

TUGAS AKHIR

**ANALISIS MANAJEMEN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERBASIS KOMUNITAS BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)
(Studi Kasus : Perumahan Bersemi di Desa Paguyangan
Kabupaten Brebes)**

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan dalam Menyelesaikan
Program Sarjana Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung**



Disusun Oleh :

**Camelia Nur Syifa
NIM : 30201800035**

**Nurrahmania Reza Zain
NIM : 30201800151**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

2022

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS MANAJEMEN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERBASIS KOMUNITAS BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)

(Studi Kasus : Perumahan Bersemi di Desa Paguyangan Kabupaten Brebes)



Camelia Nur Syifa
NIM : 30201800035



Nurrahmania Reza Zain
NIM : 30201800151

Telah disetujui dan disahkan di Semarang, 25 Juli 2022

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. **Dr.Ir.H. Kartono Wibowo, M.M., M.T**

NIDN: 0614066301

2. **Eko Muliawan Satrio, ST., MT**

NIDN: 0610118101

3. **Lisa Fitriyana, ST., M.Eng**

NIDN: 0605016802

Ketua Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung

A/N

Muhammad Rusli Ahyar, ST., M.Eng.
NIDN: 0625059102

BERITA ACARA BIMBINGAN TUGAS AKHIR

No:

Pada hari ini tanggal 28-07-2022 berdasarkan surat keputusan Dekan Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung perihal penunjukan Dosen Pembimbing Utama dan Dosen Pembimbing Pendamping:

1. Nama : Dr. Ir. H. Kartono Wibowo M.M., MT
Jabatan Akademik : Lektor Kepala (LK)
Jabatan : Dosen Pembimbing Utama
2. Nama : Eko Muliawan, ST.,MT
Jabatan Akademik : Asisten Ahli (AA)
Jabatan : Dosen Pembimbing Pendamping

Dengan ini menyatakan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini telah menyelesaikan bimbingan Tugas Akhir:

Camelia Nur Syifa Nurrahmania Reza Zain
NIM : 30201800035 NIM : 30201800151

Judul : Analisis Manajemen Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).(Studi Kasus : Perumahan Bersemi Di Desa Paguyangan, Kabupaten Brebes)

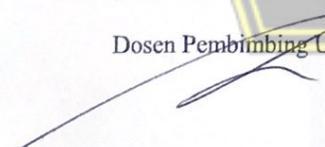
Dengan tahapan sebagai berikut :

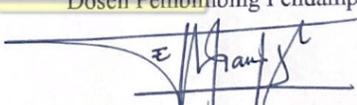
No	Tahapan	Tanggal	Keterangan
1	Penunjukan dosen pembimbing	03/02/2022	
2	Seminar Proposal	24/03/2022	ACC
3	Pengumpulan data	21/04/2022	
4	Analisis data	22/06/2022	
5	Penyusunan laporan	04/07/2022	
6	Selesai laporan	28/07/2022	ACC

Demikian Berita Acara Bimbingan Tugas Akhir / Skripsi ini dibuat untuk diketahui dan dipergunakan seperlunya oleh pihak-pihak yang berkepentingan

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping


Dr.Ir.H. Kartono Wibowo, M.M., M.T


Eko Muliawan Satrio, ST., MT

Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Sipil


Muhamad Rusli Ahyar, ST., M.Eng.

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Camelia Nur Syifa

NIM : 30201800035

NAMA : Nurrahmania Reza Zain

NIM : 30201800151

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir yang berjudul :

ANALISIS MANAJEMEN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERBASIS
KOMUNITAS BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) (Studi
Kasus : Perumahan Bersemi di Desa Paguyangan Kabupaten Brebes).

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya
bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,

Mahasiswi I

Mahasiswi II

Camelia Nur Syifa

Nurrahmania Reza Zain

NIM : 30201800035

NIM : 30201800151

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Camelia Nur Syifa

NIM : 30201800035

NAMA : Nurrahmania Reza Zain

NIM : 30201800151

JUDUL : ANALISIS MANAJEMEN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERBASIS KOMUNITAS BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH (MBR) (Studi Kasus : Perumahan Bersemi di Desa Paguyangan
Kabupaten Brebes).

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli saya sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan - bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijasah pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang atau perguruan tinggi lainnya.

Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Demikian pernyataan ini saya buat.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,

Mahasiswi I

Mahasiswi II



Camelia Nur Syifa

NIM : 30201800035

Nurrahmania Reza Zain

NIM : 30201800151

MOTTO

“Cukup Allah (menjadi penolong) bagi kami dan Dia sebaik-baik pelindung.” (*Q.S. Ali – Imran : 173*)

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”
(*Q.S. Al-Insyirah : 5*)

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan” (*Q.S. Al-Insyirah : 6*)

“Kamu (umat Islam) adalah umat terbaik yang telah dilahirkan untuk manusia, (karena kamu) menyuruh (berbuat) yang makruf, dan mencegah dari yang mungkar, dan beriman, tentulah itu lebih baik bagi mereka. Di antara mereka ada yang beriman, namun kebanyakan mereka adalah orang – orang fasik” (*Q.S. Ali-Imran : 110*)

“Dan Tuhanmu telah memerintahkan agar kamu jangan menyembah selain Dia dan hendaklah berbuat baik kepada ibu bapak. Jika salah seorang di antara keduanya atau kedua-duanya sampai berusia lanjut dalam pemeliharaanmu, maka sekali-kali janganlah engkau mengatakan kepada keduanya perkataan “ah” dan janganlah engkau membentak keduanya, dan ucapkanlah kepada keduanya perkataan yang baik” (*Q.S. Al-Isra' : 23*)

“Dan rendahkanlah dirimu terhadap keduanya dengan penuh kasih sayang dan ucapkanlah, “Wahai Tuhanku! Sayangilah keduanya sebagaimana mereka berdua telah mendidik aku pada waktu kecil” (*Q.S. AL-Isra' : 24*)

“Jadilah yang terbaik dimata Allah SWT. Jadilah, yang terburuk dimata sendiri. Jadilah, sederhana diamata manusia.” (Ali bin Abi Thalib)

“Hidup itu seperti sebuah sepeda, agar tetap seimbang kita harus tetap bergerak. ” (Albert Einstein)

“Cobaan bukan alasan untuk berhenti mencoba. Ingat berserah, bukan menyerah”
(Fiersa Besari)

“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa.” (Ridwan Kamil)

“Tugas Akhir yang baik adalah Tugas Akhir yang selesai, maka dari itu manajemenkan semangat dan waktumu” (Camelia & Nurrahmania)

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT, alhamdulillah atas segala rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada saya hingga saat ini. Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya, Bapak Moh. Tolani dan Ibu Sumiarti, kakak - kakak dan keluarga besar saya yang telah memberikan dukungan secara mental, moril hingga materi serta doa yang senantiasa dipanjatkan.
2. Bapak, dan Ibu Nurrahmania yang senantiasa memberikan dukungan secara mental, dan tentunya selalu menerima dengan terbuka kehadiran saya di rumah.
3. Nurrahmania Reza Zain selaku teman, sahabat serta partner yang sabar dan berjuang bersama dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
4. Sahabat dan teman - teman seperjuangan saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu karena telah turut membantu, mendukung dan menyemangati saya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Saudara Fakhri Ikhsanudin yang senantiasa memberikan dukungan secara moral dan waktunya untuk mendengarkan keluh kesah saya selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.
6. Rekan Fakultas Teknik UNISSULA. Terimakasih atas kebersamaan selama perkuliahan, terimakasih atas bantuan, doa, dan semangat kalian.
7. Semua pihak yang turut dalam membantu penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

Camelia Nur Syifa

3020180035

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur kehadirat Allah SWT, alhadulillah atas segala rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada saya hingga saat ini. Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya Bapak Zaenal Abidin dan Ibu Retty Noorlita yang telah memberikan dukungan secara mental, moril hingga materi serta doa yang senantiasa dipanjatkan.
2. Bapak, dan Ibu Camelia yang senantiasa memberikan dukungan secara mental, dan tentunya selalu menerima dengan terbuka kehadiran saya di rumah.
3. Camelia Nur Syifa selaku teman, sahabat serta partner saya yang telah berjuang bersama sama dalam menyusun Tugas Akhir ini.
4. Saudara Sahal Priyono Putra yang selalu ada dalam menyemangati dan mengingatkan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Sahabat-sahabat saya (Chandra, Ririn, Sukma, Nabila, Vio, Adel, Ama, Bela) yang senantiasa memberikan dukungan secara moral dan waktunya untuk mendengarkan keluh kesah saya.
6. Teman-teman Teknik UNISSULA, yang membantu dan mendukung dalam mengerjakan Tugas Akhir ini.
7. Semua pihak yang turut dalam membantu penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

Nurrahmania Reza Z

30201800151

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum wr.wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya. Tak lupa shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta para sahabatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS MANAJEMEN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERBASIS KOMUNITAS BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) (STUDI KASUS : PERUMAHAN BERSEMI DI DESA PAGUYANGAN KABUPATEN BREBES)”.

Laporan Tugas Akhir ini ditulis sebagai syarat menyelesaikan studi pada Program Studi S1 Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam Kesempatan ini, kepada semua pihak yang turut mendukung, memotivasi serta membimbing dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. H. Rachmat Mudiyono, MT., Ph. D selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Muhamad Rusli Ahyar, ST.,M.Eng selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kelancaran pelayanan dalam urusan Akademik.
3. Bapak Dr.Ir.H.Kartono Wibowo, M.M.,MT selaku dosen pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran selama bimbingan sampai sidang dilaksanakan serta perbaikan laporan ini.
4. Bapak Eko Muliawan Satrio, ST.,MT selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran selama bimbingan sampai sidang dilaksanakan serta perbaikan laporan ini.
5. Terimakasih Kepada Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran selama sidang berlangsung.

6. Seluruh dosen Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan ilmu dan wawasan selama penulis menempuh kuliah.
7. Kedua orang tua kami yang telah memberikan doa, semangat dan dukungan.
8. Rekan seperjuangan Teknik Sipil Angkatan 2018.

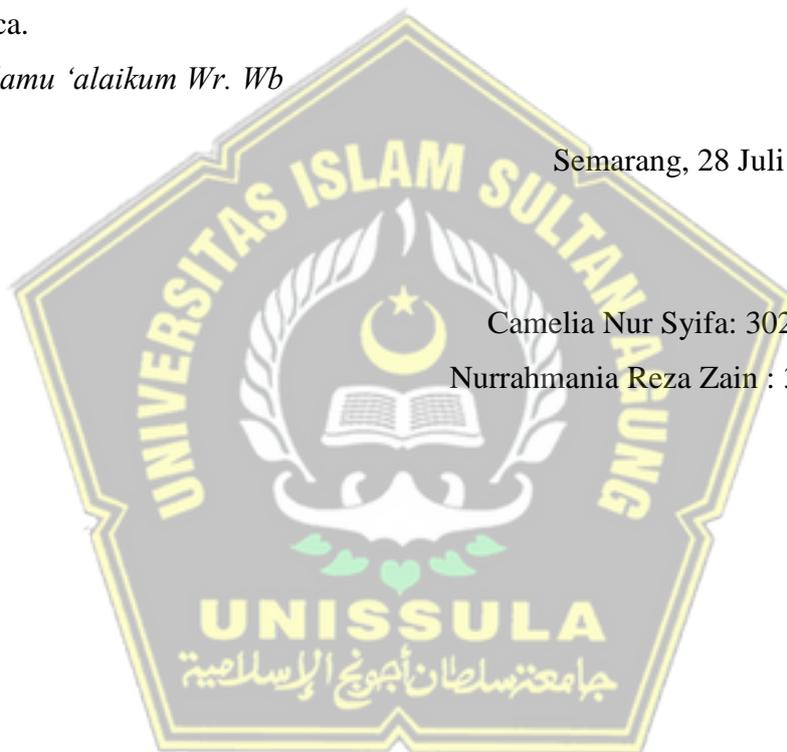
Kami menyadari bahwa penulisan laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan laporan tugas kedepannya dan semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat tidak hanya bagi penulis juga bagi para pembaca.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Semarang, 28 Juli 2022

Camelia Nur Syifa: 30201800035

Nurrahmania Reza Zain : 30201800151



DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN TUGAS AKHIR	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
1.3.1 Tujuan Penelitian	3
1.3.2 Manfaat Penelitian	4
1.4 Batasan Masalah	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Rumah	5
2.1.1 Jenis dan Tipe-tipe Rumah	5
2.1.2 Perumahan	6
2.1.3 Aspek Perencanaan Perumahan	6
2.1.4 Aspek Perencanaan RUSPIN	9
2.2 Kawasan Permukiman	10
2.2.1 Tujuan Kawasan Permukiman	10
2.2.2 Syarat Kawasan Permukiman Sehat.....	11
2.3 Rumah Berbasis Komunitas.....	12
2.4 Pemberdayaan Masyarakat	14
2.5 Model Analisis Miles dan Huberman	15

2.6 Teknik Pengumpulan Data.....	15
2.7 Review Penelitian Terdahulu.....	16
2.7.1 Analisis penelitian terdahulu terhadap penelitian yang dilakukan.....	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	25
3.1 Bentuk Penelitian.....	25
3.2 Lokasi Penelitian.....	25
3.3 Macam atau Jenis Data.....	26
3.4 Sumber Data.....	27
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	27
3.5.1.1 Data Primer.....	27
3.5.1.2 Data Sekunder.....	28
3.5.1.3 Instrumen Penelitian.....	28
3.6 Metode Pengolahan Data.....	32
3.7 Metode Analisis Data.....	33
3.7.1.1 Keabsahan Data.....	38
3.7.1.2 Tahapan Analisis.....	39
3.8 Populasi dan Sampel.....	40
3.8.1.1 Populasi.....	40
3.8.1.2 Sampel Jenuh (Sampel Sensus).....	41
3.8.1.3 Responden Penelitian.....	41
3.9 Tahapan Penelitian.....	42
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	45
4.1 Pengumpulan Data (Data Collection).....	45
4.1.1 Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas.....	45
4.1.2 Data Mekanisme Pembentukan Komunitas.....	57
4.1.3 Data Mekanisme Pengadaan Tanah.....	68
4.1.4 Data Design Konstruksi Rumah komunitas.....	76
4.1.5 Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas.....	83
4.2 Reduksi Data.....	92
4.2.1 Reduksi Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas ...	93
4.2.2 Reduksi Data Mekanisme Pembentukan Komunitas.....	100
4.2.3 Reduksi Data Mekanisme Pengadaan Tanah.....	111
4.2.4 Reduksi Data Design Konstruksi Rumah Komunitas.....	116
4.2.5 Reduksi Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas.....	122

4.3 Analisis Data	128
4.3.1 Analisis Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	128
4.3.2 Analisis Mekanisme pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah	135
4.3.3 Analisis Mekanisme Pengadaan Tanah.....	141
4.3.4 Analisis Data Desain Konstruksi Rumah Berbasis Komunitas.....	144
4.3.5 Analisis Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas	148
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	152
5.1 Kesimpulan	152
5.2 Saran	155

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Penelitian.....	26
Gambar 3.2 Model Analisis <i>Milles dan Huberman</i>	37
Gambar 3.3 Bagan Tahapan Analisis.....	40
Gambar 3.4 Bagan Alir Tahapan Penelitian	44
Gambar 4.1 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes	49
Gambar 4.2 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes	51
Gambar 4.3 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi	54
Gambar 4.4 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi	56
Gambar 4.5 Diagram Analisis Masalah	59
Gambar 4.6 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes	60
Gambar 4.7 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes	62
Gambar 4.8 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi	64
Gambar 4.9 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi	66
Gambar 4.10 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes	69
Gambar 4.11 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes	71
Gambar 4.12 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi.....	73
Gambar 4.13 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi....	75
Gambar 4.14 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes	77
Gambar 4.15 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes	79
Gambar 4.16 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi	81
Gambar 4.17 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi..	82
Gambar 4.18 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes	85
Gambar 4.19 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes	87
Gambar 4.20 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi	89
Gambar 4.21 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi..	91

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Review Penelitian Terdahulu	29
Tabel 3.1 Daftar Pertanyaan Wawancara	29
Tabel 4. 1 Reduksi Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas	93
Tabel 4. 2 Reduksi Data Mekanisme Pembentukan Komunitas	101
Tabel 4. 3 Reduksi Data Mekanisme Penguasaan Tanah	112
Tabel 4. 4 Reduksi Data Desain Konstruksi Rumah Komunitas	117
Tabel 4. 5 Reduksi Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas	123
Tabel 4. 6 Analisis Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas ...	129
Tabel 4. 7 Analisis Mekanisme Pembentukan Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	136
Tabel 4. 8 Analisis Mekanisme Penguasaan Tanah.....	142
Tabel 4. 9 Analisis Data Desain Konstruksi Rumah Berbasis Komunitas.....	145
Tabel 4. 10 Analisis Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas	149



ABSTRAK

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar bagi manusia, dimana rumah sebagai sarana tempat tinggal dan tempat aktivitas penghuninya serta sebagai sarana edukasi penghuninya. Dengan jumlah penduduk terbanyak rangking 2 (dua) di Jawa Tengah, maka kebutuhan tentang tempat hunian yang layak huni, representatif dan terjangkau menjadi permasalahan di Kabupaten Brebes, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan hunian perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pemerintah Kabupaten Brebes melakukan terobosan dengan bekerja sama dengan pemerintah provinsi dan Komunitas atau paguyuban masyarakat untuk membuat program “tuku lemah olih umah” menggunakan konstruksi RUSPIN.

Penelitian ini menggunakan metode analisis studi komparasi dengan pendekatan deskriptif kualitatif menggunakan teknik analisis data oleh pendapat *Miles* dan *Huberman*. Data primer didapatkan dari hasil wawancara dan data sekunder dari data arsip. Penelitian ini menganalisis konsep pembangunan, pemebentukan komunitas, mekanisme pengadaan tanah, desain konstruksi RUSPIN, mekanisme pelaksanaannya.

Konsep pembangunan terdiri dari latar belakang, realita pembangunan, bantuan pemerintah. Mekanisme pembentukan komunitas terdiri dari sosialisasi, bantuan teknis, bantuan sarana dan pra sarana. Mekanisme pengadaan tanah yaitu komunitas membeli tanah dengan harga Rp. 46.000.000 terlebih dahulu yang kemudian di beri bantuan pemerintah rumah dengan harga Rp. 35.000.000. Desain konstruksinya memiliki 2 struktur komponen dan baja tulangan. Mekanisme pelaksanaannya yaitu pemasangan pondasi, perakitan RUSPIN, pemasangan dinding dan atap.

Kata kunci : RUSPIN, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, bantuan pemerintah

ABSTRACT

The house is one of the basic needs for humans, where the house is a means of residence and a place of activity for its inhabitants as well as a means of educating its inhabitants. With the largest number of people ranking 2 (two) in Central Java, the need for decent, representative and affordable housing is a problem in Brebes Regency, especially for low-income people (MBR). As an effort to meet the housing needs of low-income people (MBR), the Government of Brebes Regency made a breakthrough by collaborating with the provincial government and communities or community associations to create a “tuku lemah olih umah” program using the RUSPIN construction.

This study analyzes the concept of development, community formation, land acquisition mechanism, RUSPIN construction design, and the mechanism for its implementation. This study uses a descriptive qualitative method with a qualitative descriptive approach using data analysis techniques by Miles and Huberman’s opinion. Primary data obtained from interviews and secondary data from archival data

The development concept consists of the background, the reality of development, government assistance. Land acquisition mechanism, namely the community buys land at a price of Rp. 46,000,000 first which was then given government housing assistance at a price of Rp. 35,000,000. the construction has 2 component structures and reinforcing steel. The implementation mechanism is foundation installation, RUSPIN assembly, wall and roof installation.

Keywords: RUSPIN, Low-Income Community, government assistance

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar bagi manusia, dimana rumah sebagai sarana tempat tinggal dan tempat aktivitas penghuninya serta sebagai sarana edukasi penghuninya. Sesuai Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang kebutuhan dasar manusia bahwa setiap orang ataupun masyarakat berhak mendapatkan kehidupan yang layak, memiliki tempat tinggal, kehidupan yang tenang dan tentram, mempunyai lingkungan sekitar yang baik dan sehat. Selain itu, masyarakat juga memiliki kewajiban untuk memiliki kehidupan yang mandiri, produktif serta memiliki jati diri yang baik.

Sektor papan atau hunian yang layak bagi masyarakat sudah menjadi pemikiran seorang Proklamator Bung Hatta, karena dengan hunian yang layak akan mendorong peningkatan kesejahteraan. Pemikiran Bung Hatta ini selaras dengan amanat UUD 1945 pasal 28 ayat 1. Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Prioritas pembangunan perumahan tahun ke-4 RPJMD kabupaten Brebes , melakukan sarana dan prasarana perumahan ataupun pemukiman yang baik dan sehat akan membantu dalam meningkatkan kualitas dari lingkungan pemukiman. Namun, tetap memperhatikan kemudahan kepemilikan rumah yang ditujukan kepada masyarakat yang kekurangan dengan ukuran 90% mempunyai hak pribadi atas pemukiman tersebut.

Namun demikian akses untuk mendapatkan hunian rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dimasa pandemic *covid -19* yang berlangsung sejak tahun 2020 seperti ini sangatlah sulit, mengingat berdampak pada ekonomi pada umumnya ,untuk itu perlu adanya inovasi model pembangunan baru perumahan yang murah akan tetapi rumah tersebut sangat layak baik secara spesifikasi teknis konstruksi maupun kesesuaian ruang ,udara dan pencahayaan yang memadai.

Berdasarkan data dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes, *backlog* (ketidak pemilikan rumah) ada sekitar 124.487 kepala keluarga, hal ini terjadi karena dalam 1 (satu) rumah dihuni oleh beberapa keluarga, ada yang 2 (dua) kepala keluarga bahkan lebih. Kabupaten Brebes mempunyai luas wilayah sebesar 1.662,96 km², terdiri dari 17 Kecamatan dan 297 desa/kelurahan. Menurut penggunaan tanah dibagi menjadi tanah sawah dan tanah bukan sawah dengan jumlah penduduk pada akhir tahun 2020 adalah 1.98 juta jiwa. Penduduk Kabupaten Brebes sebagian besar tinggal di daerah pedesaan, namun demikian sering terjadi perpindahan dari daerah pedesaan ke daerah perkotaan (urbanisasi), karena peluang untuk mendapatkan pekerjaan di daerah pedesaan relatif kecil. Hal tersebut menjadi salah satu penyebab kekumuhan di perkotaan. Oleh karena itu pemerintah Kabupaten Brebes berupaya untuk menangani maupun melakukan antisipasi timbulnya kawasan-kawasan kumuh baru.

Dengan jumlah penduduk terbanyak ranking 2 (dua) di Jawa Tengah, maka kebutuhan tentang tempat hunian yang layak huni, representatif dan terjangkau menjadi permasalahan di Kabupaten Brebes, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan hunian perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pemerintah Kabupaten Brebes melakukan terobosan dengan bekerja sama dengan pemerintah provinsi dan Komunitas atau paguyuban masyarakat untuk membuat ***program tuku lemah olih umah menggunakan konstruksi RUSPIN (Rumah Unggul Sistem Panel Instan) dengan metode stimulan.***

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk membahas dan meneliti membangun ***rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan Rendah menggunakan konstruksi panel Ruspini (Rumah Unggul Sistem Panel Instan) dengan metode stimulan di Desa Paguyangan Kecamatan Paguyangan Kabupaten Brebes.***

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas maka dalam upaya mewujudkan harapan-harapan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah yang layak huni dengan harga yang terjangkau ,praktis dan humanis maka dalam proposal Tugas Akhir ini yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?;
2. Bagaimana mekanisme pembentukan komunitas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?;
3. Bagaimana mekanisme pengadaan tanah?;
4. Bagaimana design konstruksi rumah komunitas?;
5. Bagaimana mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Desa Paguyangan;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pembentukan komunitas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Desa Paguyangan;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pengadaan tanah;
4. Untuk mengetahui dan menganalisis design konstruksi rumah komunitas;
5. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan tambahan dalam rangka wacana pembangunan rumah unggul sistem panel instan selain rumah konvensional.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut :

a. Bagi Pemerintah

Penelitian ini bermanfaat untuk pemerintah dalam mengevaluasi kebijakan tentang tempat hunian yang layak huni, representative dan terjangkau serta dapat mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) FMOTM (Fakir Miskin dan Orang Tidak Mampu).

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini bisa menjadi alternatif bagi masyarakat dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) yang layak huni terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

1.4 Batasan Masalah

Penyusunan proposal Tugas Akhir ini perlu adanya pembatasan masalah antara lain :

- a. Lokasi Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas di Desa Paguyangan Kecamatan Paguyangan Kabupaten Brebes.
- b. Data sekunder yang digunakan menggunakan data dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes.
- c. Metode pengumpulan data primer menggunakan data wawancara. Yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan masyarakat yang sudah maupun yang akan ikut serta dalam program pemerintah ini dimana semua belum pernah memiliki rumah.
- d. Metode analisis data menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Rumah

Sebuah struktur bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal, tempat beristirahat, tempat berteduh keluarga disebut dengan rumah (Undang-Undang No.4 Tahun 1992). Tempat tinggal dengan syarat yang layak untuk dijadikan tempat tinggal ataupun hunian merupakan definisi dari rumah, rumah bukan hanya struktur bangunan yang kokoh saja tetapi pembangunan rumah juga harus memperhatikan syarat – syarat tertentu. (Frick dan Muliani,2006). Penjelasan diatas dapat diartikan bahwa rumah menjadi hal yang penting untuk diperhatikan, karena rumah menjadi kebutuhan pokok setiap manusia yang digunakan sebagai tempat tinggal.

2.1.1 Jenis dan Tipe-tipe Rumah

Seiring dengan kemajuan jaman dan bertambahnya penduduk di Indonesia, manusia semakin kreatif dalam meningkatkan inovasi - inovasi untuk menciptakan jenis - jenis rumah yang bermacam - macam. Menurut Sadana,(2014:35-46) jenis dan tipe-tipe rumah sebagai berikut:

a. Rumah Sederhana

Rumah yang memiliki standar layak untuk digunakan sebagai tempat hunian tetapi dengan harga yang terjangkau yang diperuntukkan masyarakat yang memiliki penghasilan yang rendah maupun sedang disebut dengan rumah sederhana. Dalam SNI 03-6981-2004 rumah sederhana merupakan rumah yang layak digunakan untuk tempat tinggal memiliki harga yang terjangkau. Maka dari itu, rumah sederhana biasanya digunakan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan yang rendah ataupun sedang.

b. Rumah Sangat Sederhana

Tempat tinggal yang tidak bersusun dan memiliki ukuran dengan luas lantai $21 \text{ m}^2 - 36 \text{ m}^2$ dengan bentuk yang sangat sederhana tetapi tetap sesuai dengan ketentuan layak huni dengan memiliki WC serta ruang serbaguna.

Biaya yang dihitung pada saat dilakukan pembangunan dengan hitungan per m². Rumah dengan tipe sangat sederhana biasanya dibangun dengan berderet.

c. Rumah Maisonet

Maisonette berasal dari kata maison-ette. Maisonette adalah bangunan apartemen kecil dua lantai atau lebih dengan pintu masuk langsung dari luar. Maisonette adalah rumah sederhana dengan dua lantai dan satu rumah petak. (SNI 03-6981-2004).

d. Rumah Susun

Bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal yang mirip dengan apartemen tetapi dengan versi yang lebih sederhana disebut dengan rumah susun atau sering dikenal dengan singkatan rusun. Rumah susun sendiri memiliki tipe bangunan yang horizontal ataupun vertical yang dilengkapi dengan barang – barang yang dapat digunakan bersama – sama (SNI03-7013-2004).

2.1.2 Perumahan

Perkumpulan rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal masyarakat yang dibangun dengan ketentuan – ketentuan tertentu dan memiliki sarana dan prasarana yang layak untuk digunakan disebut dengan perumahan. Perumahan berkaitan erat dengan masyarakat, karena masyarakat sangat membutuhkan perumahan sebagai tempat hunian (UU RI No.4 Tahun 2011).

2.1.3 Aspek Perencanaan Perumahan

Menurut Susta dan Marlin (2007: 30-36), ketika merancang rencana pembangunan perumahan yang memenuhi kebutuhan perumahan dan perumahan perhatian khusus harus diberikan pada zona perencanaan. Faktor-faktor yang mendasari perencanaan perumahan meliputi :

1. Lingkungan

Yang harus diperhatikan dalam perencanaan perumahan adalah pengelolaan lingkungan yang baik dan terkelola, karena lingkungan perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak dapat

diabaikan. Hal ini bisa terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak negatif bagi penghuni rumah tersebut.

2. Daya beli (*Affrodability*)

Diharapkan bahwa proyek pembangunan akan berkontribusi pada pencapaian tujuan pembangunan yang diidentifikasi di bawah program. Faktor-faktor berikut mempengaruhi daya beli penduduk:

- a. Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih relatif rendah (dibawah standar).
- b. Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakat, terutama di daerah pedesaan, masih relatif rendah.
- c. Pembangunan yang tidak merata antar daerah telah menimbulkan ketimpangan sosial ekonomi yang berdampak pada persaingan antara kelompok masyarakat berpenghasilan tinggi dan masyarakat berpenghasilan rendah, misalnya hanya masyarakat berpenghasilan tinggi yang dapat menikmati fasilitas dan kemajuan pembangunan (termasuk perumahan).
- d. Situasi politik dan keamanan yang cenderung tidak stabil yang mempengaruhi minat dan daya beli penduduk untuk berinvestasi dan mengembangkan modal.
- e. Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan, yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, menengah, maupun, mewah.

3. Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan perumahan di perkotaan, perkotaan dan perdesaan tidak lepas dari tanggung jawab pemerintah, karena bertanggung jawab untuk membimbing, mengatur sektor dan menciptakan kondisi yang kondusif untuk mencapai keberhasilan tersebut.

4. Aspek Teknis

Permenpera Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Perumahan Rakyat Kabupaten dan Kota/Kabupaten menyatakan bahwa yang dimaksud dengan bangunan tempat tinggal adalah bangunan yang memenuhi

persyaratan keselamatan dan ukuran bangunan minimal serta kesehatan penghuninya. Untuk dianggap sebagai real estat perumahan, ada kriteria dan persyaratan tertentu:

1.) Kriteria

a. Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, yang meliputi :

- Struktur bawah/fondasi
- Struktur tengah/kolom dan balok (*Beam*)
- Struktur atas

b. Menjamin kesehatan, yang meliputi pencahayaan, sirkulasi udara, dan sanitasi.

c. Memenuhi kecukupan luas minimum 7,2 m² /orang sampai dengan 12 m²/orang.

