

Lembaga Lokal dan Masyarakat dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Anggi Arimurthy¹, Asnawi Manaf²

Diterima : 2 Agustus 2013

Disetujui : 28 Agustus 2013

ABSTRACT

Pekalongan City is one of the city in Indonesia who got the trust from the Ministry of People Housing to fulfill the needs of the livable housing for low incomes people through Rumah Inti Tumbuh (RIT). To enable low-income people access the formal housing, Pekalongan Government partnered with local institutions and low-income people itself. The purpose of this research is to examine the partnership system between local governments, local institution, and the community in fulfilling the needs of the livable housing for low incomes people which occurred in Pekalongan City. This research used the qualitative approach with in-depth interviews, observation method, field, and documents study. Analytical techniques used was qualitative descriptive). The research results obtained that the houses fulfillment mechanism system in the Pekalongan City cannot be released from the aspect of the provision of land and public facilities, low income communities selection of administration and finance, development stage by developing cooperative role as a developer of housing, and financing by utilizing Credit development/self help home improvement micro subsidized from the Ministry of People Housing. As for the pattern of the partnership the partnership model form composed mutualisme when juxtaposed with the partnership of the theory of Sulistiyani (2004: 131).

Key words: partnership, local government, housing, low-income people

ABSTRAK

Kota Pekalongan merupakan salah satu kota di Indonesia yang mendapat kepercayaan Kementerian Perumahan Rakyat dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui Rumah Inti Tumbuh (RIT). Untuk memungkinkan masyarakat berpenghasilan rendah mengakses rumah formal, Pemerintah Kota Pekalongan memitirakan lembaga lokal dan masyarakat berpenghasilan rendah itu sendiri. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji sistem kemitraan pemerintah daerah, lembaga lokal, dan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terjadi di Kota Pekalongan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode wawancara mendalam, observasi lapangan, dan pengkajian dokumen. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang didapat yakni bahwa sistem mekanisme pemenuhan kebutuhan rumah di Kota Pekalongan tidak bisa dilepaskan dari aspek penyediaan lahan beserta prasarana sarana umum, seleksi masyarakat berpenghasilan rendah secara administrasi maupun finansial, tahap pembangunan dengan mengembangkan peran koperasi sebagai pengembang perumahan sederhana, dan pembiayaan dengan memanfaatkan Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya mikro bersubsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat. Adapun pola kemitraan yang tersusun membentuk model kemitraan mutualisme apabila disandingkan dengan teori kemitraan dari Sulistiyani (2004: 131).

Kata kunci: kemitraan, pemerintah daerah, rumah, masyarakat berpenghasilan rendah

¹ Mahasiswa Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Undip, Semarang, Jawa Tengah

² Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Undip, Semarang, Jawa Tengah

Kontak Penulis : anggiari@yahoo.com

PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Rumah memiliki keterkaitan terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi penghuninya melalui *identity*, *security*, dan *stimulus* (Turner, 1972: 165). Pemenuhan kebutuhan rumah layak huni terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan permasalahan yang sulit dipecahkan. Hal ini dilatarbelakangi kemampuan pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu menyediakan dana partisipasi dalam pengadaan perumahan pada saat pengadaan dan penyediaan pengembangannya sangat minim (Budihardjo, 2006: 107). Sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah pendapatan per bulannya di bawah persyaratan untuk mendapatkan kredit kepemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara (Panudju, 1999: 3). Hal inilah yang menjadi kendala bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Selain masalah keterbatasan biaya, masalah lainnya yakni pandangan yang berlaku secara umum bahwa membangun rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dianggap tidak terlalu menguntungkan dan tidak bisa menghasilkan keuntungan dengan jumlah yang besar karena penghuninya adalah masyarakat yang memiliki keterbatasan biaya. Selain dianggap tidak secara kuantitas pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah jumlahnya relatif kecil (Panudju, 1999: 3). Hal ini mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah terutama di kawasan perkotaan hanya memiliki sedikit pilihan dalam memenuhi kebutuhan rumah layak huni. Salah satu upaya yang dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengupayakan kebutuhan rumah yakni membangun rumah swadaya. Rumah swadaya yang dibangun oleh kelompok berpenghasilan rendah ini berpotensi menjadi rumah kumuh apabila rumah swadaya yang ditempati ditingkatkan jumlahnya atau dibangun secara liar di daerah kumuh di beberapa bagian kota (Panudju, 1999: 5). Permasalahan ini tentunya akan menjadi sangat kompleks apabila tidak ada penyelesaiannya. Hal ini akan semakin diperparah dengan minimnya dukungan pemerintah dalam mendekatkan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran pemerintah sebagai *enabler* dalam proses perumahan dan permukiman sesuai UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman seyogyanya mendorong pemerintah untuk terus berupaya dalam mendorong pembangunan rumah terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk membantu keterbatasan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, diperlukan peran pemerintah yang besar baik menyangkut aspek pembangunan fisik maupun sarana lingkungan daerah permukiman (Budihardjo, 2006: 107). Salah satu peran pemerintah dalam mengupayakan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yakni pelaksanaan pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui kredit pembangunan atau perbaikan rumah swadaya mikro bersubsidi melalui kegiatan Rumah Inti Tumbuh (RIT) oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Rumah Inti Tumbuh (RIT) ini pada dasarnya melibatkan pemerintah daerah, lembaga lokal yakni lembaga keuangan mikro, dan masyarakat berpenghasilan rendah itu sendiri dan pada akhirnya mendorong kemitraan dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kota Pekalongan merupakan salah satu kota yang dianggap berhasil dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman pada tahun 2008 di Indonesia, terutama dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini diindikasikan dengan penyelenggaraan Rumah Inti Tumbuh (RIT) tiga tahapan berturut-turut dengan dukungan Kementerian Perumahan Rakyat dan perolehan penghargaan berupa Penghargaan Adiputera Puritama Tahun 2008 untuk pemerintah daerah dan Lembaga Keuangan Mikro dari Menteri Negara Perumahan Rakyat RI dalam rangka memperingati Hari UN-Habitat. Penyelenggaraan Rumah Inti Tumbuh (RIT) ini tidak hanya melibatkan pemerintah daerah, tetapi juga melibatkan lembaga lokal, dan masyarakat yang pada akhirnya mendorong kemitraan antara pemerintah daerah, lembaga

