

**PERANAN ZAKAT DALAM PENINGKATAN KUALITAS RUMAH  
(STUDI KASUS PADA MASYARAKAT MISKIN PENERIMA  
PROGRAM BEDAH RUMAH DI KOTA PADANG)**

**PRATEKSTIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**FADELAN FITRA MASTA  
L4D 008 038**



**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2009**

**PERANAN ZAKAT DALAM PENINGKATAN KUALITAS RUMAH  
(STUDI KASUS PADA MASYARAKAT MISKIN PENERIMA  
PROGRAM BEDAH RUMAH DI KOTA PADANG)**

Pratesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

**FADELAN FITRA MASTA  
L4D 008 038**

Diajukan pada Sidang Ujian Pratesis  
Tanggal: 30 Oktober 2009

**Dinyatakan lulus**

Semarang, 30 Oktober 2009

Pembimbing,

**Mohammad Muktiali, SE, M.Si, MT**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Pratesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi.

Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan diterbitkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila dalam Pratesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan dari pratesis orang/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dengan penuh rasa tanggungjawab.

Semarang, 30 Oktober 2009

**FADELAN FITRA MASTA**

NIM L4D 008 038

## ABSTRAK

Salah satu permasalahan bidang perumahan dan permukiman di Indonesia adalah rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat miskin. Sistem pembiayaan perumahan formal sulit dijangkau karena lemahnya akses masyarakat miskin terhadap bank. Sejalan dengan permasalahan tersebut, Badan Amil Zakat Kota Padang meluncurkan program bedah rumah sebagai salah satu bagian dari sistem pengelolaan zakat. Penelitian ini berangkat dari evaluasi program tersebut serta kerisauan publik atas efektifitas pendayagunaan zakat dalam bentuk peningkatan kualitas rumah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan campuran; kuantitatif dan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan secara sensus melalui kuesioner, observasi dan wawancara terhadap 11 (sebelas) masyarakat miskin penerima program bedah rumah di Kota Padang. Terdapat dua teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu teknik analisis statistik deskriptif dan teknik analisis deskriptif kualitatif.

Proses analisis dimulai pada analisis terhadap bantuan dan persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan tersebut. Selanjutnya dilakukan analisis perubahan kualitas rumah sesudah dibedah serta persepsi masyarakat penerima zakat terhadap perubahan kualitas rumah tersebut.

Adapun *output* yang diharapkan dari penelitian ini adalah diketahuinya peranan zakat dalam rangka peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin di Kota Padang dalam batasan substansi aspek pembiayaan perumahan.

***Kata kunci:*** *pembiayaan perumahan, peningkatan kualitas rumah, masyarakat miskin, pengelolaan zakat.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah, SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan pratesis yang berjudul “*Peranan Zakat Dalam Peningkatan Kualitas Rumah (Studi Kasus Pada Masyarakat Miskin Penerima Program Bedah Rumah di Kota Padang)*”.

Pratesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang. Dalam pratesis ini penulis mengkaji peranan zakat dalam rangka peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin yang tergolong kedalam masyarakat penerima zakat di Kota Padang. Penelitian ini sangatlah penting terkait pengalokasian zakat sebagai sumber pembiayaan informal di bidang perumahan dan permukiman.

Dengan selesainya pratesis ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Joesron Ali Syahbana, M.Sc selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota;
2. Bapak Mohammad Muktiali, SE, M.Si, MT selaku Dosen Pembimbing;
3. Bapak Prihadi Nugroho, ST, MT, MPP selaku Dosen Penguji;
4. Segenap staf dan dosen Program Pasca Sarjana Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro;
5. Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Asian Development Bank selaku pemberi beasiswa;
6. Pemerintah Kota Padang sebagai pemberi Tugas Belajar;
7. Apa, Ama, Uda, Adik-adikku tercinta yang setiap saat mengiringi langkahku dengan doa;

8. Istriku tercinta Vina Oktavia, SH yang memberikan segenap energi, dukungan dan cinta;
9. Rekan-rekan Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang;
10. Rekan-rekan Magister Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Universitas Diponegoro;
11. Semua pihak pemberi dukungan dan bantuan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Tentunya tulisan ini masih jauh dari sempurna, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan adanya masukan yang sifatnya membangun sehingga dapat menyempurnakan tulisan ini.

Pada akhirnya penulis berharap semoga pratesis ini dapat menjadi bekal untuk melangkah pada kegiatan penelitian selanjutnya.

Semarang, 30 Oktober 2009  
Penulis,

Fadelan Fitra Masta

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN .....	i
PERNYATAAN .....	ii
ABSTRAK .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB I. PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang .....	1
2. Rumusan Masalah .....	6
3. Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
a. Tujuan Penelitian .....	6
b. Sasaran Penelitian .....	6
4. Manfaat Penelitian .....	7
5. Ruang Lingkup Penelitian .....	7
a. Ruang Lingkup Substansial .....	7
b. Ruang Lingkup Spasial .....	8
6. Kerangka Pikir Penelitian .....	9
7. Sistematika Penulisan .....	10
BAB II. ZAKAT DAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN MASYARAKAT MISKIN	
2.1. Studi tentang Peran .....	11
2.2. Zakat .....	12
2.2.1. Pengertian Zakat Secara Syar'i .....	12
2.2.2. Pengertian Zakat Secara Normatif .....	14
2.2.3. Zakat Sebagai Salah Satu Instrumen Pembiayaan Pembangunan .....	15
2.3. Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin .....	19
2.3.1. Masyarakat Miskin .....	19
2.3.2. Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin di Negara- Negara Berkembang .....	20
2.3.3. Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin di Indonesia .	27
2.4. Bedah Rumah dan Konsep Kualitas Rumah .....	30
2.4.1. Pengertian Rumah .....	30
2.4.2. Konsep Kualitas Rumah .....	32

2.4.3. Bedah Rumah Sebagai Usaha Peningkatan Kualitas Rumah .....	40
2.5. Persepsi .....	41
2.6. Sintesa Literatur .....	42

### BAB III. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

3.1. Kondisi Fisik Kota Padang .....	47
3.1.1. Luas Wilayah .....	47
3.1.2. Orientasi Wilayah .....	48
3.1.3. Tata Guna lahan .....	49
3.2. Tinjauan Kependudukan .....	50
3.2.1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk .....	50
3.2.2. Laju Pertumbuhan Penduduk .....	50
3.2.3. Agama .....	51
3.3. Pengelolaan Dana Zakat di Kota Padang .....	51
3.3.1. Program Pengentasan Kemiskinan .....	51
3.3.2. Kegiatan Bedah Rumah di Kota Padang .....	53
3.3.3. Kegiatan Bedah Rumah Lainnya di Kota Padang .....	55

### BAB IV. PENDEKATAN DAN METODE PENELITIAN

4.1. Pendekatan dan Karakteristik Penelitian .....	57
4.2. Metodologi Penelitian .....	58
4.2.1. Kebutuhan Data .....	58
4.2.2. Teknik Pengumpulan Data .....	60
4.2.3. Teknik Sampling .....	62
4.2.4. Kerangka Analisis .....	62
4.2.5. Teknik Analisis Data .....	63

### BAB V. PENUTUP

5.1. Pelaksanaan Penelitian .....	67
5.2. Tahapan Pelaksanaan Penelitian .....	67
5.3. Rencana Kerangka Penulisan Tesis .....	68
5.4. Jadwal Pelaksanaan .....	70

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel II.1 Peranan Zakat .....	11
Tabel II.2 Bobot Masing-Masing Komponen Rumah Sebagai Dasar Penilaian Kondisi Rumah .....	34
Tabel II.3 Sintesa Literatur .....	42
Tabel III.1 Luas Kota Padang Per Kecamatan .....	47
Tabel III.2 Tata Guna lahan Kota Padang .....	49
Tabel III.3 Jumlah dan Kepadatan Penduduk .....	50
Tabel III.4 Laju Pertambahan Penduduk Kota Padang .....	51
Tabel III.5 Penerima Kegiatan Bedah Rumah Tahun 2008 .....	54
Tabel III.6 Kegiatan-Kegiatan Bedah Rumah di Kota Padang .....	56
Tabel IV.1 Kebutuhan Data .....	58
Tabel V.1 Jadwal Pelaksanaan Penelitian .....	70

## DAFTAR GAMBAR

	halaman
Gambar 1.1 Peta Kota Padang .....	7
Gambar 1.2 Kerangka Pikir Penelitian .....	8
Gambar 4.1 Kerangka Analisis .....	62

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran A Kuesioner
- Lampiran B Daftar Isian Wawancara
- Lampiran C Daftar Isian Observasi

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang tingkat kepentingannya hanya di bawah sandang dan pangan. Rumah dapat diartikan sebagai ruang, tempat manusia hidup dan melakukan aktifitas serta bebas dari gangguan fisik maupun psikis (Herlianto, 1986:5).

Dalam konteks penyelenggaraan perumahan yang terdesentralisasi, saat ini belum tersedia sistem penyediaan perumahan di daerah yang tanggap terhadap perkembangan kebutuhan. Hal ini disebabkan belum berkembangnya pemahaman bahwa perumahan juga merupakan urusan publik selain urusan individu (Bappenas, 2003:455).

Pemahaman ini secara tidak langsung sangat berpengaruh terhadap penyelenggaraan penyediaan perumahan masyarakat, terutama bagi masyarakat miskin. Berdasarkan pernyataan UNESCAP (2009:2) masyarakat miskin ini adalah populasi yang paling tidak mampu untuk membayar biaya konstruksi rumah yang kian meninggi.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005, dinyatakan bahwa permasalahan utama yang dihadapi oleh masyarakat miskin adalah terbatasnya akses terhadap perumahan yang sehat dan layak, serta rendahnya mutu lingkungan permukiman.

Selaras dengan hal itu, Iwan (2004:163) juga mengemukakan bahwa salah satu permasalahan bidang perumahan dan permukiman di Indonesia adalah rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat miskin. Hal ini disebabkan karena ketidakmampuan masyarakat miskin untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau serta lemahnya sistem dan mekanisme subsidi

perumahan bagi kelompok masyarakat miskin, baik melalui mekanisme pasar formal maupun informal.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka peran pemerintah dalam menyediakan infrastruktur dan kebijakan yang tepat sasaran untuk berfungsinya sistem perumahan yang terjangkau harus dijalankan. Bahkan bagi mereka yang benar-benar tidak mampu, pemerintah harus menyediakan subsidi. Ini adalah konsekuensi bila negara mengakui bahwa perumahan adalah sebuah kebutuhan dasar (Santoso, 2002:59).

Dalam upaya agar pembiayaan perumahan menjangkau kaum miskin, sistem konvensional untuk mengelola pembiayaan perumahan dan lembaga pembiayaan formal yang meminjamkan untuk pembiayaan perumahan memiliki catatan yang sangat rendah. Fakta yang menyedihkan adalah bahwa sistem perumahan formal yang ada di kebanyakan negara di Asia saat ini, tidak dapat menjangkau mayoritas populasi kota (UNESCAP, 2008-2:19).

UNESCAP (2008-2:12) juga menyatakan bahwa di negara-negara miskin, pembiayaan perumahan formal sering tidak dapat berkembang karena akses masyarakat miskin yang lemah terhadap bank. Di lain pihak bank dihadapkan pada situasi ekonomi dan politik yang tidak stabil dan kadang menyebabkan peminjam tidak dapat membayar kembali.

Dalam latar pembangunan manusia seutuhnya, perkara perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia sewajarnya menempati posisi dan prioritas unggulan. Khususnya dalam hal yang menyangkut masyarakat kota berpenghasilan sangat rendah dan tidak tetap (Budihardjo, 1998:54).

Melihat permasalahan penyediaan perumahan masyarakat miskin diatas, Pemerintah Kota Padang melalui Badan Amil Zakat meluncurkan sebuah program bedah rumah yang ditujukan bagi masyarakat miskin, dengan sumber pembiayaan berasal dari dana zakat

yang dibayarkan oleh warga. Dalam program ini pemerintah memegang peranan penting sebagai pemegang kebijakan. Santoso (2002:43) menyatakan bahwa pemerintah sangat diperlukan sebagai penentu peraturan dan juga dalam memberikan subsidi bagi mereka yang betul-betul tidak mampu.

Secara syari'ah, Kota Padang melaksanakan program ini berdasarkan Firman Allah dalam surat *At-Taubah* ayat 103:

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا

*"Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka" (QS: At-Taubah: 103).*

Zakat sebagai rukun Islam merupakan kewajiban setiap pemeluk agama Islam yang mampu membayarnya dan diperuntukkan bagi mereka yang berhak menerimanya. Dengan pengelolaan yang baik, zakat merupakan sumber dana potensial yang dapat dimanfaatkan untuk memajukan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat (DSNI Amanah).

Selain Kota Padang, beberapa daerah di Indonesia telah menyusun Peraturan Daerah tentang zakat guna mengaplikasikan potensi zakat sebagai salah satu instrumen pengentasan kemiskinan. Keberadaan Undang-undang nomor 38 tahun 1999 tentang Pengelolaan Zakat dan Undang-undang nomor 32 tahun 2004 tentang Otonomi Daerah cukup menyulutkan kehadiran peraturan-peraturan daerah ini. Akan tetapi pelaksanaan dan pengelolaan zakat di beberapa daerah masih belum berjalan efektif. Sementara di Kota Padang hanya dengan Peraturan Walikota, pengelolaan zakat berjalan efektif dan mampu mengumpulkan dana miliaran rupiah. Pengelolaan zakat ini didasarkan kepada Peraturan Walikota yang mewajibkan PNS Golongan III dan IV untuk membayarkan zakatnya melalui Badan Amil Zakat (BAZ) Kota Padang.

Badan Amil Zakat yang dibentuk pada tanggal 11 April 2006 ini bertujuan untuk mengumpulkan zakat dari PNS secara kolektif dan sukarela. Kedepannya diharapkan seluruh PNS, TNI, Polri, karyawan BUMN, BUMD, swasta dan masyarakat perorangan yang berdomisili di Kota Padang untuk turut membayarkan zakatnya melalui badan ini.

Pada awal pengelolaannya, tahun 2006 jumlah zakat yang dikumpulkan BAZ Kota Padang berjumlah Rp. 70 Juta. Tahun 2007 pengumpulan dana ini meningkat menjadi Rp. 1,4 Miliar dan tahun 2008 sejumlah Rp. 2,4 Miliar. Data terakhir, pada Agustus 2009 sudah terkumpul dana zakat dari warga Kota Padang sejumlah Rp. 6,6 Miliar. Diperkirakan potensi zakat tahun 2009 ini mencapai Rp. 12 Miliar. Jumlah itu baru perhitungan dari zakat PNS Pemko Padang yang berjumlah 15 ribu orang.

Dalam pendistribusian dana zakat, Pemerintah Kota Padang melalui perangkat Badan Amil Zakat tingkat kecamatan dan Unit Pengelola Zakat (UPZ) Kelurahan melakukan pendataan masyarakat miskin yang berhak memperoleh zakat dimasing-masing wilayah mereka. Rumah-rumah di Kota Padang ditempel dua jenis stiker yang bertuliskan, “Rumah Pembayar Zakat” dan “Rumah Penerima Zakat” untuk membedakan mana *muzaki* (pembayar zakat) dan mana *mustahik* (penerima zakat). (Situs Resmi Pemerintah Kota Padang)

Dana zakat tersebut didistribusikan kedalam empat program pengentasan kemiskinan, meliputi:

1. Padang Cerdas, bantuan beasiswa pendidikan,
2. Padang Sehat, bantuan pengobatan gratis dan transportasi pengobatan,
3. Padang Makmur, bantuan *bedah rumah*,
4. Padang Sejahtera, bantuan modal usaha.

Penelitian ini khusus untuk mengkaji salah satu program diatas - **Program Padang Makmur**, yang diwujudkan dalam bentuk **kegiatan**

**bedah rumah**, dimana dalam kegiatan tahun 2008 sebanyak 11 unit rumah tidak layak huni yang diseleksi dengan prosedur tertentu diberi bantuan perbaikan fisik sebesar Rp. 10 Juta dari dana zakat, ditambah bantuan lainnya dari masyarakat lingkungan serta pemerintah kecamatan dan kelurahan dengan jumlah nominal yang bervariasi.

Dalam penyusunan program di tahun 2009, ditemui perbedaan sikap terhadap efektifitas program bedah rumah. Sebagian pihak pengambil keputusan memandang secara teknis bahwa pengalokasian dana zakat tersebut tidak dapat menyentuh seluruh masyarakat miskin. Bahkan ada kekhawatiran bahwa pengalokasian dana yang besar dalam program ini akan menemui hasil yang nihil dan manfaatnya tidak dapat dirasakan oleh masyarakat penerima zakat. Di lain pihak, sebagian pengambil keputusan memiliki sudut pandang berbeda bahwa program bedah rumah ini memiliki peran yang besar dalam rangka peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin di Kota Padang.

Melihat permasalahan diatas penulis berinisiatif untuk mengkaji **peranan zakat** dalam rangka peningkatan kualitas rumah tidak layak huni yang didiami oleh masyarakat miskin dan tergolong kedalam masyarakat penerima zakat (*mustahik*) di Kota Padang. Peranan dapat diartikan sebagai penilaian sejauh mana fungsi objek penelitian - dalam hal ini zakat, dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan, yakni peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin. (Komarudin, 1994:768).

Penelitian ini sangat penting sebagai masukan bagi Pemerintah Kota Padang dalam pengambilan keputusan pada tahun 2010 terkait pengalokasian dana zakat sebagai sumber pembiayaan informal peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin. Penelitian ini sekaligus bermanfaat sebagai sumbangan ilmu pengetahuan baik bagi pemerintah, institusi pendidikan dan seluruh lapisan masyarakat mengenai peranan zakat sebagai salah satu sumber pembiayaan perumahan masyarakat miskin.



## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, pertanyaan yang kemudian diangkat sebagai *Research Question* dalam penelitian ini adalah:

*“Bagaimana peranan zakat dalam rangka peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin melalui kegiatan bedah rumah di Kota Padang?”*

## **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan zakat dalam peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin.

### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Sasaran penelitian adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi karakteristik wilayah dan program pengelolaan zakat dan kegiatan bedah rumah di wilayah studi.
2. Analisis bantuan dan karakteristik masyarakat penerima zakat dalam kegiatan bedah rumah.
3. Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan pembiayaan yang diterima.
4. Analisis perubahan kualitas rumah sebelum dan sesudah dibedah berdasarkan bentuk pemanfaatan dana zakat.
5. Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap peningkatan kualitas rumah.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dihasilkan pemahaman mendalam tentang peranan zakat sebagai salah satu sumber pembiayaan informal pembiayaan perumahan masyarakat miskin, khususnya dalam kasus pelaksanaan bedah rumah di Kota Padang. Selanjutnya hasil penelitian dapat dijadikan sebagai masukan bagi Pemerintah Kota Padang dalam pengambilan keputusan terkait pengalokasian dana zakat sebagai sumber pembiayaan peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin.

