) melalui pendanaan dari Jepang. Tahapan pembiayaan Pembangunan Perumahan yang dilakukan meliputi: (i) menetapkan kriteria untuk menyediakan pembiayaan perumahan bagi masyarakat miskin dan mempersiapkan masyarakat yang terpilih memperoleh bantuan, (ii) mengumpulkan tabungan sebagai jaminan sebelum menyediakan pembiayaan perumahan, (iii) memilih penerima manfaat pembiayaan perumahan yang layak dalam masyarakat, (iv) mengkonfirmasikan pengaturan pinjaman melalui unit pelaksanaan proyek, dan (v) menyiapkan dokumentasi yang diperlukan termasuk jaminan, pendaftaran properti, dan pengaturan pembayaran kembali.

3.5.4. Sri Lanka

Bank Perempuan memiliki peran penting dalam hal perkembangan sektor perumahan Di Srilanka. Bank Perempuan merupakan koperasi yang dibangun, dimiliki dan dioperasikan oleh dan untuk perempuan miskin di Srilanka. Didirikan berdasarkan UU Koperasi Masyarakat pada tahun 1991 sebagai koperasi daerah dan ditingkatkan ke tingkat nasional pada tahun 1998 sebagai Bank Perempuan Srilanka. Misi ytang dimiliki adalah menempatkan sumber daya, ide, dan dukungan dari anggota sendiri untuk memecahkan masalah mereka sendiri dengan menggunakan prinsip-prinsip koperasi membantu diri sendiri dan saling membantu.

Kondisi rumah dari anggota bank Perempuan tidak layak dan kurang fasilitas sarana dan prasarana penting. Sekitar 70 % dari rumah-rumah tidak memiliki toilet dan sekitar 50 % dapur menyatu dengan ruang tidur, serta sangat sedikit memiliki persediaan air terpisah (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Kondisi tersebut telah mengakibatkan sejumlah besar komplikasi sosial dan sanitasi. Masyarakat miskin dengan pendapatan sangat terbatas tidak bersedia untuk menggunakan tabungan kecil mereka untuk memperoleh fasilitas ini. Bank Perempuan memutuskan untuk memberikan anggota mereka dengan pinjaman untuk membangun dapur, toilet dan sumur sebagai kebutuhan dasar untuk meningkatkan kualitas hidup para anggotanya. Dalam prosedur pinjaman, jaminan properti yang sebenarnya tidak diutamakan. Jaminan untuk pinjaman adalah kombinasi dari tabunga, jaminan kelompok, keanggotaan kelompok peminjam dan kapsitas pembayaran.

Selama ini Bank Perempuan telah mengucurkan kredit untuk infrastruktur sebesar Rs. 56.000.000, dan Rs. 19.000.000 untuk perumahan. Pinjaman kecil, minimum adalah Rs. 25.000 dan maksimal Rs. 100.000. Pinjaman jangka pendek, biasanya selama 3 sampai 5 tahun dengan jangka waktu maksimum 10 tahun. Bunga yang dikenakan sebenarnya dikembalikan kepada anggota sebagai bunga tabungan mereka dan rabat dihitung dalam hal transaksi masing-masing. Dengan demikian tingkat bunga efektif jauh lebih rendah dari suku bunga pasar (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

3.5.5. Pakistan

Pada tahun 1987, Mr Tasneem Siddiquie, Kepala Hyderabad Development Authority (HDA), meluncurkan skema mikro-perumahan yang berjudul "Skema Tambahan Pembangunan Perumahan" dengan konsep perumahan progresif. Skema awalnya dilaksanakan dan dikelola oleh HAD. Kemudian dikelola oleh sebuah LSM dengan nama SAIBAN pada tahun 1990. Mr. Tasneem Siddiquie mendirikan SAIBAN dengan inisiatif untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat miskin dan sangat miskin sebagai upaya nyata solusi permasalahan penyediaan perumahan mikro. SAIBAN meluncurkan rencana perumahan di Hyderabad, Karachi, dan Lahore berdasarkan konsep Penyediaan Perumahan Progresif (UNESCAP; UNHABITAT, 2010). Berdasarkan skema ini sebuah keluarga miskin dan sangat miskin diundang untuk medapatkan bantuan. Setelah verifikasi awal, keluarga miskin tersebut diberikan tempat tinggal sementara satu ruangan. Setelah manajemen Khuda Ki Basti (KKB) yakin akan keaslian kebutuhan keluarga miskin tersebut, maka mereka diberikan sebuah plot rumah dengan pembayaran angsuran. Keluarga miskin kemudian diijinkan untuk memulai konstruksi secara bertahap dengan sarana keuangan mereka. Dukungan teknis lainnya disediakan oleh manajemen. Kepemilikan lahan di lokasi tidak dapat dipindahtangankan. Pendekatan seperti inilah yang digunakan untuk mencegah penyalahgunaan.

Tata-rencana didasarkan pada model 50:50. 50 % dari lahan dialokasikan untuk plot perumahan, 30 % untuk jalan lingkungan, 15 % untuk plot sarana dan prasarana pendukung dan 5 % untuk plot komersial. Skema SAIBAN berhasil membangun infrastruktur perumahan, utilitas dan transportasi umum, dan dijadikan contoh bagi pengembangan program yang sama di kota-kota lain.

3.5.6. Thailand

Salah satu program penyediaan pembiaayaan pembangunan perumahan bagi masyarakat miskin di Thailand adalah Program Baan Mankong. Pada tahun 2003, Pemerintah mengamanatkan Institut Pengembangan Organisasi Masyarakat (CODI) untuk melaksanakan Program BMK. CODI adalah organisasi otonom publik di bawah pengawasan Menteri Pembangunan Sosial dan Keamanan Manusia.

CODI didirikan pada 2000 dengan Keputusan Kerajaan yang bergabung dengan UCDO, sebuah unit di dalam Otoritas Perumahan Nasional. Dana Pembangunan Pedesaan diatur oleh Ekonomi Nasional dan Badan Pembangunan Sosial. Pemerintah Thailand menyiapkan UCDO pada tahun 1992 untuk mengatasi masalah masyarakat berpendapatan rendah perkotaan yang tumbuh pesat selama periode ekspansi ekonomi tinggi di tahun 1980-an dan 1990-an. Dengan penggabungan dengan

Dana Pembangunan Pedesaan, badan baru berfokus pada pendapatan rendah perkotaan maupun pedesaan berpenghasilan rendah. Tujuan utama CODI adalah untuk mendukung dan memberdayakan organisasi masyarakat dan jaringan dalam peningkatan taraf hidup, meningkatkan pendapatan, penyediaan perumahan dan perbaikan lingkungan anggotanya.

Pada tahap awal program BMK, masyarakat berpendapatan rendah bekerjasama dengan pemerintah lokal, profesional, lembaga pemerintah, perguruan tinggi dan LSM untuk survei semua komunitas di kota-kota masing-masing dan kemudian merencanakan proses perbaikan untuk meningkatkan kondisi perumahan dan prasarananya. Selanjutnya CODI menyalurkan pembiayaan infrastruktur dan kredit perumahan langsung ke masyarakat melalui koperasi atau kelompok-kelompok organisasi masyarakat. Subsidi pemerintah untuk BMK adalah THB 68.000 per unit. Subsidi tersebut dibayarkan kepada koperasi pelaksanaan yang akan digunakan untuk perbaikan infrastruktur seperti listrik, pipa, selokan, dan jalan setapak. CODI bertindak sebagai fasilitator program dan anggaran administrator dan menyediakan pendanaan jangka panjang untuk pembebasan tanah dan pembangunan perumahan (UNESCAP; UNHABITAT, 2010).

BMK juga fokus terhadap perbaikan aspek-aspek sosial masyarakat seperti kesejahteraan dan lingkungan hidup. Konsep BMK memungkinkan masyarakat berpendapatan rendah untuk mempelajari sendiri kondisi pemukiman mereka, merumuskan permasalahan dan mengembangkan resolusi untuk mereka sendiri dan menyusun rencana implementasi. BMK telah menggunakan berbagai metode untuk memperbaiki pemukiman berpenghasilan rendah, meliputi (UNESCAP; UNHABITAT, 2010):

1. Perbaikan On-Site, proyek ini membantu memecahkan masalah kepemilikan lahan, memperbaiki lingkungan fisik dan layanan dasar bagi masyarakat.
2. Re-blocking, yaitu cara sistematis untuk memperbaiki kondisi fisik infrastruktur dalam lingkungan komunitas bersama dengan keamanan kepemilikan lahan.
3. Berbagi lahan, pemilik tanah dan masyarakat sepakat untuk berbagi tanah. Sebagian tanah diberikan, dijual atau disewakan kepada masyarakat yang membutuhkan perumahan. Model ini memungkinkan kedua belah pihak untuk menyelesaikan konflik kepemilikan lahan.
4. Rekonstruksi, permukiman yang ada dirubuhkan dan kemudian dibangun kembali, setelah masyarakat memiliki tanah dijamin dengan sewa jangka panjang atau pembelian. Keamanan lahan mendorong penghuni untuk berinvestasi dalam rekonstruksi baru.
5. Relokasi, penghuni akan dipindahkan di dekatnya jika memungkinkan. Relokasi biasanya menguntungkan karena mengakomodasi hak pakai tanah, kepemilikan atau sewa jangka panjang. Namun masyarakat menghadapi biaya rekonstruksi rumah dan dalam beberapa biaya pembebasan tanah.

Ada tiga komponen utama dalam pembiayaan masing-masing proyek perumahan BMK: 1) subsidi dari pemerintah sebesar THB 68.000 per keluarga, 2) pinjaman jangka panjang yang diberikan oleh CODI, dan 3) tabungan masyarakat sendiri. Subsidi Pemerintah disalurkan melalui CODI kepada organisasi masyarakat yang memiliki proyek dan masyarakat memutuskan bagaimana memanfaatkan subsidi ini. Sejumlah kecil subsidi juga disisihkan untuk biaya administrasi. Sebagian subsidi

digunakan untuk memperbaiki infrastruktur seperti listrik, air bersih, jalan setapak, dan pembuangan limbah. Dalam beberapa kasus, subsidi dapat dialokasikan secara langsung ke rumah tangga.

BMK mengharuskan pembiayaan untuk pembelian tanah atau pembangunan rumah atau keduanya,sedangkan CODI dapat memberikan pinjaman jangka panjang sampai dengan 90 % dari biaya proyek. Sebelum memperoleh pinjaman dari CODI, staf CODI harus memastikan bahwa masyarakat penerima mampu memberikan pendanaan dan melaksanakan pengelolaan proyek. Elemen kuncinya adalah tabungan berbasis masyarakat. Program tabungan operasional untuk sedikitnya enam bulan dan akumulasi jumlah yang tidak kurang dari 10 % dari biaya proyek. Jika perlu, staf CODI akan membantu dalam menerapkan sistem akuntansi yang akurat dan handal bagi organisasi masyarakat. Tabungan persyaratan ini menentukan jumlah pinjaman untuk setiap rumah tangga. Seorang anggota yang gagal untuk menyimpan sebagai komitmen mungkin harus mengurangi jumlah pinjaman dan merevisi rencana perumahan mereka. Pada bulan Juni 2009, CODI menyetujui 2.692 THB juta kredit BMK untuk 208 organisasi masyarakat, dimana THB 1795 juta telah dicairkan. Jumlah pinjaman mencapai THB 1.515 juta.

Lembaga Pemerintah bekerja dengan jaringan masyarakat untuk mencapai target. Pentingnya menabung untuk KPR ditekankan di kalangan masyarakat. Komunitas jaringan berinteraksi dengan berbagai aktor untuk mencapai solusi perumahan. Masyarakat mencapai keamanan kepemilikan lahan.

3.6. Kesimpulan Pembelajaran

Dari hasil kajian terhadap aspek-aspek di atas dapat disimpulkan pembelajaran pembangunan perumahan terbaik adalah dari Negara Thailand. Thailand memiliki konsep pemberdayaan sosial ekonomi melalui program kemandirian masyarakat pada kegiatan tabungan, kredit, dan pinjaman dalam mendukung praktek pembangunan perumahan bagi masyarakat miskin. Praktek pembangunan perumahan melalui CODI memiliki *stakeholders* jaringan yang luas mencakup pemerintah pusat dan daerah, LSM, perguruan tinggi dan organisasi/komunitas/kelompok masyarakat yang dapat diterapkan pada kebijakan pembangunan perumahan di Indonesia. Selain itu, perencanaan pembangunan perumahan swadaya di Thailand menggunakan sistem berkelanjutan yang berarti selalu ada program untuk menggerakkan perekonomian di kawasan perencanaan tersebut. Pemerintah dan LSM di Thailand mendukung penuh untuk memajukan perekonomian daerah yang tertinggal secara penuh, hal ini dapat dilihat dari sistem pinjaman lunak yang dilakukan oleh pihak pemberi pinjaman baik pemerintah maupun LSM.

Beberapa sumber mengatakan bahwa pembangunan perumahan swadaya di Negara Thailand mengambil contoh penerapan KIP di Indonesia yang kemudian dikembangkan dengan melihat kondisi eksisting Di Thailand. Hal ini menandakan bahwa metode pembangunan perumahan swadaya di Negara Thailand merupakan pembaharuan dari sistem KIP Di Indonesia. Metode dengan melihat proses dan hasil dari kegiatan pendahulunya merupakan kebijakan yang tepat agar mencapai keberhasilan dalam pembangunan perumahan swadaya yang menyangkut dengan kepentingan penduduk.[]

BAB 4

COMMUNITY ORGANIZATION DEVELOPMENT INSTITUTE (CODI) DAN PRAKTIK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI THAILAND

4.1. Pengenalan Community Organization Development Institute (CODI)

4.1.1. Sejarah Terbentuknya CODI

Permasalahan kota yang terdapat di Thailand akibat dari ketidakseimbangan dari pertumbuhan daerah dan adanya urbanisasi penduduk. Beberapa permasalahan yang terjadi di Thailand antara lain: kemacetan lalu lintas, kesenjangan fasilitas dan utilitas, sosial, dan masalah perumahan serta polusi lingkungan (Anonim, 2009:3 dalam CODI: *Urban Development Towards Sustainable Cities and Housing for The Urban Poor In Thailand*). Langkah untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut sudah dilakukan seperti manajemen dari pengembangan kota ternyata masih dianggap kurang begitu bermanfaat. Hal ini membuat suatu organisasi berfikir bahwa permasalahan kota bisa diselesaikan dengan mengikut sertakan peran aktif dari masyarakat. Organisasi tersebut mencanangkan program untuk mengatasi permasalahan kota yang sedang dialami yaitu dengan mengimplementasi dari Program Pengembangan Kota Sehat, Komunitas Sehat (Anonim, 2009:6). Salah satu programnya adalah membuat UCDO singkatan dari *Urban Community Development Office.*

UCDO didirikan oleh organisasi dan peranan pemerintah Thailand pada tahun 1992 untuk mengatasi kemiskinan perkotaan. Pertumbuhan ekonomi Thailand selama tahun 1980 dan awal 1990-an telah membawa sedikit manfaat bagi kelompok miskin. Meskipun kondisi rumah mereka memburuk dan pemukiman mereka beresiko terhadap penggusuran karena harga tanah dan permintaan lahan di pusat kota meningkat. Hal ini menyebabkan munculnya berbagai bentuk informalitas perkotaan, yaitu tumbuhnya permukiman informal dan kumuh membuat pemerintah Thailand menjalankan kebijakan tentang perumahan ini.

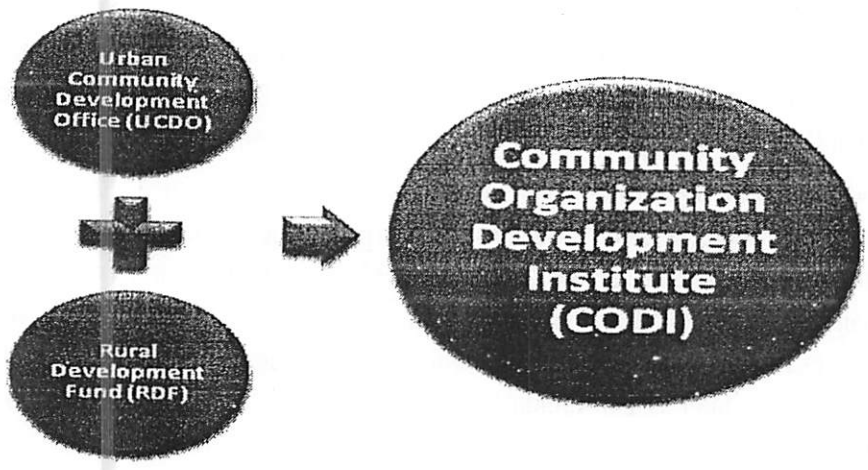
Thailand membutuhkan pengembangan model partisipatif untuk mendukung kelompok berpenghasilan rendah. Model ini didukung dalam tabungan berbasis masyarakat dan kredit kelompok. Berbagai LSM lokal dan internasional bekerja di Thailand bekerjasama untuk meningkatkan sektor perumahan dengan bekerja sama dengan masyarakat berpenghasilan rendah dan jaringan masyarakat. UCDO memiliki modal dasar sebesar US $ 50 juta, untuk memberikan pinjaman kepada masyarakat. Termasuk di dalamnya adalah kegiatan yang berhubungan dengan pembebasan tanah dan konstruksi

perumahan, perbaikan rumah, dan peningkatan pendapatan. UCDO berpihak pada masyarakat miskin melalui hubungan yang baik antara kelompok berpenghasilan rendah dan pemerintah. Dari awal, UCDO berusaha menyatukan kelompok-kelompok kepentingan dengan membentuk senior staf pemerintah, dan melibatkan akademisi dan perwakilan masyarakat. Program ini diterapkan melalui dua program yang berbeda yaitu program Baan Ua Arthorndan dan program Baan Mankong.

Seiring perkembangan kota pada bulan Oktober 2000, pemerintah Thailand membuat organisasi baru yang bernama CODI dengan menggabungkan rencana pengembangan antara kota dan desa. Lembaga Pengembangan Organisasi Masyarakat (CODI) adalah lembaga yang dibentuk pemerintah Thailand di tahun 2000 melalui penggabungan dari *Urban Community Development Office* (UCDO) dan *Rural Development Fund* (RDF) (Boonyabancha, 2005). CODI adalah organisasi publik yang independen di bawah Departemen Pembangunan Sosial dan Keamanan Masyarakat. CODI merupakan lembaga setingkat kementerian yang bertanggungjawab kepada Wakil Presiden (Deputy PM) serta berfungsi sebagai lembaga yang mendorong pemberdayaan lembaga kemasyarakatan melalui kerjasama dan koordinasi lintas *stakeholders* yang kuat. CODI memiliki beberapa sub program yang bertujuan sama yaitu untuk mengembangkan dan memberdayakan kekuatan masyarakat. Diantara contoh program CODI antara lain: The Tai Government Policy, The Baan Eur Arthorn atau Kita Peduli Perumahan, The Baan Mankong atau Keamanan Perumahan.

"CODI is a public organization with a goal to build a strong societal base using the coilective power of civil groups and community organizations"

(www.codi.or.th).



Gambar 4. 1 Merger UCDO dan RDF menjadi CODI

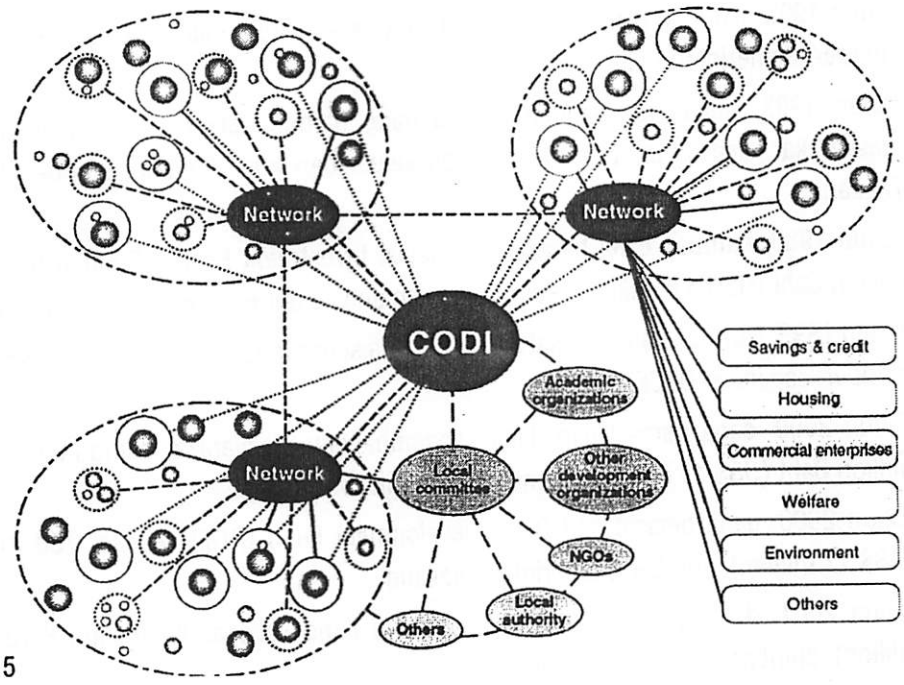
Sumber: Boonyabancha, 2005

CODI memiliki tahapan-tahapan dalam empat tahun pertama untuk menjalankan menuju kesuksesan program pembangunan komunitas, antara lain (*Selavip Newsletter: 2004*):

1. Fokus pada kerjasama dan kekuatan jaringan desa periode 2000-2001

Ketika UCDO digabung dengan RDF tahun 2000, ada implikasi bahwa perencanaan berada di bawah UCDO dimana kebanyakan orang-orang kota. Dari pengalaman inilah kemudian pemahaman bersama terkait isu kota dan memulai ke daerah-daerah pedesaan. Saat permulaan dari kegiatan CODI muncul ide bagaimana caranya untuk menghubungkan antara proses desa dan kota. Oleh sebab itu, kesepakatan untuk menghubungkan komunitas masyarakat miskin dan diikuti dengan modal secara bersama-sama serta menggunakan kekuatan tenaga bersama sesuai dengan arah atau tujuan.

Pada tahun pertama, telah dibuka proses nasional untuk membuat ruang untuk komunitas dan jaringan komunitas kondisi saat ini dengan 76 provinsi di Thailand, antara kota dan desa saling berhubungan. Selama satu tahun pertama, CODI menerima penambahan dana spesial sebesar 500 million Baht dari Pemerintah Thailand dan sebesar 250 million Baht dari Miyazawa. Dengan dana spesial tersebut mampu menguatkan jaringan, organisasi komunitas dan proses wilayah khususnya daerah pedesaan (hingga saat ini terdapat 100 jaringan kota). Sebagian digunakan untuk proyek implementasi kerjasama dengan dua level berbeda: Hibah dari Provinsi *(Provincial Linking Grants)* dan Hibah dari Jaringan-Proyek *(Grants for network-based project)*. Pada tahun pertama, pekerjaan pada perkotaan mulai melambat karena lebih terfokuskan dalam merealisasikan pedesaan. Namun, melalui perkembangan jaringan provinsi mampu menghubungkan pedesaan dan komunitas perkotaan.



5

Gambar 4. 2 How CODI links groups together

Sumber: Boonyabancha dalam A Decade of Change: From the Urban Community Development Office (UCDO) to the Community Organizations Development Institute (CODI) in Thailand, 2005

Berdasarkan Boonyabancha (2005:22) *UCDO Update* dalam *A Decade of Change: From the Urban Community Development Office (UCDO) to the Community Organizations Development Institute (CODI) in Thailand*, beberapa contoh jaringan-jaringan yang berhubungan dengan CODI antara lain: *Bangkok Cooperative Housing Network, Buri Ram Community Network, Bangkok Taxi Cooperative Network, Khon Kaen Community Network, Chiang Rai Network, Chiang Mai Network.* Ada pula kerja sama dengan lembaga pemerintahan (Boonyabancha (2003) dalam *Some notes on the Commmunity Organizations Development Institute in Thailand*) seperti *Community Development Department (CDD), National Housing Authority, National Economic and Social Development Board (NESDB), Provincial Municipalities,* dan *Thailand Development Research Institute.* Selain itu, kerja sama dengan NGO (*Non Government Organizations*) seperti *Community Organization Strengthening Fund* dan *Thai Community Foundation (TCF)* serta dengan masyarakat madani dan beberapa kelompok diluar Thailand seperti *Slum Dwellers International (SDI), The Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), Cambodia, Lao PDR,* dan Vietnam.

Berdasarkan *Box: Funds within CODI (Juli 2002)* dalam *Some notes on the Community Organizations Development Institute in Thailand* menyebutkan bahwa dana yang dimiliki oleh COD sendiri terbilang cukup besar, dari awal tahun 1992 dengan 1.250 million Baht dan 10 tahun kemudian sudah lebih dari 3.000 million Baht. Berikut perkembangan dana aliran CODI:

a. Tahun 1992, dana yang dimiliki masih berasal asli dari dana UCDO sebesar 1.8 billion Baht (US$ 40 million), sumber: Pemerintah Thailand.
b. Tahun 1995, bantuan dana berasal dari UCEA sebesar 250 million Baht (US$ 5.6 million), sumber: Pemerintah Danish.
c. Tahun 1998, bukan sumbangan berupa uang namun dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat kecil untuk menemukan jalan keluar dari krisis hutang, sumber: Pemerintah Thailand.
d. Tahun 1988, bantuan dana berasal dari Social Investment Fund/SIF Menu 5 sebesar 250 million Baht (US$ 5.6 million), sumber: pinjaman WB untuk Pemerintah Thailand.
e. Tahun 1999, bantuan dana berasal dari Miyazawa sebesar 250 million Baht (US$ 5.6 million), sumber: Japanese OECF.
f. Tahun 2000, dana berasal dari dana pengembangan masyarakat campuran sebesar 500 million Baht (US$ 11 million), sumber: Pemerintah Thailand.
g. Tahun 2000, dana berasal dari Rural Development Fund (RDF) sebesar 750 million Baht (US$ 17 million), sumber: Pemerintah Thailand.
h. Tahun 2001, dana berasal dari Elderly Welfare Fund sebesar 80 million Baht (US$ 1.8 million), sumber: Pemerintah Thailand.
i. Tahun 2002, dana berasal dari Livable Cities Fund sebesar 40 million Baht (US$ 900,000), sumber: Pemerintah Thailand.

2. Fokus pada isu – arah strategi basis periode 2001-2002

Setelah melihat dari tahun pertama, maka memerlukan tindakan politik dari mekanisme provinsi. Pada tahun kedua ini lebih *refocus* pada isu dan menentukan pengembangan strategi komunitas bersama sebagai komunitas masyarakat secara keseluruhan. Terdapat 20 isu untuk memfokuskan program CODI antara lain:

a. *Community-managed forest*
b. *Land tenure and land availability*
c. *Community water management*
d. *Community-managed fisheries*
e. *Community savings and community funds*
f. *Community welfare*
g. *Community planning*
h. *Sustainable agriculture*
i. *Community enterprise*
j. *Community radio and community's own media*
k. *Community garbage management*
l. *Housing and livable cities*
m. *Local wisdom*
n. *Local health care*
o. *Ethnic groups*
p. *Local clothes and weaving*
q. *Local whiskley production*
r. *Local culture and folk arts*
s. *Youth groups*
t. *The elderly in communities*

Disamping mengidentifikasi ke-20 isu tersebut, terdapat pula 5 kunci arahan strategi dalam panduan kerja CODI dan proses komunitas nasional:

a. Meningkatkan kehidupan secara ekonomi, meliputi perlindungan, menjaga, dan membangkitkan kembali sumber daya dan lingkungan. Komunitas sebagai kunci aktornya. Hal ini juga meliputi promosi dan pengembangan komunitas-manajemen dana pengembangan.
b. Meningkatkan kesejahteraan dan penyelamatan komunitas, upaya untuk membangun dengan dananya sendiri dan membangun sekaligus memelihara sarana mereka sendiri.
c. Menguatkan komunikasi antar orang, meningkatkan komunikasi dan pertukaran komunitas, komunitas radio, dan lain-lain. Hal ini juga meliputi bagaimana caranya untuk meningkatkan pemahaman isu komunitas dengan kelompok anti miskin, sosial sipil, dan komunikasi baik melalui media.
d. Membangun kualitas organisasi masyarakat yang lebih kuat dan lebih baik, dan menghubungkan dengan organisasi masyarakat lainnya.
e. Memperluas pembelajaran masyarakat antara masyarakat, mengembangkan pengetahuan lokal, wisatawan domestik, dan menggunakan pertukaran dari pendapat bersama.

3. Identifikasi strategi untuk mengembangkan masyarakat- Periode 2002-2003

Beberapa program dipersiapkan dan didemonstrasikan dalam memanfaatkan potensi masyarakat

untuk mengatasi permasalahan kemiskinan dan pengembangan di Thailand, salah satunya adalah Baan Mankong. Pada tahun ketiga ini, CODI mencoba untuk mensurutkan proyeknya sehingga dibutuhkan waktu untuk pemilihan dan strategi dalam memantapkan masyarakat serta terkonsentrasi pada kualitatif baik kebijakan maupun praktek sosialnya. Hasilnya hanya terdapat 6 kunci strategi, antara lain:

a. Budaya masyarakat
b. Masyarakat Memanajemen Sumber Daya Alam
c. Penelitian dan pembelajaran- sebuah institusi di bawah CODI yang dinamai sekolah manajemen sosial yang telah dibuat
d. Ekonomi masyarakat mengandalkan diri sendiri termasuk dana masyarakat dan penyimpanannya
e. Perencanaan masyarakat
f. Kemudian ditambah Baan Mankong

Pada periode ketiga ini seperti merencanakan masyarakat yang mana masyarakat diberbagai daerah dipersiapkan bersama. Rencana ini terjadi dari level daerah hingga level nasional, dari wilayah yang kecil hingga yang lebih luas. Dalam perencanaan ini tidaklah masuk kategori sederhana, masalah-masalah yang terjadi mampu mendorong beberapa perubahan pada suatu kebijakan.

Untuk membuat suatu perubahan harus meliputi 3 lapisan aksi:

a. Bagaimana mempererat dan menguatkan masyarakat, untuk membuat menjadi lebih kreatif, lebih pro-aktif
b. Bagaimana untuk menghubungkan antara kelompok masyarakat, pemerintah lokal, dan aktor local lainnya untuk pemahaman yang lebih baik dan untuk men-*support* apa orang- organisasi masyarakat-yang dilakukan.
c. Lapisan ketiga adalah pemerintah setingkat nasional.

4. Kebijakan pembangunan perumahan - Periode 2003-2004

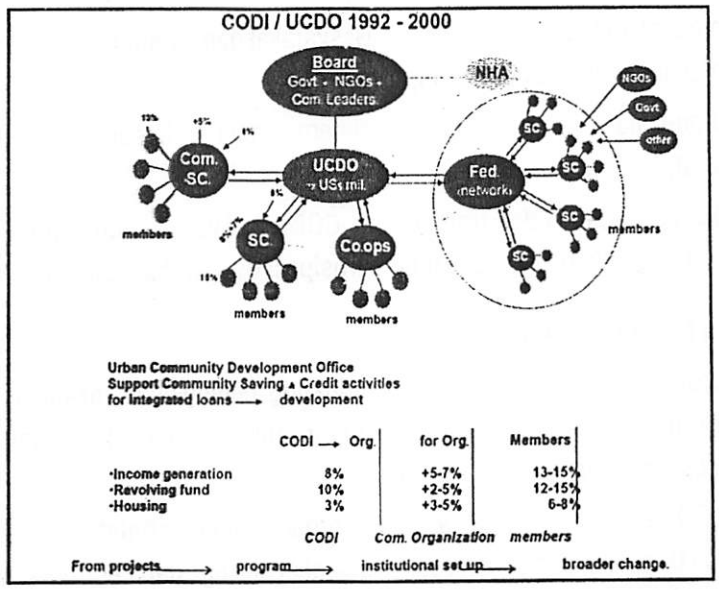
Pada tahun keempat, CODI mengikuti arahan keenam tersebut (kunci strategi) tetapi dengan lebih banyak beraksi – berorientasi dengan fokus. Baan Mankong dan perencanaan masyarakat merupakan tema besar dalam program di periode ini. Baan Mankong merupakan program baru untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat miskin. Sejak beberapa tahun, hanya National Housing Authority (NHA) yang menyediakan berbagai jenis rumah dan proyek pembaharuan masyarakat. Perkampungan kumuh diubah oleh CODI di bawah program Baan Mankong, dimana penanganan kontruksi bangunan ditangani oleh NHA di bawah program Baan Ua Arthorn.

Program Baan Ua Arthorn merupakan bagian dari otoritas perumahan nasional di Thailand yang bernama National Housing Authority (NHA) akan mendesain, merencanakan, membangun, dan menjual unit-unit rumah susun dan rumah sederhana. Rumah itu nantinya dijual dengan harga yang murah dan bersubsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpendapatan rendah yang dapat

menjangkau besarnya cicilan sewa-milik secara bulanan dengan kisaran cicilannya sebesar 1.000 – 1.500 Baht.

Program Baan Mankong *(secure housing)* adalah kebijakan pembangunan perumahan pemerintah Thailand dengan menyalurkan dana pemerintah dalam berbagai bentuk subsidi prasarana dan sarana dasar, pinjaman pengadaan tanah, dan pinjaman untuk pembangunan perumahan, yang diberikan langsung kepada komunitas miskin perkotaan. Program inilah yang dimotori oleh lembaga CODI dengan memfokuskan perannya pada pengembangan komunitas, sedangkan proses perumahan dan pengelolaan permukiman yang dijalankan anggota komunitasnya digunakan sebagai instrument untuk pengembangan komunitas tersebut. Program pengembangan komunitas dimulai dengan pengorganisasian komunitas melalui sebuah kegiatan tabungan dan pinjaman berskala besar.

Bentuk pinjaman yang tersedia adalah berbasis tabungan dan kredit kelompok masyarakat. Pinjaman ini diharapkan menghasilkan pendapatan, dana bergulir, perumahan dan perbaikan perumahan. Setiap masyarakat yang memiliki kapasitas untuk mengelola tabungan dan pinjaman bisa menerima pinjaman tersebut. Pinjaman ini juga memiliki suku bunga yang lebih rendah daripada sumber pinjaman lainnya.



Gambar 4. 3 Penyaluran kredit bantuan pengembangan perumahan swadaya oleh CODI

Sumber: CODI Thailand, 2005

Dibalik cerita Program Baan Mankong terdapat hal yang baik yaitu dimulainya goresan, dan dari goresan tersebut mampu mengubah persepsi dan kebijakan. Dan apa yang dicapai untuk memecahkan permasalahan perumahan perkotaan, dapat dicapai dengan masalah-masalah yang lainnya juga. (Selavip Newsletter, 2004)

4.1.2. Cita-cita CODI

Cita-cita CODI terlihat dari target utama yang ingin di capai yaitu "Setiap daerah harus stabil, setiap komunitas harus kuat, dan masyarakat harus bahagia". Target ini kemudian di turunkan menjadi visi lembaga yaitu "CODI adalah suatu organisasi dengan tujuan membangun masyarakat yang kuat dengan basis pemberdayaan lembaga kemasyarakatan". Adapun fungsi dari CODI ini adalah untuk mendukung dan mengkoordinasikan pengembangan organisasi-organisasi masyarakat dan kelompok-kelompok masyarakat (sumber: *http://www.codi.or.th/housing/aboutCODI.html, 2010*).

4.1.3. Kebijakan CODI

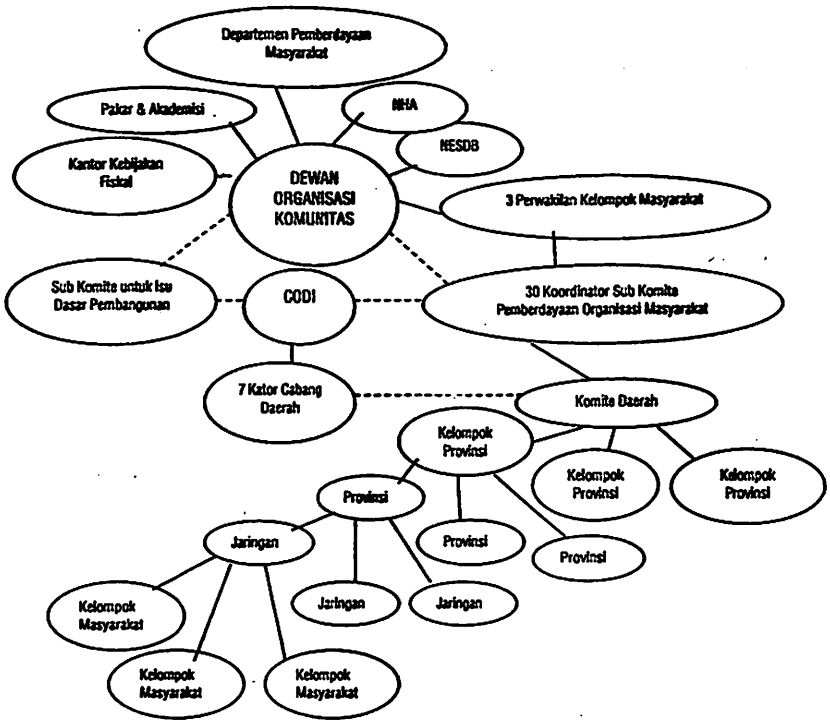
Target utama, visi dan fungsi CODI di atas dilaksanakan melalui kebijakan-kebijakan, seperti (UN-HABITAT, 2008):

1. Mendukung dan meningkatkan peran organisasi masyarakat dan mekanisme lokal dalam pembangunan,
2. Menekankan peran organisasi masyarakat sebagai inti dari proses pembangunan.
3. Mengkoordinasikan upaya masyarakat sipil dan mitra multilateral,
4. Mengembangkan proses pembelajaran, pengetahuan dan sistem teknologi informasi,
5. Mengembangkan Lembaga Keuangan Masyarakat dan komunitas ekonomi yang berorientasi pemberdayaan masyarakat miskin,
6. Membangun dan mengembangkan sistem kredit sebagai alat untuk pengembangan masyarakat,
7. Meningkatkan efisiensi dan transparansi CODI, melalui pengembangan sistem manajemen untuk memungkinkan mitra dapat berpartisipasi dan terlibat dalam kegiatan-kegiatannya.

4.1.4. Struktur dan Mekanisme Kerja CODI

Untuk mempromosikan organisasi dan mendukung peningkatan mekanisme partisipasi lintas *stakeholders*, CODI membentuk struktur kerja dan mekanisme kerja sebagai berikut (*sumber: http:// www.codi.or.th/housing/aboutCODI.html, 2010*):

1. Dewan CODI terdiri dari empat wakil dari organisasi pemerintah, tiga wakil dari pemerintah daerah dan tiga wakil dari Organisasi Masyarakat dan tiga dari Lembaga Swadaya Masyarakat. Dewan ini adalah mekanisme tertinggi untuk membuat keputusan apapun terhadap kebijakan dan arah CODI.
2. Dewan CODI memiliki peran untuk meluncurkan pedoman untuk mengembangkan mekanisme kerja di tingkat regional dan provinsi termasuk membuat kebijakan tentang pelaksanaan proyek-proyek penting.



Gambar 4. 4 Struktur dan Mekanisme Kerja CODI

Sumber: Boonyabancha, 2005

3. Dewan CODI tingkat Daerah, terdiri dari perwakilan organisasi masyarakat dan perwakilan mitra lainnya di pedesaan, memiliki peran untuk menentukan strategi daerah, serta bertugas untuk menghubungkan jaringan regional dan melakukan manajemen untuk proses pengembangan masyarakat di daerah.
4. Sub-Komite untuk Pengidentifikasian Isu-isu Pembangunan, bertugas mengidentifikasi isu-isu mendasar sebagai dasar untuk menentukan cara berpikir, arah bekerja, dan strategi kerjasama.

4.1.5. Program dan Kegiatan CODI

Program dan kegiatan CODI yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1. Pengentasan Kemiskinan

Pengentasan Kemiskinan bertujuan untuk (sumber: *http://www.codi.or.th*):

a. Pengembangan dukungan untuk membangun organisasi masyarakat dan jaringan organisasi komunitas,
b. Mempromosikan Sistem Simpan-Pinjam untuk Kesejahteraan Masyarakat,
c. Memberdayakan organisasi masyarakat untuk menjadi inti utama pembangunan.

Melaksanakan strategi Pemberdayaan Masyarakat Desa, melalui (sumber: *http://www.codi.or.th*):

a. Manajemen Sumber Daya Alam dan Pertanian yang Berkelanjutan,
b. Penataan Kawasan Kumuh melalui Proyek Bann Mankong,
c. Pemecahan masalah perumahan dan tanah produktif masyarakat miskin di pedesaan,
d. Pemecahan masalah keuangan organisasi masyarakat atau pemecahan masalah hutang.
e. Perencanaan kehidupan masyarakat
f. Pemecahan masalah masyarakat pinggiran dengan mengamankan hak atas tanah melalui proyek Mankong Bann

2. Pengembangan Jaringan Organisasi Masyarakat.

Pengembangan jaringan organisasi masyarakat bertujuan untuk (CODI: 2003 dalam *Why community networks?*):

a. Membangun jaringan organisasi masyarakat baik di tingkat masyarakat dan jaringan yang tetap lainnya,
b. Membangun dan mengembangkan sistem organisasi masyarakat melalui pengembangan system informasi dan database,
c. Mengembangkan mekanisme jaringan dan sistem kontrol yang dapat dilakukan oleh masyarakat sendiri,
d. Mengembangkan pengetahuan tentang organisasi masyarakat, pengembangan organisasi dan mempublikasikan proses pengembangan organisasi komunitas kepada publik,
e. Jaringan sebagai melihat kondisi internal dan sistem keseimbangan,
f. Jaringan sebagai jembatan dengan sistem formal, mampu bekerja sama dengan pemegang atau aktor di kota, provinsi, dan negara lain.
g. Jaringan sebagai *platform* untuk menangani masalah apapun.

3. Pengembangan Tabungan dan Kredit bagi Masyarakat Miskin

Pengembangan tabungan dan kredit bagi masyarakat miskin bertujuan untuk:

a. Untuk mengembangkan sistem penghematan dan sistem komunitas keuangan untuk menjadi sumber pendanaan yang mendukung dan memperluas kekuatan masyarakat, sehingga mereka dapat mengandalkan pada diri mereka sendiri untuk periode jangka panjang,
b. Untuk mengembangkan kredit yang dapat digunakan untuk pembangunan yang dapat mendukung kualitas hidup yang lebih baik dari anggotanya,
c. Untuk mempromosikan sistem bangunan ekonomi masyarakat dapat terhubung bersama secara luas di bagian produksi, transformasi dan pasar.

Pengembangan Kredit terdiri dari 5 tipe meliputi:

Credit Types	Interest Rate (per year)
Total Part Credit	3.5 %
Housing/Earning Land Credit	3 % / atau 5%
Bussiness Community Credit	4%
Revolving Credit	6%
Housing Credit on the Baan Mankong Project	2%

CODI memberikan kredit kepada kelompok-kelompok seperti koperasi, kelompok tabungan, bukan kredit individu sehingga sistem pembangunan akan berlangsung antara orang-orang dalam kelompok.

