

ASPEK KUALITAS RUMAH SUBSIDI PADA PROGRAM RUMAH MURAH BERDASARKAN PERSPEKTIF PENERIMA MANFAAT STUDI KASUS: PERUMAHAN SUBSIDI MUTIARA HATI SEMARANG

Quality Aspect of Subsidized House on The Affordable House Program Based on Beneficiaries' Perspective Case Study: the Mutiara Hati Subsidized Housing in Semarang City

Bramantyo,¹ Wido Prananing Tyas,² dan Arvi Argyantoro³

¹Balai Litbang Perumahan Wil. I Medan, Pusat Litbang Perumahan dan Permukiman
Badan Litbang Kementerian PU-PR, Jalan Suluh No. 99-A Medan 20222

²Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro,
Jalan Prof. H. Soedarto, SH Tembalang, Semarang 50275

³Direktorat Evaluasi Bantuan Pembiayaan Perumahan, Kementerian PU-PR,
Jalan Raden Patah I No. 1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110

Surel: ¹bram.urbanist@gmail.com, ²w.p.tyas@pwk.undip.ac.id, ³argyantoro.arvi@gmail.com

Diterima : 26 April 2018;

Disetujui : 20 Februari 2019

Abstrak

Dilatarbelakangi oleh permasalahan kualitas rumah subsidi yang masih menjadi salah satu hambatan utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memperoleh rumah yang layak huni dan terjangkau, maka kajian ini bertujuan untuk menilai aspek kualitas rumah subsidi pada program Rumah Murah berdasarkan perspektif MBR sebagai penerima manfaat program. Kajian ini menggunakan studi kasus pada Perumahan Mutiara Hati di Kota Semarang, dimana data dikumpulkan melalui kuesioner terhadap 60 responden, dan dianalisis dengan deskriptif-statistik dan pembobotan. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa aspek kualitas rumah subsidi di lokasi studi kasus memperoleh bobot total 1.222 poin yang masuk kategori penilaian "cukup baik", meski tingkat kepuasan yang didapatkan dari responden hanya 63,65%. Pembelajaran dari studi kasus yang dapat ditarik untuk merepresentasikan kondisi rumah subsidi secara umum pada program Rumah Murah di Indonesia, yaitu mengenai rendahnya kualitas rumah subsidi terkait dengan kondisi fisik bangunan rumah dan kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang, dan masalah keterbatasan suplai rumah subsidi pada pasar perumahan formal akibat minimnya jumlah pengembang swasta yang tertarik untuk membangun rumah subsidi.

Kata Kunci: *Kualitas, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), program rumah murah, rumah layak huni, rumah subsidi*

Abstract

Considering the problem of subsidized house' quality that becomes one of the main obstacles for the low-income people to obtain a decent quality and affordable house, therefore this study aimed to assess the quality aspect of the subsidized house on the Affordable House Program Based on program beneficiaries' perspective. This study used a case study of the Mutiara Hati Housing in Semarang City where the data collected through questionnaires from 60 respondents, and analyzed using the descriptive-statistic and scoring. The result showed that the quality aspect of the subsidized house in the case study obtains a total score of 1.222 points which rated as "quite good", although only reach the satisfaction level of 63.65% from the respondents. The lesson learned of the case study that can be used to represent the common condition of subsidized house on the Affordable House Program in Indonesia is includes the lack quality of subsidized house which related to the physical aspect of house and basic services condition that provided by the developers, and the limited supply of subsidized house on the formal housing market that caused by the few number of private developers that interested to build that kind of house.

Keywords: *Quality, low-income people, affordable housing program, decent house, subsidized house*

PENDAHULUAN

Rumah subsidi merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini merupakan amanat dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang atau warga negara, dan Negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau (UU RI Nomor 1 Tahun 2011). Negara, dalam hal ini pemerintah bertugas untuk mengalokasikan biaya pembangunan perumahan dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama MBR.

Penyediaan rumah subsidi bagi MBR menjadi penting mengingat salah satu permasalahan utama bidang perumahan dan permukiman di Indonesia adalah keterbatasan penyediaan perumahan atau *backlog* (Kementerian PPN/Bappenas 2015), yang berkaitan erat dengan kalangan MBR. Berdasarkan data BPS, angka *backlog* perumahan sudah mencapai 13,6 juta unit rumah untuk tahun 2012 dan cenderung semakin meningkat tiap tahunnya (Wibowo et al. 2013). Bila proyeksi pertumbuhan rumah tangga dalam Susenas yang sebesar 710 ribu rumah tangga per tahun diperhitungkan, maka jumlah kumulatif *backlog* perumahan di Indonesia mencapai lebih dari 14,2 juta unit rumah pada tahun 2013 (Rosa 2013). Tingginya angka *backlog* perumahan mengindikasikan bahwa terjadi kesenjangan antara kebutuhan rumah (*demand*) dengan penyediaan rumah (*supply*). Sementara suplai rumah di pasar perumahan sangat bergantung pada pengembang swasta, yang cenderung tidak berminat untuk membangun rumah bagi MBR karena dianggap kurang menguntungkan (Tunas dan Peresthu 2010). Harga rumah MBR yang dibangun pengembang biasanya tidak terjangkau, di samping tidak memiliki akses terhadap transportasi umum, dan lokasinya jauh dari tempat kerja MBR (Winayanti dan Lang 2004). Oleh karena itu, tanpa adanya rumah subsidi yang diinisiasi oleh pemerintah, jumlah stok rumah yang layak huni dan terjangkau bagi MBR di pasar perumahan akan sangat terbatas.

