



ABSTRAKSI

Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah
Ke Bawah di Perkotaan Indonesia Oleh Perum Perumnas Ditinjau Dari
Perspektif Ekonomi Islam

(Bahri D.S)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana model pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dengan UUD 1945 sebagai landasan konstitusional, dalam rentang waktu 1974-2016 dan ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam. Secara empiris meneliti realisasi upaya pemenuhan kebutuhan rumah, terutama di perkotaan Indonesia dan meninjaunya dari perspektif Ekonomi Islam. Subjek penelitian adalah Perum Perumnas yang dijadikan sebagai pelaku utama pembangunan perumahan oleh Pemerintah selama 42 tahun kiprahnya dari 1974-2016. Lokasi penelitian adalah Kantor Pusat Perumnas di Jakarta dan Kantor Perumnas Regional I di Medan dan lokasi Helvetia, Denai dan Simalingkar. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Alat pengumpul data primer adalah dengan wawancara, observasi dan penelitian dokumen. Sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian memberikan kesimpulan berikut ini. Yang telah bersesuaian dengan Ekonomi Islam adalah : 1. Bentuk badan hukum Perumnas sebagai Perusahaan Umum adalah model yang sesuai karena bertujuan membantu masyarakat yang kurang mampu membangun rumah sendiri. 2. Prioritas Pemerintah Indonesia yang menetapkan rumah murah, layak dan sehat dengan type Rumah Inti, Rumah Sederhana telah sesuai dengan tujuan-tujuan ekonomi Islam yaitu dengan *mashlahah* menuju *falah*. 3. Dari hasil penelitian Perum Perumnas membangun dalam skala besar telah memberikan kemaslahatan yang maksimal dengan menyediakan prasarana dan sarana yang diperlukan. 4. Pembangunan perumahan juga telah memberikan kemaslahatan berupa tersedianya lapangan kerja, tumbuhnya industri bahan bangunan dan tumbuhnya usaha-usaha pendukung lain. 5. Distribusi perumahan juga telah melaksanakan keadilan dan tolong menolong dengan tidak membolehkan orang mendapatkan rumah bersubsidi 2 kali, dan melalui subsidi silang antar type rumah. 6. Perumnas juga telah memberikan kepastian hukum dalam sertifikat hak milik untuk tiap pembeli dan melindungi lokasi dengan Hak Pengelolaan yang tetap dipegang oleh Perumnas. Adapun yang belum bersesuaian dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam adalah : 1. Pemanfaatan FLPP oleh masyarakat yang bekerja di sektor informal masih sulit karena dianggap tidak *bankable*. Demikian juga pemanfaatan FLPP melalui bank syariah masih sangat kecil dibanding melalui bank konvensional. 2. Praktek yang belum sesuai dengan prinsip ekonomi Islam adalah masih menerapkan bunga.

Kata kunci : *Perum, layak, terjangkau, mashlahah, falah, subsidi silang, bankable, bunga*

الاسم : بحري DS

رقم دفتر القيد : 94312050312 / الاقتصاد الشريعة

عنوان البحث : بناء المساكن للمجتمع ذوي الدخل المنخفض

الحضرية عن طريق شركة العامة لبناء السكن في الاقتصاد الإسلامي

الملخص

هدفت هذه الدراسة لتحليل كيفية تطوير نموذج الإسكان للمجتمع بالدخل المتوسط إلى الأدنى فترة عام 1974-2016 مع الدستور 1945 كالمبدأ الدستوري واستعراضها من منظور الاقتصاد الإسلامي. من ناحية التجريبية، هذه الدراسة تدرس عن جهود المبدولة لوفاء احتياجات السكن، ولا سيما في المناطق الحضرية إندونيسيا، من منظور الاقتصاد الإسلامي. موضوع البحث هو شركة العامة لبناء السكن الوطني (Perumnas) كفاعل الأساسي لتطوير الإسكان خلال 42 عاماً منذ عام 1974-2016. وأما موقع البحث هو مقر شركة العامة لبناء السكن الوطني (Perumnas Perum) ومقرها الإقليمي الواحد في ميدان بمواقع هلفنتيا وديناي وسيمالينجكار. مصادر البيانات المستخدمة هي مصادر البيانات الأولية ومصادر البيانات الثانوية. أداة جمع البيانات الأولية تتكون من المقابلة والمراقبة وبحث الوثائق. وأما البيانات الثانوية من خلال دراسة المكتبات. نتائج الدراسة تتضمن النقاط التالية: مما يتم الاتفاق بقيم الاقتصادي الإسلامي منها: 1- شكل كيانات قانونية من شركة العامة لبناء السكن الوطني (Perumnas Perum) كشركات عامة هو من النموذج المتفق لألا يدفع إلى مساعدة المجتمعات المحلية التي أقل قدرة على بناء السكن الخاصة للم. 2- إن تقدم حكومة إندونيسيا في تعيين بيوت رخيصة ولائقة وصحية هي متفقة للأهداف الاقتصادية الإسلامي ووفقاً للمصلحة لنيل الفلاح. 3- من نتائج البحث أن شركة العامة لبناء السكن الوطني (Perumnas Perum) قد أتاحت الاستفادة القصوى بتوفير الوسائل اللازمة والبنية المحتاجة. 4. كما أن في التنمية السكنية فوائد تتمثل في توافر فرص العمل، ونمو صناعة مواد البناء وظهور الشركات الداعمة الأخرى. 5- قد تحقق أيضاً في توزيع السكن تنفيذ العدالة والتعاون وعدم السماح للناس الحصول على منزل المدعومة مرتين، أيضاً التعاون من خلال المعونة المتعكسة بين المشتريين من نوع مختلف. 6- لقد قدمت شركة العامة لبناء السكن الوطني (Perumnas Perum) الحقوق القانونية في شهادة الملكية لكل مشتر وحماية الموقع وحقوق الإدارة التي لا تزال تجري من قبل الشركة. أما الأشياء التي تتفق بقيم ومبادئ الاقتصاد الإسلامي هي: 1. الاستفادة من مشروع FLPP من الناس الذين يعملون في القطاع غير الرسمي لا يزال متواجهين بالصعوبة نظراً لألا لا تعتبر مقبولة لدى المصارف. وكذلك الاستفادة FLPP عن طريق البنوك الإسلامية صغيرة جداً حين مقارنتها بالمصارف التقليدية. 2- ومن الممارسات التي لم تكن متفقة بالمبادئ الاقتصادية الإسلامية هي تطبيق الفائدة.

ABSTRACT

AUTHOR : Bahri D.S.

SNM : 94312050312

TITLE : HOUSE DEVELOPMENT OF MID-LOW INCOME PEOPLE IN THE CITIES OF INDONESIA BY PERUM PERUMNAS VIEWED BY ISLAMICS PERSPECTIVE.

This study aims to analyze how the model housing development for middle to lower income people by 1945 as the constitutional basis, in the time span from 1974 to 2016 and evaluated from the perspective of Islamic Economics.

realization of addressing the needs of the home, Asia and reviewed from the perspective of Islamic Perumnas that serve as the main actors of housing construction by the Government for 42 years of his work from 1974 to 2016. The research location is the Central Office in Jakarta Housing and Regional Housing Office I in Medan and location Helvetia, Denai and Simalingkar. Source data used are primary data sources and secondary data sources. The primary data collection tool is by interview, observation and document research. Secondary data were collected through library research. The results of this study provide the following conclusions. Who has corresponded with Islamic Economics is: Housing 1. Legal entity as a Public Company is the appropriate model because it aims to help people who are less able to build their own homes. 2. The Indonesian Government's priority that sets the low-cost housing, decent and healthy with type Core House, Small House has been in accordance with the objectives of Islamic economics is to mashlahah towards falah. 3. From the research Perumnas build on a large scale has been giving maximum benefit by providing the necessary infrastructure and facilities 4. Housing construction has also provided benefit in the form of full employment, the growth of building materials industry and the growth of other supporting businesses. 5. Distribution of housing has also been carrying out justice and helping to not allow people to obtain subsidized housing 2 times, and through cross-subsidies between the type of house. 6. Housing has also provided legal certainty in land ownership certificates for every buyer and protect locations with management rights are still held by the Housing. As for which has not been consistent with the values and principles of Islamic Economics is: 1. FLPP for people who work in the informal sector are difficult because they are not bankable. Likewise, the use of FLPP through Islamic banks is still very small compared with conventional banks. 2. Practices are not in accordance with the principles of Islamic economics is still applying the interest.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, berkat Rahmat dan Hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan disertasi yang berjudul ***Pembangunan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Ke bawah Di Perkotaan Indonesia Oleh Perum Perumnas Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam***. Shalawat dan Salam kepada Nabi Muhammad Saw, suri teladan dalam kehidupan kita. Bagi penulis, menyelesaikan disertasi ini adalah perjalanan akademis yang berat. Karena latar belakang penulis yang sesungguhnya berasal dari praktisi yang tidak terlalu familiar dengan penulisan yang bersifat akademis, tidak pernah bersekolah di sekolah Islam secara formal sebelumnya serta usia yang tidak muda lagi untuk belajar. Hanya dengan anugerah Allah Swt penulis dapat menyelesaikannya.

Pesan Almarhum/Almarhumah kedua orang tua yang menekankan pentingnya selalu meningkatkan ilmu pengetahuan telah menjadi motivasi yang kuat bagi penulis. Semoga Almarhum Ayahanda Baharoeddin Thaha dan Almarhumah Ibunda Rabiah senantiasa mendapat ampunan dari Allah Swt dan

Tidak kurang pula dukungan dan dorongan dari Bapak/Ibu, para dosen walaupun selalu disertai dengan wanti-wanti jaga kesehatan.

Terima kasih yang tidak terhingga, semoga Allah Swt akan memberikan waktu yang masih panjang untuk mengamalkan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan ini.

Secara khusus, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih atas segala bimbingan, dorongan, bantuan dan fasilitas kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M. Ag. Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Prof. Dr. H. Ramli Abdul Wahid, MA. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. H. Saparuddin Siregar, SE, Ak, SAS, M.Ag Ketua Prodi Program Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, yang selalu mendorong dan memberi kemudahan dalam menyelesaikan semua tugas-tugas perkuliahan.
4. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Yasir Nasution, MA. Sebagai Pembimbing I yang telah banyak memberi masukan dan kemudahan dalam menyelesaikan disertasi
5. Bapak Dr. Faisar Ananda, MA, sebagai Pembimbing II, yang telah memberi masukan, bimbingan dan dan kemudahan dalam menyelesaikan diertasi ini.
6. Bapak Prof. Dr. H. Amiur Nuruddin, MA dan Prof. Dr. H. Nawir Yuslem, MA. Yang selalu memberi motivasi yang tinggi untuk mengembangkan Ekonomi Islam.
7. Seluruh Dosen yang telah memberikan ilmunya dan staf di Pasca Sarjana UIN Sumatera Utara yang telah memberi semua pelayanan selama menyelesaikan perkuliahan.
8. Bapak Dr. Agussani, MAP, Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan dukungan yang seluas-luasnya bagi penulis.
9. Bapak Drs. H. Firdaus Naly, Ketua BPH-UMSU serta Anggota BPH-UMSU, Bapak Ir. H. Yunus Ritonga, Bapak Drs. Chairuman Pasaribu dan Bapak Drs. Dalail Ahmad, MA yang selalu memberi semangat dan pengertiannya.

BPH-UMSU yang telah sangat banyak membantu
ikan dan editing tugas-tugas perkuliahan dan disertasi

ini.

11. Bapak Ir. Andi Patria Nusantara, General Manager Divisi Strategis Kantor Pusat Perumnas dan Bapak Drs. Akhmad Ruhimat, General Manager Perumnas Regional I Medan yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian.
12. Isteri penulis Enipatra Yunaz serta anak-anak dan menantu penulis Dr. Titi Amalia, Letkol Budi, Aditya Kurniawan S. Kom, MMSI, Lily Ayu Wulandari PhD, dan Ridha Alhamdi SE., Ak. atas segala dukungan dan pengertiannya. Semoga Allah Swt. memberikan balasan terbaik atas semua bantuan moril dan materil yang telah diberikan dan telah penulis terima.

Penulis menyadari bahwa disertasi ini jauh dari sempurna, maka untuk itu penulis menerima saran dan kritik yang akan menyempurnakan disertasi ini menjadi lebih baik. Khususnya harapan akan ada yang melanjutkan penelitian tentang sektor riil di tengah masyarakat dari perspektif Ekonomi Islam.

Semoga Disertasi ini bermanfaat secara Akademis, Kebijakan Pemerintah dan Pemahaman yang lebih baik dari Khalayak Umum tentang ruang lingkup Ekonomi Islam.

Wassalamualaikum, wr, wb

Medan, 10 Mei 2016

Penulis,

B a h r i l D.S.

NIM. 94312050312

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 158 th. 1987

Nomor : 0543bJU/1987

Transliterasi adalah pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf latin beserta perangkatnya. Pedoman transliterasi Arab-Latin ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 tahun 1987 dan Nomor: 0543bJU/1987.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan bahasa Arab dilambangkan dengan huruf, dalam tesis ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda, dan sebagian lainnya dilambangkan dengan huruf dan tanda. Di bawah ini dicantumkan daftar huruf Arab dan transliterasinya dalam huruf latin.

