

## STRATEGI DAN MODE PEMERINTAH KOTA PALEMBANG DALAM MENERAPKAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN RUMAH MURAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Hamdi Darmawan<sup>1</sup>, Ermaya Suradinata<sup>2</sup>, Rossy Lambelanova<sup>3</sup>, Sampara Lukman<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN)

Email: [hamdidarmawan17@gmail.com](mailto:hamdidarmawan17@gmail.com)

### Abstrak

Menurut konstitusi kita, setiap orang memiliki hak atas kesejahteraan fisik dan mental, atas rumah, dan lingkungan hidup yang aman dan stabil. Tempat tinggal memainkan peran penting dalam mendefinisikan karakter dan identitas bangsa sebagai bagian dari inisiatif untuk menciptakan manusia seutuhnya. Namun, tidak semua orang Indonesia bisa mendapatkan tempat tinggal yang layak, sesuai dengan undang-undang kita. Pendapatan mereka yang rendah menghalangi mereka untuk membeli rumah yang semakin mahal. Pemerintah Kota Palembang telah menginisiasi program pembuatan hunian terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, strategi ini belum sepenuhnya berhasil. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menentukan pendekatan dan model yang paling efektif untuk menegakkan kebijakan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif, seperti yang ditunjukkan oleh analisis mendalam dan kajian pustaka.

**Kata Kunci:** Strategi, Implementasi Kebijakan, Rumah Murah, Masyarakat Berpendhasilan Rendah.

### Abstract

*According to our Constitution, every person has the right to physical and moral prosperity, to a home, and to a safe and stable living atmosphere. Residence plays a critical role in defining the nation's character and identity as part of the initiative to create a whole human being. However, not all Indonesian people can get a decent place to live as mandated by our constitution. Their small income causes them to be unable to buy a house which is getting more expensive. The city government of Palembang has launched a policy of low-cost housing for low-income communities (MBR). However, this policy has not been maximally successful. This study intends to find the right strategy and model in implementing the policy. This research uses a qualitative approach by making in-depth observations and a literature approach.*

**Keywords:** Strategy, Policy Implementation, Cheap Houses, Low Income Communities.

### A. PENDAHULUAN

Menurut konstitusi negara kita, setiap orang berhak atas kesejahteraan fisik dan mental, atas rumah, dan iklim hidup yang aman dan stabil (Hadiyono, 2020). Tempat tinggal memegang peranan penting dalam pendefinisian karakter dan jati diri bangsa guna mewujudkan manusia yang seutuhnya, egois, mandiri, dan sejahtera, sehingga kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan fundamental bagi setiap manusia, yang akan terus berlanjut dan berkembang dalam hubungannya dengan siklus hidup (Isnaini & Adnan, 2018).

Negara melalui perangkatnya memiliki kapasitas dan kapabilitas untuk melindungi segenap bangsa Indonesia baik dari segi permukiman, memastikan masyarakat dapat tinggal di rumah yang layak dan murah dalam suasana yang stabil, bersih, dan harmonis (Rofii, 2019). Sebagai kebutuhan dasar manusia, setiap keluarga, terutama yang berpenghasilan rendah, idealnya memiliki rumah. Selain itu, pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan dan memfasilitasi akses perumahan (Kusumastuti, 2015). Penyediaan dan pengadaan serta kenyamanan rumah tangga merupakan satu kesatuan fungsional dalam penataan ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan dengan tetap berpegang pada semangat kemandirian, kedaulatan daerah, dan transparansi dalam kehidupan sosial, nasional, dan tata kehidupan negara (Parmadi, 2018).

Pemerintah harus berperan menyediakan sarana, prasarana dan kebijakan yang tepat sasaran untuk berfungsinya sistem perumahan yang terjangkau. Bahkan, menurut Singgih Santoso (2002) “bagi mereka yang benar-benar tidak mampu, pemerintah harus menyediakan subsidi. Ini adalah konsekuensi bila Negara mengakui bahwa perumahan adalah sebuah kebutuhan dasar.” Aviliani, (2015) berpendapat bahwa “dalam rangka pembangunan manusia seutuhnya, masalah perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia sewajarnya menempati posisi dan prioritas unggulan. Khususnya dalam hal yang menyangkut masyarakat kota berpenghasilan sangat rendah dan tidak tetap.”