Di sisi lain, kemampuan MBR dalam mengakses pasar perumahan juga masih sangat terbatas. Berdasarkan laporan Bappenas (2015), hanya 20% rumah tangga di Indonesia yang mampu membeli rumah standar di pasar perumahan formal, 40% rumah tangga tidak dapat membeli rumah standar kecuali mendapatkan dukungan subsidi dari pemerintah, sementara 40% sisanya yang masuk kategori masyarakat miskin

bahkan membutuhkan subsidi yang masif hanya untuk membeli rumah sederhana. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan oleh Sabaruddin (2011), bahwa permasalahan keterbatasan penyediaan rumah sangat erat kaitannya dengan kalangan MBR, karena harga rumah di pasar yang semakin tinggi sementara daya beli MBR masih terbatas. Sehingga keberadaan rumah subsidi menjadi penting untuk memfasilitasi MBR untuk dapat mengakses rumah yang terjangkau di pasar perumahan.

Rumah subsidi yang ditujukan bagi MBR tidak dibangun secara langsung oleh pemerintah, melainkan dengan melibatkan kalangan pengembang perumahan swasta. Fasilitas dari pemerintah dilakukan dalam bentuk bantuan pembiayaan perumahan, seperti melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dalam kurun waktu tahun 2010-2014, pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) telah menyalurkan dana program FLPP sebesar Rp. 16,5 triliun dan merealisasikan pembangunan rumah layak huni bagi MBR sebanyak 361.113 unit di seluruh Indonesia. Selama periode tersebut, provinsi yang mendapatkan fasilitas dana FLPP paling besar adalah Provinsi Jawa Barat dengan jumlah rumah sebesar 141.820 unit. Sementara Provinsi Jawa Tengah berada di peringkat kelima dengan jumlah rumah sebesar 20.694 unit ("Materi Paparan Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PU-PR" 2015)

Setelah terjadi pergantian kabinet dan perubahan struktur organisasi pemerintah pada akhir tahun 2014, program FLPP lalu dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PU-PR), dan menjadi salah satu bagian dari "Program Nasional Pembangunan Satu Juta Rumah" pada tahun 2015 yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Presiden Jokowi. Selama periode 2015-2016, program FLPP telah memfasilitasi penyediaan rumah subsidi bagi MBR sebanyak 134.958 rumah, dengan penyaluran anggaran mencapai Rp.11,7 triliun (PPDPP 2017). Rumah subsidi yang difasilitasi pembiayaannya oleh program FLPP tersebut dikenal secara luas sebagai program Rumah Murah.

Dalam pelaksanaan program Rumah Murah, masih ditemukan masalah terkait kualitas rumah subsidi beserta prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) pendukungnya. Berdasarkan evaluasi program yang dilakukan oleh Kementerian PU-PR ditemukan sebanyak 36,42% unit rumah subsidi (dari total sampel 14.393 unit) yang belum dihuni, dimana penyebabnya banyak berkaitan dengan kondisi fisik bangunan rumah yang belum layak huni/ membutuhkan renovasi dan Prasarana Umum (PSU) perumahan yang belum siap sehingga MBR belum

dapat menghuni rumah tersebut (Dit. EBPP 2017). Menurut Yap (2016), perumahan MBR setidaknya harus memiliki suplai air bersih dan sanitasi memadai, serta akses transportasi yang terjangkau. Hal ini mengindikasikan bahwa permasalahan kualitas bangunan rumah subsidi serta PSU perumahan yang belum layak huni atau tidak sesuai standar teknis berpengaruh terhadap efektivitas program Rumah Murah, khususnya dalam hal pemanfaatan/ penghunian rumah subsidi oleh MBR yang membeli rumah tersebut.

Dengan mempertimbangkan bahwa aspek kualitas rumah subsidi masih menjadi salah satu masalah utama dalam Program Rumah Murah, maka perlu dikaji bagaimana kualitas rumah subsidi yang dijual oleh para pengembang di pasar perumahan. Lalu mengingat MBR adalah penerima manfaat dari program tersebut dan merupakan pihak yang paling terdampak oleh rendahnya kualitas rumah subsidi, maka kajian ini dilakukan berdasarkan penilaian dari MBR yang membeli rumah subsidi. Rumusan masalah yang diangkat dalam kajian ini adalah “bagaimana kualitas rumah subsidi pada menurut penilaian penerima manfaat (MBR)?”. Kajian ini bertujuan untuk menilai kualitas rumah subsidi yang diterima oleh MBR pada program Rumah Murah bila ditinjau berdasarkan perspektif MBR sebagai penerima manfaat program. Diharapkan hasil kajian ini dapat menjadi masukan terhadap perumusan dan pelaksanaan kebijakan pembiayaan perumahan bagi MBR di Indonesia dalam hal penyediaan rumah subsidi yang lebih berkualitas/layak huni dan terjangkau bagi MBR di masa mendatang.

METODE

Untuk mencapai tujuan kajian ini, strategi penelitian yang digunakan adalah studi kasus pada lokasi perumahan subsidi. Dengan pertimbangan bahwa program Rumah Murah adalah program pemerintah pusat yang diimplementasikan dengan regulasi dan kebijakan yang bersifat nasional, sementara di sisi lain terdapat keterbatasan penelitian, maka kajian ini hanya menggunakan satu lokasi studi kasus, yaitu Perumahan Subsidi Mutiara Hati di Kota Semarang. Kota Semarang dipilih dengan pertimbangan bahwa kota ini merupakan ibukota dan kota terbesar di Provinsi Jawa Tengah, dimana provinsi tersebut masuk lima besar capaian realisasi program FLPP. Selain itu, kota Semarang juga merupakan salah satu kota besar di Indonesia. Sementara Perumahan Mutiara Hati dipilih sebagai studi kasus karena merupakan perumahan subsidi terbesar dalam hal jumlah rumah di Kota Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode deskriptif-kuantitatif. Melalui metode kuantitatif, kajian ini berupaya untuk mengukur aspek kualitas rumah subsidi dengan menggunakan data terukur berdasarkan penilaian dari penerima manfaat rumah tersebut (MBR). Sementara metode deskriptif digunakan untuk menjelaskan hasil analisis dari data terukur yang dikumpulkan pada lokasi studi kasus. Adapun pengumpulan data dalam kajian ini dilakukan melalui kuesioner sebagai metode utama, yang ditunjang oleh observasi di lapangan.