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	ا	Alif	A / a	Tidak dilambangkan
2.	ب	Bā'	B / b	Be
3.	ت	Tā'	T / t	Te
4.	ث	Šā'	Š / š	Es (dengan titik di atas)
5.	ج	Jīm	J / j	Je
6.	ح	Ḥā'	Ḥ / ḥ	Ha (dengan titik di atas)
7.	خ	Khā'	Kh / kh	Ka dan Ha
8.	د	Dāl	D / d	De

	آ	Ā	Ā / ā	Ā
	ا	Ā'	Ā'	Ā'
10.	ر	Rā'	R / r	Er
11.	ز	Zāi	Z / z	Zet
12.	س	Sīn	S / s	Es
13.	ش	Syīn	Sy / sy	Es dan Ye
14.	ص	Ṣād	Ṣ / ṣ	Es (dengan titik di bawah)
15.	ض	Ḍād	Ḍ / ḍ	De (dengan titik di bawah)
16.	ط	Ṭā'	Ṭ / ṭ	Te (dengan titik di bawah)
17.	ظ	Zā'	Z / z	Zet (dengan titik di bawah)
18.	ع	'Ain	'	Koma terbalik
19.	غ	Gain	G / g	Ge
20.	ف	Fā'	F / f	Ef
21.	ق	Qāf	Q	Qiu
22.	ك	Kāf	K / k	Ka
23.	ل	Lām	L / l	El
24.	م	Mīm	M / m	Em
25.	ن	Nūn	N / n	En
26.	و	Wāu	W / w	We
27.	ه	Ha	H / h	Ha
28.	ء	Hamzah	'	Opostrof
29.	ي	Yā'	Y / y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

al dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	a	A
ـِ	Kasrah	i	I
ـُ	Dammah	u	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu;

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـِـي	Fathah dan yā'	Ai	a dan i
ـِـو	Fathah dan wāu	Au	a dan u

Contoh:

kataba : كَتَبَ
fa'ala : فَعَلَ
zukira : ذُكِرَ
yazhabu : يَذْهَبُ
suila : سُئِلَ
kaifa : كَيْفَ
hauila : هَوَّلَ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ـَـا	Fathah dan alif atau ya	Ā / ā	a dan garis di atas
ـِـي	Kasrah dan ya	Ī / ī	i dan garis di atas
ـُـو	Dammah dan wau	Ū / ū	u dan garis di atas

Contoh:

Qāla : قَالَ
Qīla : قِيلَ

4. Ta' al-Marbūṭah

Transliterasi untuk tā' *al-marbūṭah* ada dua:

a. Tā' *al-marbūṭah* hidup

Tā' *al-marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah /t/.

b. Tā' *al-marbūṭah* mati

Tā' *al-marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

c. Kalau pada kata yang terakhir dengan tā' *al-marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang “al” serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka tā' *al-marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh :

- raḍāḥ al-aṭfāl / raḍāṭul aṭfāl : الرِّاضَاتُ
- Al-Madīnah al-Munawwarah/
Al-Madīnatul-Munawwarah : الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ
- Talḥah : طَلْحَةَ

5. Syaddah /Tasydīd

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydīd* dalam transliterasi ini dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

- Rabbanā : رَبَّنَا
- Al-Birru : الْبِرُّ
- Al-Ḥajju : الْحَجُّ
- Nu‘ima : نُعْمٌ

6. Kata Sandang.

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu “ال”, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1) Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariah*

g diikuti oleh huruf *qamariah* huruf lām /ل/
uai dengan bunyinya, yaitu huruf /ل/ tetap berbunyi

/l/.

Contoh.

- Al-Qalamu : الْقَلَمُ
- Al-Badī‘u : الْبَدِيعُ
- Al-Jalālu : الْجَلَالُ

2) Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* huruf lām /ل/ ditransliterasikan sesuai dengan bunyi huruf setelahnya, yaitu diganti dengan huruf yang mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

- Ar-Rajulu : الرَّجُلُ
- As-Sayyidatu : السَّيِّدَةُ

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif

Contoh :

- Ta'khuzūna : تَأْخُذُونَ
- An-Nau' : النَّوْءُ
- Syai'un : شَيْءٌ
- Umirtu : أُمِرْتُ

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'l* (kata kerja), *ism* (kata benda) maupun *ḥarf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya:

Contoh :

- Wa innallāha lahua khair ar-rāziqīn : وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ

mīzāna

mīzāna

وَالْمِيزَانَ

mursāhā

hijju al-baiti

sabīlā

hijjul-baiti

sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: Huruf kapital yang digunakan untuk menulis awal nama dan permulaan kalimat. Bila nama diri didahulukan dengan kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri sendiri, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- Wa mā Muḥammadun illā Rasūl
- Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓi bi Bakkata mubārakan
- Syahru Ramaḍān al-laẓī unẓila fīhi al-Qurān
- Syahru Ramaḍānal-laẓī unẓila fīhil-Qurān
- Wa laqad ra‘āhu bil-ufuqil-mubin
- Al-Ḥamdu lillāhi Rabbil- ‘alamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu

Wa innallāha lahua

: وَإِنَّ اللَّهَ لَهُ خَيْرُ الرَّازِقِينَ

Fa aufū al-kaila wa al-

: فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ

Fa aful-kaila wal-

: فَأَوْفُوا الْكَيْلَ

Ibrāhīm al-Khalīl

: إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ

Ibrāhīmul-Khalīl

: إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ

Bismillāhi majrehā wa

: بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا

Walillāhi ‘alan-nāsi

: وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ

Manistaṭā‘a ilaihi

: مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

Walillāhi ‘alan-nāsi

: وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ

Man istaṭā‘a ilaihi

: مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

ta lain sehingga ada huruf atau harakat yang ital tidak dipergunakan.

Contoh:

- Naşrun minallāhi wa fathun qarīb
- Lillāhi al-amru jami‘an
- Lillāhil-amru jami‘an
- Wallāhu bikulli syai’in ‘alīm

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman tranliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. karena itu, peresmian pedoman tranliterasi ini perlu disertai dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

	HALAMAN
LEMBAR PERSETUJUAN	
SURAT PERNYATAAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iv
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR TABEL	xviii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	14
C. Perumusan Masalah.....	15
D. Tujuan Penelitian.....	16
E. Batasan Istilah.....	16
F. Manfaat Hasil Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Ruang Lingkup Ekonomi Islam	19
B. Konstitusi Ekonomi Indonesia	20
C. Teori Islam Tentang Kesejahteraan dan Mashlahah	31

ashlahah.....	42
Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam.....	84
F. Kerangka Pemikiran.....	86
BAB III: METODE PENELITIAN.....	90
A. Jenis Penelitian.....	90
B. Subjek Penelitian.....	90
C. Sumber Dan Metode Pengumpulan Data.....	91
D. Metode Analisis.....	92
BAB IV: PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	94
A. Penelitian.....	94
B. Pembahasan.....	166
C. Kesesuaian Kriteria dengan Hasil Penelitian.....	194
BAB V : PENUTUP.....	203
A. Kesimpulan.....	203
B. Saran-Saran.....	204
DAFTAR PUSTAKA	206
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
Lampiran I : Surat Keterangan Penelitian dari Perum Perumnas	
Lampiran II A-G : Dokumen Wawancara	
Lampiran III A-F : Daftar Prasarana dan Sarana Helvetia	
Lampiran IV A-D: Daftar Prasarana dan Sarana Denai	
Lampiran V A-B : Daftar Prasarana dan Sarana Simalingkar	
Lampiran VI : Gambar Struktur Organisasi Perumnas	
Lampiran VII : Gambar Peta Wilayah Usaha Perumnas	
Lampiran VIII : Tabel Daftar Nama Perumahan di Medan	
Lampiran IX : Aspek Mikro dan Aspek Makro dalam Falah	
Lampiran X A-F : Foto-Foto Lokasi Helvetia, Denai dan Simalingkar	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar II.1 : Aspek-aspek yang Terkait dengan Eco-Settlement.....	64
Gambar II.2 : Skema Kerangka Pemikiran.....	89
Gambar IV.1. : Prosedur Rekomendasi Pasar	111
Gambar IV.2. : Prosedur Site Selection	113
Gambar IV.3. : Proseodur Pembayaran Ganti Rugi	116
Gambar IV.4. : Prosedur Pemberian Pekerjaan Perencanaan	119
Gambar IV.5. : Prosedur Pemberian Pekerjaan Konstruksi	123
Gambar IV.5A : Prosedur Pemberian Pekerjaan Ulang	124
Gambar IV.6 : Prosedur Pemberian Pekerjaan Penugasan Ulang	126
Gambar IV.7 : Prosedur Pengelolaan Daftar Rekanan Terpilih	129
Gambar IV.8. : Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan	131
Gambar IV.9. : Prosedur Penetapan Harga Jual	133
Gambar IV.10. : Prosedur Pengurusan Sertifikat HGB/HM	136
Gambar IV.11 : Skema Pembangunan Perumahan di Indonesia 1974-1997.....	142
Gambar IV.12 : Grafik Pembangunan Perumnas Nasional 1974-2014.	144
Gambar IV.13 : Grafik Pembangunan Perumnas Regional I 974-2014.	145
Gambar IV.14 : Skema Pembangunan Perumahan di Indonesia 1998-2014.....	147
Gambar IV.15 : Skema Pembangunan Perumahan di Indonesia 2014-2019.....	150

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel II.1 : Kriteria Eco-Settlement.....	65
Tabel II.2 : Fungsi RTH dan Dampak Lingkungan.....	71
Tabel II.3 : Faktor dan Nilai Banding Kawasan.....	72
Tabel III.1 : Kriteria Pencapaian Masalah dalam Pembangunan Perumahan.....	93
Tabel IV.1 : Data Pembangunan Nasional Perumnas 1974-2014....	143
Tabel IV.2 : Data Pembangunan Regional I Perumnas 1974-2014..	144
Tabel IV.3 : Perkembangan Skema Bantuan Pembangunan Perumahan	180
Tabel IV.4 : Kelompok Sasaran KPR Sejahtera Berdasarkan Batas Penghasilan.....	180
Tabel IV.5 : Pengelompokan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak.....	181
Tabel IV.6 : Pengelompokan Harga Jual Rumah Sejahtera Susun.....	182
Tabel IV.7 : Daftar Realisasi Dana FLPP 2010-2016.....	185
Tabel IV.8 : Perbandingan Historis dan Kebijakan.....	191
Tabel IV.9 : Historis Perjalanan Perumnas Tiga Periode.....	192

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kesejahteraan merupakan salah satu dari cita-cita perjuangan kemerdekaan Indonesia. Alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa, “Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa....”¹

Salah satu wujud kesejahteraan umum adalah semua penduduk Indonesia tinggal dalam rumah dan lingkungan yang sehat. Oleh karena itu hak atas rumah yang merupakan amanat Pembukaan UUD 1945, dicantumkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak atas rumah tersebut disebutkan dengan jelas sebagai Hak Azasi Manusia, sehingga negara dalam hal ini harus melindungi dan menyediakan akses terhadap seluruh penduduk dan warga negara yang hidup dan bertempat tinggal di Indonesia.

UUD 1945 Pasal 28 H dinyatakan sebagai berikut:

- a. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
- b. Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
- c. Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

¹Ditjen Pendidikan Tinggi, *Undang-Undang Dasar 1945* (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988), h. 1.

Hak atas rumah diakui sebagai bagian dari Hak Azasi Manusia, khususnya Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (EKOSOB) yang telah diratifikasi oleh Indonesia melalui Undang-Undang No.11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya).

“Hak atas rumah sebagai sebuah hak azasi manusia yang diakui oleh seluruh bangsa-bangsa melalui Piagam Hak Azasi Manusia, Pasal 25(1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan diri dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian dan perumahan.”²

Islam adalah agama yang holistik, yaitu agama yang tidak memisahkan kehidupan dunia dan akhirat. Dunia yang sejahtera adalah jembatan menuju akhirat yang sejahtera. Allah Swt menyerukan dalam Al-Qur’an (Q.S. 2 : 208):

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, masuklah kamu ke dalam Islam keseluruhan*”.³

Kitab suci Al-Qur’an telah menganjurkan umat manusia untuk mencari keduanya: “...*Ya Tuhan kami! Berilah kami kebaikan di dunia dan di akhirat...*” (Q.S. 2 : 201).⁴

Falāḥ atau kesejahteraan (selamat dunia dan akhirat) hanya bisa dicapai jika ajaran Islam dilaksanakan secara *kāffah* oleh pemeluknya. Ekonomi Islam adalah wujud perilaku ekonomi umat Islam untuk melaksanakan ajaran Islam secara menyeluruh. Aktifitas dalam kegiatan ekonomi adalah satu bentuk dari upaya pencapaian *falāḥ*. Jadi Ekonomi Islam dapat didefinisikan: “Ekonomi Islam adalah ilmu yang mempelajari usaha

² Badan Legislasi DPR-RI, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat* (Jakarta: DPR-RI, 2015), h. 45.

³ Abu al-Fidā’ Ismā’il Ibn Umar Ibn Kaṣīr al-Qursyī al-Baṣri, *Tafsīr al-Qurān al-‘Azīm*, ed. Muhammad Husein Samsyuddin (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1419 H), jilid I, h. 422.

⁴ *Ibid.*, jilid I h. 415. Dikutip juga oleh Syed Nawab Haider, Naqvi, *Etika dan Ilmu Ekonomi, Suatu Sintesis Islami*, (terj.) Drs. Husin Anis, (Bandung: Mizan, 1985), h. 49, dan oleh Chaudhry dalam *Sistem Ekonomi Islam*, h. 31.

manusia untuk mengalokasikan dan mengelola sumber daya untuk mencapai *falāh* berdasarkan pada prinsip-prinsip dan nilai-nilai Alquran dan Sunah.”⁵

Pembangunan atau penyediaan rumah merupakan bagian dari upaya mencapai kesejahteraan duniawi yang juga memiliki dampak kepada kesejahteraan akhirat.

Dari uraian di atas tentang Pembukaan UUD 1945 dan pasal-pasal dalam batang tubuh UUD 1945 tentang pembangunan ekonomi untuk mencapai kesejahteraan, mempunyai tujuan yang sama dengan Ekonomi Islam atau memiliki kompatibilitas yang kuat, walau tidak selalu ada kesamaan. Dalam perkataan lain pelaksanaan UUD 1945 adalah objektivasi pelaksanaan ajaran Islam.

Upaya pembangunan perumahan di Indonesia sudah mulai diupayakan pada tahun 1950, dengan diselenggarakannya Kongres Perumahan 25-30 Agustus 1950 di Bandung. Pada Kongres ini, Wakil Presiden RI, Drs Moh. Hatta pada sambutan Kongres Perumahan 25-30 Agustus 1950 mengatakan:

“Memang tjita-tjita itoe tidak akan tercapai dalam setahoen doea tahoen, dan tidak akan terselenggara semoeanja dalam 10 ataoe 20 tahoen. Tapi dalam 40 tahoen ataoe setengah abad pasti dapat ditjapai, apabila kita soenggoeh-soenggoeh maoe dan beroesaha dengan penoeh kepertjajaan. Kesan saja tentang perumahan rakyat. Keadaan yang menjedihkan jang harus kita ubah setjepat-tjepatnya kedjurusan perbaikan. Bukan pekerdjaan mudah karena mengenai berdjuta-djuta rumah jang harus diperbaharui dan diadakan baru untuk mengatasi kekurangan rumah dan untuk penampungan tambahan djiwa jang berdjumlah kira-kira satu djuta setahun”.⁶

Pernyataan Wakil Presiden RI Drs. Moh. Hatta yang dikutip diatas, merupakan tonggak pembangunan pemukiman di Indonesia yang di sampaikan pada Kongres Perumahan Rakyat Sehat yang berlangsung di Bandung pada tahun 1950. Pidato Wakil Presiden RI tersebut merupakan visi dalam membangun perumahan dan permukiman agar lebih tertata dan serasi

⁵ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (PE3I) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta atas kerja sama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT. Raja Grafindo, 2012), h. 19.