2.) Persyaratan Teknis

a. Faktor Keselamatan/Keamanan

Faktor keselamatan dalam pembangunan rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal diwajibkan dapat membuat penghuni merasa aman dan nyaman berada di rumah dan tetangga atau masyarakat disekitarnya juga merasa nyaman. Struktur bangunan yang digunakan juga harus sesuai dengan syarat – syarat pembangunan contohnya rumah dapat menahan jika terjadi bencana alam , seperti banjir dan lainnya.

b. Faktor Kesehatan

Faktor yang diperhatikan dalam pembuatan bangunan rumah tidak hanya memperhatikan keselamatannya saja tetapi juga harus memperhatikan segi kesehatannya juga. Standar dari rumah yang layak untuk dijadikan tempat tinggal adalah rumah yang memiliki banyak banyak ventilasi sehingga cahaya matahari dapat masuk dengan baik dan memiliki sanitasi yang baik.

c. Faktor Kenyamanan

Selanjutnya faktor nyaman yang wajib dimiliki sebuah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal :

- Memiliki sirkulasi yang baik antara ruangan satu dan lainnya.
- Memiliki kenyamanan suhu yang dimaksud yaitu rumah yang dapat melindungi penghuni dari hujan dan juga cuaca yang panas.

- Memiliki kenyamanan secara pandangan yang dimaksud yaitu rumah yang memiliki privasi sehingga orang lain tidak dapat melihat dari sisi luar.

2.1.4 Aspek Perencanaan RUSPIN

Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam membuat program RUSPIN memerlukan aspek - aspek yang mendasari perencanaan. Aspek - aspek yang mendasari perencanaan RUSPIN antara lain :

1. Lingkungan

Tepat tinggal memiliki hubungan yang sangat erat dengan manusia dikarenakan rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang wajib dimiliki, rumah berupa bangunan yang digunakan manusia untuk tempat berteduh, berlindung, beristirahat maka pemerintah lebih mementingkan pembangunan rumah (Santoso & Riviwanto, 2011).

2. Daya beli (*Affrodability*)

Perencanaan program pembangunan Rumah Sistem Panel Instal (RUSPIN) diharapkan dapat memenuhi solusi kebutuhan rumah yang sangat tinggi pada masyarakat. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi daya beli masyarakat yaitu :

a. Sederhana

Panel struktur RUSPIN memiliki bentuk sederhana, baik dari ukuran dan bahan bangunan. Panel struktur untuk RUSPIN hanya terdiri 2 jenis.

b. Cepat

Jumlah sambungan antar komponen berkurang sehingga dapat menambah kecepatan pemasangan.

c. Fleksibel

Teknologi RUSPIN tidak hanya untuk rumah sederhana tetapi dapat dikembangkan untuk rumah mewah, baik satu lantai maupun dua lantai.

d. Estetik

Tampilan luar baut dan plat sambungan dapat diminimalisir. Jumlah panel kolom pada pertemuan ruang berkurang dan menghasilkan ruangan yang lebih luas.

e. Kuat

Berdasarkan hasil pengujian Simulasi numerik struktur RUSPIN dua lantai dengan desain konfigurasi tahun 2016 telah dilakukan dan menunjukkan bahwa desain struktur RUSPIN dua lantai dapat digunakan pada wilayah Denpasar yang termasuk dalam wilayah gempa cukup berat.

f. Efisiensi

Biaya Jika dibandingkan dengan RISHA, ruspin dapat menghemat biaya hingga 10%.

3. Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan RUSPIN ini, tidak terlepas dari peran pemerintah yaitu Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman, Departemen Pekerjaan Umum, memiliki tugas agar dapat menciptakan suasana yang kondusif dengan cara memberikan pengarahan, melakukan pembimbingan agar tercipta rasa kenyamanan bagi setiap masyarakat. Setiap masyarakat harus tetap memegang penting aturan – aturan yang telah ditetapkan.

4. Aspek Teknis

Secara teknis, rumah ini mudah dikerjakan, sehingga tidak membutuhkan peralatan rumit, hanya alat sederhana. Masyarakat miskin bisa mengerjakannya secara gotong royong (komunitas) maupun sendiri.

Disperakim memilih dua pengerjaan Ruspin. Yaitu Ruspin untuk daerah rawan bencana, dan Ruspin untuk warga miskin yang kekurangan rumah (*backlog*).

2.2 Kawasan Permukiman

Sebuah kawasan yang merupakan lingkungan hidup dan juga tempat untuk manusia bertinggal, baik di kawasan yang berada di pedesaan maupun yang berada di perkotaan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal dan tempat beraktifitas yang mendukung kehidupan bermasyarakat disebut dengan kawasan permukiman.

2.2.1 Tujuan Kawasan Permukiman

Secara umum, area perumahan bukan hanya lingkungan di mana Anda dapat tinggal, membangun atau memindahkan wilayah - itu adalah sarana untuk

mencapai sejumlah tujuan dan sasaran tertentu. Ciri umum dari niat pemerintah untuk membangun komunitas yang dirancang dengan baik adalah penyediaan infrastruktur dan fasilitas. Selain itu, Undang-Undang Republik Indonesia tanggal 1 Tahun 2011 juga menyebutkan bahwa tujuan pelaksanaannya berkaitan dengan terwujudnya hak masyarakat atas perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, tertib dan teratur serta kepercayaan terhadap kehidupan mereka.

2.2.2 Syarat Kawasan Permukiman Sehat

Untuk menciptakan kawasan permukiman yang sehat, prasarana lingkungan harus memenuhi standarisasi yang sesuai. Syarat kawasan permukiman meliputi :

a. Prasarana dan Sarana yang disediakan

Prasarana dan sarana yang dibuat dan disediakan pemerintah harus mampu memudahkan warga saat mereka melakukan kegiatan sesama warga atau sekedar dalam lingkup keluarga kecil mereka. Beberapa contoh yang dimaksud adalah :

1. Taman bermain dengan konstruksi yang aman dari kecelakaan.
2. Drainase yang baik demi meminimalisir terjadinya penyakit.
3. Konstruksi jalan yang cukup.
4. Trotoar bagi pejalan kaki dan penyandang disabilitas.
5. Ada jembatan dengan pagar pengaman demi menghindari resiko jatuh.
6. Tempat pembuangan sampah atau limbah rumah tangga.
7. Instalasi listrik yang baik.
8. Menyediakan lampu penerangan.

b. Kualitas Tanah dan Udara

Selain itu, tempat yang sehat dapat dilihat dari kualitas tanah dan udara. Udara harus bebas dari gas beracun seperti timbal (Pb). Juga waspadai faktor-faktor lain yang mempengaruhi kesehatan tanah dan udara, yaitu:

1. Debu berdiameter kurang dari 10 mg dan jumlah maksimum 350 mm³/m² per hari.
2. Gas SO₂ maksimum 0,10 ppm.
3. Kandungan Benzopyrene maksimal 1 mg.

4. Terhindar dari daerah getaran dan bising berlebih. Volume kebisingan yang baik berada antara 45 dB.A hingga 55 dB.A.

c. Lokasi Kawasan Permukiman

Poin terakhir namun terpenting dalam pembuatan kawasan permukiman adalah lokasi lahan itu sendiri. Beberapa syarat lokasi kawasan permukiman yang baik adalah sebagai berikut :

1. Jauh dari daerah rawan bencana alam misalnya pinggiran sungai, gunung berapi, tepi pantai, daerah tanah longsor, gempa dan sebagainya.
2. Bukan merupakan daerah Tempat Pembuangan Akhir atau TPA, karena bisa menimbulkan banyak penyakit mulai dari pencernaan hingga gangguan pernapasan.
3. Punya akses ke beberapa sarana umum seperti sekolah, rumah sakit, minimarket, pasar, dan lain-lain.
4. Lokasi permukiman juga harus memiliki kualitas air bersih yang cukup baik untuk masak, minum, atau kebutuhan mandi. Hal ini demi menghindari kuman penyebab penyakit atau alergi.

2.3 Rumah Berbasis Komunitas

Program perumahan berbasis komunitas adalah program bantuan/ subsidi dari pemerintah melalui PUPR yang bekerja sama dengan Pemda. Tujuan Perumahan berbasis komunitas yaitu untuk membangun dan menguatkan swadaya masyarakat dalam membangun perumahan partisipatif serta inklusif.

Target atau sasaran yang menerima bantuan Rumah berbasis komunitas menurut (Setiawan & Mada, 2021) yaitu :

1. Komunitas

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau non-fixed income atau mereka yang berpenghasilan mulai Rp 1,2 juta hingga Rp 2,6 juta.

2. Belum pernah memiliki rumah/memiliki lahan atas nama sendiri atau berkelompok.

3. Komunitas terdiri dari minimal 50 Kepala Keluarga dan keseluruhan anggotanya adalah MBR.

4. Berbadan hukum atau tidak berbadan hukum tapi memiliki akta pendirian dan notaris dan tercantum AD/ART.
5. Ditetapkan oleh wali kota/bupati.

Karakteristik Rumah berbasis komunitas dari sisi proses menurut (Setiawan & Mada, 2021) yaitu :

1. *Informal*
2. *Easy entry/inclusive*
3. *Small investment*
4. *Incremental*
5. *Small scale*
6. *Flexible*
7. *Local resources*
8. *Organic*
9. *Simple/appropriate technology*
10. *Local identity*
11. *Housing autonomy*
12. *Freedom to built*

Karakteristik Rumah berbasis komunitas dari sisi produk menurut (Setiawan & Mada, 2021) yaitu :

1. *Sub-standards*
2. *Irregular*
3. *Dynamics*
4. *Unexpected, full of surprise*
5. *Efficient use of land*
6. *Organis pattern*
7. *Mixed building condition*
8. *Vernacular architecture*
9. *Mixed of social groups*
10. *Mixed on income/ economic groups.*

2.4 Pemberdayaan Masyarakat

Kekuasaan berasal dari kata “*power*”, dan akar kata dari “*authority*” adalah memiliki atau memiliki kekuasaan. Daya berarti kekuatan, kekuatan berarti kekuatan. Kata "berwenang" bila diawali dengan pe- dengan penyisipan -m- dan akhiran -an menjadi "berwenang", yang berarti bahwa sesuatu sedang dilakukan dengan izin atau dengan izin. Kata “*Empowerment*” merupakan terjemahan dari bahasa Inggris “*Empowerment*”, power berasal dari akar kata “*power*”, yang berarti kemampuan untuk berbuat, melakukan, bertindak atau memberi kuasa. Awalan yang kuat "em" dapat diartikan sebagai kekuatan manusia, sumber kreativitas. Secara konseptual, power berasal dari kata mana (kekuatan atau power). Kekuatan mengacu pada kemampuan orang. Terutama bagian yang lemah dan lemah sehingga memiliki kekuatan atau kemampuan (Hermiyanty, Wandira Ayu Bertin, 2017) :

- a. Memenuhi kebutuhan dasarnya sehingga mereka memiliki kebebasan (*freedom*), dalam arti bukan saja bebas mengemukakan pendapat, melainkan bebas dari kelaparan, bebas dari kebodohan, bebas dari kesakitan;
- b. Menjangkau sumber-sumber produktif yang memungkinkan mereka dapat meningkatkan pendapatannya dan memperoleh barang-barang dan jasa-jasa yang mereka perlukan;
- c. Berpartisipasi dalam proses pembangunan dan keputusan-keputusan yang mempengaruhi mereka.

Menurut banyak ahli, buku Edie Suharto membahas penggunaan definisi pemberdayaan ditinjau dari tujuan, proses, dan metode pemberdayaan. Menurut Jim Iffe, ketika menciptakan komunitas yang memberdayakan masyarakat, tujuan pemberdayaan adalah untuk meningkatkan kekuatan mereka yang lemah atau kurang beruntung. Kembali di buku, Man berpendapat bahwa pemberdayaan adalah proses dimana orang menjadi cukup kuat untuk berpartisipasi dalam mengendalikan dan mempengaruhi peristiwa dan lembaga yang mempengaruhi kehidupan mereka. Pemberdayaan menekankan bahwa orang memperoleh keterampilan, pengetahuan, dan kekuatan yang cukup untuk mempengaruhi kehidupan mereka sendiri dan kehidupan orang lain yang mereka sayangi.

Sekarang, menurut Swift dan Levine dalam *Public Building the Community*, pemberdayaan berarti mencoba mendistribusikan kembali kekuasaan dan mengubah masyarakat. Berdasarkan definisi pemberdayaan di atas, dapat disimpulkan bahwa pemberdayaan adalah serangkaian tindakan yang mendorong atau memperkuat kelompok yang semakin rentan dalam masyarakat, termasuk mereka yang mencari kemiskinan, agar mereka memiliki kekuatan untuk mengetahui kehidupan mereka. membutuhkan sumber daya fisik, ekonomi dan sosial. kepercayaan diri, maupun menyampaikan aspirasi, mempunyai mata pencaharian, berpartisipasi dalam kegiatan sosial dan mandiri dalam melaksanakan tugas-tugas kehidupannya.

2.5 Model Analisis Miles dan Huberman

Miles dan Huberman (1984), menunjukkan bahwa fungsi pencarian untuk data yang ditentukan dijalankan dan berlanjut sampai selesai untuk mengisi data. Tingkat kejenuhan data ditentukan oleh keterbatasan memperoleh data atau informasi baru. Kegiatan penelitian meliputi reduksi data (*data reduction*), analisis data (*data visualization*), dan penarikan kesimpulan dan pembuktian (*conclusion/proof*). Sebagian besar peneliti profesional mencoba mengumpulkan data selama mungkin dan berharap dapat menganalisisnya setelah mereka meninggalkan lapangan. Metode ini tidak cocok untuk peneliti kualitatif, karena banyak situasi atau situasi yang tidak ditetapkan dan peneliti lupa menganalisis situasi, sehingga berbagai hal yang berkaitan dengannya berubah menjadi potongan-potongan yang tidak berarti.

Dengan demikian, pekerjaan mengumpulkan informasi bagi peneliti yang berkualitas akan langsung mengikuti pekerjaan menulis, mengedit, mengkategorikan, menyingkat dan menyajikan. Ada 3 (tiga) tahapan klasifikasi data dibandingkan dengan model Miles dan Huberman: reduksi data, pemberian informasi/penelitian setelah pengumpulan data, penarikan kesimpulan dan konfirmasi.

2.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik atau metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yang akan dipelajari. Teknik pengumpulan data memerlukan

langkah-langkah strategis dan sistematis untuk mendapatkan data yang valid, dan juga realistis. Teknik pengumpulan data terdiri dari :

1. Wawancara

Sudijono (2011: 82) Bahkan menjelaskan metode wawancara untuk membeli hadiah, yaitu biaya pembelian bahan informasi yang Anda pakai tatap muka di negara nasional, dan saya akan mengirimkannya kepada Anda di atas. Wawancara dengan perencanaan dan koneksi target, angka delapan, perasaan dan seorang teman yang berjuang dengan kelompok. Dengan melakukan wawancara, peneliti dapat memperoleh lebih banyak informasi sehingga peneliti dapat memahami budaya melalui bahasa dan informasi responden; dan apa yang tidak diketahui dapat diklarifikasi.

2. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data peneliti melalui pengamatan langsung terhadap suatu komunitas yang memiliki objek di lapangan (Bungin, 2003). Sutrisno Hadi dalam Sugijono (2013) mengemukakan bahwa observasi merupakan proses kompleks yang terdiri dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua proses yang paling penting adalah observasi dan memori.

2.7 Review Penelitian Terdahulu

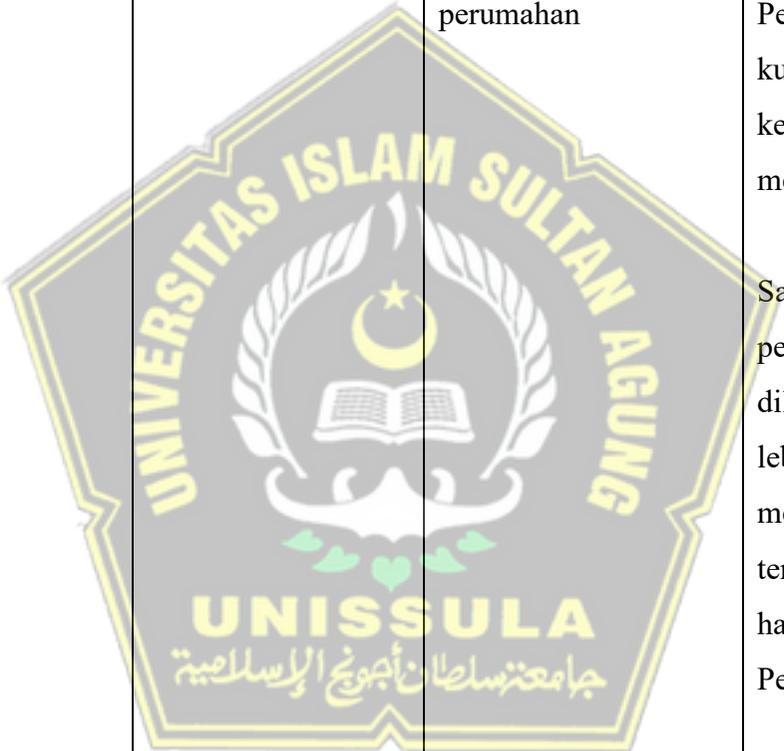
Kajian terhadap studi-studi terdahulu ini diperlukan untuk mendukung pernyataan bahwa belum pernah ada studi tentang pengelolaan perumahan rakyat bagi masyarakat berpenghasilan rendah (contoh: Perumahan Mata Air di Kota Paguyangan, Kabupaten Brebes). Tinjauan pustaka terhadap penelitian sejenis yang dilakukan disajikan pada Tabel 2.1 di bawah ini:

Tabel 2.1 Review Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti dan Judul	Tujuan	Metode analisis	Variabel	
1.	Penerapan Rumah Susun Panel Instan Pada Bangunan Tingkat Rendah Di Daerah Rawan Gempa Di Kota Bengkulu. M.R. Putra, A. Siswanto & L. Teddy (2020).	Memberikan status kelayakan dibangun di Bengkulu.	Metode studi kasus dengan memperoleh data yang dibutuhkan lewat berbagai cara, observasi, ataupun pemeriksaan dokumen.	Variabel bebas : -Rawan Gempa -MBR -Ekonomis -Perakitan mudah Variabel terikat : -Ruspin	Kesimpulan ini baik ketahanan menunj bahwa Bengkulu Saran : Rencana dengan bencana
2.	Efektivitas Regulasi Perumahan Di Indonesia Dalam Mendukung	Untuk mengetahui efektivitas regulasi	Metode content analysis dengan pendekatan kualitatif.	Variabel bebas : -MBR -Backlog -Akomodasi	Kesimpulan ada tela penyedi masih n

	Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Bramantyo (2012)	perumahan yang ada dalam mendukung penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR.		perkembangan sector perumahan dan permukiman Variabel terikat : -Program pemerintah penyelenggara perumahan	standar batasan MBR dan standar harga rumah umum. Saran : Perlu dikembangkan lagi regulasi turunan yang terkait dengan Pemda.
3.	Evaluasi Kebijakan Publik tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Endang Sri Purwanti (2012).	Mengidentifikasi pertumbuhan dan perkembangan MBR yang telah ada termasuk pola spesial penyebarannya, mengevaluasi.	Metode Deskriptif.	Variabel bebas : -MBR -Backlog -Akomodasi perkembangan sector perumahan dan permukiman Variabel terikat :	Kesimpulan : Kebijakan Pemkot Depok dalam hal penyediaan perumahan bagi MBR belum dapat mengakomodir kebutuhan MBR akan rumah layak, baru masih sebatas kebijakan dan rencana, belum semuanya tertuang ke dalam program dan kegiatan serta bentuk penyediaan perumahan tersebut baru sebatas rencana pembangunan perumahan

				-Program pemerintah penyelenggara perumahan	yang berbentuk rusunawa dan rusunami
4.	Tesis Pengaruh Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 Terhadap Kualitas Peningkatan	Untuk mengetahui pengaruh implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan	Penelitian kuantitatif dengan metode eksplanasi survey.	Variabel bebas : -MBR -Backlog -Akomodasi perkembangan sector perumahan dan permukiman Variabel terikat :	Kesimpulan : Berdasarkan hasil penelitian ada faktor lain yang menyebabkan suatu kualitas kebijakan publik bisa berpengaruh pada kualitasnya seperti kurangnya kesiapan masyarakat untuk ditinggalkan program dari Pemerintah. Kemudian pada pelaksanaan program, Pemerintah Daerah sebagai pelaksana kurang memperhatikan metode penyampaian komunikasi

<p>Lingkungan Permukiman Berbasis Komunitas. Riri Rianti (2017)</p>	<p>Rakyat No. 02/PRT/M/2016</p>		<p>-Program pemerintah penyelenggara perumahan</p>	<p>kebijakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah terkait kebijakan Pemerintah yang akan dilaksanakan serta kurangnya kesadaran masyarakat tentang kepedulian terhadap lingkungan tempat mereka tinggal.</p> <p>Saran : Perlu diadakannya proses pendampingan pasca program selesai dilaksanakan, sehingga masyarakat akan lebih memiliki kesiapan, untuk meningkatkan kepedulian masyarakat terhadap lingkungan tempat mereka tinggal harus didukung dengan adanya peran dari Pemerintah.</p>
---	---------------------------------	---	--	---

5.	<p>Analisis Manajemen Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Camelia Nur Syifa & Nurrahmania Reza Zain (2022).</p>	<p>Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).</p>	<p>Metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif.</p>	<p>Variabel bebas : -MBR -Ekonomis -Banatuan pemerintah -Cepat</p> <p>Variabel terikat : -Ruspin</p>	
----	---	--	---	--	--



2.7.1 Analisis penelitian terdahulu terhadap penelitian yang dilakukan

Dalam penelitian terdapat beberapa persamaan dan perbedaan dengan penelitian terdahulu. Adapun persamaan dan perbedaannya adalah :

1. Perbedaan dan Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh M.R. Putra, A. Siswanto & L. Teddy.

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh M.R. Putra, A. Siswanto & L. Teddy yaitu , objek yang diteliti sama – sama menggunakan teknologi RUSPIN / Rumah Unggul Sistem Panel Instan.

Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh M.R. Putra, A. Siswanto & L. Teddy ialah :

1. Penelitian sebelumnya menggunakan metode analisa kuantitatif berupa observasi jenis tanah, mencari spektrum kekuatan RUSPIN, perhitungan spektrum respon percepatan desain bangunan dan analisa kekuatan dari bangunan rumah.. Sedangkan penelitian ini menggunakan metode analisa deskripsi kualitatif.
2. Lokasi dalam penelitian sebelumnya berlokasi di Kota Bengkulu. Sedangkan dalam penelitian ini berlokasi di Desa Paguyangan Kabupaten Brebes.

2. Perbedaan dan Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Bramantyo.

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Bramantyo yaitu, objek yang diteliti sama – sama membahas penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Bramantyo ialah :

1. Penelitian sebelumnya menggunakan metode *content analysis* dengan pendekatan kualitatif. Sedangkan penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif.
2. Subjek dalam penelitian sebelumnya adalah penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sedangkan dalam penelitian ini

3. yang menjadi subjeknya adalah manajemen perumahan berbasis komunitas untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
4. Teori yang digunakan dalam penelitian sebelumnya adalah mencermati UU. No 1 Tahun 2011 & UU. No 4 tahun 1992 serta turunan regulasi yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman.

3. Perbedaan dan Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Endang Sri Purwanti.

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Endang Sri Purwanti yaitu :

1. Objek yang diteliti sama – sama perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Jenis metode analisa yang diteliti sama – sama menggunakan metode deskriptif.

Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Endang Sri Purwanti ialah :

1. Subjek penelitian sebelumnya adalah penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Depok. Sedangkan penelitian ini yang menjadi subjeknya adalah penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di desa Paguyangan.
2. Lokasi dalam penelitian sebelumnya berlokasi di Kota Depok. Sedangkan dalam penelitian ini berlokasi di Desa Paguyangan Kabupaten Brebes.

4. Perbedaan dan Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Riri Rianti.

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Riri Rianti yaitu, objek yang diteliti adalah sama – sama membahas perumahan berbasis komunitas.

Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Riri Rianti ialah :

1. Penelitian sebelumnya menggunakan metode analisa eksplanasi survey. Sedangkan penelitian ini menggunakan metode analisa deskripsi kualitatif.
2. Subjek dalam penelitian sebelumnya adalah peningkatan kualitas perumahan berbasis komunitas di Kecamatan Kedaton. Sedangkan dalam penelitian ini yang menjadi subjeknya adalah penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Desa Paguyangan.
3. Lokasi dalam penelitian sebelumnya berlokasi di Kelurahan Suka Menanti Baru Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung. Sedangkan dalam penelitian ini berlokasi di Desa Paguyangan Kabupaten Brebes.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Bentuk Penelitian

Secara umum, bentuk penelitian yang dilakukan pada laporan Tugas Akhir ini antara lain :

1. Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan (*library research*) mengenai bagaimana proses dan penerapan dari manajemen proyek dari berbagai sumber literatur.

Studi kepustakaan juga dapat mempelajari berbagai buku referensi serta hasil penelitian sebelumnya yang sejenis yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti (Sarwono, 2006).

2. Studi Lapangan

Dalam penelitian ini berupa studi lapangan di Proyek Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dilakukan dengan mewawancarai langsung bersama staf yang berkompeten dan terlibat langsung saat dimulainya perencanaan, pelaksanaan, pengontrolan, hingga membarui kembali jadwal suatu proyek pembangunan konstruksi. Pengamatan lapangan dengan kegiatan mengungkap kebenaran dengan cara melakukan observasi/pengamatan untuk mendapatkan penjelasan atau data yang diinginkan dengan mendatangi langsung ke lokasi Proyek Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Paguyangan Kabupaten Brebes.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian Tugas Akhir pada kali ini yaitu Proyek pembangunan perumahan berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang berada di Jalan Oendoyo Gang H. Anisah, Paguyangan, Kec. Paguyangan, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah 52276



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian
(Sumber : <https://g.co/kgs/D7EKdN>)

3.3 Macam atau Jenis Data

Berdasarkan sifatnya, jenis data pada penelitian ini menggunakan data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata-kata, kalimat, dan gambar yang mengandung makna. Sedangkan berdasarkan cara mendapatkannya, dalam penelitian ini menggunakan dua data yaitu data primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dari para informan, sedangkan data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa arsip – arsip resmi seperti gambar detail desain bangunan, Rencana Anggaran Biaya (RAB), data *backlog* (ketidak pemilikan rumah).

Adapun alat yang digunakan dalam menunjang pengumpulan data primer dan sekunder pada penelitian ini yaitu pada data primer membuat daftar pertanyaan untuk diajukan pada saat wawancara, sedangkan pada data sekunder dengan alat penyimpanan data eksternal (*flashdisk*) dan salinan dokumen yang sudah dicetak (*hard copy*).

3.4 Sumber Data

Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan sumber (responden). Adapun rencana pihak yang akan diwawancarai guna menunjang penelitian ini yaitu Kepala Bidang dan staf ahli Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan Komunitas atau Paguyuban Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Paguyangan Kabupaten Brebes. Adapun data yang diambil mengenai tentang ruang lingkup program perumahan berbasis komunitas, konsep dan desain pembangunan rumah berbasis komunitas, mekanisme pembentukan komunitas, pengadaan tanah, dan pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas.

Sedangkan sumber data sekunder diperoleh dari studi pustaka yaitu data yang sudah ada di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes berupa data proyek dan data yang didapatkan dari melakukan pencarian di internet dan berbagai literatur.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif. Dimana peneliti memasuki lapangan yang terbuka apa adanya, otomatis peneliti menghadapi situasi yang sulit diprediksi dengan tepa tapa yang sudah, sedang, dan akan terjadi. Untuk itu maka peneliti haruslah mengandalkan teknik - teknik pengumpulan data kualitatif, seperti wawancara dan observasi. Peneliti dituntut untuk menunjukkan bukti secara nyata dari lapangan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

3.5.1.1 Data Primer

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data primer ada dua, yaitu :

1. Wawancara

Dalam penelitian ini melakukan wawancara tatap muka yaitu wawancara yang dilakukan langsung bertemu dengan sumber (responden). Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semiterstruktur (*in-dept interview*) untuk menemukan permasalahan lebih terbuka. Dalam melakukan wawancara peneliti membuat daftar pertanyaan sebelum diajukan kepada informan sebagai pedoman.

2. Observasi

Observasi berarti mengumpulkan data dari lapangan (Semiawan, 2010). Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu observasi partisipasi. Observasi partisipasi (*participant observation*) adalah metode yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan penginderaan dimana peneliti mengobservasi bagaimana desain konstruksi dan mekanisme pembangunan rumah berbasis komunitas.

3.5.1.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Penelitian ini menggunakan data sekunder seperti :

1. Data Sekunder. Adapun daftar data sekunder yang digunakan yaitu :
 - a. Gambar detail desain bangunan perumahan menggunakan teknologi RUSPIN (*Rumah Unggul Sistem Panel Instan*)
 - b. Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan perumahan RUSPIN (*Rumah Unggul Sistem Panel Instan*)
 - c. Data *backlog* (ketidak pemilikan rumah) Kabupaten Brebes
2. Data yang didapatkan dari melakukan pencarian di internet dan berbagai literatur.

3.5.1.3 Instrumen Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang menampilkan prosedur penilaian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Instrumen penelitian berdasarkan jenis data dan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Penelitian ini menggunakan data primer yaitu data – data yang dibutuhkan untuk tujuan penelitian. Metode pengumpulan datanya dengan melakukan wawancara yang dilakukan langsung bertemu dengan sumber (responden). Alat yang digunakan peneliti dalam melakukan wawancara ini yaitu daftar pertanyaan, rekaman audio dan catatan sebagai alat bantu hasil wawancara.

Daftar pertanyaan untuk acuan wawancara disusun berdasarkan beberapa sumber pustaka sebagaimana **tabel 3.1**.

2. Data Sekunder

Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu berupa bahan pustaka atau arsip resmi. Metode pengumpulan datanya dengan meminta dokumen tercetak (*hard copy*) maupun tidak tercetak (*soft copy*) menggunakan alat bantu penyimpanan data eksternal (*flashdisk*).

