

2-28-2021

## TAHAPAN PADA PROGRAM PENYEDIAAN RUMAH BERBASIS MASYARAKAT

Herbet Barimbing

*Departemen Ilmu Kesejahteraan Sosial, Universitas Indonesia, Jawa Barat 16424, Indonesia,*  
hbarimbing@gmail.com

Triyanti Anugrahini

*Departemen Ilmu Kesejahteraan Sosial, Universitas Indonesia, Jawa Barat 16424, Indonesia*

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jpm>

---

### Recommended Citation

Barimbing, Herbet and Anugrahini, Triyanti (2021) "TAHAPAN PADA PROGRAM PENYEDIAAN RUMAH BERBASIS MASYARAKAT," *Jurnal Pembangunan Manusia*: Vol. 2 : No. 1 , Article 3.

DOI: 10.7454/jpm.v2i1.1014

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jpm/vol2/iss1/3>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Social and Political Sciences at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Jurnal Pembangunan Manusia by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## TAHAPAN PADA PROGRAM PENYEDIAAN RUMAH BERBASIS MASYARAKAT

Cover Page Footnote

# TAHAPAN PADA PROGRAM PENYEDIAAN RUMAH BERBASIS MASYARAKAT

Herbet Barimbing

*Corresponding Author*

Departemen Ilmu Kesejahteraan Sosial, Universitas Indonesia, Jawa Barat 16424, Indonesia  
hbarimbing@gmail.com

Triyanti Anugrahini

Departemen Ilmu Kesejahteraan Sosial, Universitas Indonesia, Jawa Barat 16424, Indonesia

## ABSTRAK

Rumah tidak layak dan permukiman kumuh merupakan bagian permasalahan peningkatan kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pendekatan berbasis masyarakat diyakini sebagai cara yang efektif dalam penyediaan rumah bagi MBR karena dinilai sebagai upaya memberdayakan mereka. Penelitian ini menjelaskan tentang tahapan pada program penyediaan rumah berbasis masyarakat di Kecamatan Mauk, Kabupaten Tangerang. Program ini dilakukan oleh sebuah lembaga non-pemerintah yang bernama Habitat for Humanity Indonesia (HFH Indonesia). Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan bagaimana tahapan-tahapan tersebut dilakukan dengan pendekatan berbasis masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan teknik pemilihan purposive sampling. Penggalan data dilakukan dengan melakukan wawancara mendalam semi terstruktur terhadap perwakilan HFH Indonesia, perwakilan pemimpin lokal di Mauk, perwakilan komite lokal, dan perwakilan warga di Mauk. Penelitian ini mendapati ada 6 tahapan program penyediaan rumah bagi MBR yang dilakukan HFH Indonesia, yaitu: Survei dan Asesmen, Pembentukan Komite Lokal, Seleksi Keluarga Mitra, Persiapan Sosial, Pelaksanaan, Monitoring, dan Evaluasi. Di setiap tahapan program tersebut HFH Indonesia melakukan pendekatan berbasis masyarakat sebagai upaya pemberdayaan masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan diperlukannya tahapan terminasi sebagai bagian dari strategi keberlanjutan program. Di tahap ini, komite lokal perlu dilembagakan secara resmi dan ditingkatkan kapasitasnya untuk menjadi sebuah lembaga berbasis komunitas yang terorganisir (Community-Based Organization). Implikasi hasil penelitian ini menunjukkan bahwa program penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah memang perlu dilakukan dengan pendekatan berbasis masyarakat dalam bentuk partisipasi masyarakat dan peningkatan kapasitas MBR agar mampu untuk menyelesaikan masalah perumahan dengan sumber daya dan kapasitas yang mereka miliki sendiri. Untuk itu, implikasi lainnya menunjukkan bahwa bila dalam satu area pelayanan program belum terdapat lembaga mitra yang bisa menjalankan peran sebagai pekerja komunitas maka dapat dimulai dengan membentuk komite lokal seperti yang dilakukan oleh HFH Indonesia.

**KATA KUNCI:** Perumahan Berbasis Masyarakat, Pembangunan Masyarakat, Pemberdayaan

## ABSTRACT

Inadequate houses and slums are part of the welfare problems of low-income families. A community-based approach is believed to be an effective way of providing housing for low-income families, as it is seen as an effort to empower them. This study describes the stages in community based housing program in Mauk Sub district, Tangerang District, conducted by a non-governmental organization, Habitat for Humanity Indonesia (HFH Indonesia). This study aims to describe how the stages being implemented with the community based approach. This qualitative research using purposive sampling techniques. Data collected with a semi-structured in-depth interview with the representatives of the local leaders in Mauk, representatives of local committee, representatives of HFH Indonesia staff, and representatives of Mauk's community members. This study found that the program carried out in 6 stages, namely: Survey and Assessment, Local Committee Formation, Home Partner Selection, Social Preparation, Program Implementation, Monitoring, and Evaluation. HFH Indonesia has been implementing the community based approach in its program as an effort to empower the community. Yet, the study revealed there is need a termination phase as a part of the program sustainability. In this phase, the local committee needs to be officially and legally institutionalized, and capacity building to be a Community Based Organization. This study also confirmed that the housing provision program for the low income families need to be carried out with the community based approach which implemented community participation and building the community's capacities in order to empower and enable them to solve their housing problem(s) with their own resources and capacities. This study also revealed that if there is not any local organization partner as the community workers in the particular program area, then it can start with the local committee formation.

**KEY WORDS:** Community Based Housing, Community Development, Empowerment

## PENDAHULUAN

Kabupaten Tangerang merupakan kabupaten dengan tingkat populasi tertinggi di Provinsi Banten. Menurut Badan Pusat Statistik, penduduk Kabupaten Tangerang tahun 2017 lebih dari 3,5 juta. Peningkatan populasi ini salah satunya karena migrasi penduduk dari daerah lain yang tertarik dengan kawasan industri yang semakin bertumbuh di Kabupaten Tangerang, kedekatan dengan ibukota Jakarta, dan sarana transportasi yang mudah. Meningkatnya populasi di Kabupaten Tangerang tentunya juga berakibat pada peningkatan kebutuhan rumah di daerah tersebut. Dinas Cipta Karya Kabupaten Tangerang memprediksikan bahwa pada tahun 2031 jumlah permintaan total rumah di Kabupaten Tangerang mencapai 1.687.268 unit rumah (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman/RP3KP, 2012, h. 7). Sejauh ini, pemerintah dan pihak swasta (pengembang) hanya mampu memenuhi sebanyak 40% dari jumlah permintaan kebutuhan rumah di Kabupaten Tangerang. Dengan kata lain, jika kemampuan pemenuhan tersebut tidak mengalami peningkatan maka pada tahun 2031 pemerintah dan pihak swasta hanya mampu memenuhi sejumlah 674.907 unit rumah dan masih terdapat sisa sebanyak 1.012.361 unit rumah yang tidak terpenuhi.

Selain tentang masalah pemenuhan kebutuhan rumah yang baru, Kabupaten Tangerang juga memiliki permasalahan rumah yang tidak layak huni dan rumah liar yang turut serta menciptakan kondisi yang kumuh khususnya di bantaran sungai. Berdasarkan laporan dari Bappeda Kabupaten Tangerang, pada tahun 2015 terdapat 50.796 unit rumah kumuh dan pada tahun 2012 terdapat sekitar 3.836 unit rumah liar yang terbangun di bantaran sungai (Aramanda, 2016, h. 4). Data ini menunjukkan bahwa tidak sedikit rumah yang dibangun atau didirikan melalui swadaya masyarakat tetapi memiliki kualitas yang tidak layak. Salah satu penyebab adanya fenomena tersebut adalah kemampuan ekonomi masyarakat, khususnya mereka yang tergolong berpenghasilan rendah atau miskin. Dalam keterbatasan, mereka menggunakan material sisa atau bekas dan bergotong royong dalam membangun atau memperbaiki rumah mereka. Keterbatasan daya beli masyarakat miskin tersebut dapat berimplikasi pada pembangunan rumah swadaya yang tidak layak huni/kumuh dan bahkan liar karena tak jarang mereka membangun rumah di tanah ilegal (Hutapea dan Suwandono, 2014, h. 379).

