

PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN STRATEGI PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK

NEW HOUSING DEVELOPMENT PLANNING AND LAND ACQUISITION STRATEGY FOR LOW-INCOME COMMUNITIES IN DISTRICT BANYUMANIK

Handayani Hutapea¹ dan Ir.Djoko Suwandono, MSP.²

¹ Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

² Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email: handayanihutapea@yahoo.co.id

Abstrak: *Tingginya intensitas pembangunan, jumlah penduduk yang terus meningkat, harga rumah di pasar sangat mahal dan tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat diperbaharui membuat MBR sulit menjangkau rumah yang layak huni dan murah. Penelitian bertujuan untuk membantu MBR terutama yang bekerja dan bertempat tinggal di Kecamatan Banyumanik dapat mengakses rumah yang layak huni. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode survey dan analisis data menggunakan perpaduan metode kualitatif dan metode kuantitatif. Metode kuantitatif digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik MBR, dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif dan sumber data dengan cara penyebaran kuesioner dan observasi. Untuk pendekatan metode kualitatif digunakan untuk mengkaji kebutuhan ruang, fasilitas dan desain tapak, mengkaji peluang dari program lembaga yang sesuai. Untuk pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara mendalam dan telaah dokumen. Hasil dari penelitian ini berupa penyusunan perencanaan pembangunan perumahan baru dan merumuskan strategi pengadaaan tanah untuk pengadaaan perumahan bagi MBR. Pembangunan perumahan murah dan layak huni memerlukan waktu yang cukup lama dikarenakan pengadaaan tanah dilakukan MBR secara swadaya dan belum ada bantuan untuk pengadaaan tanah. Rekomendasi diusulkan kepada Pemerintah untuk membuat kebijakan terkait ketersediaan tanah, mengajak investor bekerja sama untuk membantu MBR dalam menyediakan tanah terkait pengadaaan rumah secara swadaya.*

Kata Kunci: *Pembangunan Perumahan Baru, Pengadaaan Tanah, Masyarakat Berpendhasilan Rendah*

Abstract: *The high intensity of development, the population increase, houses prices are very expensive and land is a resource that can not be updated make the low-income communities difficult to access the low-cost housing and livable. This research was aim to help the low-income communities that working and live in Kecamatan Banyumanik. This study used a survey method and analysis data using mixed method combination of qualitative methods and quantitative methods. Quantitative methods are used to identify the characteristics of low-income people and analyzed using descriptive analysis techniques and data sources by questionnaires and observation. Qualitative methods to assess the needs of space, facilities and design for a site, assesses the opportunities of the program agencies. Data collection is by in-depth interviews and document review. The results is a new housing development planning and formulating strategies of land acquisition to housing development for low-income communities. Construction of housing development takes a long time due to land acquisition is the low-income communities independently and there is no help for land acquisition. Recommendations proposed to the Government to make policies related to land availability, invites investors collaborate to assist in providing land acquisition for the low-income communities independently.*

Keywords: *New Housing Development, Land Acquisition, Low-Income Communities*

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan tidak sedikit rumah dijadikan sebagai indikator keberhasilan seseorang dan sebagai aset untuk pengembangan usaha dan peningkatan nilai ekonomi pemilikinya. Keterbatasan daya beli masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah lebih memilih memenuhi kebutuhan akan rumah secara swadaya dan tak jarang mereka membangunnya di tanah yang ilegal dan dekat dengan pusat kota dan tempat mereka bekerja. Tentu saja hal ini yang menjadi salah satu faktor penyebab pusat kota menjadi kumuh dan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat perkotaan.

Tidak hanya ketersediaan rumah yang menjadi permasalahan, tanah untuk rumah berdiri juga menjadi momok. Tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah tanah yang tidak dapat diperbanyak dan harus dimaksimalkan manfaatnya. Namun dalam pemanfaatannya sering dijadikan aset oleh spekulan tanah sehingga pemanfaatannya hanya untuk kaum menengah ke atas. Hal ini dapat dilihat dari harga tanah di pusat kota yang disebut sebagai kawasan dengan pusat pertumbuhan ekonomi sudah sangat mahal. Untuk itu penelitian ini dilakukan untuk mengkaji bagaimana strategi yang dapat ditawarkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah terkait pengadaan tanah untuk mewujudkan perencanaan pembangunan perumahan baru.