⁶ Perum Perumnas, *40 Tahun Perum Perumnas, Pelopor Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perkotaan*, (Jakarta: Perum Perumnas, 2014), h. 6.

sehingga dapat mendukung kehidupan manusia dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Kongres Perumahan yang berlangsung di Bandung tersebut menghadirkan narasumber seperti Ir. Dipokoesoemo, Ir. Soewandi Notokusumo, Dr. Soekandar, Drs. Sumitro Djojohadikusumo, Soendjoto, Ir. CAA Van der Woude serta dihadiri oleh peserta dari 63 Kabupaten dan kotapraja, empat propinsi, wakil dari Jawatan Pekerjaan Umum, Utusan Organisasi Pemuda, Barisan Tani, Pengurus Parindra dan tokoh-tokoh perseorangan.

Setelah berlangsung tiga hari, Kongres menghasilkan keputusan mendasar bagi perkembangan bidang pemukiman dan perumahan rakyat selanjutnya.

Pokok-Pokok keputusan tersebut antara lain: *Pertama*, mengajukan usul kepada pemerintah agar segera dibentuk perusahaan-perusahaan pembangunan perumahan rakyat di setiap provinsi. Pemerintah berkewajiban memberikan fasilitas-fasilitas yang seperlunya untuk menunjang perusahaan-perusahaan tersebut.

Kedua, merumuskan norma dan syarat-syarat perumahan rakyat minimum dengan parameter luas rumah induk 36 meter persegi dengan dua kamar tidur; luas rumah samping 17,5 meter persegi, tinggi langit-langit minimum 2,75 meter, dan adanya jendela dan ventililasi minimum 10 persen dari luas lantai. Panitia perumus berharap norma dan syarat-syarat perumahan rakyat minimum tersebut dapat dapat di masukkan ke dalam peraturan perundangan.

Ketiga, mengusulkan kepada pemerintah agar segera membentuk badan atau lembaga untuk menangani pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat, yang penyediaan dananya dijamin dalam anggaran belanja pemerintah setiap tahun.

Pemerintah merespon hasil keputusan Kongres Perumahan Rakyat tersebut melalui beberapa surat keputusan mulai dari Presiden dan Menteri. Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia no.65 Tahun 1952, pada 25

April 1952, pemerintah membentuk Jawatan Perumahan Rakyat dalam lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga. Tugas pokok jawatan ini meliputi empat bidang yaitu: melakukan penelitian teknis teknologis; membuat konsep-konsep pemikiran kebijaksanaan perumahan; mengadakan penyuluhan dan bimbingan teknis kepada masyarakat; mengatur penyelenggaraan pembiayaan pembangunan perumahan.

Tonggak penting lainnya untuk meningkatkan penelitian di bidang perumahan. Pada 1 Maret 1955 dibentuk Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan (LPMB) Di Bandung. Lembaga ini juga berfungsi sekaligus sebagai “*United Nations Regional Housing Center* untuk negara-negara di Asia Tenggara dengan iklim tropis dan lembab. Dalam perkembangannya LPMB berubah menjadi Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan (DPMB) yang kemudian menjadi Pusat Penelitian dan Pengembangan Pemukiman (Puslitbang Permukiman).

Kemudian pada tahun 1961, Dalam Rancangan Dasar Undang-Undang Pembangunan Nasional Semesta Berencana Delapan Tahun (1961-1969) yang disusun oleh Dewan Perancang Nasional (Depernas) dibidang perumahan mencantumkan pemikiran tentang Bank Perumahan dan usaha-usahanya. Modal Bank Perumahan berasal dari pemerintah pusat dan saham-saham dari perusahaan negara, perusahaan swasta, dan pemerintah daerah. Pinjaman yang diberikan Bank Perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun rumah dengan bunga 2-5% pertahun dengan jangka waktu 10-20 tahun. Tidak ada yang dapat direalisasikan dari rencana ini karena situasi sosial politik yang tidak menguntungkan dan kesulitan keuangan negara.

Pada tahun 1960-1964 pemerintah mengeluarkan dua undang-undang yang berkaitan dengan pertanahan dan perumahan, yaitu :

Pertama, Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang ini memuat kebijaksanaan mengenai perlindungan hak-hak atas tanah dan pelepasan hak atas tanah.

Kedua, Undang-Undang Nomor 1 tahun 1964 tentang pokok-pokok perumahan yang mencakup antara lain: *Pertama*, pemerintah memberikan

bimbingan, berbagai fasilitas, bantuan dan perangsang lainnya, baik dalam pembangunan maupun pembiayaannya, tanpa meninggalkan semangat gotong royong yang hidup dalam masyarakat. *Kedua*, pemerintah mengadakan penelitian dan perencanaan untuk perbaikan dalam pembangunan perumahan dengan mengutamakan usaha memperendah biaya, mempertimbangkan mutu bangunan dan mempercepat proses pembangunan.

Ketiga, pemerintah berusaha membangun perumahan setahap demi setahap bagi keperluan rakyat dan negara dengan memperhatikan perkembangan kota dan daerah.

Ketetapan MPRS No.II tahun 1960 tentang Garis-Garis Besar Pola Pembangunan Nasional Semesta Berencana Tahapan Pertama 1961-1969 tentang masalah perumahan dalam bidang kesejahteraan rakyat dalam lampiran I bab II menjelaskan :

Pertama, dalam bidang perumahan hendaknya diusahakan pembangunan rumah-rumah sehat, nikmat, tahan lama, murah harga, dan murah sewanya serta memenuhi syarat-syarat kesusilaan.

Kedua, bantuan untuk pembangunan perumahan hendaknya di salurkan melalui berbagai jalan yang mudah seperti koperasi pembangunan perumahan, jawatan perumahan rakyat, usaha swasta nasional dan sebagainya.

Ketiga, dalam soal perumahan, keaktifan hendaknya jangan hanya berupa pemberian fasilitas dan sebagainya, melainkan hendaknya pemerintah membangun rumah-rumah, baik untuk disewakan maupun untuk dijual, terutama di tempat-tempat kawasan industri negara.

Pembangunan ekonomi Indonesia yang dikenal dengan Pembangunan Lima Tahun yang dimulai pada tahun 1969 telah mengundang banyak kesempatan kerja di perkotaan. Hal ini telah mendorong terjadinya urbanisasi dari pedesaan atau kota kecil menuju kota-kota besar seperti Jakarta, Medan, Surabaya, Makasar dan kota-kota lainnya. Urbanisasi dan pertumbuhan alamiah di perkotaan sendiri telah menimbulkan kebutuhan ruang untuk tempat tinggal yang membutuhkan lahan yang besar. Dengan kemajuan yang

dihasilkan oleh pertumbuhan ekonomi juga terjadi peningkatan kebutuhan ruang kehidupan dalam aspek sosial, budaya dan politik.

Para pendatang yang mayoritas tenaga kerja tidak memiliki keahlian dan memiliki penghasilan rendah akan mencari perumahan murah sebagai tempat tinggal. Mereka akan mencari lahan kosong untuk membangun rumah seadanya, walaupun tanah itu bukan milik mereka. Perumahan ini merupakan masalah yang cukup kompleks karena menyangkut banyak aspek-aspek seperti penyediaan lahan, perencanaan, pembangunan, alokasi dan pembiayaan.

Masalahnya makin bertambah dengan ketimpangan pendapatan dan keterbatasan akses dimana sebahagian besar masyarakat perkotaan tinggal di rumah dan lingkungan yang tidak layak secara kesehatan. Mayoritas penduduk perkotaan Indonesia yang tinggal di area kumuh (*slum area*) adalah muslim. Pembangunan perumahan yang ada belum mampu mewujudkan perumahan yang berkeadilan dan berkeadaban, sehingga masih ada daerah elit dan daerah kumuh.

Pembangunan perumahan baru dilaksanakan dengan sungguh-sungguh pada tahun 1974. Hasil pembangunan pada Pembangunan Lima Tahun I menunjukkan meningkatnya kemakmuran, tapi kurang disertai dengan pemerataan hasil pembangunan. Salah satunya adalah dalam bidang perumahan. Ketidakmerataan dalam distribusi pembangunan akan membawa implikasi pada *social cost* seperti keresahan dan kecemburuan sosial. Pembagian pendapatan yang sangat senjang tidak hanya mempunyai konsekwensi ekonomi tapi juga sosial bahkan fisik. Berbagai upaya pemerataan yang akan diusahakan misalnya melalui *redistribution with growth* atau *redistribution before growth* merupakan suatu alternatif yang harus dipilih.

Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah no.1 Tahun 1974 mendirikan Perusahaan Umum Perumahan Nasional (disingkat Perum Perumnas) yang ditugaskan untuk membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk masyarakat perkotaan. Upaya ini cukup berhasil

dengan hadirnya Perum Perumnas di seluruh Kabupaten di Indonesia. Terdapat beberapa perumahan dengan skala besar yang cukup berhasil seperti Klender, Depok, Karawaci, Bekasi di Jabodetabek, Tandes dan Sidomulyo di Surabaya, Medan Denai, Helvetia, Simalingkar dan Martubung di Medan.

Kemudian pada tahun 1992, Pemerintah melalui Undang-Undang No.4/1992 tentang Perumahan dan Pemukiman meluncurkan konsep Kawasan Siap Bangun (KASIBA) dan Lingkungan Siap Bangun (LISIBA). Yang menjadi tujuan pola kawasan siap bangun ini adalah:

- a. Terkendalnya harga tanah dengan menekan kegiatan spekulasi tanah;
- b. Terlaksananya subsidi silang, dari kavling tanah matang ukuran besar kepada kavling tanah matang ukuran kecil;
- c. Tersedianya kaveling tanah matang secara bertahap dari berbagai ukuran kavling tanah matang ukuran kecil, sedang, menengah, dan besar dengan harga yang wajar dalam rangka mengimbangi penambahan penduduk;
- d. Terintegrasi dan terpadunya pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang menyeluruh dan terstruktur.
- e. Semula peraturan pemerintah akan menetapkan Perum Perumnas menjadi pengelola tunggal KASIBA. Tapi disaat terakhir, akibat tarik menarik kepentingan, konsep ini dibatalkan, sehingga pengelola KASIBA adalah badan/usaha yang ditunjuk Pemerintah.

Kecenderungan urbanisasi juga membuat nilai tanah juga berubah. Tanah di daerah urban atau perkotaan memiliki nilai yang lebih tinggi dari di pedesaan karena tingginya permintaan dan rendahnya penawaran. Harga tanah yang tinggi dan tidak terkendali ini menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah, karena harga rumah relatif sangat mahal dibandingkan dengan penghasilan mereka yang rendah.

Berdasarkan gambaran di atas tergambar betapa sengitnya pertarungan dalam memperoleh tanah dan rumah. Oleh karena itu diperlukan regulasi yang

melindungi kepentingan orang banyak agar tidak terkooptasi oleh segelintir orang yang punya modal dan akses kepada kekuasaan.

“Sudah menjadi rahasia umum, properti telah menjadi alat investasi, terutama rumah tinggal dan apartemen. Tanah juga telah kehilangan fungsi sosialnya, meninggalkan amanat Undang-Undang Pokok Agraria, dan menjadi alat spekulasi. Pemerintah seharusnya dapat menegakkan aturan agar tanah dan bangunan di atasnya tetap memiliki fungsi sosial, bukan menjadi alat investasi, apalagi spekulasi, yang mengakibatkan harga properti semakin jauh dari jangkauan rakyat Indonesia. Hal ini dapat dilakukan dengan, antara lain, memberlakukan tata ruang secara ketat dan transparan. Kini saatnya pemerintah menata sektor properti agar kembali normal dan hak dasar atas papan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah juga terpenuhi. Mereka memiliki daya beli, tapi tidak mampu mendapatkan rumah layak huni karena tanah dan bangunan di atasnya telah menjadi alat investasi dan cenderung menjadi alat spekulasi.”⁷

Masalah dan tantangan dalam pengalokasian tanah untuk perumahan, terutama di kota-kota sangat kompleks, selanjutnya Johan Silas menulis,

“Pembangunan di kota-kota Indonesia yang memang dipacu dan berhasil, namun mau tidak mau membawa dampak makin ganasnya kompetisi untuk mendapatkan ruang (lahan) untuk melakukan kegiatan ekonomi. Bahkan melalui berbagai rekayasa perencanaan dan investasi, kawasan yang semula tidak menarik dapat disulap menjadi tempat yang diperebutkan pasar dan memberi laba besar. Belajar dari beberapa pengalaman, rakyat kecil makin faham arti dan nilai dari tempatnya di kota yang tumbuh pesat seperti nampak di hampir semua kota di Indonesia. Ini berlanjut pada sengketa yang lebih sengit guna mendapatkan hak atas sebidang lahan kota yang semakin langka jumlahnya.”

“Bahkan yang kini paling berkuasa mengambil keputusan atas lahan, bukan yang paling bertanggungjawab terhadap ketertiban sebuah kawasan dan penduduknya. Sehingga banyak keputusan yang diambil tak memperhatikan lagi dampak buruk yang timbul di lapangan, utamanya terhadap yang berkepentingan atau punya hak atas lahan tersebut.”⁸

Pentingnya penelitian karena masalah tempat tinggal merupakan masalah yang belum terselesaikan terutama di negara berkembang seperti

⁷ Redaksi Kompas, “Tajuk Rencana :Menata Sektor Properti”, dalam Harian Kompas tanggal 15 Agustus 2015.

⁸ Johan Silas, “Menata Rumah Rakyat”, dalam Jurnal Sintesa, (Jakarta: CIDES, 1966), h. 7-8.

Indonesia, sekalipun sudah dilakukan pembangunan sejak tahun 1974. Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di hadapkan kepada kemampuan pemerintah dan masyarakat yang masih rendah. Terutama hal ini sangat terasa di perkotaan.

Backlog sebesar 13,5 juta unit pada tahun 2014 diakibatkan karena kebutuhan yang besar dibandingkan dengan supply. Setiap tahun ada 800.000 pasangan baru yang membutuhkan rumah. Di era Pemerintahan Presiden Soeharto rata-rata membangun 150.000-200.000 unit rumah pertahun. Dalam era pemerintahan berikutnya hanya rata-rata 50.000-70.000 unit rumah pertahun. “Pemerintah menyadari hal ini sepenuhnya, maka alokasi pembangunan perumahan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJM) 2014-2019 meningkat lebih lima kali lipat dibandingkan dengan alokasi alokasi pada RPJM 2010-2014.

Saat ini Kementerian PUPR fokus menyelesaikan 603.516 unit rumah untuk MBR dan 396.484 unit rumah non MBR. Sampai Setember 2015 realisasi rumah MBR sebanyak 400.000 unit dan non MBR 140.000 unit.⁹

Penelitian difokuskan kepada Perum Perumnas karena pada masa 1974-1997 (Masa Presiden Soeharto) menjadi ujung tombak pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kemudian perannya melemah oleh kebijakan Pemerintah Era Reformasi, sehingga kemampuannya merosot hingga 30 persen dibanding sebelumnya.