Penelitian ini sekaligus bermanfaat sebagai sumbangan ilmu pengetahuan baik bagi pemerintah, institusi pendidikan dan seluruh lapisan masyarakat mengenai keberadaan peranan zakat dalam hal penyediaan rumah yang berkualitas bagi masyarakat miskin.

#### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup substansial dan ruang lingkup spasial. Ruang lingkup substansial berguna untuk membatasi substansi pembahasan yang berkaitan dengan rumusan permasalahan penelitian. Sedangkan ruang lingkup spasial berguna untuk membatasi lingkup wilayah kajian.

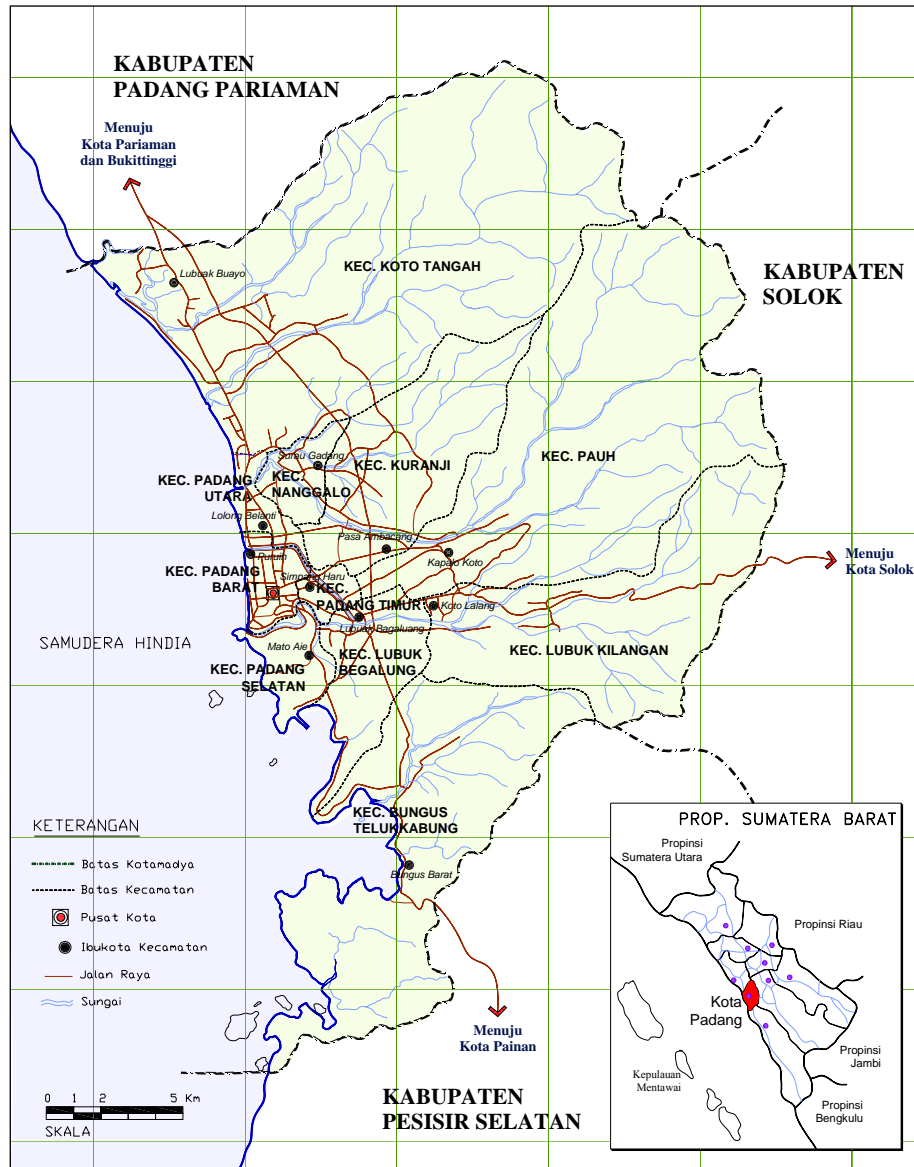
##### **1.5.1 Ruang Lingkup Substansial**

Ruang lingkup substansial pada penelitian ini merupakan perpaduan antara evaluasi program dengan aspek pembiayaan perumahan. Secara substansial ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembahasan mengenai pengalokasian dana zakat sebagai salah satu sumber pembiayaan informal peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin ditinjau dari Program Padang Makmur, yaitu sebuah program dengan kegiatan berupa *bedah rumah* yang dilaksanakan pada tahun 2008.

## 1.5.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial pada penelitian ini adalah wilayah Pemerintahan Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.

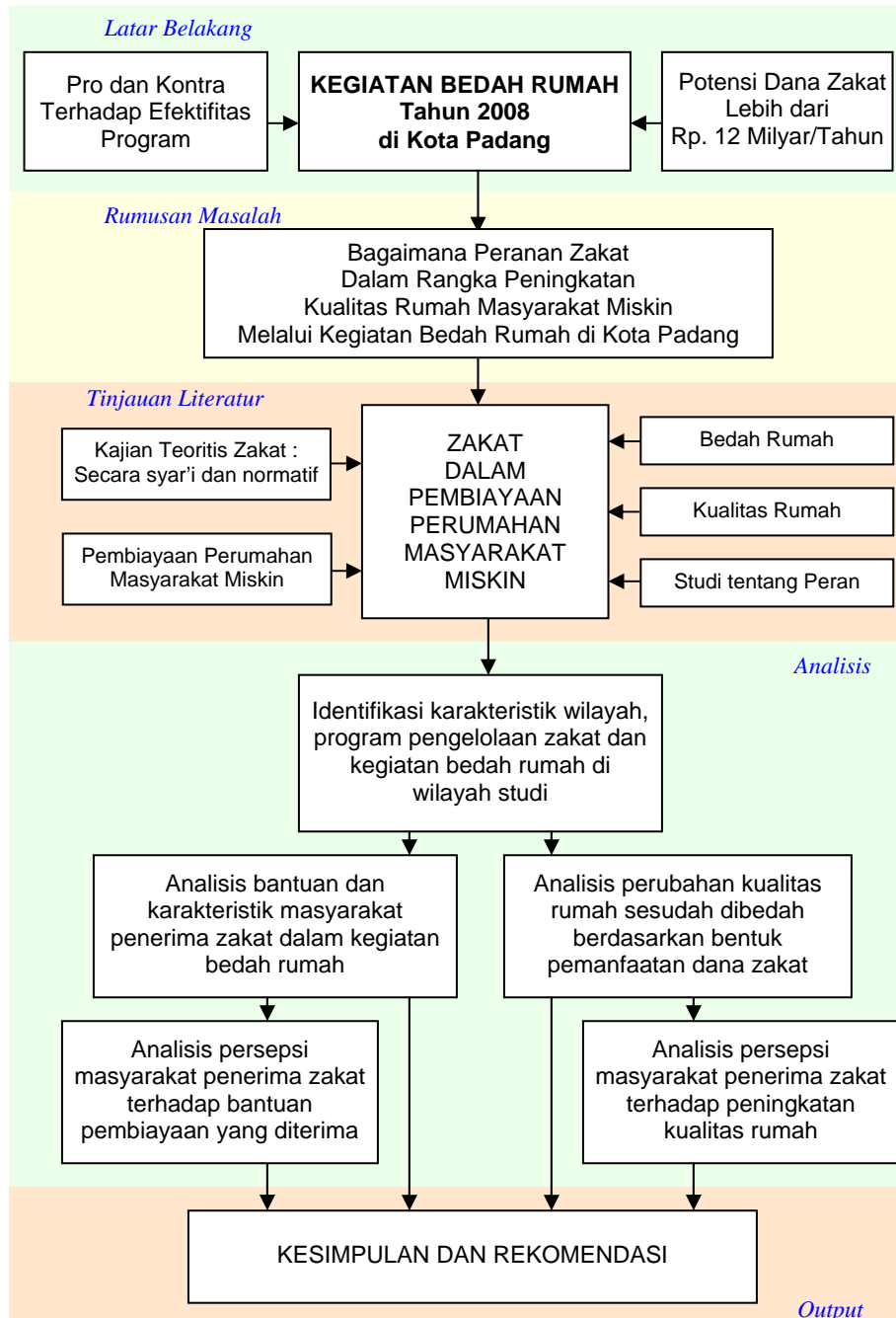
**Gambar 1.1**  
**PETA KOTA PADANG**



Sumber : Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang

## 1.6 Kerangka Pikir Penelitian

**Gambar 1.2**  
**KERANGKA PIKIR PENELITIAN**



Sumber : Peneliti, 2009

## 1.7 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dalam bentuk laporan dengan sistematika penulisan sebagai berikut;

- BAB. 1 Merupakan PENDAHULUAN yang memberikan gambaran mengapa penelitian dilakukan, argumentasi pemilihan tema penelitian, data dan informasi pendukung untuk menjustifikasi pemilihan obyek penelitian, substansi/fokus yang akan diteliti, tujuan, sasaran, manfaat, ruang lingkup, kerangka pemikiran, pendekatan dan metodologi penelitian.
- BAB. 2 Kajian teoritis ZAKAT DAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN MASYARAKAT MISKIN ini memberikan kerangka teori dan konsep tentang zakat baik secara *syar'i* dan normatif, studi tentang peran, literatur tentang pembiayaan perumahan dan permukiman masyarakat miskin, serta pengertian bedah rumah dan konsep kualitas rumah. Bagian ini harus dapat memberikan variabel beserta indikator (tolok ukur) untuk analisis.
- BAB. 3 GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN, berisikan gambaran kondisi fisik dan sosial ekonomi kependudukan serta program pengelolaan zakat di wilayah penelitian.
- BAB. 4 Merupakan uraian PEMBAHASAN ANALISIS PENELITIAN pada masing-masing sasaran, berisikan analisis terhadap bantuan, perubahan kualitas rumah, persepsi *mustahik* terhadap bantuan dan persepsi terhadap peningkatan kualitas rumah.
- BAB. 5 Bagian terakhir ini berisikan KESIMPULAN DAN REKOMENDASI penelitian, mencakup temuan yang dihasilkan berupa jawaban terhadap masing-masing sasaran penelitian serta rekomendasi untuk perbaikan program dan penelitian lanjutan.

**BAB II**  
**ZAKAT DAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN**  
**MASYARAKAT MISKIN**

**2.1 Studi tentang Peranan**

Konsep tentang peranan (*role*) menurut Komarudin (1994:768) merupakan penilaian sejauh mana fungsi suatu bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan, berupa ukuran dari hubungan dua variabel yang mempunyai hubungan sebab akibat.

Berkaitan dengan zakat sebagai sumber pembiayaan kegiatan bedah rumah, dapat disimpulkan bahwa peranan zakat merupakan seperangkat fungsi yang diharapkan dari zakat dalam hal keberadaannya terhadap peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin. Peranan tersebut menyangkut hubungan sebab akibat antara variabel “dana zakat” dan variabel “kualitas rumah masyarakat miskin”.

**TABEL II.1**  
**PERANAN ZAKAT**

<b>VARIABEL</b>	<b>Subjektif</b> (Zakat dan Rumah)	<b>Objektif</b> (Masyarakat Penerima Zakat)
<b>Zakat sebagai bantuan pembiayaan</b>	Peranan dilihat dari obyek bantuan itu sendiri (jumlah nominal, frekuensi dan mekanisme bantuan)	Peranan dilihat dari persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan tersebut.
<b>Kualitas rumah</b>	Peranan dilihat dari perubahan kualitas fisik rumah (bentuk pemanfaatan)	Peranan dilihat dari persepsi masyarakat penerima zakat terhadap peningkatan kualitas rumah (nonfisik)

*Sumber : Analisis Penulis, 2009*

Secara subjektif peranan zakat dapat dilihat dari dua variabel diatas, yakni peranan zakat ditinjau dari segi dana zakat sebagai sumber pembiayaan (bantuan) maupun peranan zakat ditinjau dari segi perubahan

kualitas rumah. Secara objektif, peranan zakat ini dapat dilihat dari persepsi masyarakat miskin pemilik rumah, baik terhadap bantuan maupun terhadap perubahan kualitas rumah mereka.

## **2.2 Zakat**

### **2.2.1 Pengertian Zakat Secara Syar'i**

Menurut Hukum Islam, zakat adalah nama bagi suatu pengambilan tertentu dari harta yang tertentu, menurut sifat-sifat yang tertentu dan untuk diberikan kepada golongan tertentu. Zakat merupakan salah satu rukun Islam dan menjadi salah satu unsur pokok bagi tegaknya syariat Islam. Oleh sebab itu hukum zakat adalah wajib (*fardhu*) bagi setiap pemeluk agama Islam yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu, meliputi muslim, *aqil*, *baligh* dan memiliki harta yang mencapai *nishab* (DSNI Amanah).

Menurut Kurnia (2008:7), zakat bukan merupakan hibah atau pemberian, bukan sumbangan dan bukan juga pemberian dari orang kaya kepada orang miskin, tetapi ia adalah penunaian kewajiban orang-orang kaya sebagai *muzaki* (orang yang membayarkan zakat) atas hak *mustahik* (orang yang menerima zakat).

Zakat diwajibkan atas beberapa jenis harta dengan berbagai syarat yang harus dipenuhi. Syarat-syarat ini meliputi (Kurnia, 2008:11):

1. Milik penuh, yaitu dimiliki oleh perorangan atau secara kelompok.
2. Tidak diperoleh dengan cara haram, seperti korupsi dan mencuri.
3. Mencapai *nishab*, yakni batas minimal harta yang kita miliki yang sudah wajib untuk berzakat, jumlahnya kira-kira 85 gram emas.
4. *Khaul* yakni jika sejumlah harta yang sudah mencapai *nishab*-nya sudah mencapai satu tahun hijriyah.
5. Lebih dari kebutuhan pokok. Demikian menurut *madzhab* Hanafi.

Dalam sebuah *hadist* yang di riwayatkan oleh Hakim dan Abi Umamah, dinyatakan bahwa;

قال رسول الله : اِتَّقُوا اللَّهَ وَصَلُّوا خَمْسَكُمْ وَصُومُوا شَهْرَكُمْ وَأَدُّوا زَكَاةَ أَمْوَالِكُمْ طَيِّبَةً بِهَا أَنْفُسُكُمْ وَأَطِيعُوا دَا أَمْرَكُمْ تَدْخُلُوا جَنَّةَ رَبِّكُمْ {رواه الحاكم عن ابى أمامة}.

"Rasulullah Saw. bersabda: "Bertaqwalah kalian kepada Allah, kerjakanlah shalat lima waktu, berpuasalah di bulan Ramadhan, dan keluarkanlah zakat pada harta bendamu, untuk kebaikan bagi dirimu dan ikutilah perintah pemimpinmu (yang membawa kepada kebaikan) niscaya Allah SWT akan memasukkan kamu ke dalam surga-Nya". ( HR. Hakim dari Abi Umamah )

Allah SWT telah menjelaskan tentang golongan-golongan penerima zakat (*mustahik*) dalam Surat *At-Taubah* Ayat 60 :

إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَأَبْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ

"Sesungguhnya zakat-zakat itu, hanyalah untuk orang-orang fakir, orang-orang miskin, pengurus-pengurus zakat, para mu'allaf yang dibujuk hatinya, untuk (memerdekakan) budak, orang-orang yang berhutang, untuk jalan Allah dan untuk mereka yang sedang dalam perjalanan, sebagai suatu ketetapan yang diwajibkan Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana" ( QS: At-Taubah: 60 ).

Dari kandungan Surat *At-Taubah* Ayat 60 diatas, kriteria orang yang berhak menerima dana zakat meliputi (Kurnia, 2008:140):

1. Orang-orang fakir
2. Orang-orang miskin
3. Pengurus-pengurus/amil zakat
4. Para *mu'allaf* yang dibujuk hatinya
5. Budak (*riqab*)
6. Orang-orang yang berhutang (*gharimiin*)
7. Untuk jalan Allah (*fisabilillah*)
8. Mereka yang sedang dalam perjalanan (*ibnussabil*).



Sahhatih (2007:22) menyatakan bahwa dalam pengelolaan zakat, Rasulullah memilih beberapa orang petugas untuk memungut zakat dan diminta supaya melaporkan perhitungan yang dipungut dan berapa yang disalurkan. Didalam Al-Qur'an surat *At-Taubah* ayat 103 di tuliskan :

حَصِّنُوا أَمْوَالَكُمْ بِالزَّكَاةِ وَدَاوُوا مَرَضَاتِكُمْ بِالصَّدَقَةِ وَأَعِدُّوا  
لِلْبَلَاءِ الدُّعَاءُ {رواه الخطيب عن ابن مسعود}.

"Rasulullah Saw. bersabda: "Bersihkanlah hartamu dengan zakat, dan obatilah sakit kalian dengan bershadaqah, dan tolaklah olehmu bencana-bencana itu dengan do'a". ( HR. Khatib dari Ibnu Mas'ud ).

Selanjutnya menurut Sahhatih (2007:22), dalam kitab *Al-Mudawwanah Al-Kubra* karangan Imam malik, diterangkan bahwa Abdullah bin 'Amr Ibnul 'Ash menyuruh agar zakat dibayarkan lewat pemerintah.

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا

" Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka" (QS: *At-Taubah*: 103).

### 2.2.2 Pengertian Zakat Secara Normatif

Para ulama dan pemimpin bangsa telah memikirkan masalah pengelolaan zakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini ditandai dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 38 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Zakat. Dalam Pasal 1(1) disebutkan bahwa zakat adalah harta yang wajib disisihkan oleh seorang muslim sesuai dengan ketentuan agama untuk diberikan kepada yang berhak menerimanya. Selanjutnya dalam Pasal 6(1) disebutkan bahwa pengelolaan zakat dilakukan oleh badan amil zakat yang dibentuk oleh pemerintah. Dalam Pasal 1(2) disebutkan bahwa pengelolaan zakat tersebut meliputi kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan terhadap pengumpulan dan pendistribusian serta pendayagunaan zakat.

Dengan adanya peraturan perundang-undangan tersebut, maka eksistensi Badan Amil Zakat yang dibentuk oleh Pemerintah telah diakui secara legal. Pengaturan melalui Undang-undang ini menuntut konsekuensi agar pengelola zakat beroperasi secara profesional, amanah, dan transparan sehingga dana zakat dapat dipungut, dikelola dan disalurkan kepada masyarakat penerima zakat secara optimal. Salah satu yang patut kita syukuri dalam dunia perzakatan di Indonesia adalah telah banyak terbit Peraturan Daerah (Perda) Zakat di beberapa daerah Provinsi/Kabupaten/Kota. Tentunya hal ini adalah salah satu upaya mengoptimalkan pemungutan serta pendayagunaan zakat.

### **2.2.3 Zakat Sebagai Salah Satu Instrumen Pembiayaan Pembangunan**

Tujuan utama disyariatkan zakat adalah untuk mengeluarkan orang-orang fakir dari kesulitan hidup yang melilit mereka menuju ke kemudahan hidup mereka sehingga mereka bisa mempertahankan kehidupannya (DSNI Amanah).

