



Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan

Implementation Of Law No. 1 Of 2011 On The Condition Of Housing For Communities With Low Income (MBR) In Medan City

Riza Sirait, Rudi Salam Sinaga & Maksun Syahri Lubis*

Pasca Sarjana Magister Ilmu Administrasi Publik, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Tujuan penelitian ini agar Mengetahui dan menjelaskan hasil evaluasi kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, Mengetahui dan menjelaskan implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan, Mengetahui dan menjelaskan faktor pendukung serta hambatan peningkatan kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di 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. Implementasi 1 Tahun 2011, masih banyak persoalan khususnya yang terkait dengan peran dan kapasitas pemda, baik dari segi komitmen maupun pendanaan, sehingga perlu dikembangkan regulasi turunan yang terkait dengan pemda. Masih terdapat kelemahan pada regulasi perumahan, antara lain terkait dengan batasan penghasilan MBR saat ini yang relatif lebih besar 35% dari pendapatan upah/gaji rata-rata orang di Indonesia, serta patokan harga rumah umum yang lebih rendah nilai 44% dibanding harga pasar sesuai dengan biaya konstruksi di pasaran.

Kata Kunci: Implementasi UU No. 1 Tahun 2011

Abstract

The purpose of this research is to: 1) Know and explain the results of the evaluation of the quality of housing conditions for low-income people (MBR) in Medan City, 2) Know and explain the implementation of Law no. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas for MBR in Medan City, 3) Knowing and explaining the supporting factors and obstacles to improving the quality of housing conditions for low-income people (MBR) in Medan City. This research is a qualitative design. The research approach is based on phenomenology and the constructivism paradigm in developing science. The results of the research are: normatively Law no. 1 of 2011 has been quite effective in accommodating the provision of housing support for low-income families. Implementation of 1 Year 2011, there are still many problems, especially those related to the role and capacity of local governments, both in terms of commitment and funding, so it is necessary to develop derivative regulations related to local governments. There are still weaknesses in housing regulations, among others, related to the current income limit for MBR, which is relatively 35% higher than the average wage / salary income of people in Indonesia, as well as the benchmark for common house prices which are 44% lower in value than the market price in accordance with construction costs on the market.

Keywords: Implementation of Law no. 1 of 2011

How to Cite: Sirait, R., Sinaga, R.S., & Lubis, M.S. (2021). Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan. *Strukturasi: Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik*, 3(1) 2021: 44-56.

* Email: maksun@staff.uma.ac.id

ISSN 2721-7507 (Online)



PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan sebagai kebutuhan utama bagi masyarakat, harus berujung pada karakter pembangunan Indonesia yang mandiri dan sejahtera sesuai amanat UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dinyatakan: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.* Pemerintah menjadi pelaksana tujuan capaian kemajuan kesejahteraan umum, dengan penyediaan hak hidup bagi setiap warga negara.

Pembangunan perumahan umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), 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) Pencerminkan harkat dan mertabat pemilik rumah, dan 4) Harta yang dapat dicairkan oleh pemilik rumah (UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Peraturan Pemerintah No.14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mensyaratkan rumah layak huni sebagai tempat tinggal layak, baik dari sisi sarana pembinaan keluarga, mencerminkan harkat dan martabat penghuninya dan sebagai asset bagi pemilik (PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 1 ayat 7). Kemudian direvisi dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut UU 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 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. Sementara permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Penyelenggara perumahan dan permukiman, baik oleh pemerintah atau pihak swasta hendaknya memperhatikan bahwa setiap orang dalam pengertian di atas merupakan seluruh masyarakat, berhak memperoleh kesejahteraan lahir dan batin dengan memiliki tempat tinggal layak huni. Melibatkan secara aktif masyarakat untuk mampu memiliki rumah swadaya layak huni dan rumah subsidi dengan standar kelayakan sesuai peraturan pemerintah.

Pemerintah dalam hal ini sebagai wujud keberpihakan negara melalui kebijakan terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Upaya-upaya memperluas akses pemenuhan terhadap tempat tinggal layak, dilengkapi dengan sarana dan prasarana memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan melalui: 1) Regulasi dan harmonisasi penyediaan perumahan; 2) Memberdayakan *stakeholders* (pemerintah sebagai *regulator* dan *enabler*, swasta/masyarakat sebagai *provider*); 3)

Meningkatkan kualitas perencanaan dan pembangunan perumahan; 4) Mengembangkan multi sistem penyediaan perumahan; 5) Pengelolaan tanah yang efektif; dan 5) Efisiensi industri perumahan (Perkim Provinsi Banten, *Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR): Esensi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016*, diakses kembali pada 13/07/2020).

