



ARTIKEL RISET

URL artikel: <http://jurnal.ft.umi.ac.id/index.php/losari>

Strategi Identifikasi Masyarakat Penerima Rumah Subsidi Kota Makassar

Studi Kasus : Kawasan Permukiman di Kecamatan Mamajang

Fathurrahman Budhanuddin¹, M Nurhidayat²

¹Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Makassar

²Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Makassar

fathur.pwkuh@gmail.com¹, m.nurhidayat@unismuh.ac.id²,

+62852-5535-3599

Abstract

The subsidized housing provision program according to the government's target in providing livable houses for Low-Income Communities (MBR) needs to be implemented to solve the problem of housing needs in Makassar City. Implementation of housing provision based on target as recipients of subsidized assistance according to the MBR criteria and the problem of the Backlog. In addition, the low-income community will face strict banking regulations regarding the credit ratio limit of their incomes which have an inappropriate impact as a subsidized KPR recipients. The purpose of this study is to identify the criteria for low-income communities as recipients of subsidized housing and the terms of the credit ratio in terms of their income. The method used was to collect data at the research location using a sample based on several categories as recipients of subsidized houses, namely 1) unlivable housing condition, 2) backlog categories, home ownership and home occupancy, and 3) economic conditions. The results of this study will identify 3 (three) criteria for low-income communities as beneficiaries of subsidized housing, so that the program can be implemented according to the right target in reducing the problems of housing shortages and the economy of the low-income community.

Keyword : *The subsidized housing, Backlog, low-income communities.*

PUBLISHED BY :

Engineering Faculty
Universitas Muslim Indonesia

Address :

Jl. Urip Sumoharjo Km. 5 (Kampus II UMI)
Makassar, Sulawesi Selatan.

Email :

losari.arsitekturjurnal@umi.ac.id

Phone :

+62 81342502866

Article history : (dilengkapi oleh admin)

Received 25 Januari 2021

Received in revised form 26 Januari 2021

Accepted 28 Januari 2021

Available online 05 Februari 2021

licensed by [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



Abstrak

Program Penyediaan rumah subsidi sesuai target pemerintah dalam penyediaan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) perlu dilaksanakan sesuai mengatasi masalah kekurangan rumah (*backlog*) di Kota Makassar. Penyediaan rumah subsidi tersebut perlu dijalankan sesuai amanah dan tepat sasaran, dimana penerima bantuan tersebut sesuai kriteria MBR dan berada dalam masalah *Backlog*. Selain itu, Masyarakat MBR juga dihadapkan ketatnya peraturan perbankan terkait batasan rasio kredit dari penghasilan masyarakat MBR yang berdampak tidak layaknya sebagai penerima KPR Subsidi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kriteria Masyarakat MBR sebagai penerima manfaat rumah subsidi dan persyaratan rasio kredit ditinjau dari penghasilannya. Metode digunakan adalah melakukan pendataan di lokasi penelitian dengan menggunakan sampel berdasarkan beberapa kategori sebagai penerima rumah subsidi, yaitu 1) Kondisi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH), 2) Kategori *backlog* kepemilikan rumah dan penghunian rumah, dan 3) kondisi ekonomi. Hasil dari penelitian ini akan teridentifikasi 3 (tiga) kriteria masyarakat MBR sebagai penerima manfaat rumah subsidi dan pemetaan spasial data, sehingga program tersebut dapat dilaksanakan sesuai dan tepat sasaran dalam mengurangi permasalahan kekurangan rumah dan ekonomi masyarakat MBR.

Kata Kunci: Rumah Subsidi; *backlog*; Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

A. PENDAHULUAN

Perkembangan Kawasan perkotaan di Kota Makassar mendorong besarnya peluang ekonomi di Kawasan perkotaan sehingga berakibat tingginya arus urbanisasi serta besarnya daya Tarik Kota Makassar sebagai tempat mencari kerja berdampak pada besarnya pertumbuhan penduduk maka kebutuhan penduduk akan tempat tinggal baru, baik rumah maupun hunian yang layak dan nyaman pun semakin meningkat yang mana kebutuhan tersebut tidak seimbang dengan jumlah penyediaan hunian yang layak huni. Tingginya kebutuhan hunian dapat ditinjau dari banyaknya kepala keluarga yang bermukim dalam satu rumah atau lebih dikenal dengan istilah *backlog*.