4. **Pembangunan Sektor Perumahan dan Prasarana Dasar Lingkungan**

   Pada tahun 2003, melalui Proyek BMK telah memberdayakan sebanyak 10 kelompok masyarakat. Meningkat menjadi 74 kelompok pada tahun 2004 dengan total perumahan sebayak 15.016 unit. Tahun 2007 terjadi peningkatan kondisi perumahan sebanyak 300.000. Berdasarkan pencapaian tersebut, Proyek BMK dipercaya oleh UN-Habitat menjadi studi kasus solusi kumuh ke seluruh dunia.

5. **Pembangunan Kesejahteraan Sosial dan Kerjasama Multilateral**

   Pembangunan kesejahteraan sosial dan kerjasama multilateral bertujuan untuk :

   1. Memperkuat sosial masyarakat di berbagai jenis dan tingkatan peran dalam pembangunan sosial terutama peran dalam membangun dan memperluas kekuatan organisasi masyarakat dan jaringan,
   2. Mendukung pada usaha pembangunan kerjasama multilateral, untuk mengkoordinasikan mekanisme kerjasama dalam pembangunan dengan banyak mitra di daerah, dengan memberdayakan organisasi masyarakat sebagai inti utama, serta melibatkan organisasi eksternal sebagai pendukung yang akan mengarah pada integrasi sumber daya dari banyak *stakeholders.*

4.2. Praktek Pembangunan Perumahan Swadaya di Thailand (The Baan Mankong Project)

4.2.1. Pengantar Penjelasan Program BMK

Baan Mankong adalah program bersama di sektor perumahan yang diluncurkan oleh pemerintah Thailand yang diluncurkan pertamakali pada bulan Januari 2003. Program ini merupakan bagian dari upaya untuk mengatasi masalah perumahan warga miskin perkotaan. Sekaligus program penyaluran dana pemerintah dalam bentuk subsidi prasarana dan perumahan serta pinjaman lunak. Diberikan langsung kepada masyarakat miskin. Perencanaan, pelaksanaan perbaikan rumah dan prasarana dasar lingkungan serta pengelolaan anggaran dilakukan langsung oleh masyarakat sendiri.

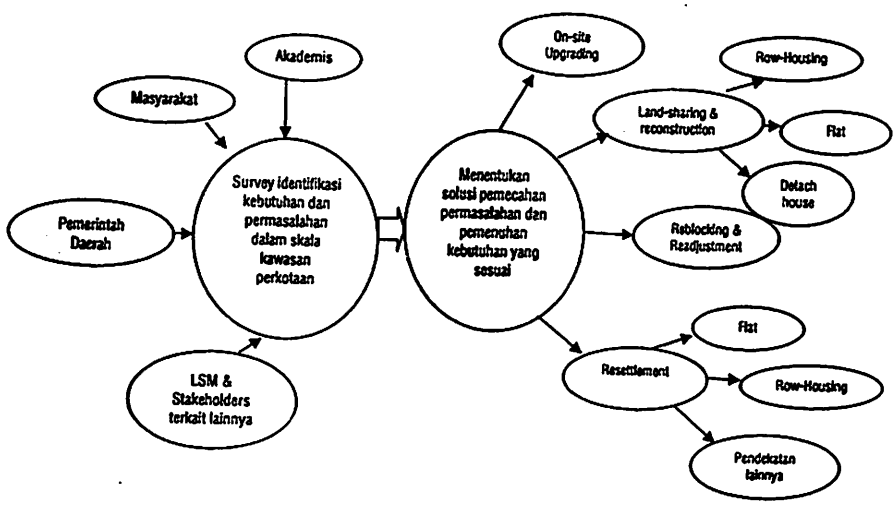
4.2.2. Pola Kerjasama dalam Pelaksanaan Program

Program Baan Mankong dirancang untuk mendukung proses perencanaan dan pengelolaan oleh masyarakat berpenghasilan rendah rumah melalui organisasi-organisasi masyarakat dibantu oleh *stakeholders* seperti pemerintah daerah, instansi pemerintah pusat, kalangan profesional, perguruan tinggi dan LSM.

4.2.3. Target Pencapaian Program

Baan Mankong telah menargetkan perbaikan rumah dan kualitas lingkungan untuk 300.000 rumah tangga miskin di 200 kota di negara Thailand dalam kurun waktu lima tahun. Pencapaian Program Baan Mankong untuk 2003-2007 adalah sebagai berikut:

- Tahun 2003 terdapat 10 kegiatan perbaikan komunitas kumuh berjumlah 1.500 unit dan persiapan di 20 kota,
- Tahun 2004 terdapat 174 kegiatan perbaikan komunitas kumuh berjumlah 15.000 unit di 42 kota dengan persiapan di 50 lebih kota,
- Tahun 2005-2007 terdapat pelaksanaan perbaikan komunitas kumuh mencapai 285.000 unit di 200 kota.



Gambar 4. 5 Pola Kerjasama Program Baan Mankong

Sumber: Boonyabancha, CODI, 2005

4.2.4. Metode Pelaksanaan Program

Metode pelaksanaan program adalah sebagai berikut ini:

1. Identifikasi stakeholder dan sosialisasi program,
2. Mengatur jaringan pertemuan,

3. Mengatur pertemuan di setiap komunitas miskin perkotaan dengan melibatkan pemerintah daerah setempat,
4. Membentuk komite bersama untuk mengawasi pelaksanaan, terdiri dari: masyarakat miskin perkotaan, pemerintah daerah, akademisi, kalangan profesional dan LSM. Komite ini membantu untuk membangun hubungan baru kerjasama untuk mengintegrasikan perumahan masyarakat miskin perkotaan ke masing-masing pembangunan kota secara keseluruhan dan menciptakan mekanisme untuk menyelesaikan perumahan masadepan masalah,
5. Melalui komite mengadakan pertemuan dengan wakil-wakil dari seluruh masyarakat miskin perkotaan,
6. Melaksanakan survei untuk mengumpulkan tentang semua informasi kondisi rumah tangga miskin, kondisi perumahan, kepemilikan tanah, masalah infrastruktur, masyarakat organisasi, dan informasi-informasi lain yang dibutuhkan,
7. Dari hasil survei, selanjutnya menyusun sebuah rencana untuk seluruh kota,
8. Memobilisasi sumber daya lokal, serta memperkuat kelompok-kelompok lokal dan membangun manajemen kolektif keterampilan,
9. Perencanaan proyek berdasarkan kebutuhan dan keinginan masyarakat, sehingga masyarakat dapat terlibat langsung,
10. Mensiapkan detail rencana pembangunan, pelaksanaan konstruksi dan implementasi yang dapat digunakan sebagai sarana pembelajaran,
11. Mengembangkan kegiatan untuk semua komunitas lainnya, termasuk yang tinggal di luar masyarakat misalnya para tunawisma,
12. Melakukan koordinasi dengan kalangan swasta dan masyarakat pemilik tanah,
13. Mengintegrasikan kegiatan dengan proses pembangunan kota lainnya,
14. Membangun komunitas jaringan kerjasama antara masyarakat dengan *stakeholders* untuk menciptakan kegiatan ekonomi bagi masyarakat miskin,

4.2.5. Sistem Penyaluran Pinjaman Lunak bagi Masyarakat

Sistem penyaluran pinjaman lunak bagi masyarakat miskin dilaksanakan sebagai berikut ini:

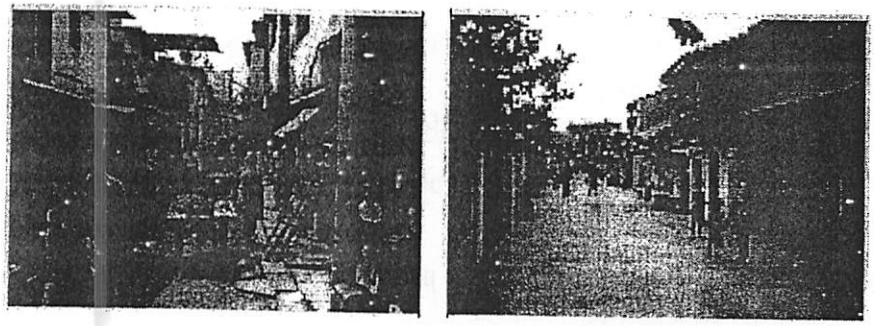
1. Infrastruktur subsidi per keluarga sebesar 25.000 baht (US $ 625) untuk komunitas perbaikan *in situ*; 45.000 baht ($ 1.125) untuk *reblocking* dan 65.000 ($ 1625) untuk relokasi,
2. Masyarakat dapat menarik pinjaman berbunga rendah dari CODI atau bank untuk perumahan dan hibah sebesar 5 % dari total subsidi infrastruktur untuk membantu mendanai biaya manajemen untuk organisasi lokal atau jaringan.

4.2.6. Pembelajaran Pilot Project Baan Mankong

Praktek pembangunan perumahan unggulan Baan Mankong melalui CODI antara lain:

4.2.6.1. *On-site upgrading*

On-site upgrading atau disebut peningkatan kualitas lingkungan adalah upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan setempat baik dari aspek fisik, sosial, dan ekonomi tanpa melakukan pemindahan komunitas ke lokasi yang baru. Pada umumnya kawasan yang dilakukan perbaikan adalah kawasan slum/permukiman kumuh dimana sektor informal merupakan karakteristik dari warganya. Peningkatan kualitas lingkungan diantaranya berupa peningkatan infrastruktur seperti jaringan jalan, listrik, jaringan air bersih, dan sanitasi. Tidak seperti pemindahan (*resettlement*), peningkatan kualitas lingkungan hanya menimbulkan dampak negatif kecil terutama bagi keberlangsungan Komunitas.



Gambar 4.5. Proyek On-Site Upgrading (perbaikan kampung) yang Dilaksanakan oleh Partisipasi Masyarakat

Sumber: UNESCAP, 2008

Dalam proses On-site Upgrading/Perbaikan kampung terdapat 7 prinsip yang melandasi agar proses tersebut dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan, diantaranya yaitu:

(UNESCAP, 2008):

1. Partisipasi Masyarakat

   Partisipasi masyarakat merupakan faktor terpenting dalam keberhasilan *on-site upgrading*, Komunitas sebagai subjek pembangunan dan pemilik atas lahan permukiman berhak menentukan sikap untuk keberlanjutan tempat tinggal mereka. Masyarakat juga sumber daya dalam pembangunan permukiman mereka dengan cara melakukan perbaikan kualitas fisik lingkungan (sarana dan prasarana dasar) dan menjaganya ketika proses perbaikan telah selesai.

2. Kerjasama Stakeholders yang terpadu.

   Perencanaan dan Proses on-site Upgrading/perbaikan kampung harus dilaksanakan secara terpadu dan terarah. Pemerintah, Swasta, Organisasi masyarakat, Koperasi, dan LSM bekerja sama dalam menciptakan suasana kerja yang berorientasi pada kepentingan publik.

3. Adanya Jaminan Kepemilikan Lahan.

   Pada umumnya kawasan kumuh (slum) atau *squarter* tidak memilii surat kepemilikatan tanah secara resmi. Masyarakat kadang hanya memiliki seritifikat tanah yang didapat dari oknum otoritas setempat. Pada proses on-site upgrading, pemerintah sebagai regulator berkewajiban untuk melegalkan atau dalam kata lain dapat menyediakan surat kepemilikan lahan secara kolektif yang dipegang oleh otoritas komunitas setempat. Pemegang surat lahan secara kolektif bagi masyarakat miskin/informal memiliki kedudukan yang lebih kuat dari ancaman *gentrifikasi* maupun kekuatan ekonomi dari pasar lahan/tanah.

4. Konstribusi Masyarkat

   Masyarakat setidaknya harus berkonstribusi dalam hal pembiayaan. Dana yang dihimpun oleh setiap masyarakat dikelola oleh koperasi/maupun dari pihak kominitas itu sendiri. Konstribusi dapat berupa dana, bahan bangunan/material, dan atau tenaga.

5. Adanya Pembiayaan yang Berkelanjutan

   Sumber pembiayaan dalam proses *on-site upgrading*/perbaikan kampung harus terjadi secara continue. Sumber pembiayaan yang utama yaitu berasal dari pemerintah dan juga pihak swasta, atau LSM asing. Maysarakat turut berkonstribusi dalam menyediakan dana secara swadaya untuk melengkapi atau menjaga infrasturktur dasar yang telah dibangun kedepannya.

6. Perbaikan harus terjangkau.

   Perbaikan kampung harus sesuai dengan tingkat kemampuan sumber pendanaan dan kualiatas komunitas yang ada. Untuk itu dalam proses perencanaan yang digagas di awal, masyarakat, pemerintah, dan LSM bersama-sama mengidentifikasi dan memutuskan arahan rencana yang dibutuhkan oleh masyarakat setempat

7. Harus menjadi bangian strategi pembangunan kota yang lebih besar.

   Proyek on-site upgrading/perbaikan kualitas kampung harus dilihat sebagai bagian penting dari visi kota yang lebih besar untuk pembangunan di masa depannya. Proyek tidak seharusnya menjadi inisiatif darurat yang dilaksanakan sendiri, namun harus harus menjadi bagian dari pengelolaan kota secara keseluruhan yang mencari penyelesaian masalah dari perumahan di skala kota.

4.2.6.2. *Land-sharing & reconstruction (row-house, flat, detach house)*

Land sharing atau pembagian lahan pada prinsipnya hampir sama dengan *land readjustment* (penyesuaian lahan). Lahan/bangunan yang tidak tertata (sprawl) kemudian ditata sedemikian rupa (*reploting*) ke dalam bentuk *site plan* baru yang lebih tertata dan terpola. Prinsip dari land sharing itu sendiri adalah untuk menyediakan lahan dari sisa penataan ulang tanah yang pada awalnya tidak tersedinya dikarenakan kepadatan /jarak antar lahan yang tidak tertata. Luasan tanah pemilik lahan sebelum dan sesudah *land sharing* adalah sama, namun pada beberapa kasus/ proyek terdapat bagian tanah yang disisihkan secara kolektif untuk pembangunan infrastruktur

seperti jaringan jalan baru dan ruang terbuka hijau. Ada 5 persyaratan dasar yang harus dipernuhi untuk pelaksanaan program *land sharing* diantaranya (Hong, Yu-Hung; Needham, B, 2007):

1. Organisasi Masyarakat

   Masyarakat membentuk komunitas untuk memperkuat eksistensi mereka terhadap lahan yang mereka tempati. Adanya komunitas berarti menandakan adanya suatu sistem dalam masyarakat yang mampu untuk mendistribusikan wewenang untuk mencapai tujuan kelompok. Organisasi masyarakat ikut berperan dalam manajemen anggotanya terhadap proses penatagunaan tanah.

2. Perjanjian (agreement) kepemilikan tanah

   Harus ada perjanjian pengalihan hak atas tanah dari lokasi sebelum dan sesudah proses replotting dilakukan. Kepemilikan lahan milik masyakarat pada akhirnya mengalami penyusutan/pengurangan luas sebagai bentuk konstribusi untuk keperluan publik dan pembiayaan kepemilikan lahan dan pembangunan rumah secara sah.

3. Pemadatan (densification)

   Pada proses *land sharing*/pembagian lahan terhadi proses pemadatan kawasan namun menjadi lebih tertata dan terpola. Pemadatan dimaksudkan untuk menyisakan lahan yang dikonstribusikan pemilik lahan untuk kepentingan publik (pembangunan inftrastruktur dasar) dan kepentingan finansial.

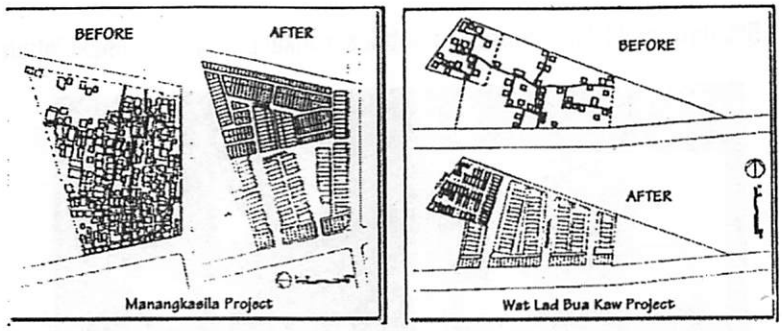
4. Pembangunan ulang rumah/bangunan

   Setelah proses replotting selesai, tahap pembangunan ulang tempat tinggal perlu direncakan model yang sesuai. Pemilihan model rumah didasarkan atas luasan lahan (site) yang tersedia dan juga harus fungsional. Pada umumnya jenis rumah yang digunakan dalam kegiatan land sharing adalah jenis rumah (deret (row house), flat, dan atau *detach house.*

5. Modal investasi

   Pendanaan adalah faktor yang paling krusial dalam proses land sharing, dibutuhkan adanya kerja sama antar pemerintah, swasta, koperasi, dan kelompok masyarakat untuk turut berpartisipasi dalam menghimpun dana. Pihak pemerintah umumnya memberikan stimulant dana kepada koperasi untuk dicadangkan dan dikelola sedangkan komunitas berusaha untuk menghimpun dana secara swadaya yang juga dikelola baik di koperasi. Dari proses land sharing itu sendiri terdapat lahan yang dicadangkan untuk kepentingan finansial yang pada akhirnya dapat digunakan untuk pendanaan pembangunan ulang permukiman mereka yang lebih tertata.

Jenis bangunan yang banyak digunakan dalam proses *land sharing* adalah row house, flat, maupun detach house. Pemilihan model bangunan tersebut bertujuan untuk menghemat lahan yang ada sehingga sisa lahan dapat digunakan untuk kepentingan umum.



Gambar 4.6. Beberapa Contoh Penerapan *Land Sharing* pada Proyek Manangkasila dan Wat Lad Buaw Kaw di Thailand

Sumber: UN-HABITAT Slum Upgrading Facility, Working Paper 11, October 2008

4.2.6.3. *Re-blocking & re adjustment.*

Re-blocking dan re-adjustment adalah metode penataan lahan yang berbasis pada peningkatan nilai lahan itu sendiri. Program ini bertujuan untuk mengoptimalkan lahan yang kurang tertata , kemudian dilakukan penyesuaian terhadap lahan agar lebih optimal. Metode yang digunakan dalam *land readjustment* adalah menata kembali batas-batas peruntukan lahan berdasarkan arahan zonasi yang telah disepakati secara partisipatif dari pemilik lahan dan pengguna lahan. Menyesuaikan batas-batas kepemilikan lahan untuk kemudian dapat diperoleh lahan (sisa) yang dikonstribusikan untuk kepentingan publik sarana dan prasarana lingkungan maupun ruang terbuka. Ada tiga prinsi dasar dari metode land readjustment/re-blocking diantaranya yaitu (Dwianto, Nurizki, 2007):

1. Replotting (Penyesuaian batas lahan)

   Proses replotting adalah kegiatan menyesuaikan ulang bidang lahan sesuai dengan arahan siteplan yang telah disetujui oleh komunitas dan stakeholders. Penyesuaian batas lahan harus terukur, tertata, dan adil

2. Reshuffle

   Hukum pengalihak hak atas lahan dari tanah sebelum ke lahan baru yang telah di plot ulang untuk menjamin kepemilikan lahan secara sah

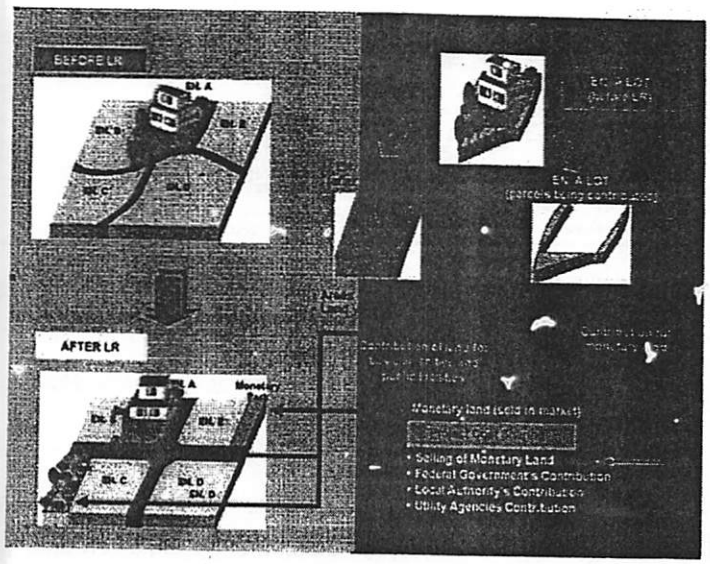
3. Constribution (Konstribusi lahan)

   Pemilik lahan diharuskan untuk berkonstribusi atau dalam kata lain menyisihkan beberapa bagian lahannya untuk kepentingan publik dan atau membuat cadangan tanah untuk tujuan pembiyaan proyek.

   Konstribusi lahan mengikuti beberapa ketentuan sebagai berikut:

   a) 60% dari total lahan dikembalikan kepada pemilik lahan.
   b) 25% dari total lahan digunakan untuk pembangunan sarana publik baik infrastruktur maupu ruang terbuka hijau.

c) 15% dari total lahan digunakan untuk sertifikasi, biaya legalisasi lahan dan bangunan



Gambar 4.7. Skema Pentaan Lahan dengan Metode *Land Readjustment*

Sumber: http://cpd.bangkok.go.th/lrup/cosmos/city_plan3.htm, 2011

Kegiatan Re-blocking dan Readjustment dalam prosesnya terdapat beberapa tahapan, secara umum diantaranya yaitu:

a) Identifikasi kelompok pemilik lahan yang saling berdampingan untuk ditata ulang/ disatukan dan kemudian lahan tersebut ditunjuk sebagai tanah penyatuan wilayah.
b) Dilakukan penialaian awal terhadap nilai tanah dari tiap pemilik lahan untuk menghitung setiap saham pemilik lahan dalam proyek tersebut.
c) Menyiapkan draft rancangan penyesuaian lahan beserta rincian dukungan pendanaan untuk kemudian dikonsultasikan kepada pemilik lahan dan pemerintah daerah setempat.
d) Mensosialisasikan, meninjau ulang, dan melakukan perubahan skema rancangan yang diikuti persetujuan dari pemerintah pusat dari rancangan final dan publikasinya.
e) Menyiapkan rencana *detail engineering desain* (DED)
f) Diperlukan adanya konsolidasi tanah dari tiap pemilik lahan untuk melakukan program *land readjustment/reblocking.*
g) Menghimpun pinjaman jangka pendek untuk modal kerja.
h) Melakukan servis lahan dan pembagian kerja oleh kontraktor dan dinas pemerintah daerah yang relevan.
i) Melakukan penataan fisik dan konstribusi lahan berdasarkan hukum pembagian lahan untuk dikonstribusikan menjadi jalan, ruang terbuka hijau, maupun bangunan umum publik lainnya

j) Menjual beberapa lahan sisa konstribusi untuk memulihkan biaya dan membayar kembali pinjaman.

k) Penyesuaian kas final untuk mendapatkan nilai saham yang sesuai dari tiap pemilik tanah proyek

4.2.6.4. *Resettlement (flat, row-housing, mixed)*

Resettlement atau relokasi adalah pemindahan komunitas dari satu lokasi ke lokasi yang lebih baik guna meningkatkan kualitas hidup baik secara sosial, lingkungan, maupun ekonomi. Relokasi dilakukan jika di tempat tinggal semula sudah tidak dimungkinkan lagi untuk dihuni. Biasanya pemilik lahan tidak menginginkan para penyewa lahan untuk tinggal dilokasi yang sama lagi karena faktor ekonomi. Relokasi ditinjau dari segi pendanaan sangat mahal dikarenakan harus menyediakan lahan baru dan proses pembangunan rumah yang baru pula. Disamping dampak finansial, dampak dari pemulihan ekonomi masyarakat akan berlangsung lama.

Relokasi dilakukan jika tidak ada alternatif lain atau memang lahan tersebut sudah tidak layak atau akan dikembangkan karena nilainya yang strategis. Untuk menunjang keberhasilan proses relokasi diperlukan dua syarat utama yaitu partisipasi masyarakat dan kerjasama yang baik antar stakeholders. Ketika masyarakat berada dalam proses pemindahan, komunitas harus mampu mengorganisasikan penduduknya untuk berperan serta dalam proses pemindahan. Kelompok masyarakat berdiskusi dengan para stakeholdes tentang rencana pemindahan dan apa yang harus dilakukan pada saat proses dan setelah relokasi dilakukan.

Kesuksesan relokasi (*resettlement*) harus memperhatian dua faktor berikut ini, diantaranya:

1. Lokasi:

   Lahan baru dimana mereka akan direlokasi harus dapat memilihara dan membangun kembali kehidupannya, jaringan sosial dan strategi kelangsungan hidup dengan sesedikit mungkin, sehingga lokasi tersebut harus dekat dengan kesempatan kerja dengan akses yang mudah terhadap pelayanan publik.

2. Kualitas:

   Lahan yang akan ditempati harus memenuhi beberapa kriteria seperit kualitas ari yang baik, terdapat infrastruktur dasar yang dapat diakses tanpa terkecuali, dan lingkungan yang sehat jauh dari potensi bencana alam. Kondisi lahan dengan kualitas yang baik akan mempermudah respond masyarakat untuk bekerjsa sama dalam proses relokasi.

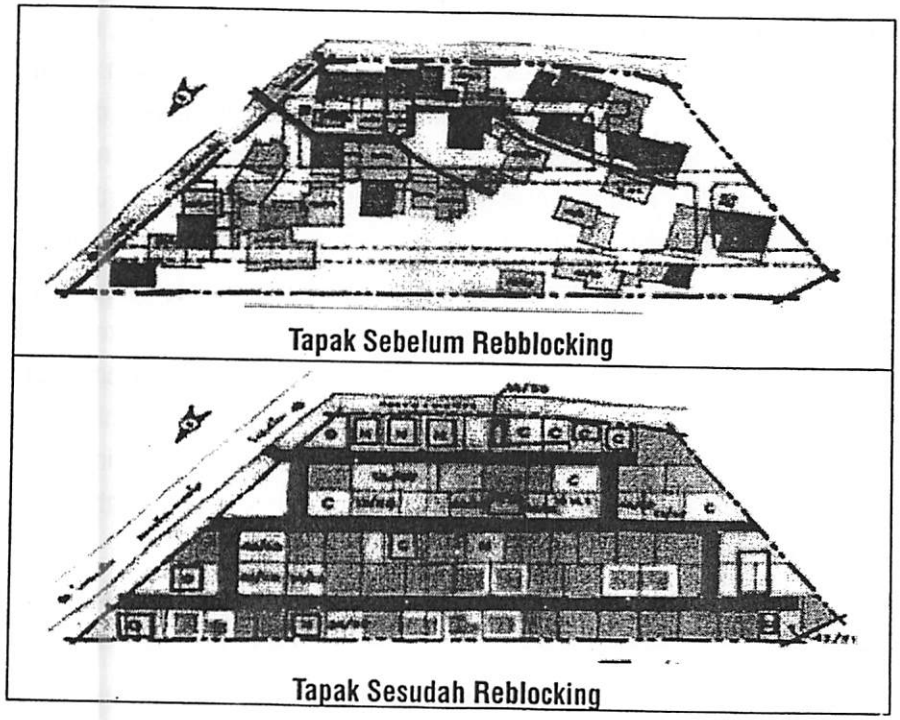
Beberapa Pilot Project Baan Mankong yang telah terlaksana dan dapat dijadikan sebagai bahan pembelajaran adalah sebagai berikut ini:

1. Pembebasan Tanah dan Reblocking di Charoenchai Nimitmai

   Di Charoenchai Nimitmai, Bangkok, terdapat 41 keluarga yang tinggal di lahan seluas 4,9 hektar. Mereka menyewa tanah dari pemilik tanah pribadi selama bertahun-tahun. Pada tahun 1998, ketika terancam penggusuran. Kemudian mereka melakukan negosiasi sehingga dapat

membeli tanah dengan harga seperempat lebih rendah dari harga pasar. Mereka mendirikan koperasi untuk mendapatkan pinjaman dari CODI.

Mereka berhasil mengembangkan *reblocking* yang dapat menampung 48 lebih banyak keluarga. Untuk mendapatkan sarana jaringan listrik, air dan izin bangunan, mereka bekerjasama dengan dinas kota terkait. Untuk pelaksanaan konstruksi yang berat mereka menggunakan kontraktor. Sedangkan pekerjaan manual dikerjakan secara gotong royong oleh masyarakat itu sendiri.

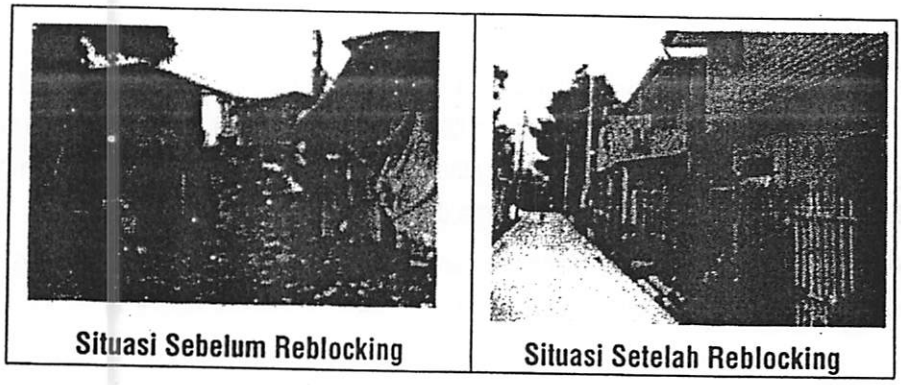


Tapak Sebelum Rebblocking

Tapak Sesudah Reblocking

Gambar 4.8. Lokasi *Reblocking* di Charoenchai Nimitmai

Sumber: UN-HABITAT Slum Upgrading Facility, Working Paper 11, October 2008



Situasi Sebelum Reblocking

Situasi Setelah Reblocking

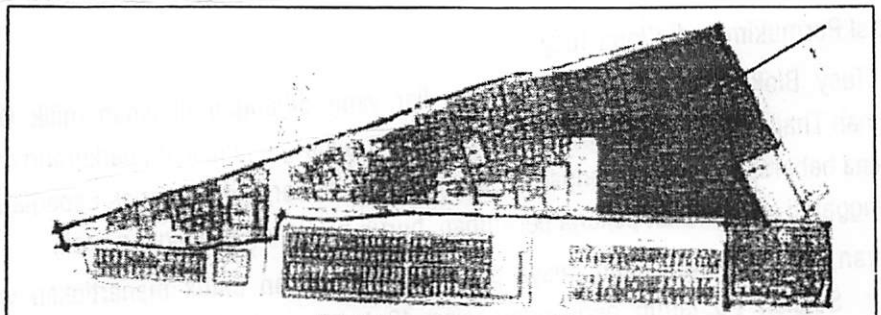
Gambar 4.9. Kondisi Tapak dan Situasi Sebelum dan Sesudah Reblocking

Sumber: UN-HABITAT Slum Upgrading Facility, 2008

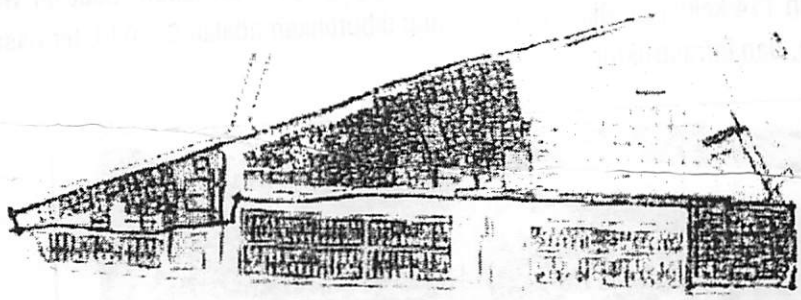
2. Rekonstruksi Pasca Bencana Kebakaran dengan Sewa Jangka Panjang di Bonkai

Bonkai adalah komunitas penghuni liar terdiri dari 566 rumah tangga yang tinggal di tanah milik Crown Properti Biro di Klong Toey di pusat Bangkok. Pada tahun 2001, kebakaran menghancurkan 200 rumah di kawasan ini. Kemudian mereka melakukan negosiasi untuk dapat menyewa tanah selama 30 tahun dan membentuk koperasi.

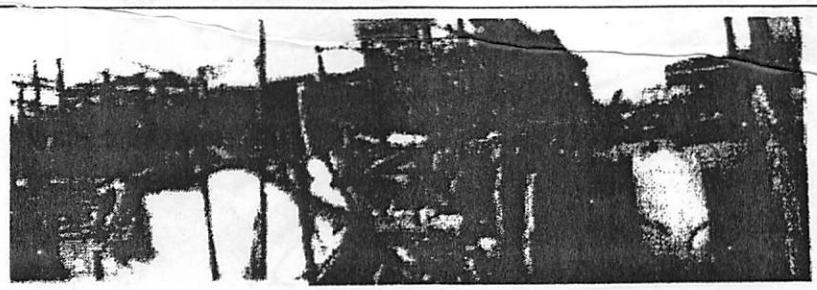
Ini adalah komunitas sewa kontrak pertama di Thailand. Biasanya sewa tanah dilakukan dengan rumah tangga tunggal dan jangka pendek. Rekonstruksi dilaksanakan dalam tiga tahap sehingga masyarakat tidak harus meninggalkan kawasan tersebut. Bentuk rumah baru adalah rumah berlantai tiga dan dibangun pada 24 m² bidang tanah. Rata-rata biaya unit adalah US $ 4.901, termasuk tanah, perumahan dan infrastruktur.



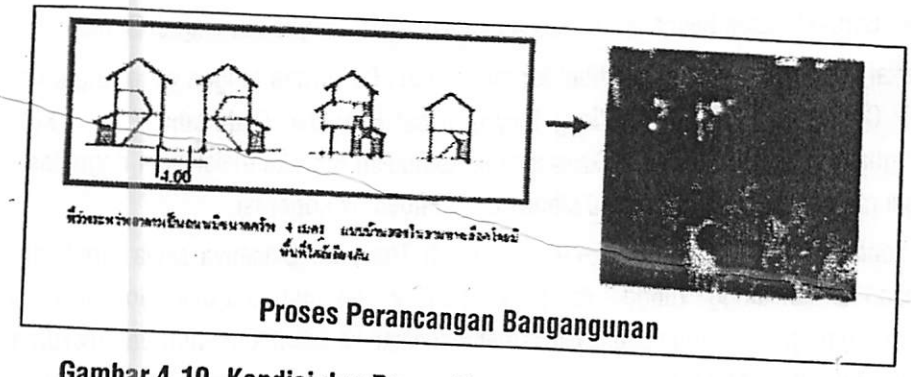
Existing community



Reconstruction plan of 72 units



Kondisi Setelah Kebakaran



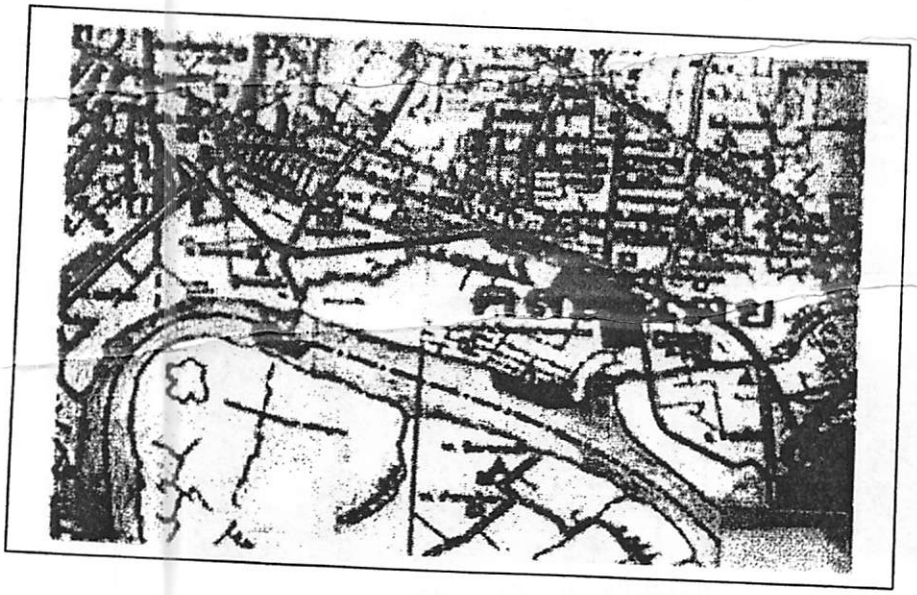
Gambar 4.10. Kondisi dan Proses Perencanaan Tapak dan Bangunan

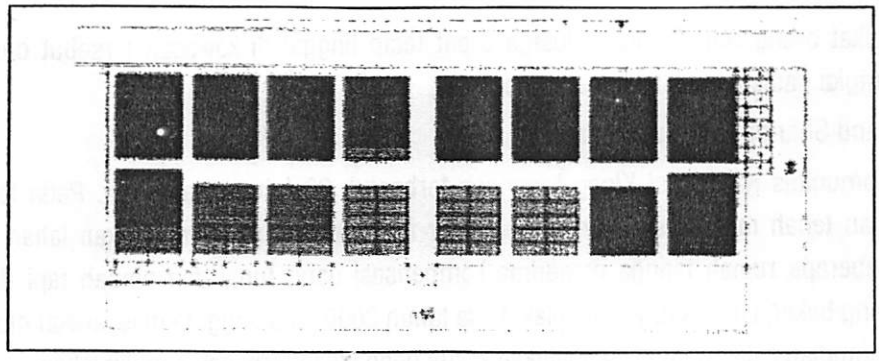
Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2011

3. Relokasi Permukiman di Klong Tuey

Klong Tuey Blok 7-12 adalah permukiman liar yang dibangun di lahan milik Otoritas Pelabuhan Thailand. Awalnya terdiri dari hampir 400 keluarga, jumlah itu berkurang menjadi 49 karena beberapa keluarga mengambil kompensasi dan berpindah tempat. Sebagian besar yang tinggal di sana adalah pekerja pelabuhan, buruh harian dan pedagang kecil.

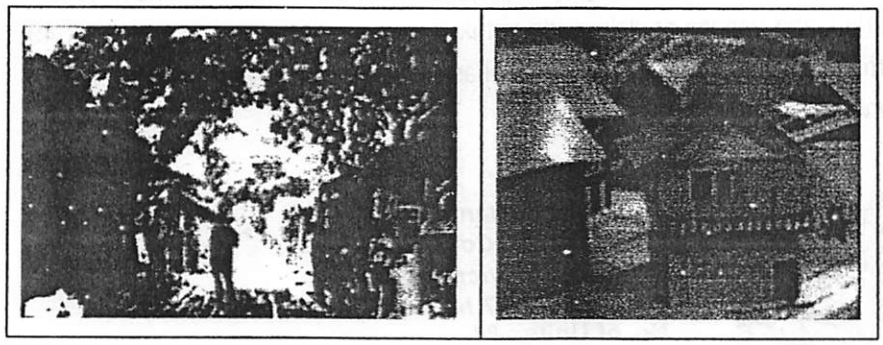
Kebakaran, ledakan kimia, dan upaya pengusiran dilakukan untuk menertibkan wilayah tersebut. Setelah 20 tahun perjuangan, sisa 49 keluarga berhasil bernegosiasi untuk mengembangkan komunitas mereka sendiri dengan sewa 30 tahun. Saat ini wilayah ini didiami oleh 114 keluarga. Biaya per unit yang dibutuhkan adalah $ 9.039, termasuk tanah, perumahan, dan infrastruktur.





Gambar 4.11. Kondisi Tapak dan Rencana Tapak Relokasi Permukiman di Klong Tuey yang dilakukan oleh Komunitas yang direlokasi

Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2011



Gambar 4.12. Kondisi Permukiman Sebelum Relokasi dan Rancangan Bangunan untuk Relokasi

Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2011

4. Keberlanjutan Proyek Percontohan di Ramkhamhaeng

   Di daerah Ramkhamhaeng di Bangkok, terdapat dua proyek percontohan awal yang memicu proses pembangunan lebih besar dengan melibatkan tujuh komunitas lainnya. *Pertama* adalah Ruam Samakkee, komunitas liar terdiri 124 keluarga menempati 0,8 hektar menggunakan lahan yang dikelola biro Crown Propety. Mereka merundingkan sewa 30 tahun, setelah membentuk rencana tata letak koperasi dan dikembangkan baru dengan arsitek dengan rumah-rumah bertingkat dua. Rata-rata biaya per unit (tanah, perumahan dan infrastruktur) $ 4.260.

   Kedua adalah Kao Pattana, terdiri dari 34 keluarga yang tinggal di lahan berawa seluas 0,8 hektar milik biro Crown Property. Mereka berencana untuk membangun rumah mereka sendiri di area ini. Tujuh komunitas lainnya bergabung dengan mereka untuk mempersiapkan rencana pembangunan kembali dengan menyediakan lebih dari 1.000 rumah tangga pada 40 hektar, bekerja sama dengan biro Crown Property. Wilayah ini menjadi daerah perumahan baru, dengan pasar dan taman. Melibatkan *reblocking* di beberapa daerah dan relokasi di

dekat orang lain. Semua keluarga dapat tetap tinggal di kawasan tersebut dengan sewa jangka panjang melalui koperasi koperasi.

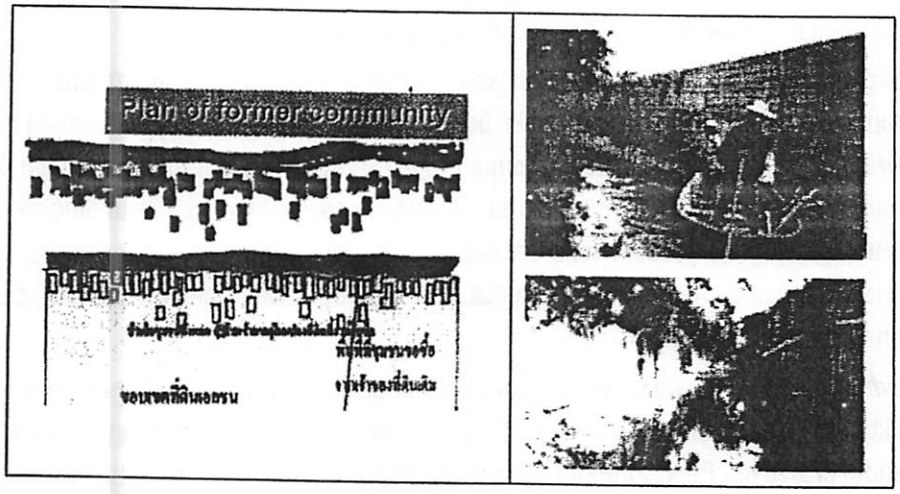
5. Land Sharing di Klong Lumnoon

Komunitas Kanal Sisi Klong Lumnoon terbentuk 20 tahun yang lalu. Pada tahun 1997, tuan tanah memutuskan untuk mengusir mereka dan mengembangkan lahan komersial. Beberapa rumah tangga menerima kompensasi uang tunai dan pindah tapi 49 keluarga yang bekerja di dekatnya menolak. Pada tahun 2000, dua anggota masyarakat dipenjara dan kemudian keluarganya mengajukan kasus pengadilan terhadap pemilik lahan.