Pelaksanaan pembangunan perumahan bagi MBR disesuaikan dengan Hakikat Pembangunan Nasional yang didasarkan pada:

Keselarasannya, keserasian, keseimbangan, dan kebulatan yang utuh dalam seluruh kegiatan pembangunan. Pembangunan adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya manusia untuk pembangunan. Dalam pembangunan dewasa ini, unsur manusia, unsur sosial-budaya, dan unsur lainnya harus mendapatkan perhatian yang seimbang.

Pembangunan harus merata untuk seluruh masyarakat dan di seluruh wilayah tanah air.

Subjek dan objek pembangunan adalah manusia dan masyarakat Indonesia, sehingga pembangunan harus berkepribadian Indonesia pula.

Pembangunan dilaksanakan bersama oleh masyarakat dan pemerintah. Masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang menunjang. Kegiatan masyarakat dan kegiatan pemerintah mesti saling mendukung, saling mengisi, dan saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional.

Permasalahan pemenuhan hak warga terhadap perumahan dialami MBR, diantaranya minimnya akses terhadap perumahan layak huni. Kepmen PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, "Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, saat ini batasan penghasilan MBR yang dapat memanfaatkan KPR Bersubsidi di atas Rp. 4.000.000,00 untuk pembelian rumah tapak atau maksimal Rp. 7.000.000,00 untuk pembelian satuan rumah susun (<http://pembiayaan.pu.go.id/diakses> pada 13/7/2020)." Tidak ada kesempatan bagi masyarakat yang berpenghasilan di bawah Rp. 4 juta untuk dapat memanfaatkan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) karena dianggap tidak mampu untuk mencicil perumahan layak huni yang disiapkan pemerintah.

Pemerintah melalui Peraturan Menteri PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah, pada Bab I, ayat 1 menyebutkan, "(1) Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah; (2) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Pengadaan perumahan bagi MBR dengan pendapatan Rp. 4 juta setiap bulan dilaksanakan melalui, cara-cara: 1) Maksimal cicilan utang tidak boleh lebih dari 30% dari penghasilan/gaji, 2) Utang boleh 40% bila itu untuk cicilan KPR/KPA, 3) Pilih cicilan

KPR/KPA dengan jangka waktu lama bila akan dihuni sendiri, dan 4) Pilih cicilan KPR/KPA hingga 20 tahun bahkan 25 tahun (Fitriya, 2019). Kalau pun cicilan hutang MBR untuk jangka waktu 20 tahun hingga 25 tahun ke depan sebesar 30% dari penghasilan minimal mereka sebanyak 4 juta perbulan, maka masih ada penghasilan 2,8 juta setiap bulan yang bisa digunakan dalam memenuhi kebutuhan diri dan juga kebutuhan keluarga.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengatakan jumlah rumah tidak layak pada tahun 2016 di seluruh Indonesia masih sebanyak 2,51 juta unit (waspada.co.id). Pemerintah merencanakan akan membantu program rumah tidak layak huni hingga tahun 2019 mendatang sebanyak 1 juta rumah. Akan tetap menyisakan 1,51 juta rumah tidak layak huni di tahun 2020. Angka pembandingan dengan defisit perumahan yang diperkirakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui paparan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mencapai angka 2,38 juta rumah, artinya, penyediaan 1 juta rumah di tahun 2020 untuk RTLH, akan menyisakan 1,38 juta rumah lagi pada anggaran berikut di tahun 2021.

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 60% masyarakat Indonesia tidak mampu membeli rumah, solusinya, “pengembang perumahan diharapkan menyediakan 33% atau sama dengan jumlah 5,4 juta perumahan bagi masyarakat tidak mampu dan 7 % bagi masyarakat mampu di akhir tahun 2019 (<https://perumahan.pu.go.id/2018>, diakses kembali pada 16/10/2020),” artinya, pengembang perumahan memiliki peran strategis dan penting dalam menuntaskan kebutuhan perumahan yang masih terkendala.