Tabel 3.1 Daftar Pertanyaan Wawancara

A. Untuk mengetahui dan menganalisis konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

No.	Daftar Pertanyaan	Sumber Pustaka
1.	Apa yang melatarbelakangi program pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan bagaimana konsep mekanisme pembangunannya?	<ul style="list-style-type: none"> - UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab I, Pasal 1) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman - Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 (Pasal 1 ayat 15)
2.	Apakah program pemerintah dalam mengurangi <i>backlog</i> (ketidakpemilikan rumah) berjalan secara efisien?	<ul style="list-style-type: none"> - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 (Bab I, Pasal 1)
3.	Seberapa besar keberhasilan program ini dalam mengurangi <i>backlog</i> (ketidakpemilikan rumah) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?	<ul style="list-style-type: none"> - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 (Bab 1, Pasal 2 ayat 1)
4.	Bantuan dalam bentuk apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan ini?	<ul style="list-style-type: none"> - Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 (Bab II, Pasal 2) - Peraturan Gubernur Jawa Tengah

		Nomor 83 Tahun 2018 (Pasal 42 ayat 2)
--	--	---------------------------------------

B. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pembentukan komunitas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

No.	Daftar Pertanyaan	Studi Pustaka
1.	Bagaimana awal mula komunitas ini terbentuk?	<ul style="list-style-type: none"> - UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab XII, Pasal 131 ayat 1 dan 3) - Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019
2.	Apakah ada batasan kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?	<ul style="list-style-type: none"> - Pasal 16 Tentang Peran Serta Masyarakat, - Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 (Pasal 1 ayat 18)
3.	Bagaimana mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas?	<ul style="list-style-type: none"> - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, - Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 (Bab II, Pasal 2) - Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 Pasal 16

C. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pengadaan tanah

No.	Daftar Pertanyaan	Studi Pustaka
1.	Apa yang dimaksud dengan program “ tuku lemah olah umah ” ?	<ul style="list-style-type: none"> - Pemenpera nomor 22/Permen/m/200 8 tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota. - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rkyat Republik Indonesia Nomor 20/Prt/M/2019 tentang Kemudshsn dsan Kemudahan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
2.	Apakah masyarakat merasa terbantu dengan adanya program “ tuku lemah olah umah ” ?	
3.	Bagaimana mekanisme pengadaan tanahnya?	
4.	Bagaimana kebijakan pengelolaan lahan dalam pembangunan perumahan berbasis komunitas ini?	
5.	Bagaimana sistem pembiayaan tanahnya?	

D. Untuk mengetahui dan menganalisis design konstruksi rumah komunitas

No.	Daftar Pertanyaan	Studi Pustaka
1.	Apakah perumahan berbasis komunitas menggunakan teknologi RUSPIN ini layak huni?	<ul style="list-style-type: none"> - UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab II, Pasal 2) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman - Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN - Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor : 829/Menkes/SK/VI/1999
2.	Apakah lokasi perumahan bersemi ini aman dari banjir?	
3.	Apakah perumahan ini mempunyai konstruksi yang kuat dan awet.	
4.	Pondasi apa yang digunakan dalam pembangunan perumahan berbasis komunitas ini?	
5.	Apakah perumahan ini memenuhi rumah sehat?	
6.	Bagaiaman design konstruksi rumah berbasis komunitas?	
7.	Mengapa memilih menggunakan teknologi RUSPIN dalam pembangunan perumahan baru ini?	

E. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

No.	Daftar Pertanyaan	Studi Pustaka
1.	Bagaimana mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?	<ul style="list-style-type: none"> - Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN - Pemenpera nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota.
2.	Berapa lama waktu pengerjaan pembangunan perumahan dengan teknologi RUSPIN ini?	
3.	Bagaimana mekanisme pengadaan pekerja?	
4.	Bagaimana kebijakan pembiayaan lahan, upah pekerja, dan material dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR ini?	
5.	Apakah dalam proses pembangunan perumahan ini mengalami kendala?	

3.6 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang dilakukan. Karena penelitian ini menggunakan metode kualitatif, maka metode pengolahan data dilakukan dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Diantaranya melalui tahap: pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analyzing*), dan pembuatan kesimpulan (*concluding*).

1) *Editing* (Pemeriksaan Data)

Editing adalah meneliti data-data yang telah diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses editing

terhadap hasil wawancara terhadap narasumber yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan Ahli Komunitas atau paguyuban Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Paguyangan serta beberapa rujukan yang peneliti gunakan dalam menyusun penelitian ini.

2) *Classifying* (Klasifikasi)

Classifying adalah proses pengelompokan semua data baik yang berasal dari hasil wawancara dengan subyek penelitian, pengamatan dan pencatatan langsung di lapangan atau observasi. Seluruh data yang didapat tersebut dibaca dan ditelaah secara mendalam, kemudian digolongkan sesuai kebutuhan. Hal ini dilakukan agar data yang telah diperoleh menjadi mudah dibaca dan dipahami, serta memberikan informasi yang objektif yang diperlukan oleh peneliti. Kemudian data-data tersebut dipilah dalam bagian-bagian yang memiliki persamaan berdasarkan data yang diperoleh pada saat wawancara dan data yang diperoleh melalui referensi.

3) *Verifying* (Verifikasi)

Verifying adalah proses memeriksa data dan informasi yang telah didapat dari lapangan agar validitas data dapat diakui dan digunakan dalam penelitian. Selanjutnya adalah dengan mengkonfirmasi ulang dengan menyerahkan data yang sudah didapat kepada subyek penelitian. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa data yang didapat adalah benar-benar valid dan tidak ada manipulasi.

4) *Concluding* (Kesimpulan)

Selanjutnya adalah kesimpulan, yaitu adalah langkah terakhir dalam proses pengolahan data. Kesimpulan inilah yang nantinya akan menjadi sebuah data terkait dengan objek penelitian peneliti. Hal ini disebut dengan istilah *concluding*, yaitu kesimpulan atas proses pengolahan data yang terdiri dari empat proses sebelumnya yaitu *editing*, *classifying*, *verifying*, dan *analyzing*.

3.7 Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis studi komparasi dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan kualitatif adalah penelitian yang menampilkan prosedur penilaian yang menghasilkan data

deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.

Teknik analisis data untuk wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik analisis data oleh pendapat Miles dan Huberman (dalam Sugiyono,2018:246) analisis data dalam bentuk kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Adapun langkah – langkah yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman yaitu :

1. Pengumpulan Data (*Data Collection*)

Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara, angket/kuesioner dan data dari informan secara langsung, baik dari dokumen maupun arsip dari dinas terkait.

2. Reduksi Data

Setelah pengumpulan data, langkah selanjutnya yaitu mereduksi data. Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting yang sesuai dengan topik penelitian, mencari tema dan polanya, pada akhirnya memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya (menurut Sugiyono, 2018:247-249).

Dalam penelitian ini reduksi data dilakukan pada saat peneliti mendapatkan data dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes, kemudian penulis menyederhanakan data dengan mengambil data-data yang menunjang dalam pembahasan penelitian ini.

3. Analisis Data

Menurut Lexy J Moleong analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja. Teknik analisis data yang digunakan peneliti pada penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif. Adapun analisis data dalam penelitian ini antara lain :

- a. Menganalisis konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam analisa penelitian ini data primer didasarkan dari hasil wawancara kepada ahli komunitas atau paguyuban Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Paguyangan, Kabupaten Brebes dan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes. Pada analisa ini menggunakan studi komparasi yaitu, membandingkan dua gejala atau lebih (Silalahi Ulber, 2015). Jadi pada analisa ini akan dilakukan perbandingan dan rangkuman antara semua pendapat guna menyelidiki kemungkinan adanya sebab akibat dari konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR. Kemudian dari hasil komparasi di sesuaikan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan UU RI No. 1 Tahun 2011.
- b. Menganalisis mekanisme pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam analisa penelitian ini data primer didasarkan dari hasil wawancara kepada ahli komunitas atau paguyuban masyarakat berpenghasilan rendah di Paguyangan Kabupaten Brebes dan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes. Pada analisa ini menggunakan studi komparasi yaitu, prosedur statistik guna menguji perbedaan diantara dua kelompok data (variabel) atau lebih (Hasan , 2002: 126-127). Jadi pada analisa ini akan dilakukan perbandingan antara 2 pendapat ahli komunitas atau paguyuban guna menyelidiki kemungkinan adanya sebab akibat dari pembentukan komunitas MBR. Kemudian dari hasil komparasi disesuaikan lagi dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 Pasal 16 tentang Peran Serta Masyarakat.
- c. Menganalisis mekanisme pengadaan tanah. Dalam analisa penelitian ini data primer didasarkan dari hasil wawancara kepada ahli komunitas atau paguyuban masyarakat berpenghasilan rendah di Paguyangan Kabupaten Brebes dan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes. Pada analisa ini menggunakan studi komparasi yaitu, prosedur statistik guna menguji perbedaan diantara dua kelompok data (variabel) atau lebih (Hasan , 2002: 126-127). Jadi pada analisa ini akan dilakukan perbandingan antara 2

pendapat ahli komunitas atau paguyuban guna menyelidiki kemungkinan adanya sebab akibat dari mekanisme pengadaan tanah. Kemudian dari hasil komparasi disesuaikan lagi dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pra Dan Paska Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya.

- d. Menganalisis design konstruksi rumah komunitas. Dalam analisa penelitian ini data primer didasarkan dari hasil wawancara kepada ahli komunitas atau paguyuban masyarakat berpenghasilan rendah di Paguyangan Kabupaten Brebes dan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes, data sekunder diambil dari studi pustaka yaitu data diperoleh dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes. Pada penelitian ini dilakukan analisis desain perumahan berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dari segi analisa struktur berdasarkan Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang RUSPIN dan arsitekturnya berdasarkan dari segi kebutuhan ruangan dalam rumah dari tipe rumah tersebut.
- e. Menganalisis mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam analisa penelitian ini data primer didasarkan dari hasil wawancara kepada ahli komunitas atau paguyuban masyarakat berpenghasilan rendah di Paguyangan Kabupaten Brebes dan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes, data sekunder diambil dari studi pustaka yaitu data diperoleh dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes. Pada penelitian ini dilakukan analisis observasi tahapan pembangunan atau perakitan RUSPIN untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan *Standard Operating Procedure (SOP)*.

4. Penyajian Data (*Data Display*)

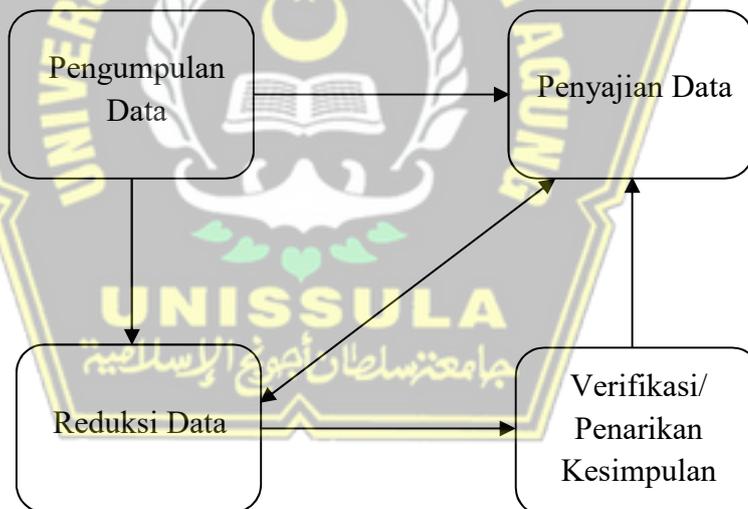
Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk *table*, *grafik*, *flowchart*, *pictogram* dan sejenisnya. Melalui penyajian data

tersebut, maka data dapat terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan mudah dipahami (Sugiyono, 2018:249).

Penyajian data dalam penelitian ini peneliti mendeskripsikan data-data tentang gambaran mekanisme pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga dapat mudah memahami peristiwa yang terjadi.

5. Penarikan Kesimpulan

Langkah terakhir dalam metode analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran objek yang sebelumnya masih belum jelas sehingga setelah diteliti menjadi jelas. Penarikan kesimpulan dapat dilakukan dari hasil analisis yang telah dibahas dan dilakukan dengan mengkaji data-data yang diperoleh dari dinas terkait dan hasil dari wawancara dan observasi.



Gambar 3.2 Model Analisis *Milles dan Huberman*

3.7.1.1 Keabsahan Data

Keabsahan data adalah kegiatan yang dilakukan agar penelitian kualitatif yang dilakukan dapat dipertanggung jawabkan dan merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji validasi internal (*credibility*), validitas eksternal (*transferability*), reabilitas (*dependability*), dan obyektivitas (*confirmability*).

Peneliti menggunakan uji validitas internal (*Credibility*) dalam uji keabsahan data ini dengan pendekatan triangulasi. Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Maka dengan demikian triangulasi dapat dibedakan menjadi tiga yaitu, triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan triangulasi waktu (Sugiyono, 2018:273). Dalam penelitian ini peneliti menggunakan Triangulasi sumber dan teknik, untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber yang berarti membandingkan dan meninjau balik derajat kepercayaan suatu informan yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Adapun sumber data yang diperoleh yaitu :

- a. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan narasumber yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan ahli komunitas atau paguyuban Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Paguyangan, Kabupaten Brebes.
- b. Data Sekunder berdasarkan literatur pendukung, seperti :
 - UU RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - Peraturan Menteri PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
 - Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN
 - PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 14 TAHUN 2016 tentang kebutuhan minimum ruang pada rumah tapak.

3.7.1.2 Tahapan Analisis

Menurut Bogdan, Teknik analisis data adalah proses mencari data, menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit - unit, melakukan sintesis, menyusun dalam pola, memilih mana yang penting untuk dipelajari, dan membuat simpulan yang bisa diceritakan pada orang lain (Zakaria, dkk, 2020:52).

Tahapan – tahapan pada analisa ini adalah :

Tahap I : Pada tahap ini adalah tahap persiapan sebelum melakukan wawancara, yaitu menyiapkan daftar pertanyaan.

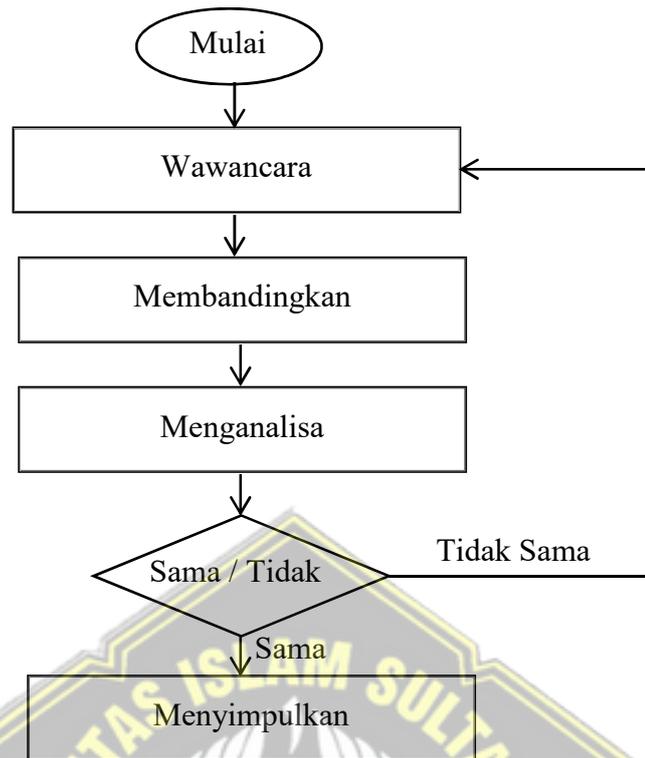
Tahap II : Pada tahap ini dilakukan wawancara kepada 2 sumber yaitu yang pertama sumber berasal dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan sumber ke dua berasal dari Ahli Komunitas Bersemi Paguyangan Brebes.

Tahap III : Pada tahap ini dilakukan perbandingan dan rangkuman antara semua pendapat guna menyelidiki kemungkinan adanya sebab akibat dari konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR

Tahap IV : Tahap analisis data, pada tahap ini dilakukan sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditentukan, merangkum dan memfokuskan pada hal-hal yang penting yang sesuai dengan topik penelitian sehingga mempermudah untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

Tahap V : Penarikan kesimpulan dapat dilakukan dari hasil analisis yang telah dibahas dan dilakukan dengan mengkaji data-data yang diperoleh dari dinas terkait dan hasil dari wawancara dan observasi.

Tahapan Analisis Data dalam bentuk diagram dapat dilihat pada **Gambar 3.3**



Gambar 3.3 Bagan Tahapan Analisis

3.8 Populasi dan Sampel

3.8.1.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Pengertian populasi menurut Sugiyono (2013:215) adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : objek/ subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.

Berlatar dari kriteria informan, dalam penelitian ini populasinya berjumlah empat (4) orang, yaitu terdiri dari dua orang dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan dua orang dari Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang bertempat tinggal di Desa Paguyangan Kabupaten Brebes. Keempat informan dipilih yaitu yang terlibat dalam pembangunan rumah berbasis komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).Jumlah sumber data penelitian yang berjumlah hanya empat

didasarkan kepada pertimbangan bahwa penelitian kualitatif lebih mementingkan informasi yang banyak daripada banyaknya jumlah informan.

3.8.1.2 Sampel Jenuh (Sampel Sensus)

Pengertian sampel menurut Sugiyono (2012:73) adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut sampel yang diambil dari populasi tersebut harus betul-betul representative (mewakili). Ukuran sampel merupakan banyaknya sampel yang akan diambil dari suatu populasi.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengambilan sampel nonprobability sampling. Menurut Sugiyono (2018 : 85) “sampling jenuh adalah teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel”. Dengan kata lain sampling jenuh bisa disebut dengan sensus, dimana seluruh anggota populasi dijadikan sebagai sampel.

Dalam penelitian ini, berdasarkan populasi yang jumlahnya kurang dari 30 orang informan, maka penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik sampling jenuh (sensus) atau sesuai dengan tujuan atau kriteria populasi penelitian dimana semua anggota populasi dijadikan sampel. Sampel / objek yang menjadi sumber data adalah Kepala Bidang Perumahan Kabupaten Brebes, Kepala Seksi Bidang Peumahan Kabupaten Brebes, Ketua dan Sekretaris Ahli Komunitas Bersemi Paguyangan Brebes.

3.8.1.3 Responden Penelitian

Dalam penelitian ini, penentuan responden dilakukan dengan menggunakan analisis stakeholder. Langkah pertama yang dilakukan adalah merumuskan permasalahan penelitian dan juga menentukan variabel penelitian yang didapatkan saat melakukan tinjauan pustaka. Setelah melakukan perumusan permasalahan dan juga menentukan variabel yang digunakan ketika wawancara, langkah yang selanjutnya dilakukan yaitu menentukan stakeholder atau para ahli yang paham dan mengerti tentang pembangunan rumah berbasis komunitas di Paguyangan Kabupaten Brebes. Hasil dari analisis stakeholder yaitu dengan mendapatkan stakeholder kunci yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan stakeholder utama yaitu Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Paguyangan yang berpengaruh, paham dan mempunyai

kepentingan dalam pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Langkah selanjutnya yang dilakukan setelah stakeholder yang sesuai ditemukan adalah melakukan wawancara. Jumlah stakeholder tidak ditentukan karena penelitian ini tidak menekankan pada jumlahnya tetapi lebih menekankan pada persepsi beberapa stakeholder ahli terkait pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Berikut ini adalah kriteria stakeholder yang akan dipilih sesuai dengan topik penelitian ini :

- Berusia 20 – 65 tahun,
- Pendidikan minimal SMA atau sederajat,
- Paham dan terlibat dalam program pemerintah terkait pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan jabatan :
 - Kepala Bidang Perumahan Kabupaten Brebes
 - Kepala Seksi Bidang Perumahan Kabupaten Brebes
 - Ketua Komunitas Bersemi Paguyangan Brebes
 - Sekretaris Komunitas Bersemi Paguyangan Brebes

Responden pada penelitian ini berjumlah 4 orang. Yaitu 2 orang berasal dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan 2 orang berasal dari ahli Komunitas atau Paguyuban Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Paguyangan, Kabupaten Brebes. Jumlah ini merupakan jumlah orang yang berasal dari ahli Komunitas atau Paguyuban Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Paguyangan, Kabupaten Brebes. Jumlah ini merupakan jumlah orang yang paham dan mempunyai kepentingan dalam pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

3.9 Tahapan Penelitian

Tahapan dalam analisis data merupakan langkah yang dilakukan secara sistematis dan logis secara dasar teori permasalahan sehingga menghasilkan analisis yang akurat dalam mencapai tujuan penulis.

Tahapan-tahapan selengkapnya dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

a. Tahap I

Tahap persiapan yaitu penuangan ide atau gagasan dengan melaksanakan perumusan masalah, studi pustaka, penentuan tujuan penelitian, metode yang dipakai, dimana hasilnya akan dituangkan dalam bentuk latar belakang, rumusan masalah dan batasan masalah.

b. Tahap II

Pada tahap ini dilakukan pengambilan dan rencana kebutuhan data sebagai data base untuk proses selanjutnya.

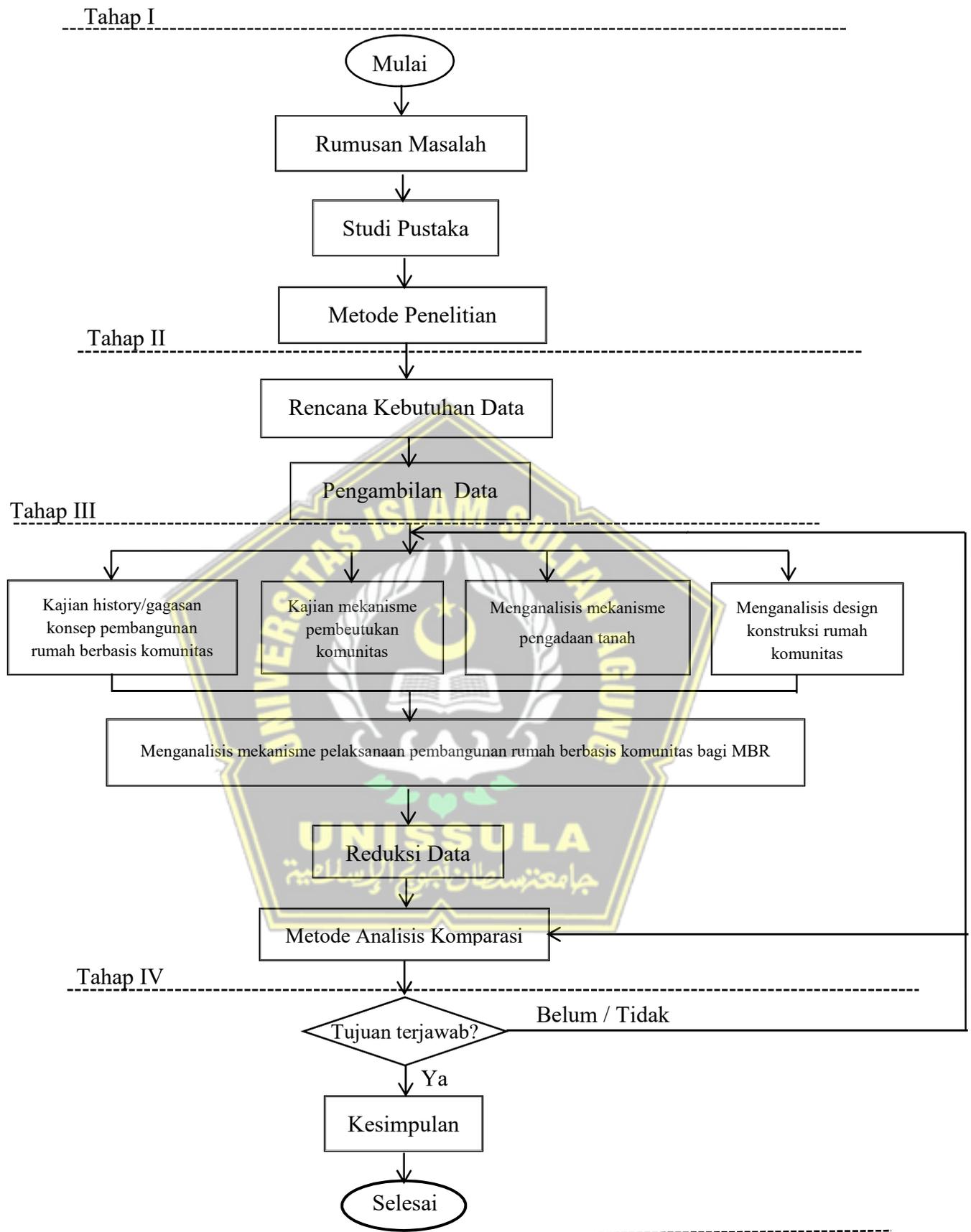
c. Tahap III

Tahap analisis data, pada tahap ini dilakukan sesuai rumusan masalah yang telah ditentukan yaitu menganalisis history/gagasan konsep pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), mekanisme pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), mekanisme pengadaan tanah, design konstruksi rumah komunitas, mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);

d. Tahap IV

Tahap ini disebut tahap pengambilan keputusan. Berdasarkan hasil data yang dianalisis kemudian dilakukan pengecekan, apakah tujuan terjawab atau tidak dan hasil dari pembahasan tersebut dapat dibuat suatu kesimpulan yang berhubungan dengan tujuan penelitian.

Tahapan penelitian berdasarkan skematis dalam bentuk diagram dapat dilihat pada **Gambar 3.4**



Gambar 3.4 Bagan Alir Tahapan Penelitian

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Pengumpulan Data (Data Collection)

Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara dan data dari informan secara langsung, baik dari dokumen maupun arsip dari dinas terkait.

4.1.1 Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

4.1.1.1 Berdasarkan dokumen arsip

Dalam laporan aksi perubahan kinerja pelayanan publik dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes, berdasarkan Undang – undang No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pembangunan perumahan dan kawasan permukiman menjadi salah satu urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, sehingga harus dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten. Namun demikian, masalah pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten, dunia usaha dan masyarakat sesuai peran masing - masing. Pemenuhan kebutuhan rumah layak dalam lingkungan sehat tentunya menjadi kewajiban masyarakat sendiri, pemerintah dalam hal ini mempunyai tugas untuk menciptakan iklim pembangunan yang kondusif sehingga memberikan peluang kepada dunia usaha menyediakan perumahan dan kawasan permukiman.

Perkembangan sektor perumahan formal di Kabupaten Brebes semakin menunjukkan peningkatan yang sangat signifikan. Kebutuhan akan hunian dan peningkatan pembangunan sektor perumahan jelas mempengaruhi peningkatan sektor lain. Disisi lain pertambahan penduduk dalam suatu wilayah selalu diikuti oleh peningkatan kebutuhan ruang. Kuantitas dan kualitas kegiatannya selalu meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk, sehingga ruang sebagai wadah kegiatan tersebut selalu meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk, sehingga ruang sebagai wadah kegiatan tersebut selalu mengalami peningkatan.

Dinamika perkembangan pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten Brebes membawa dampak terjadinya pola pergeseran dalam pemanfaatan ruang dari

kawasan yang bercirikan perdesaan ke kawasan yang bercirikan perkotaan. Perkembangan kebutuhan ruang wilayah dan kondisi daya dukung ruang wilayah yang mengalami pergeseran mengakibatkan peningkatan pertumbuhan kawasan terbangun. Sejalan dengan perkembangan wilayah Kabupaten Brebes perlu adanya arahan pengembangan kewilayahan sehingga pemanfaatan ruang wilayah oleh pengguna ruang yang secara fungsi mempunyai nilai ekonomis dapat terkendali. Untuk mengantisipasi hal tersebut diperlukan suatu penetapan pemanfaatan ruang yang komprehensif sehingga pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sejalan dengan pembangunan sektor lain, supaya terjadi sinkronisasi, dan harmonisasi dalam mewujudkan Visi, Misi, Tujuan dan Sasaran Pembangunan Kabupaten Brebes berdasarkan RPJMD dan RTRW Kabupaten Brebes.

Pada prinsipnya Program Pembangunan Rumah Layak yang Terjangkau adalah:

- a. Pemerintah memfasilitasi dengan berbagai kemudahan dan bimbingan dan menyediakan fasilitas kredit baik dalam rangka pembangunannya oleh pengembang atau kelompok masyarakat maupun dalam rangka pemilikannya oleh masyarakat.
- b. Pihak pengembang baik swasta maupun milik negara melakukan pembangunannya sesuai peraturan yang berlaku.
- c. Pihak masyarakat melakukan pembangunannya melalui pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok.

Salah satu peran strategis Pemerintah Pusat dalam upaya percepatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman adalah penyediaan berbagai kebijakan, norma, standar, panduan dan manual bagi daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR). Hal ini merupakan komitmen pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya.

Guna mengakselerasi program Sejuta Rumah telah terbit PP Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan

Rendah (MBR) hal ini merupakan perwujudan kepedulian pemerintah terhadap MBR dalam upaya kepemilikan rumah serta bentuk komitmen untuk membantu penyelesaian backlog perumahan. Surat edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 648/1062J tentang Percepatan Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di daerah sebagai upaya percepatan diseminasi kebijakan di daerah. Diundangkannya Permendagri Nomor 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di daerah untuk percepatan pembangunan perumahan bagi MBR.

Tiga strategi utama dalam melaksanakan Program Sejuta Rumah pertama dengan mengoptimalkan penyediaan rumah layak huni dengan Program Sejuta Rumah. Kedua menyediakan sistem regulasi yang harmonis, memanfaatkan teknologi dan meningkatkan koordinasi untuk mendukung kolaborasi antar pemangku kepentingan (*stakeholder*) bidang perumahan. Ketiga mempercepat penyediaan rumah layak huni melalui implementasi skema yang inovatif. Khalawi (2021).

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, sedangkan rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Untuk Perumahan formal adalah kumpulan rumah yang dilengkapi dengan sarana prasarana dan utilitas umum yang dibangun oleh badan usaha yang bergerak di bidang perumahan. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh atau membangun rumah. *Backlog* Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia.

Rumah sebagai tempat tinggal atau hunian (*dwelling*) merupakan salah satu kebutuhan fisik dasar manusia. Oleh karena itu, setiap keluarga harus mampu memenuhi kebutuhan tersebut, apalagi di tengah pandemi *Coronavirus Disease*

2019 (*COVID 2019*) seperti sekarang ini. Tempat tinggal atau hunian yang layak (*adequate housing*), tentu mengandung asa tidak sekedar berfungsi sebagai tempat berlindung (*shelter*), tetapi juga tempat menjadi sarana pembinaan keluarga.

