

SKIPSI

**EVALUASI KONDISI PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) TERHADAP IMPLEMENTASI
UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DI PERUMAHAN BUMI FINDARIA MAS 2, KABUPATEN MAROS**

Disusun dan diajukan oleh:

JUAN GERYZIM RUSWANDY

D051191002



DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS HASANUDDIN

GOWA

2024



LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**“Evaluasi Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
Terhadap Implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 di Perumahan Bumi Findaria
Mas 2, Kabupaten Maros”**

Disusun dan diajukan oleh

Juan Geryzim Ruswandy
D051191002

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi
Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
pada tanggal 26 Februari 2024

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST.,MT.
NIP. 19690612 199802 1 001

Pembimbing II



Dr. Ir. Hj. Idawarni J. Asmal, MT
NIP. 19650701 199403 2 001

Mengetahui



Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST.,MT.
NIP. 19690612 199802 1 001



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Juan Gerzim Ruswandy

NIM : D051191002

Program Studi : Arsitektur

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

{ Evaluasi Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
Terhadap Implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 di Perumahan Bumi
Findaria Mas 2, Kabupaten Maros }

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 29 November 2023

Yang Menyatakan,


Juan Gerzim Ruswandy



ABSTRAK

JUAN GERYZIM RUSWANDY, Evaluasi Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Terhadap Implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros (dibimbing oleh Edwar Syarif dan Idawarni Asmal)

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menempatkan negara sebagai penanggung jawab dalam pemenuhan perumahan dan pemukiman layak huni termasuk bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang salah satu penyediaan rumahnya dilakukan di Perumahan Bumi Findaria Mas 2. Namun, saat ini masih diperoleh ketidaksesuaian dalam pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kualitas perumahan MBR dan strategi dalam meningkatkan kualitas perumahan MBR terhadap implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif yang didukung analisis komparatif dan SWOT dengan objek penelitian Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros. Hasil penelitian menjelaskan dari segi peruntukan bangunan gedung hunian, intensitas bangunan, dan persyaratan arsitektur bangunan telah sesuai. Namun, dalam tahap pemeriksaan struktural bangunan, kualitas air, dan pengerjaan konstruksi ditemukan ketidaksesuaian dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Strategi untuk meningkatkan kualitas perumahan bagi MBR di Perumahan Bumi Findaria Mas 2 yaitu: (1) Peningkatan terhadap kualifikasi dan mekanisme pengawasan (Wasdal) di lapangan; (2) Merumuskan standar pelaksanaan pembangunan hunian khusus bagi perumahan MBR; (3) Pemberian pemahaman dan pengetahuan kepada pengembang terhadap standarisasi pemabngunan unit rumah subsidi. Hasil Penelitian ini dapat digunakan oleh pengembang, pemerintah daerah, maupun instansi terkait sebagai informasi tambahan serta bentuk rekomendasi guna meningkatkan kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Kata Kunci: UU No.1 Tahun 2011, Hunian, Evaluasi, Perumahan MBR



ABSTRACT

JUAN GERYZIM RUSWANDY, Evaluation of Housing Conditions for Low-Income Communities (MBR) Towards the Implementation of Law No.1 of 2011 in Bumi Findaria Mas 2 Housing, Maros Regency (supervised by Edwar Syarif and Idawarni Asmal)

Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, places the state as the party responsible for fulfilling livable housing and settlements, including for Low-Income Communities (MBR), one of which is the provision of houses in Bumi Findaria Mas 2 Housing. However, currently there are still discrepancies in the implementation of housing development. This study aims to determine the quality of MBR housing and strategies in improving the quality of MBR housing against the implementation of Law No.1 of 2011. This research uses qualitative descriptive analysis supported by comparative and SWOT analysis with the research object Bumi Findaria Mas 2 Housing, Maros Regency. The results of the study explain that in terms of residential building designation, building intensity, and building architectural requirements are in accordance. However, in the inspection stage of the building structure, water quality, and construction workmanship, there are discrepancies with the stipulated provisions. Strategies to improve the quality of housing for MBR in Bumi Findaria Mas 2 Housing, namely: (1) Improving the qualifications and supervision mechanism (Wasdal) in the field; (2) Formulating standards for the implementation of special residential development for low-income housing; (3) Providing understanding and knowledge to developers on the standardization of building subsidized housing units. The results of this study can be used by developers, local governments, and related agencies as additional information and a form of recommendation to improve the quality of housing conditions for Low-Income Communities (MBR).

Keywords: Law No.1 Year 2011, Occupancy, Evaluation, MBR Housing



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR SKEMA	xv
KATA PENGANTAR.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	7
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
3.1 Tinjauan Tentang Evaluasi & Implementasi	9
2.1.1 Pengertian Evaluasi	9
2.1.2 Pengertian Implementasi	9
2.1.3 Implementasi Kebijakan	10
2.1.4 Pengawasan dalam Implementasi Kebijakan.....	10
3.2 Tinjauan Tentang Rumah	11
3.2.1 Pengertian Rumah.....	11
3.2.2 Jenis-jenis Rumah.....	11



3.3	Tinjauan Tentang Perumahan.....	12
2.3.1	Pengertian Perumahan	12
2.3.2	Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan	13
2.3.3	Jenis-Jenis Perumahan	13
2.3.4	Penyelenggaraan Perumahan	14
2.3.5	Prasarana lingkungan permukiman.....	14
2.3.6	Sarana dan fasilitas lingkungan	15
3.4	Tinjauan Tentang Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	15
2.4.1	Masyarakat Bepernghasilan Rendah (MBR)	15
2.4.2	Katergori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk rumah swadaya	18
2.4.3	Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	19
3.5	Tijauan Kebijakan Pemerintah Terkait Penyediaan Perumahan untuk MBR	23
2.6.1	Landasan Hukum Pengadaan dan Pembangunan Perumahan Rakyat	23
2.6.2	Dasar Pelaksanaan Kebijakan Penyelenggara Perumahan bagi MBR	24
2.6.3	Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	24
2.6.4	Bantuan Pemerintah dalam Pengadaan Rumah bagi MBR	25
3.6	Tinjauan Mengenai Evaluasi Kondisi Perumahan	26
2.6.1	Pengendalian Perumahan.....	26
2.6.2	Pengendalian Perumahan Berdasarkan Pemanfaatannya	28
3.7	Penelitian Terdahulu.....	30
	Kerangka Konseptual	35
	Alur Penelitian.....	36
	Sintesa Tinjauan Pustaka.....	37



BAB III METODE PENELITIAN	40
3.1 Jenis Penelitian	40
3.2 Metode Penelitian	40
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	41
3.4 Kebutuhan Data	42
3.4.1 Jenis dan Sumber Data.....	42
3.4.2 Teknik Pengumpulan Data	43
3.5 Populasi dan Sampel Penelitian	45
3.6 Variabel Penelitian	46
3.6.1 Dokumen Teknis Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros	49
3.7 Skema Teoritis.....	69
3.8 Teknik Analisis Data	70
3.9 Alur Pikir Penelitian	74
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	75
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Maros.....	75
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Maros.....	75
4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Moncongloe	79
4.1.3 Gambaran Umum Perumahan Bumi Findaria Mas 2	80
4.2 Evaluasi Konsisi Perumahan	86
4.2.1 Pemeriksaan Persyaratan Tata Bangunan Gedung	86
4.2.2 Pemeriksaan Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung	104
4.3 Strategi Peningkatan Kualitas Permukiman	126
4.3.1 Identifikasi Faktor Internat dan Eksternal	126
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	137
Kesimpulan.....	137
Saran	137
R PUSTAKA	139



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kondisi Eksisting Perumahan Bumi Findaria Mas 2; (a) kondisi perumahan di blok M; (b) kondisi perumahan di blok C.....	5
Gambar 2. Model Rumah MBR	6
Gambar 3. Lokasi Penelitian	41
Gambar 4. Site Plan	50
Gambar 5. Denah Rumah Tipe 36/72	50
Gambar 6. Tampak.....	51
Gambar 7. Potongan.....	51
Gambar 8. Denah Pondasi.....	52
Gambar 9. Denah Plafon dan Denah Kusen.....	52
Gambar 10. Denah Lantai dan Denah Kap	53
Gambar 11. Denah ElektriKa.....	53
Gambar 12. Detail Pondasi	54
Gambar 13. Detail Pembesian.....	54
Gambar 14. Detail Kusen.....	55
Gambar 15. Detail Kuda-Kuda	55
Gambar 16. Detail Rangka Kuda-Kuda	56
Gambar 17. Denah Plumbing dan Detail Septic Tank	56
Gambar 18. Instalasi Listrik PLN Perumahan	57
Gambar 19. Pembagian Kluster Perumahan	57
Gambar 20. Titik Keamanan Perumahan	58
Gambar 21. Saluran Drainase Perumahan	58
Gambar 22. Rencana Titik Apar	59
Gambar 23. Rencana Sebaran Cahaya & Sistem Pencahayaan Rumah	59
Gambar 24. Rencana Sirkulasi & Sistem Penghawaan.....	60
Gambar 25. Peta Kontur.....	60
Gambar 26. Rencana Desain Interior	61
Gambar 27. Rencana Desain Interior	61
Gambar 28. Denah Rencana Interior.....	62
Gambar 29. Denah Rencana Interior.....	62
0. Vegetasi.....	63
1. Rencana Eksterior	63
2. Peta Administratif Kabupaten Maros	76



