

Hasil Penelitian

STRATEGI PERCEPATAN PENGENTASAN BACKLOG KEPEMILIKAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAERAH PERKOTAAN DI SUMATERA UTARA

(ACCELERATION STRATEGY FOR THE ALLEVIATION OF HOME OWNERSHIP BACKLOG FOR LOW-INCOME COMMUNITIES OF URBAN AREAS IN NORTH SUMATERA)

*Dumora Jenny Margaretha Siagian, Porman Juanda Marpomari Mahulae,
Sahat Christian Simanjuntak*

Badan Penelitian dan Pengembangan Provinsi Sumatera Utara
Jl. Sisingamangaraja No. 198 Medan 20126
Sumatera Utara - Indonesia
Email: jenny79.siagian@gmail.com

Diterima: 04 Februari 2021 ; Direvisi: 06 Mei 2021 ; Disetujui: 18 Mei 2021

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis berbagai permasalahan dalam upaya pengentasan backlog perumahan, serta menyusun strategi untuk mengentaskan permasalahan backlog kepemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Sumatera Utara. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan utama adalah pendekatan kualitatif, yang dilengkapi dan diperkuat pula dengan data yang bersifat kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi (pengamatan), wawancara mendalam, Focus Group Discussion (FGD) dan studi Pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi MBR diantaranya adalah belum jadi prioritas pembangunan daerah, lembaga kemitraan pembangunan bidang perumahan di daerah belum berjalan secara efektif, keterbatasan lahan dan anggaran di daerah, tidak tersedianya basis data MBR, serta kesulitan yang dialami perbankan untuk menyalurkan dana KPR FLPP kepada masyarakat pekerja informal dan berpenghasilan tidak tetap. Berdasarkan hasil analisis dengan strategi matriks SWOT, disimpulkan bahwa isu backlog perumahan bagi MBR harus menjadi salah satu prioritas pembangunan daerah, sehingga perlu adanya optimalisasi program pengembangan perumahan oleh Pemerintah Daerah dan Pusat untuk menambah hunian baru bagi MBR, membentuk Lembaga kemitraan PKP daerah yang efektif dalam upaya pengendalian laju pertumbuhan penduduk dan penyaluran pembiayaan perumahan bagi MBR, penambahan alokasi ruang kawasan pemukiman perkotaan dalam RTRW, serta peningkatan keberdayaan MBR perkotaan.

Kata kunci: backlog kepemilikan rumah, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), perkotaan

ABSTRACT

This study aims to understand the various problems in efforts to alleviate the housing backlog, as well as to present a strategy to alleviate the problem of housing backlog for low-income households in North Sumatra. This research uses descriptive method with the main approach is a qualitative approach, which is complemented and strengthened by quantitative data. The data collection techniques used were observation (observation), in-depth interviews, Focus Group Discussion (FGD) and literature study. The results showed that the problems with alleviation the home ownership backlog for MBR include not being a priority for regional development, institution of development partnerships in the housing sector in the regions have not been running effectively, limited land and budget in the regions, the unavailability of MBR databases, and difficulties experienced by banks to channeling FLPP KPR funds to informal workers and irregular income people. Based on the results of the analysis with the SWOT matrix strategy, it was concluded that the issue of housing backlog for low-income families should be one of the regional development priorities, so it is necessary to optimize housing development programs by the

Regional and Central Governments to add new housing for low-income people, to form an effective regional PKP partnership institution in efforts to control the rate of population growth and distribution of housing finance for low-income households, increase the allocation of space for urban residential areas in the RTRW, and increase the empowerment of urban MBR.

Keywords: home ownership backlog, low income community (MBR), urban

PENDAHULUAN

Hak atas perumahan dalam disiplin hak asasi manusia sering kali disamakan dengan hak rakyat atas tempat untuk hidup (Supriyanto, 2009), sehingga perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, termasuk masyarakat yang berpenghasilan rendah (selanjutnya disebut dengan MBR) dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Namun pada kenyataannya, tidak semua keluarga telah memiliki rumah hingga saat ini.

Kondisi yang menggambarakan masalah ketidakterpenuhinya kebutuhan perumahan secara keseluruhan, atau adanya kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah sering disebut sebagai Backlog Perumahan (Lucy, 2015). Pakpahan (2015) menyatakan bahwa backlog perumahan telah menjadi sebuah isu krusial di seluruh Negara di dunia, tak terkecuali Indonesia yang nota bene adalah Negara dengan penduduk terbanyak keempat di dunia setelah Tiongkok, India dan Amerika Serikat.

Mengacu pada data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) tahun 2015, kondisi ini dapat dipahami sebagai bentuk ketimpangan antara tambahan permintaan (*demand*) rumah yang sekitar 1,46 juta unit pertahunnya, dengan penawaran (*supply*) yang hanya sebesar 400 ribu unit. Dengan demikian, masih ada gap sebanyak 1,06 juta unit per tahun. Gap ini akan terus melebar tiap tahunnya jika pembangunan perumahan tidak bisa mengejar jumlah permintaan.

Isu backlog perumahan juga merupakan salah satu masalah pembangunan di Provinsi Sumatera Utara, seperti terlihat pada daftar permasalahan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan hasil evaluasi terhadap Rencana Pembangunan Daerah Jangka Menengah (RPJMD) Provinsi Sumatera Utara Tahun 2013-2017. Merujuk data Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri tahun 2016-2018, dapat diketahui bahwa Provinsi Sumatera Utara adalah Provinsi dengan rata-rata persentase rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri terbesar ketiga setelah DKI Jakarta dan

Kepulauan Riau. Bila rata-rata persentase tersebut dikalikan dengan rata-rata jumlah rumah tangga setiap provinsi pada periode tahun yang sama, dapat terlihat bahwa Provinsi Sumatera Utara adalah provinsi dengan jumlah rumah tangga belum memiliki rumah sendiri terbesar keempat (1.03 juta rumah tangga), setelah Jawa Barat, DKI Jakarta dan Jawa Timur.

Menyadari bahwa cenderung meningkatnya angka backlog kepemilikan rumah di Sumatera Utara, meski dalam kurun waktu 4 tahun belakangan, Pemerintah Pusat dan Daerah gencar menyelenggarakan program pembangunan perumahan dengan skema-skema yang telah direncanakan sebelumnya. Penting bagi Pemerintah Provinsi Sumatera Utara menyusun strategi baru dan lebih operasional yang dapat digunakan untuk mengurangi masalah tersebut.

Terkait pengentasan backlog perumahan, Dimiyati (2010) menyatakan beberapa strategi seperti penyusunan kebijakan yang mendorong konduktifitas pembangunan perumahan bagi seluruh pemangku kepentingan, meningkatkan koordinasi dan kerjasama kemitraan, memanfaatkan sumberdaya perumahan dan iptek serta kearifan lokal bidang perumahan, serta terus mengupayakan perbaikan dan dukungan sistem pembiayaan perumahan, dan juga pendataan dan penegakan hukum di bidang perumahan. Strategi saja belum cukup, tentu harus diikuti berbagai program aksi untuk mewujudkannya. Paramitha Kusuma Astuti dan Asnawi (2014) dalam penelitian yang berjudul Perencanaan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik menyusun perencanaan pembangunan rumah sederhana dengan teknologi Risha yang cepat dan murah bagi MBR yang *non-bankable* sehingga mereka dapat memenuhi kebutuhan rumahnya.

Sedangkan penelitian ini lebih fokus untuk memahami berbagai masalah dalam upaya pengentasan backlog perumahan, serta menyusun dan menawarkan strategi berupa rekomendasi kebijakan yang dapat dilakukan oleh pemangku kepentingan terkait untuk mengentaskan permasalahan backlog kepemilikan rumah bagi MBR di Sumatera Utara.

