



**PERUBAHAN SOSIAL MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH
(MBR) KONSUMEN PERUMAHAN BERSUBSIDI SEBAGAI SASARAN
PROGRAM PENGADAAN PERUMAHAN DAN PENGEMBANGAN
KAWASAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN SORONG**

Joseph E. Lopulalan, Natasha V. Leuwol
Universitas Victory Sorong
(Naskah diterima: 1 September 2019, disetujui: 28 Oktober 2019)

Abstract

This research was conducted with the underlying reasons behind the development carried out to address the population problem through the construction of low-cost housing for low-income people (MBR) and the construction of residential areas in Sorong Regency based on Law Number 01 of 2011 concerning Housing and Settlement Development that has been developed. Starting with the Government of Sorong Regency, cooperating with entrepreneurs in the housing sector cannot yet be carried out with the help of improving the target community of the Sorong community in general. The method used in this study is a qualitative research method with MBR research subjects subsidized housing consumers in the area of Sorong Regency which already has housing units. The results of the study found that the social changes occurring in the MBR need not be sufficient to support the sustainability of development programs in the field of public housing with the MBR as a target of improving people's welfare.

Keywords: Social Change in Society; Cheap house.

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan alasan mendasar yang melatar belakangi pembangunan yang dilakukan guna menjawab masalah kependudukan melalui pembangunan rumah murah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan pembangunan kawasan permukiman di Kabupaten Sorong berdasarkan Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pembangunan Permukiman yang telah dikembangkan Mulai Pemerintah Kabupaten Sorong menggandeng pengusaha bidang perumahan belum dapat dilaksanakan dengan bantuan peningkatan masyarakat sasaran program Masyarakat masyarakat Sorong pada umumnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan subjek penelitian MBR konsumen perumahan bersubsidi di wilayah Kabupaten Sorong yang telah memiliki unit perumahan. Hasil penelitian menemukan bahwa perubahan sosial yang terjadi pada MBR perlu cukup untuk mendukung keberlanjutan program pembangunan di bidang perumahan rakyat dengan MBR sebagai target dari peningkatan kesejahteraan rakyat ini.

Kata kunci: Perubahan Sosial Masyarakat; Rumah Murah.

I. PENDAHULUAN

Sebagai suatu daerah administratif, Kota Sorong merupakan salah satu kota tertua di Tanah Papua dengan kepadatan penduduk yang terkonsentrasi pada pusat pemerintahan. Penataan lokasi perkotaan yang diupayakan pihak pemerintah ternyata berbenturan dengan kepentingan dan kecenderungan pemilihan lokasi permukiman warga serta kebutuhan penataan fasilitas pemerintahan dan sarana umum. Warga masyarakat cenderung memilih lokasi permukiman yang relatif dekat dengan tempat bekerja serta sarana pemerintahan dan sarana umum, demikian juga dengan para pengusaha dengan pertimbangan kestrategisan tempat usaha yang cenderung terkonsentrasi di pusat keramaian yang padat penduduk. Hal ini mendorong pemerintah untuk membuka lahan permukiman dan pembangunan fasilitas pemerintahan dan sarana umum ke lokasi pinggiran kota guna mendorong terjadinya penyebaran penduduk yang lebih merata serta mengurai kepadatan penduduk di sekitar pusat kota. Pemekaran wilayah administratif ditempuh pemerintah sebagai cara penanganan masalah terkait fenomena diatas. Sejak tahun 1996 Kabupaten Sorong yang tadinya beribukota di

Kota Sorong dimekarkan menjadi 2 (dua) daerah administratif yaitu Kota Sorong yang beribukota di Sorong dan Kabupaten Sorong yang beribukota di Aimas.

BPS Kota Sorong mencatat jumlah penduduk Kabupaten Sorong pada akhir tahun 2017 adalah 272.827 jiwa yang tersebar pada luasan wilayah 656,64 Km². Laju pertumbuhan penduduk di Kota dan Kabupaten Sorong sebagai pintu gerbang ke Papua lebih didominasi oleh arus perpindahan penduduk dibandingkan angka natalitas dan telah memberikan dampak pada sektor perumahan dan pengembangan kawasan permukiman. Observasi awal penelitian yang dilakukan menemukan fakta bahwa 68% penduduk dalam satu Rukun Tetangga (RT) menempati rumah kontrakan. Kedua fakta ini menjadi dasar kesimpulan bahwa sebagian besar penduduk Kota Sorong adalah pendatang yang belum memiliki rumah pribadi namun bekerja, berusaha dan telah menjadi penduduk kota dalam waktu yang cukup lama.

Kemudian oleh UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, ditindaklanjuti secara otonom oleh Pemerintah Kabupaten Sorong menggandeng pengusaha-pengusaha perumahan telah berha-

sil menyediakan unit-unit rumah murah serta membuka kawasan permukiman di daerah-daerah pengembangan di Kabupaten Sorong. Kebijakan pemerintah ini menjadi bagian dari agenda pembangunan yang seharusnya memberikan dampak yang berkelanjutan bagi program pembangunan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman ke depan.

