

PERENCANAAN DAN STRATEGI KEPEMILIKAN RUMAH LAYAK HUNI BAGI MASYARAKAT PRA SEJAHTERA DI KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH KABUPATEN SRAGEN

Andi Pramono (A0119131)

Jurusan Teknik Sipil, Universitas Tunas Pembangunan Surakarta

ABSTRAK

Keterbatasan lahan dan kemampuan masyarakat yang rendah menjadi sebuah permasalahan mendasar dalam upaya pemenuhan rumah layak huni, hal tersebut berpotensi memperburuk Kawasan kumuh di kabupaten sragen. Hal inilah yang menjadi dasar permasalahan dalam tugas akhir ini.

Tujuan penelitian ini adalah untuk Menentukan strategi yang tepat dalam pemenuhan rumah layak huni untuk masyarakat pra sejahtera permukiman kumuh Kabupaten sragen.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pengumpulan data primer dan sekunder, kemudian dilakukan Analisa data dan pembahasan untuk memperoleh kesimpulan yang dapat dijadikan saran.

Wilayah yang masuk di Surat Keputusan Kepala Daerah/Bupati Sragen berada di Kecamatan Sragen dan Kecamatan Ngrampal dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah lebih dari 700 kepala keluarga. Perlu sinergi antara APBD dan APBN untuk mewujudkan rumah Layak Huni di Kabupaten sragen.

Kesimpulan yang di dapat dari penelitian ini adalah dengan dana Pusat sebesar 20 juta dan daerah sebesar 15 juta serta dukungan swadaya dari desa dan masyarakat maka upaya pemenuhan perumahan layak huni bisa terwujud. Desain rumah tipe 21 yang paling efektif untuk digunakan terhadap efisiensi anggaran.

KATA KUNCI : Rumah Layak Huni, Masyarakat Pra Sejahtera, Kawasan Kumuh

I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Kabupaten Sragen masih memiliki lokasi perumahan dan pemukiman kumuh yang meliputi di 8 (delapan) kawasan, terdiri dari 24 (dua puluh empat) lokasi, di 2 (dua) kecamatan, dengan luas total sebesar 86,79 hektar. Kabupaten Sragen memiliki jumlah Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Sragen sebanyak 379 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Sembilan) Kepala Keluarga,

sedangkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngrampal sebanyak 393 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga) Kepala Keluarga.

Keterbatasan lahan di perkotaan merupakan suatu permasalahan tersendiri, terutama bagi pembangunan perumahan dan permukiman. Lahan yang terbatas ini menyebabkan harga semakin tinggi. Tingginya harga lahan ini menyebabkan harga perumahan pun menjadi semakin meningkat dari tahun ke tahun, yang juga berjalan beriringan dengan pertambahan jumlah penduduk yang semakin bertambah. Penduduk yang tidak mampu menjangkau

perumahan yang layak akhirnya akan tersingkir menuju rural area dan membentuk suatu kawasan yang kumuh karena keterbatasan sumber daya dan kemampuan. Keadaan ini pada akhirnya akan berdampak terhadap semakin meluasnya *slums area*.

Di sisi lain Menurut Permenpera No. 5/ PERMEN/M/2007 MBR merupakan masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah perbulan. Berdasarkan standart yang telah di tetapkan oleh world bank maupun BPS tentang besaran struktur penghasilan/ gaji, maka masyarakat yang berpenghasilan diatas Rp. 3.500.000,-/ bulan akan dimasukan kedalam golongan masyarakat berpenghasilan menengah. Dalam contoh struktur pegawai negeri sipil umumnya adalah mereka yang berada dalam Golongan 3 A atau Sarjana (S1). MBR yang digolongkan secara definitif adalah masyarakat yang berpenghasilan dibawah garis kemiskinan termasuk golongan didalamnya, yaitu mereka yang berpenghasilan setara dengan Upah Minimum Regional (UMR) serta mereka yang mempunyai kemampuan untuk membelanjakan penghasilannya sebesar USD/2/hari/kapita sesuai dengan yang di ungkapkan oleh World Bank atau berkisar antara Rp. 2.160.000,-/bulan/keluarga.

Masyarakat berpenghasilan rendah atau selanjutnya disingkat dengan MBR adalah kelompok masyarakat yang berpenghasilan sebatas cukup untuk memenuhi kebutuhan standart yang paling minimum / kebutuhan yang bersifat pokok. Mereka pada umumnya Berpenghasilan dibawah rata – rata atau setara UMR kota setempat, tinggal didaerah permukiman yang sempit dan tidak memenuhi standart kesehatan yang di tetapkan oleh pemerintah. MBR biasanya akan tinggal dalam rumah – rumah petak atau rumah besar yang dihuni oleh beberapa keluarga inti. Kemampuan MBR dalam menyewa rumah sangat terbatas, sedangkan keinginan untuk memiliki rumah tidak

cukup kuat karena mahalnya harga sewa/kontrak rumah yang setiap tahunnya selalu naik sedangkan tidak linier dengan penghasilan yang mereka dapatkan.



Sumber = gambar pribadi
Gambar Kondisi Rumah Masyarakat
Prasejahtera

Rumah tinggal layak huni atau yang kemudian disebut sebagai RLH yang memenuhi keselamatan bangunan, kesehatan bangunan dan kecukupan secara ruang menjadi hal yang kemudian sulit untuk dipenuhi oleh kawasan kumuh tersebut. Apalagi ditambah dengan beban kemampuan masyarakat pra sejahtera dalam upaya untuk membangun rumah tinggal mereka sangatlah kecil. Sehingga peran pemerintah dalam perencanaan dan strategi rumah layak huni bagi masyarakat pra sejahtera di kawasan permukiman kumuh, khususnya di kabupaten Sragen sangatlah perlu dilakukan, baik pemerintah pusat maupun daerah. Agar nantinya masyarakat pra sejahtera ini dapat membangun dan memiliki suatu rumah tinggal yang layak huni. Kemudian pemenuhan kebutuhan rumah layak huni ini akan menjadi kebutuhan dasar mereka.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Berikut peneliti kutipkan beberapa Pengertian Rumah Sehat yang relevan sebagai landasan dasar dalam melakukan penelitian. Menurut studi yang dilakukan oleh Azwar (1986), rumah bisa diartikan sebagai sebuah tempat untuk melepaskan

lelah, beristirahat, tempat bergaul dengan keluarga, sebagai tempat untuk melindungi diri dari segala ancaman, dan berfungsi sebagai lambang sosial. Secara gambaran umum rumah dapat dikategorikan sebagai rumah sehat apabila memenuhi kriteria yaitu :