Gambar 33. Peta Lokasi	80
Gambar 34. Peta Titik Koordinat	81
Gambar 35. Site Plan Perumahan Bumi Findaria Mas 2.....	82
Gambar 36. Peta Pembagian Klaster Perumahan Bumi Findaria Mas 2.....	82
Gambar 37. Peta Persebaran Unit Bangunan	85
Gambar 38. Fungsi Bangunan: (a) rumah yang telah dihuni; (b) rumah yang belum dihuni	86
Gambar 39. Pemanfaatan ruang: (a) Ruang tengah; (b) kamar depan; (c) kamar belakang; (d) kamar mandi.....	87
Gambar 40. Pemanfaatan Ruang Luar: (a) Halaman depan; (b) Halaman belakang	87
Gambar 41 Rumah tipe 36/72; (a) perspektif kanan bangunan (b) perspektif kiri bangunan	88
Gambar 42 ketinggian bangunan	89
Gambar 43 Tampak daerah hijau dalam persil	89
Gambar 44 tampak jarak bangunan.....	90
Gambar 45 bentuk bangunan: (a) perspektif kanan depan; (b) perspektif kanan belakang; (c) perspektif kiri depan	90
Gambar 46 Tampak bangunan: (a) tampak depan; (b) tampak belakang; (c) tampak samping kiri; (d) tampak samping kanan	91
Gambar 47 Bentuk atap bangunan	91
Gambar 48 Profil, detail, dan material bangunan.....	92
Gambar 49 Batas fisik atau pagar pekarangan	93
Gambar 50 Unit rumah yang terbangun.....	93
Gambar 51 Ruang utama bangunan	94
Gambar 52 bidang-bidang dinding; (1) sampel dinding 1; (2) sampel dinding 2	94
Gambar 53 dinding penyekat; (1) sampel ke-1; (2) sampel ke-2.....	95
Gambar 54 Pintu dan jendela; (1) jendela; (2) pintu; (3) pintu kamar mandi	96
Gambar 55 Tinggi ruang	97
Gambar 56 Ruang rongga atap.....	97
Gambar 57 Penutup lantai; (1) lantai ruangan; (2) lantai kamar mandi	98
Gambar 58 Penutup langit-langit; (1) plafon di dalam kamar; (2) plafon di ruang utama..	99
Gambar 59 Tinggi pekarangan.....	99
10 Ruang terbuka hijau pekarangan; (a) pekarangan rumah di blok O; (b) n rumah di blok E	100
11 Ruang sempadan bangunan.....	100



Gambar 62 Daerah hijau bangunan.....	101
Gambar 63 tata perkerasan pekarangan; (a) pekerasan pekarangan dibagian kiri; (b) pekerasan pekarangan dibagian kanan.....	102
Gambar 64 kondisi pekarangan dengan adanya kendaraan	102
Gambar 65 pencahayaan ruang luas bangunan gedung	103
Gambar 66 pondasi	104
Gambar 67 kolom; (a) tampilan kolom terbangun; (b) tulangan	104
Gambar 68 sloof.....	105
Gambar 69 rangka atap	106
Gambar 70 gardu sumber listrik.....	106
Gambar 71 panel distribusi listrik antar rumah; (a) rangkaian tiang listrik perumahan; (b) tiang listrik perumahan; (c) distribusi listrik melalui kabel ke unit rumah	107
Gambar 72 instalasi listrik; (a) instalasi kabel; (b) stop kontak dan saklar; (c) meteran listrik	107
Gambar 73 ventilasi rumah	108
Gambar 74 kondisi pencahayaan alami rumah	108
Gambar 75 pencahayaan buatan; (a) instalasi lampu di depan rumah; instalasi lampu di dalam rumah.....	109
Gambar 76 sistem penyediaan air melalui sumur bor; (a) pengerjaan sumur bor; (b) meteran air yang terpasang	109
Gambar 77 sistem distribusi air pada rumah; (a) sistem perpipaan; (b) pemasangan keran air	110
Gambar 78 kualitas air bersih/ minum; (a) kondisi air di blok H; (konidisi air di blok O	110
Gambar 79 jamban	111
Gambar 80 instalasi pipa pembuangan air kotor.....	112
Gambar 81 sistem penampungan dan pengolahan; (a) galian septic tank; (b) cincin septic tank; (c) perletakan septic tank	112
Gambar 82 kondisi rumah terbangun; (a) kondisi rumah yang dibangun oleh pengemabng; (b) kondisi rumah setelah ditinggali	113
Gambar 83 pandangan dari dalam ruang ke luar bangunan; (a) pandangan dari ruang utama; (b) pandangan dari kamar depan.....	115
Gambar 84 pandangan dari luar bangunan.....	115
5 kondisi bukaan pintu dan jendela; (1) jendela kamar; (2) jendela ruang tamu; nasuk/ keluar rumah; (4) pintu kamar; (5) pintu kamar mandi	116
5 diagram koordinat <i>grand strategy</i>	134



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Aturan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman	27
Tabel 2. Persyaratan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung	28
Tabel 3. Hasil Penelitian Terdahulu.....	30
Tabel 4. Hasil Penelitian Terdahulu.....	31
Tabel 5. Hasil Penelitian Terdahulu.....	32
Tabel 6. Hasil Penelitian Terdahulu.....	33
Tabel 7. Hasil Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 8. Sintesa Tinjauan Pustaka	37
Tabel 9. Tabel jenis data dan teknik pengumpulan data	43
Tabel 10. kebutuhan Data	44
Tabel 11. Persyaratan teknis kelaikan fungsi bangunan gedung.....	46
Tabel 12. Daftar Gambar/ Dokumen Teknis.....	49
Tabel 13. Matrix Pemeriksaan Kondisi Bangunan Gedung Menurut Penggolongan Bangunan Gedung.....	64
Tabel 14. tabel penelian pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung baru	70
Tabel 15. Matrix Analisis SWOT	71
Tabel 16. Teknik Analisis Data.....	73
Tabel 17. Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Makassar	76
Tabel 18. Jumlah dan Laju Perumbuhan Penduduk Kabupaten Maros	77
Tabel 19. Kepadatan Penduduk Kabupaten Maros Menurut Kecamatan Tahun 2022	78
Tabel 20. Luas Daerah Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Moncongloe 2021	79
Tabel 21. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Desa.....	79
Tabel 22. Pemeriksaan fungsi bangunan gedung	86
Tabel 23 pemanfaatan ruang	87
Tabel 24 Pemanfaatan Ruang Luar Pada Persil Bangunan Gedung	88
Tabel 25 Pemeriksaan luas lantai dasar bangunan.....	88
Tabel 26 Pemeriksaan ketinggian bangunan.....	89
Tabel 27 Pemeriksaan luas daerah hijau dalam persil.....	89
Tabel 28 Pemeriksaan jarak antar bangunan.....	90
Pemeriksaan penampilan bangunan gedung	90
Pemeriksaan Bentuk denah bangunan gedung.....	91
Pemeriksaan tampak bangunan.....	91



Tabel 32 Pemeriksaan bentuk dan penutup atap bangunan gedung	92
Tabel 33 Pemeriksaan profil, detail, dan material bangunan	92
Tabel 34 Pemeriksaan batas fisik atau pagar pekarangan	93
Tabel 35 Pemeriksaan Kulit atau Selubung Bangunan	93
Tabel 36 Pemeriksaan kebutuhan ruang utama	94
Tabel 37 Pemeriksaan bidang-bidang dinding	94
Tabel 38 Pemeriksaan dinding penyekat	95
Tabel 39 Pemeriksaan pintu dan jendela	96
Tabel 40 Pemeriksaan tinggi bangunan	97
Tabel 41 pemeriksaan tinggi lantai dasar	97
Tabel 42 Pemeriksaan Ruang rongga atap	98
Tabel 43 Pemeriksaan Penutup lantai	98
Tabel 44 Pemeriksaan penutup langit-langit	99
Tabel 45 Pemeriksaan tinggi pekarangan	99
Tabel 46 Pemeriksaan ruang terbuka hijau pekarangan	100
Tabel 47 Pemeriksaan ruang sempadan bangunan	100
Tabel 48 Pemeriksaan daerah hijau bangunan	101
Tabel 49 pemeriksaan tata tanaman	101
Tabel 50 pemeriksaan perkerasan pekarangan	102
Tabel 51 pemeriksaan sirkulasi kendaraan dan manusia	102
Tabel 52 pemeriksaan perabot lansekap	103
Tabel 53 pemeriksaan penchayaan ruang luar bangunan gedung	103
Tabel 54 pemeriksaan pondasi	104
Tabel 55 pemeriksaan kolom	105
Tabel 56 pemeriksaan sloof	105
Tabel 57 pemeriksaan rangka atap	106
Tabel 58 pemeriksaan sumber listrik	106
Tabel 59 pemeriksaan panel listrik	107
Tabel 60 pemeriksaan instalasi listrik	107
Tabel 61 pemeriksaan ventilasi alami rumah	108
Tabel 62 pemeriksaan penchayaan alami rumah	108
Tabel 63 pemeriksaan sumber air bersih/ minum	110
• pemeriksaan sistem distribusi air bersih/ minum	110
• pemeriksaan kualitas air bersih/ minum	111
• pemeriksaan saniter	111



Tabel 67 pemeriksaan instalasi inlet/ outlet	111
Tabel 68 pemeriksaan sistem jaringan pembuangan air kotor dan/ atau air limbah	112
Tabel 69 sistem penampungan dan pengolahan.....	112
Tabel 70 pemeriksaan sistem penangkap air hujan, termasuk talang.....	113
Tabel 71 pemeriksaansistem pneyaluran ai hujan, termasuk pipa tegak dan drainase dalam persil	114
Tabel 72 pemeriksaan sistem penampungan, pengolahan, peresapan dan/ atau pembuangan air hujan	114
Tabel 73 pemeriksaan ruang gerak dalam bangunan	114
Tabel 74 pemeriksaan dari dalam ruang ke luar bangunan.....	115
Tabel 75 pemeriksaan pandangan dari luar bangunan	115
Tabel 76 pemeriksaan kondisi bukaan pintu dan jendela rumah	116
Tabel 77. Pemeriksaan Kualitas Perumahan.....	118
Tabel 78 tabulasi silang antara faktor eksternal dan internal	129
Tabel 79 matrix IFAS	131
Tabel 80 matrix EFAS	132



DAFTAR SKEMA

Skema 1. Kerangka Konseptial	35
Skema 2. Alur Penelitian	36
Skema 3. Skema Teoritis	69
Skema 4. Alur Pikir Penelitian.....	74



KATA PENGANTAR

Segala syukur dan puji hanya bagi Tuhan Yesus Kristus, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu prasyarat kelulusan jenjang S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

Adapun judul dari penulisan skripsi ini adalah **“Evaluasi Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Terhadap Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Untuk itu demi sempurnanya skripsi ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran yang berupa kritik dan saran yang bersifat membangun.