Pemerintahan Presiden Jokowi dengan Program Sejuta Rumah mencoba mengembalikan peran Perumnas sebagai ujung tombak pembangunan perumahan untuk MBR. Tetapi dengan data tahun 2015 yang dikemukakan di atas hasilnya belum memuaskan. Disisi lain karena upaya pemerataan dan keadilan dalam perekonomian menjadi tujuan yang sangat penting dalam pembangunan, khususnya untuk MBR. Tujuan-tujuan ini sangat kompatibel dengan prinsip-prinsip dan tujuan ekonomi Islam. Maka penelitian akan melihat institusi Perum Perumnas dan proses-proses bisnis yang dilakukannya

⁹ Kementerian PUPR/www.pu.go.id, diakses tanggal 10 Juni 2016, jam 11.00

dalam Perspektif Ekonomi Islam selama periode 1974-1997 ;1998-2014 dan ; 2015-2016

Penulis belum menemukan sampai saat ini kajian yang komprehensif tentang bagaimana pembangunan perumahan, dalam hal ini kelembagaan dan sistem-sistem yang digunakan ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam.

Ada beberapa penelitian yang mendekati dengan penelitian ini diantaranya :

1. Johan Silas

Johan Silas melakukan penelitian tentang Konsep Penataan Pemukiman Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Kaki Jembatan Suramadu.¹⁰ Berdasarkan analisa telah terjadi perubahan pola pemukiman dan fungsi rumah Madura.

Pola pemukiman berubah dari lengkap menjadi sederhana dan sebahagian berubah menjadi fungsi ekonomi. Dari perubahan tersebut pola pemukiman masih menunjukkan konsep utamanya yaitu *open space* dan pola yang Islami. Hasil penelitian berupa Konsep Penataan Pemukiman Madura yang dapat dikembangkan dalam rangka pembangunan Kawasan Kaki Jembatan Suramadu yaitu dengan model *open cluster*, yang didalamnya dapat difungsikan sebagai fungsi ekonomi, berpola Islami yaitu mempunyai langgar, dan sebagai pusatnya Masjid. Penelitian ini tidak atau belum membahas mengenai sistem dan kelembagaan dalam pembangunan perumahan (sisi input dalam pembangunan perumahan).

Topik lain yang ditulis oleh Johan Silas adalah tentang Perumahan: Hunian dan Fungsi Lebihnya, Dari Aspek Sumber Daya dan Eksistensi (*Housing Beyond Home, the aspect of resource and sustainability*).

“Disebutkan bahwa jalan berfikir kita dapat ditajamkan melalui beberapa pertanyaan ini, yang sebenarnya sentral dan mendasar serta terkait dengan eksistensi pola pengadaan perumahan oleh rakyat sendiri, yaitu: 1. Apakah model perumahan rakyat memang beda?; 2.

¹⁰ Johan, Silas, *Konsep Penataan Pemukiman Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Kaki Jembatan Suramadu*, (Surabaya ; Fakultas Teknik dan Perencanaan Institut Sepuluh November , 2012), h.1.

Bagaimana sumber daya digalang agar rumah tetap eksis?; 3. Siapa berbuat apa dalam perumahan?¹¹.

Penelitian ini lebih banyak membahas mengenai tata ruang dan aspek lingkungan. Terjadi perlambatan dalam hal luas rumah minimum perorang yaitu masih sekitar 6 m persegi/orang. Jepang sudah menuju angka 22 m persegi/orang. Dalam hal penggunaan lahan terjadi pemborosan terutama untuk rumah kalangan atas, misalnya dengan membangun lapangan golf. Hal ini juga menimbulkan masalah lingkungan sosial.

Relevansi hasil penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama mendukung upaya untuk meningkatkan pembangunan perumahan baik dalam pengumpulan sumber daya dan eksekutornya.

2. Sukawi

Sukawi dari Universitas Diponegoro Semarang menulis jurnal yang menulis “Wujud Arsitektur Islam Pada Rumah Tradisional Kampung Kulitan Semarang.”¹² Penelitian ini hanya fokus pada masalah arsitektur tradisional, yang tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat, karena biaya konstruksi yang mahal, membutuhkan lahan yang luas dan material yang sulit diperoleh atau diproduksi secara massal.

Penelitian ini membuktikan bahwa konsep rumah tradisional tidak cocok dengan pembangunan skala besar yang dilakukan Perumnas

3. Priyoto

Priyoto dari Universitas Tujuhbelas Agustus Surabaya, menulis jurnal yang berjudul “Penerapan konsep Kota Islami dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Budaya Masyarakat, Kasus: Perumahan Rewwin, Waru” Surabaya.¹³

Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa, tata letak, sarana dan fasilitas yang ada dalam sebuah perumahan akan memiliki pengaruh kepada sosial

¹¹ Johan Silas, *Perumahan: Hunian dan Fungsi Lebihnya, dari Aspek Sumberdaya dan eksistensi*, (Surabaya: Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Sepuluh November, 1993), h. 2.

¹² Sukawi, *Wujud Arsitektur Islam Pada Rumah Tradisional Kampung Kulitan Semarang*, (Semarang : Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2010), h. 1.

¹³ Priyoto, *Penerapan konsep Kota Islami dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Budaya Masyarakat, Kasus: Perumahan Rewwin, Waru Surabaya*. (Surabaya :Jurnal Fakultas Teknik Universitas Tujuhbelas Agustus Surabaya, 2012), h.1.

dan budaya masyarakat penghuninya. Desain rumah dan lingkungan akan mempengaruhi kehangatan hubungan dalam keluarga dan hubungan antar warga. Letak fasilitas seperti masjid yang berada ditengah lingkungan akan memudahkan warga untuk sholat berjamaah.

Kondisi ini merupakan salah satu mashlahah dari perumahan yang direncanakan dengan baik. Jadi penelitian ini menekankan masalah Islami dari sebuah perumahan dari aspek penataan fisik dalam konstruksi rumah, fasilitas lingkungan yang mendukung aktifitas Muslim.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian disertasi ini bahwa penataan yang baik adalah bagian dari perintah Allah untuk bekerja dengan itqan.

4. Debby Rahmi Isnaeni

Debby Rahmi Isnaeni, Institut Teknologi Bandung, menulis Jurnal “Keilmuan Planologi Dalam Konteks Pembangunan Perumahan Bernuansa Islam”¹⁴. Penulis meneliti masalah Islami dari sebuah perumahan dari aspek fisik, tapi sudah dikaitkan dengan aspek moral, yaitu dengan menempuh cara-cara yang halal.

Pengembang dalam mendapatkan lahannya dengan cara yang baik (*„an tarāḍin minkum*), proses-proses produksi yang memenuhi kaidah kejujuran, tidak merusak lingkungan, memenuhi spesifikasi yang dijanjikan dan memenuhi janji tentang waktu dan jaminan yang diberikan. Penelitian ini menekankan harmoni dengan alam dalam pembangunan yang bersesuaian penelitian disertasi ini bahwa menjaga lingkungan bagian dari nilai-nilai dalam ekonomi Islam.

5. Hafiz Zamroni Zien

Hafidz Zamroni Zien, Tarranita Kusumadewi, UIN Maliki Malang, menulis Jurnal dengan judul “Prinsip-Prinsip Rumah Islami”¹⁵.

Pembangunan rumah adalah wujud dari amanah kekhalfahan yang diberikan Allah Swt kepada manusia yang ditugaskan memakmurkan

¹⁴ Debby Rahmi Isnaeni, *Keilmuan Planologi Dalam Konteks Pembangunan Perumahan Bernuansa Islami*, (Bandung : Institut Teknologi Bandung, 2010) h.1.

¹⁵ Hafidz Zamroni Zien, Tarranita Kusumadewi, *Prinsip-Prinsip Rumah Islami*, (Malang : Jurnal UIN Maliki Malang, 2013), h.1.

bumi. Oleh karena merupakan perintah Allah maka rumah yang dibangun harus berdasarkan syari'at yang ditetapkan oleh Allah Swt.

Penulis menguraikan bahwa konsep Tauhid (kita dapat membangun rumah karena kuasa dan pemberian Allah), konsep *Rubūbiyah* (mensyukuri rahmat dan rezeki-Nya) dan konsep *Khilāfah* (bagian dari upaya memakmurkan bumi dan memeliharanya dari kerusakan).

Penelitian ini mendukung penulisan disertasi ini bahwa pembangunan sebuah perumahan, bukan masalah fisik semata, tapi berkaitan dengan tugas kehalifahan manusia dimuka bumi.

6. Wienty Triyuly

Jurnal dengan judul: "Identifikasi Pembangunan Type Rumah Perumahan di Kota Palembang."¹⁶ Hasil penelitiannya yang dilakukan di kota Palembang bahwa penyediaan dan pembangunan perumahan oleh pengembang real estate di kota Palembang berdasarkan pada *profit oriented* sehingga penyediaan sarana dan prasarana perumahan dibebankan kepada harga rumah sehingga harga rumah real estate sangat tinggi. Kondisi ini menyebabkan terjadinya pergeseran *target group* pembangunan perumahan terutama pergeseran dari perumahan sederhana menjadi perumahan menengah dan mewah.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian disertasi ini bahwa pembangunan rumah untuk MBR tidak dapat diserahkan kepada pasar.

B. Identifikasi Masalah

Kebijakan pemerintah terjadi perbedaan dari Pemerintah Orde Baru dengan Pemerintah setelah era Reformasi. Pendekatan Pemerintah Orde Baru (1974-1997) menjadikan kebijakan pembangunan rumah, khususnya untuk MBR menjadi prioritas dengan ujung tombak Perum Perumnas.

Pemerintahan di era Reformasi (1998-2014) mengambil kebijakan yang berbeda, walaupun secara politis tetap menggaungkan pentingnya

¹⁶ Wienty Triyuly, *Identifikasi Pembangunan Type Rumah Perumahan di Kota Palembang*. (Palembang : Jurnal Rekayasa, Universitas Sriwijaya, 2013), h. 1.

pembangunan perumahan, tapi dalam skala prioritas tidak lagi menjadi prioritas utama. Perum Perumnas dianggap sama saja dengan BUMN lain yang harus hidup dalam ekonomi pasar dan tidak mendapat dukungan yang memadai dari pemerintah.

Baru pada masa Presiden Jokowi, perumahan kembali menjadi prioritas pembangunan dengan mencanangkan target 1 juta rumah, setiap tahunnya.

Maka dari identifikasi masalah ini, akan dibahas masalah model pembangunan perumahan ini dari perspektif Ekonomi Islam. Model yang dimaksudkan adalah *masalah* yang berkaitan dengan prioritas konsumsi, produksi dan distribusi yang termasuk di dalamnya kelembagaan dan kebijakan pengadaan tanah, perencanaan, pembangunan, hak milik, alokasi dan pendanaan perumahan yang merupakan bagian dari distribusi kekayaan (*distribution of wealth*) atau dalam perspektif ekonomi Islam bagian dari *Siyāṣah Māliyah*.

Apakah model pembangunan sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip yang ditawarkan Ekonomi Islam baik pada masa Orde Baru maupun setelah Reformasi.

Disertasi ini diberi judul **“Pembangunan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Ke Bawah Di Perkotaan Indonesia Oleh Perum Perumnas Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam”**.

C. Perumusan Masalah

Sesuai dengan judul disertasi ini dan uraian diatas, bahwa pembangunan perumahan sebagai bagian dari *distribution of wealth* yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam perspektif ekonomi Islam, dirumuskan sebagai berikut :

“Bagaimana model pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dengan UUD 1945 sebagai landasan

konstitusional, dalam rentang waktu 1974-2016 ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam”.

D. Tujuan Penelitian

Maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana model pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan ke bawah dengan UUD 1945 sebagai landasan konstitusional, dalam rentang waktu 1974-2016 dan ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam, yaitu aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip pembangunan perumahan dalam ekonomi Islam.

E. Batasan Istilah

1. **Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
2. **Rumah** adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
3. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah** yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
4. **Pembangunan perumahan** meliputi: a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau; b. peningkatan kualitas perumahan. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan. ”Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.
5. **Perusahaan umum** adalah Badan Usaha Milik Negara dengan tugas melayani kepentingan masyarakat bukan untuk mendapatkan keuntungan.

6. **Perum Perumnas** adalah Badan Usaha Milik Negara yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.
7. **Ekonomi Islam** adalah ilmu yang mempelajari perilaku ekonomi manusia yang perilakunya diatur berdasarkan aturan agama Islam dan didasari dengan tauhid.

F. Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan hal diatas, maka penelitian ini diharapkan akan bermanfaat dari sisi ilmu pengetahuan dan untuk masukan bagi kebijakan negara dalam memenuhi kebutuhan rumah untuk masyarakat sebagai berikut

1. Secara teoritis

Sebagai informasi akademis atau sumber data untuk perbandingan bagi para peneliti yang hendak mengadakan penelitian lebih lanjut. Memberikan kontribusi bagi pengembangan pengetahuan di bidang perumahan dan pemukiman dan pengetahuan yang terkait seperti lingkungan hidup, teknologi konstruksi, bahan bangunan dan pertanahan.

2. Secara praktis

Bagi pengambil kebijakan negara, hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai masukan dalam penyempurnaan undang-undang, peraturan pemerintah yang berkaitan dengan kebijakan dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga kebijakan yang diambil betul-betul berpihak kepada masyarakat kurang mampu yang sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip ekonomi Islam.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini dibagi kedalam lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I merupakan bab pendahuluan disertasi. Adapun yang dibahas pada bab ini adalah latar belakang masalah termasuk kajian terdahulu, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan istilah, manfaat hasil penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II adalah tinjauan pustaka, yang merupakan landasan teori. Bab ini membahas tentang kesejahteraan dan masalah dalam Islam, konsep pembangunan perumahan dalam Islam, aspek lingkungan dari pembangunan perumahan, konsep kepemilikan dalam Islam. Bab ini menjadi dasar pijakan awal untuk melihat Perum Perumnas sebagai lembaga dan proses-proses bisnisnya dari prinsip-prinsip ekonomi Islam. Bab ini juga membahas Perum Perumnas sebagai subjek penelitian adalah salah satu bentuk perwujudan dari ekonomi berbasis konstitusi UUD 1945. Bab ini diakhiri dengan kesimpulan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam yang digunakan dalam penelitian

Bab III merupakan bab yang menguraikan metodologi penelitian. Bab ini membahas tentang ruang lingkup penelitian, metode analisis dengan menyusun kesimpulan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam dari Bab II menjadi kriteria-kriteria untuk mencapai masalah dalam pembangunan perumahan.

Bab IV adalah bab yang menguraikan hasil penelitian terhadap subjek penelitian dan pembahasan dalam hubungannya dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Yang menjadi bahasan dalam bab ini tentang model dan hasil pembangunan perumahan oleh Perumnas dalam rentang waktu 42 tahun yang dibagi dalam tiga episode, yaitu: periode (1974-1997) masa Presiden Soeharto; periode (1998-2014) masa Presiden BJ. Habibie, Abdurrahman Wahid, Megawati dan Susilo Bambang Yudhoyono dan periode 2015-2016 masa Presiden Joko Widodo.