Upaya-upaya pemenuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pendekatan penyediaan secara langsung dinilai tidak tepat karena tidak melibatkan masyarakat itu sendiri. Selain pendekatan dengan penyediaan rumah secara langsung, pemerintah juga telah mencoba dengan pendekatan berbasis masyarakat. Beberapa program yang pernah dilakukan oleh pemerintah adalah Kampung Improvement Program (KIP) yang dimulai pada tahun 1969 kemudian diganti dengan Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) pada tahun 1988 dan sekarang Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Program-program ini memang cukup berbeda dengan program-program yang dilakukan dengan pendekatan penyediaan langsung, tetapi pada praktiknya tidak sepenuhnya melibatkan keikutsertaan masyarakat dalam pelaksanaannya. Partisipasi komunitas pada program KIP dan P2BPK tidak diterapkan sebagai pemberdayaan masyarakat yang mana perancangan dan perencanaan kegiatan dilakukan sendiri oleh pemerintah tanpa melibatkan masyarakat, tetapi hanya melibatkan mereka pada saat pelaksanaan. Pendekatan berbasis komunitas tidak dikembangkan untuk menjawab kebutuhan masyarakat dan peningkatan kapasitas mereka (Prihutami, 2016, h. 24).

Pemerintah Kabupaten Tangerang juga berupaya mereplikasi Program BSPS dengan mengimplementasikan Program Gerakan Bersama Rakyat Atasi Kawasan Padat Kumuh dan Miskin (Gebrakpakumis) sejak tahun 2011. Program Gebrakpakumis berfokus pada pemberian bantuan untuk perbaikan rumah swadaya tidak layak huni. Namun, program tersebut memiliki keterbatasan dalam hal pendekatan sosial yang juga diperlukan untuk memastikan rumah yang dibangun atau diperbaiki adalah rumah yang layak. (Aramanda, 2016, h. 5)

Terdapat beberapa literatur membahas tentang program penyediaan perumahan berbasis masyarakat. Temanya berkaitan dengan bentuk dan model program, tantangan dan permasalahan dalam program penyediaan perumahan berbasis masyarakat, partisipasi komunitas, dampak, dan kesetaraan gender. Bratt & Keyes (1998, h. 796) mengemukakan bahwa organisasi nirlaba hadir karena rasa frustrasi dari program perumahan pemerintah karena organisasi nirlaba dinilai dapat melakukan programnya dengan lebih baik. Hal ini dinilai karena aturan dan bantuan pemerintah pada program perumahan mengunci atau menghalangi masyarakat untuk melakukan *self-sufficiency* (swadaya). Sementara itu, organisasi nirlaba menjalankan program perumahan dengan mempromosikan swadaya masyarakat. Pendekatan seperti itu dapat meningkatkan kehidupan dan kelangsungan hidup masyarakat. Melalui hal tersebut, organisasi nirlaba menjadi aktor yang penting dalam penyediaan rumah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah di Amerika Serikat dalam tiga dekade terakhir ini. Hal senada juga disampaikan Nhlabathi (2000, h. 93) yang menyatakan bahwa munculnya gerakan sosial seperti *The People's Dialogue/Homeless People's Federation Alliance* dapat dipahami sebagai arus keluar langsung dari masyarakat lokal yang sedang tumbuh yang mengartikulasikan kepentingan komunitas lokal. Hal itu terjadi karena kegagalan pemerintah Afrika Selatan dalam menyediakan rumah bagi masyarakat miskin. Kegagalan tersebut karena dilakukan pendekatan dengan paradigma *provider* (penyedia) dengan sistem industrialisasi dan produksi massal. Paradigma penyedia ini berprinsip dapat memproduksi rumah secara massal dengan cepat dan dengan standar-standar yang sudah ditetapkan tetapi tidak mengakomodasi konteks lokal. Pendekatan penyedia dan sistem industrialisasi ini juga pada kenyataannya tidak menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Tidak berbeda yang terjadi di Indonesia, Hidayati (2017, h. 5), Mahendra & SBM (2018, h. 134 - 138), serta Manomano & Tanga (2015, h. 225 - 227) mengemukakan bahwa tantangan pada program penyediaan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia dengan pendekatan berbasis masyarakat. Permasalahan yang terjadi mulai dari pemilihan penerima manfaat, aksesibilitas atau lokasi rumah, sampai dengan kualitas bangunan itu sendiri.

Astuti & Prasetyo (2014, h. 600 - 601) menyampaikan bahwa program bedah kampung sebagai hasil inisiatif dari pemerintah nasional yang dilakukan oleh pemerintah daerah Surakarta cukup berhasil dari sisi kualitas bangunan rumah dan fasilitas lain yang menjawab kebutuhan komunitasnya karena dilakukan dengan pelibatan masyarakat melalui pendampingan *community-based organisation* sebagai mitra strategis. Sementara itu, Rahmawati (2016, h. 104) dalam penelitian pada program bedah kampung di Kota Bandar Lampung menemukan bahwa keterlibatan masyarakat cukup rendah dan keberlanjutan pemeliharaan bangunan fisik sangat rendah. Oleh sebab itu, terlihat dari 2 penelitian di 2 wilayah berbeda tersebut bahwa keberhasilan program 'bedah kampung' dalam rangka penyediaan perumahan memerlukan pelibatan masyarakat antara lain berupa mitra strategis yaitu lembaga/organisasi non-pemerintah/nirlaba.

Penelitian lainnya terkait dengan program penyediaan rumah bagi MBR membahas bagaimana kesetaraan gender dalam penyediaan perumahan juga perlu diperhatikan. Selain itu, berbicara terkait kesamaan akses dan keterlibatan setiap orang termasuk perempuan menjadi penting dalam penyediaan rumah bagi MBR (Esariti, 2016, h. 108). Kemudian, ada yang membahas partisipasi komunitas dalam program penyediaan rumah bagi MBR, ada yang secara khusus membahas tahapan dan pola partisipasi (Warella, 2014, h. 216 - 221; Tatuh dkk., 2017, h. 309 - 311), membahas tantangan dalam perencanaan yang partisipatif (Purwanto dkk., 2017, h. 5 - 15; Wesley & Ainsworth, 2018, h. 10 - 16), serta dampak dari pelaksanaan program yang partisipatif (Skobba & Tinsley, 2016, h. 456 - 462; Kadir, 2009, h. 517 - 520; Achaw, 2013, h. 128 - 138).

Dari kajian literatur, diketahui bahwa penelitian-penelitian sebelumnya di Indonesia lebih banyak membahas program penyediaan rumah yang dilakukan oleh pemerintah. Penelitian ini bermaksud memberi

kontribusi berbeda dan melengkapinya karena secara khusus membahas program penyediaan rumah berbasis masyarakat yang dilakukan oleh sebuah lembaga non-pemerintah.

Habitat for Humanity Indonesia (HFH Indonesia) adalah salah satu lembaga non pemerintah yang ambil bagian dalam melakukan program penyediaan rumah bagi MBR di Kabupaten Tangerang, khususnya Kecamatan Mauk. Program ini telah dilakukan kurang lebih 9 tahun belakangan ini dan sudah sekitar 900 rumah terbangun (HFH Indonesia, 2017, h. 3). Merujuk pada program Bedah Kampung di Surakarta yang dilakukan selama 3 tahun, Astuti & Prasetyo (2014, h. 601) menyatakan bahwa dalam hal keberlanjutan permukiman manusia (*sustainability of human settlement*), program tersebut hanya bisa diukur *outputnya* (keluaran) saja bukan dampak jangka panjangnya. Dalam penelitian yang dilakukan Prihutami di Kota Yogyakarta terhadap sebuah organisasi nirlaba yang melakukan program *community-based housing*, disampaikan bahwa program tersebut dilakukan kurang dari 5 tahun dan melayani kurang dari 100 keluarga (Prihutami, 2016, h. 21). Belum ada data yang memperlihatkan organisasi nirlaba/non-pemerintah lain yang berhasil menjalankan programnya hingga 9 tahun (dan/atau menghasilkan 900 rumah). Oleh karena itu, penting untuk diketahui bagaimana HFH menjalankan programnya sehingga hasilnya dapat menjadi pembelajaran bagi akademisi maupun organisasi nirlaba/non-pemerintah lainnya.

Arroyo (2013, h. 3) menjelaskan bahwa rumah adalah proses yang melibatkan partisipasi aktif masyarakat dalam pengambilan keputusan dalam tahap perencanaan, perancangan, konstruksi, dan setelah proyek selesai. Layanan berbasis masyarakat/komunitas (*community based services*) dipandang sebagai struktur dan proses untuk memenuhi kebutuhan manusia (seperti kesehatan, pendidikan, perumahan, perlindungan anak, dan lain-lain), dengan memanfaatkan sumber daya, keahlian, dan kebijakan lokal dari komunitas itu sendiri (Ife, 2013, h. 9). Menurut Adi (2013, h. 196), strategi intervensi sosial pada level komunitas tidak dapat dilepaskan dari strategi model intervensi pengembangan atau pemberdayaan masyarakat.

