



KELEMBAGAN MASYARAKAT pada Pembangunan Perumahan bertumpu pada Masyarakat

Winny Astuti
Teori dan Kebijakan Kelembagaan Perumahan dan Permukiman
PWK FT UNS @2022

Dasar Hukum

- ▶ UU no 1/ 2011 :

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

- Permen 2/ 2016 tentang peningkatan Kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh



Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR (PS 54 UU no1/2011)

- (1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- (2) 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.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat 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.



BAB XII

PERAN MASYARAKAT

Pasal 131

- ▶ (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan **melibatkan peran masyarakat.**
 - ▶ (2) **Peran masyarakat** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - ▶ a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - ▶ b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - ▶ c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - ▶ d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - ▶ e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - ▶ (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk **forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.**
-



-
- ▶ Pasal 132
 - ▶ (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3)
 - ▶ mempunyai fungsi dan tugas:
 - ▶ a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - ▶ b. membahas dan merumuskan pemikiran arah
 - ▶ pengembangan penyelenggaraan perumahan dan
 - ▶ kawasan permukiman;
 - ▶ meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - ▶ d. memberikan masukan kepada Pemerintah; dan/atau
 - ▶ e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang
 - ▶ penyelenggaraan perumahan dan kawasan
 - ▶ permukiman.
-



Permen 2/ 2016 tentang peningkatan Kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh

BAB V PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 36

- (1) Pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan perumahan dan permukiman layak huni.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pembentukan kelompok swadaya masyarakat; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Mengapa Perlu P2BPM

FAKTA

- ▶ Masih banyak warga masyarakat mengalami kemiskinan
- ▶ Tradisi pembangunan perumahan saat ini
- ▶ Kekurang efektifan pola penanganan saat ini

KEBIJAKAN

- ▶ Pergeseran kebijakan dari providing ke enabling



Banyak rakyat miskin

- ▶ Kemiskinan struktural, ada kelompok yang tdk mampu krn tidak dikuasai sumberdaya kunci yang memadai
- ▶ Ada kelompok elite yang beelebihan menguasainya menguasainya
- ▶ P2BPM
 - ▶ upaya memperbaiki akses ke sumber daya kunci --- mempercepat mobilitas sosial --- memperbaiki struktur sosial
- ▶ Perbaiki struktur sosial dari masyarakat miskin sendiri



Tradisi Penyediaan Perumahan

- ▶ Di Indonesia 90% masyarakat menyediakan perumahan sendiri perorangan/ kolektif dg sumber daya pribadi ,pengalaman & strategi hidupnya
- ▶ Menekankan nilai guna (use value) dibanding nilai tukar (exchange value)



Pola Penanganan Kurang Efektif

- ▶ Tidak efisiennya strategi pembangunan perumahan dibandingkan kebutuhan untuk pendekatan yang lebih realistis, diantaranya karena
 - ▶ kebijakan perumahan yang ada seringkali bersifat strategi "TOP DOWN" sehingga ada tuntutan untuk merubah strategi menjadi "solusi perumahan permukiman berbasis masyarakat dan pasar (*market-people based solution*) dan **pendekatan proses (process approach) yang berbasis pada peningkatan kapasitas dan institusi.**
 - ▶ Bergesernya paradigma pembangunan perumahan dari *physical planning public housing*, **pembangunan perumahan secara fisik** menjadi self help initiative , **pembangunan perumahan swadaya.**
 - ▶ bahwa kebijakan terkait permukiman kumuh dan liar (slums and informal settlements) banyak menyangkut kepada **Pengenalan akan realitas yang ada di lapangan** (un Habitat, 2002 dalam Astuti 2012)



Pergeseran Kebijakan

- ▶ Pergesean kebijakan dari providing ke enabling disepakati sebagai bagian dari perumahan dunia
- ▶ **Pemerintah/ Swasta**
 - ▶ menciptakan iklim yang mendorong pembangunan itu sendiri dg pembangunan perumahan oleh kelompok2 masyarakat sendiri