1. Memenuhi kebutuhan fisiologis yang meliputi pencahayaan, penghawaan, ruang gerak yang cukup dan terhindar dari kebisingan yang mengganggu.
2. Memenuhi kebutuhan psikologis yang meliputi privacy, komunikasi yang sehat antar anggota keluarga dan penghuni rumah.
3. Memenuhi persyaratan pencegahan penularan penyakit antar penghuni rumah yang meliputi penyediaan air bersih, pengelolaan tinja, limbah rumah tangga, bebas vektor penyakit dan tikus, kepadatan hunian tidak berlebihan dan kecukupan sinar matahari pagi.
4. Memenuhi persyaratan pencegahan terjadinya kecelakaan baik yang timbul karena keadaan dari luar maupun dari dalam rumah, antara lain bentuk fisik rumah yang tidak mudah roboh, tidak mudah terbakar dan tidak cenderung membuat penghuninya jatuh ataupun tergelincir.

Menurut Depkes RI (2005), definisi dari rumah sehat adalah proporsi rumah yang memenuhi kriteria sehat minimum. Meliputi komponen rumah dan sarana sanitasi dari tiga komponen (rumah, sarana sanitasi dan perilaku) di satu wilayah kerja pada kurun waktu tertentu.

Kriteria Minimum yang memenuhi rumah sehat pada masing-masing parameter diatas adalah sebagai berikut :

1. Kelompok komponen rumah minimum berupa langit-langit rumah, dinding, lantai, jendela kamar tidur, jendela ruang ventilasi, sarana pembuangan asap dapur dan pencahayaan.
2. kelompok fasilitas pendukung minimum rumah sehat adalah sarana air

bersih, jamban (sarana pembuangan kotoran), sarana pembuangan air limbah (SPAL) dan sarana pembuangan sampah.

3. Perilaku.

2.2 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman

Rumah adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal yang layak untuk dihuni, sarana pembinaan sebuah keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset berharga bagi pemiliknya. Namun sejalan dengan peningkatan pendapatan seseorang, tingkatan kebutuhan seseorang terhadap rumah berubah menjadi beranekaragam. Menurut Budihardjo, tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah bersifat berjenjang sesuai dengan hirarki kebutuhan yang dikemukakan oleh Maslow, yang pada bagian ini akan dimulai dari level terbawah, yaitu sebagai berikut :

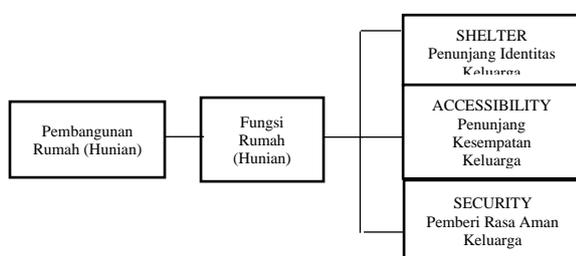
1. Rumah memberi fungsi perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, sebagai tempat istirahat, tempat untuk tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
2. Rumah harus menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga bagi keluarga, dan menjamin hak-hak pribadi.
3. Rumah memberi peluang terhadap proses interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar seperti teman, tetangga, dan keluarga.
4. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang oleh seorang Pedro Arrupe di narasikan sebagai "*Status Confering Function*", yaitu kesuksesan seseorang dapat tercermin dari rumah yang ditinggali dan lingkungan tempat huniannya.
5. Rumah berfungsi sebagai tempat aktualisasi diri yang diejawantahkan dalam bentuk pewadahan kreativitas

dan memberikan makna positif bagi kehidupan pribadi.

Di sisi lain Turner mengidentifikasi 3 (tiga) fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim, yaitu:

1. Rumah sebagai penunjang identitas sebuah keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah tersebut (*the quality of shelter provide by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuninya dapat memiliki tempat untuk berlindung/berteduh dengan tujuan untuk melindungi dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai entitas penunjang kesempatan (opportunity) bagi keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau berfungsi sebagai pengaman keluarga. Kebutuhan akan akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan menuju tempat untuk bekerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
3. Rumah berfungsi sebagai penunjang rasa aman, yaitu terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati, serta jaminan kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Fungsi Utama Rumah Sebagai Tempat Bermukim



Berdasarkan Undang – undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, juga mendefinisikan rumah, perumahan dan permukiman sebagai berikut:

1. Rumah adalah bentuk bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berada dalam satu kawasan tertentu yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari sebuah lingkungan hidup diluar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian. Permukiman juga merupakan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan peri penghidupan.

2.3 Masyarakat Miskin, Masyarakat Pra Sejahtera dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Konsep alternatif kemiskinan menjadi bagian dari konsep dasar yang digunakan secara internasional. Secara prinsip konsep ini terdiri atas *sunbinten*, kebutuhan dasar (*basic need*) dan depriviasi relatif (*relative deprivation*) (Townsend, 1993). Konsep *subsisten* mendefinisikan diri sebagai kemiskinan, yaitu apabila pendapatan mereka tidak mencukupi untuk digunakan sebagai upaya pemenuhan kebutuhan fisik hidup yang minimum. Suatu keluarga disebut miskin apabila pendapatan yang di peroleh dikurangi biaya sewa berada dibawah garis kemiskinan. Sedangkan tingkat pendapatan minimum masyarakat merupakan pembatas antara keadaan miskin, atau sering disebut sebagai garis kemiskinan (Arsyad, 1992).

Konsep keluarga pra sejahtera menurut UU No 10 Tahun 1992, adalah sebuah keluarga yang dibentuk oleh perkawinan yang sah, serta mampu memenuhi kebutuhan spiritual dan materiil yang layak, bertaqwa kepada Tuhan YME, memiliki hubungan yang serasi, selaras dan seimbang antar anggota keluarga dan antara

keluarga dengan masyarakat serta lingkungannya. Sedangkan BKKBN sendiri merumuskan pengertian keluarga pra sejahtera sebagai keluarga yang dalam upaya memenuhi kebutuhan anggotanya keluarganya baik kebutuhan pangan, sandang, perumahan, sosial dan agama namun terbatas. keluarga yang mempunyai keseimbangan antara penghasilan keluarga dengan jumlah anggota keluarga.

Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007 merumuskan bahwa MBR adalah Masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah perbulan.

