

SOSIALISASI PENDATAAN PERUMAHAN BERBASIS TABUNGAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**Nany Yuliasuti¹, Asnawi¹, Ragil Haryanto¹, Wisnu Pradoto¹, Sunarti¹**

¹ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Jl. Prof. H. Soedarto, S. H. Tembalang, Semarang 50275
Email: N.yuliasuti@pwk.undip.ac.id

Abstrak

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat berpenghasilan tidak tetap dan memiliki keterbatasan daya beli sehingga dibutuhkan dukungan dari pemerintah untuk mendapatkan atau membangun rumah. Kota Tegal memiliki backlog perumahan sebesar 45.843. Dengan angka tersebut, Kota Tegal menempati peringkat ke-7 dari jumlah backlog terbanyak di Provinsi Jawa Tengah tahun 2015. Sosialisasi dipilih Kota Tegal sebagai langkah awal percontohan untuk kota-kota lainnya di Jawa Tengah. Salah satu kegiatan untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR adalah dengan dibantu oleh pemerintah melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana. Untuk itu tujuan sosialisasi terkait pendataan rumah subsidi berbasis tabungan agar lebih banyak diketahui oleh masyarakat yang memerlukan rumah subsidi. Kelompok sasaran dalam kegiatan pengabdian ini adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan batasan penghasilan tertentu dengan beberapa persyaratan baik yang belum memiliki rumah sendiri. Kegiatan ini, dilaksanakan melalui sosialisasi potensi minat masyarakat. Metode pelaksanaan dimulai dengan bimbingan teknis yaitu berupa pertemuan partisipatif dan diskusi fokus terarah. Selanjutnya pendataan potensi sebaran rumah subsidi dan pendataan minat melalui komunitas dan kelompok masyarakat yang berminat terhadap rumah subsidi di kota Tegal. Hasil pendataan, mendapatkan 192 masyarakat berpenghasilan rendah yang berminat terhadap rumah subsidi di Kota Tegal. Potensi pendataan ini diusulkan untuk diverifikasi agar realisasi pembangunan rumah subsidi berbasis tabungan ini dapat segera terlaksana.

Kata kunci : masyarakat berpenghasilan rendah, rumah swadaya, pendataan potensi dan minat rumah

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk sangat berkaitan dengan perkembangan suatu kota yang diakibatkan oleh urbanisasi maupun kelahiran. Adanya pertumbuhan penduduk pada suatu kota menyebabkan kebutuhan akan rumah tinggal juga semakin meningkat sehingga harga tanah menjadi tinggi (Kusumastuti, 2015). Rumah merupakan hak dasar yang harus dimiliki oleh setiap masyarakat. Seperti yang tercantum pada Undang-Undang No 32 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 40 disebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dan berkehidupan yang layak. Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia adalah salah satu tolak ukur dalam mencapai kesejahteraan. Berdasarkan pernyataan tersebut menunjukkan bahwa rumah adalah kebutuhan dasar untuk dapat memenuhi kebutuhan pokok manusia (Raharjo, 2010). Tetapi pengadaan perumahan untuk masyarakat diperkotaan juga terbatas dan di lain sisi kebutuhan akan perumahan di daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat (Panudju, 1999). Oleh karena itu, tidak semua fasilitas perumahan dapat menjangkau semua kalangan masyarakat. Masih terdapat beberapa kalangan masyarakat yang tidak dapat mendapatkan hak dasar atas rumah tinggal yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap dan memiliki keterbatasan daya beli sehingga dibutuhkan dukungan dari pemerintah untuk mendapatkan atau membangun rumah (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Masyarakat berpenghasilan rendah tercermin dari kondisi sosial dan ekonomi yang terbatas baik di perkotaan atau perdesaan yang ditunjukkan dalam kondisi perumahan yang tidak layak (Sumarwanto, 2014). Kondisi yang tidak layak ini ditujukan dalam bentuk dan material dinding, atap dan lantai rumah. Selain itu juga adanya keterbatasan dalam pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas didalam rumah yang kurang memadai.