P2BPM

- ▶ Mengganti pola rumah sbg komoditi/nilai tukar dan penghuni sbg obyek
- ▶ Pola P2BPM menekankan pada nilai guna dan penghuni sbg subyek

Pembangunan didasarkan pada

- ▶ A (spirasi masyarakat)
- ▶ K (epentingan masyarakat)
- ▶ K (emampuan masyarakat)
- ▶ U (paya masyarakat)



P2BPM

- ▶ Pemerintah sbg katalisator, fasilitator, dan sekaligus wasit

- ▶ Swasta sbg penunjang

Dibedakan men jadi 2

- ▶ Tidak terorganisasi

 - ▶ dilakukan swakelola oleh orang perorang

- ▶ Terorganisasi

 - ▶ dilakukan oleh organisasi baik paguyuban, koperasi atau hanya tradisi kebersamaan . Bisa dikembangkan sbg aided housing program



Azaz P2BPM

▶ Azas Solidaritas

- ▶ Pembangunan dilakukan untuk yang tertinggal

▶ Azas Partisipasi

- ▶ Solidaritas harus dijalankan secara aktif antar semua pelaku pembangunan shg tercipta pola partisipatif

▶ Azas kemitraan

- ▶ Interaksi setara meskipun berbeda fungsi shg terbentuk kerabat kerja pembangunan (mata, tangan, kaki dsb)



Azas P2BPM

▶ Azas Memampukan

- ▶ Kontribusi dari pelaku2 pembangunan lainnya sebagai ‘ enabler’, krn masyarakat tdk menguasai semua, misalnya perizinan, teknologi, dana, lahan, dsb

▶ Azas pemerataan

- ▶ Pemerataan kesempatan dalam memanfaatkan peluang pembangunan bagi semua warga termasuk masrakat miskin



Pola Dasar P2BPM

- ▶ **Pengorganisasian warga masyarakat dan peningkatan kemampuan**
 - ▶ Masyarakat (yg butuh) menjadi paguyuban/ komunitas /klien yang terorganisasi dan ditingkatkan dlm memanfaatkan peluang pembangunan
- ▶ **Pengorganisasian sumber daya dan peluang**
 - ▶ Sumber daya pembangunan (perizinan, teknologi, dana, lahan, dsb) yang terpisah-pisah secara formal (= masyarakat kehilangan akses) menjadi organized resource supply system yang akan menunjang pembangunan