Penduduk bernegosiasi dengan difasilitasi Pemerintah Daerah. Akhirnya pemilik tanah setuju untuk menjual sebagian kecil dari lahan dengan harga di bawah pasar. Masyarakat berhasil membentuk koperasi dan mengambil pinjaman dari CODI untuk membeli tanah. Kemudian bekerja sama dengan arsitek muda untuk menyusun sebuah rencana untuk 49 rumah dan memberikan ruang untuk pusat komunitas. Rata-rata biaya unit adalah $ 7.740, termasuk perumahan, infrastruktur dan tanah.

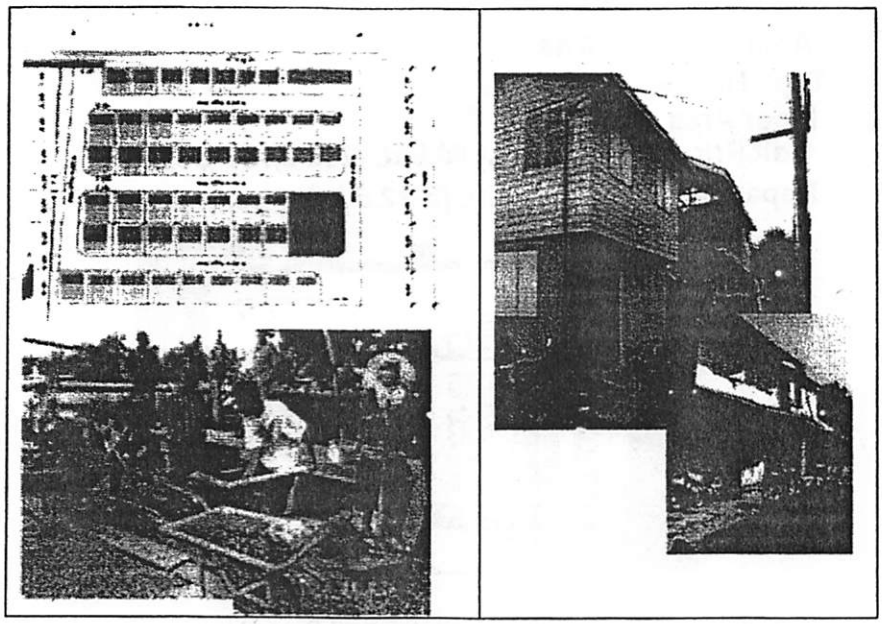


Location : *Bangkok*
Land Owner : *Cooperative*
Situation : *Eviction*
Area size : *0.7 ha.*
No. of Units : *81*
improvement : *Reblocking*
Size : *40-100 m²*
Repayment : *1,100-2,000 baht (27-50 U$) per month*



Gambar 4.13. Perencanaan Tapak oleh Komunitas dan Kondisi Lingkungan dan Rumah-rumah sebelum Penataan

Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2011

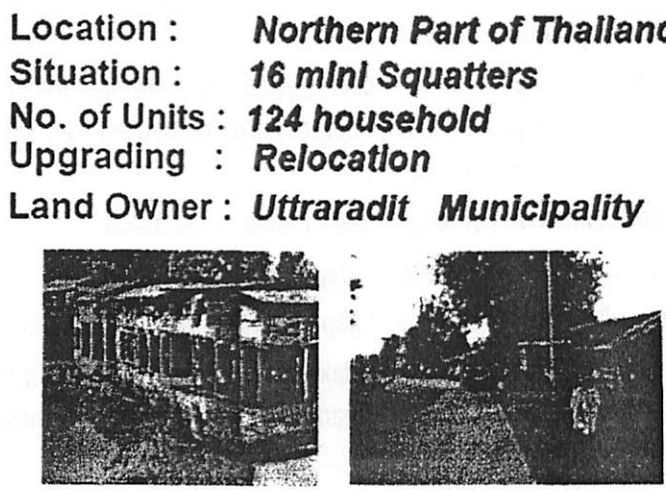


Gambar 4.14. Rencana Tapak berbasis Land Sharing dan Gotong Royong Saat Pekerjaan Konstruksi

Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2011

6. Relokasi Permukiman Kumuh dengan Sewa Jangka Panjang di Boong Kok

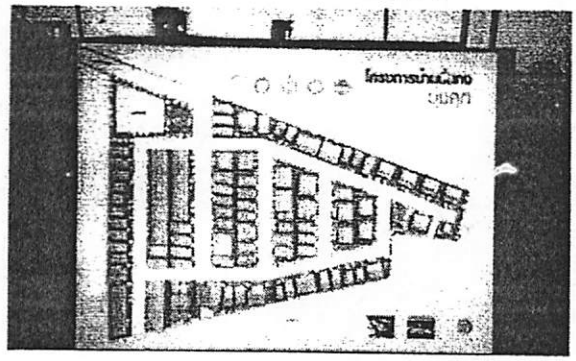
   Boong Kook adalah sebuah pemukiman baru di pusat wilayah di kota Uttaradit terdiri dari 124 rumah tangga. Jangka waktu sewa permukiman tersebut adalah 30 tahun. Jaringan komunitas membantu membentuk lembaga keuangan mikro masyarakat, sehingga CODI dapat memberikan pinjaman perumahan kepada keluarga yang membutuhkan. Rata-rata unit cost (perumahan, infrastruktur dan tanah) adalah $ 6.415



Gambar 4.15. Kondisi Sebelum Relokasi Permukiman

Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2012

Area size : *1.6 ha.*
Type House : *Row house*
Floor Area : *21-54 m.* ^{2}
Unit Price : *30,000-150,000 bht. (750-3,750 U$)*
Repayment : *200-900 bht. (5-22.5 U$)) per month*



Gambar 4.16. Rencana Tapak Relokasi Permukiman

Sumber: CODI, http://www.codi.or.th/housing/publications.html, 2012

4.2.7. Isu-isu Strategis Pembelajaran

Beberapa isu strategis dalam pelaksanaan Program Baan Mankong di Thailand adalah sebagai berikut ini:

a. Masyarakat diharapkan dapat terlibat dalam proses sehingga perlu memberdayakan organisasi-organisasi kemasyarakatan agar dapat bekerja secara kolektif dan berkerjasama dengan stakeholder lainnya (LSM, Pemerintah Lokal, dan Perguran Tinggi),
b. Masyarakat dapat memanajemen sendiri pembiayaan melalui lembaga keuangan mikro yang dimiliki dan dikelola oleh masyarakat,
c. Peningkatan kawasan permukiman skala perkotaan memungkinkan masyarakat dan stakeholders terkait berkerjasama secara setara untuk menyelesaikan semua permasalahan peningkatan infrastruktur skala kawasan,
d. Pembelajaran horizontal dan pembagian peran antar masyarakat,
e. Pengembangan pendanaan yang fleksibel bagi masyarakat,
f. Penyaluran secara langsung pembiayaan kepada organisasi masyarakat,
g. Mendorong masyarakat untuk dapat melakukan peningkatan fisik infrastruktur dengan memberdayakan dalam bidang struktur organisasi, pendanaan, kesejahteraan dan kapasitas manajemen.

4.3. Kesimpulan

Thailand memiliki konsep pemberdayaan sosial ekonomi melalui program kemandirian masyarakat pada kegiatan tabungan, kredit, dan pinjaman dalam mendukung praktek pembangunan perumahan bagi

masyarakat miskin. Sejumlah faktor penting yang perlu diperhatikan dalam penerapan pembangunan perumahan swadaya metode CODI adalah 1) struktur dan mekanisme kerja, 2) pemberdayaan kelompok masyarakat (miskin) dan organisasinya, 3) rencana dan program kemandirian masyarakat, 4) penyusunan community master plan, dan 5) peran dewan organisasi komunitas. Praktek pembangunan perumahan melalui CODI memiliki stakeholders jaringan yang luas mencakup pemerintah pusat dan daerah, LSM, perguruan tinggi, dan organisasi/komunitas/kelompok masyarakat.

Praktek CODI mirip program TRIBINA yang ada di Indonesia, yaitu bina manusia, bina ekonomi, dan bina lingkungan. Berdasarkan situs www.pu.go.id yang diakses bulan mei 2012, Bina manusia yang berarti pembinaan manusia dengan menekankan pada aspek sosial. Bina ekonomi atau usaha adalah membina perekonomian masyarakat. Bina lingkungan adalah dengan membina infrastruktur di kawasan perencanaan. Keduanya merupakan program pro rakyat dengan pembangunan perumahan swadaya. Praktek KIP di Jakarta yang kemudian dilanjutkan ke daerah Surabaya merupakan praktek tribina berbasis on-*site upgrading* yang juga dapat diterapkan pada pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia. Kedua metode tersebut memiliki perbedaan yaitu terletak pada sistem keberkelanjutannya, dimana di Thailand kawasan pembangunan perumahan swadaya selalu dipantau agar tetap kondusif sedangkan di Indonesia terkadang setelah diresmikan kemudian seakan-akan tidak diungkit kembali terutama bila pergantian pemimpin.[]

BAB 5

TINJAUAN LAPANGAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA

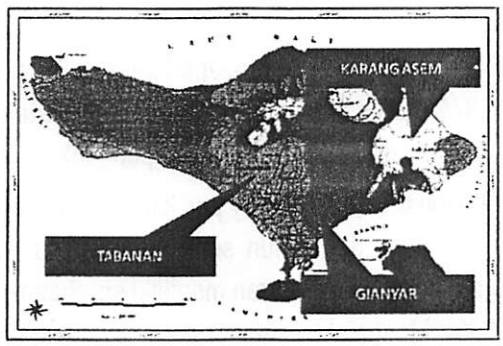
5.1. Profil dan Kondisi Wilayah Studi

5.1.1. Provinsi Bali

Geografi

Provinsi Bali terletak di Kepulauan Sunda Kecil sepanjang 153 km dan selebar 112 km sekitar. Secara astronomis, Bali terletak di 8°25'23" Lintang Selatan dan 115°14'55" Bujur Timur yang membuatnya beriklim tropis seperti bagian Indonesia yang lain. Jarak Pulau Bali dari Pulau Jawa hanya 3,2 km. Ibu kota dari Provinsi Bali adalah Denpasar.

Luas wilayah Provinsi Bali secara keseluruhan mencapai 5.636,66 km atau 0,29% dari luas kepulauan Indonesia. Provinsi Bali terbagi ke dalam delapan kabupaten dan satu kota meliputi Kabupaten Jembrana, Tabanan, Badung, Gianyar, Klungkung, Bangli, Buleleng, Karangasem, dan Kota Denpasar.



Gambar 5.1. Wilayah Studi Provinsi Bali; *Sumber: Bappeda Provinsi Bali, 2010, diolah*

Penduduk dan Tenaga Kerja

Berdasarkan hasil Registrasi Penduduk tahun 2009 tercatat jumlah penduduk di Bali sebanyak 3.471.952 jiwa yang terdiri dari 1.739.526 jiwa (50,10%) penduduk laki-laki dan 1.732.426

jiwa (49,90%) penduduk perempuan. Jumlah penduduk tahun 2009 ini naik 1,82 persen dari sebelumnya 3.409.845 jiwa.

Dari jumlah penduduk tersebut 2.728.747 orang masuk daiam kategori usia kerja. Sebanyak 2.123.588 orang diantaranya merupakan angkatan kerja yang terdiri dari penduduk yang sudah bekerja 2.057.118 orang dan jumlah pengangguran terbuka mencapai 66.470 orang. Pada tahun 2009, tingkat kesempatan kerja di Bali mencapai 96,87%. Dengan begitu, tingkat pengangguran terbuka di Bali pada tahun 2009 tercatat 3,13%.

Sosial

Bahasa Bali dan Bahasa Indonesia adalah bahasa yang paling luas pemakaiannya di Bali, dan sebagaimana penduduk Indonesia lainnya, sebagian besar masyarakat Bali adalah bilingual atau bahkan trilingual. Meskipun terdapat beberapa dialek dalam bahasa Bali, umumnya masyarakat Bali menggunakan sebentuk bahasa Bali pergaulan sebagai pilihan dalam berkomunikasi. Secara tradisi, penggunaan berbagai dialek bahasa Bali ditentukan berdasarkan sistem catur warna dalam agama Hindu Dharma dan keanggotan klan (istilah Bali: soroh, gotra); meskipun pelaksanaan tradisi tersebut cenderung berkurang. Bahasa Inggris adalah bahasa ketiga (dan bahasa asing utama) bagi banyak masyarakat Bali, yang dipengaruhi oleh kebutuhan yang besar dari industri pariwisata. Para karyawan yang bekerja pada pusat-pusat informasi wisatawan di Bali, seringkali juga memahami beberapa bahasa asing dengan kompetensi yang cukup memadai.

Ekonomi

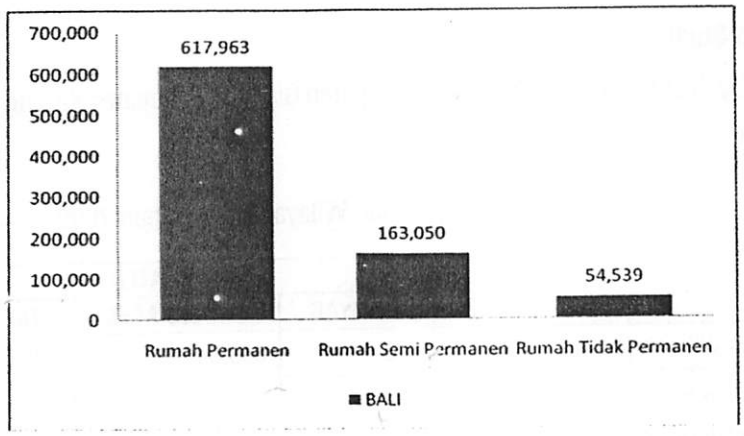
Menurut BPS, tahun 2010 4,88% penduduk Provinsi Bali termasuk dalam kategori miskin. Jumlah ini menurun dari tahun sebelumnya yaitu 5,13%. Sedangkan berdasarkan data Susenas pengeluaran rata-rata per kapita masih di dominasi untuk kebutuhan pangan yaitu mencapai Rp. 296.771/kapita/bulan pada tahun 2009. Sedangkan untuk kebutuhan non pangan sebesar Rp. 265.971/kapita/bulan.

Biaya yang dibutuhkan untuk sewa/kontrak/perkiraan sewa rumah tahun 2009 adalah Rp. 72.322/kapita/bulan (24,37% dari pengeluaran non pangan). Untuk pemeliharaan rumah adalah Rp. 6.557 /kapita/bulan (2,21% dari pengeluaran non pangan).

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita Provinsi Bali tahun 2009 adalah Rp. 16.214.940. meningkat 114,20% dari tahun sebelumnya yaitu Rp. 14.198.733. Di tingkatan makro sektor perdagangan, hotel, dan restoran memiliki sumbangan terbesar dalam pendapatan daerah yaitu mencapai 33%. Mengalahkan sektor pertanian yang hanya menyumbang 18,21%.

Perumahan

Berdasarkan data Susenas Tahun 2008, diketahui bahwa jumlah rumah di Provinsi Bali adalah 835.552 rumah. Dari jumlah tersebut 74% adalah rumah permanen, 29% adalah rumah semi pemanen dan sisanya 7% adalah rumah tidak permanen.



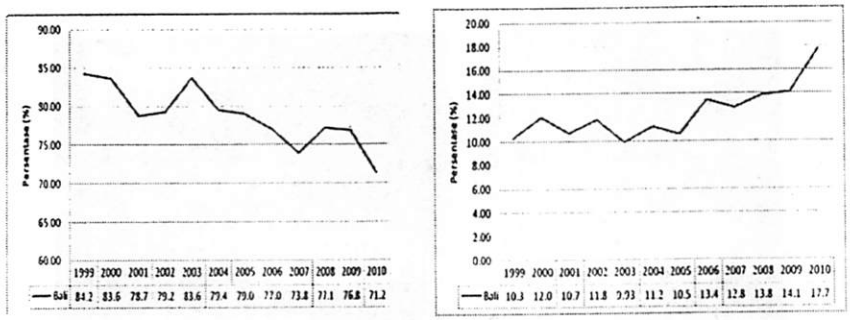
Gambar 5.2. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Bali Tahun 2008

Sumber: BPS, 2011, dan diolah

Bila dilihat dari status kepemilikannya terdapat kecenderungan perubahan dari kepemilikan sendiri menjadi kontak/sewa. Dengan kata lain terjadi trend penurunan presentase status kepemilikan rumah milik sendiri dan peningkatan status kepemilikan rumah kontrak/sewa. Hal ini dimungkinkan prospek bisnis sebagai destinasi wisata sehingga kebanyakan orang lebih memilih untuk menyewakan rumahnya.

Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri

Status Kepemilikan Rumah Kontak/Sewa



Gambar 5.3. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Bali Tahun 1999-2010

Sumber: BPS, 2011, dan diolah

Dari sisi indikator perumahan, kondisi rumah melihat sumber air layak perlu untuk diperhatikan. Hal ini penting karena dari data antara tahun 1999-2010 memperlihatkan bahwa terjadi trend penurunan kualitas air. Artinya semakin banyak rumah tangga yang tidak memiliki akses yang baik terhadap sumber air bersih. Tahun 2010 hanya 48,44% rumah yang memiliki akses sumber air layak. Turun dari tahun sebelumnya yaitu 59,99% *(lihat lampiran 2).*

Wilayah Studi

Wilayah studi lapangan meliputi Kabupaten Gianyar, Kabupaten Karang Asem, dan Kabupaten Tabanan.

Tabel 5.1. Perbandingan Wilayah Studi Tahun 2009

	KABUPATEN		
	GIANYAR	KARANG ASEM	TABANAN
Luas Wilayah (Km^2)	368	839,54	839,33
Jumlah Kecamatan	7	8	10
Jumlah Desa	70	78	12
Jumlah Penduduk	397.977	432.791	421.834
Jumlah Penduduk Miskin (2008)	28.900 (6,61%)	29.500 (7,67%)	28.500 (6,92%)

Sumber: Bali Dalam Angka 2010, diolah

5.1.2. Provinsi Jawa Barat

Geografi

Provinsi Jawa Barat secara geografis terletak di antara 5°50'-7°50' Lintang Selatan dan 104°48'-104°48' Bujur Timur. Batas provinsi ini yaitu sebelah Utara, berbatasan dengan Laut Jawa dan DKI Jakarta, sebelah Timur, berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah, sebelah Selatan, berbatasan dengan Samudra Indonesia, dan sebelah Barat, berbatasan dengan Provinsi Banten.



Gambar 5.4. Wilayah Studi Provinsi Jawa Barat

Sumber: jabarprov.go.id, 2010, dan diolah

Provinsi Jawa Barat terdiri dari 26 Kabupaten/Kotam meliputi 17 Kabupaten dan 9 Kota sedangkan jumlah kecamatannya adalah 625 dengan wilayah perkotaan 2.659 dan 3.221 adalah wilayah pedesaan. Luas total dari wilayah Jawa Barat saat ini sebesar 34.816,96 Ha. Ibu kota dari Provinsi Jawa Barat adalah Bandung.

Penduduk dan Tenaga Kerja

Menurut data BPS, tahun 2009 jumlah penduduk Provinsi Jawa Barat adalah 42.639.951 jiwa. Dengan jumlah rumah tangga adalah 11.316.592 rumah tangga. Kabupaten Bogor dan Kota bandung adalah dua wilayah yang paling padat dibandingkan kabupaten/kota lain.

Berdasarkan data terkait ketenagakerjaan, penduduk di Provinsi Jawa Barat terbagi menjadi dua klasifikasi yaitu 16.901.430 (89,04%) masuk dalam kategori bekerja sedangkan 2.079.830(10,96%) adalah pengangguran terbuka.

Sosial

Masyarakat Provinsi Jawa Barat dikenal sebagai masyarakat yang agamis. Memiliki kekayaan warisan budaya dan nilai-nilai luhur tradisional, serta memiliki perilaku sosial yang berfalsafah pada silih asih, silih asah, silih asuh. Secara harfiah kata-kata tersebut mengandung makna saling mengasihi, saling memberi pengetahuan dan saling mengasuh diantara warga masyarakat.

Tatanan kehidupannya lebih mengedepankan keharmonisan seperti tergambar pada pepatah; "*Herang Caina Beunang Laukna*" yang berarti menyelesaikan masalah tanpa menimbulkan masalah baru atau prinsip saling menguntungkan. Masyarakat Provinsi Jawa Barat memiliki komitmen yang kuat terhadap nilai-nilai kebajikan. Hal ini terekspresikan dalam pepatah "*Ulah Unggut Kalinduan, Ulah gedag Kaanginan*"; yang berarti konsisten dan konsekuen terhadap kebenaran serta menyerasikan antara hati nurani dan rasionalitas, seperti terkandung dalam pepatah "*Sing Katepi ku Ati Sing Kahontal ku Akal*", yang berarti sebelum bertindak tetapkan dulu dalam hati dan pikiran secara seksama.

Provinsi Jawa Barat di lihat dari aspek sumber daya manusia memiliki proporsi penduduk dengan tingkat pendidikan jumlah lulusan strata 1, strata 2 dan strata 3, terbanyak dibandingkan dengan provinsi lain.

Ekonomi

Data BPS tahun 2010 menyebutkan bahwa sejumlah penduduk di Provinsi Jawa Barat sebesar 4.825.529 (11,58%) masuk dalam kategori miskin. Pendapatan penduduk di Provinsi Jawa Barat lebih banyak digunakan untuk kepentingan konsumsi pangan, yaitu mencapai 57,63% pada tahun 2009. Dengan jumlah pengeluaran Rp.253.553/kapita/bulan untuk pengeluaran bahan pangan sedangkan pengeluaran untuk kebutuhan non pangan adalah Rp.230.248/kapita/bulan. Pengeluan non pangan ini di dominasi untuk kepentingan pemenuhan perumahan dan fasilitas rumah tangga yang mencapai Rp. 115.934/kapita/bulan.

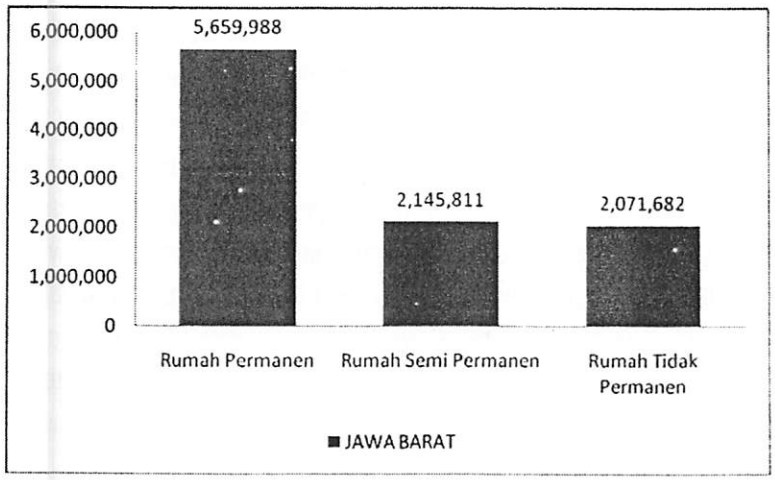
Sektor industri pengolahan adalah penyumbang terbesar dalam PDRB Provinsi Jawa Barat, mencapai 43,43% di tahun 2009. Diikuti oleh sektor pertanian dengan sumbangan 13,63%,

sedangkan PDRB per kapita tahun 2009 adalah Rp.7.054.089 di tahun 2009. Meningkat dari tahun sebelumnya yaitu Rp. 6.892.754.

Perumahan

Berdasarkan data Susenas Tahun 2008, diketahui bahwa jumlah rumah di Provinsi Jawa Barat adalah 9.877.481 rumah. Dari jumlah tersebut 57% adalah rumah permanen, 22% adalah rumah semi pemanen dan sisanya 21% adalah rumah tidak permanen.

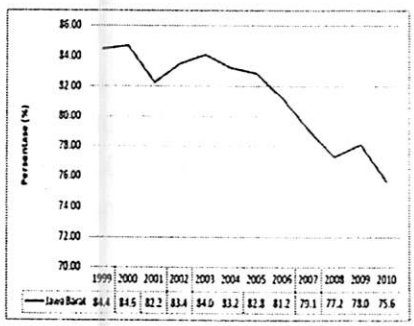
Berdasarkan gambar di bawah, dilihat dari stastus kepemilikan terdapat kecenderungan perubahan dari kepemilikan sendiri menjadi kontak/sewa yang sangat pesat. Dengan kata lain terjadi trend penurunan presentase status kepemilikan rumah milik sendiri dan peningkatan status kepemilikan rumah kontrak/sewa. Jika di tahun 1999 status kepemilikan rumah milik sendiri mencapai 84,4%, di tahun 2010 jumlah tersebut turun menjadi 75,6%. Untuk rumah kontrak/sewa peningkatan terjadi dari 7,25% di tahun 1999 menjadi 11,4% di tahun 2010.



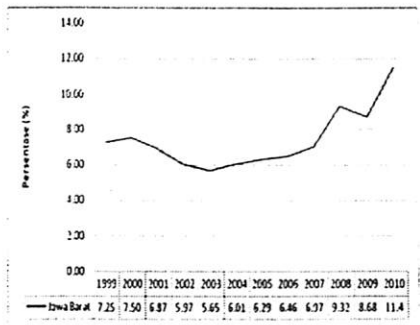
Gambar 5.5. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Jawa Barat tahun 2008

Sumber: BPS, 2011, dan diolah

Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri



Status Kepemilikan Rumah Kontak/Sewa



Gambar 5.6. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Jawa Barat Tahun 1999-2010

Sumber: BPS, 2011, dan diolah

Untuk pemenuhan standar indikator perumahan yang baik, sama halnya dengan Provinsi Bali. Permasalahan utama terletak pada aksesibilitas terhadap sumber air bersih yang layak juga menjadi masalah di Provinsi Jawa Barat. Tahun 2010, hanya 35,32% rumah yang memiliki akses air bersih yang baik. Jumlah tersebut menurun dari tahun 2009 yaitu 40,51% sedangkan untuk luas huniannya per kapita ≥ 7,2 m^2 hanya 13,8% di tahun 2010 (*lihat lampiran 3*).

Wilayah Studi

Wilayah studi lapangan meliputi Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Garut, dan Kabupaten Kuningan.

Tabel 5.2. Perbandingan Wilayah Studi Tahun 2009

	KABUPATEN		
	Bandung Barat	Garut	Kuningan
Luas Wilayah (Km^2)	2.324.84	3.065,19	1.178,58
Jumlah Kecamatan	15	42	32
Jumlah Desa dan Kota	165	424	376
Jumlah Penduduk	1.548.434	2.504.237	1.173.528
Jumlah Penduduk Miskin (2008)	251.700 (17,61%)	410.600 (17,87%)	182.000 (16,75%)

Sumber: Jawa Barat Dalam Angka 2010, diolah

5.1.3. Provinsi Jawa Tengah

Geografi

Jawa Tengah sebagai salah satu Provinsi di Jawa dengan diapit oleh dua Provinsi besar, yaitu Jawa Barat dan Jawa Timur. Terletak antara 5°40' dan 8°30' Lintang Selatan dan antara 108°30' dan 111°30' Bujur Timur (termasuk Pulau Karimunjawa). Jarak terjauh dari Barat ke Timur adalah 263 km dan dari Utara ke Selatan 226 km (tidak termasuk Pulau Karimunjawa).

Wilayah Jawa Tengah terbagi menjadi 29 kabupaten dan 6 kota dengan jumlah kecamatan adalah 573 dan 8.574 desa/kelurahan. Jawa Tengah sendiri beribu kota di Semarang.

Pendudukan dan Tenaga Kerja

Berdasarkan data Susenas tahun 2008, jumlah penduduk jawa Tengah adalah 32,63 juta jiwa atau sekitar 14% jumlah penduduk Indonesia. Sedangkan jika dilihat dari jumlah rumah tangga tahun 2008 adalah 8,45juta, megalami penurunan dari tahun 2007 sebesar 029%.

Jumlah angkatan kerja kerja tahun 2008 mencapai 16,69 juta orang. Dengan tingkat prtisipasi kerja mencapai 68,37%. Sedangkan untukjumlah angka pengagguran terbuka adalah

7,35%. Mayoritas tenaga kerja ini adalah bekerja sebagai buruh jika dilihat berdasarkan status yaitu mencapai 24,43%.

Sosial

Masyarakat Jawa Tengah adalah masyarakat yang religious dengan mayoritas agama yang dipleukadalah Islama. Hal ini bisa dilihat dari jumlah tempat ibadah yang dimiliki mencapai 149 ribu (94,54% adalah masjid).

Salah satu masalah yang dihadapi Pemerintah Provinsi Jawa Tengah adalah sampah. Produksi sampah pada tahun 2008 rata-rata setiap harinya mencapai 115 ribu meter kubik. Sekitar 77,41 % sampah tersebut, berhasil diangkut oleh 600 buah truk sampah/truk container dan sarana pengumpulan lain ke sebanyak 149 TPA (Tempat Pembuangan Akhir).

Ekonomi

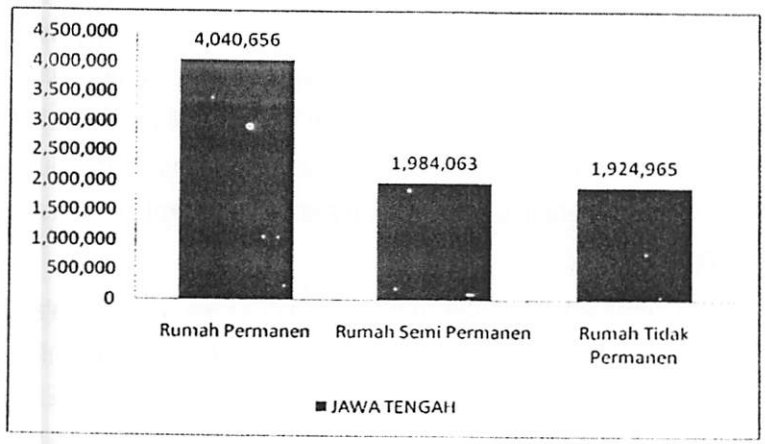
Tahun 2008, jumlah penduduk miskin Jawa Tengah berjumlah 6,19 juta jiwa (19,23%). Turun dari tahun sebelumnya yaitu 6,56 juta jiwa 920,43%).

Laju pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah dari tahun 2005 hingga 2008 rata-rata 4,46%. Terendah di Pulau Jawa dan di bawah rata-rata pertumbuhan Provinsi di Pulau jawa yaitu 5,77% ditahun yang sama.

Perumahan

Menurut tipenya terdapat 7,50 juta rumah di Jawa Tengah dengan tipe A (31,18 %), tipe B (40,96 %) serta tipe C (27,86 %). Dengan alokasi dana bantuan APBD Provinsi Jawa Tengah sebesar Rp. 800 juta serta dukungan swadaya masyarakat sebesar Rp. 290 juta, telah berhasil dipugar 400 rumah di lingkungan perdesaan pada tahun 2008.

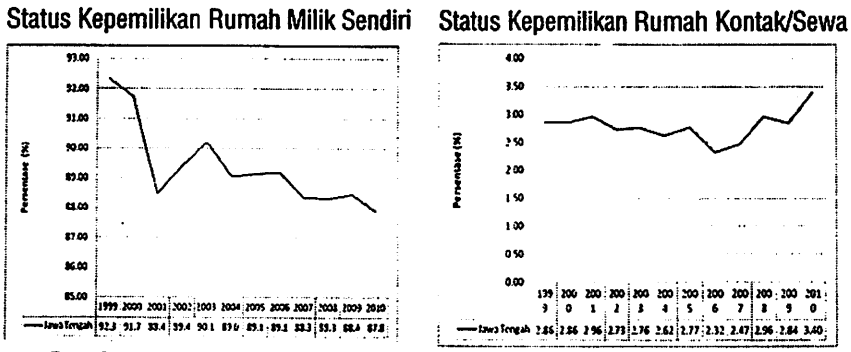
Berdasarkan data Susenas Tahun 2008, diketahui bahwa jumlah rumah di Provinsi Jawa Barat adalah 7.949.684 rumah. Dari jumlah tersebut 51% adalah rumah permanen, 25% adalah rumah semi pemanen dan sisanya 24% adalah rumah tidak permanen.



Gambar 5.7. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Jawa Tengah tahun 2008

Sumber: BPS, 2011, dan diolah

Bila dilihat dari stastus kepemilikan terdapat kecenderungan perubahan dari kepemilikan sendiri menjadi kontak/sewa yang sangat pesat. Dengan kata lain terjadi trend penurunan presentase status kepemilikan rumah milik sendiri diiringi dengan peningkatan status kepemilikan rumah kontrak/sewa. Jika di tahun 1999 status kepemilikan rumah milik sendiri mencapai 92,3%, di tahun 2010 jumlah tersebut turun menjadi 87,8%. Untuk jumlah rumah kontrak/sewa di Provinsi Jawa Tengah lebih rendah dibandingkan Provinsi Bali dan Jawa Barat. Peningkatan jumlah rumah kontrak/sewa juga terjadi. Jika di tahun 1999 hanya sebesar 2,86%, di tahun 2010 naik menjadi 3,40%.



Gambar 5.8. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Jawa Tengah Tahun 1999-2010

Sumber: BPS, 2011, dan diolah

Tantangan yang dihadapi Provinsi Jawa Tengah adalah pemenuhan standar luas hunian per kapita ≥ 7,2 m². Tahun 2010, hanya sebesar 3,21% rumah yang memenuhi standar luas hunian perkapitanya (*lihat lampiran 4*).

Wilayah Studi

Wilayah studi lapangan meliputi Kabupaten Pati, Kabupaten Pekalongan, dan Kota Semarang.

Tabel 5.3. Perbandingan Wilayah Studi Tahun 2009

	KABUPATEN/KOTA		
	Pati	Pekalongan	Kota Semarang
Luas Wilayah (Km²)	1.491,20	836,13	373,70
Jumlah Kecamatan	21	19	16
Jumlah Desa dan Kota	406	283	177
Jumlah Penduduk	1.171.605	851.700	1.511.236
Jumlah Penduduk Miskin (2007)	228.800 (19,79%)	170.000 (20,31%)	77.600 (5,26%)

Sumber: Jawa Tengah Dalam Angka 2009, dan diolah



Gambar 5.9. Wilayah Studi di Provinsi Jawa Tengah

Sumber: Ofaradiofm.com diakses tanggal 12 Mei 2012, dan diolah

5.1.4. Provinsi Sulawesi Utara

Geografi

Provinsi Sulawesi Utara terletak di jazirah utara Pulau Sulawesi dan merupakan salah satu dari tiga Provinsi di Indonesia yang terletak di sebelah utara garis khatulistiwa. Dilihat dari letak geografis Sulawesi Utara terletak pada 0.300-4.300 Lintang Utara (LU) dan 1210-1270 Bujur Timur (BT). Kedudukan jazirah membujur dari timur ke barat dengan daerah paling utara adalah Kepulauan Sangihe dan Talaud. Wilayah kepulauan ini berbatasan langsung dengan negara tetangga Filipina.

Wilayah Provinsi Sulawesi Utara mempunyai batas-batas, sebelah utara dengan, Laut Sulawesi, Samudra Pasifik dan Republik Filipina, sebelah timur dengan Laut Maluku, sebelah selatan dengan Teluk Tomini, dan sebelah barat dengan Provinsi Gorontalo. Provinsi Sulawesi Utara terdiri dari 13 Kabupaten/Kota.

Penduduk dan Tenaga Kerja

Jumlah penduduk Provinsi Sulawesi Utara tahun 2010 adalah 2.270.596 jiwa. Dari jumlah tersebut, 98.232 penduduk (9,19%) adalah pengangguran. Sektor pertanian masih menjadi lapangan pekerjaan yang paling banyak menyerap tenaga kerja. Kemudian diikuiti oleh perdagangan, jasa, transportasi, industri, kontruksi, tambang, dan keuangan.

Sosial

Penduduk Sulawesi Utara terdiri dari 3 (tiga) kelompok etnis utama, yaitu Suku Minahasa, Suku Sangihe dan Talaud, serta Suku Bolaang Mongondow. Masing-masing kelompok etnis tersebut terbagi pula dalam sub etnis yang memiliki bahasa, tradisi dan norma-norma kemasyarakatan yang khas serta diperkuat semangat Mapalus, Mapaluse, dan Moposad.

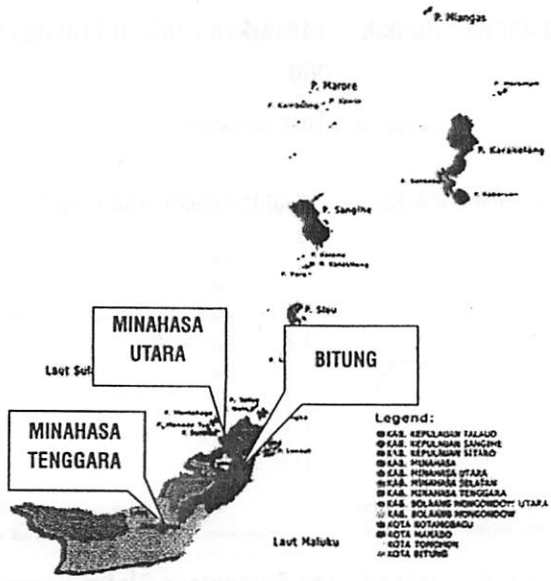
Bahasa yang ada di Sulawesi Utara dibagi ke dalam Bahasa Minahasa (Toulour, Tombulu, Tonsea, Tontemboan, Tonsawang, Ponosakan, dan Bantik), Bahasa Sangihe Talaud (Sangie Besar, Siau, Talaud), dan Bahasa Bolaang Mongondow (Mongondow, Bolaang, Bintauna, Kaidipang).

Namun demikian Bahasa Indonesia adalah Bahasa Nasional yang digunakan dan dimengerti dengan baik oleh sebagian besar penduduk Sulawesi Utara.

Ekonomi

Jumlah penduduk miskin di Sulawesi Utara adalah 206.720 (9,10%). Dengan PDRB atas harga konstan tahun 2009 berjumlah 16.638.855. Dari jumlah tersebut, berdasarkan lapangan usaha sektor bangunan menyumbang porsi terbesar yaitu 2.683.645. sedangkan untuk pertumbuhan ekonomi tahun 2010 adalah 7,12%.

Pengeluaran rata-rata masyarakat Sulawesi Utara adalah Rp. 203.338/kapita/bulan untuk konsumsi pangan dan Rp. 385.041/kapita/bulan.



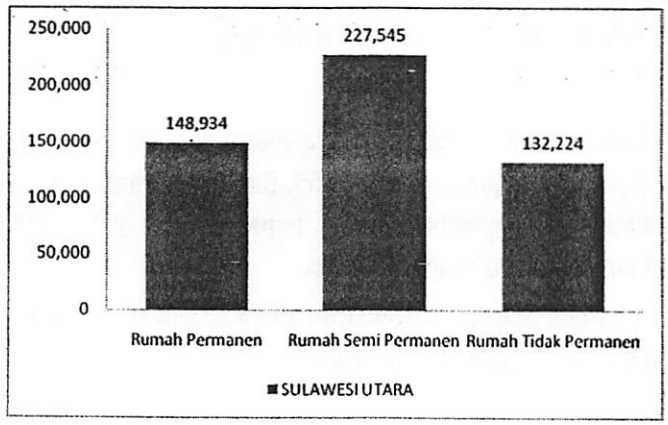
Gambar 5. 10. Wilayah Studi Provinsi Sulawesi Utara

Sumber: petadigitalku.blogspot.com, diakses tanggal 21 Mei 2012

Perumahan

Berdasarkan data Susenas Tahun 2008, diketahui bahwa jumlah rumah di Provinsi Sulawesi Utara sebanyak 508.703 rumah. Dari jumlah tersebut 29% adalah rumah permanen, 45% adalah rumah semi pemanen dan sisanya 26% adalah rumah tidak permanen.

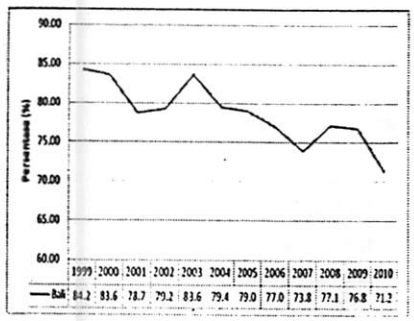
Bila dilihat dari stastus kepemilikan terdapat kecenderungan perubahan dari kepemilikan sendiri menjadi kontrak/sewa yang sangat pesat. Dengan kata lain terjadi trend penurunan presentase status kepemilikan rumah milik sendiri dan peningkatan status kepemilikan rumah kontrak/sewa. Jika di tahun 1999 status kepemilikan rumah milik sendiri mencapai 84,2%, di tahun 2010 jumlah tersebut turun menjadi 71,2%. Untuk rumah kontrak/sewa peningkatan terjadi dari 5,22% di tahun 1999 menjadi 7,15% di tahun 2010.



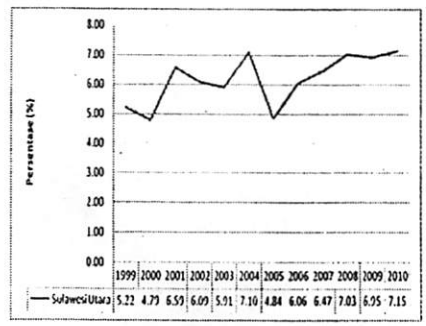
Gambar 5.11. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Sulawesi Utara tahun 2008

Sumber: BPS, 2011, san diolah

Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri



Status Kepemilikan Rumah Kontak/Sewa



Gambar 5.12. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Sulawesi Utara Tahun 1999-2010

Sumber: BPS, 2011, diolah

Untuk pemenuhan standar indikator perumahan yang baik, indikator sama halnya dengan Provinsi Bali dan Jawa Barat. Permasalahan aksesibilitas terhadap sumber air yang layak juga menjadi masalah di Provinsi Sulawesi Utara. Tahun 2010, hanya 44,41% rumah yang memiliki akses yang baik. Jumlah tersebut menurun dari tahun 2009 yaitu 44,49% sedangkan untuk luas hunian per kapita ≥ 7,2 m^2 hanya 18,33% di tahun 2010 (*lihat lampiran 5*).

5.2. Kebijakan dan Program Daerah Pembangunan Perumahan Swadaya

5.2.1. Provinsi Bali

Di Provinsi Bali program-program pembangunan perumahan dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertujuan mempercepat pembangunan perumahan yang tidak layak huni.

Pemilihan Rumah tidak layak huni berdasarkan data kemiskinan tipe C. Bantuan Provinsi diarahkan desa yang memiliki KK miskin 35%. Program-program yang sudah ada antara lain:

a. PDT (Program Desa Tertinggal) dengan dana APBN
b. Bedah Rumah,
c. Bali Sejahtera,
d. BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya),
e. PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan).

5.2.2. Provinsi Jawa Barat

Di Provinsi Jawa Barat program-program pembangunan perumahan dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertujuan mempercepat pembangunan perumahan yang tidak layak huni. Provinsi ini dapat dikatakan cukup tinggi dalam penyerapan rumah swadaya sebanyak 18.395 (www.rumah-rakyat.com diakses pada 12 Mei 2012).