Sejak tahun 2017, pemerintah Indonesia memiliki program satu juta rumah yang lebih dikenal sebagai Program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Program ini tidak lain merupakan subsidi pemerintah yang target pencapaiannya pada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Selain itu, fokus utama pemerintah dengan mengurangi masalah *backlog* dan masalah kekumuhan, dan pengurangan rumah tidak layak huni. Untuk mengatasi *backlog* perumahan serta memberikan rumah yang layak huni di Indonesia, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengadakan program BPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya) untuk Masyarakat MBR (Amelia, 2019).

Pada pasal 1 ayat 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Kasih dan Rahmawati, 2019). Program tersebut bukan menjadi tanggung jawab pemerintah saja, tetapi perlu bekerjasama dengan beberapa pemangku kepentingan agar program tersebut terlaksana

dengan baik. Dalam hal ini, pemerintah perlu kerjasama dengan pengembang perumahan (*developer*) dan perbankan baik konvensional dan Syariah. Sejauh ini telah banyak lokasi perumahan yang menawarkan program rumah subsidi tersebut, akan tetapi pelaksanaan penerima rumah subsidi cenderung tidak tepat sasaran atau bukan MBR atau masyarakat termasuk dalam kategori *backlog*.

Banyak pandangan dan metode dalam menerapkan kategori *backlog* tetapi salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis maupun RPJMN (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional) yang terkait bidang perumahan, untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. *Backlog* rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kependhunian maupun dari sisi kepemilikan. Selain faktor *backlog*, Faktor ekonomi juga mempengaruhi masyarakat sebagai penerima program rumah subsidi, sehingga indikator penerima program rumah subsidi tidak hanya status *backlog* tetapi faktor pendapatan masyarakat untuk mendapatkan bantuan tersebut. Hal ini disebabkan keterbatasan finansial yang tidak mampu dalam menyediakan dana partisipasi dalam pengadaan perumahan di saat pengadaan dan penyediaan pengembangannya cukup minim (Budiharjo, 2006 dalam Sunarti, dkk, 2018).

Berdasarkan data BPS (Badan Pusat Statistik Kota Makassar) tahun 2019, bahwa Penguasaan rumah untuk status *backlog* dibedakan atas kontrak/sewa 16,63% atau rumah bebas sewa/lainnya sebesar 22,04%. Hal ini menunjukkan masih besarnya angka *backlog* yang terdapat di Kota Makassar. Salah satu kecamatan di Kota Makassar yang berada di tengah-tengah perkotaan dengan tingkat kepadatan bangunan cukup tinggi yang menjadikan lokasi pendataan berada di Kecamatan Mamajang. Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk padat dengan jumlah rumah tangga cukup besar sehingga menjadikan salah satu variabel terpilihnya kecamatan Mamajang sebagai studi kasus terhadap kajian penerima rumah subsidi berdasarkan indikator *backlog* dan kondisi ekonomi. Sasaran dan tujuan utama penelitian ini adalah untuk melakukan identifikasi masyarakat yang betul-betul menjadi penerima manfaat penyediaan rumah subsidi sesuai kriteria yang telah ditentukan, sehingga program pelaksanaan satu juta rumah dapat tepat sasaran oleh pemerintah.

B. PELAKSAAAN DAN METODE

Pelaksanaan studi ini sesuai dasar pemikiran dan meneruskan bentuk keprihatinan dalam pemerataan dan tepat sasaran dalam penyediaan rumah subsidi untuk masyarakat. Lokasi studi mengambil salah satu kecamatan di Kota Makassar yakni Kecamatan Mamajang. Studi ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan pendataan sampel rumah tangga di Kecamatan Mamajang. Studi ini menggunakan metode kegiatan dengan dasar peningkatan pemahaman terhadap permasalahan permukiman dengan adanya bentuk simulasi kebijakan yang berlaku.