Bab ini diakhiri dengan menguji kesesuaian antara kriteria-kriteria yang telah disusun dalam Bab III dengan hasil penelitian dari subjek penelitian dan wawancara.

Bab V berisi kesimpulan dan saran dalam perumahan yang dapat memecahkan masalah perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sekaligus kompatibel dan selaras dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Ruang Lingkup Ekonomi Islam

Islam adalah ajaran yang holistik, artinya mencakup semua aspek kehidupan, tidak terkecuali tentang ekonomi. Ajaran tentang ekonomi bagian yang integral dari ajaran Islam. Ilmu ekonomi dalam Islam pada awalnya belum muncul sebagai sebuah ilmu tersendiri. Kesadaran akan pentingnya sebuah ekonomi Islam didorong oleh ketidak-nyamanan kaum Muslim yang makin meningkat kesadaran beragamanya melakukan kegiatan ekonomi yang tidak sesuai dengan ajaran Islam. Stimulan yang lain adalah runtuhnya Sistem Ekonomi Sosialis dan ketidak-mampuan Ekonomi Kapitalis membawa ekonomi dunia keluar dari krisis ekonomi berkepanjangan.

Ilmu pengetahuan adalah suatu cara yang sistematis untuk memecahkan masalah kehidupan manusia. Ilmu Ekonomi Islam ditujukan untuk memecahkan masalah kehidupan manusia dengan mencapai *falāh* melalui pengalokasian sumber daya.

“Filsafat ekonomi membahas tentang pendekatan menyeluruh, sedangkan sistem ekonomi menguraikan tentang cara dan sarana untuk menciptakan kesejahteraan umat manusia pada umumnya, dan kesejahteraan ekonomi khususnya. Keputusan ekonomi mengenai masalah tersebut membahas berbagai metode untuk menentukan tingkat harga barang-barang yang akan diproduksi, (penyediaan) sumber-sumber untuk produksi dan distribusi pendapatan yang dihasilkan.”¹⁷

Berbagai definisi diberikan oleh para Ekonom Muslim tentang Ekonomi Islam. “Pada intinya ekonomi Islam adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang berupaya untuk memandang, menganalisis dan akhirnya menyelesaikan permasalahan-permasalahan ekonomi dengan cara yang Islami.”¹⁸

Dalam pembahasan mengenai pembangunan perumahan dalam perspektif Ekonomi Islam, maka ada beberapa teori yang akan digunakan dalam disertasi

¹⁷ Muhammad Nejatullah, Siddiqi, *Pemikiran Ekonomi Islam*, (terj.) A.M. Saefuddin, (Jakarta: LIPPM, 1986), h. 27.

¹⁸ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) atas kerjasama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT.Raja Grafindo), h. 17.

ini sebagai alat analisis, antara lain adalah : *Pertama*: Teori Islam tentang kesejahteraan dan *maṣlahah*. Pada hakikatnya pembangunan perumahan adalah bagian dari upaya mensejahterakan masyarakat (*falāḥ*) dan tentang bagaimana tujuan kesejahteraan itu dicapai (*maṣlahah*). Teori ini berguna untuk menguji apakah fakta dalam penelitian memenuhi harapan dari prinsip-prinsip Ekonomi Islam untuk mencapai kesejahteraan (*falāḥ*) dan bagaimana cara mencapai tujuan tersebut (*maṣlahah*), *Kedua*: Teori Islam tentang Konsumsi. Teori ini mencakup masalah prioritas dalam konsumsi, yaitu barang apa dan untuk target konsumen yang mana, *Ketiga*: Teori Islam tentang Pembangunan Perumahan (Produksi). Teori ini sebagai standar bagaimana sebuah perumahan dibangun dari aspek peran pemerintah, kelembagaan, planologi, fungsi, ekonomi, lingkungan hidup dan tata ruang, *Keempat*: Teori Islam tentang Distribusi, Karena pembangunan perumahan merupakan bagian dari distribusi kekayaan dalam masyarakat, maka masalah distribusi dan kepemilikan perlu diatur sesuai dengan prinsip-prinsip Ekonomi Islam.

B. Konstitusi Ekonomi Indonesia

1. Sistem Ekonomi Dalam UUD 1945

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konstitusi Ekonomi Indonesia adalah hasil kesepakatan Tokoh-Tokoh Islam dalam Panitia Sembilan di BPUPK: KH. Wahid Hasyim, H. Agus Salim, Abikoesno Cokrosoeyoso dan Abdul Kahar Muzakir. Rumusan 7 kata dalam Piagam Jakarta berubah menjadi Ketuhanan Yang Maha Esa dalam Pembukaan UUD 1945 yang merupakan representasi ajaran Tauhid. Hal-hal yang berkaitan dengan ekonomi tertuang dalam pasal 23, 27, 28, 33, 34.

Menurut Dawam Rahardjo:

“Konstitusi ekonomi Indonesia dilandasi oleh nilai-nilai yang terdapat dalam lima sila Pancasila, katanya pada intinya adalah kombinasi tiga ideologi, yaitu Nasionalisme, Sosialisme dan

Demokrasi, tetapi kesemuanya didasarkan pada Humanisme dan kepercayaan Monotheisme.”¹⁹

“Bahkan Bung Karno menyebut Pancasila sebagai hasil gabungan dari tiga ideologi, yaitu Nasionalisme, Islamisme dan Komunisme yang biasa disebut Nasakom. Sementara Bung Hatta menyebut tiga sumber lain, yaitu Islam, Sosialisme dan budaya Indonesia.”²⁰

Mubiyarto menyebut Ekonomi Indonesia dengan Ekonomi kerakyatan yang bersifat moralistik, demokratik dan mandiri. Mubiyarto menyebut lima ciri Ekonomi Pancasila sebagai berikut :

“*Pertama*, Roda perekonomian digerakkan oleh rangsangan *ekonomi, sosial, dan moral*; *Kedua*, Ada kehendak kuat dari seluruh anggota masyarakat untuk mewujudkan keadaan pemerataan sosial-ekonomi; *Ketiga*, Prioritas kebijaksanaan ekonomi adalah pengembangan ekonomi nasional yang kuat dan tangguh, yang berarti nasionalisme selalu menjiwai setiap kebijaksanaan ekonomi; *Keempat*, Koperasi merupakan sokoguru perekonomian nasional; *Kelima*, Adanya imbalan yang jelas dan tegas antara sentralisme dan desentralisme kebijaksanaan ekonomi untuk menjamin keadilan ekonomi dan keadilan sosial dengan sekaligus menjaga prinsip efisiensi dan pertumbuhan ekonomi”.²¹

UUD 1945 mengatur kehidupan ekonomi sebagai berikut: Pasal 33 menentukan: 1. Perekonomian disusun Sebagai ***usaha bersama*** berdasarkan atas asas keluargaan, 2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara, 3. Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, 4. Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kekuatan ekonomi nasional.

¹⁹ Ali Rama dan Makhilani, *Analisis Kesesuaian Konstitusi Ekonomi Indonesia terhadap Ekonomi Islam* (Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah, 20 November 2013), h. 2.

²⁰ *Ibid.*, h. 2.

²¹ Mubiyarto, *Sistem dan Moral Ekonomi Indonesia* (Jakarta: LP3ES, 1988), h. 45.

Pasal 34 :Orang miskin dan anak terlantar dipelihara oleh negara.
Pasal 27 ayat 2: setiap warga negara berhak atas pekerjaan serta penghidupan yang layak.

Pembangunan ekonomi bagi Negara berkembang tidak hanya sekedar mencapai pertumbuhan ekonomi tinggi, tapi juga memecahkan problem kemiskinan, pengangguran, dan ketimpangan yang kerap menjadi penghambat kemajuan dan pertumbuhan berkelanjutan.

Tujuan bernegara Bangsa Indonesia tercantum dalam sila Kelima Pancasila, Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.” Hal ini diperkokoh Batang Tubuh Konstitusi UUD NKRI 1945 sebagai penjabarannya.

2. Pelayanan Publik

Sebagai derivasi dari Konstitusi Ekonomi Indonesia Maka Pemerintah adalah pelayan dari kepentingan umum (pelayanan publik). Menurut Keputusan Menpan No. 63 Tahun 2003 menetapkan instansi-instansi pemerintah sebagai penyelenggara pelayanan publik, termasuk Badan Usaha Milik Negara.

Perum Perumnas sebagai salah satu BUMN juga menjadi pelayan sektor publik karena diberi tugas dalam pembangunan perumahan dan pemukiman.

Jenis-pelayanan publik menurut Lembaga Administrasi Negara adalah :

- a. Pelayanan pemerintahan adalah jenis pelayanan masyarakat yang terkait dengan tugas-tugas pemerintahan, seperti pelayanan KTP, SIM, Pajak, Perizinan dan Keimigrasian.
- b. Pelayanan pembangunan adalah suatu jenis pelayanan masyarakat yang terkait dengan penyediaan prasarana dan sarana untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat dalam melakukan aktifitasnya sebagai warga negara. Pelayanan ini meliputi penyediaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, pelabuhan-pelabuhan dan lainnya.

- c. Pelayanan utilitas adalah jenis pelayanan yang terkait dengan utilitas bagi masyarakat seperti penyediaan listrik, air, telepon dan transportasi lokal.
- d. Pelayanan sandang, pangan dan papan adalah jenis Pelayanan yang menyediakan kebutuhan pokok masyarakat dan **kebutuhan perumahan**, seperti penyediaan beras, gula, minyak, gas, tekstil dan **perumahan murah**.
- e. Pelayanan kemasyarakatan adalah jenis pelayanan yang dilihat dari sifat dan kepentingannya lebih ditekankan pada kegiatan-kegiatan sosial kemasyarakatan, seperti pelayanan kesehatan, pendidikan, ketenagakerjaan, penjara, rumah yatim piatu dan lainnya.

3. Kompatibilitas dengan Ekonomi Islam

Sistem Ekonomi Indonesia adalah Sistem Ekonomi Islam dalam konteks Indonesia (Dawam Raharjo).²² Kesimpulan ini karena melihat persamaan dan kesamaan prinsip-prinsip ekonomi yang ada dalam Sistem Ekonomi Indonesia dengan Sistem Ekonomi Islam.

Sama-sama turunan dari pemahaman terhadap Islam. Kesamaannya adalah dalam tatanan nilai dasar, prinsip dasar instrumental, Prinsip kekeluargaan, kebersamaan, peran penting negara dalam alokasi sumber daya, dan kepedulian terhadap fakir miskin dan anak terlantar.

Sistem Ekonomi Indonesia bisa dikatakan seiring dan selaras dengan apa yang diungkapkan sebagai Ekonomi Islam/Syariah, keduanya *compatible* meskipun tidak sepenuhnya *substitutable*, dengan perkataan lain Sistem Ekonomi Indonesia sudah sangat Islami.

Istilah **usaha bersama** dan **asas kekeluargaan** dikaitkan dengan prinsip dasar ekonomi Islam setelah tauhid adalah persaudaraan (*ukhuwwah*). Prinsip ini terkandung dalam Surat Al-Hujurat ayat 10:

²² Ali Rama. *Analisis Kesesuaian Konstitusi Ekonomi Indonesia Terhadap Ekonomi Islam*. h. 7

Artinya: “Orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.”²³

Bahwa orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. sebab itu hendaklah selalu dipelihara harmoni sosial dan ekonomi sebagai bagian dari ketakwaan kepada Allah. Dengan itulah rahmat Allah akan turun.

Dalam tataran aplikatif Islam mengajarkan kerjasama usaha dengan konsep *muḍārabah* dan *musyārahah*. Usaha bersama ini dalam bentuk badan usaha diterjemahkan sebagai bentuk koperasi. Kata disusun ditafsirkan oleh Sri Edi Swasono, sebagai, “harus disusun”, artinya tidak dibiarkan tersusun sendiri dalam aliran *competitive economics*. Pemodal besar punya peluang untuk menguasai dan mengeksploitasi para pemodal kecil. Hal ini sesuai dengan Surat Al-Ḥasyr ayat 7.²⁴ Koperasi sebagai sokoguru perekonomian adalah lembaga ekonomi yang berwatak kekeluargaan, semangat tolong menolong, persaudaraan dan kerjasama. Hal ini sejalan dengan Surat Al-Maidah :2

...

Artinya : “...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”²⁵

Koperasi sebagai sokoguru perekonomian adalah lembaga ekonomi yang berwatak kekeluargaan, semangat tolong menolong, persaudaraan dan kerjasama. Dalam Surat At-Taubah :71, Allah berfirman :

²³ Ibn Kašīr al-Qursyi al-Bašri, *Tafsīr al-Qurān al-‘, Azīm*, jilid VII, h. 349. (juga diuraikan oleh Sri Edi Swasono dalam *Keserasian Ekonomi Pancasila dan Syari’ah*). (juga diuraikan oleh Sri Edi Swasono dalam *Keserasian Ekonomi Pancasila dan Syari’ah*).

²⁴ Sri Edi Swasono, “*Keserasian Ekonomi Pancasila dan Syari’ah*”, dalam *Kompas* tanggal 18 Agustus 1915, h. 6.

²⁵ Ibn Kašīr al-Qursyi al-Bašri, *Tafsīr al-Qurān al-‘, Azīm*, jilid III, h. 4 (juga diuraikan oleh Sri Edi Swasono dalam *Keserasian Ekonomi Pancasila dan Syari’ah*)

Artinya :“Dan orang-orang yang beriman, lelaki dan perempuan, sebahagian mereka (adalah) menjadi penolong bagi sebahagian yang lain. mereka menyuruh (mengerjakan) yang ma'ruf, mencegah dari yang munkar, mendirikan shalat, menunaikan zakat dan mereka taat pada Allah dan Rasul-Nya. mereka itu akan diberi rahmat oleh Allah; Sesungguhnya Allah Maha Perkasa lagi Maha Bijaksana.”²⁶

Dengan demikian asas kekeluargaan dalam UUD 1945 memiliki semangat dan cita-cita yang sama dengan ajaran Islam atau *maqāṣid asy-syarīah*. Hal ini juga sejalan dengan Surat An-Nisā“ ayat: 29

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²⁷

Pasal 33 ayat 2 yang menekankan penguasaan negara atas cabang-cabang produksi yang penting menunjukkan bahwa barang yang menjadi hajat hidup orang banyak tidak dibiarkan sebagai alat untuk mengeruk keuntungan bagi para pemodal dan mengendalikan sebagai alat spekulasi.