Keswadayaan yang menimbulkan masalah kelayakan hunian, sebab dibangun berdasarkan kebiasaan tidak jarang bertentangan dengan perencanaan, pelaksanaan dan penataan rumah layak huni seperti yang diatur pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri terkait. Menunjukkan rentannya permasalahan sosial yang muncul di masyarakat apabila pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni ini tidak dapat diatasi dengan sosialisasi kelayakan hunian. Perhatian pemerintah perlu ditingkatkan dengan standarisasi rumah tidak layak huni menjadi layak huni. Kelayakan hunian bagi masyarakat dengan pemenuhan keberfungsian rumah sebagai tempat tinggal, dengan konstruksi bangunan kokoh, luas bangunan memadai, sanitasi baik, tersedianya air bersih untuk kebutuhan mandi cuci dan kakus, serta penerangan cukup.

Pemerintah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan layak huni. Termasuk bagi mereka dengan penghasilan rendah. Ikut serta dalam mempersiapkan keterjangkauan harga, ketersediaan jumlah rumah sehat, aman, harmonis. Sehingga mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Melibatkan warga masyarakat melalui pengembangan perumahan swasta agar berandil besar membangun kelayakan dan kecukupan jumlah hunian untuk MBR.

Kemampuan MBR dalam mengakses pasar perumahan masih terbatas, laporan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) tahun 2015, menyebutkan bahwa, hanya 20% rumah tangga di Indonesia yang mampu membeli rumah standar di pasar formal, 40% rumah tangga tidak dapat membeli rumah standar kecuali mendapatkan dukungan subsidi dari pemerintah, sementara 40% sisanya yang masuk kategori masyarakat miskin bahkan membutuhkan subsidi massif hanya untuk membeli rumah sederhana (Bramantyo, 2019). Pernyataan ini didukung oleh Sabaruddin (2011), disebutkan bahwa, permasalahan penyediaan rumah sangat erat kaitannya dengan kalangan MBR, disebabkan harga rumah yang semakin tinggi sementara daya beli MBR masih terbatas.

Alasan-alasan pengembang perumahan enggan menyediakan perumahan subsidi layak huni bagi MBR, antara lain: 1) Terkait harga lahan yang tinggi menjadi salah satu penyebab sulitnya pengembang swasta pada sektor perumahan untuk menyediakan rumah subsidi, khususnya di daerah perkotaan, 2) Harga rumah subsidi yang ditetapkan pemerintah terlalu rendah, dibandingkan dengan harga rumah *reguller* di pasar perumahan, alasan dari MBR tidak memanfaatkan fasilitas perumahan subsidi karena “pengembang cenderung mencari keuntungan lebih dengan mengurangi biaya konstruksi rumah subsidi (Bramantyo, 2019).” Jika MBR membeli rumah subsidi yang ditawarkan kepada mereka, bukan karena kepercayaan, akan tetapi minimnya pilihan dari ketersediaan rumah yang ditawarkan kepada mereka. Bagi MBR mereka tidak lagi memikirkan ukuran rumah, kondisi rumah, ataupun lokasi rumah, walau mereka mengetahui kualitas perumahan kurang baik, kondisi sarana dan prasarana dasar tidak memadai, juga lokasi yang tidak strategis, sebab jauh ke pelosok daerah dan jauh dari perkotaan.

Terjadi ketidakpercayaan pengembang swasta terhadap kebijakan pemerintah, karena mereka menilai harga yang ditawarkan untuk pengembangan perumahan subsidi bagi MBR tidak sesuai dengan standar biaya perumahan seharusnya, terlalu minim harga yang ditetapkan pemerintah. Jika ada pengembang yang melakukan pembangunan perumahan subsidi bagi MBR, diyakini akan melakukan praktik dan upaya-upaya mengurangi biaya pembangunan sehingga kualitas perumahan yang dicicil MBR hingga waktu 25 tahun tidak sesuai dengan kualitas yang diharapkan.

Kualitas kondisi perumahan bagi MBR di Kota Medan jika berdasarkan data Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional (Bappenas, 2018) menunjukkan 56,3% rumah subsidi tidak memenuhi Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sebanyak 63,42% rumah tangga menempati hunian tidak layak huni. Kondisi dan informasi tersebut dijadikan bagian dari evaluasi atau penilaian tentang implementasi pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Medan 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). Dibuktikan dengan izin mendirikan bangunan (IMB) secara teknis, disertai dengan keterangan pengawas konstruksi pada manajemen konstruksi dan

peraturan perundang-undangan. Prasarana, sarana dan utilitas umum yang akan dilihat terdiri dari: 1) Jaringan pipa distribusi air bersih keperumahan baik dari PAM atau juga sumber air bersih lainnya, 2) Jaringan listrik di dalam rumah, 3) Jalan lingkungan, 4) Drainase lingkungan, 5) Saluran air limbah, dan juga 6) Sarana pembuangan sampah baik keluarga dan masyarakat di perumahan.