Berdasarkan Aiisjahbana (2011:20) dalam pidato berjudul Rancangan Awal Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2012, pada tahun 2011 pembangunan fasilitas rumah swadaya ditargetkan 850 unit dengan lokasi Bandung Barat, Bogor, Ciamis, Garut, Kuningan, Majalengka, Sumedang, dan Kota Cimahi. Program-program yang sudah ada antara lain:

a. BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya),
b. PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan),

5.2.3. Provinsi Jawa Tengah

Bantuan kepada Kabupaten Pekalongan tahun 2006 melalui program BSP2S sebesar Rp. 2,7 Milyar dari MENPERA yang dialokasikan sebesar Rp. 500 juta untuk pembangunan rumah baru, Rp. 200 Juta untuk Prasarana Umum (PSU), dan Rp. 2 Milyar untuk pemugaran rumah.

Kabupaten Pati menurut data Bapernades tahun 2008 berjumlah 117.000 rumah MBR. Bantuan ke Pati antara lain di Desa Banyuurip Kec.Margorejo (35 rumah) tahun 2010, Desa Mojoluhur Kec. Jaken (35 rumah) tahun 2010, Desa Kraci Kec. Batangan (30 rumah) tahun 2010, Desa Jetak Kec. Medarijaksa (25 rumah) tahun 2009, dan Desa Cabak Kec. Tlogo Ungu (25 rumah) tahun 2009.

Di Provinsi Jawa Tengah, program-program pembangunan perumahan dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertujuan mempercepat pembangunan perumahan yang tidak layak huni. Program-program yang sudah ada antara lain:

a. Tribina (Bina Lingkungan, Bina Manusia, Bina Usaha),
b. Peningkatan Kualitas Papan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah),
c. Pembangunan Rumah Inti Tumbuh,
d. Bedah Kampung,
e. BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya),
f. PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan).

5.2.4. Provinsi Sulawesi Utara

Pemilihan Rrmah tidak layak huni berdasarkan data kemiskinan tipe C. Jumlah bantuan Kabupaten Bitung tahun 2010 ditargetkanRp. 500 juta untuk dan Rp. 72 juta untuk PSU. Di Kabupaten Minahasa Tenggara tahun 2009 mendapat bantuan 75 unit dan dibagi 25 unit untuk wilayah desa Basaan, Basaan1 Kecamatan Ratatotok dan Desa Molompar Kecamatan Belang.

Kabupaten Minahasa Utara, tahun 2009 mendapat bantuan Rp. 500 juta antara lain 25 rumah bantuan stimulant dan 25 rumah di Desa Mialin untuk perumahan baru Kecamatan Likupang. Tahun 2010, mendapat bantuan 100 unit dengan total Rp. 1,15milyar, rumah untuk PKP Rp. 5 juta/rumah sedangkan untuk PSU adalah Rp. 4 juta untuk 100 unit rumah. Untuk renovasi perumahan 25unit sebesar Rp.125 juta, di dua kecamatan yaitu bantuan bsu ada 25 unit di Desa Tanah Putih dan Susilo Barat Kecamatan Likupang Barat dan seratus rumah PK di 4 desa dalam satu kawasan Desa Langsa, Wori, Golu, Ponto kecamatan wori.

Di Provinsi Sulawesi Utara program-program pembangunan perumahan dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertujuan mempercepat pembangunan perumahan yang tidak layak huni. Program-program yang sudah ada antara lain:

a. BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya),
b. PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan),

5.3. Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Kerjasama Stakeholders

Kelembagaan dan mekanisme kerja pembangunan rumah swadaya di bagi menjadi dua. Pertama bagian administrasi, termasuk didalamnya adalah POKJA, KSM, MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), Fasilitator, dan kepala desa dibantu KMD (Kelompok Masyarakat Desa. Kedua adalah pembuatan proposal, yaitu oleh KSM (Kelompok Swadaya Masyarakat), dan POKJA (Kelompok Kerja).

5.3.1. Provinsi Bali

Peran lembaga-lembaga pemerintah pusat, pemerintah Povinsi Bali dan swasta diperlukan dalam percepatan pembangunan rumah tidak layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran tersebut antara lain:

a. Pemerintah Pusat memberikan dana hibah melalu program BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya) dan PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan),
b. Pemerintah Provinsi memberikan dana melalui program Bali Sejahtera, Bedah Rumah
c. Kabupaten membentuk POKJA (Kelompok Kerja),
d. Perangkat Desa melalui LKM Desa Adat/LPD sebagai penerima dana dan pengelola dibantu oleh fasilitator masyarakat,
e. Swasta memberikan dana melalui CSR (*Corporate Social Responsibility*), yaitu Coca Cola dan BPD.

Peran dari masing-masing *stakeholder* dijelaskan melalui Tabel 5.1.

Tabel 5.4. Peran *Stakeholders* dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Bali

No	Lokasi	Program	Pemerintah Pusat (MENPERA)	Provinsi	Kabupaten	Perangkat Desa	Peran Swasta	MBR
a	Gianyar	1. PDT 2. APBD 3. Bedah Rumah 4. Bali Sejahtera 5. BSP2S 6. PKP	Memberikan bantuan stimulant atau hibah	1. Memberikan Bantuan Bergulir (Sektor Pariwisata) 2. Tidak ada bidang perumahan.	1. Membentuk POKJA 2. LKM/KSU	1 LKM 2 Desa Adat/ LPD 3 FM	CSR (Coca-Cola)	Menerima dana bergulir berupa barang dengan bunga 1%
b	Karangasem	1. PDT 2. APBD 3. Bedah Rumah 4. BSP2S 5. PKP	Memberikan bantuan stimulant atau hibah		1. Membentuk POKJA 2. LKM/KSU	1 LKM 2 Desa Adat/ LPD 3 FM	CSR (BPD)	Menerima dana bergulir berupa barang dengan bunga 1%
c	Tabanan	1. PDT 2. APBD 3. Bedah Rumah 4. BSP2S 5. PKP	Memberikan bantuan stimulant atau hibah		1. Membentuk POKJA 2. LKM/KSU	1 LKM 2 Desa Adat/LPD 3 FM	Tidak ada	Menerima dana bergulir berupa barang dengan bunga 1%

Sumber: Analisis, 2011

5.3.2. Provinsi Jawa Barat

Peran lembaga-lembaga pemerintah pusat, pemerintah Povinsi Jawa Barat dan swasta diperlukan dalam percepatan pembangunan rumah tidak layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran tersebut antara lain:

a. Pemerintah Pusat memberikan dana hibah melalu program BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya) dan PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan),
b. Pemerintah Provinsi *(data tidak diperoleh)*,
c. Kabupaten membentuk POKJA,
d. Perangkat Desa melalui KSU (Koperasi Serba Usaha) menerima dan mengelola dan dibantu fasilitator masyarakat,
e. Swasta *(data tidak diperoleh)*.

Peran dari masing-masing stakeholder dijelaskan melalui Tabel 5.5.

Tabel 5.5. Peran *Stakeholders* dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Jawa Barat

No	Lokasi	Program	Pemerintah Pusat (MENPERA)	Provinsi	Kabupaten	Perangkat Desa	Peran Swasta	MBR
a	Bandung Barat	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant dalam bentuk hibah	Tidakada bidang perumahan	Membentuk POKJA	LKM/KSU, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang
b	Garut	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant dalam bentuk hibah		Membentuk POKJA	LKM/KSU, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang
c	Kuningan	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant dalam bentuk hibah		Membentuk POKJA	LKM/KSU, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang

Sumber: Analisis, 2011

5.3.3. Provinsi Jawa Tengah

Peran lembaga-lembaga pemerintah pusat, pemerintah Povinsi Jawa Tengah dan swasta diperlukan dalam percepatan pembangunan rumah tidak layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran tersebut antara lain:

a. Pemerintah Pusat memberikan dana hibah melalu program BSP2S dan PKP,
b. Pemerintah Provinsi memberikan dana melalui program PEMKOT dan APBD,
c. Kabupaten membentuk POKJA,
d. Perangkat Desa melalui KSU (Koperasi Serba Usaha) menerima dan mengelola dan dibantu fasilitator masyarakat,
e. Swasta memberikan dana melalui CSR (*Corporate Social Responsibility*) atau dengan negara donor membantu pembuatan MCK.

Peran dari masing-masing *stakeholder* dijelaskan melalui Tabel 5.4.

Tabel 5.6. Peran *Stakeholders* dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Jawa Tengah

No	Lokasi	Program	Pemerintah Pusat (MENPERA)	Provinsi	Kabupaten	Perangkat Desa	Peran Swasta	MBR
a	Pati	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant dalam bentuk hibah	Tidakada bidang perumahan	Membentuk POKJA	LKM, Kepala Desa, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang
b	Pekalongan	1. Tribina 2. Peningkatan KualitasPapan MBR 3. Pembangunan Rumah Inti Tumbuh 4. Bedah Kampung 5. BSP2S 6. PKP			TIM POKJA ada di Level KOTA, Kecamatan dan Kelurahan	1POKJA 2Lurah, 3LPM, 4PKK, 5BKM 6LKM, 7FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang
c	Semarang	BSP2S PKP			Membentuk POKJA	LKM, RT/RW FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang

Sumber: Analisis, 2011

5.3.4. Provinsi Sulawesi Utara

Peran lembaga-lembaga pemerintah pusat, pemerintah Povinsi Sulawesi Utara dan swasta diperlukan dalam percepatan pembangunan rumah tidak layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran tersebut antara lain:

a. Pemerintah Pusat memberikan dana hibah melalu program BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya) dan PKP (Peningkatan Kualitas Perumahan),
b. Pemerintah Provinsi *(data tidak diperoleh)*,
c. Kabupaten membentuk POKJA,
d. Perangkat Desa melalui KSU (Koperasi Serba Usaha) menerima dan mengelola dan dibantu fasilitator masyarakat,
e. Swasta *(data tidak diperoleh)*,

Peran dari masing-masing *stakeholder* dijelaskan melalui Tabel 5.3.

Tabel 5.7. Peran *Stakeholders* dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Sulawesi Utara

No	Lokasi	Program	Pemerintah Pusat (MENPERA)	Provinsi	Kabupaten	Perangkat Desa	Peran Swasta	MBR
a	Bitung	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant atau hibah	Tidakada bidang perumahan	POKJA terdiri dari PU, BAPPEDA, Badan Pemberdayaan Masyarakat (BPM), Koperasi, BPN	LKM/ KSU, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang
b	Minahasa Utara	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant atau hibah	Tidakada bidang perumahan	POKJA terdiri dari PU, BAPPEDA, Badan Pemberdayaan Masyarakat (BPM), Koperasi, BPN	LKM, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang
c	Minahasa Tenggara	BSP2S PKP	Memberikan bantuan stimulant atau hibah	Tidakada bidang perumahan	POKJA terdiri dari PU, BAPPEDA, Badan Pemberdayaan Masyarakat (BPM), Koperasi, BPN	LKM, FM	Tidak ada	Menerima dana hibah berupa barang

Sumber: Analisis, 2011

5.4. Kearifan Lokal dan Sistem Pembiayaan

5.4.1. Provinsi Bali

Pemerintah memberikan dana langsung berupa hibah dan dana langsung melalui rekening KSU/ LPD/LPD Adat dan diberikan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) melalui dana bergulir berupa barang dengan bunga 1%. Di Kabupaten Gianyar pihak swasta yaitu Coca Cola juga berperan melalui CSR Coca Cola sebesar Rp. 2 Milyar. Sedangkan di Kabupaten Karangasem BPD juga berperan melalui CSR.

Tabel 5.8. Nama Koperasi di Provinsi Bali

Kabupaten	Nama Koperasi
Gianyar	KSU Dharma Bakti
Karang Asem	KSU Dana Artha
Tabanan	KSU Sedana Putra

Sumber: http://www.baliprov.go.id/ diakses tanggal 13 Mei 2012

5.4.2. Provinsi Jawa Barat

Pemerintah memberikan dana langsung berupa hibah dan dana langsung melalui rekening KSU/ LKM kemudian diberikan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) melalui dana hibah berupa barang.

Tabel 5.9. Nama Koperasi di Provinsi Jawa Barat

Kabupaten	Nama Koperasi
Garut	KSU Mitra Niaga
Kuningan	KUD Bangkit Abadi
Kota Bandung	KSU Mitra Saudara Bandung

Sumber: http://www.diskumkm.jabarprov.go.id/ diakses tanggal 13 Mei 2012

5.4.3. Provinsi Jawa Tengah

Pemerintah memberikan dana langsung berupa hibah dan dana langsung melalui rekening KSU/ LKM/KUD kemudian diberikan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) melalui dana hibah berupa barang.

Tabel 5.10. Nama Koperasi di Provinsi Jawa Tengah

Kabupaten	Nama Koperasi
Pekalongan	LKM Kopena (Ketua : M.Adi S)
Pati	LKM KPRI "BHAKTI" Tlogoungu (Ketua : Moh. Jaenuri, M.Pd) dan KPRI KPD Jetak (Ketua : Ali Imron, S.Pd)
Kota Semarang	KSU MITRA MUAMALAT (Ketua : Mohamad Tolib)

Sumber: http://www.dinkop-umkm.jatengprov.go.id diakses tanggal 13 Mei 2012

5.4.4. Provinsi Sulawesi Utara

Pemerintah memberikan dana langsung berupa hibah dan dana langsung melalui rekening KSU/ LKM/KUD kemudian diberikan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) melalui dana hibah berupa barang.

Tabel 5.11. Nama Koperasi di Provinsi Sulawesi Utara

Kabupaten	Nama Koperasi
Bitung	KSU SOLAGRACIA (Ketua : Yernis Andalang), KSU BERSATU (Ketua : Roby Goleno H Hulopi), dan KSU ANDALAN (Ketua : Yohanes A Parapaga)
Minahasa Tenggara	KSU BERSINAR (Ketua : Noldy Makalew, bendahara : Novita)
Minahasa Utara	KUD TAMPOROK (Ketua : Benhard Luntungan)

Sumber: www.smecda.com diakses tanggal 13 Mei 2012

5.5. Permasalahan dan Kendala

Permasalahan dan kendala yang ditemui di Provinsi bali, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Sulawesi Utara dalam pelaksanaan program perumahan swadaya antara lain:

a. Belum adanya dana operasional,
b. Keterbatasan penguasaan dan penggunaan budaya dan bahasa lokal dalam penyampaian pesan kepada masyarjat,
c. Dana seharusnya diterima sesuai kebutuhan, sedangkan sisanya dialokasikan untuk menambah/ pengembangan rumah,
d. Kurangnya sosialisasi pada masyarajat penerima bantuan program. Masyarakat hanya mengerti dana bantuan didapat dari pemerintah, sedangkan hal lain selain itu kurang dipahami,
e. Kriteria MBR atau penerima bantuan program tidak sesua dengan criteria yang telah ditetapkan,
f. Dana stimulan untukmasing-masing daerah sama, sedangkan nilai standar dilapangan berbeda. Mengacu pada regulasi MENPERA maka diperbolehkan subsidi silang.

5.6. Rangkuman Hasil Tinjauan Lapangan

5.6.1. Provinsi Bali

Rangkuman hasil dari tinjauan lapangan di Provinsi Bali adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan program ditopang kearifan lokal melalui peran Desa Adat yang lebih kuat sanksinya,
2. Lembaga keuangan non bank disepakati oleh koperasi dan LPD berdasarkan Surat Keputusan Gubernur melalui pola dana bergulir dengan bunga 1% per bulan untuk pembiayaan pelaksanaan pembangunan Perumahan Swadaya dalam bentuk barang,
3. Koordinasi dilakukan antara pemerintah dan lembaga adat bersamaan dengan pemerintah desa dan dinas terkait,
4. Pemerintah Provinsi mendukung melalui pelaksanaan program bedah rumah,
5. Rumah tidak layak huni mendapatkan dana stimulan sebesar Rp. 10 juta,
6. Pihak swasta mndukung melalui CSR. Coca-Cola membeberkan bantuan melalui Pemerintah Provinsi Bali sebesar Rp. 2 milyar.

5.6.2. Provinsi Jawa Barat

Rangkuman hasil dari tinjauan lapangan di Provinsi Jawa Barat adalah sebagai berikut:

1. Keterbatasan dana stimulant sering menimbulkan kecenburuan bagi masyarakat yang tidak mendapatkan bantuan program,
2. Kondisi perekonomian masyarakat masih rendah,
3. Tingkat pendidikan masyarakat masih kurang memadai,
4. Keterbatasan anggaran di daerah dan interverensi politik menjadi kendala,

5. Terdapat tantangan lokasi yang tersebar dengan kondisi alam yang berbeda,
6. Masyarakat secara umum belum mengetahui persyaratan rumah sehat,
7. Akses terhadap informasi pengembangan perumahan swadaya rendah.

5.6.3. Provinsi Jawa Tengah

Rangkuman hasil tinjauan lapangan pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Jawa Tengah adalah sebagai berikut :

1. Kurangnya sosialisasi dari POKJA dan LKM terhadap MBR mengenai program perumahan swadaya,
2. Khusus untuk wilayah Semarang komunikasi antara POKJA dan LKM tidak berjalan dengan baik, sehingga LKM pada awalnya tidak jelas dalam memahami program Perumahan Swadaya. Kejelasan LKM didapat seteiah ada pertemuan dengan Kantor Kemenpera,
3. Kondisi sosial serta kondisi lingkungan dari masing-masing wilayah yang berbeda mengakibatkan penyampaian wujud bantuan tidak sama,
4. Peran RT/RW sangat menonjol untuk membantu membangun rumah swadaya MBR di wilayahnya (Kota Semarang),
5. Peran desa sangat menonjol dalam membantu pembangunan perumahan swadaya (Kabupaten Pati),
6. Keterpaduan program antar sektor (APBD) untuk pembangunan perumahan swadaya (TRIBINA) di Kabupaten Pekalongan.

5.6.4. Provinsi Sulawesi Utara

Rangkuman hasil dari tinjauan lapangan di Provinsi Sulawesi Utara adalah sebagai berikut ini.

1. Daya tangkap, pendidikan dan pengetahuan MBR rendah, sehingga MBR tidak memahami substansi program dan institusi yang melaksanakan,
2. Perlu menggunakan dua fasilitator terdiri dari fasilitator teknik dan fasilitator sosial,
3. Pemilihan MBR yang akan mendapatkan dana bantuan masih menjadi kendala, karena tidak semua MBR mendapatkan bantuan menimbulkan kecemburuan sosial,
4. Bentuk bantuan hibah (berbentuk barang),
5. Menggunakan tenaga tukang (dibayar), mengingat MBR mempunyai profesi nelayan,
6. Ada ketaatan kepada Kepala Desa Kuntua (Hukum Tua).

5.7. Kesimpulan Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Swadaya di Indonesia

Kesimpulan umum yang dapat diperoleh melalui kegiatan tinjauan lapangan di Bali, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Sulawesi Utara adalah sebagai berikut ini:

1. Praktek pembangunan perumahan swadaya di Indonesia belum memiliki konsep pembangunan swadaya yang berkelanjutan dalam arti perbaikan segi kualitas SDM maupun usaha untuk

menopang kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah belum berjalan optimal,

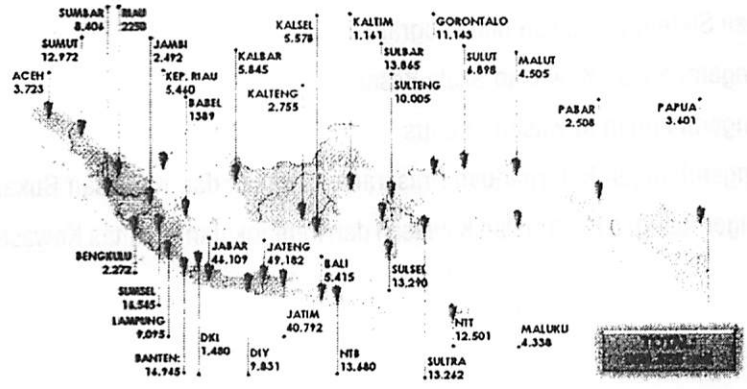
2. Program pembangunan swadaya di Indonesia belum sepenuhnya didukung oleh Pemerintah Daerah secara komprehensif melalui program-program daerah yang terkait dengan pendekatan Tridaya,
3. Belum maksimalnya keterlibatan LSM, Perguruan Tinggi dan Swasta,
4. Pelaksanaan program ditopang kearifan lokal seperti peran Desa Adat di Bali,
5. Metoda pemilihan MBR yang akan mendapatkan dana bantuan masih menjadi kendala, ada sebagian MBR yang tidak mendapatkan dana stimulant sehingga menimbulkan kecumburan sosial,
6. Daya tangkap, pendidikan dan pengetahuan MBR rendah, sebagian besar MBR penerima bantuan tidak memahami substansi program dan institusi yang melaksanakan,
7. Keterbatasan anggaran didaerah dan interverensi politik masih menjadi kendala
8. Terdapat tantangan Lokasi yang tersebar dengan kondisi alam yang berbeda,
9. Masyarakat secara umum belum mengetahui persyaratan rumah sehat,
10. Akses terhadap informasi pengembangan perumahan swadaya rendah.[]

BAB 6

TINJAUAN LAPANGAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DI INDONESIA 2012

6.1 Kebijakan Nasional tentang Perumahan Swadaya

Perumahan swadaya menurut *Peraturan Menteri No 10 Tahun 2007 tentang Stimulan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan* memiliki pengertian rumah dan atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/ perluasan atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan. Hal ini juga diterangkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 54 (3) bahwa kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR adalah berupa: *a) subsidi perolehan rumah; b) stimulan rumah swadaya; c) insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; d) perizinan; e) asuransi dan penjaminan; f) penyediaan tanah; g) sertifikasi tanah; dan/atau h) prasarana, sarana, utilitas umum (PSU).*



Gambar 6. 1 Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Tahun Anggaran 2006-2012

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2012

Tujuan bantuan stimulan (Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum) PSU antara lain: memfasilitasi penyediaan PSU lingkungan perumahan agar rumah dan lingkungan perumahan manjadi layak huni serta harga rumah dapat lebih rendah dan terjangkau oleh masyarakat menengah bawah serta MBR di kawasan perkotaan, mendorong pembangunan serta pengembangan perumahan dan permukiman berbasis

kawasan, meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman yang sudah terbangun. Pada tahun 2006 hingga 2011, bantuan tersebut bernama BSP2S (Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya). Namun, tahun 2012 BSP2S berubah menjadi BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya).

Tabel 6. 1 Anggaran Bantuan Stimulan Periode Tahun 2006-2012

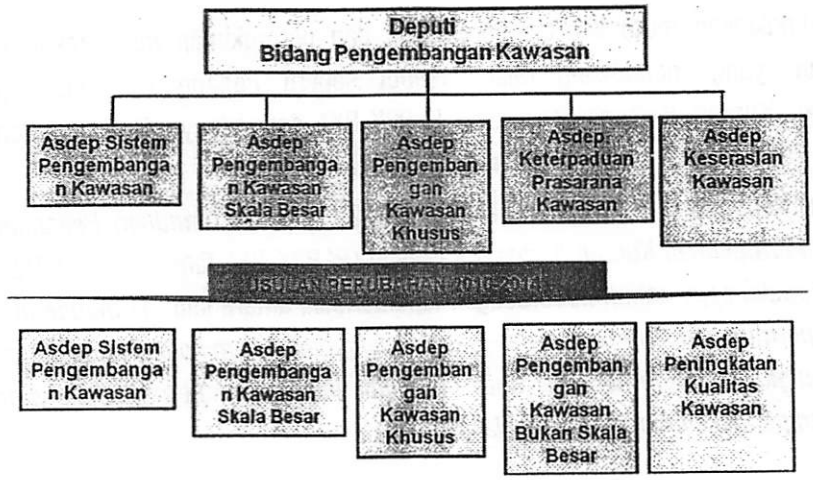
No	Tahun	Anggaran PB+PK
1	2006 - 2007	21.600.000.000
2	2008	41.170.000.000
3	2009	99.020.000.000
4	2010	120.000.000.000
5	2011	164.035.000.000
6	2012 (per 17 Desember 2012)	1.523:294.000.000

*PB (Pembangunan Baru) & PK (Peningkatan Kualitas)

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2012

Program-program pembangunan perumahan swadaya ditangani oleh Kementerian Perumahan Rakyat dengan tujuan secara umum adalah menyiapkan dan mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman melalui kebijakan, strategi, dan program nasional, serta operasionalisasinya. Berdasarkan paparan oleh Kementerian Perumahan Rakyat Deputi Bidang Pengembangan Kawasan pada tanggal 23 April 2010 yang berjudul "*Bimbingan Teknis Dekonsentrasi Lingkup Kemenpera Tahun 2010*", Visi dari kementerian ini adalah "*Terwujudnya Pengembangan Kawasan Perumahan & Permukiman Layak Huni yang Terjangkau*", adapun misi dari kementerian tersebut tahun 2010-2014, antara lain:

a. Mengembangkan Sistem Kebijakan dan Program
b. Mendorong Pengembangan Kawasan Skala Besar
c. Mendorong Pengembangan Kawasan Khusus
d. Mendorong Pengembangan Keterpaduan Prasarana Kawasan dan Kawasan Bukan Skala Besar
e. Mendorong Pengembangan Keserasian Kawasan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman



Gambar 6. 2 Struktur Organisasi Deputi Bidang Pengembangan Kawasan

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2010

Tabel 6.2 berisi tentang program/kegiatan yang dilakukan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat tahun 2010-2014:

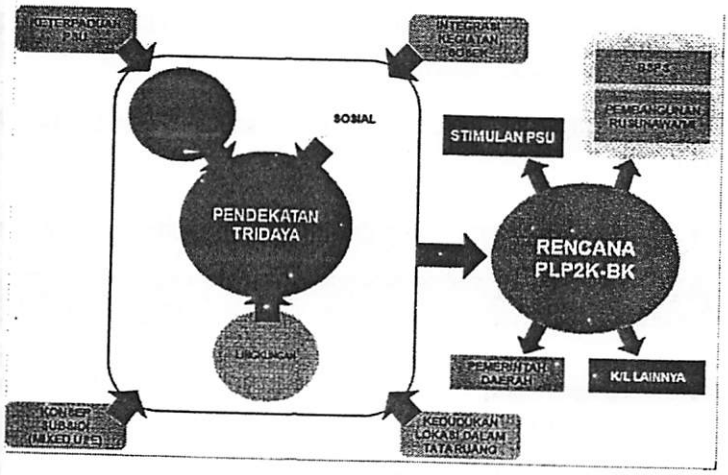
Tabel 6. 2 Rencana Program Deputi Bidang Pengembangan Kawasan

No	Program/Kegiatan	Volume	Satuan	Biaya (Rp.)
I	Kebijakan	73	Kegiatan	41.500.000.000
	a. Perumusan Kebijakan, Regulasi, dan Norma Standar Pedoman dan Kriteria (NSPK)	24	Kegiatan	13.200.000.000
	b. Koordinasi dan Sinkronisasi Pelaksanaan Kebijakan	39	Kegiatan	21.450.000.000
	c. Pengawasan dan Pengendalian Pelaksanaan Kebijakan	10	Kegiatan	6.850.000.000
2	Fasilitasi Pembangunan PSU Kawasan Perumahan dan Permukiman (Rencana Rinci, DED, Supervisi, Fisik)	117.010	Unit	731.312.500.000
	a. Fasilitasi Pembangunan PSU Kawasan Skala Besar	65.692	Unit	410.575.000.000
	b. Fasilitasi Pembangunan PSU Kawasan Khusus	4.947	Unit	30.918.750.000
	c. Fasilitasi Pembangunan PSU Kawasan Bukan Skala Besar	46.371	Unit	289.818.750.000
3	Fasilitasi dan Stimulasi Penataan Lingkungan Permukiman Kumuh (Rencana Rinci, DED, Supervisi, Fisik)	100	Ha	160.000.000
Jumlah				932.812.500.000

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2010

Dalam meningkatkan mutu kualitas perumahan dan permukiman masyarakat, maka diperlukan program-program yang mendukung misi tersebut seperti Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) dan adanya Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).

Berdasarkan Kementerian Perumahan Rakyat (2012: 2) dalam *Panduan Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) Tahun 2013,* PLP2K-BK merupakan program yang dimulai sejak tahun 2010 dengan karakteristik, antara lain: *1) mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman terintegrasi dengan tata ruang dan sistem kota, 2) menggunakan pendekatan tridaya, 3) melengkapi kebutuhan PSU agar terpenuhi lingkungan permukiman yang layak, dan 4) mengintegrasikan pendekatan sektor dan pelaku lainnya.*



Gambar 6. 3 Prinsip PLP2K-BK

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2012

Sasaran dari PLP2K-BK antara lain:

a. Terlaksanya penataan perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang sesuai dengan fungsi kawasan dan struktur kota
b. Tercapainya pengurangan luasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh
c. Terwujudnya masyarakat yang secara mandiri dapat merencanakan dan melaksanakan upaya peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh serta memeliharanya.

Rencana PLP2K-BK lebih melihat pada pendekatan Tridaya sebagai proses awal perencanaan. Hal ini dianggap pendekatan Tridaya mampu mencakup beberapa aspek secara umum yaitu aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Lokasi yang diprioritaskan dalam PLP2K-BK atau program penanganan kawasan kumuh, salah satunya adalah Kabupaten/kota pemenang penghargaan Adiupaya Puritama atau hanya sekedar masuk nominasi saja dan atau yang telah mengusulkan kegiatan PLP2K-BK atau sejenisnya kepada Menteri Perumahan Rakyat.



Gambar 6. 4 Bagan Kegiatan PLP2K-BK

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2012

Selain PLP2K-BK, ada RP4D juga sebagai program dalam menangani permasalahan permukiman kumuh daerah. RP4D menjadi acuan bagi seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No 09/KPTS/M/IX/1999 dalam Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D), RP4D berlandaskan pada:

a. RP4D merupakan scenario penyelenggaraan pembangunan yang disusun dan disepakati bersama oleh seluruh pihak terkait di bidang perumahan dan permukiman tentang apa yang akan dicapai atau diperlu diperbuat dalam suatu kurun waktu tertentu,
b. Kandungan materinya bernafaskan keberpihakan, perlindungan, dan kepastian hukum bagi setiap orang/keluarga untuk bermukim (minimal menempati rumah layak dalam lingkungan yang sehat dan lestari),
c. Penyusunannya perlu memberikan peran, peluang, dan akses yang sama, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mewujudkan peran aktifnya dalam memenuhi kebutuhan mereka akan rumah layak dalam lingkungan sehat dan lestari.

Setiap RP4D di tingkatannya memiliki perbedaan baik secara substansi maupun jangka waktunya, berikut dipaparkan pada Tabel 6.3.

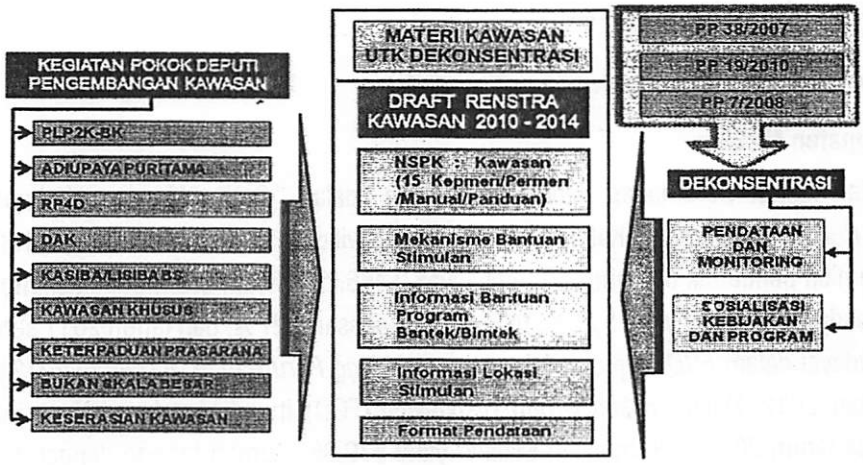
Tabel 6. 3 Perbedaan Tingkatan RP4D

No	Tingkatan	Provinsi	Kabupaten/Kota
1	Jangka waktu	15 tahun atau sama dengan RTRW	10 tahun
2	Muatan Pokok	a) Arahan pengaturan operasionalisasi pemanfaatan ruang selaras dengan RTR provinsi b) Arahan lokasi dan sasaran pengembangan perumahan dan permukiman c) Pengaturan keterpaduan pemanfaatan dan pengendalian ruang d) Penataan dan pengembangan kawasan e) Pengaturan pengawasan dan penertiban penyelenggaraan pembangunan lintas program dan lintas kabupaten/kota f) Pengaturan sistem informasi pemantauan pemanfaatan ruang kawasan perumahan dan permukiman g) Petunjuk tindak turun tangan untuk masalah yang menyangkut pelaksanaan didanai APBD Provinsi atau APBN dan diatur oleh Pemerintah Provinsi h) Daftar skala prioritas penanganan kawasan perumahan dan permukiman yang bernilai strategis dalam skala pembangunan regional, informasi peraturan perundangan (lokal dan regional) dapat diekspansi sebagai perumahan dan permukiman	a) Jabaran kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman untuk lima tahun mendatang b) Rincian program, lokasi, target, dan sasaran yang dicapai oleh masing-masing sektor terkait c) Rincian rencana pembiayaan dan sumbernya d) Lokasi dan kegiatan masing-masing sektor e) Kelembagaan yang mengatur hingga tingkat Kecamatan, atau kelurahan/desa f) Rincian rencana yang disusun (bila ada dengan permukiman lain dalam kurun waktu yang bersamaan) g) Mekanisme keterpaduan pelaksanaan di setiap tingkatan wilayah h) Pembentukan POKJANIS i) Penetapan semacam forum pada tingkatan desa/ kelurahan serta kabupaten atau kota j) Mekanisme pemantauan, pengawasan, dan pengendalian program dan kegiatan k) Mekanisme penyaluran aspirasi dan partisipasi masyarakat l) Mekanisme penggerakan dan pemberdayaan masyarakat m) Daftar skala prioritas penanganan kawasan perumahan dan permukiman yang merinci kawasan fungsional dalam kabupaten/kota yang boleh dibangun, atau diekspansi menjadi kawasan perumahan dan permukiman n) Daftar daerah terlarang untuk pengembangan perumahan dan permukiman baru
3	Kedalaman	a) Perumusan arahan serta rambu-rambu kebijakan nasional merupakan jabaran dari KSNPP b) Integrasi dan sinergi antara kawasan perumahan dan permukiman dengan sektor terkait c) Integrasi sasaran dan target pembangunan memerlukan campur tangan pengaturan Pemerintah Provinsi d) Koordinasi perencanaan dan pelaksanaan program dan kegiatan lintas sektor dan lintas daerah	a) Memuat kebijaksanaan lokal dan pengaturan yang lebih operasional b) Menjangkau target dan sasaran pembangunan perumahan dan permukiman dalam kurun waktu tertentu c) Memuat rencana pembangunan perumahan dan permukiman d) Pada kota-kota sebagai PKL (Pusat Kegiatan Lokal) perlu ditetapkan melalui Surat Keputusan Bupati atau Walikota e) Mengakomodasikan informasi tentang pembangunan perumahan dan permukiman berskala besar f) Mangatur alokasi dana, program, kegiatan, dan sumber g) Pengaturan jadwal pelaksanaan program terhadap berbagai event lokal h) Untuk penanganan kawasan perumahan dan permukiman berskala kecil perlu membuat pengaturan setempat

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2012

Pembiayaan dalam seluruh kegiatan yang berkaitan dengan RP4D diambil dari Dana Alokasi Khusus (DAK). Berdasarkan pemaparan Kementerian Perumahan Rakyat Deputi Bidang Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman, sasaran pada tahun 2011-2014 yaitu terfasilitasinya PSU dengan target ± 320.000 unit rumah dan alokasi anggaran berkisar hingga Rp. 2.000.000.000.000,- atau 2 Trilyun. Adapun

lingkup kegiatan di kawasan perumahan meliputi jaringan air bersih, pengelolaan air limbah, jaringan listrik, dan penerangan jalan umum.



Gambar 6. 5 Bagan Kegiatan Pengembangan Kawasan

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat, 2012

Isu/permasalahan dalam pembangunan perumahan swadaya di Indonesia berdasarkan paparan Kementerian Perumahan Rakyat Deputi Bidang Perumahan Swadaya berjudul "*Perencanaan Perumahan Swadaya Di Daerah Tahun 2012*", antara lain:

a. Tidak semua kabupaten/kota memiliki SKPD bidang perumahan yang tetap dikarenakan perumahan belum menjadi prioritas daerah
b. Ketersediaan TPM yang *capable* masih belum merata di setiap kabupaten/kota
c. Baik UPM/BKM maupun kelompok penerima bantuan belum dapat melaksanakan BSPS secara maksimal dikarenakan belum terinformasikan secara menyeluruh mengenai tata cara pelaksanaannya
d. BRI unit sebagai pelaksana dalam pencairan dana belum menjalankan perannya secara maksimal karena kurangnya sosialisasi.

Berdasarkan ulasan kebijakan perumahan swadaya di Indonesia, maka dapat ditemukan perbedaan kebijakan perumahan swadaya dengan sistem CODI di Thailand. Perbedaannya antara lain:

a. Di Indonesia, program-program yang dikembangkan dengan tema pembangunan perumahan swadaya didanai oleh pemerintah baik dari tingkat pusat hingga kabupaten/kota, sedangkan di Thailand, dana awalnya berasal dari pemerintah kemudian berasal dari LSM atau yayasan dalam negeri maupun luar negeri.
b. Di Indonesia, dana yang diberikan dalam pembangunan perumahan swadaya hanya sebagai stimulan saja selebihnya dari dana masyarakat itu sendiri, sedangkan di Thailand pendanaan dari awal hingga akhir pembangunan dengan sistem kredit yang berbunga kecil.

c. Di Indonesia, prioritas utama lokasi sebagai pembangunan perumahan swadaya adalah yang mendapatkan penghargaan atau masuk nominasi Adiupaya Puritama, sedangkan di Thailand tidak memberikan lokasi prioritas.

6.2 Praktek Kebijakan Perumahan Swadaya Nasional

6.2.1 Kabupaten Malang

Visi dari kantor Perumahan Kabupaten Malang adalah "*Setiap Keluarga Kabupaten Malang Menghuni Rumah Yang Layak*". Kabupaten dengan luas wilayah 3.518,72 km² atau 351.872,62 ha ini, memiliki jumlah penduduk di tahun 2011 sebanyak 2.466.277 jiwa. Pertumbuhan ekonominya dapat dikatakan pada tahun 2009 yaitu 5,25%, tahun 2010 sebesar 6,27%, dan tahun 2011 sebesar 7,43%, sumber: Hidayat dalam *FGD* berjudul *Kelembagaan Bidang Perumahan Di Daerah 2012* pada tanggal 21 Desember 2012. Dalam *Fokus Group Discussion* (FGD) itu, dipaparkan bahwa jumlah rumah tangga pada tahun 2011 di Kabupaten Malang yaitu 679.956 rumah tangga dengan jumlah rumah 667.390 unit rumah. Terbagi menjadi rumah tidak layak huni sebesar 32.344 unit rumah dan rumah layak huni 635.046 unit rumah. Hal ini berarti pemerintah Kabupaten Malang masih mempunyai tugas untuk meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni.

Guna meningkatkan kualitas permukiman penduduk, Dinas Cipta Karya Kabupaten Malang memiliki empat program utama dalam menangani isu tersebut, antara lain:

a. Pengembangan, Pipanisasi Air Bersih
b. Pemugaran Rumah Penduduk Keluarga Miskin
c. Pembangunan Drainase Lingkungan Permukiman
d. Sanitasi / Penyehatan Lingkungan.

Realisasinya memang di beberapa daerah Kabupaten Malang memiliki program-program melalui Penanganan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2PK-BK) dengan dana sebesar Rp 5.000.000.000,- atau 5 Milyar. Tabel 6.4 memberikan informasi anggaran DAK Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Malang.

Tabel 6. 4 Anggaran DAK Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Malang

	DAK 2011	DAK 2012
Dana APBN	Rp 4.437.200.000,-	Rp 6.137.130.000,-
Dana APBD	Rp 443.720.000,-	Rp 613.713.000,-
Total	Rp 4.880.920.000,-	Rp 6.750.843.000,-

	DAK 2011	DAK 2012
Lokasi Pelaksanaan	1. Karangploso View 2. Malang Anggun Sejahtera 3. Griya Nagari 4. Graha Tlogowaru 5. Citra Raya Pakisaji 6. Griya Kebonagung 7. Istana Kanjuruhan 8. Tuten Indah Regency	1. Singhasari Residence 2. Green Diamond 3. Citra Raya Pakishaji 4. Pandanrejo Regency 5. Pesona Mutiara Tidar 6. Malang Anggun Sejahtera 7. Istana Kanjuruhan 8. Bumi Mondoroko Raya 9. Singhamerta Residence 10. Kalimeri Regency 11. Perumahan PNS Kab. Malang

Sumber: Hidayat, 2012

Adapula bantuan yang bisa dikatakan stimulan dalam bidang perumahan seperti Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU), Sertifikasi Hak Atas Tanah (SHAT), dan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Tabel 6.5 menginformasikan besaran dana bantuan stimulan perumahan swadaya di Kabupaten Malang.

Tabel 6. 5 Perkembangan Anggaran DAK Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Malang

No	Tahun	Jumlah Bantuan (Rp)	Jumlah (unit)
1	2008	532.000.000	100
2	2009	570.000.000	100
3	2010	900.000.000	100
4	2011	5.400.000.000	700
5	2012	6.210.000.000	1035
Total		14.612.000.000	2035

Sumber: Hidayat, 2012

Dalam mewujudkan program-program guna meningkatkan kualitas perumahan swadaya diperlukan sinergitas antar SKPD, berikut program-programnya berdasarkan masing-masing dinas:

a. Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang
   - Pengelolaan TPA sampah Talangagung menuju TPA wisata edukasi dan penggunaan gas metan sebagai energi alternatif
   - Pengelolaan TPST Mulyoagung
   - Pengelolaan sampah: TPST dan 3R melayani perumahan: OMA Campus, Bumi Mondoroko Raya
   - Taman Keanekaragaman Hayati pada perumahan PNS

- Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) pada perumahan PNS
- Pemanfaatan biogas sebagai sumber energi alternatif

b. Badan Lingkungan Hidup
- Taman keanekaragaman hayati pada perumahan PNS
- Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) pada perumahan PNS
- Pemanfaatan biogas sebagai sumber energi alternatif
- Koordinasi penyusunan AMDAL / UKL untuk perumahan
- Peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan RTH

c. Dinas Energi Sumber Daya Mineral
- Pembuatan pembangkit listrik tenaga mikrohidro: Wringinsongo, Kalisukun
- Pembuatan pembangkit listrik tenaga surya (Solar Cell): Sumberingin, Wajak
- Pemanfaatan biogas sebagai sumber energi alternatif

d. Badan Ketahanan Pangan Dan Penyuluh Pertanian
- Rumah pangan lestari
- Rumah hijau plus-plus

e. Unit Pelayanan Terpadu Perijinan
- Kemudahan perijinan rumah sejahtera tapak
- Keringanan retribusi IMB RST

f. Dinas Pertanian Dan Perkebunan
- Rumah pangan lestari
- Rumah hijau plus-plus

Beberapa bentuk sinergitas antara pusat dengan daerah, sebagai berikut:

a. Pembentukan Kelompok Kerja (Pokja) Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Kabupaten Malang Tahun 2011 (SK Kepala Pusat Pengembangan Perumahan No. 137 Tahun 2011)

b. Pembentukan usulan pembentukan tim pelaksana kegiatan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Kabupaten Malang Tahun 2012 (Surat Usulan Bupati Malang No. 978.2/2045/421.214/2012)

c. Pembentukan usulan tim kerja kegiatan fasilitasi Pra Sertifikasi Hak Atas Tanah bagi MBR 2012 Kabupaten Malang (Surat Bapak Deputi Bidang Perumahan Swadaya Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. UM.01.01.DS2/V/476/2012)

d. Pembentukan tim teknis kegiatan rencana rinci Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) Tahun 2011 (Surat Kepala Pusat Pengembangan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 140/SM.5/UM.02.03/VI/2011)

e. Penetapan Lembaga Keuangan Mikro (LKM) Kabupaten Malang untuk mendukung kegiatan BSPS Kabupaten Malang Tahun 2011 (SK Kepala Pusat Pengembangan Perumahan No. 11 Tahun 2011)

f. Penetapan Unit Pengelola Kegiatan (UPK) untuk mendukung kegiatan BSPS Kabupaten Malang Tahun 2012 (SK Bupati Malang No. 180/331/KEP/421.013/2012)

g. Penetapan Unit Pengelola Kegiatan (UPK) Tahap II untuk mendukung kegiatan BSPS Kabupaten Malang Tahun 2012 (SK Bupati Malang No. 180/383/KEP/421.013/2012)

Kabupaten Malang bekerja sama dengan *Habitat for Humanity* – Monsanto dalam program meningkatkan kualitas lingkungan seperti dalam hal perbaikan sanitasi, *bio sand filter* di perumahan PNS.