Tahapan studi dilakukan dengan beberapa langkah yaitu: 1) identifikasi jumlah rumah tangga, 2) pengumpulan data/informasi dilokasi studi, 3) pengolahan data dan interpreasikan dalam peta hasil pendataan, 4) Analisa, dan 5) arahan rekomendasi. Berdasarkan tahapan studi

tentunya metode penelitian digunakan metode pengumpulan data dan Analisa data. Pelaksanaan studi menitikberatkan kualitas data observasi dengan penggunaan data sampel.

Metode untuk menentukan sampel penelitian berupa jumlah rumah tangga yang terdapat di lokasi studi dan penentuan besar sampel menggunakan Rumus *Slovin* dengan derajat kepercayaan 95% dan tingkat kesalahan atau lebih dikenal sebagai *margin of error* 5%, dengan persamaan sebagai berikut

$$n = \frac{N}{1 + (N \times e^2)} \quad (1)$$

Berdasarkan persamaan tersebut maka jumlah sampel yang akan dilakukan pendataan sebesar sebagai berikut:

$$n = \frac{14.409}{1 + (14.409 \times 0,05^2)} = 389 \text{ sampel}$$

Metode pengambilan sampel dilakukan secara acak dengan beberapa ketentuan atau persyaratan seperti 1) lokasi hunian masuk dalam lokasi kumuh, 2) kondisi bangunan rumah termasuk tidak layak huni, dan 3) masuk dalam kriteria *backlog*. Jumlah sampel akan terbagi rata di masing-masing kelurahan dengan metode pembagian sampel berdasarkan persentase rumah tangga dalam kelurahan, seperti yang disajikan pada tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Sampel Studi Penelitian

Desa/Kelurahan	Penduduk	Rumah Tangga	%	Sampel
Tamparang Keke	5.149	1.222	8,5	33
Sambung Jawa	10.959	2.442	16,9	66
Karang Anyar	4.132	917	6,4	25
Baji Mappakasunggu	4.350	1.084	7,5	29
Pa'batang	4.862	1.212	8,4	33
Parang	6.558	1.743	12,1	47
Bonto Lebang	4.021	1.193	8,3	32
Mamajang Dalam	3.353	764	5,3	21
Labuang Baji	1.377	318	2,2	9
Bonto Biraeng	3.877	863	6,0	23
Mandala	3.623	869	6,0	23
Maricaya Selatan	5.511	996	6,9	27
Mamajang Luar	3.680	786	5,5	21
Kec. Mamajang	61.452	14.409	100,0	389

Sumber: Kecamatan Mamajang dalam angka, 2020.

Data Sampel akan dianalisa berdasarkan kriteria untuk menentukan klasifikasi masyarakat penerima memenuhi kriteria, memenuhi kriteria dengan syarat dan tidak memenuhi kriteria. Parameter-parameter tersebut kemudian diklasifikasikan untuk memudahkan dalam membuat gambaran dari data, Untuk mengklasifikasikan datanya, didasarkan pada kelas intervalnya. Pemilihan kelas interval ini dengan menyesuaikan data yang akan dipetakan (Wicaksono, 2017). penentuan rentang menggunakan sistem kelas interval teratur dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$\text{Rentang Kelas} = \frac{\text{Nilai tertinggi} - \text{nilai terendah}}{\text{Jumlah kelas}} \quad (2)$$

Hasil penelitian ini juga berupa data dan informasi berbentuk digital dalam bentuk sistem informasi geografi (SIG) hasil observasi lapangan sehingga dapat dikembangkan untuk keperluan Pemerintah Kota Makassar. Tetapi perlu dalam bentuk yang lebih mudah dipahami dan digunakan (bentuk daring) sehingga pemangku kepentingan yang terlibat dalam program penyediaan rumah subsidi dapat mudah mengakses data tersebut. Sama hal seperti penelitian yang serupa pendataan RTLH berbasis webGIS, dengan peranan utama dari data hasil sistem pelacakan ini dapat membantu Pemerintah dan stakeholder terkait dalam menyusun program kebijakan, perencanaan, dan penganggaran pembangunan yang optimal sesuai dengan fakta dan data lokasi di lapangan (Hamdi, dkk, 2019).