Dalam melaksanakan program perumahan murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan memaknai program pembangunan yang terdesentralisasi, Pemerintah Daerah berpegang pada Peraturan Pemerintah 88/2014 yang menyatakan pada Pasal 1 bahwa pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Menteri, Gubernur, Bupati / Walikota sesuai dengan kewenangannya untuk mencapai tujuan tersebut. Pasal 5 memberikan rekomendasi dan pedoman tentang pengadaan tanah, pemeliharaan, dan pengelolaan, serta pendanaan.

Hubungan antara Pemerintah Pusat dan Daerah sangat penting dalam hal pertumbuhan, terutama dalam hal pelaksanaan program dan kegiatan nasional serta kapasitas untuk melayani penduduk (Sidik, 2002). Pemerintah Provinsi selaku wakil Pemerintah Pusat diharapkan mampu melaksanakan kebijakan pembangunan baik secara top down (misalnya kegiatan dekonsentrasi) maupun bottom up (berfungsi sebagai penunjang kegiatan Pusat maupun hasil prakarsa daerah). Ini merupakan inovasi untuk memperluas peluang daerah, memungkinkan mereka untuk lebih imajinatif dan inovatif dalam pertumbuhannya, terutama dalam penataan program dan pertemuan seputar kebutuhan daerah (Soeprpto, 2003).

Pemerintah daerah diwajibkan mendanai Kredit Pembiayaan Rumah - Fasilitas Pembiayaan Likuiditas Perumahan (KPR FLPP) berdasarkan Inpres 1/2010 dan Inpres 3/2010 tentang Hanya Program Pembangunan, yaitu Program Perluasan Kredit (Widiastuti, 2019). Selain itu, Pemerintah Daerah berfungsi sebagai penghubung bagi pelaksanaan program Nasional di Daerah. Faktor utama yang perlu diperhatikan adalah KPR FLPP dikonsumsi lebih cepat di daerah daripada di pusat. Kebijakan ini secara tidak langsung mempengaruhi ketersediaan hunian masyarakat yang terjangkau, terutama bagi kelompok rentan (Priliansyah dkk, 2021).

Sepanjang 2015, Dewan Pimpinan Daerah (DPD) Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi) Sumatera Selatan telah berhasil membangun 1500 unit Rumah Bersubsidi atau untuk Masyarakat Bepenghasilan rendah (MBR) di

Sumatera Selatan. Namun, Proses dan pelaksanaannya tidak mudah lantaran menghadapi sejumlah kendala. Adapun sejumlah kendala yang dihadapi di lapangan seperti yang dikemukakan Ganefo (2013) misalnya ketersediaan lahan serta bahan baku, yang harganya selalu mengalami kenaikan cukup signifikan, dikarenakan disekitar kawasan tersebut terus berkembang. Pengembang rumah subsidi mengharapkan pemerintah menyediakan bank tanah (*land banking*) untuk mendukung Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Semakin tingginya harga tanah menjadi kendala utama dalam mewujudkan rumah murah. Ketua DPD REI Sumatera Selatan Moerod (2012) mengusulkan perlunya pengadaan bank tanah oleh Pemerintah Kota Palembang hal ini dapat membantu pengembang dalam melaksanakan Program pembangunan rumah murah di Kota Palembang.

Kebijaksanaan pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sejatinya sudah tepat, namun masih dirasakan belum optimal, khususnya di Kota Palembang dimana implementasi kebijaksanaan tersebut belum berjalan dengan lancar, dan hasil yang diperoleh pun belum maksimal, ditunjukkan dengan masih adanya backlog permintaan rumah di Kota Palembang yang terus bertambah, Hal ini terjadi karena perbedaan kepentingan antar Instansi terkait yang masih bekerja secara sendiri-sendiri sesuai dengan kebijaksanaan mereka masing-masing. Selain itu, Pemerintah Kota Palembang telah memberikan bantuan pengurangan NJOPTKP BPHTB sebesar 100 juta rupiah dimana nilai tersebut lebih besar daripada Kabupaten Kota lain di Provinsi Sumatera Selatan yang masih sebesar 60 juta rupiah, namun di lain sisi rumitnya birokrasi perizinan perumahan dan karakteristik rezim yang suit diubah seperti misalnya budaya pungli, masih menjadi masalah besar yang berdampak mengurangi efisiensi dalam waktu dan biaya dalam proses implementasi kebijaksanaan tersebut