Tahapan pengembangan masyarakat secara umum menurut Adi (2012: 179-189) adalah sebagai berikut:

1. Tahapan persiapan meliputi persiapan petugas dan persiapan lapangan. Persiapan petugas merupakan prasyarat suksesnya suatu pengembangan masyarakat. Penyiapan petugas dilakukan untuk menyamakan persepsi antar anggota tim sebagai pelaku perubahan mengenai pendekatan apa yang dipilih dalam melakukan pengembangan masyarakat. Persiapan lapangan dilakukan melalui studi kelayakan terhadap wilayah yang menjadi fokus sasaran, baik dilakukan formal ataupun informal. Guna menjaga dan mengembangkan kontak dengan masyarakat, petugas harus mampu menawarkan bentuk kegiatan yang dapat dirasakan masyarakat secara nyata. Komunikasi yang baik pada tahap awal biasanya akan memengaruhi keterlibatan masyarakat pada fase berikutnya. Fase ini juga dikenal sebagai fase *engagement*.
2. Tahap *assessment* dengan mengidentifikasi masalah ataupun kebutuhan yang diekspresikan serta sumber daya yang dimiliki komunitas sasaran. Pengkajian dapat dilakukan pada suatu komunitas secara individual ataupun berkelompok.
3. Tahap perencanaan alternatif program di mana petugas secara partisipatif mencoba melibatkan masyarakat untuk berpikir tentang masalah yang mereka hadapi dan bagaimana cara mengatasinya. Diharapkan masyarakat mampu memikirkan beberapa alternatif program dan kegiatan yang dapat dilakukan.
4. Tahap pemformulasian rencana aksi, petugas membantu masing-masing kelompok merumuskan dan menentukan program serta kegiatan apa yang akan mereka lakukan guna mengatasi permasalahan yang ada.

5. Tahap pelaksanaan yang menjadi tahapan paling krusial dalam pengembangan masyarakat. Pada tahapan ini, peran masyarakat diharapkan dapat menjaga keberlangsungan program yang dikembangkan.
6. Tahap evaluasi proses dan hasil perubahan, yaitu evaluasi yang dilakukan sebagai bentuk pengawasan dari masyarakat dan petugas terhadap program yang dijalankan. Keterlibatan masyarakat pada tahapan ini diharapkan membentuk suatu sistem dalam komunitas untuk melakukan pengawasan secara internal.
7. Tahap terminasi sebagai tahap di mana sudah selesainya hubungan secara formal dengan komunitas sasaran.

Dengan demikian, penelitian ini memberikan gambaran terkait tahapan atau proses yang dilakukan dalam program penyediaan rumah berbasis masyarakat yang dilakukan oleh sebuah lembaga non-pemerintah (HFH Indonesia). Penelitian ini secara khusus mengkaji program penyediaan rumah berbasis masyarakat di Kecamatan Mauk, Kabupaten Tangerang. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pembelajaran bagi masyarakat umum, akademisi, dan secara khusus lembaga (baik pemerintah maupun non-pemerintah) yang melakukan layanan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentang tahapan pada layanan penyediaan rumah dengan pendekatan berbasis masyarakat.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dimulai pada April 2020 dan berakhir di pertengahan Juni 2020 dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memberikan gambaran secara sistematis dari hasil wawancara dengan informan tentang program penyediaan perumahan bagi MBR yang dilakukan HFH Indonesia.

Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara. Bryman (2012, h. 470) menyampaikan bahwa wawancara pada penelitian kualitatif lebih menggali sudut pandang dari informan, mengharapkan jawaban yang detail dan lengkap dari informan, dilakukan dengan fleksibel, pertanyaan dapat disesuaikan untuk menggali informasi dari informan, dan informan memungkinkan untuk diwawancara lebih dari satu kali. Wawancara di lapangan melibatkan pengajuan pertanyaan, mendengarkan, mengungkapkan minat, dan merekam apa yang informan katakan (Neuman, 2014, h.461). Mengingat situasi pandemi COVID-19, wawancara kepada tujuh informan dilakukan melalui jarak jauh/daring dengan media Skype. Informan yang diwawancarai secara daring adalah karyawan HFH Indonesia yang memiliki fasilitas dan akses yang baik untuk berkomunikasi secara daring. Sementara itu, sepuluh informan lainnya yang merupakan penerima manfaat program/masyarakat dan aparat di Mauk karena keterbatasan akses dan fasilitas jaringan internet maka wawancara dilakukan secara langsung dengan menggunakan protokol kesehatan, yaitu menjaga jarak dan menggunakan alat pelindung diri.

Dalam melakukan wawancara, peneliti memilih menggunakan teknik wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur adalah teknik wawancara di mana informan akan menjawab pertanyaan terbuka yang telah ditetapkan. Wawancara semi terstruktur didasarkan pada panduan wawancara semi terstruktur yang berisikan pertanyaan atau topik yang telah terskema dan butuh dieksplorasi oleh pewawancara. Panduan wawancara digunakan untuk menjaga wawancara tetap terfokus pada topik yang diinginkan (Jamshed, 2014, h. 87).

Dalam pemilihan informan, peneliti melakukan teknik *purposive* sampling. Babbie (2014, h. 200) menyatakan teknik *purposive* sampling merupakan sampling non-probabilitas yang dipilih peneliti berdasarkan penilaian peneliti terhadap sampel atau informan mana yang paling berguna atau mewakili sesuai dengan tujuan penelitian. Neuman (2014, h.273) menjelaskan sampel non-probabilitas dilakukan karena peneliti memiliki pengetahuan terbatas terhadap populasi yang diteliti dan tidak menentukan dari awal jumlah sampel.

Peneliti juga melakukan pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan dokumen resmi terkait HFH Indonesia, baik dokumen intern dan ekstern. Dokumen intern berupa memo, pengumuman, instruksi, aturan lembaga untuk lapangan sendiri seperti risalah atau laporan rapat, keputusan pemimpin kantor, konvensi yaitu kebiasaan-kebiasaan yang berlangsung di lembaga. Dokumen ekstern berupa bahan-bahan informasi yang dikeluarkan suatu lembaga, seperti majalah, buletin, berita yang disiarkan ke media massa, pengumuman, atau pemberitahuan (Bungin, 2016, h. 118).

Peneliti menggunakan teknik analisis data yang dijelaskan oleh Neuman. Data yang terkumpul kemudian dianalisis yang berarti secara sistematis menyusun, mengintegrasikan, dan menyelidiki serta sewaktu melakukannya, peneliti berupaya mencari pola dan hubungan dari data yang dihasilkan (Neuman, 2014, h.477).

## HASIL PENELITIAN

Habitat for Humanity Indonesia (HFH Indonesia) adalah salah satu lembaga non-pemerintah yang menyediakan rumah bagi MBR dengan pendekatan berbasis masyarakat. HFH Indonesia telah melayani lebih dari 76.000 keluarga di 14 provinsi. Selama kurang lebih 22 tahun, HFH Indonesia berhasil melibatkan sejumlah 42.600 relawan baik dari dalam maupun luar negeri. Selain melakukan pembangunan fisik, HFH Indonesia juga melakukan program terkait penyadaran dan peningkatan kapasitas masyarakat tentang rumah yang layak dan aman (HFH Indonesia, 2019, h. 3).

Salah satu wilayah layanan HFH Indonesia adalah Kecamatan Mauk, Kabupaten Tangerang. Di Mauk, HFH Indonesia telah melakukan layanannya selama kurang lebih 9 tahun dan telah melayani lebih dari 900 keluarga. Terkait bangunan fisik, selain pembangunan rumah, fasilitas lainnya juga dibangun guna menciptakan wilayah permukiman yang layak dan sehat, seperti fasilitas untuk akses air dan sanitasi, drainase, jalan desa, balai warga, sekolah, taman bermain, perpustakaan, dan rumah baca. Secara kelembagaan, HFH Indonesia telah mendapat pengakuan dan penghargaan baik dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, seperti dari Presiden Republik Indonesia dan Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Aceh ketika tanggap bencana Gempa dan Tsunami Aceh, Kementerian Perumahan Rakyat, Dinas Pusat Penelitian Permukiman Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Pemerintah DKI Jakarta, Pemerintah Kabupaten Bogor, Pemerintah Kabupaten Tangerang, dan lain-lain. Selain itu, HFH Indonesia aktif di beberapa jejaring kelembagaan baik terkait kegiatan sosial juga secara khusus terkait perumahan dan permukiman, misalnya Filantropi Indonesia, IGCN (Indonesia Global Compact Network), HFI (Humanitarian Forum Indonesia), Strategic Advisory Group – Shelter Cluster Indonesia, Forum CSR di Kabupaten Tangerang, dan lain-lain (HFH Indonesia, 2019, h. 7 - 21).