Pasal 33 ayat 2 juga menjelaskan mengenai hak milik/kepemilikan. Bahwa yang dikuasai negara adalah cabang-cabang produksi yang menguasai hajat hidup orang banyak. Juga dalam Pasal 33 ayat 3 bahwa bumi, air dan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kedua Pasal ini sejalan

²⁶ Ibn Kaṣīr al-Qursyī al-Baṣrī, *Tafsīr al-Qurān al-., Azīm*, jilid IV, h. 153. (juga diuraikan oleh Sri Edi Swasono dalam *Keserasian Ekonomi Pancasila dan Syari"ah*).

²⁷ Ibn Kaṣīr al-Qursyī al-Baṣrī, *Tafsīr al-Qurān al-., Azīm*, jilid II, h. 234, (juga diuraikan oleh Sri Edi Swasono dalam *Keserasian Ekonomi Pancasila dan Syari"ah*).

dengan konsep kepemilikan (*al-milkiyah*) dalam Islam menjadi 3, yaitu:
kepemilikan individu, kepemilikan umum dan kepemilikan negara.

رَمَلِجَ نَمَّ لَمَّ مَهْرَجًا فِي نَمَّ أَمَّ صَحَّ بَا بَيْنَلَا لَاق: غَزَمَ مَوْتِ عَمَّ بِنَلَابِ ثَلَّ أَدَسَّ أَعَمَّ لَوْقَسِي لَمَّ مَلَسَ مَنُومَ

فِي ثَلَّ مَثَّ فِي لَأَكَلَا مَلَّ مَءَا مَلَّ مَنَلَاو نَع

شُءَا كَرُ

Artinya: Dari seorang lelaki dari Muhajirin berkata: “aku berperang bersama Nabi dan mendengar beliau bersabda: “Semua orang Islam bersarikat dalam tiga hal; dalam hal air, rumput dan api, dan garam.“ (HR. Ahmad dan Abu Dawud).”²⁸

Ayat 5 dari Pasal 33 UUD 1945 yang berbunyi “Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang. Artinya akan ada undang-undang yang akan menjadi pedoman sebagai landasan hukum. Ini adalah produk legislasi diantara Pemerintah dan DPR.

Salah satu undang-undang di bidang perekonomian adalah Undang-Undang Pemukiman dan Perumahan sebagai perwujudan dari pasal 28 H ayat 1 dari UUD 1945, yang berbunyi, “Hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, Hak untuk memperoleh pelayanan keehatan.

Pasal 34 ayat-ayat 1, 2, 3 dan 4 dari UUD 1945 menegaskan peran negara dalam dalam melindungi fakir miskin, anak terlantar dan kaum yang lemah ekonomi umumnya serta memenuhi kebutuhan dasar mereka.

Muhammad Baqir Ash-Shadr menyebutkan bahwa tanggungjawab negara dalam Ekonomi Islam terdiri dari penyediaan jaminan sosial dan keseimbangan sosial.²⁹

Untuk melaksanakan tanggungjawab ini diperlukan sektor publik Islam yang dibiayai dari sumber keuangan publik dan aset-aset negara.

Saefuddin menjelaskan :

²⁸ Imām Abī Dāwūd Sulaimān Ibn al-Asy, as al-Azdiy as-Sijistāni, *Sunan Abi Dāwūd*, ed. Muḥammad ,Awwāmah (Mekkah: Al-Maktabah al-Makkiyyah, 1998), jilid IV. h. 174.



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

s Shadr, *Iqtishaduna, Buku Induk Ekonomi Islam*, terj.Yudi
455.

“Bahwa Islam memiliki prinsip-prinsip tersendiri dalam memandang masalah kaya miskin serta cara yang harus ditempuh untuk mengatasi masalah tersebut, yaitu : (a). Bahwa dalam hidup ini orang diharuskan untuk saling kenal mengenal dan bantu-membantu. (b). Seseorang mukmin dengan yang lain adalah bersaudara, dan selayaknya dapat merasakan penderitaan orang lain. Dalam sebuah hadis Rasulullah Saw berkata, “Perumpamaan orang mukmin dalam hubungan kasih sayang diantara mereka adalah seperti satu badan; apabila satu anggota badan merasa sakit. Maka seluruh badan dapat merasakannya dengan rasa panas dan tidak dapat tidur. (c) Umat Islam diwajibkan memperhatikan dan membantu orang miskin dan orang yang dalam kesulitan. (d) Islam selalu mendorong umat untuk selalu beramal dan bersedekah (e) Bahwa setiap muslim wajib membayar zakat, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”³⁰

Dalam hal keseimbangan sosial, Baqir Ash-Shadr bukan menghendaki tidak adanya perbedaan tingkat kekayaan diantara warga negara. Yang dikehendaki oleh Islam adalah keseimbangan sosial, yaitu keseimbangan standar hidup diantara para anggota masyarakat. Tujuannya adalah memakmurkan seluruh individu.

“Kemakmuran adalah keadaan dimana setiap orang mampu menghidupi diri dan keluarganya, dimana ia sejajar dengan masyarakat umum, yang berarti dalam menjalankan kehidupannya ke depan ia memiliki pijakan yang sama dengan masyarakat umum, menikmati standar hidup yang sama dengan mereka tanpa ada kesulitan dan kesukaran.”³¹

Ajaran Islam yang bersumber dari Alquran dan Hadis menegaskan perlunya peran pemerintah dalam kebijakan ekonomi publik. Penegasan mengenai konsep-konsep kepemilikan, prinsip pengambilan keputusan, prinsip musyawarah dan pertanggungjawaban adalah rujukan dalam kebijakan ekonomi publik.

Masyarakat Muslim harus dipandang sebagai satu kesatuan dan pemerintah adalah memelihara keadilan dan kesetaraan dalam masyarakat. Dalam sebuah Hadis Rasulullah bersabda,;

³⁰ AM. Saefuddin, *Ekonomi dan Masyarakat* (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), h. 49-50.

³¹ Baqir As-Shadr, *Iqtishaduna*. h. 469-470.

عن النعمان بن بشير قال: قال رسول الله: مثل المؤمن

وإن عاظمه من مثل آل يس إذا اشتكى منو عضموه تداعى لوساى آل يس يدب السهم
والقى

Artinya: Dari Nu,,man Ibn Basyir berkata: Rasul bersabda: “Perumpamaan orang-orang mukmin dalam berkasih sayang bagaikan satu tubuh, apabila satu anggota badan merintih kesakitan maka sejujur

badan akan merasakan panas dan demam.” [HR.Muslim].”³²

Dalam hadis yang lain Rasulullah Saw bersabda,
أن عبيد الله بن عمر رضي اهل عنهما، أخبره أن رسول الله قال: المؤمن أخو
المؤمن كل يظل مع غيره ولا يسيء له ولا يهونه ولا يهين: كان يفحاجه أخيو كان اهل يفحاجته و

Artinya : “Seorang muslim adalah saudara bagi muslim yang lain, tidak boleh ia menzalimi dan membiarkannya (dalam bahaya), siapa yang memenuhi kebutuhan saudaranya maka Allah akan memenuhi

kebutuhannya.” (HR. Bukhari dan Muslim).

³³ Dalam hadis yang diriwayatkan dari Abu Hurairah, Rasul bersabda,

أهل عنيو في الدنيا يا واحره ومن ستر مسلما ستره اهل في الدنيا يا واحره
واللو في عون العبد ما كان العبد في عون أخيو

Artinya: “Siapa yang menyelesaikan problem seorang mukmin di dunia maka Allah Swt akan menyelesaikan problemnya di akhirat, siapa yang memudahkan orang yang kesulitan maka Allah Swt akan memberikan kemudahan kepadanya di dunia dan akhirat, siapa yang menutup aib saudaranya se-iman maka Allah Swt akan menutup aibnya di dunia dan akhirat dan Allah Swt akan senantiasa menolong hambanya selama ia menolong saudaranya” (HR. Muslim)³⁴.

³² Muslim, *Ṣaḥīḥ al-Muslim* h. 1396.

³³ Muslim, *Ṣaḥīḥ al-Muslim*, h. 1394, dan Al-Bukhāriy, *Al-Jāmi*., *aṣ-Ṣaḥīḥ al-Mukhtaṣar*, jilid II, h. 862.

³⁴ Muslim, *Ṣaḥīḥ al-Muslim*, h. 1447. Ada kaedah dalam bahasa Arab yang berbunyi: aljazaa” min jinsil „amal, bahwa balasan seperti amal yang dilakukan.

Sistem Ekonomi yang dipengaruhi oleh nilai-nilai agama, terutama Islam sebagai agama mayoritas yang dianut Bangsa Indonesia.

Sistem Ekonomi Indonesia yakni sistem yang sesuai dengan butir-butir Pancasila dan pasal 33 UUD 1945 (sebelum amandemen). Seiring dan selaras dengan Ekonomi Islam atau Ekonomi Syariah. Keduanya (Sistem Ekonomi Indonesia dan Sistem Ekonomi Islam), „*compatible*“, serasi, cocok, meskipun tidak sepenuhnya *substitutable*, (bisa dipertukarkan). Dengan kata lain, Sistem Ekonomi Indonesia sangat Islami.” Ini mengingatkan bunyi pasal 33 ayat 1 UUD 1945 bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan. Haruslah sesuai dengan firman Allah, “...Supaya harta itu jangan beredar diantara orang-orang kaya diantara kamu (Al-Hasyr ayat 7)”. Disusun agar tidak terjadi penguasaan atau monopoli terhadap sumber-sumber kekayaan. Kekayaan Allah lah kerajaan langit dan bumi serta apa yang ada di dalamnya.

Mewujudkan Sistem Ekonomi Indonesia dalam perekonomian Indonesia sudah sangat dekat dengan pelaksanaan Ekonomi Islam atau Ekonomi Syariah. Dalam Sistem Ekonomi Indonesia, pengembangan ekonomi syariah dalam berbagai bidang ekonomi diberi ruang dan peluang untuk diaplikasikan secara yuridis formal seperti keuangan, perbankan, sektor riil.

Kompatibilitas Ekonomi Syariah dengan Sistem Ekonomi Indonesia bisa makin surut apabila trend perkembangannya seperti sekarang ini. Yakni Ekonomi Syariah direduksi dan lebih fokus untuk membangun lembaga-lembaga keuangan syariah. Riba hanya dilihat dari segi bunga lembaga keuangan saja. Tanpa disadari riba justru lebih banyak lagi hidup didalam sektor riil. Dalam sektor riil ketidak syariah-an dalam berekonomi jauh lebih luas. Daya tawar golongan ekonomi lemah sangat lemah terhadap golongan ekonomi kuat. Membiarkan terjadinya, “*trade off*”, secara sistemik untuk kerugian si miskin dan si lemah. Kaum *dhuafa*, si

miskin dan si lemah, ter subordinasi dan ter diskriminasi system ekonomi
„*laissez-faire* (liberalism).

C. Teori Islam Tentang Kesejahteraan (*Falah*) Dan *Maslahah*.

1. Negara Kesejahteraan dimasa Nabi dan Sahabat

Dibawah Nabi dan *Khulafā ar-Rāsyidīn*, juga sudah mempraktekkan negara kesejahteraan dalam skala sesuai keuangan negara waktu itu. Ketika keuangan negara mulai membaik di Madinah dengan banyaknya sumber pemasukkan lain selain zakat seperti *ghanīmah*, Rasul mulai memberi perhatiannya kepada kaum miskin, orang sakit dan orang cacat yang tidak bisa mencari nafkah. Bahkan beliau menjalankan program membayar utang-utang orang miskin yang tidak bisa membayar utangnya.

“Dengan demikian, Nabi Muhammad Saw menegakkan sejenis sistem perlindungan sosial yang memungkinkan Negara Islam dapat memberi paling tidak kebutuhan dasar manusia kepada seluruh anggota masyarakat yang tidak mampu mencarinya untuk kebutuhan diri dan keluarga mereka sendiri”.³⁶

Abu Bakar Siddiq sebagai *Khalīfah* pertama setelah Rasul, melanjutkan program bantuan keuangan bagi kaum miskin yang telah dimulai Rasul Saw. Bahkan Abu Bakar meningkatkannya dalam bentuk tindakan yang lebih kuat baik secara hukum maupun organisasi. Abu Bakar menyatakan perang (*law enforcement*) terhadap umat Islam yang tidak mau membayar zakat.

Dalam bidang pengelolaan, Abu Bakar juga mendirikan *Baitul Māl* yang bertugas mengelola keuangan Negara. Abu Bakar juga menetapkan kebijakan perlakuan sama untuk semua orang miskin.

Ketika Abu Bakar Siddiq wafat, Umar bin Khatab yang menggantikan sebagai *Khalīfah*. Umar melanjutkan kebijakan Abu Bakar dalam mensejahterakan masyarakat dengan program kesejahteraan yang lebih

Menetapkan kebijakan besar santunan yang berbeda sesuai dengan pengelompokan yang dibuat Umar seperti pahlawan perang Badar yang

³⁶ Muhammad Sharif, Chaudry, *Fundamental of Islamic Economic System*, terj. Suherman Rosyidi, *Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 316.

masih hidup, perang Uhud, anak-anak pahlawan perang yang telah syahid, keluarga Rasul saw, orang-orang yang hijrah saat dan sebelum penaklukan Mekkah, anak-anak *Muhājirīn* dan *Anṣār*. Besaran bantuan disesuaikan dengan kondisi keuangan negara.

Umar juga menetapkan kebijakan yang membantu fakir miskin. Terhadap non muslim, Umar melarang menarik *jizyah* dari mereka.

“Disamping memberi bantuan seperti yang telah disebutkan diatas,“Umar juga memastikan bahwa tidak boleh ada seorangpun yang menderita lapar, telanjang dan *tak berumah* di Negara Islam. Dia buat berbagai peraturan yang diperlukan bahwa setiap orang miskin, cacat, sakit, lanjut usia, yatim, janda dan penganggur diberi jatah makan dari baitulmal. *Allowance* bagi bayi yang baru lahir pun ditetapkan jumlahnya dan keluarga para Mujahidin (pejuang Muslim) juga diperhatikan. Para musafir dibantu; mereka diberi makanan dan penginapan gratis, dan rumah tamu (guest houses) pun dibangun untuk mereka diberbagai tempat.”³⁷

Kemudian Ustman dan Ali melanjutkan apa yang sudah dilakukan oleh Abu Bakar. Tidak ada hal baru yang dikembangkan karena masa kehalifahan yang singkat.

2. Negara Kesejahteraan (*Falāḥ*)

a. Pengertian *Falāḥ*

Falāḥ dalam konteks ekonomi diartikan sebagai kesejahteraan. Kesejahteraan adalah tujuan yang ingin dicapai oleh sebuah sistem ekonomi.