Zakat merupakan hak dan kewajiban asasi seorang muslim yang dilindungi agama dan konstitusi. Secara syar'i, zakat merupakan salah satu rukun yang memiliki dimensi sosial dan ekonomi. Pengelolaan dana zakat yang baik merupakan alternatif pengelolaan sumber dana yang potensial untuk pemberdayaan masyarakat, khususnya dalam mengentaskan fakir miskin dan orang-orang terlantar (KMNU 2000).

Zakat bukanlah suatu pajak dalam pengertian normal, akan tetapi merupakan kewajiban agama seorang muslim seperti shalat, puasa dan haji untuk membayar sejumlah tertentu dari kekayaan bersihnya atau output.

Adanya upaya institusionalisasi zakat dalam perangkat negara merupakan upaya positif dalam mengakomodir kewajiban asasi setiap

orang Islam dalam menunaikan zakat. Di sisi lain, upaya ini akan memberikan kemudahan bagi orang-orang yang berhak untuk menerima zakat (*mustahik*) dalam memperoleh hak mereka atas zakat. Hal ini tentu saja merupakan wujud dari pengamalan konstitusi dalam rangka menjamin kemerdekaan rakyat Indonesia dalam menjalankan kewajiban agama (DSNI Amanah).

Zakat adalah solusi bagi penyelesaian kemiskinan. Konsepsi Islam tentang zakat menempatkannya sebagai salah satu rukun didalam agama yang mulia ini. Pemahaman rukun adalah asas, pondasi, dasar bagi peletakan kehidupan terutama umat Islam menuju kemakmuran baik di dunia maupun di akherat. Zakat memiliki kandungan dan peran besar untuk mewujudkan cita-cita Islam beserta umatnya menuju kehidupan yang sejahtera (DSNI Amanah).

Solusi Islam mengenai pembiayaan proyek-proyek pembangunan oleh pemerintah Islam (Khilafah), Pendapatan negara bersumber dari 3 (tiga) pos (diwan), yaitu ([www.khilafah1924.org](http://www.khilafah1924.org)):

1. Pos Fai` dan Kharaj (kepemilikan negara), yang meliputi tanah, pajak dan lain-lain.
2. Pos Kepemilikan Umum, yang meliputi minyak dan gas, listrik, tambang-tambang, sungai dan laut, hutan dan padang, dan tanah hima (tanah yang pendapatannya dikhususkan untuk keperluan tertentu)
3. Pos Zakat, yang meliputi zakat uang, zakat perdagangan, zakat pertanian dan zakat ternak.

Zakat memiliki peranan penting dalam pembangunan tatanan sosial dan ekonomi umat Islam. Zakat ikut andil dalam meningkatkan taraf perekonomian kaum fakir miskin, mencetak mereka menjadi suatu

kekuatan yang produktif dan merealisasikan garis jaminan sosial terhadap mereka yang kurang mampu (Kurnia, 2008:8).

Kalau zakat telah dipungut secara terus menerus, maka penggunaan dapat diarahkan sebagai modal usaha produktif, karena akan lebih bermanfaat bagi penerima. Membayar zakat merupakan suatu kewajiban bagi setiap muslim, jika harta yang dimilikinya telah sampai nisab. Jika telah mencukupi dan sampai nisabnya, maka wajib berzakat dan tidak ada alasan untuk tidak mengeluarkan zakat, ada atau tidak kebijakan pemerintah tentang hal itu (DSNI Amanah).

Konsep ini perlu ditindaklanjuti secara serius oleh seluruh unsur masyarakat Indonesia. Sejalan dengan permasalahan penyelenggaraan penyediaan perumahan bagi masyarakat miskin, zakat memiliki potensi yang besar sebagai salah satu instrumen dalam pembiayaan pembangunan (DSNI Amanah).

Dana zakat memegang peran penting dalam meningkatkan perekonomian masyarakat dan menekan angka kemiskinan di negeri ini. Dengan pengelolaan yang baik, zakat merupakan sumber dana potensial yang dapat dimanfaatkan untuk memajukan kesejahteraan umum, terutama bagi kesejahteraan masyarakat miskin (ibid).

Di tengah problematika perekonomian ini, zakat muncul menjadi instrumen yang solutif dan sustainable. Zakat sebagai instrumen pembangunan perekonomian dan pengetasan kemiskinan umat di daerah, memiliki banyak keunggulan dibandingkan instrumen fiskal konvensional yang kini telah ada (BAZNAS).

Pertama, penggunaan zakat sudah ditentukan secara jelas dalam syariat (QS. At Taubah [9]: 60) di mana zakat hanya diperuntukkan bagi 8 golongan saja (ashnaf) yaitu orang-orang fakir, miskin, amil, Mu'allaf, budak, orang-orang yang berhutang, jihad fiisabilillah, dan ibnu sabil.

Selain delapan golongan tersebut, hukumnya tidak halal menerima zakat. Dan tidak ada satu pihak pun yang berhak mengganti atau merubah ketentuan ini. Karakteristik ini membuat zakat secara inheren bersifat pro-poor. Karena itu zakat akan lebih efektif mengentaskan kemiskinan karena alokasi dana yang sudah pasti dan diyakini akan lebih tepat sasaran.

Kedua, zakat memiliki persentase yang rendah dan tetap serta tidak pernah berubah-ubah karena sudah diatur dalam syarat sebagai misal, zakat yang diterapkan pada basis yang luas seperti zakat perdagangan, tarifnya hanya 2,5%, ketentuan tarif zakat ini tidak boleh diganti atau diubah oleh siapapun.

Ketiga, zakat dikenakan pada basis yang luas dan meliputi berbagai aktivitas perekonomian. Zakat dipungut dari produk pertanian, hewan peliharaan, simpanan emas dan perak, aktivitas perniagaan komersial, dan barang-barang tambang yang diambil dari perut bumi. Fiqh kontemporer bahkan memandang bahwa zakat juga diambil dari seluruh pendapatan yang dihasilkan dari asset atau keahlian pekerja. Dengan demikian, potensi zakat adalah sangat besar. Hal ini menjadi modal dasar yang penting bagi pembiayaan program-program pengentasan kemiskinan.

Keempat, zakat adalah pajak spiritual yang wajib dibayar oleh setiap muslim dalam kondisi apapun. Karena itu, penerimaan zakat cenderung stabil. Hal ini akan menjamin keberlangsungan program pengentasan kemiskinan dalam jangka waktu yang cukup panjang.

Hakikat zakat lebih memfokuskan pada tindakan bantu diri sosial yang mendapatkan dukungan kuat dari agama untuk menolong orang-orang miskin dan tidak mampu/kurang beruntung untuk menghapuskan penderitaan dan kemiskinan umat muslim. Zakat merupakan sarana terpenting dalam distribusi kesejahteraan (Kurnia, 2008:8).

## 2.3 Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin

### 2.3.1 Masyarakat Miskin

Pada umumnya kemiskinan diukur dengan tingkat pendapatan dan kebutuhan. Kebutuhan hanya dibatasi pada kebutuhan pokok atau kebutuhan dasar minimum yang memungkinkan seseorang dapat hidup secara layak (Ridlo, 2001:5).

Lebih lanjut, Ridlo (2001:21) menggambarkan bahwa penduduk miskin memiliki kondisi sosial ekonomi yang rendah, termasuk penyediaan air dan listrik beserta prasarana yang minim bahkan cenderung tidak tersedia. Tingkat pendidikan rendah, berstatus rendah dan mempunyai struktur keluarga yang tidak menguntungkan.

Sar A. Levitan dalam Ridlo (2001:5) mendefinisikan kemiskinan adalah kekurangan barang dan pelayanan yang dibutuhkan untuk mencapai standar hidup yang layak. Karena standar hidup itu berbeda-beda, maka tidak ada definisi kemiskinan yang diterima secara *universal*.

Secara syar'i kemiskinan dipandang dalam dua bentuk, yakni fakir dan miskin. *Fakir* yaitu orang-orang yang sangat sengsara hidupnya, tidak mempunyai harta dan tenaga untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. *Miskin* yaitu orang yang tidak mempunyai penghasilan yang cukup untuk kebutuhan hidupnya sehari-hari (BAZ Kota Padang).

Di Kota Padang, penentuan kriteria masyarakat miskin didasarkan kepada standar BPS (Badan Pusat Statistik) yang dikeluarkan dalam rangka pendistribusian dana BLT (Bantuan Langsung Tunai). Berikut kriteria rumah tangga miskin versi BPS berupa indikator-indikator yang di adopsi Pemerintah kota Padang dalam menentukan masyarakat miskin di Kota Padang ([www.padangkini.com](http://www.padangkini.com)):

1. Lantai rumah dari tanah, bambu atau kayu murahan.
2. Dinding rumah dari bambu, rumbia, kayu kualitas rendah, tembok tanpa plester.

3. Rumah tidak memiliki fasilitas jamban atau menggunakan jamban bersama.
4. Rumah tidak dialiri listrik.
5. Sumber air minum dari sumur atau mata air tak terlindungi, sungai, air hujan.
6. Bahan bakar memasak dari kayu bakar, batu bara atau minyak tanah.
7. Tidak sanggup membayar biaya pengobatan di Puskesmas.
8. Sumber penghasilan kepala rumah tangga petani dengan luas lahan 0,5 hektar, buruh tani, nelayan, buruh bangunan dan lain-lain dengan penghasilan kurang dari Rp. 600 ribu per bulan.
9. Pendidikan tertinggi kepala rumah tangga tidak sekolah, tidak tamat SD atau hanya SD.
10. Tidak punya tabungan atau barang dengan nilai jual diatas Rp.500 Ribu seperti ternak, motor, televisi dan lain-lain.

Dalam penggunaan indikator diatas, sebuah rumah tangga termasuk kategori sangat miskin bila memiliki 9-10 kriteria. Kategori miskin bila memenuhi 6-8 kriteria dan kategori mendekati miskin bila memenuhi 5-6 kriteria.

### **2.3.2 Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin di Negara-Negara Berkembang**

Kekurangan persediaan perumahan biasanya terjadi untuk masyarakat berpendapatan rendah, dimana populasi ini adalah populasi yang paling tidak mampu untuk membayar harga lahan dan biaya konstruksi rumah. Pasar perumahan tidak dapat menyediakan perumahan dengan harga terjangkau. Dalam hal inilah pentingnya pembiayaan perumahan, diperlukan berbagai mekanisme pembiayaan perumahan yang dapat dijangkau oleh kaum miskin. Peran dari pembiayaan perumahan juga penting mengingat pemerintah juga semakin kurang peduli dengan

penyediaan perumahan secara langsung, dan berlaku lebih sebagai penyedia, termasuk dengan menyediakan alternatif pembiayaan untuk memberikan pilihan lebih banyak bagi orang-orang di kota (UNESCAP, 2009:2).

Menurut Yudhohusodo (1991), sistem pembiayaan pembangunan perumahan meliputi;

1. Langsung

Pembeli rumah mendapatkan dana langsung dari pemberi dana.  
Contoh : pemberian orang tua untuk anak.

2. Kontrak

Pembeli rumah menabung dana dengan suku bunga lebih rendah dari pada yang berlaku di pasar, setelah mencukupi diberi hak kredit kepemilikan rumah.

3. *Deposit*

Lembaga menerima deposito dari masyarakat, lalu dana yang terakumulasi disalurkan kepada para pembeli rumah

4. *Hipotek*

Lembaga keuangan memobilisasi dana dengan menerbitkan obligasi dan dana yang terakumulasi disalurkan kepada para pembeli rumah

UNESCAP (2008-2:10) mengungkapkan beberapa alasan pentingnya pembiayaan perumahan:

1. Perumahan merupakan kebutuhan dasar dan hak manusia.

Perumahan menyediakan naungan bagi masyarakat untuk hidup dan ruang untuk menjalankan berbagai aktivitas dalam hidupnya. Perumahan juga menjadi tempat dimana masyarakat mendapat akses terhadap layanan standar seperti air bersih, listrik, sanitasi dan pencatatan penduduk. Perumahan yang layak adalah hak



manusia dan akses mendapatkan rumah, dan syarat-syarat untuk menempati rumah tersebut merupakan bagian dari status sosial rumah tangga dan aspek penting dari kesejahteraannya.

2. Perumahan itu mahal.

Di beberapa negara, sebuah rumah yang layak dapat berharga sepuluh kali lipat pendapatan rumah tangga dalam setahun. Bahkan dalam kondisi yang paling baik, harga rumah dapat mencapai tiga kali pendapatan tahunan sebuah rumah tangga. Karena biaya perumahan sangat tinggi, hanya rumah tangga kaya yang memiliki uang tunai untuk langsung membeli rumah tanpa pinjaman atau investasi.

3. Wajar melakukan pinjaman untuk membeli rumah.

Sebuah rumah tangga dapat memilih untuk menabung uang dan membeli rumah di masa depan atau secara bertahap menyimpan material untuk membangun. Namun harga rumah sangat tinggi, sehingga mereka harus menabung dalam jangka waktu yang lama. Jika sebuah rumah tangga menabung sepertiga dari pendapatannya, rata-rata membutuhkan waktu 15-20 tahun untuk mampu membeli unit rumah tersebut. Mereka juga membutuhkan tempat tinggal saat proses ini terjadi. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa mereka harus membayar sewa rumah selain menyisihkan uang untuk menabung rumah. Untuk sebagian besar rumah tangga, 15-20 tahun adalah waktu yang terlalu lama untuk menunggu. Alternatif lain adalah membalik proses tersebut: meminjam uang untuk membeli rumah pada saat awal, dan mengambil 15 hingga 20 tahun untuk membayar pinjaman. Dengan begitu, rumah tangga tersebut dapat tinggal di unit yang mereka beli.

4. Mencari pemberi pinjaman yang mau meminjamkan.

Sebelum ada bank dan lembaga kredit, pinjaman dilakukan kepada kenalan, keluarga atau atasan. Pinjaman pada keluarga tidak membutuhkan proses administrasi yang berbelit dan pemberi pinjaman cenderung memaklumi pembayaran yang terlambat. Namun banyak yang tidak memiliki akses terhadap pilihan ini karena kaum miskin sering memiliki keluarga yang juga miskin. Namun sistem pinjaman keluarga informal seperti ini tidak dapat membiayai kebutuhan rumah dari sekian banyak rumah tangga.

Selain meminjam dari pasar modal (terutama melalui pasar hipotek kedua) ada beberapa strategi yang biasa digunakan oleh lembaga keuangan untuk menarik dana bagi perumahan. Penting untuk diingat, bahwa kebanyakan strategi-strategi ini masih belum dapat memenuhi kebutuhan dari kaum miskin yang tidak memiliki pendapatan tetap. Strategi-strategi ini meliputi (UNESCAP, 2008-2:14):

1. Pembiayaan perumahan dari bank menjamin dana

Salah satu kelebihan pembiayaan perumahan bagi investor adalah hal ini tidak terlalu beresiko dibandingkan dengan hal lain yang lebih rentan seperti pasar uang atau memulai usaha baru. Banyak pemerintah memanfaatkan resiko rendah ini untuk mendorong bank komersial menggunakan kondisi ini untuk menjalankan pinjaman perumahan.

2. Pembiayaan perumahan dari skema tabungan wajib

Dana juga dapat disalurkan menuju perumahan melalui pembuatan tabungan wajib atau berdasarkan kontrak, dimana persentase tabungan ini dipotong dari slip gaji dan dimasukkan ke rekening khusus untuk pembayaran rumah. Kumpulan uang dalam rekening ini tersedia sebagai pinjaman bagi pekerja yang menjadi anggota.

### 3. Pembiayaan perumahan dari pajak khusus atau undian

Strategi lain bagi pemerintah adalah untuk mengumumkan pajak khusus (seperti misalnya pajak barang mewah impor) atau membuat undian nasional untuk menggalang dana untuk pembiayaan perumahan.

Program kredit mikro perumahan merupakan bentuk pinjaman kecil kepada masyarakat golongan ekonomi lemah, dengan nominal pinjaman yang kecil dan terbatas, dengan tingkat pengembalian pinjaman pada jangka waktu pendek yakni biasanya antara 2 s/d 10 tahun, serta sangat cocok untuk proses peningkatan kualitas hunian masyarakat (Ferguson dalam Jurnal *Environment and urbanization*, Vol.11, No.1, April 1999).

Program kredit mikro perumahan adalah layanan keuangan berupa pinjaman uang kepada masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah untuk keperluan perbaikan rumah (*renovation*), membangun rumah baru (*new home construction*), akuisisi lahan (*land acquisition*), dan penyediaan layanan infrastruktur (*basic infrastructure*) (CGAP, 2003).

Program kredit mikro perumahan merupakan suatu aset yang berdasarkan strategi pembangunan masyarakat yang dimaksudkan untuk membantu MBR agar dapat berinvestasi pada fisik perumahan sehingga mampu meningkatkan produktivitasnya dan memenuhi layanan kebutuhan hidup lainnya (*ANC Economic Transformation Commite*, 2005).

Dalam upaya agar pembiayaan perumahan menjangkau kaum miskin, sistem konvensional untuk mengelola pembiayaan perumahan dan lembaga pembiayaan formal yang meminjamkan untuk perumahan memiliki catatan yang sangat rendah. Fakta yang menyedihkan adalah bahwa sistem perumahan formal yang ada di kebanyakan negara di Asia saat ini, tidak dapat menjangkau mayoritas populasi kota (UNESCAP, 2008-2:19).

Keberhasilan beberapa negara berkembang dalam pengelolaan pembiayaan perumahan masyarakat miskin;

1. *Payatas Scavengers' Association in the Philippine*

Lembaga ini pertama kali didirikan pada tahun 1993 di Pilipina dengan jenis kredit *Shelter Advocacy to Housing Finance* (SAHF). Sistem kreditnya adalah kolektif dengan suku bunga sebesar 1,5% per bulan dan jangka waktu pinjaman selama 24 sampai dengan 48 minggu. Pelajaran yang dapat diambil dari program ini adalah;

- a. Peningkatan partisipasi masyarakat dalam upaya perbaikan kesehatan, pendidikan dan perumahan.
- b. Adanya komunikasi dua arah antara pemerintah dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam upaya perbaikan kualitas kehidupannya.

2. *CARD Bank in the Philippines*

Lembaga ini pertama kali didirikan pada tahun 1986 dengan jenis kredit *Shelter Advocacy to Housing Finance* (SAHF). Sistem kreditnya adalah kolektif dengan suku bunga sebesar 20% dan jangka waktu pinjaman selama 50 minggu. Pelajaran yang dapat diambil dari program ini adalah;

- a. Akuisisi lahan dengan status kepemilikan legal untuk pembagunan rumah baru.
- b. Adanya program pelatihan untuk peningkatan kapasitas para anggotanya.
- c. Adanya forum diskusi tentang kesehatan, gizi, administrasi organisasi dan pelestarian lingkungan.
- d. Adanya kerjasama (*partnership and sister organizations*) antara *philnet*, *cashpor*, dan *microcredit council*. Institusi ini berkolaborasi dengan *grameen bank*, *cgap*, dan *plan international*.