Berdasarkan observasi awal kondisi sosiologis terkait hal ini terbaca suatu fenomena yang kemudian dijadikan isu kritis bagi penelitian ini yakni: 1) konsumen perumahan murah yang telah menempati dan memiliki unit-unit perumahan murah bukanlah masyarakat sasaran program (MBR); 2) Pengembangan kawasan belum sesuai dengan Rancangan Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kabupaten Sorong; 3) Kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah belum dapat dicapai melalui proyek pembangunan perumahan murah dan pengembangan kawasan permukiman yang dilakukan; 4) Perubahan sosial yang diharapkan terjadi pada konsumen perumahan, masyarakat umum, pemerintah dan pihak swasta belum dapat menunjang keberlanjutan program pembangunan di sektor kependudukan.

II. KAJIAN TEORI

2.1. Arah Kebijakan Pembangunan

Perumahan

Penentuan arah kebijakan yang ditempuh pemerintah dalam menangani urusan kesejahteraan rakyat pada sektor penyediaan perumahan bertolak dari jabaran UUD 1945 Pasal 33 yang mengandung kewajiban pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan dasar hidup yang terejawantahkan dalam upaya intervensi pasar dengan memberikan subsidi kepada MBR. Secara berturut-turut sederet perangkat hukum mulai dari UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman hingga yang termutakhir yakni Permenpera No. 12 Tahun 2012 tentang Pencabutan FLPP dimutakhirkan dan menjadi payung hukum yang mengawal upaya pemenuhan kebutuhan perumahan dengan kesadaran akan kondisi ekonomi dan masalah demografi yang tidak kondusif.

Faham kapitalisme sangat mempengaruhi pemerintah dalam penyerahan segala sesuatu pada mekanisme pasar dan menjadi hambatan terbesar bagi pemerintah dalam mewujudkan suatu Negara yang sejahtera pada sektor pemenuhan kebutuhan perumahan bagi rakyat, sementara itu harga pasar rumah dini-

lai mahal sehingga memicu timbulnya koreksi demi koreksi dalam pemberian subsidi sesuai dengan teori kepentingan umum yang menyatakan bahwa regulasi disajikan untuk menanggapi permintaan publik akan koreksi terhadap ketidakefisienan harga pasar (Y.Warella, Eprints.undip.ac.id).

2.2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam kaitannya dengan pembangunan didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Defenisi ini mengandung makna bahwa MBR adalah mereka yang mempunyai keterbatasan daya beli, perlu mendapat dukungan pemerintah dan berhak memperoleh rumah.

Turner (1968) dalam Hutapea (2012) menyatakan bahwa terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi dengan tingkat prioritas kebutuhan perumahan pada setiap manusia. Bagi MBR, terdapat 3 (tiga) tingkat prioritas kebutuhan perumahan yang selalu menjadi pertimbangan, yaitu (1) Faktor jarak sebagai prioritas utama; (2) Faktor status lahan dan rumah

menjadi prioritas kedua; dan (3) Faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga.

Kemenpera memberikan batasan untuk mengklasifikasikan MBR menjadi tiga kelompok sasaran sebagaimana tertuang dalam Permenpera No.5/Permen/M/2007 tanggal 9 Februari 2007 tentang pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. Ketiga kelompok MBR tersebut adalah sebagai berikut:

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

2.3 Perkembangan Penanganan Masalah Perumahan

Kewajiban pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat telah dimulai sejak era tahun 1980-an dan 1990-an melalui program Perumahan Nasional (Perumnas) yang bekerja sama dengan Bank Tabungan Negara (BTN). Evaluasi pelaksanaan program ini memberikan suatu telaah kritis

bahwa tujuan program ini tidak begitu mengejuta karena masyarakat sasaran programnya ternyata tidak sanggup untuk memiliki perumahan nasional akibat rendahnya daya beli yang dipicu oleh rendahnya penghasilan.

Kurniati (2014), pemenuhan atas tempat tinggal yang layak merupakan kewajiban pemerintah belum dapat dipenuhi dikarenakan perhatian pemerintah terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih rendah. Pengsingkronan UUD 1945, UU No. 1 Tahun 2011, dan UU No. 5 Tahun 2005 yang berkesimpulan bahwa perlu dilakukan perpanjangan perlindungan hukum terkait penyediaan rumah yang layak dengan cara memfasilitasi perjanjian maupun diskusi dengan lembaga masyarakat yang dapat mengembangkan pemilikan rumah secara swadaya lewat pemanfaatan koperasi.

Kusumastuti (2015) dalam penelitian hukum normatifnya terhadap perangkat hukum yang mengatur tentang kebijakan subsidi di bidang perumahan berkesimpulan bahwa pemerintah berkebijakan memberikan subsidi kepada MBR guna mewujudkan kepemilikan rumah. Pemberian subsidi ini diharapkan dapat menjadi solusi bagi masalah ini. Kesimpulan kedua dalam penelitian ini adalah

bahwa kendala yang menghambat pembangunan perumahan bersubsidi adalah rendahnya jumlah serapan perumahan bersubsidi dibandingkan tingginya kebutuhan rumah tinggal. Hal ini terjadi karena proses kepemilikan perumahan murah ini terantuk pada standar bisnis dan *provit oriented* oleh pengembang formal yang bekerjasama dengan pemerintah pada sektor permodalan GNSR. Maka kearifan lokal yang dikembangkan sebagai alternatif jalan keluar yang ditempuh secara mandiri oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan dibuktikan berhasil adalah menggunakan jasa pengembang informal dalam membangun rumah murah dengan cicilan berjangka waktu 15-25 tahun hanya atas dasar kepercayaan (*trust*).