“*Falāḥ* berasal dari bahasa Arab dari kata kerja *aflaha-yuflihu* yang berarti kesuksesan, kemuliaan atau kemenangan. Dalam pengertian literal, *falāḥ* adalah kemuliaan dan kemenangan, yaitu kemuliaan dan kemenangan dalam hidup. Istilah *falāḥ* menurut Islam diambil dari kata-kata Alquran, yang sering dimaknai sebagai keberuntungan jangka panjang, dunia dan akhirat, sehingga tidak hanya memandang aspek material, namun justru lebih ditekankan kepada aspek spiritual. Dalam konteks dunia, *falāḥ* merupakan konsep yang multi dimensi. Ia memiliki implikasi pada aspek perilaku individual/mikro maupun perilaku kolektif/mkro.”³⁸

³⁷ *Ibid.*, h. 320.

³⁸ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII, *Ekonomi Islam*. h. 2.

Aspek mikro dan makro dari *falāḥ* menurut Akram Khan adalah :

“The Qur’an terms it as *falāḥ* which refers to spiritual, cultural, political, social and economic well-being in this world and God’s grace and bounty in the hereafter. Because of its eternal nature, *falāḥ* relates to the life in the hereafter. But it is also applicable to conditions of survival, economic well-being and human dignity. At the micro level, it refers to a situation where an individual is gainfully employed, free from want, enjoys freedom, participates in the social and political life and has opportunities to grow spiritually and culturally. At the macro level, *falāḥ* means establishment of a society with clean environments, individual freedom and economic independence with opportunities for social and cultural advancement.”³⁹

Dalam Lampiran IX diuraikan *falāḥ* meliputi keseluruhan aspek kehidupan manusia. Yang menjadi unsur dari *falāḥ* adalah, Kelangsungan Hidup; Kebebasan Berkeinginan dan; Kekuatan dan Harga Diri. Aspek Mikro dari kelangsungan hidup adalah biologis, ekonomi, sosial dan politik. Aspek makro adalah keseimbangan ekologi dan lingkungan, pengelolaan sumber daya alam, penyediaan kesempatan berusaha untuk semua penduduk, kebersamaan sosial, jati diri dan kemandirian.

Aspek mikro dari Kebebasan Berkeinginan adalah terbebas dari kemiskinan dan kemandirian hidup. Aspek makronya adalah penyediaan sumber daya untuk seluruh penduduk dan generasi yang akan datang. Aspek mikro dari unsur Kekuatan dan Harga Diri adalah harga diri, kemerdekaan, perlindungan terhadap hidup dan kehormatan. Sedangkan aspek makronya adalah kekuatan ekonomi dan kebebasan dari utang dan kekuatan militer.

b. Pengertian Negara Kesejahteraan

Negara Kesejahteraan atau yang populer dengan istilah *Welfare State* menjadi kecenderungan negara-negara untuk tujuan pemerintahan. Chaudhry menyatakan:

³⁹ Muhammad Akram Khan, *Economic Message of The Qur’an*. (Kuwait: Islamic Book Publishers, 1996), h. 10.

“Belumlah didefinisikan dengan pasti, sehingga program-program kesejahteraan hampir senantiasa berbeda dari satu negara ke negara lain dan dari satu tempat ke tempat lainnya. Meski demikian, yang umum dipahami orang mengenai istilah ini adalah bahwa sebuah negara yang pemerintahannya bertanggungjawab terhadap pemenuhan standar kehidupan minimal bagi setiap warganya. Istilah tersebut digunakan secara luas untuk memberikan sebuah masyarakat yang memiliki semua atau sebahagian ciri-ciri berikut ini. :

Pertama, penyediaan jaminan sosial bagi semua orang terhadap kecelakaan, sakit, pengangguran, usia lanjut dan cacat.

Kedua, keadilan sosial atau distribusi kekayaan dan pendapatan yang adil dan merata diantara semua warga negara dengan meminimalkan celah antara kelompok kaya dan kelompok miskin dengan menggunakan pajak dan pengeluaran pemerintah yang efektif.

Ketiga, penyediaan layanan pendidikan dan kesehatan gratis atau sangat disubsidi (*heavily-subsidised*) oleh negara.

Keempat, dipertahankannya tingkat *full-employment* bagi angkatan kerja dengan menjadikan negara bertanggungjawab penuh atas tersedianya pekerjaan bagi mereka yang mampu bekerja.

Kelima, pemilikan publik atas fasilitas umum sehingga dapat diberikan kepada kelompok berpendapatan rendah dengan harga yang disubsidi.”⁴⁰

“Program-program kesejahteraan sosial pada umumnya meliputi pemberian dana bantuan keluarga, hadiah pernikahan, potongan harga makanan, makanan murid sekolah, **kredit ringan untuk perumahan**, mobil dan peralatan rumah tangga, bantuan medis, dana bantuan untuk berlibur, liburan gratis, dana bantuan rekreasi dan skema kesejahteraan khusus untuk wanita dan anak-anak”.⁴¹

Islam menghendaki tidak hanya kesejahteraan *zāhiriyah* tapi juga kesejahteraan *bāṭiniyah*. Menghendaki tidak hanya keselamatan di dunia tapi juga di akhirat, sebagai firman-Nya dalam Surat Al-Baqarah ayat 201:

⁴⁰ Muhammad Sharif, Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System*, (terj.) Suherman Rosyidi: *Sistim Ekonomi Islam, Prinsip Dasar*, h. 303.

⁴¹ *Ibid.*, h. 304.

Artinya : “Dan di antara mereka ada orang yang berdoa: "Ya Tuhan Kami, berilah Kami kebaikan di dunia dan kebaikan di akhirat dan peliharalah Kami dari siksa neraka”⁴²

Ayat ini menekankan pentingnya manusia mencapai dua kebahagiaan sekaligus, yaitu kebahagiaan didunia dan di akhirat.

Kebahagiaan di akhirat akan sulit dicapai kalau kehidupan di dunia tidak berada dalam kehidupan yang baik secara moril dan materil. Islam menghendaki adanya harmoni sosial yang meliputi segalanya.

Ayat-ayat Alquran dan Hadis-hadis Nabi Saw menjelaskan bahwa negara memikul kewajiban mensejahterakan warganya, memenuhi kebutuhan kaum fakir miskin, kebutuhan dasar manusia, memenuhi keadilan sosial dan menekankan hak-hak sosial atas harta individu. Yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah yang berkaitan terutama tentang pemenuhan kebutuhan dasar manusia dan konsep keadilan sosial. Tentang pemenuhan kebutuhan dasar manusia, Chaudhry menulis :“Kebutuhan hidup dasar atau kebutuhan hidup minimal di definisikan oleh ayat Alquran

Artinya : “Sesungguhnya kamu tidak akan kelaparan di dalamnya dan tidak akan telanjang, dan sesungguhnya kamu tidak akan merasa dahaga dan tidak (pula) akan ditimpa panas matahari di dalamnya. (Q.S. Ṭāhā/20: 118-119)”⁴³

Dan Hadis Nabi Muhammad *Saw* yang artinya: “Anak Adam tidak memiliki hak yang lebih baik daripada ia memiliki rumah

⁴² Ibn Kašīr al-Qursyī al-Bašrī, *Tafsīr al-Qurān al-ʿAẓīm*, jilid I, h. 415. *Ibid.*, h.311*ibid.*, (dikutip juga oleh Muhammad Sharif, Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System*, (terj.) Suherman Rosyidi: *Sistem Ekonomi Islam, Prinsip Dasar*, h. 303. h.31.

⁴³ Ibn Kašīr al-Qursyī al-Bašrī, *Tafsīr al-Qurān al-ʿAẓīm*, jilid VIII, h. 419.

tempat tinggal, sepotong baju untuk melindungi auratnya, dan sepotong roti dan air.” (Tirmidzi)⁴⁴

Selanjutnya Chaudhry menulis :

“Jadi kebutuhan dasar manusia menurut Alquran dan Sunnah, adalah makanan, pakaian dan rumah.

Setiap orang yang hidup dalam negara Islam berhak mendapatkan kebutuhan dasarnya. Jika ia tidak mampu memenuhi kebutuhan dasar itu baik untuk dirinya maupun untuk keluarganya karena menganggur, sakit, cacat, usia tua dan lainnya, maka negara Islam wajib mencukupi kebutuhan dasar yang dibutuhkannya itu. Jika negara tidak memiliki sumber yang cukup, maka negara harus menemukan cara untuk menolong warganya yang memerlukan itu.”⁴⁵

Dalam kehidupan manusia sebagai sebuah komunitas (muslim) tidak boleh ada yang kelaparan (*cukup makan*), tidak boleh ada yang telanjang (*cukup pakaian*), tidak boleh ada yang dahaga (cukup memperoleh air) dan tidak boleh ada yang kepanasan (*rumah untuk berlindungan dari cuaca*).

Dalam surat An-Nahl ayat 80 Allah berfirman

Artinya :

“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).”⁴⁶

⁴⁴ Muhammad Dawam, Rahardjo, *Ensiklopedi Al-Qur'an*, Tafsir Sosial Berdasarkan Konsep-konsep Kunci (Jakarta: Paramadina, 1996), h. 123.

⁴⁵ Muhammad Sharif, Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System*, (terj.) Suherman Rosyidi: *Sistim Ekonomi Islam, Prinsip Dasar*, h. 285.

⁴⁶ Ibn Kašir al-Qursyi al-Bašri, *Tafsir al-Qurān al-., Azīm*, jilid. IV, h. 507. (dikutip juga oleh Muhammad Sharif, Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System*, (terj.) Suherman Rosyidi: *Sistim Ekonomi Islam, Prinsip Dasar*, h. 8.)

Allah telah menjadikan untuk kita rumah-rumah sebagai tempat tinggal. Ayat ini menegaskan bahwa manusia harus punya tempat kediaman. Tidak boleh ada manusia jalanan yang tidak punya tempat tinggal (*homeless*). Rumah adalah nikmat dari Allah yang sering tidak kita sadari. Dengan rumah manusia banyak sekali mendapat kemudahan dan kesenangan hidup.

Setiap orang yang hidup di Negara Islam berhak mendapatkan semua kebutuhan dasar tersebut, tetapi jika ia tidak mampu memperolehnya dengan usaha sendiri, maka Negara Islam berkewajiban untuk menyediakannya baginya dan keluarganya.

“Negara Islam bertanggungjawab menyediakan standar kehidupan minimal (*minimum standar of living*) dalam bentuk kebutuhan dasar kepada semua orang miskin, sakit, cacat, berusia lanjut atau menganggur, yang tak mampu mencukupi kebutuhan dasarnya sendiri.”⁴⁷

Setiap kelompok-kelompok (strata sosial) memiliki hak atas terpenuhinya kebutuhan dasar tersebut. Tidak boleh hanya beredar diantara orang-orang yang menguasai harta-harta tersebut (kelompok orang kaya).

Sikap mementingkan kelompok sendiri harus ditinggalkan, tapi harus mau berbagi dengan semua kelompok dalam masyarakat. Karena sikap seperti ini secara jangka panjang dari sisi ekonomi akan berdampak orang kaya makin kaya sedangkan yang miskin makin miskin. Tidak terjadi pemerataan dalam ekonomi yang dapat merusak harmoni sosial dan menimbulkan chaos.

3. Teori Kemaslahatan

a. Pengertian Kemaslahatan

Maṣlahah adalah tujuan antara untuk mencapai *falāḥ*. *Maṣlahah* dapat diwujudkan maka *falāḥ* dengan sendirinya bisa dicapai.

Menurut Amir Syarifuddin, masalah itu ada dua bentuk, yaitu :

⁴⁷ Muhammad Sharif, Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System*, terj. Suherman Rosyidi: *Sistim Ekonomi Islam, Prinsip Dasar*, h. 308.

“1. Mewujudkan manfaat, kebaikan dan kesenangan untuk manusia yang disebut *jalbul manāfi*, (membawa manfaat). Kebaikan dan kesenangan itu ada yang langsung dirasakan oleh yang melakukan saat melakukan perbuatan yang disuruh itu. Ibarat orang yang sedang haus meminum minuman segar. Ada juga yang dirasakannya kemudian hari, sedangkan pada waktu melaksanakannya tidak dirasakan sebagai suatu kenikmatan tapi justru ketidak-enakan. Seperti orang yang sedang sakit malaria disuruh meminum pil kina yang pahit. Segala suruhan Allah berlaku untuk mewujudkan kebaikan dan manfaat seperti ini. 2. Menghindarkan umat manusia dari kerusakan dan keburukan yang disebut *dar“u al-mafāsīd* (menolak kerusakan). Kerusakan dan keburukan itu ada yang langsung dirasakannya setelah melakukan perbuatan yang dilarang, ada juga yang pada waktu berbuat, dirasakannya sebagai sesuatu yang menyenangkan tetapi setelah itu dirasakan kerusakan dan keburukannya. Umpamanya berzina dengan pelacur yang berpenyakit atau meminum minuman manis bagi orang yang berpenyakit gula.”⁴⁸

Al-Ghazali memberikan definisi tentang *maṣlaḥah* sebagai berikut :

ةحلصلمابيهف ةرابع في لأصل ل ع ن لجن عفنم ة وأ فد ع ضم ةر سلوان عن ب و لذك
امأ
ف نا لجن عفنلماب ة فدوع ضلماب ةر صاقم دللخا ، صوحا للخا في صتح لي صاقم مد .
نكل ا عن صلما ب ةحل ظفالمخا ة ل شلالدوصقم ر . صقمودو شلارم ن للخا س ة
و وونأ يفظ لع مهني يد مهن ، مهسفنو ، مهلقعو ، مهلسنو ، مو ملها لكف ام نمضتي
فح ي ي هذ لأصل لو سملخا ة هف و صم ةحل ، كول م ا في توي هذ صالاً لو ، هف
ةدسقم ، اهعند ةحلصم .

