

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan hak asasi yang harus dipenuhi berdasarkan kriteria yang seragam agar layak huni. Namun, pada kenyataannya masih terdapat masyarakat yang belum memiliki hunian yang layak, terutama mereka yang berpendapatan rendah. Masyarakat berpendapatan rendah memiliki keterbatasan kemampuan dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak baik dari segi keterjangkauan maupun aksesibilitas (*Netty Aryani, 2015*).

Di Indonesia, seperti halnya negara-negara lain di dunia, terdapat kebutuhan yang besar akan perumahan, terutama di masyarakat perkotaan dengan jumlah penduduk yang besar. Oleh karena itu, Pemerintah perlu melakukan upaya penyelesaian permasalahan perumahan di tengah berbagai kendala seperti terbatasnya lahan pemukiman. (*Netty Aryani, 2015*).

Sehubungan dengan pembangunan perumahan subsidi, banyak aspek yang harus diperhatikan, seperti lokasi yang dipilih. Pada dasarnya masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan hunian yang dekat dengan tempat mereka bekerja atau berada di lokasi strategis yang dapat menghemat biaya transportasi. (*Deden Mulyana, 2017*).

Topik perencanaan rumah MBR memiliki tiga pembahasan, yaitu lokasi, perijinan, dan pembebasan lahan. Ada tiga hal yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi, yaitu daya tampung dari segi aksesibilitas, lalu lintas, fasilitas, zonasi, dan tempat yang digunakan untuk rencana pembangunan. Kesesuaian muncul dari aspek lingkungan, keterbatasan fisik, dan sifat masyarakat. Terakhir adalah kemampuan, yang dinilai berdasarkan biaya pembahasan, biaya desain, biaya perijinan perumahan komersial. Penerbitan izin hunian MBR dipermudah dengan menyederhanakan prosedur dan mengurangi biaya perizinan. Pembangunan perumahan untuk MBR dibagi menjadi empat tahap, yaitu tahap persiapan, tahap prakonstruksi, tahap konstruksi, dan tahap pascakonstruksi. Dalam hal pengadaan lahan, alokasi lahan diprioritaskan berdasarkan lokasi, kepemilikan, bentuk dan kualitas bangunan (*Deden Mulyana, 2017*).

Perumahan subsidi adalah sebuah fasilitas atau program yang diadakan oleh pemerintah, tujuannya untuk membantu masyarakat memiliki hunian layak dengan harga terjangkau. Sebagai bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal mempunyai prioritas (*Jajat Sudrajat, 2014*).

Situs Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menjelaskan bahwa rumah bersubsidi adalah rumah yang dibangun dengan

sistem KPR dengan harga yang wajar yang diperoleh melalui skema KPR, baik secara konvensional maupun dengan sistem syariah. Perumahan bersubsidi memberikan solusi bagi MBR untuk mendapatkan hunian yang layak dengan harga terjangkau. Program dukungan perumahan memungkinkan masyarakat membeli rumah dengan harga terjangkau karena mendapatkan dukungan dari negara, yang tidak memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) seperti bangunan komersial.

Keterbatasan kemampuan finansial MBR membuat banyak MBR tidak mungkin memiliki rumah sendiri sehingga terkadang jumlah rumah yang tersedia tidak sesuai dengan jumlah rumah yang dibutuhkan. Fenomena ini disebut pemulihan atau kekurangan perumahan, terutama bagi masyarakat miskin (Bramantyo, 2012).

Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal MBR, negara berupaya memenuhi kebutuhan perumahan MBR dalam bentuk pembelian rumah dan bantuan keuangan. Program kredit perumahan bersubsidi telah dilaksanakan sejak tahun 2010 dalam bentuk rumah sederhana sehat (RSS), dan subsidi pembiayaan perumahan seperti subsidi uang muka (SBUM) dimana subsidi seluruh atau sebagian uang muka perumahan, ataupun Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