Implementasi kebijakan merupakan hal yang paling berat dilakukan dan sekaligus sebagai penentu keberhasilan pelaksanaan kebijakan publik. Hal ini dinyatakan bahwa rencana menentukan keberhasilan 20%, implementasi 60%, 20% sisanya pengendalian implementasi (Nugroho, 2016: 119). Implementasi kebijakan publik akan memunculkan masalah-masalah yang terkadang tidak diperkirakan bahkan tidak dijumpai dalam konsep. Selain itu, konsistensi implementasi juga merupakan ancaman tersendiri dalam keberhasilan suatu kebijakan publik. Mazmanian dan Sabatier, mengemukakan bahwa "implementasi merupakan upaya melaksanakan kebijakan (Nugroho, 2016: 119)." Pendekatan kontijensi atau situasional dalam implementasi kebijakan, terutama dalam kepentingan masyarakat, yakni kebijakan publik, ditentukan oleh variabel perilaku dari implementator.

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. Tidak main-main, angka 56,3% setara dengan pembangunan sepuluh rumah oleh pengembang perumahan, enam diantaranya tidak memenuhi kualitas kondisi rumah layak huni, jika 1 juta rumah yang dibangun, maka 600 ribu diantaranya tidak layak huni. Pengadaan 2 juta rumah dan seterusnya akan semakin meningkatkan ketidak layak hunian bagi MBR. Ketika ini dipertanyakan secara bersama-sama, maka jawaban paling mudah dilakukan oleh pengembang karena memang penyesuaian kualitas tidak layak ini dilakukan untuk mampu bertahan dengan keinginan mengembangkan dan menjadi mitra pemerintah dalam pembangunan rumah layak huni.

Siapa yang harus bertanggung jawab dengan ketidak efektifan, dan keefisienan program perumahan rakyat. Mencederai keinginan dan keberhasilan pemerintah dalam pengadaan perumahan dan permukiman sehat, tidak kumuh. Kebijakan publik dalam konsep implementasi kebijakan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 menempatkan negara sebagai penanggung jawab dalam pemenuhan perumahan dan permukiman 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.

Tindakan tegas, berupa teguran, bahkan sampai pada hukuman bagi pengembang tidak berstandar nasional dalam pembangunan perumahan terutama bagi MBR, perlu mendapat perhatian serius dari pemerintah. Pengurangan standar perumahan layak dilakukan pengembang dan oknum lainnya. 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.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain kualitatif. Pendekatan penelitian berlandaskan fenomenologi dan paradigma konstruktivisme dalam mengembangkan ilmu pengetahuan (Ikbar, 2012: 146). Fenomenologi menjadi “cara peneliti mengidentifikasi, memahami pengalaman-pengalaman hidup manusia. Mengharuskan peneliti mengkaji sejumlah subjek dengan terlibat langsung dan dalam waktu relatif lama guna mengembangkan pola-pola dan hubungan-hubungan makna (Moustakas dalam Creswell, 2013: 21).”

Paradigma konstruktivisme memberikan keleluasan kepada peneliti agar membangun makna dari relasi berdasarkan penafsiran terhadap relasi sosial dan kejadian-kejadian selama penelitian. Konseptualisasi diri dan pemikiran manusia yang dinamis akan menjadikan subjek penelitian menarik untuk diamati pada waktu tertentu dan bisa saja berubah pada keadaan lain.

Dengan demikian, penelitian kualitatif berlandaskan fenomenologi dan paradigma konstruktivisme menjadi dasar peneliti menafsirkan temuan-temuan penelitian sehingga menjadi gambaran penelitian yang terjadi. Hubungan yang baik dan pemikiran positif diusahakan tercipta dalam relasi juga makna positif dari penelitian berlangsung. Masalah-masalah penelitian yang ditemukan dengan jawaban-jawaban nantinya merupakan kejadian yang bersifat khusus (*induktif*), hanya pada penelitian ini saja.

Pemahaman ini tidak bertentangan dengan apa yang dikemukakan oleh Lubis (2018: 45), bahwa fokus peneliti nantinya pada pemahaman dan kemungkinan penggunaan metode-metode berbeda dari masalah-masalah penelitian. Tujuannya, menghasilkan data primer, dari hasil wawancara penelitian dan data skunder, berupa dokumen juga telaah apa yang dilihat dari observasi peneliti.