Penulisan tugas akhir ini tidak lepas dari dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghormatan sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas segala kasih sayang, cinta, berkat, jiwa raga yang sehat, limpahan, serta petunjuk yang telah diberikan selama penulis hidup di dunia ini;
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak Sukwanto Tandi, SH.,M.Kn. dan Ibu Cicilia Rusmini atas cinta, doa, kasih sayang, kesabaran, serta pengorbanannya untuk selalu memberikan yang terbaik kepada penulis;
3. Kepala Departemen Prodi S1-Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin, sekaligus Dosen Pembimbing I, Bapak Ar. Dr. Ir. H Edward Syarif, ST., MT., IAI. Penulis ucapkan Terimakasih atas segala bentuk kebijakan, dukungan, arahan, masukan, kritik, dan saran kepada penulis selama mengerjakan tugas akhir skripsi ini;
4. Kepala Laboratorium Perumahan dan Lingkungan Permukiman Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin, sekaligus Dosen Pembimbing II, Ibu Dr. Ir. H Idawarni J. Asmal, MT. Penulis ucapkan terimakasih juga bekal ilmu, motivasi, dukungan, dan arahan yang diberikan kepada penulis selama masa pengerjaan tugas akhir;



5. Dosen penguji, Bapak Ar. Dr. Ir. H. Samsuddin Amin, MT., IAI dan Ibu Ar. DMr. Ir. Hj. Nurul Nadjmi, ST., MT., IAI. Penulis ucapkan terimakasih atas segala bentuk kritik dan saran yang telah diberikan kepada penulis selama tahap penyelesaian tugas akhir ini;
6. Seluruh dosen dan staf administrasi di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah membimbing dan membantu penulis sejak dari awal masuk perkuliahan hingga lulus;
7. Teman-teman KMKO Arsitektur 2019 atas motivasi, masukan, serta bantuan pikiran selama penulis mengerjakan tugas akhir ini;
8. Teman-teman KMKO TEKNIK 2019 atas kebahagiaan, pengalaman mengesankan, dan kebersamaan dalam suka maupun duka selama masa perkuliahan;
9. Teman-teman di *Labo-Based Education* (LBE) Perumahan dan Lingkungan Permukiman atas motivasi dan kebersamaannya dalam mengerjakan tugas akhir.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan dan bantuan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir pada jenjang strata satu. Amin

Makassar, 24 Februari 2024

Penulis



Optimized using
trial version
www.balesio.com

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat tinggal yang layak merupakan salah satu hak dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) bahwa: setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pemerintah memiliki peran yang penting untuk memastikan amanat tersebut dapat terwujud sehingga akses masyarakat terhadap perumahan dapat terjamin. Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah melakukan berbagai upaya dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan.

Secara umum, permasalahan penyelenggaraan perumahan adalah keterjangkauan masyarakat terhadap hunian yang layak huni, baik dalam hal pembelian rumah baru yang layak huni, maupun pembangunan rumah secara swadaya, serta masih banyaknya masyarakat yang menempati rumah tidak layak huni. Dari sisi demand, permasalahan utama yaitu rendahnya kemampuan masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam membeli rumah yang layak ataupun membangun secara swadaya. Rumah yang dibangun oleh pengembang untuk MBR masih terbatas jumlahnya, tidak sebanding dengan kebutuhan pada masyarakat. Untuk menjamin keterjangkauan MBR pada hunian yang layak, Pemerintah telah menyediakan bantuan pembiayaan perumahan walaupun belum berjalan secara optimal.

Pembangunan perumahan umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan bagian amanat konstitusi, penyediaan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak setiap orang, warga negara Indonesia. Negara melindungi kebutuhan akan pemenuhan tempat tinggal dalam fungsi-fungsi rumah bagi kehidupan seluruh rakyat Indonesia, termasuk MBR. Pemenuhan tempat tinggal dimaksudkan sebagai pemenuhan fungsi-fungsi rumah sebagai: 1) tempat tinggal layak huni, 2) Sarana pembinaan keluarga, 3) Pencerminan harkat dan martabat pemilik rumah, dan 4) Harta yang dapat dicairkan oleh pemilik rumah (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).



Tempat tinggal baru, baik rumah maupun hunian yang layak dan nyaman pun semakin meningkat yang mana kebutuhan tersebut tidak seimbang dengan jumlah penyediaan hunian yang layak huni. Tingginya kebutuhan hunian dapat ditinjau dari banyaknya kepala keluarga yang bermukim dalam satu rumah atau lebih dikenal dengan istilah *backlog*.

Berdasarkan data yang dikelola tahun 2020 oleh Kementerian PUPR Direktorat Jendral Perumahan & Direktorat Rumah Swadaya angka backlog di Provinsi Sulawesi Selatan telah mencapai angka 54.993 dengan jumlah penduduk 335.811 jiwa. Mengacu pada data BPS (Badan Pusat Statistik Kabupaten Maros) tahun 2021, bahwa Penguasaan rumah untuk status berdasarkan rumah bukan milik sendiri ada pada angka 19,68 %. Hal ini menunjukkan masih besarnya angka *backlog* yang terdapat di Kabupaten Maros. Kondisi dan informasi tersebut dijadikan bagian dari evaluasi atau penilaian tentang implementasi pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Maros berdasarkan pada peraturan Menteri PUPR No. 20 Tahun 2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, diukur dari kualitas kelaikan fungsi bangunan yang terdiri dari bangunan rumah untuk hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (Pasal 21, ayat 2). Masalah lain adalah banyaknya keluarga yang masih menempati hunian tidak layak. Kebutuhan jumlah rumah tidak layak huni tergolong cukup besar, dilihat dari masih banyaknya masyarakat miskin yang membangun rumah secara swadaya. Data ini diperkuat dengan kenyataan bahwa 61,7% rumah tangga di Indonesia masih menghuni rumah tidak layak huni berdasarkan 4 (empat) aspek minimal kelayakan hunian yang meliputi ketahanan bangunan, luas lantai per kapita serta akses terhadap air minum dan sanitasi.

Dalam rangka pemenuhan penyelenggaraan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), pemerintah bersama pengembang perumahan menjadi variabel penting guna mewujudkan implementasi kebijakan dalam rumah layak



gi MBR. Implementasi kebijakan tersebut harus didukung dengan kebijakan yang baik oleh pengembang perumahan selaku penyedia bagi MBR. Perilaku implementator tidak bisa diabaikan menjadi masalah

tersendiri dalam pembangunan rumah layak huni bagi MBR. Terjadi penurunan standar perumahan layak huni yang dilakukan oleh para pengembang perumahan, terutama mereka yang bergerak menjadi pengembang rumah murah untuk masyarakat kurang mampu.

Kebijakan publik dalam konsep implementasi kebijakan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 menempatkan negara sebagai penanggung jawab dalam pemenuhan perumahan dan pemukiman layak huni, sebagaimana disebutkan sebagai latar belakang pembuatan undang-undang tersebut bahwa pemerintah memiliki peran aktif dalam penyediaan dan pemberian kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Untuk dapat mencapai tujuan yang sesuai dengan harapan maka pelaksanaan kebijakan harus diawasi. Pengawasan ini dapat dilakukan melalui pemerintah itu sendiri (internal control) dan juga dapat dilakukan melalui eksternal control, yaitu melalui pihak ketiga, seperti auditor, konsultan maupun masyarakat, baik melalui media maupun lembaga swadaya masyarakat. Menurut Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, khususnya Pasal 3, memiliki tujuan: 1) Memberikan kepastian hukum; 2) Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional; 3) Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam, memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan; 4) Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang perumahan dan pemukiman; 5) Menunjang pembangunan ekonomi dan budaya; dan 6) Menjamin terwujudnya rumah layak huni, terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan



jukan.

penurunan standar perumahan layak huni dilakukan oleh para pengembang dan oknum

Secara umum ditandai dengan bangunan rumah tidak kokoh mudah rusak,

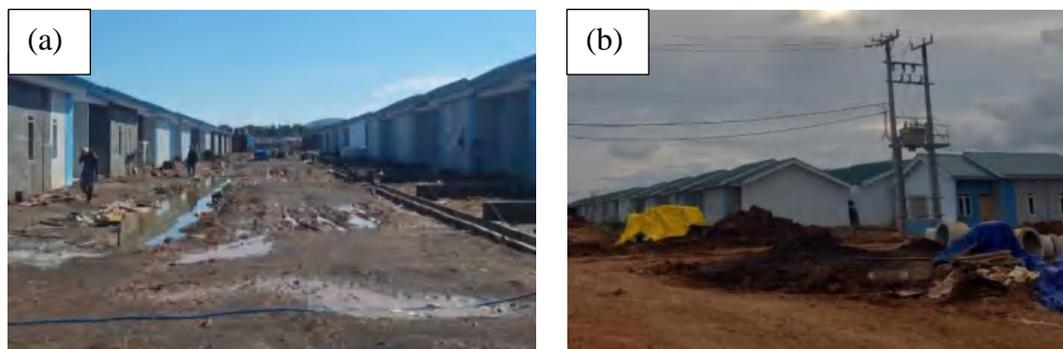
sanitasi limbah tidak baik hingga mengotori lingkungan tempat tinggal dan daerah sekitar, air bersih tidak dapat diakses juga listrik sebagai kebutuhan penerangan. Peruntukan tanah menjadi pedoman teknis pembangunan rumah dengan standar perumahan dan permukiman jauh dari pusat Kota dengan tanpa dukungan jaringan infrastruktur dan tidak sesuai rencana tata ruang (urban sprawl). Kondisi ini tentu tidak boleh dibiarkan begitu saja, terus terjadi, bahkan seakan menjadi sesuatu yang dibiarkan begitu saja. Menjadi cerminan abainya pemerintah terhadap tanggung jawab sesuai dengan amanat kebijakan publik dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengungkapkan sejumlah temuan hasil dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), dan Inspektorat Jenderal terkait dengan penyediaan rumah bersubsidi. Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (PUPR) Eko Djoeli Heripoerwanto mengatakan terdapat tujuh hasil temuan dari BPK, BPKP, dan Itjen terkait dengan rumah subsidi. Temuan itu meliputi, pertama, kurangnya sosialisasi dalam penghunian rumah subsidi baik rumah tapak dan rumah subsidi. Temuan kedua, ditemukan rumah KPR bersubsidi belum memenuhi standar laik fungsi, baik dari sisi kualitas, konstruksi, penyediaan PSU (prasarana, sarana, dan utilitas umum) maupun administrasi. Ketiga, ditemukan rumah KPR bersubsidi yang tidak sesuai dengan tata ruang atau perizinan. Temuan keempat, keterlambatan penyaluran SBUM oleh bank pelaksana. Temuan kelima keterlambatan penyaluran dana bergulir dan tarif dana FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) oleh bank pelaksana. Temuan keenam, ditemukan rumah yang tidak dihuni, disewakan, atau dipindahtangankan sebelum 5 tahun atau 20 tahun. Temuan terakhir atau ketujuh, terjadinya dua rumah KPR bersubsidi digabung jadi satu rumah. Hal ini tentunya tidak sejalan dengan dengan UU No.1 Tahun 2011 Pasal 54 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (1).



abupaten Maros merupakan salah satu wilayah dengan pembangunan an yang cukup masif. Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman anahan Andi Darmawan di Kabupaten Maros mengungkapkan, terdapat

143 perumahan yang tersebar di beberapa kecamatan yang pembangunannya dilaksanakan oleh pengembang atau developer. Salah satu diantaranya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Mandiri Pratama Putra yang sedang mengerjakan 3 perumahan di Kabupaten Maros dengan pembangunan terbesarnya berada pada Perumahan Bumi Findaria Mas 2 yaitu sebanyak 1.843 unit. Saat ini, hampir setiap proyek yang akan dibangun, dikembangkan dan diperluas selalu didahului dengan satu kegiatan yang disebut evaluasi proyek. Bahkan di beberapa departemen/instansi pemerintah untuk mengusulkan proyek harus disertai dengan kajian evaluasi atau kelayakan proyek. Kekeliruan dan kesalahan dalam menilai investasi suatu proyek akan menyebabkan kerugian dan risiko yang besar.