Program HFH Indonesia di Kecamatan Mauk dimulai pada tahun 2010 pada satu desa, yaitu Desa Gunung Sari dengan membangun 14 rumah dan merenovasi 12 rumah di mana kegiatan tersebut dilakukan berupa *single project* yang belum berlandaskan pada satu rencana besar program yang komprehensif dan selesai pada kegiatan proyek itu saja (HFH Indonesia, 2017, h. 3).

Pada tahun 2011, tim HFH Indonesia melakukan asesmen mendalam dan salah satu data yang diperoleh adalah jumlah keluarga yang membutuhkan rumah yang layak huni adalah 4,736 keluarga (HFH Indonesia, 2016, h. 16). Dengan melihat kebutuhan yang cukup besar tersebut, HFH Indonesia menyusun rencana program jangka panjang. Tahun 2012, program HFH Indonesia kembali berkiprah di Kecamatan Mauk, yaitu di Desa Margamulya. Di tahun 2013-2014, sesuai dengan rencana program HFH Indonesia, program HFH Indonesia berkembang di desa lain yaitu Tanjung Anom dan Sasak. Sementara itu, pada tahun 2014 di Desa Kedung Dalem serta berlanjut kembali di Desa Gunung Sari (HFH Indonesia, 2017, h. 8 - 13).



Peran HFH Indonesia terhadap penyediaan rumah layak huni bagi MBR di Kecamatan Mauk khususnya di 5 desa daerah fokus layanan HFH Indonesia terlihat dengan adanya penurunan jumlah rumah tidak layak huni. Pada tahun 2011, sesuai dengan data Kecamatan Mauk, terdapat 3,295 rumah tidak layak huni. Angka rumah tidak layak huni pada tahun 2017 di kelima desa tersebut berkurang menjadi 1,449 (Data Kecamatan Mauk, 2017, h. 12).

Dalam Panduan Pelaksanaan Programnya, HFH Indonesia menyebutkan pendekatan yang dilakukan dalam menjalankan programnya adalah Pembangunan Bertumpu Pada Masyarakat (*Community-Based Development Approach*). Pendekatan tersebut menerapkan 8 langkah atau tahapan, yaitu: Survei dan Asesmen, Sosialisasi, Pembentukan Komite Pembangunan, Seleksi Keluarga, Uji Publik, Finalisasi Daftar Penerima Bantuan, Membuat Kontrak Sosial, dan Pelaksanaan. Namun, berdasarkan pengolahan data yang peneliti peroleh dari wawancara, peneliti dapat membagi kedelapan langkah/tahapan tersebut menjadi 6 tahapan. Tahapan Seleksi, Uji Publik, dan Finalisasi Data, peneliti kategorikan dalam satu tahapan besar, yaitu Seleksi Keluarga Mitra. Begitu juga halnya dengan Tahapan Sosialisasi dan Kontrak Sosial yang dapat digabungkan menjadi satu tahapan, yaitu Persiapan Sosial. Pada dokumen Panduan Pelaksanaan Program HFH Indonesia di bagian penjelasan pendekatan yang digunakan tidak disebutkan secara spesifik tahapan *Monitoring* dan *Evaluasi* dalam. Namun, dalam dokumen tersebut ada bagian khusus yang menjelaskan tahapan *Monitoring* dan *Evaluasi*.

Keenam tahapan yang peneliti simpulkan berdasarkan pengolahan data adalah: Survei dan Asesmen, Pembentukan Komite Lokal, Seleksi Keluarga Mitra, Persiapan Sosial, Pelaksanaan, *Monitoring* dan *Evaluasi*. Keenam tahapan ini dilakukan dengan melibatkan keluarga mitra, masyarakat, dan pemimpin lokal.

**Tahapan Survei dan Asesmen** dilakukan untuk mengetahui kebutuhan di masyarakat khususnya terkait perumahan dan permukiman. Data tersebut diperoleh dengan melibatkan aparat desa, kampung (setingkat RW), RT, dan juga masyarakat.

*“Dari awal kita perkenalan dan diskusi ke desa mengenai berapa atau apa aja kebutuhan di desa terkait program Habitat tentunya, misalnya rumah, sanitasi dan air bersih serta beberapa hal terkait core Habitat, dari situ kita dapat kebutuhannya. Setelah dapat dari desa, data itu diverifikasi turun ke tingkat kampung (atau RW) dan RT. Hasil verifikasi datanya dikoordinasikan kepada kepala kampung dan RT-RT. Dan juga dilakukan dengan tinjauan langsung ke lapangan, bertemu masyarakat, berdiskusi dan menanyakan pendapat mereka terkait masalah dan kebutuhan mereka tentang perumahan dan permukiman. Dan data tersebut dijadikan sebagai guideline.”* (AA, Habitat, 01/06/2020)

**Tahapan Pembentukan Komite Lokal** adalah sebuah tahapan memilih perwakilan masyarakat untuk melakukan kegiatan pengorganisasian masyarakat dan juga menjalankan tahapan-tahapan yang lain. Komite Lokal umumnya adalah perwakilan satu desa, yang berjumlah 3-4 orang. Jadi, setiap desa memiliki komite lokalnya. Namun, jika ada kebutuhan, komite lokal adalah perwakilan tiap kampung. Ada dua hal yang dilakukan untuk pembentukan komite lokal ini, yaitu pemilihan dan pembentukan dengan melibatkan warga, serta pembentukan dengan melibatkan kepala desa dan pemimpin lokal lainnya.

*“Masyarakat dikumpulkan dan kita jelaskan tugas-tugas yang akan dilakukan oleh komite lokal. Dari situ, mereka kita fasilitasi untuk membuat kriteria komite lokal. Kriteria tersebut datang dari masyarakat, mereka yang menyampaikan sosok komite lokal seperti apa yang cocok buat mereka. Dari kriteria itu, mereka kemudian yang memutuskan siapa saja yang akan menjadi komite lokal. Nama-nama tersebut kemudian, dikomunikasikan kepada kepala desa dan kepala kampung. Dan mereka mengeluarkan SK Pembentukan Komite Lokal.”* (NB, Habitat, 01/06/2020)

Peran komite lokal ini sangat penting dalam kelancaran dan keberhasilan program ini. Mereka menjalankan peran sebagai fasilitatif dan edukasional. Misalnya, saat kegiatan pertemuan atau pembangunan

dilakukan, komite lokal yang mengorganisasikan masyarakat untuk bisa berkumpul dan bersama-sama melakukan pembangunan, termasuk kegiatan gotong royong. Mereka juga memfasilitasi untuk membuat kesepakatan dan konsensus di masyarakat seperti aturan main yang akan mereka terapkan pada pelaksanaan pembangunan nantinya. Peran edukasional juga sering dilakukan, misalnya, saat pembangunan rumah masyarakat adalah saat yang tepat juga untuk menata kawasan dan lingkungan. Ada proses penyadaran dan edukasi yang diberikan supaya masyarakat bersedia agar tata letak rumahnya diatur ulang yang tentunya bisa berakibat pada pengurangan lahan yang dimiliki, misalnya untuk jalan. Begitu juga dengan rumah baru yang akan dibangun bisa jadi lebih kecil ukurannya dibandingkan rumah sebelumnya. Dalam tahap ini, ada proses edukasi yang dilakukan dengan memberikan penjelasan bahwa lebih mengutamakan kualitas bangunan rumah yang aman dan sehat dibandingkan rumah yang luas tapi mengabaikan kekuatan dan kelayakan bangunan.

**Tahapan Seleksi Keluarga Mitra** dilakukan dengan cara verifikasi langsung melihat kondisi calon keluarga mitra (observasi dan wawancara) dan juga melibatkan warga sekitar dengan melakukan uji publik. Verifikasi langsung adalah cara untuk menilai kelayakan calon keluarga mitra. Apakah memang calon keluarga mitra tersebut membutuhkan rumah yang layak huni. Penilaian terhadap kondisi rumah juga dilakukan. Uji Publik adalah cara verifikasi dengan melibatkan masyarakat sekitar apakah calon keluarga mitra tersebut memang layak menerima bantuan. Proses yang dilakukan adalah dengan mengumumkan nama-nama calon keluarga mitra pada tempat-tempat umum yang mudah diakses oleh warga, misalnya di warung-warung, di pos-pos masyarakat, balai warga, dan lain-lain. Pada dokumen pengumuman tersebut dicantumkan juga nomor telepon yang bisa dihubungi jika masyarakat memberikan keberatan terhadap nama-nama calon keluarga mitra.