lokal, dan masyarakat. Pertanyaan penelitian yang muncul adalah “Bagaimana pemerintah kota Pekalongan bermitra dengan lembaga lokal dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah?”

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah keseluruhan peraturan dan teknik-teknik yang perlu diperhatikan dan diterapkan dalam usaha pengumpulan data dan analisis (Unaradjan, 2000: 1). Menurut pendapat ahli yang lain, metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu dengan memperhatikan empat kata kunci, yakni cara ilmiah, data, tujuan, dan kegunaan menurut Sugiyono (2006: 2). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Adapun sifat dari penelitian ini adalah induktif dan sering digunakan dalam penelitian yang berkaitan dengan individu, kelompok, masyarakat, bahkan hingga kelembagaan sosial atau pranata. Metode penelitian kualitatif ini berusaha memberikan penjelasan suatu fenomena secara kompleks dan mendalam. Peneliti berusaha menggali informasi berdasarkan observasi, wawancara, maupun kajian literatur dokumen yang diolah dan dianalisis sehingga dapat mengurai beberapa temuan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang dirumuskan.

GAMBARAN UMUM

Kota Pekalongan mempunyai luas wilayah sebesar 4.525 Ha dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah yang seluas 3.254.000 km². jarak terjauh dari utara ke selatan mencapai ± 9 km, sedangkan dari barat ke timur mencapai ± 7 km. Secara administratif kota Pekalongan terdiri dari 4 kecamatan yang terbagi lagi menjadi 47 kelurahan. Pemerintah kota Pekalongan juga telah mempunyai Program dalam bidang perumahan permukiman sampai dengan tahun 2010, yaitu “Membangun Keterpaduan Program untuk Percepatan Kota Pekalongan Bebas Rumah Tidak Layak Huni dan Bebas Kawasan Kumuh, dengan sistem “sapu lidi” mensinergikan program dari tingkat pusat, provinsi, dan kota dengan sasaran masyarakat miskin”. Untuk mencukupi kebutuhan perumahan sebagaimana tersebut di atas, Pemerintah telah merencanakan kegiatan, antara lain Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP), Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya (BSP2S), Plesterisasi, Pembangunan Rumah Inti Tumbuh, dan lain-lain. Program peningkatan kualitas kampung atau bedah kampung yang dilaksanakan tahun 2010 sebanyak 100 unit pemugaran rumah sekaligus penataan lingkungannya pada klaster kemiskinan di kelurahan Panjang Baru dan Panjang Wetan telah menjadi percontohan di Tingkat Nasional karena disinergikan dengan program penanggulangan kemiskinan “Tri Bina”. Pembangunan Rumah Inti Tumbuh (RIT) Griya Swadaya Asri Kandang Panjang telah dimulai sejak tahun 2006 (50 unit), 2008 (50 unit) dan tahun 2009 sehingga (44 unit) sehingga sampai dengan tahun 2010



Sumber :Bappeda Provinsi Jawa Tengah, 2010

GAMBAR 1
PETA ADMINISTRATIF KOTA PEKALONGAN

telah dibangun 144 unit rumah untuk PNS golongan rendah dan buruh dengan pembiayaan KPRS Mikro Bersubsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat dan bersinergi dari Dana APBD kota Pekalongan serta swadaya masyarakat setempat.