Gambar 1. Kondisi Eksisting Perumahan Bumi Findaria Mas 2; (a) kondisi perumahan di blok M; (b) kondisi perumahan di blok C

Sumber: Penulis 2023

Pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR), menjelaskan tentang mekanisme Pengendalian dan Pengawasan (Wasdal) Kualitas Rumah khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Seperti pada pembangunan pada perumahan yang diperuntukan bagi MBR lainnya salah satu penyediaan rumah MBR dilakukan di Perumahan Bumi Findaria Mas 2 dengan melihat jumlah unit yang telah terbangun yakni 1.368 unit rumah diperlukan bentuk pengawasan kebijakan, agar realisasi terhadap tujuan terwujudnya rumah yang layak huni.





Gambar 2. Model Rumah MBR

Sumber: Penulis 2023

Perumahan Findaria Mas 2 telah mengantongi persyaratan administrasi untuk melakukan pembangunan, misalnya PBG dan SLF. Kedua kebutuhan administrasi tersebut merupakan syarat yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah dengan melihat kondisi lapangan berdasarkan pedoman/ standar yang telah ditetapkan. Namun, masih diperoleh ketidaksesuaian dalam pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut, misalnya didapati pengurangan mutu konstruksi dan pengerjaan pekerjaan konstruksi yang tidak dilaksanakan dengan baik. Padahal, SLF dan PBG diperoleh dengan melihat pembangunan perumahan yang mampu menciptakan rumah yang layak dari segi kualitas, mutu konstruksi, maupun kebutuhan hunian bagi penggunanya nanti. Hal ini menunjukkan masih lemahnya pengawasan oleh pemerintah daerah dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan ditunjukkan untuk mengetahui hasil evaluasi kondisi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap implementasi undang-undang no. 1 tahun 2011 di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah

1. Bagaimana kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros terhadap implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011.
2. Bagaimana strategi dalam meningkatkan kualitas kondisi perumahan bagi syarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap implementasi Undang-undang No.1 Tahun 2011.



1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk menjelaskan kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros terhadap implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011.
2. Untuk menjelaskan strategi dalam meningkatkan kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Akademis: Penelitian ini mampu menjadi rujukan untuk penelitian berikutnya yang ingin mengkaji fenomena yang sama atau pengaplikasian teori serta konsep yang sama guna memperkaya keberagaman konsep penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis: Sebagai informasi dan wawasan pelengkap serta sebagai bentuk rekomendasi dalam upaya meningkatkan kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bagi pengembang Perumahan Bumi Findaria Mas 2 bersama pemerintah Kabupaten Maros.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Ruang lingkup penelitian evaluasi ini adalah hunian MBR yang terbangun di perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros, dengan mengambil sampel unit rumah 36/72 secara acak. Berdasarkan sampel tersebut maka, batasan dalam penelitian ini terfokus pada evaluasi kondisi perumahan yang dinilai berdasarkan kelaikan fungsi bangunannya dengan uji pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung baru yang tertuang pada Lampiran II Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2018 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini, disusun sebagai berikut:



ENDAHULUAN

bab ini berisi latar belakang masalah, permasalahan, pembatasan masalah, dan manfaat penulisan, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi suatu proses atau bagian dari penelitian yang mencakup pengumpulan, penilaian, dan analisis literatur atau referensi lain yang relevan dengan topik penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan variabel penelitian, metode pengumpulan data, waktu dan tempat penelitian, dan prosedur analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bagian ini berisi analisis dari hasil pengolahan data dan pembahasan mengenai Evaluasi kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap Implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Kabupaten Maros

BAB V KESIMPULAN

Pada bab ini berisikan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Tinjauan Tentang Evaluasi & Implementasi

2.1.1 Pengertian Evaluasi

Evaluasi merupakan langkah-langkah yang harus ditempuh dalam meninjau kembali kegiatan yang telah atau sedang dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu untuk menilai ketercapaian tujuan program yang telah sedang dikerjakan. Berdasarkan pada kegiatan evaluasi tersebut seseorang dapat mengetahui kekurangan yang ada, menetapkan perencanaan selanjutnya apakah kegiatan tersebut dilanjutkan, dikembangkan, dilanjutkan dengan perbaikan atau dihentikan karena tidak cocok. Vending dalam Wirawan (2011: 7) menyatakan bahwa evaluasi adalah usaha retrospektif yang saksama terhadap nilai, administrasi, keluaran, dan hasil intervensi pemerintah, yang perlu dikerjakan di masa yang akan datang dalam situasi praktis. Hal ini berarti bahwa dalam melaksanakan suatu program perlu selalu ada intervensi pemerintah bagi perbaikan program pada masa setelah evaluasi.

Sejalan dengan pendapat di atas, Cross dalam Sukardi (2015: 1) menyatakan “Evaluation is a process which determines the extent to which objectives have been achieved” yang berarti bahwa evaluasi merupakan proses yang menentukan sejauh mana tujuan telah tercapai.

2.1.2 Pengertian Implementasi

Secara bahasa, implementasi berarti pelaksanaan, penerapan. Secara Umum, implementasi adalah tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang telah disusun dengan matang, cermat dan terperinci. Jadi, implementasi dilakukan jika sudah ada perencanaan yang baik dan matang, atau sebuah rencana yang telah disusun jauh jauh hari sebelumnya, sehingga sudah ada kepastian dan kejelasan akan rencana tersebut. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu.



atau kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan dengan serius dan pada norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

Dari pengertian tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi merupakan tindakan dari sebuah rencana yang sudah disusun

matang. Implementasi menitikberatkan pada sebuah pelaksanaan nyata dari sebuah perencanaan.

2.1.3 Implementasi Kebijakan

Menurut Sahya (2012: 511), bahwa “implementasi menghubungkan tujuan-tujuan kebijakan terhadap hasil-hasil kegiatan pemerintah. Ketidakberhasilan implementasi kebijakan disebabkan keterbatasan SDM, struktur organisasi kurang memadai, dan kelemahan dalam koordinasi dengan pihak-pihak yang terlibat”. Sedangkan menurut James Anderson (1979) menyebutkan bahwa implementasi berkenaan dengan :1) sumberdaya yang melaksanakan dan standar operasional prosedur (SOP) yang harus ditempuh; 2) proses implementasi, banyak berkaitan dengan berbagai faktor yang berpengaruh pada implementasi; 3) aspek kepatuhan para pelaksana, yang dapat dipengaruhi oleh sosialisasi kebijakan dan juga motivasi terhadap kelompok sasaran; dan 4) menyangkut dari konten atau isi kebijakan, apakah berkaitan langsung dengan kepentingan para pelaksana dan kelompok sasaran. Edward III dan I Sharkanshy (Gede Sandiasa, 2016), menyebutkan bahwa terdapat empat faktor yang berpengaruh dalam implementasi kebijakan publik yaitu: (1) Komitmen berkaitan dengan pertanyaan pada siapa aspek masalah implementasi pertama kali disampaikan; (2) Resources bahwa para pelaksana harus didukung oleh kecukupan sumber-sumber dalam arti luas; (3) Adanya diskresi atau disposisi bagi para pelaksana kebijakan menyangkut kewenangan untuk bebas memilih berbagai alternatif yang tersedia, keluwesan, kebebasan mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan dan (4) SOP “standard operation prosedur” adalah alat untuk mengendalikan serta mengontrol implementasi kebijakan sebagai bahan evaluasi kebijakan; dan Follow up, dengan melihat dari indikasi suatu kebijakan, kapan diteruskan atau kapan ditunda serta kapan bisa dihentikan.

2.1.4 Pengawasan dalam Implementasi Kebijakan

Pengawasan adalah menentukan apa yang telah dicapai, mengevaluasi dan menerapkan tindakan korektif, jika perlu memastikan sesuai dengan rencana.



Giddens pengawasan adalah supervisi atau pengawasan terhadap populasi alam ruang politik. Supervisi mungkin bisa langsung, tetapi biasanya tidak dan didasarkan pada kontrol informasi (Parsons, 2014:562). Sedangkan

fungsi pengawasan secara rinci dapat disebutkan seperti apa yang disampaikan Silalahi (2005:181) berikut ini:

- a. Mencegah adanya penyimpangan dalam pencapaian tujuan yang telah ditetapkan.
- b. Untuk mencapai proses kerja yang sesuai dengan prosedur yang sudah digariskan atau ditetapkan.
- c. Mencegah dan menghilangkan hambatan serta kesulitan yang akan, sedang atau mungkin terjadi dalam pelaksanaan program.
- d. Mencegah terjadinya penyimpangan penggunaan sumber daya.
- e. Mencegah penyalahgunaan otoritas, kewenangan dan kedudukan.

3.2 Tinjauan Tentang Rumah

2.2.1 Pengertian Rumah

Menurut Lilly T. Erwin rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan berkumpul suatu keluarga. Dan juga merupakan tempat seluruh anggota keluarga berdiam. Pengertian rumah menurut Diana Tantiko rumah adalah tempat untuk pulang, tempat seseorang (atau sebuah keluarga) memperoleh ketenangan, istirahat, dan perlindungan. Sedangkan menurut Martien de Vletter rumah merupakan investasi yang tidak saja harus dikejar aspek murahnya (ekonomi), tetapi juga investasi sosial, lingkungan, dan budaya.

Pengertian rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.

