

MENINGKATKAN KEBERKELANJUTAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI PENDEKATAN PARTISIPATIF

DR.-Ing. ASNAWI

Peneliti Laboratorium Pembangunan Kota, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota,
Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Abstrak

Sejarah pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia hingga kini ditandai dengan semakin berkurangnya peran negara dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh rakyat. Kebijakan pembangunan yang lebih bertumpu pada mekanisme pasar dengan pola penyaluran sisi penyediaan (supply side) pada kenyataannya telah berdampak pada distribusi sumber daya kunci pembangunan yang semakin tidak memihak kepada masyarakat yang sejati membutuhkan rumah. Belajar dari pengalaman ini pemerintah mencanangkan satu pendekatan pembangunan perumahan yang lebih partisipatif dengan pola penyaluran perumahan yang berbasis pada permintaan (demand driven) yang diterjemahkan ke dalam program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK).

Artikel ini menguraikan hasil penelitian dan pengalaman penerapan pendekatan ini di Semarang dengan mengambil 2 kasus (KSM Puduk Payung dan KSM Bangetayu). Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian tindak partisipatif (Participatory Action Research). Dari penelitian ini ditemukan beberapa pembelajaran (lessons learnt) sebagai berikut:

- *Tingkat keberhasilan penerapan pendekatan pembangunan P2BPK secara kuantitatif masih sangat kecil bahkan tidak sedikit kegiatan yang berakhir dengan kekecewaan di tengah masyarakat. KSM Puduk Payung salah satu pengalaman kegagalan tersebut dan KSM Bangetayu adalah salah satu pengalaman yang berhasil.*
- *Salah satu faktor utama kegagalan program adalah karena pola pembiayaan perumahan yang masih menganut sistem perbankan konvensional sehingga tidak dapat diterapkan bagi masyarakat yang secara ekonomi tidak layak mendapatkan kredit (non bankable).*
- *Ditinjau dari sisi pendekatannya, pola ini lebih dapat menjamin ketepatan sasaran program. Pada KSM Bangetayu dapat diamati bahwa rumah yang mereka bangun segera dihuni. Hasilnya adalah lingkungan dan nilai lahan tempat tinggal mereka juga segera meningkat.*
- *Dari sisi perbankan, hal ini meningkatkan jaminan pengembalian kredit.*
- *Secara umum penerapan pola pendekatan ini dapat meningkatkan keberlanjutan pembangunan perumahan sebab sumberdaya yang ada dan terbatas telah dimanfaatkan sebagaimana mestinya.*

Kata Kunci (Keywords): Pembangunan Partisipatif, Sisi Pengadaan, Sisi Permintaan, P2BPK, Keberlanjutan.