### 3. *Grameen Bank in Bangladesh*

Grameen Bank pertama kali didirikan pada tahun 1976 jenis kredit berupa Micro-Credit to Housing Finance (MCHF) dengan tingkat suku bunga sebesar 8%. Tujuan utama dari bank ini adalah untuk menyediakan kredit bagi masyarakat miskin yang sebagian besar adalah kaum wanita dengan sistem kredit kolektif dan anggota kelompok minimal 5 orang dengan latar belakang sosial ekonomi yang sama. Pelajaran yang dapat diambil dari program ini adalah;

- a. Peningkatan kuantitas pembangunan rumah.
- b. Peningkatan status sosial anggotanya.
- c. Peningkatan pendapatan per kapita, peningkatan kualitas pendidikan keluarga.
- d. Perbaikan sanitasi yang berdampak positif pada penurunan wabah penyakit seperti demam, *influenza*, dan *typhoid*.

Rendahnya aksesibilitas kaum miskin untuk mendapat hunian yang layak, memang merupakan masalah yang terdapat di kota-kota di Asia, tak terkecuali di Indonesia. Daya tarik kota sebagai pusat kegiatan ekonomi, perdagangan dan jasa, menyebabkan hadirnya tingkat migrasi desa-kota yang tidak mampu diakomodasi dengan jumlah perumahan layak huni bagi warganya, sehingga seringkali kaum miskin menjadi kelompok yang tersingkirkan dari persediaan hunian yang ada (UNESCAP, 2009:ii).

Isu perumahan di kota Asia sangatlah kritis, mengingat banyaknya rumah tangga yang tidak mampu membeli rumah yang layak. Di kebanyakan negara, hampir sebagian besar dari populasi kota tidak mampu membeli rumah yang layak, dan bahkan memaksakan untuk tinggal di unit rumah yang kecil, tinggal di pinggir kota, jauh dari tempat kerja, membangun rumah mereka sendiri, atau menyewa gubuk di perumahan kumuh atau bahkan liar (UNESCAP, 2009:2).

### **2.3.3 Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin di Indonesia**

Dalam latar pembangunan manusia seutuhnya, perkara perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia sewajarnya menempati posisi dan prioritas unggulan. Khususnya dalam hal yang menyangkut masyarakat kota berpenghasilan sangat rendah dan tidak tetap (Budihardjo, 1998:54).

Salah satu permasalahan bidang perumahan dan permukiman di Indonesia adalah rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat miskin. Hal ini meliputi (Iwan, 2004:163):

1. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum diimbangi kemampuan penyediaan, baik oleh masyarakat, dunia usaha dan pemerintah. Secara nasional kebutuhan perumahan masih relatif besar, sebagai gambaran status kebutuhan perumahan pada tahun 2000 meliputi: (i) kebutuhan rumah yang belum terpenuhi sekitar 4,3 juta unit rumah, (ii) pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sekitar 800 ribu unit rumah; serta (iii) kebutuhan peningkatan kualitas perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sekitar 13 juta unit rumah (25%).
2. Ketidakmampuan masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman yang responsif (sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan), karena terbatasnya akses informasi, terutama yang berkaitan dengan pertanahan dan pembiayaan perumahan.
3. Belum tersedianya dana jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang menyebabkan terjadinya kesenjangan pendanaan

dalam pengadaan perumahan. Di samping itu, sistem dan mekanisme subsidi perumahan bagi kelompok masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah masih perlu dimantapkan, baik melalui mekanisme pasar formal maupun informal.

Sejak 30 tahun yang lalu, pembangunan perumahan bagi MBR bergantung kepada fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan subsidi bunga bagi kredit pemilikan rumah untuk kategori Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Subsidi bunga tersebut diciptakan karena rendahnya pendapatan rumah tangga serta belum adanya instrumen pembiayaan perumahan melalui pasar modal (Budihardjo, 1998:38).

Dalam konteks penyelenggaraan perumahan yang terdesentralisasi, saat ini belum tersedia sistem penyediaan perumahan dan permukiman di daerah yang tanggap terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat miskin. Hal ini disebabkan karena belum berkembangnya pemahaman bahwa perumahan juga merupakan urusan publik selain urusan individu yang memiliki peran penting dalam menggerakkan kegiatan ekonomi kabupaten dan kota serta dalam hal perkembangan wilayah (Bappenas, 2003:455).

Peran pemerintah dalam menyediakan infrastruktur untuk berfungsinya sistem perumahan yang terjangkau bagi mayoritas penduduk dalam melahirkan kebijakan-kebijakan yang tepat sasaran harus tetap dijalankan. Bahkan bagi mereka yang benar-benar tidak mampu, pemerintah harus tetap menyediakan subsidi. Ini adalah konsekuensi bila negara mengakui bahwa perumahan adalah sebuah kebutuhan dasar (Santoso, 2002:59).

Pendapat tersebut dikuatkan lagi oleh Panudju (1999:93), bahwa pengadaan perumahan kota masyarakat berpenghasilan rendah tidak

mungkin dapat dilaksanakan tanpa adanya intervensi atau bantuan-bantuan dari pihak luar.

Cara pembelian rumah di Indonesia meliputi;

1. Tunai
  - a. *Hard Cash*, pembayaran dilunasi sebelum rumah diserahkan kepada pembeli rumah
  - b. *Soft Cash*, pembeli menyerahkan sebagian uangnya sebelum rumah diserahkan
2. Kredit, meliputi bentuk formal dan informal.

Dalam negara-negara miskin, pembiayaan perumahan formal sering tidak berkembang, karena (UNESCAP, 2008-2:12):

1. Banyak masyarakat miskin yang tidak memiliki tabungan di bank atau tidak mampu menabung dan karena itu tidak banyak uang tersedia untuk dipinjamkan oleh sumber pemberi pinjaman formal.
2. Banyak orang yang tidak mempercayai bank dan menyimpan uangnya sendiri seperti misalnya, di bawah kasur atau membeli emas.
3. Bank lebih memilih untuk meminjamkan uang yang mereka miliki ke bisnis untuk jangka pendek daripada ke perumahan untuk waktu yang lama.
4. Situasi ekonomi dan politik sering tidak stabil dan kadang menyebabkan peminjam tidak dapat membayar kembali.

Menurut Yudhohusodo (1991), ada 2 bentuk pembiayaan perumahan informal yang lazim di Indonesia:

1. Koperasi
2. Arisan



Dalam kedua sistem diatas, anggota diwajibkan menabung untuk selanjutnya dana tersebut dimobilisasi guna pembiayaan perumahan.

Persoalan penyediaan perumahan bagi mereka yang berpendapatan rendah sudah ada sebelum krisis. Peluang untuk mengembangkan suatu sistem yang lebih baik juga sudah ada sebelum krisis. Yang diperlukan sekarang adalah suatu keberanian untuk berinovasi atau suatu sikap politik untuk mengembangkan sistem yang baru dari peluang dan contoh yang sudah ada (Santoso, 2002:60).

Kemampuan pemerintah untuk menyelenggarakan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman relatif sangat terbatas. Sementara itu, meskipun masalah perumahan merupakan tanggungjawab bersama, namun kewajiban untuk pemenuhan kebutuhan rumah tersebut pada hakekatnya merupakan tanggungjawab individual. Oleh karenanya sumber daya dan potensi masyarakat perlu ditumbuh-kembangkan untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan dan permukimannya secara mandiri, dengan didukung oleh upaya pemerintah melalui penciptaan iklim yang kondusif. Ketidakmampuan masyarakat untuk mewujudkan perumahannya lebih sering dikarenakan iklim yang ada belum secara optimal memberikan ruang, kesempatan dan peluang yang memadai bagi masyarakat untuk mengembangkan kapasitasnya (Iwan, 2004:165).

## **2.4 Bedah Rumah dan Konsep Kualitas Rumah**

### **2.4.1 Pengertian Rumah**

Tempat tinggal merupakan titik awal dari kegiatan manusia dalam kehidupannya. Aktivitas manusia pada umumnya bermula dari tempat tinggal, kemudian keluar untuk melakukan berbagai aktifitas diluar tempat tinggal, dan akhirnya kembali lagi ke tempat tinggalnya. Tempat tinggal biasanya diwujudkan dalam bentuk fisik berupa rumah yang berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia,

yang sekaligus dapat dipandang sebagai *shelter* bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung (Ridlo, 2001:18).

Rumah atau papan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang tingkat kepentingannya hanya dibawah sandang dan pangan. Rumah dapat diartikan sebagai ruang dimana manusia hidup dan melakukan aktifitas kehidupan dan bebas dari gangguan fisik maupun psikis (Herlianto, 1986:5).

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU No. 4/1992 ps.1 (1)).

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan berperan sebagai sarana bagi pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi penerus. Selain itu, rumah merupakan pengejawantahan jati diri, dan tempat tumbuh kembangnya kehidupan masyarakat (Bappenas, 2003:453).

Rumah adalah tempat perlindungan utama bagi manusia dari iklim, kemudian juga dari gangguan fisik lainnya. Rumah merupakan suatu basis pemeliharaan kemampuan produksi, tempat beristirahat, tempat untuk memelihara kesehatan, juga tempat untuk belajar dan mempersiapkan diri (Santoso, 2002:39).

Sampai saat ini masih banyak penentu kebijakan yang melihat rumah sekadar sebagai *shelter*, tempat berlindung dari hujan, angin, panas matahari, gangguan binatang atau manusia yang tidak dikehendaki. Rumah dilihat sekadar sebagai produk akhir, bukan sebagai proses yang dinamis. Program perumahan digariskan atas dasar pencapaian target. Kuantitas lebih dipentingkan daripada kualitas (Budihardjo, 1998:55).

Rumah bagi mayoritas rakyat Indonesia tidak dianggap sebagai “real property” untuk diperjual belikan, melainkan lebih sebagai “personal property” untuk dileluri, dicintai, dipelihara dan dikembangkan sendiri (Budihardjo, 1998:40).

Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan hasil dari suatu proses keputusan yang mempertimbangkan berbagai kebutuhan, kepentingan, kemampuan dan keterbatasan, pribadi dan lingkungan (sosial, ekonomi dan fisik). Rumah bukanlah soal membangun, tetapi rumah adalah persoalan mengelola kehidupan, dimana berbagai kebutuhan, kepentingan, kemampuan dan kelemahan dioptimalkan terhadap terhadap sumberdaya yang serba terbatas yang dimiliki pribadi dan peluang yang disediakan oleh lingkungan (Santoso, 2002:41-42).

Untuk masyarakat dari kelompok miskin, perumahan bukanlah sebuah produk, namun sebuah proses. Perumahan bukan sesuatu yang dapat diselesaikan dalam satu waktu bergantung pada sebuah rencana, namun dibangun secara bertahap, sebagai kebutuhan rumah tangga dan perubahan sumber daya (UNESCAP, 2009:3).

#### **2.4.2 Konsep Kualitas Rumah**

Tipologi Rumah Sederhana meliputi (Depkimpraswil, 2002-1:2):

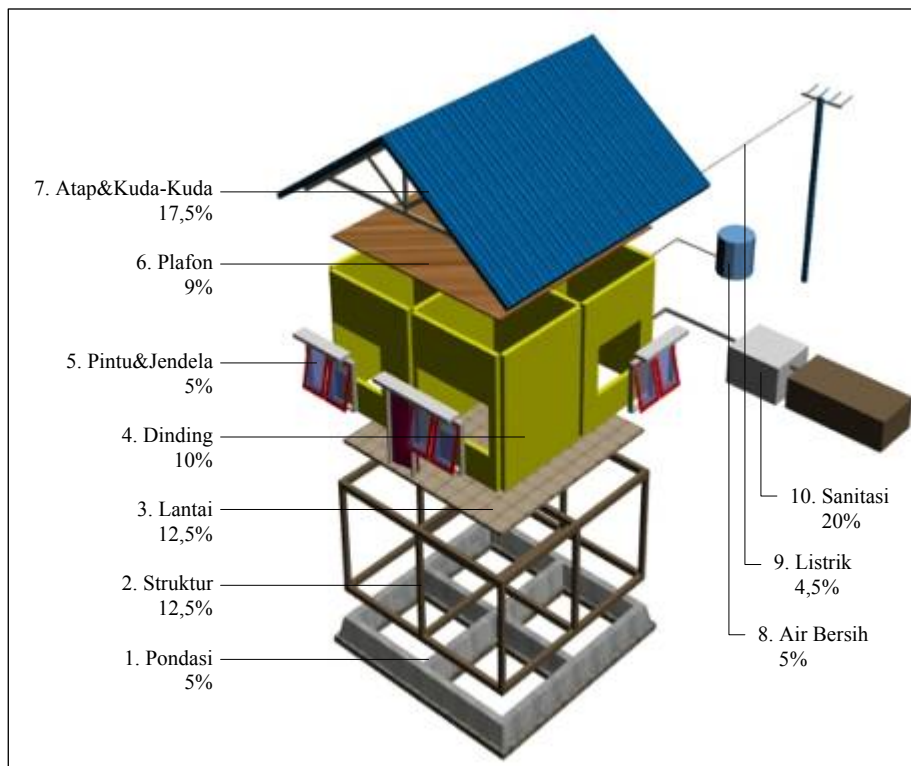
1. Rumah Tembok
2. Rumah ½ Tembok
3. Rumah Kayu tidak Panggung
4. Rumah Kayu Panggung

Komponen bangunan rumah beserta persentase komponen bangunan berdasarkan perkiraan anggaran biaya pekerjaan (Depkimpraswil, 2002:41) dan (Tamrin, 2008:12):

- |                      |   |        |
|----------------------|---|--------|
| 1. Pondasi           | : | 5 %    |
| 2. Struktur/Kerangka | : | 12,5 % |
| 3. Lantai            | : | 12,5 % |
| 4. Dinding           | : | 10 %   |
| 5. Pintu dan Jendela | : | 5 %    |
| 6. Plafon            | : | 9 %    |

- 7. Atap dan Kuda-Kuda : 17,5 %
- 8. Air Bersih : 4 %
- 9. Listrik : 4,5 %
- 10. KM dan Septictank : 20 %

**GAMBAR 2.1**  
**PERSENTASE KOMPONEN RUMAH BERDASARKAN**  
**PERKIRAAN ANGGARAN BIAYA PEKERJAAN**



*Sumber : Penulis, 2009*

Dalam gambar diatas terlihat bahwa masing-masing komponen bangunan rumah sederhana diberi pembobotan persentase berdasarkan perkiraan anggaran biaya pekerjaan. Selanjutnya untuk pembobotan kualitas masing-masing komponen bangunan diatas dapat dilihat pada tabel berikut ;

**TABEL II.2**  
**BOBOT MASING-MASING KOMPONEN RUMAH**  
**SEBAGAI DASAR PENILAIAN KONDISI RUMAH**

No	KOMPONEN RUMAH SEDERHANA DAN PERSYARATAN MINIMUM		Bobot
<b>1.</b>	<b>PONDASI</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>
	- Bentuk dan konstruksinya menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat	100%	1,67
	- Tidak terpengaruh oleh keadaan di luar pondasi, seperti keadaan air tanah dan lain-lain	100%	1,67
	- Terletak di atas tanah dasar yang keras sehingga kedudukannya tidak mudah bergerak	100%	1,67
<b>2.</b>	<b>STRUKTUR/KERANGKA BANGUNAN</b>	<b>100%</b>	<b>12,5</b>
	- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat	100%	6,25
	- Terlindung dari korosi, kelapukan, serangan serangga dan kekuatan perusak lainnya	100%	6,25
<b>3.</b>	<b>LANTAI</b>	<b>100%</b>	<b>12,5</b>
	- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat	100%	4,17
	- Kedap air & tidak lembab, kecuali untuk rumah panggung dapat terbuat dari papan/anyaman bambu	100%	4,17
	- Tinggi minimum 10 cm dari pekarangan	100%	4,17
<b>4.</b>	<b>DINDING</b>	<b>100%</b>	<b>10</b>
	- Menunjukkan konstruksi yang kokoh, kuat dan kedap air	100%	2,50
	- Berfungsi menyangga atap, menahan angin & air hujan, melindungi dari panas & debu dari luar	100%	2,50
	- Menjaga <i>privacy</i> penghuni	100%	2,50
	- Permukaan luar/dalam dinding harus dihaluskan	100%	2,50
<b>5.</b>	<b>PINTU DAN JENDELA</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>
	- Menunjukkan konstruksi yang kokoh, kuat dan tahan cuaca	100%	1,25
	- Berfungsi sebagai ventilasi dan masuknya sinar matahari dengan luas minimum 10% luas lantai.	100%	1,25
	- Menggunakan kayu kelas II (untuk bingkai dan panil pintu/jendela)	100%	1,25
	- Daun pintu dilengkapi 2 engsel, 1 kunci tanam, dan daun jendela dilengkapi 2 engsel, 1 grendel	100%	1,25
<b>6.</b>	<b>PLAFON</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>
	- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat	100%	3,00
	- Tinggi minimum 2,4 meter dari lantai	100%	3,00
	- Menutupi seluruh ruangan	100%	3,00
<b>7.</b>	<b>ATAP DAN KUDA-KUDA</b>	<b>100%</b>	<b>17,5</b>
	- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat	100%	8,75
	- Atap berfungsi sebagai penahan panas matahari, melindungi masuknya debu, angin & air hujan.	100%	8,75
<b>8.</b>	<b>AIR BERSIH</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>
	- Diakses air bersih yang layak untuk diminum	100%	2,00
	- Pipa air untuk distribusi digunakan ukuran $\varnothing \frac{1}{2}$ " , terbuat dari PVC kualitas baik	100%	2,00
<b>9.</b>	<b>LISTRIK</b>	<b>100%</b>	<b>4,5</b>
	- Diakses listrik,	100%	2,25
	- Setiap ruangan rumah terdapat minimal 1 (satu) unit gantungan lampu, stopkontak dan saklar	100%	2,25
<b>10.</b>	<b>WC DAN SEPTICTANK</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>
	- Rumah harus memiliki minimum satu kamar mandi dan kakus	100%	6,67
	- Air kotor cucian & kamar mandi disalurkan melalui saluran tertutup PVC $\varnothing 3$ " ke saluran umum	100%	6,67
	- Air kotor kakus disalurkan melalui PVC $\varnothing 4$ " ke tangki septictank	100%	6,67
			<b>100,00</b>

Sumber : Penulis, 2009

Pembobotan masing-masing komponen rumah diatas dijadikan sebagai dasar penilaian kondisi rumah dalam kegiatan wawancara dan observasi penelitian di lapangan.

Dalam lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986, ketentuan mengenai perumahan sederhana diantaranya (Hamzah, 2000:21):

1. Ruang kediaman minimum harus terdiri dari satu ruang hunian, satu kamar mandi dan kakus, yang dilengkapi dengan ventilasi dan penerangan serta penetrasi sinar matahari.
2. Rumah harus dilengkapi dengan plambing, penyediaan air minum dan listrik.
3. Struktur bangunan harus memenuhi syarat-syarat yaitu dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi, cukup terlindung dari korosi, kelapukan, serangan serangga dan kekuatan perusak lainnya, serta dapat berfungsi dengan baik minimum dalam waktu 20 tahun.