2.2.2 Jenis-jenis Rumah



kan Pasal 20 ayat Undang-undang Nomor 11 tahun 2011 tentang an dan Kawasan Permukiman, jenis rumah berdasarkan perilaku unan dan penghunian meliputi:

- a. Rumah Komersial, yaitu rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- b. Rumah Umum, yaitu rumah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- c. Rumah Swadaya, yaitu rumah diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- d. Rumah Khusus, yaitu rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- e. Rumah Negara, yaitu rumah yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

3.3 Tinjauan Tentang Perumahan

2.3.1 Pengertian Perumahan

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;



- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

2.3.2 Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan keberlanjutan;
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

2.3.3 Jenis-Jenis Perumahan

Dalam menetapkan segmen pasar produk perumahan, developer perumahan biasanya menawarkan jenis perumahannya yang meliputi :

- a. Perumahan Sederhana Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan mempunyai keterbatasan daya beli, dan membutuhkan bantuan dari pemerintah misalnya dengan bantuan/subsidi Kredit Kepemilikan nah (No.). Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 sampai dengan 36 m² , dengan luas tanah 60 m² sampai dengan 75m².



- b. Perumahan Menengah Perumahan menengah merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah keatas. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/ PERMEN/ M/ 2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan menengah terdiri atas rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54m² sampai dengan 600 m² .
- c. Perumahan Mewah Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan mewah adalah perumahan yang terdiri atas kelompok rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m² sampai dengan 2000 m².

2.3.4 Penyelenggaraan Perumahan

Menurut pasal 19 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara garis besar penyelenggaraan rumah dan perumahan dapat dilakukan oleh :

- a. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah misalnya berupa Perumahan yang diselenggarakan oleh Perum PERUMNAS, Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya.
- b. Pihak swasta/Pengembang perumahan (developer residence) perseorangan maupun perusahaan berbadan hukum.
- c. Swadaya masyarakat

2.3.5 Prasarana lingkungan permukiman

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 terdapat beberapa jenis prasarana lingkungan yang harus tersedia di permukiman yaitu :

- a. Prasarana jaringan jalan

Jalan merupakan suatu prasarana yang berupa suatu Jalan merupakan prasarana yang digunakan untuk mempermudah mobilitas antara masyarakat satu dengan yang lainnya dan dari suatu tempat ke tempat lainnya.



sarana jaringan air bersih

merupakan kebutuhan vital manusia dalam memenuhi kehidupan sehari-hari untuk memasak, mencuci, mandi dan kebutuhan akan konsumsi air minum. air

yang dibutuhkan dalam pemenuhan kehidupan sehari-hari manusia dengan menggunakan air yang bersih untuk rasa nyaman dalam memenuhi kehidupan sehari-hari.

c. Prasarana jaringan drainase

Jaringan drainase merupakan prasarana yang digunakan untuk mengalirkan air yang ada di permukaan tanah. Dari jaringan drainase ini dialirkan dari permukaan tanah menuju penerima air atau tempat peresapan buatan.

d. Prasarana pengolahan sampah

Aktivitas manusia dalam beraktivitas sehari-hari menghasilkan berbagai macam sampah, sampah dari aktivitas adalah bekas dan yang di buang oleh rumah tangga tersebut. Sampah perlu dikelola agar tidak menimbulkan kotor di suatu lingkungan

e. Prasarana jaringan air limbah

Air limbah ialah limbah cair yang berasal dari air buangan atau air bekas. Air limbah yang biasanya dari permukiman ialah air limbah dari kebiasaan sehari-hari seperti kebiasaan buang air kecil dan besar, mandi serta kebutuhan manusia akan memasak atau kebutuhan di dapur.

2.3.6 Sarana dan fasilitas lingkungan

Sarana merupakan segala sesuatu yang di gunakan sebagai alat dalam mencapai maksud dan tujuan. Terdapat beberapa sarana yang sangat di perlukan masyarakat dan harus tersedia di lingkungan permukiman menurut SNI 03-1733- 2004, yaitu :

- a. Sarana pemerintahan dan pelayanan umum
- b. Sarana pendidikan dan pembelajaran
- c. Sarana kesehatan
- d. Sarana peribadahan
- e. Saana perdagangan dan niaga
- f. Sarana kebudayaan dan rekreasi,serta
- g. Sarana ruang terbuka,taman, dan lapangan olahraga

3.4 Tinjauan Tentang Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan

Rendah



sarakat Bepernghasilan Rendah (MBR)

kat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah kat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat

dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum (Pasal 1 Angka 14 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). Pertambahan penduduk daerah perkotaan mengakibatkan kebutuhan sarana dan pasarana perkotaan semakin meningkat terutama kebutuhan perumahan. Mengingat pengadaan perumahan daerah perkotaan sangat terbatas, masalah pemenuhan kebutuhan perumahan sampai saat ini masih sulit dipecahkan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di lain pihak, kebutuhan perumahan daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat (Panudju, 2009).

Baik di pedesaan maupun di perkotaan masih dalam kondisi yang tidak layak. Di pedesaan banyak dijumpai rumah penduduk berdinding kayu, beratap daun dan berlantai tanah. Ketidaklayakan rumah mereka juga terlihat dari kondisi prasarana, sarana dan utilitas yang masih belum memadai bagi kelangsungan hidup mereka. Khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin yang menghuni perumahan dan tempat-tempat yang tidak layak, mereka hidup dengan keterpaksaan di kampung-kampung kumuh, di kolong-kolong jembatan, pinggiran rel kereta api, bantaran sungai, pasar, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya yang tidak memenuhi persyaratan kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan hidupnya. Lebih lanjut Turner (1968) dalam Hutapea (2012) menyatakan bahwa terdapat kaitan antara kondisi ekonomi dengan tingkat prioritas kebutuhan perumahan pada setiap manusia. Bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terdapat 3 tingkat prioritas kebutuhan perumahan yaitu :

- a. faktor jarak menjadi prioritas utama
- b. faktor status lahan dan rumah menjadi prioritas kedua
- c. faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga

Menurut Wijaya dalam Budihardjo (2009) pembangunan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukan merupakan usaha yang terisolisir. Karena, pembangunan tersebut mempunyai multiplier effect yang besar, baik peningkatan industri dan jasa Kabupaten maupun penyediaan kerja baru.

alam pembangunannya, usaha-usaha baru yang bersifat mendasar ikirkan untuk memberi landasan kerja yang mantap. Pertama, nilai



dan sikap masyarakat terhadap permukiman dan perumahan perlu ditinjau. Rumah harus dibangun sekali dan baik untuk selamanya tidak merupakan kebutuhan pokok yang mendesak, di samping tidak sesuai dengan realita kemampuan masyarakat. Permukiman merupakan kepentingan bersama semua anggota masyarakat, bukan hanya Pemerintah. Pemerintah hanya membantu mempermudah masyarakat memelihara permukimannya di Kabupaten. Pemerintah perlu memikirkan untuk memberi pembinaan dan penerangan yang luas tentang peranan masyarakat dalam pembinaan lingkungan; antara lain pembuangan sampah dan penghematan pengeluaran konsumsi rumah tangga untuk membeli dan memiliki tempat tinggal yang layak.

Kedua, untuk membuat permukiman baru yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan beberapa kombinasi dan kebijaksanaan untuk di satu pihak menekan biaya dan di lain pihak meningkatkan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Harga tanah semakin tinggi di daerah yang mendekati pusat Kabupaten, maka perkampungan yang dekat pusat Kabupaten tetapi yang parah keadaan perumahannya diremajakan dengan pembanguna flat bertingkat 4 atau maksimum 6 dengan tangga kaki.

Menurut Panudju (2009) dalam menentukan prioritas kebutuhan rumah, masyarakat golongan berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah menjadi prioritas terakhir. Yang terpenting bagi mereka adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Begitu juga Santoso (2002) dalam Kurniasih (2007) yang mengungkapkan bahwa rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah : (Hutapea, 2012)



cat dengan tempat kerja atau di tempat yang berpeluang untuk mendapatkan pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal

- b. Kualitas fisik rumah dan lingkungan, tidak penting sejauh masih dapat menyelenggarakan kehidupan
- c. Hak-hak penguasaan khususnya hak milik atas tanah dan bangunan, tidak penting. Yang penting adalah tidak diusir atau digusur, sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas

2.4.2 Kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk rumah swadaya

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menetapkan aturan batasan maksimal penghasilan kategori masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk rumah Swadaya. Aturan tersebut ditetapkan melalui Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 411/KPTS/M/2021 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya. Beleid ini menjelaskan, bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri PUPR Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, perlu menetapkan Keputusan Menteri PUPR tentang Besaran Penghasilan MBR dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.

Pengertian rumah swadaya sendiri menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Masyarakat di sini adalah anggota komunitas yang menghuni atau akan menghuni rumah terbangun di atas tanah miliknya sendiri dan bukan di atas tanah milik orang lain.

Dalam keputusan ini, Menteri PUPR menetapkan batasan maksimal besaran penghasilan untuk kategori MBR umum yang belum menikah adalah sebesar Rp 6.000.000 per bulan. Sementara batasan maksimal bagi MBR yang telah menikah dan juga untuk satu orang peserta Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) adalah sebesar Rp 8.000.000 per bulan. Adapun bagi MBR yang tinggal di Papua dan Papua Barat untuk kategori MBR umum yang masih lajang, batas maksimal penghasilannya adalah sebesar Rp 7.500.000 per bulan. Sedangkan bagi MBR yang

menikah dan untuk satu orang peserta Tapera, batas maksimal penghasilannya adalah Rp 10.000.000. Selanjutnya, aturan tersebut juga menetapkan ai paling luas bagi MBR yaitu 36 meter persegi untuk pemilikan rumah



umum dan satuan rumah susun. Sementara 48 meter persegi untuk pembangunan rumah swadaya.

2.4.3 Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD NRI 1945 dan juga hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang dalam Pasal 40 menentukan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberi rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik. Bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan akan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari. Dari tahun ke tahun masih terjadi kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terdapat berbagai kendala yang dihadapi khususnya oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan.

Terbitnya UU Nomor 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman membawa harapan baru, termasuk bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sekurangnya terdapat tiga butir penting dari undang-undang ini. Pertama, ada pernyataan eksplisit akan hak setiap warga negara akan perumahan (Pasal 19). Jelas pula terasa semangat atas upaya pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah bahkan terdapat pengaturan pasal yang mengatur tentang kewajiban pemerintah provinsi untuk mencadangkan dan menyediakan tanah bagi perumahan MBR (antara lain, Pasal 17 dan Pasal 126). UU Nomor 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menempatkan perumahan dan permukiman kumuh sebagai bagian dari sistem yang terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan dan penyelenggaraan kawasan permukiman. Kedua, terdapat pengakuan bahwa penyelenggaraan perumahan

nggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah erintah daerah. Ini semakin menekankan bahwa pembangunan perumahan nukiman tidak terlepas dari pembangunan daerah, perkotaan ataupun



perdesaan. Adapun pembagian tugas dan wewenang pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan.

