

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok setiap manusia. Disamping kebutuhan pangan, manusia juga membutuhkan rumah untuk berlindung dari segala macam bencana. Pada saat ini pemerintah banyak memberikan perumahan bersubsidi bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Mengingat tidak semua masyarakat memiliki penghasilan yang tinggi maka dari itu pemerintah memberikan bantuan subsidi perumahan bagi masyarakat.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar selain pangan dan sandang, rumah adalah landasan untuk kelanjutan perekonomian itu sendiri, karena jika sebuah keluarga sudah memiliki rumah maka keluarga itu menerima jaminan keamanan psikologis dalam keluarga, dan mendapatkan manfaat ekonomi, misalnya seperti rumah yang terdapat di daerah strategis dapat menambah kesempatan untuk anggota keluarga bisa mengakses pekerjaan lantaran berdekatan dengan tempat tinggalnya, dan bisa mendekatkan anggota keluarga tersebut dengan sumber ekonomi yang penting.¹

Disisi lain rumah bisa dijadikan sebagai asset yang tidak bergerak. Rumah juga dapat dijadikan sebagai patokan terhadap kondisi ekonomi dalam masyarakat tersebut. Jika pelaksanaan perumahan dilakukan dengan transparan dan juga adil, maka penetapan dari nilai rumah tersebut tidak akan mengalami kendala yang terlalu banyak. Seiring berjalannya hal tersebut, perumahan mempunyai dampak besar bagi industry dikarenakan dapat mengaktifkan 120 industri yang berkaitan dengan perumahan.

¹ Budi Prayitno, Alfredo Sani Fenat, Mahditia Paramitha, 2012, *Kesejahteraan Rakyat atas Papan, Jakarta Pusat*, Kedeputan Bidang Koordinasi Perlindungan Sosial dan Perumahan Rakyat, hlm. 60

Pemerintah yang memiliki wewenang penuh dalam penertiban perumahan dan kawasan permukiman serta pengelolaan tata ruang wilayah memiliki kewajiban untuk dapat memelihara dan juga mensejahterakan masyarakatnya. Pemerintah memiliki peranan yang cukup penting dalam hal penyediaan dan juga memeberikan kemudahan bantuan dalam hal perumahan dan kawasan permukiman. Negara memiliki tanggungjawab untuk melidungi seluruh masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat memiliki tempat tinggal dan menghuni rumah yang layak serta terjangkau didalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis.

Dampak yang besar dari aspek ekonomi tersebut, maka perumahan secara tidak langsung memberikan efek bagi keadaan kesejahteraan rakyat. Selain itu rumah memiliki harga ataupun nilai yang cukup tingi, dan juga untuk mendapatkannya cukup sulit, dikarenakan harus adanya campur tangan dari pemerintah dalam melakukan pembangunan sebuah rumah tersebut. Dalam hal tersedianya kebutuhan terhadap rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka pemerintah melalui peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, masyarakat menjadi kelompok sasaran sedangkan pengembang perumahan sebagai pihak yang menyediakan rumah subsidi.²

Menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli dan membutuhkan bantuan dari pemerintah agar mendapatkan rumah.³ Salah satu kebijakan pemerintah adalah

² A. A. Ngr Agung Gd Parmadi. "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng". *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*. Vol. 3. No. 1.(2018)

³ Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

dengan membangun rumah bersubsidi yang bertujuan untuk membantu masyarakat ekonomi lemah dalam bidang pemenuhan kebutuhan papan (perumahan).⁴

Harga untuk membeli maupun membangun rumah yang semakin meningkat menjadikan impian untuk memiliki rumah itu sulit terwujud bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun dalam hal pembangunan perumahan bisa ditekan dengan mengadakan perumahan bersubsidi yang ditargetkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Tentu saja pembangunan ini melibatkan pemerintah selaku pemberi ijin dalam pembangunan. Selain pemerintah ada juga developer selaku pelaksana dalam kegiatan pembangunan ini.

Adanya berbagai jenis kegiatan pembangunan dilingkungan pemerintah perlu penanganan yang lebih serius agar tidak terjadi pemborosan dan juga penyelewengan yang dapat mengakibatkan kerugian keuangan pada negara. Pembangunan yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat ialah dengan membangun perumahan bersubsidi. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.⁵ Berbagai pembangunan yang dilakukan pemerintah seperti pembangunan perumahan bersubsidi, maka dari itu harus dilakukan pengawasan dalam setiap pembangunan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam memenuhinya perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan.⁶

⁴ Ni Ketut Sudianing dan Ida Ayu Putu Sri Widnyani dan Luh Nila Winarni. "Implementasi Kebijakan Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kabupaten Buleleng". *Locus Majalah Ilmiah FISIP*. Vol. 11. No. 1(2019)

⁵ Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁶ Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta, Yayasan Realestat Indonesia, hlm 46

Perumahan biasanya dibedakan menjadi beberapa kelas. Yang banyak dikenal orang yaitu perumahan kelas menengah kebawah sampai elite. Perumahan menengah kebawah biasanya bertempat sedikit ke pinggir dari pusat kota. Sedangkan perumahan elite sendiri biasanya bertempat di pusat kota. Biasanya yang memiliki perumahan elite yaitu pejabat daerah ataupun pengusaha besar di daerah tersebut. Hal tersebut disebabkan mudahnya jangkauan ke tempat vital di daerah kota tersebut. Tentu saja perumahan elite tersebut harganya jauh lebih mahal dibandingkan dengan perumahan menengah kebawah.