METODE

Penelitian dilakukan selama 5 (lima) bulan dimulai dari bulan Februari sampai Juni 2019 di

daerah perkotaan Provinsi Sumatera Utara. Merujuk data persentase rumah tangga yang belum memiliki rumah menurut Kabupaten/Kota tahun 2016 s.d 2018, maka lokasi penelitian yang dipilih adalah dengan persentase terbesar, yakni Kota Sibolga (53.5%), Kota Padang Sidempuan (47.6%), Pematang Siantar (45.8%), Medan (43.5%), Tanjung Balai (35.4%), Tebing Tinggi (35,5%) dan Binjai (30.6%).

Pembatasan subjek penelitian terhadap MBR dan wilayah kajian yang hanya pada wilayah perkotaan, lebih didasarkan pesan konstitusi yang mengamatkan agar kebijakan perumahan lebih diutamakan bagi kelompok masyarakat tersebut, dan data kepemilikan rumah yang menunjukkan bahwa permasalahan backlog kepemilikan rumah tersebut paling tinggi berada di wilayah perkotaan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan penelitian utama adalah pendekatan kualitatif, sehingga data yang utama adalah bersifat kualitatif. Akan tetapi untuk melengkapi analisis data kualitatif, maka akan diperkuat pula dengan data-data yang bersifat kuantitatif, dengan pemahaman bahwa penelitian ini menggunakan paradigma kualitatif yang dilengkapi dan diperkuat dengan data kuantitatif.

Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam pendekatan kualitatif ini adalah observasi (pengamatan), wawancara mendalam, Focus Group Discussion (FGD) dan studi Pustaka. Pengamatan (observasi) dilakukan terhadap aktifitas berbagai program penyediaan dan pembiayaan perumahan untuk mengatasi backlog perumahan bagi MBR yang sedang berlangsung. Sedangkan Wawancara dilakukan kepada para informan, yakni Pemerintah Pusat dan Daerah, pengembang perumahan, perbankan, serta informan kunci terdiri dari pejabat di lembaga-lembaga yang terkait program penyediaan dan pembiayaan perumahan untuk mengatasi backlog perumahan bagi MBR di tingkat Pusat, Provinsi dan Kabupaten.

Pemilihan personal sebagai perwakilan dari kelompok peserta informan tersebut dilakukan dengan metode *search sampling* seperti yang diterapkan oleh Kuswanda (2015). Yaitu dengan mencari personal dari kelompok peserta informan yang mengetahui informasi yang dibutuhkan peneliti. FGD dilaksanakan satu kali dengan melibatkan Perangkat Daerah terkait, pengembang perumahan, lembaga keuangan, dan pemerhati perumahan.

Pendekatan kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah survei untuk

mendeskripsikan pendapat MBR terhadap berbagai variabel terkait kendala kepemilikan rumah dan program-program pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi kelompok masyarakat tersebut. Survei dilakukan dengan menggunakan kuesioner terhadap 350 responden (50 orang setiap kota) yang dipilih secara purposif, dengan persyaratan bahwa responden adalah MBR sesuai dengan yang diatur pada UU Nomor 1 tahun 2011 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014.

Pengolahan dan analisis data dilakukan dalam 3 prosedur. *Pertama*, Pengolahan dan Analisis Kualitatif dilakukan dengan kategorisasi data, pengurutan dan perolehan intisari dari data yang sesuai dengan pertanyaan penelitian (De Vaus et al., 2002). Secara umum, analisis data kualitatif dalam penelitian ini akan melibatkan beberapa tahap termasuk: 1) pengorganisasian data; 2) kategorisasi tema dan pola; 3) mencari penjelasan alternatif atas data yang ditemukan; dan, 4) terakhir menulis laporan.

Kedua, pengolahan dan analisis kuantitatif dilakukan dengan analisis deskriptif yang bertujuan untuk menyajikan data atau hasil pengamatan dengan singkat dan jelas dalam bentuk tabel dan grafik atau diagram. Analisis dilakukan dengan bantuan *Microsoft Excel*. Selanjutnya prosedur *ketiga*, didasarkan pada hasil pendeskripsian hasil analisis kualitatif dan kuantitatif sebelumnya, data akan dibagi menjadi 2 bagian. Yaitu faktor internal dan faktor eksternal, untuk diidentifikasi dan dikategorikan sebagai kelompok *Strength, Weakness, Opportunity dan Threat*. Faktor-faktor tersebut kemudian akan dianalisis dengan matriks SWOT, untuk menentukan strategi *agresif, diversifikatif, defensive dan turn-around*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan penduduk dan kebutuhan perumahan, merupakan bagian terintegral bersifat dinamis, yang harus dicermati proses perubahannya dari waktu ke waktu. Kadangkala dalam perubahan tersebut terjadi keseimbangan dan ketidakseimbangan. Sebagai langkah bijaksana, sedini mungkin mestinya diantisipasi, dengan adanya kebijakan dan perencanaan yang bersifat holistik dan komprehensif. Sebab, Pertumbuhan penduduk menaikkan kebutuhan rumah.

Tabel 1. Kebutuhan rumah 5 tahun terakhir dan proyeksi tahun berikutnya di Sumatera Utara

Kabupaten/ Kota	Jumlah Kebutuhan Rumah Berdasarkan Jumlah Rumah Tangga											
	Data					Proyeksi Geometrik						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040
Nias	26945	26733	27034	28096	28241	28241	28241	28241	28241	28241	28241	28241
Mandailing Natal	99116	99972	100877	101910	102894	102894	102894	102894	102894	102894	102894	102894
Tapanuli Selatan	63558	63162	63672	64087	64479	64479	64479	64479	64479	64479	64479	64479
Tapanuli Tengah	71134	73626	75119	76601	78057	78057	78057	78057	78057	78057	78057	78057
Tapanuli Utara	67699	67316	67805	68316	68823	68823	68823	68823	68823	68823	68823	68823
Toba Samosir	43946	43845	44005	44248	44516	44516	44516	44516	44516	44516	44516	44516
Labuhanbatu	99272	102255	104137	106012	107833	107833	107833	107833	107833	107833	107833	107833
Asahan	162950	163567	164935	166430	167839	167839	167839	167839	167839	167839	167839	167839
Simalungun	217717	215694	216768	218065	219275	219275	219275	219275	219275	219275	219275	219275
Dairi	67821	66658	66825	67189	67492	67492	67492	67492	67492	67492	67492	67492
Karo	100606	103503	104955	106842	108622	108622	108622	108622	108622	108622	108622	108622
Deli Serdang	452793	465881	475365	485488	495351	495351	495351	495351	495351	495351	495351	495351
Langkat	246276	247586	249048	250971	252715	252715	252715	252715	252715	252715	252715	252715
Nias Selatan	62863	63356	64231	64864	65505	65505	65505	65505	65505	65505	65505	65505
Humbang Hasundutan	41000	41147	41493	41930	42333	42333	42333	42333	42333	42333	42333	42333
Pakpak Bharat	9565	9883	10171	10367	10544	10544	10544	10544	10544	10544	10544	10544
Samosir	30142	29759	29837	30007	30152	30152	30152	30152	30152	30152	30152	30152
Serdang Bedagai	151164	148033	148402	148942	149435	149435	149435	149435	149435	149435	149435	149435
Batu Bara	89895	91018	91899	92859	93800	93800	93800	93800	93800	93800	93800	93800
Padang Lawas Utara	55386	57563	58759	59973	61157	61157	61157	61157	61157	61157	61157	61157
Padang Lawas	56090	58254	59566	60900	62288	62288	62288	62288	62288	62288	62288	62288
Labuhanbatu Selatan	70244	72851	74316	75854	77380	77380	77380	77380	77380	77380	77380	77380
Labuhanbatu Utara	79948	80520	81295	82079	82822	82822	82822	82822	82822	82822	82822	82822
Nias Utara	27102	27262	27509	27738	27959	27959	27959	27959	27959	27959	27959	27959
Nias Barat	16715	16658	16756	15924	16017	16017	16017	16017	16017	16017	16017	16017
Sibolga	18858	18490	18566	18624	18688	18688	18688	18688	18688	18688	18688	18688
Tanjungbalai	34672	35209	35708	36151	36601	36601	36601	36601	36601	36601	36601	36601
Pematang Siantar	56753	57304	57844	58333	58803	58803	58803	58803	58803	58803	58803	58803
Tebing Tinggi	36423	36997	37478	37976	38403	38403	38403	38403	38403	38403	38403	38403
Medan	498046	502735	507205	511515	515649	515649	515649	515649	515649	515649	515649	515649
Binjai	59380	60204	60780	61518	62213	62213	62213	62213	62213	62213	62213	62213
Padangsidempuan	46911	46302	47014	47713	48407	48407	48407	48407	48407	48407	48407	48407
Gunungsitoli	27025	27413	27831	28179	28503	28503	28503	28503	28503	28503	28503	28503
Kebutuhan Rumah Sumatera Utara	3188015	3220756	3257205	3295701	3332796	3332796	3332796	3332796	3332796	3332796	3332796	3332796