Perbedaan antara kebijakan perumahan swadaya di Kabupaten Malang dengan sistem CODI di Thailand, antara lain:

a. Dana yang diberikan untuk perumahan swadaya di Kabupaten Malang hanya sebagai stimulan saja, sedangkan dalam sistem CODI benar-benar diberikan tidak hanya sebatas stimulant namun adanya sistem pemberdayaan masyarakatnya secara berkelanjutan,

b. Program pembangunan perumahan swadaya di Kabupaten Malang lebih banyak atau bahkan semua berasal dari pendanaan pemerintah, berbeda dengan CODI yang bekerja sama dengan jaringan-jaringan yang cukup luas baik dalam negeri maupun luar negeri,

c. Pembangunan perumahan swadaya di Kabupaten Malang lebih mengarah pada perumahan bagi golongan PNS, berbeda halnya di Thailand yang lebih mengarah ke segmentasi permukiman-permukiman kumuh di daerah pedesaan.

6.2.2 Kabupaten Kolaka

Kabupaten Kolaka terletak di sebelah barat Provinsi Sulawesi Utara sebagai pintu gerbang ekonomi, dengan posisi memanjang dari Utara ke Selatan. Kabupaten ini memiliki luas wilayah keseluruhan seluas 21.918, 38 Km^2 yang terbagi menjadi dua daerah yaitu daratan dengan luas 6.918, 38 Km^2 dan perairan 15.000, 00 km^2. Kabupaten Kolaka mempunyai jumlah penduduk sebanyak 321.506 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 165.137 jiwa sedangkan jumlah penduduk perempuannya 156.369 jiwa.

Visi dari Kabupaten Kolaka ini adalah "Kolaka Emas 2010" dengan maksud bahwa pembangunan di Kabupaten Kolaka menjadi lebih baik seperti emas. Demi mewujudkan visi tersebut, maka diperlukan misi-misi tertentu untuk mengembangkan Kabupaten Kolaka. Salah satu misi yang ada di Kabupaten Kolaka adalah Mengembangkan Kualitas Hidup dan Kehidupan Masyarakat. Misi ini mengarah juga ke pembangunan perumahan di beberapa daerah Kabupaten Kolaka dalam RPJMD dengan indikator jumlah rumah tidak layak huni yang tertangani sebanyak 2000 unit pada tahun 2009 dan target 8000 unit di tahun 2010 (Rahim (2012) dalam *Kelembagaan Serta Perencanaan Program Dan Anggaran Bidang Perumahan Swadaya Di Kabupaten Kolaka*). Misi yang lainnya bersangkutan dengan perumahan adalah Meningkatkan Pembangunan Sarana dan Prasarana Wilayah yang masuk

pula dalam RPJMD. Indikator dari misi ini adalah persentase luasan lingkungan permukiman kumuh dari 14% pada tahun 2009 menjadi 0% di tahun 2014 serta indikator rasio rumah layak huni dari 80% pada tahun 2009 menjadi 100% pada tahun 2014. Pembangunan perumahan juga tercantum dalam RPJPD Kabupaten Kolaka Tahun 2005-2025 pada Arah Kebijakan dan Sasaran Prioritas Daerah, bahwa:

Visi Bidang Perumahan Di Kabupaten Kolaka adalah Menuju Bebas Rumah Tidak Layak Huni dan Bebas Lingkungan Kumuh. Visi ini bisa tercapai dengan adanya partisipasi berbagai pihak seningga efek yang ditimbulkan akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di lingkungan tersebut. Dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, tidak adanya kesenjangan bagi kesejahteraan masyarakat, terutama kesenjangan pendapatan, pelayanan pangan, sandang, dan papan, kesehatan, pendidikan, dan lapangan kerja.

Pembangunan di Kabupaten Kolaka ini terbagi menjadi beberapa tahapan atau lebih dikenal dengan Gerakan Pembangunan seperti GERBANGKASTER (2003-2004), GERBANGMASTRA (2005), Desa Model GERBANGMASTRA (2006-2008), dan Bedah Kecamatan (2009-sekarang). Masing-masing dari gerakan pembangunan ini memiliki tujuan spesifikasi sendiri-sendiri walaupun secara umum inti dari gerakan tersebut adalah untuk mewujudkan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung jawab di Kabupaten Kolaka dengan melibatkan peran dari Pemerintah, swasta, dan masyarakat di daerah itu sendiri. Selain itu, untuk mewujudkan era kebangkitan melawan kemiskinan, pengangguran, kebodohan, serta kesenjangan-kesenjangan lainnya.

GERBANGKASTER singkatan dari Gerakan Pembangunan Kawasan Tertinggal. Gerakan ini memiliki arti suatu gerakan terpadu dalam membuka keterisolasian wilayah yang berorientasi pada pengadaan/peningkatan infrastruktur pedesaan terutama untuk meningkatkan aksesibilitas daerah-daerah yang potensial seperti perkebunan kakao (berdasarkan bahan seminar nasional berjudul "*Inovasi Pemerintahan Lokal Di Kabupaten Kolaka*" pada tanggal 7-8 Juli 2011, perkebunan kakao seluas 92.442,24 Ha dengan produksi rata-rata pertahun 30.921,44 ton). Tujuan dari gerakan pembangunan ini adalah memfasilitasi dan mendorong tumbuhnya investasi dan kegiatan ekonomi rakyat, mendekatkan masyarakat dengan pelayanan pemerintahan, kesehatan, pendidikan, serta pasar. GERBANGKASTER sebagai perwujudan implementasi amanah dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dengan kata kunci Pelayanan dan Kesejahteraan Masyarakat.

Tahapan kedua setelah GERBANGKASTER adalah GERBANGMASTRA. Gerakan ini sebagai wujud pembangunan melalui pendekatan masyarakat dengan tujuan menciptakan kesejahteraan masyarakat sebagai basis penciptaan kesejahteraan bangsa melalui penyediaan dan peningkatan pelayanan publik, baik yang bersifat pelayanan dasar maupun penyediaan pelayanan untuk mengembangkan sektor unggulan daerah (*core competence)* serta kepedulian kepada masyarakat lapis bawah (keluarga miskin, anak yatim piatu, penyandang cacat, dan orang tua jumpo).

Berdasarkan artikel yang dipublikasikan dalam *www.bi.go.id* dengan judul artikel Asesmen Makroekonomi (2011, 20-21), Boks 1: *Kunci Sukses Pembangunan Kabupaten Kolaka*, salah satu

wujud nyata dari GERBANGMASTRA adalah program Desa Model (Demo) Gerakan Pembangunan Masyarakat Sejahtera. Program ini merupakan suatu demonstrasi kerja terpadu yang melibatkan instansi lintas sektor, swasta, masyarakat dalam suatu gerakan pembangunan yang berbasis pada partisipasi masyarakat menuju Desa Mandiri. Tujuan dari DEMO GERBANGMASTRA adalah meningkatkan pelayanan masyarakat dan mendorong pemberdayaan untuk peningkatakan produksi dan pendapatan yang pada akhirnya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sasaran umum dari program ini adalah membangun dan menumbuhkan semangat kebersamaan, kegotong-royongan pembangunan melawan ketertinggalan, kemiskinan, dan pengangguran. Selain itu, program ini mempunyai sasaran khusus sebagai berikut:

1. Bebas rumah tidak layak huni
2. Bebas fasilitas kesehatan yang bersifat darurat
3. Bebas sanitasi dan air bersih yang buruk
4. Bebas penduduk gizi buruk, busung lapar, sandang dan pangan khususnya anak-anak
5. Bebas pengangguran
6. Bebas anak putus sekolah
7. Bebas penyakit sosial masyarakat (prostitusi, judi, miras, & narkoba)
8. Bebas sekolah yang bersifat darurat
9. Bebas kantong-kantong produksi yang tidak memiliki akses jalan
10. Bebas dari krisis listrik

Sasaran fisik dari DEMO GERBANGMASTRA meliputi peningkatan pelayanan masyarakat dan pemberdayaan ekonomi rakyat, sementara untuk sasaran non fisiknya meliputi berbagai kegiatan penyuluhan, seperti penyuluhan pertanian, lingkungan hidup, kesehatan, kamtibmas, dan kadarkum. Tahapan dalam DEMO GERBANGMASTRA adalah, *pertama* dilakukan dengan gotong royong. Pemerintah dan swasta menyiapkan alat berat dan bantuan stimulant berupa bahan dari toko, sedangkan swasta dan masyarakat menyiapkan material lokal. *Kedua*, keterpaduan pelaksanaan program/proyek/kegiatan di lapangan.

Dari sisi pembiayaan, kegiatan ini sesuai dengan tugas pokok dan fungsi bidang kewenangan dan tidak keluar dari program Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) sehingga pembiayaan dibebankan pada masing-masing SKPD dan sumber-sumber lain yang sah. Pembiayaan tersebut pada intinya hanya merupakan sebuah stimulan untuk mendorong partisipasi swadaya masyarakat dengan menggerakkan perbandingan 60% : 40%. SKPD yang dimaksud untuk mengurusi perumahan di Kabupaten Kolaka, yaitu:

a. Bappeda dan PM selaku coordinator perencanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Kolaka
b. Dinas PU selaku pelaksana teknis pembangunan perumahan
c. Dinas Sosial selaku pelaksana pembangunan Bedah Rumah Aladin

d. BPM & Pemdes selaku pelaksana pembangunan perumahan berbasis masyarakat melalui program PNPM, P2WKSS, dan Lomba Desa di Kabupaten Kolaka.

Program Bedah Kecamatan merupakan program yang mewujudkan kecamatan mandiri dengan mengoptimalkan pemanfaatan potensi sumber daya yang tersedia dan menjadikan kecamatan sebagai sentra pelayanan umum yang ditempuh melalui pembangunan.

Kegiatan-kegiatan prioritas dalam Bedah Kecamatan (Rahim dalam paparan "*Kelembagaan Serta Perencanaan Program & Anggaran Bidang Perumahan Swadaya Di Kabupaten Kolaka*"):

a. Bedah Rumah Aladin (Atap Lantai Dinding)
b. Bedah Pesantren
c. Bedah Kolam
d. Gerakan Pemanfaatan Lahan
e. Bedah Bandara
f. Jalan Usaha Tani/Jalan Produksi
g. Pelayanan & Penataan Pemerintahan
h. Pelayanan Kesehatan & KB
i. Kolaka Lautan Dzikir
j. Pembinaan dan Pengembangan Jati Diri Kabupaten Kolaka sebagai Daerah Perjuangan, Berbudaya. Dan Religius.

Perencanaan pembangunan dibidang perumahan sangat membutuhkan modal baik berupa tenaga maupun dana. Berikut Tabel 6.6 merupakan program dan anggaran bidang perumahan tahun 2012 di Kabupaten Kolaka.

Tabel 6. 6 Program dan Anggaran Bidang Perumahan Tahun 2012 di Kabupaten Kolaka

No	Aktor	Program	Dana	Keterangan
1	Pemerintah Pusat	Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)	27.474.000.000 untuk 4.579 unit rumah	APBN
2	Pemerintah Daerah • Bappeda & PM	Program Perencanaan Prasarana Wilayah dan Sumber Daya Alam • BOP Program Bantuan Perumahan Swadaya • BOP Pokja Percepatan Pembangunan Sanitasi Permukiman (PPSP)	275.880.000 163.960.000	APBD
	• Dinas PU	• Program Pembangunan Infrastruktur Pedesaan • Program Pengembangan Perumahan • Program Pemberdayaan Komunitas Perumahan	5.386.239.500 3.968.260.500	
	• Dinas Sosial	• Program Pemberdayaan Fakir Miskin, Komunitas Adat Terpencil (KAT) dan Penyandang Masalah Kesejahteraan Sosial (PMKS) Lainnya	211.250.000	
	• BPM & Pemdes	• Program Peningkatan Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Desa	1.110.000.000 1.258.550.000	
3	Swasta – PT Antam Tbk UBP Nikel Sultra	Bedah Kecamatan	1.600.000.000	CSR

Sumber: Rahim dalam Kelembagaan Serta Perencanaan Program & Anggaran Bidang Perumahan Swadaya Di Kabupaten Kolaka, 2012

Berdasarkan ulasan di atas, berikut perbedaan pembangunan perumahan swadaya antara Kabupaten Kolaka dengan CODI di Thailand, antara lain:

a. Dana yang diberikan untuk perumahan swadaya di Kabupaten Kolaka hanya sebagai stimulan saja, sedangkan dalam sistem CODI benar-benar diberikan tidak hanya sebatas stimulan namun adanya sistem pemberdayaan masyarakatnya secara berkelanjutan,

b. Dana untuk kegiatan pembangunan perumahan swadaya di Kabupaten Kolaka berasal dari pemerintah bukan dari lembaga sosial atau bisa dikatakan minim jaringan. Berbeda di CODI yang bekerja sama dengan LSM nasional maupun internasional.

6.2.3 Provinsi DIY

Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki jumlah penduduk sebanyak 3.467.200 jiwa dengan 1.037.976 rumah tangga berdasarkan BPS 2010 dalam presentasi Bidang Perumahan Dinas PUP-ESDM DIY berjudul "*Kelembagaan Bidang Perumahan Di Daerah*" pada tanggal 21 Desember 2012. Dalam presentasi tersebut juga menyebutkan bahwa jumlah kepala keluarga sebanyak 929.455 KK. Jumlah ketersediaan rumah di Yogyakarta sebanyak 1.038.233 unit dengan rincian: rumah permanen 822.687 unit, rumah semi permanen 124.346 unit, dan rumah non permanen 91.200 unit. Jumlah kawasan kumuh terdapat 69 lokasi dan jumlah rusunawa di 23 lokasi, 28 *twin block* dan 2616 unit.

Diantara beberapa isu yang terjadi di Yogyakarta terkait perumahan diantaranya, tercatat ada 69 lokasi kawasan kumuh yang tersebar, *backlog* rumah masih tergolong cukup tinggi dan cenderung makin tinggi, dalam hal pendanaan masih kurang memadai dalam artian urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) belum prioritas, Cukup tingginya angka MBR, dan terkait RP4D, Provinsi proses pergub, kabupaten/kota belum ada.

Berdasarkan Perda DIY No.47 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas dan UPT pada Dinas PUP-ESDM, Bidang Perumahan (pasal 11) mempunyai tugas melaksanakan fasilitasi dan stimulasi pembiayaan, pembinaan, pengembangan, dan pembangunan perumahan. Maka sudah menjadi kewajiban bagi Bidang Perumahan dalam hal mengurusi kegiatan pembangunan perumahan di Yogyakarta demi memberikan pelayanan bagi MBR.

Petikan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2006, tentang Pembagian Urusan Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kab/Kota yang diturunkan dengan Perda Provinsi DIY No. 7 Tahun 2007, Bidang Perumahan menangani:

a. Pembiayaan
b. Pembiayaan Perumahan Formal
c. Pembiayaan Perumahan Swadaya
d. Pengembangan Kawasan
e. Pembinaan Hukum, Peraturan Perundang-undangan dan Pertanahan untuk Perumahan
f. Pembinaan Teknologi dan Industri
g. Pengembangan Pelaku Pembangunan Perumahan, Peran serta Masyarakat dan Sosial Budaya.

Kelembagaan PKP di Yogyakarta memiliki nama berbeda-beda di setiap kabupaten maupun kota. Selain itu, urusan terkait PKP juga mencakup beberapa instansi baik dalam pemerintah maupun swasta. Beberapa pemangku kewajiban terkait urusan PKP antara lain: Perum Perumnas, REI, YGM, HRC, HfH, Kota Kita, dan Masyarakat.

Adapun POKJA PKP DIY berdasarkan Keputusan Gubernur DIY No. 309/KEP/2011 dalam pemaparan Bidang Perumahan Dinas PUP-ESDM DIY, diantaranya:

a. Penelitian & Pengembangan
   - Mensinergikan data PKP dalam format SIG
   - Advokasi kegiatan dibidang peningkatan kualitas lingkungan permukiman
   - Mediasi antar kelompok ahli PKP terkait litbang

b. Pendanaan & Sistem Pembiayaan
   - Mendorong penyediaan akses bagi MBR
   - Mediasi antar kelompok ahli terkait pembiayaan perumahan
   - Mendorong terbentuknya tabungan perumahan

c. Penataan Kawasan & Tanah
   - Mendampingi kegiatan mediasi kebijakan penyediaan penataan PKP
   - Mediasi terbentuknya tabungan perumahan & konsolidasi tanah
   - Advokasi penanganan kawasan permukiman tidak layak huni & rawan bencana

Konsep pelaksanaan program perumahan swadaya di DIY adalah pembangunan perumahan swadaya dengan sasaran MBR kriteria BPS, sasaran berstatus penduduk jelas (menetap) dan bersedia menempati rumah yang diberi bantuan/tidak dijual, serta mau diupayakan mengelompok dalam satu kawasan. Strategi pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya antara lain: memprioritaskan calon pengguna merupakan usulan dari desa/tokoh masyarakat dengan memenuhi kriteria, bantuan berupa bahan material dan stimulan tukang, dan tokoh masyarakat mengawasi serta bertanggungjawab terhadap proses pembangunan.

Kegiatan ini melibatkan berbagai pihak diantaranya: Dinas PU, Perumahan, dan ESDM DIY, Dinas Sosial DIY, Dinas Kesehatan DIY, BKKBN DIY, Housing Resource Centre (HRC) Yogya, Pemerintah Kabupaten/Kota se DIY, Yayasan Griya Mandiri, Co Bild, BRI, Habitat for Humanity (HfH).

Tabel 6. 7 Bantuan Stimulan Rumah Tidak Layak Huni di DIY

No	Aktor	Tahun	Dana/unit	Rumah (unit)
1	Dinas PU, Perumahan, dan ESDM DIY	2010 2011 2012 *2013	8.000.000 8.000.000 8.000.000 8.000.000	320 620 1510 1234
2	Dinas Sosial	2010 2011	10.000.000 10.000.000	500 500
3	Menpera	2011 2012	6.000.000 6.000.000	750 2848
4	Pemerintah Kabupaten/ Kota	Setiap tahun	2.000.000 – 17.000.000	-

Sumber: Bidang Perumahan Dinas PUP-ESDM DIY dalam paparan swadaya "Program Perumahan Swadaya Daerah Istimewa Yogyakarta", 2012

Beberapa program yang dilakukan oleh Bidang Perumahan PUP-ESDM DIY:

a. Program Pengembangan Perumahan
   - Penetapan kebijakan, strategi, dan program perumahan
   - Penyusunan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual
   - Sosialisasi peraturan perundang-undangan di bidang perumahan
   - Fasilitasi dan stimulasi pembangunan perumahan masyarakat kurang mampu
   - Pembinaan penyediaan perumahan bagi pekerja

b. Program Lingkungan Sehat Perumahan
   - Koordinasi pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan tentang pembangunan perumahan
   - Peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) kawasan perumahan pedesaan

c. Program Pemberdayaan Komunitas Perumahan
   - Fasilitasi pembangunan prasarana dan sarana dasar permukiman berbasis masyarakat
   - Peningkatan peran serta masyarakat dalam pelestarian lingkungan perumahan

d. Program Penataan Kawasan Padat Penduduk dan Kumuh
   - Penataan kawasan kumuh

Berdasarkan ulasan di atas, berikut perbedaan pembangunan perumahan swadaya antara Daerah Istimewa Yogyakarta dengan CODI di Thailand, antara lain:

a. Dana yang diberikan untuk perumahan swadaya di Daerah Istimewa Yogyakarta hanya sebagai stimulan saja seperti halnya di Kabupaten lainnya, sedangkan dalam sistem CODI benar-benar diberikan tidak hanya sebatas stimulan namun adanya sistem pemberdayaan masyarakatnya secara berkelanjutan,

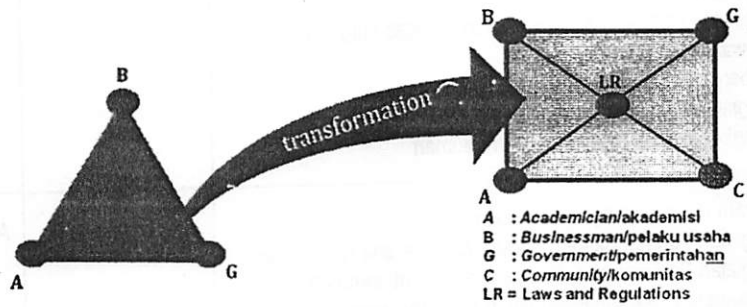
b. Pendanaan pembangunan perumahan swadaya di Daerah Istimewa Yogyakarta berasal dari pemerintah bukan dari lembaga sosial atau LSM/yayasan hanya sebagai media konsultasi saja dengan dibiayai oleh pemerintah. Berbeda di CODI yang bekerja sama dengan LSM nasional maupun internasional bahkan pendanaan berasal dari LSM tersebut.

6.2.4 Provinsi Jawa Barat

Provinsi Jawa Barat memiliki luas areal 3.709.528,44 ha dengan jumlah penduduk pada tahun 2010 sebanyak 43.053.732 jiwa. Dari keseluruhan total penduduk tersebut, jumlah penduduk yang termasuk kategori penduduk miskin sebesar 10,57% atau 4.550.779 jiwa (berdasarkan pemaparan Sofyan berjudul "*Penyusunan Program dan Anggaran Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat*" pada tanggal 21 Desember 2012 di Yogyakarta). Dalam pemaparan tersebut juga disebutkan beberapa permasalahan/isu yang dihadapi oleh Pemerintah Jawa Barat, antara lain:

a. Angka *backlog* tertinggi di Indonesia (1.388.000 unit) pada tahun 2010,
b. Luas kawasan kumuh mencapai 35.505,64 Ha yang tersebar di 2.848 titik kawasan,
c. Jumlah rumah tidak layak huni mencapai 869.983 unit,
d. Buruknya infrastruktur di kawasan perdesaan,
e. Keterbatasan anggaran APBD dalam penanganan kawasan perumahan dan kawasan permukiman.

Pembangunan di Provinsi Jawa Barat melibatkan 4 aktor utama yang saling terhubung dalam satu simpul kualitas dan akuntabilitas yaitu hukum dan peraturan. Ke-empat aktor tersebut adalah akademisi, pelaku usaha, pemerintahan, dan komunitas (lihat Gambar 6.6).



Gambar 6. 6 Bagan Transformasi Pelaku Pembangunan di Provinsi Jawa Barat

Sumber: Deny Juanda dalam paparan Sofyan, 2012

Visi Pemerintah Provinsi Jawa Barat adalah "*Setiap orang (KK) di Indoensia mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjati diri, produktif, dan mandiri.*". Sedangkan visi pembangunan sektor perumahan dan permukiman Provinsi Jawa Barat adalah "*Warga Jawa Barat mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan sehingga tercipta akselerasi peningkatan kesejahteraan masyarakat guna mendukung perwujudan Jawa Barat sebagai Provinsi termaju dan mitra terdepan Ibukota NKRI*". Memaknai kedua visi tersebut ditekan pada tiga hal agar tidak terjadi kesalahpahaman (PT Studio Cilaki Empat Lima dalam *Laporan Akhir RP4D*, yaitu:

a. Penyediaan rumah untuk semua lapisan masyarakat, terutama masyarakat menengah ke bawah,
b. Peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman, terutama bagi perumahan dan permukiman yang sudah berdiri sejak lama dan berubah menjadi permukiman kumuh,
c. Pembentukan lembaga sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang melibatkan masyarakat.

Pemerintah Provinsi Jawa Barat telah melaksanakan dan merencanakan program-program untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat. Berikut program-program yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang tertuang pada Tabel 6.8.

Tabel 6. 8 Program Kegiatan Bidang Perumahan di Provinsi Jawa Barat

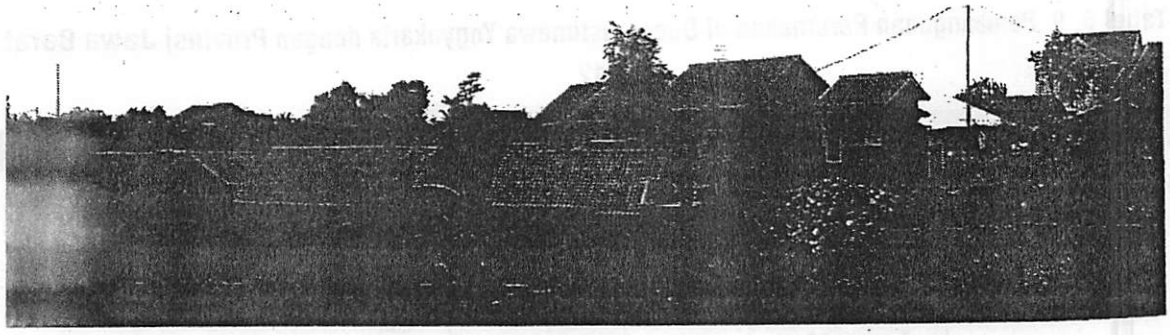
No.	Tahun	Program	Dana	Sumber
1	2008	1. Pengembangan Permukiman • Kegiatan Pengembangan Sarana dan Prasarana Agropolitan • Kegiatan Penyusunan Rencana Induk Perumahan Permukiman • Wilayah Metro Bandung & PKN Cirebon 2. Lingkungan Permukiman Sehat • Kegiatan Pengembangan Perumahan Perkotaan Jawa Barat • Kegiatan Pengembangan Perumahan Perdesaan Translok Eks Waduk Jati Gede & Daerah Perbatasan Provinsi/ Kabupaten/Kota • Kegiatan Penataan & Peningkatan Kualitas Lingkungan Kawasan Permukiman 3. Pemberdayaan Komunitas Permukiman • Kegiatan Pemberdayaan Masyarakat Berwawasan Lingkungan Perumahan & Permukiman	4.215.055.850	APBD
2	2009	1. Program Pengembangan Permukiman • Kegiatan Pengembangan Sarana & Prasarana Agropolitan • Kegiatan Perencanaan, Pengelolaan, Pembangunan Prasarana & Sarana Perumahan & Permukiman Perkotaan di Jawa Barat • Kegiatan Perencanaan, Pengelolaan, Pembangunan Prasarana & Sarana Permukiman Jawa Barat • Kegiatan Penyusunan Rencana Induk Perumahan Permukiman Wilayah Metro Bandung & PKN Cirebon • Kegiatan Pembebasan Lahan Untuk Rusunawa	14.502.470.000	APBD
3	2010	1. Pengembangan Permukiman • Kegiatan Pengembangan Kawasan Perumahan di Jawa Barat • Kegiatan Pengembangan Sarana & Prasarana Agropolitan • Kegiatan Bantuan Provinsi untuk Pembangunan Percontohan Rumah/Puskesmas/Sekolah/Sarana Peribadatan dengan Struktur Tahan Gempa 7,5-8 SR • Kegiatan Manajemen Pengembangan Pengelolaan Perumahan Skala Besar di Perkotaan 2. Lingkungan Permukiman Sehat • Kegiatan Pengembangan Perumahan Perkotaan Jawa Barat • Kegiatan Pengembangan Perumahan Perdesaan Translok Eks Waduk Jati Gede & Daerah Perbatasan Provinsi/ Kabupaten/Kota • Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Rusunawa Pekerja Pabrik di Batujajar 3. Pemberdayaan Komunitas Permukiman • Kegiatan Pemberdayaan Masyarakat Berwawasan Lingkungan Perumahan dan Permukiman	9.177.312.900	APBD

4	2011	1. Pengembangan Permukiman • Kegiatan Perencanaan Relokasi & Shelter/Lokasi Pengungsian • Kegiatan Fasilitasi Pembangunan Rusunawa 2. Lingkungan Permukiman Sehat • Kegiatan Revitalisasi Permukiman Kumuh di Bantaran Sungai • Kegiatan Pembangunan Infrastruktur Perdesaan di Kawasan Penghasil Tembakau 3. Pemberdayaan Komunitas Permukiman • Kegiatan Penyediaan Infrastruktur Primer Bagi MBR	4.395.498.800	APBD
5	2012	1. Pengembangan Permukiman • Kegiatan Penyediaan Prasarana & Sarana Dasar Pekerjaan Umum untuk Rusunawa • Kegiatan Peningkatan Kualitas Perumahan MBR • Kegiatan Perencanaan & Pematangan Lahan bagi Relokasi Penduduk eks Waduk Jatigede • Kegiatan Fasilitasi/Bantek Penyiapan Kelembagaan Kasiba/ Lisiba/Lisiba BS • Kegiatan Pengadaan Lahan untuk Pembangunan Pusat Pertumbuhan Perintis Jabar Selatan 2. Lingkungan Permukiman Sehat • Kegiatan Penataan Revitalisasi Lingkungan Permukiman di Bantaran Sungai Citarum • Kegiatan Pembangunan Shelter Bagi Pengungsi Korban Banjir Bandung Selatan • Kegiatan Penataan Kawasan Permukiman sekitar TPPAS Legoknangka • Kegiatan Penyediaan Infrastruktur Permukiman Perdesaan Penghasil Tembakau 3. Pemberdayaan Komunitas Permukiman • Kegiatan Pendampingan Penataan Lingkungan Permukiman sekitar Pondok Pesantren	21.044.674.200	APBD

No	Tahun	Program	Dana	Sumber
6	*2013	Rencana: 1. Pengembangan Permukiman • Kegiatan Fasilitasi Percepatan Pembangunan Rumah Baru • Kegiatan Persiapan Pembebasan Lahan untuk Rusunawa • Kegiatan Pengembangan Permukiman Skala Kawasan • Kegiatan Penyiapan Pembangunan Pusat Pertumbuhan Perintis Jawa Barat Bagian Selatan • Kegiatan Penyusunan Rencana Pembangunan & Pengembangan Perumahan & Kawasan Permukiman (RP3KP) di Jawa Barat 2. Lingkungan Permukiman Sehat • Kegiatan Penyediaan Infrastruktur Permukiman Perdesaan di Sekitar TTAS Legoknangka • Kegiatan Kajian Penanganan Perdesaan Potensial di Kawasan Minapolitan • Kegiatan Revitalisasi Lingkungan Permukiman di Bantaran Sungai Citarum Pembangunan • Kegiatan Shelter Bagi Pengungsi Korban Banjir Bandung Selatan • Kegiatan Penataan Perumahan Kumuh Perkotaan • Kegiatan Pemugaran Rumah Tidak Layak Huni Perkotaan 3. Pemberdayaan Komunitas Permukiman • Kegiatan Penataan Lingkungan Permukiman Sekitar Pondok Pesantren & Masjid	Usulan 20.365.825.000	APBD

Sumber: Pemaparan Sofyan "*Penyusunan Program & Anggaran Permukiman & Perumahan Provinsi Jawa Barat*", 2012

Penanganan permasalahan pada perumahan swadaya di Jawa Barat dipelopori oleh pemerintah setempat dan masyarakat. Dalam hal ini, terbentuknya Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) sebagai wadah dalam urusan perumahan dan permukiman. Saat ini terdapat 279 KSM (Sofyan dalam bahan pemaparannya *Penyusunan Program & Anggaran Permukiman & Perumahan Provinsi Jawa Barat*). Beberapa contoh program dalam KSM di Provinsi Jawa Barat, yaitu Arisan Rumah, P2BPK, Co-Bild, P2P, PKP, NUSSP, Model Lingkungan Bermartabat, Habitat For Hummanity Indonesia, dan STIMULAN.



Gambar 6. 7 Hasil Stimulan KEMENPERA KSM Gandasari & KSM Mekarpawitan, Jawa Barat Tahun 2006

Sumber: Bahan Paparan Sofyan "*Penyusunan Program & Anggaran Permukiman & Perumahan Provinsi Jawa Barat*", 2012

Sumber pendanaan dari kegiatan yang dilakukan dalam pembangunan perumahan swadaya berasal dari pemerintah melalui KEMENPERA. Selain itu, terdapat kerja sama dengan beberapa yayasan atau LSM seperti Yayasan Damandiri, Fatayat NU, dan lain-lain baik bantuan dana maupun tenaga dan psikologis.

Perbedaan antara program perumahan swadaya di Provinsi Jawa Barat dengan CODI di Thailand, antara lain:

a. Di Provinsi Jawa Barat proses pembangunan swadaya melibatkan empat aktor utama yaitu Akademisi, Pemerintahan, Pelaku Usaha, dan Komunitas, sedangkan di Thailand semua lapisan menjadi aktor utama dan jaringannya kerja samanya luas.
b. Pendanaan perumahan swadaya di Provinsi Jawa Barat hanya sebagai stimulan saja dengan pembagian dananya sama rata, sedangkan dalam sistem CODI memberikan kredit hingga jangka waktu yang panjang mulai dari selama proses pembangunan.

Tabel 6. 9 Pembangunan Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Provinsi Jawa Barat 2012

No	Perihal	Daerah Istimewa Yogyakarta	Jawa Barat
1	Isu/ Permasalahan	• Angka backlog rumah tergolong masih cukup tinggi dan ada kecenderungan makin tinggi • MBR masih cukup tinggi • Rumah tak layak huni masih banyak • Semakin langkanya ketersediaan tanah • Tercacat 69 lokasi masuk kategori kawasan kumuh	• Angka backlog tertinggi di Indonesia • Terdapat 2.848 titik kawasan yang tergolong kawasan kumuh • Rumah tak layak huni mencapai 869.983 unit • Buruknya infrastruktur di kawasan perdesaan • Keterbatasan anggaran APBD
2	Program	• Pengembangan Perumahan • Lingkungan Sehat Perumahan • Pemberdayaan Komunitas Perumahan • Penataan Kawasan Padat Penduduk & Kumuh	• Pengembangan Permukiman • Lingkungan Permukiman Sehat • Pemberdayaan Komunitas Permukiman
3	Dana	Rp. 29.185.000.000,00	Rp. 21.044.674.200,00
4	Sumber Dana	Pemerintah - APBD	Pemerintah - APBD
5	Kebijakan Dana	Stimulan Pembangunan	Stimulan Pembangunan
6	KSM	Perum Perumnas, REI, YGM, HRC, HfH, Kota Kita, dan Masyarakat	Arisan Rumah, P2BPK, Co-Bild, P2P, PKP, NUSSP, Model Linkungan Bermartabat, HfH, STIMULAN

Sumber: Gabungan Pemaparan Bid. Perumahan Dinas PUP-ESDM DIY "*Kelembagaan Bidang Perumahan Di Daerah*" dengan Sofyan "*Penyusunan Program dan Anggaran Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat*", 2012

6.3. Analisis Kelembagaan serta Perencanaan Program dan Anggaran Bidang Perumahan Daerah melalui Peningkatan Kapasitas Pembangunan Perumahan Swadaya di Indonesia

1. Kajian CODI pada Program Pengembangan Perumahan di Daerah Kabupaten/Kota

   Dari hasil kajian dan perbandingan pembangunan perumahan di beberapa negara Asia Pasifik pembelajaran pembangunan perumahan yang terbaik adalah pelksanaan dari CODI (Community Community Organizations Development Institute) di Thailand. Hal ini dikarenakan, Thailand memiliki konsep pemberdayaan sosial ekonomi melalui **program kemandirian masyarakat** pada kegiatan **tabungan, kredit, dan pinjaman** untuk mendukung pembangunan perumahan bagi masyarakat miskin. Maka dari itu, sejumlah faktor penting yang dilakukan oleh CODI tersebut adalah 1) struktur dan mekanisme kerja, 2) pemberdayaan kelompok masyarakat miskin dan organisasinya, 3) **rencana dan program kemandirian masyarakat,** 4) penyusunan community master plan, dan 5) peran dewan organisasi komunitas. Praktek pembangunan perumahan melalui CODI di Thailand melibatkan sejumlah jaringan *stakeholders* dengan mencakup pemerintah pusat dan daerah, LSM, perguruan tinggi dan organisasi/komunitas/kelompok masyarakat. Program unggulan dari CODI diantaranya adalah *on-site upgrading, land-sharing & reconstruction (row-house, flat, detach house), reblocking & readjustment, dan resettlement (flat, row-housing, mixed).*

a. Kabupaten Kolaka

Kelembagaan untuk mendukung rencana program dan anggaran perumahan swadaya di Kabupaten Kolaka dilakukan oleh kelembagaan sebagai berikut:

- Bappeda dan PM sebagai koordinator (Bidang Prasarana Wilayah dan Lingkungan).
- Dinas PU (Bidang Cipta Karya, Seksi Perumahan).
- Dinas Sosial (Bidang Pemberdayaan dan Bidang Bantuan & Jaminan Sosial).
- BPM dan Pemdes (Bidang Ketahanan Masyarakat Desa)

Dalam koordinasinya, kelembagaan tersebut berhasil melaksanakan model pengembangan kelembagaan dan anggaran perumahan swadaya melalui program unggulan (1) Gerakan Pembangunan tersebut yaitu **Gerbangkaster** (2003-2004), **(2) Gerbangmastra** (2005), **(3) Desa Model Gerbangmastra** (2006-2008) dan (4) **Bedah Kecamatan** (2009-sekarang).

b. Kabupaten Malang

Kelembagaan untuk mendukung rencana program dan anggaran perumahan swadaya di Kabupaten Malang dilakukan oleh kelembagaan yang sangat jelas yaitu Kantor Perumahan berdasar **Peraturan Bupati Malang Nomor : 36 Tahun 2008 Tentang Organisasi Perangkat Daerah Kantor Perumahan.** Sehingga lembaga ini sangat kuat dan jelas dalam melaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Kabupaten Malang dengan melakukan sinergi dengan SKPD terkait. Program unggulan dan anggaran kegiatan yang terkait dengan pembangunan perumahan swadaya di Kabupaten Malang adalah 1) Perumahan PNS Kabupaten malang, 2) Rusunawa, 3) Rumah Pangan Lestari, 4) Klinik Rumah Sehat Madep Manteb, 5) Rumah Hijau Plus-plus, 6) Pembebasan Retribusi IMB Rumah Sejahtera Tapak, dan Land Banking. Kabupaten Malang secara kreatif telah melakukan komunikasi dengan masyarakat untuk mendukung pembangunan perumahan melkalui media website, facebook kantor perumahan, dan SIM Perumahan.

Dari pelaksanaan perumahan swadaya di Kabupaten Kolaka dan Malang secara kelembagaan dan anggaran belum banyak melibatkan lembaga perbangkan, LSM, dan perguruan tinggi untuk meningkatkan kapasitas perumahan swadaya. Jika hal tersebut dilakukan maka kedua kabupaten tersebut akan mampu secara lebih cepat membangun perumahan swadaya.

2. Praktek CODI ini identik dengan program TRIBINA dan KIP yang ada di Indonesia.

Program Tribina yaitu bina manusia, bina ekonomi, dan bina lingkungan. Praktek KIP di Surabaya adalah praktek TRIBINA berbasis *on-site upgrading* yang dapat dijadikan contoh pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia. Kedua metode pembangunan perumahan swadaya tersebut menggunakan pendekatan yang sama sistem *bottom-up* dalam menjalankan pembangunannya dengan didukung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, perbankan nasional, perguruan tinggi dan LSM. Pada pelaksanaan program perumahan swadaya di kabupaten Kolaka dan Kabupaten Malang, Nampak bahwa kepemimpinan atau leadership masih sangat kuat sehingga keberlanjutan program belum tentu bisa berlanjut setelah politik atau

kepemimpinan berubah. Sehingga pada program dan praktek perumahan swadaya yang sudah baik perlu didukung oleh peraturan daerah dan merupakan system yang terus menerus akan dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus.

3. Permasalahan dan Tantangan

Permasalahan dan tantangan yang menjadi kendala pelaksanaan program pembangunan swadaya adalah rendahnya akses informasi masyarakat, luasnya persebaran lokasi dan kondisi alam yang berbeda, tidak meratanya program yang menimbulkan kecemburuan sosial masyarakat, dan masih rendahnya pendidikan masyarakat. Namun masalah dan tantangan sebaran lokasi dan akses tersebut telah mampu ditangani oleh pelaksanaan program perumahan di Kabupaten Kolaka seperti pada kegiatan **Gerbangkaster** (2003-2004) dan **Gerbangmastra** (2005).

a. Program Gerbangkaster merupakan gerakan pembangunan kawasan tertinggal yang bertujuan memfasilitasi dan mendorong tumbuhnya investasi dan kegiatan ekonomi masyarakat, mendekatkan masyarakat dengan pelayanan pemerintah, kesehatan, pendidikan, dan pasar. Program Gerbangmastra atau gerakan pembangunan masyarakat sejahtera yang bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan dan peningkatan pelayanan public untuk mengembangkan sector unggulan dan kepedulian pada masyarakat lapis bawah (keluarga miskin, yatim piatu, penyandang cacat, dan orang tua jompo).

b. Sedangkan di Kabupaten Malang, program desa energy mandiri kuning emas bertujuan untuk meningkatkan produktivitas ekonomi, kesempatan kerja, kesejahteraan masyarakat melalui penyedianan energy terbarukan yang terjangkau dan berada didaerah terpencil. Keberhasilan program kegiatan yang mendukung perumahan swadaya di kabupaten Kolaka dan Malang dikarenakan kemampuan mereka untuk mengatasi berbagai menghambat dan tantangan untuk mencapai tujuan yang didukung oleh kemapapyan sinergi kelembagaan dan masyarakat. Pentingnya SENERGI antara pemerintah pusat daerah, LSM, dan masyarakat sangat perlu dikembangkan agar terlaksananya program pembangunan swadaya di masa sekarang dan yang akan datang.