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik melakukan kajian tentang strategi dan model yang tepat dalam implementasi kebijakan pembangunan rumah murah di kota Palembang guna mewujudkan rumah murah yang sehat sejahtera serta terlaksananya penyelenggaraan rumah murah yang transparan, akuntabel, tepat sasaran serta berkelanjutan di kemudian hari.

## **B. METODE**

Kajian yang digunakan dalam penelitian tentang implementasi Kebijakan Pembangunan Perumahan Murah masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang didefinisikan secara kualitatif. Creswell & Miller (2000) mengatakan bahwa analisis kualitatif adalah tradisi ilmu sosial khusus yang pada dasarnya bergantung pada pengamatan individu di bidangnya, dan dalam kata-kata. Moloeng (2009) juga menunjuk pada penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif: data yang dikumpulkan berupa kalimat, gambar dan bukan angka. Mereka hanya sebagai penunjang, meski ada statistik. Data yang terkumpul terdiri dari transkrip wawancara, catatan lapangan, foto, catatan pribadi dan lain-lain.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Strategi Implementasi Kebijakan Pembangunan Rumah Murah di Kota Palembang**

Strategi adalah tindakan atau upaya untuk mencapai tujuan yang diinginkan dalam satu kesatuan (Wedhasmara, 2009), dalam hal ini tindakan atau upaya yang dilakukan oleh

Pemerintah Kota Palembang dengan memperhatikan kebijakan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah No 6 tahun 2016 tentang akomodasi murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Membangun rumah untuk berpenghasilan rendah berdampak besar pada pembangunan ekonomi. Membangun rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah adalah suatu keharusan bagi Kota Palembang dan bagi penduduknya sendiri untuk mencapai permukiman yang aman dan baik serta untuk mengurangi permukiman kumuh di perkotaan (Lopulalan & Leuwol, 2019). Selain itu, pembangunan akomodasi murah di daerah perkotaan belum tersedia bagi pegawai berpenghasilan rendah terutama pada perusahaan baru hingga usaha kecil menengah yang berkembang di daerah baru dan menyerap pegawai baru untuk mengentaskan pengangguran. Di sisi lain, pendapatan asli daerah dari sektor fiskal daerah Kota Palembang juga dapat meningkat.

Penelitian strategi dalam penelitian ini difokuskan pada desain dan realisasi masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya pada titik pengabdian. Identifikasi bergantung pada elemen ASOCA dan sistematis, internal dan eksternal, dari setiap komponen lingkungan. Analisis lingkungan merupakan analisis strategis internal untuk penilaian dan identifikasi serta perumusan unsur-unsur yang merupakan pengaruh dari ability, strenght, opportunity, culture dan agility.

- a. Ability adalah kapasitas untuk menggunakan istilah "mampu", yang berarti kemampuan untuk melakukan apa saja. Mungkin juga ada individu yang kaya, atau memiliki kelebihan uang, yang dapat dipandang sebagai bakat.
- b. Streght adalah kata 'ketangguhan', yang artinya sulit dikalahkan, sangat keras, stabil, dan bertenaga. Keteguhan juga menyiratkan keberanian dan ketekunan. Pertimbangan lingkungan eksternal membutuhkan kekuatan. Kekuatan
- c. Opportunity, khususnya Peluang berarti ruang, baik yang berwujud maupun simbolis, dan menawarkan peluang untuk acara yang membantu mencapai tujuan dan program. Peluang termasuk penyebab eksternal lingkungan.
- d. Culture, khususnya Budaya berarti pemikiran, makna budaya, hasil, tradisi dan sesuatu yang telah berkembang (beradab, maju) atau sesuatu yang sulit diubah karena pemahaman yang telah dipertahankan secara konsisten dalam pengaturan tertentu. Dalam masyarakat ini, orang berkembang dan progresif dan hidup dengan waktu mereka setiap saat. Pertimbangan lingkungan eksternal termasuk budaya.
- e. Agility, yaitu kreativitas, adalah produk dari kata cerdas yang menyiratkan pertumbuhan intelektual yang lengkap, pemikiran yang tajam, keunggulan ideal, dan kecerdasan. Kapasitas tidak mencukupi, pengelolaan pemikiran dan analisis pengetahuan harus cerdas. Pertimbangan lingkungan batin membutuhkan ketangkasan.