C.HASIL DAN PEMBAHASAN

Rumah Tidak Layak Huni

Definisi rumah tidak layak huni menurut Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat), 2018 adalah Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni (Yahya, 2020). Menurut Yahya, 2020. indikator penilaian RTLH telah dinilai oleh beberapa instansi dan Lembaga tingkat kementerian, terdapat 19 indikator penilaian untuk menentukan kriteria RTLH. berdasarkan dari hal tersebut, untuk studi ini melakukan penilaian berdasarkan 4 indikator rumah yakni Atap, Lantai, dan Dinding dengan sebutan ALADIN. hal ini dilakukan untuk melakukan pendataan fisik bangunan sebagai RTLH.

Tabel 2. Kriteria Penilaian Rumah Tidak Layak Huni

Indikator RTLH	PUPR	BPS	Kemensos	Kemenkes
Material Atap	genteng bekas/daun rumbia	genteng bekas/daun rumbia	material mudah rusak dan lapuk	material tidak kedap air, lembab, mudah terbakar
Material Lantai	tanah/kayu kelas IV	bambu/tanah/kayu	tanah/semen kondisi rusak	
Material Dinding	bambu/kayu/rotan/r umbia/seng	bambu/kayu/rotan/r umbia/seng	material mudah rusak dan lapuk	

Sumber : BPS 2019, Peraturan Menteri PUPR No.13/PRT/M/2016 dalam Yahya, 2020.

Penentuan *Backlog* Rumah

klasifikasi untuk menentukan backlog rumah ditinjau dari 2 (dua) kategori yakni *Backlog* kepemilikan rumah dan jumlah kepala keluarga. Backlog rumah dari perspektif kependudukan dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah Konsep menghuni dalam perhitungan *backlog* tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni

rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*).

Tabel 3. Jumlah Penghuni Rumah Dalam 1 Rumah di Kecamatan Mamajang

Kepenghunan Rumah	N	%
1 KK	209	54%
2 KK	93	24%
> 3 KK	87	22%
Total	389	100%

Dari data pada tabel diatas menunjukkan bahwa 389 responden yang ada terdapat sebanyak 209 responden yang dalam rumahnya dihuni oleh 1 KK, sebanyak 93 responden yang dalam rumahnya dihuni oleh 2 KK, sebanyak 87 responden yang dalam rumahnya dihuni oleh lebih dari 3 KK dalam satu rumah.

Dari data diatas dapat diketahui setidaknya ada 180 responden yang dalam rumahnya dihuni lebih dari 1 KK sehingga dapat diprioritas untuk mendapatkan rumah subsidi . Jumlah kepala keluarga yang tinggal dalam satu rumah juga menjadi penentu untuk mendapatkan rumah subsidi karena dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yang merumuskan 1 rumah dihuni oleh 1 keluarga.

Backlog Kepemilikan dihitung berdasarkan angka *home ownership rate*/persentase Rumah Tangga (RT) yang menempati rumah milik sendiri, sehingga list pendataan dengan kriteria pada tabel 4.

Tabel 4. Jumlah Kepemilikan rumah Responden di Kecamatan Mamajang

Kepemilikan Rumah	N	%
Milik Sendiri	163	42%
Bukan Milik	160	41%
Kontrak/Sewa	66	17%
Total	389	100%

Berdasarkan data dari status kepemilikan rumah diatas menunjukkan bahwa dari 389 responden, sebanyak 163 responden (42%) menempati rumah milik sendiri, 160 responden (41%) menempati rumah yang bukan milik sendiri, dan 66 responden (17%) menempati rumah kontrakan/sewa .