UU Nomor 1/2011 tentang perumahan dan permukiman ini diharapkan dapat menjadi tindakan Afirmasi. 38 Negara yang memberikan jaminan dan memprioritaskan pengadaan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat miskin berpenghasilan rendah, yang sampai saat ini terpinggirkan oleh meluasnya penguasaan perumahan dan permukiman oleh pengembang besar.

Salah satu bentuk tindakan afirmasi ini adalah adanya kebijakan pemberian kemudahan dan/atau bantuan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah (MBM), termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak huni. Kemudahan bantuan yang dapat diberikan oleh Pemerintah melalui penyediaan program fasilitas likuiditas yaitu berupa pemberian pinjaman kepada lembaga keuangan bank dengan tingkat suku bunga sangat lunak. Program tersebut diharapkan dapat menurunkan tingkat suku bunga No., khususnya KPRSH Bersubsidi.

Tujuan pemberian subsidi perumahan pada dasarnya untuk meringankan beban angsuran debitur, karena subsidi yang diberikan oleh Pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan menengah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah umumnya berupa subsidi selisih bunga, artinya Pemerintah menanggung angsuran sebagian bunga yang ditetapkan oleh bank. Namun demikian tujuan tersebut tidak sesuai sebagaimana yang diharapkan, selama ini debitur hanya mendapat bantuan dalam beberapa tahun pertama atau tidak sepanjang tenor pinjaman. Oleh karena itu, dalam upaya membantu lebih banyak lagi masyarakat berpenghasilan menengah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah, Pemerintah merasa perlu melakukan intervensi untuk menurunkan tingkat suku bunga KPRSH Bersubsidi dan mengingat intervensi yang dilakukan selama ini kurang berjalan efektif maka diperlukan cara lain untuk menurunkan tingkat suku bunga KPRSH Bersubsidi.

Pemerintah menyadari permasalahan yang dihadapi oleh Bank penerbit arena tingginya pembiayaan yang secara tidak langsung disebabkan oleh lo. sesuaian antara masa tenor sumber pendanaan Bank dengan masa tenor t No. Sehingga, diperlukan intervensi kepada Lembaga Keuangan Bank



(LKB) berupa pemberian pinjaman sangat lunak (fasilitas likuiditas) dengan tenor yang disesuaikan dengan umur pinjaman. Agar fasilitas likuiditas tersebut sesuai dengan tujuannya, maka fasilitas tersebut hanya dapat dimanfaatkan bagi pembiayaan perumahan, baik untuk membiayai kredit konstruksi maupun No. Untuk mengelola fasilitas likuiditas ini, perlu dipertimbangkan sebuah lembaga yang sudah ada atau lembaga baru yang mengurus pembiayaan perumahan dan permukiman yang dibentuk oleh Pemerintah. Dalam keadaan mendesak apabila diperlukan Pemerintah dapat membentuk Special Purpose Vehicle (SPV) atau lembaga lainnya yang diberi tugas dan kewenangan mengatur penggalangan, pemupukan dan pemanfaatan dana baik yang bersumber dari APBN, APBD, Bapertarum, YKPP, ASABRI, Hibah/Bantuan luar negeri atau dana lainnya yang sah.

Sesuai dengan UU No.1 Tahun 2011 pasal 54 ayat (3), pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan dengan cara 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, dan utilitas umum.

Bantuan pembangunan rumah bagi MBR dapat diperoleh dari Badan Hukum melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan

an MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR. Proposal paling sedikit:

encanaan dan perancangan Rumah MBR;



- b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR
- c. perolehan tanah; dan
- d. pemenuhan perizinan.

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi:

- 1. perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
- 2. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan
- 3. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis.

Badan Hukum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP untuk memulai pelaksanaan konstruksi pembangunan. Dilampiri dengan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung. PTSP dalam rangka penerbitan izin mendirikan bangunan wajib meminta pertimbangan teknis dari instansi teknis.

PTSP menerbitkan izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis paling lama 7 (tujuh) Hari sejak permohonan diajukan oleh Badan Hukum secara lengkap dan benar termasuk untuk penerbitan pengesahan site plan dan permintaan pertimbangan teknis. Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, badan hukum menyampaikan kepada bupati/waliKabupaten untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah. Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/waliKabupaten, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundangundangan di bidang pemerintahan daerah. Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/waliKabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil

berian izin dimaksud.

am hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah i dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan,



badan hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah. Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

3.5 Tujuan Kebijakan Pemerintah Terkait Penyediaan Perumahan untuk MBR

2.6.1 Landasan Hukum Pengadaan dan Pembangunan Perumahan Rakyat

Sejak Indonesia merdeka, bangsa kita telah memiliki landasan hukum di dalam pengadaan dan pembangunan perumahan rakyat, hal ini diatur dalam:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik No. Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), yang berbunyi: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat, serta memperoleh pelayanan kesehatan,
- b. UU Nomor: 39 Tahun 1999 Pasal 40 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa: Setiap orang berhak bertempat tinggal dan berkehidupan yang layak.
- c. UU Nomor: 1 Tahun 2011 Pasal 54 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan pada ayat (2) dalam undang-undang yang sama juga menyebutkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Dengan berlandaskan pada ketiga undang-undang tersebut pemerintah harus konsisten terus berupaya untuk menyediakan dan membangun rumah sederhana yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan bantuan berupa subsidi yang disesuaikan dengan kemampuan MBR, serta dengan besaran uang muka, suku bunga, jangka waktu kredit dan lain-lain untuk mendapatkan subsidi agar dipermudah.



2.6.2 Dasar Pelaksanaan Kebijakan Penyelenggara Perumahan bagi MBR

Adapun dasar pelaksanaan kebijakan penyelenggara Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang bersumber dari acuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, diantaranya:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik No. Nomor 7 TAHUN 2022 Tentang Pelaksanaan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik No. Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah
- d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik No. Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2.6.3 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PPKP) di Indonesia memberikan dasar hukum dan kerangka kebijakan dalam penyelenggaraan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Beberapa poin yang diatur dalam UU PPKP terkait penyelenggaraan perumahan bagi MBR antara lain:

- a. Program Subsidi Perumahan:
 - Pasal 16: Pemerintah dan pemerintah daerah wajib menyelenggarakan program subsidi perumahan bagi MBR yang belum memiliki rumah.
 - Pasal 17: Program subsidi perumahan untuk MBR dapat dilakukan melalui bantuan uang muka, pembebasan sebagian atau seluruh biaya, penurunan suku bunga, atau bentuk lain yang sesuai.



Penyediaan Perumahan Terjangkau:

- Pasal 18: Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong penyediaan perumahan terjangkau bagi MBR dengan harga yang sesuai dengan kemampuan finansial mereka.
 - Pasal 19: Pemerintah dapat melibatkan badan hukum atau pihak swasta untuk menyediakan perumahan terjangkau bagi MBR.
- c. Penyediaan Infrastruktur dan Utilitas:
- Pasal 20: Pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab untuk menyediakan infrastruktur dan utilitas yang memadai di perumahan bagi MBR, termasuk air bersih, sanitasi, listrik, dan jaringan komunikasi.
- d. Pembangunan Perumahan Bersubsidi:
- Pasal 21: Pemerintah dan pemerintah daerah dapat membangun dan menyediakan perumahan bersubsidi bagi MBR dengan harga atau biaya sewa yang terjangkau.
- e. Pemberdayaan Masyarakat:
- Pasal 22: Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan bagi MBR, termasuk melalui program swadaya masyarakat dan kemitraan dengan sektor swasta.
- f. Penegakan Hukum dan Sanksi:
- Pasal 50: Pelanggaran terhadap ketentuan UU PPKP yang berkaitan dengan perumahan bagi MBR dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.6.4 Bantuan Pemerintah dalam Pengadaan Rumah bagi MBR

Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia beserta instansi terkait lainnya memberikan berbagai jenis bantuan dalam pengadaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Berikut adalah beberapa bantuan pemerintah:

- a. Subsidi Bunga Kredit Perumahan (SSBK): Program ini memberikan subsidi bunga kredit perumahan kepada MBR yang ingin membeli rumah. Pemerintah memberikan pemotongan atau pengurangan suku bunga kredit perumahan lebih terjangkau bagi MBR.
- b. Insentif Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS): Program ini memberikan bantuan uang muka atau insentif kepada MBR untuk membeli atau



membangun rumah. Bantuan ini dapat berupa dana tunai atau material bangunan yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah.

- c Program Rumah Subsidi: Pemerintah membangun dan menyediakan perumahan subsidi yang dijual atau disewakan kepada MBR dengan harga yang terjangkau. Program ini bertujuan untuk meningkatkan akses MBR terhadap perumahan yang layak huni.
- d Program Bedah Rumah: Pemerintah memberikan bantuan renovasi atau perbaikan rumah bagi MBR yang memiliki rumah yang rusak atau tidak layak huni. Melalui program ini, rumah MBR diperbaiki agar menjadi lebih layak huni dan sesuai dengan standar kesehatan dan keselamatan.
- e Program Kredit Mikro: Pemerintah melalui lembaga keuangan memberikan akses pembiayaan mikro dengan suku bunga yang terjangkau kepada MBR. Program ini membantu MBR dalam memperoleh pembiayaan untuk membeli atau membangun rumah.
- f Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang selanjutnya disebut Bantuan PSU adalah pemberian komponen PSU bagi perumahan yang membangun rumah umum berupa rumah tunggal atau rumah deret, yang bersifat stimulan di lokasi perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan.

3.6 Tinjauan Mengenai Evaluasi Kondisi Perumahan

2.6.1 Pengendalian Perumahan

Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman, yang layak huni dan terpadu. Pasca pembangunan, perumahan dan kawasan permukiman dimanfaatkan dan dikelola melalui pemeliharaan, dan perbaikan, dan dijamin pemanfaatannya agar sesuai dengan fungsi sebagaimana telah ditetapkan. Untuk mewujudkan tertib pelaksanaan perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman tersebut, maka dilakukan pengendalian

an dan pengendalian kawasan permukiman. Pengendalian perumahan dan alian kawasan permukiman menjadi instrumen penting bagi Pemerintah erintah daerah agar implementasi perencanaan, pembangunan, dan



pemanfaatan di lapangan, yang khususnya dilakukan oleh badan hukum dan setiap orang dapat sejalan dan terpadu dengan kebijakan dan rencana kawasan permukiman maupun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertip Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan (pasal 1, ayat 27). Lebih lanjutnya pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada pasal 31 disebutkan:

Tabel 1. Aturan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman
Pasal 31, PP No.12 Tahun 2021

Ayat (1)	Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap: <ol style="list-style-type: none"> a. Perencanaan; b. Pembangunan; dan c. Pemanfaatan.
Ayat (2)	Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk: <ol style="list-style-type: none"> a. Perizinan; b. Penertiban; dan/atau c. penataan
Ayat (3)	Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Menteri.
Pasal 36, PP No.14 Tahun 2016	
Ayat (1)	Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk perizinan



	dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan sertilikat laik fungsi.
Ayat (2)	Penerbitan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Rumah dengan fungsinya.
Ayat (3)	Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan perumahan dengan sertifikat laik fungsi.
Ayat (4)	Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan fungsi hunian.