Opportunity dan Agility yaitu pemanfaatan informasi untuk memanfaatkan peluang yang ada dinilai sebagai strategi ideal dalam pelaksanaan pembangunan rumah murah di Koa Palembang. Kemungkinan berkembangnya komunitas mandiri yang terintegrasi dan kota pintar menjadi alasan perlunya perubahan untuk mengoptimalkan potensi tersebut. Didukung oleh kebutuhan hidup yang layak dan untuk memberikan masyarakat modern ekonomi aktif baru di atas gedung untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Peluang tersebut diharapkan mampu meningkatkan kondisi ekonomi yang ada di Kota Palembang dari segi pajak daerah seperti BPHTB dan PBB, dan memberikan kesempatan tumbuhnya Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM), serta memberikan lapangan kerja baru di sekitar lokasi pembangunan rumah murah bagi masyarakat Kota Palembang. Oleh sebab itu *agility* diperlukan untuk menjawab tantangan tersebut dengan cara membangun rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai salah satu pilihan positif untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Namun pada implementasinya diperlukan strategi *agility* lain untuk dapat memaksimalkan pembangunan rumah murah di Kota Palembang yang masih mengalami berbagai hambatan. Berdasarkan hasil analisis ASOCA, peneliti menjelaskan strategi dengan melakukan berbagai kebijaksanaan inkremental yang terkait dalam proses implementasi pembangunan rumah murah di Kota Palembang.

Kebijaksanaan inkremental pertama adalah perombakan sistem regulasi dan perizinan (seperti izin lokasi, *advice planning*, IMB, analisa AMDAL, analisa level tanah dan air, penerbitan site plan dan penerbitan IPB), khusus untuk rumah murah di Kota Palembang dari yang sebelumnya bertahap-tahap menjadi satu paket *all in*. Dinas Tata Kota Palembang dengan Pelayanan Terpadu Satu Pintu melakukan upaya pembenahan regulasi perizinan berkoordinasi dengan Walikota Palembang dan jajaran terkait, serta mengundang Asosiasi Pengembang untuk memberikan masukan serta memperbaiki sistem regulasi perizinan yang saat ini terkesan lambat dan memakan waktu serta biaya.

Setelah regulasi perizinan dibenahi, kebijaksanaan inkremental kedua adalah penetapan skala prioritas dalam sertifikasi tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diharapkan ATR/BPN Kota Palembang agar dapat mendahulukan kepentingan dalam pengurusan sertifikat perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Perlunya percepatan proses sertifikasi lahan dan balik nama merupakan bentuk pertanggungjawaban terhadap Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Diharapkan dengan diterapkannya sistem PTSL secara maksimal dapat berpengaruh mengurangi backlog perumahan di Kota Palembang.

Kebijakan ketiga berkaitan dengan urusan publik dengan teknik membangun opini publik. Semua anggota masyarakat yang prihatin tentang masalah ekonomi. Nilai hunian murah bagi warga berpenghasilan rendah di Kota Palembang dapat dicapai melalui berbagai komunikasi, dan sosialisasi di media cetak dan elektronik. Kebijakan ketiga berkaitan dengan urusan publik melalui pendekatan pembangunan opini publik Sumcker, Carr dan Peter Winch, di Priha, mengungkapkan sentimen publik yang mencurahkan perhatian atau menjawab pertanyaan dengan cara berbeda yang mendukung faktor ekonomi Nilai hunian murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang dapat dicapai melalui berbagai komunikasi dan sosialisasi melalui media cetak dan elektronik.