Diperlukan strategi atau cara untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengkases tanah terlebih dahulu lalu melakukan pembangunan hunian yang layak huni. Dalam hal ini yang menjadi target calon penerima manfaat adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja dan bertempat tinggal di Kecamatan Banyumanik. Pertanyaan penelitian yang ingin ditindaklanjuti adalah **“Mengapa perencanaan pembangunan perumahan baru sulit dilakukan dan bagaimana strategi yang ditawarkan untuk pengadaan tanah guna membantu masyarakat berpenghasilan rendah?”**.

KAJIAN LITERATUR

Tanah

Perubahan perspektif ekonomi terhadap tanah berkembang seiring berjalannya waktu, dimana saat ini tanah lebih menonjolkan fungsinya sebagai aset modal dan sebagai komoditas (Limbong, 2013). Berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Dalam UUPA No 5 Tahun 1960 terdapat pasal yang mengatur hak – hak atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak yang dimaksud adalah (a) hak milik; (b) hak guna usaha, (c) hak guna bangunan, (d) hak paka, (f) hak sewa untuk bangunan, (e) hak membuka tanah dan memungut hasil hutan dan (f) hak – hak yang tidak termasuk dalam hak – hak diatas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara.

Pendaftaran tanah adakah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang bidang tanah termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya (Harsono, 2008 : 474). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan untuk pemeliharaan dan pendaftaran tanah terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dengan cara :

- Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistemik diprakarsai oleh pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan pada wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.
- Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa proyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau

bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Dalam Harsono (2008 : 329) peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Dalam hukum perdata, jika pemegang hak atas tanah meninggal, maka ahli warisnya memiliki hak atas tanah tersebut. Untuk perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja kepada pihak lain. Bentuk pemindahannya bisa dilakukan dengan cara (a) jual beli, (b) tukar menukar, (c) hibah, (d) pemberian menurut adat, (e) pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan (f) hibah wasiat atau "legaat"

Teknik pengadaan tanah yang dikaji tergantung pelaku pengadaan tanah. Dalam UU No 2/2012 pengadaan tanah dapat dilakukan melalui 4 tahap yaitu :

1. Perencanaan pengadaan tanah
2. Persiapan pengadaan tanah
3. Pelaksanaan pengadaan tanah
4. Musyawarah penetapan ganti rugi
5. Pemberian ganti rugi.

Selain itu, menurut Kitay (1985) teknik pengadaan tanah dapat bekerja sama dengan pihak swasta, yaitu :

- a. *Voluntary Bargain and Sale*
- b. *Public Acquisition of Leasehold Interest and options*
- c. *Acquisition Through Barter Or Exchange*
- d. *Public Private Ventures*
 - *Land Readjustment*
 - *Charitable Organization*
 - *Development Plans*
 - *Turnkey projects*
 - *Excess Land*
 - *Land Sharing*

Perumahan dan Permukiman

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) pengertian rumah adalah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya dan rumah secara swadaya adalah rumah yang dibangun atas

prakarsa dan upaya masyarakat. Pengertian tentang 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. 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..

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Menurut Perempera No 27 Tahun 2012 yang dimaksud dengan masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah dan memiliki penghasilan paling banyak Rp 3.500.000 per bulan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian berfungsi untuk memberikan penjelasan mengenai metode yang digunakan untuk penelitian dan teknik pengumpulan data. Metode penelitian survey dilakukan untuk memahami masalah dengan cara mengumpulkan informasi yang sesuai kebutuhan dilapangan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian metode campuran (*mixed method*) yaitu kombinasi antara metode kualitatif dan metode kuantitatif.

Penggunaan metode kualitatif dalam penelitian ini untuk memberikan pemahaman secara mendalam terkait potensi dan peluang yang dapat dilakukan untuk mengadakan tanah serta mengkaji stakeholder yang terlibat. Penggunaan metode kuantitatif dilakukan untuk mengkaji karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah yang

dalam hal ini merupakan calon penerima manfaat dalam penelitian ini. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, penyebaran kuesioner, survey dan telaah dokumen. Teknik pengambilan sampling menggunakan probability sampling, dimana dalam teknik pengambilan sampling ini memberikan peluang yang sama kepada seluruh anggota populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel. Simple Random Sampling atau Sampel Acak Sederhana, cara atau teknik ini dapat dilakukan jika analisis penelitiannya cenderung deskriptif dan bersifat umum. Perbedaan karakter yang mungkin ada pada setiap unsur atau elemen populasi tidak merupakan hal yang penting bagi rencana analisisnya.