Kebutuhan dasar minimal rumah (Depkimpraswil, 2002-2:8);

1. Atap yang rapat dan tidak bocor.
2. Lantai yang kering dan mudah dibersihkan.
3. Penyediaan air bersih yang cukup.
4. Pembuangan air kotor yang baik dan memenuhi persyaratan kesehatan.
5. Pencahayaan alami yang cukup.
6. Udara bersih yang cukup melalui pengaturan sirkulasi udara sesuai dengan kebutuhan.

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktifitas dasar manusia di dalam rumah. Aktivitas seseorang tersebut meliputi aktifitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan masak serta ruang gerak lainnya. Dari hasil kajian, kebutuhan ruang per orang adalah 9 m<sup>2</sup> dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit-langit adalah 2.80 meter (Depkimpraswil, 2002-1:5).

## **1. Pondasi**

Pondasi harus kuat untuk meneruskan beban bangunan ke tanah dasar, memberi kestabilan bangunan, dan merupakan konstruksi penghubung antara bangunan dengan tanah (Keman, 2005:31).

Konstruksi pondasi suatu bangunan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut (Tamrin, 2008:50):

- a. Bentuk dan konstruksinya harus menunjukkan suatu konstruksi yang kokoh dan kuat untuk mendukung beban bangunan di atasnya.
- b. Pondasi harus dibuat dari bahan yang tahan lama dan tidak mudah hancur, sehingga kerusakan pondasi tidak mendahului kerusakan bagian bangunan di atasnya.
- c. Tidak boleh mudah terpengaruh oleh keadaan di luar pondasi, seperti keadaan air tanah dan lain-lain.
- d. Pondasi harus terletak di atas tanah dasar yang cukup keras sehingga kedudukan pondasi tidak mudah bergerak (berubah), baik bergerak ke samping, ke bawah (turun) atau terguling.

## **2. Kerangka bangunan (Kayu/Beton)**

Rangka dinding untuk rumah tembok dibuat dari struktur beton bertulang. Untuk rumah setengah tembok menggunakan setengah rangka dari beton bertulang dan setengah dari rangka kayu. Untuk rumah kayu tidak panggung rangka dinding menggunakan kayu. Untuk sloof disarankan menggunakan beton bertulang. Sedangkan rumah kayu panggung seluruhnya menggunakan kayu, baik untuk rangka bangunan maupun untuk dinding dan pondasinya (Hamzah, 2000:21).

Struktur bangunan harus dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi, cukup terlindung dari korosi, kelapukan, serta serangan serangga dan kekuatan perusak lainnya (Hamzah, 2000:21).

### **3. Lantai**

Persyaratan konstruksi lantai (Keman, 2005:31):

- a. Lantai kedap air dan tidak lembab
- b. Tinggi minimum 10 cm dari pekarangan dan 25 cm dari badan jalan
- c. Bahan kedap air, kecuali untuk rumah panggung dapat terbuat dari papan atau anyaman bambu.

### **4. Dinding**

Dinding adalah bagian bangunan yang sangat penting perannya bagi suatu konstruksi bangunan. Dinding membentuk dan melindungi isi bangunan baik dari segi konstruksi maupun penampilan artistik dari bangunan (Tamrin, 2008:54).

Dinding rumah kedap air yang berfungsi untuk mendukung atau menyangga atap, menahan angin dan air hujan, melindungi dari panas dan debu dari luar, serta menjaga kerahasiaan (privacy) penghuninya (Keman, 2005:31).

Untuk dinding tembok, permukaan luar/dalam dinding harus dihaluskan (Depkimpraswil, 2002-2:30).

### **5. Pintu dan Jendela**

Syarat pintu dan jendela pada sebuah bangunan meliputi (Tamrin, 2008:126):

- a. Bekerja dengan aman
- b. Tahan cuaca, untuk mendapatkan ketahanan terhadap cuaca maka harus dipilih dari bahan yang baik, tidak mudah lapuk, tidak mudah mengalami kembang/susut (muai, melengkung)
- c. Tidak ada celah/cahaya yang tidak dikehendaki masuk, cuaca (suhu, udara) masuk ke dalam ruangan.
- d. Kuat



e. Minimal ada 1(satu) buah jendela dalam sebuah ruangan.

Memiliki jendela dan pintu yang berfungsi sebagai ventilasi dan masuknya sinar matahari dengan luas minimum 10% luas lantai (Keman, 2005:31).

Kayu untuk kusen pakai kelas II, untuk bingkai dan panil pintu/jendela dari kayu kelas II (Depkimpraswil, 2002-2:34).

Tiap daun pintu dilengkapi dengan 2 buah engsel dan 1 kunci tanam dan tiap daun jendela yang dibuka dilengkapi dengan 2 buah engsel, 1 gerendel (Depkimpraswil, 2002-2:37).

## **6. Plafon**

Plafon adalah bagian dari konstruksi bangunan yang berfungsi sebagai langit-langit bangunan. Pada dasarnya plafon dibuat dengan maksud untuk mencegah cuaca panas atau dingin agar tidak langsung masuk ke dalam rumah setelah melewati atap (Tamrin, 2008:177).

Pada prinsipnya pemasangan batang penggantung plafon adalah sama, tetapi jaraknya tidak sama tergantung dari bahan plafon yang digunakan. Pada bangunan perumahan dalam pemasangan plafond, ketentuan untuk tinggi ruang/kamar minimal sekurang-kurangnya 2,40 m kecuali kalau kasau-kasaunya miring sekurang-kurangnya  $\frac{1}{2}$  dari luas ruang mempunyai tinggi ruang 2,40 m dan tinggi ruang selebihnya pada titik terendah tidak kurang dari 1,75 m. Pada ruang cuci dan kamar mandi diperbolehkan sampai sekurang-kurangnya 2,10 m (Tamrin, 2008:180).

Langit-langit untuk menahan dan menyerap panas terik matahari, minimum 2,4 m dari lantai, bisa dari bahan papan, anyaman bambu, tripleks atau gipsum (Keman, 2005:31).

Kayu penggantung langit-langit dipergunakan kayu kelas II dengan ukuran 5 x 10 cm untuk balok utama dan 5 x 7 cm untuk balok antara (Depkimpraswil, 2002-2:49).

## **7. Atap dan Kuda-Kuda**

Atap merupakan bagian dari struktur bangunan yang berfungsi sebagai penutup atau pelindung bangunan dari panas terik matahari dan hujan sehingga memberikan kenyamanan bagi pengguna bangunan (Tamrin, 2008:157).

Atap rumah sebagai penutup berfungsi sebagai penahan panas sinar matahari serta melindungi masuknya debu, angin dan air hujan (Keman, 2005:31).

Kuda-kuda menggunakan konstruksi balok kayu dari kayu yang tua dan kering dengan ukuran 5 x 10 cm dan dipasang dengan jarak 3.00 meter (Depkimpraswil, 2002-2:42).

## **8. Air Bersih**

Air bersih adalah air yang digunakan untuk keperluan sehari-hari yang kualitasnya memenuhi syarat kesehatan dan dapat diminum apabila sudah dimasak (Depkes R.I., 2002).

Kedalaman bor untuk sumur pompa tangan minimal 12 meter atau sampai dengan keluar air bersih yang layak untuk diminum, dan pipa air untuk distribusi digunakan ukuran  $\varnothing \frac{1}{2}$  “, terbuat dari PVC kualitas baik (Depkimpraswil, 2002-2:52).

## **9. Listrik**

Minimal diakses listrik sebesar 450 VA. Jumlah gantungan, stopkontak, saklar sesuai dengan gambar kerja, dimana menurut Depkimpraswil (2002-4:55) menyatakan bahwa pada masing-masing ruangan rumah terdapat minimal;

- 1 (satu) unit gantungan lampu,
- stopkontak dan saklar,
- 1 (satu) lampu teras.

## **10. KM/WC dan *Septictank***

Dari cara penyaluran airnya, sistem pembuangan air kotor, kotoran, air hujan, dan air bekas, dibedakan dalam 2 jenis yaitu sistem campuran dan sistem terpisah. Sistem campuran, artinya air bekas dan air kotor dikumpulkan dan bersama-sama dibuang menggunakan satu aliran. Sedangkan sistem terpisah, air dikumpulkan sesuai dengan jenisnya dan dialirkan secara terpisah. Air kotor menuju ke *septictank* sedangkan air bekas dan air hujan menuju riol lingkungan (Tamrin, 2008:201).

Air kotor asal dari cucian dan kamar mandi disalurkan melalui saluran tertutup dari pvc Ø 3” untuk selanjutnya dialirkan ke saluran umum, dan air kotor dari kakus disalurkan melalui pipa pvc Ø 4” yang selanjutnya dimasukkan ke tangki *septictank* (Depkimpraswil, 2002-2:55).

### **2.4.3 Bedah Rumah Sebagai Usaha Peningkatan Kualitas Rumah**

Dari pengertian secara *harfiah*, istilah *bedah rumah* dapat diartikan sebagai usaha perbaikan, renovasi dan rehabilitasi terhadap bagian atau komponen rumah yang memiliki kondisi rusak.

Perbaikan berarti pembetulan (hasil, usaha dan sebagainya), memperbaiki, perihal menjadikan keadaan baik (Depdiknas, 2001:91).

Renovasi berarti pembaharuan, peremajaan, penyempurnaan – tentang bangunan gedung dan sebagainya (Depdiknas, 2001:948).

Rehabilitasi berarti pemulihan kepada keadaan yang dahulu (semula), perbaikan komponen yang rusak dan sebagainya (Depdiknas, 2001:940).

Secara keseluruhan *bedah rumah* yang merupakan kegiatan perbaikan, renovasi dan rehabilitasi terhadap bagian atau komponen rumah yang rusak ini dapat diartikan sebagai usaha peningkatan kualitas rumah.

Di Kota Padang, program bedah rumah ini diwujudkan dalam bentuk bantuan perbaikan rumah, dimana pada tahun 2008 sebanyak 11 unit rumah tidak layak huni yang diseleksi dengan prosedur tertentu diberi bantuan perbaikan fisik secara cuma-cuma sebesar Rp. 10 Juta. Kegiatan bedah rumah ini dikelola oleh Badan Amil Zakat dengan sumber pembiayaan dari dana amil zakat Kota Padang. Dalam pelaksanaannya, peningkatan kualitas rumah dipandang secara spesifik dari komponen dasar bangunan. Misalnya perbaikan lantai saja, dinding, atau atap dan sebagainya.

## **2.5 Persepsi**

Walgito (1999:46) mendefinisikan persepsi sebagai proses pengorganisasian, penginterpretasian terhadap stimulus yang diterima oleh *organisme* atau individu sehingga merupakan proses yang berarti dan merupakan proses integrated dalam diri individu. Persepsi mencakup penafsiran objek, tanda dan orang dari sudut pengalaman yang bersangkutan. Persepsi mencakup penerimaan stimulus, pengorganisasian stimulus dan penterjemahan atau penafsiran stimulus yang telah diorganisir yang akhirnya mempengaruhi perilaku dan pembentukan sikap.

Menurut Rakhmat (1993) disebutkan bahwa persepsi merupakan pengalaman tentang obyek, peristiwa atau hubungan-hubungan yang diperoleh dengan menyimpulkan informasi dan dilanjutkan dengan menafsirkan pesan.

Pengertian ini juga selaras dengan yang dikemukakan oleh Rachmat (1993) dalam Ludigdo dan Machfoedz (1999) bahwa persepsi ditentukan oleh faktor personal dan situasional yang disebut dengan faktor fungsional dan faktor struktural. Faktor fungsional berasal dari kebutuhan, pengalaman masa lalu, dan hal-hal lain yang termasuk dalam apa yang

disebut sebagai faktor personal. Sedangkan faktor situasional atau struktural berasal semata-mata dari sifat fisik dan efek saraf yang ditimbulkan pada sistem saraf individu.

Budihardjo (1998:57) mengungkapkan bahwa beberapa psikolog terkenal seperti Freud, Maslow, Murry, Horney, Adler dan Fromm telah membahas tentang kebutuhan dasar manusia. Teori jenjang kebutuhan (Hierarchy of Needs) Maslow sebagai kerangka pemikiran untuk menemu-kenali jenis-jenis kebutuhan yang perlu disediakan oleh suatu rumah sebagai berikut :

1. Kebutuhan Fisiologis (psysiological needs).
2. Kebutuhan akan Rasa Aman (security and safety needs).
3. Kebutuhan akan Hubungan Sosial (sosial needs).
4. Kebutuhan Penghargaan Terhadap Diri Sendiri (self-esteem go needs).
5. Kebutuhan akan Aktualisasi Diri (self-actualization needs).

Frederick Herzberg dalam Hasibuan (1990:177) mengemukakan teori dua faktor, dia membagi teori kebutuhan Maslow diatas menjadi dua bagian, yaitu :

1. Kebutuhan tingkat rendah, dimana kebutuhan tingkat rendah ini mencakup kebutuhan fisik, kebutuhan akan rasa aman dan kebutuhan sosial.
2. Kebutuhan tingkat tinggi, dimana kebutuhan tingkat tinggi ini mencakup kebutuhan prestise dan kebutuhan aktualisasi diri.

## **2.6 Sintesa Literatur**

Bertitik tolak dari beberapa teori dan pandangan diatas, maka dapat dibuat sintesa literatur tentang masing-masing substansi penelitian yang dapat dilihat dalam tabel dibawah ini ;

**TABEL II.3**  
**SINTESA LITERATUR**

No	Substansi	Perspektif Teori/Konsep	Sumber																				
1	2	3	4																				
1	<b>Peranan</b>	<b>Peranan</b> merupakan penilaian sejauh mana fungsi suatu bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan, berupa ukuran dari hubungan dua variabel yang mempunyai hubungan sebab akibat.	(Komarudin, 1994:768)																				
2	<b>Zakat</b>	<p>Zakat adalah harta yang wajib disisihkan oleh seorang muslim atau badan sesuai dengan ketentuan agama untuk diberikan kepada yang berhak menerimanya.</p> <p>Zakat diwajibkan atas beberapa jenis harta dengan berbagai syarat yang harus dipenuhi, meliputi;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Milik penuh, dimiliki perorangan atau kelompok.</li> <li>2. Tidak diperoleh dengan cara haram.</li> <li>3. Mencapai nishab, yakni batas minimal harta yang dimiliki yang sudah wajib untuk berzakat, jumlahnya kira-kira 85 gram emas.</li> <li>4. Khaul yakni jika sejumlah harta yang mencapai nishabnya dan sudah mencapai satu tahun hijriyah.</li> </ol> <p><b>Kriteria orang yg berhak menerima zakat :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fakir</li> <li>2. Miskin</li> <li>3. Pengurus zakat</li> <li>4. Mu'allaf yang memerdekakan budak</li> <li>5. Orang yang berhutang di jalan Allah</li> <li>6. Orang yang sedang dalam perjalanan</li> </ol>	<p>(UU RI No.38/1999 Ps.1(1))</p> <p>(Kurnia, 2008:11)</p> <p>(QS: At-Taubah: 60)</p> <p>(Kurnia, 2008:7)</p>																				
3	<b>Bedah Rumah</b>	<p>Secara keseluruhan bedah rumah merupakan kegiatan perbaikan, renovasi dan rehabilitasi terhadap bagian atau komponen rumah yang rusak.</p> <p><b>DiKota Padang</b>, kegiatan bedah rumah diwujudkan dalam bentuk bantuan perbaikan rumah. Dalam pelaksanaannya, peningkatan kualitas rumah dipandang secara spesifik dari komponen dasar bangunan. Misalnya perbaikan lantai saja, dinding, atau atap dan sebagainya.</p>	<p>(Analisis dari definisi harfiah Depdiknas, 2001:120)</p> <p>(Sumber: BAZ Kota Padang)</p>																				
4	<b>Kualitas Rumah</b>	<p><b>Persentase komponen rumah</b> berdasarkan perkiraan anggaran biaya pekerjaan :</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. Pondasi</td><td style="text-align: right;">: 5%</td></tr> <tr><td>2. Struktur/Kerangka</td><td style="text-align: right;">: 12,5%</td></tr> <tr><td>3. Lantai</td><td style="text-align: right;">: 12,5%</td></tr> <tr><td>4. Dinding</td><td style="text-align: right;">: 10%</td></tr> <tr><td>5. Pintu dan Jendela</td><td style="text-align: right;">: 5%</td></tr> <tr><td>6. Plafon</td><td style="text-align: right;">: 9%</td></tr> <tr><td>7. Atap dan Kuda-Kuda</td><td style="text-align: right;">: 17,5%</td></tr> <tr><td>8. Air Bersih</td><td style="text-align: right;">: 4%</td></tr> <tr><td>9. Listrik</td><td style="text-align: right;">: 4,5%</td></tr> <tr><td>10. KM dan Septictank</td><td style="text-align: right;">: 20%</td></tr> </table>	1. Pondasi	: 5%	2. Struktur/Kerangka	: 12,5%	3. Lantai	: 12,5%	4. Dinding	: 10%	5. Pintu dan Jendela	: 5%	6. Plafon	: 9%	7. Atap dan Kuda-Kuda	: 17,5%	8. Air Bersih	: 4%	9. Listrik	: 4,5%	10. KM dan Septictank	: 20%	<p>(Keman, 2005)</p> <p>(Depkimpraswi 1, 2002:41)</p> <p>(Tamrin, 2008:12)</p>
1. Pondasi	: 5%																						
2. Struktur/Kerangka	: 12,5%																						
3. Lantai	: 12,5%																						
4. Dinding	: 10%																						
5. Pintu dan Jendela	: 5%																						
6. Plafon	: 9%																						
7. Atap dan Kuda-Kuda	: 17,5%																						
8. Air Bersih	: 4%																						
9. Listrik	: 4,5%																						
10. KM dan Septictank	: 20%																						

No	Substansi	Perspektif Teori/Konsep	Sumber
1	2	3	4
		<p><b>Persyaratan minimum masing-masing komponen ;</b></p> <p><b>1. Pondasi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bentuk dan konstruksinya harus menunjukkan suatu konstruksi yang kokoh dan kuat untuk mendukung beban bangunan di atasnya.</li> <li>- Menggunakan bahan yang tahan lama dan tidak mudah hancur.</li> <li>- Tidak terpengaruh oleh keadaan di luar pondasi, seperti keadaan air tanah dan lain-lain.</li> <li>- Terletak di atas tanah dasar yang cukup keras sehingga kedudukan pondasi tidak mudah bergerak.</li> </ul> <p><b>2. Struktur (Rangka Bangunan)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat.</li> <li>- Terlindung dari korosi, kelapukan, serangan serangga dan kekuatan perusak lainnya.</li> </ul> <p><b>3. Lantai</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat</li> <li>- Kedap air dan tidak lembab, kecuali untuk rumah panggung dapat terbuat dari papan atau anyaman bambu</li> <li>- Tinggi minimum 10 cm dari pekarangan dan 25 cm dari badan jalan.</li> </ul> <p><b>4. Dinding</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan konstruksi yang kokoh, kuat dan kedap air.</li> <li>- Berfungsi untuk menyangga atap, menahan angin dan air hujan, melindungi dari panas dan debu dari luar.</li> <li>- Menjaga privacy penghuninya.</li> <li>- Permukaan luar/dalam dinding harus dihaluskan.</li> </ul> <p><b>5. Pintu &amp; Jendela</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan konstruksi yang kokoh, kuat dan tahan cuaca.</li> <li>- Berfungsi sebagai ventilasi dan masuknya sinar matahari dengan luas minimum 10% luas lantai.</li> <li>- Kayu untuk kusen pakai kelas II, untuk bingkai dan panil pintu/jendela dari kayu kelas II.</li> <li>- Tiap daun pintu dilengkapi dengan 2 buah engsel dan 1 kunci tanam dan tiap daun jendela yang dibuka dilengkapi dengan 2 buah engsel, 1 grendel.</li> </ul> <p><b>6. Plafon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat.</li> <li>- Langit-langit untuk menahan dan menyerap panas terik matahari, minimum 2,4 m dari lantai, bisa dari bahan papan, anyaman bambu, tripleks atau gipsium.</li> <li>- Kayu penggantung langit-langit dipergunakan kayu kelas II.</li> <li>- Plafon menutupi seluruh ruangan, untuk mencegah cuaca panas atau dingin agar tidak langsung masuk ke dalam rumah setelah melewati atap.</li> </ul> <p><b>7. Atap dan Kuda-kuda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan konstruksi yang kokoh dan kuat.</li> <li>- Atap rumah berfungsi sebagai penahan panas sinar matahari serta melindungi masuknya debu, angin dan air hujan.</li> </ul> <p><b>8. Air Bersih</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diakses air bersih yang layak untuk diminum.</li> <li>- Pipa air untuk distribusi digunakan ukuran Ø ½", terbuat dari PVC kualitas baik.</li> </ul>	<p>Tamrin (2008), (Hamzah, 2000), (Keman, 2005), (Depkimpraswi 1, 2002-2), (Depkes R.I., 2002)</p>

Bersambung .....