KAJIAN TEORI

Menurut pendapat ahli, kemitraan memiliki pengertian sebagai bentuk persekutuan antara dua pihak atau lebih yang membentuk suatu ikatan kerjasama atas dasar kesepakatan dan rasa saling membutuhkan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kapabilitas di suatu bidang tertentu, atau tujuan tertentu, sehingga dapat memperoleh hasil yang lebih baik (Sulistiyani, 2004: 129). Kemitraan merupakan salah satu tingkatan peran serta masyarakat dan memiliki pengertian sebagai adanya *sharing power* antara pihak masyarakat dan pihak pemegang kekuasaan berdasarkan kesepakatan bersama (Panudju, 1999: 75). Latar belakang kemitraan ini merupakan kritik terhadap pembangunan yang cenderung bersifat *top down*, dimana pemerintah mendominasi proses pembangunan dan mengabaikan sikap acuh swasta terhadap kelompok lemah (Sulistiyani, 2004: 94). Berdasarkan pengertian di atas, dapat diketahui bahwa pengertian kemitraan dalam konteks penelitian ini adalah adanya kesepakatan atau pembagian peran antara pemerintah, lembaga lokal, dan masyarakat sehingga pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat berjalan lebih optimal. Terdapat tiga mode kemitraan, antara lain sebagai berikut Sulistiyani (2004: 130):

1. *Pseudo partnership* (kemitraan semu)

Kemitraan semu merupakan bentuk kemitraan yang terjadi tetapi terjadi ketidakseimbangan antara satu pihak dengan pihak lainnya. Hal ini dikarenakan salah satu pihak belum mengetahui secara pasti tujuan yang ingin dicapai dan makna di balik persekutuan tersebut.

2. *Mutualism partnership* (kemitraan mutualistik)

Kemitraan ini merupakan kemitraan yang mengadopsi simbiosis mutualisme dimana dua pihak yang melakukan kemitraan ini merupakan bentuk kemitraan yang dilatarbelakangi oleh kesadaran pentingnya melakukan kemitraan karena adanya saling memberikan manfaat dan mendapatkan manfaat lebih serta mencapai tujuan secara optimal *Conjugation partnership* (kemitraan melalui peleburan dan pengembangan).

Kemitraan ini merupakan bentuk kemitraan dengan model konjugasi dimana masing-masing pihak pada awalnya memiliki kekurangan dalam mencapai usaha dan tujuan. Di samping itu, dampak lain dari kemitraan model konjugasi terdapat peningkatan kapasitas.

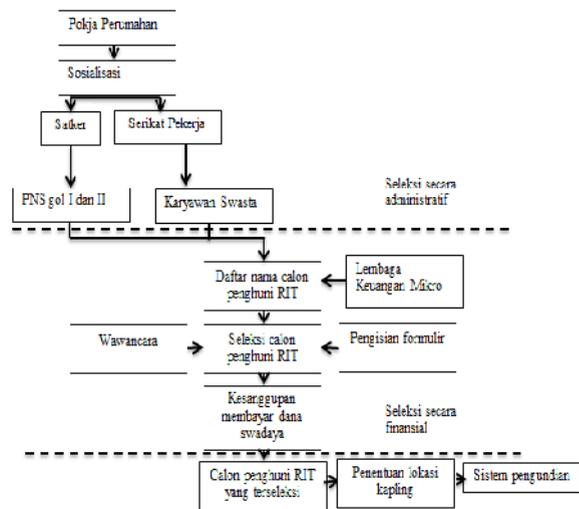
Permasalahan pokok perumahan meliputi masalah kependudukan, baik yang menyangkut pertumbuhan maupun penyebarannya, masalah tata ruang dan pengembangan wilayah, masalah pertanahan yang semakin langka dan terbatas; masalah penyediaan prasarana, masalah pembiayaan yang menyangkut kemampuan ekonomis masyarakat untuk menjangkau harga rumah yang layak; masalah teknologi, industri bahan bangunan dan industri jasa konstruksi; masalah kelembagaan; masalah peran serta masyarakat; serta masalah peraturan perundang-undangan (Yudohusodo, 1991:85). Lambannya upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perumahan dan permukiman yang sehat disebabkan belum terciptanya iklim yang memadai serta terbatasnya kemampuan Pemda untuk membiayai pembangunan perumahan dan permukiman (Sastra, 2006: 13). Untuk menjembatani kesenjangan tersebut maka perlu diupayakan sumber daya (*resource*) yang ada pada masyarakat serta dunia usaha melalui penciptaan kondisi yang dapat mendorong peningkatan partisipasi aktif masyarakat serta kemitraan antara pemerintah, masyarakat, dan dunia usaha. Kenyataan menunjukkan bahwa antara pemda, dunia usaha, dan masyarakat belum dapat bekerja sama secara optimal dalam

menangani pembangunan perumahan dan permukiman. Khususnya bagi Pemda, peningkatan peran serta masyarakat dan dunia usaha untuk membangun dan memelihara prasarana perumahan dan permukiman, menciptakan mekanisme kemitraan yang efektif antara pemerintah daerah, masyarakat, dan dunia usaha merupakan tantangan yang harus dihadapi dan diselesaikan.