Pendekatan tahap keempat terutama ditujukan untuk menggunakan pekerjaan kota dengan menempatkan pemerintah daerah dalam pembangunan perumahan murah untuk

lingkungan berpenghasilan rendah. Kegiatan tersebut memberikan dukungan penuh kepada masyarakat sekitar dengan mengikutsertakan tenaga kerja setempat dalam proses pembangunan rumah murah di lokasi tersebut. Selain itu, masyarakat setempat dapat memulai usaha baru di sekitar lokasi pembangunan rumah murah, seperti misalnya rumah makan dan depot bahan bangunan yang menyerap tenaga kerja baru, dan banyak lagi usaha-usaha lain yang peneliti yakin akan berkembang seiring diterapkannya implementasi kebijaksanaan dalam pembangunan rumah murah di Kota Palembang. Pemerintah Kota Palembang sudah seharusnya mendukung langkah baik ini dengan melakukan dorongan kepada masyarakat di sekitar lokasi pembangunan rumah murah untuk mulai mengembangkan usaha mandiri dan menanamkan semangat berwirausaha.

Oleh karena itu, untuk mengetahui arah pertumbuhan perkotaan, perlu dilakukan kajian yang cermat tentang isu-isu lain yang terkait dengan pembangunan perumahan murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya dalam pembangunan perkotaan. Teknik inceptional kelima mungkin seperti ini. Bekerja sama dengan berbagai universitas dalam implementasi ini, pertimbangan dapat diberikan pada jalur dan janji perencanaan kota saat membangun rumah murah untuk individu berpenghasilan rendah. Pekerjaan ini akan memberikan kontribusi baik untuk proses studi maupun untuk pengembangan dan pembangunan perumahan murah di kota Palembang. Penting juga untuk mempekerjakan tenaga ahli yang dapat membantu pembangunan rumah murah di Kota Palembang selain kerjasama dengan perguruan tinggi.

Selain itu, membuat rencana induk perkembangan wilayah perkotaan menjadi strategi inkremental keenam. Rencana tersebut termasuk melingkupi pendataan wilayah-wilayah strategis yang berpotensi untuk dikembangkan, melakukan koordinasi dengan Camat dan Lurah terkait lokasi-lokasi yang cocok untuk dilakukan pengembangan kota, pelaksanaan teknis kawasan, sebagai bahan dalam penyusunan awal studi kelayakan (feasibility study). Studi kelayakan dapat dilaksanakan seperti melakukan studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Selain itu, diharapkan pengembangan kawasan dilaksanakan dengan dukungan infrastruktur seperti mendorong pengembangan infrastruktur wilayah yang terintegrasi dengan kawasan pengembangan baru melalui konsep Transit Oriented Development (TOD) dan juga turut serta dalam pengembangan program nasional Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), seperti diberitakan REI edisi Januari 2016.

Hal tersebut sejalan dengan strategi inkremental ketujuh yakni, bekerjasama dengan pihak swasta dalam implementasi kebijaksanaan pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang, seperti REI dan APERSI. Sejalan dengan model Smith dimana pola transaksi dan tekanan tidak hanya berjalan pada antar instansi maupun masyarakat, tetapi dengan adanya dorongan pihak swasta maupun investor akan memberikan dampak ke berbagai elemen implementasi pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang.

Kebijaksanaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan gagasan yang sangat tepat diimplementasikan untuk mengangkat derajat hidup masyarakat menjadi lebih maju dan terarah, dan merubah pola pikir primitif yang selama ini masih melekat di Sebagian besar masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kota Palembang pada khususnya, terutama, penduduk urbanisasi / transmigrasi, dan penduduk sub urban (pinggiran kota) yang masih belum memiliki hunian dan pekerjaan yang layak dan

cenderung berpenghasilan rendah. Diharapkan kedepannya kebijaksanaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tak lagi menemukan kendala maupun konflik yang bertentangan sehingga merugikan masing-masing pihak yang terlibat.