Jumlah populasi pada studi kasus Perumahan Mutiara Hati ini, yaitu penerima manfaat program Rumah Murah yang mendapat fasilitasi bantuan pembiayaan perumahan selama tahun 2015-2017, sebesar 150 rumah. Pemilihan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *cluster sampling*, berdasarkan komposisi jumlah rumah per blok rumah, dimana pada masing-masing blok sampel dipilih secara acak. Untuk menentukan jumlah sampel pada kajian ini, digunakan rumus Slovin dikutip dari (Masud et al. 2017), sehingga didapatkan jumlah sampel sebanyak 60 rumah/ responden, dengan rincian perhitungan sebagai berikut.

$$n = \frac{N}{N \cdot d^2 + 1} = \frac{150}{150 \cdot (0,1)^2 + 1} = 60,00$$

Dengan : n = ukuran sampel
 N = ukuran populasi (150 rumah)
 D = derajat kecermatan (10%, dengan mempertimbangkan kondisi populasi yang homogen, yaitu seluruhnya MBR)

Dalam kajian ini, data yang dikumpulkan dari kuesioner dianalisis dengan 2 metode, yaitu analisis deskriptif statistik dan pembobotan. Metode analisis deskriptif statistik dilakukan terhadap 8 parameter (lihat Tabel 2) yang terkait aspek kualitas rumah subsidi. Sementara metode pembobotan dilakukan pada seluruh parameter, dengan asumsi setiap parameter memiliki bobot yang sama, dengan rentang skala 1-4 dimana nilai maksimal 4 poin dan nilai minimal 1 poin. Pembobotan didasarkan pada penilaian dari responden terhadap masing-masing parameter tersebut. Secara rinci, metode pembobotan yang dilakukan adalah dapat dilihat pada tabel 1. Untuk menilai hasil pembobotan, dengan asumsi bahwa nilai bobot maksimum adalah 4 poin x 8 parameter x 60 responden = 1.920 poin, dan nilai bobot minimum adalah 1 poin x 8 parameter x 60 responden = 480 poin, lalu intervalnya adalah (1920-480)/4 = 360, maka hasil penilaiannya adalah sebagai berikut:

- Bobot 1.561-1.920 poin : Baik
- Bobot 1.201-1.560 poin : Cukup Baik

- Bobot 841-1.200 poin : Kurang Baik
- Bobot 480- 840 poin : Buruk

Tabel 1 Pembobotan Parameter

| Parameter | Pembobotan | | | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------|
| | 1 Poin | 2 Poin | 3 Poin | 4 Poin |
| 1. Ukuran Rumah | Kecil | Cukup Kecil | Cukup Besar | Besar |
| 2. Kondisi Rumah | Buruk | Cukup Buruk | Cukup Baik | Baik |
| 3. Kondisi Lingkungan | Buruk | Cukup Buruk | Cukup Baik | Baik |
| 4. Lokasi Rumah | Tidak Strategis | Kurang Strategis | Cukup Strategis | Strategis |
| 5. Jarak ke Tempat Kerja | Jauh | Cukup Jauh | Cukup Dekat | Dekat |
| 6. Ketersediaan Transportasi Umum | Tidak tersedia | Kurang Tersedia | Cukup Tersedia | Tersedia |
| 7. Ketersediaan Fasilitas Umum | Tidak tersedia | Kurang Tersedia | Cukup Tersedia | Tersedia |
| 8. Kondisi Prasarana Dasar | Buruk | Cukup Buruk | Cukup Baik | Baik |

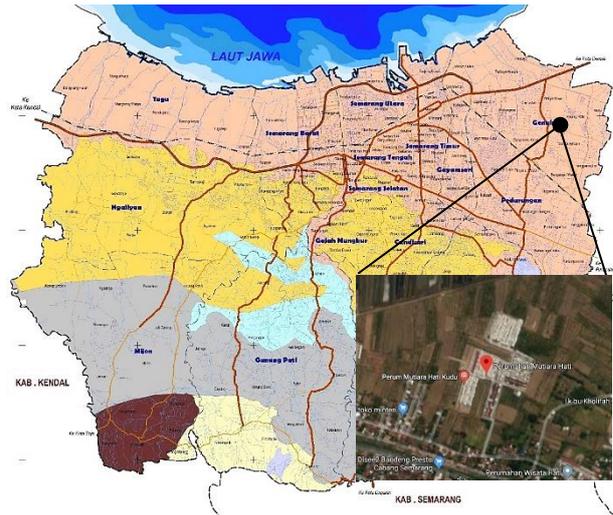
Sumber: Hasil Analisis – 2017

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Studi Kasus

Perumahan Mutiara Hati terletak di Kelurahan Karangroto, Kecamatan Genuk, yang berada di sisi timur Kota Semarang (lihat Gambar 1). Lokasi perumahan ini berada di pinggiran dari Kota Semarang, dimana perkembangan fisik kawasan di sekitarnya belum terlalu pesat. Jarak perumahan tersebut dengan pusat Kota Semarang sekitar 12,5 Km. Namun secara umum, akses jalan menuju ke perumahan tersebut sudah cukup memadai, meskipun lebar jalannya tidak terlalu besar. Lokasi perumahan tersebut juga cukup dekat dengan pasar ataupun area komersial lainnya.