Permasalahan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi MBR sulit terpecahkan (Arimurty & Manaf, 2013). Kemampuan atau daya beli MBR untuk kebutuhan rumah masih rendah, baik membeli dari pengembang, membangun secara swadaya maupun meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni. Selain itu, ketersediaan dana maupun pola/skema untuk bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR masih terbatas. Aksesibilitas ke sumber pembiayaan perumahan (lembaga keuangan) juga masih terbatas.

Kota Tegal sendiri merupakan salah satu kota yang terletak di Provinsi Jawa Tengah dengan lokasi yang strategis dalam peningkatan perekonomian. Dengan kondisi seperti ini namun masih ditemukan

Nany Yuliasuti, Asnawi, Ragil Haryanto, Wisnu Pradoto, Sunarti, Sosialisasi Pendataan Perumahan Berbasis Tabungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

kawasan yang termasuk dalam kategori kumuh. Tercatat bahwa pada tahun 2018 sebesar 123,21 Ha di Kota Tegal termasuk dalam kawasan kumuh yang tersebar di 11 kelurahan.

Jumlah rumah di Kota Tegal pada tahun 2015 sebesar 49.217 rumah (SUPAS, 2015). Jumlah rumah tersebut terbagi berdasarkan kepemilikannya yaitu rumah milik sendiri sebesar 43.636, rumah sewa sebesar 1.270, rumah kontrak sebesar 4.311. Kota Tegal menempati peringkat ke-7 dari jumlah backlog terbanyak di Provinsi Jawa Tengah dengan jumlah rumah tersebut terjadi backlog di Kota Tegal mencapai 45.843 unit rumah.

Beragam upaya dilakukan untuk dapat memenuhi kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu program untuk dapat memberikan hak rumah atas masyarakat berpenghasilan rendah adalah Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan. Program ini adalah bantuan pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang mempunyai tabungan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana dengan tiga komponen utama yaitu dana masyarakat, dana Pemerintah Pusat dan KPR. Pembangunan Perumahan bagi MBR, adalah proses yang komprehensif dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan yaitu Pemerintah Pusat melalui Kemenpupera, Pemerintah Kota Tegal, Bank Pelaksana, Pengembang dan Masyarakat. Bantuan ini untuk dapat memperluas akses atau kemudahan pembiayaan yang dapat dijangkau oleh kelompok masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap. Program ini untuk mengidentifikasi potensi sebaran rumah subsidi dan masyarakat calon penerima manfaat yang akan menjadi sasaran penyaluran bantuan subsidi. Minimnya informasi baik berupa program ini maupun jumlah peminat rumah subsidi yang memenuhi persyaratan bantuan ini, memerlukan peran aktif Perguruan Tinggi untuk dapat membantu mempercepat program ini. Oleh karena itu, Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro terpenggil untuk membantu melakukan sosialisasi dan pemetaan terhadap potensi dan minat masyarakat terhadap rumah subsidi.

2. METODE PENGABDIAN

Kegiatan pengabdian masyarakat ini mengambil tema sosialisasi pendataan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Tegal. Metode pelaksanaan yang disusun akan dimulai dengan bimbingan teknis yaitu berupa pertemuan partisipatif dengan cara pemaparan, telaah/diskusi, perumusan dan penyepakatan bersama yang melibatkan beberapa unsur Dinas Perumahan dan Pokja Perumahan Kota Tegal. Kegiatan pendataan ini merupakan kegiatan koordinasi dan pengumpulan data. Langkah selanjutnya adalah melakukan pendataan minat dengan cara kegiatan survei ke lapangan kepada komunitas/kelompok masyarakat yang berminat terhadap rumah subsidi. Kegiatan pengabdian ini dilakukan selama 3 bulan.