(Sumber: PP No.14 Tahun 2016 & PP No.12 Tahun 2021)

2.6.2 Pengendalian Perumahan Berdasarkan Pemanfaatannya

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (PERMEN PUPR No.27/PRT/M/2018). Dalam hal pemanfaatan bangunan gedung pada lingkungan perumahan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, persyaratan agar hunian dapat dipergunakan dengan kondisi baik sesuai fungsinya, maka setiap instansi penyedia perumahan harus melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunannya sebelum dapat dihuni. Berdasarkan ketentuan Pasal (6), berikut Persyaratan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung:

Tabel 2. Persyaratan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

	Persyaratan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemenuhan:
Ayat (1)	a. persyaratan administratif Bangunan Gedung; dan



	b. persyaratan teknis Bangunan Gedung.
Ayat (2)	Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan
Ayat (3)	Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan penggolongan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
Ayat (4)	Pemenuhan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar teknis.

(Sumber: PERMEN PUPR No.27/PRT/M/2018)

Kemudian ditinjau pada pasal 8 Persyaratan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi, persyaratan tata bangunan; dan persyaratan keandalan Bangunan Gedung. Dalam mewujudkan kelaikan fungsi bangunan gedung yang sesuai fungsinya, pada pasal 23 ayat (1) disebutkan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung baru yang dilakukan oleh jasa pengawas konstruksi atau manajemen konstruksi meliputi:

- a. proses pemeriksaan kelengkapan dokumen;
- b. proses analisis dan evaluasi; dan
- c. proses penyusunan laporan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.



3.7 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini menggunakan penelitian terdahulu sebagai acuan dari segi metode ataupun teori pendukung lainnya. Penelitian terdahulu merupakan kumpulan dari hasil-hail penelitian sebelumnya dalam kaitannya dengan topik yang akan diteliti. Penelitian terdahulu dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini.

Tabel 3. Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Keterangan/ Sumber	Judul	Fokus Penelitian	Lokasi Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Septia Fanny, Firdaus, Rona Muliana	Jurnal Perancangan Wilayah dan Kota Universitas Islam Riau	Implementasi Undang- Undang No.1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan	Penelitian ini berfokus pada faktor pendukung serta hambatan peningkatan kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.	Kota Medan	Penelitian ini merupakan desain kualitatif. Pendekatan penelitian berlandaskan fenomenologi dan paradigma konstruktivisme dalam mengembangkan ilmu pengetahuan	Hasil penelitian adalah: secara normatif UU No. 1 Tahun 2011 telah cukup efektif untuk mengakomodasi dukungan penyediaan rumah bagi MBR.



Tabel 4. Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Keterangan/ Sumber	Judul	Fokus Penelitian	Lokasi Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
2.	Muhammad Takdir	Jurnal Ilmiah Ekotrans & Erudisi Universitas Ekasakti Padang	Implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)	Penelitian ini berfokus pada bentuk Implementasi Undang-Undang Nomor 1 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya, serta mengetahui kendala dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut.	Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu metode penelitian yang mendeskripsikan data yang berupa kata – kata atau lisan dan dokumentasi.	Implementasi Undang –undang Nomor 1 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya di Kecamatan Muara Bulian memiliki beberapa faktor, yaitu komunikasi (penyampaian informasi), sumber daya yang terdiri dari sumber daya manusia dan fasilitas yang memumpuni, disposisi atau keinginan dan struktur birokrasi yang jelas.



Tabel 5. Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Keterangan/ Sumber	Judul	Fokus Penelitian	Lokasi Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
3.	No. Ketut Sudianing, Ida Ayu Putu Sri Widnyani, Luh Nila Winarni	Majalah Ilmiah Fisip Universitas Panji Sakti	Implementasi Kebijakan Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kabupaten Buleleng (Studi Terhadap Pelaksanaan Undang-Undang No. 1/2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)	Penelitian ini berfokus pada proses implementasi dan pengawasan terhadap kebijakan pebangunan rumah subsidi bagi MBR	Kabupaten Buleleng	Penelitian ini merupakan desain kualitatif. Data kualitatif mencerminkan intepretasi yang mendalam dan menyeluruh atas fenomena tertentu, dan dikelompokkan dalam kelas-kelas bukan menurut urutan angka.	(1) adanya penduduk yang masih belum memiliki rumah yang layak huni; (2) adanya dukungan pemerintah daerah dan penguasa wilayah setempat; (3) tersedia lahan yang masih luas untuk membangun rumah MBR; dan (4) adanya kerjasama yang baik antara bank dan lembaga mitra lainnya.



Tabel 6. Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Keterangan/ Sumber	Judul	Fokus Penelitian	Lokasi Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
4.	No. Made Ruth Cahyaninghati, I Made Gde Sudharsana, No. G. A. Diah Ambarwati Kardinal	Jurnal Perancangan Wilayah dan Kota Universitas Hindu No.	Evaluasi Program Rumah Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kabupaten Buleleng	Fokus Penelitian ini tertuju kepada pelaksanaan program rumah subsidi di Kabupaten Buleleng dan bagaimana tingkat kelayakan huni rumah bagi rumah subsidi.	Kabupaten Buleleng	Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan dukungan data kuantitatif yang diperoleh melalui wawancara dan parameter dari masing-masing aspek tingkat kelayakan huni rumah, wawancara dan observasi.	Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan rumah subsidi dengan program FLPP sudah tepat sasaran bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sesuai dengan syarat yang di tetapkan pemerintah dan sudah layak huni meskipun untuk jangka panjang rumah ini tidak sangat membantu dikarenakan luasan rumah yang kurang memadai.



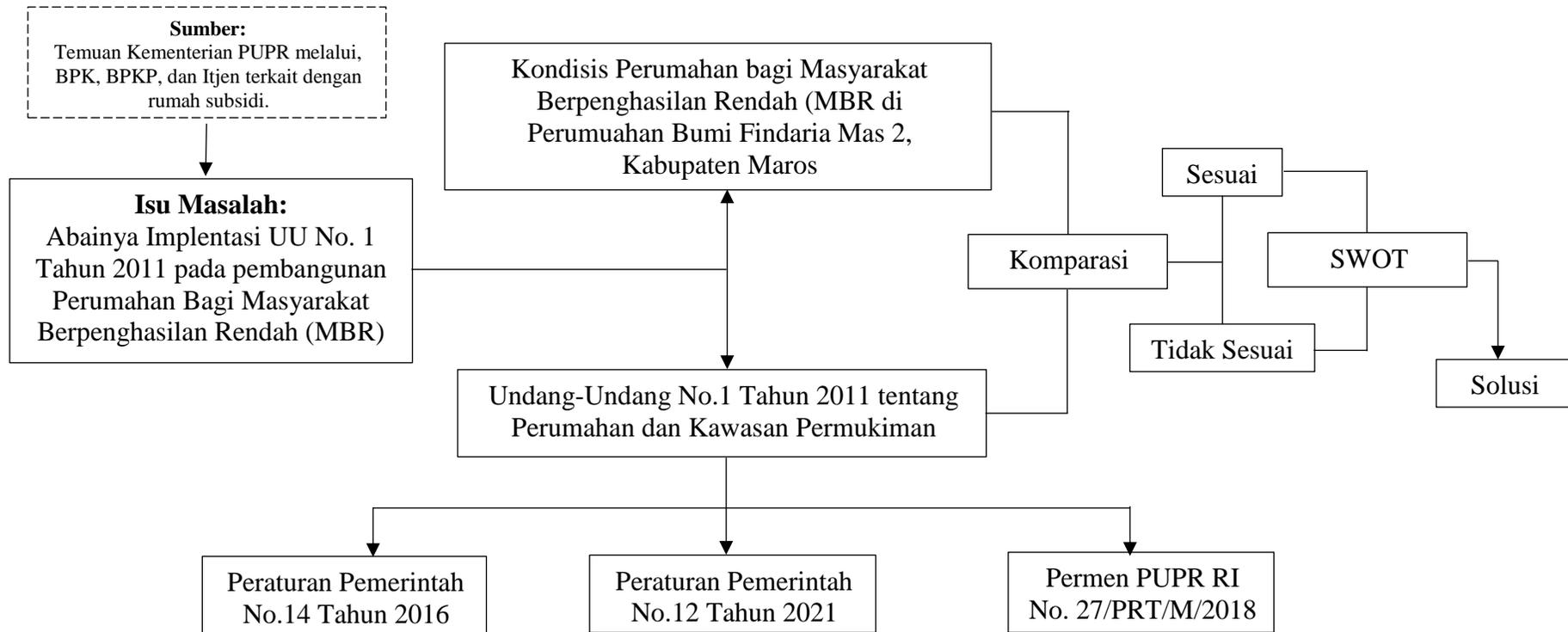
Tabel 7. Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Keterangan/ Sumber	Judul	Fokus Penelitian	Lokasi Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
5.	Septia Fanny, Firdaus, Rona Muliana	Jurnal Perancangan Wilayah dan Kota Universitas Islam Riau	Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tercapai atau tidaknya suatu tujuan program perlu dilakukan evaluasi terhadap implementasi program tersebut, baik pelaksanaan program maupun hasilnya.	Tenaya Raya District	Pendekatan yang digunakan dalam peneltian ini adalah pendekatan deskriptif kualitatif yang didukung oleh data dari hasil kuesioner, wawancara, dan observasi lapangan, serta data dari kajian dokumen dan telaah pustaka.	Hasil penelitian menunjukkan secara umum efektifitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi bagi MBR mendapat nilai 80% yang berarti Efektif.

Secara umum penelitian terdahulu diatas membahas tentang Implementasi kebijakan yang diatur dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 terhadap kondisi rumah maupun perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan metode kualitatif dengan cakupan penelitian yang cukup luas yakni tingkat Kabupaten/ Kota. Namun belum ada yang membahas secara spesifik tentang nplementasi kebijakan tersebut pada rana satuan perumahan dengan menitik beratkan pada objek penelitian pada pelaksanaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perbedaan penelitian ini juga ditandai dengan metode penelitian yang ni menggunakan analisis komparatif untuk mengevaluasi dan analisis SWOT untuk mendapatkan solusi.