Dari data yang diperoleh dapat diketahui 226 responden menempati rumah yang bukan milik sendiri sehingga dapat diprioritaskan untuk mendapatkan rumah subsidi. Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah dan permukiman layak huni seharusnya menjadi prioritas dikarenakan hal tersebut akan sangat berpengaruh terhadap kualitas yang akan terbangun dalam lingkungan masyarakat yang tinggal dalam suatu kawasan.

Klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Klasifikasi MBR telah dipaparkan dalam peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 13 tahun 2012 menjelaskan bahwa MBR adalah Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah, dalam hal ini pemerintah melakukan bantuan subsidi rumah. MBR dikelompokkan menjadi beberapa kelompok berdasarkan penghasilan yang diperoleh selama sebulan, yakni MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak sebesar Rp. 3.500.000,00 perbulan dan MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 5.500.000,00 perbulan (Sihotang, 2017).

Masyarakat MBR sebagai penerima utama manfaat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Subsidi, tentu dari pihak perbankan akan meninjau kemampuan ekonomi masyarakat MBR untuk mengetahui kelayakan sebagai penerima KPR Subsidi tersebut. KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan (Satria dan Setiani, 2018).

dalam penerapan KPR pada umumnya pihak perbankan akan melakukan Analisis kredit sebagai bentuk akan memverifikasi persyaratan dari nasabah tersebut apakah sudah memenuhi persyaratan dalam pengajuan pinjaman KPR, Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan pihak perbankan akan menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit (Prayogi, 2020).

Berdasarkan hal tersebut studi ini memasukkan klasifikasi untuk indikator Penghasilan dengan membagi 3 (tiga) range yakni <1.500.000, 1.500.000 – 2.500.000 dan > 2.500.000, hal ini mempertimbangkan keterbukaan responden dalam memberikan informasi penghasilan perbulan. Untuk itu penilaian penghasilan dengan asumsi kasar dari responden.

Tabel 5. Jumlah Penghasilan Responden Per Bulan di Kecamatan Wajo

Penghasilan per Bulan	N	%
<1,5 juta	164	42%
1,5 - 2,0 juta	113	29%
2,0 - 2,5 juta	70	18%
2,5 - 3,0 juta	25	6%
3,0 - 3,5 juta	12	3%
> 3,5 juta	5	1%
Total	389	100%

Dari tabel diatas dapat terlihat bahwa sebagian besar responden mempunyai penghasilan yang berada pada range Kurang dari Rp 1.500.000 juta sebanyak 164 responden atau setara dengan 42% . Selanjutnya berturut-turut dengan range Rp. 1.500.000 – Rp. 2.000.000 juta sebanyak 113 responden (29%) , Rp. 2.000.000 – Rp. 2.500.000 juta sebanyak 70 responden (18 %), Rp. 2.500.000 – Rp. 3.000.000 juta sebanyak 25 responden (6%), Rp. 3.000.000 – Rp.

3.500.000 juta sebanyak 12 responden (3%) , serta penghasilan dengan range diatas Rp. 3.500.000 juta sebanyak 5 responden (1%).

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini masyarakat berpenghasilan rendah akan sulit untuk mendapat rumah ataupun permukiman yang layak dikarenakan penghasilan masyarakat yang masih rendah . Sehingga masyarakat yang berpenghasilan kurang dari 4 juta dapat di prioritaskan untuk mendapatkan rumah subsidi.

Pembahasan Hasil Analisa

Analisa dalam mengolah data hasil obervasi lapangan menggunakan Teknik MCDM (*Multi Criteria Decision Making*) hal ini dapat digunakan untuk membantu menyelesaikan permasalahan dalam menentukan nilai kriteria sebagai dasar keputusan untuk menentukan atau identifikasi masyarakat yang layak menerima bantuan rumah subsidi. Teknik pengambilan keputusan dari MCDM ini adalah perhitungan beberapa pilihan alternatif yang telah ditentukan (Winarso, dkk 2018 dalam Apriliana, 2020). hal ini juga diperkuat bahwa metode ini lebih efisien dalam pemecahan masalah karena perhitungan lebih singkat karna hanya mengandung unsur kriteria , objektif dan tujuan (Bolturk, dkk, 2018 dalam Apriliana, 2020).