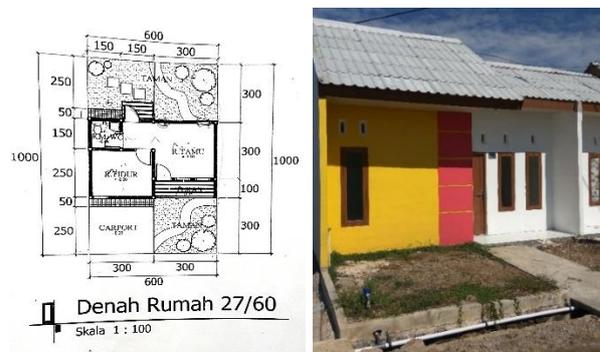
Berdasarkan *siteplan* dari pengembang PT. Alima Karunia Utama (2016) total rumah direncanakan sebanyak 268 unit. Pembangunan dan penjualan rumah subsidi telah dilakukan sejak tahun 2013, dan hingga akhir tahun 2017 jumlah rumah subsidi yang telah terbangun dan terjual adalah sebanyak 240 unit. Secara rinci, 90 unit rumah dijual antara tahun 2013-2014 yang difasilitasi oleh program FLPP lama (dilaksanakan oleh Kemenpera), sementara 150 unit rumah dijual antara tahun 2015-2017 yang difasilitasi oleh program FLPP baru (dilaksanakan oleh Kementerian PU-PR).



Gambar 1 Lokasi Perumahan Mutiara Hati di Kota Semarang

Sumber: Diolah dari <http://petalengkap.blogspot.co.id> (diakses tanggal 15 September 2016)

Jenis rumah yang dijual di perumahan ini adalah rumah tapak dengan tipe bangunan yang bervariasi, yaitu antara 27, 30, dan 36 m², meski untuk luas tanah per kapling semuanya sama yaitu sebesar 60 m². Namun secara umum, tipe rumah yang dijual semakin kini semakin mengecil. Mulai tahun 2016 hingga 2017, pengembang hanya menjual rumah subsidi tipe 27/60, yang hanya memiliki 1 (satu) kamar tidur serta ruang tamu dan kamar mandi (lihat Gambar 2). Harga rumah subsidi ini sesuai dengan batasan harga yang diatur pemerintah khususnya untuk wilayah Jawa Tengah, dimana pada tahun 2015, harganya adalah sebesar Rp. 110 juta, tahun 2016 naik menjadi Rp. 116,5 juta, lalu tahun 2017 naik menjadi Rp 123 juta (Kepmen PU-PR No. 552/KPTS/M/2016). Seluruh pembeli perumahan tersebut adalah MBR yang mendapatkan fasilitas KPR bersubsidi.



Gambar 2 Denah dan Tampak Depan Rumah Subsidi di Perumahan Mutiara Hati

Sumber: – Denah : PT. Alima Karunia Utama – 2016
– Tampak Depan : Survei Lapangan – 2016

Aspek Kualitas pada Rumah Subsidi di lokasi Studi Kasus

Aspek kualitas pada rumah subsidi yang dikaji terdiri dari 8 (delapan) parameter yang diperoleh dari kuesioner berdasarkan penilaian responden sebagai representasi penerima manfaat program pada lokasi studi. Hasil rekapitulasi data kuesioner dapat dilihat pada Tabel 2.

Pada parameter ukuran rumah, respon yang paling dominan dari 36 responden (60%) menyatakan bahwa ukuran rumah mereka cukup besar. Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas MBR yang membeli rumah subsidi di lokasi studi kasus cukup puas dengan ukuran rumah mereka. Lebih lanjut, dari kuesioner diketahui bahwa kebanyakan rumah subsidi (76,67% sampel) dihuni oleh 3-4 orang. Bila dibandingkan dengan ukuran rumah yang paling banyak bertipe 27m², maka dapat dikatakan bahwa ukuran rumah subsidi sebesar 27 m² dapat dinilai cukup memadai bagi MBR, khususnya untuk keluarga muda dengan anggota hingga 4 orang.

Pada parameter kondisi rumah, respon yang paling dominan dari 33 responden (55%) menyatakan bahwa kondisi rumah yang dibangun oleh pengembang cukup baik. Namun 20 responden (33,33%) menyatakan kondisi rumah mereka cukup buruk. Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas MBR cukup puas dengan kualitas bangunan rumah subsidi yang disediakan oleh pengembang, meski terdapat pula MBR yang kurang puas. Berdasarkan observasi di lapangan, dapat dilihat bahwa kualitas

bangunan dari sebagian rumah subsidi, terutama yang telah berumur lebih dari 1 tahun dan belum direnovasi, relatif kurang baik. Kondisinya antara lain retakan pada dinding, bentuk bangunan yang kurang/tidak simetris, kusen pintu/jendela yang tidak bisa ditutup dengan sempurna, cat yang memudar, hingga pekerjaan *finishing* yang tidak rapi (lihat contohnya pada Gambar 3). Selain kualitas bangunan, lebih dari 60% responden menyatakan ketidakpuasan terhadap ketiadaan dapur pada rumah subsidi yang dibangun oleh pengembang. Situasi tersebut menyebabkan kondisi rumah subsidi yang kurang layak huni, yang membutuhkan upaya renovasi dari MBR pemilik rumah untuk meningkatkan kualitas rumahnya, seperti harus membangun tambahan ruangan untuk dapur di bagian belakang rumah.