Rangkaian kegiatan Pendampingan Pendataan Rumah Bersubsidi di Kota Tegal terdiri dari:

1. Bimbingan Teknis Pendataan Potensi dan Minat Rumah Bersubsidi
Pendataan Potensi dan Minat Rumah Bersubsidi yang akan dilaksanakan sebelumnya perlu dilakukan bimbingan teknis untuk menyamakan pemahaman terkait jenis dan format data yang dibutuhkan, serta mekanisme pendataan. Bimbingan teknis ini dilakukan tim Pengabdian Masyarakat untuk mempersiapkan pelaksanaan pendataan tersebut. Selain itu, bimbingan teknis ini juga untuk menyepakati Rencana Pendataan Potensi dan Minat Rumah Subsidi.
2. Pendataan Potensi Rumah Bersubsidi
Bersama dengan Pemerintah Kota Tegal, tim UNDIP berkoordinasi untuk melihat data rumah bersubsidi. Kegiatan pendataan ini merupakan kegiatan koordinasi dan pengumpulan data. Luaran dari proses kegiatan ini adalah untuk memperoleh data potensi pasokan rumah bersubsidi dan rencana pembangunan rumah bersubsidi.
3. Pendataan Minat Masyarakat terhadap Rumah Bersubsidi
Pendataan masyarakat yang berminat terhadap program rumah subsidi dilakukan bersama Pemerintah Kota Tegal bersama tim UNDIP. Kegiatan utama pendataan minat adalah kegiatan survei dan kunjungan ke lapangan kepada komunitas dan/atau kelompok masyarakat yang berminat terhadap program ini. Luaran dari proses kegiatan ini adalah untuk memperoleh data minat rumah subsidi yang meliputi data masyarakat yang minat pemilikan rumah subsidi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Kegiatan

Kegiatan sosialisasi yang dilaksanakan diawali dengan bimbingan teknis dan paparan mengenai program kegiatan pendataan perumahan berbasis tabungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah kepada masyarakat dan pengembang di Kota Tegal. Dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini, narasumber

Nany Yuliasuti, Asnawi, Ragil Haryanto, Wisnu Pradoto, Sunarti, Sosialisasi Pendataan Perumahan Berbasis Tabungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

memberikan penjelasan bagaimana kegiatan pendataan perumahan berbasis tabungan bagi MBR di Kota Tegal, dimulai dari tahapan dan output, progress rekapitulasi pendataan, rekapitulasi pendataan dan review form pendaftaran.

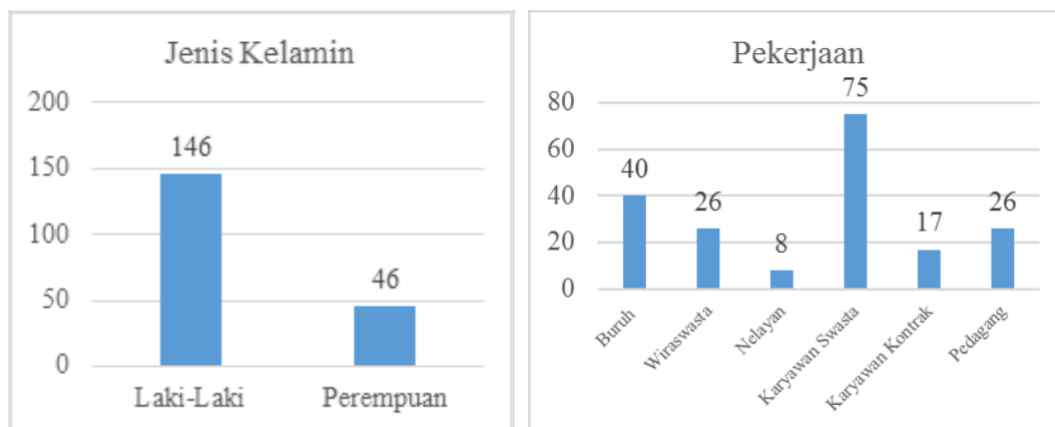
Tahapan selanjutnya adalah melakukan pendataan potensi rumah bersubsidi dan minat masyarakat terhadap rumah subsidi. Kegiatan pendataan potensi rumah bersubsidi merupakan kegiatan koordinasi dan pengumpulan data. Sedangkan kegiatan pendataan minat adalah kegiatan survei dan kunjungan ke lapangan kepada komunitas/kelompok masyarakat yang berminat terhadap program ini. Adanya pelaksanaan pengabdian masyarakat ini memberikan dasar pengetahuan kepada masyarakat mengenai program ini serta dapat teridentifikasi potensi rumah bersubsidi dan masyarakat peminat terhadap rumah bersubsidi di Kota Tegal.