Tabel Klasifikasi MBR Menurut Permenpera No.5/Permen/M/2007

No	Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
1	I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
2	II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 1.700.000$
3	III	$\text{Penghasilan} \leq 1.000.000$

Sumber:PermenperaNo.5/Permen/M/2007

Strategi penanggulangan kemiskinan tidak boleh hanya berhenti dalam tatanan ukuran pendapatan semata, namun juga harus berkaitan dengan pemenuhan hak sosial, budaya dan politik yang melekat kuat pada individu. Kemiskinan itu sendiri dipandang sebagai kondisi dimana seseorang atau sekelompok orang, baik laki – laki maupun perempuan, tidak mampu untuk memenuhi hak – hak dasarnya secara layak dalam upaya untuk menempuh dan mengembangkan kehidupan yang lebih bermartabat. Cara pandang kemiskinan ini beranjak dari pendekatan yang berbasis hak. Sisi ini mengakui bahwa masyarakat miskin mempunyai hak yang sama terhadap masyarakat lainnya. Kemiskinan tidak lagi dipandang sebagai ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan dalam upaya pemenuhan hak – hak dasar dan perbedaan perlakuan terhadap seseorang atau sekelompok orang, laki – laki maupun perempuan, dalam menjalani kehidupan

secara lebih bermartabat di dalam bermasyarakat secara luas. (Komite Penanggulangan Kemiskinan, 2005 : 9).

Jadi dapat disimpulkan bahwa MBR adalah masyarakat yang berada pada level penghasilan UMR (Upah Minimal Regional). Dalam hal ini merujuk kepada data nasional dan daerah yang memutuskan bahwa UMR Kabupaten Sragen yang telah ditetapkan adalah sebesar Rp.1.829.500,00. Hal ini bahkan masih jauh dari apa yang telah di tetapkan Dalam peraturan Menteri negara perumahan rakyat nomer : 06/PERMEN/M/2006.

2.4 Strategi dalam pemenuhan Rumah Layak huni

Pemerintah pusat mempunyai strategi guna mendorong terciptanya kemitraan, kolaborasi, dan sinergi yang lebih baik antara seluruh pemangku kepentingan di sektor permukiman. Pemerintah Pusat secara Khusus harus berjalan beriringan dengan pemerintah daerah untuk mewujudkan permukiman dan perumahan yang layak huni dan berkelanjutan. Kerja sama berbagai aktor amat diperlukan dalam pembangunan pemukiman dan perkotaan dalam rangka percepatan pemenuhan rumah dan perumahan layak huni.

Kementerian PUPR memiliki 3 rencana strategis dalam upaya mencapai pembangunan di bidang perumahan pada periode 2020–2024. Rencana ini ditujukan untuk peningkatan akses masyarakat terhadap hunian layak melalui penyediaan rumah layak huni secara kolaboratif. Tiga rencana strategis tersebut tersaji sebagai berikut :

1. mengoptimalkan penyediaan rumah layak huni dengan melanjutkan program sejuta rumah.
2. menyiapkan sistem regulasi, teknologi, koordinasi dan kolaborasi untuk memperkuat program sejuta rumah.

3. mempercepat penyediaan rumah layak huni melalui implementasi skema penyediaan perumahan yang inovatif.

Target kinerja bidang perumahan yang direncanakan akan dicapai pada periode 2020–2024 adalah meningkatkan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni dengan target pembangunan 51.341 unit rumah susun. Kementerian PUPR secara spesifik menargetkan pembangunan 10.000 unit rumah khusus, 813.659 unit rumah swadaya, dan 262.345 unit prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Sebagai sebuah strategi untuk mendorong penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat terutama MBR dan melanjutkan kebijakan perumahan sebelumnya pada 2020 hingga 2024, pemerintah berupaya melanjutkan program sejuta rumah. Program ini merupakan program kolaborasi antara pemangku kepentingan di sektor perumahan, baik pemerintah pusat, pemerintah daerah, serta swasta dan masyarakat.

Dimulai pada 2015 hingga tahun 2020, PSR sudah berhasil mencapai angka realisasi 5,7 juta unit perumahan. Pada periode tahun berikutnya yaitu tahun 2021, PSR telah mencapai angka realisasi 871.218 yang telah di laporkan pada bulan Oktober. Khalawi (Dirjen Penyedia Perumahan) juga menambahkan bahwa pihaknya berupaya untuk mendukung pemulihan ekonomi nasional yaitu program Padat Karya Tunai (PKT). Melalui program PKT atau *cash forwork*.

Dalam program ini ditelaah digelontorkan alokasi anggaran PKT sebesar Rp23,24 triliun rupiah. Program ini ditargetkan untuk dapat menyerap tenaga kerja hingga 1.232.400 orang di 34 provinsi di seluruh Indonesia pada tahun 2021. PKT juga telah diimplementasikan ke dalam program di bidang perumahan dan permukiman. Dalam tatanan perumahan dan permukiman berisi program Pengembangan Infrastruktur Sosial Ekonomi Wilayah (PISEW), Program Kota

Tanpa Kumuh (Kotaku), Tempat Pengelolaan Sampah *Reduce, Reuse, Recycle* (TPS 3R), penyediaan Air Minum dan Sanitasi Berbasis Masyarakat (Pamsimas), Sanitasi Berbasis Masyarakat (Sanimas), pembangunan baru dan peningkatan kualitas rumah swadaya. Kebijakan ini diharapkan dapat diserap oleh tenaga kerja hingga mencapai 572.800 orang dan mengambil porsi sebesar Rp9,4 triliun anggaran.

Masyarakat juga menunjukkan angka yang positif pada program PKT yang di gulirkan oleh pemerintah. Program PKT sangat membantu dalam masa pandemi yang Panjang dimana terjadi ketidakpastian perekonomian. Langkah lain yang dilakukan dalam upaya percepatan pembangunan perumahan bagi MBR adalah pengesahan UU Cipta Kerja yaitu dengan pembentukan BP3. Selain itu, pemerintah juga telah menawarkan kemudahan kepemilikan rumah dengan pemberian insentif bebas PPN 100%. Ketentuan ini diatur dengan PMK No.103/PMK.010/2021 tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Penyerahan Rumah Tapak dan Unit Hunian Rumah Susun Yang Ditanggung Pemerintah melalui Tahun Anggaran 2021.