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan maka diperoleh hasil 99, 926 dan jika dibulatkan sebanyak 100 sampel untuk menjadi responden. Maka jumlah 100 sampel tersebut mewakili populasi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deksriptif kualitatif dan teknik analisis deskriptif kuantitatif. Dalam hal ini dilakukan analisis terhadap aspek – aspek yang dikaji yaitu :

1. Analisis Karakteristik MBR

Analisis ini bertujuan untuk mengkaji siapa yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah amatan. Perbedaan karakteristik yang ada dapat dijadikan landasan dalam membuat kesimpulan

2. Analisis Kebutuhan Ruang

Setelah dikaji karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah maka akan dilakuka perhitungan akan kebutuhan ruang. Hal ini dilakukan untuk memberikan ruang yang nyaman dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

3. Analisis Lokasi

Sulitnya mengakses tanah yang dekat dengan pusat kota membuat beberapa pilihan akan lokasi untuk pembangunan. Mendata ketersediaan tanah yang cukup menampung perencanaan sebanyak 1.000 unit lalu melakukan analisis untuk

mengetahui lokasi mana yang sesuai dan biaya yang dikeluarkan tidak terlalu mahal.

4. Analisis Potensi dan Peluang Pengadaan tanah

Banyak tawaran dari pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

5. Analisis Stakeholder

Setiap pemangku kepentingan mempunyai peran penting dalam perencanaan perumahan dan pengadaan tanah.

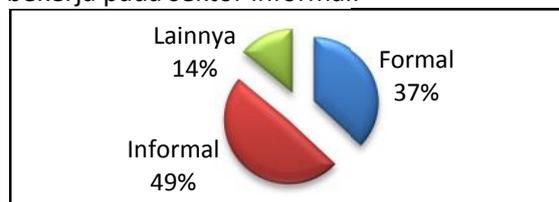
6. Analisis SWOT

Setelah dilakukan analisis untuk setiap aspek yang dikaji dilakukan suatu tindakan dan dirumuskan menggunakan strategi dengan metode SWOT.

HASIL PEMBAHASAN

Analisis Karakteristik MBR

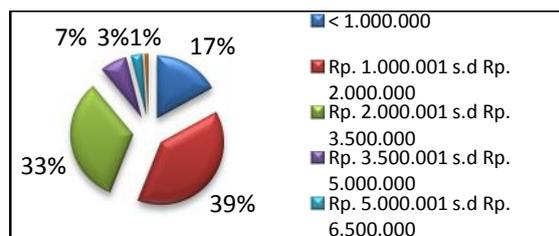
Berdasarkan hasil kuesioner yang dijalankan di lapangan dikaji tentang pekerjaan masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah yang diberi lembar kuesioner sebagian besar bekerja pada sektor informal.



Sumber : Hasil Analisis Data, 2014

GAMBAR 1
SEKTOR PEKERJAAN MBR

Perbedaan sektor pekerjaan MBR di Kecamatan Banyumanik menyebabkan perbedaan pendapatan masing – masing KK.

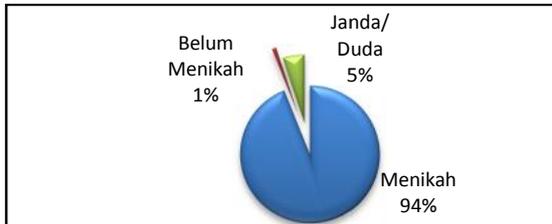


Sumber : Hasil Analisis Data, 2014

GAMBAR 2
PENDAPATAN TOTAL MBR

Analisis Karakteristik Sosial MBR

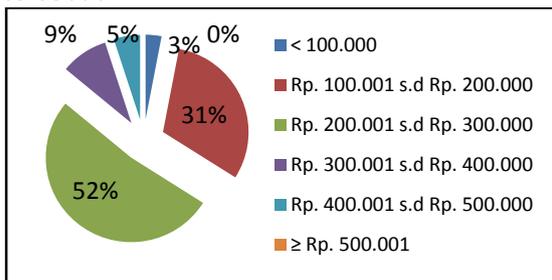
Status masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik bervariasi ada yang sudah menikah, duda/janda dan masih ada yang belum menikah. Kebanyakan dari mereka memiliki status sudah menikah dan memiliki anak.