Kepuasan konsumen perumahan oleh Putranto (2013) belum menjadi pemenuhan kewajiban pengembang. Lokasi perumahan yang jauh dari keramaian, kualitas bangunan di bawah standar, jauh dari sarana pendidikan, kesehatan dan perbelanjaan, tidak adanya pagar bangunan, ruang hijau dan sempitnya Rumah Sederhana Sehat (RSH), masih jauh dari ketentuan perumahan yang berwawasan lingkungan. Kedudukan konsumen sangat lemah dan tidak jarang seperti *di-fait accom-*

pli, yaitu konsumen dipaksa menerima keadaan yang ada oleh pengembang.

2.4 Perubahan Sosial

Defenisi perubahan sosial yang melandasi penelitian ini adalah defenisi perubahan sosial yang dikemukakan oleh Gillin bersaudara sebagai suatu variasi dari cara hidup yang diterima, akibat adanya perubahan kondisi geografis, kebudayaan material, komposisi penduduk, ideologi, maupun karena adanya difusi dan penemuan baru dalam masyarakat.

Debat dari defenisi perubahan sosial dari para ahli sebenarnya terletak pada perbedaan keadaan sosial masyarakat pada suatu waktu yang dibandingkan dengan keadaan sebelumnya dimana perubahan itu mengusik keseimbangan (*equilibrium*) sosial masyarakat yang sebelumnya telah dicapai akibat berbagai variasi seperti yang diungkapkan Gillin bersaudara. Meninjau perubahan sosial dengan pendekatan ekuilibrium atau keseimbangan dalam perbandingan keadaan sosial masyarakat sebelum dan sesudah masuknya faktor perubah maka teori Struktural Fungsional Talcott Parsons menjadi grand teori yang melandasi penelitian ini.

Perubahan sosial menurut Parsons bermula secara bertahap di antara bagian-bagian

kehidupan masyarakat yang pada akhirnya mendorong perubahan sistem sosial secara utuh. Hal ini tidak terlepas dari proses pemenuhan fungsi-fungsi masyarakat. Oleh Parson fungsi dasar ini diistilahkan sebagai *functional prerequisite*, yakni:

a. **Fungsi Penyesuaian Diri**

Setiap sistem sosial haruslah berkemampuan secara kontinu untuk menyesuaikan diri dengan lingkungan (*adaptation*). Dalam kehidupan masyarakat, fungsi adaptasi ini dijabarkan melalui berbagai kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidup yang sesuai dengan tuntutan lingkungan.

b. **Fungsi Pencapaian Tuju**

Setiap sistem sosial harus memiliki instrumen mobilisasi sumber daya untuk mencapai tujuan kehidupan masyarakat. Instrumen itu dapat berupa sistem politik, regulasi, sistem penyatuan person dan wewenang masing-masing unsur masyarakat.

c. **Fungsi Integrasi**

Setiap sistem sosial harus berkemampuan mempertahankan koordinasi internal bagian-bagiannya, membangun cara mempertahankannya sebagai suatu kesatuan melalui pembentukan lembaga atau institusi kemasarakatan.

d. Fungsi Pemeliharan Pola Keseimbangan

Pemeliharaan pola keseimbangan dapat dilakukan dengan penetapan norma maupun sistem hukum.

Sasaran dari perubahan social meliputi individu, kelompok masyarakat dan masyarakat yang lebih luas.

a. Individu sebagai sasaran perubahan sosial

Perubahan sosial yang menjadikan individu sebagai sasarnya memanipulasi kondisi perubahan yang dialami individu untuk mempengaruhi tatanan sosial (kelompok atau organisasi). Asumsi dasar perubahan sosial yang mendorong individu menjadi lebih baik dan mengalami peningkatan hidup akan memberikan pengaruh secara kolektif terhadap kelompok dimana individu berinteraksi yang berlanjut kepada interaksi antar kelompok masyarakat yang mendorong perubahan bagi masyarakat luas. Dalam tujuan ini maka perlu ditinjau aspek karakter, kualitas dan perannya dalam masyarakat dari individu yang menjadi sasaran perubahan sosial.

b. Kelompok masyarakat sebagai sasaran perubahan sosial.

Kelompok masyarakat baru yang terbentuk akibat kepemilikan rumah bersubsidi pada

kawasan permukiman yang sama akan membentuk komposisi masyarakat yang baru dalam hal struktur dan pola hubungan antar anggota/individu dalam kelompok tersebut. Dasar pembentukan kelompok adalah adanya keyakinan bersama, harapan bersama, tujuan yang sama yang dihayati masing-masing anggota kelompok tersebut serta adaanya ideologi bersama yang mengikat semua anggota kelompok. Karena itu pula, akhirnya, masing-masing individu dalam kelompok akan sadar untuk turut berpartisipasi harapan bersama dalam kelompok. Dinamika yang terjadi dalam kelompok sosial dapat dijelaskan sebagai suatu gerak perubahan atau perkembangan dari satu pola tertentu ke pola kelompok sosial yang lain sebagai akibat adanya pengaruh sosial. Dan tidak ada satupun kelompok sosial yang tidak mengalami perubahan serta perkembangan. Nilai, sikap, dan perilaku individu dalam kelompok akan diubah melalui pengubahan struktur sosial atau memalui perubahan kelompok yang menjadi tempat atau lingkungan individu berpikir dan bertindak.