Teknik MCDM akan dikombinasikan dengan pemberian bobot untuk masing-masing kriteria yang akan menjadi indikator dalam menentukan masyarakat penerima manfaat rumah subsidi. indikator penilaian terdapat 3 (tiga) indikator yakni indikator *backlog* kepemilikan rumah, indikator backlog jumlah kepala keluarga dalam 1 (satu) rumah dan indikator faktor ekonomi ditinjau dari jumlah penghasilan perbulan.

Tabel 6. Tabel Kriteria Penilaian

Indikator	Kriteria	Bobot
1. Kepemilikan rumah	Milik Sendiri	1
	Bukan Milik/keluarga	3
	Kontrak/sewa	5
2. Jumlah Kepala Keluarga (KK) dalam 1 rumah	1 KK	1
	2 KK	3
	> 2KK	5
3. Jumlah Penghasilan per bulan	<1.500.000	1
	1.500.000 – 2.500.000	3
	> 2.500.000	5

Pengelompokan kriteria dari indikator penghasilan masyarakat MBR ditinjau dari persyaratan nilai kredit sesuai persyaratan KPR rumah subsidi, yakni Rp. 900.000 – 1.000.000 dan nilai perbandingan antara penghasilan dengan kemampuan kredit seseorang. Batasan aman yang direncanakan sebagai batas aman maksimal untuk pihak perbankan nilai kelayakan kemampuan kredit masyarakat dengan rasio kredit 30%. Berdasarkan 2 pertimbangan tersebut maka masyarakat MBR yang memiliki penghasilan > Rp. 2.500.000,00 dapat memenuhi kriteria sebagai penerima KPR Rumah Subsidi. Hasil penelitian dari Mendrofa, dkk 2018, bahwa faktor

ekonomi berupa harga dan pembiayaan menjadi faktor dominan yang mempengaruhi MBR untuk mengambil keputusan untuk membeli rumah.

Tabel 7. Pertimbangan Rasio Kredit dari Penghasilan Masyarakat MBR

Penghasilan	Rasio Kredit		
	30%	40%	45%
1.500.000	450.000	600.000	675.000
2.000.000	600.000	800.000	900.000
2.500.000	750.000	1.000.000	1.125.000
3.000.000	900.000	1.200.000	1.350.000
3.500.000	1.050.000	1.400.000	1.575.000
4.000.000	1.200.000	1.600.000	1.800.000

Pada tabel 7 untuk pertimbangan rasio kredit masyarakat MBR ini didasarkan beberapa pengembang perumahan khusus rumah subsidi dengan angsuran Rp. 900.000,00 – Rp. 1.500.000,00 dalam kurun waktu 15 – 20 tahun angsuran. berdasarkan hal tersebut setelah melihat hasil pendataan masyarakat MBR, maka klasifikasi penghasilan untuk rasio kredit masyarakat 30% dengan penghasilan diatas Rp. 2.500.000,00 dinyatakan layak sebagai persyaratan KPR, sedangkan untuk penghasilan dibawah Rp. 2.500.000,00, masuk dalam kategori penerima KPR bersyarat atau dengan syarat pihak perbankan menerima rasio kredit 40% - 45%.