Gambar 3 Contoh Rumah Subsidi dengan Kualitas Bangunan yang Rendah

Tabel 2 Respon Terhadap 8 Parameter Penelitian

| No | Parameter | Respon dari Responden Penelitian | | | | | | | | Total | |
|----|--------------------------------|----------------------------------|--------|------------------|--------|-----------------|--------|-----------|--------|-------|---------|
| | | Kecil | | Cukup Kecil | | Cukup Besar | | Besar | | | |
| 1 | Ukuran Rumah | 6 | 10.00% | 17 | 28.33% | 36 | 60.00% | 1 | 1.67% | 60 | 100.00% |
| | | | | | | | | | | | |
| 2 | Kondisi Rumah | Buruk | | Cukup Buruk | | Cukup Baik | | Baik | | 60 | 100.00% |
| | | 4 | 6.67% | 20 | 33.33% | 33 | 55.00% | 3 | 5.00% | | |
| 3 | Kondisi Lingkungan | Buruk | | Cukup Buruk | | Cukup Baik | | Baik | | 60 | 100.00% |
| | | 0 | 0.00% | 5 | 8.33% | 18 | 30.00% | 37 | 61.67% | | |
| 4 | Lokasi Rumah | Tidak Strategis | | Kurang Strategis | | Cukup Strategis | | Strategis | | 60 | 100.00% |
| | | 9 | 15.00% | 20 | 33.33% | 18 | 30.00% | 13 | 21.67% | | |
| 5 | Jarak ke Tempat Kerja | Jauh | | Cukup Jauh | | Cukup Dekat | | Dekat | | 60 | 100.00% |
| | | 18 | 30.00% | 4 | 6.67% | 16 | 26.67% | 22 | 36.67% | | |
| 6 | Ketersediaan Transportasi Umum | Tidak Tersedia | | Kurang Tersedia | | Cukup Tersedia | | Tersedia | | 60 | 100.00% |
| | | 35 | 58.33% | 18 | 30.00% | 7 | 11.67% | 0 | 0.00% | | |
| 7 | Ketersediaan Fasilitas Umum | Tidak Tersedia | | Kurang Tersedia | | Cukup Tersedia | | Tersedia | | 60 | 100.00% |
| | | 5 | 8.33% | 19 | 31.67% | 24 | 40.00% | 12 | 20.00% | | |
| 8 | Kondisi Prasarana Dasar | Buruk | | Cukup Buruk | | Cukup Baik | | Baik | | 60 | 100.00% |
| | | 5 | 8.33% | 42 | 70.00% | 10 | 16.67% | 3 | 5.00% | | |

Pada parameter kondisi lingkungan, respon yang paling dominan dari 37 responden (61,67%) menyatakan bahwa kondisi lingkungan perumahan mereka baik, sementara 18 responden (30%) juga menyatakan bahwa kondisi lingkungannya cukup baik. Hal ini mengindikasikan bahwa sebagian besar MBR yang membeli rumah subsidi di sana relatif puas dengan kondisi lingkungan perumahan mereka. Kondisi lingkungan yang menurut para responden nyaman/kondusif tersebut banyak dipengaruhi oleh latar belakang sosial-ekonomi penghuni perumahan yang homogen (seluruhnya MBR). Kondisi tersebut terbukti sangat berguna untuk menyelesaikan persoalan komunitas, seperti contohnya warga mengadakan ronda setiap malam untuk menjaga keamanan, atau warga mengelola pembuangan sampah di lingkungan tersebut secara komunal tanpa difasilitasi oleh pengembang.

Pada parameter lokasi rumah, dapat dilihat bahwa opini dari responden terbagi dimana 20 responden (33,33%) menyatakan bahwa lokasi rumah subsidi mereka kurang strategis, sebaliknya 18 responden (30%) menyatakan lokasinya cukup strategis. Meski begitu, secara total jumlah responden yang menilai positif terhadap lokasi rumah (51,67%) sedikit lebih tinggi dibandingkan yang menilai negatif (48,33%), walaupun perbedaannya sangat tipis. Hal ini mengindikasikan bahwa walaupun cukup banyak MBR yang cukup puas dengan lokasi rumah yang mereka beli, namun cukup banyak pula MBR yang kurang puas dengan lokasi rumah subsidi pada studi kasus. Meski lokasinya dianggap kurang strategis karena jauh dari pusat kota dan kawasan sekitarnya belum terlalu berkembang, namun perumahan ini memiliki kelebihan karena secara lokasi masuk dalam wilayah administrasi Kota Semarang, bukan di wilayah kabupaten sekitarnya. Terlebih, pilihan lokasi perumahan subsidi di Kota Semarang masih sangat sedikit, sehingga MBR tidak memiliki banyak pilihan lokasi.

Pada parameter jarak ke tempat kerja, opini dari responden juga relatif terbagi dimana 22 responden (36,67%) menyatakan bahwa jarak yang harus mereka tempuh ke tempat kerja setiap harinya relatif dekat, sebaliknya 18 responden (30%) menyatakan bahwa jarak ke tempat kerjanya relatif jauh. Meski begitu, secara total jumlah responden yang menilai positif terkait jarak rumah ke tempat kerja lebih tinggi (63,33%) dibanding yang menilai negatif (36,67%). Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas MBR yang membeli rumah subsidi di lokasi studi kasus relatif nyaman dengan jarak yang harus ditempuh ke tempat kerja mereka setiap harinya. Adapun jarak antara rumah dengan tempat kerja yang harus ditempuh oleh responden (atau kepala

keluarga dari responden) secara umum berkisar antara 0-10 km (68,33% dari sampel).