c. Masyarakat Luas dalam Perubahan Sosial

Masyarakat luas dalam batas wilayah administratif Kota Sorong menunjuk pada suatu struktur sosial yang mencakup pola stratifikasi sosial juga diferensiasi sosial. Perubahan struktur dapat dicapai melalui dorongan komitmen pihak pemerintah melalui program pemerintah. Klasifikasi tentang tahap-tahap terbentuknya masyarakat luas atau komunitas melalui pembentukan kelompok-kelompok dan sub-sub kelompok yang dilalui oleh setiap masyarakat luas adalah melalui tahap pembentukan kebudayaan. Masyarakat terkecil melalui proses pematanan dan mencapai tingkat kebudayaan yang tinggi akan membentuk ikatan pada masyarakat yang berskala lebih luas. Ciri khas proses pematanan tingkat kebudayaan dapat diukur dengan:

- Bentuk kesatuan diperjelas dengan perbedaan antara hak milik.
- Mulai adanya ikatan politik
- Struktur ekonominya semakin modern.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang bersifat induktif sebagaimana umumnya digunakan dalam penelitian yang mengkaji

individu, suatu kelompok maupun masyarakat, lembaga masyarakat maupun pranata. Alasan penggunaan metode penelitian ini berkaitan dengan substansi penelitian yang membutuhkan penjelasan secara kompleks dan mendalam atas fenomena yang terjadi dalam kajian tentang perubahan sosial MBR konsumen perumahan bersubsidi di Kabupaten Sorong. Melalui diharapkan tujuan dari penerapan metode penelitian sebagai keseluruhan peraturan dan teknik-teknik yang perlu diperhatikan dan diterapkan dalam pengumpulan data dan analisis (Unaradjan, 2000:1), atau cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu dengan memperhatikan empat kata kunci yakni: cara ilmiah, data, tujuan dan kegunaan (Sugiyono, 2006:2) dapat dipenuhi.

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kawasan pengadaan perumahan bersubsidi dan pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat yang terdapat di Kota Aimas pada Distrik Aimas dan Distrik Mariat dalam tenggang waktu Januari sampai dengan Desember 2019.

3.4 Metode Pengumpulan dan Analisa Data

Data penelitian diperoleh dari sampel penelitian melalui wawancara mendalam, yang ditrianggulasi dengan hasil observasi lapangan dan studi dokumen yang terkait dengan substansi penelitian ini direduksi dan dianalisa secara kualitatif untuk mendapatkan interpretasi yang memberikan deskripsi kualitatif terhadap masalah penelitian. Wawancara mendalam dilakukan untuk menggali deskripsi terhadap permasalahan penelitian terutama mengenai materi perubahan sosial yang terjadi oleh dan terhadap MBR.

IV. HASIL PENELITIAN

4.1 Hasil Pengumpulan Data

100 orang responden konsumen unit rumah bersubsidi pada 10 lokasi perumahan bersubsidi di Distrik Aimas dan Distrik Mariat Kota Aimas Kabupaten Sorong telah ditemui untuk diwawancara, namun hanya 88 orang responden saja yang bersedia diwawancara. Ke-88 responden ini diwawancara dengan butir 1 hingga 6 pertanyaan wawancara dan didapati bahwa dari 88 responden, 35 responden berpenghasilan tetap kurang atau sama dengan Rp.3.200.000,- per bulan dengan 1 orang sumber/pencari nafkah dalam keluarganya. 11 responden ini kemudian dikategorikan

sebagai MBR yang benar-benar memenuhi syarat MBR menurut Permenpera No.5/Permen/M/2007 yang menetapkan penghasilan terbesar bagi MBR adalah Rp.2.500.000,-. Dalam penelitian ini, standar syarat pendapatan MBR disesuaikan dengan Upah Minimum Provinsi Papua Barat tahun 2019 yaitu Rp. 2.881.260,- bagi pekerja lajang atau sekitar Rp.3.200.000,- bagi pekerja yang memiliki tanggungan keluarga (isteri dan anak). Peneliti merasa perlu meningkatkan standar penghasilan bagi MBR di Kota Aimas untuk mendapatkan keseimbangan antara daya beli dan pendapatan MBR. Dan berdasarkan syarat ini maka ada 35 responden yang berpenghasilan kurang dari RP. 3.200.000,- sedangkan 53 responden berpenghasilan lebih dari Rp.3.200.000,-. Dengan demikian maka 35 responden yang masuk dalam katagori MBR diwawancara secara mendalam untuk mendapatkan deskripsi perubahan 119ember pada MBR yang telah menjadi konsumen rumah bersubsidi di Kabupaten Sorong.

Untuk kepentingan trianggulasi data penelitian yang diperoleh dari responden, wawancara juga dilakukan dengan 5 responden dari pihak pengembang serta studi dokumen

yang berasal dari pihak pengembang maupun Dinas PUPR Kabupaten Sorong.