Pada hasil pendataan responden dilakukan pembobotan sesuai dengan tabel 6, untuk menentukan masyarakat penerima rumah subsidi berdasarkan klasifikasi kriteria penerima subsidi. kalasifikasi kriteria penerima subsidi direncanakan sebanyak 3 klasifikasi, yakni memenuhi kriteria, memenuhi kriteria dengan syarat dan tidak memenuhi kriteria sebagai masyarakat penerima subsidi. Untuk menentukan rentang klasifikasi menggunakan persamaan (2) maka untuk rentang klasifikasi sebagai berikut:

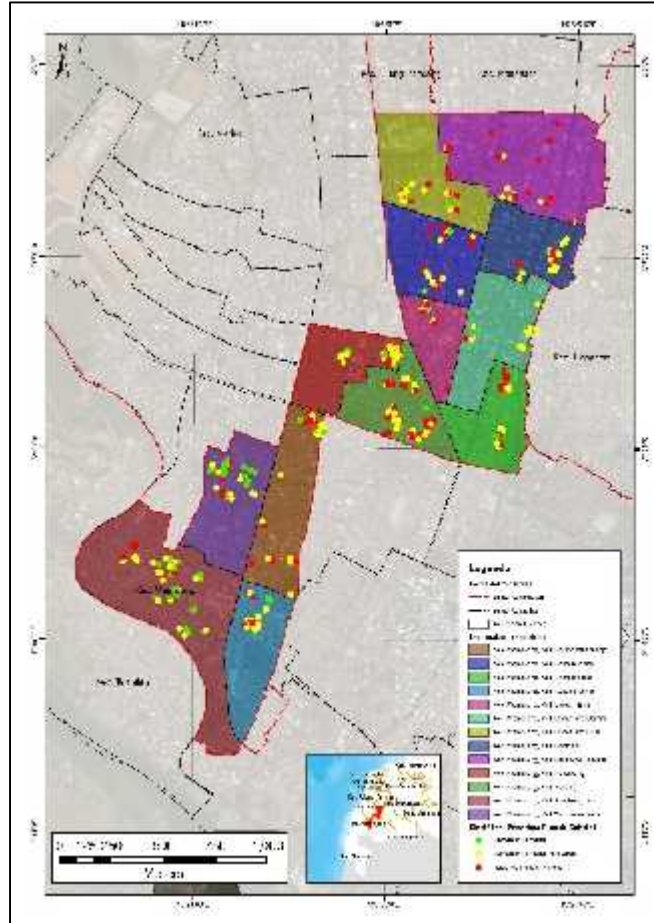
- Nilai total 3 – 6 = Tidak Memenuhi Kriteria;
- Nilai total 7 – 9 = Memenuhi Kriteria Bersyarat; dan
- Nilai total 10 – 15 = Memenuhi Kriteria.

Tabel 8. Klasifikasi masyarakat Penerima Rumah Subsidi di Kecamatan Mamajang

Klasifikasi Penerima	Jumlah responden	Persentase (%)
Memenuhi Kriteria	70	18
Memenuhi Kriteria Bersyarat	183	47
Tidak Memenuhi Kriteria	136	35
Total	389	100

Dari hasil analisis yang dilakukan dengan menggunakan pembobotan pada kriteria yang telah ditentukan, didapatkan hasil bahwa dari 389 responden yang ada di kecamatan Mamajang terdapat 70 responden yang memnuhi kriteria untuk mendapatkan rumah subsidi. Sedang untuk 183 responden yang lain memenuhi kriteria bersyarat untuk mendapatkan rumah subsidi dimana yang menjadi pertimbangan disini yakni jumlah KK yang melebihi 1 serta penghasilan yang

berada pada range yang masih bisa diterima pihak bank namun harus menggunakan rasio kredit yang melebihi batas aman yaitu diatas 40%. Untuk 35% responden lainnya belum memenuhi syarat untuk mendapatkan rumah subsidi. Hasil ini juga tergambarkan secara spasial melalui hasil pendataan masyarakat penerima rumah subsidi dibawah ini.



Gambar 1. Peta Lokasi Hasil Identifikasi Masyarakat Penerima Rumah Subsidi di Kecamatan Mamajang
Sumber : Hasil Analisis, 2021.