Sumber : Hasil Analisis Data, 2014

**GAMBAR 3
STATUS MBR**

Keterbatasan daya beli masyarakat membuat keputusan untuk menyewa rumah berarti menerima keadaan fisik rumah tersebut.



Sumber : Hasil Analisis Data, 2014

**GAMBAR 4
BIAYA SEWA RUMAH MBR**



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014

**GAMBAR 5
KONDISI RUMAH MBR DENGAN BIAYA SEWA
KURANG DARI RP 300.000/BULAN**

Analisis Kebutuhan Ruang

Menurut Mc.Keever, J.Ross (1968 : 130) dalam Timoticin K, et al, (2002) mengatakan bahwa presentase efektif pada suatu kawasan perumahan adalah maksimal 65% untuk perumahan, 20% untuk jalan, 10% untuk

ruang terbuka dan fasilitas umum serta 5% untuk keperluan komersial. Berdasarkan pernyataan tersebut dilakukan perhitungan dengan asumsi 1 KK = 4 orang dengan perencanaan sebanyak 1.000 unit.

**TABEL 1
KEBUTUHAN RUANG**

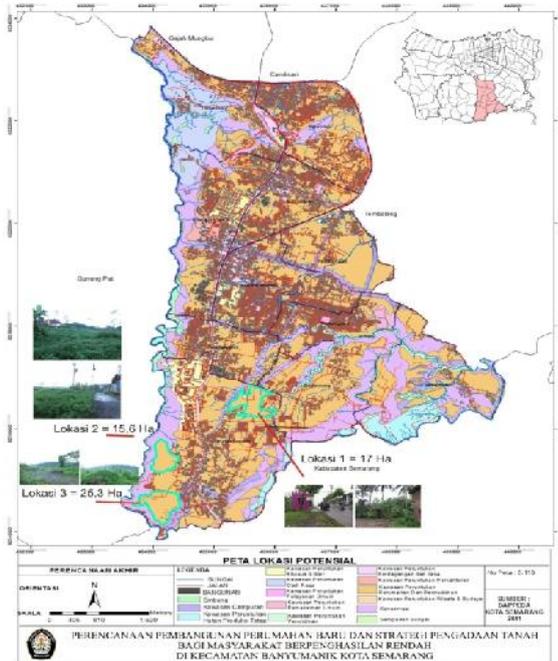
Jenis Ruang	Luas Lahan	Sumber	Total (m ²)
Hunian Tipe A	130	Permenpera No 10 tahun 2012	21.710
Hunian Tipe B	110	Permenpera No 10 tahun 2012	36.630
Hunian Tipe C	72	Permenpera No 10 tahun 2013	36.000
TK	252	Permen No 32 Tahun 2006	1.008
SD	2.000	SNI	6.000
Taman Bacaan	150	SNI	300
Posyandu	60	SNI	180
Balai Pengobatan	300	SNI	600
Toko/Warung	100	SNI	1.600
Balai Pertemuan	300	SNI	600
Pos Hansip	12	SNI	24
Gardu Listrik	30	SNI	60
Telepon Umum.Bis Surat	30	SNI	60
Parkir Umum	100	SNI	200
Mushola	100	SNI	1.600
Masjid Warga	600	SNI	1.200
TPS	6	SNI	12
Sirkulasi			21.554
RTH			10.777
Total			140.104

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Analisis Lokasi

Setelah mengkaji arahan tata ruang dan ketersediaan tanah untuk menampung perencanaan terpilih 3 lokasi. Lokasi I memiliki kekurangan yaitu sebagian besar lokasi I berada pada kelerengn 15 – 25%. Lokasi I pada kondisi eksisting berada dekat dengan sungai, tentu saja ini cukup berbahaya jika digunakan untuk hunian. Tersisa 2 lokasi yang

sesuai dengan perencanaan. Hanya saja pada lokasi III memiliki kekurangan yaitu berada pada kawasan air tanah langka.



GAMBAR 6
LOKASI PERENCANAAN

Untuk menentukan lokasi mana yang sesuai ditentukan dengan analisis skoring dengan variabel harga beli, aksesibilitas, tersedia sarana dan prasarana perumahan serta keamanan dan lingkungan. Hasil skoring menunjukkan lokasi II sebesar 380 dan lokasi III sebesar 265. Oleh karena itu, ditentukan lokasi II yang berada di Perumahan Kalipepe, Pudak Payung menjadi lokasi perencanaan.