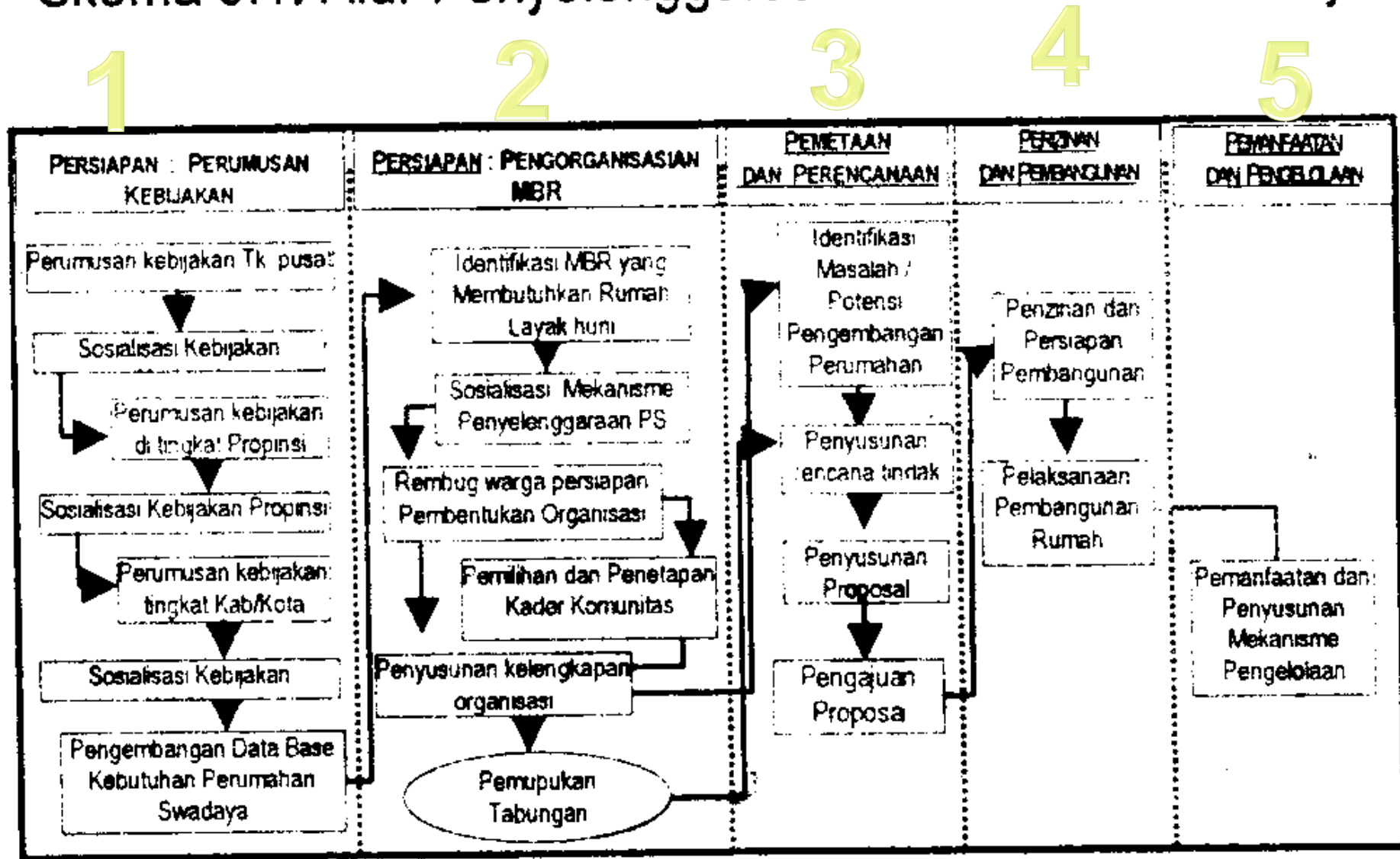
Pola Dasar P2BPM

- ▶ **Mempertemukan kelompok dengan sumber daya dan peluang**
 - ▶ Mempertemukan 'organized clients' dan 'organized resource supply system' dan peluang2 pembangunan
 - ▶ Enabler = menyiapkan produk peraturan yg mempermudah akses dan akses ke sumber daya kunci (informasi, lahan, teknologi, dana, perizinan dsb)