*“Biasanya kami beri waktu 1 – 2 minggu untuk masyarakat menyampaikan keberatan jikalau ada dari calon keluarga mitra tersebut tidak layak menerima program dari Habitat.”* (AD, Habitat, 03/06/2020)

**Tahapan Persiapan Sosial** adalah tahapan memperkenalkan HFH Indonesia kepada masyarakat, menjelaskan visi-misi, program, menjelaskan dan meminta masukan masyarakat terhadap desain bangunan, menginformasikan kriteria keluarga penerima manfaat yang disebut sebagai keluarga mitra, dan lain-lain. Tahapan ini juga menyepakati aturan main yang akan dilakukan saat pelaksanaan program, misalnya keterlibatan atau swadaya keluarga mitra saat pembangunan dan juga keterlibatan warga lainnya yang bukan keluarga mitra dalam bentuk gotong royong saat pembangunan atau kegiatan lainnya yang dibutuhkan. Sosialisasi ini biasanya dilakukan pada cakupan wilayah RT.

*“...sosialisasi dalam satu RT setempat. Sebelumnya, koordinasi dulu kepada Kepala Desa dan Ketua RT, disampaikan akan ada sosialisasi. Sosialisasi itu gunanya untuk Habitat memperkenalkan diri kepada masyarakat. Habitat menceritakan kepada masyarakat tujuan dan visi-misinya. Kemudian, ada menyampaikan rumah yang akan dibangun Habitat, ukuran dan bangunannya seperti apa dan penjelasan masyarakat yang akan terpilih yang rumahnya akan dibangun, harus swadaya tenaganya, membantu angkut material misalnya. Warga yang lain harus sama-sama gotong royong juga.”* (JN, Komite, 08/06/2020)

Tahapan ini tidak dilakukan dalam satu kegiatan sehari, tetapi sebuah tahapan persiapan sampai kegiatan pembangunan dilakukan. Termasuk di dalamnya pemilihan tukang, berdiskusi tentang desain dan spesifikasi bangunan serta membuat kesepakatan dengan masing-masing keluarga mitra untuk kegiatan pembangunan nantinya.

**Tahapan Pelaksanaan Pembangunan** dilakukan dengan melibatkan keluarga mitra dan juga masyarakat sekitarnya. Keluarga penerima manfaat disebut keluarga mitra (Habitat for Humanity Indonesia, 2019). Istilah ini menyiratkan mereka dipandang dan diperlakukan sebagai mitra atau rekan yang setara. Hasil wawancara peneliti dengan beberapa informan serta dikemukakan beberapa bentuk keterlibatan keluarga mitra dan masyarakat sekitarnya. Keterlibatan mereka seperti melakukan pembongkaran rumah yang lama,

mengangkut material ke lokasi pembangunan (beberapa rumah tidak bisa diakses oleh kendaraan pengangkut material), membantu tukang selama pembangunan, dan bentuk kegiatan lainnya. Ada juga swadaya keluarga mitra terhadap tambahan material, misalnya: plafon rumah dan dinding untuk dapur. Bentuk keterlibatan ini disebut dengan istilah modal keringat (*sweat equity*). Keluarga mitra juga bertanggung jawab dalam memastikan material yang didatangkan oleh *supplier* sesuai dengan pesanan (kuantitas dan kualitasnya) serta keamanan material selama proses pembangunan. Modal keringat dan swadaya material ini juga bertujuan untuk menciptakan rasa kepemilikan keluarga mitra terhadap program yang dijalankan.

*“...masyarakat yang bukan keluarga mitra juga ikut bergotong royong dalam membangun rumah. Misalnya, ada keluarga mitra yang sudah lanjut usia ataupun janda yang masih punya anak kecil, mereka sangat terbatas untuk membantu. Tapi, kami komite lokal bersama jaro (baca: kepala kampung, setara dengan RW) dan Ketua RT mendorong warga sekitar untuk bergotong royong membantu...iya, termasuk swadaya materialnya, kalau keluarga mitra tersebut tidak bisa menyediakan, ada saudaranya atau warga sekitar yang membantu.”* (RG, Komite, 04/06/2020)

Saat pelaksanaan pembangunan rumah, seringkali ada kegiatan relawan yang ikut membantu kegiatan pembangunan. Relawan tersebut adalah mitra donor HFH Indonesia dan masyarakat umum yang bersedia menyediakan waktu dan tenaganya untuk membantu kegiatan pembangunan rumah. Komite Lokal, keluarga mitra, dan masyarakat sekitar terlibat juga dalam mempersiapkan dan menjalankan kegiatan relawan tersebut. Misalnya, mereka bergotong royong dalam mempersiapkan lokasi untuk kegiatan relawan dengan membersihkan lingkungan mereka, menyediakan tenda dan kursi, mempersiapkan atraksi misalnya tarian serta pencak silat, mempersiapkan dan mengkoordinasikan untuk kebutuhan parkir, dan lain-lain.

*“...kedatangan relawan ke sini adalah suatu hal positif bagi warga di sini. Warga bisa berinteraksi dengan lebih banyak orang, dan sekaligus juga lebih memunculkan semangat gotong royong dan kepedulian antar warga.”* (JO, Kades, 10/06/2020).

**Tahapan Monitoring dan Evaluasi** dilakukan pada setiap tahapan yang ada. HFH Indonesia melalui karyawannya dan juga komite lokal melakukan *monitoring* dan evaluasi. Misalnya, karyawan HFH Indonesia dibantu komite lokal dan keluarga mitra bersama-sama melakukan *monitoring* terhadap pengiriman material dan juga pembangunan rumah.

*“...saat material datang, kita mengecek materialnya apa sesuai jumlahnya dengan yang dipesan. Juga kita kan diajarkan, kualitas material yang baik seperti apa. Kita periksa kondisi materialnya. Ada surat jalan dan juga bukti penerimaan material. Kita simpan untuk dilaporkan ke Habitat.”* (NK, Komite, 08/06/2020)

Meskipun tidak dalam bentuk yang formal, masyarakat dan keluarga mitra dilibatkan untuk memberikan masukan dan tanggapan terhadap program yang dilakukan. Namun, saat peneliti menanyakan apa saja masukan yang pernah keluarga mitra sampaikan kepada Habitat, sebagian besar menyatakan tidak punya masukan karena mereka merasa dapat bantuan rumah sudah sangat bersyukur.

*“...ada ditanya-tanya saat kumpul-kumpul dan juga beberapa kali waktu dikunjungi. Tapi saya bilang terima kasih aja...tidak ada keberatan, sudah dibantu sudah senang.”* (EN, Keluarga, 10/06/2020).

*“...pernah ada sih evaluasi dari masyarakat di sini, terkait ukuran rumah, tadinya lebarnya kan 4 m, terus kalau ukuran segitu kamarnya kecil. Masyarakat kasih masukan dan lebarnya jadinya 5m.”* (NK, Komite, 08/06/2020).

Tahapan-tahapan yang dijelaskan di atas dilakukan untuk rangkaian kegiatan satu proyek tertentu. Di dalam satu desa, ada kemungkinan beberapa proyek yang dilakukan di beberapa kampung atau RT tertentu. Tahapan-tahapan tersebut juga sifatnya tidak kaku. Survei dan asesmen tidak hanya dilakukan sekali dan di awal-awal saja. Hasil asesmen juga diperbaharui, termasuk untuk keperluan buat pembaharuan *grand design*

program HFH Indonesia di Mauk yang dilakukan 3 tahun sekali. Tahapan Persiapan Sosial juga terkadang dilakukan sebelum Tahapan Seleksi Keluarga untuk memastikan semua warga mengenal dan memahami program HFH Indonesia dari awal. Tahapan Pembentukan Komite Lokal juga biasanya hanya dilakukan di awal saja untuk cakupan desa, kecuali diperlukan ada pergantian anggota komite. Jadi, tidak perlu dilakukan lagi tahapan tersebut untuk setiap proyek yang berjalan.