4.2 Analisis Perubahan Sosial MBR

Konsumen Perumahan Bersubsidi sebagai Sasaran Program Pengadaan Perumahan dan Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Sorong

4.2.1 Pengembangan Kawasan Perumahan dan Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Sorong

Kota Aimas sebagai ibukota Kabupaten Sorong mendapatkan perhatian utama pembangunan di Kabupaten Sorong dikarenakan ibukota kabupaten ini menjadi pintu gerbang utama untuk memasuki Kabupaten Sorong dimana aktifitas pemerintahan, perekonomian serta pendidikan berpusat padanya. Sebagai sebuah ‘kota muda’, Aimas dibenahi dengan sangat luar biasa terutama dengan pembangunan fisik guna menunjang ketiga aktifitas utama tersebut. Perubahan status Aimas dari kota distrik menjadi ibukota kabupaten mendorongnya menjadi target perpindahan penduduk dari Kota Sorong. Sebagian besar penduduk yang berpindah adalah aparat pemerintahan yang berpindah kantor maupun masyarakat umum yang berusaha di kota baru ini.

Untuk 120 ember 120 itu maka kebutuhan perumahan murah meningkat pesat dibandingkan kecenderungan menyewa kontrakan yang besar biaya kontrakan sama besar dengan angsuran kredit rumah murah yang ditawarkan pihak developer dan pihak bank.

Pengembangan kawasan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman kemudian dipusatkan di Aimas. Sasaran utamanya adalah untuk menyediakan kawasan penyangga aktifitas pemerintahan, perekonomian dan pendidikan. Hal ini pun menjadi bidikan bagi pihak swasta yang ingin menjalankan bisnis dan berinvestasi di Aimas. Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Aimas telah melibatkan 17 perusahaan pengembang dengan 3.510 unit rumah murah bersubsidi diatas lahan` seluas 85,17 hektar yang terhampar pada 2 (dua) Distrik yaitu Distrik Aimas dengan 13 lokasi perumahan dan Distrik Mariat dengan 7 (tujuh) titik lokasi perumahan. Lokasi-lokasi perumahan ini terhubung dengan jalan poros menuju pelabuhan 120 ember 120 120 i dan fasilitas Pasar induk Aimas juga fasilitas kesehatan, kantor-kantor pemerintahan dan fasilitas pendidikan dari PAUD hingga Perguruan Tinggi.

Mekanisme Kerjasama Pembangunan KPR

Bersubsidi

Program pengadaan rumah dan pengembangan kawasan permukiman oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sorong dilaksanakan dengan mengandeng pihak swasta yakni pengembang perumahan/developer dan bank. Ada tiga mekanisme yang diterapkan dalam melaksanakan program ini.

1. Mekanisme pertama

Pemerintah Daerah mengambil posisi sebagai regulator sementara pihak pengembang adalah pemilik lahan dan pemilik modal, serta pihak bank sebagai penyedia fitur kreditnya. Pada mekanisme ini, Pemda menyerahkan penuh pelaksanaan perencanaan, pembangunan dan pemasaran unit perumahan kepada pihak pengembang.

2. Mekanisme kedua

Pihak pengembang bertindak sebagai pemilik modal dan pelaksana jasa konstruksi yang membangun rumah di atas lahan milik Pemda dan jasa perkreditan oleh pihak bank. Pada mekanisme ini, Pemda menyerahkan penuh pelaksanaan perencanaan, pembangunan dan pemasaran unit perumahan kepada pihak pengembang.

3. Mekanisme ketiga

Pemda melibatkan BUMD sebagai penyedia modal sedangkan pihak pengembang dilibatkan untuk menyediakan jasa konstruksi dan lahan dan pihak bank untuk urusan kredit. Pada mekanisme ini, lahan pembangunan perumahan merupakan lahan milik Pemda atau lahan milik pengembang yang menyediakan jasa konstruksi. Model dan RAB pembangunan diusulkan oleh pihak pengembang, disetujui oleh BUMD untuk kemudian dikucurkan dana sebagai modal termasuk harga lahan jika lahan yang digunakan adalah milik pengembang yang sama. Dalam mekanisme ini, BUMD mengambil posisi sebagai pemasar unit perumahan dengan harga perumahan sesuai ketetapan Kementerian PUPR.

Berkaitan dengan pengembangan kawasan permukiman, maka Pemda bertanggung jawab untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan raya, jalan lingkungan, penerangan serta fasilitas umum lainnya melalui Dinas PUPR. Pemodal program pembangunan yang tidak berasal dari pihak Pemda mengcilkan pengaruh Dinas PUPR dalam melakukan pengawasan terhadap mutu unit-

unit perumahan bersubsidi yang dibangun, begitu pula penyerahan sepenuhnya proses pemasaran unit-unit rumah bersubsidi kepada pihak pengembang melemahkan posisi Dinas PUPR Kabupaten Sorong untuk menyeleksi penerima manfaat yakni MBR.