## **2. Model Implementasi Kebijaksanaan Program Rumah Murah di Kota Palembang**

Menurut model proses Smith (1973), pembentukan kebijakan yang ideal dapat berhasil dilaksanakan jika didukung oleh empat faktor utama, yaitu proses perumusan kebijakan, organisasi pelaksana, penduduk sebagai sasaran kebijakan (kelompok sasaran) dan faktor lingkungannya. Salah satu saja dari faktor tersebut tidak memenuhi, maka tidak akan tercapai suatu kebijaksanaan ideal yang dapat terlaksana.

### *a. Policy Making Process* (proses perumusan kebijakan)

Dalam implementasi kebijaksanaan, pertama kali yang harus ditinjau adalah *Policy Making Process* (proses pembuatan kebijaksanaan). Model ini dapat dilihat pada proses implementasi kebijaksanaan terutama pada negara-negara berkembang seperti Indonesia. Kebijaksanaan program rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah memperlihatkan adanya berbagai pengaruh dalam proses impementasi kebijaksanaan tersebut. Tujuan utama dari implementasi kebijaksanaan program rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sudah tentu untuk meggapai kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki hunian yang layak, dan juga berdampak mengurangi titik-titik permukiman kumuh di daerah perkotaan. Sebagai *side effect* kebijaksanaan tersebut juga dapat meningkatkan perekonomian suatu daerah dari segi perolehan pajak daerah.

Sehubungan dengan kebutuhan penyelenggaraan fungsi dan kegiatan yang formal yaitu interaksi antara dinas terkait, Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Selatan, dan Pemerintah Kota Palembang, maka kebijakan ini juga dapat digolongkan sebagai organisasional. Organisasi Perumahan seperti REI dan Apersi, perbankan dan juga masyarakat itu sendiri. Gubernur Sumatera selatan Bersama-sama DPRD membuat Peraturan Daerah No 11 Tahun 2016, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2016-2036. Dimana Peraturan Daerah ini menjadi pedoman bagi pelaksanaan pembangunan jangka menengah di Provinsi Sumatera Selatan, yang menyangkut juga pedoman pembangunan Kawasan perumahan di Perkotaan dalam hal ini Pembangunan Perumahan dalam Kota Palembang,

Begitu pula dalam proses perumusan kebijakan Pemerintah Kota Palembang, Walikota Palembang dan Partai Demokrat Kota Palembang secara bersama-sama merumuskan Peraturan Daerah (RTRW) Kabupaten Nomor 15 Kota Palembang Tahun 2012-2032. Mengenai pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana penunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat, kegiatan tersebut memiliki hubungan hierarkis, khususnya dalam pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang.

### *b. Implementation Organization*

Meninjau organisasi pengimplementasi sebagai poin kedua, maka implementasi kebijaksanaan program rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan gagasan Pemerintah Pusat melalui Kementerian Terkait sebagai initiator atau penggagas pertama dengan mempertimbangkan beberapa aspek yang dinilai perlu untuk dijalankannya

kebijaksanaan ini, guna mencapai tujuan yang diinginkan dari implementasi kebijaksanaan rumah murah ini. Selain itu, penting untuk memahami intensitas dan tingkat perhatian organisasi terkait, terutama untuk mencapai tujuan yang diharapkan dari pelaksanaan pembangunan rumah murah. Hal ini juga mengalami tekanan saat diterapkannya kuota subsidi FLPP yang terbatas dari pemerintah pusat. Dimana kewenangan penetapan kuota subsidi FLPP ini adalah kebijaksanaan pemerintah pusat yang dianggarkan melalui APBN, yang akan di salurkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang membeli rumah murah dengan mensubsidi Bunga Ansuran KPR, yaitu Konsumen dikenai bunga hanya 7,25 persen pertahun selama masa tenor kredit. Selain itu juga pengembang dibantu oleh pemerintah berupa pembangunan PSU yaitu bantuan pembangunan prasarana Jalan Lingkungan, saluran parit. Hal ini penulis amati di lapangan yang telah dilaksanakan pemerintah pusat melalui pemerintah provinsi Sumatera Selatan dan Pemerintah Kota Palembang dalam membantu Masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang mewujudkan cita-cita nya untuk memiliki Rumah murah.