No	Substansi	Perspektif Teori/Konsep	Sumber
1	2	3	4
		<p><b>9. Listrik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimal diakses listrik sebesar 450 VA. Jumlah gantungan, stopkontak, saklar sesuai dengan gambar kerja, dimana pada masing-masing ruangan rumah terdapat minimal 1 (satu) unit gantungan lampu, stopkontak dan saklar, dan satu lampu teras.</li> </ul> <p><b>10. Sanitasi (KM/WC &amp; Septictank)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumah harus memiliki minimum satu kamar mandi dan kakus.</li> <li>- Air kotor asal dari cucian dan kamar mandi disalurkan melalui saluran tertutup dari pvc Ø 3” untuk selanjutnya dialirkan ke saluran umum.</li> <li>- Air kotor dari kakus disalurkan melalui pipa pvc Ø 4” yang selanjutnya dimasukkan ke tangki septictank.</li> </ul>	
5	<b>Masyarakat Miskin</b>	<p>Secara syar’i kemiskinan dipandang dalam dua bentuk, yakni fakir dan miskin. <b>Fakir</b> yaitu orang-orang yang sangat sengsara hidupnya, tidak mempunyai harta dan tenaga untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. <b>Miskin</b> yaitu orang yang tidak mempunyai penghasilan yang cukup untuk kebutuhan hidupnya sehari-hari.</p> <p><b>Kriteria rumah tangga miskin</b> versi BPS yang digunakan Pemerintah kota Padang dalam menentukan masyarakat miskin :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lantai rumah dari tanah, bambu, kayu murahan.</li> <li>2. Dinding rumah dari bambu, rumbia, kayu kualitas rendah, tembok tanpa plester.</li> <li>3. Tidak memiliki fasilitas jamban atau menggunakan jamban bersama.</li> <li>4. Rumah tidak dialiri listrik.</li> <li>5. Sumber air minum dari sumur, sungai, air hujan.</li> <li>6. Bahan bakar memasak dari kayu bakar, arang, minyak tanah.</li> <li>7. Tidak sanggup membayar biaya pengobatan di Puskesmas.</li> <li>8. Penghasilan &lt; Rp. 600 ribu /bulan.</li> <li>9. Pendidikan tertinggi kepala rumah tangga tidak sekolah, tidak tamat SD atau hanya SD.</li> <li>10. Tidak punya tabungan atau barang dengan nilai jual diatas Rp.500 ribu seperti ternak, motor, televisi dll.</li> </ol>	<p>BAZ Kota Padang</p> <p>(<a href="http://www.padangkini.com">www.padangkini.com</a>)</p>
6	<b>Zakat Sebagai Sumber Pembiayaan Pembangunan</b>	<p>Dalam ajaran Islam, zakat merupakan salah satu rukun yang memiliki dimensi sosial dan ekonomi. Pengelolaan dana zakat yang baik merupakan alternatif yang potensial untuk mengentaskan fakir miskin dan orang-orang terlantar lainnya.</p> <p>Zakat memiliki peranan penting dalam pembangunan tatanan sosial dan ekonomi umat Islam terutama dalam merealisasikan garis jaminan sosial terhadap mereka yang kurang mampu.</p> <p>Zakat dikenakan pada basis yang luas dan meliputi berbagai aktivitas perekonomian. Dengan demikian, potensi zakat adalah sangat besar. Hal ini menjadi modal dasar yang penting bagi pembiayaan program-program pengentasan kemiskinan.</p> <p>Zakat adalah pajak spiritual yang wajib dibayar oleh setiap muslim dalam kondisi apapun. Karena itu, penerimaan zakat cenderung stabil. Hal ini akan menjamin keberlangsungan program pengentasan kemiskinan dalam jangka waktu yang cukup panjang.</p>	<p>(KMNU 2000)</p> <p>(Kurnia, 2008:8)</p> <p>BAZNAS</p>



No	Substansi	Perspektif Teori/Konsep	Sumber
1	2	3	4
7	<b>Pembiayaan Perumahan Miskin</b>	<p>Peran pemerintah dalam menyediakan infrastruktur untuk berfungsinya sistem perumahan yang terjangkau bagi mayoritas penduduk dan dalam melahirkan kebijakan-kebijakan yang tepat sasaran harus tetap dijalankan. Bahkan bagi mereka yang benar-benar tidak mampu, pemerintah harus menyediakan subsidi. Ini adalah konsekuensi bila negara mengakui bahwa perumahan adalah sebuah kebutuhan dasar.</p> <p>Pengadaan perumahan kota masyarakat berpenghasilan rendah tidak mungkin dapat dilaksanakan tanpa adanya intervensi atau bantuan-bantuan dari pihak luar.</p> <p>Strategi yang biasa digunakan oleh lembaga keuangan untuk menarik dana bagi perumahan;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembiayaan perumahan dari bank menjamin dana</li> <li>2. Pembiayaan perumahan dari skema tabungan wajib</li> <li>3. Pembiayaan perumahan dari pajak khusus atau undian</li> </ol> <p>Dalam upaya agar pembiayaan perumahan menjangkau kaum miskin, sistem konvensional untuk mengelola pembiayaan perumahan dan lembaga pembiayaan formal yang meminjamkan untuk perumahan memiliki catatan yang sangat rendah. Fakta yang menyedihkan adalah bahwa sistem perumahan formal yang ada di kebanyakan negara di Asia saat ini, tidak dapat menjangkau mayoritas populasi kota.</p> <p>Cara pembiayaan perumahan yang lazim di Indonesia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tunai, umumnya oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas.</li> <li>2. Kredit, umumnya oleh masyarakat berpenghasilan rendah. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Bentuk Formal; Bank</li> <li>b. Bentuk Informal <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Koperasi</li> <li>ii. Arisan</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>(Santoso, 2002:59)</p> <p>(Panudju, 1999:93)</p> <p>UNESCAP, 2008-2:14)</p> <p>UNESCAP (2008-2:19)</p> <p>Yudhohusodo (1991)</p>
8	<b>Persepsi</b>	<p><b>Persepsi</b> adalah proses pengorganisasian, penginterpretasian terhadap stimulus yang diterima oleh organisme atau individu sehingga merupakan proses yang berarti dan merupakan proses integrated dalam diri individu.</p> <p><b>Teori Dua Faktor</b> oleh Frederick Herzberg; membagi teori hirarki kebutuhan Maslow menjadi dua bagian yaitu kebutuhan tingkat rendah sebagai kerangka pemikiran untuk mengenali kebutuhan yang perlu disediakan oleh suatu rumah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kebutuhan Fisiologis</li> <li>2. Kebutuhan akan Rasa Aman</li> <li>3. Kebutuhan akan Hubungan Sosial</li> </ol>	<p>(Walgito, 1999:46)</p> <p>(Hasibuan, 1990 : 177)</p> <p>(Budihardjo, 1998:57)</p>

Sumber: Peneliti, 2009

**BAB III**  
**GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN**

**3.1 Kondisi Fisik Wilayah Kota Padang**

**3.1.1 Luas Wilayah**

Kota Padang adalah ibukota Propinsi Sumatera Barat yang berlokasi di pesisir barat Pulau Sumatera. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1980, luas Kota Padang adalah 694,96 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk berjumlah 765.456 jiwa yang tersebar di 11 kecamatan atau 104 kelurahan. 52,52% dari daerah Kota Padang adalah hutan lindung, 9,01%-nya bangunan dan pekarangan rumah, sedangkan 7,2%-nya atau sekitar 52,25 km<sup>2</sup> adalah perairan (Badan Pusat Statistik Padang, 2003) (Situs Resmi Pemko Padang).

**TABEL III.1**  
**LUAS KOTA PADANG PER KECAMATAN**

No.	KECAMATAN	LUAS (Km2)
1.	Bungus Teluk kabung	100,78
2.	Lubuk Kilangan	85,99
3.	Lubuk Begalung	30,91
4.	Padang Selatan	10,03
5.	Padang Timur	8,15
6.	Padang Barat	7
7.	Padang Utara	8,08
8.	Nanggalo	8,07
9.	Kuranji	57,41
10.	Pauh	146,29
11.	Koto Tangah	232,25
<b>TOTAL</b>		<b>694,96</b>

*Sumber : Dinas Kimpraswil Kota Padang, 2006*

### 3.1.2 Orientasi Wilayah

Secara geografis wilayah Kota Padang berada antara 00°44'00"-01°08'35"LS dan 100°05'05"-100°34'09" BT dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Kabupaten Padang Pariaman
- Batas Selatan : Kabupaten Pesisir Selatan
- Batas Barat : Samudera Indonesia
- Batas Timur : Kabupaten Solok

Kota Padang berada di sebelah Barat Bukit Barisan dan dengan garis pantai sepanjang 68,126 km. Sebagai kota pantai, sebagian wilayah Kota Padang terdiri atas dataran rendah yang terletak pada ketinggian 0 – 10 meter diatas permukaan laut. Sedangkan daerah lainnya terletak pada dataran tinggi, yaitu sebelah selatan dan timur. Secara topografi Kota Padang terbagi atas empat kategori, yaitu:

- Dataran datar (lereng 0-2 %) seluas 15.489 Ha;
- Dataran landai (lereng 2-15 %) seluas 5.028 Ha;
- Dataran bergelombang (lereng 15-40 %) seluas 14.212 Ha;
- Dataran terjal atau perbukitan (lereng diatas 40 %) seluas 36.570 Ha.

Berdasarkan penyebaran topografinya, lahan efektif Kota Padang berada pada topografi dengan kelerengan 0-15 % dan luas 20.514 Ha atau 29% dari luas wilayah Kota Padang. Daerah ini tersebar dari pinggiran pantai barat hingga wilayah timur kota.

Kota Padang termasuk daerah beriklim tropis yang memiliki temperatur 23<sup>0</sup>C–32<sup>0</sup>C di siang hari dan 22<sup>0</sup>C–28<sup>0</sup>C di malam hari. Berlokasi pada lembah di antara Bukit Barisan dan Samudera Indonesia, Kota Padang sangat dipengaruhi oleh angin musim dan angin laut yang menyebabkan curah hujan yang tinggi, yaitu 405,88 mm/bulan.

### 3.1.3 Tata Guna Lahan

Luas wilayah Kota Padang yang telah terbangun adalah  $\pm 14\%$  dari luas total Kota Padang. Bagian yang tidak terbangun digunakan untuk kegiatan pertanian, kehutanan, perkebunan serta tanah yang tidak diusahakan. Tata Guna lahan Kota Padang dapat dilihat pada tabel dibawah ini ;

**TABEL III.2  
TATA GUNA LAHAN KOTA PADANG**

No.	KECAMATAN	Guna Lahan									JUMLAH (Ha)	
		Permukiman	Industri	Kebun Campuran	Ladang	Rawa/Kolam Ikan	Jasa	Sawah	Semak/Alang-Alang	Hutan		
1.	Bungus Teluk kabung	189	22	11	942	1.347	31	12	7.372	152	10.078	
2.	Lubuk Kilangan	336	79	58	624	950	365	4	6.147	36	8.599	
3.	Lubuk Begalung	600	79	39	864	506	87	29	845	42	3.091	
4.	Padang Selatan	427	41	6	33	399	12	2	64	19	1.003	
5.	Padang Timur	554	81	13	114	20	-	-	-	33	815	
6.	Padang Barat	518	157	2	-	12	-	-	-	12	701	
7.	Padang Utara	477	78	5	75	2	49	24	-	99	809	
8.	Nanggalo	262	30	2	305	102	19	47	-	41	808	
9.	Kuranji	513	37	3	1.844	1.255	35	72	1.928	54	5.741	
10.	Pauh	284	173	13	1.153	2.890	299	17	9.690	110	14.629	
11.	Koto Tengah	1.165	214	20	2.289	5.944	657	80	12.429	327	23.222	
<b>LUAS</b>		<b>Ha</b>	<b>5.325</b>	<b>991</b>	<b>172</b>	<b>8.243</b>	<b>13.427</b>	<b>1.554</b>	<b>387</b>	<b>38.475</b>	<b>925</b>	<b>69.496</b>
<b>PERSENTASE</b>		<b>%</b>	<b>7,66</b>	<b>1,43</b>	<b>0,25</b>	<b>11,86</b>	<b>19,32</b>	<b>2,24</b>	<b>0,56</b>	<b>55,36</b>	<b>1,33</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Dinas Kimpraswil Kota Padang, 2006

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa luas lahan yang digunakan sebagai lahan permukiman adalah sebesar 7,66% dari total luas wilayah Kota Padang. Untuk kegiatan lainnya seperti industri dan jasa menggunakan luas lahan sebesar 3,67% dari total luas wilayah Kota Padang.

Selain itu, untuk penggunaan lahan sebagai kebun, ladang, sawah dan kolam berjumlah 31,99% dari luas wilayah Kota Padang. Jadi terdapat luas lahan sebesar 39.400 Ha atau setara dengan 56,69% dari total luas wilayah Kota Padang yang merupakan kawasan *non budidaya* berupa hutan dan semak/alang-alang.

### 3.2 Tinjauan Kependudukan

#### 3.2.1 Jumlah dan Kepadatan Penduduk

**TABEL III.3**  
**JUMLAH DAN KEPADATAN PENDUDUK**

No.	KECAMATAN	LUAS (Km2)	PENDUDUK	
			JUMLAH	KEPADATAN
1.	Bungus Teluk kabung	100,78	22.164	220
2.	Lubuk Kilangan	85,99	38.734	450
3.	Lubuk Begalung	30,91	93.203	3.015
4.	Padang Selatan	10,03	57.342	5.717
5.	Padang Timur	8,15	79.413	9.744
6.	Padang Barat	7	56.980	8.140
7.	Padang Utara	8,08	69.479	8.599
8.	Nanggalo	8,07	53.171	6.589
9.	Kuranji	57,41	105.370	1.835
10.	Pauh	146,29	47.956	328
11.	Koto Tengah	232,25	141.638	610
<b>TOTAL</b>		<b>694,96</b>	<b>765.450</b>	<b>1.101</b>

Sumber : Dinas Kimpraswil Kota Padang, 2006

Kepadatan penduduk rata-rata Kota Padang pada tahun 2006 yaitu sebesar 1.101 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan dengan rata-rata kepadatan tinggi yaitu terutama pada bagian pusat kota, yakni Kota Lama yaitu Kecamatan Padang Timur (9.744 jiwa/km<sup>2</sup>), Padang Utara (8.599 jiwa/m<sup>2</sup>), Padang Barat (8.140 jiwa/km<sup>2</sup>). Sedangkan wilayah kecamatan dengan rata-rata kepadatan penduduk rendah yaitu Kecamatan Bungus Teluk Bangus (220 jiwa/km<sup>2</sup>), Pauh (328 jiwa/km<sup>2</sup>), Lubuk Kilangan (450 jiwa/km<sup>2</sup>) dan Koto tengah (610 jiwa/km<sup>2</sup>).

#### 3.2.2 Laju Pertumbuhan Penduduk

Laju pertumbuhan penduduk rata-rata Kota Padang pada tahun 2003-2008 yaitu sebesar 1,85%. Dari data tersebut, diperkirakan pada tahun 2013 jumlah penduduk Kota Padang meningkat menjadi 915.000 Jiwa yang tersebar di sebelas kecamatan. Untuk perhitungan lebih detail, laju pertumbuhan penduduk Kota Padang ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini ;

**TABEL III.4**  
**LAJU PERTAMBAHAN PENDUDUK KOTA PADANG**

No.	KECAMATAN	PENDUDUK Tahun 2002 (Jiwa)	PENDUDUK 2008		PENDUDUK 2013		AVERAGE GROWTH (2003 - 2013)
			Jumlah (Jiwa)	Growth (2003-2008)	Jumlah (Jiwa)	Growth (2008-2013)	
1.	Bungus Teluk kabung	20.227	23.000	2,16	25.700	2,24	2,20
2.	Lubuk Kilangan	39.882	46.000	2,41	53.000	2,87	2,62
3.	Lubuk Begalung	86.055	97.000	2,02	110.000	2,55	2,26
4.	Padang Selatan	56.295	57.000	0,21	57.600	0,21	0,21
5.	Padang Timur	83.038	86.300	0,64	89.000	0,62	0,63
6.	Padang Barat	61.693	61.700	0,01	62.300	0,19	0,09
7.	Padang Utara	68.896	71.500	0,62	73.600	0,58	0,60
8.	Nanggalo	52.674	58.000	1,62	64.300	2,08	1,83
9.	Kuranji	99.292	121.500	3,42	146.800	3,86	3,62
10.	Pauh	42.188	50.000	2,87	57.900	2,98	2,92
11.	Koto Tengah	124.181	148.000	2,97	174.800	3,38	3,16
<b>TOTAL</b>		<b>734.421</b>	<b>820.000</b>	<b>1,85</b>	<b>915.000</b>	<b>2,22</b>	<b>2,02</b>

Sumber : Dinas Kimpraswil Kota Padang, 2006

### 3.2.3 Agama

Hampir 95% penduduk Kota Padang memeluk Agama Islam (Bappeda Kota Padang, 2006). Penduduk dengan agama lain merupakan pendatang dan sekelompok etnis China yang bermukim di Kawasan kampung Cina di Kecamatan Padang Selatan. Kalau ada seorang Minangkabau yang tidak menganut agama Islam, maka hal itu adalah suatu keganjilan yang mengherankan. Mereka boleh dikatakan tidak mengenal unsur-unsur kepercayaan lain kecuali apa yang diajarkan oleh Islam, mereka hanya percaya kepada Tuhan sebagai yang diajarkan Islam (Koentjaraningrat, 1995:261).