Pemerintah masih mengalami berbagai tantangan dalam menghadapi pembangunan perumahan rakyat. Tantangan-tantangan tersebut berupa terbatasnya lahan yang terjangkau, terbatasnya kemampuan pendanaan pemerintah, serta penerapan regulasi yang belum efektif. Namun demikian, menurut pemerintah pihaknya akan berupaya untuk menyelenggarakan perumahan baik dengan kebijakan *land banking*, skema pembiayaan kreatif melalui kredit mikro, BP2BT, Tapera, KPBU, dan penyusunan kebijakan sebagai turunan UU Cipta Kerja itu sendiri. Dengan demikian peneliti merasa perlunya penelitian ini dilakukan untuk dijadikan referensi dalam upaya percepatan dan efisiensi anggaran yang bisa dijadikan saran

kepada pemerintah khususnya Kabupaten Sragen.

2.5 Desain Rumah Layak Huni

Secara teori, kriteria dari rumah yang layak dihuni adalah rumah serta lingkungan yang tersedia segala fasilitas pendukung untuk upaya pemenuhan kebutuhan pokoknya dan dapat diakses dengan mudah. Ada beberapa kriteria lain dimana sebuah rumah dikatakan layak huni. Pada ketentuan ini penulis mengacu pada kriteria rumah layak huni menurut KeMenPeRa (Kementerian Perumahan Rakyat).

Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor: 22/PerMen/M/2008 tentang standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerah kabupaten/ kota. Peraturan ini menyatakan bahwa “rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya”. Hal tersebut yang akan peneliti gagas dengan sebuah desain yang berfungsi sebagai optimalisasi lahan dan efisiensi.

- Keselamatan bangunan
- Ukuran cukup luas dan sebanding dengan anggota keluarga
- Secara umum memenuhi unsur kesehatan

2.6 Rencana Anggaran Biaya

RAB adalah Rencana Anggaran Biaya. RAB didefinisikan sebagai perkiraan perhitungan terhadap banyaknya biaya yang diperlukan untuk kebutuhan bahan, alat dan jasa upah serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan atau proyek, dilansir dari bpsdm.pu.go.id. RAB atau Rencana Anggaran Biaya akan dibuat sebelum proyek dilaksanakan. Maka dari itu RAB disebut sebagai "rencana" atau perkiraan atau estimasi biaya. RAB bukanlah

anggaran yang sebenarnya, yang berdasarkan pelaksanaan (actual cost).

2.7 Struktur Bangunan

Struktur bangunan adalah bagian-bagian dari sebuah bangunan yang membentuk bangunan tersebut. Bagian struktur bangunan tersebut mulai dari pondasi, balok, kerangka, pelengkung, dinding dan lain-lainnya. Struktur-struktur ini berfungsi untuk mendukung elemen-elemen konstruksi lain seperti interior dan arsitektur bangunan. Elemen-elemen struktur rangka bangunan memang memiliki fungsi berbeda, tetapi tujuannya tetap sama. Struktur rangka bangunan memiliki peran yang penting dalam dunia konstruksi. Keselamatan orang sangat tergantung oleh kekuatannya. Kelemahan atau kerusakan bisa menyebabkan cedera atau pun kematian. Karena itu, struktur itu tidak boleh sembarangan dibangun. Beberapa undang-undang sudah mengatur pembangunannya. Para arsitek bisa merujuk kepada beberapa ketentuan untuk merencanakan struktur bangunan seperti:

1. Peraturan tentang Perencanaan Tahan Gempa Indonesia untuk Gedung 1983;
2. Standar Tata Cara Menghitung Struktur Beton No: SK SNI T-15-1991-03; dan
3. Peraturan Pembebanan Indonesia untuk Gedung tahun 1983.

2.8 Material / Bahan Bangunan

Bahan bangunan merupakan faktor yang sangat penting dan menentukan dalam pembangunan bangunan sipil untuk mencapai kualitas struktur yang memenuhi syarat keamanan. Selain pengawasan terhadap mutu bahan, juga diperhitungkan penempatan, penyimpanan serta penyediaan bahan yang cukup untuk menghindari penurunan mutu bahan akibat penyimpanan material yang terlalu lama, penempatan yang baik terhadap bahan bangunan dimaksudkan agar tidak mengganggu pekerjaan.

Semua bahan yang tiba dilapangan baru dapat digunakan apabila mendapat persetujuan dari Konsultan Pengawas. Apabila bahan yang akan digunakan ditolak oleh Konsultan Pengawas, tetapi tetap digunakan oleh Kontraktor, maka Konsultan Pengawas berhak membongkar pekerjaan yang dimaksud dengan resiko apapun ditanggung oleh Kontraktor. Sedang jika Kontraktor berpendapat bahan tersebut memenuhi syarat, maka sebelum digunakan dapat diperiksa di laboratorium yang ditunjuk oleh Konsultan Pengawas.

2.9 Agregat (Bahan Batuan)

Bahan batuan dalam beton berfungsi sebagai bahan pengisi, dimana dari keseluruhan masa beton diperkirakan 70% - 75% berupa bahan. Bahan batuan yang digunakan dalam beton haruslah bersifat netral, maksudnya bahan batuan tersebut tidak mengandung bahan yang mampu merusak beton dan ketahanan terhadap karat.

- A. batasan penggunaan batuan pada adukan beton adalah penghematan penggunaan semen portland,
- B. Menghasilkan kekuatan yang besar pada beton,
- C. Mengurangi susut pengerasan pada beton,
- D. Mencapai susunan padat betonnya dengan gradasi yang baik dari bahan batuan,
- E. Mengontrol sifat dapat dikerjakan (*workability*) adukan beton plastis dengan gradasi yang baik.

Pada saat penyimpanannya, agregat (bahan batuan) yang akan digunakan haruslah ditempat yang bersih, padat, serta kering dan harus dicegah terhadap pengotoran.

2.10 Spesifikasi teknis Bangunan

Spesifikasi Teknis adalah sekumpulan persyaratan terdokumentasi yang harus dipenuhi oleh bahan, desain,

produk, atau layanan yang terkait standar teknis.