Dengan demikian, pada penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi terhadap pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Medan, bertujuan membangun kesamaan pandangan terhadap standar, dan kualitas. Melalui dukungan kebijakan publik efektif. Peneliti menjadi penafsir temuan wawancara, dokumentasi dan juga observasi selama proses itu dilaksanakan. Interaksi antara peneliti dengan informan dilakukan dalam membangun sikap percaya pada akhirnya menjadi bagian dari jawaban penelitian secara terbuka dan berusaha memperbaiki kesalahan-kesalahan.

Observasi dan wawancara mendalam menjadi cara peneliti mengumpulkan data penelitian untuk selanjutnya menjawab permasalahan terdahulu. Pertanyaan yang berkaitan dengan pengalaman dan perilaku. Pertanyaan yang berkaitan dengan pendapat, perasaan, pengetahuan, indera dan latar belakang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Evaluasi Kualitas Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan

Site plan sebagai salah satu persyaratan yang harus dipenuhi *developer* agar ijin membangun perumahan dapat dikeluarkan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu juga perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan apabila telah memenuhi persyaratan yang salah satunya adalah kepastian akan tersedianya fasilitas umum. Brosur juga dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan karena brosur dianggap sebagai penawaran dan janji-janji yang bersifat perjanjian.

Penyelesaian secara damai, musyawarah dan bersama-sama mencari jalan keluar dari ketidakpuasan dari hasil RSS yang diterima masyarakat selama ini diterapkan. Proses ini dimulai dari pengaduan yang diterima DPD REI Sumut, tentang kekecewaan masyarakat yang memiliki rumah tidak sesuai dengan standard, terutama dari bangunan fisik rumah yang diterima masyarakat. Hasil aduan ini akan ditindaklanjuti dengan memanggil pengembang (*depeveloper*) perumahan tersebut. Bersama-sama mencari penyelesaian masalah, bukan sebaliknya mempertajam masalah yang muncul. Sebab, kualitas rumah yang dihasilkan *depeveloper*, terutama perumahan subsidi melalui KPR akan dipantau tidak hanya oleh Pemerintah akan tetapi juga secara organisasi menjadi bagian dari tanggung jawab DPD REI Sumut. Pengadaan fasilitas umum juga perlu diperhatikan, sebab menjadi prestasi melekat bagi para pengembang yang akhirnya akan mendapat kepercayaan lebih banyak dari pemerintah melalui proyek subsidi KPR. Minat masyarakat mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan beberapa motif yang mendasari diantaranya karena mudah dalam pencairan, marginya kecil, pelayanan yang memuaskan serta lokasi bank yang dekat. Rasa kepuasan nasabah setelah melakukan transaksi khususnya pada produk KPR menggunakan akad murabahah juga mempengaruhi minat nasabah. Adanya promosi melalui marketing

yang sangat mudah diterima masyarakat karena pemberian informasi yang sangat jelas dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Akad *murabahah* juga termasuk ke dalam *bai'ul amanah* yang berarti sebuah transaksi jual beli amanah yaitu di mana penjual memberikan transparansi terkait harga modal dan margin secara jelas serta jujur kepada pembeli. Hal ini bisa menjadi satu alternatif pemasaran untuk memberikan keyakinan dan motivasi bagi calon pembeli KPR yang ditawarkan *depelever*, dengan membuka secara jujur harga modal pembangunan KPR kepada masyarakat dan keuntungan yang diambil untuk memenuhi keuntungan, promosi dan membeli lahan sesuai dengan harga yang sudah ditetapkan tersebut.

Tidak melakukan kesalahan dengan mengambil untung sebesar-besarnya dan modal sekecil-kecilnya. Sebab, keseimbangan dan rasionalitas pengambilan keuntungan perlu diperhatikan secara baik untuk memenangkan persaingan diantara *depelever*. Akad Murabahah memiliki syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi, yaitu:

Keinginan bertransaksi dilakukan dengan kemauan sendiri.

Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, contohnya apabila pembelian dilakukan secara hutang.

Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok.

Implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan

DPD REI Sumut mampu memahami dengan baik dan benar tentang adanya perubahan perundang-undangan mencakup jawaban permasalahan yang terjadi selama ini di sektor perumahan dan permukiman. Pemerintah melalui perubahan UU ini mengakomodasi perkembangan sektor perumahan dan permukiman, melalui diterbitkannya UU No. 1 Tahun 2011 menggantikan UU No. 4 Tahun 1992. Beberapa substansi penting yang belum termuat pada UU No. 4 Tahun 1992, seperti tanggung jawab negara terkait perumahan serta sasaran masyarakat pemanfaat perumahan telah dimuat dalam UU No. 1 Tahun 2011. Dalam undang-undang yang baru, perumahan diselenggarakan dengan dasar pertimbangan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan hidup pada lingkungan yang baik dan sehat. Lalu ditegaskan juga bahwa negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Selain itu, dalam undang-undang baru tersebut, diatur penyediaan perumahan atau tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

MBR itu juga masyarakat Indonesia yang berhak untuk hidup layak, memiliki tempat tinggal yang bersih dan asri, walau memiliki keterbatasan daya beli. Dukungan pemerintah

sangat dibutuhkan untuk menyelesaikan dan mewujudkan kesejahteraan dan kepemilikan rumah bagi mereka, sehingga tidak ada salahnya dan menjadi kewajiban pemerintah untuk mendukung MBR memperoleh rumah.

Secara khusus, kriteria MBR yang ditetapkan adalah keluarga/rumah tangga yang memiliki penghasilan kurang dari Rp2,5 juta setiap bulannya. Lebih lanjut, rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dalam undang-undang itu didefinisikan sebagai rumah umum. Hal ini yang dijadikan dasar bagi pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan rumah murah yang dijual dengan harga maksimum Rp25 juta bagi MBR. Jika melihat ke belakang, sektor perumahan dan permukiman di Indonesia masih memiliki banyak permasalahan dan tantangan yang perlu dihadapi. Salah satu indikator yang sangat menonjol adalah terkait dengan angka backlog.

Masalah besaran kuota subsidi tidak memadai lagi dengan kebutuhan membangun rumah subsidi bagi MBR. Sehingga alasan untuk membangun rumah komersil mengemuka, sebab pengembang (*develover*) tidak lagi harus menanggung lama *cash flow* mereka yang tertanam karena jangka waktu subsidi mencapai 15 tahun. Rumah komersil, begitu jadi, maka akan dijual kepada pembeli dengan waktu itu juga melakukan transaksi pembayaran. Penambahan subsidi perlu diperhatikan benar-benar oleh pemerintah, atau setidaknya melakukan kemudahan-kemudahan bagi pengembang agar mampu bekerja sebagai mitra pemerintah di tahun 2020 membangun sejuta rumah bagi MBR. Pemerintahlah yang menjadi penggerak dengan memberikan prioritas terhadap berjalannya kebijakan perumahan bagi MBR dengan baik, berhasil guna juga mencapai tujuan-tujuan kesejahteraan bagi setiap warga negara. Salah satunya dengan kepemilikan rumah dan juga sarana permukiman yang baik dan sehat.

Faktor pendukung dan penghambat peningkatan kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan

UU No. 21 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai regulasi yang digunakan saat ini, dengan peran serta aktif pemerintah dalam penyediaan rumah bagi MBR, merupakan faktor pendukung kuat dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat ekonomi lemah. Dinyatakan bahwa pemerintah (pusat, provinsi, dan kab/kota) bertugas (i) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR, dan (ii) memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Sementara khusus untuk pemerintah daerah (kab/kota), diberi wewenang untuk (i) mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR, serta (ii) menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota. Bertambahnya tanggung jawab pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan, khususnya bagi MBR, ternyata berbanding lurus dengan anggaran yang dialokasikan. Perubahan peran pemerintah bukan lagi menjadi sekedar pembuat kebijakan (*regulator*) akan tetapi juga bertanggung jawab dengan memenuhi kebutuhan tanah dan juga fasilitas pendukung mempercepat pembangunan perumahan bagi MBR.

Tentu, UU No. 1 Tahun 2011 ini menjadi faktor pendukung utama dalam pencapaian rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat juga layak huni. Diperkuat melalui alokasi APBN Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2011 mencapai Rp. 2,8 triliun, meningkat relatif besar bila dibandingkan anggarannya pada tahun 2010 yang sebesar Rp 964,5 miliar. Hal ini memperlihatkan bahwa komitmen negara khususnya melalui pemerintah pusat terhadap bidang perumahan semakin besar. Meski begitu, kapasitas pemerintah daerah saat ini masih terbatas dan perlu dikembangkan, khususnya dari segi anggaran. Bila melihat pada kapasitas fiskal daerah, data tahun 2008 menunjukkan dari seluruh Kabupaten/Kota yang ada, sekitar 46,7% daerah tergolong rendah kapasitasnya, sedangkan yang tergolong sedang sebesar 23,2%.⁹ Padahal berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011, pemda memiliki peran yang cukup besar seperti untuk melakukan land banking, yang tentunya memerlukan anggaran serta komitmen mengalokasikan dana untuk penyelenggaraan perumahan bagi kalangan MBR. Terkait dengan keberpihakan pemerintah terhadap MBR, dalam regulasi ini terdapat bagian khusus dalam batang tubuh UU (Bagian Tujuh) yang mengatur mengenai kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR.