Beberapa fakta yang peneliti temukan dari hasil wawancara yang menggambarkan bagaimana proses pendekatan berbasis masyarakat dilakukan dalam program penyediaan rumah layak huni di Kecamatan Mauk. Misalnya, pernah terjadi penolakan terhadap salah satu calon keluarga mitra oleh masyarakat. Kondisi rumah calon keluarga mitra tersebut memang tidak layak dan secara ekonomi juga tidak mampu. Namun, dia memiliki anak-anak yang mampu membantu calon keluarga mitra tersebut untuk memperbaiki rumahnya. Berdasarkan keputusan bersama dengan masyarakat, calon keluarga mitra tersebut tidak menjadi prioritas utama mendapatkan bantuan rumah, dan digantikan dengan calon keluarga mitra yang lain.

Pembangunan rumah yang terjadi di Mauk juga merupakan kesempatan untuk melakukan penataan kawasan hunian. Misalnya, di salah satu dusun yaitu Dusun Tanjung Kait, Desa Tanjung Anom, sebelumnya beberapa rumah yang ada di sana terlihat tidak tertata dengan baik. Namun, ketika program HFH Indonesia masuk ke daerah tersebut, masyarakat juga diajak supaya letak rumah mereka ditata ulang dan mau merelakan sebagian dari lahan mereka untuk dijadikan jalan sehingga kawasan permukiman mereka tertata dengan lebih baik.

Selain itu, ada hal terkait dengan perbedaan luas rumah awal dengan luas rumah yang akan dibangun oleh HFH Indonesia. Tidak sedikit rumah masyarakat di Mauk, walaupun kondisinya tidak layak, tapi ukurannya relatif besar. Hal ini karena memang mereka memiliki lahan yang cukup luas, tetapi ada juga karena satu rumah bisa dihuni oleh beberapa kepala keluarga (Kartu Keluarga (KK) gendong). Oleh karena itu, rumah awal tersebut lebih luas dibandingkan dengan rumah yang dibangun oleh HFH Indonesia. Namun, mereka dapat menerima kalau rumah yang akan dibangun lebih kecil dibandingkan rumah sebelumnya.

Ada juga dengan pertimbangan khusus termasuk alasan standar luasan minimum per orang, mereka yang masuk dalam kategori KK gendong dapat mendapatkan rumah lebih dari satu. Risiko kecemburuan sosial di masyarakat dapat diminimalisir melalui pendekatan berbasis masyarakat yang dilakukan, yaitu saat persiapan sosial dengan menjelaskan prinsip-prinsip program HFH Indonesia termasuk terkait standar luasan minimum serta menjelaskan adanya kemungkinan-kemungkinan tersebut ke depannya dan tentunya akan diketahui oleh semua masyarakat.

Berbagai kegiatan relawan yang turut serta dalam pembangunan rumah dan kegiatan seremoni juga sering dilakukan dalam program HFH Indonesia. Dalam persiapan dan pelaksanaan berbagai kegiatan tersebut, masyarakat dilibatkan serta bekerja dengan gotong royong dan secara sukarela. Kegiatan seperti ini menurut keterangan beberapa komite lokal setidaknya dapat memunculkan dan menggalakkan kembali praktik gotong royong dan kebersamaan warga. Beberapa pertemuan untuk sosialisasi program, penentuan komite lokal, pembuatan aturan main di masyarakat dalam menjalankan program, serta pertemuan lainnya terkait pengambilan keputusan (misalnya penentuan keluarga mitra) juga membuat intensitas pertemuan warga lebih tinggi.

## PEMBAHASAN

Beberapa istilah dalam Bahasa Inggris digunakan untuk pendekatan program perumahan berbasis masyarakat (*community-based housing*) yaitu *organized self-help housing*, *community-led housing*, *community-driven housing*, dan *assisted self-help housing* (Arroyo & Astrand, 2013, h. 2). Begitu juga dalam

Bahasa Indonesia ada beberapa istilah terjemahannya, yaitu: perumahan berbasis komunitas/masyarakat dan perumahan bertumpu pada komunitas/masyarakat (Parwoto, 2008, h. 6).

John F.C. Turner dalam Arroyo & Astrand (2013, h. 2), mengemukakan tiga hal. Pertama, konsep “rumah sebagai kata kerja” yang mana dia menegaskan pentingnya proses pembangunan rumah. Kedua, dia menekankan pentingnya “apa makna rumah bagi orang” melebihi dari karakter fisik rumah itu sendiri. Ketiga, dia menyampaikan bahwa nilai dari rumah berkaitan dengan “pengendali oleh penghuni” melebihi dari fitur fisiknya. Oleh karena itu, masyarakat atau penghuninya layak untuk memiliki kebebasan untuk membangun rumahnya sendiri. Berdasarkan pemikiran Turner tersebut, Arroyo & Astrand (2013) mendefinisikan bahwa *organized self help housing* adalah sebuah proses yang melibatkan partisipasi aktif dan pengambilan keputusan oleh komunitas dalam perencanaan, perancangan, pembangunan, dan setelah kegiatan proyek selesai dan bantuan teknis dari organisasi selaku fasilitator (Arroyo, 2013, h. 4). Rodríguez & Åstrand (1996, h. 4, 5) dalam Arroyo (2013, h. 27) menyatakan bahwa pendekatan ini dapat mengurangi biaya pembangunan rumah dengan partisipasi masyarakat serta koordinasi dalam pembelian dan transportasi material. Namun, besarnya pengurangan biaya bergantung pada bagaimana proyek tersebut diorganisasikan, jumlah waktu keterlibatan keluarga/komunitas dalam pembangunan, dan kapasitas serta efisiensi dari organisasi yang melakukan fasilitasi.

Parwoto menyampaikan bahwa pendekatan pembangunan bertumpu pada komunitas adalah sebuah paradigma pembangunan pemanusiaan, yaitu suatu pendekatan pembangunan yang berpusat pada manusia (*people-centered development*). Paradigma ini melihat pembangunan sebagai pembangunan manusia agar manusia mampu berbuat untuk menciptakan sejarahnya sendiri dan bukan hanya sekadar menerima sejarah yang diciptakan oleh orang lain. Perhatian utama paradigma ini adalah mengupayakan peningkatan kemandirian manusia sehingga mampu berperan sebagai pelaku utama pembangunan serta mengambil bagian dalam keputusan-keputusan penting yang menyangkut dirinya (Parwoto, 2008, h. 5).

Lebih lanjut, Parwoto menjelaskan bahwa pembangunan perumahan/permukiman yang bertumpu pada komunitas tidak lain adalah penerapan pendekatan pembangunan bertumpu pada komunitas dalam bidang perumahan/permukiman. Dalam pembangunan perumahan/permukiman tersebut, posisi manusia/komunitas adalah sebagai pelaku utama yang melalui proses pembangunan perumahan/permukiman tersebut terjadilah pembangunan manusia seutuhnya (lahir dan batin). Dengan kata lain, proses pembangunan perumahan dan permukiman ini haruslah menjadi wahana belajar interaktif antara *enabler* (birokrat dan profesional) dan komunitas itu sendiri agar mampu memecahkan berbagai persoalan yang dihadapi serta mampu mengelola berbagai sumber daya kunci yang telah dibukakan aksesnya sehingga pada gilirannya mampu meningkatkan kemandirian dan martabat manusia anggota komunitas tersebut. Maka, dalam pendekatan ini, posisi perumahan/permukiman adalah pintu masuk (*entry point*) untuk melakukan pembangunan manusia seutuhnya. Melalui pembangunan ini diharapkan akan terjadi perbaikan kualitas diri manusia yang dicerminkan dengan adanya jati diri, harga diri, pengakuan dan kemandirian. Melalui pembangunan ini pula haruslah dapat dijamin terjadinya kelangsungan hidup, kehormatan diri, dan kebebasan (Parwoto, 2008, h. 6). Parwoto juga menjelaskan bahwa melalui pendekatan ini masyarakat didudukkan sebagai “klien” dalam proses pembangunan. Hal tersebut bermakna bahwa masyarakat dapat berperan sebagai “subjek/pelaku penentu” dalam proses pembangunan sekaligus sebagai “objek” dalam menikmati hasil pembangunan yang ditetapkannya sendiri serta pelaku yang lain (dalam konteks penelitian ini adalah HFH Indonesia) memiliki peran membantu “klien” tersebut dalam menghadapi permasalahan atau hambatan yang merintanginya sehingga mampu memecahkannya untuk mencapai cita-cita atau tujuan yang diharapkan. Pendekatan seperti ini mengakomodasi asas kemitraan tanpa harus mengorbankan kedudukan masyarakat sebagai pelaku utama (Parwoto, 2008 h.11).