Pemenuhan kebutuhan perumahan swadaya bagi MBR menjadi prioritas karena faktor ekonomi dan kurang keberuntungan sehingga belum memiliki rumah, oleh karena itu menjadi angka penyumbang dalam angka backlog kepemilikan rumah. Dalam rangka mewujudkan pembangunan dan kepemilikan rumah bagi MBR perlu adanya sinergi pemerintah daerah (*Government / disingkat G*) dan masyarakat. Bahwa ada 3 faktor yang terlibat dalam pembangunan perumahan yaitu: (1). Pemerintah (*Public Sector*), (2). Swasta (*Private Sector*) dan (3). Masyarakat (*Popular /Community Sector*) Turner (1976). Wujud sinergi pemerintah dalam halmewujudkan pembangunan rumah bagi MBR adalah fasilitasi kemudahan dalam pembangunan, adapun sinergi peran serta masyarakat (*Comunitas disingkat C*) adalah keterlibatan dalam proses perolehan tanah atas kavling, proses pembangunan dan menempati sebagai tempat tinggal.

Teknologi pembangunan rumah pada saat ini masih menggunakan teknologi konvensional yang berakibat dengan pemakaian bahan material yang tidak terkendali, lamanya pekerjaan dan standar keselamatan tidak sesuai sehingga berujung pada pengeluaran yang tinggi. Seiring dengan tekonologi yang berkembang pada saat ini perlu adanya edukasi dan penerapan tekonologi yang tepat memenuhi keselamatan bangunan.

Terpenuhinya kebutuhan papan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan sinergitas antara pemerintah dan komunitas dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan berbasis masyarakat merupakan kondisi yang sangat diharapkan dan pemanfaatan teknologi pembangunan perumahan yang murah, cepat dan nyaman terobosan inovasi antara pendekatan pemberdayaan dan teknologi.

4.1.1.2 Berdasarkan hasil wawancara

Berikut adalah data dari hasil wawancara dengan ke-empat informan yang dilaksanakan pada tanggal 16 - 17 Juni 2022 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan pada tanggal 23 Juni 2022 di Perumahan Paguyangan Bersemi.

- a. Untuk mengetahui proses Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.1**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama : Moh. Tolani S.IP, ST, MT
Usia : 53 Tahun
Pendidikan : Magister Teknik Sipil
Jabatan : Kepala Bidang Perumahan Rakyat
Hari/Tanggal : Kamis, 16 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.1 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kabupaten Brebes :

1. Latar belakang dan konsep mekanisme program pembangunan rumah berbasis komunitas

Jawaban : Jadi program perumahan berbasis komunitas itu salah satunya

untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu untuk mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) sedangkan di Kabupaten Brebes itu ada tercatat kurang lebih 14.600 Kartu Keluarga yang bisa mendapatkan rumah yang layak dan sehat sesuai dengan peraturan pemerintah yang sesuai UU No.1 Tahun 2011 yaitu agar masyarakat bisa mempunyai rumah yang layak huni dan sehat, rumah itu dimana fungsi rumah disamping tempat tinggal juga sebagai sarana untuk aktivitas. Maka dari itu baik pemerintah pusat, provinsi dan kabupaten bersinergis untuk membuat suatu program ini namanya program berbasis komunitas terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar masyarakat terutama masyarakat Brebes mendapatkan rumah yang layak huni dengan konstruksi RUSPIN (Rumah Unggul Sistem Panel).

2. Program pemerintah dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) berjalan secara efisien

Jawaban : Untuk percontohan atau sample proyek yang berada pada

Kecamatan Paguyangan, Kabupaten Brebes setelah melalui *BI checking* atau persyaratan yaitu terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial), sementara untuk proyek ini telah terlaksana 30 rumah untuk 30 Kartu Keluarga. Jadi dikatakan efisien karena proyek ini sudah berhasil dan rumah berbasis komunitas itu dirintis sejak tahun 2019 akhir. Pada tahun 2020 mereka sudah bergerak, karena rumah berbasis komunitas ini yang mencari dan membeli tanah yaitu komunitas, minimal komunitas itu terdiri dari 20 Kartu Keluarga.

3. Keberhasilan program ini dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban : Jadi dikatakan berhasil dalam mengurangi *backlog* betul karena sudah terbangun sekarang tahun 2022, pada tahun 2021 ada 21 unit rumah dan tahun 2022 ada 9 unit rumah. Bahkan bulan ini insyaallah kondisinya sudah 80% yang 9 unit rumah, yang 21 unit

sudah dibangun pada tahun 2021 dan fasilitas umum dan sosial sudah terakomodir oleh APBD atau dari kabupaten.

4. Bantuan bentuk apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan

Jawaban : Tanah disediakan oleh komunitas, bahan bangunan dan struktur Panel RUSPIN oleh pemerintah Provinsi Jawa Tengah senilai Rp. 35.000.000. Pemerintah Kabupaten membantu jambanisasi dan PSU termasuk jaringan listrik, jalan, drainase dan talud.

- b. Untuk mengetahui proses Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.2**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama : Irfanuddin, S.HUT
Usia : 48 Tahun
Pendidikan : Sarjana Kehutanan (S.HUT)
Jabatan : Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya
Hari/Tanggal : Jum'at, 17 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.2 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kabupaten Brebes :

1. Latar belakang dan konsep mekanisme program pembangunan rumah berbasis komunitas

Jawaban : Yang melatarbelakangi perumahan berbasis komunitas yaitu yang pertama adalah satu untuk pemenuhan kebutuhan perumahan untuk MBR. Kedua untuk menurunkan angka *backlog* (ketidak pemilikan rumah). Karena MBR itu memiliki keterbatasan dalam sisi pembiayaan, keberuntungan dan termajinalkan. Konsep mekanisme terhadap MBR yaitu Pernerdayaan kepada MBR terlebih dahulu karena tanpa pemberdayaan mereka kami tidak akan berhasil. Yang kedua adalah fasilitasi dan yang ketiga adalah sinergi.

2. Program pemerintah dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) berjalan secara efisien

Jawaban : Pemerintah tidak akan bisa sendiri dalam mengurangi angka *backlog* disini ada beberapa peran peran *stakeholder* yang lain dalam rangka pengurangan *backlog*. Salah satunya adalah semacam sistem pembiayaan FLPP, yang kedua bagaimana cara memberdayakan masyarakat. Pemerintah hanya memfasilitasi jika untuk mengurangi *backlog*nya adalah pada sisi *stakeholder* dan pada sistem pembiayaannya yaitu FLPP yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan hal ini yang banyak sekali mengurangi angka *backlog* kita.

3. Keberhasilan program ini dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah rumah) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban : Sisi keberhasilan program ini kita bersinergi antara komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan penjual lahan tanah. Kalau dilihat dari keberhasilan ini sangat memotong mata rantai dari sistem FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) itu kan sinerginya ada pengembang, perbankan dan

konsumen tetapi dalam proram ini saling mendukung satu sama lain sangatlah luar biasa, suatu momentum dalam rangka penuntasan pemenuhan angka *backlog* karena bergerak dari masyarakat.

4. Bentuk bantuan apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan

Jawaban : Bantuan pemerintah yang pertama adalah dari sisi untuk

perencanaan dalam rangka tanahnya yaitu sisi awal site plan. Memfasilitasi dan memngkomunikasikan antara pemilik tanah dengan komunitas. Yang kedua yaitu dari sisi pembangunan kita fasilitasi juga model konstruksi dan bahan bangunannya kita akan bantu senilai Rp. 35.000.000 dalam bentuk material dari Pemerintah Provinsi sedangkan Pemerintah Kabupaten Brebes juga ikut andil dalam rangka kelengkapan terkait jamban, drainase, macadam jalan, talud dan jaringan listrik.

- c. Untuk mengetahui proses Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.3**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama	: Saifulloh
Usia	: 47 Tahun
Pendidikan	: Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan	: Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal	: Kamis, 23 Juni 2022
Tempat	: Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4.3 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi :

1. Latar belakang dan konsep mekanisme program pembangunan rumah berbasis komunitas

Jawaban : Yang melatarbelakangi program ini merupakan umpan balik dari pemerintah, ada program pembangunan perumahan berbasis komunitas khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Kemudian, pada saat itu kami diundang ke Brebes untuk sosialisasi. Setelah pulang dari sosialisasi, jelas kami sangat menyambut baik karena itu juga salah satu kebutuhan, terutama saya pribadi. Alhamdulillah sekarang sudah punya rumah, dulu belum punya rumah tetapi saya tidak sendirian yang belum punya rumah. Banyak diantara teman – teman atau dilingkungan kami sudah berumah tangga tetapi belum punya rumah sendiri. Ada yang masih ikut orang tua, mertua bahkan adayang kontrak seperti saya. Intinya, kita ingin mewujudkan sesuatu atau keinginan tetapi bagaimana juga kita bisa mengajak orang lain dan mudah - mudahan bermanfaat. Alhamdulillah dari perjalanan kami tahun 2019 sudah terealisasi pada tahun 2021, tahun ini 2022 adalah

tahun ke-2 insyaallah sudah terbangun semua yaitu 30 unit rumah sesuai yang kami targetkan.

2. Program pemerintah dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) berjalan secara efisien

Jawaban :Kalau yang kami rasakan disini sangat efisien, sangat bagus dan masyarakat pun menyambut dengan baik walaupun pada awalnya kita meragukan program ini. “Apa iya bantuan dengan sebesar itu?” ya kita harus bersabar dalam menghadapi banyak orang, bahkan yang dulu menolak sekarang banyak yang bertanya lagi masih ada atau tidak.

3. Keberhasilan program ini dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban :Kalau untuk memenuhi semua saya yakin ya akan sangat sulit, karena *backlog* (ketidak pemilikan rumah) kita Dinperwaskim yang lebih tahu mungkin sangat banyak. Kalau hanya dikurangi 30 orang mungkin hanya beberapa persennya, tetapi minimal ini adalah satu langkah yang nyata dan positif. Tidak ada sesuatu yang besar tanpa dimulai dari yang kecil.

4. Bentuk bantuan apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan

Jawaban :Kami menerima bantuan itu berupa material, untuk ongkos pekerja dan kelengkapan semuanya dari swadaya. Intinya itu material senilai Rp.35.000.000 bentuknya material semua, kemudian dari Provinsi ada tambahan untuk tenaga padat karya yaitu Rp. 1.800.000 dengan asumsi 3 orang pekerja, masing – masing pekerja mendapat bantuan dari pemerintah untuk 6 hari sebesar Rp. 600.000 itu sangat membantu. Dari pemerintah Kabupaten banyak sekali membantu, dari awal sudah difasilitasi karena kita tidak bisa langsung berkordinasi dengan pemerintah Provinsi. Pemerintah daerah dalam hal ini Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes yang awal memfasilitasi dan

menganggarkan jalan, jamban, jaringan listrik baru, talud dan pengajuan sertifikat tanah.

- d. Untuk mengetahui proses Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.4**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama : Winarto
Usia : 47 Tahun
Pendidikan : Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan : Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal : Kamis, 23 Juni 2022
Tempat : Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4.4 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi:

1. Latar belakang dan konsep mekanisme program pembangunan rumah berbasis komunitas

Jawaban : Masyarakat disini banyak yang belum punya rumah. Masyarakat yang berpenghasilan rendah kesulitan, ingin punya rumah tetapi tidak bias, mau nyicil tetapi penghasilan pas – pasan apalagi membayar cash. Dari situlah kita orang – orang yang belum punya

rumah berkumpul membentuk sebuah komunitas mencari jalan keluar, bagaimana caranya bias punya rumah dan ini buktinya sudah bias terwujud. Jadi awalnya mencari tanah yang harganya sudah bias terwujud. Jadi awalnya mencari tanah yang harganya dibawah rata – rata, yang tadinya 70.000.000 menjadi 46.000.000. Setelah membeli tanah dengan cara mencicil, kita mengajukan bantuan ke Pemerintah, dari Pemerintah dapat bantuan membuat rumah berupa material sehingga bisa bangun rumah.

2. Program pemerintah dalam mengurangi backlog (ketidak pemilikan rumah) berjalan secara efisien

Jawaban : Efisien sekali, intinya kita merasakan yang tadinya tidak

Terbayangkan kalau kita punya rumah, sekarang jadi punya rumah. Tidak terpikirkan kita bisa dan kita hanya seorang supir, pedagang, buruh, itu salah satunya campur tangan Pemerintah.

3. Keberhasilan program ini dalam mengurangi *backlog* (ketidak pemilikan rumah) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Jawaban : Besar sekali, kita dari program itu ditahun 2020 untuk 30 rumah dan dikerjakan secara bertahap, ditahun 2022 ini sebentar lagi selesai. Dikatakan sukses, tidak ada yang tertinggal.

4. Bentuk bantuan apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan

Jawaban : Bantuannya dalam bentuk material senilai Rp. 35.000.000 dalam bentuk material dan panel RUSPIN.

4.1.2 Data Mekanisme Pembentukan Komunitas

4.1.2.1 Berdasarkan dokumen arsip

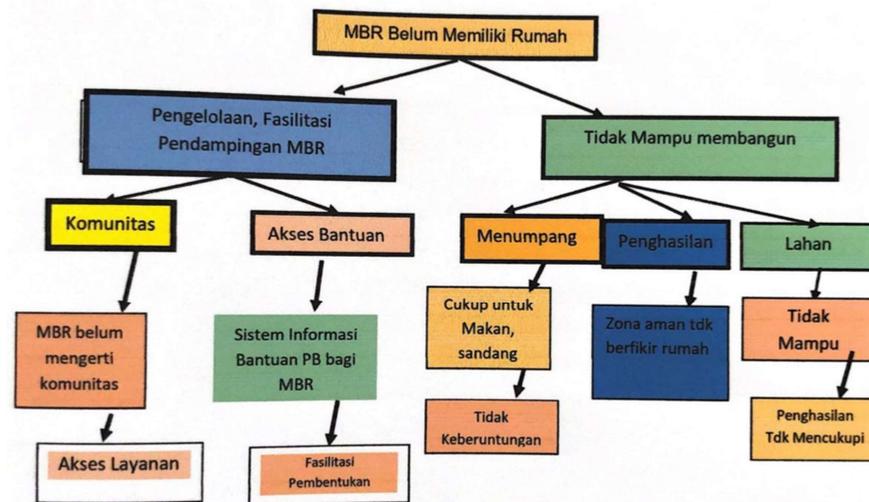
Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam penyediaan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi MBR melalui penyelenggaraan perumahan keswadayan masyarakat. Namun, pada kenyataannya sebanyak 70 persen keluarga

Indonesia memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya secara mandiri atau swadaya. Hal ini menjadi salah satu cermin bahwa masih banyak keluarga Indonesia yang belum mampu mengakses hunian yang layak (asnawi).

Secara ekonomi tingkat penghasilan mereka masuk dalam kelompok desil 1-4, yakni Desil 1 sebesar Rp1,2 juta per bulan; Desil 2 sebesar Rp1,8 juta/bulan; Desil 3 sebesar Rp2,1 juta/bulan; dan Desil 4 sebesar Rp2,6 juta/bulan. Jika Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun pada 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, mereka termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yakni masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah daerah untuk memperoleh fasilitasi dan pendampingan dalam memperoleh rumah.

Kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mengakses dukungan fasilitas khususnya bantuan untuk perumahan bagi MBR masih sangat rendah, sehingga perlu Pengelolaan, fasilitasi, sinergitas dan koordinasi antara masyarakat (*comunitas*) dalam rangka mendukung fasilitasi model pembiayaan perumahan bagi MBR dukungan muara dari kegiatan ini adalah penurunan angka *backlog* (ketidak pemilikan rumah) dan pemerintah daerah dalam rangka program 1 juta rumah bagi MBR.

Ada tiga segmen MBR jika mengacu pada kemampuan mereka mengakses kepemilikan rumah, yaitu : pertama, MBR yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya; kedua, MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah; ketiga, MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.



Gambar 4.5 Diagram Analisis Masalah

(Sumber : Laporan Aksi Perubahan PKP Angkatan I Tahun 2021)

Dari diagram di atas bahwa MBR dalam kepemilikan rumah perlu adanya pendekatan pemerintah (G) dan masyarakat (C) dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni. MBR belum memiliki rumah dua hal yang menjadi permasalahan pengelolaan, fasilitasi, pendampingan kepada MBR dan tidak mampu untuk membangun rumah.

4.1.2.2 Berdasarkan hasil wawancara

Berikut adalah data dari hasil wawancara dengan ke-empat informan yang dilaksanakan pada tanggal 16 - 17 Juni 2022 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan pada tanggal 23 Juni 2022 di Perumahan Paguyangan Bersemi.

- a. Untuk mengetahui proses Mekanisme Pembentukan Komunitas, kami mewawancarai Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.6**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama : Moh. Tolani S.IP, ST, MT
 Usia : 53 Tahun
 Pendidikan : Magister Teknik Sipil

Jabatan : Kepala Bidang Perumahan Rakyat
Hari/Tanggal : Kamis, 16 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan
Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.6 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kabupaten Brebes :

1. Awal mula komunitas atau paguyuban masyarakat terbentuk

Jawaban : Pada akhir 2019 adanya program rumah berbasis komunitas kita melakukan sosialisasi yang dilaksanakan di Kabupaten Brebes yaitu di Dinas Pendidikan. Saat awal pesertanya baik dari komunitas – komunitas yang ada di Brebes ada yang sehari – hari mata pencahariannya sebagai penjahit, supir angkot, pedagang kaki lima, usaha kelontong kecil – kecilan, jadi komunitas itu dibentuk minimal 20 orang dan kita sudah sosialisai di 3 wilayah, yaitu wilayah utara ada di Desa Pagejungan, wilayah tengah ada di Kecamatan Bulakamba, wilayah selatan ada di Kecamatan Paguyangan. Prosesnya ketika mereka sudah terbentuk 20 orang maka mereka mencari legalitas, legalitasnya diketahui oleh RT, RW ataupun nanti diserahkan ke Kepala Desa dan diketahui oleh Camat. Dengan progress terbentuk komunitas maka legalitas itu

kita selaku Dinperwaskim memfasilitasi kepada Pemerintah Provinsi, karena yang punya RUSPIN Panel itu ada di Provinsi.

2. Batasan kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban : Maksudnya dibatasi itu jumlah anggotanya minimal 20 orang, karena di hamparan rumah tapak ada batasannya minimal 20 yang masuk DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial). Kebetulan di Paguyangan ini proses mendapatkan tanah tidak melalui perbankan, itu lebih bagus lagi karena disitu ada tokoh masyarakat yang dikiranya rela untuk sedikit bersodaqoh harga tanahnya dibeli dengan harga terjangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

3. Mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas MBR?

Jawaban : Kita melakukan sosialisasi terkait dengan program rumah berbasis komunitas, setelah kita melaksanakan sosialisasi banyak yang membentuk paguyuban atau komunitas maka kita datang kesana termasuk kaitannya dengan status tanahnya disana yaitu zona kuning. Karena untuk kepentingan umum untuk program pemerintah dalam mengurangi *backlog* alhamdulillah bisa berjalan.

- b. Untuk mengetahui proses Mekanisme Pembentukan Komunitas, kami mewawancarai Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.7**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan permukiman adalah sebagai berikut :

Nama	: Irfanuddin, S.HUT
Usia	: 48 Tahun
Pendidikan	: Sarjana Kehutanan (S.HUT)
Jabatan	: Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya
Hari/Tanggal	: Jum'at, 17 Juni 2022

Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan
Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.7 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya
Kab. Brebes

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kabupaten Brebes :

1. Awal mula komunitas atau paguyuban masyarakat terbentuk

Jawaban : Awal mulanya berangkat dari satu kepentingan yaitu kepentingan memiliki rumah, tanpa adanya ide dasar kepentingan ingin memiliki rumah itu mereka tidak bisa. Kemudian kedua yaitu kekompakan dan yang ketiga adalah keswadayaan, karena dalam membeli tanah itu dari swadaya harus di motivasi nah ini adalah peran penting motivasi kepada mereka itu yang sangat berat.

2. Batasan kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban : Batasannya untuk pembentukan komunitas Masyarakat

Berpenghasilan Rendah adalah yang pertama mereka penghasilannya dibawah UMR buktinya secara administrasi dipemerintahan itu namanya ID DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial) ini indikatornya, yang kedua mereka harus belum memiliki rumah atau tempat tinggal. Dari kedua batasan

tersebut merupakan satu kepentingan dan satu keinginan, kalau jumlah dalam satu hampan minimal 20 orang.

3. Mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas MBR?

Jawaban : Awal kita sosialisasi penjangkaran bagaimana membuat suatu komunitas dan menjangkari siapa saja yang ingin memiliki rumah berbasis komunitas. Kita harus aktif ke mereka, baru mereka membentuk suatu komunitas. Tahap awal sosialisasi pada 5 Oktober tahun 2019 kemudian mulai pembangunan itu tahun 2020/2021 membutuhkan waktu yang sangat panjang tidak bisa instan karena pembelian tanah prosesnya panjang. Jadi yang pertama sosialisasi, kemudian pembentukan kelompok atau komunitas sampai tahap pembangunan semua dilakukan secara bertahap.

- d. Untuk mengetahui proses Mekanisme Pembentukan Komunitas, kami mewawancarai Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.8**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama	: Saifulloh
Usia	: 47 Tahun
Pendidikan	: Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan	: Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal	: Kamis, 23 Juni 2022
Tempat	: Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4.8 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi :

1. Awal mula komunitas atau paguyuban masyarakat terbentuk

Jawaban : Awal terbentuknya ini dari kesamaan nasib, intinya sama – sama belum punya rumah dan mereka juga punya suatu keinginan memiliki rumah. Masa seumur hidup mau ikut orang tua atau mertua, maka kita bangkitkan semangat mereka. Dengan semangat dan stimulan itu mereka akhirnya berusaha. Kebetulan waktu itu yang saya kumpulkan hanya dilingkungan kami jadi ada sekitar 5 RT dan kebetulan juga mereka bekerja sebagai pedangan dan supir, makanya saya namakan komunitas pedanga, buruh dan supir karena anggotanya kebanyakan pedagang dan supir.

2. Batasan kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban : Sebetulnya kami tidak ada batasan untuk anggotanya, tetapi yang membatasi itu dari kebijakan pemerintah sendiri, karena yang dapat menerima bantuan ini mereka yang terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial) dan banyak yang diluar dari data DTKS mereka ingin bergabung tetapi bukan kita yang tidak mau atau menolak, memang peraturannya seperti itu. Kita harus patuh dan taat peraturan, makanya dari dulu itu anggota kami lebih dari

40 orang yang terdaftar tetapi tidak saya masukan karena sudah jelas bisa dipastikan tidak bisa masuk.

3. Mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas MBR?

Jawaban :Awalnya kita melakukan pendekatan keliling dari rumah ke rumah, saya tau betul siapa – siapa yang pada saat itu belum punya rumah. Karena saya asli orang sini jadi dari ujung utara sampai ujung selatan saya tau semua, tapi yang utama kita ambil yang terdekat terlebih dahulu. Kita datangi mereka, kasih pengertian dan saat mengumpulkan sekitar 40 orang tersebut membutuhkan waktu sekitar 1 bulan karena aktivitas bekerja. Alhamdulillah mereka tertarik, kemudian menghubungi ke Dinas pada saat itu bahwa komunitas sudah siap barangkali akan diadakan sosialisasi lebih jelas ke warga, kemudian beliau – beliau mengagendakan sekitar 2 bulan setelah saya ke Brebes. Kemudian kami membuat undangan, kami mengundang 40 orang dan Alhamdulillah yang hadir 38 orang berawal dari situ. Dulu saya ditemani teman 1 orang ke Brebes, kemudian setelah kita berkumpul dan dirasa sudah cukup saying menghubungi lagi ke Dinas kemudian datang ke sini dan mereka menyampaikan program pemerintah tersebut, sebagian besar dari masyarakat menyambut baik karena keinginan mereka sama yaitu keinginan punya rumah.

4. Sistematisa pembentukan struktur organisasi

Jawaban :Struktur organisasi waktu itu kita hanya menunjuk salah satu orang karena kebetulan saya yang pertama dalam kepengurusan ini jadi saya yang ditunjuk sebagai ketua.

5. Kendala yang ditemui pada saat proses pembentukan komunitas?

Jawaban :Kendalanya banyak sekali, karena kita kan berhubungan dengan banyak orang. Intinya kita harus sabar dalam menghadapinya, Alhamdulillah dari Dinas kemarin dibantu. Mereka banyak sekali membantu dalam arti ketika kami ada kesulitan yang sudah tidak mampu menjawab maka kami datangkan beliau - beliau ini dan

belaiupun bersedia dan menjelaskan. Karena pernah hampir gagal beberapa orang anggota kami yang sudah mengajukan dan namanya sudah keluar kemudian tidak jadi, dan saya sampaikan ke Kepala Dinasnya kemudian beliau hadir ke Paguyangan untuk menjelaskan dan memberikan semangat lagi. Alhamdulillah sedikit demi sedikit masalah sudah bisa dilewati.

- c. Untuk mengetahui proses Mekanisme Pembentukan Komunitas, kami mewawancarai Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.9**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama : Winarto
Usia : 47 Tahun
Pendidikan : Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan : Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal : Kamis, 23 Juni 2022
Tempat : Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4.9 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi:

1. Awal mula komunitas atau paguyuban masyarakat terbentuk

Jawaban : Awal mula dari rasa satu kesamaan nasib yang belum mempunyai

rumah, sehingga kita berdiskusi bagaimana solusinya kita bisa punya rumah.

2. Batasan kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Jawaban :Jelas ada, komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

ada batasannya, tidak semua orang bisa membeli tanah dalam program ini. Jadi yang betul – betul berpenghasilan rendah, salah satunya adalah yang terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial) itu syarat utama, karena harus ada datanya di DTKS baru bisa bergabung, kalau tidak ya tidak bisa, itu pun masih kita saring.

3. Mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas MBR?

Jawaban :Ya, pertama kita jelaskan, kita berkumpul dan bermusyawarah

bahwa rumah ini modelnya adalah RUSPIN, kemudian mendapat bantuan dari pemerintah dengan syarat kita sudah punya tanah dan kita harus punya swadaya atau mampu swadaya, itu yang utama. Tetapi bagaimana caranya swadaya itu kita tekan agar kita mampu, karena kita benar – benar masyarakat berpenghasilan rendah, seperti supir kendaraan umum kadang berangkat, kadang juga tidak.

4. Sistematika pembentukan struktur organisasi

Jawaban :Ya, setelah kita kumpul dan musyawarah terkait kepengurusan.

Ketuanya yaitu bapak Saefulloh, dia merupakan penggagas pertama dengan saya selaku penanggung jawab tanah disini, yang bernegosiasi dengan pemilik tanah yang awal mula harga tanahnya 70.000.0000 – 80.000.000 menjadi 46.000.000. Kita susun kepengurusan supaya nanti tidak kacau dalam pelaksanaan, ada ketua, sekretaris, bendahara dan dalam pelaksanaan ada seksi yang bertanggung jawab.

5. Kendala yang ditemui pada saat proses pembentukan komunitas?

Jawaban :Secara garis besar tidak ada kendala, berjalan lancar. Karena saat

kita kumpul 30 orang itu sudah satu rasa ingin mempunyai rumah. Jadi itu kuncinya, sehingga lancer tidak ada kendala

4.1.3 Data Mekanisme Pengadaan Tanah

4.1.3.1 Berdasarkan dokumen arsip

Prinsip pengelolaan perumahan swadaya bagi MBR adalah memberikan kemudahan, fasilitasi bimbingan, pembangunan sesuai aturan dan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok dengan tiga prinsip maka akan digali inovasi pengelolaan rumah swadaya bagi MBR. Salah satu tantangan adalah bagaimana menyediakan skema yang inovatif dalam rangka pengelolaan rumah swadaya bagi MBR. Inovasi yang diberikan kepada masyarakat MBR dalam pemenuhan kebutuhan perumahan adalah kerjasama masyarakat melalui pemberdayaan (partisipasi) dalam pemenuhan kebutuhan tanah, rumah.

Sebagai gambaran harga rumah formal mahal sesuai SK Menteri Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 bahwa harga rumah bagi MBR di pulau Jawa seharga Rp. 150.500.000,- tetapi dengan inovasi ini komunitas menyediakan lahan kavling dengan harga Rp. 46.000.000 tetapi akan mendapatkan bantuan rumah senilai Rp. 35.000,000 dalam istilah "tuku lemah model pembiayaan oleh rumah inovasi yang dikembangkan adalah mendapatkan rumah, dan pemberdayaan masyarakat Inovasi "tuku lemah olih umah" sangat relevan dalam membantu kebutuhan rumah bagi MBR khususnya di daerah pedesaan yang tanah masih tersedia dan murah, relevan adalah penerima manfaat hanya menyediakan tanah kavling dengan luas 6,5 x 9 m, ringan pembiayaan yang kedua pemerintah memberikan bantuan senilai Rp. 35,000,000,00 dalam bentuk material rumah panel sehingga pengerjaan waktu, material dan costnya dapat ditekan lebih minimal.

Segmen untuk model kepemilikan rumah dengan pendekatan C – G adalah MBR, bentuk pengelolaan berbasis pada partisipasi aktif masyarakat dalam hal pemenuhan bentuk layanan dasarnya adalah kebutuhan perumahan khususnya bagi MBR karena kebijakan pembangunan pemerintah. Peran serta dalam pengambilan keputusan dalam hal pengadaan tanah di serahkan kepada Komunitas sedangkan perijinan atas pembangunan sinergitas antara pemerintah

desa, kecamatan dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes.

4.1.3.2 Berdasarkan hasil wawancara

Berikut adalah data dari hasil wawancara dengan ke-empat informan yang dilaksanakan pada tanggal 16 - 17 Juni 2022 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan pada tanggal 23 Juni 2022 di Perumahan Paguyangan Bersemi.