Pada parameter ketersediaan transportasi umum, respon yang paling dominan dari 35 responden (58,33%) menyatakan bahwa transportasi umum tidak tersedia di sekitar rumah subsidi yang mereka beli. Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas MBR yang membeli rumah subsidi pada lokasi studi kasus tidak puas dengan ketersediaan transportasi umum di sekitar tempat tinggal mereka. Penilaian negatif ini muncul karena sulitnya MBR mengakses angkot dari lokasi perumahan, dimana frekuensinya sedikit dan lokasi pemberhentiannya cukup jauh (sekitar 1 km atau 12 menit berjalan). Namun secara umum, MBR yang tinggal di lokasi studi kasus tidak terlalu bergantung pada kendaraan umum untuk kegiatan sehari-hari, yang tercermin dari data kuesioner dimana seluruh responden memiliki motor di rumah mereka.

Pada parameter ketersediaan fasilitas umum, dapat dilihat bahwa opini dari responden terbagi dimana 24 responden (40%) menyatakan bahwa fasilitas umum cukup tersedia di sekitar rumah mereka, sebaliknya 19 responden (31,67%) menyatakan bahwa fasilitas umum kurang tersedia. Meski begitu, secara total jumlah responden yang menilai positif terhadap ketersediaan fasilitas umum cenderung lebih besar (60%) dibanding yang menilai negatif (40%). Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas MBR yang membeli rumah subsidi di lokasi studi kasus cukup puas dengan ketersediaan fasilitas umum di sekitar sana. Meski lokasi perumahan tersebut kurang strategis, namun mengingat lokasinya berada di dalam wilayah Kota Semarang maka secara umum ketersediaan fasilitas umum seperti rumah sakit, puskesmas, atau sekolah pada wilayah dimana lokasi perumahan berada (Kecamatan Genuk) cukup memadai.

Terakhir pada parameter kondisi prasarana dasar, respon yang paling dominan dari 42 responden (70%) menyatakan bahwa kondisi prasarana dasar di perumahan mereka cukup buruk. Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas MBR yang membeli rumah subsidi pada lokasi studi kasus tidak puas dengan kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang di dalam perumahan. Berdasarkan observasi di lapangan, sebetulnya prasarana dasar sudah tersedia namun kondisinya masih di bawah standar, terutama kondisi jalan lingkungan yang relatif buruk kualitasnya. Jalan tersebut masih berupa jalan tanah yang belum diaspal atau di-paving, dengan permukaan yang tidak rata, dan tergenang air saat hujan (lihat contohnya pada Gambar 4). Sedangkan drainase memiliki kualitas yang kurang baik, dimana elevasi tidak

direncanakan dengan cermat sehingga air tidak dapat mengalir secara layak, dan air buangan drainase tersebut hanya dialirkan ke area pertanian yang ada di sekitar perumahan. Sementara terkait air bersih, secara umum pasokan air yang disediakan oleh pengembang melalui sumur pompa terpusat yang dialirkan ke setiap rumah sudah cukup memadai, namun pada saat jam sibuk seperti di pagi atau sore hari, debit airnya tidak mencukupi kebutuhan warga.



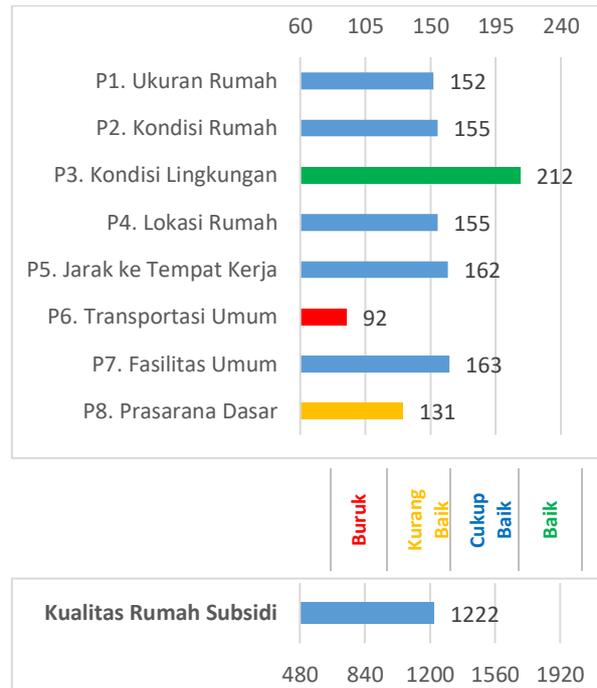
Gambar 4 Contoh Kondisi Prasarana Dasar yang Kurang Baik

Penilaian Kualitas Rumah Subsidi pada Studi Kasus

Analisis pembobotan dilakukan terhadap seluruh parameter untuk menilai kualitas rumah subsidi pada studi kasus. Berdasarkan hasil pembobotan, terukur bahwa aspek kualitas rumah subsidi di lokasi studi kasus memperoleh bobot total 1.222 poin, yang dapat dinilai sebagai “Cukup Baik”. Bila dilihat lebih rinci per parameter dengan metode penilaian pembobotan yang sama (dimana bobot tertinggi : 4 poin x 60 responden = 240 poin, bobot terendah : 1 poin x 60 responden = 60 poin, lalu intervalnya adalah $(240-60)/4 = 45$ poin), maka sebanyak 5 dari 8 parameter mendapatkan penilaian “Cukup Baik”. Hanya 1 parameter yaitu kondisi lingkungan yang mendapatkan penilaian “Baik”. Sedangkan 1 parameter terkait prasarana dasar mendapatkan penilaian “Kurang Baik”, dan 1 parameter terkait transportasi umum mendapatkan penilaian “Buruk” (lihat Gambar 5).

Hal ini mengindikasikan bahwa aspek kualitas rumah subsidi pada studi kasus secara umum dapat dikatakan telah cukup baik dalam menyediakan rumah yang layak huni bagi MBR yang membeli rumah tersebut. Namun juga perlu dilihat bahwa bobot yang diperoleh pada 5 parameter relatif rendah meski mendapatkan nilai “Cukup Baik”. Di sisi lain, dapat dikatakan rumah subsidi pada lokasi studi masih kurang layak huni terkait kurang memadainya kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang di area perumahan, serta tidak

tersedianya transportasi umum yang memadai di sekitar lokasi perumahan tersebut.