Kondisi Pasokan Rumah di Sumatera Utara. Berdasarkan data kependudukan periode tahun 2012-2018, diketahui bahwa jumlah penduduk Sumatera Utara mengalami pertambahan setiap tahunnya, dengan pertumbuhan rata-rata 1.53 % per tahun. Sebagai data penghubung antara kondisi kependudukan dengan kebutuhan rumah tinggal adalah data jumlah rumah tangga, yang menunjukkan bahwa sejak tahun 2012 hingga tahun 2017, jumlah rumah tangga di Sumatera Utara terus bertambah dengan pertumbuhan rata-rata 1.25 % per tahun. Dengan mengasumsikan bahwa kebutuhan rumah adalah sama dengan jumlah rumah tangga yang ada, maka pertumbuhan jumlah kebutuhan rumah di Sumatera Utara adalah sama dengan pertumbuhan jumlah rumah tangga yang ada. Dengan menggunakan rumus proyeksi geometrik, maka kebutuhan rumah untuk tahun-tahun berikutnya dapat dihitung seperti yang disajikan pada tabel 1.

Kondisi saat ini, pasokan rumah baik itu yang bersumber dari swadaya maupun non swadaya, belum dapat memenuhi kebutuhan rumah yang dibutuhkan rumah tangga di Sumatera Utara. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, untuk mengetahui data pasokan rumah hanya dapat dilakukan dari sumber non swadaya melalui data realisasi pembangunan rumah per tahun dari para pengembang di Sumatera Utara, yakni Real Estate Indonesia (REI), Perum Perumnas cabang Sumatera Utara, dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) cabang Sumatera Utara. Sementara data rumah terbangun dari non swadaya tidak ada data pasti yang bisa didapat.

Namun dengan membandingkan kapasitas pasokan rumah antara sektor swadaya dan sektor non swadaya, Mungkasa (nd) menyatakan bahwa 70 persen investasi perumahan di negara-negara berkembang dilakukan oleh masyarakat secara swadaya, UN Habitat (2005) menyatakan bahwa selama tahun 2000 sekitar 70-80% perumahan dibangun di Indonesia dibangun secara informal

(swadaya), Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan (wawancara) menyatakan bahwa perbandingan pembangunan rumah antara sektor swadaya dan non swadaya berbanding 60% : 40%. Dimana 60% rumah dibangun sendiri oleh masyarakat secara swadaya.

Merujuk ketiga pernyataan tersebut, penelitian ini berasumsi bahwa perbandingan antara kontribusi perumahan swadaya dan non swadaya di Sumatera Utara adalah berkisar 60% swadaya dan 40% non swadaya, serta atas informasi yang diterima dari tiga pengembang perumahan (REI, Perum Perumnas dan Apersi) di Sumatera Utara, maka kapasitas pasokan rumah di Sumatera Utara dapat diestimasi dan diproyeksi seperti hasil perhitungan yang tersaji pada tabel 2.

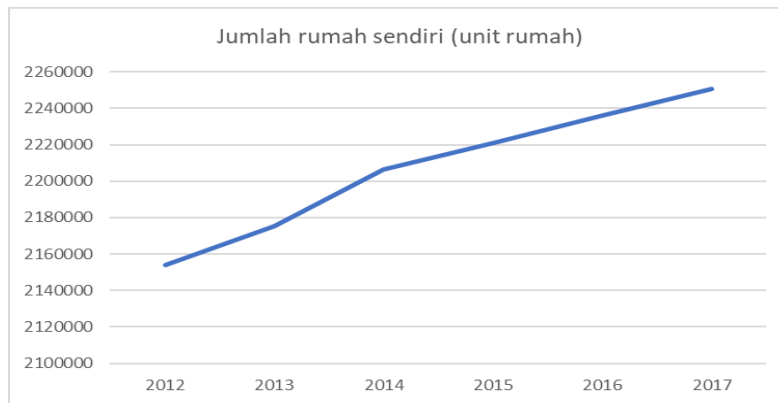
Sebagai pembanding, penelitian ini juga melakukan perhitungan pasokan rumah di Sumatera Utara berdasarkan data pertumbuhan persentase rumah tangga dan status kepemilikan rumah milik sendiri tahun 2012-2017, dengan mengasumsikan bahwa pertumbuhan rumah yang terjadi setiap tahunnya sama dengan selisih jumlah kepemilikan rumah sendiri tahun n dengan tahun sebelumnya (Gambar 1). Sehingga, dapat diberikan data proyeksi estimasi pasokan rumah di Sumatera Utara hingga tahun 2040 seperti pada tabel 3.

Berdasarkan data kebutuhan rumah di Sumatera Utara (tabel 1) dan estimasi pasokan rumah di Sumatera Utara (tabel 2 dan tabel 3), maka dapat divisualisasikan kapan produksi perumahan di Sumatera Utara akan dapat mengejar selisihnya terhadap kebutuhan perumahan (gambar 2). Dimana terlihat bahwa berdasarkan data produksi rumah yang dibangun secara swadaya dan non swadaya, penawaran rumah di Sumatera Utara akan dapat memenuhi permintaan pada sekitar tahun 2031. Sedangkan berdasarkan data rumah tangga dengan status kepemilikan rumah sendiri, penawaran akan dapat memenuhi permintaan pada sekitar tahun 2035.