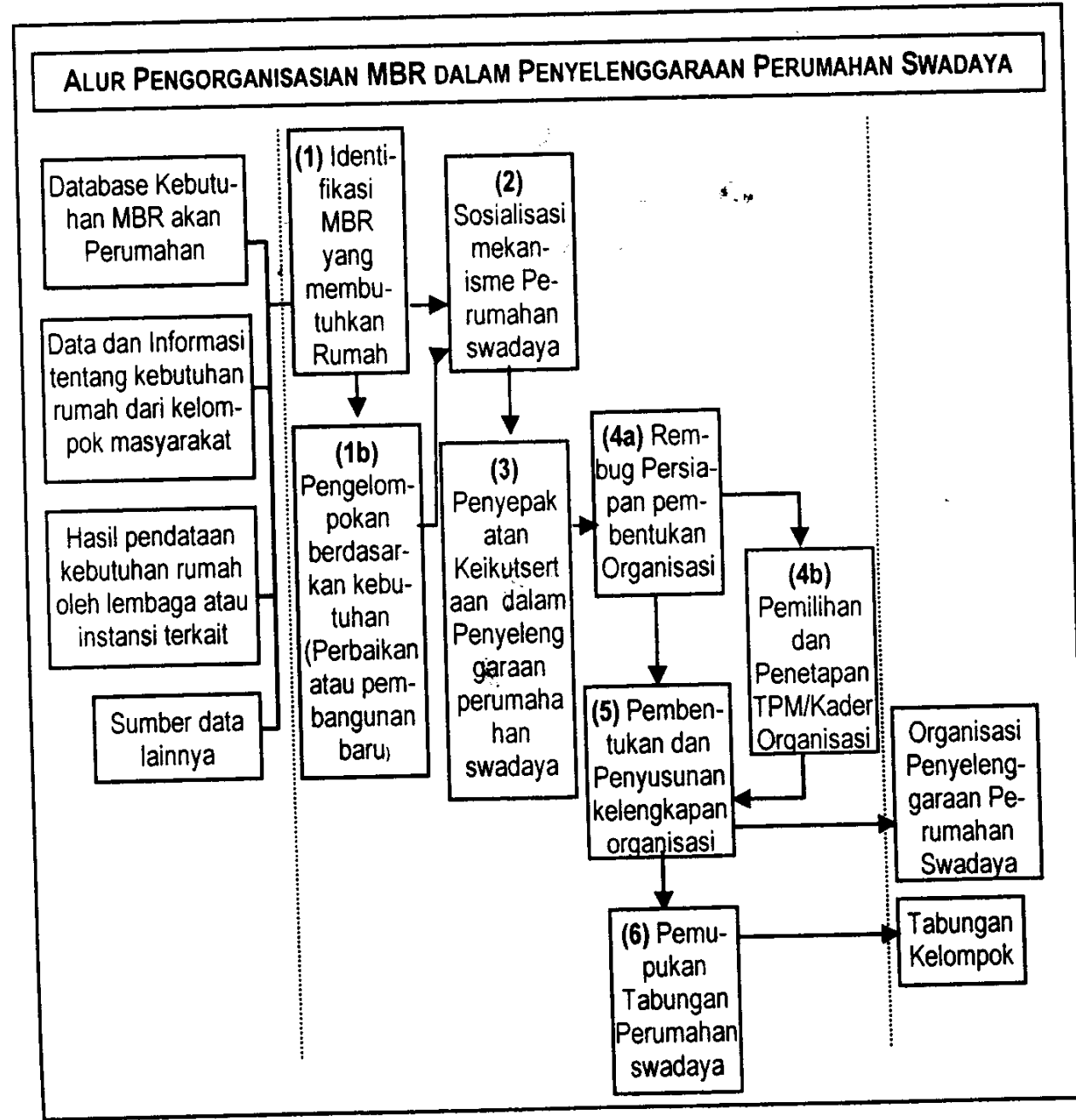
Pembangunan Perumahan Swadaya
menurut Pemenpera no 8/
PERMEN/ M/ 2007 tentang
Pedoman Pembangunan Perumahan
Swadaya