4. Program Pengembangan Perumahan Swadaya.

Program pengembangan perumahan swadaya juga perlu memperhatikan terkait adanya ancaman bencana alam. Oleh karena itu dibutuhkan suatu langkah dalam mitigasi bencana sebagai metode yang tepat untuk menciptakan kawasan permukiman yang aman terhadap bencana alam. Di Kabupaten Malang, aspek mitigasi bencana telah dikembangkan model rumah berbasis kearifan local yang disebut dengan desain rumah MALANGAN untuk bangunan TAHAN GEMPA. Rancangan bangunan tersebut dilengkapi dengan konsep desain detil konstruksi serta maket bangunan. Untuk mendukung berbagai kegiatan perumahan swadaya, Kabupaten Malang memiliki klinik rumah sehat madep mantep sebagai lembaga bakti social menata desa dan bina desa.[]

BAB 7

MITIGASI BENCANA DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

7.1. Wilayah Rawan Bencana dan Potensi Bencana di Indonesia

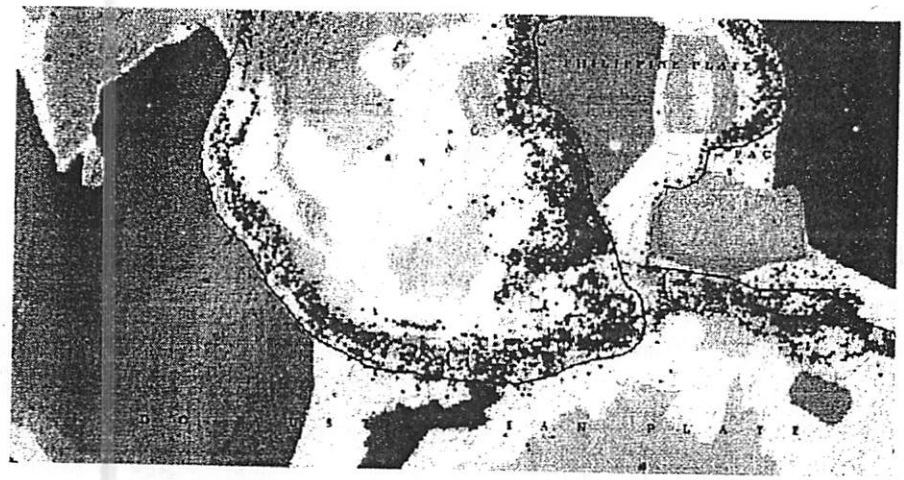
Berdasarkan pasal 1 Undang-Undang No 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, pengertian dari bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis. Ada beberapa pandangan tentang bencana (BAKORNAS PBP – WHO dalam Konsepsi dan Manajemen Bencana, 2005:8), antara lain:

a. Pandangan Konvensional yaitu menganggap bencana sebagai takdir (sifat alam).
b. Pandangan Ilmu Pengetahuan yaitu bencana merupakan unsure lingkungan fisik yang membahayakan kehidupan manusia sehingga hal ini adalah peristiwa alamiah dan tidak mengganggap manusia sebagai penyebab bencana.
c. Pandangan Ilmu Terapan yaitu melihat bencana didasarkan pada besarnya ketahanan atau tingkat kerusakan akibat bencana dengan dilatar belakangi oleh ilmu-ilmu teknik sipil bangunan/ konstruksi.
d. Pandangan Progresif yaitu menganggap bencana sebagai bagian yang biasa dan selalu terjadi dalam pembangunan sehingga peranan pemerintah dan masyarakat adalah mengenali bencana itu sendiri.
e. Pandangan Ilmu Sosial yaitu memfokuskan pada bagaimana tanggapan dan kesiapan masyarakat menghadapi bahaya dan menganggap bahaya adalah fenomena alam tetapi bencana bukanlah alami.

Indonesia adalah negara kepulauan paling rawan terhadap bencana alam. Terletak pada jalur pertemuan Lempeng Tektonik Eurasia, Trans Asiatic, dan Trans Pasifik sehingga menyebabkan Indonesia rentan terhadap gempa bumi tektonik. Adanya zona patahan dan zona rekahan mengakibatkan rentan terhadap bencana alam sedimen seperti bencana aliran debris, tanah longsor, dan tanah gerak. Terutama pada daerah-daerah yang mempunyai curah hujan yang tinggi berkisar antara 2.000 mm s/d 4.000 mm

per tahun

Kepulauan Indonesia juga dilalui jalur gunung api (*ring of fire*) dunia, menjadikan wilayah Indonesia memiliki zona gunung api aktif dan sumber gempa bumi vulkanik. Indonesia mempunyai lebih dari 128 gunung api aktif atau lebih dari 17 % dari jumlah total gunung api di dunia Puspito (1994). Hal ini mengakibatkan potensi bencana letusan gunung api dan bencana gunung api sekunder seperti banjir lahar panas dan lahar dingin.



Gambar 7. 1. Peta Plat Tektonik di Indonesia

Sumber: BNPB, 2012

Bencana alam gempa bumi yang disebabkan interaksi lempeng tektonik dapat menimbulkan gelombang pasang. Indonesia juga sering mengalami tsunami. Tsunami tersebut disebabkan oleh gempa tektonik di sepanjang daerah subduksi dan daerah seismik aktif lainnya (Puspito, 1994). Selama kurun waktu 1600–2000 terdapat 105 kejadian tsunami yang 90 % di antaranya disebabkan oleh gempa tektonik, 9 % oleh letusan gunung berapi dan 1 persen oleh tanah longsor (Latief dkk., 2000).

Wilayah pantai di Indonesia merupakan wilayah yang rawan terjadi bencana tsunami. Dari pantai barat Sumatera, pantai selatan Pulau Jawa, pantai utara Jawa, selatan pulau-pulau Nusa Tenggara, pulau-pulau di Maluku, pantai utara Irian Jaya, hingga pantai di Sulawesi. Laut Maluku adalah daerah yang paling rawan tsunami. Dalam kurun waktu tahun 1600–2000, di daerah ini telah terjadi 32 tsunami. 28 di antaranya diakibatkan oleh gempa bumi dan 4 oleh meletusnya gunung berapi di bawah laut.

Wilayah Indonesia beriklim tropis dengan dua musim yaitu panas dan hujan. Ditandai dengan adanya perubahan cuaca, suhu dan arah angin yang cukup ekstrim. Kondisi ini menjadi potensi terjadinya bencana hidrometeorologi seperti banjir, tanah longsor, kebakaran hutan dan kekeringan. Pembangunan di Indonesia telah dirancang dan didesain dengan pendekatan pembangunan berkelanjutan. Di sisi lain perekonomian nasional bertumpu pada sumber daya alam. Pada tahap tertentu aktivitas ini akan mengurangi daya dukung sumber daya ini terhadap kehidupan mayarakat. Seperti pengusahaan sumber daya mineral yang dapat mengakibatkan kerusakan ekosistem yang secara fisik sering menyebabkan peningkatan risiko bencana.

Pembangunan juga telah meningkatkan akses masyarakat terhadap ilmu dan teknologi. Namun, karena kurang tepatnya kebijakan penerapan teknologi telah menghasilkan bencana kegagalan teknologi. Seperti kecelakaan transportasi, industri dan terjadinya wabah penyakit akibat mobilisasi manusia yang semakin tinggi. Potensi bencana lain yang tidak kalah seriusnya adalah konflik sosial. Keberagaman suku dan agama, tingginya tingkat pertumbuhan penduduk, ketimpangan ekonomi, sosial dan infrastruktur telah mengakibatkan kecemburuan sosial. Kondisi ini potensial menyebabkan terjadinya konflik dalam masyarakat.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 33 Tahun 2006 tentang Pedoman Umum Mitigasi Bencana bahwa potensi bencana yang dihadapi oleh bangsa Indonesia, antara lain adalah :

a. Bencana Banjir.

   Banjir, baik berbentuk genangan atau banjir bandang bersifat merusak. Aliran arus air yang tidak terlalu dalam tetapi cepat dan bergolak (*turbulent*) dapat menghanyutkan manusia dan binatang. Aliran air yang membawa material tanah halus mampu menyeret material berupa batuan yang lebih berat sehingga daya rusaknya akan semakin tinggi. Banjir air pekat ini akan mampu merusakan fondasi bangunan yang dilewatinya terutama fondasi jembatan sehingga menyebabkan kerusakan yang parah pada bangunan tersebut, bahkan mampu merobohkan bangunan dan menghanyutkannya. Pada saat air banjir telah surut, *material* yang terbawa banjir akan diendapkan ditempat tersebut yang mengakibatkan kerusakan pada tanaman, perumahan serta timbulnya wabah penyakit.

2. Bencana Tanah Longsor

   Gerakan tanah atau tanah longsor memiliki daya rusak yang tinggi. Gerakan tanah yang berjalan lambat menyebabkan penggelembungan (*tilting*) tanah. Rekahan pada tanah menyebabkan fondasi bangunan terpisah dan menghancurkannya. Runtuhan batuan (*rockfalls*) berupa luncuran batuan dapat menerjang bangunan-bangunan atau permukiman di bawahnya. Aliran butiran (*debris flow*) yang lebih lunak, menyebabkan aliran lumpur yang dapat mengubur bangunan permukiman, dan menutup aliran sungai. *Liquefaction* atau proses terpisahnya air di dalam pori-pori tanah akibat getaran sehingga tanah kehilangan daya dukung terhadap bangunan yang ada di atasnya sebagai akibatnya bangunan akan amblas atau terjungkal.

3. Bencana Letusan Gunung Api

   Bahaya letusan gunung api dibagi dua berdasarkan waktu kejadiannya, yaitu :

   a. Bahaya Utama (primer)

      Bahaya utama letusan gunung api adalah bahaya yang langsung terjadi ketika proses peletusan sedang berlangsung. Jenis bahaya tersebut adalah awan panas (*piroclastk flow*), lontaran batu pijar, hujan abu, teleran lava (*lava flow*), dan gas beracun.

   b. Bahaya Ikutan (sekunder)

      Bahaya ikutan letusan gunung api adalah bahaya yang terjadi setelah proses peletusan berlangsung. Bila suatu gunung api metetus akan terjadi penumpukan material dalam berbagai ukuran di puncak dan lereng bagian atas. Pada saat musim hujan tiba sebagian material tersebut

akan terbawa oleh air hujan dan tercipta adonan lumpur turun ke lembah sebagai banjir bebatuan, banjir tersebut disebut lahar.

4. Bencana Gempa bumi

Gempa bumi adalah getaran partikel batuan atau goncangan pada kulit bumi yang disebabkan oleh pelepasan energi secara tiba-tiba akibat aktivitas tektonik (gempa bumi tektonik) dan rekahan akibat naiknya fluida (magma, gas, uap dan lainnya) dari dalam bumi menuju ke permukaan. Jika hal ini terjadi di sekitar gunung api maka disebut sebagai gempa bumi vulkanik. Getaran tersebut menyebabkan kerusakan dan runtuhnya struktur bangunan dan menimbulkan korban bagi penghuninya. Getaran gempa juga dapat memicu terjadinya tanah longsor, runtuhan batuan dan bencana ikutan seperti kebakaran, kecelakaan industri dan transportasi dan juga banjir akibat runtuhnya bendungan dan tanggul-tanggul penahan lainnya.

Hingga kini, bencana alam gempa bumi ini belum ada ilmu pengetahuan yang dapat memprediksi kapan gempa akan terjadi dan dimana akan terjadi. Kalapun prediksi yang ada saat ini berdasarkan bencana alam yang merupakan bencana alam yang terjadi secara periodik dan dapat dibaca dari pergerakan arah angin. Saat ini yang dapat diprediksi adalah bagaimana penanganan akibat dari yang ditimbulkan oleh bencana alam, seperti akan timbulnya bencana tsunami jika gempa terjadi di lautan. Ilmu untuk memprediksi ini dapat digunakan untuk membantu penanganan paska gempa dalam rangka mengurangi kerugian,baik kerugian nyawa maupun kerugian harta benda (Hendric, 2009).

5. Bencana Tsunami

Kata tsunami berasal dari Bahasa Jepang yaitu "Tsu" berarti pelabuhan dan "nami" adalah gelombang. Pada umumnya tsunami diartikan sebagai pasang laut yang besar di kawasan pelabuhan. Sehingga dapat disampaikan bahwa tsunami merupakan gelombang laut dengan periode panjang yang ditimbulkan oleh gangguan impulsif yang terjadi pada wilayah laut. Gangguan impulsif tersebut dapat berupa gempa bumi tektonik, erupsi vulkanik, atau longsoran (Diposaptono dan Budiman, 2005).

Menurut Ingmanson dan Wallace (1973) bahwa tsunami merupakan gelombang laut yang mempunyai periode panjang yang ditimbulkan oleh suatu gangguan di laut. Panjang gelombang tsunami dapat mencapai 240 km di laut terbuka seperti samudera Hindia atau Pasifik dengan panjang gelombang rata-rata 4600 m dengan kecepatan gelombang mencapai 760 km/jam. Gelombang tsunami yang mengandung gaya impulsif ini bersifat transien, yakni gelombang bersifat sesaat. Gelombang ini berbeda dengan gelombang laut lainya yang bersifat kontinyu seperti gelombang laut yang ditimbulkan oleh gaya gesek angin atau gelombang pasang surut yang ditimbulkan oleh gaya tarik benda angkasa. Periode gelombang angin hanya beberapa detik (kurang dari 20 detik). Sementara itu periode gelombang tsunami berkisar antara 10-60 menit (Barber, 1969 dalam Diposaptono dan Budiman, 2005). Sebagai dampaknya, tsunami membawa material berupa sisa-sisa bangunan, tumbuhan dan material lainnya. Bangunan-bangunan yang memiliki dimensi lebar dinding sejajar dengan garis pantai atau tegak lurus dengan arah datangnya gelombang akan mendapat tekanan yang paling kuat sehingga akan mengalami kerusakan paling parah. Gelombang air ini juga akan menggerus fondasi dan menyeret apapun yang berdiri lepas dipermukaan dataran pantai dan di bawa ke laut.

6. Bencana Kebakaran

Kebakaran dipengaruhi oleh faktor alam berupa cuaca kering serta faktor manusia. Kebakaran merupakan bencana yang paling sering dihadapi dan bisa digolongkan sebagai bencana alam atau bencana yang disebabkan oleh manusia. Bahaya kebakaran dapat terjadi setiap saat, karena banyak peluang yang dapat memicu terjadinya kebakaran. Kebakaran merupakan peristiwa oksidasi tiga unsure (bahan bakar, oksigen dan panas) yang berakibat menimbulkan kerugian harta benda atau cidera bahkan sampai kematian (Karla, 2007; NFPA, 1986).

Kebakaran menimbulkan efek panas yang tinggi. Kerusakan yang ditimbulkan adalah kerusakan lingkungan, korban jiwa dan harta benda. Dampak lebih lanjut adalah adanya asap yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan terutama pernafasan serta gangguan aktivitas sehari-hari seperti terganggunya jadwal penerbangan. Tebalnya asap juga dapat mengganggu cuaca. Kebakaran hutan dan lahan merupakan kejadian dimana api melahap bahan bakar bervegetasi, yang terjadi di kawasan hutan dan non-hutan yang menjalar secara bebas dan tidak terkendali (Syaufina 2008). Di Indonesia istilah inilah yang lebih sering didengar terkait dengan kejadian kebakaran hutan karena kebakaran tidak hanya terjadi di dalam hutan tapi juga di kawasan nonhutan. Saat ini, 70% kebakaran terjadi di lahan (non-hutan) dan 30% di kawasan hutan (Dit. PKH 2010). Sedangkan kebakaran bangunan atau permukiman pada umumnya berawal dari kebakaran dalam suatau ruangan. Sifat kimia dan fisika yang terjadi saat penyulutan dan berlanjut pada proses pembakaran yang ditambah dengan tersedianya beban api dengan kuantitas yang cukup termasuk perletakannya, dimensi ruangan termasuk ventilasi yang menunjang, maka kebakaran meningkat intensitasnya ditandai dengan kecepatan penjalaran dan panas yang tinggi dalam waktu yang relatif singkat sehingga menimbulkan korban harta benda maupun jiwa manusia (Wahono, 2008).

7. Bencana Kekeringan

Kekeringan akan berdampak pada kesehatan manusia, tanaman serta hewan baik langsung maupun tidak langsung. Kekeringan menyebabkan pepohonan akan mati dan tanah menjadi gersang. Sehingga saat musim hujan dapat mengakibatkan tanah mudah tererosi dan banjir. Dampak dari bahaya kekeringan ini seringkali secara lambat, jika tidak dimonitor secara terus menerus akan mengakibatkan bencana berupa gagal panen, kenaikan harga pangan, dan urbanisasi. Bencana kemarau panjang tanpa hujan di Provinsi "tropis" Aceh berdampak pada bencana kekeringan. Keadaan tersebut jika tidak mampu diantisipasi akan berpengaruh terhadap sektor-sektor pembangunan penting, seperti pertanian, kehutanan, perkebunan, bahkan tidak tertutup kemungkinan merambah dunia perindustrian. Tidak turun hujan dalam waktu yang lama, naiknya temperatur udara yang menyengat tubuh, dan keringnya sebagian besar sumber air merupakan proses klimatologis dan hidrologis yang saat ini sangat kita rasakan. Proses tersebut seharusnya terjadi dalam keseimbangan, namun karena faktor-faktor eksternal yang sengaja atau tidak sengaja dilakukan telah mempengaruhinya sehingga memberikan dampak negatif kekeringan terhadap kehidupan.

Keringnya lahan pertanian yang berdampak pada gagal panen, menurunnya permuakaan air tanah, bahkan keringnya air sumur merupakan konsekwensi dari pemanfaatan dan pengelolaan

sumber daya air dan lingkungan yang belum tepat dan belum sesuai dengan aturan-aturannya. Kekeringan yang terjadi merupakan buah hasil atau akumulasi dari pengelolaan sumber daya air yang tampaknya laju progresnya sedikit lamban dan terkesan kurang adanya kesadaran betapa penting pengelolaan lingkungan yang baik. Hilangnya vegetasi hutan sebagai retensi air pada saat musim hujan, rusaknya daerah aliran sungai (DAS), perubahan tata guna lahan, bahkan tidak berfungsinya system irigasi dengan baik telah memberikan dampak buruk bagi lingkungan sehingga terjadi bencana kekeringan (Harun, 2012).

8. Bencana Angin Siklon Tropis

Tenaga angin yang kuat dapat merobohkan bangunan. Umumnya kerusakan dialami oleh bangunan dan bagian yang non struktural seperti atap, antena, dan papan reklame. Badai yang terjadi di laut atau danau dapat menyebabkan kapal tenggelam. Kebanyakan angin topan disertai dengan hujan deras yang dapat menimbulkan bencana lainya seperti tanah longsor dan banjir. Siklon tropis merupakan fenomena alam terkini yang mempengaruhi terjadinya cuaca ekstrim di Indonesia. Siklon tropis merupakan badai dengan kekuatan yang besar. Radius rata-rata siklon tropis mencapai 150 hingga 200 km.

Siklon tropis terbentuk di atas lautan luas yang mempunyai suhu permukaan air laut hangat, lebih dari 26,5°C. Siklon tropis terbentuk oleh tiga faktor, faktor pertama adalah suhu muka air laut yang hangat yang mengakibatkan air laut menguap menjadi uap air dan terkondensasi di atmosfer, faktor kedua adalah adanya pemusatan tekanan rendah yang menyebabkan udara dari tempat lain terkumpul di wilayah pusat tersebut, faktor ketiga adalah rotasi bumi yang menjadi faktor penggerak angin dan uap air yang ada akan digerakkan oleh energi kinetik akibat rotasi bumi, sehingga membentuk badai tropis. Siklus hidup siklon tropis dapat dibagi menjadi empat tahapan yaitu tahap pembentukan, tahap belum matang, tahap matang, dan tahap pelemahan. Waktu yang dibutukan sebuah siklon tropis dari mulai tumbuh hingga punah berkisar 1 - 30 hari, tetapi rata-rata adalah sekitar 7 hari (Green Kompasiana, 28 Januari 2012).

9. Bencana Wabah Penyakit

Wabah penyakit menular dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat yang sangat luas meliputi:

a. Jumlah kesakitan, bila wabah tidak dikendalikan maka dapat menyerang masyarakat dalam jumlah yang sangat besar, bahkan sangat dimungkinkan wabah akan menyerang lintas negara bahkan lintas benua.

b. Jumlah kematian, apabila jumlah penderita tidak berhasil dikendalikan, maka jumlah kematian juga akan meningkat secala tajam, khususnya wabah penyakit menular yang masih relative baru seperti Flu Burung dan SARS.

c. Aspek ekonomi, dengan adanya wabah maka akan memberikan dampak pada merosotnya roda ekonomi. sebagai contoh apabila wabah flu burung benar terjadi maka triliunan aset usaha perunggasan akan lenyap. Begitu juga akibat merosotnya kunjungan wisata karena adanya travel warning dan beberapa Negara maka akan melumpuhkan usaha biro perjalanan, hotel maupun restoran.

d. Aspek politik, bila wabah terjadi maka akan menimbulkan keresahan masyarakat yang sangat hebat, dan kondisi ini sangat potensial untuk dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu guna menciptakan kondisi tidak stabil.

10. Bencana Kegagalan Teknologi

Bencana kegagalan teknologi seperti edakan instalasi, menyebabkan korban jiwa, luka-luka dan kerusakan bangunan dan infrastruktur; kecelakaan transportasi membunuh dan melukai penumpang dan awa kendaraan, dan juga dapat menimbulkan pencemaran; kebakaran pada industri dapat menimbulkan suhu yang sangat tinggi dan menimbulkan kerusakan pada daerah yang luas; zat-zat pencemar (polutan) yang terlepas di air dan udara akan dapat menyebar pada daerah yang sangat luas dan menimbulkan pencemaran pada udara, sumber air minum, tanaman pertanian, dan tempat persedian pangan sehingga menyebabkan daerahnya tidak dapat dihuni: satwa liar akan binasa, sytem ekologi terganggu. Bencana kegagalan teknologi pada skala yang besar akan dapat mengancam kestabitan ekologi secara global.

11. Konflik

Konflik adalah bagian dari kehidupan. Munculnya demokrasi juga ditandai dengan adanya konflik. Sehingga setiap konflik yang muncul membutuhkan penanganan cepat guna menghindari kerugian jiwa maupun material. Penyelesaian konflik horizontal tidak diselesaikan dengan kekerasan. Konflik merupakan suatu yang tidak terhindarkan. Konflik melekat erat dalam jalinan kehidupan. Oleh karena itu, hingga sekarang dituntut untuk memperhatikan dan meredam kepanikan terhadap konflik. Merebaknya euphoria reformasi, demokratisasi dan otonomi daerah yang diwarnai dengan berbagai masalah yang kompleks dan multi dimensional telah melahirkan konflik-konflik baru.

Berbagai masalah tersebut adalah :

a. Krisis moneter sejak tahun 1997 dan Kerusuhan 1998 di Jakarta sampai saat ini masih mewariskan sejumlah konflik vertikal dan horizontal
b. Belum terwujudnya clean government dan good governance, juga memperparah konflik yang sudah ada dengan munculnya berbagai konflik terjadilah hal-hal berikut :
    1) Timbulnya disintegrasi bangsa
    2) Menurunnya kepercayaan masyarakat dan dunia internasional terhadap Pemerintah Republik Indonesia.
    3) Menurunnya etika sosial dan norma hukum yang menjurus kepada kerusuhan yang menjurus anarkis.

Adanya bencana mengakibatkan tidak hanya berdampak pada kondisi fisik kawasan namun juga mempengaruhi pada nilai ekonomi (pergerakan ekonomi di kawasan tersebut). Menurut Negara dan Bary (2008) dalam Bencana Alam: Dampak dan Penanganan Sosial Ekonomi, bencana menyebabkan *capital shock* yang ekstrim yang tidak hanya menimbulkan kerugian berupa hilangnya modal fisik namun juga menyebabkan terganggunya aliran barang dan jasa dalam suatu perekonomian sehingga mengakibatkan terjadinya *supply shock.* Menurut Horwich dalam Negara (2008:4), bencana alam

menyebabkan kerusakan pada barang dan jasa yang diperlukan ekonomi maupun penurunan nilai modal fisik, sehingga terjadi *supply shock* yang menggeser kurva penawaran jangka pendek ke kiri. Hal ini mengakibatkan harga keseimbangan mengalami peningkatan karena meningkatnya intenistas kebutuhan pada barang dan jasa yang tersisa. Pengambilan kebijakan dalam suatu peristiwa bencana sebaiknya melakukan mitigasi bencana atau penanggulangan bencana yang berarti mengurangi dampak yang disebabkan adanya bencana merupakan kebijakan yang sangat tepat.

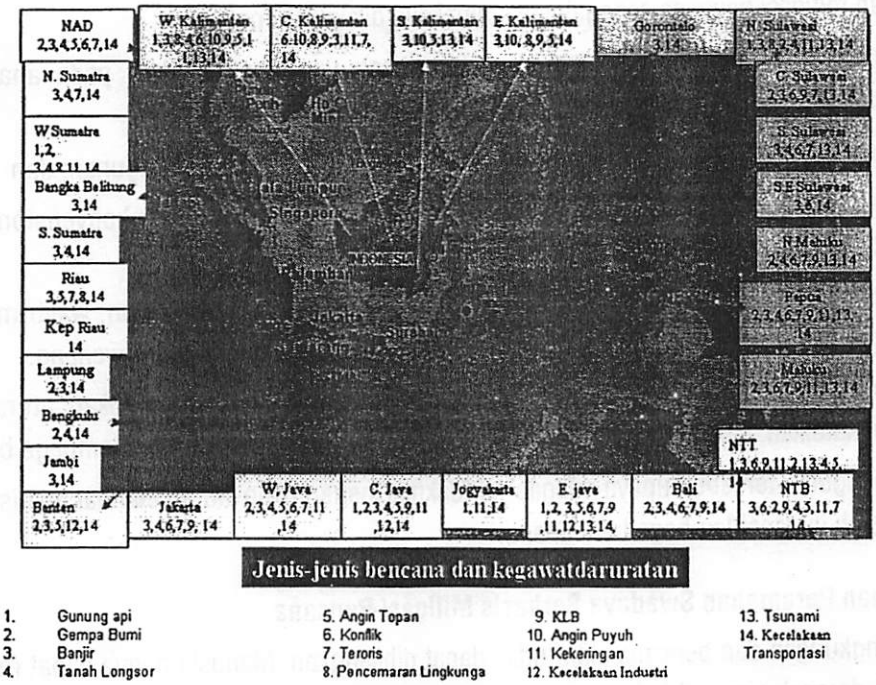
7.2. Regulasi Mitigasi Bencana di Indonesia

Menurut UU 24/2007 tentang Penanggulangan Bencana, bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis. Sedangkan mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana. Benson dan Clay dalam Negara & Bary (2008:6) menyatakan bahwa kunci dari keberhasilan meminimalisasi dampak tidak langsung dan dampak sekunder dari bencana adalah adanya respon yang cepat dalam mengatasi dampak langsung bencana. Oleh karena itu, kegiatan mitigasi bencana sangat diperlukan untuk mengurangi dampak bencana yang ditimbulkan. Ini juga ditegaskan oleh Loh dalam Negara & Bary (2008:8), penanganan risiko bencana yang bersifat responsive setelah terjadinya bencana *(ex post)* bukan lagi strategi yang tepat.

Mitigasi/penanggulangan bencana diatur dalam UU No 24 tahun 2007 pada Pasal 4 dengan tujuan untuk:

a. memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana;
b. menyelaraskan peraturan perundang-undangan yang sudah ada;
c. menjamin terselenggaranya penanggulangan bencana secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh;
d. menghargai budaya lokal;
e. membangun partisipasi dan kemitraan publik serta swasta;
f. mendorong semangat gotong royong, kesetiakawanan, dan kedermawanan; dan
g. menciptakan perdamaian dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Peta Rawan Bencana Indonesia



Gambar 7. 2. Peta Wilayah Rawan Bencana Di Indonesia

Sumber: BNPB, 2011

Penyelenggaraan penanggulangan bencana terdiri atas 3 (tiga) tahap meliputi: (a) pra bencana; (b) saat tanggap darurat; dan (c) pasca bencana. Berdasarkan Pasal 34 penyelenggaraan penanggulangan bencana pada tahapan pra bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a meliputi: (a) dalam situasi tidak terjadi bencana; dan (b) dalam situasi terdapat potensi terjadinya bencana. Mitigasi bencana merupakan salah satu penanggulangan bencana dalam situasi terdapat potensi terjadi bencana (Pasal 44 UU 24/2007). Menurut Pasal 47 UU 24/2007 Mitigasi sebagaimana dilakukan untuk mengurangi resiko bencana bagi masyarakat yang berada pada kawasan rawan bencana. Kegiatan mitigasi dilakukan melalui:

a. pelaksanaan penataan ruang;
b. pengaturan pembangunan, pembangunan infrastruktur,
c. tata bangunan; dan
d. penyelenggaraan pendidikan, penyuluhan, dan pelatihan
e. baik secara konvensional maupun modern.

Regulasi terkait mitigasi bencana selanjutnya diuraikan secara lebih detail melalui Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana. Pasal 20 PP 21/2008 mengatur terkait mitigasi bencana sebagai berikut ini:

(1) Mitigasi bencana dilakukan untuk mengurangi risiko dan dampak yang diakibatkan oleh bencana terhadap masyarakat yang berada pada kawasan rawan bencana.

(2) Kegiatan mitigasi bencana sebagaimana dimaksud dilakukan melalui:

   a. perencanaan dan pelaksanaan penataan ruang yang berdasarkan pada analisis risiko bencana;

   b. pengaturan pembangunan, pembangunan infrastruktur, dan tata bangunan; dan

   c. penyelenggaraan pendidikan, pelatihan, dan penyuluhan, baik secara konvensional maupun modern.

(3) Pengaturan pembangunan, pembangunan infrastruktur, dan tata bangunan, wajib menerapkan aturan standar teknis bangunan yang ditetapkan oleh instansi/lembaga berwenang.

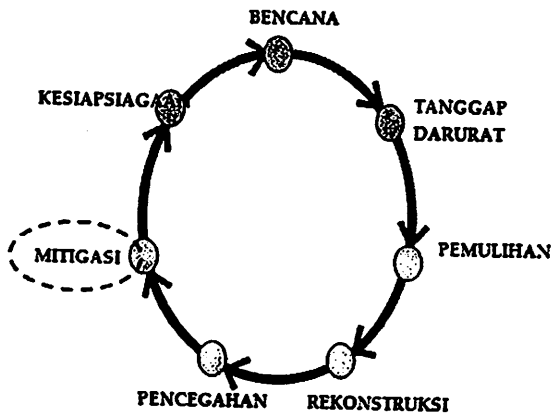
(4) Penyelenggaraan pendidikan, pelatihan, dan penyuluhan, wajib menerapkan aturan standar teknis pendidikan, pelatihan, dan penyuluhan yang ditetapkan oleh instansi/lembaga berwenang.

Berdasarkan regulasi tersebut, upaya mitigasi hendaknya menerapkan aturan standar teknis bangunan yang ditetapkan oleh instansi/lembaga berwenang.

7.3. Pembangunan Perumahan Swadaya Berbasis Mitigasi Bencana

Kerusakan lingkungan dan bencana alam tidak dapat dihilangkan. Manusia hanya dapat menghindar atau mengurangi dampak yang ditimbulkannya dengan pendekatan deteksi dini. Berbagai upaya yang dimaksudkan untuk meminimalkan atau mengurangi dampak bencana tersebut.

Mitigasi merupakan kegiatan sebelum terjadinya bencana yang dimaksudkan untuk mengantisipasi agar dampak yang ditimbulkan dapat dikurangi. Mitigasi merupakan salah satu tahap dari siklus manajemen bencana. Dalam siklus manajemen bencana antar kegiatan saling berkaitan mulai dari kegiatan pencegahan, kegiatan mitigasi, kegiatan kesiapsiagaan, kegiatan tanggap darurat, kegiatan pemulihan yang meliputi restorasi, rehabilitasi dan rekonstruksi, dan kegiatan pembangunan.



Gambar 7. 3. Siklus Manajemen Bencana

Sumber: Ajir dalam Fakhriyani, 2011

Mitigasi bencana sebagai tahapan manajemen bencana merupakan aksi kesiapsiagaan setelah masa tanggap darurat dan rehabilitasi dan rekonstruksi. Seluruh aspek masyarakat dalam situasi bencana dan mitigasi bencana merupakan satu kesatuan yang utuh, hendaknya seluruh stakeholder memiliki rasa tanggung jawab dalam masa mitigasi bencana (Ajir dalam Fakhriyani, 2011:14). Mitigasi bencana dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan dapat dilakukan secara struktural maupun secara non struktural. Secara struktural yaitu dengan melakukan upaya teknis, baik secara alami maupun buatan, misalnya pada kawasan perumahan pesisir sebagai upaya mitigasi tsunami dilakukan melalui pembuatan *breakwater* dan penanaman mangrove. Kemudian pembangunan tanggul-tanggul, kanal-kanal diversi, pintu-pintu air pengendali banjir, normalisasi sungai, dan sistem *polder* sebagai upaya mitigasi pada kawasan perumahan di daerah rawan banjir. Selanjutnya pada rumah-rumah pada wilayah rawan bencana gempa sebagai upaya mitigasi harus membangun rumah dengan struktur tahan gempa.

Sedangkan mitigasi secara non struktural adalah upaya non teknis yang menyangkut penyesuaian dan pengaturan tentang kegiatan manusia agar sejalan dan sesuai dengan upaya mitigasi struktural maupun upaya lainnya. Mitigasi secara non struktural antara lain dengan menyusun pedoman mitigasi bencana, membuat kebijakan tata guna lahan, kebijakan mengenai standarisasi bangunan tahan bencana, kebijakan tentang eksplorasi dan kegiatan perekonomian masyarakat pada kawasan khusus, penyadaran masyarakat, serta penyuluhan dan sosialisasi mengenai mitigasi bencana.

Mitigasi bencana alam pada perencanaan dan pengembangan kawasan perumahan bertujuan untuk menciptakan kawasan permukiman yang aman terhadap bencana alam. Penataan kawasan perumahan dan permukiman berbasiskan mitigasi bencana alam, perlu meninjau 2 (dua) jenis kawasan perumahan dan permukiman, yaitu kawasan perumahan dan permukiman baru, sebagai upaya preventif dan kawasan perumahan dan permukiman yang telah ada, sebagai upaya kuratif.

Salah satu upaya mitigasi di masa mendatang perlu melakukan penyusunan pedoman penataan kawasan perumahan dan permukiman dalam rangka mitigasi bencana alam, yang bertujuan untuk:

1. Memberikan pengertian dan lingkup mitigasi bencana alam pada kawasan perumahan dan permukiman
2. Memberikan tata cara dan prosedur perencanaan mitigasi bencana alam bagi kawasan perumahan dan permukiman
3. Memberikan dasar formal untuk alternatif tindakan mitigasi bencana alam yang dapat dilakukan untuk kawasan perumahan dan permukiman

Dari berbagai macam bencana alam, gempa bumi adalah yang paling banyak menimbulkan kerusakan sektor perumahan. Mitigasi bencana yang bisa dilakukan adalah dengan membangun rumah dengan stuktur tahan gempa. Prinsip dasar dari bangunan tahan gempa adalah membuat seluruh struktur menjadi satu kesatuan sehingga beban dapat ditanggung dan disalurkan secara bersama-sama dan proposional. Bangunan juga harus bersifat *daktail*, sehinga dapat bertahan apabila mengalami terjadinya perubahan bentuk yang diakibatkan oleh gempa. Beberapa batasan atau kriteria perencanaan dan pelaksanaan bangunan tahan gempa adalah (Puspito, 1994):

1. **Denah Bangunan**

   Bentuk bangunan yang baik adalah berbentuk simetris (segi empat, bujursangkar) dan mempunyai perbandingan yang baik antara satu sisi dengan sisi lainnya. Ini bertujuan untuk mengurangi gaya puntir yang terjadi pada saat gempa. Untuk bangunan yang besar dapat dilakukan pemisahan ruangan (dilatasi) sehingga dapat mengurangi efek gempa. Juga harus diperhatikan bukaan akibat jendela dan pintu tidak boleh terlalu besar. Apabila bukaan itu besar akan terjadi pelemahan pada jendela dan pintu tersebut.

2. **Atap Bangunan**

   Konstruksi atap menggunakan bahan yang ringan dan sederhana.

3. **Pondasi**

   Sebaiknya tanah dasar pondasi merupakan tanah kering, padat, dan merata kekerasannya. Dasar pondasi sebaiknya lebih dalam dari 45 cm. Pondasi sebaiknya dibuat menerus keliling bangunan tanpa terputus. Pondasi dinding penyekat juga dibuat menerus. Bila pondasi terdiri dari batu kali maka perlu dipasang balok pengikat (*sloof*) sepanjang pondasi tersebut. Pondasi setempat perlu diikat kuat satu sama lain dengan memakai balok.

4. **Ketentuan Struktur Rangka Beton Bertulang**

   Beton bertulang merupakan bagian yang terpenting dalam membuat rumah menjadi tahan gempa. Pengerjaan dan kualitas dari beton bertulang harus sangat diperhatikan. Penggunaan alat bantu seperti molen dan vibrator sangat disarankan. Untuk membuat sruktur beton bertulang (balok, sloof, ring balk) menjadi satu kesatuan sistem pengakeran dan penerusan tulangan harus dilakukan dengan baik. Tulangan yang digunakan untuk beton bertulang mempunyai diameter minimum 12 mm dengan jarak sengkang yang bervariasi.[]

BAB 8

SUBSTANSI PEMBELAJARAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA

8.1. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan Swadaya

Pentingnya kebijakan dalam menangani pembangunan perumahan swadaya di Indonesia, diperlukan strategi untuk melaksanakan program tersebut. Salah satu bentuk sederhananya adalah dengan melihat kebijakan serupa di negara lain seperti Thailand sebagai panduan dalam melaksanakan perumahan swadaya di Indonesia. Pembelajaran ini digunakan untuk mengambil hal-hal yang positif dan bila menemukan kelemahan dalam kebijakan tersebut maka diperlukan alternatif baru.

Indonesia sendiri memiliki kebijakan pembangunan perumahan swadaya sejak lama yaitu tahun 1969 yang lebih dikenal dengan KIP (Kampung Improvement Program) dengan studi di Jakarta dan Surabaya. Sedangkan di Thailand dimulai pada tahun 2000 dengan nama CODI (*Community Organizations Development Institute*). Menurut Boonyabancha dalam Winajanti (2003: 7) selaku ketua Harian Seknas Habitat pada artikel berjudul Menuju Kota Bebas Kumuh menyebutkan bahwa CODI justru belajar dari program KIP Indonesia dan mengembangkannya sesuai dengan kebutuhan dan budaya masyarakat Thailand. Hal ini berarti diperlukan kajian khusus untuk mengetahui seberapa besar perbedaan pengembangan dari kedua program tersebut.

Berikut merupakan perbandingan kebijakan pembangunan perumahan swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia disajikan pada Tabel 8.1.

Tabel 8. 1 Perbandingan Kebijakan Pembangunan Perumahan Swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia

Aspek	Kebijakan Perumahan Swadaya CODI Thailand	Kebijakan Perumahan Swadaya Indonesia	Kesimpulan Hasil Telaah Literatur
1. Pemberdayaan	• Mendukung dan meningkatkan peran organisasi masyarakat dan mekanisme lokal dalam pembangunan melalui pemberdayaan masyarakat berkelanjutan.	• Pembangunan perumahan berkelanjutan dengan peran serta dan pemberdayaan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)	• Peningkatan peran organisasi masyarakat melalu pemberdayaan masyarakat yang berkelanjutan belum optimal
2. Pengembangan Sistem Informasi Manajemen	• Mengembangkan proses pembelajaran, pengetahuan dan sistem teknologi informasi. • Meningkatkan efisiensi dan transparansi CODI, melalui pengembangan sistem manajemen untuk memungkinkan mitra dapat berpartisipasi dan terlibat dalam kegiatan-kegiatannya	• Pemantapan sistem data dan informasi.	• Sistem informasi manajemen belum berjalan • Database lemah
3. Kelembagaan dan Kerjasama Stakeholders	• Menekankan peran organisasi masyarakat sebagai inti dari proses pembangunan. • Mengkoordinasikan upaya masyarakat sipil dan mitra multilateral. • Mengembangkan Lembaga Keuangan Masyarakat dan komunitas ekonomi yang berorientasi pemberdayaan masyarakat miskin. • Membangun dan mengembangkan sistem kredit sebagai alat untuk pengembangan masyarakat.	• Pemantapan pemograman dan penganggaran untuk perumahan swadaya. • Peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ke sumber pembiayaan kredit mikro. • Peningkatan komunikasi dan koordinasi antar stakeholder untuk keterpaduan program.	• Peningkatan koordinasi lintas stakeholders pada kalangan akademisi belum dilakukan • Lembaga keuangan yang berorientasi kepada masyarakat miskin belum terkembangkan dengan baik

Sumber: Analisis, 2012

Berdasarkan dari hasil analisis perbandingan kebijakan antara CODI Thailand dan Indonesia di atas maka rekomendasi kebijakan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia ke depan adalah :

1. Peningkatan peran organisasi masyarakat dan mekanisme lokal dalam pembangunan;
2. Pembentukan dan pemberdayaan organisasi masyarakat sebagai inti dari proses pembangunan;
3. Peningkatan koordinasi antar masyarakat dan mitra multilateral;
4. Pengembangan proses pembelajaran, pengetahuan dan sistem teknologi informasi;
5. Peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah ke sumber pembiayaan kredit mikro melalui pengembangan Lembaga Keuangan Masyarakat dan komunitas ekonomi yang berorientasi pemberdayaan masyarakat miskin;

6. Pengembangan sistem kredit sebagai alat untuk pengembangan masyarakat;
7. Peningkatan efisiensi dan transparansi, melalui pengembangan sistem manajemen untuk memungkinkan mitra dapat berpartisipasi dan terlibat dalam kegiatan-kegiatannya.
8. Pengembangan program perumahan swadaya rakyat didasarkan pada keinginan membantu rakyat berpenghasilan rendah bukan karena keuntungan semata.