ANALISIS KEMITRAAN PEMERINTAH KOTA PEKALONGAN, LEMBAGA LOKAL, DAN MASYARAKAT DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH BAGI MBR

Analisis Seleksi Penerima Manfaat

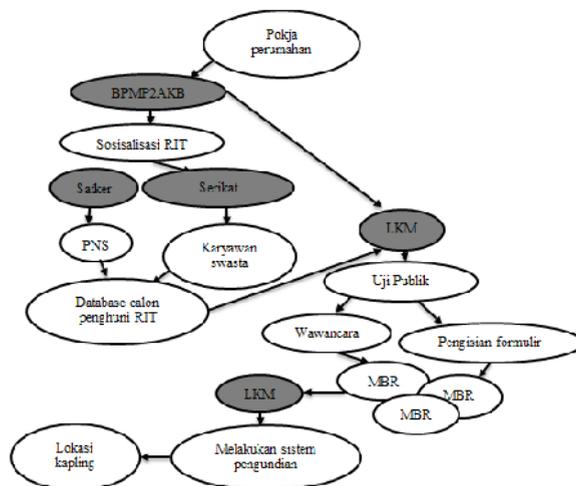
Langkah awal yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Pekalongan dalam mengimplementasikan Rumah Inti Tumbuh (RIT) yakni sosialisasi dan seleksi penerima manfaat. Seleksi dilakukan secara administratif maupun secara finansial. Seleksi penerima manfaat untuk kegiatan Rumah Inti Tumbuh (RIT) ini dilakukan dengan berbagai metode seperti wawancara dan pengisian formulir untuk kesanggupan membayar dana swadaya. Proses seleksi dilakukan oleh tim kelompok kerja perumahan dan permukiman kota Pekalongan beserta mitra yakni lembaga keuangan mikro yang ditunjuk. Untuk mitra pada tahapan Rumah Inti Tumbuh (RIT) I, mitra yang ditunjuk adalah koperasi serba usaha Pemuda Buana kota



Sumber: Bappeda Provinsi Jawa Tengah, 2010

GAMBAR 2
MEKANISME SELEKSI PENERIMA MANFAAT

Pekalongan (KSU Kopena). Untuk mitra pemerintah kota Pekalongan pada tahapan Rumah Inti Tumbuh (RIT) II, mitra yang ditunjuk adalah Koperasi Unit Desa Makaryo Mino. Mitra pemerintah kota Pekalongan untuk pelaksanaan Rumah Inti Tumbuh tahap III yakni PD. BPR BKK Pekalongan Barat. Setelah dilakukan seleksi, diadakan uji publik terhadap calon penerima. Uji publik ini dilakukan dengan menandatangani surat pernyataan kesanggupan membayar dana swadaya. Dana swadaya ini diajukan agar masyarakat memiliki turut berkontribusi dalam upaya pembangunan rumah yang ditujukan untuk mereka.



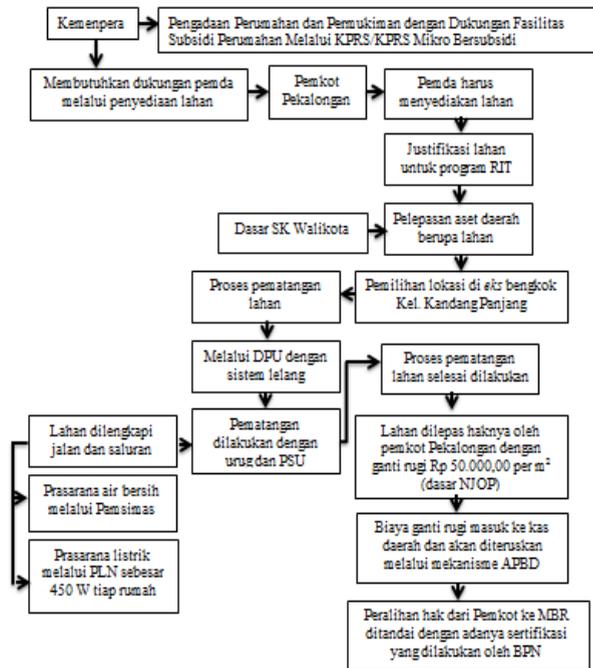
Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 3
LEMBAGA DAN PERAN KEMITRAAN SELEKSI PENERIMA MANFAAT