Skema 3.1. Alur Penyelenggaraan Perumahan Swadaya



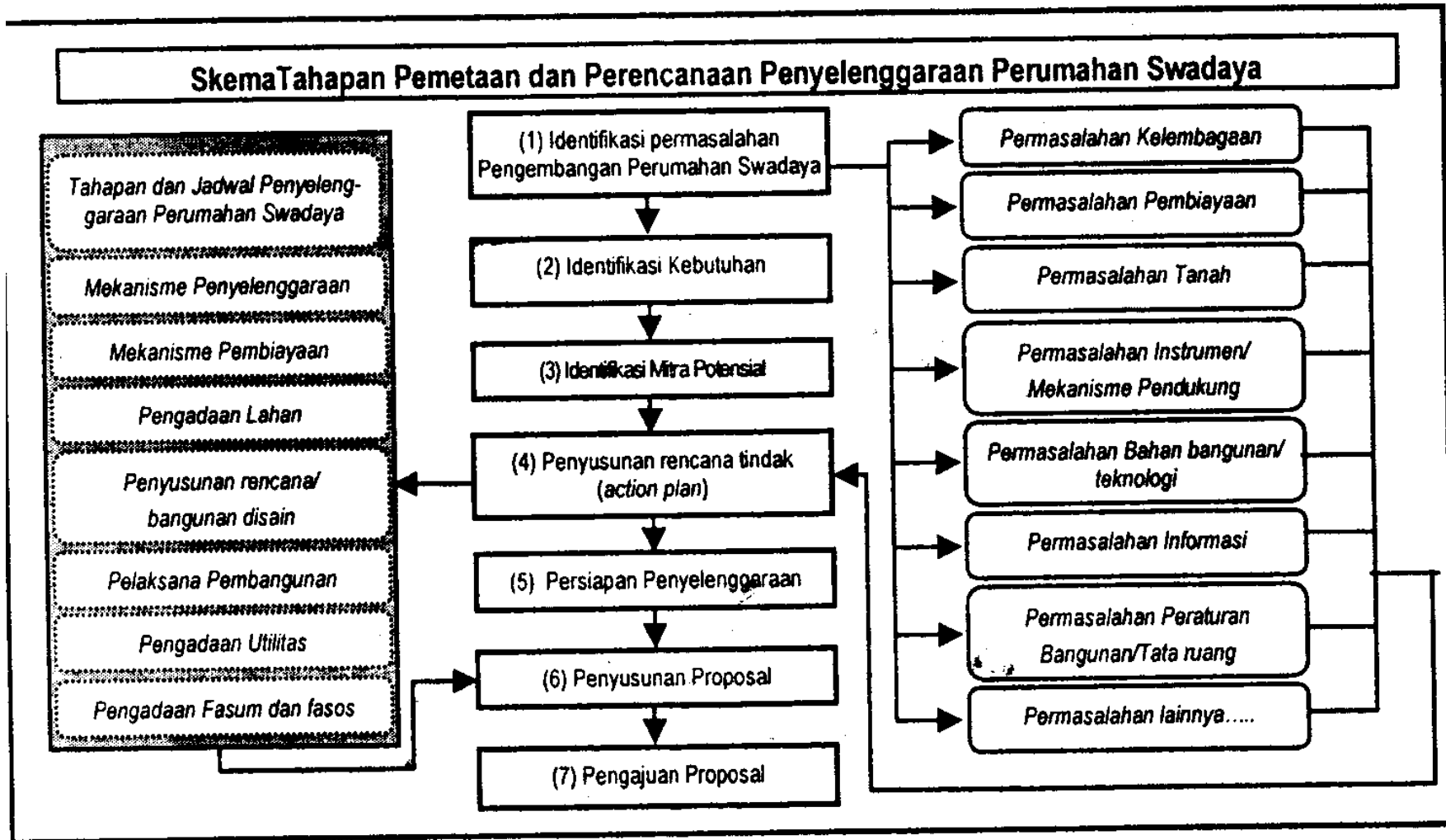
Langkah-langkah Pengorganisasian MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan Swadaya.