III. METODE PENELITIAN

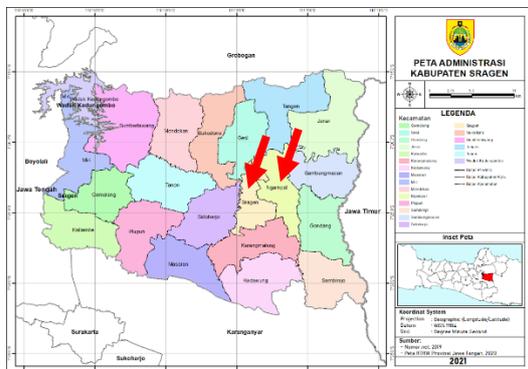
3.1 Bentuk Penelitian

Data merupakan elemen wajib dalam sebuah penelitian ilmiah. Untuk memperoleh data sebagai bagian dari tahap penulisan skripsi dan untuk menjawab pertanyaan yang telah di rumuskan dalam rumusan masalah. Maka Penelitian ini telah dikerucutkan untuk dilakukan melalui data dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sragen. Sebagai acuan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman berlokasi di Jl. Veteran No. 14, Mageru, Sragen Tengah, Kec Sragen, Jawa Tengah. Berdasarkan peraturan Bupati Sragen Nomer 98 Tahun 2016, Dinas Perumahan Dan Kawasan Pemukiman mempunyai tugas utama untuk melaksanakan urusan daerah yang terkait bidang perumahan dan permukiman yang ditugaskan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Dinas ini memiliki fungsi perumusan kebijakan, pelaksanaan dan evaluasi dalam bidang perumahan dan permukiman di Kabupaten Sragen.

Kabupaten Sragen di dalam pelaksanaan program bantuan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni masih belum menysasar kepada masyarakat pra sejahtera. Dalam data strategi kebijakan kabupaten Sragen hal ini mengacu pada program kerja Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU). Proses pelaksanaan program Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni belum mampu menysasar masyarakat Pra sejahtera di karenakan Program – program yang seharusnya di lakukan untuk membantu kepemilikan rumah layak huni di wilayah KOTAKU juga membutuhkan dana secara swadaya. Hal ini berguna untuk menyempurnakan target bantuan guna terwujudnya Rumah yang Layak Huni.

Di sisi lain kemampuan masyarakat pra sejahtera untuk berswadaya sangatlah

kurang. Sehingga program – program dari Pemerintah daerah ini masih memerlukan anggaran yang sangat besar untuk mewujudkan rumah layak huni bagi masyarakat pra sejahtera. Alasan peneliti untuk memilih tempat lokasi penelitian di Kabupaten Sragen adalah sebagai kota kelahiran peneliti, terdapat permasalahan dimana masih banyak ditemukan masyarakat pra sejahtera yang memiliki rumah tidak layak huni. Penelitian ini kemudian dikorelasikan dengan Program pembangunan / perbaikan RTLH di yang di canangkan oleh Kabupaten Sragen di wilayah permukiman kumuh. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Sragen Nomor : 648 / 437 / 003 / 2020 RTLH akan di fokuskan pada wilayah Kecamatan Sragen dan Kecamatan Ngrampal. Bagaimana letak admisnistratif kedua wilayah tersebut akan digambarkan dalam Peta wilayah Kecamatan Sragen dan Kecamatan Ngrampal, yang tersaji dalam data sebagai berikut :



Gambar Wilayah Permukiman Kumuh Perbaikan RTLH

3.2 Waktu Penelitian

Jangka waktu penelitian dilakukan selama 4 bulan. Penelitian ini di mulai dari bulan Oktober 2021 hingga Januari 2022.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Data – data yang di perlukan untuk menyelesaikan penelitian ini yaitu dengan menggunakan 2 metode pengumpulan data yang meliputi :

1. Data Primer
2. Data Sekunder

Dari informan di atas, diharapkan nantinya akan mendapatkan informasi data antara lain :

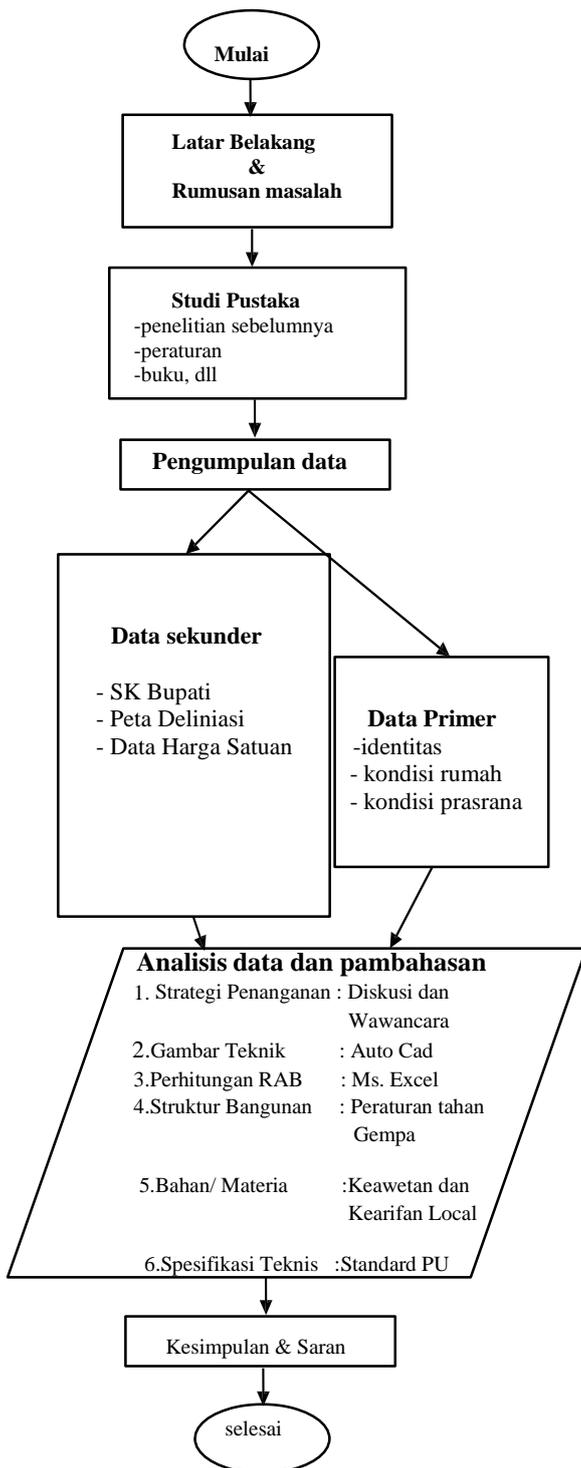
1. Surat Keputusan Bupati Sragen
2. Peta Deliniasi Permukiman Kumuh Kabupaten Sragen
3. Harga Satuan Upah/ Bahan
4. Analisi Harga Satuan Pekerjaan.