Tabel 2. Estimasi pasokan rumah di Sumatera Utara tahun 2019-2040 berdasarkan data produksi rumah non swadaya dan swadaya

Sumber Kontribusi	Estimasi Pasokan Rumah							
	Data		Proyeksi Geometrik					
	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040
Non swadaya								
REI Sumatera Utara	17000	20878						
Perum Perumnas Sumatera Utara	424	1246						
Apersi Sumatera Utara	7000	7000						
Swadaya	36636	43686						
Produksi Rumah di Sumatera Utara	61060	72810	86821	103528	249592	601730	1450684	3497390

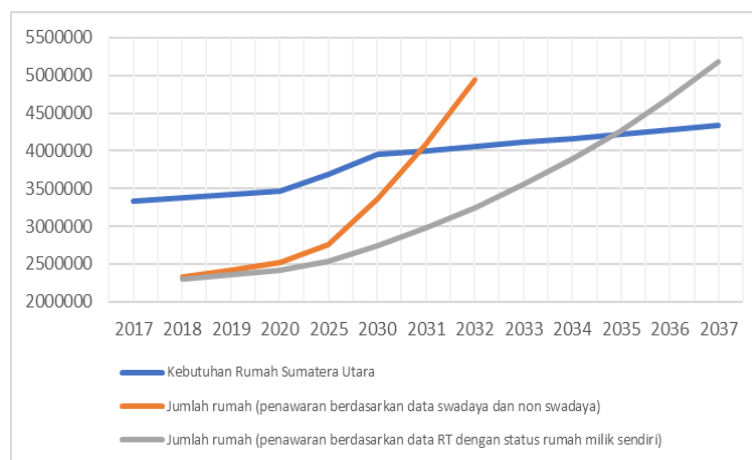
Sumber: Data penelitian (2019)



Gambar 1. Tren pertambahan jumlah rumah milik sendiri berdasarkan data persentase rumah tangga dengan status milik sendiri di Sumatera Utara, 2012-2017

Tabel 3. Estimasi pasokan rumah di Sumatera Utara tahun 2018-2040 berdasarkan data rumah tangga dengan status rumah milik sendiri

Parameter	2013	2014	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040
	Data			Proyeksi Geometrik						
Jumlah Rumah milik di Sumatera Utara	2175183	2206218	2250637							
Produksi Rumah milik di Sumatera Utara		31035	44419	50058	56413	63575	115562	210060	381831	694063



Gambar 2. Kondisi Produksi dan Kebutuhan Perumahan di Sumatera Utara

Namun perhitungan tersebut tentunya akan sangat dipengaruhi kondisi penawaran dan permintaan rumah yang terjadi setiap tahunnya. Sesuai teori permintaan dan penawaran, permintaan rumah akan tinggi bila harga dapat dijangkau oleh masyarakat. Namun sebaliknya, penawaran rumah hanya akan tinggi bila harga juga tinggi. Artinya, para pengembang hanya akan membangun rumah bila akan menguntungkan baginya. Demikian juga, masyarakat hanya akan mau membeli atau

membangun rumah bila harga jual dapat dijangkaunya.

Kebijakan Pembangunan Bidang Perumahan oleh Pemerintah Pusat dan Daerah. Pemerintah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan perumahan bagi masyarakat, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kebijakan pembangunan bidang perumahan Pemerintah mengacu pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah masing-masing

unsur pemerintah, sebuah aturan yang menjadi “patron” Pemerintah dan Pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan. Pada RPJMN 2015-2019, dinyatakan bahwa Pemenuhan hak dasar masyarakat untuk memiliki dan mengakses rumah tinggal yang layak adalah tantangan dalam menghilangkan kesenjangan pembangunan yang mampu meningkatkan standar hidup penduduk 40 persen terbawah dan memastikan bahwa penduduk miskin memperoleh perlindungan sosial.

Sasaran pembangunan bidang perumahan dalam RPJMN 2015-2019 adalah: 1) Terfasilitasinya penyediaan hunian layak khususnya untuk MBR; 2) Mendorong keswadayaan masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan tempat tinggal yang layak; serta 3) Peningkatan kualitas rumah tidak layak huni, termasuk penanganan kawasan permukiman kumuh. Dalam mencapai sasaran tersebut, maka ada 2 (dua) program yang diluncurkan oleh Pemerintah Pusat, yakni: Program Pengembangan Perumahan yang dilaksanakan dan ditanggungjawab oleh Kementerian PU dan Perumahan Rakyat, serta Program Pengembangan Pembiayaan Perumahan yang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan MBR untuk memiliki rumah melalui sejumlah program yang sudah berjalan seperti KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga Kredit Perumahan (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT).

Pemerintah Daerah yang menjadi lokasi penelitian pun masing-masing memiliki kebijakan pembangunan bidang perumahan, terutama dalam mendukung Pemerintah Pusat. Berdasarkan hasil pengumpulan data dokumen, serta wawancara yang dilakukan terhadap beberapa OPD di daerah penelitian, ditemukan bahwa: *Pertama*, Permasalahan pembangunan di bidang perumahan lebih fokus kepada kualitas lingkungan perumahan yang masih memerlukan perhatian. Selain mengenai kualitas kawasan pemukiman, permasalahan pembangunan bidang perumahan di setiap daerah juga menyoroti masalah kualitas hunian masyarakat, yang masih banyak bermukim di rumah dengan kualitas rendah, atau lebih dikenal dengan istilah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH).

Kedua, Dari delapan pemerintah daerah yang menjadi informan pada penelitian ini, hanya Pemerintah Provinsi Sumatera Utara yang menyampaikan permasalahan mengenai adanya kesenjangan jumlah rumah terbangun dengan jumlah yang dibutuhkan oleh masyarakat (Backlog Perumahan). Walaupun demikian, di

dalam perencanaan kegiatan pembangunannya, Pemerintah Provinsi tidak merencanakan akan membangun hunian baru. Dari delapan Pemerintah Daerah yang diamati, justru Pemerintah Kota Binjai yang merencanakan akan membangun rumah susun bagi MBR di daerah tersebut. Walaupun tidak menyampaikan adanya masalah backlog di daerahnya.

Ketiga, Strategi yang ditetapkan setiap pemerintah daerah dalam upaya pengentasan permasalahan pembangunan di bidang perumahan, pada umumnya adalah peningkatan kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana lingkungan permukiman dan perumahan rakyat. *Keempat*, Dua program umum yang menjadi andalan pemerintah daerah untuk melaksanakan arah kebijakan dan strategi pembangunan di bidang perumahan di Sumatera Utara, yaitu: 1) program pengembangan perumahan; dan, 2) program lingkungan sehat perumahan.

Realisasi Program Pengembangan Perumahan di Sumatera Utara. Program ini adalah upaya pemerintah menambah pasokan rumah untuk menurunkan akumulasi kekurangan tempat tinggal khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada pelaksanaan program ini, upaya yang dilakukan pemerintah pusat dan daerah adalah melakukan peningkatan kualitas perumahan, bantuan PSU perumahan, pembangunan rumah susun dan rumah khusus.

Berdasarkan hasil penelusuran dokumen, realisasi penyediaan perumahan melalui program pengembangan perumahan yang dilakukan Pemerintah Pusat dan Daerah di Sumatera Utara memperlihatkan bahwa dalam kurun waktu tahun 2015-2018, Pemerintah Pusat telah membangun rumah baru sejumlah 1,623 unit rumah. Sedangkan Pemerintah daerah (hanya Pemerintah Provinsi Sumatera Utara) hanya membangun 103 unit rumah, yang merupakan upaya relokasi korban bencana erupsi Gunung Sinabung di Kabupaten Karo. Selain itu, Pemerintah Pusat juga telah melakukan peningkatan kualitas rumah melalui kegiatan Rehabilitasi Tidak Layak Huni (RTLH) sebanyak 16,886 unit rumah dan bantuan PSU perumahan untuk sekitar 2,464 unit rumah yang tersebar di berbagai Kabupaten dan Kota di Sumatera Utara.