4.2.2 MBR Konsumen Perumahan Bersubsidi di Kabupaten Sorong

Data penelitian yang dihimpun terhadap sampel konsumen perumahan bersubsidi di 10 lokasi perumahan bersubsidi di Distrik Aimas dan Distrik Mariat Kota Aimas menemukan bahwa perbandingan antara pemilik/konsumen unit rumah bersubsidi yang telah menghuni hunian murah ini yang berpenghasilan lebih dari Rp.3.200.000,- dan yang berpenghasilan tetap kurang dari jumlah itu (syarat MBR) adalah 3 : 2. Dan dari 3.510 unit rumah bersubsidi yang direncanakan untuk dibangun oleh 17 pengembang di 20 lokasi perumahan, baru sejumlah 713 unit rumah bersubsidi yang telah terjual dengan indikasi telah melampaui tahapan akad kredit. Ini berarti bahwa dari konsumen perumahan bersubsidi hanya 285 konsumen (hasil akumulasi perbandingan konsumen rumah bersubsidi yang memenuhi syarat MBR dengan yang non-MBR terhadap jumlah konsumen yang telah melampaui

tahapan akad kredit yaitu 713 konsumen) atau 40% yang merupakan sasaran program yaitu masyarakat yang tergolong MBR sedangkan sisanya adalah masyarakat yang bukan merupakan sasaran program yang berjumlah 428 konsumen. 40 % konsumen yang tergolong MBR ini tidak seluruhnya menyadari bahwa mereka adalah sasaran utama program rumah murah ini. Seluruhnya memilih unit rumah murah ini sebagai alternatif terbaik untuk memiliki hunian layak dan nyaman dengan harga terjangkau yang jauh lebih menguntungkan mereka jika dibandingkan dengan menetap pada rumah kontrakan.

Sementara 60% konsumen unit perumahan bersubsidi yang tidak memenuhi syarat MBR karena berpenghasilan lebih dari Rp. 3.200.000,- rata-rata mengetahui bahwa rumah bersubsidi diperuntukkan bagi MBR, mereka pun mengerti bahwa mereka tidak tergolong MBR. Namun kemudahan memiliki unit rumah bersubsidi yang ditawarkan pemasar yakni pihak pengembang berupa rendahnya uang muka dan ringannya fitur kredit yang ditawarkan bank ditunjang dengan daya beli masyarakat golongan ini sangat memungkinkan mereka untuk membeli unit rumah bersubsidi. Kecenderungan pihak pengembang

yang dalam system pemasaran mengejar penjualan cepat produk rumah bersubsidi sangat berkaitan dengan lancarnya perputaran modal yang digunakan untuk membangun unit-unit rumah berikutnya. Semakin banyak unit rumah bersubsidi yang terjual semakin besar kemungkinan melanjutkan dan menyelesaikan target pembangunan, maka semakin cepat keuntungan diraup.

Penyerahan mekanisme pembangunan dan pemasaran unit-unit rumah bersubsidi dilakukan tanpa pengawasan dari Dinas PUPR. Pemerintah Daerah melepaskan kendali ini sepenuhnya kepada pihak swasta yakni pengembang maupun pihak bank. Kedua rekanan pemerintah ini bekerja dengan tujuan prioritasnya adalah profit, sementara prioritas pelaksanaan program pemerintah ini adalah meningkatkan kesejahteraan MBR sebagai sasaran program. Dua hal ini menjadi berseberangan dan kesenjangan untuk pencapaian dua jenis prioritas oleh dua pihak yang berbeda ini semakin besar karena lemahnya fungsi pengawasan Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas PUPR guna mengawasi pelaksanaannya. Sebagai hasil, program pengadaan rumah bersubsidi dengan sasaran MBR tidak dapat dicapai secara maksimal.

11 dari 35 responden atau setara dengan 31,43% MBR konsumen unit perumahan bersubsidi mengungkapkan bahwa permohonan KPR bersubsidi mereka baru dapat disetujui pihak bank setelah beberapa kali pengajuan dengan memanipulasi besarnya penghasilan mereka. Dan dari mereka diperoleh informasi bahwa hal ini sudah menjadi rahasia umum dan menjadi ‘fitur tambahan’ yang disediakan oleh pihak pemasar ketika menawarkan produk perumahan. Akan tetapi ‘fitur tambahan’ ini malah semakin memperparah pencapaian sasaran program, karena masyarakat kelas menengah ke atas mengambil kesempatan dengan memanipulasi dan menspekulasi keberdaannya untuk membeli lebih dari 1 unit rumah sekaligus. Penelitian ini menemukan bahwa dengan tingginya daya beli masyarakat menengah ke atas yang membidik unit-unit perumahan ini sebagai investasi dengan cara dibeli untuk tujuan komersil seperti untuk kemudian membuka usaha jasa pengisian air isi ulang, londri, kios maupun untuk disewakan. ‘Fitur tambahan’ dalam pemasaran unit rumah bersubsidi ini kemudian semakin menutup kemungkinan MBR untuk membeli rumah bersubsidi yang dipasarkan karena tergilas oleh kepentingan perusahaan pengem-

bang untuk menjual produk perumahan dengan semakin cepat dan dalam jumlah yang lebih banyak dibandingkan melayangkan ‘fitur tambahan’ ini untuk hanya beberapa MBR yang baru mungkin membeli setelah dimanipulasi penghasilan tetapnya.