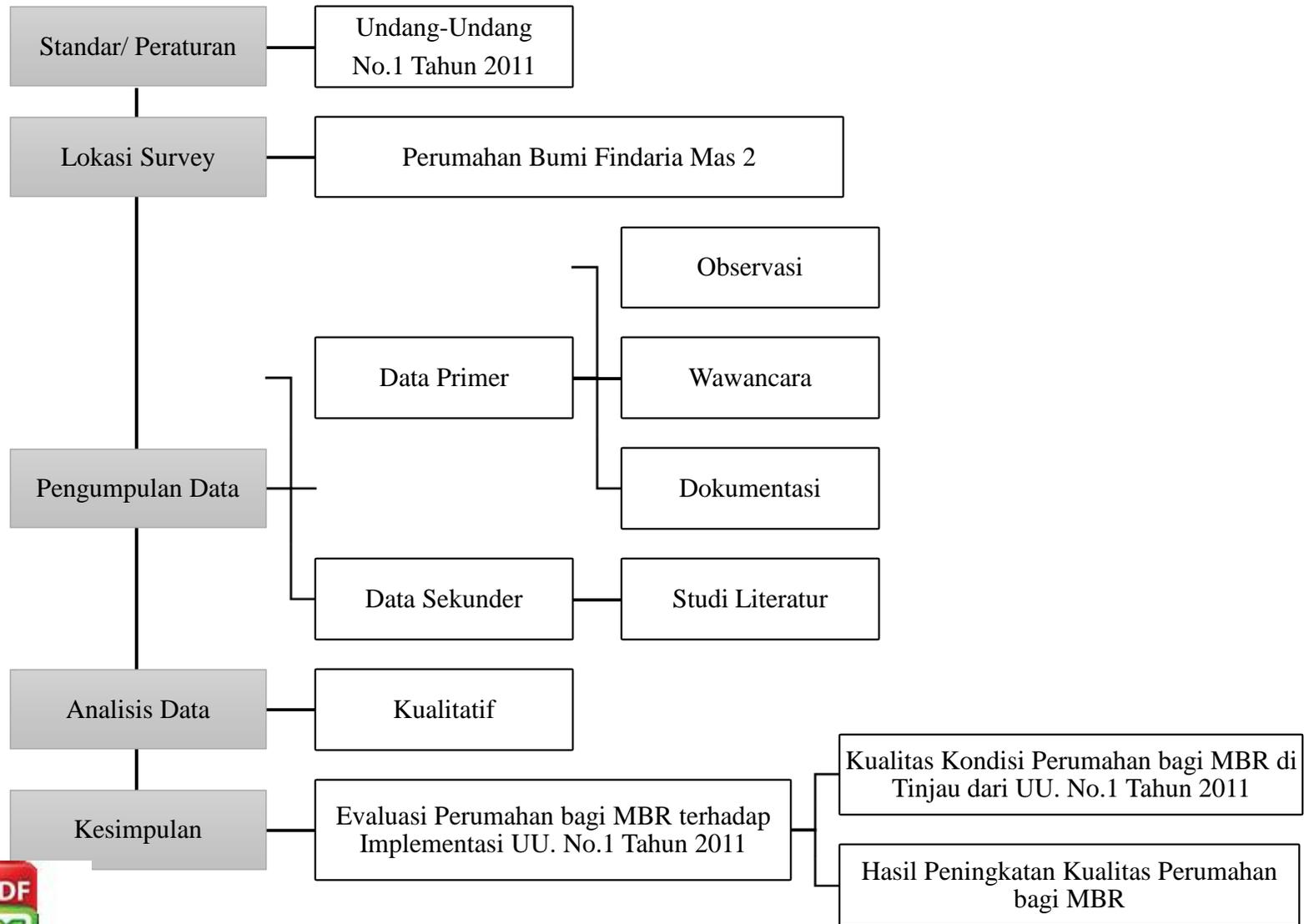
3.8 Kerangka Konseptual



Skema 1. Kerangka Konseptual



3.9 Alur Penelitian



Skema 2. Alur Penelitian



3.10 Sintesa Tinjauan Pustaka

Tabel 8. Sintesa Tinjauan Pustaka

No.	Kajian Teori	Teoris	Keterangan
1.	Implementasi Kebijakan	James Anderson	Implementasi berkenan dengan SOP, proses implementasi, aspek kepatuhan, dan isi kebijakan.
		Menurut George C. Edwards III dan B. Guy Peters	Implementasi kebijakan merupakan serangkaian tindakan yang diambil untuk melaksanakan atau menjalankan kebijakan yang telah dirumuskan. Hal ini melibatkan aktivitas-aktivitas seperti pembentukan program, pengalokasian sumber daya, pembuatan keputusan, dan pelaksanaan program-program tersebut.
2.	Faktor Kebijakan Publik	Edward III dan I Sharkanshy	Terdapat 4 faktor yang mempengaruhi Implementasi Kebijakan Publik yakni, komitmen, <i>resources</i> , adanya diskresi, dan SOP.
3.	Pengawasan dalam Implementasi Kebijakan	Giddens	Pengawasan dalam kebijakan publik merupakan supervisi atau pengawasan terhadap populasi subjeq dalam ruang politik
4.	Perumahan	Bappenas. (2006). Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2004-2009.	Perumahan merupakan suatu tempat tinggal yang terdiri dari rumah dan sejumlah fasilitas pendukung lainnya, yang memiliki tata ruang, sarana dan prasarana, serta sistem pengelolaan yang layak, dalam rangka memenuhi kebutuhan dasar penduduk.
		Prof. Dr. Ir. Soemarno, MS (Guru Besar Teknik Perumahan Institut Teknologi Bandung). Soemarno. (1999).	Perumahan adalah suatu kegiatan membangun yang meliputi semua perencanaan, perancangan, pembangunan, pengoperasian, dan pemeliharaan permukiman yang dilakukan oleh masyarakat atau pemerintah.
5.	Rumah Umum	Pasal 20 UU No. 1 Tahun 2011	Rumah umum yaitu rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.



No.	Kajian Teori	Teoris	Keterangan
6.	Rumah Layak Huni	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011	<p>Pasal 1 angka 3 menyebutkan bahwa rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan kualitas fisik, kenyamanan, dan kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah.</p> <p>Pasal 19 Ayat (2) menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah wajib menyediakan infrastruktur dan utilitas yang memadai di perumahan bagi masyarakat, termasuk dalam hal penyediaan rumah layak huni.</p>
7.	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	<p>Pasal 1 Angka 24 UU No. 1 Tahun 2011</p> <hr/> <p>Kementerian PUPR (2017). Pedoman Teknis Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS).</p>	<p>Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.</p> <hr/> <p>Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah kelompok masyarakat dengan pendapatan bulanan yang berada di bawah garis kemiskinan yang ditetapkan oleh pemerintah.a</p>
8.	Kriteria penghasilan untuk MBR	Surat Keputusan Menteri PUPR Nomor 13/KPTS/M/2020 tentang Pedoman Penyusunan Data dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah	<p>Surat Keputusan ini menetapkan kriteria penghasilan untuk MBR di Indonesia. Menurut pedoman ini, kriteria penghasilan MBR terbagi menjadi tiga golongan, yaitu:</p> <p>a. MBR Golongan I: Penghasilan maksimal Rp 1.500.000,- per bulan.</p> <p>b. MBR Golongan II: Penghasilan antara Rp 1.500.001,- hingga Rp 2.500.000,- per bulan.</p> <p>c. MBR Golongan III: Penghasilan antara Rp 2.500.001,- hingga Rp 4.000.000,- per bulan.</p>
9.	Dasar hukum Penyediaan Perumahan bagi MBR	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945	Pasal 28H Ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak memperoleh tempat tinggal yang layak dan memiliki lingkungan yang baik.



No.	Kajian Teori	Teoris	Keterangan
		Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Undang-undang ini memberikan dasar hukum untuk penyediaan perumahan bagi MBR. Di dalamnya, terdapat ketentuan mengenai program subsidi perumahan, pembiayaan perumahan, dan tanggung jawab pemerintah dalam penyediaan perumahan terjangkau.
10.	Bantuan Penyelenggaraan Perumahan bagi MBR	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	<p>Pasal 16: Pemerintah dan pemerintah daerah wajib menyelenggarakan program subsidi perumahan bagi MBR yang belum memiliki rumah.</p> <p>Pasal 17: Program subsidi perumahan untuk MBR dapat dilakukan melalui bantuan uang muka, pembebasan sebagian atau seluruh biaya, penurunan suku bunga, atau bentuk lain yang sesuai.</p>
11.	Laik Fungsi	PERMEN PUPR 27/PRT/M/2018	<p>Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.</p> <p>Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus oleh Pemerintah Pusat, untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.</p>
12.	Persyaratan tata bangunan		<p>Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> persyaratan peruntukan Bangunan Gedung; persyaratan intensitas Bangunan Gedung; persyaratan arsitektur Bangunan Gedung; dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Sumber: Penulis 2023



BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Merujuk pada permasalahan yang dikaji, penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (field research), yakni meneliti peristiwa-peristiwa yang ada di lapangan sebagaimana adanya. Berdasarkan masalahnya, penelitian ini digolongkan sebagai penelitian deskriptif kualitatif, artinya penelitian ini berupaya mendeskripsikan, mencatat, menganalisis dan menginterpretasikan apa yang diteliti, melalui observasi, wawancara dan mempelajari dokumentasi.

3.2 Metode Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dilakukan karena peneliti ingin menggali informasi mengenai Implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 terhadap Perumahan bagi MBR. Dengan penelitian kualitatif ditemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diwawancarai dapat mengemukakan pendapat dan ide-idenya, dapat diselidiki proses sebab akibat. Penelitian kualitatif dapat memberikan gambaran masalah yang potensial sehingga memberikan peluang untuk pelaksanaan pengimplementasian.

Penelitian ini bersifat kualitatif dengan menggunakan pendekatan analisis deskriptif yaitu suatu metode yang memberikan gambaran dan pemaparan terhadap fenomena ataupun gambaran situasi yang berdasarkan data-data yang ada. Kemudian diteruskan dengan melakukan interpretasi sebagai alur untuk menjelaskan dan menganalisis pada faktor-faktor tertentu terhadap masalah yang diteliti dan berakhir berusaha memprediksikannya.