Hasil penelitian mendapatkan bahwa penambahan rumah baru dari program pengembangan perumahan oleh pemerintah di Sumatera Utara adalah sekitar 432 rumah/tahun. Bila dibandingkan dengan jumlah produksi rumah yang ada (Tabel 2 dan 3), maka dapat diketahui bahwa sebenarnya program pengembangan perumahan hanya berkontribusi

sekitar 0.6 persen dari produksi rumah yang ada. Artinya bahwa penambahan rumah dari program pengembangan perumahan oleh Pemerintah Pusat dan Daerah di Sumatera Utara, belum dapat berbuat banyak untuk menambah percepatan produksi rumah dalam memenuhi kebutuhan permintaan rumah yang ada. Untuk itu, dibutuhkan upaya lebih agar program tersebut dapat membantu penambahan pasokan rumah di Sumatera Utara.

Realisasi Program Pengembangan Pembiayaan Perumahan. Program ini bertujuan untuk meningkatkan kemampuan MBR untuk memiliki rumah. Skema utama pembiayaan perumahan yang menjadi suksesi program ini adalah penyaluran bantuan pembiayaan perumahan berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Pada tahun 2019 pemerintah telah menambah skema pembiayaan perumahan berupa dua program baru berbasis tabungan. Yaitu Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT).

Berdasarkan data realisasi penyaluran dana KPR FLPP di Sumatera Utara periode tahun 2014-2018, yang diterima peneliti dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Diketahui bahwa dalam periode lima tahun terakhir nilai dana FLPP yang telah di salurkan ke Provinsi Sumatera Utara telah mencapai Rp. 1.301.639.601.479, dengan jumlah unit rumah subsidi sebanyak 15.730 unit rumah (rata-rata 3.146 unit rumah/tahun). Berdasarkan informasi yang diterima dari pihak PPDPP, seluruh dana FLPP yang disalurkan di Provinsi Sumatera Utara dilakukan melalui mekanisme KPR perumahan subsidi oleh pengembang perumahan.

Artinya tidak ada MBR yang mendapat dana tersebut melalui mekanisme pembangunan rumah secara swadaya. Hal tersebut terjadi sebab biasanya MBR yang membangun rumah secara swadaya di atas lahan yang dimiliki sendiri, lebih memilih membangun secara mencicil, yang bila diakumulasikan akan melebihi batas harga yang dapat dibiayai oleh dana FLPP.

Membandingkan jumlah unit rumah yang telah dibiayai oleh dana FLPP dengan jumlah unit rumah yang terbangun oleh para pengembang pada tahun 2017 dan 2018, ternyata jumlah rumah yang didanai oleh KPR FLPP dan terjual kepada para MBR hanya berkisar 11%-16% dari jumlah keseluruhan rumah yang dibangun oleh para pengembang.

Bila diasumsikan bahwa 50% jumlah rumah yang dibangun oleh para pengembang adalah rumah bersubsidi, maka terdapat sekitar 9,500 sampai 9,800 unit rumah subsidi tersebut tidak diserap oleh MBR setiap tahunnya.

Bila perbandingan jumlah realisasi penyaluran KPR FLPP dan produksi rumah subsidi oleh para pengembang tersebut dianalisis lebih mendalam. Masih sedikitnya realisasi pembelian rumah melalui mekanisme KPR FLPP oleh MBR, menandai masih rendahnya tingkat antusiasme para MBR terhadap penawaran rumah yang diberikan. Menurut teori permintaan, hal ini dapat dipengaruhi oleh: 1) masih tingginya harga rumah yang ditawarkan, sehingga para MBR lebih memilih alternatif lain (menyewa dan menumpang); dan, 2) produk perumahan yang ditawarkan belum sesuai dengan yang diinginkan atau dibutuhkan oleh para MBR.

Namun, bila dilihat dari sisi penawaran. Produksi rumah subsidi oleh para pengembang yang terus meningkat, menandai masih layaknya harga pasar rumah subsidi tersebut (menguntungkan secara bisnis). Sehingga para pengembang terus meningkatkan produksinya setiap tahun. Dalam kondisi ini penawaran yang terus meningkat diakibatkan produk yang tetap laku dengan harga yang tinggi (harga tinggi penawaran tinggi).

Merujuk analisis tersebut, timpangnya perbandingan jumlah realisasi penyaluran KPR FLPP dan produksi rumah subsidi oleh para pengembang tersebut. Menimbulkan beberapa asumsi. *Pertama*, MBR masih belum mampu membeli rumah subsidi tersebut, walaupun dengan mekanisme KPR FLPP. Sehingga sisa rumah subsidi yang terbangun dibeli oleh masyarakat non MBR melalui sistem tunai atau melalui sistem KPR komersil. Dalam hal ini ada dugaan bahwa penyaluran dana KPR FLPP tidak tepat sasaran. Dimana rumah subsidi yang direncanakan akan disalurkan kepada para MBR, ternyata dibeli oleh masyarakat golongan non MBR.

Kedua, Data yang diinformasikan para pengembang tidak menjelaskan jumlah rumah subsidi terbangun yang sebenarnya. Sehingga terjadi ketimpangan data antara rumah terbangun dan realisasi KPR dengan dana FLPP yang terjadi. Asumsi ini menduga bahwa para pengembang memang hanya membangun rumah subsidi sekitar 11%-16%, dari keseluruhan rumah yang dibangun. Dan sisanya adalah rumah komersil yang dipasarkan kepada masyarakat non MBR.

Permasalahan Pengentasan Backlog Perumahan di Sumatera Utara. Berdasarkan wawancara yang dilakukan terhadap para

kelompok aktor, yang terdiri dari: 1) pemerintah Pusat; 2) pemerintah daerah (Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Pemerintah kota yang menjadi lokasi penelitian; 3) pengembang perumahan (REL, APERSI dan Perumnas); dan 4) Perbankan (BTN), dapat diberikan hasil

identifikasi permasalahan implementasi kebijakan penyediaan dan pembiayaan perumahan dalam pengentasan backlog perumahan di Sumatera Utara yang dihadapi oleh para aktor seperti disajikan pada Tabel 4.

Tabel 4. Identifikasi permasalahan implementasi kebijakan penyediaan dan pembiayaan perumahan dalam pengentasan backlog perumahan di Sumatera Utara