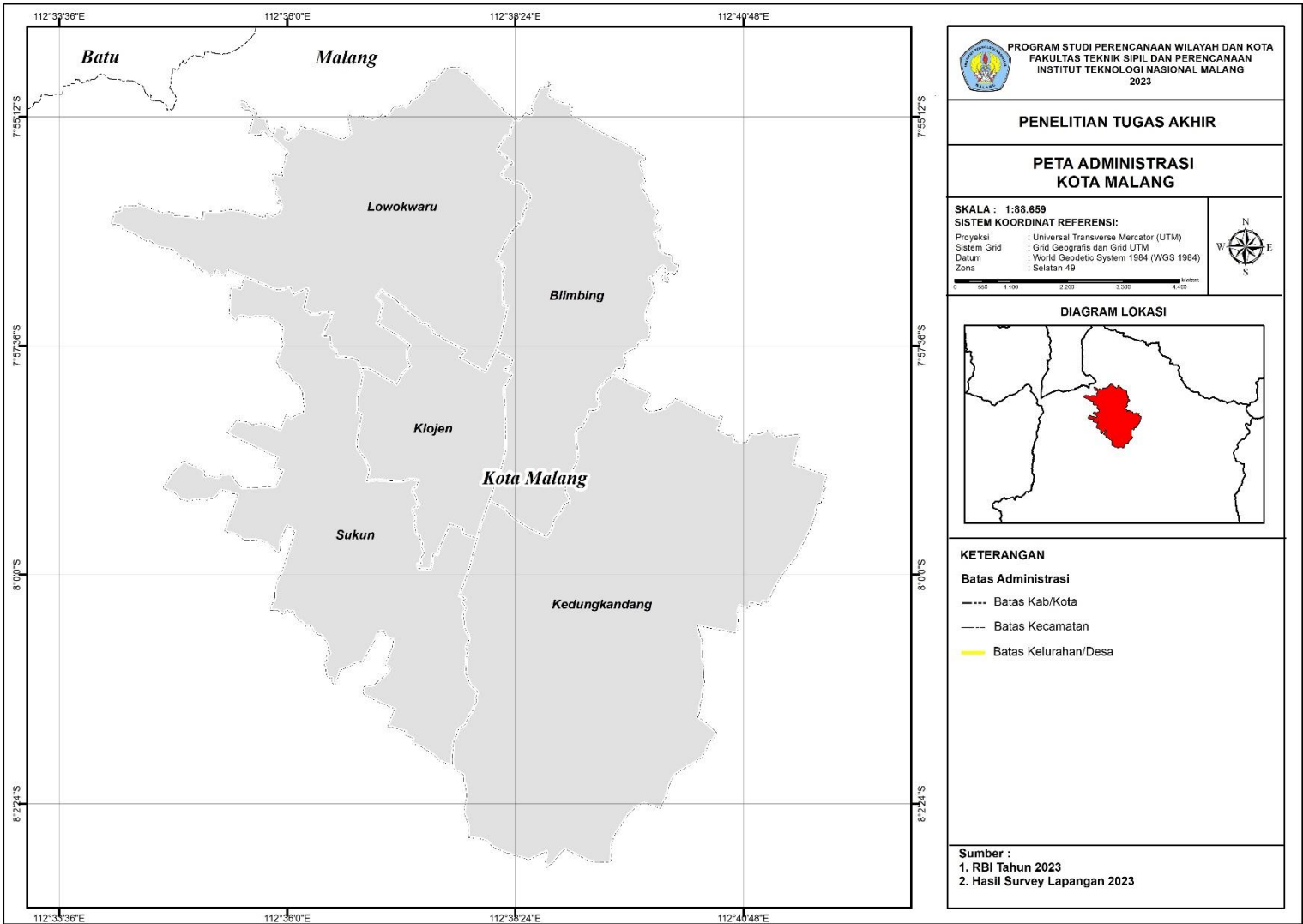
Dari latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk meneliti terkait ketepatan penerima rumah subsidi bagi masyarakat berpendapatan rendah yang dievaluasi melalui syarat pengajuan KPR untuk mengetahui apakah masyarakat yang tinggal di perumahan subsidi Bulan Terang Utama sudah memenuhi syarat penerima rumah subsidi.

1.1.2 Ruang Lingkup Lokasi

Kota Malang adalah sebuah kota yang terletak di provinsi Jawa Timur, Indonesia. Kota Malang terletak 90 km sebelah selatan kota Surabaya dan merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah kota Surabaya. Kota Malang terletak di dataran tinggi sehingga udaranya sejuk. Kota Malang merupakan bagian dari satuan wilayah yang disebut Malang Raya bersama dengan Kota Batu dan Kabupaten Malang.