Mekanisme Pengadaan Lahan

Lahan yang disediakan oleh pemerintah kota Pekalongan untuk mengimplementasikan Program Rumah Inti Tumbuh (RIT) merupakan lahan eks bengkok kelurahan Kandang Panjang yang kemudian dijadikan aset oleh pemerintah kota Pekalongan. Lahan berupa aset pemerintah kota Pekalongan yang terletak di kelurahan Kandang Panjang dinilai layak dijadikan kawasan program Rumah Inti Tumbuh (RIT) berdasarkan kesepakatan kelompok kerja perumahan dan permukiman pemerintah kota Pekalongan. Beberapa faktor yang mendukung pemilihan lokasi di kelurahan Kandang Panjang yakni antara lain faktor luasan lahan yang tersedia untuk membangun sebanyak 144 unit rumah, peruntukan lahan tersebut memang diperuntukkan untuk kawasan permukiman, dan kawasan tersebut merupakan kawasan yang minim bencana seperti banjir dan rob pada awa pembangun Rumah Inti Tumbuh (RIT).

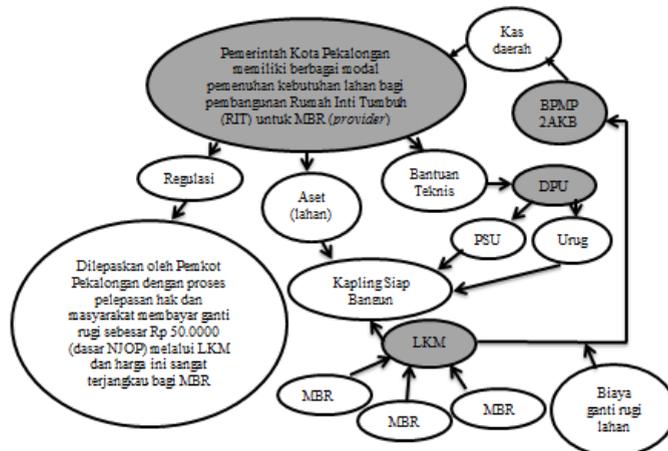
Untuk mempersiapkan lahan tersebut, pemerintah kota Pekalongan melalui Dinas Pekerjaan Umum juga telah mempersiapkan jalan dan saluran sebagai prasarana dan sarana umum yang melengkapi Rumah Inti Tumbuh (RIT) sebagai kawasan yang siap dikembangkan untuk dijadikan kawasan permukiman. Sedangkan untuk kebutuhan air bersih, Pemerintah Kota Pekalongan melalui Dinas Pekerjaan Umum juga mempersiapkan pamsimas dan untuk kebutuhan listrik, Pemerintah Kota Pekalongan juga mempersiapkan fasilitas listrik melalui PLN dengan menyediakan daya listrik sebesar 450 W tiap-tiap rumah.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 4
SKEMA PENYEDIAAN LAHAN RUMAH INTI TUMBUH KOTA PEKALONGAN

Untuk mempersiapkan lahan tersebut, pemerintah kota Pekalongan melalui Dinas Pekerjaan Umum juga telah mempersiapkan jalan dan saluran sebagai prasarana dan sarana umum yang melengkapi Rumah Inti Tumbuh (RIT) sebagai kawasan yang siap dikembangkan untuk dijadikan kawasan permukiman. Sedangkan untuk kebutuhan air bersih, Pemerintah Kota Pekalongan melalui Dinas Pekerjaan Umum juga mempersiapkan pamsimas dan untuk kebutuhan listrik, Pemerintah Kota Pekalongan juga mempersiapkan fasilitas listrik melalui PLN dengan menyediakan daya listrik sebesar 450 W tiap-tiap rumah.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

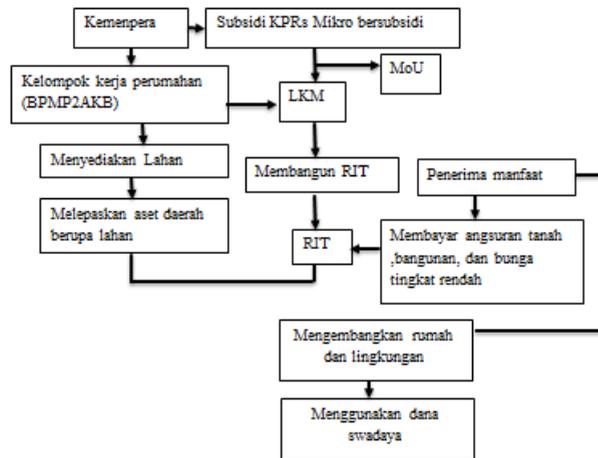
GAMBAR 5
LEMBAGA DAN PERAN KEMITRAN PENGADAAN LAHAN RUMAH INTI TUMBUH KOTA PEKALONGAN

Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan

Prakarasa pembangunan Rumah Inti Tumbuh (RIT) di kota Pekalongan ini tergolong pengorganisasian dari sisi permintaan akan tetapi dilihat secara terbalik. Beberapa masyarakat berpenghasilan rendah yang akan mengikuti seleksi sebelumnya bukan merupakan anggota lembaga keuangan mikro. Setelah adanya MoU antara Kemenpera dengan koperasi, sebagian masyarakat berpenghasilan rendah harus dicari dan diseleksi terlebih dahulu. Apabila mengacu kepada teori Kuswartojo (2005:109), maka persamaan karakteristik teori Kuswartojo dengan prakarsa pembangunan Rumah Inti Tumbuh Kota Pekalongan ini adalah adanya pembangunan suatu komunitas sebelum dibangun perumahan. Pembangunan komunitas ini bertujuan untuk menumbuhkan solidaritas Rumah Inti Tumbuh (RIT) dan partisipasi antara sesama masyarakat berpenghasilan rendah yang akan menjadi kekuatan dan pendorong pembangunan perumahan (Kuswartojo, 2005: 141). Apabila melihat kasus di lapangan, solidaritas masyarakat di Rumah Inti Tumbuh (RIT) terjadi sebelum adanya pembangunan karena adanya pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM).

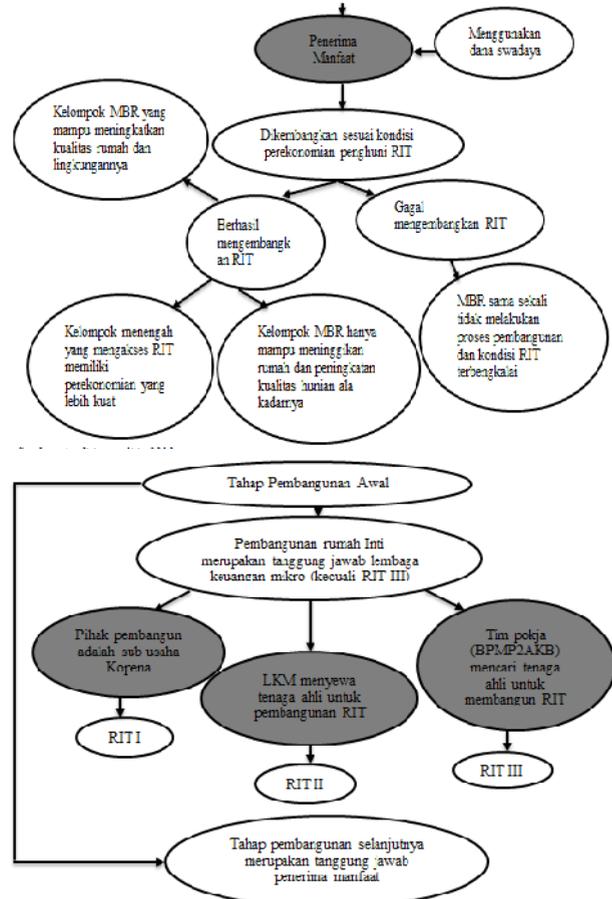
Analisis Pembiayaan Pembangunan

Untuk tahap pembiayaan, calon penerima manfaat membayar dengan mengangsur kepada lembaga mikro keuangan yang ditunjuk. Untuk Rumah Inti Tumbuh tahap 1 dan 2 jangka waktu angsuran selama 10 tahun, sedangkan untuk Rumah Inti Tumbuh tahap 3 jangka waktu angsuran selama 4 tahun. Adanya perbedaan ini dikarenakan BKK Pekalongan Barat merupakan BUMD milik Pemerintah Kota Pekalongan yang berbasis KPR, sedangkan



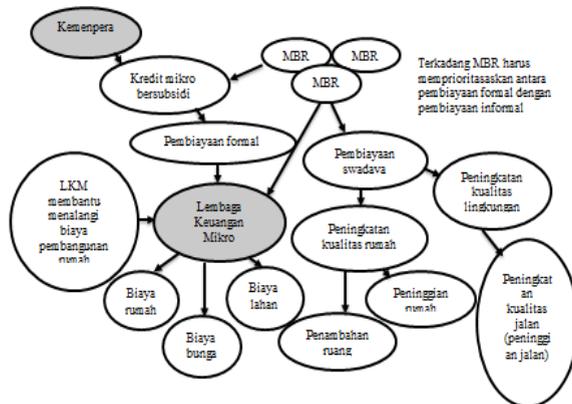
Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 8
MEKANISME PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN RUMAH INTI TUMBUH



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 7
LEMBAGA DAN PERAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH INTI TUMBUH KOTA PEKALONGAN