TABEL 2
TABEL BEBAN SKOR SETIAP LOKASI

Faktor yang Dinilai	Bobot	Skor		Bobot Skor	
		Lokasi II	Lokasi III	Lokasi II	Lokasi III
Harga Beli	35	4	2	140	70
Aksesibilitas	25	4	3	100	75
Tersedia Sarana dan Prasarana	20	4	3	80	60
Keamanan dan Kenyamanan Lingkungan	20	3	3	60	60
Jumlah Beban Skor				380	265

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Analisis Teknik Pengadaan Tanah

Pada dasarnya, masyarakat tetap harus memiliki tanah terlebih dahulu, tanpa ada kebijakan pemerintah yang tegas tidak memungkinkan untuk mendapatkan tanah dengan mudah. Teknik pengadaan tanah ada 2 kemungkinan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki akses ke ketersediaan tanah, yaitu bank tanah dan jual beli. Untuk menerapkan konsep bank tanah diasumsikan masyarakat mampu menggandeng pemerintah terlebih dahulu. Karena waktu untuk menabung sesuai kemampuan masyarakat memerlukan waktu yang cukup lama. Jika masyarakat tidak dapat menggandeng pemerintah untuk membeli tanah terlebih dahulu, maka masyarakat menggunakan teknik jual beli secara swadaya. kemungkinan yang dapat diterapkan adalah :

- Mengakases tanah dengan cara jual beli langsung kepada pemilik tanah. Dalam hal ini akan diterapkan teknik negoisasi hingga mencapai harga jual yang sama – sama disepakati. Untuk menebus biaya yang harus dibayarkan menggunakan dana dari masyarakat calon pembeli tersebut.
- Dibantu oleh pemerintah, masyarakat menggunakan dana sendiri bisa bersumber dari kerabat, menabung atau cara lain yang diusahakan calon pihak pembeli untuk membeli tanah dari pemerintah.
- Masyarakat bergabung dalam kelompok arisan terlebih dahulu. Jika sudah memiliki tanah dapat membentuk koperasi simpan pinjam dan mengolah keuangan secara bersama dan mengalokasikan dana yang ada sesuai kesepakatan bersama.
- Masyarakat membeli setengah dari keseluruhan tanah yang ada dan langsung mengurus sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Jika sertifikat sudah diterbitkan dapat digunakan untuk jamina kepada bank untuk melakukan pinjaman uang.
- Sisa tanah yang tidak diperlukan masyarakat dapat ditawarkan ke swasta melalui pemerintah.

Analisis Potensi dan Peluang Pengadaan Tanah

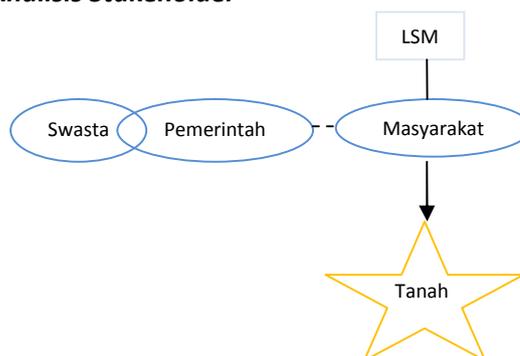
**TABEL 3
KEKURANGAN PELUANG
PENGADAAN TANAH**

No	Peluang	Kekurangan
1	PRONA	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat tetap harus menyediakan tanahnya serta menyelesaikan proses peralihan hak terlebih dahulu. Meskipun dana bersumber dari ABPN/APBD, masyarakat tetap harus mengeluarkan dana tambahan seperti biaya administrasi
2	Permenpera No 05 Tahun 2011	<ul style="list-style-type: none"> Tetap masyarakat harus menguasai tanah secara fisik dan jelas batas - batasnya untuk mengajukan program pra dan pasca sertifikasi hak atas tanah. Untuk memiliki tanah memerlukan dana yang cukup besar. Selain itu, tim kerja ini terdiri atas tim kerja pusat, provinsi dan kabupaten/kota. Pelibatan tim kerja ini memerlukan waktu untuk memustuskan masyarakat yang menerima bantuan fasilitas
3	Permenpera No 6 Tahun 2013	<ul style="list-style-type: none"> Dalam kriteria penerima bantuan BSPS disebutkan bahwa masyarakat sudah memiliki atau menguasai tanah. Masyarakat tetap harus memiliki tanah.
4	KPT	<ul style="list-style-type: none"> Tidak semua bank memiliki program Kredit Pemilikan Tanah (KPT) Ketidakpercayaan bank akan KPT dikarenakan takut tanahnya ditelantarkan membuat pihak bank selektif dalam peminjaman dana Bank BTN yang selama ini sering digandeng terutama Perumnas dalam cicilan rumah tidak memiliki fasilitas KPT Selain itu, syarat yang harus dipenuhi masyarakat dalam mengajukan kredit ini sebagian besar mencantumkan slip gaji untuk membuktikan syarat yaitu mempunyai penghasilan tetap dan berkesinambungan. Tentu saja masyarakat berpenghasilan rendah yang direncanakan tidak mampu memenuhi ini dikarenakan hampir 49% bekerja di sektor informal.

No	Peluang	Kekurangan
5	LSM	<ul style="list-style-type: none"> Bantuan yang diberikan hanya pendampingan. Untuk dana tetap harus disediakan masyarakat. Meskipun fokusnya tingkatan desa, masyarakat tetap mampu mendapatkan fasilitas pendampingan ini.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2014

Analisis Stakeholder



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2014

**GAMBAR 7
SKEMA STAKEHOLDER**

Secara umum peran pemangku kepentingan dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) mendapat porsi pembahasan yang cukup besar berupa partisipasi masyarakat, peran dan tanggung jawab pemerintah dan pemerintah daerah. Skema diatas dapat dilihat siapa saja yang harus berperan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

A. Pemerintah

UU No 1 Tahun 2011 disebutkan bahwa pembinaan penyelenggaraan meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Kegiatan perencanaan diselenggarakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Kewajiban pemerintah adalah memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Bantuan kemudahan pembangunan dalam memperoleh rumah berupa (a) subsidi perolehan rumah, (b) stimulan rumah swadaya, (c) insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang –

undangan di bidang perpajakan, (d) perijinan, (e) asuransi dan penjaminan, (f) penyediaan tanah, (g) sertifikasi tanah dan (h) PSU. Legalitas tanah saja masih kurang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Masyarakat memerlukan bantuan lain terutama bantuan dana untuk memperoleh tanah. Bantuan nyata berupa pemberian bantuan berupa uang atau tanah langsung belum ada dilakukan. Untuk mengetahui tindakan nyata pemerintah dikaji dari Perumahan Nasional (PERUMNAS) yang merupakan bagian dari BUMN dan bekerja pada sektor perumahan dengan pangsa pasar masyarakat menengah ke bawah.

“Seharusnya pemerintah menyediakan tanah dan membentuk regulasi serta formasi untuk bank tanah. Namun pada kenyataan PERUMNAS menyediakan sendiri tanahnya dengan cara melakukan negoisasi langsung ke pemilik tanah, membuat sertifikat sendiri serta memasarkan sendiri mengganden bank untuk sistem kredit pembayarannya. Dana yang digunakan juga dana PERUMNAS sendiri. PERUMNAS menjadi BUMN, PERUMNAS menggunakan biaya sendiri. Semuanya dari PERUMNAS mbak” (Bowo – Staff Bagian Pengadaan Tanah PERUMNAS, 2014).

Dikaji lebih lanjut lagi ke divisi perencanaan, “PERUMNAS sendiri yang mencari tanah dengan harga murah meskipun lokasinya jauh. Kalau lokasinya dekat pusat kota sangat mahal harga jualnya dan PERUMNAS biasanya membeli tanah min 5 ha. Selain itu. penyediaan listrik, fasum, fasos disediakan PERUMNAS sendiri.

“Seharusnya sih menggunakan metode land banking mengingat harga tanah mahal dan stok tanah sedikit. Padahal faktanya kita ada proyek dulu baru mencari tanah. Ya dimana dibutuhkan ya disitu dicari.” (Widya – Staf Bagian Produksi/Perencanaan PERUMNAS, 2014).

Tidak hanya itu ketidakmampuan pemerintah mengontrol harga tanah membuat semakin banyaknya pembangunan terbengkalai terutama rumah untuk MBR. Sering kali MBR kesulitan mengakses dana karena tidak *bankable*. Untuk sumber pinjaman dana formal seperti bank juga

menyediakan Kredit Pemilikan Tanah (KPT). Biasanya pemerintah melalui PERUMNAS menggandeng Bank BTN. Sayangnya, saat ini Bank BTN tidak memiliki fasilitas KPT dan tidak menerima sertifikat tanah sebagai jaminan.

“Jika yang dimaksud pengadaan lahan adalah pembiayaan (kredit) untuk membeli lahan/kavling/tanah, maka untuk saat ini BTN belum memiliki produk pembiayaan tersebut. Karena untuk jaminannya biasanya kami menggunakan rumah yang dibiayai sebagai jaminan. Kita membantu memberikan pinjaman untuk konstruksinya saja.” (Andre Setiawan – Human Capital Staff Bank BTN).

Diperlukan aturan dan sanksi yang tegas untuk spekulasi tanah dan pemerintah wajib memiliki akses akan tanah dengan cara melakukan bank tanah. Hal ini sangatlah penting dan mampu mengontrol kepemilikan tanah serta harga jual tanah.

B. Swasta/Pengembang

Meskipun swasta berorientasi ke sektor profit, hendaknya swasta dapat bekerja sama dan menaati aturan yang telah ditetapkan. Lebih cepat pihak swasta mendapatkan tanah sehingga banyak spekulasi tanah tercipta. Oleh karena itu, jika digandeng pemerintah mampu mengurangi spekulasi tanah dan mempercepat proses peralihan hak atas tanah.

C. Partisipasi Masyarakat

Undang – Undang No 1 Tahun 2011 pada dasarnya melibatkan masyarakat tidak hanya pada upaya pemenuhan rumah secara fisik tetapi keseluruhan proses mulai dari perencanaan sampai pengawasan. Sekarang ini pembangunan lebih banyak melibatkan swadaya masyarakat. Oleh karena itu, partisipasi masyarakat sangat diharapkan. Pembangunan rumah berbasis partisipasi masyarakat ini lebih memiliki nilai guna (*use value*) dimana masyarakat sebagai pelaku utama dan keputusan serta tindakan pembangunannya didasarkan kebutuhan masyarakat sendiri.

D. Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM)

Keterbatasan yang dimiliki masyarakat menjadikan keberadaan LSM sangat dibutuhkan untuk pengadaan rumah swadaya terutama akses ke ketersediaan tanah. Seperti

LSM MURI LAMTARI terbentuk oleh Bambang S.Widjanarko membentuk LSM MURI LAMTARI. LSM ini diharapkan dapat memperbaiki carut marut pertanahan Indonesia dimulai dari tingkat desa. Tentu saja pelayanan seperti ini sangat membantu MBR dan dana yang dikeluarkan dapat dihemat hingga mendapatkan tanah tersebut.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Tanpa tanah tidak mungkin ada perumahan dan rumah yang berdiri diatas tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Rendahnya kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah membuat keterbatasan untuk mengakses rumah yang ditawarkan pasar serta minimnya tersedia tanah.

1. Dari 100 kuesioner yang disebar, sebanyak 49% masyarakat bekerja pada sektor informal dan sebanyak 50% penghasilan kk sebesar Rp 1.000.001 – Rp 2.000.000/bulan. Dengan kemampuan finansial seperti itu, sebanyak 52% masyarakat berpenghasilan rendah mampu menyewa hunian seharga Rp 200.001 – Rp 300.000/bulannya. Hal ini dapat terjadi dikarenakan tidak tersedia rumah yang sesuai dengan kemampuan daya belinya di pasaran.
2. Untuk menampung perencanaan LISIBA sebanyak 1.000, maka kebutuhan ruang perencanaan seluas 140.104m² dan sudah dapat menampung aktivitas sesuai standar.
3. Keterbatasan daya beli yang dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah membuat mereka lebih memilih berada atau tinggal pada hunian seadanya bahkan cenderung tidak layak huni dan beberapa dari mereka lebih memilih untuk menyewa rumah.
4. Teknik pengadaan tanah yang ditawarkan adalah jika masyarakat mampu menggandeng pemerintah, maka konsep yang digunakan adalah konsep bank tanah publik. Jika masyarakat tidak mampu menggandeng pemerintah, maka konsep yang digunakan adalah jual beli. Masyarakat hanya membeli tanah untuk Tipe C saja, sementara tanah untuk Tipe A

dan B ditawarkan ke pihak swasta melalui pemerintah.

5. Peluang yang ditawarkan pemerintah belum ada yang membantu masyarakat untuk mengakses tanah. Program – program pemerintah seperti legalitas tanah menggunakan program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) dan BSPS dimana bantuan yang diberikan berupa dana atau barang untuk pembangunan rumah dan lain – lain mewajibkan masyarakat untuk memiliki tanah terlebih dahulu dengan batas – batas yang jelas. Jadi masyarakat harus mengusahan tanahnya terlebih dahulu menggunakan dana swadaya dikarenakan tidak dapat mengakses pinjaman ke sumber dana formal seperti bank.
6. Untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah membeli tanah terlebih dahulu masyarakat harus bergabung dalam komunitas berupa kelompok arisan. Dalam kelompok ini akan ditentukan siapa saja calon penerima manfaat sesuai dengan syarat yang ditentukan. Setelah itu, dibuat keputusan jadwal pembelian tanah. Jika tanah sudah dimiliki setengah, dapat dilakukan dengan membentuk koperasi simpan pinjam. Pengelolaan koperasi ini dilakukan sendiri oleh masyarakat sehingga mengurangi tindakan kecurangan dan melatih masyarakat agar lebih bertanggung jawab untuk menyelesaikan komitmen pembiayaannya.
7. Perencanaan berasal dari masyarakat (*bottom up*) perlu dilakukan dikarenakan keterbatasan pemerintah untuk memberikan kesejahteraan kepada masyarakat.

Rekomendasi

Penjabaran kesimpulan yang didapat dari penelitian ini memiliki beberapa rekomendasi terutama untuk pemerintah. Rekomendasi yang ditawarkan yaitu :

1. Harga tanah yang semakin meningkat dan kebutuhan akan hunian tidak pernah berkurang membuat semakin jauhnya gap antara kemampuan masyarakat yang

mempunyai daya beli dan tidak. Oleh karena itu, pemerintah hendaknya menyediakan ruang yang tertulis dan memiliki sanksi yang tegas jika ada yang melanggar untuk tempat membangun rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, pemerintah sudah diwajibkan mengikuti dan membentuk kepanitian untuk mengurus lembaga Bank Tanah seperti yang telah diterapkan di negara lain untuk menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan dan mengontrol harga tanah.

2. Mengingat keterbatasan ketersediaan tanah, sebaiknya pemerintah mulai mengarahkan pembangunan vertikal seperti rusun. Tentu hal ini sangat efisien dalam penggunaan tanah serta dapat menampung masyarakat lebih banyak. Dengan menerapkan hunian vertikal, memiliki sisa tanah $\pm 8.000 \text{ m}^2$. Tanah tersebut dapat dikelola lagi tergantung keputusan masyarakat.
3. Pemerintah harus mengeluarkan regulasi dan sanksi yang jelas untuk mengatur kepemilikan tanah sehingga spekulasi tidak berkeliaran dengan bebasnya
4. Perlunya pembuatan database tentang pertanahan di BPN dan di - *update* secara berkala sehingga semua masyarakat dapat mengetahui status kepemilikan tanah dan fungsi tanah sehingga pemanfaatan tanah dapat lebih dimaksimalkan lagi.
5. Kerjasama antara pemerintah dan pihak swasta sangat diperlukan. Pihak swasta juga harus mulai berhenti memikirkan keuntungan besar semata, hendaknya memperhatikan nasib masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki keterbatasan untuk menjangkau rumah dengan harga selangit. Hal ini dapat dilakukan dengan mengikuti aturan pemerintah tentang hunian berimbang.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Budi. 2008 "*Hukum Agraria Indonesia*". Jakarta : Djambatan.
- Kitay, Michael G. 1985 *Land Acquisition in Developing Countries*. USA: Oelgeschlager, Gunn & Hain, Publisher, Inc.

Limbong, Bernhard. "Bank Tanah". Jakarta Selatan : Margaretha Pustaka.

Timotin K, et al. 2002. *Studi Tentang Perencanaan Tapak dan Analisis Pengaruh Lebar Jalan Terhadap Luas dan Harga Jual Kapling pada Beberapa Perumahan di Surabaya*. Vol 30, No 1, Juli 2002 : 27 – 38

Toruluccio, Giesepe. 2011. *Housing Affordability and Methodological Principles : An Application*. *International Research Journal of Finance and Economic*. Department of Management, University of Bologna. Italy.

UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

HYPERLINK "<http://www.murilamtari.com>" (website Lembaga Swadaya Masyarakat Makmur Mandiri Alam Lestari). Diakses 5 September 2014.