D. PENUTUP

Simpulan

Program penyediaan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat dilakukan dengan melakukan pendataan secara actual, sehingga sasaran penerima manfaat subsidi dapat sesuai dan tepat sasaran. Identifikasi masyarakat MBR sebagai penerima perlu dilakukan oleh pemerintah baik itu pemerintah daerah dan pemerintah pusat, karena terdapat beberapa kriteria penerima rumah subsidi sesuai persyaratan yang dikeluarkan pemerintah pusat (terkait penghasilan) mendorong masyarakat tidak dapat memenuhi syarat. Masyarakat penerima rumah subsidi yang memenuhi kriteria hanya sebesar 18% yang dapat menyanggupi rasio kredit 30% sedangkan memenuhi kriteria dengan syarat merupakan jumlah terbesar (47% responden) membutuhkan syarat dari kebijakan perbankan untuk mengambil rasio kredit sebesar 40% - 45%. dan terdapat 35% responden yang tidak memenuhi persyaratan.

Saran

Penelitian ini perlu dilanjutkan untuk beberapa Kecamatan yang memiliki jumlah RTLH dan *Backlog* dan menambahkan beberapa pertimbangan lain selain yang telah disajikan. hal ini mendorong hasil identifikasi masyarakat MBR lebih sesuai sebagai penerima manfaat rumah subsidi. Banyaknya perumahan subsidi sebaiknya memiliki target masyarakat MBR yang sesuai target dan amanah peraturan pemerintah Indonesia.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Amelia, S. (2019). Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya dalam Upaya Peningkatan Kualitas Hidup bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Indonesia.
- Apriliana, M., & Nurcahyo, G. W. (2020). Akurasi Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Terhadap RTLH Menggunakan Metode Weighted Product. *Jurnal Informatika Ekonomi Bisnis*, 34-40
- Badan Pusat Statistik Kota Makassar, 2020. Statistik Daerah Kota Makassar, 2020.
- ___, 2020. Kecamatan Mamajang dalam angka, 2020.
- Hamdi, K., Sunaryo, B., Arianto, A., & Gunawan, I. (2019). Sistem Pelacakan Lokasi Petugas Survei RTLH Menggunakan GPS Android dan WebGIS. *Jurnal RESTI (Rekayasa Sistem Dan Teknologi Informasi)*, 3(3), 552-559.
- Kasih, N. A., & Rahmawati, D. (2019, August). Perspektif Kebijakan Lokal Terkait Penyediaan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Mataram. In *Seminar Nasional Pembangunan Wilayah dan Kota Berkelanjutan (Vol. 1, No. 1)*.
- Mendrofa, A., Wibowo, H., Sofyan, I., Hendrawan, T., & Witria, W. (2018). Faktor-Faktor yang Berpengaruh Dalam Keputusan Pembelian Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Indonesian Business Review*, 1(1), 35-50.
- Prayogi, G. (2020). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Sidoarjo (Doctoral dissertation, STIE Mahardhika).
- Rosa, Y. (2013). Rumusan metode perhitungan backlog rumah. *Jurnal Permukiman*, 8(2), 58-68.
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105-18
- Sihotang, S. (2017) Paradigma Pengembangan Hukum Untuk Mengatasi Backlog Perumahan. *Jurnal Living Law*, 91-112.
- Sunarti, S., Yuliasuti, N., & Indriastjario, I. (2018). Kolaborasi Stakeholder Dalam Penyediaan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga. *Jurnal Tataloka Undip*, 4(4), 2356-0266.
- Wicaksono, R. A., & Zuharnen, Z. (2017). Pemanfaatan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi dan Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk Menentukan Lokasi Prioritas Pembangunan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Surakarta. *Jurnal Bumi Indonesia*, 6(3).
- Yahya, F., Prabawa, S. E., Mahardianti, M. A., & Alina, A. N. (2020). Pemetaan Kawasan Wilayah Permukiman Rumah Tidak Layak Huni Di Perdesaan (Studi Kasus: Kecamatan Palengaan Dan Kecamatan Baturmarmar, Kabupaten Pamekasan). *Elipsoida: Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 3(2).