Dari teori-teori tersebut maka peneliti menyimpulkan pendekatan berbasis masyarakat dalam penyediaan rumah adalah:

- Pendekatan yang berpusat pada pembangunan manusia (*people-centered development*) sehingga menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama dalam dalam perencanaan, perancangan, pembangunan. Kemudian, setelah kegiatan proyek selesai bertujuan untuk menciptakan kemandirian masyarakat serta mengurangi kemiskinan perumahan.
- Masyarakat dipandang sebagai “klien” yang merupakan “subjek” sebagai pelaku utama dan sekaligus sebagai “objek” yang menikmati hasil pembangunan dan pelaku lain bertugas sebagai ‘*enabler*’ yang membantu “klien” tersebut menghadapi rintangan dan permasalahan untuk menyelesaikan masalah perumahan/permukiman yang mereka hadapi.

Program penyediaan rumah yang layak huni bagi masyarakat khususnya yang masuk dalam kategori berpenghasilan rendah perlu dilakukan dengan pendekatan berbasis masyarakat yang merupakan bagian dari bentuk pemberdayaan masyarakat. Masalah kemiskinan perumahan dan permukiman kumuh tidaklah tepat dipandang hanya sebatas masalah pembangunan fisik rumah dan fasilitas permukiman itu sendiri. Penyediaan rumah yang layak bagi MBR perlu dilakukan dengan membangun manusia/keluarga/masyarakatnya juga. Dengan demikian, perlu proses atau tahapan yang melibatkan sekaligus meningkatkan kapasitas mereka sehingga mereka berdaya dan menjadi subjek/pelaku untuk menyelesaikan masalah mereka sendiri dan mereka bisa lebih sejahtera.

Midgley (2005, h. 21) dalam tataran konsep mendefinisikan kondisi kesejahteraan sosial diciptakan melalui tiga elemen, yaitu: Pertama, ‘*social problems are managed*’ (masalah-masalah sosial diatur); Kedua, ‘*needs are met*’ (kebutuhan-kebutuhan dipenuhi); Ketiga, ‘*opportunities for advancement are provided*’ (kesempatan untuk meningkatkan taraf hidup disediakan). Ketiga elemen ini berlaku bagi individu, keluarga, kelompok, komunitas, bahkan seluruh masyarakat. Menurut Midgley, kemampuan masyarakat dalam mengelola masalah-masalah sosialnya sangat mempengaruhi kesejahteraan sosial masyarakat tersebut.

Oleh karena itu, permasalahan perumahan khususnya bagi MBR, dikelola dan diselesaikan tidak hanya sebatas memenuhi kebutuhan perumahan dengan menyediakan langsung fisik rumahnya saja, tetapi ada proses pemberdayaan dan kesempatan yang diberikan untuk peningkatan peran dan kapasitas mereka. Proses seperti ini memang terkesan memakan waktu yang lebih lama. Namun, beberapa fakta dan penelitian menyatakan bahwa tanpa proses melibatkan dan memberdayakan mereka maka waktu yang dibutuhkan bisa lebih lama atau bisa saja waktunya lebih cepat, tetapi hasil yang diperoleh tidak sesuai dengan apa yang diharapkan.

Tahapan-tahapan yang dilakukan oleh HFH Indonesia dalam program penyediaan rumah yang layak huni bagi MBR di Kecamatan Mauk, secara keseluruhan menggambarkan adanya keterlibatan keluarga, masyarakat termasuk komite lokal, dan pemimpin lokal. Partisipasi langsung tidak hanya dilakukan oleh keluarga yang mendapatkan manfaat program, tetapi juga masyarakat sekitar. Meskipun penelitian ini tidak membahas penghematan materiel yang terjadi dengan pendekatan seperti ini, tetapi tentunya dalam penjelasan sebelumnya dapat memberikan gambaran dengan adanya keterlibatan keluarga dan masyarakat sekitarnya, biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan rumah bisa lebih kecil dibandingkan tanpa melibatkan mereka.

Tahapan-tahapan yang dilakukan HFH Indonesia pada program penyediaan rumah di Mauk, memberikan gambaran bagaimana program penyediaan rumah berbasis masyarakat ini juga merupakan bagian dari pemberdayaan masyarakat. Keterlibatan dan peran serta keluarga mitra, masyarakat sekitar, dan termasuk komite lokal adalah upaya untuk membuat masyarakat berdaya dalam memenuhi kebutuhan mereka terhadap rumah yang layak huni.

Keterlibatan masyarakat terlihat mulai dari tahap awal (Survei dan Asesmen), yaitu dalam melakukan penilaian dan penentuan kebutuhan di masyarakat. Proses dalam penentuan kebutuhan juga dilakukan dengan

melibatkan pemerintah lokal dan masyarakat dengan cara berjenjang mulai dari pemerintah tingkat desa, kemudian kampung, kemudian RT, dan setelah itu masyarakat.

Keterlibatan masyarakat juga terlihat tidak hanya sebatas dalam menentukan kebutuhan, tetapi juga dalam pengambilan keputusan, misalnya penentuan komite lokal, pemilihan penerima manfaat/keluarga mitra, serta aturan-aturan yang diberlakukan dalam menjalankan program. Hal yang menarik dari Tahap Seleksi Keluarga Masyarakat adalah adanya uji publik. Bagian ini tentunya sebuah praktik yang baik, sebagai pembelajaran bagaimana melibatkan semua pihak termasuk warga setempat dalam pemilihan penerima program. Proses ini dapat membuat program ini tepat sasaran dan sekaligus mengurangi permasalahan/kecemburuan sosial karena masyarakat dilibatkan dalam pengambilan keputusan.

Selain dalam menentukan kebutuhan dan pengambilan keputusan, keterlibatan mereka juga dapat dilihat dalam pelaksanaan, *monitoring*, dan evaluasi program. Hal yang juga menjadi pembelajaran dalam semua tahap tersebut adalah keterlibatan tidak hanya oleh penerima manfaat, tetapi juga masyarakat atau warga yang bukan penerima manfaat. Ini menjadi praktik yang baik karena secara tidak langsung terbentuk kebiasaan gotong royong sebagai modal sosial di masyarakat tersebut.

Penelitian ini menemukan bahwa ada tahapan yang belum dijalankan oleh HFH Indonesia, yaitu tahapan terminasi. Tahapan terminasi tidak hanya berupa selesainya program yang dilakukan dalam satu waktu yang telah ditentukan. Tahapan ini juga sebagai tahapan mempersiapkan masyarakat untuk sebuah keberlanjutan program. Jadi, tahap terminasi menjadi penting untuk menjawab pertanyaan mendasar bagaimana memampukan masyarakat untuk melanjutkan program yang telah dilakukan HFH Indonesia setelah program HFH Indonesia berakhir. Salah satu Kepala Desa di Mauk dan juga beberapa komite lokal yang peneliti wawancara terkait hal tersebut menyatakan mereka belum siap dalam konteks kemampuan mereka untuk menggalang dana seperti yang HFH Indonesia lakukan. Oleh karena itu, penelitian ini memahami bahwa pernyataan masyarakat tersebut bukan hal yang sederhana dan mudah diabaikan. Maka dari itu, penelitian ini mendapatkan pemahaman bahwa HFH Indonesia perlu merencanakan tahapan terminasi yang disesuaikan dengan konteks yang HFH Indonesia tetapkan sendiri.

Peran komite lokal sebagai petugas komunitas adalah bagian dari keberhasilan program perumahan berbasis masyarakat ini. Adanya keterlibatan keluarga mitra dan masyarakat tentunya tidak terlepas dari peran yang mereka lakukan. Kekuatan proses pembentukan komite lokal yang dilakukan oleh HFH Indonesia adalah dengan melibatkan warga secara langsung dan juga pemerintah lokal yang melegitimasi pembentukan mereka. Dengan demikian, anggota-anggota komite lokal adalah mereka yang sudah mendapat kepercayaan oleh warga dan juga pemerintah lokal. Namun, keterlibatan mereka masih sebatas sebagai individu bukan sebagai institusi. Terkait erat dengan tahapan terminasi, HFH Indonesia perlu mempertimbangkan komite lokal ini dibentuk sebagai lembaga lokal yang lebih terorganisir atau sering disebut sebagai *Community Based Organization (CBO)*.

## PENUTUP

Dari analisis atas hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa HFH Indonesia telah berperan melakukan pendekatan berbasis masyarakat dalam program penyediaan rumah yang layak huni bagi MBR di Kecamatan Mauk. Pendekatan itu dilakukan melalui 6 tahapan yang partisipatif meliputi Survei dan Asesmen, Pembentukan Komite Lokal, Seleksi Keluarga Mitra, Persiapan Sosial, Pelaksanaan, hingga *Monitoring* dan Evaluasi.