Sumber: Analisis peneliti, 2013

GAMBAR 9
MEKANISME PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN

masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumah mulai dari pinjaman dengan bunga lunak, pinjaman jangka panjang, kemitraan dengan koperasi atau lembaga keuangan mikro, dan kebijakan-kebijakan yang orientasinya kemudahan birokrasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Panudju, 1999: 115-118). Skema pembiayaan untuk mengatasi Rumah Inti Tumbuh (RIT) bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terjadi kota Pekalongan dikarenakan untuk mengakses biaya pembangunan. Hal ini dikarenakan lahan dan proses sertifikasinya sudah mendapat kemudahan dari pemerintah. Hal ini merupakan salah satu bentuk kemudahan regulasi dari sisi pembiayaan. Skema biaya pembangunan Rumah Inti Tumbuh (RIT) ini merupakan kategori kredit mikro bersubsidi. Mekanisme pembiayaan ini dilakukan dengan pinjaman bunga lunak yakni 6% selama jangka waktu kredit Rumah Inti Tumbuh (RIT) I dan II selama 10 tahun, sedangkan Rumah Inti Tumbuh (RIT) III selama 4 tahun. Selain itu, terdapat subsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat yakni sebesar Rp 10.000.000,00 untuk Rumah Inti Tumbuh (RIT) I dan II, dan Rp 9.000.000,00 untuk Rumah Inti Tumbuh (RIT) III. Untuk membantu pembiayaan, lembaga keuangan mikro seperti koperasi dan BPR BKK ditunjuk sebagai mitra bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adanya pembantuan KSM dalam mengelompokkan masyarakat berpenghasilan rendah merupakan salah satu strategi yang digunakan dalam mengorganisasikan masyarakat berpenghasilan rendah.

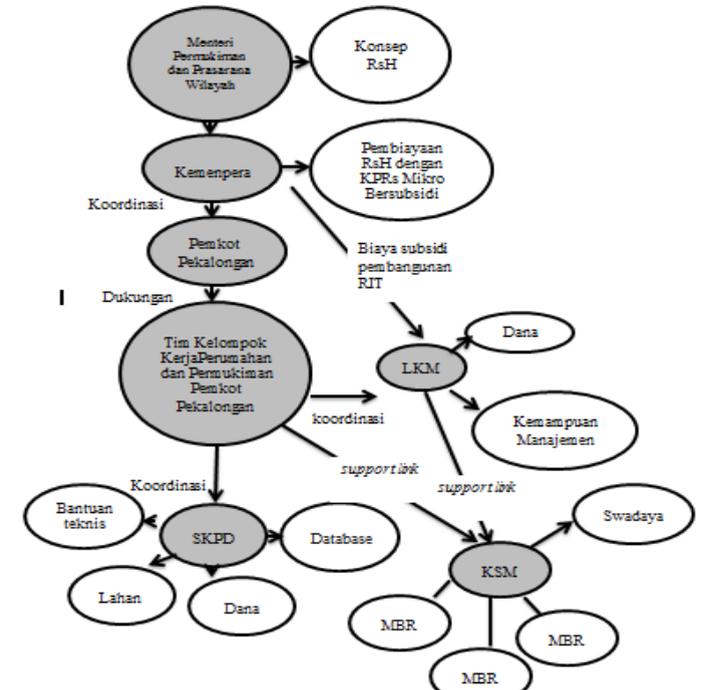
Hal ini sesuai dengan teori Panudju (1999: 119) bahwa selain dari lembaga keuangan yang dipermudah, berbagai strategi seperti adanya pembentukan kelompok-kelompok dalam masyarakat akan mempermudah mengakses bantuan secara kolektif sehingga bantuan dari berbagai pihak akan tersalurkan tepat sasaran. Hal ini tentunya akan mempermudah karena biaya produksi dapat ditekan seminimal mungkin sehingga biaya angsuran masyarakat berpenghasilan rendah menjadi lebih terjangkau Masyarakat berpenghasilan rendah sebagai sasaran Rumah Inti Tumbuh (RIT) memiliki kewajiban untuk mengangsur Rumah Inti Tumbuh (RIT) dalam jangka waktu tertentu. Sebagian masyarakat berpenghasilan rendah (Rumah Inti Tumbuh I, II, dan III) menunggak atau telat dalam mengangsur. Hal ini dikarenakan dalam mengangsur, terkadang masyarakat berpenghasilan rendah harus memprioritaskan antara pembiayaan formal dengan pembiayaan swadaya. Pembiayaan formal merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk membayar kredit di Lembaga Keuangan Mikro, sedangkan pembiayaan swadaya merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk peningkatan kualitas hunian maupun