Gambar 5 Hasil Pembobotan Terkait Aspek Kualitas Rumah Subsidi pada Studi Kasus

Sumber: Analisis – 2018

Pembelajaran dari Studi Kasus

Berdasarkan analisis terhadap aspek kualitas rumah subsidi pada lokasi studi kasus, terdapat beberapa pembelajaran (*lesson learned*) yang dapat ditarik untuk menggambarkan kondisi rumah subsidi secara umum pada program Rumah Murah di Indonesia. Generalisasi ini didasari pertimbangan bahwa rumah subsidi pada studi kasus ini merupakan bagian dari program Rumah Murah yang dijalankan oleh Pemerintah Pusat, dimana kebijakan dan peraturan yang diterapkan seragam, dan beberapa masalah yang ditemukan pada lokasi studi kasus memiliki beberapa kemiripan dengan permasalahan umum rumah subsidi di Indonesia. Oleh karena itu, pembelajaran yang didapat dari lokasi studi ini dapat dijadikan masukan terhadap program Rumah Murah, khususnya dari aspek kualitas rumah subsidi berdasarkan perspektif pembiayaan perumahan.

Setidaknya terdapat 2 *lesson learned* dari studi kasus di perumahan subsidi Mutiara Hati di Kota Semarang ini. Pertama, rendahnya kualitas rumah rumah subsidi terkait erat dengan kondisi fisik bangunan rumah dan kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang. Pada studi kasus, permasalahan ini banyak dikeluhkan oleh responden MBR yang membeli rumah subsidi di perumahan tersebut. Bila mengacu pada hasil evaluasi program yang dilakukan

oleh (Dit. EBPP 2017), khususnya terkait banyaknya rumah subsidi yang belum dihuni akibat kondisi fisik bangunan rumah yang belum layak huni atau membutuhkan renovasi dan PSU perumahan yang belum siap, tampaknya situasi terkait rendahnya kualitas rumah subsidi yang terjadi di lokasi studi kasus merupakan situasi yang banyak terjadi pada implementasi program Rumah Murah di Indonesia. Terindikasi bahwa salah satu cara untuk membuat rumah subsidi lebih ekonomis adalah dengan menurunkan standar kualitas bangunan tersebut (Buckley, Kallergis, dan Wainer 2016).

Situasi yang terjadi pada lokasi studi kasus mengindikasikan bahwa pasar perumahan formal di Indonesia yang dijalankan oleh pengembang swasta masih kesulitan untuk menyediakan rumah subsidi yang layak huni bagi MBR. Salah satu alasan yang paling sering dilontarkan oleh pengembang adalah terkait harga lahan yang tinggi, khususnya di area perkotaan seperti di Kota Semarang. Alasan umum lainnya dari pengembang adalah bahwa harga rumah subsidi yang ditetapkan oleh pemerintah terlalu rendah, terutama bila dibandingkan dengan harga rumah reguler di pasar perumahan. Di sisi lain, para penerima manfaat program (seperti MBR yang membeli rumah subsidi di lokasi studi kasus) beralasan bahwa pengembang cenderung mencari keuntungan lebih dengan mengurangi biaya konstruksi rumah subsidi. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan kepentingan antara pengembang selaku produsen, dengan MBR selaku konsumen rumah subsidi, dalam memandang permasalahan kualitas rumah subsidi. Oleh karena itu, peran dari pemerintah sebagai regulator menjadi sangat penting untuk dapat mengeluarkan kebijakan pembiayaan perumahan yang adil dan dapat mengakomodasi kepentingan dari semua pihak.

Kedua, kondisi pada studi kasus dimana kualitas rumah subsidi rendah tetapi tetap laris terjual memperlihatkan adanya masalah keterbatasan suplai rumah subsidi pada pasar perumahan formal di wilayah perkotaan seperti Kota Semarang. Terbatasnya ketersediaan rumah murah di pasaran menyebabkan MBR tidak memiliki banyak opsi untuk memilih rumah subsidi yang sesuai dengan preferensi mereka, baik terkait dengan ukuran rumah, kondisi rumah, ataupun lokasi rumah. Sehingga seperti pada studi kasus, para MBR tersebut tetap membeli rumah di perumahan Mutiara Hati walaupun kualitas bangunan rumah di sana tidak terlalu baik, kondisi prasarana dasar tidak memadai, dan lokasinya tidak strategis karena jauh dari pusat kota.

Situasi yang terjadi pada lokasi studi kasus mengindikasikan bahwa suplai rumah subsidi di

Indonesia masih terbatas karena jumlah pengembang swasta yang tertarik untuk membangun rumah subsidi juga masih terbatas. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan oleh (Tunas dan Peresthu 2010) bahwa para pengembang swasta kurang berminat untuk membangun rumah subsidi bagi MBR karena dianggap kurang menguntungkan bagi mereka. Padahal, kebutuhan atau permintaan akan rumah subsidi sangat tinggi, mengingat proporsi MBR dalam populasi penduduk di Indonesia sangat besar. Oleh karena itu, diperlukan upaya pemerintah untuk lebih menarik minat pihak pengembang swasta untuk berpartisipasi dalam program Rumah Murah. Dengan semakin banyaknya pengembang swasta yang membangun rumah subsidi, maka pasar perumahan subsidi akan lebih kompetitif, dimana antar pengembang akan saling bersaing untuk menghasilkan produk rumah subsidi yang lebih berkualitas (layak huni) agar tetap laku dibeli oleh MBR.