Kerjasama antara Bank dan asosiasi pengembang (seperti REI dan Apersi) juga berperan penting demi terlaksananya program rumah murah ini, dimana asosiasi pengembang mewadahi para pengembang rumah murah dalam memberikan inisiasi dan pemikiran-pemikiran baru kepada pihak-pihak terkait, agar program rumah murah semakin baik ke depannya. Bank juga memiliki tugas dalam menyediakan pembiayaan berbunga rendah untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan regulasi dari pemerintah pusat.

### *c. Target Group*

Pada poin ke tiga ini, dengan perlunya adaptasi dari hasil interaksi terhadap implementasi kebijaksanaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pada konteks pelaksanaannya masyarakat berpenghasilan rendah dan Pemerintah Daerah Kota Palembang menjadi organisasi yang paling terkena dampak dari pembangunan tersebut. Hasil pengamatan peneliti untuk di kota Palembang sudah berjalan dimana Kebijakan Pembangunan Rumah murah ini diperuntukan hanya kepada kelompok Masyarakat yang berpenghasilan rendah saja yang belum memiliki rumah, dengan katagori penghasilannya dibawah 4 juta perbulan, dan ini diperuntukan bagi PNS, golongan rendah, TNI, Polri yang pangkatnya Perwira Pertama kebawah, pekerja sektor informal Buruh Pabrik, Nelayan, dan lain lain yang ada di Kota Palembang.

Masyarakat khususnya di daerah perkotaan sudah seharusnya berpikir maju untuk memenuhi kehidupan yang layak, salah satunya adalah dengan adanya program rumah murah ini, sepatutnya masyarakat berpenghasilan rendah sudah tentu terbantuan untuk memiliki hunian yang layak dengan harga terjangkau. Perubahan pola pikir masyarakat sangat diperlukan untuk mengimplementasikan kebijaksanaan ini, dengan diterapkannya kebijaksanaan ini diharapkan masyarakat yang ada di Kota Palembang akan mulai berpindah dari sistem kontrak yang tidak memberikan benefit sama sekali ke perumahan yang lebih tertata dan terjamin.

Ada kekurangan penyesuaian dalam kelompok sasaran untuk penerapan strategi ini karena meningkatnya jumlah persetujuan yang diperlukan untuk melaksanakan proyek perumahan berbiaya rendah, seperti yang ditunjukkan oleh banyak rintangan yang telah disebutkan sebelumnya, dan semakin sulitnya syarat pengajuan kredit bersubsidi di bank-bank terkait yang menyediakan pembiayaan, juga dengan dibatasinya kuota rumah murah

bersubsidi dari pemerintah akan menghambat penerapan implementasi rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang.

d. *Environmental Factor*

Pengaruh lingkungan, termasuk komponen lingkungan yang mempengaruhi atau dipengaruhi oleh kebijakan seperti budaya, sosial, ekonomi dan politik. Keempat, pertimbangan pengeluaran atau lingkungan yang dianggap sebagai pembatasan perumahan murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak kalah pentingnya. Hal tersebut menunjukkan dampak penggunaan wilayah yang tepat dan strategis yang dapat berdampak pada perkembangan ekonomi yang baik dan berdampak pada berbagai lapisan masyarakat, seperti lingkungan yang terkena dampak, dan manfaat membangun rumah murah. Hal ini mencerminkan apa yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Palembang, Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan, Badan Pembangunan dan Pemerintah Pusat.

Kualitas hubungan yang baik dan bersinergi antara pelaku-pelaku implementasi kebijaksanaan ini akan sangat berpengaruh dalam terlaksananya kebijaksanaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Bagaimana Pemerintah Pusat dalam menerbitkan regulasi dan payung hukum yang kuat, kemudian bagaimana Pemerintah Daerah mendukung penggiat pembangunan rumah murah tersebut dalam proses legalitas yang baik dan terencana, serta bagaimana pihak Bank menyalurkan kredit dengan bunga rendah dengan proses yang mudah tentunya akan menghasilkan output yang baik berupa terlaksananya program rumah murah yang baik dan tepat sasaran. Jika salah satu pelaku implementasi tersebut bertindak tak terarah dan terkesan kearah yang kurang baik, tentunya akan memberikan lingkungan dan dampak yang buruk pula bagi tujuan akhir implementasi kebijaksanaan ini, mengakibatkan tidak tercapainya target dari pengimplementasian program rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