## 3.3 Pengelolaan Dana Zakat di Kota Padang

### 3.3.1 Program pengentasan Kemiskinan

Angka kemiskinan Kota Padang pada tahun 2005 adalah 190.495 jiwa atau lebih kurang 38.099 Rumah Tangga Miskin. Angka ini

menunjukkan bahwa lebih dari 20% penduduk Kota Padang adalah masyarakat miskin. Ini merupakan perhitungan dari jumlah penduduk sebesar 801.344 jiwa. Pertumbuhan Ekonomi Kota Padang Tahun 2006 adalah sebesar 6,2 % (Bappeda Kota Padang, 2006).

Melihat masih banyak warga Kota Padang yang hidup dalam kemiskinan, pemerintah Kota Padang berupaya mengumpulkan zakat dari Pegawai Negeri Sipil golongan III dan IV. Pengumpulan zakat dilakukan melalui Badan Amil Zakat setempat secara kolektif dan sukarela.

Sebagai perbandingan, dari zakat sebesar dua setengah persen yang dikumpulkan dari gaji Pegawai Negeri Sipil ini terkumpul dana yang cukup besar. Dalam perkembangan pengelolaannya, tahun 2006 jumlah zakat yang dikumpulkan BAZ Kota Padang berjumlah Rp. 70 Juta. Tahun 2007 berjumlah Rp. 1,4 Miliar dan tahun 2008 sejumlah Rp. 2,4 Miliar. Data terakhir, pada Agustus 2009 sudah terkumpul dana zakat dari warga Kota Padang sejumlah Rp. 6,6 miliar. Diperkirakan potensi zakat tahun 2009 ini mencapai Rp. 12 Miliar. Jumlah itu baru perhitungan dari zakat PNS Pemko Padang yang berjumlah 15 ribu orang.

Dalam pengelolaan pendistribusian dana zakat ini, Pemerintah Kota Padang mendistribusikan dana zakat tersebut kepada empat program pengentasan kemiskinan ;

### **1. Padang Cerdas**

Program ini diwujudkan dalam bentuk bantuan beasiswa pendidikan kepada anak-anak sekolah berprestasi yang orangtuanya tergolong kepada masyarakat miskin.

### **2. Padang Sehat**

Program ini diwujudkan dalam bentuk bantuan pengobatan gratis dan transportasi pengobatan. Setiap puskesmas dan puskesmas pembantu memberikan layanan pengobatan gratis kepada seluruh masyarakat yang memiliki Kartu Miskin, kemudian masing-masing pasien memperoleh

bantuan biaya transportasi untuk pulang dari puskesmas kembali ke rumah.

### **3. Padang Makmur**

Program ini diwujudkan dalam bentuk bantuan perbaikan rumah (**bedah rumah**), dimana dalam kegiatan tahun 2008 sebanyak 11 unit rumah tidak layak huni yang diseleksi dengan prosedur tertentu diberi bantuan perbaikan secara merata sebesar Rp. 10 Juta.

### **4. Padang Sejahtera**

Program ini diwujudkan dalam bentuk bantuan modal usaha bagi unit-unit usaha rumah tangga miskin dengan beberapa prosedur tertentu yang dengan mudah dapat diakses oleh setiap masyarakat miskin di Kota Padang.

#### **3.3.2 Kegiatan Bedah Rumah Dana Zakat di Kota Padang**

Pengelolaan dana zakat di Kota Padang sudah dimulai sejak tahun 2006 lalu. Pemerintah Kota Padang melalui perangkat Kelurahan, LPM dan RT melakukan pendataan masyarakat miskin yang berhak memperoleh zakat dimasing-masing wilayah mereka. Pada awalnya kegiatan bedah rumah dari dana zakat tahun 2006 ini dilaksanakan pada tahun 2007 berupa kegiatan peningkatan kualitas rumah sebanyak 10 unit rumah masyarakat miskin di Kelurahan Sungai Pisang, Kecamatan Bungus Teluk kabung. Masing-masing rumah tersebut memperoleh dana bantuan sebesar Rp. 6 Juta.

Kemudian dana zakat tahun 2007 digunakan untuk kegiatan bedah rumah tahun 2008, dimana sebanyak 11 unit rumah tidak layak huni diberi bantuan perbaikan sebesar Rp. 10 Juta. Bentuk manfaat dari dana bantuan ini beragam sesuai dengan kondisi awal rumah masyarakat penerima zakat. Peningkatan kualitas rumah dipandang secara spesifik dari



komponen dasar bangunan, karena secara keseluruhan bantuan sebesar Rp. 10 Juta dianggap tidak mungkin untuk meningkatkan kualitas rumah secara keseluruhan. Kegiatan diwujudkan dalam bentuk peningkatan komponen dasar bangunan saja, misalnya perbaikan lantai saja, atau dinding saja, atau pembangunan jamban baru, pemasangan instalasi air bersih dan sebagainya. Dalam pelaksanaannya, diharapkan ada pembiayaan tambahan dari pihak Kecamatan dan donatur masyarakat.

Berikut ini data jumlah penerima dana zakat untuk kegiatan bedah rumah;

**TABEL III.5**  
**PENERIMA KEGIATAN BEDAH RUMAH TAHUN 2008**

No.	KECAMATAN	Jumlah Unit Rumah Penerima Kegiatan
1.	Bungus Teluk kabung	1
2.	Lubuk Kilangan	1
3.	Lubuk Begalung	1
4.	Padang Selatan	1
5.	Padang Timur	1
6.	Padang Barat	1
7.	Padang Utara	1
8.	Nanggalo	1
9.	Kuranji	1
10.	Pauh	1
11.	Koto Tengah	1
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>

*Sumber : BAZ Kota Padang, 2008*

Dalam pelaksanaan kegiatan bedah rumah, uang tunai sebesar Rp. 10 Juta digunakan untuk pembelian bahan bangunan. Jadwal pelaksanaan kegiatan beragam antara 1 (satu) hingga 5 (lima) minggu kerja tergantung bentuk pemanfaatan dalam peningkatan kualitas komponen rumah tersebut. Untuk bantuan teknis, proses pembangunan yang dilaksanakan secara gotong royong antara pemilik rumah, pihak pemerintah kota dan warga sekitar didampingi oleh tim teknis dari masing-masing kecamatan di Kota Padang.

### **3.3.3 Kegiatan Bedah Rumah Lainnya di Kota Padang**

#### **Bedah Rumah Dana Manunggal Sakato**

Kegiatan ini merupakan kegiatan rutin tahunan berupa kegiatan bedah rumah yang menggunakan dana APBD Kota Padang. Pada tahun 2008, dianggarkan dana sebesar 780 Juta Rupiah ini untuk bedah rumah pada 104 unit rumah tidak layak huni, dimana masing-masing rumah memperoleh bantuan sebesar 7,5 Juta Rupiah.

Kegiatan ini dilaksanakan oleh BPM-PK (Badan pemberdayaan Masyarakat & Pemerintahan Kelurahan) bekerjasama dengan Dinas Sosial Provinsi Sumbar dan TNI, dimana dalam pelaksanaan kegiatannya panitia berasal dari Lurah, LPM. Pelaksanaan bedah rumah dilaksanakan selama 15 hari, dimana seluruh dana bantuan dibelikan untuk bahan bangunan, sedangkan untuk tenaga kerja dari TNI. Manfaatnya berkisar ± 15 Juta Rupiah pada masing-masing rumah.

#### **Bedah Rumah Lembaga lainnya**

Terdapat beberapa kegiatan bedah rumah yang dilaksanakan secara *ceremonial* di Kota Padang. Pelaksanaan kegiatan tersebut diselenggarakan tanpa dijadualkan secara rutin setiap tahun. Pada tahun 2008, dilaksanakan tiga kegiatan bedah rumah yang diselenggarakan masing-masing oleh Universitas Bung Hatta, Bank Tabungan Negara (BTN) bekerjasama dengan Real Estate Indonesia (REI), dan Badan Koordinasi Kegiatan Kesejahteraan Sosial (BKKKS).

Universitas Bung Hatta menganggarkan dana sebesar Rp. 30 Juta untuk membedah 5 (lima) unit rumah tidak layak huni di Kota Padang. BTN dan REI menganggarkan dana sebesar Rp. 60 Juta untuk membedah 3 (tiga) unit rumah, dan BKKKS menganggarkan dana sebesar Rp. 48 Juta untuk membedah 1 (satu) unit rumah tidak layak huni. Pelaksanaan konstruksi diselenggarakan beragam antara 1 s/d 5 minggu. Khusus untuk

kegiatan bedah rumah yang dilaksanakan oleh UBH dan kerjasama BTN-REI, Pemerintah Kota Padang turut berpartisipasi dalam bentuk bantuan jaringan listrik dan air bersih pada masing-masing rumah penerima kegiatan bedah rumah.

Untuk perbandingan beberapa kegiatan bedah rumah diatas, dapat dilihat pada tabel berikut;

**TABEL III.6**  
**KEGIATAN-KEGIATAN BEDAH RUMAH DI KOTA PADANG**

<b>Tahun 2008</b>	<b>Dana Zakat</b>	<b>Dana Manunggal Sakato</b>	<b>25 Tahun UBH</b>	<b>BTN-REI</b>	<b>BKKKS</b>
<b>Sumber Dana</b>	Dana Amil Zakat	APBD Kota Padang	UBH	BTN + Sponsor (REI)	<b>BKKKS</b>
<b>Jumlah Dana</b>	165 Juta	780 Juta	30 Juta	60 Juta	48 Juta
<b>Jumlah Penerima</b>	11	104	5	3	1
<b>Jumlah Dana</b>	15 Juta	7,5 Juta	6 Juta	20 Juta	48 juta
<b>Instansi Pelaksana</b>	BAZ Kota padang	BPM-PK dan TNI	UBH	BTN + REI	Badan Koordinasi Kegiatan Kesejahteraan Sosial (BKKKS)
<b>Panitia Seleksi</b>	Kecamatan, BAZ Kecamatan	Lurah, LPM	Panitia Lustrum	<b>BTN-REI</b>	<b>BKKKS</b>
<b>Jenis Penganggaran</b>	Rutin Tahunan	Rutin Tahunan	Ceremonial	Ceremonial	Ceremonial
<b>Lama Pelaksanaan</b>	1-3 minggu	15 hari	15 hari	10 hari	3 minggu
<b>Tambahan</b>	Zakat Kecamatan + Sumbangan Masyarakat	Tenaga dari TNI	Bantuan jaringan listrik dan air bersih dari Pemko	Bantuan jaringan listrik dan air bersih dari Pemko	-
<b>Tenaga Kerja</b>	Tukang + Pekerja Upahan	TNI	Tukang + Pekerja Upahan	Tukang + Pekerja Upahan	Tukang + Pekerja Upahan
<b>Manfaat</b>	± 30 s/d 45 Juta	± 15 Juta	± 10 Juta	± 24 Juta	48 Juta

Sumber : Peneliti, 2009

## **BAB IV**

### **PENDEKATAN DAN METODOLOGI PENELITIAN**

#### **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *pendekatan campuran; kuantitatif dan kualitatif*. Menurut Sugiyono (2009:1), pendekatan kuantitatif ini dinamakan metode tradisional, karena sudah cukup lama digunakan sehingga sudah mentradisi sebagai metode untuk penelitian. Sebagai metode ilmiah/*scientific* maka harus memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit, obyektif, terukur, rasional dan sistematis. Sedangkan metode kualitatif sering disebut metode penelitian *naturalistik* karena penelitiannya dilakukan pada kondisi alamiah. Pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian dibidang antropologi budaya, karena data dan analisisnya lebih bersifat kualitatif.

Pemilihan pendekatan campuran pada penelitian ini didasarkan kepada alasan karena sebagian pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kuantitatif/statistik, sedangkan sebagian pengumpulan dan analisis data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kualitatif.

Karakteristik penelitian yang digunakan adalah karakteristik deskriptif, dimana karakteristik ini merupakan karakteristik penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan memaparkan kondisi tertentu dari suatu obyek penelitian. Karakteristik penelitian tersebut sangat relevan dengan tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui peranan zakat dalam peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin melalui kegiatan bedah rumah di Kota Padang, dimana dalam proses pengkajiannya diperlukan pemaparan secara deskriptif dan terperinci terhadap obyek penelitian yang dijumpai.

## Metodologi Penelitian

### Kebutuhan Data

Dalam sebuah penelitian, data berfungsi sebagai *input* analisis sehingga dapat menjadi *output* untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data yang dibutuhkan memiliki sifat primer maupun sekunder. Adapun data yang dibutuhkan pada penelitian ini dapat dilihat dalam tabel dibawah ini ;

**TABEL IV.1  
KEBUTUHAN DATA**

No	SASARAN	UNIT ANALISIS	KEBUTUHAN DATA							
			Primer			Sekunder				
			Q	W	O	L	I	Sumber		
	1		2		3	4	5	6	7	8
1.	Identifikasi karakteristik wilayah, program pengelolaan zakat dan kegiatan bedah rumah di wilayah studi	- Kondisi Fisik Wilayah • Geografis, Kedudukan dan Luas Wilayah							V	Bappeda
		- Sosial dan Kependudukan • Jumlah penduduk, kepadatan penduduk, ekonomi							V	BPS dan Bappeda
		- Pengelolaan zakat • Pemungutan • Pengelolaan • Pendistribusian							V	BAZ
		- Sistem pembiayaan • Jumlah nominal bantuan • Frekuensi bantuan • Mekanisme pelaksanaan							V	BAZ
		- Program Sejenis (Penyediaan Rumah Layak Huni untuk Masyarakat Miskin)					V	V		Bappeda dan Surat Kabar
2.	Identifikasi kondisi awal kualitas rumah sebelum dibedah berdasarkan parameter kualitas rumah	- Kondisi fisik rumah mustahik sebelum dibedah • Pondasi • Kerangka (Kayu/Beton) • Lantai • Dinding • Pintu & Jendela • Plafon • Atap dan Kuda-kuda • Air Bersih • Listrik • KM/WC & Septictank						V	V	Obyek
3.	Analisis program dan karakteristik masyarakat penerima zakat dalam kegiatan bedah rumah	- Nama dan sebaran Wilayah Mustahik; Alamat lengkap; RT, RW, Kelurahan, Kecamatan							V	BAZ
		- Pendidikan • Tidak sekolah, SD, SMP, SMA, atau Perguruan Tinggi	V							Responden
<i>Bersambung .....</i>										

No	SASARAN	UNIT ANALISIS	KEBUTUHAN DATA							
			Primer			Sekunder				
			Q	W	O	L	I	Sumber		
	1		2		3	4	5	6	7	8
		- Struktur Keluarga • Ayah, Ibu, Anak, Mertua, Adik, dsb	V							Responden
		- Jumlah anggota keluarga • 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dst..	V							Responden
		- Pekerjaan • Memiliki pekerjaan tetap, pekerjaan tidak tetap, tidak bekerja • Pedagang, Petani, Nelayan, PNS/TNI/Polri, Buruh pabrik, Karyawan, Pemulung, dsb	V							Responden
		- Pendapatan • Penghasilan total per bulan • Pengeluaran total per bulan	V							Responden
		- Kepemilikan barang • Ternak, motor, televisi, ponsel								
		- Bahan Bakar Memasak • Gas, minyak tanah, batu bara, kayu api								
		- Kepemilikan Lahan • Hak milik, Sewa, Ilegal	V							Responden
		- Jumlah total bantuan yang diterima							V	Responden
		- Lama pelaksanaan konstruksi							V	Responden
		- Mekanisme pelaksanaan							V	Responden
4.	Analisis perubahan kualitas rumah sesudah dibedah berdasarkan bentuk pemanfaatan dana zakat	- Bentuk Pemanfaatan • Pondasi • Kerangka (Kayu/Beton) • Lantai • Dinding • Pintu & Jendela • Plafon • Atap dan Kuda-kuda • Air Bersih • Listrik • Sanitasi (KM/WC & Septictank)						V		Obyek
5.	Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan pembiayaan yang diterima	- Persepsi terhadap jumlah nominal bantuan	V							Responden
		- Persepsi terhadap frekuensi bantuan	V							Responden
		- Persepsi terhadap mekanisme pelaksanaan kegiatan	V							Responden
6.	Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap peningkatan kualitas rumah	- Terpenuhinya kebutuhan tingkat rendah; • Kebutuhan Fisiologis • Kebutuhan akan Rasa Aman • Kebutuhan akan Hubungan Sosial	V							Responden

Sumber : Penulis, 2009

**Keterangan :**

Q : Quisioner

W : Wawancara

O : Observasi

L : Literatur

I : Instansi

## **Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai sumber dan berbagai cara. Bila dilihat dari sumber datanya, maka pengumpulan data dapat menggunakan sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Selanjutnya jika dilihat dari segi cara atau teknik pengumpulan data, maka teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan) dan gabungan ketiganya.

### **Pengumpulan Data Primer**

Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini berkaitan dengan pemanfaatan dana zakat sebagai instrumen pembiayaan rumah masyarakat miskin serta persepsi masyarakat terhadap bantuan dan terhadap perubahan kualitas rumah tersebut. Dalam hal ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

#### ***A. Interview/Wawancara***

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari *responden* yang lebih mendalam dan jumlah *respondennya* sedikit (Sugiyono, 2009:137).

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun dengan menggunakan telepon. Dalam penelitian ini kegiatan wawancara dilakukan secara terstruktur dalam wujud tatap muka. Pemilihan teknik ini didasarkan kepada jumlah populasi yang relatif kecil sekaligus untuk memperoleh data yang benar-benar *valid*.

### ***B. Kuesioner/Angket***

Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan kepada responden untuk dijawabnya. Kuesioner merupakan teknik yang efisien bila peneliti tahu dengan pasti variable yang akan diukur.

Dalam penelitian ini penyebaran angket dilakukan oleh peneliti sehingga dapat mendampingi responden dalam pengisian jawaban. Angket disajikan dalam bentuk pertanyaan campuran terbuka dan tertutup dengan tujuan untuk lebih mendalami jawaban responden terhadap variabel-variabel pertanyaan.

### ***C. Observasi***

Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar. Hadi dalam Sugiyono (2009,145) menyatakan bahwa observasi merupakan sebuah proses yang kompleks, dimana dua proses terpenting dari observasi ini adalah pengamatan dan ingatan.

Dalam penelitian ini observasi secara terstruktur dilakukan untuk memperoleh gambaran detail bentuk pemanfaatan dana zakat pada masing-masing rumah penerima kegiatan bedah rumah tahun 2008.

### **Pengumpulan Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain misalnya dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram. Data ini diperoleh dari hasil penelitian, artikel-artikel baik dari media cetak maupun elektronik, penelusuran pustaka dan dokumen resmi dari instansi terkait seperti Badan Amil Zakat Kota Padang, Kecamatan dan lain lain.