- a. Untuk mengetahui Mekanisme Pengadaan tanah, kami mewawancarai Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.10**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama	: Moh. Tolani S.IP, ST, MT
Usia	: 53 Tahun
Pendidikan	: Magister Teknik Sipil
Jabatan	: Kepala Bidang Perumahan Rakyat
Hari/Tanggal	: Kamis, 16 Juni 2022
Tempat	: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.10 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kabupaten Brebes :

1. Pengertian “**Tuku Lemah Olih Umah**”

Jawaban :Ya, jadi program adalah program pemerintah Jawa Tengah yang memiliki Tujuan untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Yang ekonominya belum mencukupi / dibawah UMR. Dalam program iniPembayarannya bisa melalui sarana bank, dan bisa juga membayarnya langsung dengan pemilik tanah tanpa perantara bank dahulu.Dalam program yang diadakan oleh pemerintah Kab.Brebes ini pembayarannya langsung dibayarkan dengan si penjual tanah tanpa perantara bank, sistem pembayarannya tanah nya pun dicicil 2 tahun setelah rumah selesai.Alhamdulillah program ini sangat di apresiasi oleh masyarakat karena dianggap sangat membantu MBR.

2. Masyarakat terbantu dengan adanya Program “**tuku lemah olih umah**”

Jawaban : Masyarakat sangat amat terbantu dengan adanya program ini. Bahkan program ini rencananya akan dikembangkan lagi di lain daerah yang berada di Kabupaten Brebes.

3. Mekanisme pengadaan tanah

Jawaban : Ya untuk mekanisme pengadaan tanahnya didalam program ini pembayaran tanahnya langsung dengan si penjual tanah tanpa perantara bank yang kemudian sistem pembayaran tanahnya dicicil 2 tahun setelah rumah tersebut sudah selesai.

4. Kebijakan pengelolaan lahan dalam pembangunan perumahan berbasis komunitas

Jawaban: Ya, untuk kebijakan pengelolaan lahannya yaitu menurut UU no. 1 tahun 2017 tentang Perumahan dan Permukiman, bahwa pemerintah wajib untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk mendapatkan rumah yang layak sehat. Kemudian pengelolaannya adalah setelah komunitas itu terbangun, kemudian rumah ini dibangun menggunakan konstruksi RUSPIN yang pekerjanya itu sendiri adalah komunitas ini yang dilatih oleh

pemerintah untuk bisa membangun RUSPIN. Untuk pelaksanaan pembuatan RUSPIN nyamebutukan waktu 5 hari untuk konstruksi panelnya, panel RUSPIN dan atap RUSPIN dibantu oleh pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

5. Sistem pembiayaan tanah

Jawaban : Untuk mekanisme pengadaan tanahnya sendiri didalam program ini yaitu pembayaran tanahnya langsung dengan si penjual tanah tanpa perantara bank yang kemudian sistem pembayaran tanahnya dicicil 2 tahun setelah rumah tersebut sudah selesai.

b. Untuk mengetahui Mekanisme Pengadaan tanah, kami mewawancarai Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.11**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama : Irfanuddin, S.HUT
Usia : 48 Tahun
Pendidikan : Sarjana Kehutanan (S.HUT)
Jabatan : Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya
Hari/Tanggal : Jum'at, 17 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.11 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kabupaten Brebes :

1. Pengertian “**Tuku Lemah Olih Umah**”

Jawaban : Jadi, Program ini pertama kali dicetuskan oleh Bapak Gubernur Jawa Tengah dalam rangka untuk menurunkan angka kemiskinan terutama bagi mereka yang belum memiliki rumah. Dan untuk sistem tanahnya yaitu tanah dibeli oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah, kemudian akan dibangun rumah oleh pemerintah tanpa dipungut biaya. Jadi, MBR hanya membayar tanah saja dan sudah mendapatkan rumah.

2. Masyarakat terbantu dengan adanya Program “**tuku lemah olih umah**”

Jawaban : Ya sangat terbantu. Karena dengan adanya program ini Masyarakat Berpenghasilan Rendah hanya cukup membayar tanah kapling sebesar 46 juta, dan swadaya 15 juta dengan total 61 juta masyarakat sudah mendapatkan rumah. Hal ini sangat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

3. Mekanisme pengadaan tanah

Jawaban : Untuk mekanisme pengadaan tanahnya yaitu, pertama tanah dibeli oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah terlebih dahulu, kemudian akan dibangun rumah oleh pemerintah tanpa dipungut biaya. Jadi MBR hanya membayar tanahnya saja dan itu sudah termasuk mendapatkan rumah berbasis komunitas ini.

4. Kebijakan pengelolaan lahan dalam pembangunan perumahan berbasis komunitas

Jawaban : Jadi tanah dibeli dulu 1 hamparan oleh komunitas. Kemudian 1 hamparan itu diambil untuk RTH (Ruang Terbuka Hijau) untuk jalan, selokan dan lainnya setelah itu akan dibantu pembangunan septi tank oleh pemerintah Kab. Brebes. Pembagian tanah dilakukan oleh komunitas dengan sistem diundi.

5. Sistem pembiayaan tanah

Jawaban : Untuk sistem pembiayaan tanahnya nya dalam program ini tidak melalui bank. Karena melihat dari riwayat MBR paguyangan yang takutnya jika sistem pembayarannya melalui bank nanti malah akan membebani MBR untuk membeli rumah dalam program pemerintah ini.

- c. Untuk mengetahui Mekanisme Pengadaan tanah, kami mewawancarai Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.12**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama : Saifulloh
Usia : 47 Tahun
Pendidikan : Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan : Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal : Kamis, 23 Juni 2022
Tempat : Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4.12 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan

Bersemiti :

1. Mekanisme pengadaan tanah

Jawaban : Untuk pengadaan tanah dulu memang sebelum komunitas berdiri itu sudah ada tanah kavling yang sudah dipetak – petak. Pada saat itu saya memang sudah tertarik karena lokasinya yang tidak jauh dari jalan nasional dan kita negosiasi dengan pemilik tanah. Dulu tanah disini ukurannya 8 x 14 meter waktu itu harganya cukup tinggi sekitar Rp. 75.000.000 – Rp.80.000.000, kemudian kita negosiasi karena butuh tanahnya hanya 6 meter dan diperkecil supaya harganya lebih murah. Pada awalnya dengan harga sekitar Rp. 50.000.000 – Rp. 55.000.000 tetapi kita minta diskon Akhirnya, Alhamdulillah dari pemilik tanah bersedia dan turun sampai harga Rp. 46.000.000.

2. Sistem pembiayaan tanah

Jawaban : Waktu itu kita perjanjian dibayar tempo langsung ke pemilik tanah dalam kurun waktu 2 tahun, jadi kami tidak melibatkan bank atau pihak ke-3 itu tidak ada. Saat pembangunan mulai mengangsur dan tidak ditentukan nominalnya setiap bulannya.

3. Kendala proses pembayaran tanah

Jawaban : Jelas kendala itu pasti ada, kalau masalah pembayaran itu kan tidak semua kita punya rejeki lebih, itu merupakan suatu kendala. Sampai sekarang mungkin masih ada yang belum lunas tapi sudah dianggap lunas, luar biasa si pemilik tanah ini berjiwa sosial tinggi.

- d. Untuk mengetahui Mekanisme Pengadaan tanah, kami mewawancarai Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.13.**

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama : Winarto
Usia : 47 Tahun
Pendidikan : Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan : Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal : Kamis, 23 Juni 2022
Tempat : Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4.13 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi:

1. Mekanisme pengadaan tanah

Jawab : Untuk pengadaan tanahnya karena kebetulan saya yang disuruh menangani tanah ini, sebetulnya harus tegas tetapi pemilik tanah ini teman SMP saya dan dia berjiwa sosial yang tinggi, yang tadinya tanah yang akan dibangun rumah harus dibayar lunas terlebih dahulu menjadi dibayar dengan tempo waktu.

2. Sistem pembiayaan tanah

Jawaban : Sistem pembiayaan tanahnya, penerima bantuan punya uang berapa lalu bayar DP terlebih dahulu, kemudian dicicil dengan tempo waktu, tidak ada berhubungan dengan bank. Intinya

pemilik tanah ini berjiwa sosial yang tinggi, pembayaran dilakukan dalam tempo 2 tahun dan ini kita sudah jalan 3 tahun, ada yang masih kurang sedikit tetapi tidak menjadi masalah.

3. Kendala proses pembiayaan tanah

Jawab :Untuk kendala tidak ada, karena kesepakatan dari awalkita membayar DP kemudian mencicil sisanya dan berjalan lancar.

4.1.4 Data Design Konstruksi Rumah komunitas

4.1.4.1 Berdasarkan dokumen arsip

Teknologi tepat guna dalam pembangunan perumahan khususnya yang menghemat sumber daya alam, waktu dan tenaga kerja perlu mendapatkan perhatian dari pemerintah, stakeholder dan masyarakat. Edukasi dan fasilitasi menjadi kata kunci dalam hal pemanfaatan teknologi bagi MBR mereka perlu diarahkan, didorong diberikan contoh teknologi pembangunan rumah yang instan. Publikasi, mediasi dalam rangka penggunaan teknologi tepat guna dalam pembangunan perumahan harus dilakukan karena teknologi tepat guna sangat membantu mempersingkat waktu, tenaga kerja, material dan secara standar pengujian sudah teruji dari gempa dengan skala 9 skala richter.

4.1.4.2 Berdasarkan hasil wawancara

Berikut adalah data dari hasil wawancara dengan ke-empat informan yang dilaksanakan pada tanggal 16 - 17 Juni 2022 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan pada tanggal 23 Juni 2022 di Perumahan Paguyangan Bersemi.

- a. Untuk mengetahui Desain Konstruksi Rumah Komunitas, kami mewawancarai Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.14**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama	: Moh. Tolani S.IP, ST, MT
Usia	: 53 Tahun
Pendidikan	: Magister Teknik Sipil

Jabatan : Kepala Bidang Perumahan Rakyat
Hari/Tanggal : Kamis, 16 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan
Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.14 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kabupaten Brebes :

1. Design konstruksi rumah berbasis komunitas

Jawaban : Baik, untuk design konstruksi RUSPIN ini memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut. Untuk RUSPIN sendiri ia sudah memiliki kelebihan yaitu tahan terhadap gempa. RUSPIN juga mempunyai kelebihan dalam pengerjaannya yaitu praktis dan efisien. Untuk atap rumah nya menggunakan atap baja ringan. Rumah dalam progam ini memiliki type 36 dengan luas tanah masing masing rumah 6 x 14 m. RUSPIN ini dibangun oleh pekerja yang sudah ahli/ berpengalaman dengan waktu pengerjaan kurang lebih 1 minggu setiap rumahnya.

2. Pondasi perumahan berbasis komunitas

Jawaban : Untuk pondasi dalam perumahan ini menggunakan pondasi tipe umpak dan angkur untuk mengait antar pondasinya.

3. Alasan menggunakan RUSPIN dalam pembangunan perumahan

Jawaban : Kenapa kami menggunakan RUSPIN dalam program ini, karena satu RUSPIN memiliki manfaat yaitu efisien, kedua tidak membutuhkan luas tanah yang cukup besar, ketiga tahan gempa, keempat lebih efektif, ke lima waktu pelaksanaan pembuatan rumah mudah dan singkat sehingga tidak membebani MBR.

4. Perumahan berbasis komunitas menggunakan teknologi RUSPIN sudah layak huni

Jawaban : Sudah, karena sudah memenuhi persyaratan PERMEN PU No. 1 tahun 2011 yaitu, pertama strukturnya bagus, kedua keluasan sudah sepadan yaitudibuktikan dengan type rumah 36, ketiga cahaya yang masuk tercukupi, ke empat sehat karena sudah memiliki jamban dan memiliki sirkulasi udara yang baik.

5. Konstruksi rumah kuat dan awet

Jawaban : Ya, karena konstruksi dari RUSPIN itu sendiri sudah memiliki kelebihan tahan terhadap gempa.

6. Perumahan memenuhi syarat rumah sehat

Jawaban : Ya, karena sudah memenuhi persyaratan PERMEN PU No. 1 tahun 2011 yaitu, pertama strukturnya bagus, kedua keluasan sudah sepadan yaitu dibuktikan dengan type rumah 36, ketiga cahaya yang masuk tercukupi, ke empat sehat karena sudah memiliki jamban dan memiliki sirkulasi udara yang baik.

7. Perumahan aman drai banjir

Jawaban :Ya. Karena sebelum dibangunnya perumahan ini sudah dilakukan kajian oleh dipurwaskim, dan sudah berkoordinasi dengan kepala desa yang sesuai dengan rencana tata ruang di PERDA no. 113 tahun 2019, bahwa lokasi tersebut bebas banjir.

- b. Untuk mengetahui Desain Konstruksi Rumah Komunitas, kami mewawancarai Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.15**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama : Irfanuddin, S.HUT
Usia : 48 Tahun
Pendidikan : Sarjana Kehutanan (S.HUT)
Jabatan : Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya
Hari/Tanggal : Jum'at, 17 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes



Gambar 4.15 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kabupaten Brebes :

1. Design konstruksi rumah berbasis komunitas

Jawaban :Jadi, untuk RUSPIN ini sendiri memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut. Kemudian RUSPIN dibangun oleh pekerja yang sudah ahli/berpengalaman, maka rumah RUSPIN ini sudah jadi bersama dengan atapnya dengan waktu 1 minggu. RUSPIN ini sendiri menggunakan

pondasi umpak dan angkur untuk mengait antar pondasi. Kemudian RUSPIN ini memiliki keunggulan yaitu Rumah tahan gempa, praktis dan efisien. Kemudian atap rumahnya menggunakan baja ringan.

2. Pondasi perumahan berbasis komunitas

Jawaban : Yang digunakan dalam pembangunan perumahan ini yaitu menggunakan pondasi Umpak yang di setiap rumahnya memiliki 9 titik pondasi Umpak. Kemudian menggunakan pondasi biasa yang setiap bertemu titik sudut pondasinya akan dibuat lubang 60 x 60 supaya angkur dari panel itu masuk kemudian pondasi memiliki dalam 60 cm. Kemudian dalam program ini Rumah sebelah timur menggunakan pondasi biasa dan untuk rumah sebelah barat menggunakan pondasi umpak.

3. Alasan menggunakan RUSPIN dalam pembangunan perumahan

Jawaban : Kami memilih teknologi untuk program ini yaitu dikarenakan,

1. Murah/ ekonomis
2. Teruji kekuatannya yaitu rumah tahap terhadap gempa.
3. Praktis dan cepat dikerjakan

4. Perumahan berbasis komunitas menggunakan teknologi RUSPIN sudah layak huni

Jawaban : Ya layak huni. Karena rumah sudah lulus uji indikator layak huni, yaitu pertama kekuatan rumah mempunyai konstruksi tahan gempa 7 SR, kedua pencahayaan dan sirkulasi udara bagus, ketiga rumah sudah type 36, ke empat aman, ke lima sanitasi dan rumah sudah memiliki jamban.

5. Perumahan mempunyai konstruksi yang kuat dan awet

Jawaban : Ya, karena konstruksi rumah yang kuat dan awet sudah teruji

6. Perumahan memenuhi rumah sehat

Jawaban : Sudah memenuhi. Karena rumah sudah lulus uji indikator layak huni, yaitu pertama kekuatan rumah mempunyai konstruksi tahan gempa 7 SR, kedua pencahayaan dan sirkulasi udara

bagus, ketiga rumah sudah type 36, ke empat aman, ke lima sanitasi dan rumah sudah memiliki jamban.

7. Lokasi perumahan aman dari banjir

Jawaban : Sudah aman, karena lokasi proyek jauh dari sungai.

c. Untuk mengetahui Desain Konstruksi Rumah Komunitas, kami mewawancarai Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.16**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama	: Saifulloh
Usia	: 47 Tahun
Pendidikan	: Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan	: Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal	: Kamis, 23 Juni 2022
Tempat	: Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4. 16 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi :

1. Perumahan berbasis komunitas layak huni

Jawaban : Kalau menurut kami layak huni dan nyaman.

2. Lokasi perumahan aman dari banjir

Jawaban : Untuk selama ini memang aman kalau untuk banjir, seumur hidup saya belum pernah ada bencana banjir.

- d. Untuk mengetahui Desain Konstruksi Rumah Komunitas, kami mewawancarai Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.17**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama : Winarto
Usia : 47 Tahun
Pendidikan : Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan : Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal : Kamis, 23 Juni 2022
Tempat : Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4. 17 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi:

1. Perumahan berbasis komunitas layak huni

Jawaban : Sangat layak sekali, untuk orang – orang seperti kita Masyarakat Berpenghasilan Rendah seperti ini ya sangat layak.

Alhamdulillah, punya rumah seperti ini sudah alhamdulillah sangat layak.

2. Lokasi perumahan aman dari banjir

Jawaban :Kalau masalah banjir tidak hanya perumahan bersemi,

Desa Paguyangan alhamdulillah sampai saat ini tidak pernah yang namanya bencana banjir, karena perumahan bersemi merupakan dataran tinggi jadi aman dari banjir.

4.1.5 Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

4.1.5.1 Berdasarkan dokumen arsip

Sesuai dengan Pasal 129 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Hal ini membawa implikasi pada kebijakan sosial, bahwa penanggulangan kemiskinan memerlukan langkah-langkah secara simultan, antara pengembang ekonomi, bimbingan sosial, dan pemenuhan rumah layak huni.

Pengadaan bantuan material pembangunan rumah baru dilaksanakan menggunakan metode swakelola yaitu pengadaan yang dilakukan secara mandiri oleh penerima bantuan sosial atau kelompok masyarakat (pokmas) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan selanjutnya diserahkan kepada penerima bantuan sosial. Pengadaan yang dilakukan adalah pengadaan material struktur (RUSPIN) dan material non struktur (Material Bangunan). Tahapan dari kegiatan pelaksanaan Bantuan Sosial (Bansos) Barang berupa Bantuan Material Pembangunan Rumah Baru (PB) terdiri dari beberapa kegiatan yaitu sebagai berikut :

1. Penyiapan Kelompok Masyarakat
 - a. Sosialisasi dan pembentukan kelompok Masyarakat (Pokmas) pelaksanaan swkelola yang bertindak sebagai penyelenggara swkelola;

- b. Penyelenggaraan Pelatihan (Pemasangan RUSPIN dan pengadaan atau pembelanjaan barang material)
2. Pembelanjaan, Penyerahan, dan Pelaksanaan Pengadaan Barang Bantuan Sosial (Bansos) Barang berupa bantuan Material Pembangunan Rumah Baru (PB) Swakelola
 - a. Dilaksanakan dalam rangka memperoleh penyedia Jasa (toko material dan penyedia ruspin) untuk mengadakan dan mendistribusikan material ke tiap - tiap calon penerima bantuan, dengan tahapan pokmas memilih 1 penyedia toko material dan ruspin untuk dilakukankontrak.
 - b. Pelaksanaan Penyaluran Barang/Material Bantuan Sosial (Bansos) Barang Berupa Bantuan Material Pembangunan Rumah Baru (PB)
Penyedia Jasa (toko material dan penyediaan ruspin) menyalurkan/mendistribusikan material ke lokasi penerima bantuan sesuai dengan kontrak baik volume maupun kualitas, sesuai waktu yang sudah ditentukan yang disaksikan oleh unsur Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Kabupaten, unsur KPB, Tenaga pendamping dan penerima bantuan RUSPIN
 - c. Pelaksanaan Pembangunan Rumah Baru (PB)
Tahap ini merupakan pelaksanaan pembangunan fisik rumah dilakukan oleh penerima bantuan dari kondisi 0% sampai dengan rumah terbangun 100% dan didampingi oleh Tenaga pendamping kegiatan. Bantuan material yang digunakan untuk pembangunan dengan menggunakan Teknologi Rumah Sistem Panel Instan (RUSPIN) sebagai sistem struktur.

Setelah bantuan turun, maka dilakukan pemasangan pondasi, pengukuran titik pondasi membentuk 9 siku titik pondasi dengan jarak antar pondasi 3,12 m. Kedalaman pondasi disesuaikan dengan tanah keras minimal 60 cm dan menggunakan batu kali campuran 1 : 5. Kemudian perakitan RUSPIN yaitu memasang komponene 1 dan 2 berada di posisi sudut dan panel – panel beton pracetak disambung dengan baut menggunakan long bolt 9”, ring plat lubang 12 mm dan luar 40 mm dikerjakan oleh 4 – 5 orang tenaga kerja dalam 3 – 4 hari.

Untuk pemasangan dinding dilakukan setelah perakitan panel RUSPIN menggunakan material bata ringan dan atap menggunakan baja ringan dan dapat diselesaikan dalam waktu 5 – 7 hari. Perumahan model panel RUSPIN dalam program ini membutuhkan waktu yang singkat yaitu 10 – 15 hari.

4.1.5.2 Berdasarkan hasil wawancara

Berikut adalah data dari hasil wawancara dengan ke-empat informan yang dilaksanakan pada tanggal 16 - 17 Juni 2022 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan pada tanggal 23 Juni 2022 di Perumahan Paguyangan Bersemi.

- a. Untuk mengetahui Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.18**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama	: Moh. Tolani S.IP, ST, MT
Usia	: 53 Tahun
Pendidikan	: Magister Teknik Sipil
Jabatan	: Kepala Bidang Perumahan Rakyat
Hari/Tanggal	: Kamis, 16 Juni 2022
Tempat	: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Brebes



Gambar 4. 18 Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kab. Brebes

(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Rakyat Kabupaten Brebes :

1. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Jawaban : Pelaksanaan pembangunan dilakukan oleh komunitas itu sendiri yang didampingi oleh tenaga fasilitator provinsi (tenaga ahli) baik fasilitator untuk lapangan maupun fasilitator untuk pemasangan RUSPIN.

2. Lama waktu pengerjaan pembangunan perumahan dengan teknologi RUSPIN

Jawaban : 3-4 hari pemasangan panel RUSPIN (dengan tenaga pekerja 4-5 orang), 5-7 pemasangan atap. Jadi total pengerjaannya 7 hari.

3. Mekanisme pengadaan pekerja

Jawaban : Pengadaan pekerja yaitu diambil dari anggota komunitas itu sendiri kemudian dalam pelaksana pengerjaannya didampingi oleh fasilitator provinsi (tenaga ahli).

4. Kebijakan pembiayaan lahan, upah pekerja, dan material dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR

Jawaban : Untuk biaya konstruksi panel RUSPIN dari pemerintah provinsi yaitu sebesar 35 juta. Sedangkan untuk material pendukung lainnya senilai Rp. 15.000.000.

5. Kendala proses pembangunan

Jawaban : Curah hujan yang tinggi. Masalah ini diantisipasi dengan pembuatan RUSPIN dilakukan ketika musim kemarau. Lokasi yang belum mempunyai jalan yang baik. Sehingga material yang dibawa dari provinsi ke tempat tujuan mengalami kendala. Jadi Kabupaten Brebes membuat tempat deposit/ tempat penyimpanan material sementara yang letaknya tidak jauh dari lokasi tujuan, jadi kendala bisa diatasi.

- b. Untuk mengetahui Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes. Sesuai dengan **gambar 4.19**.

Data narasumber Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Perumahan Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut :

Nama : Irfanuddin, S.HUT
Usia : 48 Tahun
Pendidikan : Sarjana Kehutanan (S.HUT)
Jabatan : Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya
Hari/Tanggal : Jum'at, 17 Juni 2022
Tempat : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Brebes



Gambar 4. 19 Wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kab. Brebes
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Kepala Seksi Perumahan Formal dan Swadaya Kabupaten Brebes :

1. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Jawaban : Jadi mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini yaitu, 1. Panel dipesan oleh pemerintah kepada penyedia panel yaitu Provinsi Jawa

Tengah. 2. Kemudian MBR diberikan edukasi bagaimana cara pemasangan panel oleh penyedia panel.

2. Lama waktu pengerjaan pembangunan perumahan dengan teknologi RUSPIN

Jawaban : Untuk menyusun struktur panelnya sendiri selama 1 hari, lalu dilanjutkan penyusunan atap beserta dinding 5 hari, kemudian 7 hari sudah menjadi rumah.

3. Mekanisme pengadaan pekerja

Jawaban : Untuk pengadaan pekerja terlatih disediakan oleh penyedia panel. Kemudian pekerja tambahan diambil oleh anggota komunitas itu sendiri.

4. Kebijakan pembiayaan lahan, upah pekerja, dan material dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR

Jawaban : Untuk Pembiayaan lahan dilakukan oleh MBR itu sendiri. Kemudian pekerja penyusunan dibiayai oleh Provinsi Jawa Tengah. Sedangkan material dari Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi material material lain yang tidak inti dibiayai oleh MBR itu sendiri.

5. Kendala proses pembangunan

Jawaban : Dalam pengadaan tanah adanya tarik ulur antar MBR yang menghambat proses pengerjaan.

- b. Untuk mengetahui Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.20**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama	: Saifulloh
Usia	: 47 Tahun
Pendidikan	: Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan	: Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal	: Kamis, 23 Juni 2022
Tempat	: Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4. 20 Wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Ketua Komunitas Paguyangan Bersemi :

1. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Jawaban : Pelaksanaannya untuk perumahan model panel RUSPIN per 1 unitnya membutuhkan waktu 10 – 15 hari dan sudah bisa ditempati, hanya tinggal perapian dan finishingnya yang agak lama tergantung pribadi masing – masing. Kemudian pengadaan pekerja kita ambil dari warga sekitar, dan untuk pengalaman 1 unit rumah kita gotong - royong dapat pelatihan 1 hari dari Brebes, selanjutnya kita jalan sendiri.

2. Lama waktu pengerjaan pembangunan perumahan dengan teknologi RUSPIN

Jawaban : Untuk sekarang dengan tenaga kerja 4-5 orang untuk 1 RUSPIN itu sudah bisah 1 hari jadi, dulu saat awal bisa 4 hari dan dengan pekerja 8-10 orang.

3. Mekanisme pengadaan pekerja

Jawaban : Untuk pengadaan pekerjanya kita swadaya, kemudian dari pemerintah juga ada tambahan tenaga padat karya per unit atau penerima itu mendapat Rp. 1.800.000 untuk 3 pekerja.

4. Kebijakan pembiayaan lahan, upah pekerja, dan material dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR

Jawaban :Kita swadaya, kemudian dari pemerintah juga ada tambahan tenaga padat karya per unit atau penerima itu mendapat Rp. 1.800.000 untuk 3 pekerja. Dengan asumsi 1 pekerja 6 hari kerja, per harinya mereka dibayar Rp.100.000 seperti standar tenaga kerja disini per hari Rp. 100.000

5. Kendala proses pembangunan

Jawaban :Kendalanya sebetulnya banayak, tetapi ya kembali lagi kita berusaha untuk menghadapi kendalanya. Seperti yang anada lihat, Alhamdulillah meskipun belum dikatakan 100% selesai tetapi tetap berjalan dan ada pergerakan.

- c. Untuk mengetahui Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas, kami mewawancarai Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi. Sesuai dengan **gambar 4.21**.

Data narasumber Komunitas Paguyangan Bersemi adalah sebagai berikut :

Nama : Winarto
Usia : 47 Tahun
Pendidikan : Sekolah Menengah Atas (SMA)
Jabatan : Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
Hari/Tanggal : Kamis, 23 Juni 2022
Tempat : Perumahan Paguyangan Bersemi



Gambar 4. 21 Wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Berikut adalah hasil wawancara dengan Sekretaris Komunitas Paguyangan Bersemi:

1. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Jawaban :Pelaksanaannya dari awal setelah proses tanah selesai, kemudian bantuan turun dan dilaksanakan peletakan pondasi. Pada tahap awal dilakukan pemasangan pondasi seluruhnya baru kemudian dipasang material yang lain secara bertahap

2. Lama waktu pengerjaan pembangunan perumahan dengan teknologi RUSPIN

Jawaban :Kalau panel RUSPIN rumah pertama karena belum berpengalaman bisa 4 – 5 hari, kemudian setelah rumah kedua, ketiga, seterusnya 3 – 4 hari. Sekarang sisanya paling 1 hari sudah selesai pemasangan panelnya atau rangkanya. Untuk bentuk jadi rumah sampai herbel dan atap dipasang dikerjakan 10 hari selesai.

3. Mekanisme pengadaan pekerja

Jawaban :Untuk pengadaan pekerja kita juga mendapat bantuan dari pemerintah itu padat karya untuk 3 orang pekerja sebesar 1.800.000, 1 orang mendapat 600.000. Jadi swadainya ada, untuk tenaga kerja penerimaan manfaat cari sendiri – sendiri kemudian pemerintah

membantu dengan cara padat karya, 1 penerima bantuan untuk 3 orang pekerja.

4. Kebijakan pembiayaan lahan, upah pekerja, dan material dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR

Jawaban :Yang pertama pembiayaan lahan, dengan cara membayar DP selanjutnya dengan cara dicicil dan tempo selama 2 tahun, untuk pengadaan pekerja dari swadaya dan dibantu oleh pemerintah melalui padat karya. Untuk bantuan material dari pemerintah sudah cukup komplit tetapi yang diluar bantuan kami beli sendiri untuk finishing rumah seperti cat dan lain-lain.

5. Kendala proses pembangunan

Jawaban :Kendalanya mungkin cuaca, karena yang harusnya pengerjaan dalam kurun waktu 10 hari sudah jadi rumah bisa mundur jadi 15 hari. Tetapi secara keseluruhan lancar.

4.2 Reduksi Data

Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting yang sesuai dengan topik penelitian, mencari tema dan polanya, pada akhirnya memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya (menurut Sugiyono, 2018:247-249).

Dalam penelitian ini reduksi data dilakukan pada saat peneliti mendapatkan data dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes dan hasil dari wawancara, kemudian penulis menyederhanakan data dengan mengambil data-data yang menunjang dalam pembahasan penelitian ini.