3.2. Data Potensi Rumah Bersubsidi

Berdasarkan data pengembang di Kota Tegal, terdapat 2 perumahan yang dapat dijadikan potensi untuk menyediakan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Tegal yaitu Perumahan Tegal Residence yang terletak di Jl. Metro Kelurahan Debong Kulon dan Perumahan Jaya Kusuma Margadana yang terletak di Jl. Abdul Syukur Kelurahan Margadana. Untuk luas lahan yang dimiliki Perumahan Tegal Residence sebesar 18.023 m² yang menyediakan 45 unit rumah didalamnya. Sedangkan Perumahan Jaya Kusuma Margadana memiliki luas lahan sebesar 33.813 m² dengan ketersediaan unit rumah sebanyak 353 unit. Setelah melakukan sosialisasi dan pendataan peminat Rumah Bersubsidi, maka dapat diketahui data potensi masyarakat yang berminat Rumah bersubsidi di Kota Tegal.

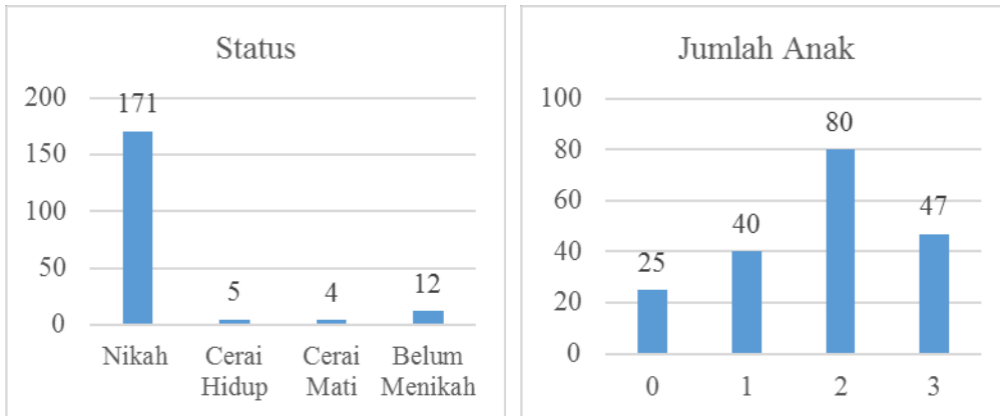
3.3. Data Minat Masyarakat Terhadap Rumah Bersubsidi

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Tegal yang memiliki minat terhadap rumah bersubsidi sebanyak 192 peminat. Berdasarkan data yang sudah direkapitulasi, terdapat beberapa karakteristik dari masyarakat peminat rumah subsidi. Berikut adalah hasil dari rekapitulasi pendataan minat rumah subsidi oleh masyarakat di Kota Tegal.