Perumahan menengah kebawah biasanya dimiliki oleh masyarakat yang memiliki penghasilan dibawah para pejabat daerah maupun pengusaha besar. Sedangkan perumahan bersubsidi biasanya diperuntukan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Dalam pembangunan perumahan bersubsidi tersebut tentu saja dilakukan pengawasan.

Pengawasan dilakukan agar tidak terjadi pemborosan ataupun penyelewengan keuangan yang dapat berakibat merugikan negara maupun masyarakat sendiri. Hal ini harus dilakukan agar pelaksanaan pembangunan berjalan dengan baik dan tidak ada yang dirugikan. Sesuai dengan pesan yang terkandung dalam Undang-undang dasar 1945 pemerintah berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan rumah setiap masyarakatnya guna menunjang tercapainya kebutuhan rakyatnya.

Dalam Undang-Undang dikatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.⁷ Menurut data, Indonesia berpenduduk kurang lebih 241 juta jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk 1,3% per tahun. Rata-rata jumlah kepala rumah tangga (KK) sekitar 4,3. Dengan menghitung jumlah

⁷ Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28h ayat 1

kebutuhan rumah, $241 \text{ juta} \times 1,3\% = 4,3 \text{ juta}$. Oleh karena itu, dibutuhkan 728.604 unit rumah per tahun, atau dibulatkan menjadi 729 ribu unit rumah per tahun.⁸

Populasi manusia di Indonesia semakin terus mengalami peningkatan, semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, maka semakin banyak sumber daya alam yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia baik itu kebutuhan sandang, pangan, maupun papan.⁹ Pada hal ini yang menjadi pokok permasalahan adalah kebutuhan papan. Kebutuhan papan ialah kebutuhan manusia untuk bertempat tinggal maupun berlindung dalam berbagai macam bencana alam.

Kebutuhan papan dalam hal ini merupakan kebutuhan tempat tinggal yang berupa rumah, kontrakan, apartemen, maupun juga kos. Biasanya masyarakat lebih memilih bertempat tinggal dalam rumah sendiri daripada yang lain. Dikarenakan rumah memiliki jangka waktu yang panjang tidak seperti yang lain, yang dapat dibatasi oleh waktu sesuai dengan kesepakatan. Namun pada kenyataan masyarakat juga banyak memilih menyewa rumah untuk bertempat tinggal dikarenakan mahalnya biaya untuk membangun rumah itu sendiri.

Penyebab masyarakat memiliki pendapatan rendah biasanya dipicu dengan rendahnya tingkat pendidikan yang ada. Sehingga masyarakat kurang mengetahui kemana masyarakat harus bekerja. Selain dari segi rendahnya pendidikan, ada hal lain yang menyebabkan masyarakat memiliki penghasilan rendah bahkan tidak memiliki pekerjaan. Yang menjadi faktor dari rendahnya pendapatan selain dari segi pendidikan yaitu kurangnya lapangan pekerjaan yang ada di masyarakat.

Di Indonesia sendiri kebanyakan masyarakat yang berpenghasilan rendah hidup bergantung dengan bertani. Sedangkan lahan yang di kerjakan sendiri bukan lahan milik

⁸ Dora Kusumastuti, "Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan", *Yustisia*. Vol. 4 No. 3, (2015)

⁹ Andi Pontjono Wiyono, "Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman", *e- Jurnal The Spirit Of Law*, Vol 1, No. 1 (2015)

mereka, melainkan milik orang lain. Maka dari itu, hal tersebut merupakan pemicu masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki pesangon cukup untuk hidup sehari-hari.

Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pemerintah merasa harus berperan dalam penyediaan untuk memberikan kemudahan dalam hal bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat, sehingga hal tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan masyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Penyediaan perumahan oleh pemerintah sendiri tentu saja memiliki banyak kendala. Biasanya kendala yang terjadi adalah minimnya lahan untuk melakukan pembangunan perumahan tersebut. Minimnya lahan disini berarti banyak masyarakat yang memiliki lahan yang enggan digunakan untuk membangun perumahan bersubsidi bagi masyarakat. Dikarenakan para pemilik tanah sudah banyak menghasilkan uang dari lahan yang mereka miliki dengan menggarap tanahnya yang diperuntukan kebutuhan pangan.

Berdasarkan latar belakang tersebut penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Pengawasan Pelaksanaan Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magetan** ”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan berbagai uraian latar belakang diatas, maka peneliti dalam penulisan penelitian ini dapat menemukan permasalahan yang kemudian akan dijadikan acuan untuk dapat mengkaji lebih rinci, adapun rumusan masalah diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana pengawasan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diterapkan oleh Pemerintah Kabupaten Magetan?
2. Apa kendala dan solusi yang diambil oleh Pemerintah Kabupaten Magetan dalam penerapan rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengawasan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diterapkan oleh Pemerintah Kabupaten Magetan.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi apa yang diambil oleh Pemerintah Kabupaten Magetan dalam penerapan rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dapat memberikan pemahaman tentang perumahan bersubsidi bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah berdasarkan undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pola pikir dan penalaran penulis serta memberikan gambaran kepada masyarakat luas tentang masalah yang diteliti yakni berkaitan dengan perumahan bersubsidi yang diberikan oleh pemerintah.