No.	Informan	Permasalahan
1	<p>Pemerintah Pusat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ditjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR 2) Ditjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR 3) Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian PUPR 	<p>Kendala dalam pelaksanaan penyediaan dan pembiayaan perumahan bagi MBR khususnya di Sumatera Utara. Yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Target Pembangunan perumahan pada level Nasional belum diterjemahkan dengan baik dalam dokumen perencanaan pembangunan Daerah, sehingga kegiatan pembangunan perumahan nasional di daerah belum terintegrasi. Sebagian besar Daerah belum memiliki Basis Data Perumahan dan Kawasan Pemukiman (PKP) dan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) yang telah menjadi Perda 2. Pembangunan bidang perumahan belum menjadi prioritas pembangunan di daerah, terbukti masih sangat terbatasnya sumberdaya (SDM dan anggaran biaya). Akibatnya permasalahan terkait regulasi perizinan, ketersediaan lahan dan sharing pembiayaan pembangunan belum terselesaikan. 3. Belum terbentuk dan/atau tidak berjalannya secara efektif lembaga kemitraan (pemerintah, swasta, akademisi dan masyarakat) pembangunan bidang perumahan di daerah, sehingga adanya tumpang tindih program dan kegiatan antar perangkat daerah (khususnya yang membidangi perumahan, sosial dan kesehatan).
2	<p>Pemerintah Daerah (Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Pemerintah kota yang menjadi lokasi penelitian)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prov. Sumatera Utara <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman • SNVT Wilayah Sumatera Utara • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah • Pokja PKP Prov. Sumatera Utara 2. Kota Medan <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman 3. Kota Tebing Tinggi <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 4. Kota P. Siantar <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 5. Kota Tanjung Balai <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 6. Kota Sibolga <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan 	<p>Ada empat masalah utama yang saling berkaitan satu sama lain. Yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Keterbatasan kewenangan, akibat tidak sinkronnya aturan kewenangan antara UU No.1 Thn 2011 yang menyatakan bahwa Pemerintah Daerah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan perumahan dengan UU No. 23 Thn 2014 yang menyatakan sebaliknya bahwa urusan perumahan untuk MBR sepenuhnya tanggung jawab Pemerintah Pusat. Menurut para informan, satu-satunya upaya yang dapat dilakukan untuk mempercepat pengentasan backlog perumahan di daerahnya masing-masing adalah dengan memaksimalkan peran pemerintah daerah. 2) Keterbatasan anggaran; Berdasarkan pengakuan para informan, dengan tidak adanya kewenangan daerah pada urusan perumahan bagi MBR maka penganggaran pada urusan perumahan terdampak, dan hanya difokuskan pada peningkatan kualitas lingkungan pemukiman dan kualitas hunian rakyat. Adapun upaya alternatif yang dapat dilakukan untuk mendukung pengembangan perumahan, pemerintah daerah hanya dapat menganggarkan biaya bantuan PSU. 3) Keterbatasan lahan dan alokasi ruang; Berkaitan dengan ketidakmampuan Pemerintah Daerah untuk melaksanakan Peraturan Menteri PUPR No. 01/PRT/M/2018 dalam penyediaan lahan yang sesuai dengan persyaratan teknis. Selain keterbatasan anggaran Pemerintah Daerah untuk membeli lahan, juga diakibatkan oleh terbatasnya lahan yang tersedia dan sesuai dengan persyaratan teknis. Seperti: 1) sesuai dengan RTRW; 2) tersedia jalan akses ke lokasi; 3) bebas dari bencana banjir dan longsor; 4) tidak melanggar garis sempadan bangunan, sungai, dan pantai; 5) tersedia pasokan daya listrik sesuai dengan kebutuhan; dan 6) tersedia pasokan sumber air bersih lainnya

No.	Informan	Permasalahan
	<p>Pemukiman</p> <ul style="list-style-type: none"> • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah • Dinas Pekerjaan Umum <p>7. Kota Padang Sidempuan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah <p>8. Kota Binjai</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman • Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 	<p>sesuai dengan kebutuhan</p> <p>4) Tidak tersedianya basis data MBR. Berdasarkan hasil pengumpulan data yang dilakukan, diketahui bahwa ternyata semua stakeholder di lokasi penelitian tidak memiliki data mengenai MBR yang belum memiliki rumah di daerahnya masing-masing. Seringkali program yang dilakukan, seperti program bedah rumah berdasarkan data kemiskinan. Selain itu juga, MBR yang tinggal di lokasi penelitian bisa dipastikan tidak semua merupakan masyarakat lokal. Sehingga data MBR yang tidak memiliki rumah sudah seharusnya ada di setiap daerah. Seperti yang dikatakan oleh PKP Medan:</p> <p><i>“iya, makanya saya bilang pak kalau sebetulnya kita harus punya database yang sama. Sebetulnya backlog di daerah kabupaten perbatasan dengan backlog di Kota Medan sama tidak, jangan-jangan orgnya itu juga. Dipindah sana pindah sini jangan-jangan orang yang sama, sementara backlog terhitung besar. Kalau dia sudah punya rumah tapi dia warga medan, itukan berarti ada link yang hilang terhadap data yang sama tadi. Harusnya dia tidak dapat rumah lagi. Kalau pun dia dapat rumah tentunya konsekuensinya ya secara swadaya dia sah aja mempunyai rumah ke-2 tapi kalau di insentif penuh ya tidak. Tapi ya tadi kita harus punya data link yang sama berapa yang bener backlog itu. By name by adres, NIK nya sama tidak.”</i></p> <p>Database MBR yang belum memiliki rumah sangat penting agar penyediaan rumah bisa tepat sasaran. Menurut Kadis PKP Kota Pematang Siantar, contohnya pada program rehabilitasi rumah tidak layak huni, kadangkala ada rumah yang tidak layak huni direhabilitasi, padahal sebenarnya pemilik rumah tidak tinggal disitu dan rumah tersebut pun bukan merupakan rumah satu-satunya yang dimilikinya. Namun karena yang tinggal disitu adalah MBR, rumah tersebut menjadi terdata perlu direhab. Sehingga data-data yang seperti kondisi tersebut perlu diklarifikasi.</p>
3	<p>Pengembang Perumahan REI, APERSI dan Perumnas</p>	<p>Peran pengembang di dalam penyediaan dan pembiayaan perumahan MBR adalah yang paling dominan. Tanpa suplai rumah dari pengembang mustahil program penghapusan backlog akan terealisasi (Balitbang PUPR, 2016). Karena selama ini suplai rumah dari pemerintah hanya kurang lebih 10% dari suplai rumah total dan sisanya dipenuhi oleh para pengembang. Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan para pengembang, terungkap bahwa masih banyak persoalan yang dihadapi para pengembang untuk mendukung program pengentasan backlog perumahan, yakni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mahal dan terbatasnya lahan. Kondisi terbatasnya lahan ini di daerah perkotaan diakibatkan harga lahan yang sudah terlalu mahal, dan terbatasnya peruntukan lahan untuk kawasan budidaya perumahan yang diatur dalam RTRW Kota. 2. Masih sulitnya perizinan. Dalam wawancara, diketahui bahwa meskipun rentang waktu proses perizinan telah diatur dalam PP Nomor 64 Tahun 2016, proses perizinan di setiap daerah Sumatera Utara masih memakan waktu yang lama. 3. Sulitnya penyediaan jaringan PSU. Permasalahan ini berhubungan dengan posisi lahan perumahan terhadap fasilitas sarana dan prasarana infrastruktur listrik, air bersih, telekomunikasi dan terutama transportasi. 4. Dibatasinya kuota dana KPR FLPP. Berdasarkan konfirmasi yang dilakukan peneliti terhadap pihak PPDPP Kementerian PUPR, diakui bahwa memang pada tahun 2019 penyaluran dana KPR FLPP akan dibatasi. 5. Kenaikan harga rumah subsidi FLPP yang masih rendah. Menurut para pengembang, kenaikan harga rumah subsidi FLPP yang ditetapkan Pemerintah masih terlalu rendah dan belum sesuai dengan terus meningkatnya tingkat kemahalan konstruksi dan tingkat inflasi di setiap tahunnya.

No.	Informan	Permasalahan
4	Perbankan Bank Tabungan Negara (BTN)	<p>Beberapa permasalahan yang dihadapi lembaga pembiayaan Perbankan dalam mendukung penyaluran dana FLPP bagi MBR, sekaligus penyalur kredit konstruksi dan kredit pemilikan lahan bagi para pengembang. Yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sulit menyalurkan KPR FLPP kepada masyarakat pekerja informal dan berpenghasilan tidak tetap. Hal ini dikarenakan, dalam penyaluran dana KPR FLPP bagi pekerja informal dan berpenghasilan tidak tetap memerlukan waktu dan sumber daya lebih banyak dalam proses appraisalnya. Lagipula, adanya resiko gagal kredit yang lebih besar pada kalangan tersebut. 2. Pengajuan akad kredit sebelum rumah selesai dibangun. Permasalahan ini terkait strategi para pengembang yang lebih memilih akan membangun rumah, setelah akad kredit telah dilaksanakan. Hal ini tentunya memberikan resiko besar pihak Bank penyalur kredit, sebab bangunan yang dijadikan sebagai jaminan kredit ternyata belum ada atau belum selesai dikerjakan. Sehingga beresiko terhadap terjadinya gagal kredit. 3. Untuk menjaga keberlangsungan kasnya Bank BTN belum dapat mengaplikasikan uang muka dibawah 5%. Selain itu, Bank BTN juga harus membebankan biaya notaris, biaya SKMHT, biaya appraisal, biaya administrasi, biaya provisi bank, dan angsuran pertama kepada debitur. Dengan terbatasnya kemampuan sebagian para MBR untuk menyediakan dana besar di awal kredit, penyaluran KPR FLPP sering tidak dapat diaplikasikan kepada para MBR tersebut. 4. Adanya permasalahan rumah yang tidak dihuni, dialihkan atau proses dialihkan kepada pihak lain. Permasalahan ini adalah salah satu tantangan yang harus dihadapi Bank BTN atas resiko terhambatnya angsuran kredit dari para debitur, karena menjadi catatan buruk bagi kinerja Bank BTN sebagai penyalur dana FLPP tersebut.