**D. KESIMPULAN**

Pembangunan rumah murah di Kota Palembang saat ini terkendala dengan tingginya harga lahan di daerah perkotaan. Menghadapi masalah tersebut, saat ini Pemerintah Kota Palembang masih belum memberikan dukungan yang berarti. Hal ini sangat disayangkan karena ada peluang-peluang baru yang dapat membantu perkembangan kota dan penduduknya itu sendiri, seperti misalnya meningkatkan perekonomian daerah, mengurangi pemukiman kumuh dan menata kota, serta menciptakan budaya dan daya pikir masyarakat perkotaan yang modern. Selain itu pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga dapat memberikan lapangan pekerjaan dan menumbuhkan kebiasaan investasi dan menabung sejak dini. Dalam menerapkan implementasi kebijaksanaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, sudah seharusnya Pemerintah Daerah menetapkan Peraturan Daerah agar implementasi kebijaksanaan tersebut dapat berjalan dengan baik, namun Pemerintah daerah seharusnya mempertimbangkan faktor lingkungan dengan melibatkan organisasi-organisasi lain yang melaksanakan implementasi kebijaksanaan seperti Pengembang, Perbankan dan Notaris agar kebijaksanaan tersebut tidak memberatkan satu sisi, karena berdasarkan data di lapangan Pihak Pengembang masih merasa kesulitan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aviliani. (2015). Program 1 juta oleh pemerintah perlu trobosan. *Kompas. Com*.
- Creswell, J. W., & Miller, D. L. (2000). Determining Validity in Qualitative Inquiry. *Theory into Practice*, 39(3), 124-130.
- Ganefo, E. (2013). *Peran Serta APERSI dalam Pembangunan Sejuta Rumah*. Diambil dari <http://Sriwijaya post//Pembangunan Rumah sejahtera. Tapak Bagi MBR>.
- Hadiyono, V. (2020). Indonesia dalam Menjawab Konsep Negara Welfare State dan Tantangannya. *Jurnal Hukum, Politik dan Kekuasaan*, 1.
- Isnaini, A. M., & Adnan, L. (2018). Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia. *Jatiswara*, 33(1).
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 4(3), 541-557.
- Lopulalan, J. E., & Leuwol, N. V. (2019). Perubahan Sosial Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Konsumen Perumahan Bersubsidi Sebagai Sasaran Program Pengadaan Perumahan Dan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Kabupaten Sorong. *Jurnal Akrab Juara*, 4(4), 111-128.
- Moerod. (2012). *Subsidi Rumah Sejahtera Tapak, Perkembangan di Kota Palembang*. Diambil dari <http://beritapagi.co.id/2012/09/25>.
- Moleong, L. J. (2009). *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Parmadi, A. N. A. G. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 3(1), 34-45.
- Peraturan Pemerintah No 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2016 tentang kebijaksanaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 88 tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Priiliansyah, Z. A., Rasyid, A., & Najib, K. (2021). *Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Perumahan Mendalo Hill Kecamatan Jambi Luar Kota)* (Doctoral dissertation, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi).
- Rofii, N. (2019). Tinjauan Hukum Terhadap Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 25(15).
- Santoso, S. (2002). *Perilaku Organisasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sidik, M. (2002). Format Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Daerah Yang Mengacu Pada Pencapaian Tujuan Nasional. In *Seminar Nasional" Publik Sector Scorecard, Jakarta* (pp. 17-18).
- Smith, T. B. (1973). The Policy Implementation Process. *Policy Sciences*, 4(2), 197-209.
- Soeprapto, R. (2003). Pengembangan Kapasitas Pemerintah Daerah Menuju Good Governance. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik FIA Universitas Brawijaya, Nomor, 4*, 2003.

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

Wedhasmara, A. (2009). Langkah-Langkah Perencanaan Strategis Sistem Informasi dengan Menggunakan Metode Ward and Peppard. *Jurnal Sistem Informasi*, 1(1), 14-22.

Widiastuti, A. (2019). *Rekonstruksi Perubahan Kebijakan Regulasi Perbankan Terhadap Proses Hukum dan Pelayanan Perumahan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).