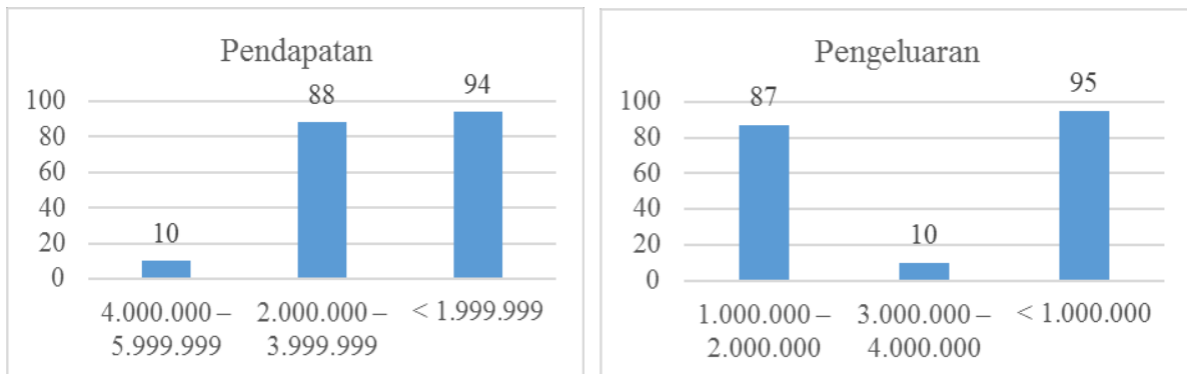
Gambar 1. Peminat Rumah Bersubsidi Berdasarkan Jenis Kelamin dan Pekerjaan

Berdasarkan dari hasil rekapitulasi data minat masyarakat diketahui bahwa dari 194 peminat terdiri dari 146 laki-laki dan 46 perempuan. Dari 192 masyarakat peminat didominasi oleh masyarakat yang bekerja sebagai karyawan swasta yaitu sebesar 75 orang, 40 orang sebagai buruh, 26 orang sebagai wiraswasta, 26 orang sebagai pedagang, 17 orang sebagai karyawan kontrak dan 8 orang sebagai nelayan.



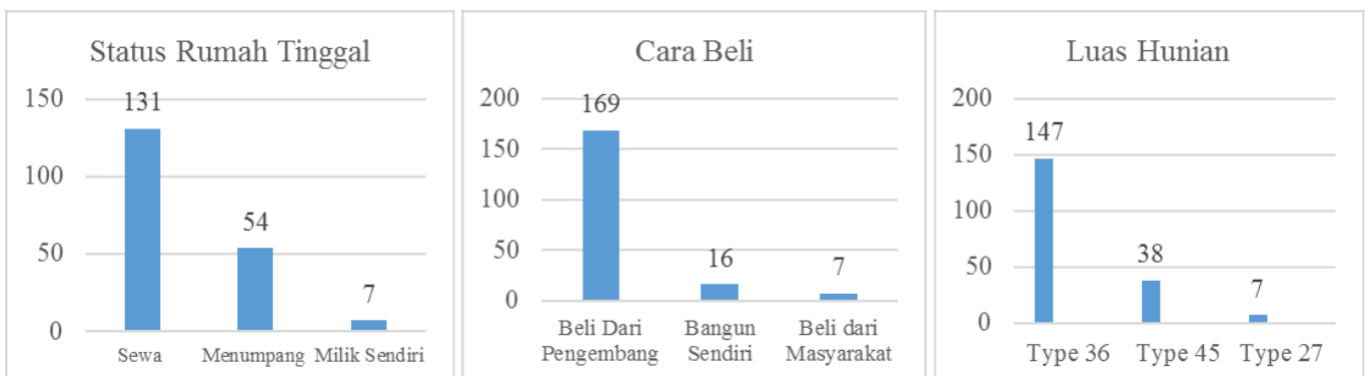
Gambar 2. Peminat Rumah Bersubsidi Berdasarkan Status dan Jumlah Anak

Dari 192 masyarakat yang memiliki minat terhadap rumah bersubsidi 171 diantaranya adalah masyarakat yang telah menikah, 5 yang telah cerai hidup, 4 cerai mati dan 12 yang belum menikah. Sebanyak 47 keluarga dari masyarakat berpenghasilan rendah yang berminat dalam rumah bersubsidi telah memiliki 3 anak. 80 keluarga telah memiliki 2 anak, 40 keluarga telah memiliki 1 anak. Sedangkan terdapat 25 keluarga yang belum memiliki anak atau yang belum menikah.