Kopena dan KUD merupakan bentuk koperasi. Selain itu, Rumah Inti Tumbuh (RIT) tahap I dan II merupakan MoU dengan Penyediaan Perumahan Kemenpera sedangkan Rumah Inti Tumbuh (RIT) tahap III merupakan MoU dengan Deputi Kemenpera. Adanya keterbatasan kemampuan dari masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah susah mengakses lahan yang harganya semakin meningkat apalagi di kawasan perkotaan. Untuk mengatasi hal tersebut berbagai skema pembiayaan dirumuskan oleh pemerintah untuk mengurangi beban

kualitas lingkungan yang ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Seperti yang kita ketahui bahwa batasan penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah yang menempati Rumah Inti Tumbuh (RIT) adalah Rp 2.500.000,00. Kondisi lingkungan yang cenderung rob dan banjir terkadang “memaksa” masyarakat berpenghasilan rendah untuk lebih memprioritaskan pembiayaan swadaya daripada pembiayaan formal. Pada Rumah Inti Tumbuh (RIT) I dan II, jangka waktu pembiayaan yang cukup lama yakni selama melarbelakangi masyarakat berpenghasilan rendah yang lebih memprioritaskan pembiayaan swadaya. Kondisi ini berbeda pada Rumah Inti Tumbuh (RIT) III, dengan jangka waktu 4 tahun, masyarakat berpenghasilan rendah “didorong” untuk selalu membayar kewajibannya terhadap pembiayaan formal walaupun terdapat beberapa yang juga menunggak atau belum lunas dalam mengangsur. Ini merupakan salah satu kendala bagi lembaga keuangan mikro di Kota Pekalongan sebagai lembaga yang bermitra dengan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses Rumah Inti Tumbuh (RIT).

Proses Pembelajaran

Adapun proses pembelajaran yang dapat diambil dari studi kasus pengadaan Rumah Inti Tumbuh (RIT) ini dapat dilihat berdasarkan masing-masing komponen. Kita bisa melihat bahwa setiap pemangku kepentingan lokal seperti lembaga lokal dan masyarakat berpenghasilan rendah terlibat. Adanya pembagian peran di antaran masing-masing pemangku kepentingan memiliki keuntungan jangka panjang seperti peningkatan kapasitas. Peran pemerintah sebagai stimulan, regulator secara makro dan moniotring evaluasi hanya sebatas pemberian aturan secara umum, sedangkan aturan yang spesifik dan pelaksanaan operasional untuk mencapai kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dilakukan oleh *local power* itu sendiri.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 10
POLA KEMITRAAN PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH INTI TUMBUH (RIT) BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA PEKALONGAN

KESIMPULAN

Mekanisme pelaksanaan pembangunan Rumah Inti Tumbuh (RIT) di kota Pekalongan merupakan mekanisme yang terdiri dari pemrakarsa pembangunan yakni pemerintah kota Pekalongan beserta lembaga lokal, penyediaan lahan dengan memposisikan Pemerintah Kota Pekalongan sebagai *provider*, seleksi masyarakat berpenghasilan rendah dengan melibatkan database yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menggunakan seleksi administratif dan seleksi secara finansial, tahap pembangunan dengan memposisikan koperasi sebagai pengembang perumahan sederhana, dan pembiayaan dengan pemberian bantuan berupa KPRs mikro bersubsidi. Pemangku kepentingan memiliki peran masing-masing dalam pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah daerah dalam bermitra menggunakan *tools* berupa aset daerah, regulasi, kewenangan yang dimiliki serta akses terhadap pemerintah pusat. Lembaga lokal dalam bermitra bisa memanfaatkan kapasitasnya sebagai lembaga lokal yang mampu mendukung suatu daerah dalam “merumahkan” masyarakatnya melalui kemampuan manajemen yang dimilikinya. Masyarakat dalam bermitra menggunakan *tools* berupa kemampuan swadaya. Kemitraan yang terjadi di antara pemerintah daerah, lembaga lokal, dan masyarakat merupakan kemitraan mutualisme apabila disandingkan dengan teori Sulistiyani (2004: 131). Hal ini dikarenakan antara satu pihak dengan pihak yang lain saling diuntungkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: P.T. Alumni.
- Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB.
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumni.
- Sastra M, Suparno dan Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI OFFSET.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Qualitative and Quantitative Research Methods)*. Bandung: Alfabeta.
- Sulistiyani, Ambar Teguh. 2004. *Kemitraan dan Model-Model Pemberdayaan*. Yogyakarta: Gava
- Turner, John F.C. dan Robert Fichter. 1972. *Freedom to Build, Dweller Control of the Housing Process*. New York: Collier Macmillan.
- Unaradjan, Dolet. 2000. *Pengantar Metode Penelitian Ilmu Sosial*. Jakarta: Grasindo.
- Yudohusodo. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta Selatan: Yayasan Padamu Negeri.