Sedangkan perbandingan program pembangunan perumahan swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia diuraikan dalam tabel di bawah ini :

Tabel 8. 2 Perbandingan Program Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia

Aspek	Program Perumahan Swadaya CODI Thailand	Program Perumahan Swadaya Indonesia	Kesimpulan Hasil Tinjauan Lapangan
1. Jenis Program	• Pelaksanaan Program Baan Mankong, meliputi: o On-site upgrading o Land-sharing & reconstruction (row-house, flat, detach house) o Re-blocking & re adjustment o Resettlement (flat, row-housing, mixed)	• Program Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya (BSP2S) • Program Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP)	• Terdapat Program dukungan pemerintah daerah meliputi: Bedah Rumah dan Bali Sejahreta (Prov. Bali) dan Bedah Kampung (Prov. Jawa Tengah)
2. Metode Pelaksanaan Program	• Mendukung Kelompok Masyarakat dalam kegiatan simpan, pinjam dan kredit • Upaya Pengentasan kemiskinan melalui pemberdayaan masyarakat (Tribina) • Penyusunan Masterplan Pembangunan Masyarakat • Penyediaan Perumahan berikut infrastruktur pendukung bagi masyarakat miskin • Memfasilitasi pendirian Dewan Organisasi Komunitas • Pelaksanaan Program Baan Mankong, yang merupakan Program saluran dana pemerintah, dalam bentuk subsidi prasarana dan perumahan serta pinjaman lunak, langsung kepada masyarakat miskin, yang merencanakan dan melaksanakan perbaikan rumah, prasarana dasar lingkungan dengan pengelolaan anggaran sendiri	• Pelaksanaan BSP2S dimaksudkan untuk mendorong LKM/LKNB agar dapat memfasilitasi perbaikan/pembangunan rumah atau perumahan melalui pembiayaan yang mudah diakses oleh MBR serta mendorong Pemerintah Daerah untuk memfasilitasi penyelenggaraan perumahan swadaya • Pelaksanaan PKP meliputi peningkatan kualitas perumahan dan prasarana lingkungan melalui pemberdayaan masyarakat miskin pada lingkungan tersebut di kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan	• Sebagian besar pelaksanaan program masih bersifat subsidi fisik dan keberlanjutan yang diharapkan belum terjadi karena ekonomi masyarakat yang rendah serta ketersediaan dana pembangunan pemerintah yang terbatas. Pelaksanaan program pembangunan perumahan swadaya di Indonesia bersifat program tahunan dan sehingga keberlanjutan yang diharapkan tidak terjadi • Pembangunan perumahan swadaya belum dilengkapi dengan Masterplan dan Roadmap yang jelas dan terarah serta terintegrasi dengan perencanaan pembangunan sektor lainnya dan perencanaan wilayah yang ada.

Sumber: Analisis, 2011

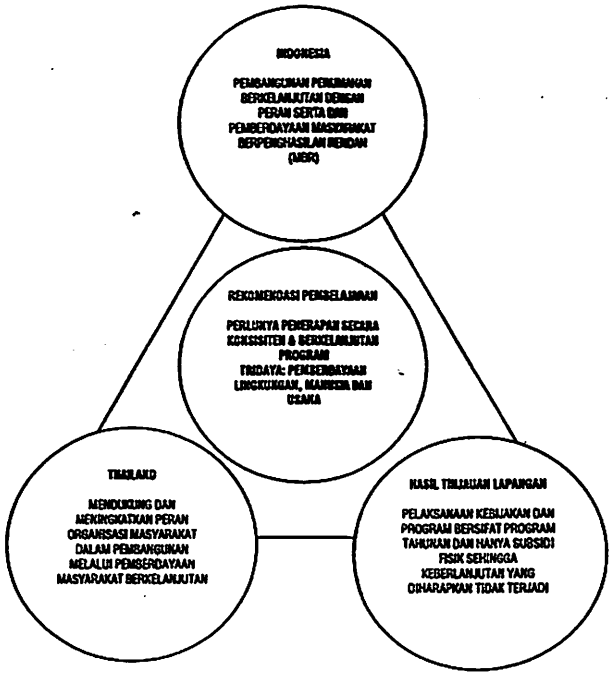
Berdasarkan dari hasil analisis perbandingan program pembangunan perumahan swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia di atas maka rekomendasi program pembangunan perumahan swadaya di Indonesia ke depan adalah Program TRIBINA atau TRIDAYA.

Konsep TRIDAYA bersifat komplementer terhadap pendekatan teknis-teknologis yang menjadi fokus

dari pelaksanaan pembangunan oleh departemen teknis (Kimpraswil). Unsur manusia memainkan peran kunci bagi keberhasilan penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Sehingga hasil pembangunan akan lebih efektif, berlanjut, dan berkembang. Sedangkan masyarakat akan terbebas dari ketergantungan pihak luar.

Menurut Lanti, A., (2000:11-12), pembangunan dan pengembangan perumahan produktif dalam mengantisipasi tantangan ekonomi kerakyatan ditempuh dengan kebijakan yang mendorong dan memfailitasi terbentuknya iklim dan lingkungan usaha yang kondusif, melalui optimalisasi keterpaduan pelaksanaan program perumahan dan pemukiman dengan program ekonomi kerakyatan yang terkait dalam suatu kerangka skenario pembangunan wilayah induknya. Selanjutnya Lanti menyatakan bahwa pendekatan dan strategi utama yang harus dilakukan adalah pemberdayaan masyarakat yang dilakukan melalui Tribina atau Tridaya yang meliputi:

1. Pemberdayaan Lingkungan
   a. Memfasilitasi upaya-upaya pembangunan prasarana dan sarana untuk pengembangan wilayah;
   b. Pengembangan dan pengelolaan hasi-hasil pembangunan fisik oleh masyarakat selaku subyek pembangunan;
   c. Aplikasi teknologi tepat guna dengan mendasarkan kepada kondisi sosial, budaya dan ekonomi masyarakat dalam pembangunan prasarana dan sarana wilayah.
2. Pemberdayaan Manusia
   a Pelibatan masyarakat dalam proses pembangunan;
   b Peningkatan pengetahuan dan kelompok masyarakat dalam pemanfaatan teknologi tepat guna;
   c Pelibatan masyarakat tersebut dengan mendasarkan kepada aspek-aspek sosial, budaya dan ekonomi masyarakat.
3. Pemberdayaan Usaha
   a. Memberikan kesempatan kerja dan kesempatan berusaha yang produktif kepada masyarakat;
   b. Mendukung usaha-usaha masyarakat dengan mendasarkan kepada kondisi sosial, budaya dan ekonominya antara lain meliputi usaha agribisnis, agroindustri, pertanian dan perikanan, dalam Industri kecil maupun industri rumah tangga serta perkembangan usaha jasa perdagangan;
   c. Menumbuhkan sifat-sifat wirausaha kepada masyarakat dalam menyongsong masa depan yang lebih baik tetapi dengan mendasarkan kepada aspek-aspek sosial, budaya yang dimiliki.



Gambar 8. 1 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Kebijakan dan Prongram Pembangunan Perumahan Swadaya

Sumber: Analisis, 2011

Kebijakan program TRIBINA/TRIDAYA membutuhkan SKB (Surat Keputusan Bersama) antar Kementerian yang terkait serta Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional (Bappenas). Secara ringkas rekomendasi pembelajaran aspek kebijakan dan program pembangunan perumahan swadaya secara ringkas disajikan melalui Gambar 8.1.

8.2. Struktur Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Kerjasama *Stakeholders*

Perbandingan struktur kelembagaan, mekanisme kerja dan kerjasama stakeholders pembangunan perumahan swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia, berikut kesimpulan serta rekomendasi hasil pembelajaran terbaik pembangunan perumahan swadaya yang dapat diterapkan di Indonesia ke depan, disajikan dalam Tabel 8.3 dan Gambar 8.2.

Berdasarkan dari hasil analisis tersebut dapat rekomendasi struktur kelembagaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia ke depan adalah pemisahan peran regulator dan operator yang selama ini dipegang oleh pemerintah pusat. Ke depan pemerintah diharapkan hanya berperan sebagai regulator, sedangkan operator dikerjakan oleh lembaga indepen melalui pembentukan Dewan Organisasi Komunitas pada tingkat pusat dan provinsi untuk mempromosikan organisasi masyarakat sebagai inti pembangunan, dan meningkatkan mekanisme partisipasi lintas *stakeholders*, meliputi:

a. Kelompok-kelompok masyarakat,
b. Lembaga keuangan,
c. Pemerintah daerah,

d. LSM,

e. Perguruan tinggi.

Di tingkat pemerintah pusat, selain Kemenpera, departemen atau badan yang perlu dilibat adalah Bappenas, Kementrian Sosial, Kementerian Koperasi dan UKM, serta Kementrian Pekerjaan Umum.

Tabel 8. 3 Perbandingan Struktur-Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Kerjasama Stakeholders Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia

Aspek	CODI Thailand	Indonesia	Kesimpulan Hasil Tinjauan Lapangan
1. Struktur Kelembagaan	1. Membentuk Dewan Organisasi Komunitas pada tingkat pusat dan provinsi untuk mempromosikan organisasi masyarakat sebagai inti pembangunan, dan meningkatkan mekanisme partisipasi lintas stakeholders lainnya. 2. Terdapat pembagian peran: Pemerintah sebagai regulator dan CODI sebagai operator	1. Membentuk POKJA Pusat (Kementerian Perumahan Rakyat) dan POKJA Daerah (Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota) 2. Pemerintah melaksanakan dua peran sebagai regulator dan operator	• Perlu pembagian peran pemerintah sebagai regulator dan lembaga independen sebagai operator
2. Mekanisme Kerja	1. Melakukan identifikasi permasalahan dan kebutuhan 2. Melalui DewanOrganisasi Komunitas mengadakan pertemuan dengan wakil-wakil dari seluruh masyarakat dan stakeholders. 3. Melakukan survey identifiksi permasalsahan dan kebutuhan 4. Mendiskusikan solusi pemecahan masalah dan pemenuhan kebutuhan 5. Menyusun Comunity Masterplan 6. Menyusun detail rencana kerja 7. Melaksanakan kegiatan pembangunan dengan melibatkan masyarakat dari proses perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan.	1. POKJA Pusat dari Deputi Perumahan Swadaya melakukan sosialisai program kepada Pemerintah Provinsi dan Kabupaten 2. Pemerintah Kabupaten membentuk POKJA 3. POKJA Kabupaten berkoordinasi dengan Camat dan Kepala Desa melakukan sosialisasi kepada MBR 4. Lembaga Perkreditan Desa (LPD) atau Koperasi Serba Usaha (KSU) difasilitasi Desa Adat dibentuk untuk penyaluran dana 5. MBR membentuk Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) untuk mendapatkan dana dari LPD 6. Kepada Desa melalui Kelompok Masyarakat Desa (KMD) dan fasilitator membantu KSM membuat proposal, administrasi dan pengawasan	• Pelaksanaan di Indonesia belum terpadu dan lintas sektoral • Pelaksanaan program ditopang kearifan lokal melalui peran DESA ADAT Bali yang lebih kuat sanksinya, Koordinasi dilakukan antara pemerintah dan lembaga adat menyatu dengan pemerintah desa dan dinas terkait, terdiri dari beberapa desa adat dengan kewenangan masing-masing (Prov. Bali)
3. Kerjasama Stakeholders	1. Memberdayakan masyarakat dengan membangun komunitas jaringan kerjasama antara masyarakat dengan swasta untuk menciptakan kegiatan ekonomi bagi masyarakat miskin	• Pelaksanaan pembangunan perumahan di Indonesia belum melibatkan stakeholders seperti: swasta, LSM, dan akademisi. Secara menyeluruh	• Terdapat bantuan CSR (Corporate Social Responsibility) Coca-cola masuk ke Propinsi (Prov. Bali) • Pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya ke depan di Indonesia perlu membangun jaringan kerjasama antar stakeholders

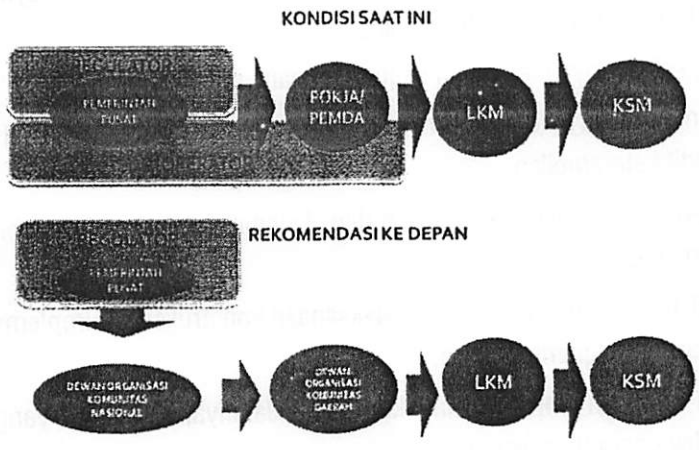
Sumber: Analisis, 2011

Pertimbangan dan alasan pemisahan peran regulator dan operator dijelaskan melalui Perbandingan Kondisi Saat ini (Penggabungan Peran Regulator dan Operator pada Pemerintah) dan Rekomendasi Ke Depan (Pemisahan Peran Regulator pada Pemerintah dan Operator pada Dewan Organisasi Komunitas), seperti dijelaskan pada Tabel 8.4.

Tabel 8. 4 Analisis Pembagian Peran Regulator dan Operator dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Swadaya Ke Depan

No	Aspek	Kondisi Saat Ini	Rekomendasi Ke Depan		Kesimpulan Pemisahan Peran
		Regulator+Operator	Regulator	Operator	
1	Lembaga Pelaksana	Pemerintah Pusat dan Daerah	Pemerintah Pusat	Dewan Organisasi Komunitas	Perwujudan *Good Governance* dan Demokratisasi
2	Peran	Penentu kebijakan sekaligus pelaksana program dan kegiatan	Penentu kebijakan	Pelaksana Program dan Kegiatan	Peningkatan efektivitas peran
3	Landasan Hukum	Sudah ditetapkan melalui UU, PP, Perpres/Kepres dan Permen/Kepmen	Perlu perubahan UU, PP, Perpres/ Kepres dan Permen/Kepmen	Perlu perubahan UU, PP, Perpres/Kepres dan Permen/Kepmen	Pemisahan peran memerlukan perubahan peraturan dan perundangan
4	Pendanaan	APBN & APBD	APBN & APBD	Perbankan, LKM, Koperasi, Swasta, Masyarakat, Hibah Luar Negeri & ISM	Efisiensi APBN & APBD pelaksanaan pembangunan bukan lagi tanggung jawab pemerintah
5	*Stakeholders*	Jajaran Pemerintah Pusat dan Daewrah	Jajaran Pemerintah Pusat dan Daerah	Perguruan Tinggi, Badan Usaha, Kelompok Masyarakat, Perbankan, Koperasi, Lembaga Keuangan Mikro, dan LSM	Pelibatan banyak *stakeholders* sebagai upaya perwujudan demokratisasi dan pembagian tanggungjawab bersama

Sumber: Analisis, 2011



Gambar 8. 2 Perlu Pemisahan Peran Regulator dan Operator

Sumber: Analisis, 2011

Pemerintah sebagai lembaga regulator memiliki wewenang sebagai berikut:

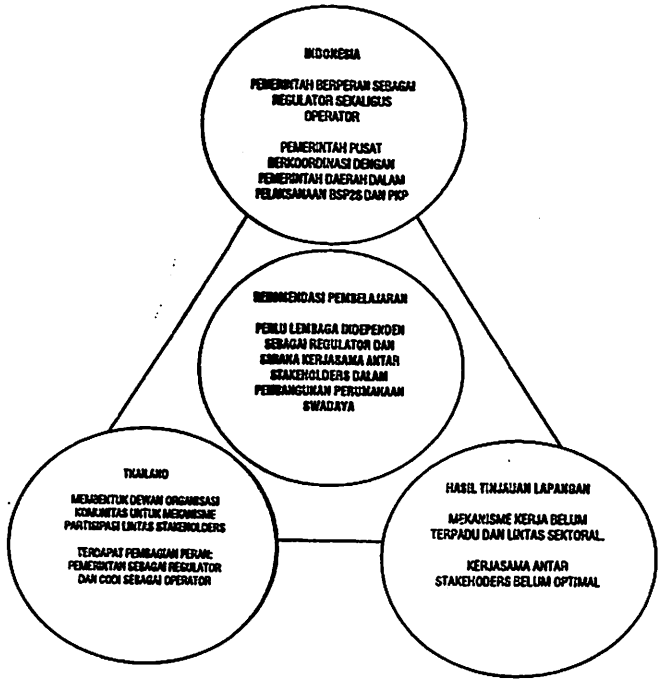
a. Menentukan arah kebijakan serta rencana strategis pembangunan perumahan swadaya,
b. Menyusun regulasi dan kebijakan di tingkat pemerintah pusat membentuk Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Keputusan Presiden, sedangkan ditingkat kementerian menyusun Peratuaran Menteri dan Surat Keputusan Bersama (SKB) untuk lintas kementerian,
c. Menyusun pedoman pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya,
d. Menyusun NSPM (Norma Standar Pelayanan Minimal) terkait pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya.

Selanjutnya Dewan Organisasi Komunitas tersebut sebagai lembaga operator melakukan mekanisme kerja dan kerjasama *stakeholders* dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi stakeholder dan sosialisasi program,
2. Mengatur jaringan pertemuan,
3. Mengatur pertemuan di setiap komunitas miskin perkotaan, yang melibatkan pemerintah daerah setempat,
4. Membentuk komite bersama untuk mengawasi pelaksanaan, terdiri dari: masyarakat miskin perkotaan; pemerintah daerah; akademisi; kalangan profesional dan LSM. Komite ini membantu untuk membangun hubungan baru kerjasama untuk mengintegrasikan perumahan masyarakat miskin perkotaan ke masing-masing pembangunan kota secara keseluruhan dan menciptakan mekanisme untuk menyelesaikan perumahan masadepan masalah,
5. Melalui komite mengadakan pertemuan dengan wakil-wakil dari seluruh masyarakat miskin perkotaan,
6. Melaksanakan survei untuk mengumpulkan tentang semua informasi kondisi rumah tangga miskin, kondisi perumahan, kepemilikan tanah, masalah infrastruktur, masyarakat organisasi, dan informasi-informasi lain yang dibutuhkan,
7. Dari hasil survei, selanjutnya menyusun sebuah rencana untuk seluruh kota,
8. Memobilisasi sumber daya lokal, serta memperkuat kelompok-kelompok lokal dan membangun manajemen kolektif keterampilan,
9. Perencanaan proyek berdasarkan kebutuhan dan keinginan masyarakat, sehingga masyarakat dapat terlibat langsung,
10. Mensiapkan detail rencana pembangunan, pelaksanaan konstruksi dan implementasi yang dapat digunakan sebagai sarana pembelajaran,
11. Mengembangkan kegiatan untuk semua komunitas lainnya, termasuk yang tinggal di luar masyarakat misalnya para tunawisma,
12. Melakukan koordinasi dengan kalangan swasta dan masyarakat pemilik tanah,
13. Mengintegrasikan kegiatan dengan proses pembangunan kota lainnya,

14. Membangun komunitas jaringan kerjasama antara masyarakat dengan stakeholders untuk menciptakan kegiatan ekonomi bagi masyarakat miskin,
15. Setelah semua program berjalan, dilakukan evaluasi untuk mengetahui perkembangan yang terjadi.

Secara ringkas rekomendasi pembelajaran aspek struktur kelembagaan, mekanisme kerja dan kerjasama *stakeholders* pembangunan perumahan swadaya secara ringkas disajikan melalui Gambar 8.3.



Gambar 8. 3 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Struktur Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan *Stakeholders* Pembangunan Perumahan Swadaya.

Sumber: Analisis, 2011

8.3. Pemberdayaan Kelompok Masyarakat

Pemberdayaan atau *Empowerment* dikenal sejak adanya Friedman (1992 : 32-33) mengatakan bahwa pemberdayaan dalam perencanaan ditekankan pada pemberdayaan masyarakat dalam tiga segi sebagai sumber utama pemberdayaan yaitu sosial, politik, dan psikologi. Teori ini kemudian berkembang seiring bergulirnya waktu dan digunakan di beberapa negara hingga saat ini. Pemberdayaan masyarakat adalah suatu upaya untuk memulihkan atau meningkatkan keberdayaan suatu komunitas agar mampu berbuat sesuai dengan harkat dan martabat mereka dalam melaksanakan hak-hak dan tanggung jawab mereka sebagai komunitas manusia dan warga negara. Tujuan akhir pemberdayaan masyarakat adalah pulihnya nilai-nilai manusia sesuai harkat dan martabatnya sebagai pribadi yang unik, merdeka dan mandiri. (1) unik dalam konteks kemajemukan manusia; (2) merdeka dari segala belenggu internal maupun eksternal termasuk belenggu keduniawian dan kemiskinan (3) mandiri untuk mampu menjadi programer bagi dirinya dan bertangungjawab terhadap diri sendiri, sesama, dan lingkungan.

Menurut Ife (1995:59), beberapa pandangan tentang pemberdayaan masyarakat, antara lain:

1. Struktural, pemberdayaan merupakan upaya pembebasan, transformasi structural secara fundamental, dan elimanasi structural atau sistem yang operesif.
2. Pluralis, pemberdayaan sebagai upaya meningkatkan daya seseorang atau sekelompok orang untuk dapat bersaing dengan kelompok lain dalam suatu *'rule of the game'* tertentu.
3. Elitis, pemberdayaan sebagai upaya mempengaruhi elit, membentuk aliniasi dengan elit-elit tersebut, serta berusaha melakukan perubahan terhadap praktek-praktek dan struktur yang elitis.
4. Post-Strukturalis, pemberdayaan merupakan upaya mengubah diskursus serta menghargai subyektivitas dalam pemahaman realitas sosial.

Memberdayakan masyarakat artinya mendorong peningkatan kualitas kemanusiaan masyarakat yaitu menggunakan sifat-sifat kemanusiaannya dan meningkatkan kapasitas mereka. Mendorong masyarakat untuk menggunakan sifat kemanusiaannya dengan cara: mendorong kepedulian untuk saling menolong di antara warga masyarakat; mendorong masyarakat untuk menyumbangkan tenaga waktu dan pikirannya bagi penangggulangan kemiskinan, ikut berperan aktif dalam pembangunan atau perencanaan yang dilakukan oleh pemerintah, dan sebagainya. Meningkatkan kapasitas kemampuan masyarakat dengan cara: meningkatkan pendidikan masyarakat melalui pendidikan formal, pelatihan, memberikan akses informasi, melibatkan masyarakat dalam diskusi-diskusi; meningkatkan keterampilan warga masyarakat; memberikan santunan kepada warga yang benar-benar tidak mampu; meningkatkan kesehatan masyarakat, memotivasi masyarakat untuk selalu bergerak/bertindak dalam mengubah kehidupan menjadi lebih baik, mengurangi pengangguran dan sebagainya.

Melibatkan masyarakat dalam proses penanggulangan kemiskinan mulai dari refleksi kemiskinan, pemetaan swadaya, pemilihan BKM/LKM, penyusunan PJM, terlibat di KSM, dan monitoring evaluasi kegiatan.

Pemberdayaan masyarakat yang telah dilakukan oleh CODI Thailand, dikembangkan dalam aspek-aspek sebagai berikut: (1) Pengentasan Kemiskinan, (2) Pengembangan Jaringan; (3) Penyusunan *Masterplan* Pembangunan Masyarakat, dan (4) Pendirian Dewan Organisasi Masyarakat. Perbandingan pelaksanaan pembertdayaan masyarakat berdasarkan keempat aspek tersebut dijelaskan melalui Tabel 8.5.

Tabel 8. 5 Perbandingan Pelaksanaan Pemberdayaan Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia

No	Uraian	CODI Thailand	Indonesia	Kesimpulan Hasil Temuan Lapangan
1	Pengentasan Kemiskinan	• Pengembangan dukungan untuk membangun organisasi masyarakat dan jaringan organisasi komunitas. • Mempromosikan Sistem Simpan-Pinjam untuk Kesejahteraan Masyarakat. • Memberdayakan organisasi masyarakat untuk menjadi inti utama pembangunan • Manajemen Sumber Daya Alam dan Pertanian yang Berkelanjutan. • Penataan Kawasan Kumuh melalui Proyek Bann Mankong. • Pemecahan masalah perumahan dan tanah produktif masyarakat miskin di pedesaan. • Pemecahan masalah keuangan Organisasi Masyarakat/Pemecahan Masalah Hutang • Pelaksanaan kegiatan-kegiatan peningkatan pendapatan masyarakat melalui pelatihan dan pengembangan usaha-usaha kecil-menengah.	• Pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin, yang meliputi : Pemberdayaan masyarakat untuk mengembangkan kemampuan usaha dan hidup produktif; Penyediaan kemudahan akses kepada sumber daya, Penyediaan prasarana dan sarana usaha bagi keluarga miskin; Pelatihan yang berkaitan dengan teknologi tepat guna dan pengembangan kewirausahaan, serta keterampilan pendukung • lainnya. • Kegiatan pengentasan kemiskinan dilakukan melalui kegiatan PNPM (Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat) Mandiri, pemberian KUR (Kredit Usaha Rakyat).	• Kegiatan pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin belum dilakukan scara terpadu dan optimal • Kegiatan pembangunan perumahan belum disertai atau terpadu dengan kegiatan-kegiatan pemberdayaan masyarakat agar kesejahteraan masyarakat dapat meningkat sehingga masyarakat mampu mengelola dana bergulir secara mandiri
2	Pengembangan Jaringan	• Membangun komunitas jaringan kerjasama antara masyarakat dengan stakeholders untuk menciptakan kegiatan ekonomi bagi masyarakat miskin • Pembangunan kerjasama muitilateral, untuk mengkoordinasikan mekanisme kerjasama dalam pembangunan dengan banyak mitra di daerah, dengan memberdayakan organisasi masyarakat sebagai inti utama, serta melibatkan organisasi eksternal sebagai pendukung yang akan mengarah pada integrasi sumber daya dari banyak stakeholders	• Pemantapan kerjasama kelembagaan perumahan dan permukiman yang handal dan responsive, di lingkungan kelembagaan meliputi: Pemerintah (Pusat, Provinsi, Kabupaten/Kota), Badan Usaha (BUMN, BUMD, Swasta), dan Masyarakat (orang dan kelompok atau perkumpulan).	• Jaringan kerjasama hanya sebatas pemerintah daerah, LKM dan KSM, belum mengembangkan kerjasama dengan stakeholders lainnya seperti kalangan akademisi, LSM dan Badan Usaha • TRIBINA/TRIDAYA belum dilaksanakan secara optimal khususnya pada pemberdayaan manusia dan pemberdayaan ekonomi sebagai peningkatan kapasitas dan kesejahteraan masyarakat

	Aspek	Di Thailand	Indonesia	Kesimpulan Hasil Tinjauan Lapangan
3	Community Masterplan	• Community Masterplan disusun setelah melakukan survei untuk mengumpulkan tentang semua informasi kondisi rumah tangga miskin, kondisi perumahan, kepemilikan tanah, masalah infrastruktur, masyarakat organisasi, dan informasi-informasi lain yang dibutuhkan • Community Masterplan digunakan sebagai dasar detail rencana pembangunan, pelaksanaan konstruksi dan implementasi program	• Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) merupakan skenario koordinasi dan keterpaduan lintas sektoral terkait dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah • Dalam pelaksanaaan Program Perumahan Swadaya tidak diawali dengan penyusunan Community Masterplan • Penyusunan Communty Masterplan ditemukan dalam pelaksanaan PNPM yang digunakan dalam perencanaan perbaikan infrastruktur lingkungan permukiman	• Pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia masih bersifat sektoral belum terintegrasi dengan perencanaan wilayah karena pada beberapa RP4D belum tersyahkan karena Pemerintah Daerah belum menganggap RP4D sudah saatnya diperlukan. • Kedepan penyusunan Community masterplan perlu dilakukan di Indonesia untuk menginetgrasikan perencanan sektoral dengan perencanaan wilayah.
4	Dewan Organisasi Komunitas	• Dewan Organisasi Kornunitas dibentuk dalam rangka meningkatkan peran organisasi-organisasi masyarakat dan mekanisme kerjasama antar stakeholders • Dewan tingkat pusat terdiri dari empat wakil dari organisasi pemerintah, tiga wakil dari pemerintah daerah dan tiga wakil dari Organisasi Masyarakat dan tiga dari LSM. Dewan ini adalah mekanisme tertinggi untuk membuat kebijakan. • Dewan tingkat Daerah terdiri dari perwakilan organisasi masyarakat dan perwakilan mitra lainnya di pedesaan, memiliki peran untuk menentukan strategi daerah dan mengembangkan jaringan regional.	• Pembentukan Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan danPermukiman Nasional (BKP4N) yang tugasnya menyiapkan rumusan kebijaksanaan, memecahkan berbagai permasalahan, dan melaksanakan pengawasan dan pengendalian di bidang pembangunan perumahan dan permukiman. Didaerah, BKP4N dibantu oleh Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah Tingkat II (BP4D) (Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994).	• Pada pelaksanaan program perumahan swadaya yang ada Dewan Organisasi Komunitas pada tingkat pusat maupun daerah belum dibentuk secara tersetruktur dan terorganisasi dengan baik, • Di tingkat desa Kelompok-kelompok Swadaya Masyarakat berkoordinasi kedalam Lembaga Masyarakat Desa debawah Kepala Desa.

Sumber: Analisis, 2011

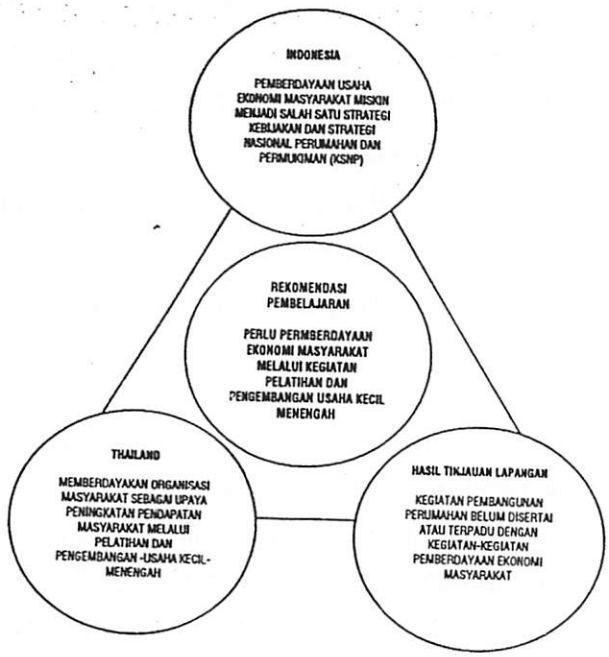
Berdasarkan dari hasil analisis di atas, maka dapat direkomendasikan pelaksanaan pemberdayaan kelompok masyarakat dalam pembangunan perumahan swadaya di Indonesia ke depan adalah seperti berikut ini.

1. Aspek Pengentasan Kemiskinan
   - Pengembangan dukungan untuk membangun organisasi masyarakat dan jaringan organisasi komunitas,

- Pengembangan Sistem Simpan-Pinjam untuk Kesejahteraan Masyarakat,
- Pemberdayaan organisasi masyarakat untuk menjadi inti utama pembangunan
- Manajemen Sumber Daya Alam dan Pertanian yang Berkelanjutan,
- Penataan Kawasan Kumuh Perkotaan,
- Pemecahan masalah perumahan dan tanah produktif masyarakat miskin di pedesaan,
- Pemecahan masalah keuangan Organisasi Masyarakat,
- Pelaksanaan kegiatan-kegiatan peningkatan pendapatan masyarakat melalui pelatihan dan pengembangan usaha-usaha kecil-menengah.

2. Aspek Pengembangan Jaringan
   - Pengembangan komunitas jaringan kerjasama antara masyarakat dengan stakeholders untuk menciptakan kegiatan ekonomi bagi masyarakat miskin,
   - Pembangunan kerjasama multilateral, untuk mengkoordinasikan mekanisme kerjasama dalam pembangunan dengan banyak mitra di daerah, dengan memberdayakan organisasi masyarakat sebagai inti utama, serta melibatkan organisasi eksternal sebagai pendukung yang akan mengarah pada integrasi sumber daya dari banyak stakeholders.
3. Aspek Penyusunan Masterplan Pembangunan Masyarakat
   - Penyusunan Community Masterplan berfungsi sebagai pengintegrasian program perumahan swadaya dengan arah pembangunan daerah, kebijakan pengembangan wilayah, penataan bangunan dan lingkungan, dan program-program sektoral terkait lannya
   - Community Masterplan disusun setelah melakukan survei untuk mengumpulkan tentang semua informasi kondisi rumah tangga miskin, kondisi perumahan, kepemilikan tanah, masalah infrastruktur, masyarakat organisasi, dan informasi-informasi lain yang dibutuhkan,
   - Community Master*plan* digunakan sebagai dasar detail rencana pembangunan, pelaksanaan konstruksi dan implementasi program.
4. Aspek Pembentukan Dewan Organisasi Masyarakat
   - Dewan Organisasi Komunitas dibentuk dalam rangka meningkatkan peran organisasi-organisasi masyarakat dan mekanisme kerjasama antar stakeholders.
   - Dewan tingkat pusat terdiri dari empat wakil dari organisasi pemerintah, tiga wakil dari pemerintah daerah dan tiga wakil dari Organisasi Masyarakat dan tiga dari LSM. Dewan ini adalah mekanisme tertinggi untuk membuat kebijakan.
   - Dewan tingkat Daerah terdiri dari perwakilan organisasi masyarakat dan perwakilan mitra lainnya di pedesaan, memiliki peran untuk menentukan strategi daerah dan mengembangkan jaringan regional.

Secara ringkas rekomendasi pembelajaran aspek pemberdayaan masyarakat pembangunan perumahan swadaya secara ringkas disajikan melalui Gambar 8.4.



Gambar 8. 4 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Pemberdayaan Masyarakat Pembangunan Perumahan Swadaya

Sumber: Analisis, 2011

8.4. Sistem Pembiayaan Perumahan Swadaya

Perbandingan sistem pembiayaan pembangunan perumahan swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia, kesimpulan serta rekomendasi system pembiayaan pembangunan perumahan swadaya yang dapat diterapkan di Indonesia ke depan, disajikan pada Tabel 8.6.

Tabel 8. 6 Perbandingan Sistem Pembiayaan Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia

Aspek	Sistem Pembiayaan Perumahan Swadaya CODI Thailand	Sistem Pembiayaan Perumahan Swadaya Indonesia	Kesimpulan Hasil Tinjauan Lapangan
1. Model Pembiayaan	1. Ada tiga komponen utama dalam pembiayaan masing-masing proyek perumahan BMK: 1) subsidi dari Pemerintah yang sama THB 68.000 per keluarga, 2) pinjaman jangka panjang yang diberikan oleh CODI, dan 3) tabungan masyarakat sendiri. 2. Pengembangan kredit terdiri dari 5 jenis kredit dengan bunga sebagai berikut: (1) Total Part Credit: 3.5 %; (2) Housing/Earning Land Credit 3 % / 5%; (3) Bussiness Community Credit: 4%; (4) Revolving Credit: 6%; (5) Housing Credit on the Baan Mankong Project : 2%	1. Model bantuan pembiayaan pembangunan perumahan swadaya kepada masyarakat melalui dana bergulir dengan bunga 1% dan subsidi, semuanya dalam bentuk barang.	• Pada pelaksanaan penyaluran pembiayaan di Indonesia karena faktor kemiskinan, maka pengembangan dana bergulir sulit dilakukan, masyarakat cenderung sulit mengembalikan kredit sehingga bantuan banyak yang bersifat hibah

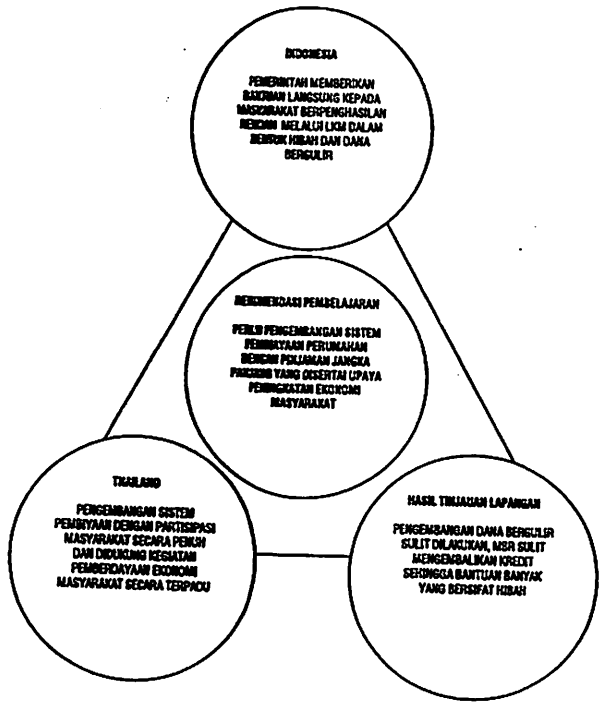
Aspek	Sistem Pembiayaan Perumahan Swadaya CODI Thailand	Sistem Pembiayaan Perumahan Swadaya Indonesia	Kesimpulan Hasil Tinjauan Literatur
2. Mekanisme Penyaluran Dana	1. Subsidi Pemerintah disalurkan melalui CODI kepada organisasi masyarakat yang memiliki proyek dan masyarakat memutuskan bagaimana memanfaatkan subsidi ini.	1. Pemerintah memberikan dana langsung berupa hibah dan dana langsung masuk ke rekening KSU (Koperasi Serba Usaha) / LKM (Lembaga Keuangan Mikro) /KUD (Koperasi Unit Desa) diberikan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)	• Perlu lembaga independen di luar pemerintah sebagai operator pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya
3. Biaya Operasional	1. Sejumlah kecil subsidi juga disishkan untuk biaya administrasi dan operasional	1. Tidak adanya ketentuan alokasi dana operasional dan administrasi memberikan peluang terhadap penyimpangan	• Perlu mengalokasikan biaya operasional
4. Upaya Peningkatan Kapasitas Ekonomi Masyarakat	1. Mengembangkan sistem penghematan dan sistem komunitas keuangan untuk menjadi sumber pendanaan yang mendukung dan memperluas kekuatan masyarakat, sehingga mereka dapat mengandalkan pada diri mereka sendiri untuk periode jangka panjang. 2. Mengembangkan kredit yang dapat digunakan untuk pembangunan yang dapat mendukung kualitas hidup yang lebih baik dari anggotanya. 3. Mempromosikan sistem bangunan ekonomi masyarakat dapat terhubung bersama secara luas di bagian produksi, transformasi dan pasar	1. Pemberian bantuan dana bergulir tidak disertai uapaya peningkatan kapasitas ekonomi masyarakat	• Perlu pengembangan sistem pembiayaan pro rakyat miskin disertai dengan pemberdayaan masyarakat sebagai upaya peningkatan ekonomi masyarakat

Sumber: Analisis, 2011

Berdasarkan dari hasil analisis di atas maka dapat direkomendasikan sistem pembiayaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia ke depan adalah seperti berikut ini.

1. Pengembangan sistem penghematan dan sistem komunitas keuangan untuk menjadi sumber pendanaan yang mendukung dan memperluas kekuatan masyarakat, sehingga mereka dapat mengandalkan pada diri mereka sendiri untuk periode jangka panjang.
2. Pengembangan kredit yang dapat digunakan untuk pembangunan yang dapat mendukung kualitas hidup yang lebih baik dari anggotanya.
3. Pengembangan sistem pengembangan ekonomi masyarakat dapat menghubungkan secara luas di sektor produksi, distribusi dan pasar.
4. Pengembangan tiga komponen utama dalam pembiayaan perumahan dapat dilakukan melalui: 1) subsidi dari Pemerintah, 2) pinjaman jangka panjang, dan 3) tabungan masyarakat sendiri
5. Dari aspek waktu, pembangunan swadaya perlu direncanakan dengan berbagai skema (tergantung kondisi dan potensi wilayahnya), yaitu skema jangka pendek (1 – 5 tahun), jangka menengah (6 – 15 tahun), dan jangka panjang (16 – 30 tahun).

Secara ringkas rekomendasi pembelajaran aspek sistem pembiayaan pembangunan perumahan swadaya secara ringkas disajikan melalui Gambar 8.5. Pemberian pinjaman kepada masyarakat kalangan bawah harus didasarkan pada rasa ingin menolong bukan mencari keuntungan secara penambahan finansial semata. Salah satu contohnya adalah memberikan pinjaman lunak yang berarti memberikan pinjaman dengan tingkat bunga yang rendah, jangka waktu yang panjang, serta persyaratan yang mudah untuk diakses oleh masyarakat bawah. Kenyataannya saat ini perbedaan mencolok terlihat pada ada tidaknya kekuatan masyarakat dalam membangun perumahan swadaya tanpa dibebani yang namanya hibah. Di Indonesia masih terdapat beberapa lembaga swasta yang menggunakan sistem hibah sebagai hubungan timbal balik antara masyarakat dengan di pemberi pinjaman, sedangkan di Thailand tidak terdapat sistem hibah karena bantuan benar-benar penuh dengan membantu perekonomian masyarakat secara utuh dan berkelanjutan serta menggunakan partisipasi kebersamaan dalam lingkup masyarakat tersebut.



Gambar 8. 5 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Sistem Pembiayaan Pembangunan Perumahan Swadaya

Sumber: Analisis, 2011

BAB 9

KEBIJAKAN PENINGKATAN KAPASITAS SDM BIDANG PERUMAHAN SWADAYA

9.1. Tujuan dan Sasaran Peningkatan Kapasitas SDM

Tujuan dari peningkatan kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya adalah sebagai berikut :

1. Memperluas wawasan pengetahuan, pola pikir, kerja sama dan lain-lain bagi para pejabat / pegawai di lingkungan Deputi Bidang Perumahan Swadaya.
2. Menyamakan persepsi dan pemahaman tentang pengelolaan kegiatan perumahan swaadaya dalam deputi perumahan swadaya dalam kementrian perumahan rakyat.
3. Meningkatkan kinerja aparat yang handal dan mampu mengatasi berbagai persoalan yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman
4. Meningkatkan rasa solidaritas baik antar pegawai maupun dengan masyarakat dalam upaya program pembangunan perumahan swadaya.

Sedangkan sasaran dari kegiatan peningkatan kapasitas SDM ini adalah pejabat dan pegawai dilingkungan Deputi Bidang Perumahan Swadaya Kementerian Pekerjaan Umum.

9.2. Metoda Peningkatan Kapasitas SDM

Sebagai seorang pegawai sangat mengandalkan pada pengetahuan yang dimilikinya baik pengetahuan secara khusus maupun umum, hal ini tentu berkaitan erat dengan pelaksanaan tugas serta keberhasilan program yang ditanganinya. Selain itu kemampuan dan kepiawaian dari pegawai juga menentukan pada besaran biaya bahan produksi dan waktu dalam suatu pekerjaan sehingga secara langsung menentukan pada pencapaian tujuan organisasi tersebut.

Faktor lain yang dibutuhkan agar tujuan lembaga tercapai adalah keterampilan dan sikap.

Oleh karena itu, pengembangan sikap juga harus diusahakan dalam pengembangan pegawai/ karyawan. Sebisa mungkin pengembangan keterampilan dan sikap, dilakukan saat pertama kali pegawai tersebut menginjakkan kakinya di perusahaan itu.

Adanya perbedaan obyek pengembangan pengetahuan, keterampilan maupun sikap pegawai akan membawa konsekuensi pada metode-metode pengembangannya yang dipakai. Perkembangan pengetahuan

sebagai merupakan proses intelektual dilaksanakan dengan cara-cara sekolah, kuliah *audiovisual aids*, dan instruksi-instruksi yang telah diprogramkan. Perkembangan sikap dapat dilakukan melalui proses dinamika kejiwaan, seperti metode permainan (*games*), dan *sensitivity training*. Secara ringkas tujuan dan metode pengembangan pegawai dapat dirumuskan seperti pada Tabel 9.1(KEMENPERA, 2010).