4.2.3 Perubahan Sosial yang Telah Terjadi

83% atau 29 responden MBR yang telah memiliki dan menghuni unit rumah bersubsidi mengaku bahwa perjuangan mereka untuk melampaui tahapan akad kredit dengan uang muka yang minim (paling rendah yang ditemui dalam penelitian ini adalah Rp. 500.000,-) adalah langkah besar yang mereka lakukan untuk meningkatkan kesejahteraannya. Rata-rata besar angsuran yang diwajibkan oleh pihak bank adalah Rp.1.400.000,- per bulan untuk jangka waktu kredit 15 tahun. Dengan besar angsuran ini, MBR berupaya keras meningkatkan pendapatan tetapnya. Sebagian besar dari mereka membuka usaha rumahan untuk menambah penghasilannya. Bermukim di permukiman yang baru memberikan mereka kesempatan berusaha untuk menyediakan kebutuhan 124ember yang lain seperti jasa penitipan anak, les tambahan, jasa binatu, kios sembako, penjual jajanan, kios

pulsa, usaha *wifi*, ketering, bahkan jasa antar jemput anak sekolah.

Interaksi antar pemukim yang baru membentuk komunitas yang baru di permukiman baru pada lokasi-lokasi perumahan bersubsidi ini tercipta bahkan lewat aktifitas-aktifitas baru yang muncul sebagai reaksi terhadap upaya adaptasi masyarakat terhadap lingkungan baru, kebutuhan baru, kewajiban pelunasan kredit, maupun hubungan-hubungan baru yang terbentuk melalui interaksi 124 ember ekonomi. Imbas dari interaksi yang tercipta ini adalah munculnya motivasi dan kesempatan untuk semakin berusaha. 62 % MBR pemilik hunian bersubsidi dalam penelitian ini pada awalnya murni hanya ingin memiliki rumah pribadi melalui program rumah murah yang diadakan pemerintah. Setelah menjadi pemukim pada lokasi-lokasi hunian baru ini mereka termotivasi untuk tidak sekedar menetap dan melanjutkan mata pencaharian sebelumnya melainkan menangkap peluang bisnis rumahan yang berhasil meningkatkan pendapatan mereka serta memperkuat kenyamanan bermukim di lokasi perumahan subsidi. Keuntungan timbal-balik yang tercipta melalui interaksi ekonomi antar pemukim telah membentuk solidaritas antar

pemukim yang menumbuhkan rasa senasib seperjuangan dalam membentuk suatu masyarakat di daerah baru.

Meningkatnya kesejahteraan ekonomi sebagaimana terdeskripsikan di atas, telah memberikan pengaruh secara kolektif terhadap kelompok dimana individu berinteraksi yang berlanjut kepada interaksi antar kelompok masyarakat yang mendorong perubahan bagi masyarakat luas (Martono,2011:254). Akan tetapi, sebagai sasaran utama program pengadaan rumah murah, MBR dalam penelitian ini belum menjadi prioritas dan mengalami keuntungan atas pelaksanaannya secara menyeluruh. Ini dibuktikan oleh penelitian ini yang mendapatkan bukti bahwa perumahan bersubsidi yang telah dibangun hanya dapat dinikmati oleh MBR sejumlah 40% dari total konsumen perumahan bersubsidi. Ini berarti bahwa program pemerintah ini belum dapat memecahkan masalah demografi dan belum dapat sepenuhnya mensejahterakan MBR secara menyeluruh.

4.2.4 Dampak Perubahan Sosial MBR bagi Keberlanjutan Program Pembangunan

Bertolak dari paparan hasil penelitian diatas dikaitkan dengan Teori perubahan

sosial Parson (Craib, 1986) yaitu perubahan sosial yang terjadi secara bertahap (*functional prerequisite*), maka perubahan sosial yang terjadi pada MBR telah memenuhi fungsi dasar terjadinya perubahan sosial pada MBR kosumen perumahan bersubsidi di Kabupaten Sorong dengan indikator sebagai berikut:

a. Fungsi Penyesuaian Diri

MBR konsumen perumahan telah menunjukkan adaptasi dengan lingkungan tempat tinggal yang baru, juga dengan perubahan kebutuhan serta kewajiban yang menyertai kredit rumah yang mengikatnya.

b. Fungsi Pencapaian Tujuan

Instrumen mobilisasi sumber daya pada kondisi MBR konsumen rumah bersubsidi ternyata berasal dari kewajiban pelunasan kredit yang menikatnya, sehingga adaptasi yang dilakukan menjadi upaya pencapaian tujuan hidup yang lebih baik.

c. Fungsi Integrasi

Fungsi adaptasi kemudian menjadi kekuatan pengikat untuk mempertahankan kondisi sosio-ekonomi MBR konsumen rumah bersubsidi diantara sesama MBR sebagai kelompok yang senasib sepenanggungan dalam system masyarakat di permukiman baru.

d. Fungsi Pemeliharan Pola Keseimbangan

Pola keseimbangan yang terbentuk melahirkan suatu pola perilaku yang menjadi kebiasaan dan contoh untuk mempertahankan dan meningkatkan kesejahteraan hidup MBR sebagai konsumen rumah murah.