4.2.1 Reduksi Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

4.2.1.1 Berdasarkan hasil wawancara pada sub bab data 4.1.1.2, maka dapat diadakan reduksi data dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4. 1Reduksi Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

Pertanyaan	Jawaban Informan			
	Moh. Tolani S.IP, ST, MT (Informan pertama)	Irfanuddin, S.Hut (Informan kedua)	Saifulloh (Informan ketiga)	Winarto (Informan keempat)
1. Latar belakang dan konsep mekanisme program pembangunan rumah berbasis komunitas	Salah satunya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu untuk mengurangi backlog (ketidak pemilikan rumah), menjalankan peraturan pemerintah yang sesuai UU no. 1 tahun 2011	Program ini mempunyai latar belakang yaitu, Pemenuhan kebutuhan perumahan untuk MBR, untuk menurunkan angka <i>backlog</i> (ketidak pemilikan rumah), dan memiliki Konsep Mekanisme nya yaitu	Program ini merupakan umpan balik dari pemerintah, ada program pembangunan perumahan berbasis komunitas khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah.Kami sangat menyambut baik karena itu	Masyarakat yang berpenghasilan rendah kesulitan, ingin punya rumah. Dari situlah kita orang – orang yang belum punya rumah berkumpul membentuk sebuah komunitas mencari jalan keluar,

	yaitu agar masyarakat bisa mempunyai rumah yang layak huni dan sehat. Maka dari itu pemerintah membuat program ini.	pemberdayaan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Fasilitasi dan sinergi.	juga salah satu kebutuhan. Intinya, kita ingin mewujudkan sesuatu atau keinginan, Alhamdulillah dari perjalanan kami tahun 2019 sudah terealisasi pada tahun 2021.	bagaimana caranya bisa punya rumah dan ini buktinya sudah bisa terwujud.
2. Program pemerintah dalam mengurangi <i>backlog</i> (ketidak pemilikan rumah) berjalan secara efisien	Untuk sampel proyek yang berada pada Kecamatan Paguyangan, Kabupaten Brebes setelah melalui <i>BI checking</i> atau persyaratan yaitu terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial), sementara untuk proyek ini telah	Pemerintah hanya memfasilitasi jika untuk mengurangi backlognya adalah pada sisi stakeholder dan pada sistem pembiayaannya yaitu FLPP yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan hal ini yang banyak sekali mengurangi angka backlog kita.	Kalau yang kami rasakan disini sangat efisien, sangat bagus dan masyarakat pun menyambut dengan baik walaupun pada awalnya kita meragukan program ini.	Efisien sekali, intinya kita merasakan yang tadinya tidak terbayangkan kalau kita punya rumah, sekarang jadipunya rumah, itu salah satunya campuran tangan Pemerintah.

	terlaksana 30 rumah untuk 30 Kartu Keluarga. Jadi dikatakan efisien karena proyek ini sudah berhasil.			
3. Keberhasilan program ini dalam mengurangi backlog (ketidak pemilikan rumah) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)	Jadi dikatakan berhasil dalam mengurangi backlog betul karena sudah terbangun sekarang tahun 2022, pada tahun 2021 ada 21 unit rumah dan tahun 2022 ada 9 unit rumah. Bahkan bulan ini insyaallah kondisinya sudah 80% yang 9 unit rumah, yang 21 unit sudah dibangun pada	Sisi keberhasilan program ini kita bersinergi antara komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan penjual lahan tanah. Kalau dilihat dari keberhasilan ini sangat memotong mata rantai dari sistem FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)	Kalau untuk memenuhi semua saya yakin ya akan sangat sulit, karena backlog (ketidak pemilikan rumah) kita Dinperwaskim yang lebih tahu mungkin sangat banyak. Kalau hanya dikurangi 30 orang mungkin hanya beberapa persennya, tetapi minimal ini adalah satu langkah yang nyata dan positif. Tidak ada sesuatu yang	Besar sekali, kita dari program itu ditahun 2020 untuk 30 rumah dan dikerjakan secara bertahap, ditahun 2022 ini sebentar lagi selesai. Dikatakan sukses, tidak ada yang tertinggal.

	tahun 2021 dan fasilitas umum dan sosial sudah terakomodir oleh APBD atau dari kabupaten.	dan konsumen tetapi dalam proram ini saling mendukung satu sama lain sangatlah luar biasa, suatu momentum dalam rangka penuntasan pemenuhan angka backlog karena bergerak dari masyarakat.	besar tanpa dimulai dari yang kecil.	
4. Bantuan bentuk apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan	Tanah disediakan oleh komunitas, bahan bangunan dan struktur panel RUSPIN oleh pemerintah Provinsi Jawa Tengah senilai Rp. 35.000.000. Pemerintah Kabupaten membantu	Bantuan pemerintah yang pertama adalah dari sisi untuk perencanaan dalam rangka tanahnya yaitu sisi awal site plan. Memfasilitasi dan memngkomunikasikan antara pemilik tanah dengan komunitas. Yang kedua yaitu dari sisi	Kami menerima bantuan itu berupa material, untuk ongkos pekerja dan kelengkapan semuanya dari swadaya. Intinya itu material senilai Rp. 35.000.000 bentuknya material semua, kemudian dari Provinsi ada tambahan untuk tenaga	Bantuannya dalam bentuk material senilai 35.000.000 dalam bentuk material dan panel RUSPIN.

	<p>jambanisasi dan PSU termasuk jaringan listrik, jalan, drainase dan talud.</p>	<p>pembangunan kita fasilitasi juga model konstruksi dan bahan bangunannya kita akan bantu senilai Rp. 35.000.000 dalam bentuk material dari Pemerintah Provinsi sedangkan Pemerintah Kabupaten Brebes juga ikut andil dalam rangka kelengkapan terkait jamban, drainase, macadam jalan, talud dan jaringan listrik.</p>	<p>padat karya yaitu Rp. 1.800.000 dengan asumsi 3 orang pekerja, masing – masing pekerja mendapat bantuan dari pemerintah untuk 6 hari sebesar Rp. 600.000 itu sangat membantu. Dari pemerintah Kabupaten banyak sekali membantu, dari awal sudah difasilitasi karena kita tidak bisa langsung berkordinasi dengan pemerintah Provinsi. Pemerintah</p>	
--	--	--	---	--

			<p>daerah dalam hal ini Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Brebes yang awal memfasilitasi dan menganggarkan jalan, jamban, jaringan listrik baru, talud dan pengajuan sertifikat tanah.</p>	
--	--	--	--	--



Berdasarkan reduksi data dari keempat informan pada tabel diatas, kesimpulan konsep pembangunan rumah berbasis komunitas sebagai berikut :

1. Latar belakang dan konsep mekanisme program pembangunan rumah berbasis komunitas

Berawal dari masyarakat yang berpenghasilan rendah kesulitan ingin punya rumah kemudian berkumpul membentuk sebuah komunitas mencari jalan keluar, bagaimana caranya bisa punya rumah. Pemerintah membuat program ini sebagai upaya menjalankan peraturan pemerintah yang sesuai UU No. 1 Tahun 2011 yaitu agar masyarakat bisa mempunyai rumah yang layak huni dan sehat. Program ini merupakan pemenuhan kebutuhan perumahan salah satunya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu untuk mengurangi angka *backlog* (ketidak pemilikan rumah) yang memiliki konsep mekanismenya yaitu pemberdayaan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Fasilitasi dan sinergi.

2. Keberhasilan program pemerintah dalam mengurangi backlog (kepemilikan rumah)

Untuk percontohan atau sampel proyek yang berada pada Kecamatan Paguyangan, Kabupaten Brebes setelah melalui *BI checking* atau persyaratan yaitu terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial), sementara untuk proyek ini telah terlaksana 30 rumah untuk 30 Kartu Keluarga. Jadi dikatakan efisien karena proyek ini sudah berhasil. Sisi keberhasilan program ini yaitu bersinergi antara komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan penjual lahan tanah. Dilihat dari keberhasilan ini sangat memotong mata rantai dari sistem FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), sinerginya ada pengembang, perbankan dan konsumen tetapi dalam program ini saling mendukung satu sama lain, merupakan suatu momentum dalam rangka penuntasan pemenuhan angka backlog karena bergerak dari masyarakat. Jadi dikatakan berhasil dalam mengurangi backlog karena sudah terbangun sekarang tahun 2022, pada tahun 2021 ada 21 unit rumah dan tahun 2022 ada 9 unit rumah, kondisinya sudah 80% yang 9

unit rumah dan fasilitas umum dan sosial sudah terakomodir oleh APBD atau dari kabupaten.

3. Bantuan bentuk apa yang diterima komunitas dari pemerintah guna menunjang proses pembangunan perumahan

Bantuan pemerintah yang pertama adalah dari sisi untuk perencanaan dalam rangka tanahnya yaitu sisi awal site plan. Memfasilitasi dan mengkomunikasikan antara pemilik tanah dengan komunitas. Yang kedua yaitu dari sisi pembangunan Pemerintah Provinsi memfasilitasi model konstruksi dan bahan bangunan senilai Rp. 35.000.000 dalam bentuk material dan tambahan untuk tenaga padat karya sebesar Rp. 1.800.000 dengan asumsi 3 orang pekerja, masing – masing pekerja mendapat bantuan dari pemerintah untuk 6 hari sebesar Rp. 600.000 sedangkan Pemerintah Kabupaten Brebes berupa kelengkapan terkait membantu jambanisasi dan PSU termasuk jaringan listrik, drainase, macam jalan, talud dan pengajuan sertifikat tanah. Untuk tanah disediakan oleh komunitas kelengkapan lainnya dari Swadaya.

- 4.2.1.2 Berdasarkan hasil data arsip pada sub bab data 4.1.1.1, maka dapat diadakan reduksi data sebagai berikut :

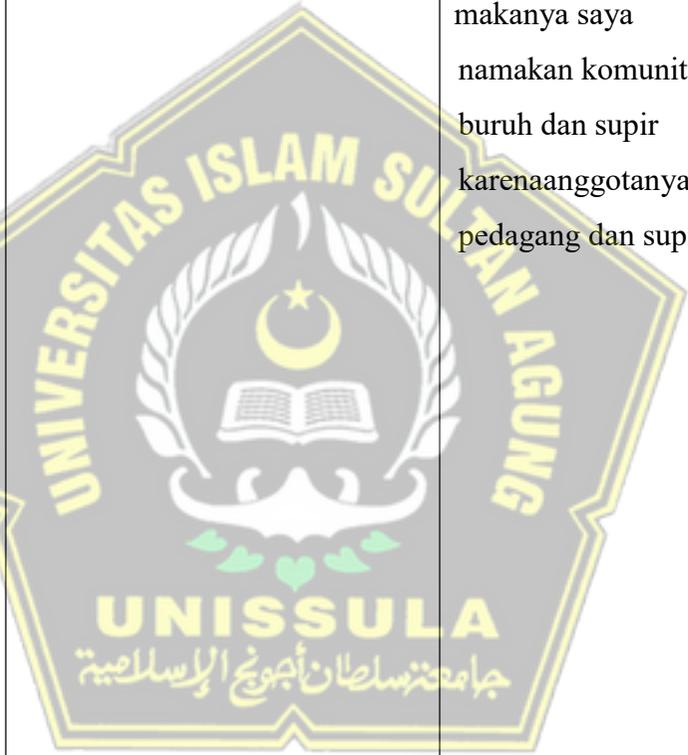
Pemenuhan kebutuhan perumahan swadaya bagi MBR menjadi prioritas karena faktor ekonomi dan kurang keberuntungan sehingga belum memiliki rumah, oleh karena itu menjadi angka penyumbang dalam angka backlog kepemilikan rumah. Dalam rangka mewujudkan pembangunan dan kepemilikan rumah bagi MBR maka pemerintah mewujudkan pembangunan rumah bagi MBR yaitu fasilitasi kemudahan dalam pembangunan. Dan peran serta masyarakat atau komunitas adalah keterlibatan dalam proses perolehan tanah atas tanah atau kavling.

4.2.2 Reduksi Data Mekanisme Pembentukan Komunitas

- 4.2.2.1 Berdasarkan hasil wawancara pada sub bab data 4.1.2.2, maka dapat diadakan reduksi data dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4. 2Reduksi Data Mekanisme Pembentukan Komunitas

Pertanyaan	Jawaban Informan			
	Moh. Tolani S.IP, ST, MT (Informan pertama)	Irfanuddin, S.Hut (Informan kedua)	Saifulloh (Informan ketiga)	Winarto (Informan keempat)
1. Awal mula komunitas atau paguyuban masyarakat terbentuk	Pada akhir 2019 adanya program rumah berbasis komunitas kita Melakukan sosialisasi yang dilaksanakan di Kabupaten Brebes yaitu di Dinas Pendidikan. Saat awal pesertanya baik dari komunitas – komunitas yang ada dibrebes ada yang sehari – hari mata pencahariannya sebagai penjahit, supir angkot, pedagang kaki lima, usaha kelontong kecil – kecilan, jadi komunitas itu dibentuk minimal 20 orang dan kita sudah sosialisai di 3	Awal mulanya berangkat dari satu kepentingan yaitu kepentingan memiliki rumah, tanpa adanya ide dasar kepentingan ingin memiliki rumah itu mereka tidak bisa. Kemudian kedua yaitu kekompakan dan yang ketiga adalah keswadayaan, karena dalam membeli tanah itu dari swadaya harus di motivasi nah ini adalah peran penting motivasi kepada mereka itu yang sangat berat	Awal terbentuknya ini dari kesamaan nasib, intinya sama – sama belum punya rumah dan mereka juga punya suatu keinginan memiliki rumah. Masa seumur hidup mau ikut orang tua atau mertua, maka kita bangkitkan semangat mereka. Dengan semangat dan stimulan itu mereka akhirnya berusaha. Kebetulan waktu itu yang saya kumpulkan hanya dilingkungan kami jadi ada sekitar 5 RT dan	Awal mula dari rasa satu kesamaan nasib yang belum mempunyai rumah, sehingga kita berdiskusi bagaimana solusinya kita bisa punya rumah.

	<p>wilayah, yaitu wilayah utara ada di Desa Pagejungan, wilayah tengah ada di Kecamatan Bulakamba, wilayah selatan ada di Kecamatan Paguyangan. Prosesnya ketika mereka sudah terbentuk 20 orang maka mereka mencari legalitas, legalitasnya diketahui oleh RT, RW ataupun nanti diserahkan ke Kepala Desa dan diketahui oleh Camat. Dengan progress terbentuk komunitas maka legalitas itu kita selaku Dinperwaskim memfasilitasi kepada Pemerintah Provinsi, karena yang punya RUSPIN Panel itu ada di Provinsi.</p>		<p>kebetulan juga mereka bekerja sebagai pedangan dan supir, makanya saya namakan komunitas pedagang, buruh dan supir karena anggotanya kebanyakan pedagang dan supir.</p>	
2. Batasan	Maksudnya dibatasi itu jumlah	Batasannya untuk	Sebetulnya kami tidak ada	Jelas ada, komunitas

<p>kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)</p>	<p>anggotanya minimal 20 orang, karena dihamparan rumah tapak ada batasannya minimal 20 yang masuk DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial). Kebetulan di Paguyangan ini proses mendapatkan tanah tidak melalui perbankan, itu lebih bagus lagi karena disitu ada tokoh masyarakat yang dikiranya rela untuk sedikit bersodaqoh harga tanahnya dibeli dengan harga terjangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).</p>	<p>pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah yang pertama mereka penghasilannya dibawah UMR buktinya secara administrasi dipemerintahan itu namanya ID DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial) ini indikatornya, yang kedua mereka harus belum memiliki rumah atau tempat tinggal. Dari kedua batasan tersebut merupakan satu kepentingan dan satu keinginan, kalau jumlah dalam satu hamparan minimal 20 orang.</p>	<p>batasan untuk anggotanya, tetapi yang membatasi itu dari kebijakan pemerintah sendiri, karena yang dapat menerima bantuan ini mereka yang terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial) dan banyak yang diluar dari data DTKS mereka ingin bergabung tetapi bukan kita yang tidak mau atau menolak, memang peraturannya seperti itu. Kita harus patuh dan taat peraturan, makanya dari dulu itu anggota kami lebih dari 40 orang yang terdaftar tetapi tidak saya masukan karena sudah jelas</p>	<p>Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ada batasannya, tidak semua orang bisa membeli tanah dalam program ini. Jadi yang betul – betul berpenghasilan rendah, salah satunya adalah yang terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial) itu syarat utama, karena harus ada datanya di DTKS baru bisa bergabung, kalau tidak ya</p>
--	--	---	---	---

			bisa dipastikan tidak bisa masuk.	tidak bisa, itu pun masih kita saring.
3. Mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas MBR?	Kita melakukan sosialisasi terkait dengan program rumah berbasis komunitas, setelah kita melaksanakan sosialisasi banyak yang membentuk paguyuban atau komunitas maka kita datang kesana termasuk kaitannya dengan status tanahnya disana yaitu zona kuning. Karena untuk kepentingan umum untuk program pemerintah dalam mengurangi backlog alhamdulillah bisa berjalan.	Awal kita sosialisasi penjangkaran bagaimana membuat suatu komunitas dan menjanging siapa saja yang ingin memiliki rumah berbasis komunitas. Kita harus aktif ke mereka, baru mereka membentuk suatu komunitas. Tahap awal sosialisasi pada 5 Oktober tahun 2019 kemudian mulai pembangunan itu tahun 2020/2021 membutuhkan waktu yang sangat panjang tidak bisa instan karena pemeblian tanah prosesnya panjang. Jadi yang pertama sosialisasi, kemudian	Awalnya kita melakukan pendekatan keliling dari rumah ke rumah, saya tau betul siapa – siapa yang pada saat itu belum punya rumah. Karena saya asli orang sini jadi dari ujung utara sampai ujung selatan saya tau semua, tapi yang utama kita ambil yang terdekat terlebih dahulu. Kita datangi mereka, kasih pengertian dan saat mengumpulkan sekitar 40 orang tersebut membutuhkan waktu sekitar 1 bulan karena aktivitas bekerja. Alhamdulillah	Ya, pertama kita jelaskan, kita berkumpul dan bermusyawarah bahwa rumah ini modelnya adalah RUSPIN, kemudian mendapat bantuan dari pemerintah dengan syarat kita sudah punya tanah dan kita harus punya swadaya atau mampu swadaya, itu yang utama. Tetapi bagaimana caranya swadaya itu kita tekan agar kita mampu, karena kita benar – benar masyarakat berpenghasilan

		<p>pembentukan kelompok atau komunitas sampai tahap pembangunan semua dilakukan secara bertahap.</p>	<p>mereka tertarik, kemudian menghubungi ke Dinas pada saat itu bahwa komunitas sudah siap barangkali akan diadakan sosialisasi lebih jelas ke warga, kemudian beliau – beliau mengagendakan sekitar 2 bulan setelah saya ke Brebes. Kemudian kami membuat undangan, kami mengundang 40 orang dan Alhamdulillah yang hadir 38 orang berawal dari situ. Dulu saya ditemani teman 1 orang ke Brebes, kemudian setelah kita berkumpul dan dirasa sudah cukup sayang menghubungi lagi ke</p>	<p>rendah, seperti supir kendaraan umum kadang berangkat, kadang juga tidak.</p>
--	--	--	--	--

			<p>Dinas kemudian datang ke sini dan mereka menyampaikan program pemerintah tersebut, sebagian besar dari masyarakat menyambut baik karena keinginan mereka sama yaitu keinginan punya rumah.</p>	
4. Sistematika pembentukan struktur organisasi	-		<p>Struktur organisasi waktu itu kita hanya menunjuk salah satu orang karena kebetulan saya yang pertama dalam kepengurusan ini jadi saya yang ditunjuk sebagai ketua.</p>	<p>Ya, setelah kita kumpul dan musyawarah terkait kepengurusan. Ketuanya yaitu bapak Saefulloh, dia merupakan penggagas pertama dengan saya selaku penanggung jawab tanah disini, yang bernegosiasi dengan pemilik tanah yang awal mula harga tanahnya</p>

				70.000.0000 – 80.000.000 menjadi 46.000.000. Kita susun kepengurusan supaya nanti tidak kacau dalam pelaksanaan, ada ketua, sekretaris, bendahara dan dalam pelaksanaan ada seksi yang bertanggung jawab.
5. Kendala yang ditemui pada saat proses pembentukan komunitas	-		Kendalanya banyak sekali, karena kita kan berhubungan dengan banyak orang. Intinya kita harus sabar dalam menghadapinya, Alhamdulillah dari Dinas kemarin dibantu. Mereka banyak sekali membantu dalam arti ketika kami ada	Secara garis besar tidak ada kendala, berjalan lancar. Karena saat kita kumpul 30 orang itu sudah satu rasa ingin mempunyai rumah. Jadi itu kuncinya, sehingga lancar tidak ada kendala.

			<p>kesulitan yang sudah tidak mampu menjawab maka kami datangkan beliau - beliau ini dan belaiupun bersedia dan menjelaskan. Karena pernah hampir gagal beberapa orang anggota kami yang sudah mengajukan dan namanya sudah keluar kemudian tidak jadi, dan saya sampaikan ke Kepala Dinasnya kemudian beliau hadir ke Paguyangan untuk menjelaskan dan memberikan semangat lagi. Alhamdulillah sedikit demi sedikit masalah sudah bisa dilewati.</p>	
--	--	---	---	--

Berdasarkan reduksi data dari keempat informan pada tabel diatas, kesimpulan mekanisme pembentukan komunitas sebagai berikut :

1. Awal mula komunitas atau paguyuban masyarakat terbentuk

Awal mula berangkat dari satu kepentingan yaitu kepentingan ingin memiliki rumah, tanpa adanya ide dasar kepentingan ingin memiliki rumah itu mereka tidak bisa. Kemudian kedua yaitu kekompakan dan yang ketiga adalah keswadayaan, karena dalam membeli tanah itu dari swadaya. Pemerintah Kabupaten Brebes mengadakan sosialisasi kepada masyarakat MBR yang berada pada di Kec. Paguyangan pada akhir tahun 2019. Kemudian masyarakat tertarik dengan program pemerintah tersebut dan dibuat lah komunitas MBR Kec.Paguyangan yang terdiri dari minimal 20 orang yang sudah mempunyai DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial). Kebetulan sebagian besar dari komunitas tersebut bekerja sebagai pedagang, buruh dan supir, maka dari itu dinamakan komunitas pedagang, buruh dan supir.

2. Batasan kriteria dalam pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Batasan kriteria untuk pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah yang pertama mereka penghasilannya dibawah UMR buktinya secara administrasi dipemerintahan yaitu ID DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial), yang kedua mereka harus belum memiliki rumah atau tempat tinggal. Dari kedua batasan tersebut merupakan satu kepentingan dan satu keinginan. Maksud dari dibatasi yaitu jumlah anggotanya minimal 20 orang, karena di hamparan rumah tapak ada batasannya minimal 20 yang masuk DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial).

3. Mekanisme dalam menyampaikan program perumahan berbasis komunitas ini kepada komunitas MBR

Pemerintah Kabupaten Brebes menyampaikan program perumahan berbasis komunitas dengan melakukan sosialisasi yang bertujuan untuk menjangring orang orang yang ingin mengikuti program ini. Setelah melakukan sosialisasi, masyarakat yang sudah memenuhi kriteria untuk

mendapatkan program ini membentuk suatu komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kemudian pemerintah datang kelokasi yang akan didirikan perumahan untuk melakukan pengecekan status tanah. Untuk status tanah dilokasi yaitu zona kuning sehingga bisa dilakukan pengerjaan. Tahap awal sosialisasi pada 5 Oktober tahun 2019 kemudian pembangunan dimulai pada tahun 2020/2021 dan dilakukan secara bertahap.

4. Sistematika pembentukan struktur organisasi

Setelah pembentukan komunitas maka tahap selanjutnya yaitu musyawarah terkait kepengurusan. Struktur organisasi pada saat itu hanya menunjuk salah satu orang karena kebetulan merupakan penggagas pertama dalam kepengurusan ini adalah Bapak Saifulloh maka ditunjuk sebagai ketua. Pembentukan struktur organisasi ini supaya nanti tidak kacau dalam pelaksanaan, meliputi ketua, sekretaris, bendahara dan dalam pelaksanaan ada seksi yang bertanggung jawab. Secara garis besar berjalan dengan lancar, tetapi tidak menutup kemungkinan tidak ada kendala. Kendala yang pernah ditemui yaitu hampir gagal beberapa orang anggotayang sudah mengajukan dan namanya sudah keluar kemudian tidak jadi, dan haldisampaikan kepada Pemerintah Kabupaten khususnya Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Pemerintah Kabupaten sebagai fasilitator komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam arti membantu ketika komunitas ada kesulitan atau kendala yang ditemui yang sudah tidak kmampu diselesaikan sendiri dan perlahan kedala tersebut dapat dilalui.

4.2.2.2 Berdasarkan hasil data arsip pada sub bab data 4.1.2.1, maka dapat diadakan reduksi data sebagai berikut :

Kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mengakses dukungan fasilitas khususnya bantuan untuk perumahan bagi MBR masih sangat rendah, sehingga perlu Pengelolaan, fasilitasi, sinergitas dan koordinasi antara masyarakat (*comunitas*) dalam rangka mendukung

fasilitasi model pembiayaan perumahan bagi MBR oleh karena itu pemerintah memberikan sosialisasi kepada MBR paguyangan untuk membuat komunitas. Anggota komunitas harus memenuhi persyaratan untuk bisa mendapatkan fasilitas dari pemerintah. Dari situlah komunitas itu terbentuk.

4.2.3 Reduksi Data Mekanisme Pengadaan Tanah

4.2.3.1 Berdasarkan hasil wawancara pada sub bab data 4.1.3.2, maka dapat diadakan reduksi data dalam tabel sebagai berikut :



Tabel 4. 3Reduksi Data Mekanisme Pengadaan Tanah

Pertanyaan	Jawaban Informan			
	Moh. Tolani S.IP, ST, MT (Informan pertama)	Irfanuddin, S.Hut (Informan kedua)	Saifulloh (Informan ketiga)	Winarto (Informan keempat)
1. Program “ tuku lemah olah umah ”	Program “ tuku lemah olah umah ” adalah program pemerintah Jawa Tengah yang memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang secara ekonomi belum tercukupi.	Program “tuku lemah olah umah” pertama kali dicetuskan oleh Gubernur Jawa Tengah dalam rangka dengan tujuan untuk menurunkan angka kemiskinan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang belum memiliki rumah.	-	-
2. Masyarakat terbantu dengan adanya program “ tuku lemah olah umah ”	Dengan adanya program ini masyarakat sangat terbantu. Maka dari itu dilihat dari antusiasme masyarakat maka pemerintah Kab. Brebes akan mengembangkan lagi program	Dengan adanya program ini masyarakat merasa sangat terbantu, karena program ini memudahkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memiliki rumah.	-	-

	ini di lain daerah yang berada di Kab. Brebes.			
3. Mekanisme pengadaan tanah	Mekanisme pengadaan tanah didalam program ini yaitu pembayaran tanah dibayarkan langsung dengan si penjual tanah tanpa perantara bank, dengan merode pembayaran tanahnya dicicil selama 2 tahun.	Mekanisme pengadaan tanah yang pertama adalah tanah dibeli oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah terlebih dahulu yang kemudian akan dibangun rumah oleh pemerintah tanpa dipungut biaya. Sehingga MBR hanya membayar tanahnya saja yang tentunya memiliki dana yang sangat ekonomis.	Pengadaan tanah diadakan sebelum komunitas itu berdiri tanah kavlingsudah dipetak – petak terlebih dahulu. Tanah berukuran 8 x 14 m dengan harga awal Rp. 75.000.000 – Rp. 80.000.000. kemudian dilakukan negoisasi antar MBR dengan penjual tanah dan harga tanah menjadi Rp. 46.000.000	Penjual tanah adalah orang yang mempunyai jiwa sosial yang tinggi sehingga pengadaan tanahnya yang tadinya harus dibayar lunas terlebih dahulu sebelum rumah jadi akan tetapi diganti dengan menjadi dibayar dengan tempo waktu.
4. Bagaimana kebijakan pengelolaan lahan dalam pembangunan perumahan berbasis	Kebijakan pengelolaan lahan nya yaitu menurut UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, bahwa pemerintah wajib untuk membantu Masyarakat	Tanah dibeli terlebih dahulu 1 hamparan oleh komunitas. Kemudian 1 hamparan itu diambil untuk RTH (ruang terbuka hijau) untuk jalan,selokan dan lainnya	-	-

komunitas	Berpenghasilan Rendah untuk mendapatkan rumah yang layak sehat. Kemudian pengelolaannya adalah setelah komunitas itu terbangun, kemudian rumah ini dibangun menggunakan konstruksi RUSPIN yang pekerjanya itu sendiri adalah komunitas ini yang dilatih oleh pemerintah untuk bisa membangun RUSPIN.	setelah itu akan dibantu pembangunan septi tank oleh pemerintah Kab. Brebes. Pembagian tanah dilakukan oleh komunitas dengan sistem diundi.		
5. Bagaimana sistem pembiayaan tanah	Sistme pembayaran tanahnya langsung dengan si penjual tanah tanpa perantara bank yang kemudian sistem pembayaran tanahnya dicicil selama 2 tahun.	Untuk sistem pembiayaan tanah dalam program ini tidak melalui bank. Karena melihat dari riwayat MBR paguyangan yang takutnya jika sistem pembayarannya melalui	Sistem pembayaran tanahnya yaitu pembayaran tanah dilakukan langsung dengan si pemilik/penjual tanah tanpa ada perantara bank. Pembayaran diangsur selama	Sistem pembayaran tanahnya yaitu penerima bantuan/MBR membayar DP terlebih dahulu kepada si penjual tanah tanpa adanya perantara bank kemudian untuk pembayaran

		bank justru akan membebani MBR untuk membeli rumah dalam program pemerintah ini.	2 tahun tanpa ditentukan nominal setiap bulannya.	selanjutnya dilakukan angsuran selama 2 tahun
6. Kendala proses pembiayaan tanah	-	-	Kendala proses pembayaran karena tidak semua MBR memiliki keadaan ekonomi yang sama sehingga itu menjadi salah satu faktor penghambatnya.	Tidak ada kendala, karena dari awal sudah menyepakati untuk membayar DP terlebih dahulu kemudian dicicil dan selanjutnya berjalan lancar.



Berdasarkan reduksi data dari keempat informan pada tabel diatas, kesimpulan mekanisme pengadaan tanah sebagai berikut :

1. Pembelian Tanah

Tanah dibeli oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah terlebih dahulu yang kemudian akan dibangun rumah oleh pemerintah tanpa dipungut biaya. Sehingga MBR hanya membayar tanahnya saja yang tentunya sangat membantu meringankan masyarakat MBR.

2. Sistem Pembiayaan Tanah

Tanah berukuran 6,5 x 9 m dengan harga awal Rp. 75.000.000 – Rp. 80.000.000 yang kemudian dilakukan negosiasi antar komunitas MBR dengan penjual tanah dan harga tanah menjadi Rp. 46.000.000. Pembayaran tanah dilakukan langsung dengan pemilik/ penjual tanah tanpa adanya perantara bank. Pembayaran tanah di angsur selama 2 tahun. Setelah pembelian tanah sudah dilakukan oleh MBR, kemudian pemerintah akan memberikan bantuan rumah senilai Rp. 35.000.000 tanpa dipungut biaya. Sehingga MBR hanya membayar tanahnya saja, oleh karena itu program ini disebut dengan “**tuku lemah olah umah**”.