Tabel 9.1. Tujuan dan Metode Pengembangan Pegawai

Tujuan Pengembangan	Sifat Pengembangan	Proses Pengembangan	Metode Pengembangan
Memperbaiki tingkat efektivitas kegiatan pegawai dalam mencapai hasil yang telah ditetapkan .	Pengembangan Pengetahuan.	Pengembangan Intelektualitas	Sekolah, Kuliah, Ceramah Audiovisual
	Pengembangan Pelatihan	Latihan Praktek.	Diskusi kasus & simulasi
	Pengembangan Sikap.	Pengembangan Sikap Emosional	Role Playing Games, Sensitivity Training

Sumber: Heldjrahman Ranupandojo dan Suad Husnan (1983 : 69).

Pengembangan pegawai diartikan sebagai usaha-usaha untuk meningkatkan keterampilan maupun pengetahuan umum bagi pegawai agar pelaksanaan pencapaian tujuan lebih efisien. Dalam pengertian ini, maka istilah pengembangan akan mencakup pengertian latihan dan pendidikan yaitu sarana peningkatan keterampilan dan pengetahuan umum bagi pegawai.

Peningkatan kapasitas Sumber Daya Manusia sebagai upaya manajemen yang terencana dan berkesinambungan. Bertujuan untuk meningkatkan kompetensi pegawai Bidang Perumahan Swadaya dengan metode pelatihan, pendidikan, pengembangan diri, wokshop, seminar dan studi banding.

9.3. Materi Peningkatan Kapasitas SDM

Rekomendasi materi dan metode peningkatan SDM Bidang Perumahan Swadaya berdasarkan kajian pembelajaran terhadap kebijakan dan pelaksanaan perumahan swadaya dalam dan luar negeri disajikan pada Tabel 9.2.

Tabel 9.2. Materi Peningkatan Kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya

Aspek Utama	Bidang	Materi	Metode
Perencanaan Perumahan Swadaya	Strategi Perumahan Swadaya	• Analisis strategi pembangunan perumahan swadaya • Penyusunan rencana dan strategi pembangunan perumahan swadaya	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Program dan Anggaran	• Penyusunan Program • Penyusunan Anggaran	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Pendataan dan Sosialisasi	• Pengumpulan data • Olah dan Analisis Data • Pengembangan Sistem Informasi Manajemen • Komunikasi Publik	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
Sumber Daya Swadaya	Pertanahan dan Prasarana, Utilitas	• Penataan Kawasan • Tata Guna Lahan • Manajemen Infrastruktur Permukiman dan Perumahan	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Sumber Daya Ekonomi	• Pengembangan Sumberdaya Finansial • Peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ke sumber pembiayaan kredit mikro melalui pengembangan Lembaga Keuangan Masyarakat dan komunitas ekonomi yang berorientasi pemberdayaan masyarakat miskin. • Pengembangan sistem kredit sebagai alat untuk pengembangan masyarakat. • Pemeliharaan Aset dan Properti Swadaya	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Sumber Daya Sosial dan Budaya	• Pengkajian Kearifan Lokal • Pengembangan Sumber Daya Sosial • Pengembangan Sumber Daya Budaya	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan, Workshop dan Seminar • Studi Banding
Kemitraan dan Keswadayaan Perumahan	Kemitraan Pemerintah dan Lembaga Perumahan Swadaya	• Peningkatan kerjasama internasional • Peningkatan kerjasama dengan kalangan akademisi • Pengingaktan kerjasama dengan LSM terkait Perumahan Swadaya	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Kemitraan Usaha Perumahan Swadaya	• Peningkatan Kerjasama dengan Dunia Usaha • Peningkatan Kerjasama Usaha Kecil dan Menengah • Peningkatan Kerjasama Usaha Informal	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding

Aspek	Bidang	Materi	Metoda
	Insiatif Perumahan Swadaya	• Pengembangan Insiatif Usaha Peningkatan Ekonomi Masyarakat • Peningkatan Inisiatif Nirlaba	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
Fasilitasi dan Pemberdayaan Komunitas Swadaya	Fasilitas Lembaga Perumahan Swadaya	• Peningkatan peran organisasi masyarakat dan mekanisme lokal dalam pembangunan. • Peningkatan Peran Lembaga Nasional • Peningkatan Peran Lembaga Dearah dan Adat	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Pemberdayaan Komunitas Inisiatif Perumahan Swadaya	• Pengembangan Komunitas Inisiatif Usaha • Pengembangan Komunitas Insiatif Nirlaba • Pembentukan dan pemberdayaan organisasi masyarakat sebagai inti dari proses pembangunan	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding
	Pemberdayaan Usaha Perumahan Swadaya	• Pemberdayaan Usaha Kecil, Menengah dan Koperasi • Pemberdayaan Usaha Informal Swadaya	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan dan Studi Banding • Workshop dan Seminar
Evaluasi Perumahan Swadaya	Pemantauan dan Evaluasi	• Pengembangan Pemantauan Berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) • Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Evaluasi Kinerja	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan, Workshop dan Seminar dan Studi Banding
	Pengkajian Perumahan Swadaya	• Pengkajian Peumahan Swadaya Perkotaan • Pengkajian Perumahan Swadaya Perdesaan	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan, Workshop dan Seminar, Studi Banding
	Analisis dan Pelaporan	• Pengembangan Analisis Data Berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) • Pengembangan Pelaporan terintegrasi dengan Sistem Infomasi Manajemen	• Pendidikan formal lanjutan • Pelatihan • Workshop dan Seminar • Studi Banding

Sumber: Analisis, 2011

BAB 10
KUMPULAN DAN REKOMENDASI

10.1. Kesimpulan

Dari hasil kajian dan perbandingan pembangunan perumahan di beberapa negara Asia Pasifik pembelajaran pembangunan perumahan terbaik adalah dari Thailand. Hal ini dikarenakan, Thailand memiliki konsep pemberdayaan sosial ekonomi melalui program kemandirian masyarakat pada kegiatan tabungan, kredit, dan pinjaman lunak untuk mendukung pembangunan perumahan bagi masyarakat miskin. Maka dari itu, sejumlah faktor penting yang perlu diperhatikan dalam CODI tersebut adalah 1) struktur dan mekanisme kerja, 2) pemberdayaan kelompok masyarakat miskin dan organisasinya, 3) rencana dan program kemandirian masyarakat, 4) penyusunan community master plan, dan 5) peran dewan organisasi komunitas.

Praktek pembangunan perumahan melalui CODI di Thailand melibatkan sejumlah jaringan *stakeholders* dengan mencakup pemerintah pusat dan daerah, LSM, perguruan tinggi dan organisasi/komunitas/ kelompok masyarakat. Program unggulan dari CODI diantaranya adalah *on-site upgrading, land-sharing & reconstruction (row-house, flat, detach house), reblocking & readjustment, dan resettlement (flat, row-housing, mixed).*

Praktek CODI ini identik dengan program TRIBINA yang ada di Indonesia, yaitu bina manusia, bina ekonomi, dan bina lingkungan. Praktek KIP di Surabaya adalah praktek TRIBINA berbasis *on-site upgrading* yang dapat dijadikan contoh pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya di Indonesia. Kedua metode pembangunan perumahan swadaya ini sama-sama menggunakan sistem *bottom-up* dalam menjalankan pembangunannya.

Dari peninjauan lapangan di Bali, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Sulawesi Utara dapat dilihat bahwa praktek pembangunan perumahan swadaya di Indonesia masih belum memiliki konsep pembangunan berkelanjutan, belum mampu memperbaikan kualitas SDM dan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

Di sisi lain, program pembangunan swadaya di Indonesia belum sepenuhnya didukung oleh program lain di tingkat Provinsi, Kabupaten dan Kota. Terutama dukungan pendanaan dari APBD. Keterlibatan pihak lain seperti LSM, Perguruan Tinggi dan Swasta juga masih belum maksimal.

Permasalahan dan tantangan yang menjadi kendala pelaksanaan program pembangunan swadaya adalah rendahnya akses informasi masyarakat, luasnya persebaran lokasi dan kondisi alam yang berbeda, tidak meratanya program yang menimbulkan kecemburuan sosial masyarakat, dan masih rendahnya pendidikan masyarakat. Masalah dan tantangan inilah yang menghambat pencapain tujuan program pembangunan swadaya. Pentingnya kesinergian antara pemerintah, LSM, dan masyarakat sangat perlu dikembangkan agar terlaksananya progfam pembangunan swadaya.

Program pengembangan pembangunan swadaya juga perlu memperhatikan terkait adanya ancaman bencana alam. Oleh karena itu dibutuhkan suatu langkah dalam mitigasi bencana sebagai metode yang tepat untuk menciptakan kawasan permukiman yang aman terhadap bencana alam. Memang bencana itu tidak bisa dihindari kedatangannya namun bisa diantisipasi dampak yang ditimbulkan atau setidaknya meminimalisir. Pemilihan lokasi yang tepat, konstruksi bangunan yang kuat, peningkatan kewaspadaan terhadap bencana merupakan beberapa bentuk aksi mitigasi bencana.

10.2. Rekomendasi

1. Kebijakan pembangunan perumahan swadaya
   a. Meningkatkan peran organisasi masyarakat dan mekanisme lokal dalam pembangunan,
   b. Membentuk dan atau memberdayakan organisasi masyarakat sebagai inti dari proses pembangunan,
   c. Meningkatkan koordinasi antar masyarakat sipil dan mitra multilateral,
   d. Mengembangkan proses pembelajaran, pengetahuan dan sistem teknologi informasi,
   e. Meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah kepada sumber pembiayaan kredit mikro melalui pengembangan Lembaga Keuangan Masyarakat dan komunitas ekonomi yang berorientasi pemberdayaan masyarakat miskin,
   f. Mengembangkan sistem kredit sebagai alat untuk pengembangan masyarakat dengan sistem pinjaman lunak,
   g. Meningkatan efisiensi dan transparansi melalui pengembangan sistem manajemen untuk memungkinkan mitra dapat berpartisipasi dan terlibat dalam kegiatan-kegiatannya.
   h. Mengedepankan peranan masyarakat dalam program pembangunan perumahan swadaya dibanding kepentingan laba bagi pemerintah maupun LSM.
   i. Setiap perencanaan dilakukan secara berkelanjutan agar tidak berhenti di saat program tersebut sedang mencapai puncak keemasan.
2. Program TRIBINA atau TRIDAYA
   2.1 Pemberdayaan Lingkungan
      a. Memfasilitasi upaya-upaya pembangunan prasarana dan sarana untuk pengembangan wilayah,
      b. Pengembangan dan pengelolaan hasi-hasil pembangunan fisik oleh masyarakat selaku subyek pembangunan,

c. Aplikasi teknologi tepat guna dengan mendasarkan kepada kondisi sosial, budaya dan ekonomi masyarakat dalam pembangunan prasarana dan sarana wilayah.

2.2 Pemberdayaan Manusia

a. Melibatan masyarakat dalam proses pembangunan,

b. Meningkatan pengetahuan dan kelompok masyarakat dalam pemanfaatan teknologi tepat guna,

c. MelibatKan masyarakat dengan mendasarkan kepada aspek-aspek sosial, budaya dan ekonomi masyarakat.

2.3 Pemberdayaan Usaha

a. Memberikan kesempatan kerja dan kesempatan berusaha yang produktif kepada masyarakat,

b. Mendukung usaha-usaha masyarakat dengan mendasarkan kepada kondisi sosial, budaya dan ekonominya antara lain meliputi usaha agribisnis, agroindustri, pertanian dan perikanan, dalam Industri kecil maupun industri rumah tangga serta perkembangan usaha jasa perdagangan,

c. Menumbuhkan sifat-sifat wirausaha masyarakat dalam menyongsong masa depan yang lebih baik berdasarkan aspek-aspek sosial, budaya yang dimiliki.

Konsep tridaya dan tribina dalam meningkatkan kapasitas dan kualitas lingkungan permukiman telah diformulasikan oleh pemerintah Republik Indonesia melalui Kementrian Perumahan Rakyat dengan program barunya yaitu Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK).

3. Struktur kelembagaan pembangunan perumahan swadaya

Membentuk Dewan Organisasi Komunitas pada tingkat pusat dan provinsi sebagai lembaga operator. Berfungsi untuk mempromosikan organisasi masyarakat sebagai inti pembangunan dan meningkatkan mekanisme partisipasi lintas stakeholders. Meliputi kelompok masyarakat, lembaga keuangan, pemerintah daerah, LSM dan perguruan tinggi.

4. Pemberdayaan kelompok masyarakat

4.1 Pengentasan Kemiskinan

a. Memperluas dukungan untuk membangun organisasi masyarakat dan jaringan organisasi komunitas,

b. Mengembangkan sistem simpan pinjam untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat,

c. Memberdayakan organisasi masyarakat sebagai inti utama pembangunan,

d. Memanajemen Sumber Daya Alam dan Pertanian yang Berkelanjutan,

e. Penataan Kawasan Kumuh Perkotaan,

f. Pemecahan masalah perumahan dan tanah produktif masyarakat miskin di pedesaan,

g. Pelaksanaan kegiatan-kegiatan peningkatan pendapatan masyarakat melalui pelatihan dan pengembangan usaha kecil menengah.

h. Peningkatan hubungan (saling berpartisipasi aktif) antara pemerintah, LSM, dan masyarakat untuk kepentingan bersama dalam program mengentaskan kemiskinan.

4.2 Pengembangan Jaringan

a. Pengembangan komunitas jaringan kerjasama antara masyarakat dengan *stakeholders* untuk menciptakan kegiatan ekonomi bagi masyarakat miskin,

b. Pembangunan kerjasama multilateral untuk mengkoordinasikan mekanisme kerjasama dalam pembangunan dengan banyak mitra di daerah dan memberdayakan organisasi masyarakat sebagai inti utama, serta melibatkan organisasi eksternal sebagai pendukung yang akan mengarah pada integrasi sumber daya dari banyak stakeholders.

4.3 Penyusunan Masterplan Pembangunan Masyarakat

a. *Community Masterplan* disusun setelah melakukan survei untuk mengumpulkan tentang semua informasi kondisi rumah tangga miskin, kondisi perumahan, kepemilikan tanah, masalah infrastruktur, organisasi masyarakat, dan informasi-informasi lain yang dibutuhkan,

b. *Community Masterplan* digunakan sebagai dasar rencana pembangunan, pelaksanaan konstruksi, implementasi program, serta evaluasi program.

4.4 Pembentukan Dewan Organisasi Masyarakat

a. Dewan Organisasi Komunitas dibentuk dalam rangka meningkatkan peran organisasi-organisasi masyarakat dan mekanisme kerjasama antar *stakeholders,*

b. Dewan tingkat pusat terdiri dari empat wakil dari organisasi pemerintah, tiga wakil dari pemerintah daerah dan tiga wakil dari Organisasi Masyarakat dan tiga dari LSM. Dewan ini adalah mekanisme tertinggi untuk membuat kebijakan,

c. Dewan tingkat Daerah terdiri dari perwakilan organisasi masyarakat dan perwakilan mitra lainnya di pedesaan, memiliki peran untuk menentukan strategi daerah dan mengembangkan jaringan regional.

5. Sistem pembiayaan pembangunan perumahan swadaya

5.1 Pengembangan sistem penghematan dan sistem komunitas keuangan agar menjadi sumber pendanaan yang mendukung dan memperluas kekuatan masyarakat, sehingga mereka dapat mengandalkan pada diri mereka sendiri untuk periode jangka panjang,

5.2 Pengembangan kredit yang dapat digunakan untuk pembangunan yang dapat mendukung kualitas hidup yang lebih baik dari anggotanya dengan tingkat bunga yang rendah dan jangka waktu yang panjang (atau disebut pinjaman lunak),

5.3 Pengembangan sistem bangunan ekonomi masyarakat dapat terhubung bersama secara luas di bagian produksi, transformasi dan pasar,

5.4 Pengembangan tiga komponen utama dalam pembiayaan perumahan: 1) subsidi dari Pemerintah, 2) pinjaman jangka panjang, dan 3) tabungan masyarakat sendiri,

5.5 Dari aspek waktu, pembangunan swadaya perlu direncanakan dengan berbagai skema (tergantung kondisi dan potensi wilayahnya), yaitu skema jangka pendek (1 – 5 tahun), jangka menengah (6 – 15 tahun), dan jangka panjang (16 – 30 tahun).

6. Mitigasi bencana

Menyusun pedoman penataan kawasan perumahan dan permukiman dalam rangka mitigasi bencana alam. Program ini bertujuan untuk: (1) Memberikan pengertian dan lingkup mitigasi bencana alam pada kawasan perumahan dan permukiman; (2) Memberikan tata cara dan prosedur perencanaan mitigasi bencana alam bagi kawasan perumahan dan permukiman; (3) Memberikan dasar formal untuk alternatif tindakan mitigasi bencana alam yang dapat dilakukan untuk kawasan perumahan dan permukiman. Penyusunan mitigasi bencana ini dimaksudkan untuk meminimalisir dampak yang ditimbulkan oleh kemungkinan bencana yang akan terjadi. Salah satu contoh dari kegiatan mitigasi bencana adalah membangun perumahan swadaya dengan kontruksi yang kuat dan tahan terhadap bencana terutama gempa maupun banjir. Kegiatan mitigasi bencana memerlukan peran dari berbagai pihak mulai dari pemerintah, LSM maupun swasta, dan masyarakat sebagai aktor dalam melakukan tindakan mitigasi bencana.

7. Kapasitas pengelolaan perumahan swadaya

Meningkatkan kapasitas pengelolaan perumahan swadaya dengan materi pembelajaran kebijakan dan pelaksanaan pembangunan perumahan swadaya terbaik. Hal ini dilakukan melalui metoda pendidikan formal lanjutan, pelatihan, *workshop* dan seminar serta kegiatan studi banding bagi para *stakeholders* perumahan swadaya. Selain itu, para stakeholders perlu untuk merasakan apa yang dirasakan oleh masyarakat bawah guna meresapi kehidupan masyarakat sehingga perencanaan benar-benar didasarkan atas kehidupan masyarakat.[]

Daftar Tabel

Tabel 2.1. Sejarah Kebijakan Perumahan di Indonesia 10
Tabel 2.2. Fase Perkembangan PERUMNAS di Indonesia 18
Tabel 5.1. Perbandingan Wilayah Studi Tahun 2009 94
Tabel 5.2. Perbandingan Wilayah Studi Tahun 2009 97
Tabel 5.3. Perbandingan Wilayah Studi Tahun 2009 99
Tabel 5.4. Peran Stakeholders dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Bali 105
Tabel 5.5. Peran Stakeholders dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Jawa Barat 106
Tabel 5.6. Peran Stakeholders dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Jawa Tengah 107
Tabel 5.7. Peran Stakeholders dalam Pembangunan Perumahan Swadaya di Provinsi Sulawesi Utara 108
Tabel 5.8. Nama Koperasi di Provinsi Bali 108
Tabel 5.9. Nama Koperasi di Provinsi Jawa Barat 109
Tabel 5.10. Nama Koperasi di Provinsi Jawa Tengah 109
Tabel 5.11. Nama Koperasi di Provinsi Sulawesi Utara 109
Tabel 6.1 Anggaran Bantuan Stimulan Periode Tahun 2006-2012 114
Tabel 6.2 Rencana Program Deputi Bidang Pengembangan Kawasan 115
Tabel 6.4 Anggaran DAK Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Malang 120
Tabel 6.5 Perkembangan Anggaran DAK Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Malang 121
Tabel 6.6 Program dan Anggaran Bidang Perumahan Tahun 2012 di Kabupaten Kolaka 126
Tabel 6.7 Bantuan Stimulan Rumah Tidak Layak Huni di DIY 129
Tabel 6.8 Program Kegiatan Bidang Perumahan di Provinsi Jawa Barat 132
Tabel 6.9 Pembangunan Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Provinsi Jawa Barat 2012 136
Tabel 8.1 Perbandingan Kebijakan Pembangunan Perumahan Swadaya antara CODI Thailand dan Indonesia 151

Tabel 8.2 Perbandingan Program Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia 153
Tabel 8.3 Perbandingan Struktur Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Kerjasama Stakeholders Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia 156
Tabel 8.4 Analisis Pembagian Peran Regulator dan Operator dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Swadaya Ke Depan 157
Tabel 8.5 Perbandingan Pelaksanaan Pemberdayaan Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia 161
Tabel 9.1. Tujuan dan Metode Pengembangan Pegawai 168
Tabel 9.2. Materi Peningkatan Kapasitas SDM Bidang Perumahan Swadaya 168

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah 1999-2010 1
Gambar 1.2 Grafik Persentase Pengeluaran Rumah Tangga untuk Perumahan 1999-2009 2
Gambar 1.3 Metodologi Pelaksanaan Kegiatan 6
Gambar 3.1 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan di India 48
Gambar 3.2 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia 49
Gambar 3.3 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan di Mongolia 50
Gambar 3.4 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan di Srilanka 51
Gambar 3.5 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan Pakistan 52
Gambar 3.6 Gambaran Umum Kelembagaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan di Thailand 53
Gambar 4.1 Merger UCDO dan RDF menjadi CODI 64
Gambar 4.2 How CODI links groups together 65
Gambar 4.3 Penyaluran kredit bantuan pengembangan perumahan swadaya oleh CODI 69
Gambar 4.4 Struktur dan Mekanisme Kerja CODI 71
Gambar 4.5 Pola Kerjasama Program Baan Mankong 74
Gambar 4.5. Proyek On-Site Upgrading (perbaikan kampung) yang Dilaksanakan oleh Partisipasi Masyarakat 76
Sumber: UNESCAP, 2008 76
Gambar 4.6. Beberapa Contoh Penerapan Land Sharing pada Proyek Manangkasila dan Wat Lad Buaw Kaw di Thailand 79
Gambar 4.7. Skema Pentaan Lahan dengan Metode Land Readjustment 80
Gambar 4.8. Lokasi Reblocking di Charoenchai Nimitmai 82
Gambar 4.9. Kondisi Tapak dan Situasi Sebelum dan Sesudah Reblocking 82
Gambar 4.10. Kondisi dan Proses Perencanaan Tapak dan Bangunan 84
Gambar 4.11. Kondisi Tapak dan Rencana Tapak Relokasi Permukiman di Klong Tuey yang dilakukan oleh Komunitas yang direlokasi 85
Gambar 4.12. Kondisi Permukiman Sebelum Relokasi dan 85

Gambar 4.13. Perencanaan Tapak oleh Komunitas dan Kondisi Lingkungan dan Rumah-rumah sebelum Penataan 86
Gambar 4.14. Rencana Tapak berbasis Land Sharing dan Gotong Royong Saat Pekerjaan Konstruksi 87
Gambar 4.15. Kondisi Sebelum Relokasi Permukiman 87
Gambar 4.16. Rencana Tapak Relokasi Permukiman 88
Gambar 5.1. Wilayah Studi Provinsi Bali 91
Gambar 5.2. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Bali Tahun 2008 93
Gambar 5.3. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Bali Tahun 1999-2010 93
Gambar 5.4. Wilayah Studi Provinsi Jawa Barat 94
Gambar 5.5. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Jawa Barat tahun 2008 96
Gambar 5.6. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Jawa Barat Tahun 1999-2010 97
Gambar 5.7. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Jawa Tengah tahun 2008 98
Gambar 5.8. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Jawa Tengah Tahun 1999-2010 99
Gambar 5.9. Wilayah Studi di Provinsi Jawa Tengah 100
Gambar 5.10. Wilayah Studi Provinsi Sulawesi Utara 101
Gambar 5.11. Perbandingan Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis di Provinsi Sulawesi Utara tahun 2008 102
Gambar 5.12. Grafik Perbandingan Persentase Status Kepemilikan Rumah di Provinsi Sulawesi Utara Tahun 1999-2010 102
Gambar 6.1 Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Tahun Anggaran 2006-2012 113
Gambar 6.2 Struktur Organisasi Deputi Bidang Pengembangan Kawasan 115
Gambar 6.3 Prinsip PLP2K-BK 116
Gambar 6.4 Bagan Kegiatan PLP2K-BK 117
Gambar 6.5 Bagan Kegiatan Pengembangan Kawasan 119
Gambar 6.6 Bagan Transformasi Pelaku Pembangunan di Provinsi Jawa Barat 131
Gambar 6.7 Hasil Stimulan KEMENPERA KSM Gandasari & KSM Mekarpawitan, Jawa Barat Tahun 2006 135
Gambar 7.1. Peta Plat Tektonik di Indonesia 140
Gambar 7. 2. Peta Wilayah Rawan Bencana Di Indonesia 147
Gambar 7.3. Siklus Manajemen Bencana 148
Gambar 8.1 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Kebijakan dan Prongram Pembangunan Perumahan Swadaya 155
Gambar 8.2 Perlu Pemisahan Peran Regulator dan Operator 158

Gambar 8.3 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Struktur Kelembagaan, Mekanisme Kerja dan Stakeholders Pembangunan Perumahan Swadaya. 159
Tabel 8.5 Perbandingan Pelaksanaan Pemberdayaan Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan Swadaya Antara CODI Thailand dan Indonesia 161
Gambar 8.4 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Pemberdayaan Masyarakat Pembangunan Perumahan Swadaya..... 164
Gambar 8.5 Rekomendasi Pembelajaran Aspek Sistem Pembiayaan Pembangunan Perumahan Swadaya..... 166

Daftar Pustaka

Alisjahbana, Armida, S. (2011). Pidato berjudul *Rancangan Awal Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2012.* Naskah: Tidak dipublikasikan.

Anonym. (1992). *Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman.* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Anonym. (1999). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Anonym. (1994). *Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 06/KPTS/1994 Tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok.* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Anonym. (1999). *Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 09/KPTS/1999 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D).* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Anonym. (2002). Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N, No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Anonym. (2004). *Proses Penataan Guna Tanah Menggunakan Metode LandSsharing.* Diunduh Maret 2012, dalam http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/issues-tools/tools/Reg-of-land.html

Anonym. (2006). *Proses penataan guna tanah menggunakan metode land readjustment.* Diunduh 20 Maret 2012, dalam http://cpd.bangkok.go.th/lrup/cosmos/city_plan3.htm

Anonym. (2007). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana.* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia

Anonym. (2007). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana.* Diunduh 20 Maret 2012 dalam www.bnpb.go.id/website/file/publikasi/41.pdf

Anonym. (2008). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana.* Diunduh 20 Maret 2012 dalam http://www.litbang.depkes.go.id/sites/download/regulasi/pp/PP_No._21_Th_2008.pdf

Anonym. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.* Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Anonym. (2011). *Strategi Tribina Dalam Program Pro Rakyat.* Diunduh 3 April 2012 dalam http://www1.pu.go.id/uploads/berita/ppw260711nrm.htm

Anonym, (2011). Konferensi Administrasi Negara/Publik (KAN) IV dan Seminar Nasional Makassar berjudul "*Inovasi Pemerintahan Lokal Di Kabupaten Kolaka*" pada tanggal 7-8 Juli 2011. Diunduh 4 April 2012 dalam http://www.batukar.info/system/files/Pembangn%20berbasis%20msyrkt%20di%20KOLAKA1a.pdf

Anonym. (2012). *Tahun 2013 bantuan program rumah swadaya dinaikkan jadi 15 juta per unitnya.* Diunduh Mei 2012, dalam http://www.rumah-rakyat.com/apa-kabar/tahun-2013-bantuan-program-rumah-swadaya-dinaikkan-jadi-rp-15-juta-per-unitnya.html

Badan Ketahanan Pangan, Departemen Pertanian. (2012). *Draf Pedoman Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP).* Diunduh 24 April 2012 dalam http://bkp.deptan.go.id/file/JuklakP2KP/%28Draft%29%20Pedoman%20Pelaksanaan%20P2KP.pdf

BAKORNAS PBP. (2005). *Konsepsi dan Manajemen Bencana.* Diunduh 2 April 2012 dalam http://atdr.tdmrc.org:8084/jspui/bitstream/123456789/92/1/MODUL%203%20KONSEPSI%20DAN%20MANAJEMEN%20BENCANA__.pdf

Bank Indonesia. (2011). Asesmen Makroekonomi, Boks 1: *Kunci Sukses Pembangunan Kabupaten Kolaka.* Diunduh pada tanggal 5 April 2012 dalam http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/0735DFCD-801A-4291-BBC7-704DA765C5DF/13506/Boks1.pdf

Boonyabancha, Somsook. (2005. Desember 12-15). Arusha Conference New Frontiers of Social Polic: *How Upgrading of Thailand's Informal Settlements is Spear Heading a Community-Driven, City-Wide, Integrated Social Development process.* Diunduh 23 Maret 2012 dalam http://www.codi.or.th/downloads/english/Somsook5-23-06.pdf

BPS. 2011. *Statistik Indonesia, Buku Tahunan Statistik Indonesia 2011.* Jakarta: Badan Pusat Statistik.

Community Organizations Development Institute. (2004, Juni 4). Baan Mankong: *The national programme for upgrading and secure tenure in Thailand's cities,* Community Organizations Development Institute. Diunduh 5 April 2012 dalam http://www.codi.or.th/housing/aboutBaanmankong.html

Community Organizations Development Institute. (2005). *Introduction to The Community Organization Development Institute (CODI),* CODI Thailand: Bangkok. Diunduh 5 April 2012 dalam http://www.unhabitat.org/pmss/getElectronicVersion.aspx?nr=2782&alt=1

Community Organizations Development Institute. (2009). *Urban Development Towards Sustainable Cities And Housing For The Urban Poor In Thailand.* Diunduh 24 Maret 2012 dalam http://www.codi.or.th/downloads/english/Paper/Urban_Poor_in_Thailand_062006.pdf

Community Organizations Development Institute. (2009). *Workshop on Shelter Security and Social Protection for the Urban Poor and the Migrants in Asia, Ahmedabad,* India. Workshop tanggal 11-13 Februari 2009. Diunduh 5 April 2012 dalam http://www.socialprotectionasia.org/pdfdoc/msthipparatnoppaladarom.pdf

Community Organizations Development Institute. (2012). *About CODI.* Diunduh 24 Maret 2012 dalam http://www.codi.or.th/housing/aboutCODI.html

Community Organizations Development Institute. (2012). *Why community networks?* pada Some notes on the Community Organizations Development Institute in Thailand. Diunduh 24 Maret 2012 dalam http://www.codi.or.th/housing/publications.html

Dimyati, Muh., (2007). Seminar Nasional dan Kongres "*Pembangunan Kawasan Skala Besar Perumahan Dan Permukiman Sebagai Alternatif Perwujudan Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah", 27 Oktober 2007.* Yogyakarta: *IGEGAMA.*

Dhakal, Shobhakar. (2002). *Comprehensive Kampung Improvement Program in Surabaya as a Model of Participation.* Paper Urban Environment Manajement Project, Institute for Global Environment Strategis. Japan: Kitakyusu. Diunduh April 2012 dalam http://ciptakarya.pu.go.id/habitat/DownLoad/opini/comprehensive_kip_as_model_of_comm_participation.pdf

Dinas PUP-ESDM DIY. (2012). Presentasi "*Kelembagaan Bidang Perumahan Di Daerah*" pada tanggal 21 Desember 2012. Tidak dipublikasikan.

Dinas PUP-ESDM DIY. (2012). Paparan "*Program Perumahan Swadaya Daerah Istimewa Yogyakarta*" pada tanggal 20 Desember 2012. Tidak dipublikasikan.

Diposaptono, S dan Budiman. 2005. Tsunami. Buku Ilmiah Populer. Bogor Ermapper. 2004. ER Mapper 6.0 : Helping People Manage the Earth. Earth Resource Mapping Pty Ld

Dwianto.Nurizki. (2007). *Aplikasi land readjustment di Kawasan Perkotaaan,* diunduh Maret 2012 dalam http://what-news-about.blogspot.com/2010/10/land-readjustment-kawasan-perkotaan.html

Fakhriyani. (2011). *Implementasi Kebijakan Mitigasi Bencana Gempa dan Tsunami Pemerintah Kota Padang.* Skripsi: Tidak dipublikasikan.

Friedmann, John. (1992). *Empowerment The Politics of Alternative Development.* Massachuttes: Blacwell..

Gemari. (2009, Januari). *Yayasan Damandiri Ajak Mitra Kerja Berbagi dengan Keluarga Kurang Mampu.* Diunduh 12 April 2012 dalam http://www.gemari.or.id/file/edisi96/gemari9641.pdf

Harun, Mahfudh, 2012, Bencana Kekeringan dan Pesan Ekospiritual, diakses 20 Juni 2012 di http://ajatapparengnews.com/index.php/utama/1172-bencana-2012-didominasi-kebakaran-dan-angin-kencang

Hendric, Spits Warnars Harco Leslie, 2009, SISTEM PENGAMBILAN KEPUTUSAN PENANGANAN BENCANA ALAM GEMPA BUMI DI INDONESIA, Proceeding Olimpiade Karya Tulis Inovatif (OKTI) 2009.

Hidayat, Wahyu. (2012). FGD "*Kelembagaan Bidang Perumahan Di Daerah*", 21 Desember 2012. Yogyakarta: Tidak dipublikasikan.

Hong, Yu-Hung , & Needham, B. (2007). *Analyzing Land Readjustment: Economic, Law, and Colective Action.* Cambridge, Massachusetts: Lincoln Isntitute of Land Policy.

Ife, James. (1995). *Community Development: Creating Community Alternatives-Vision, Analysis and Practice.* Melbourne: Longman.

Iingmason, D. E., dan W.J.Wallace. 1973. Oceanography an Introduction. Wadsworth Publishing Company. California

Jawa Pos National Network. (2012, Mei 16). *Bangun Rumah Swadaya, Kemenpera Gandeng Fatayat NU.* Diunduh 16 Mei 2012 dalam http://www.jpnn.com/read/2012/05/16/127566/Bangun-Rumah-Swadaya,-Kemenpera-Gandeng-Fatayat-NU-

Kementerian Negara Perumahan dan Permukiman. (1999). *Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No. 09/KPTS/M/1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).* Jakarta: Kementerian Negara Perumahan dan Permukiman.

Kementerian Perumahan Rakyat. (2005). *Kebijakan & Strategi Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Skala Besar.* Diunduh 30 Maret 2012 dalam http://www.ppt2txt.com/r/a867b858/

Kementerian Perumahan Rakyat. (2006). *Rencana Strategis Deputi Bidang Perumahan Swadatya Tahun 2006-2009.* Diunduh 20 April 2012 dalam http://sesmen.kemenpera.go.id/digilib/?og=detail_buku/id/4629/Rencana%20Strategis%20Deputi%20Bidang%20Perumahan%20Swadaya%202006-2009

Kementerian Perumahan Rakyat. (2007). *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 10/Permen/M/2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman.* Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat.

Kementerian Perumahan Rakyat. (2009). *Sejarah Perumahan di Indonesia.* Diunduh 29 Maret 2012 dalam http://pindotutuko.at.ua/load/presentasi/sejarah_perumahan_di_indonesia/5-1-0-23

Kementerian Perumahan Rakyat. (2009). Modul 1 pelatihan Lembaga keuangan Mikro (LKM) Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya (BSP2S) dan Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP), *tentang: Pengenalan Program Perumahan.* Diunduh 25 Maret 2012 dalam www.kemenpera.go.id/images/Buku%20Saku.pd

Kementerian Perumahan Rakyat. (2009). *Lintasan Sejarah Perkembangan Perumahan Nasional.* Diunduh 30 Maret 2012 dalam http://www.docstoc.com/docs/22806638/LINTASAN-SEJARAH-PERKEMBANGAN-PERUMAHAN-NASIONAL

Kementerian Perumahan Rakyat. (2012). *Panduan Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) Tahun 2013.* Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat.

Kementerian Perumahan Rakyat. (2012). Paparan *"Perencanaan Perumahan Swadaya Di Daerah"* pada tanggal 17 Desember 2012. Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat.

Kementerian Perumahan Rakyat. (2012). Paparan *"Kelembagaan, Program, dan Anggaran Bidang PKP"* pada tanggal 21 Desember 2012. Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat.

Lanti, A. (2000). Seminar Internasional Rumah Produktif hal 11-12 *"Pembangunan Perumahan Dan Permukiman dengan Perberdayaan Masyarakat"*, 15-16 September 2000. Surabaya: *Institute Teknologi Surabaya.*

Mawardi, Ikhwanuddin. (2006). *Rencana Aksi Nasional Pengurangan Resiko Bencana 2006-2009.* Jakarta: Perum Percetakan Negara RI.

Negara, S, D, dan Pakasa Bary. (2008). *Bencana Alam: Dampak dan Penanganan Sosial Ekonomi* jilid XXXIV, No. 1. Jakarta: *Universitas Indonesia.*

PT. Studio Cilaki Empat Lima. (2012). *Laporan Akhir RP4D.* Jakarta: PT Studio Cilaki Empat Lima

Putra, Andika. (2009). Penelitian: *Implementasi Program Penanggulangan Kemiskinan Di Perkotaan (P2KP) studi kasus Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara.* Penelitian: Tidak dipublikasikan.

Rahim, Fachruddin. (2012). Presentasi: *Kelembagaan Serta Perencanaan Program Dan Anggaran Bidang Perumahan Swadaya Di Kabupaten Kolaka.* Presentasi: Tidak dipublikasikan.

Sastra, M.Suparno dan Marlina, Endi. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan.* Yogyakarta: Penerbit Andi.

Satterthwaite's, D. (2004). *The Community Organizations Development Institute (CODI) in Thailand,* Summary of longer paper June 2004. Diunduh 26 April 2012 dalam http://www.codi.or.th/downloads/english/Paper/CODI%20in%20thailand.pdf

Selavip, Newsletter. (2004). *Some thoughts on CODI's First Four Years,* terbit Agustus 2004. Diunduh 3 April 2012 dalam http://www.codi.or.th/housing/publications.html

Setiawan, B. (2010). Pidato: *Kampung Kota dan Kota Kampung: Tantangan Perencanaan Kota Di Indonesia.* Naskah: Tidak dipublikasikan.

Sofyan, I. (2012). Presentasi: *Penyusunan Program dan Anggaran Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat* pada tanggal 21 Desember 2012 di Yogyakarta. Presentasi: Tidak dipublikasikan.

Sueca, N, P. (2004). *Transformasi Rumah: Prospeknya Untuk Memperbaiki Keadaan Rumah Di Indonesia.* (Jurnal Permukiman Natah Vol. 2 No. 1 Hal 14). Bali: *Universitas Udayana.*

Tjahjati. (2003). *Dari Pendekatan Sektoral Menuju Keterpaduan Pembangunan Perkotaan.* Diunduh 4 April 2012 dalam http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/opac/themes/bappenas4/templateDetail.jsp?id=98787&lokasi=lokal

UNESCAP. (2008). Quick Guide Vol. 2. *Housing the Poor in Asia Cities,* diunduh 28 Maret 2012 dalam http://www.unhabitat.org/pmss/getElectronicVersion.aspx?nr=3119&alt=1

UNESCAP. (2010). *Regional Project on Pro Poor Housing Finance in Asia and the Pacific: A Compendium of Select Countries of Asia Pasific Region,* UN-HABITAT, UN-ESCAP & National Housing Bank. Diunduh 23 Maret 2012 dalam http://www.apuhf.info/Pro%20Poor%20Housing%20Finance%20in%20Asia%20and%20the%20Pacific%20-%20Draft%20Com.pdf

UNHABITAT. (2008). *Slum Upgrading Facility: Exchange Visit to the Community Organization Development Institute in Thaland.* (Working Paper 11: UN-HABITAT Slum Upgrading Facility), diunduh 11 April 2012 dalam *http://www.unhabitat.org/pmss/getElectronicVersion.aspx?nr=2678&alt=1*

Wahyuningsih, Rutiana, D,. (2007, Oktober). *Implementasi Program Pengembangan Perumahan Swadaya di Daerah*, Spirit Publik Vol. 3 No. 2 Hal. 149-160, diunduh 27 April 2012. Tidak dipublikasikan.

Winayanti, L. (2012, Mei-Juni). Harian Seknas Habitat "*Menuju Kota Bebas Kumuh*". Diunduh 29 Mei 2012 dalam http://bulletin.penataanruang.net/index.asp?mod=_fullart&idart=255

Yudohusodo, S & Salam, S. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat.* Jakarta: INKOPPL, Unit Percetakan Bharakerta.

Indeks

A

Action Plan 21, 28

B

Bali 4, 5, 7, 91, 92, 93, 94, 97, 99, 102, 103, 104, 105, 108, 110, 111, 112, 153, 156, 157, 171, 187

BTN 12, 25, 26, 49

BUMN 16, 18, 23, 48, 161

Burgerlijke Woningsregeling 9

C

Centrale Stichting Wederopbouw 9

CODI 5, 7, 46, 47, 53, 56, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 119, 123, 127, 130, 135, 136, 137, 151, 152, 153, 155, 156, 160, 161, 164, 165, 171, 184, 185, 187

Community based Development 39

D

demand and supply 3

desk study 5

DIY 127, 128, 129, 136, 185

DKI Jakarta 17, 94

E

Economic Development 38

G

GBHN 12, 13, 14, 15

H

HUDCO 44

I

India 6, 41, 44, 47, 48, 54, 55, 56, 57, 185

J

Jawa Barat 4, 5, 7, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 105, 106, 109, 110, 111, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 171, 187

Jawa Tengah 4, 5, 7, 23, 94, 97, 98, 99, 100, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 153, 171

K

KEMENPERA 2, 9, 10, 32, 135, 168

KPR 11, 12, 13, 45, 49, 51, 53, 57, 61

KSM 19, 20, 21, 22, 23, 35, 36, 104, 134, 135, 136, 156, 160, 161

L

Landsgebouwen 9

LSM 1, 4, 39, 44, 47, 48, 56, 59, 60, 61, 63, 74, 75, 76, 77, 88, 89, 112, 119, 127, 130, 135,

136, 137, 138, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 169, 171, 172, 173, 174, 175

M

MBR 7, 13, 14, 15, 33, 34, 35, 54, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 122, 128, 129, 133, 136, 151, 152, 153, 156, 165, 169
Memorandum of Understanding 57
Mongolia 6, 42, 45, 46, 49, 50, 55, 58
multiplier effect 18, 40

N

Neighbourhood Development 40

P

Pakistan 6, 43, 46, 51, 52, 55, 56, 59
PELITA 12, 13, 14, 15
PITB 11, 13
PNPM 36, 40, 126, 161, 162
PSMPL 14

R

REI 11, 13, 128, 136

S

SDM 2, 5, 6, 7, 8, 111, 167, 168, 171
Secondary Mortgage 49, 54
Social Development 37, 66, 184
stakeholders 5, 6, 7, 31, 35, 38, 61, 64, 70, 73, 74, 75, 79, 81, 88, 89, 136, 152, 155, 156, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 171, 173, 174, 175
Sulawesi Utara 4, 5, 7, 100, 101, 102, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 123, 171

T

Thailand 5, 6, 7, 43, 46, 47, 52, 53, 56, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 73, 74, 79, 83, 84, 88, 89, 119, 120, 123, 127, 130, 135, 136, 151, 152, 153, 155, 156, 160, 161, 164, 166, 171, 184, 185, 187
TRIBINA 6, 26, 27, 89, 111, 137, 153, 155, 161, 171, 172
TRIDAYA 6, 26, 27, 29, 153, 155, 161, 172

U

Urban Community Development Office 63, 64, 65, 66