Strategi Percepatan Pengentasan Backlog Kepemilikan Rumah Bagi MBR di Daerah Perkotaan di Sumatera Utara. Identifikasi Faktor Internal dan Eksternal.

Berdasarkan pendeskripsian kondisi umum dan permasalahan yang dihadapi, dalam upaya pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi MBR di daerah perkotaan Provinsi Sumatera Utara sebelumnya. Dapat diidentifikasi elemen faktor internal (Strength dan Weakness) serta elemen faktor eksternal (Opportunity dan Threat) upaya pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi MBR di daerah perkotaan di Sumatera Utara, yang dapat dikombinasikan dalam matriks SWOT.

Matriks SWOT dibuat untuk merumuskan strategi percepatan pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi MBR perkotaan di Sumatera Utara (Tabel 5). Di dalam identifikasi yang dilakukan, tidak banyak kemampuan efektif yang dimiliki Pemerintah daerah Provinsi dan Kota di Sumatera Utara, untuk memanfaatkan peluang dan menangani kelemahan dan ancaman yang ada.

Berdasarkan 7 (tujuh) elemen yang teridentifikasi dalam faktor internal, hanya 2 (dua) elemen yang tergolong sebagai kekuatan. Sedangkan yang lainnya adalah keterbatasan kemampuan Pemerintah daerah, ditambah

kinerja yang belum optimal untuk mempermudah produktifitas pembangunan perumahan. Dari sisi lingkungan eksternal, terdapat 3 (tiga) elemen peluang yang berasal dari pemerintah pusat dan pelaku pengembangan perumahan di Sumatera Utara. Ketiga elemen peluang ini adalah hal positif yang dapat dimanfaatkan untuk “menutupi” berbagai kelemahan yang dimiliki oleh Pemerintah daerah di Sumatera Utara. Bahkan sangat dimungkinkan, bahwa strategi percepatan yang direncanakan dalam penelitian ini, akan sangat bergantung pada ketiga elemen tersebut.

Lingkungan eksternal juga memberikan berbagai tantangan yang berasal dari kondisi sosial ekonomi kelompok sasaran, kondisi perekonomian regional maupun global yang mempengaruhi harga-harga, dan dari sisi kinerja kelompok pengembang yang tentunya berorientasi pada keuntungan.

Analisis Strategi. Berdasarkan analisis strategi menggunakan matrik SWOT pada tabel 7, dapat dirumuskan 4 strategi utama yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Provinsi dan Kota di Sumatera Utara, untuk mempercepat pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi MBR di daerah perkotaan. Strategi yang disarankan adalah sebagai berikut.

Tabel 5. Matriks SWOT strategi percepatan pengentasan backlog kepemilikan rumah bagi MBR perkotaan di Sumatera Utara.

	<p>Strength</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Telah terbentuknya perangkat daerah yang khusus menangani urusan perumahan dan kawasan pemukiman di daerah 2. Adanya program pengembangan perumahan di dalam perencanaan pembangunan daerah 	<p>Weakness</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Terbatasnya biaya pembangunan bidang perumahan di daerah 2. Terbatasnya kewenangan daerah terkait pembangunan rumah bagi MBR 3. Belum adanya basis data MBR 4. Mahalnya lahan dan terbatasnya alokasi ruang 5. Masih sulitnya perizinan di daerah
<p>Opportunity</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya program pengembangan perumahan dan program pengembangan pembiayaan Perumahan oleh Pemerintah Pusat 2. Produktifitas pengembang perumahan yang tinggi 3. Tersedianya teknologi perumahan alternative 	<p>Strategi agresif (SO)</p> <p>Optimalisasi Program Pengembangan Perumahan Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat, untuk menambah hunian baru bagi MBR di daerah perkotaan Sumatera Utara. Dengan memanfaatkan teknologi RISHA dan RUSPIN</p>	<p>Strategi diversifikasi (ST)</p> <p>Mendukung penuh pembangunan perumahan bagi MBR yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan pada para pengembang (penyediaan lahan/pemanfaatan lahan tidak produktif, sharing target pembangunan perumahan dengan Pemerintah pusat, pendataan dan pemetaan MBR perkotaan, penambahan alokasi ruang Kawasan pemukiman perkotaan dalam RTRW, optimalisasi implementasi PP 64 Tahun 2016).</p>
<p>Threat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat 2. Biaya produksi perumahan yang terus meningkat 3. Tingkat pendapatan MBR yang rendah 4. Mayoritas MBR tergolong <i>non-Bankable</i> 5. Urbanisasi yang terus berlangsung 6. Kuota dana KPR FLPP yang dibatasi 7. Program pembiayaan perumahan yang tidak tepat sasaran kepada MBR 	<p>Strategi defensive (WO)</p> <p>Membentuk Lembaga kemitraan PKP daerah yang efektif (pemerintah daerah, akademisi, swasta, lembaga pembiayaan dan masyarakat), dalam upaya pengendalian laju pertumbuhan penduduk, peningkatan keberdayaan MBR perkotaan, pemberian insentif pengembangan perumahan, kontrol penyaluran pembiayaan perumahan bagi MBR, dan pengendalian arus urbanisasi.</p>	<p>Strategi turn around (WT)</p> <p>Menjadikan isu backlog kepemilikan rumah bagi MBR sebagai salah satu prioritas pembangunan daerah.</p>

Pertama, Strategi *agresif*. Optimalisasi Program Pengembangan Perumahan Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat, untuk menambah hunian baru bagi MBR di daerah perkotaan Sumatera Utara dengan memanfaatkan teknologi RISHA dan RUSPIN. Dalam strategi ini, upaya yang dapat dilakukan Pemerintah daerah Provinsi dan Kota adalah mengarahkan kegiatan-kegiatan pada program pengembangan perumahan, baik yang ada di dalam rencana pembangunan daerah maupun yang berasal dari Pemerintah pusat. Untuk menambah hunian baru berkonsep rumah susun (sewa/milik) atau rumah khusus di daerah perkotaan di Sumatera Utara. Pembangunan hunian baru tersebut dapat memanfaatkan teknologi RISHA dan RUSPIN yang telah

dikembangkan oleh Puslitbang Perkim Kementerian PUPR, untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi pembangunan yang dilakukan.