Pada bagian tersebut, ditegaskan bahwa pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (Pasal 54). Bentuk kemudahan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR oleh pemerintah antara lain dapat berupa (a) subsidi perolehan rumah; (b) stimulan rumahswadaya; (c) insentif perpajakan; (d) perizinan; (e) asuransi dan penjaminan; (f) penyediaan tanah; (g) sertifikasi tanah; serta (h) prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dapat dimaknai bahwa berkembangnya peran pemerintah, tidak hanya sebagai regulator, namun juga sebagai enabler perumahan MBR, baik melalui pembiayaan, fasilitasi sarana dan prasarana perumahan, hingga penyediaan lahan. Meski begitu, masih banyak tantangan yang harus dihadapi oleh pemerintah. Sebagai contoh, subsidi perumahan yang sekarang menggunakan mekanisme fasilitas likuiditas masih belum dapat berjalan dengan maksimal.

Implementasi menjadi penentu tercapainya kebijakan pemerintah dalam sektor perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini tidak dapat dipungkiri, selama implementator memiliki kemampuan untuk menerjemahkan kebijakan-kebijakan pada setiap tingkat hirarkhi. Jika tidak maka tentu saja hal ini akan menjati anti klimaks dengan capaian yang terkendala akibat perilaku implementator yang tidak memahami atau sedikit berusaha bermain dalam tataran wacana implementasi yang diselewengkan.

SIMPULAN

Implementasi 1 Tahun 2011, masih banyak persoalan khususnya yang terkait dengan peran dan kapasitas pemda, baik dari segi komitmen maupun pendanaan, sehingga perlu dikembangkan regulasi turunan yang terkait dengan pemda. Masih terdapat kelemahan pada regulasi perumahan, antara lain terkait dengan batasan penghasilan MBR saat ini yang relatif lebih besar 35% dari pendapatan upah/gaji rata-rata orang di Indonesia, serta patokan harga rumah umum yang lebih rendah nilai 44% dibanding harga pasar sesuai dengan biaya konstruksi di pasaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Mohammad. 2014. *Memahami Riset Perilaku Dan Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Amelia, Siska. 2020. *Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Dalam Upaya Meningkatkan Kualitas Hidup Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Universitas Krisnadwipayana dan Universiti Utara Malaysia.
- Bramantyo, dkk. 2019. *Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)*. Jurnal Permukiman, Vol. 14, No. 1, Mei-2019: 1-9.
- Creswell, Jhon W. 2013. Penerjemah Ahmad Fawaid. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*. Cetakan III. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Dirjen Anggaran Kementerian Keuangan. 2015. *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. <http://www.anggaran.kemenkeu.go.id/diakses> kembali pada 10/8/2020.
- Erawan, Anto. 2015. *Daftar Lengkap Rumah Subsidi Di Sumatera Utara*. <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/7/102634/daftar-lengkap-rumah-subsidi-di-sumatera-utara>, diakses kembali pada 9/8/2020.
- Farida, Ida. 2020. *Implementasi Kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Pada Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kabupaten Subang*. Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara, Volume 7 Nomor 1, Bulan April 2020.
- Fitriya. 2019. *Galau Ingin KPR tapi Gaji Ngepas dan Gak Masuk MBR. Ini Caranya!*, akses internet, <https://www.cermati.com/diakses> kembali pada 13/7/2020.
- Hasanuddin (2019). Perbedaan Gaya Berpikir Dosen Universitas Islam Sumatera Utara Medan. Journal of Education, Humaniora, and Social Sciences (JEHSS), 2 (1): 174-180. <https://cdn-cms.pgimgs.com/news/2015/rumah-subsidi-sumut.jpg>, diakses kembali pada 11/8/2020. <https://perumahan.pu.go.id/ruk/index.php/berita/view/15129/expert-meeting-perumahan-rakyat>, 2018, diakses kembali pada 16/10/2020.
- Ikbar, Yanuar. 2012. *Metode Penelitian Sosial Kualitatif*. Bandung: Refika Aditama.
- Internet :**
- Iskandar. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aplikasi Untuk Penelitian Pendidikan, Hukum, Ekonomi & Manajemen, Sosial, Humaniora, politik, Agama dan Filsafat*. Jakarta: Gaung Persada.
- Jurnal :**
- Kadir, A. (2018). Analisis Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan sebagai Upaya Peningkatan Sumber Pendapatan Daerah. Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS). 1 (1): 9-15.
- Kencana, M. Rizky Bayu. 2019. *4 Kriteria Rumah Bisa Disebut Layak Huni*. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4121291/4-kriteria-rumah-bisa-disebut-layak-huni>, diakses kembali pada 9/8/2020.
- Khalawi AH. 2020. *Bimtek Penerapan Konstruksi Teknologi Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan.