Tahap 2



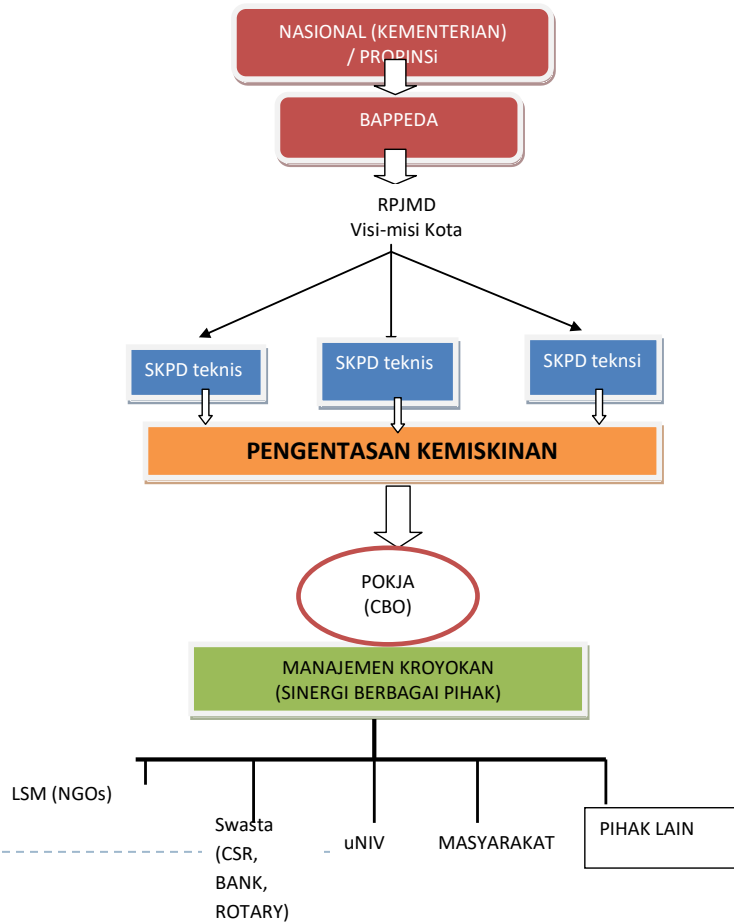
Tahap 3

RUC .



Contoh Aplikasi P2BPK di Surakarta

Housing Delivery System berbasis CBHD di Surakarta- machanism (Astuti. 2012)