Gambar 3. Peminat Rumah Bersubsidi Berdasarkan Pendapatan dan Pengeluaran

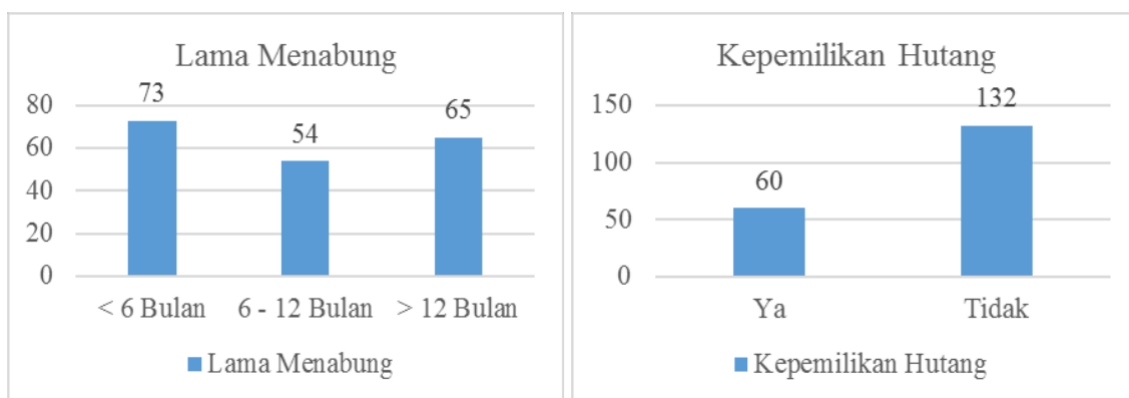
Pendapatan rata-rata per bulan masyarakat berpenghasilan rendah yang berminat terhadap rumah bersubsidi adalah < Rp 1.999.999 dengan total 94 masyarakat. 88 masyarakat lainnya memiliki rata-rata pendapatan per bulan sebesar Rp 2.000.000 – Rp 3.999.999. Sedangkan hanya 10 orang dari peminat rumah bersubsidi yang memiliki pendapatan rata-rata per bulan sebesar Rp 4.000.000 – Rp 5.999.999. Untuk pengeluaran per bulan oleh masyarakat masing-masing didominasi oleh pengeluaran < Rp 1.000.000. Sebanyak 87 masyarakat yang memiliki pengeluaran sebesar Rp 1.000.000 – Rp 2.000.000 per bulan. Sedangkan hanya 10 masyarakat yang memiliki pengeluaran sebesar Rp 3.000.000 – Rp. 4.000.000 per bulan.



Gambar 4. Peminat Rumah Bersubsidi Berdasarkan Status Rumah Tinggal, Cara Beli dan Luas Hunian

Nany Yuliasuti, Asnawi, Ragil Haryanto, Wisnu Pradoto, Sunarti, Sosialisasi Pendataan Perumahan Berbasis Tabungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Dari 192 masyarakat peminat rumah bersubsidi, 131 diantaranya saat ini menempati rumah tinggal dengan cara menyewa. 54 masyarakat lainnya menempati rumah tinggal saat ini dengan menumpang baik di rumah orang tua ataupun di rumah sanak saudara lainnya. Sedangkan hanya 7 masyarakat yang sudah memiliki rumah tinggal sendiri. Cara beli masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah bersubsidi didominasi oleh masyarakat yang akan membeli dari pengembang, yaitu sebanyak 169 masyarakat. Sedangkan hanya ada 16 yang membangun rumah sendiri dan 7 lainnya membeli dari masyarakat. Untuk luas hunian yang akan dibeli oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan rumah bersubsidi didominasi oleh type 36 dengan 147 masyarakat. 38 masyarakat lainnya memilih type 45, sedangkan 7 masyarakat memilih type 27.