Berdasarkan hasil data arsip pada sub bab data 4.1.3.1, maka dapat diadakan reduksi data sebagai berikut :

Prinsip pengelolaan perumahan swadaya bagi MBR adalah memberikan kemudahan, fasilitasi bimbingan, pembangunan sesuai aturan dan pembangunan perumahan. Oleh karena itu pemerintah membuat program “tuku lemah olah umah” yang relevan dalam membantu kebutuhan rumah bagi MBR. Sistem dari “tuku lemah olah umah” ini yaitu komunitas MBR membeli tanah kavling terlebih dahulu seharga Rp. 46.000.000 kemudian pemerintah akan memberikan bantuan rumah sebesar Rp. 35.000.000.

4.2.4 Reduksi Data Design Konstruksi Rumah Komunitas

4.2.4.1 Berdasarkan hasil wawancara pada sub bab data 4.1.4.2, maka dapat diadakan reduksi data dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4. 4Reduksi Data Desain Konstruksi Rumah Komunitas

Pertanyaan	Jawaban Informan			
	Moh. Tolani S.IP, ST, MT (Informan pertama)	Irfanuddin, S.Hut (Informan kedua)	Saifulloh (Informan ketiga)	Winarto (Informan keempat)
1. Design konstruksi rumah berbasis komunitas	Design konstruksi RUSPIN memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut. RUSPIN sudah memiliki kelebihan yaitu tahan terhadap gempa. RUSPIN juga mempunyai kelebihan dalam pengerjaannya yaitu praktis dan efisien. Untuk atap rumah nya menggunakan atap baja ringan. Rumah dalam progam ini memiliki type 36 dengan luas tanah masing masing rumah 6 x 14 m.	RUSPIN memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut. RSUPIN menggunakan pondasi umpak dan ankur untuk mengait antar pondasinya. RUSPIN memiliki keunggulan yaitu rumah yang tahan terhadap gempa, praktis dan efisein. Atap rumah ini menggunakan baja ringan	-	-

	RUSPIN ini dibangun oleh pekerja yang sudah ahli/ berpengalaman dengan waktu pengerjaan kurang lebih 1 minggu setiap rumahnya.			
2. Pondasi perumahan berbasis komunitas	Pondasi dalam perumahan ini menggunakan pondasi tipe umpak dan angkur untuk mengait antar pondasinya.	Yang digunakan dalam pembangunan perumahan ini yaitu menggunakan pondasi Umpak	-	-
3. Alasan menggunakan RUSPIN dalam pembangunan perumahan.	Karena RUSPIN memiliki beberapa manfaat, diantaranya yaitu, efisien, tidak membutuhkan luas tanah yang cukup besar, tahan gempa, lebih efektif, pelaksanaan pembuatan rumah mudah dan singkat sehingga tidak membebani MBR.	Karena RUSPIN memiliki beberapa manfaat diantaranya yaitu, murah dan ekonomis, teruji kekuatannya yaitu rumah tahan terhadap gempa, praktis dan cepat dikerjakan.		
4. Perumahan	Sudah layak huni dikarenakan	Sudah layak huni dikarenakan	Sudah layak huni dan	Sangat layak.

berbasis komunitas menggunakan teknologi RUSPIN sudah layak huni	sudah memenuhi persyaratan PERMEN PU no. 1 tahun 2017 yaitu, strukturnya bagus, keluasan sudah sepadan yaitu dibuktikan dengan type rumah 36, cahaya yang masuk tercukupi, sehat karena sudah memiliki jamban dan memiliki sirkulasi udara yang baik.	sudah lulus uji indicator layak huni, yaitu kekuatan rumah mempunyai konstruksi tahan gempa 7 SR, pencahayaan dan sirkulasi udara bagus, rumah sudah type 36,aman dan sanitasi rumah sudah memiliki jamban.	nyaman.	
5. Perumahan memenuhi syarat rumah sehat	Sudah memenuhi karena sesuai dengan persyaratan PERMEN PU no.1 tahun 2017 yaitu, strukturnya bagus, keluasan sudah sepadan yaitu dibuktikan dengan type 36, cahaya yang masuk tercukupi, sehat karena sudah memiliki jamban dan memiliki sirkulasi udara yang baik.	Sudah layak huni dikarenakan sudah lulus uji indicator layak huni, yaitu kekuatan rumah mempunyai konstruksi tahan gempa 7 SR, pencahayaan dan sirkulasi udara bagus, rumah sudah type 36,aman dan sanitasi rumah sudah memiliki jamban.	-	-

<p>6. Perumahan aman dari banjir</p>	<p>Perumahan ini sudah aman dari banjir karena sudah dilakukan kajian oleh dipurwaskim, dan sudah berkoordinasi dengan kepala desa yang sesuai dengan rencana tata ruang di PERDA No. 13 tahun 2019, bahwa lokasi tersebut sudah bebas banjir.</p>	<p>Perumahan aman dari banjir karena lokasinya jauh dari sungai.</p>	<p>Perumahan aman dari banjir karena di lokasi perumahan tersebut belum pernah terjadi banjir.</p>	<p>Perumahan aman dari banjir karena perumahan bersemi, paguyangan berada di dataran tinggi sehingga lokasi tersebut aman dari banjir.</p>
--------------------------------------	--	--	--	--



Berdasarkan reduksi data dari keempat informan pada tabel diatas, kesimpulan desain konstruksi RUSPIN sebagai berikut :

1. Desain Konstruksi RUSPIN

Desain konstruksi RUSPIN memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut. Konstruksi RUSPIN juga memiliki 2 struktur komponen. Yaitu komponen 1 dan komponen 2 yang memiliki berat masing Masing – masing kurang dari 60 kg dan memiliki mutu beton 20.75 Mpa atau setara dengan k – 250, memiliki baja tulangan utama diameter 8 mm dan baja tulangan sengkang 6 mm dengan menggunakan sambungan kering mur abut dan ring plat. Untuk perumahan berbasis komunitas memiliki pondasi umpak, atap rumah menggunakan baja ringan, dan rumah dirancang dengan type 36.

2. Keunggulan RUSPIN

RUSPIN sendiri memiliki keunggulan diantaranya yaitu, pengerjaan yang praktis dan efisien, tidak membutuhkan luas tanah yang cukup besar, konstruksi rumah sudah tahan gempa hingga 9 SR, mempersingkat waktu, tenaga kerja, dan material, sehingga pembangunan rumah ini tidak membebani MBR.

3. Perumahan memenuhi syarat rumah sehat

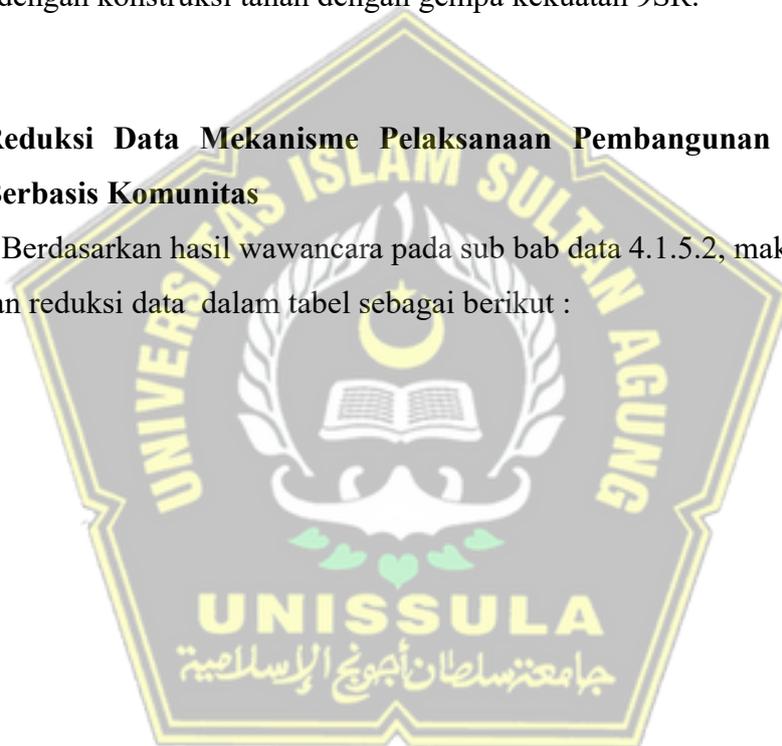
Perumahan berbasis komunitas ini sudah memenuhi syarat rumah sehat karena didalam rumah sudah sangat tercukupi pencahayaan dari sinar matahari, rumah ini memiliki kualitas udara yang baik. Perumahan berbasis komunitas di Paguyangan ini terletak pada dataran tinggi yang tentu saja memiliki kualitas udara yang baik. Selanjutnya penggunaan ventilasi pada perumahan ini cukup dapat menghasilkan sirkulasi udara yang baik. Dan tersedia nya jambanisasi di setiap rumahnya. Perumahan berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini tentunya sudah aman dan terbebas dari banjir.

4.2.4.2 Berdasarkan hasil data arsip pada sub bab data 4.1.4.1, maka dapat diadakan reduksi data sebagai berikut :

Teknologi tepat guna dalam pembangunan perumahan khususnya yang menghemat sumber daya alam, waktu dan tenaga kerja sangat dibutuhkan oleh pemerintah saat ini dalam program fasilitasi pembangunan rumah untuk MBR. Oleh karena itu pemerintah menggunakan teknologi konstruksi RUSPIN atau Rumah Unggul Sistem Panel Instan. Konstruksi ini mempunyai kelebihan antara lain, mempersingkat waktu, membutuhkan sedikit tenaga kerja, tidak membutuhkan banyak material, dan secara standar pengujian sudah teruji dibuktikan dengan konstruksi tahan dengan gempa kekuatan 9SR.

4.2.5 Reduksi Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

4.2.5.1 Berdasarkan hasil wawancara pada sub bab data 4.1.5.2, maka dapat diadakan reduksi data dalam tabel sebagai berikut :



Tabel 4. 5 Reduksi Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

Pertanyaan	Jawaban Informan			
	Moh. Tolani S.IP, ST, MT (Informan pertama)	Irfanuddin, S.Hut (Informan kedua)	Saifulloh (Informan ketiga)	Winarto (Informan keempat)
1. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)	Pelaksanaan pembangunan dilakukan oleh komunitas itu sendiri yang didampingi oleh tenaga fasilitator provinsi (tenaga ahli) baik fasilitator untuk lapangan maupun fasilitator untuk pemasangan RUSPIN.	Jadi mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini yaitu, Panel dipesan oleh pemerintah kepada penyedia panel yaitu Provinsi Jawa Tengah. Kemudian MBR diberikan edukasi bagaimana cara pemasangan panel oleh penyedia panel.	Pelaksanaannya untuk perumahan model panel RUSPIN per 1 unitnya membutuhkan waktu 10 – 15 hari dan sudah bisa ditempati, hanya tinggal perapian dan finishingnya yang agak lama tergantung pribadi masing – masing. Kemudian pengadaan pekerja kita ambil dari warga sekitar, dan untuk pengalaman 1 unit rumah kita gotong - royong dapat pelatihan 1 hari dari Brebes, selanjutnya kita jalan	Pelaksanaannya dari awal setelah proses tanah selesai, kemudian bantuan turun dan dilaksanakan peletakan pondasi. Pada tahap awal dilakukan pemasangan pondasi seluruhnya baru kemudian dipasang material yang lain secara bertahap.

			sendiri.	
2. Lama waktu pengerjaan pembangunan perumahan dengan teknologi RUSPIN	3-4 hari pemasangan panel RUSPIN (dengan tenaga pekerja 4-5 orang), 5-7 pemasangan atap. Jadi total pengerjaannya 7 hari.	Untuk menyusun struktur panelnya sendiri selama 1 hari, lalu dilanjutkan penyusunan atap beserta dinding 5 hari, kemudian 7 hari sudah menjadi rumah.	Untuk sekarang dengan tenaga kerja 4-5 orang untuk 1 RUSPIN itu sudah bisa 1 hari jadi, dulu saat awal bisa 4 hari dan dengan pekerja 8-10 orang.	Kalau panel RUSPIN rumah pertama karena belum berpengalaman bisa 4 – 5 hari, kemudian setelah rumah kedua, ketiga, seterusnya 3 – 4 hari. Sekarang sisanya paling 1 hari sudah selesai pemasangan panelnya atau rangkanya. Untuk bentuk jadi rumah sampai herbel dan atap dipasang dikerjakan 10 hari selesai.
3. Mekanisme Pengadaan Pekerja	Pengadaan pekerja yaitu diambil dari anggota komunitas itu sendiri kemudian dalam pelaksana pengerjaannya didampingi oleh fasilitator provinsi (tenaga ahli).	Untuk pengadaan pekerja terlatih disediakan oleh penyedia panel. Kemudian pekerja tambahan diambil oleh anggota komunitas itu sendiri	Untuk pengadaan pekerjanya kita swadaya, kemudian dari pemerintah juga ada tambahan tenaga padat karya per unit atau penerima itu mendapat Rp. 1.800.000 untuk 3 pekerja.	Untuk pengadaan pekerjanya kita juga mendapat bantuan dari pemerintah itu padat karya untuk 3 orang pekerja sebesar 1.800.000, 1 orang mendapat 600.000. Jadi swadaya ada, untuk tenaga kerja penerimaan

				manfaat cari sendiri – sendiri kemudian pemerintah membantu dengan cara padat karya, 1 penerima bantuan untuk 3 orang pekerja.
4. Kebijakan pembiayaan lahan, upah pekerja, dan material dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi MBR	Untuk biaya konstruksi panel RUSPIN dari pemerintah provinsi yaitu sebesar 35 juta. Untuk material pendukung lainnya senilai Rp. 15.000.000	Untuk Pembiayaan lahan dilakukan oleh MBR itu sendiri. Kemudian pekerja penyusunan dibiayai oleh Provinsi Jawa Tengah. Sedangkan material dari Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi material material lain yang tidak inti dibiayai oleh MBR itu sendiri.	Kita swadaya, kemudian dari pemerintah juga ada tambahan tenaga padat karya per unit atau penerima itu mendapat Rp. 1.800.000 untuk 3 pekerja. Dengan asumsi 1 pekerja 6 hari kerja, per harinya mereka dibayar Rp.100.000 seperti standar tenaga kerja disini per hari Rp. 100.000.	Yang pertama pembiayaan lahan, dengan cara membayar DP selanjutnya dengan cara dicicil dan tempo selama 2 tahun, untuk pengadaan pekerja dari swadaya dan dibantu oleh pemerintah melalui padat karya. Untuk bantuan material dari pemerintah sudah cukup komplit tetapi yang diluar bantuan kami beli sendiri untuk finishing rumah seperti cat dan lain-lain.
5. Kendala proses pembangunan	Curah hujan yang tinggi. Masalah ini di antisipasi	Dalam pengadaan tanah adanya tarik ulur antar MBR	Kendalanya sebetulnya banayak, tetapi ya kembali	Kendalanya mungkin cuaca, karena yang harusnya pengerjaan

	<p>dengan pembuatan RUSPIN dilakukan ketika musim kemarau. Lokasi yang belum mempunyai jalan yang baik. Sehingga material yang dibawa dari provinsi ke tempat tujuan mengalami kendala. Jadi Kab. Brebes membuat tempat deposit/ tempat penyimpanan material sementara yang letaknya tidak jauh dari lokasi tujuan, jadi kendala bisa diatasi</p>	<p>yang menghambat proses pengerjaan.</p>	<p>lagi kita berusaha untuk menghadapi kendalanya. Seperti yang anada lihat, Alhamdulillah meskipun belum dikatakan 100% selesai tetapi tetap berjalan dan ada pergerakan</p>	<p>dalam kurun waktu 10 hari sudah jadi rumah bisa mundur jadi 15 hari. Tetapi secara keseluruhan lancar.</p>
--	---	---	---	---



Berdasarkan reduksi data dari keempat informan pada tabel diatas, kesimpulan mekanisme pengadaan tanah sebagai berikut :

1. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini yaitu setelah proses tanah selesai dan bantuan turun, maka dilakukan pemasangan pondasi, pengukuran titik pondasi membentuk 9 siku titik pondasi dengan jarak antar pondasi 3,12 m. Kedalaman pondasi disesuaikan dengan tanah keras minimal 60 cm dan menggunakan batu kali campuran 1 : 5. Kemudian perakitan RUSPIN yaitu memasang komponen 1 dan 2 berada di posisi sudut dan panel – panel beton pracetak disambung dengan baut menggunakan long bolt 9”, ring plat lubang 12 mm dan luar 40 mm dikerjakan oleh 4 – 5 orang tenaga kerja dalam 3 – 4 hari. Untuk pemasangan dinding dilakukan setelah perakitan panel RUSPIN menggunakan material bata ringan dan atap menggunakan baja ringan dan dapat diselesaikan dalam waktu 5 – 7 hari. Perumahan model panel RUSPIN dalam program ini membutuhkan waktu yang singkat yaitu 10 – 15 hari. Dalam pelaksanaannya untuk perumahan model panel RUSPIN per 1 unitnya membutuhkan waktu 10 – 15 hari dan sudah bisa ditempati, hanya tinggal perapian dan finishingnya yang lama tergantung pribadi masing – masing. Panel RUSPIN dipesan oleh Pemerintah Kabupaten kepada penyedia panel yaitu Provinsi Jawa Tengah. Kemudian pembangunan dilakukan oleh komunitas itu sendiri yang didampingi oleh tenaga fasilitator provinsi (tenaga ahli) baik fasilitator untuk lapangan maupun fasilitator untuk pemasangan RUSPIN. Pelaksanaannya untuk perumahan model panel RUSPIN per 1 unitnya membutuhkan waktu 10 – 15 hari dan sudah bisa ditempati, hanya tinggal perapian dan finishingnya yang lama tergantung pribadi masing – masing. Kemudian pengadaan pekerja dari warga sekitar, untuk pengalaman 1 unit rumah mendapat pelatihan 1 hari dari Kabupaten Brebes, selanjutnya sudah bisa dilakukan sendiri.

4.2.5.2 Berdasarkan hasil data arsip pada sub bab data 4.1.5.1, maka dapat diadakan reduksi data sebagai berikut :

Mekanisme dalam melaksanakan Kegiatan Pembangunan rumah baru bagi masyarakat miskin yang terdaftar pada Bantuan Data Terpadu (BDT) yang tidak memiliki rumah / tempat tinggal dengan Bantuan Sosial (Bansos) Barang berdasarkan pada Peraturan Gubernur Nomor 83 Tahun 2018 tentang Pedoman Pengelolaan Pemberian Hibah Dan Bantuan Sosial Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Provinsi Jawa Tengah. Pengadaan bantuan material pembangunan rumah baru dilaksanakan menggunakan metode swakelola yaitu :

- a. Pengadaan yang dilakukan secara mandiri oleh penerima bantuan sosial atau kelompok masyarakat (pokmas) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- b. Selanjutnya diserahkan kepada penerima bantuan sosial. Pengadaan yang dilakukan adalah pengadaan material struktur (RUSPIN) dan material non struktur (Material Bangunan).

4.3 Analisis Data

Menurut Lexy J Moleong analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja. Teknik analisis data yang digunakan peneliti pada penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif. Pada analisa ini menggunakan studi komparasi yaitu, membandingkan dua gejala atau lebih (Silalahi Ulber, 2015).

4.3.1 Analisis Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Berdasarkan hasil reduksi data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan standar peraturan, maka analisis komparasi memenuhi sebagaimana **Tabel 4.6.**

Tabel 4. 6 Analisis Data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

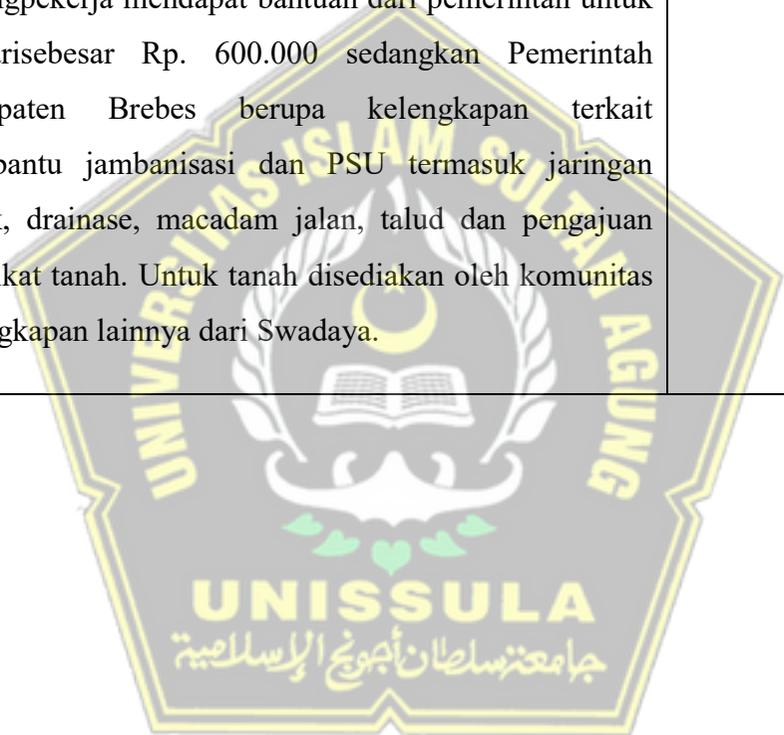
No	Perihal	Realita di Lapangan	Aturan Pendukung Pelaksanaan
1.	<p>Latar belakang pembangunan rumah berbasis komunitas</p>	<p>Berawal dari masyarakat yang berpenghasilan rendah kesulitan ingin punya rumah kemudian berkumpul membentuk sebuah komunitas mencari jalan keluar, bagaimana caranya bisa punya rumah. Pemerintah membuat program ini sebagai upaya menjalankan peraturan pemerintah yang sesuai UU No. 1 tahun 2011 yaitu agar masyarakat bisa mempunyai rumah yang layak huni dan sehat. Program ini merupakan pemenuhan kebutuhan perumahan salah satunya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu untuk mengurangi angka <i>backlog</i> (Indikator Kebutuhan Rumah) yang memiliki konsep mekanismenya yaitu pemberdayaan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Fasilitasi dan sinergi.</p>	<p>a. UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab I, Pasal 1) Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.</p> <p>b. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 (Pasal 1 ayat 15) Rumah Sederhana Sehat yang selanjutnya disebut Rsh adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, berupa bangunan yang luas lantai dan luas kaplingnya memadai dengan jumlah</p>

			<p>penghuni serta memenuhi persyaratan kesehatan rumah tinggal</p> <p>c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 (Bab I, Pasal 1)</p> <p>Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan/atau subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.</p> <p>d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 (Bab</p>
--	--	---	---

			<p>1, Pasal 2 ayat 1)</p> <p>Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada MBR melalui: a. dana murah jangka panjang; b. subsidi pembiayaan perumahan; dan c. bantuan pemerintah.</p>
2.	<p>Keberhasilan dalam mengurangi backlog (Indikator Kebutuhan Rumah)</p>	<p>Untuk percontohan atau sampel proyek yang berada pada Kecamatan Paguyangan, Kabupaten Brebes setelah melalui <i>BI checking</i> atau persyaratan yaitu terdaftar di DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial), sementara untuk proyek ini telah terlaksana 30 rumah untuk 30 Kartu Keluarga.Jadi dikatakan efisien karena proyek ini sudah berhasil. Sisi keberhasilan program ini yaitu bersinergi antara komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan penjual lahan tanah. Dilihat dari keberhasilan ini sangat memotong mata rantai dari sistem FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), sinerginya ada</p>	<p>a. Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 (Bab II, Pasal 2)</p> <p>Pemerintah memberikan pelayanan dalam bidang perumahan rakyat agar masyarakat mampu menghuni rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung dengan prasaran,sarana dan utilitas umum (PSU).</p>

		<p>pengembang, perbankan dan konsumen tetapi dalam program ini saling mendukung satu sama lain, merupakan suatu momentum dalam rangka penuntasan pemenuhan angka backlog karena bergerak dari masyarakat. Jadi dikatakan berhasil dalam mengurangi backlog karena sudah terbangun sekarang tahun 2022, pada tahun 2021 ada 21 unit rumah dan tahun 2022 ada 9 unit rumah, kondisinya sudah 80% yang 9 unit rumah dan fasilitas umum dan sosial sudah terakomodir oleh APBD atau dari kabupaten.</p>	
3.	Bantuan dari pemerintah	<p>Bantuan pemerintah yang pertama adalah dari sisi untuk perencanaan dalam rangka tanahnya yaitu sisi awal site plan, kemudian memfasilitasi dan mengkomunikasikan antara pemilik tanah dengan komunitas. Bantuan pemerintah yang kedua yaitu dari sisi pembangunan Pemerintah Provinsi memfasilitasi model konstruksi dan bahan bangunan senilai Rp. 35.000.000 dalam bentuk material dan</p>	<p>a. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 83 Tahun 2018 (Pasal 42 ayat 2) Bantuan sosial dalam bentuk barang/jasa proses pengadaannya dapat dilakukan oleh PD/Unit Kerja melalui penyedia barang/jasa atau secara swakelola oleh penerima bantuan sosial sesuai dengan ketentuan peraturan perundang –</p>

	<p>tambahan untuk tenaga padat karya sebesar Rp. 1.800.000 dengan asumsi 3 orang pekerja, masing – masingpekerja mendapat bantuan dari pemerintah untuk 6 harisebesar Rp. 600.000 sedangkan Pemerintah Kabupaten Brebes berupa kelengkapan terkait membantu jambanisasi dan PSU termasuk jaringan listrik, drainase, macadam jalan, talud dan pengajuan sertifikat tanah. Untuk tanah disediakan oleh komunitas kelengkapan lainnya dari Swadaya.</p>	<p>undangan dan selanjutnya diserahkan kepada penerima bantuan sosial.</p>
--	---	--



Berdasarkan tabel diatas, analisis komparasi dari hasil reduksi data konsep pembangunan rumah berbasis komunitas dengan standar penilaian adalah sebagai berikut:

1. Latar belakang dari pembangunan rumah berbasis komunitas ini

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kesulitan untuk memiliki rumah karena faktor keterbatasan ekonomi selain itu sebagai upaya mengurangi angka backlog (kepemilikan rumah), hal ini sehubungan dengan UU RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu bahwa pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Hunian Berimbang. Konsep mekanisme pembangunan rumah berbasis komunitas adalah sebagai berikut :

- a. Pemberdayaan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yaitu untuk membentuk sebuah komunitas sebagaimana memenuhi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.
- b. Fasilitasi, yaitu memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama MBR. Hal ini memenuhi Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota.
- c. Sinergi, yaitu adanya sinergitasantara pemerintah daerah dan komunitas MBR. Wujud sinergi pemerintah dalam mewujudkan pembangunan rumah bagi MBR adalah fasillitasi kemudahan dalam pembangunan, adapun sinergi peran serta masyarakat adalah keterlibatan dalam proses perolehan tanah atas kavling, proses pembangunan dan menempati tempat tinggal. Hal tersebut memenuhi UU RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa pemerintah dan/ atau pemerintah

daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

2. Dalam realitanya pembangunan rumah berbasis komunitas yang berada pada Kecamatan Paguyangan, Kabupaten Brebes telah terlaksana 30 rumah untuk 30 Kartu Keluarga .Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu guna mengakselerasi program Sejuta Rumah yang merupakan perwujudan kepedulian pemerintah terhadap MBR dalam upaya kepemilikan rumah serta bentuk komitmen untuk membantu penyelesaian backlog perumahan.
3. Bantuan dari pemerintah provinsi senilai Rp. 35.000.000 berupa material struktur RUSPIN (Sloof, Kolom, Balok), material dinding (Bata Ringan, semen instan), material atap (Baja Ringan dan Spandek), material pemipaan (Air Bersih dan Air Kotor), kemudian mendapat bantuan tenaga padat karya sebesar Rp.1.800.000 untuk 3 orang pekerja. Pemerintah kabupaten memfasilitasi kelengkapan jambanisasi dan PSU termasuk jaringan listrik, drainase, macadam jalan, talud, dan pengajuan sertifikat tanah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 83 Tahun 2018 tentang Pedoman Pengelolaan Pemberian Hibah Bantuan Sosial yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Provinsi Jawa Tengah dan Undang – undang No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

4.3.2 Analisis Mekanisme pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Berdasarkan hasil reduksi data Konsep Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan standar peraturan, maka analisis komparasi memenuhi sebagaimana **Tabel 4.7**

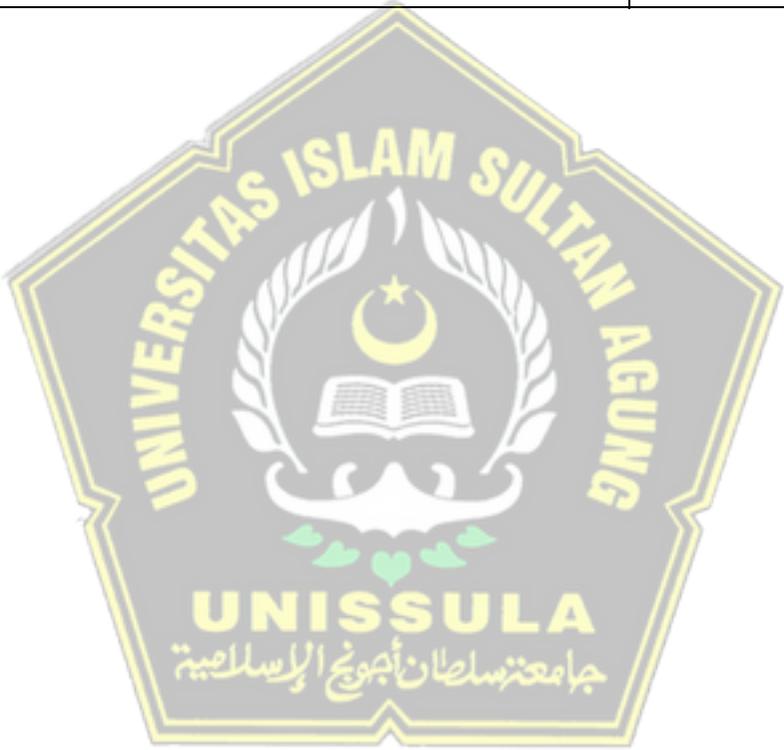
Tabel 4. 7 Analisis Mekanisme Pembentukan Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah

No	Perihal	Realita di Lapangan	Aturan Pendukung Pelaksanaan
1.	Awal mula pembentukan komunitas	Awal mula pembentukan komunitas berangkat dari satu kepentingan yaitu kepentingan yang sama untuk memiliki rumah , tanpa adanya ide dasar kepentingan ingin memiliki rumah itu mereka tidak bisa. Kemudian kedua yaitu kekompakan dan yang ketiga adalah keswadayaan, karena dalam membeli tanah itu dari swadaya. Pemerintah brebes mengadakan sosialisasi kepada masyarakat MBR yang berada pada di Kec. Paguyangan pada akhir tahun 2019. Kemudian masyarakat tertarik dengan program pemerintah tersebut dan dibuat lah komunitas MBR Kec.Paguyangan yang terdiri dari minimal 20 orang yang sudah mempunyai DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial). Kebetulan sebagian besar dari komunitas tersebut bekerja sebagai pedangang, buruh dan supir, maka dari itu dinamakan komunitas pedagang, buruh dan supir.Kesejahteran Sosial).	<p>a. UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab XII, Pasal 131 ayat 1 dan 3) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.</p> <p>b. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 Pasal 16 Tentang Peran Serta Masyarakat, mendukung terwujudnya proses perencanaan dan pembangunan partisipatif masyarakat dengan semangat gotong royong masyarakat dalam kegiatan pembangunan.</p>

2.	Batasan kriteria untuk pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Batasan kriteria untuk pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah yang pertama mereka penghasilannya dibawah UMR dibuktikan secara administrasi dipemerintahan yaitu ID DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial), yang kedua mereka harus belum memiliki rumah sendiri . Dari kedua batasan tersebut merupakan satu kepentingan dan satu keinginan. Maksud dari dibatasi yaitu jumlah anggotanya minimal 20 orang, karena dihampanan rumah tapak ada batasannya minimal 20 yang masuk DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial).	<p>a. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 (Pasal 1 ayat 18) Kelompok swadaya masyarakat yang selanjutnya disingkat KSM adalah kelompok yang terdiri dari MBR yang dapat mengajukan usulan untuk menerima pemberian stimulan untuk pembangunan lingkungan perumahan swadaya.</p> <p>b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, Kriteria MBR didasarkan pada besaran penghasilan. Besaran penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin dan kawin ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang. Persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR yaitu Berkewarganegaraan Indonesia dan memenuhi kriteria MBR.</p>
3.	Mekanisme dalam	Pemerintah Kabupaten Brebes menyampaikan	a. Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 (Bab II,

	<p>menyampaikan program perumahan berbasis komunitas kepada komunitas MBR</p>	<p>program perumahan berbasis komunitas dengan melakukan sosialisasi yang bertujuan untuk menjangkau orang-orang yang ingin mengikuti program ini. Setelah melakukan sosialisasi, masyarakat yang sudah memenuhi kriteria untuk mendapatkan program ini membentuk suatu komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kemudian pemerintah datang kelokasi yang akan didirikan perumahan untuk melakukan pengecekan status tanah. Untuk status tanah dilokasi yaitu zona kuning sehingga bisa dilakukan pengerjaan. Tahap awal sosialisasi pada 5 Oktober tahun 2019 kemudian pembangunan dimulai pada tahun 2020/2021 dan dilakukan secara bertahap.</p>	<p>Pasal 2) Pemerintah memberikan pelayanan dalam bidang perumahan rakyat agar masyarakat mampu menghuni rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU).</p>
<p>4.</p>	<p>Sistematika pembentukan struktur organisasi</p>	<p>Setelah pembentukan komunitas maka tahap selanjutnya yaitu musyawarah terkait kepengurusan. Struktur organisasi kepengurusan hasil musyawarah komunitas menunjuk ketua organisasi yakni Bapak Saifulloh yang merupakan penggagas pertama dalam kepengurusan ini sebagai ketua. Pembentukan struktur organisasi ini supaya nanti</p>	<p>a. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 Pasal 16 tentang Peran Serta Masyarakat yaitu pemerintah Mendukung terwujudnya proses perencanaan dan pembangunan partisipatif masyarakat dengan semangat gotong-royong masyarakat dalam kegiatan pembangunan.</p>

		tidak kacau dalam pelaksanaan, meliputi ketua, sekretaris, bendahara dan dalam pelaksanaan ada seksi yang bertanggung jawab.	
--	--	--	--



Berdasarkan tabel diatas, analisis komparasi dari hasil reduksi data mekanisme pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan standar penilaian adalah sebagai berikut:

1. Sosialisasi penyampaian program pemerintah

Pemerintah Kabupaten Brebes menyampaikan program perumahan berbasis komunitas dengan melakukan sosialisasi terkait program rumah berbasis pada 5 Oktober tahun 2019 yang bertujuan untuk menjangkau orang-orang yang ingin mengikuti program ini. Hal tersebut sesuai dengan **Pemerintah nomor 22/Permen/m/2008 pasal 2 tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabupaten/kotayaitu** melakukan sosialisasi dan bantuan teknis kepada pemerintah kabupaten/kota untuk penyelenggaraan pelayanan bidang perumahan rakyat untuk lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) melalui pelatihan, bimbingan teknis, dan pendampingan.

2. Bantuan Teknis

Bantuan teknis dalam memfasilitasi pelatihan terkait prakaitan RUSPIN oleh tenaga ahli dan pendampingan pelaksanaan oleh tenaga fasilitator lapangan (TFL).

3. Bantuan Sarana dan prasarana

Bantuan sarana dan prasarana dalam pembentukan komunitas yaitu terkait legalitas komunitas.

4. Pembentukan komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Awal mula berangkat dari satu kepentingan yaitu kepentingan ingin memiliki rumah. Setelah pemerintah mengadakan sosialisasi kepada masyarakat MBR yang berada pada di Kec. Paguyangan pada akhir tahun 2019. Kemudian masyarakat tertarik dengan program pemerintah tersebut dan dibuatlah komunitas MBR Kec. Paguyangan yang terdiri dari minimal 20 orang yang sudah mempunyai DTKS (Data Terpadu Kesejahteraan Sosial). Setelah pembentukan komunitas maka tahap selanjutnya yaitu

musyawarah terkait struktur organisasi dengan menunjuk salah satu orang yang merupakan penggagaspertama adalah bapak Saifulloh ditunjuk sebagai ketua. Pembentukan struktur organisasi ini supaya nanti tidak kacau dalam pelaksanaan, meliputi ketua, sekretaris, bendahara dan dalam pelaksanaan ada seksi yang bertanggung jawab. Hal ini sesuai dengan **Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 Pasal 16** yaitu pemerintah mendukung terwujudnya proses perencanaan dan pembangunan partisipatif masyarakat dengan semangat gotong-royong masyarakat dalam kegiatan pembangunan dan **UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab XII, Pasal 131 ayat 1 dan 3)** yaitu penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

4.3.3 Analisis Mekanisme Pengadaan Tanah

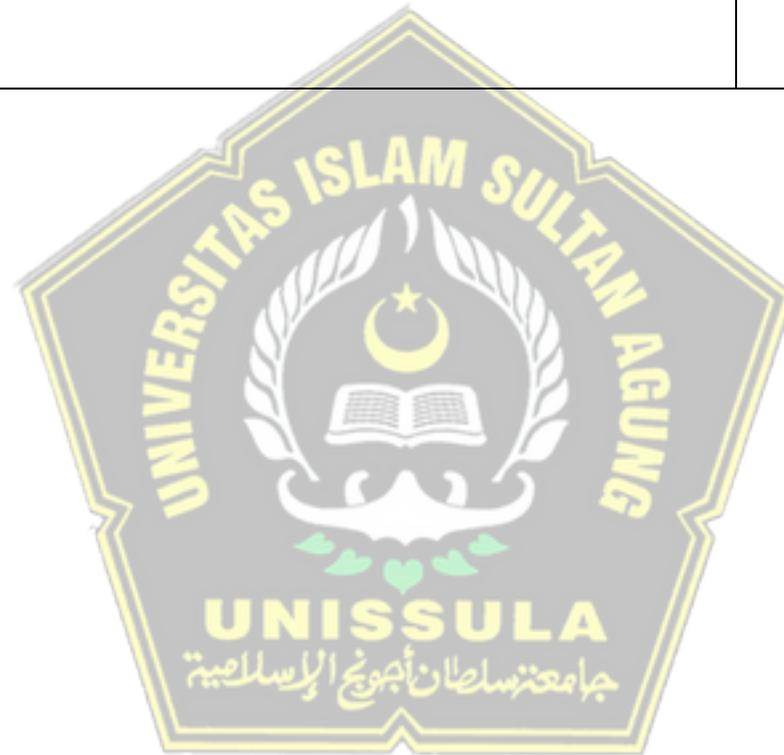
Berdasarkan hasil reduksi data mekanisme pengadaan tanah dan standar peraturan, maka analisis komparasi memenuhi sebagaimana **Tabel 4.8**



Tabel 4. 8 Analisis Mekanisme Pengadaan Tanah

No	Perihal	Realita di Lapangan	Aturan Pendukung Pelaksanaan
1.	Pembelian Tanah	<p>Tanah dibeli oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terlebih dahulu yang kemudian akan dibangun rumah oleh pemerintah tanpa dipungut biaya. Sehingga MBR hanya membayar tanahnya saja yang tentunya sangat membantu meringankan MBR.</p>	<p>a. Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 (Bab II, Pasal 2). Pemerintah memberikan pelayanan dalam bidang perumahan rakyat agar masyarakat mampu menghuni rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU).</p>
2.	Sistem Pembiayaan Tanah	<p>Pembelian tanah dilakukan langsung dengan pemilik sah tanah tanpa adanya perantara jual beli tanah. Pembayaran tanah di angsur selama 2 tahun. Tanah berukuran 6,5 x 9 m dengan harga awal Rp. 75.000.000 – Rp. 80.000.000 yang kemudian dilakukan negoisasi antar komunitas MBR dengan penjual tanah dan harga tanah menjadi Rp. 46.000.000.. Setelah pembelian tanah sudah dilakukan oleh MBR, kemudian pemerintah akan memberikan bantuan rumah senilai Rp. 35.000.000 tanpa dipungut biaya. Sehingga MBR</p>	<p>b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/Prt/M/2019 (Bab I, Pasal 1) Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Yaitu Kredit/Pembiayaan atau Kpr Bersubsidi yaitu Kredit/Pembiayaan</p>

		<p>hanya membayar tanahnya saja atau program ini disebut dengan “tuku lemah olih umah”.</p>	<p>Pemilikan Rumah Yang Mendapat Kemudahan kepemilikan Rumah Yang Diterbitkan Oleh Bank Pelaksana Baik Secara Konvensional Maupun Dengan Prinsip Syariah.</p>
--	--	---	---



Berdasarkan tabel diatas, analisis komparasi dari hasil reduksi data mekanisme pengadaan tanah adalah sebagai berikut :

1. Mekanisme pengadaan tanahnya yaitu tanah dibeli terlebih dahulu oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah kemudian setelah itu pemerintah akan memberikan bantuan berupa rumah Rp 35.000.000, sehingga tentunya sangat membantu meringankan MBR dalam kepemilikan rumah. Hal ini sesuai dengan **Pemenpera nomor22/Permen/m/2008 (Bab II, Pasal 2)** tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota yaitu Pemerintah memberikan pelayanan dalam bidang perumahan rakyat agar masyarakat mampu menghuni rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung dengan prasaran,sarana dan utilitas umum (PSU).
2. Sistem pembayaran tanah dalam realita program ini dilakukan secara langsung dengan pemilik atau penjual tanah tanpa adanya perantara bank. Hal ini merupakan proses inovasi baru dalam pembangunan perumahan berbasis komunitas tanpa memberatkan MBR dalam proses pembiayaan. Hal ini berbeda dengan **Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/Prt/M/2019 (Bab I, Pasal 1)** Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Yang Mendapat Kemudahan kepemilikan Rumah Yang Diterbitkan Oleh Bank Pelaksana Baik Secara Konvensional Maupun Dengan Prinsip Syariah.

4.3.4 Analisis Data Desain Konstruksi Rumah Berbasis Komunitas

Berdasarkan hasil reduksi data Desain Konstruksi Rumah Berbasis Komunitas dan standar peraturan, maka analisis komparasi memenuhi sebagaimana **Tabel 4.9**

Tabel 4. 9 Analisis Data Desain Konstruksi Rumah Berbasis Komunitas

No	Perihal	Realita di Lapangan	Aturan Pendukung Pelaksanaan
1.	Desain Konstruksi RUSPIN	<p>Desain konstruksi RUSPIN memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut. Konstruksi RUSPIN juga memiliki 2 struktur komponen. Yaitu komponen 1 dan komponen 2 yang memiliki berat masing Masing – masing kurang dari 60 kg dan memiliki mutu beton 20.75 Mpa atau setara dengan k – 250, memiliki baja tulangan utama diameter 8 mm dan baja tulangan sengkang 6 mm dengan menggunakan sambungan kering mur abut dan ring plat. Untuk perumahan berbasis komunitas memiliki pondasi umpak, atap rumah menggunakan baja ringan, dan rumah dirancang dengan type 36.</p>	<p>a. Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN</p> <p>RUSPIN merupakan rumah knock down, dengan proses pembangunan strukturnya dengan menggabungkan panel-panel beton pracetak dengan baut yang diselesaikan dengan waktu jauh lebih cepat.</p>
2.	Keunggulan RUSPIN	<p>RUSPIN sendiri memiliki keunggulan diantaranya yaitu, pengerjaan yang praktis dan efisien, tidak membutuhkan luas tanah yang cukup besar, konstruksi rumah sudahh tahan gempa hingga 9 SR, mempersingkat</p>	<p>b. UU RI No. 1 tahun 2011 (Bab II, Pasal 2)</p> <p>Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui</p>

		waktu, tenaga kerja, dan material, sehingga pembangunan rumah ini tidak membebani MBR.	penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.
3.	Perumahan memenuhi syarat rumah sehat	Perumahan berbasis komunitas ini sudah memenuhi syarat rumah sehat karena didalam rumah sudah sangat tercukupi pencahayaan dari sinar matahari , rumah ini memiliki kualitas udara yang baik . Perumahan berbasis komunitas di Paguyangan ini terletak pada dataran tinggi yang tentu saja memiliki kualitas udara yang baik.Selanjutnya penggunaan ventilasi pada perumahan ini cukup dapat menghasilkan sirkulasi udara yang baik.Dan tersedia nya jambanisasi di setiap rumahnya. Perumahan berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini tentunya sudah aman dan terbebas dari banjir.	c. Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor : 829/Menkes/SK/VI/1999 Rumah tinggal yang terdiri dari bahan bangunan, komponen dan penataan ruang rumah, pencahayaan, kualitas udara ventilasi,air, limbah.

Berdasarkan tabel diatas, analisis komparasi dari hasil reduksi data desain konstruksi rumah komunitas adalah sebagai berikut :

1. Desain dalam realita pembangunan perumahan berbasis komunitas MBR di Kec. Paguyangan yaitu perumahan ini memiliki desain konstruksi RUSPIN yang memiliki 2 struktur komponen. Yaitu komponen 1 dan komponen 2 yang memiliki berat masing masing – masing kurang dari 60 kg. Dan memiliki mutu beton 20.75 Mpa atau setara dengan k – 250. Memiliki baja tulangan utama diameter 8 mm dan baja tulangan sengkang 6 mm dengan menggunakan sambungan kering mur abut dan ring plat ,memiliki pondasi umpak, atap rumah menggunakan baja ringan, dan rumah dirancang dengan type 36. Kemudian panel – panel beton pracetak disambung dengan baut. Hal ini sesuai dengan **Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN** yaitu rumah knock down, dengan proses pembangunan strukturnya dengan menggabungkan panel-panel beton pracetak dengan baut yang diselesaikan dengan waktu jauh lebih cepat.
2. RUSPIN memiliki keunggulan yaitu, pengerjaannya efisien, mempersingkat waktu,tenaga kerja dan material, dan konstruksi rumah tahan gempa 9SR. Hal iini sudah memenuhi persyaratan pada **UU RI No. 1 tahun 2011** tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
3. Rumah dalam program ini memiliki pencahayaan tercukupi,kualitas udara baik dibuktikan dengan perumahan terletak pada dataran tinggi,ventilasi cukup,tersedianya jambanisasi disetiap rumah dan aman atau terhindar dari banjir. Hal ini sudah memenuhi persyaratan **Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor : 829/Menkes/SK/VI/1999** yaituRumah tinggal yang terdiri dari bahan bangunan,komponen dan penataan ruang rumah,pencahayaan, kualitas udara ventilasi,air, limbah.

4.3.5 Analisis Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

Berdasarkan hasil reduksi data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas dan standar peraturan, maka analisis komparasi memenuhi sebagaimana **Tabel 4.10**



Tabel 4. 10 Analisis Data Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Rumah Berbasis Komunitas

No.	Perihal	Realita di Lapangan	Aturan Pendukung Pelaksanaan
1.	Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan.	Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini yaitu setelah proses tanah selesai dan bantuan turun , maka dilakukan pemasangan pondasi umpak , pengukuran titik pondasi membentuk 9 siku titik pondasi dengan jarak antar pondasi 3,12 m. Kedalaman pondasi disesuaikan dengan tanah keras minimal 60 cm dan menggunakan batu kali campuran 1 : 5. Kemudian perakitan RUSPIN yaitu memasang komponen 1 dan 2 berada di posisi sudut dan panel – panel beton pracetak disambung dengan baut menggunakan long bolt 9”, ring plat lubang 12 mm dan luar 40 mm dikerjakan oleh 4 – 5 orang tenaga kerja dalam 3 – 4 hari. Untuk pemasangan dinding dan atap dilakukan setelah perakitan panel RUSPIN menggunakan material bata ringan dan atap menggunakan baja ringan dan dapat diselesaikan dalam waktu 5 – 7 hari. Perumahan model panel RUSPIN dalam program ini membutuhkan waktu yang singkat yaitu 10 – 15 hari. Dalam pelaksanaannya untuk perumahan model panel RUSPIN	<p>a. Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN mengenai proses pembangunan strukturnya dengan menggabungkan panel-panel beton pracetak dengan baut yang dapat diselesaikan dengan waktu jauh lebih cepat.</p> <p>b. Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota, Melakukan sosialisasi dan bantuan teknis kepada pemerintahan kabupaten/kota untuk penyelenggaraan pelayanan bidang perumahan rakyat untuk lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) melalui pelatihan, bimbingan teknis, dan</p>

	<p>per 1 unitnya membutuhkan waktu 10 – 15 hari dan sudah bisa ditempati, hanya tinggal perapian dan finishingnya yang lama tergantung pribadi masing – masing. Panel RUSPIN dipesan oleh Pemerintah Kabupaten kepada penyedia panel yaitu Provinsi Jawa Tengah. Kemudian pembangunan dilakukan oleh komunitas itu sendiri yang didampingi oleh tenaga fasilitator provinsi (tenaga ahli) baik fasilitator untuk lapangan maupun fasilitator untuk pemasangan RUSPIN. Pelaksanaannya untuk perumahan model panel RUSPIN per 1 unitnya membutuhkan waktu 10 – 15 hari dan sudah bisa ditempati, hanya tinggal perapian dan finishingnya yang lama tergantung pribadi masing – masing. Kemudian pengadaan pekerja dari warga sekitar, untuk pengalaman 1 unit rumah mendapat pelatihan 1 hari dari Kabupaten Brebes, selanjutnya sudah bisa dilakukan sendiri.</p>	<p>pendampingan.</p>
--	--	----------------------

Berdasarkan tabel diatas, analisis komparasi dari hasil reduksi data mekanisme pelaksanaan pembangunan adalah sebagai berikut :

1. Pemasangan pondasi tapak umpak

Setelah bantuan dari pemerintah turun, tahap awal melakukan pengukuran titik pondasi dengan jarak antar pondasi 3,12 m dan harus membentuk siku pada 9 titik pondasi. Kedalaman pondasi disesuaikan dengan tanah keras minimal 60 cm dan menggunakan pasangan batu kali, campuran 1 : 5.

2. Perakitan RUSPIN

Pertama dengan memasang komponen 1 dan komponen 2 pada pedestal, kemudian bagian kepala komponen 2 berada di posisi sudut dan panel – panel beton pracetak disambung dengan baut menggunakan long bolt 9”, ring plat lubang 12 mm dan luar 40 mm. Untuk perakitan panel RUSPIN ini membutuhkan waktu 3 – 4 hari dengan tenaga kerja yang berjumlah 4 – 5 orang. Hal ini sesuai dengan **Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN** mengenai proses pembangunan strukturnya dengan menggabungkan panel-panel beton pracetak dengan baut yang dapat diselesaikan dengan waktu jauh lebih cepat. Perakitan RUSPIN dilakukan oleh komunitas yang didampingi oleh tenaga fasilitator (tenaga ahli) baik fasilitator lapangan maupun fasilitator pemasangan RUSPIN.

3. Pemasangan Dinding dan Atap

Pemasangan dinding menggunakan material bata ringan dan atap menggunakan baja ringan. Pemasangan dilakukan setelah perakitan panel RUSPIN dan selesai dalam 5 – 7 hari. Perumahan model panel RUSPIN dalam program ini membutuhkan waktu yang singkat yaitu hanya 10 – 15 hari.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas ini didampingi oleh tenaga fasilitator lapangan (TFL). Hal ini sesuai dengan **Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 pasal 2** tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota yaitu Melakukan sosialisasi dan bantuan teknis kepada pemerintahan kabupaten/kota untuk penyelenggaraan pelayanan bidang perumahan rakyat untuk lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) melalui pelatihan, bimbingan teknis, dan pendampingan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dibahas pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1. Konsep pembangunan rumah berbasis komunitas adalah sebagai berikut :**
 - a. Latar belakang konsep pembangunan rumah berbasis komunitas antara lain :
 - i. Pemberdayaan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yaitu untuk membentuk sebuah komunitas sebagaimana memenuhi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.
 - ii. Fasilitasi, yaitu memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama MBR. Hal ini memenuhi Pemenpera nomor 22/Permen/m/2008 tentang Standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabuapten/kota.
 - iii. Sinergi, yaitu adanya sinergitas antara pemerintah daerah dan komunitas MBR. Wujud sinergi pemerintah dalam mewujudkan pembangunan rumah bagi MBR adalah fasillitasi kemudahan dalam pembangunan, adapun sinergi peran serta masyarakat adalah keterlibatan dalam proses perolehan tanah atas kavling, proses pembangunan dan menempati tempat tinggal. Hal tersebut memenuhi UU RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa pemerintah dan/ atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
 - b. Realita Pembangunan rumah berbasis komunitas yang berada dikecamatan Pagyangan, Kabupaten Brebes telah terlaksana 30 unit rumah untuk 30 Kartu Keluarga. Hal ini sesuai dengan Peraturan Nomor 64 Tahun 2016.

- c. Dalam merealisasikan program perumahan berbasis komunitas mendapat bantuan dari pemerintah provinsi senilai Rp.35.000.000 berupa material struktur RUSPIN (sloof ,kolom, balok), material dinding (bata ringan, semen instan),material atap (baja ringan dan spandek), material pemipaan (air bersih dan air kotor) dan bantuan tenaga padat karya sebesar Rp.1.800.000 untuk 3 orang pekerja, sedangkan pemerintah kabupaten memfasilitasi kelengkapan jambanisasi dan PSU termasuk jaringan listrik, drainase, macadam jalan, talud dan pengajuan sertifikat. Hal ini sesuai dengan Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 83 Tahun 2018.

2. Mekanisme pembentukan Komunitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Desa Paguyangan adalah sebagai berikut :

- a. Pemerintah Kabupaten Brebes menyampaikan perumahan berbasis komunitas dengan melakukan sosialisasi pada 5 Oktober Tahun 2019 yang bertujuan untuk menjaring orang – orang yang ingin mengikuti program ini.
- b. Bantuan teknis dalam memfasilitasi pelatihan terkait perakitan RUSPIN oleh tenaga ahli dan pendampingan pelaksanaan oleh tenaga fasilitator lapangan (TFL).
- c. Bantuan sarana dan prasarana dalam pembentukan komunitas yaitu terkait legalitas komunitas.
- d. Pembentukan komunitas ini berangkat dari satu kepentingan yaitu ingin memiliki rumah.

3. Mekanisme pengadaan tanah di Desa Paguyangan adalah sebagai berikut :

- a. Tanah dibeli oleh komunitas MBR, dengan harga per kavling senilai Rp. 46.000.000 dengan luas tanah 6,5 x 9 m. Setelah pembayaran tanah, pemerintah akan memberikan bantuan rumah senilai Rp. 35.000.000
- b. Sistem pembayaran tanah dilakukan secara langsung dengan pemilik atau penjual tanah tanpa adanya perantara bank dan diangsur selama 2 tahun. Hal ini berbeda dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/Prt/M/2019 (Bab I, Pasal 1) yaitu

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah melalui perantara bank. Sehingga hal ini dapat meringankan masyarakat dalam kepemilikan rumah.

4. Design konstruksi RUSPIN memiliki bentuk beton cetak yang antar sambungannya menggunakan baut dan pembuatan rumah dengan konstruksi RUSPIN membutuhkan waktu yang singkat. Struktur RUSPIN yang digunakan :

- a. Memiliki 2 struktur komponen yaitu komponen 1 dan 2 yang memiliki berat masing masing – masing kurang dari 60 kg dan memiliki mutu beton 20.75 Mpa atau setara dengan K – 250.
- b. Memiliki baja tulangan utama diameter 8 mm dan baja tulangan sengkang 6 mm dengan menggunakan sambungan kering mur abut dan ring plat. Memiliki pondasi umpak dan panel – panel beton pracetak disambung dengan baut.

Hal ini sesuai dengan Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN

5. Mekanisme pelaksanaan pembangunan rumah berbasis komunitas di Desa Paguyangan adalah sebagai berikut :

- a. Pemasangan pondasi tapak umpak
Setelah bantuan turun maka dilakukan pemasangan pondasi pengukuran titik pondasi membentuk 9 siku titik pondasi dengan jarak antar pondasi 3,12 m. Kedalaman pondasi disesuaikan dengan tanah keras minimal 60 cm dan menggunakan pasangan batu kali, campuran 1 : 5.

b. Perakitan RUSPIN

Perakitan RUSPIN dilakukan oleh komunitas yang didampingi oleh tenaga fasilitator (tenaga ahli), yaitu memasang komponen 1 dan komponen 2 pada pedestal, kemudian bagian kepala komponen 2 berada di posisi sudut dan panel – panel beton pracetak disambung dengan baut menggunakan long bolt 9”, ring plat lubang 12 mm dan luar 40 mm, dikerjakan oleh 4 – 5 orang tenaga kerja dalam 3 – 4 hari. Hal ini sesuai dengan **Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang struktur RUSPIN** mengenai proses

pembangunan strukturnya dengan menggabungkan panel-panel beton pracetak dengan baut yang dapat diselesaikan dengan waktu jauh lebih cepat.

c. Pemasangan Dinding dan Atap

Pemasangan dinding menggunakan material bata ringan dan atap menggunakan baja ringan. Pemasangan dilakukan setelah perakitan panel RUSPIN dan selesai dalam 5 – 7 hari. Perumahan model panel RUSPIN dalam program ini membutuhkan waktu yang singkat yaitu hanya 10 – 15 hari.

Jadi program pembangunan rumah berbasis komunitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat dijadikan contoh atau *pilot project* bagi daerah – daerah atau kabupaten lain.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian, maka peneliti ingin memberikan saran kepada pihak yang terkait diantaranya :

1. Bagi Pemerintah

Pemerintah diharapkan untuk mempertahankan dan meningkatkan program - program sejenis serta mengevaluasi kebijakan tentang tempat hunian yang layak huni, *representative* dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sehingga dapat mengurangi *backlog* (kepemilikan rumah).

2. Bagi Masyarakat

Masyarakat diharapkan untuk lebih mengembangkan lagi keterampilan, selain itu program ini dapat menjadi alternatif bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mengurangi *backlog* (kepemilikan rumah) dan mendapatkan rumah yang layak huni .

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, F. (2019). *Teknologi Ruspini: Rumah Sistem Panel Instan*.
- Ariyani, R.S. (2013). *Studi Deskriptif Kinerja Di Masing Masing Bagian Di Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan Provinsi Jawa Barat*.
- Aziza, N. (2017). Jenis dan Pendekatan Penelitian Penelitian. *Metode Penelitian Kualitatif*, 17, 45–54.
- Hermiyanty, Wandira Ayu Bertin, D. S. (2017). LANDASAN TEORI (Pemberdayaan Masyarakat). *Journal of Chemical Information and Modeling*, 8(9), 1–58.
- Ii, B. A. B., & Rumah, A. (2006). *Kajian Perubahan Fungsi..., Tias Puspita Ningrum, FKIP UMP, 2018*. 5–16.
- Indonesia, U. (2008). yang bekerja di perusahaan tempat penelitian berlangsung. Jumlah ini merupakan 52.66 % dari jumlah karyawan. 23–32.
- LITBANG PUPR. (2019). *Rumah Unggul Sistem Panel Instan (RUSPIN)*. <http://eproduklitbang.pu.go.id/ruspini/>
- Negara, M., Rakyat, P., & Indonesia, R. (2014). *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pra Dan Paska Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya*.
- NINGRUM, M. R. M. A. D. (2015). *Tinjauan Keadaan Sanitasi Perumahan Di Dusun Wanasari Kampung Jawa Denpasar Utara Pada Tahun*. 3, 103–111. <http://repository.poltekkes-denpasar.ac.id/363/>
- Pemerintah, P. (2016). *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman*.

Putra, M. R., Siswanto, A., & Teddy, L. (2020). Penerapan Rumah Susun Panel Instan Pada Bangunan Tingkat Rendah Di Daerah Rawan Gempa Di Kota Bengkulu. *Seminar Nasional AVoER XII 2020, November*, 18–19. <http://ejournal.ft.unsri.ac.id/index.php/AVoer/article/view/149>

Pramantha, R. Q. (2017). Proses Perencanaan Kampung Deret Petogogan Dengan Metode Peremajaan dan Teknologi RISHA (Rumah Instant SederhanaSehat). *Prosiding Seminar Nasional Penelitian & Pengabdian Pada Masyarakat, Oktober*.

Program, D., Pendidikan, S., Sekolah, G., & Dharma, U. S. (n.d.). *Buku teknik penyusunan instrumen penelitian*.

Setiawan, B., & Mada, U. G. (2021). “ *PERUMAHAN BERBASIS KOMUNITAS / P2BK : PENGELOLAAN DAN*. April.

Tengah, G. J. (2019). *Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039*.