Kesimpulan penting berikutnya adalah bahwa HFH Indonesia perlu membuat perencanaan secara detail terkait tahapan terminasi sebagai perencanaan strategi keluar (*exit strategy plan*) pada programnya di Kecamatan Mauk. Tahapan terminasi tersebut penting untuk keberlanjutan program agar masyarakat Mauk

mampu melanjutkan program yang telah dilakukan HFH Indonesia. Penelitian ini menyimpulkan pula bahwa sudah ada kapasitas baik wawasan dan keahlian dalam menjalankan program pada masyarakat, khususnya komite lokal. Modal sosial dan tingkat partisipasi masyarakat juga cukup baik dan komite lokal sangat paham setiap tahap yang dijalankan dalam melakukan program. Oleh karena itu, penelitian ini pun menyimpulkan bahwa HFH Indonesia dapat melakukan tahapan terminasi tersebut dengan cara melembagakan komite lokal sebagai lembaga yang resmi dan terorganisir, yaitu sebagai sebuah organisasi berbasis komunitas (*Community-Based Organization*).

Jadi, setidaknya ada lima implikasi dari hasil penelitian ini, yaitu:

1. Penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah perlu dilakukan dengan pendekatan berbasis masyarakat.
2. Pendekatan berbasis masyarakat tidak hanya dilakukan sekadar dalam bentuk adanya partisipasi mereka, tetapi juga dalam peningkatan kapasitas mereka sehingga mereka berdaya atau mampu untuk menyelesaikan masalah perumahan dengan sumber daya dan kapasitas yang mereka miliki sendiri.
3. Jika dalam satu area pelayanan program belum terdapat lembaga mitra yang bisa menjalankan peran sebagai pekerja komunitas maka dapat dimulai dengan membentuk komite lokal seperti yang dilakukan oleh HFH Indonesia pada konteks penelitian ini.
4. Lembaga non-pemerintah seperti HFH Indonesia atau lembaga lainnya yang melakukan program penyediaan rumah bagi MBR perlu melakukan tahapan terminasi sebagai upaya optimal pemberdayaan masyarakat dan untuk keberlanjutan program.
5. Komite lokal dapat dilembagakan secara resmi dan ditingkatkan kapasitasnya sebagai organisasi berbasis komunitas (*Community-Based Organization*) agar kemudian dapat melanjutkan kegiatan program yang telah dilakukan.

## REFERENSI

- Achiaw, Kingsley Owusu (2013). *The Effect of Community Participation on Affordable Housing*. Walden University, USA. ProQuest.
- Adi, I. (2013). *Kesejahteraan Sosial (Pekerjaan Sosial, Pembangunan Sosial, dan Kajian Pembangunan)*. Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Adi, I. (2012). *Intervensi Komunitas & Pemberdayaan Masyarakat Sebagai Upaya Pemberdayaan Masyarakat* (Revisi ed.). Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Aramanda (2016). *Permasalahan Perumahan di Kabupaten Tangerang*. Tangerang.
- Arroyo, I. (2013). *Organized Self-help Housing as an Enabling Shelter & Development Strategy: Lessons from Current Practice, Institutional Approaches and Projects in Developing Countries*. Sweden. Lund University.
- Arroyo, I. & Åstrand, J. (2013). *Organized Self-help Housing: Lessons from Practice with an International Perspective*. Proceedings of the 19th International CIB World Building Congress. Brisbane: Queensland University of Technology.
- Astuti, Winny & Prasetyo, Daniel Adi (2014). *Model of Community-based Housing Development (CBHD) of Bedah Kampung Program in Surakarta Indonesia*. Elsevier B.V. Procedia Environmental Sciences.
- Badan Pusat Statistik Indonesia (2017). *Kabupaten Tangerang dalam Angka*. Tangerang. BPS Tangerang.
- Bratt, Rachel. G & Keyes, Langley. C (1998). *Challenges Confronting Non-profit Housing Organizations' Self-Sufficiency Programs*. Tufts University and Massachusetts Institute of Technology. Fannie Mae Foundation.
- Bryman, Alan. (2012). *Social Research Methods* 4th Edition. New York: Oxford University Press



- Bungin, H.M.B. (2016). *Penelitian Kualitatif (Edisi Kedua)*. Jakarta. Prenada Media.
- Esariti, Landung. (2016). *Belajar dari Pengalaman Penerapan Program Bantuan Perumahan Masyarakat Miskin Kota Semarang*. Universitas Diponegoro: Jurnal Undip RUANG.
- Habitat for Humanity Indonesia
- (2016). *Community Based Housing and Settlement Improvement Program*. Jakarta.
  - (2017). *Grand Design Mauk*. Jakarta.
  - (2019). *Profil Organisasi Habitat for Humanity Indonesia*. Jakarta.
- Hidayati, Masturina Kusuma (2017). *Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Terhadap Fisik dan Lingkungan Rusunawa di Surakarta*. Yogyakarta. Universitas Gadjah Mada.
- Hutapea, Handayani & Suwandono, Djoko (2014). *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik*. Universitas Diponegoro. Jurnal Undip RUANG.
- Ife, Jim. (2013). *Community Development in An Uncertain World: Vision, Analysis, and Practice*. Australia: Cambridge University Press.
- Kadir, Ishak (2009). *Tingkat Partisipasi Masyarakat dan Dampak Program Neighborhood Upgrading and Shelter Sector Project (NUSSP) Terhadap Peningkatan Kualitas Permukiman Masyarakat Kelurahan Kendari Caddi Kota Kendari*. Universitas Haluoleo. Metropilar.
- Kecamatan Mauk (2017). *Data Kecamatan Mauk 2017*. Mauk. Kecamatan Mauk
- Mahendra, B.S. & SBM, Nugroho (2018). *Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Semarang (Studi Kasus Rusunawa Jragung, Karangroto Baru, dan Kudu)*. Semarang. Universitas Diponegoro.
- Manomano, Tatenda & Tanga, Pius Tangwe (2015). *The Extent to which Government Housing Programs Meet the Expectations of Intended Beneficiaries in South Africa*. Journal of Human Ecology, 52:3, 218-228, DOI: 10.1080/09709274.2015.11906945. Routledge Taylor & Francis Group.
- Midgley, James. (2005). *Social development: The development perspective in social welfare*. California: Sage Publication
- Neuman, W. Lawrence. 2014. *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. Pearson Education, Inc.
- Nhlabathi, S. S. (2000). *The Role of Community Based Organizations in Housing Low-Income*. South African Geographical Journal, 82:2, 92-97, DOI: 10.1080/03736245.2000.9713698. Routledge Taylor & Francis Group.
- Parwoto (2008). *Pembangunan yang Bertumpu Pada Komunitas*. Jakarta, Universitas Terbuka.
- Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang (2012). *Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman/RP3KP*. Kabupaten Tangerang.
- Prihutami, Deazaskia (2016). *Social Housing Development In Indonesia-Challenges and Opportunities in the Practice of Community-based Housing for the Low-Income Residents*. ResearchGate.
- Purwanto, Edi & Sugiri, Agung & Novian, Rony (2017). *Determined Slum Upgrading: A Challenge to Participatory Planning in Nanga Bulik, Central Kalimantan, Indonesia*. Journal MPDI.
- Rahmawati (2016). *Partisipasi Masyarakat dalam Program Neighborhood Upgrading and Shelter Project Phase-2 (NUSP-2) di Gedung Pakuon Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung*. Lampung, Institut Agama Islam Negeri Rade Intang.
- Skobba, Kim & Tinsley, Karen (2016). *Addressing housing and neighborhood revitalization needs in Georgia's rural and small towns: A study of the Georgia Initiative for Community Housing, Community*

*Development*, 47:4, 449-463, DOI: 0.1080/15575330.2016.1205117. Routledge Taylor & Francis Group.

Tatuh, C. G. & Laoh, E. O. H. & Kapantow, G. H. M. (2017). *Partisipasi Masyarakat pada Program Pembangunan Berbasis Lingkungan-Membangun Prasarana Lingkungan dan Sosial (PBL MAPALUS)*. Universitas Sam Ratulangi. Agri-SosioEkonomi Unsrat.

Warella, Y. Y. (2014). *Community Participation in Self-Help Development Projects: A Study in Five Central Javanese Villages*. University of Southern California. ProQuest LLC.

Wesley, J. M. & Ainsworth, E. L. (2018). *Creating Communities of Choice: Stakeholder Participation in Community Planning*. Journal Societies MPDI.