KESIMPULAN

Berdasarkan kajian ini dapat disimpulkan bahwa aspek kualitas rumah subsidi di Perumahan Subsidi Mutiara Hati di Kota Semarang memperoleh bobot total 1.222 poin dari maksimum 1.920 poin, yang masih masuk kategori penilaian "cukup baik". Dari 8 parameter terkait aspek kualitas yang dinilai pada studi kasus, 5 parameter (ukuran rumah, kondisi rumah, lokasi rumah, jarak ke tempat kerja, dan ketersediaan fasilitas umum) mendapat penilaian "Cukup Baik" dan 1 parameter (kondisi lingkungan) mendapat penilaian "Baik". Di sisi lain, terdapat 1 parameter (kondisi prasarana dasar) yang mendapat penilaian "Kurang Baik", dan 1 parameter (ketersediaan transportasi umum) yang mendapat penilaian "Buruk". Dari kajian ini juga terdapat pembelajaran (*lesson learned*) yang dapat ditarik untuk menggambarkan kondisi rumah subsidi secara umum pada program Rumah Murah di Indonesia, yaitu mengenai (i) rendahnya kualitas rumah rumah subsidi terkait dengan kondisi fisik bangunan rumah dan kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang, dan (ii) keterbatasan suplai rumah subsidi pada pasar perumahan formal akibat minimnya jumlah pengembang swasta yang tertarik untuk membangun rumah subsidi.

Untuk meningkatkan kualitas rumah subsidi pada Program Rumah Murah, salah satu rekomendasi yang dapat diberikan berdasarkan kajian ini adalah penetapan kebijakan harga rumah subsidi yang lebih realistis, yang tetap terjangkau bagi MBR namun lebih atraktif bagi pengembang swasta. Dengan kebijakan harga rumah yang lebih realistis, yang ditunjang oleh pengaturan mengenai standar minimum kualitas

rumah subsidi yang lebih ketat, diharapkan kualitas rumah subsidi yang dibangun oleh kalangan pengembang menjadi lebih baik. Selain itu, dengan harga yang lebih atraktif, diharapkan jumlah pengembang yang tertarik untuk membangun rumah subsidi lebih banyak, sehingga pasar perumahan subsidi lebih kompetitif dalam menyediakan rumah subsidi yang layak huni dan terjangkau. Di sisi lain, untuk menjamin agar kualitas rumah subsidi yang dihasilkan oleh pengembang memenuhi standar rumah layak huni, maka peran pemerintah daerah perlu dioptimalkan untuk melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap proses perizinan dan konstruksi rumah subsidi yang dilakukan oleh pengembang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang telah memberikan beasiswa bagi penulis pertama, sehingga dapat menghasilkan kajian ini yang merupakan bagian dari tesis pada program beasiswa tugas belajar tersebut. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, dan Direktorat Evaluasi Bantuan Pembiayaan Perumahan, yang telah memberi dukungan dan bantuan dalam penyelesaian kajian ini.

DAFTAR PUSTAKA

[Dit. EBPP] Direktorat Evaluasi Bantuan Pembiayaan Perumahan. 2017. *Hasil Survei Pemantauan dan Evaluasi Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Bulan Januari-Agustus Tahun 2017*. Jakarta.

Buckley, Robert M., Achilles Kallergis, dan Laura Wainer. 2016. "The Emergence of Large-Scale Housing Programs: Beyond a Public Finance Perspective." *Habitat International* 54: 199–209. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.022>.

Kementerian PPN/Bappenas. 2015. *Indonesia: A Road Map for Housing Policy Reform*. Direktorat Permukiman dan Perumahan.

Keputusan Menteri PUPR. 2016. "Keputusan Menteri PUPR No. 552/KPTS/M/2016 Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan." Indonesia.

Masud, Muhammad Mehedi, Mohammad Nurul Azam, Muhammad Mohiuddin, Hasanul Banna, Rulia

Akhtar, A. S.A.Ferdous Alam, dan Halima Begum. 2017. "Adaptation Barriers and Strategies Towards Climate Change: Challenges in the Agricultural Sector." *Journal of Cleaner Production* 156: 698–706. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.04.060>.

"Materi Paparan Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PU-PR." 2015. Yogyakarta, 13 Agustus 2015: Ditjen Pembiayaan Perumahan.

Pemerintah Republik Indonesia. 2011. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan. 2017. "Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2017." <http://ppdpp.id/kinerja-penyaluran-dana-flpp-2/>. 2017.

Rosa, Yulinda. 2013. "Rumusan Metode Backlog Rumah." *Permukiman* 4 (2): 58–68. jurnalpermukiman.pu.go.id.

Sabaruddin, Arief. 2011. "Eco-Construction with Risha System Efficient Construction System." *Journal of Human Settlements* 5 (1 July): 30–38.

Tunas, Devisari, dan Andrea Peresthu. 2010. "The Self-help Housing in Indonesia: The Only Option for The Poor?" *Habitat International* 34 (3): 315–22. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.11.007>.

Wibowo, Andreas, Arief Sabaruddin, Edy Nur, dan Rian Wulan Desriani. 2013. "Menuju Indeks Biaya Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (IBK-RSM)." In *Seminar Nasional IX-2013 Teknik Sipil ITS: Peran Industri Konstruksi dalam Menunjang MP3EI*, 1–4.

Winayanti, Lana, dan Heracles C. Lang. 2004. "Provision of Urban Services in an Informal Settlement: A Case Study of Kampung Penas Tanggul, Jakarta." *Habitat International* 28 (1): 41–65. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(02\)00072-3](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00072-3).

Yap, Kioe Sheng. 2016. "The Enabling Strategy and its Discontent: Low-Income Housing Policies and Practices in Asia." *Habitat International* 54: 166–72. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.026>.