3.4 Metode Analisis data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data antara lain:

1. Penyusunan Strategi
2. Pembuatan Desain Rumah Layak Huni dengan menggunakan program AutoCad. Pembuatan gambar desain type rumah 17, 21, dan 36 dengan menggunakan program Autocad.
3. Perhitungan Rencana Anggaran dan Biaya
4. Merancang struktur bangunan yang memenuhi standar teknis
5. Pemilihan Bahan
6. Spesifikasi teknis

3.5 Diagram Alur Penelitian



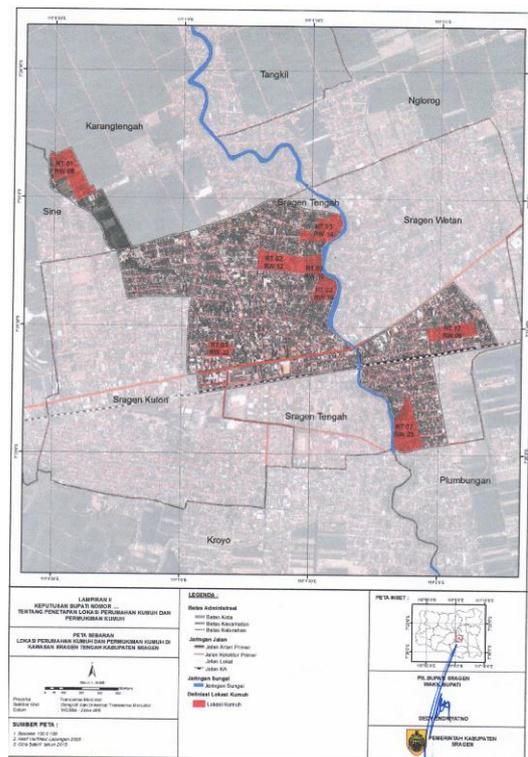
Gambar kerangka pikir penelitian

IV. Analisa Data Dan Pembahasan

4.1 Strategi Penanganan Rumah Tidak Layak Huni di Kawasan Kumuh

1. Penyepakatan Wilayah Kumuh Kabupaten

Pemerintah mempunyai target Pembangunan/ strategis untuk mempercepat penanganan permukiman kumuh di perkotaan dan mendukung “Gerakan 100-0-100”, yaitu 100 persen akses air minum layak, 0 persen permukiman kumuh, dan 100 persen akses sanitasi layak. dalam pelaksanaannya menggunakan platform kolaborasi antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi, kota/kabupaten, masyarakat dan stakeholder lainnya dengan memposisikan masyarakat dan pemerintah kabupaten/kota sebagai pelaku utama



Gambar lokasi kumuh di Kecamatan Ngrampal

Kabupaten Sragen menjadi salah satu Kabupaten yang berkonsisten ikut peran aktif dalam penanganan permukiman kumuh tersebut. Dalam mendukung program tersebut, Kabupaten Sragen mengidentifikasi wilayah kumuh yang berada di wilayahnya. Para penentu jumlah dan wilayah kumuh

Kabupaten Sragen di antaranya dari Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian dan Pengembangan Daerah (Bappedalitbang) dan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Tata Ruang (Disperakim Taru) serta di bantu dengan Konsultan dari Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)

1. Penyelesaian/ Penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kawasan Kumuh

Wilayah yang masuk di Surat Keputusan Kepala Daerah/Bupati Sragen berada di Kecamatan Sragen dan Kecamatan Ngrampal.

NO	KECAMATAN	DESA/KELUARAHAN	JUMLAH RTLH 2021
1	SRAGEN	KEDUNG UPIT	386
		TANGKIL	274
		NGLOROG	212
		KARANG TENGAH	216
		SRAGEN KULON	522
		SRAGEN WETAN	494
2	NGRAMPAL	BANDUNG	497
		BENER	548
		NGARUM	651
		KARANGUDI	401
		GABUS	811
		KLANDUNGAN	542
		KEBONROMO	727
		PILANGSARI	509

Sumber Simperum 2021

2. Strategi Penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di wilayah kumuh tahun 2022.

Guna melakukan langkah dan tindakan dari permasalahan yang di hadapi MBR di kawasan Kumuh tersebut, maka perlu adanya koordinasi antar OPD terkait. Dalam hal ini Desa/kelurahan, Kecamatan, Dinas/OPD, Bupati/Kepala Daerah. Dari pemerintah desa dan kecamatan secara bersama – sama mengusulkan ke tingkat Dinas/OPD terkait untuk nantinya di

buatkan Nota Dinas di sampaikan ke Bupati/Kepala Daerah.

Dinas/OPD dalam melakukan pengusulan tentunya melihat dari data yang sudah di miliki oleh masing – masing Kecamatan dan Desa. Baik dari data DTKS Kabupaten maupun dari data yang sudah di kroscek hingga tingkat Desa. Dinas/OPD dalam hal ini mewakili Kepala Daerah berkoordinasi dengan Kementrian/Lembaga Terkait, dalam hal ini Kementerian PUPR lewat direktur Rumah Swadaya yang di milikinya guna meminta bantuan atas permasalahan RTLH di lingkungan Kawasan Kumuh Kabupaten Sragen.

Dalam permohonannya Dinas/OPD akan menyiapkan beberapa persyaratan yang nantinya akan digunakan dalam pemenuhan syarat permohonan dari Pemerintah Daerah ke Pemerintah Pusat di antaranya :

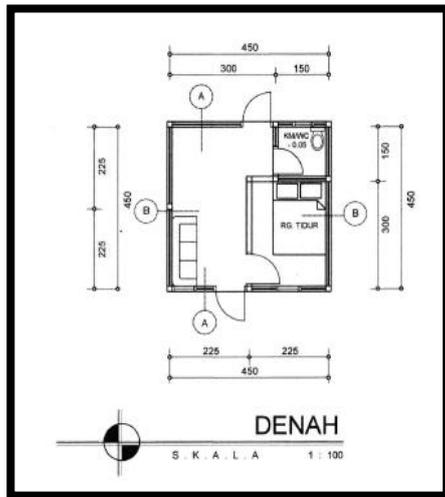
1. Surat Keputusan Kumuh oleh Bupati/Kepala Daerah,
2. Surat Keputusan Kepala Daerah BNBA Pra Sejahtera yang terdaftar dalam DTKS,
3. Surat Pernyataan tentang pelaksanaan bantuan dari Bupati/Kepala Daerah,
4. Surat kesanggupan dari Anggaran Pemerintah Belanja Daerah (APBD) untuk pendampingan Sharing anggaran,
5. Desain Rumah
6. Rencana Anggaran Biaya

Penanganan RTLH di Tahun 2022

NO	KEC	DESA/ KEL	UNIT BANTUAN	DANA APBD	DANA APBN
1	Pilangsari	Ngrampal	20	Rp 300.000.000	Rp 400.000.000
		Ngarum	19	Rp 285.000.000	Rp 380.000.000
		Kebonromo	20	Rp 300.000.000	Rp 400.000.000
		Bandung	20	Rp 300.000.000	Rp 400.000.000

4.2 Desain Rumah Layak Huni

Desain Rumah Layak Huni bagi MBR pra Sejahtera tentunya harus bisa mencakup dari aspek kecukupan luas $9 \text{ m}^2/\text{orang}$, pencahayaan yang masuk ke dalam ruangan 10% dari luasan lantai dan juga penghawaan/ sirkulasi udara yang mengalir ke dalam ruangan 5% luas lantai, struktur rumah tahan gempa dan tersedianya akses sanitasi dan air bersih.