- Lubis, Zulkarnain, dkk. 2018. *Panduan Pelaksanaan Penelitian Sosial*. Medan: Perdana Publishing.
- Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan, *Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah* (Studi Pada Beberapa Developer di Kota Indralaya), Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Indralaya, 2016, diakses kembali pada <https://repository.unsri.ac.id/> 1 April 2021.
- Miftahuddin. (2019). Perbandingan Konsep Keuangan pada Bank Syariah dan Bank Konvensional. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 2 (2): 213-228.
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nugroho D, Riant. 2013. *Kebijakan Publik untuk Negara-Negara Berkembang*. Jakarta: Media Komputindo.
- Patriella, Yanita. "Ini Alasan Masyarakat Memilih Rumah Tapak, Bukan Apartemen", Klik selengkapnya di sini: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210126/47/1348174/ini-alasan-masyarakat-memilih-rumah-tapak-bukan-apartemen>. 2021.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (diubah dengan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2015).
- Permenpera Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.
- Ramadhan, M., Marlina, M., & Isnaini, I. (2020). Pencegahan Terjadinya Tindak Pidana Narkotika pada Anak di Kelurahan Bantan Timur. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 540-553. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.115>
- Rumah Murah Untuk Rakyat*. 2016. [HTTP://PEMKOMEDAN.GO.ID](http://PEMKOMEDAN.GO.ID).
- Sabaruddin, Arief. 2011. "Eco Construction with Risha System Efficient Construction System." *Journal Of Human Settlements* 5 (1 July): 30-38.
- Septiani, Maya. 2020. *Strategi Mewujudkan Transparansi dan Partisipasi dalam Pelayanan Publik*. <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--strategi-mewujudkan-transparansi-dan-partisipasi-dalam-pelayanan-publik>, diakses kembali pada 10/8/2020.
- Simanjuntak, B.C.J. Ginting, P.P & Wiflihani (2019). Kolaborasi Alat Musik Tradisional dan Alat Musik Modern dalam Mengiringi Ibadah Minggu di HKBP Tanjung Sari Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (3): 169-176.
- Suharto, Edi. 2005. *Analisis Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Suharyanto, A. Harijanja, R.S.H.K. Ndraha, P.W. Saragih, I.S.K. Sipayung, K.F. Harahap, N. & Nababan, R. D. (2019). Indigenous Knowledge Masyarakat Etnis Karo Terhadap Pengelolaan Tumbuhan Hutan Di Desa Lingga, Kabupaten Karo. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (3): 162-169.
- Surbakti, F.M. & Zulyadi, R. (2019). Penerapan Hukum terhadap Anak sebagai Pelaku Tindak Pidana Pencurian dengan Kekerasan. *Journal of Education, Humaniora, and Social Sciences (JEHSS)*, 2 (1): 143-166.
- Syafrizaldi. (2018). Hubungan Konsep Diri dengan Minat Wirausaha pada Mahasiswa Universitas Medan Area. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (2): 75-80.
- Utama, A.M. (2019). Tinjauan terhadap Kualitas Kerja Karyawan Berdasarkan Pengalaman Kerja dan Motivasi pada PT. Latexindo Toba Perkasa Kabupaten Deli Serdang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 2 (2): 279-291.
- waspada.co.id, diakses kembali pada 10/8/2020.
- Wikanda. F. (2018). Implikasi Pendidikan Agama Islam dan Responsi terhadap Keaktifan Salat Berjamaah Mahasiswa di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (2): 117-121.
- Winarno, B. 2018. *Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Kabupaten Belitung*. Jurnal Pengembangan Kota, Volume 6, No. 1(66-74).
- Winarno, Budi. 2016. *Kebijakan Publik Era Globalisasi: Teori, Proses dan Studi Kasus Komparatif*, Edisi Pertama, Yogyakarta: CAPS.