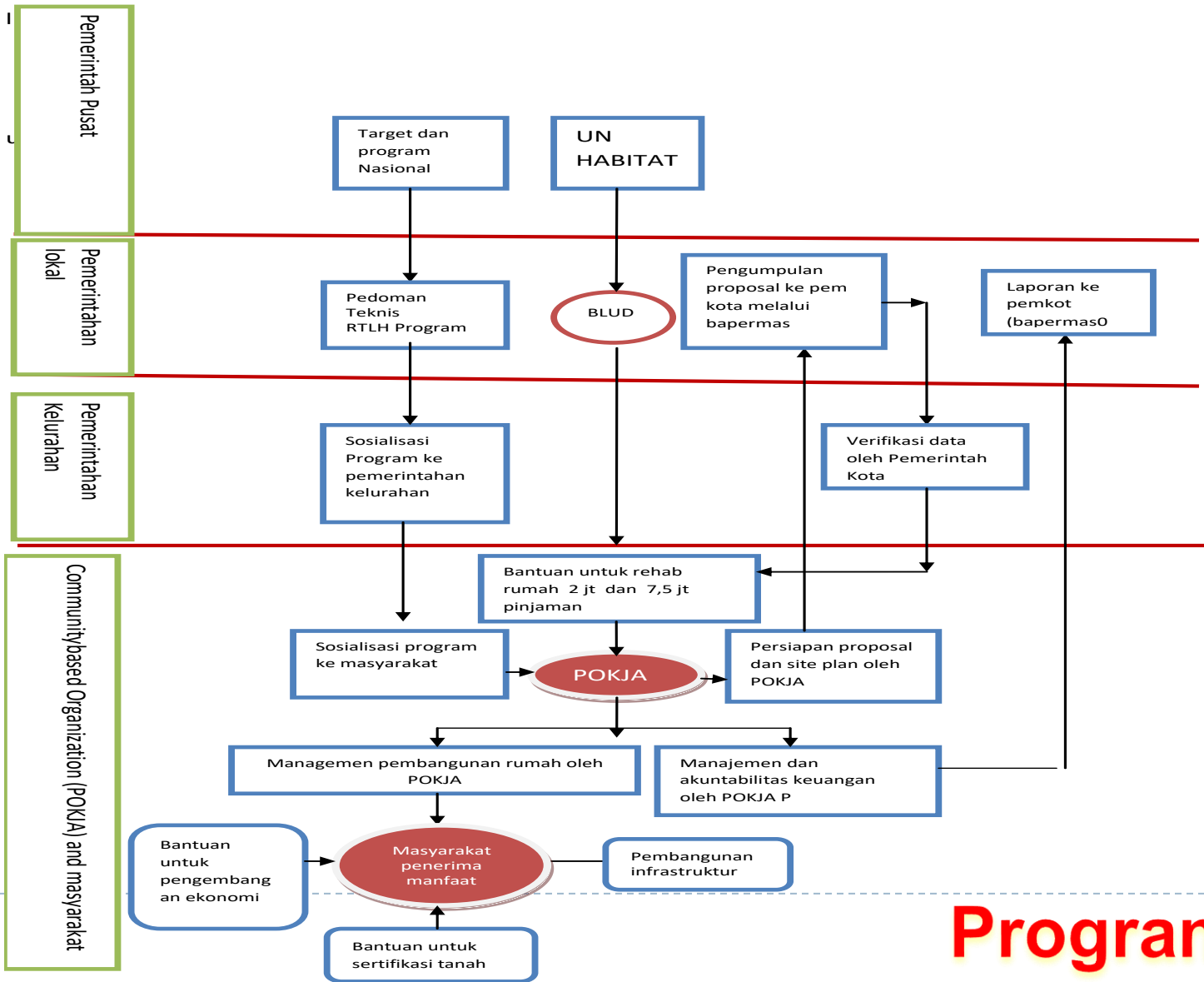



- ▶ **Mengintegrasikan Sistem penyediaan Rumah dalam RPJMD dengan program pengentasan Kemiskinan Daerah (TKPKD)**
- ▶ Pembentukan POKJA (*Community-based Organization*) untuk *communication role* to the community and *mediation role* untuk memediasi kebutuhan masyarakat kepada pemerintah dan pihak terkait untuk pengentasan
- ▶ Pembentukan 3 kluster kemiskina terintegrasi dengan SKPD Pemerintahan Kota Surakarta

Pola dan Mekanisme CBHD di Surakarta

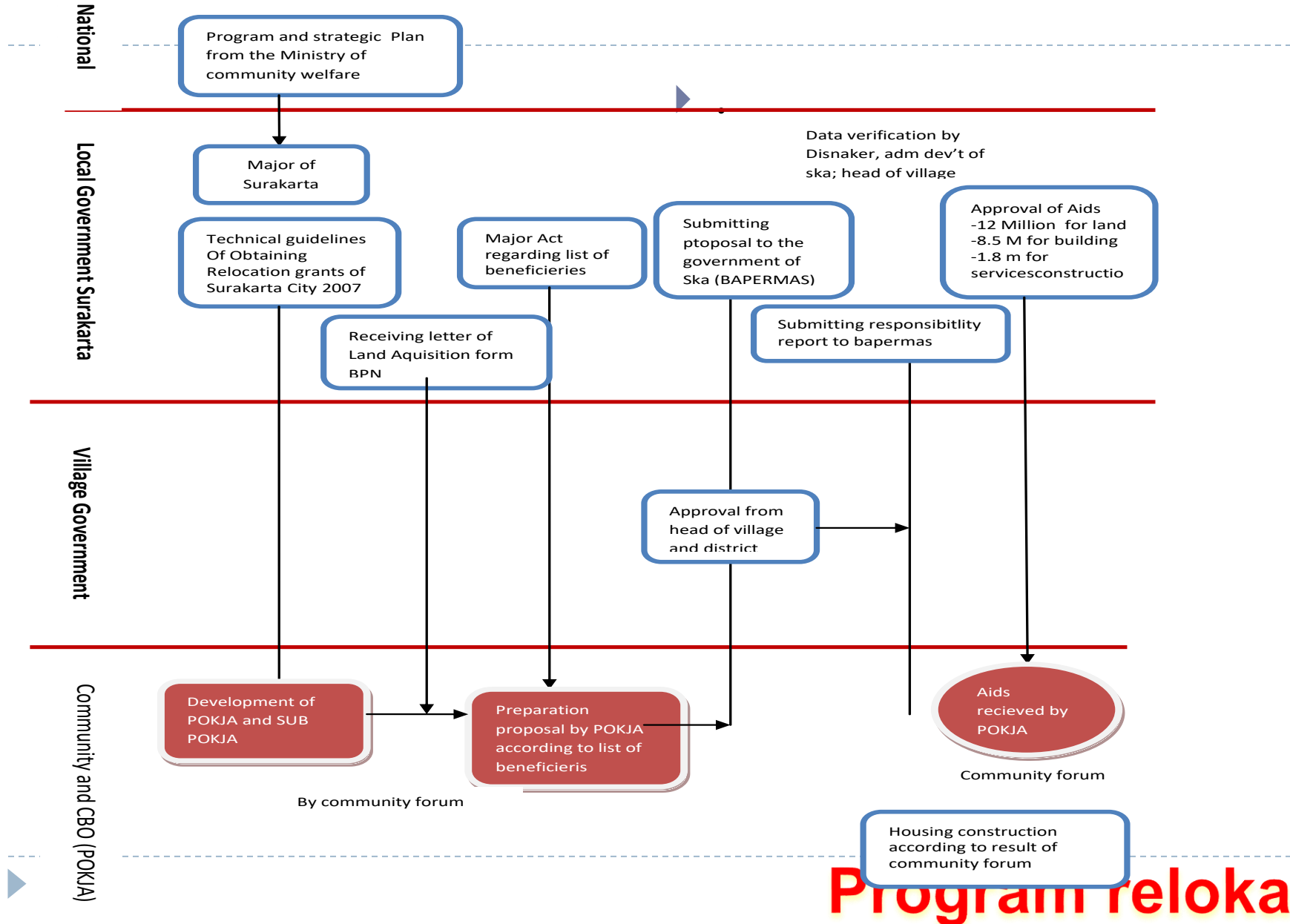
(Astuti, 2012)


Mekanisme RTLH (kratonan)



-
- ▶ Dalam program RTLH Program (bantuan perbaikan rumah) ada peningkatan kapasitas masyarakat , dimana masyarakat terlibat dan diberdayakan mulai keterlibatannya dalam implementasi, pemeliharaan dan pemakaian project, meskipun keseluruhan project dihandel oleh pemerintah kota dan POKJA sebagai mediator antara masyarakat dan pemerintah kota
-
- 

Pola dan Mekanisme CBHD di Surakarta (Astuti, 2012)



-
- ▶ Dalam Program relokasi, masyarakat tidak langsung ditingkatkan kapasitasnya, mereka hanya terlohat dalam forum rembug warga . Pemberdayaan terutama bagi POKJA dan sub POKJA karena fungsinya di dalam penyiapan proposal, penyiapan site plan, manajemen keuangan sampai dengan laporan pertanggungjawaban
-
- 

PEMBELAJARAN

- ▶ Penyediaan rumah secara supply side kurang efektif
- ▶ Peran pemerintah sebagai pembuat regulasi (regulator)
- ▶ Multi aspek dan multi instansi dalam pembangunan perumahan
- ▶ Perubahan peran pemerintah dari provider menjadi enabler
- ▶ Masyarakat punya pilihan-pilihan rumah dalam CBHD
- ▶ Ada formal dan informal dalam penyediaan perumahan



-
- ▶ Pembentukan POKJA meningkatkan partisipasi masyarakat
 - ▶ Asasnya berbasis pemberdayaan masyarakat
 - ▶ Pentingnya pengorganisasian masyarakat dalam meningkatkan kemampuan dalam PP
 - ▶ Merupakan pola pembangunan perumahan ke arah yang lebih baik.. Nilai guna dan masyarakat sebagai subyek
 - ▶ Dengan terorganisasi akan memungkinkan daya beli masyarakat akan rumah



-
- ▶ CBHD berbasis demand dan memampukan
 - ▶ Terpenuhinya hak masyarakat akan tempat tinggal dg asas solidaritas
 - ▶ CBHD juga bisa meyelesaikan permasalahan kota
 - ▶ Memotivasi masyarakat untuk tidak hanya menerima saja hasil pembangunan
 - ▶ CBHD mampu mengatasi backlog perumahan
 - ▶ Masyarakat yang harus mengupayakan sendiri kebutuhan rumahnya didukung pihak2 lain
 - ▶ Pemerintah meningkatkan pembangunan formal yang mampu dijangkau oleh masyarakat.
-



REFERENSI

- ▶ Astuti, 2012. Karakteristik “*Community-based Housing Development*” dan Kontribusinya terhadap Pengentasan Kemiskinan –DIKTI
- ▶ UU no 1/ 2011
- ▶ Permen PUPR no 2/2016
- ▶ UN Habitat 2002. Cities without slums
- ▶ PERMENPERA/ M/ 2007 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Swadaya
- ▶ Sumber lain