Gambar 5. Peminat Rumah Bersubsidi Berdasarkan Lama Menabung dan Kepemilikan Hutang

Persyaratan lain untuk menjadi peminat rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah adalah dengan lama menabung dan kepemilikan hutang di masing-masing keluarga. Berdasarkan data dari masyarakat di Kota Tegal yang menjadi peminat rumah bersubsidi, 73 diantaranya telah lama menabung selama < 6 bulan, 54 masyarakat dengan lama menabung 6 – 12 bulan dan 65 masyarakat dengan lama menabung > 12 bulan. Dari 192 masyarakat peminat rumah bersubsidi 132 diantaranya tidak memiliki hutang dan 60 lainnya memiliki hutang. Data ini menjadi penting karena dapat diketahui karakteristik kemampuan masyarakat MBR dan selanjutnya menjadi acuan seberapa besar nantinya peminat rumah subsidi yang benar benar memenuhi persyaratan untuk mendapatkan bantuan subsidi uang muka pembangunan rumah. Besarnya peminat rumah subsidi di Kota Tegal ini, ternyata memiliki data peminat terbesar di Provinsi Jawa Tengah (Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, 2018).

4. SIMPULAN

Kegiatan Sosialisasi Pendataan Perumahan Berbasis Tabungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bekerjasama dengan Pemerintah Kota Tegal, KSM dan Masyarakat di Kota Tegal mampu memberikan pemahaman dan mengetahui besaran minat masyarakat terhadap rumah subsidi. Dengan kegiatan ini dapat diketahui bagaimana proses kegiatan pendataan potensi dan minat rumah bersubsidi dilakukan di Kota Tegal dimulai dari tahapan pendataan dan output kegiatan yaitu melakukan review pendataan; dan rekapitulasi pendataan.

Kegiatan sosialisasi dilakukan dengan pemaparan materi serta diskusi dengan Pemerintah Kota Tegal, KSM dan masyarakat. Dari hasil pendataan potensi rumah bersubsidi di Kota Tegal terdapat 2 pengembang yang berpotensi untuk menyediakan rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu Perumahan Tegal Residence dengan 45 unit dan Perumahan Jaya Kusuma Margadana dengan 352 unit. Sedangkan terdapat 192 masyarakat berpenghasilan rendah yang berminat terhadap rumah bersubsidi di Kota Tegal.

Data menunjukkan besaran minat masyarakat MBR di Kota Tegal mencerminkan adanya minat dan potensi untuk memiliki rumah subsidi yang signifikan. Hal ini menjadi masukan dan peluang bagi stakeholder terkait pembangunan perumahan subsidi untuk dapat menindaklanjuti pada tahap berikutnya yaitu verifikasi peminat rumah subsidi di Kota Tegal. Harapan selanjutnya dari kegiatan sosialisasi pendataan ini, pemerintah Kota Tegal dan Provinsi Jawa Tengah dapat menindaklanjuti dengan proses mendapatkan rumah berdasarkan data potensi masyarakat yang berminat untuk memiliki rumah subsidi. Dengan terealisirnya pembangunan rumah subsidi diharapkan akan mengurangi *backlog* perumahan di Kota Tegal.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Fakultas Teknik UNDIP dan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota atas pendanaan dan fasilitas yang diberikan. Selain itu terimakasih untuk pemerintah Kota Tegal atas diskusi dan fasilitasi yang diberikan dan khususnya kepada masyarakat peminat rumah subsidi di Kota Tegal.

DAFTAR PUSTAKA

- Arimurty, A., & Manaf, A. (2013). Lembaga Lokal dan Masyarakat Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 9(3), 307–316.
- Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Tengah (2018).
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 4(3), 541–557.
- Panudju, B. (1999). *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Alumni.
- Raharjo, N. P. (2010). *Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram)*. Universitas Diponegoro.
- Sumarwanto, S. (2014). Pengaruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permukiman Kumuh Terhadap Tata Ruang Wilayah di Semarang. *Serat Acitya*, 3(1), 94.
- SUPAS. Survei Penduduk Antar Sensus (2015).
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman