

Program Pemerintah dalam Ketersediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Banjarmasin

**Anisa Putri^{1*}, Tri Azhara Mirani², M. Rizki Valen Febrianto³, Rosalina Kumalawati⁴
Ellyn Normelani⁵, Muhammad Apriadi⁶**

1), 2), 3) Program Studi Geografi, FISIP, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Indonesia

4), 5), 6) Program Studi Geografi, FISIP, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Indonesia

*Email Koresponden: 2010416220008@mhs.ulm.ac.id

Diterima 2022-04-28 / Revisi 2022-06-06 / Diterbitkan 2022-06-30
Program Studi Geografi, Universitas Lambung Mangkurat

Abstrak: Kota Banjarmasin sebagai kota yang mempunyai jumlah penduduk terbanyak di Provinsi Kalimantan Selatan, hal ini juga mempengaruhi kebutuhan primer penduduk seperti rumah atau tempat tinggal yang harus dimiliki oleh setiap keluarga untuk melanjutkan kehidupannya sehari-hari. Permintaan akan tempat tinggal secara otomatis meningkat seiring dengan jumlah permintaan yang mengakomodir peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan ekonomi yang kuat di Banjarmasin sebanding dengan pertumbuhan penduduk. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam kaitannya dengan pembangunan didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah maka dalam artikel ini bertujuan membahas perkembangan penyediaan Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Banjarmasin. Metode yang digunakan pada penelitian ini berupa metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang berupa penggambaran fenomena yang ada melalui studi kepustakaan dan di dukung dengan data sekunder.

Kata Kunci: *Banjarmasin, rumah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*

Abstract: *The city of Banjarmasin as the city that has the largest population in South Kalimantan Province, this also affects the primary needs of the population such as a house or a place to live that must be owned by every family to continue their daily lives. The need for a place to live automatically increases because the number of reception needs is in line with the population growth. The high economic growth in Banjarmasin is directly proportional to the increase in population growth. Low-Income Communities (MBR) in relation to development are defined in the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 64 of 2016 as people who have limited purchasing power so that they need government support to obtain houses, so in this article aims to discuss the development of providing subsidized housing for low-income communities (MBR) in the City of Banjarmasin. The method used in this study is a descriptive method with a qualitative approach in the form of describing existing phenomena through literature study and supported by secondary data.*

Keywords: *Banjarmasin, House, Low Income People (LIP)*

A. PENDAHULUAN

Kalimantan Selatan merupakan salah satu provinsi tertua di Pulau Kalimantan dan sebagai daerah administrasi serta wilayah ini berbatasan langsung dengan pulau Jawa yang menghubungkan jalur perdagangan. BPS Provinsi Kalimantan Selatan mencatat jumlah penduduk Kota Banjarmasin pada akhir tahun 2021 adalah 662.320 jiwa dengan luas wilayah 98.46 Km². Laju pertumbuhan penduduk Kota Banjarmasin sebagai arus perpindahan penduduk telah memberikan dampak pada sektor perumahan dan pengembangan kawasan permukiman (Lopulalan et al., 2019).

Kota Banjarmasin sebagai kota yang mempunyai jumlah penduduk terbanyak di Provinsi Kalimantan Selatan, hal ini juga mempengaruhi kebutuhan primer penduduk seperti rumah atau tempat tinggal yang harus dimiliki oleh setiap keluarga untuk melanjutkan kehidupannya sehari-hari (Shofwan et al., 2021). Manusia yang telah memenuhi kebutuhan primer, selanjutnya memenuhi kebutuhan sekunder dan tersier. Rumah mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal, pelindung dari gangguan makhluk hidup ataupun gangguan dari alam dan tempat melindungi dari segala cuaca serta iklim. Selain itu juga, rumah berfungsi sebagai pusat peningkatan kualitas generasi muda dan kultur budaya, pusat pendidikan keluarga dan pusat tempat bercerita (Kusumastuti, 2015).

Laju pertumbuhan penduduk dengan meningkatnya angka fertilitas, maka kebutuhan lahan sebagai tempat tinggal akan mengalami peningkatan, hal ini juga berpengaruh terhadap harga tanah yang setiap tahun mengalami kenaikan dan mahal.

Kota Banjarmasin yang memiliki jumlah penduduk terbanyak di Provinsi Kalimantan Selatan yang setiap tahun jumlah pertumbuhan penduduk bertambah akan mempengaruhi terhadap pertumbuhan ekonomi dan permintaan tempat hunian meningkat setiap tahunnya (Saputra et al., 2020). Tingginya permintaan akan tempat hunian mengakibatkan tingginya harga rumah yang menimbulkan hambatan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dalam memiliki rumah maupun mewujudkan impian membeli rumah yang layak huni.

Pemerintah telah berupaya dengan membuat program dan kebijakan untuk mengatasi berbagai permasalahan masyarakat yang terutama belum memiliki rumah sendiri. Upaya pemerintah dalam menyediakan perumahan bersubsidi masih mengalami kendala, karena harga tanah yang terus naik setiap tahunnya. Selain itu regulasi pemerintah masih menjadi kendala dalam pembangunan rumah bersubsidi serta dengan terbitnya Peraturan Pemerintah yang tidak sejalan dengan rumah bersubsidi sehingga membuat jalan pembangunan perumahan bersubsidi terhambat. Hal ini yang menjadi tantangan bagi Pemerintah setempat untuk mengatasi permasalahan penyediaan perumahan bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Kebijakan yang telah di keluarkan oleh Presiden Joko Widodo terhadap masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) agar memiliki rumah sendiri dengan disubsidi oleh pemerintah melalui Program Sejuta Rumah. Pemerintah mengajak kerjasama dengan pihak swasta pengembang (*developer*) dengan organisasinya seperti

RAI dan lembaga keuangan yang mengatur pembiayaan ataupun pembayaran jual beli tanah dan rumah (Nugroho et al., 2021). Program ini dikerjakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) (Agus et al., 2020).

Menurut Ramadhani, (2021) Kebijakan Pemerintah Pusat yang telah dibuat untuk masyarakat agar dapat memiliki rumah, hal ini dalam mengimplementasikan diperlukan komitmen dan kerjasama yang kuat dari pihak pemerintah dan pihak swasta. Pihak pemerintah sebagai pembuat kebijakan dan pihak swasta sebagai pelaksana kebijakan atau pengembang perumahan. Kebijakan ini bertujuan untuk mendapatkan pembangunan rumah dengan fasilitas sarana dan prasarana yang sesuai serta layak huni dengan harga terjangkau agar masyarakat MBR dapat membeli ataupun mengkredit rumah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan penyediaan perumahan bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di wilayah Kota Banjarmasin, dan mengetahui kendala yang dapat menghambat pembangunan perumahan bersubsidi.

B. KAJIAN PUSTAKA

1. Definisi Perumahan dan Permukiman

Permukiman artinya menjadi suatu lokasi bermukim insan yang memberitahukan suatu tujuan tertentu (Muta'ali & Nugroho, 2019). Permukiman telah seharusnya menaruh ketenangan pada penghuninya (termasuk orang yang tiba ke lokas tadi). Jika dikaji menurut segi makna, permukiman menurut terjemahan istilah *human settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Terlihat kentara bahwa istilah permukiman mengandung unsur dimensi ketika pada

prosesnya (Suparno dan Marlina, 2005). Pengertian permukiman dari Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 mengenai perumahan dan daerah permukiman, permukiman merupakan bagian menurut lingkungan hunian yang terdiri atas lebih menurut satu satuan perumahan yang memiliki prasarana, sarana, utilitas umum, dan memiliki penunjang aktivitas fungsi lain pada daerah perkotaan atau daerah pedesaan. Rumah merupakan suatu bangunan dimana insan tinggal dan melangsungkan kehidupannya.

Menurut Sarwono dkk pada Budihardjo (2009) perumahan adalah kelompok tempat tinggal. Setiap perumahan mempunyai sistem nilai dan kebiasaan sendiri yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tadi tidak sinkron antara satu perumahan menggunakan yang lain, tergantung dalam wilayah ataupun keadaan rakyat setempat.

Buku yang berjudul *An Introduction to the Science of Human Settlements* (1969) yang pada Hutapea (2012) Doxiadis menjelaskan bahwa mengusut mengenai daerah perumahan permukiman air hanya mengusut area terbangun dan area terbuka saja namun jua fungsi menurut daerah tadi. Oleh karena itu pada mengusut mengenai perumahan permukiman atau fungsinya, kita wajib mengetahui interaksi daerah tadi menggunakan lingkungan pada lebih kurang luar daerah tadi dan mengetahui jalur transportasi yang menghubungkan daerah tadi menggunakan daerah lainnya, lantaran aktifitas pada lebih kurang daerah permukiman jua sangat mensugesti fungsi menurut permukiman.

Secara fisik lingkungan permukiman menjadi suatu lingkungan lokasi kediaman yang didalamnya masih ada ciri sosial yang spesifik, diantaranya terjadinya interaksi

pribadi (personal contact). Dalam pengertian yang lebih luas perumahan dalam dasarnya merupakan proses bermukim, yaitu kehadiran insan akan membentuk tempat tinggal pada lingkungan rakyat dan alam sekitarnya sinkron kepentingannya (Soedarsono, 1986 pada Blaang, 1986).

Secara garis besar karakter kampung merupakan: populasi, pendidikan, berdari wilayah, status *social heterogen*, Terutama berpenghasilan rendah dan berstatus pendatang, aktivitas masyarakat didominasi oleh aktivitas perusahaan sektor ekonomi informal untuk menambah pendapatan, minimnya infrastruktur lingkungan. Selain model kawasan (desa) yang hijau dan tertata, transformasi kehidupan perkotaan dan pedesaan dalam hal penyediaan perumahan yang memenuhi persyaratan harga murah, mekanismenya sederhana dan penyediaan banyak pilihan serta dibangun sendiri. (Dharoko, 1993).

2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Menurut Sugiarto (1993) terdapat interaksi antara kognisi pemilik tempat tinggal menggunakan pengembangan yang dilakukan dalam tapak hunian atau lingkungan fisik tempat tinggal menggunakan pengembangan yang dilakukan merupakan dalam unsur eksterior, dan tambahan ruang buat wadah kegiatan. Kebutuhan privasi jua menghipnotis pengembangan berupa konsolidasi spasial (Sarwono, 1994).

Masyarkat Berpenghasilan Rendah (MBR) pada kaitannya menggunakan pembangunan didefenisikan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 menjadi warga yang memiliki keterbatasan daya beli sebagai akibatnya perlu menerima dukungan pemerintah buat

memperoleh tempat tinggal. Defenisi ini mengandung makna bahwa MBR merupakan mereka yang memiliki keterbatasan daya beli, perlu menerima dukungan pemerintah dan berhak mem-peroleh tempat tinggal.

Turner (1968) pada Hutapea (2012) menyatakan bahwa masih ada keterkaitan antara syarat ekonomi menggunakan taraf prioritas kebutuhan perumahan dalam setiap manusia. Bagi MBR, masih ada 3 taraf prioritas kebutuhan perumahan yang selalu sebagai pertimbangan, yaitu :

- 1) Faktor jeda menjadi prioritas utama
- 2) Faktor status huma dan tempat tinggal sebagai prioritas kedua
- 3) Faktor bentuk dan kualitas tempat tinggal sebagai prioritas ketiga

Kemenpera menaruh batasan buat mengklasifikasikan MBR sebagai 3 grup target sebagaimana tertuang pada Permenpera No.5/Permen/M/2007 lepas 9 Februari 2007 mengenai pengadaan perumahan dan permukiman menggunakan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. Ketiga grup MBR tadi merupakan menjadi berikut:

- 1) **Kelompok I** : asyarakat yang berpenghasilan lebih berdasarkan Rp. 1.700.000 dan kurang berdasarkan Rp. 2.500.000
- 2) **Kelompok II** : Masyarakat yang berpenghasilan lebih berdasarkan Rp. 1.000.000 dan kurang berdasarkan Rp. 1.700.000
- 3) **Kelompok III** : Masyarakat yang berpenghasilan kurang berdasarkan Rp. 1.000.000

Menurut Wijaya dalam Budihardjo (2009), pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukanlah suatu usaha yang berdiri sendiri. Memang, pembangunan memiliki efek pengganda yang substansial, baik dengan meningkatkan

industri dan layanan kota maupun dengan menciptakan lapangan kerja baru. Selama konstruksi, bisnis fundamental baru harus diperhitungkan untuk menciptakan basis operasi yang kokoh. Pertama, nilai dan sikap masyarakat terhadap permukiman dan perumahan perlu dikaji ulang. Perumahan harus dibangun sekali untuk selamanya, bukan sebagai kebutuhan dasar yang mendesak, dan tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat yang sebenarnya.

Pemukiman untuk kebaikan bersama semua anggota masyarakat, bukan hanya pemerintah. Pemerintah hanya memudahkan masyarakat untuk mempertahankan pemukiman mereka di kota. Pemerintah harus mempertimbangkan untuk memberikan saran dan informasi umum tentang peran masyarakat dalam pembangunan lingkungan diantaranya pembuangan sampah dan penghematan pengeluaran konsumsi rumah tangga untuk membeli dan memiliki perumahan yang layak. Kedua, membuat fasilitas baru yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan kombinasi dan kebijakan tertentu yang ditujukan untuk mengurangi biaya dan meningkatkan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah di satu sisi. Kenaikan harga tanah di daerah yang dekat dengan pusat kota, sehingga desa-desa yang dekat dengan pusat kota tetapi dengan kondisi perumahan yang lebih buruk diremajakan dengan membangun apartemen setinggi atau 6 lantai dengan tangga.

Menurut Santoso (2002) dalam Kurniasih (2007) menunjukkan bahwa perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah: (Hutapea, 2012)

1) Dekat dengan tempat kerja atau dimana terdapat kemungkinan untuk mencari

pekerjaan, minimal bekerja di daerah informal.

- 2) Kualitas material rumah dan lingkungan tidaklah penting selama masih dapat mengatur kehidupan.
- 3) Hak atas tanah, khususnya hak milik atas tanah dan bangunan, tidak penting. Penting untuk tidak diusir atau diusir dari rumah, tergantung pada bagaimana mereka menganggap rumah itu sebagai utilitas.

3. Perkembangan Penanganan Perumahan

Kewajiban pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat telah dimulai sejak era tahun 1980-an dan 1990-an melalui program Perumahan Nasional (Perumnas) yang bekerja sama dengan Bank Tabungan Negara (BTN). Evaluasi pelaksanaan program ini memberikan suatu telaah kritis bahwa tujuan program ini tidak begitu mengena sasaran karena masyarakat sasaran programnya ternyata tidak sanggup untuk memiliki perumahan nasional akibat rendahnya daya beli yang dipicu oleh rendahnya penghasilan.

Menurut Kurniati, (2014), Pemenuhan atas tempat tinggal yang layak merupakan kewajiban pemerintah belum dapat dipenuhi dikarenakan perhatian pemerintah terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih rendah. Penyinkronan UUD 1945, UU No. 1 Tahun 2011, dan UU No. 5 Tahun 2005 yang berkesimpulan bahwa perlu dilakukan perpanjangan perlindungan hukum terkait penyediaan rumah yang layak dengan cara memfasilitasi perjanjian maupun diskusi dengan lembaga masyarakat yang dapat mengembangkan kepemilikan rumah secara swadaya lewat pemanfaatan koperasi. Sedangkan menurut Putranto, (2013) Lokasi pemukiman jauh dari keramaian, kualitas bangunan di bawah rata-rata, jauh dari pendidikan, kesehatan,

pertokoan, kurangnya konstruksi pagar, ruang terbuka hijau, dan kecilnya rumah sederhana dan sehat (RSH), masih jauh dari ketentuan perumahan yang berwawasan lingkungan. Kedudukan konsumen sangat lemah dan tidak jarang seperti *di-fait accompli*, yaitu konsumen dipaksa menerima keadaan yang ada oleh pengembang.

C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini berupa metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang berupa penggambaran fenomena yang ada melalui studi kepustakaan dan di dukung dengan data sekunder yang diambil melalui Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Selatan.

Seperti yang dikemukakan Sugiyono (2005:21) bahwa metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian, tetapi tidak digunakan untuk menarik kesimpulan yang lebih luas, selanjutnya menurut Whitney (1960: 160) Metode deskriptif adalah pernyataan fakta yang ditafsirkan dengan benar. Studi deskriptif adalah studi yang mencoba menjelaskan suatu gejala, apa yang sedang terjadi, atau masalah yang nyata. Selanjutnya Moleong (2005:6), menjelaskan tentang metodologi deskriptif adalah kajian kualitatif adalah penjelasan yang komprehensif tentang fenomena yang berkaitan dengan pengalaman subjek, seperti perilaku, persepsi, motif, dan perilaku, dalam bentuk kata-kata dan bahasa dalam konteks alam tertentu dan dalam berbagai konteks alam.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Masyarakat merupakan salah satu kekuatan yang dimiliki dalam mempercepat

kemajuan kota, khususnya dalam upaya mengalahkan jumlah kebutuhan perumahan dan pemukiman. Upaya peningkatan yang dilakukan oleh otoritas publik atau daerah memerlukan kontribusi masyarakat daerah sebagai bagian penting dalam mencapai tujuan kemajuan.

Pekerjaan daerah sangat berguna dalam mengenali masalah, tingkat kebutuhan dan rancangan lainnya dalam pembangunan perumahan dan pemukiman. Pengelolaan aset yang dimiliki, penggunaan pendukung keuangan dan penguatan kerangka otoritas publik dan didukung oleh pendanaan pendirian kantor sesuai perintah dari pemerintah pusat yang berjalan sesuai legislatif terdekat untuk membantu pemenuhan kebutuhan penting daerah setempat di pelaksanaan perumahan dan permukiman kota berkualitas.

Tepatnya, sesuai Peraturan Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tujuan penyediaan rumah sederhana adalah untuk kelompok masyarakat bergaji rendah. Dalam pelaksanaannya, penyediaan rumah sederhana justru menghadapi kendala, karena rendahnya daya tampung wilayah setempat, mengingat biaya rumah sederhana sebenarnya tidak memenuhi kewajaran secara umum.

Padahal, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Perumahan Nomor 07/PERMEN/2012, orang yang memenuhi syarat untuk mendapatkan dukungan subsidi perumahan melalui KPRS/KPRS yang dibiayai adalah orang-orang yang bergaji rendah dengan gaji di bawah Rp. 5.000.000,00 setiap bulan. Mahalnya harga rumah dan ketersediaan lahan menjadi salah satu masalah sulitnya memiliki rumah. Masyarakat miskin merupakan dari bagian

kelompok Masyarakat Bergaji Rendah (MBR). Keinginan untuk memiliki rumah dengan tujuan akhir untuk memenuhi kebutuhan hidup yang esensial didorong oleh daya beli yang terbatas. Masalah yang terjadi karena ketidakmampuan dalam pembiayaan rumah yang layak huni. Upaya untuk mengatasi persoalan terkait kepentingan penginapan (rumah layak huni) demi kepuasan pribadi individu di tempat tersebut sangat membutuhkan kerja dan dukungan dari otoritas publik sebagai kontrol dan penataan penginapan serta lokasi lokal untuk kelompok Masyarakat Bergaji Rendah.

Kesenjangan ini telah memicu rencana suatu teknik yang dapat meningkatkan keseimbangan pasokan dan permintaan rumah, yang terkait dengan perluasan stok dan aksesibilitas pembiayaan perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah. Program 1.000.000 Rumah sebagai program perumahan terjangkau di Indonesia yang memiliki tujuan untuk mengumpulkan mitra di daerah perumahan untuk memperkuat kapasitas mereka yang sebenarnya dalam mempercepat penyediaan perumahan untuk masyarakat daerah, terutama keluarga berpenghasilan rendah yang memiliki persyaratan untuk memiliki perumahan yang layak. (Waluyo et al., 2019).

Mengerjakan pameran program ini juga sangat penting untuk memperluas penyediaan perumahan dan aksesibilitas pembiayaan perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah. Untuk merencanakan teknik yang tepat untuk memperluas penyediaan perumahan dan aksesibilitas pembiayaan perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah dalam Program Sejuta Rumah, diperlukan kajian mendalam terhadap isu-isu yang sedang dibahas dalam program tersebut terlebih dahulu.

1. Program Perumahan Terjangkau

Program Perumahan Terjangkau adalah program yang telah menjadi rencana pemerintah di berbagai negara untuk meningkatkan kondisi hidup masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Lin, Zhang, dan Geertman, 2015); (Gan *et al.*, 2017). Penataan perumahan bagi MBR merupakan tantangan yang harus dikelola oleh otoritas publik agar kelompok ini bisa mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dari program perumahan terjangkau yang dikoordinasikan oleh otoritas publik.

Mengenai MBR sebagai orang-orang yang sampai saat ini belum bisa mendapatkan keuntungan maksimal dari program perumahan terjangkau, masalah yang mereka hadapi adalah keterjangkauan perumahan. Keterjangkauan perumahan disebabkan oleh masalah penyediaan perumahan, yaitu adanya kejanggalan antara penyediaan perumahan yang berhubungan dengan penyediaan perumahan dan permintaan perumahan yang berhubungan dengan pembiayaan perumahan (Dirjen Perumahan, 2020).

Program Sejuta Rumah sebagai program perumahan terjangkau di Indonesia merupakan program Dinas PU dan Perumahan Rakyat yang telah dilaksanakan mulai sekitar tahun 2015 bertekad menggerakkan pemangku kepentingan di bidang perumahan untuk mengurangi *backlog* (kontras antara kebutuhan perumahan dan ketersediaannya). Serta meningkatkan kualitas perumahan yang mana selama ini menjadi kendala dalam pelaksanaan program (Waluyo, *et al.*, 2019). Realisasi persediaan perumahan melalui program perumahan pemerintah dari total *backlog*, yang disebabkan oleh ketidakberesan antara realisasi penyediaan dan

permintaan (seperti penyediaan tanah, pelaksanaan perizinan, penyediaan bahan bangunan, dan pembangunan perumahan) dan demand (sebagai dana penting, tempat tinggal, dan biaya pendukung perumahan). (Dirjen Pembiayaan Perumahan, 2017). Sementara itu, angka *backlog* meningkat seiring waktu, yang disebabkan oleh perkembangan penduduk. Selain masalah *backlog* perumahan, masalah pasokan perumahan lainnya juga rendahnya rumah layak huni di Indonesia yang sesuai dengan pedoman Sustainable Development Goals (SDGs).

Masalah pasokan perumahan lainnya terkait dengan kesenjangan antara aksesibilitas aset dan kebutuhan dana, serta terbatasnya skema pembiayaan untuk MBR (Dirjen Pembiayaan Perumahan, 2017). Oleh karena itu, rencana pendanaan untuk MBR harus dibuat untuk mengurangi kesenjangan antara ketersediaan dana dan permintaan perumahan. Untuk merencanakan sistem yang tepat sebagai upaya untuk membangun pengaturan, penyediaan dan aksesibilitas pembiayaan perumahan terutama untuk keluarga berpenghasilan rendah, penting untuk mengenali masalah yang saat ini sedang diperhatikan dalam pelaksanaan program perumahan terjangkau dan harus diperiksa untuk menyelesaikan faktor yang paling berdampak pada masalah ini. Oleh karena itu, dengan membedakan unsur-unsur yang paling mempengaruhi masalah program perumahan terjangkau, cenderung digunakan untuk merencanakan prosedur untuk meningkatkan kemampuan mitra program sebagai upaya untuk meningkatkan pasokan perumahan dan aksesibilitas pembiayaan perumahan, terutama untuk keluarga berpenghasilan rendah.

2. Peran Pemerintah Dalam Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat MBR

Pelaksanaan program pengembangan perumahan bersubsidi yang dibiayai yang di biayai oleh pemerintah dan dilatarbelakangi oleh dua hal, yaitu pertama, rendahnya daya beli MBR untuk memiliki rumah bersubsidi melalui Kredit Pembelian Rumah (KPR).

Kedua, tidak adanya pedoman yang berguna terkait dengan tanah dan perizinan, hal itu mengganggu pelaksanaan kemajuan perumahan, terutama bagi masyarakat bergaji rendah. Masalah perizinan merupakan salah satu kendala mendesak yang mempengaruhi pelaksanaan program pembangunan rumah bersubsidi untuk MBR selain masalah penyediaan tanah, pembiayaan, penyediaan sarana dan prasarana serta lembaga perumahan. Berdasarkan perhitungan Kementerian Koordinator Perekonomian, penyelesaian perizinan pembangunan membutuhkan waktu 753 hingga 916 hari dengan biaya 3,5 miliar rupiah untuk perumahan di lahan seluas 5 hektar (Agus *et al.*, 2020).

Kota Banjarmasin sebagai Ibukota Wilayah Kalimantan Selatan cukup menonjol untuk diperhatikan terkait pembangunannya, karena Ibu Kota Biasa merupakan pintu utama tempat segala penyelenggaraan pemerintahan, perekonomian terpaku pada Kota Banjarmasin. Pengembangan lokasi lokal dan perbaikan lingkungan difokuskan di Kota Banjarmasin. Program perolehan perumahan dan pengembangan kawasan pemukiman oleh Pemerintah Daerah Banjarmasin dilaksanakan dengan menggandeng pihak swasta sebagai pengembang perumahan atau developer dan bank. Tugas otoritas publik untuk situasi ini adalah mengambil situasi

sebagai pengontrol sementara pengembang adalah pemilik tanah dan modal, dan bank adalah pemasok sorotan kredit. Terkait pengembangan permukiman, Pemerintah Daerah Banjarmasin bertanggung jawab atas pembangunan fasilitas umum, misalnya jalan raya, jalan ekologis, penerangan dan kantor publik lainnya melalui Dinas PUPR (Lopulalan *et al.*, 2019).

Pengembangan perumahan bersubsidi juga harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU). Perumahan sederhana biasanya memiliki sarana dan prasarana yang minim. Kelengkapan prasarana (aksesibilitas organisasi listrik dan air bersih) merupakan faktor yang paling menentukan bagi penghuni penginapan dalam memilih kawasan penginapan di Kota Banjarmasin. Prasarana, sarana dan utilitas umum dalam program peningkatan perumahan bersubsidi untuk MBR ini penting dilakukan oleh pemerintah kota dan daerah. Penyusunan bantuan PSU difokuskan untuk penghibur peningkatan lingkup terbatas. Bagian dari PSU membantu menggabungkan jalan, tempat pengelolaan sampah dengan prinsip 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*), dan jaringan sistem penyedia pasokan air.

3. Permasalahan dalam Program Perumahan Terjangkau

a. Permasalahan Bidang Lahan

Permasalahan Bidang Lahan dalam pelaksanaan perumahan dalam program perumahan terjangkau terkait dengan keterbatasan lahan, terutama pada masyarakat perkotaan besar yang tidak mendukung kebutuhan perumahan yang semakin meningkat (Kamim, Amal, dan Khandiq, 2019).

b. Regulasi mengenai PKP

Belum maksimalnya regulasi mengenai perumahan dan kawasan permukiman berkaitan dengan fakta bahwa peraturan yang berlaku saat ini belum mampu menjawab sebagian dari persoalan pelaksanaan di bidang perumahan di lapangan. Sementara itu, berdasarkan penelitian oleh (Ebekozen, Abdul-Aziz, dan Jaafar, 2019) penyebab utama dari kesenjangan *supply-demand* perumahan terjangkau dari pandangan perancang perumahan sebagai pengaturan dan otorisasi negara yang lemah, kerangka pendaftaran gratis untuk masyarakat bergaji rendah, biaya pembangunan dan konstruksi yang tinggi, serta masalah/isu yang mencakup pembelian rumah.

c. Kebijakan Perizinan yang Belum Sepenuhnya Terlaksana

Berkaitan dengan masih sedikitnya Pemerintah Daerah yang teridentifikasi sudah menerbitkan peraturan tentang kemudahan pemberian izin perbaikan penginapan berdasarkan Rencana Strategis Direktorat Jenderal Perumahan 2020-2024. Hal ini tentu menyulitkan para pengembang sebagai pelaku pembangunan perumahan untuk membuat perumahan, khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

d. Belum Optimalnya Pembiayaan Perumahan

Berkaitan dengan belum tersegmentasinya produk pembiayaan perumahan dengan baik, sehingga program pembiayaan perumahan belum dapat menjangkau MBR dan masyarakat berpenghasilan tidak tetap dengan maksimal. Seperti halnya pembiayaan perumahan yang belum seluruhnya terpecah-pecah, sehingga program pembiayaan perumahan belum mampu secara ideal menjangkau MBR dan individu dengan gaji tidak tetap.

- e. Permasalahan basis data & ketersediaan dokumen perencanaan

Hal ini tidak terlepas dari ketidakstabilan set data di tingkat publik dan teritorial, serta penyusunan catatan orang miskin yang dilakukan secara tuntas, khususnya di tingkat daerah. Penataan perumahan mencakup pemangku kepentingan perumahan yang berbeda dan mencakup wilayah yang sangat luas, sehingga perencanaan kerangka data dan basis data untuk memenuhi kebutuhan data daerah perumahan merupakan suatu strategi yang harus dijalankan (Rompas, 2020).

- f. Perbedaan Kewenangan Pemda Bidang Perumahan

Adapun pedoman sebagaimana Peraturan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 yang menegaskan bahwa pengaturan penginapan merupakan kewenangan Pemerintah Pusat. Padahal tugas pemerintah daerah sangat vital dalam penyediaan Perumahan.

- g. Permasalahan Alokasi Anggaran Tidak Sesuai Target

Hal ini terkait dengan area perumahan yang belum menjadi prioritas pembangunan. Pemerintah pusat sebagai mitra utama dalam perencanaan kebijakan memiliki komitmen terkait dengan alokasi anggaran pembangunan perumahan. Oleh karena itu, untuk mewujudkan tujuan penyediaan perumahan secara ideal, pemerintah pusat harus lebih fokus pada kawasan sektor perumahan.

- h. Permasalahan Bidang Perumahan yang Bersifat Multisektor dan Kompleks

Karena banyaknya area yang terkait dengan sektor perumahan, bantuan dari semua mitra yang terlibat dalam program perumahan juga sangat penting dalam mengelola setiap masalah yang ada. Akibatnya, masalah yang berhubungan

dengan mitra harus diselidiki untuk membedakan variabel yang paling berpengaruh pada program perumahan terjangkau yang masuk akal.

- i. Pemberdayaan Masyarakat yang Belum Optimal

Kurangnya kemampuan tenaga fasilitator lapangan dalam melaksanakan bantuan program Perumahan. Sehingga penting untuk melibatkan daerah setempat dibantu oleh Kelompok Fasilitator Lapangan (TFL) di lapangan terkait dengan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan swadaya.

- j. Belum Efektifnya Pembentukan dan Peran Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP)

Pokja PKP merupakan badan yang mewajibkan kerjasama mitra di bidang perumahan, terkait dengan belum terbentuknya Pokja PKP di tingkat daerah secara keseluruhan, baik ditingkat Provinsi maupun di tingkat Kabupaten/Kota. Untuk beberapa daerah yang telah membentuk Pokja PKP, pekerjaan mereka belum memiliki pilihan untuk diselesaikan secara ideal dan belum terlaksana secara maksimal.

E. KESIMPULAN

Masyarakat merupakan salah satu kekuatan yang dimiliki dalam mempercepat perkembangan kota khususnya dalam hal mengatasi angka kebutuhan perumahan dan permukiman. Usaha pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau swasta memerlukan keterlibatan masyarakat sebagai komponen penting dalam tercapainya tujuan pembangunan. Peranan masyarakat sangat membantu dalam mengidentifikasi masalah, tingkat kebutuhan dan rancangan komponen lainnya pada indikator pembangunan perumahan dan permukiman.

Pengelolaan sumber daya yang dimiliki, pemanfaatan investor dan penguatan sistem pada pemerintahan serta didukung oleh lembaga fasilitas pembiayaan sesuai dengan arahan dari pemerintah daerah untuk mendukung pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dalam pengadaan permukiman dan perumahan kota yang layak.

F. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis yaitu kami mahasiswa Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat mengucapkan terimakasih kepada bapak dan ibu dosen pengampu mata kuliah “Geografi Permukiman” yaitu ibu Dr. Rosalina Kumalawati, M.Si, dan Dr. Ellyn Normelani, M.Pd, MS. yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk menuangkan pemikiran dalam bentuk artikel ini dan kepada Program Studi Geografi yang menerima tulisan ini, semoga artikel ini dapat bermanfaat hingga kedepannya.

REFERENSI

- Agus, F., Fanny, S., & Muliana, R. (2020). Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tenayan Raya). *JURNAL SAINTIS*, 20(02), 101-109.
- Agustriana, D. Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Backlog Perumahan).
- Budiharjo. (2009). Perumahan dan Permukiman di Indonesia. PT Almunir, Bandung.
- Dharoko. (1993). Analisis Ketersediaan Sarana dan Prasarana Pada Lingkungan Permukiman di Wilayah Kota Palu. <http://www.academia.edu>. Diakses pada tanggal 25 April 2022.
- Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan. (2017). Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia. Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan.
- Direktorat Jenderal Perumahan. (2020). Rencana Strategis Direktorat Jenderal Perumahan 2020-2024. Direktorat Jenderal Perumahan.
- Ebekozien, A., Abdul-Aziz, A. R., & Jaafar, M. (2019). Housing finance inaccessibility for low-income earners in Malaysia: Factors and solutions. *Habitat International*, 87, 27–35.
- Hutapea, J. (2010) Analisis Faktor Penyebab Permukiman Kumuh Di Kota Medan (Studi Kasus : Kecamatan Medan Belawan). Skripsi Program Studi S1-Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Jasrul, N. D., & Rarasati, A. D. (2022). Faktor-Faktor Paling Berpengaruh Terhadap Penyediaan Perumahan dan Aksesibilitas Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(1), 330-345.
- Kamim, A. B. M., Amal, I., & Khandiq, M. R. (2019). Problematika Perumahan Perkotaan di Kota Yogyakarta. *Jurnal Sosiologi USK (Media Pemikiran & Aplikasi)*, 13(1), 34–54. Google Scholar.
- Kurniasih, S. (2007). Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh Di Pertukangan Utara Jakarta Selatan. *Jurnal. Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur*.
- Kurniati, N. (2014). Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Padjajaran*, Volume 1-No.1-Tahun 2014. Hal 78-100

- Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 4(3), 541-557.
- Lin, Y., Zhang, X., & Geertman, S. (2015). Toward smart governance and social sustainability for Chinese migrant communities. *Journal of Cleaner Production*, 107, 389–399. Google Scholar.
- Lopulalan, J. E., & Leuwol, N. V. (2019). Perubahan Sosial Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Konsumen Perumahan Bersubsidi Sebagai Sasaran Program Pengadaan Perumahan Dan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Kabupaten Sorong. *Jurnal Akrab Juara*, 4(4), 111-128.
- Muta'ali, L., & Nugroho, A. R. (2019). *Perkembangan Program Penanganan Permukiman Kumuh di Indonesia dari Masa ke Masa*. Gadjah Mada University Press.
- Moleong, L. J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nugroho, A. R., Sari, Y. P., & Pangaribuan, A. N. (2021). Analisis Faktor Masyarakat Tetap Bertempat Tinggal Di Kawasan Rawan Bencana Banjir Kabupaten Banjar. *Jurnal Geografika (Geografi Lingkungan Lahan Basah)*, 1(2), 28–39.
- Putranto, A. D. (2013). Pengembangan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Menjadi Rumah Sederhana Sehat Berwawasan Lingkungan di Kabupaten Malang. *Jurnal RUAS*, Vol.11 No.2, Desember 2013, ISSN 1693-3702. Hal. 61.
- Ramadhan, M. N., & Sebayang, A. F. (2022). Strategi Penyediaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kota Cilegon. In *Bandung Conference Series: Economics Studies (Vol. 2, No. 1)*.
- Ramadhani, M. M. (2021). Peran Humas Pemerintah Kota Banjarbaru Dalam Sosialisasi Penyediaan Perumahan Bersubsidi Di Kota Banjarbaru. *Jurnal Mutakallimin: Jurnal Ilmu Komunikasi*, 4(2).
- Saputra, S. A., Artiningsih, D. W., & Santi, A. (2020). Analisis Kualitas Pelayanan Dalam Upaya Meningkatkan Penjualan Rumah Bersubsidi Pada Pt. Berkah Ayah Bunda Banjarmasin.
- Shofwan, M., Nugroho, A. R., Prasakti, Y., Fitria, N. N., & Azmi, L. (2021). Mitigasi Bencana Pada Masyarakat Tradisional Kampung Air Kelurahan Mantuil Kota Banjarmasin. *Jurnal Geografika (Geografi Lingkungan Lahan Basah)*, 2(2), 79–90.
- Sodikin, S. (2019). Batas Kewenangan Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Adliya: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan*, 13(2), 209-228.
- Soedarsono. (1986). *Landasan Peraturan Perundangan Bidang Perumahan dan Permukiman*, Di dalam Djemabut B, editor. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Sugiarto. (1993). *Aspek-aspek Tata Ruang dan Penataan Permukiman di Daerah Aliran Sungai Brantas Kotamadya Malang*, Unibraw, Malang.
- Sugiyono. (2005). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta

- Sunarti, S., Yuliasuti, N., & Indriastjario, I. (2018). Kolaborasi Stakeholder dalam Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga. *Tata Loka*, 20(4), 455-471.
- Suparno, S. M., & Marlina, E. (2005). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Andi Offset. Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Waluyo, D., Hidayat, N., Amin, N., Nuraini, R., Putra, R. M., & Yansah, A. W. (2019). Perjalanan lima tahun program sejuta rumah (D. A. Soeranto & D. Rukmana, Eds.). Yayasan Badan Penerbit Pekerjaan Umum.
- Whitney, F. L. (1960). *The Elements of Resert.Asian Eds*. Osaka: Overseas Book Co.
- Yudohusodo, S. (1991). *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.
- Kemertrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2015). *Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015-2019*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Sarimah. (2016). *Pelaksanaan Pembangunan Dalam Program Bantuan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Kelurahan Karas Kecamatan Galang Kota Batam*. (Bachelor), Universitas Maritim Raja Ali Haji, Tanjung Pinang. http://jurnal.umrah.ac.id/wp-content/uploads/gravity_forms/1-ec61c9cb232a03a96d0947c6478e525e/2016/03/jurnal-sarimah.pdf. Dikakses pada 14 Juni 2022.