Kota Malang dikenal sebagai kota pendidikan, kota industri dan kota wisata. Kota Malang terletak pada ketinggian 440 hingga 667 meter di atas permukaan laut. Kota Malang terletak di tengah-tengah Kabupaten Malang, dengan koordinat astronomi $112,06^{\circ}$ - $112,07^{\circ}$ BT dan $7,06^{\circ}$ - $8,02^{\circ}$ LS, dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang
- Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji, Kabupaten



Peta 1. 1 Ruang Lingkup Lokasi Kota Malang

1.2 Rumusan Masalah

Perumahan menjadi salah satu permasalahan yang akan dihadapi kota-kota besar. Kota Malang merupakan salah satu kota terbesar di Jawa Timur yang tidak lepas dari kebutuhan akan hunian. Secara umum kota sebagai wilayah metropolitan mempunyai peranan penting sebagai pemberi pelayanan bagi penduduknya dan daerah sekitarnya dalam berbagai bidang kehidupan. Kota ini merupakan pusat jasa, manufaktur dan penjualan, serta pintu gerbang atau pusat transportasi ke kawasan pemukiman dan manufaktur di sekitarnya. Kota merupakan wilayah geografis dengan jumlah penduduk yang relatif padat dan kegiatan utama adalah sektor pertanian. (Bappenas, 1996).

Masyarakat yang berpendapatan rendah adalah masyarakat yang sangat sulit mendapat KPR karena terbatasnya pendapatan dan berbagai syarat yang dipenuhi. Masyarakat Berpendapatan Rendah adalah masyarakat yang pendapatan bulannya sekitar Rp.4000.000 juta. Pembangunan perumahan subsidi sangat bermanfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan tempat tinggal. MBR yang mengajukan permohonan tunjangan perumahan harus memenuhi persyaratan hukum untuk tunjangan perumahan. Implementasi perumahan bersubsidi bergantung pada investasi yang dilakukan untuk itu (*Agustina Iskandar, 2013*).

Bagi masyarakat berpendapatan rendah, pembiayaan perumahan merupakan tantangan terbesar dalam mencari rumah. Hal ini menyulitkan masyarakat berpendapatan rendah untuk mendapatkan perumahan yang pantas karena terbatasnya biaya sehingga memerlukan bantuan pemerintah untuk membeli hunian (*Agustina Iskandar, 2013*).

Subsidi perumahan merupakan bantuan dari pemerintah yang dirancang untuk membantu MBR mendapatkan perumahan yang layak huni, namun dari segi penyaluran banyak yang melanggar tujuan utama pemerintah, seperti rendahnya jumlah pendistribusian perumahan bersubsidi atau kendala lain yang menjadi kendala yang dihadapi pemerintah, dibandingkan dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan (backlog).

Berdasarkan permasalahan di atas maka rumusan masalah yang menjadi pembahasan pada penelitian ini adalah bagaimana efektivitas program rumah subsidi dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh hunian yang layak huni dan apakah standar minimum yang diterapkan dalam pembangunan rumah subsidi sudah memadai untuk memenuhi kebutuhan penghuni serta bagaimana cara meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap program rumah subsidi. *Research question* untuk penelitian ini adalah :

1. Apakah program rumah subsidi sudah tepat sasaran untuk masyarakat berpenghasilan rendah?
2. Bagaimana efektivitas program rumah subsidi dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh hunian yang layak huni?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dan sasaran yang dimaksud dalam penulisan penelitian mengenai Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (*Studi Kasus : Perumahan Bulan terang Utama*) yang dapat dilihat pada sub bab di bawah ini.

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan suatu indikasi arahan penelitian dilakukan atau data-data serta informasi yang ingin dicapai dari penelitian itu. Tujuan penelitian dirumuskan dalam bentuk pernyataan yang konkrit, yang dapat diukur dan dapat diamati. Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dijelaskan pada sub bab sebelumnya, tujuan penelitian ini yaitu mengevaluasi ketepatan sasaran penerima rumah subsidi yang telah dilaksanakan oleh pemerintah untuk mengetahui sejauh mana program tersebut dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh hunian yang layak.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas maka peneliti dapat merumuskan sasaran yang ingin di capai, antara lain sebagai berikut :

1. Mengevaluasi ketepatan penerima rumah subsidi di perumahan Bulan Terang Bulan Utama.
2. Mengevaluasi kualitas dan kelayakan rumah subsidi, termasuk standar minimum yang harus dipenuhi oleh rumah subsidi.
3. Mengevaluasi kebijakan dan peraturan terkait program rumah subsidi.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan subjek yang akan di teliti dalam pembahasan penelitian. Pada penelitian ini ruang lingkup di bagi menjadi dua yaitu ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi. Ruang lingkup materi berupa batasan materi yang akan di bahas sedangkan ruang lingkup lokasi adalah Batasan lokasi yang menjadi lokus penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini membahas terkait evaluasi ketepatan sasaran rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu, diperlukan campur tangan pihak lain seperti pemerintah dan lembaga swadaya masyarakat dalam mencari sumber daya untuk memenuhi kebutuhan perumahan MBR. Melalui kerjasama berbagai pihak, MBR berharap dapat lebih memenuhi kebutuhan perumahan.

Kelayakan perumahan bersubsidi menjadi salah satu alasan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah perumahan tersebut layak huni sesuai dengan persyaratan layak huni seperti ukuran, kualitas bahan bangunan, dan layanan publik yang tersedia di sekitar rumah subsidi. Pada penelitian ini, variabel yang terkait dengan standar perumahan subsidi yaitu faktor kesehatan, keamanan bangunan serta keindahan dan kenyamanan.

Manfaat program rumah subsidi bagi MBR yang memenuhi kriteria sebagai calon penerima rumah yaitu mengurangi tingkat kemiskinan, meningkatkan kesejahteraan keluarga dan kualitas hidup, membantu MBR memiliki akses ke perumahan yang layak huni serta mengurangi tingkat kemiskinan. Evaluasi kebijakan dan peraturan program rumah subsidi yaitu kriteria dan teknis bagi calon penerima rumah subsidi, spesifikasi dan standar kualitas bahan bangunan, program rumah subsidi melalui dana pemerintah, pinjaman serta partisipasi masyarakat.

1.5 Keluaran dan Manfaat

Sub bab ini dibagi menjadi dua bagian pembahasan yaitu hasil dan manfaat yang diharapkan. Hasil yang diharapkan adalah perumusan lebih dalam mengenai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan. Manfaatnya terletak pada kenyataan bahwa hasil yang dihasilkan justru memberikan manfaat yang lebih baik bagi peneliti dan pihak lain.

1.5.1 Keluaran Penelitian (Output)

Keluaran penelitian (output) merupakan hasil yang akan dicapai oleh peneliti sesuai dengan tujuan dan sasaran yang terlebih dahulu ditetapkan dengan menggunakan metode penelitian yang digunakan. Keluaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Memberikan sasaran yang tepat kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk menempati perumahan subsidi tersebut.
2. Evaluasi perumahan bersubsidi dapat membantu untuk mengetahui sejauh mana program tersebut efektif dalam memberikan manfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.5.2 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dilakukan terkait evaluasi ketepatan sasaran penerima rumah bersubsidi bagi MBR yaitu memberikan informasi yang lebih akurat dan lengkap tentang kondisi pelaksanaan program rumah subsidi. Dengan demikian, penelitian dapat membantu pemerintah dan stakeholders dalam mengevaluasi dan memperbaiki program rumah subsidi sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah langkah-langkah dalam proses penyusunan laporan proposal ini. Adapun sistematika pembahasan pada laporan proposal penelitian yang berjudul “Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (*Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama*) ini terdiri dari 5 (lima) bab yang dijelaskan dengan rinci sebagai berikut :

- **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan uraian dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang terbagi dalam ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi, keluaran dan manfaat, serta sistematika pembahasan.

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan teori-teori yang relevan dengan penelitian sehingga menjadi landasan dalam penelitian dan melakukan sintesa literatur berupa ringkasan literatur untuk dimasukkan sebagai variabel dalam laporan penelitian.

- **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan penjelasan terkait metode dan langkah penelitian berupa tahapan pengumpulan data dan metode analisis data merupakan tahapan proses penelitian dimana data yang sudah dikumpulkan akan diolah dalam rangka untuk mencapai tujuan dan sasaran yang sudah dirumuskan serta keluaran yang diinginkan dalam penelitian ini.

- **BAB IV GAMBARAN UMUM**

Bab ini berisikan tentang gambaran umum Kecamatan Kedungkandang dan gambaran umum perumahan Bulan Terang Utama.

- **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN**
Bab ini berisikan hasil survey dan analisis data yang terkait dengan ketepatan sasaran penerima rumah subsidi di perumahan Bulan Terang Utama.
- **BAB VI PENUTUP**
Bab ini berisikan kesimpulan dan rekomendasi penelitian.