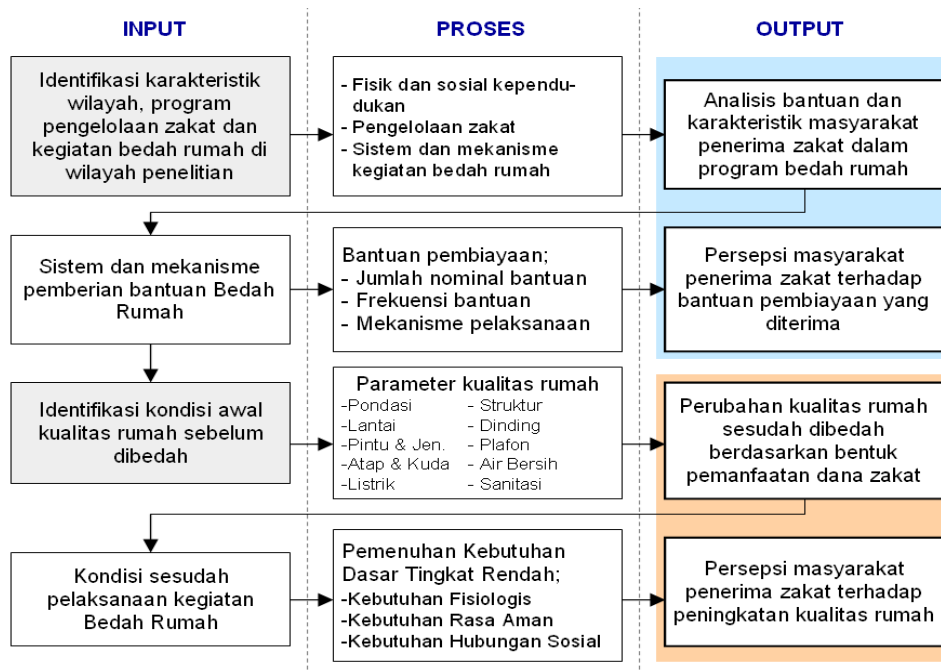
## Teknik Sampling

Jumlah sampel yang dipilih bergantung kepada tujuan penelitian, pengetahuan tentang populasi, kesediaan menjadi sampel, jumlah biaya, besar populasi dan fasilitas yang tersedia.

Dalam pelaksanaan kegiatan bedah rumah tahun 2008, terdapat populasi sejumlah 11 unit rumah penerima kegiatan bedah rumah tahun 2008. Didasarkan kepada jumlah populasi yang relatif kecil yakni 11 (sebelas) rumah, ketersediaan fasilitas dan tujuan untuk meminimalisir nilai bias dalam pengumpulan data, maka dilakukan sensus terhadap seluruh populasi penelitian. Sensus adalah cara pengumpulan data kalau seluruh elemen populasi diteliti satu persatu (Supranto, 2004:2).

## Kerangka Analisis

**GAMBAR 4.1**  
**KERANGKA ANALISIS**



Sumber : Analisa Penulis, 2009

Proses analisis dilakukan pada masing-masing sasaran kegiatan yang telah ditetapkan. Analisis dimulai dengan identifikasi karakteristik wilayah penelitian, program pengelolaan zakat dan bedah rumah. Dari hasil tiga identifikasi tersebut dilakukan analisis terhadap bantuan dan analisis terhadap bentuk pemanfaatan dana zakat. Kemudian dilakukan analisis persepsi masyarakat penerima zakat baik terhadap bantuan maupun terhadap perubahan kualitas rumah yang tercapai.

Selanjutnya hasil-hasil analisis tersebut disintesis untuk kemudian dikomparasi dengan teori yang ada guna memperoleh kesimpulan bagaimana peranan zakat dalam kegiatan bedah rumah di Kota Padang.

### **Teknik Analisis Data**

Terdapat 2 (dua) teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi :

#### *1. Teknik Statistik Deskriptif*

Dalam teknik ini, digunakan dua teknik interpretasi hasil analisis. Pertama digunakan *teknik Frekuensi dan Persen* yang digunakan untuk menghitung jumlah pemilih atau responden dengan kategori tertentu. Frekuensi juga digunakan untuk mengetahui berapa kali munculnya suatu karakteristik variabel dalam variabel tertentu (Sarwono, 2009:35). Kedua, digunakan *teknik Explore* yang digunakan untuk melihat nilai rata-rata, standar deviasi, nilai minimum, nilai maksimum dan nilai tengah (Sarwono, 2009:39).

#### *2. Teknik Deskriptif Kualitatif*

Teknik ini digunakan untuk menjelaskan hasil analisis yang bersifat kualitatif kedalam bentuk deskripsi interpretasi. Karakteristik utama penelitian kualitatif dalam paradigma postpositivisme adalah pencarian makna di balik data (Noeng Muhadjir, 2000:79).

**Identifikasi karakteristik wilayah, program pengelolaan zakat dan kegiatan bedah rumah di wilayah studi.**

Identifikasi program pengelolaan zakat dan kegiatan peningkatan kualitas rumah di wilayah studi ini bertujuan untuk mengetahui kondisi fisik wilayah dan sosial kependudukan, program pengelolaan zakat dan pelaksanaan kegiatan bedah rumah di Kota Padang.

Proses identifikasi ini dimulai dari kondisi geografis dan sosial kependudukan di wilayah studi, identifikasi terhadap aspek kelembagaan dan manajemen program pengelolaan zakat berupa kegiatan pemungutan, pendistribusian dan pendayagunaan zakat di Kota Padang, serta identifikasi sistem pembiayaan kegiatan bedah rumah yang dilaksanakan pada tahun 2008.

Teknik yang digunakan dalam identifikasi ini adalah teknik analisis statistik deskriptif, dimana masing-masing unit identifikasi disajikan dalam bentuk tabel frekuensi dan persen.

**Analisis bantuan dan karakteristik masyarakat penerima zakat dalam kegiatan bedah rumah.**

Analisis bantuan dan karakteristik masyarakat penerima zakat ini bertujuan untuk menganalisis posisi jumlah nominal dan frekuensi pemberian bantuan terhadap pembiayaan kegiatan bedah rumah secara keseluruhan serta analisis tingkat kemiskinan *mustahik*.

Proses analisis meliputi mekanisme pelaksanaan bantuan, analisis tingkat kemiskinan secara normatif dan *syar'i*, serta analisis terhadap posisi jumlah nominal bantuan dan frekuensi pemberian bantuan terhadap pembiayaan kegiatan bedah rumah secara keseluruhan.

Teknik yang digunakan adalah teknik analisis statistik deskriptif dan hasil analisis di interpretasikan dalam bentuk tabel frekuensi dan persen.

**Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan pembiayaan yang diterima.**

Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan ini bertujuan untuk mengetahui persepsi *mustahik* terhadap bantuan, meliputi persepsi terhadap jumlah nominal dan frekuensi pemberian bantuan.

Proses analisis adalah mengidentifikasi persepsi *mustahik* berupa perbandingan antara pengetahuan dasar dan penafsiran secara prinsip terhadap bantuan. Hasil identifikasi dirundingkan dan disepakati bersama antara peneliti dengan responden. Hal ini dilakukan untuk menghindari salah tafsir atas data yang diperoleh karena responden lebih memahami konteksnya daripada peneliti. (Guba, 1985 dalam Moleong, 2001:15)

Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis statistik deskriptif, dimana hasil analisis di interpretasikan dengan cara *skala likert*. Menurut Sugiyono (2009:93) skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial.

**Analisis perubahan kualitas rumah sesudah dibedah berdasarkan bentuk pemanfaatan dana zakat.**

Analisis perubahan kualitas rumah sesudah dibedah ini bertujuan untuk mengetahui bentuk dan nilai pemanfaatan dana bantuan pada masing-masing rumah penerima kegiatan bedah rumah tahun 2008.

Proses analisis meliputi penelusuran bentuk pemanfaatan pada masing-masing rumah penerima kegiatan bedah rumah tahun 2008. Analisis dilakukan dengan cara pembobotan kualitas rumah pada kondisi sebelum dan sesudah bedah rumah dilaksanakan. Teknik analisis yang

digunakan adalah teknik analisis deskriptif kualitatif, dimana masing-masing unit analisis disajikan dalam bentuk deskripsi.

**Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap peningkatan kualitas rumah.**

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui persepsi *mustahik* terhadap perubahan kualitas rumah pasca pelaksanaan bedah rumah. Proses analisis dimulai dengan mengidentifikasi manfaat kegiatan bedah rumah terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan dasar *mustahik*.

Untuk mengukur tingkat pemenuhan kebutuhan *mustahik* digunakan parameter pemenuhan kebutuhan tingkat rendah menurut teori Frederick Herzberg, meliputi:

1. Persepsi terhadap pemenuhan kebutuhan fisiologis
2. Persepsi terhadap pemenuhan kebutuhan akan rasa aman
3. Persepsi terhadap pemenuhan kebutuhan hubungan sosial

Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis statistik deskriptif, dimana masing-masing unit hasil analisis diidentifikasi melalui proses kuesioner dan diinterpretasikan dengan skala *likert*.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Pelaksanaan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan terhadap 11 (sebelas) unit rumah penerima kegiatan bedah rumah yang dilaksanakan pada tahun 2008 dengan menggunakan dana amil zakat yang terhimpun pada tahun 2007 di Kota Padang. Hasil yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana peranan zakat terhadap peningkatan kualitas rumah masyarakat miskin tersebut. Pelaksanaan penelitian dilakukan dengan melibatkan beberapa *stakeholder* yang terlibat dalam kegiatan bedah rumah tahun 2008 tersebut, baik dari pihak BAZ Kota Padang sebagai penyelenggara maupun dari pihak masyarakat miskin sebagai penerima kegiatan bedah rumah.

#### **5.2 Tahapan Pelaksanaan Penelitian**

Tahapan pelaksanaan penelitian yaitu:

1. Pengumpulan Data dan Kompilasi Data

Pada tahapan ini dilaksanakan berbagai hal berkaitan dengan persiapan perijinan, pengumpulan dan kompilasi data baik melalui survai primer maupun sekunder.

2. Analisis

Pada tahapan analisis ini dilakukan baik secara kuantitatif maupun kualitatif berdasarkan data-data yang diperoleh dan berdasarkan metode analisis yang sudah ditentukan sebelumnya.

### 3. Laporan Akhir

Tahap ini merupakan tahapan akhir dalam penyusunan tesis, yaitu berupa penyusunan kesimpulan dan rekomendasi.

#### **5.3 Rencana Kerangka Penulisan Tesis**

Rencana kerangka penulisan hasil penelitian disajikan dalam bentuk *outline* penulisan tesis sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

8. Latar Belakang
9. Rumusan Masalah
10. Tujuan dan Sasaran Penelitian
11. Manfaat Penelitian
12. Ruang Lingkup Penelitian
13. Pendekatan dan Metode Penelitian
14. Kerangka Pikir Penelitian
15. Sistematika Penulisan

#### **BAB II ZAKAT DAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN MASYARAKAT MISKIN**

1. Studi tentang Peranan
2. Zakat
  - a. Pengertian Zakat Secara *Syar'i*
  - b. Pengertian Zakat Secara Normatif
  - c. Zakat Sebagai Salah Satu Instrumen Pembiayaan Pembangunan
3. Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin
  - a. Masyarakat Miskin
  - b. Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin di Negara-Negara Berkembang
  - c. Pembiayaan Perumahan Masyarakat Miskin di Indonesia

4. Bedah Rumah dan Konsep Kualitas Rumah
  - a. Pengertian Rumah
  - b. Konsep Kualitas Rumah
  - c. Bedah Rumah Sebagai Usaha Peningkatan Kualitas Rumah
5. Persepsi
6. Sintesa Literatur

### BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

1. Kondisi Fisik Wilayah Kota Padang
2. Tinjauan Sosial Kependudukan
3. Pengelolaan Dana Zakat di Kota Padang
  - a. Program Pengentasan Kemiskinan
  - b. Kegiatan Bedah Rumah Dana Zakat di Kota Padang
  - c. Kegiatan Bedah Rumah Lainnya di Kota Padang

### BAB IV ANALISIS PERANAN ZAKAT DALAM PENINGKATAN KUALITAS RUMAH DI KOTA PADANG

1. Identifikasi karakteristik wilayah, program pengelolaan zakat dan kegiatan bedah rumah di wilayah studi.
2. Identifikasi kondisi awal kualitas rumah sebelum dibedah berdasarkan parameter kualitas rumah.
3. Analisis karakteristik masyarakat penerima zakat dalam kegiatan bedah rumah.
4. Analisis perubahan kualitas rumah sesudah dibedah berdasarkan bentuk pemanfaatan dana zakat.
5. Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap bantuan pembiayaan yang diterima.
6. Analisis persepsi masyarakat penerima zakat terhadap peningkatan kualitas rumah.



## BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

1. Kesimpulan
2. Rekomendasi

### 5.4 Jadwal Pelaksanaan Penulisan Tesis

Jadwal pelaksanaan penulisan tesis disesuaikan dengan kalender akademik yang berlaku dan disusun dalam beberapa tahapan selama 12 (dua belas) minggu. Jadwal pelaksanaan tesis secara rinci dapat dilihat pada tabel berikut:

**TABEL V.1  
JADUAL PELAKSANAAN PENELITIAN**

No	KEGIATAN	BULAN																KET
		Oktober 2009				Nopember 2009				Desember 2009				Januari 2010				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
<b>I</b>	<b>Pra Tesis</b>																	Sesuai arahan Pembimbing
	1. Persiapan/ Perijinan																	
	2. Seminar																	
	3. Sidang Pratesis																	
<b>II</b>	<b>Pengumpulan Data</b>																Sesuai arahan Pembimbing	
	1. Persiapan/ Perijinan																	
	2. Survei Lapangan																	
	3. Pengolahan Data																	
<b>III</b>	<b>Penyusunan Tesis</b>																Sesuai arahan Pembimbing	
	1. Analisis Data																	
	2. Pengembangan Materi																	
	3. Ujian Pembahasan																	
	4. Revisi																	
	5. Ujian Akhir																	
	6. Revisi & pengandaan																	

Sumber : Penulis, 2009

Pada tabel V.1 diatas terlihat bahwa tahapan pelaksanaan penelitian terdiri dari tahap pratesis, pengumpulan data (survai lapangan dan pengolahan data) dan penyusunan tesis yang terdiri dari analisis data, pengembangan materi, ujian pembahasan, revisi pembahasan, ujian akhir, revisi dan pengandaan buku pratesis dan tesis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adair, John. 2006. *Leadership and Motivation*. Terjemahan Fairano Ilyas. Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama.
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Budihardjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- \_\_\_\_\_, Eko (ed). 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Daljoeni. 1997. *Seluk Beluk Masyarakat Kota (Pusparagam Sosiologi Kota)*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Darmawan, Edy dan Purwanto, Edi. 2009. *Percikan Pemikiran Para "Begawan" Arsitek Indonesia: Menghadapi Tantangan Globalisasi, Mangayubagya Purna Tugas Prof. Ir. Eko Budihardjo, M.Sc.*
- Departemen Kesehatan RI. 2003. *Komunikasi & motivasi*. Badan PPSDM - Pusdiklat Kesehatan.
- Frick, Heinz. 1984. *Rumah Sederhana; Kebijakan Perencanaan dan konstruksi*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Hamzah, Andi et al. 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Identifikasi Kawasan Kumuh Kota Padang*. 2006. Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah. Padang: Pemerintah Kota Padang.

- Infrastruktur Indonesia; Sebelum, Selama dan Pasca Krisis*. 2003. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. Jakarta: Perum Percetakan Negara RI.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. 2001. Departemen Pendidikan Nasional. Jakarta: Balai Pustaka.
- Keman, Soedjadi. *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman*, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Bagian Kesehatan Lingkungan FKM Universitas Airlangga. Vol. 2, No. 1, 30 Juli 2005. Hal. 29 -42.
- Koentjaraningrat. 1995. *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Kuncoro, Mudrajad. 2004. *Otonomi dan Pembangunan daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi dan Peluang*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Kurnia, Hikmat dan LC, A. Hidayat. 2008. *Panduan Pintar Zakat*. Jakarta: Penerbit Qultum Media.
- Kwanda, Timoticin. 2003. *Analisis Kepuasan Penghuni Rumah Sederhana Tipe 36 Di Kawasan Sidoarjo Berdasarkan Faktor Kualitas Bangunan, Lokasi, Desain, Sarana Dan Prasarana*. Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur Universitas Kristen Petra Surabaya, Vol. 31, No. 2, Desember 2003. Hal. 124-132.
- Lampiran Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 332 /KPTS/M/2002 *tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara*. Jakarta: Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah R.I.
- Lampiran 1 Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 403 tahun 2002 *tentang Pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat*. Jakarta: Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah R.I.
- Moleong, L. J. 2001. *Metologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosydakarya.
- Muhtada, Dani. 2008. *The Role of Zakat Organization in Empowering the Peasantry: A Case Study of the Rumah Zakat Yogyakarta Indonesia*. In Obaidullah, Mohammed and Salma Haji Abdul Latiff, Hajah. 2008. *Islamic Finance For Micro and Medium*

*Enterprises*. Brunei Darussalam: Islamic Research & Training Institute Islamic Development Bank. pp. 289-310.

Nasution, S. 2008. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Jakarta: Bumi Aksara.

Noeng Muhadjir. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif. Edisi IV*. Yogyakarta: Rake Sarasin.

Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Penerbit Alumni.

*Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia; Pembiayaan Perumahan. Vol. V*. 2009. UNESCAP dan UN-HABITAT. Terjemahan Wicaksono Sarosa et al. Penerbit UNESCAP dan UN-HABITAT.

*Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman daerah (RP4D) Kota Padang*. 2008. Dinas Pekerjaan Umum. Padang: Pemerintah Kota Padang.

*Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Padang*. 2008. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Padang: Pemerintah Kota Padang.

Sahhatih, Syauqi Ismail. 2007. *Penerapan Zakat Dalam Bisnis Modern*, Bandung: Penerbit Pustaka Setia.

Santoso, Jo et al. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta: Pusat Studi Perkotaan UI dan Ikatan Ahli Perencanaan.

Sarwono, Jonathan. 2009. *Statistik Itu Mudah; Panduan Lengkap Untuk Belajar Komputasi Statistik Menggunakan SPSS 16*. Yogyakarta. Penerbit Andi.

Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta.

Suprijanto, Iwan. 2004. *Reformasi Kebijakan & Strategi Penyelenggaraan Perumahan & Permukiman*. Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur Universitas Kristen Petra Surabaya, Vol. 31, No. 2, Desember 2003. Hal. 161-170.

Tamrin, A.G. 2008. *Teknik Konstruksi Bangunan Gedung Jilid 1 dan 2 Untuk SMK*. Jakarta: Penerbit Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan, Direktorat Jenderal Manajemen Pendidikan Dasar dan Menengah, Departemen Pendidikan Nasional.

Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 *tentang Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23.

Undang-Undang RI Nomor 38 Tahun 1999 *tentang Pengelolaan Zakat*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 164.

Undang-Undang RI Nomor 32 tahun 2004 *tentang Otonomi Daerah*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125.

[www.padang.go.id](http://www.padang.go.id) (website resmi Pemerintah Kota Padang)

[www.dsniamanah.or.id](http://www.dsniamanah.or.id). (website Lembaga Amil Zakat DSNI Amanah)