Kedua, Strategi *diversifikatif*. Mendukung penuh pembangunan perumahan bagi MBR yang dilakukan Pemerintah Pusat dan Para pengembang. Strategi ini dapat dilakukan dengan: a) Optimalisasi anggaran pembangunan daerah untuk menyediakan lahan tapak pembangunan rumah susun dan khusus di perkotaan, dan/atau memanfaatkan lahan tidak produktif yang ada di dalam dan/atau di sekitar wilayah perkotaan; b) Menerapkan mekanisme sharing target penyediaan perumahan bagi MBR dengan Pemerintah Pusat. Dalam hal ini, Pemerintah daerah Provinsi dan Kota di

Sumatera Utara menyusun rencana percepatan pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya bagi para MBR perkotaan di Sumatera Utara. Yang diajukan kepada Pemerintah pusat, untuk dijadikan target pembangunan Bersama; c) Pendataan dan pemetaan MBR perkotaan dengan memanfaatkan perangkat kelurahan; d) Menambah alokasi ruang untuk kawasan permukiman di dalam dokumen RTRW daerah Kota; dan, e) Optimalisasi implementasi PP 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Ketiga, Strategi *defensive*. Membentuk lembaga kemitraan perumahan dan pemukiman daerah yang efektif, dari unsur pemerintah daerah, akademisi, swasta, lembaga pembiayaan dan masyarakat. Untuk bekerjasama dalam upaya: a) pengendalian laju pertumbuhan penduduk; b) peningkatan keberdayaan MBR perkotaan; c) pemberian insentif pengembangan perumahan (keringanan-keringanan biaya pengurusan izin, PBB, dan bantuan biaya PSU bagi pengembangan perumahan); d) kontrol penyaluran pembiayaan perumahan bagi MBR; dan, e) pengendalian arus urbanisasi. *Keempat*, Strategi *turn around*. Menjadikan isu backlog kepemilikan rumah bagi MBR sebagai salah satu prioritas pembangunan daerah.

KESIMPULAN

Berdasarkan kondisi pembangunan perumahan di Sumatera Utara dan identifikasi permasalahan yang dilakukan, maka dengan menggunakan analisis strategi matriks SWOT, disimpulkan bahwa strategi percepatan yang dapat dilakukan pemerintah daerah Provinsi dan Kota, untuk mengentaskan backlog perumahan bagi MBR perkotaan di Sumatera Utara adalah sebagai berikut: *Pertama*, Strategi agresif (SO). Optimalisasi Program Pengembangan Perumahan Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat, untuk menambah hunian baru bagi MBR di daerah perkotaan Sumatera Utara. Dengan memanfaatkan teknologi RISHA dan RUSPIN. *Kedua*, Strategi diversifikasi (ST). Mendukung penuh pembangunan perumahan bagi MBR yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan pada para pengembang (penyediaan lahan/pemanfaatan lahan tidak produktif, sharing target pembangunan perumahan dengan Pemerintah pusat, pendataan dan pemetaan MBR perkotaan, penambahan alokasi ruang Kawasan pemukiman perkotaan dalam RTRW, optimalisasi implementasi PP 64 Tahun 2016). *Ketiga*, Strategi *defensive* (WO). Membentuk Lembaga kemitraan PKP daerah yang efektif (pemerintah daerah, akademisi, swasta, lembaga pembiayaan dan masyarakat), dalam upaya pengendalian laju pertumbuhan penduduk,

peningkatan keberdayaan MBR perkotaan, pemberian insentif pengembangan perumahan, kontrol penyaluran pembiayaan perumahan bagi MBR, dan pengendalian arus urbanisasi. *Keempat*, Strategi *turn around* (WT). Menjadikan isu backlog kepemilikan rumah bagi MBR sebagai salah satu prioritas pembangunan daerah.

REKOMENDASI

1. Menjadikan isu backlog kepemilikan rumah bagi MBR sebagai salah satu prioritas pembangunan daerah. (Instansi pelaksana: Bappeda Provinsi dan Kota).
2. Membentuk Lembaga kemitraan PKP daerah yang efektif (pemerintah daerah, akademisi, swasta, lembaga pembiayaan dan masyarakat). (Instansi pelaksana: Bappeda dan Dinas PKP Provinsi serta Kota).
3. Optimalisasi Program Pengembangan Perumahan dari Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat. Untuk menambah hunian baru di perkotaan berbentuk rumah susun sewa/milik, rumah khusus, dan swadaya, dengan memanfaatkan teknologi RISHA dan RUSPIN. Hal ini dilakukan terlebih dahulu dengan menyusun rencana percepatan pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya bagi para MBR perkotaan di Sumatera Utara. Yang diajukan kepada Pemerintah pusat, untuk dijadikan target pembangunan bersama (Instansi pelaksana: Dinas PKP Provinsi dan Kota).
4. Penambahan alokasi ruang Kawasan pemukiman perkotaan dalam RTRW daerah. (Instansi pelaksana: Bappeda dan Tata ruang Provinsi dan Kota).
5. Menyediakan lahan untuk tapak rumah susun di perkotaan. (Instansi pelaksana: Bappeda, Dinas PKP, Biro Aset Provinsi dan Kota).
6. Mempermudah proses perizinan sesuai PP 64 Tahun 2016 (Instansi pelaksana: PTSP dan Lembaga perizinan lainnya di Provinsi dan Kota).
7. Melakukan Pendataan dan Pemetaan MBR perkotaan. (Instansi pelaksana: Bappeda dan Dukcapil Provinsi dan Kota).

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Badan penelitian dan Pengembangan Provinsi Sumatera Utara, yang telah memfasilitasi sehingga terlaksananya penelitian ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu sehingga terpublikasinya tulisan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, Paramitha Kusuma dan Asnawi. 2014. Perencanaan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. *Jurnal Teknik PWK*. 3(4).
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara. 2018. Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi Sumatera Utara 2018. Medan: Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara. 2017. Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri, 1999-2017. Medan: Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara. 2017. Statistik Kesehatan dan Perumahan Provinsi Sumatera Utara 2017. Medan: Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara. 2017. Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi Sumatera Utara 2017
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara. 2016. Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi Sumatera Utara 2016. Medan: Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara.
- Bogdan, R.C. and Biklen S.K. 1982. *Qualitative Research for Education: An Introduction to Theory and Methods*. Toronto: Allyn and Bacon Inc.
- De Vaus, D. 2002. *Surveys In Social Research*. Sydney: Allen and Unwin.
- Dimiyati, Muhammad. 2010. Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan. Available at: http://tataruang.atr-bpn.go.id/Bulletin/upload/data_artikel/edisi5g.pdf.
- Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. Renstra Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2015-2019.
- Kuswanda, Wanda. 2015. Potensi Tumbuhan, Aktivitas Masyarakat dan Kebijakan Pengelolaan Habitat Siamang (*Hylobates syndactylus* Raffles) Pada Hutan Produksi di Kabupaten Tapanuli Selatan. *Inovasi, Jurnal Politik dan Kebijakan*. 12(1) hal: 311-322.
- Mungkasa, Oswar. nd. Perumahan Swadaya: Konsep, Pembelajaran dan Praktek Unggulan. Retrieved from: https://www.academia.edu/2641557/PERUMAHAN_SWADAYA_KONSEP_PEMBELAJARAN_DAN_PRAKTEK_UNGULAN
- Pakpahan, Deddy H. 2015. 'The Three Musketeers', Solusi Atasi Backlog Perumahan di Indonesia. Dalam <http://jktproperty.com/three-musketeers-solusi-atasi-backlog-perumahan-di-indonesia/>.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Rangkuti, Freddy. 2000. *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Supriyanto, Dkk. 2009. *Potret Pemenuhan Hak Atas Pendidikan Dan Perumahan Di Era Otonomi Daerah: Analisis Di Tiga Daerah*. Yogyakarta: PUSHAM UII.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Yosita, Lucy. 2015. *Strategi Perencanaan Dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*. Yogyakarta: Deepublish Available at: https://www.researchgate.net/publication/303726376_STRATEGI_PERENCANAAN_DAN_PERANCANGAN_PERUMAHAN_PADA_ERA_KONTEMPORER