Gambar Denah Rumah Type 21



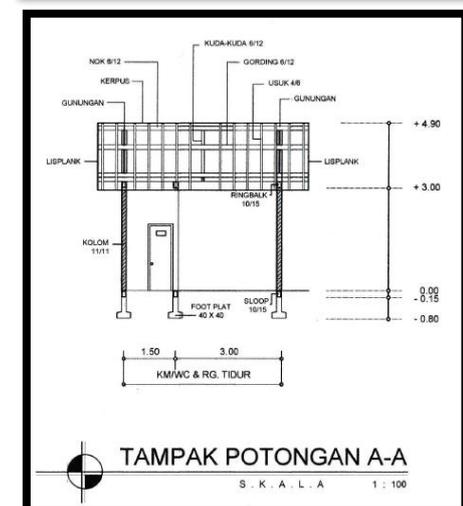
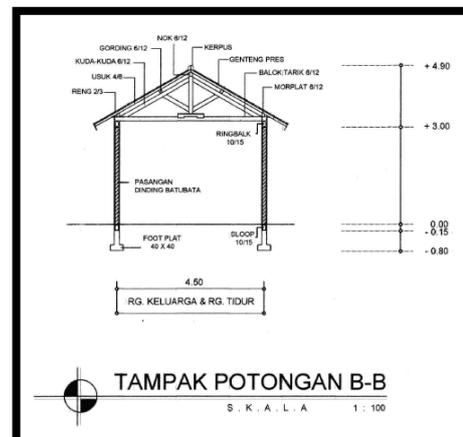
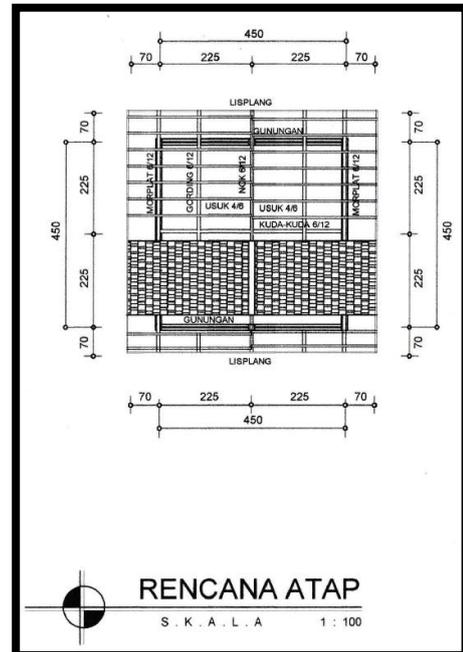
Gambar Tampak Depan Rumah Type 21

4.3 Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Guna menentukan estimasi anggaran biaya yang di perlukan tentunya dengan melakukan survey harga bahan dan upah tenaga terlebih dahulu.

1. Survey harga bahan
2. Survey Upah Tenaga
3. Perhitungan Volume Pekerjaan

Struktur Bangunan



4.5 Material yang digunakan

Untuk menjadikan rumah Layak Huni bagi MBR pra Sejahtera perlu di pilih material yang baik dan sesuai dengan standard. Material yang akan di gunakan berasal dari sekitar/kearifan local, hal ini supaya juga ikut membantu roda perekonomian warga setempat.



Bahan material pasir



Bahan material semen



Bahan Batu – bata merah lokal

4.6 Spesifikasi Teknis

- A. Pekerjaan Tanah Galian
- B. Pekerjaan Urugan
- C. Pekerjaan Pasangan Batu Kali Belah
- D. Pekerjaan Beton
- E. Pekerjaan Pasangan Tembok
- F. Pekerjaan Plesteran, Acian Dan Sponengan

V. Kesimpulan Dan Saran

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan maka dapat di simpulkan :

1. Strategi kepemilikan Rumah Layak Huni bagi masyarakat pra sejahtera di kawasan permukiman kumuh Kabupaten Sragen tahun 2022 sebagai berikut :

- Pemerintah daerah melakukan pendekatan kepada pemerintah pusat dalam hal ini Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman Pertanahan dan Tata Ruang (Disperakimtaru) Kabupaten Sragen kepada Kementerian Pekerjaan Umum lewat Direktur Rumah Swadaya bersama – sama dengan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) dan juga Kementerian Keuangan secara sepakat untuk memberikan pagu anggaran bantuan kepada pemerintah daerah terkait dengan bantuan Bantuan Pembangunan Baru Rumah Layak Huni untuk 79 unit rumah dengan masing – masing bantuan Rp 20.000.000,-/penerima bantuan,
- Di dorong dari bantuan yang di berikan pemerintah pusat, pemerintah daerah juga ikut berperan serta dengan membuat surat komitmen dan pernyataan minat yang di dalamnya terdapat pernyataan pemerintah daerah

memberikan pendampingan/sharing anggaran bantuan pada masing – masing penerima bantuan sebesar Rp 15.000.000,-,

- Pemerintah desa/ masyarakat sekitar ikut berperan dalam pelaksanaan bantuan dengan swadaya tenaga dan dari penerima bantuan juga memberikan swadaya sesuai dengan kemampuan masing – masing penerima bantuan untuk menjadikan Rumah selesai terbangun dan layak huni.

2. Desain Rumah Layak Huni bagi masyarakat pra sejahtera

Dari anggaran yang sudah ada, maka untuk mempermudah perencanaan bagi masyarakat membangun rumah baru layak huni sesuai dengan anggaran yang ada dan kemampuan swadaya yang di miliki oleh masyarakat di buatkan Tipe rumah 21. Desain tipe ini di mungkinkan untuk bisa di kembangkan, sesuai dengan kemampuan swadaya yang di miliki dari masing – masing penerima bantuan serta di berikan dengan desain tipe 27 dan tipe 30.

3. Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Rencana anggaran biaya yang di gunakan dalam hal ini untuk besaran bantuan 35 juta di buatkan beserta volume yang di perlukan.

4. Struktur Bangunan

- Struktur pondasi menggunakan pondasi footplate / pondasi batu kali
- Dinding di perkuat dengan sloof, kolom, Ringbalk dengan pembesian menggunakan besi Ø 10 dan begel Ø 8 sesuai standard SNI
- Struktur rangka atap menggunakan konstruksi yang terikat

5. Bahan Material

Bahan material yang di gunakan adalah bahan material yang tersedia di wilayah lingkungan sekitar, dengan memegang konsep kearifan lokal dan menekan kemahalan harga yang di akibatkan dari lansir/ jarak pengiriman apabila menggunakan bahan – bahan dari tempat lain.

6. Spesifikasi Teknis

- Campuran untuk pasangan batu – bata/ batako menggunakan perbandingan 1 : 6
- Untuk beton menggunakan campuran 1 : 2 : 3
- Pasangan batu kali menggunakan campuran 1 : 6
- Rabat lantai menggunakan campuran 1 : 3 : 5
- Closet menggunakan leher angsa
- Saptictank harus ada resapan
- Kayu yang di gunakan dengan kualitas 2.

5.2 Saran

1. Pemerintah hendaknya dapat memberikan porsi anggaran yan lebih besar bagi Pemenuhan Rumah Layak Huni bagi Masyarakat berpenghasilan Rendah (MBR) pra sejahtera. Karena Rumah termasuk pelayanan dasar tentang urusan pemerintahan.
2. Dalam penanganan untuk Rumah Layak Huni, pemerintah daerah hendaknya dalam satu OPD/Dinas saja, sehingga data untuk penanganan dan data hasil capaian bisa terkontrol dengan baik.
3. Anggaran penanganan untuk bantuan bisa lebih di tingkatkan/ setara dengan anggaran yang sama dengan bantuan yang di berikan oleh APBN/ APBD Propinsi/ APBD Kabupaten dan juga dari sumber lain.
4. Untuk Tindak Lanjut Penelitian bisa di buatkan alternatif Desain dan Rencana Anggaran Biaya yang lain.

Daftar Pustaka

- , Analisa Upah dan Bahan (Analisis BOW), Penerbit Bumi Aksara, Jakarta.
- Abrams, Charles. (1964). *Man's Struggle For Shelter In An Urbanizing World*. London : Cambridge.
- Abraham, H. Maslow. 1994. *Motivasi dan Kepribadian (Teori Motivasi dengan Pendekatan hierarki Kebutuhan Manusia)*. Jakarta: PT PBP.
- Arsyad, Lincolin. 1992. *Pembangunan Ekonomi*, Edisi 2. Yogyakarta: STIE YKPN.
- Budiharjo Eko, 1992 ,”*Sejumlah Masalah Permukiman kota; Aspek – aspek psikologi sosial pada perumahan flat*”, (Alumni),Bandung.
- Budihardjo,Percikan *Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, dalam Faizul Muna,”*Strategi penyediaan tempat tinggal Bagi buruh industri di kawasan industri bergas Kab semarang*” , (Semarang,Universitas Diponegoro.2009).
- C. Snyder, James. 1984. *Pengantar Arsitektur*. Jakarta: Erlangga
- Departemen Kesehatan RI. 2005. *Perilaku Hidup Bersih dan Sehat di Indonesia* . Jakarta.
- Ervianto, (2005). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Andi Publisheer. Yogyakarta.
- Lina Alwi, *Masalah Perumahan di Masyarakat Indonesia*, <http://bisnis.vivanews.com/news/read/218710-arti-miskin-menurut-pemerintah>,
- Nanang Pujo Raharjo, 2010 ,” *Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*”,Semarang.
- Notoatmodjo, S. 2007. *Promosi Kesehatan dan Ilmu Perilaku*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Permenpera no 18 tahun 2007 Tentang “Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan tariff Sewa Rumah Susun sederhana yang dibiayai APBD dan APBD”*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik.*
- Ranuh, I.G.N ,1997. *Masalah ISPA dan Kelangsungan Hidup Anak*. Surabaya : Continuing Education Ilmu Kesehatan anak
- Rusli, 2010 ,”*Dukungan Lembaga Keuangan bagi program pengadaan perumahan bagi MBR di Kota Luwuk*”,jurnal ruang,vol.2, no.1
- Septia S.M. Nababan, 2013 ,”*Pendapatan dan jumlah tanggungan pengaruhnya terhadap pola konsumsi PNS Dosen dan tenaga pendidikan pada fakultas Ekonomi dan bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado*”,Jurnal Emba, Vol.1,No 4
- SK Bupati Sragen nomor : 648/437/003/2020, Tentang penetapan Lokasi perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Sragen*
- Suparno Sastra M, Endi Marlina, 2006 ,” *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*”, Andi,Bandung.
- Undang-undang Republik Indonesia, No:1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*
- Undang – Undang No. 10 Tahun 1992 Tentang” Perkembangan Kependudukan Dan Pembangunan Keluarga Sejahtera*
- <http://milmanyusdi.blogspot.com/2011/07/pengertian-kemampuan.html> , diakses pada tanggal tgl 10 oktober 2021 pada pukul 20.30 WIB
- <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/42583/perpres-no-54-tahun-2005> , diakses pada tanggal 16 oktober 2021 pada pukul 14.50 WIB
- <Http://Jihanasfofirotun.blogspot.com/2012/05/teori-dan-modal->

[ekonomi.html?m=1](#), di akses pada tanggal 13 oktober 2021 pada pukul 21.45 WIB

https://www.researchgate.net/publication/317430714_Konsep_Kemiskinan_Kultural, diakses pada tanggal 12 Oktober 2021 pada pukul 22.30 WIB

<http://simrth.sragenkab.go.id/> , di akses pada tanggal 09 Oktober 2021 pada pukul 14.00

<http://repository.poltekkes-denpasar.ac.id/437/11/9.%20BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 24 oktober 2021 pada pukul 23.45

www.perumahan.pu.go.id. Diakses pada 24 oktober 2021 pada Pukul 19.1-0 WIB

<https://www.mustikaland.co.id/news/struktur-bangunan-pengertian-jenis-hingga-komponen/> diakses pada tanggal 18 oktober 2021 pada pukul 16.32 WIB

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/159743/permen-pupr-no-29prtm2018-tahun-2018>, diakses pada tanggal 18 oktober 2021 pada pukul 17.41 WIB