Akan tetapi perubahan sosial ini terjadi hanya pada sebagian kecil MBR yang terlibat sebagai penerima manfaat dari program rumah murah yang diadakan pemerintah di Kabupaten Sorong sehingga perubahan social ini dinilai belum cukup kuat untuk mendukung keberlanjutan program pembangunan di bidang perumahan rakyat dengan MBR sebagai sasaran dari peningkatan kesejahteraan rakyat ini. Hal ini dikarenakan melencengnya sasaran program pengadaan perumahan murah dan pengembangan kawasan permukiman. Dari sisi bisnis, proyek pengadaan perumahan rakyat dapat berlanjut karena biasnya sasaran program yang memberi peluang besar bagi masyarakat menengah ke atas untuk membeli rumah murah akan melancarkan perputaran modal usaha yang diperlukan bagi keberlanjutan proyek pembangunan oleh pihak pengembang. Sebaliknya dari sisi capaian tujuan program pembangunan, kondisi ini menjadi kendala terbesar bagi keberlanjutan program

dengan sasaran peningkatan kesejahteraan MBR melalui pengadaan rumah murah / bersubsidi.

Kondisi ini dapat diperbaiki apabila pemerintah menjadi sumber modal bagi pelaksanaan proyek pengadaan rumah bersubsidi serta mengambil alih pelaksanaan seleksi konsumen yang terintegrasi langsung dengan data kependudukan. Dalam kasus di Kabupaten Sorong Provinsi Papua, sumber modal sebaiknya berasal dari dana Otonomi Khusus Papua dan Papua Barat, karena dana Otsus ini memang diperuntukkan bagi pengelolaan pembangunan demi kesejahteraan rakyat. Pengembang boleh melaksanakan pembangunan, namun dengan modal dari pemerintah. Dengan demikian maka pemerintah akan memiliki wewenang besar dalam mengadakan pengawasan penggunaan anggaran. Ini tidak hanya akan berdampak positif bagi terjaminnya pelaksanaan proyek, namun juga sangat menjamin mutu dan kualitas dari rumah-rumah murah sehingga tidak menjadi rumah murahan. Secara simultan pengawasan seleksi penerima manfaat dan pengawasan penggunaan anggaran maupun pengawasan pembangunan setiap unit rumah murah/bersubsidi akan menjamin keberlangsungan program pem-

bangunan dan capaian tujuan jangka pendek maupun jangka panjang dari pembangunan demografi yang direncanakan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

V. KESIMPULAN

Bertolak dari paparan hasil penelitian dan pembahasannya maka dapat disimpulkan bahwa hanya 40% dari konsumen perumahan bersubsidi yang diadakan melalui Program Pengadaan Rumah Murah dan Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Sorong yang memenuhi syarat sebagai sasaran program yaitu MBR. Dan MBR konsumen rumah bersubsidi dalam penelitian ini telah mengalami perubahan sosial dengan memenuhi 4 (empat) fungsi dasar perubahan sosial sesuai teori perubahan sosial oleh Talcot Parson (*functionl prerequisite*). Namun dengan kecilnya persentase MBR yang tersentuh sebagai penerima manfaat dari program ini, maka perubahan sosial yang terjadi ini belum mampu memberikan kontribusi yang berarti bagi terjadinya perubahan sosial dalam skala besar hingga keberlanjutan program ini dapat dicapai dan tujuan jangka panjang dari program ini yaitu peningkatan kesejahteraan masyarakat miskin dapat terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahril, D.S. 2016. *Pembangunan Perumahan Rakyat Dalam Prespektif Mashlahah, Studi Kasus: Perum Perumnas*, Jurnal Analytica Islamica, Vol.5, No.2, 2016. Hal: 217-241.
- Hudalah, Delik 2005. *Pendekatan Pemberdayaan Dalam Penanganan Permukiman Squatter: Sebuah Evaluasi Empiris*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol.16/No.3, Desember 2005. Hal.24-43
- Ian Craib. 1986. *Teori-Teori Sosial Modern, dari Parsons sampai Habermas*. CV. Rajawali., Jakarta
- Kurniati, Nia. 2014. *Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Padjajaran, Volume 1-No.1- Tahun 2014. Hal 78-100
- Kusumastuti, Dora. 2015. *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*. Yustisia – Vol.4, No. 3, Sepetember-Desember 2015.
- Kusumastuti. 2008. *Penyediaan Prasarana dan Sarana Permukiman s,ebagi Motor Pertumbuhan Ekonomi dalam Wilayah Pakal Benowo*. Jurnal Aplikasi: Media Informasi & Komunikasi Aplikasi Teknik Sipil Terkini. Vol.4No.1 Februari 2008. ISSN.1907-753X

Martono, Nanang. 2011. *Sosiologi Perubahan Sosial. Prespektif Klasik, Modern, Pos-modern dan Poskolonial*. RajaGrafindo Persada. Bandung, Hal: 254

Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Indonesia Tahun 2002-2004. Dirjen Perumahan dan Permukiman, Dep. Kimpraswil, 2001

Putranto, A.D., 2013. *Pengembangan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Menjadi Rumah Sederhana Sehat Berwawasan Lingkungan di Kabupaten Malang*. Jurnal RUAS, Vol.11 No.2, Desember 2013, ISSN 1693-3702. Hal. 61.

Sumarwanto 2014. *Pengaruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permukiman Kumuh Terhadap Tata Ruang Wilayah di Semarang*. Serat Acitya–Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang

Susanto, Astrid. 1985. *Pengantar Sosiologi dan Perubahan Sosial*. Bina Cipta. Hal: 46