Artinya :“Adapun maslahat pada dasarnya adalah ungkapan dari menarik manfaat dan menolak mudarat, tetapi bukan itu yang kami maksud; sebab menarik manfaat dan menolak mudarat adalah tujuan makhluk. (manusia), dan kebaikan makhluk itu akan terwujud dengan meraih tujuan-tujuan mereka. Yang kami maksud dengan maslahat ialah ialah memelihara tujuan syara“/hukum Islam,dan tujuan syara“ dari makhluk itu ada lima, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan,, dan harta mereka. Setiap yang mengandung upaya memelihara kelima hal prinsip

⁴⁸ Amir Syarifuddin, *Kitab Ushul Fikih* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011),



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[*Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features*](#)

ini disebut masalahat, dan setiap yang menghilangkan kelima prinsip ini disebut mafsadat dan menolaknya disebut masalahat.”⁴⁹

Nawir menyebutkan, bahwa :

“Secara etimologi kata *al-maṣlahah*, sama dengan *aṣ-ṣalāh*, merupakan kata benda (*isim*) dari kata kerja *infinitive ṣaluha*, yang berarti lawan dari kerusakan, selamat dari cacat, kebaikan, benar, *istiḳāmah*; atau dipergunakan untuk menunjukkan seseorang atau sesuatu itu adalah baik, benar, sempurna, teratur, terpuji, berguna, jujur, tulus.”⁵⁰

Al-Buti memahami *maṣlahah* secara etimologi sebagai berikut :

تَحْلِصَم لِكْفِ ام نَاك وَيُف عَفْن - ءَاوَس نَاك نَلَّاب لِيصْحَتَاو لاصْحَتْسَاك دءَاوَفَلَا ذءَاذَلَاو

وَأَعْفَدَلَاب وِ ءَاقْتَلَا دَاعِبْتَسَاك رَاضِلْمَا وِ مَلَّأَا - وَهَف رِيْدَج نَأَب مَسِي

Artinya : “Segala sesuatu yang mengandung kemanfaatan – baik dengan cara meraih atau mewujudkan, seperti mewujudkan berbagai faidah dan kenikmatan, atau dengan cara menolak dan memelihara diri, seperti menjauhkan diri dari berbagai kemudaratan dan kepedihan - maka hal tersebut layak disebut dengan *maṣlahah*.”⁵¹

Kebutuhan manusia yang harus dijaga terutama apa yang disebut dengan *aḍ-ḍarūriyāt al-khams*, (lima darurat) yaitu: agama, jiwa, akal, kehormatan atau keturunan dan harta. Lima perkara ini harus dipelihara dalam kehidupan manusia, dalam arti apabila terabaikan satu diantaranya, hal itu akan mengakibatkan kekacau-balauan, bahkan bisa mengancam eksistensi manusia.

Disamping kebutuhan yang bersifat esensial tersebut ada lagi kebutuhan *al-ḥājjiyāt* yang apabila tidak terwujudkan atau tidak terpelihara tidak mengancam eksistensi manusia, tetapi mengakibatkan manusia hidup dalam kesempitan. Umpamanya kebutuhan kepada kantor-kantor pelayanan umum, peraturan lalu lintas dan sebagainya. Kemudian ada lagi kebutuhan *taḥsīnāt*, yaitu keperluan kepada hal-hal

⁴⁹ Abu Muhammad Ibn Muhammad al-Ghazali, *Al-Mustasfa min ‘Ilm al-Usul*, ed Muhammad Mustafā, Abu al-‘Ila, (Mesir : Dar al-Kutub, 1970) h. 251.

⁵⁰ Nawir Yuslem, *Kitab Induk Ushul Fikih* (Bandung: Citapustaka Media, 2007), h. 135.

⁵¹ Muhammad Sa‘id Ramadhan al-Buti, *Ḍawābiḥ al-maṣlahah fi al-Syarī‘ah al-Islāmiyah* (Beirut : Muassasah ar-Risalah, 1410 H/1990 M), h. 27.

yang dapat menunjang peningkatan kesempurnaan pribadi dan masyarakat sesuai dengan tuntutan waktu dan tempat.

“Termasuk dalam bagian ini hal-hal yang menyangkut dengan kesempurnaan akhlak, kerapihan dalam berpakaian, **kenyamanan tempat tinggal** dan sebagainya.”⁵²

Dari definisi tentang *maṣlahah* dengan rumusan yang dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa *maṣlahah* adalah sesuatu yang sesuai dengan akal sehat karena membawa kebajikan dan menjauhkan dari keburukan (kerusakan) bagi manusia, serta sesuai dengan tujuan agama yang berfungsi sebagai pemelihara dan penyelamat manusia dengan menegakkan syari’at.

Persoalan utama dalam *maṣlahah* adalah masalah kelangkaan relatif, yaitu ketidak merataan sumber daya, keterbatasan manusia, dan konflik tujuan hidup. Tiga aspek mendasar yang menjadi tugas dari Ilmu Ekonomi yang didasari Nilai-Nilai Ekonomi Islam, yaitu produksi (bagaimana komoditas dihasilkan), distribusi (bagaimana komoditas disalurkan), dan konsumsi (masalah prioritas dari kebutuhan).

b. *Al-Qawā'id al-Fiqhiyah*

Dalam memahami syari’ah diperlukan prinsip-prinsip umum yang harus dipegang sebagai pedoman umum dalam praktek ekonomi Islam yang disebut dengan *al-qawā'id al-fiqhiyah* (kaidah pokok).

Ada beberapa rumusan yang ditulis oleh ahli Ekonomi Islam dan Fuqaha, diantaranya Umer Chapra (2001), Pusat Pengkajian Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta (2012) dan Djazuli (2014).

Umer Chapra menulis :

“Karena penekanan pada keadilan inilah, para fuqaha telah meletakkan sejumlah *qā'idah ushul* (legal maxim) yang dapat membantu merealisasikan kesejahteraan untuk semua dalam suatu cara yang seimbang dan adil. Diantara kaidah-kaidah ini adalah sebagai berikut : a. Suatu kerugian atau pengorbanan

⁵² Harun Nasution dkk, *Ensiklopedi Islam Indonesia* (Jakarta: Jambatan, 1992), h. 623.

privat dapat ditimpakan untuk menyelamatkan pengorbanan atau kerugian publik, dan suatu maslahat yang lebih kecil dapat dikorbankan untuk merealisasikan maslahat yang lebih besar ;b. Suatu kerugian yang lebih besar dapat digantikan oleh kerugian yang lebih kecil. Kemaslahatan mayoritas yang lebih besar harus didahulukan daripada kemaslahatan minoritas yang lebih sempit;kemaslahatan publik harus dikedepankan dari pada kemaslahatan privat.; c. Penghapusan kesulitan dan bahaya harus didahulukan daripada mendapatkan kemaslahatan, dan ;d. Bahaya harus dihilangkan sejauh mungkin.”⁵³

Pusat Pengkajian Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta menulis :

“Prinsip-prinsip umum yang harus dipegang dalam hukum Islam telah banyak dianalisis oleh para ahli hukum dan ditemukan lebih dari 200 kaidah pokok (al-qawaid al-fiqhiyah) yang digali dari Alquran dan Sunnah. Secara garis besar, beberapa kaidah pokok yang harus dipegang dalam fiqh Islam yaitu sebagai berikut: a. Pada dasarnya setiap bentuk muamalah adalah dibolehkan kecuali yang terdapat larangan dalam Alquran dan Sunnah; b. Hanya Allah-lah yang berhak mengharamkan & menghalalkan suatu hal. Manusia hanya memiliki hak untuk ber-*ijtihad*, yaitu menafsirkan atas apa yang dijelaskan Alquran dan Sunnah; c. Sesuatu yang bersifat najis dan merusak harkat manusia dan lingkungan adalah haram; d. Sesuatu yang menyebabkan kepada yang haram adalah haram; e. Tujuan atau niat baik tidak dapat membuat yang haram menjadi halal; f. Halal dan haram adalah berlaku bagi siapapun yang Muslim, berakal dan merdeka; Keharusan dalam menentukan skala prioritas dalam mengambil keputusan, yaitu :1) menghindari kerusakan lebih diutamakan daripada mencari kebaikan; 2) kepentingan sosial dan luas diutamakan dari kepentingan individu yang sempit; 3) manfaat kecil dapat dikorbankan untuk mendapatkan manfaat yang lebih besar; 4) bahaya kecil dapat dikorbankan untuk menghindari bahaya yang lebih besar.”⁵⁴

Djazuli menyebutkan beberapa kaidah fikih yang berkaitan dengan kepentingan publik, yaitu :

”1) *ad-darār yuzālu* (kemudaratan harus dihilangkan; 2) *jalbul maṣāliḥ wa daf‘ul mafāsīd* (meraih kemaslahatan dan menolak kemudharatan); 3) *al-maṣlahatul ‘ammah muqaddamun ‘alal*

⁵³ Muhammad Umer, Chepra, , *Masa Depan Ilmu Ekonomi, Sebuah Tinjauan Islam*, (terj.) Ikhwan Abidin Basri, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 59.

⁵⁴ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI),UII, *Ekonomi Islam*, h. 34.

maṣlahatil khaṣṣah (kemaslahatan publik didahulukan dari pada Kemaslahatan individu).⁵⁵ Tiga asas dalam pelayanan publik Islami: 1). “*adamul ḥaraj* (meniadakan kesempitan dan kesukaran); 2) *taklīf al-takālīf* (biaya murah/terjangkau); 3) *at-tadrīj fi at-tasyrī*., (bertahap dalam membuat regulasi).”⁵⁶

D. Tiga Aspek Masalah

Dalam uraian diatas telah dijelaskan bahwa peran Ilmu Ekonomi adalah mengatasi masalah kelangkaan, sehingga *falāḥ* dapat dicapai. Tolok ukur pencapaian *falāḥ* adalah mengukur pencapaian *maṣlahah*. Pencapaian *maṣlahah* mencakup tiga aspek, yaitu Konsumsi, Produksi, dan Distribusi.

Masalah Konsumsi, kelangkaan barang apa yang terjadi sehingga *maṣlahah* sulit diwujudkan. Harus ditentukan barang apa yang akan diproduksi, berapa banyak dan waktu dibutuhkan.

Masalah Produksi, bagaimana barang yang dibutuhkan untuk konsumsi itu diproduksi, siapa yang akan memproduksi, pengelolaan sumber daya dan teknologi produksi.

Masalah Distribusi, bagaimana barang akan didistribusikan ke masyarakat. Siapa yang berhak mendapatkannya secara adil.

Penelitian ini akan membahas pencapaian *maṣlahah* dalam bidang perumahan, yaitu kelangkaan rumah. Bagaimana Konsumsi, Produksi dan Distribusinya.

1. Prioritas Konsumsi dan Konsumen

Terjadi kelangkaan atau kekurangan suplai dari perumahan secara nasional:

“Kekurangan (*backlog*) sejumlah 13,5 juta unit rumah pada tahun 2013 dan ada 3 juta rumah tidak layak huni (slum area). Prioritasnya adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang tidak memiliki kemampuan membangun rumah sendiri, terutama diperkotaan yang kebutuhan rumahnya sangat tinggi. Terdapat lebih kurang 800 ribu penganten baru per tahun yang membutuhkan rumah.”⁵⁷

⁵⁵ H, A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), h. 164.

⁵⁶ *Ibid.*, h. 165.

⁵⁷ Achmad Nurmandi. *Manajemen Perkotaan*. (Jogyakarta: YKSG, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2014), h.341.

a. Tujuan Pembangunan Rumah (Manfaat Produk)

Dalam uraian diatas telah dikemukakan bahwa Allah Swt menetapkan syariah memiliki tujuan yang dirumuskan dalam lima hal yaitu perlindungan terhadap agama, diri, akal, keturunan dan harta. Maka pembangunan pemukiman sebagai bentuk ibadah muamalah juga harus mencapai tujuan-tujuan tersebut. Artinya sebuah pemukiman (rumah, lingkungan dan fasilitas) harus mendukung terwujudnya tujuan-tujuan tersebut. Selanjutnya disebut sebagai pemukiman yang Islami. Berikut ini adalah unsur-unsur yang mendukung perumahan Islami tersebut:

1) Memuliakan Manusia

Manusia adalah makhluk Allah Swt yang paling mulia disisi Allah Swt. Paling disempurnakan ciptaannya, baik secara jasmani maupun rohani. Allah Swt berkehendak untuk menjaga kemuliaan tersebut dengan menyertai penciptaan manusia dengan syariat-syariat agama. Syariat ini menjamin kemuliaan manusia di dunia dan di akhirat. Tanpa dukungan syariat agama manusia akan jatuh kemuliaannya menjadi sehinahinanya. Sesuai dengan firman Allah dalam Surah At-Tin ayat 4-6:

Artinya : “4. Sesungguhnya Kami telah menciptakan manusia dalam bentuk yang sebaik-baiknya .5. kemudian Kami kembalikan Dia ke tempat yang serendah-rendahnya (neraka), 6. kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh; Maka bagi mereka pahala yang tiada putus-putusnya.”⁵⁸

⁵⁸ Ibn Kašīr al-Qursyī al-Bašrī, *Tafsīr al-Qurān al-‘Azīm*, jilid VIII, h. 419. (dikutip juga oleh Muhammad Dawam, Rahardjo, *Ensiklopedi Al-Qur’an*, Tafsir Sosial Berdasarkan Konsep-konsep Kunci (Jakarta: Paramadina, 1996), h. 123.

Bahwa Allah telah menciptakan manusia dengan sebaik-baiknya penciptaan. Namun manusia akan jatuh menjadi hina jika fitrahnya yang sempurna itu tidak dipelihara dengan sebaik-baiknya. Kemuliaan manusia itu hanya bisa dijaga dengan kekuatan iman kepada Allah Swt dan mengisi kehidupannya dengan amal saleh. Dengan beriman dan senantiasa beramal saleh manusia akan memperoleh *reward* (pahala) dari Allah Swt.

Maka untuk menjaga kemuliaan manusia tersebut, agar tidak terjatuh ketempat yang serendah-rendahnya adalah menyiapkan generasi penerus. Adalah fitrah yang diberikan Allah Swt kepada manusia, untuk menginginkan generasi penerusnya menjadi lebih baik dan menjadi ahli waris yang akan meneruskan perjuangan.

Dalam sebuah hadis yang diriwayatkan Muslim (2451), Rasulullah Saw bersabda:

بِأَرْبَعٍ نَعَى النَّاسُ نَامَ لَأَقَلَّ نَنُوكُوتَ نِنَا ۖ طَسَاۗعَتِ لَوَّأَ نَمِ يَدُوحِ ۖ قَوَسَلَأ

لَوَّحَاۗرَ نَمِ نَمِ يَدُوحِ اهنم ۚ فَنَانَاه ۖ عَمُّةُ كَرَشَلَاۗطِي ۚ نَانَا ۖ بُوَا ۖ يَنَصُّب

Artinya :

“Diriwayatkan dari Salman berkata: “Janganlah engkau menjadi orang yang pertama masuk pasar jika engkau mampu dan jangan pula menjadi orang yang paling terakhir yang keluar darinya pasar karena pasar itu adalah tempat peperangan para syaitan dan disanalah ditancapkan benderanya.” (HR. Muslim, no. Hadis 2451).”⁵⁹

Hadis ini menjelaskan bahwa pasar adalah tempat peperangan para syaitan, oleh karena itu jangan menjadi orang yang pertama masuk pasar dan terakhir meninggalkan pasar. Dikaitkan dengan fungsi rumah sebagai *baiti jannati*, bahwa di pasar (diluar rumah) tempat banyaknya pengaruh negatif, sehingga

⁵⁹ Abi Husain Muslim Ibn Hajjā al-Qusyairiy an-Naisābūriy, *Ṣaḥīḥ al-Muslim*, (Riyadh: Dār al-Ma, nā, 1998), h. 1.332.

kita diharapkan tidak menjadi orang pertama masuk pasar dan terakhir keluar pasar.

Hal ini juga dapat ditafsirkan jangan terlalu lama berada diluar rumah agar tidak terkontaminasi pengaruh negatif terutama bagi generasi penerus.

2) *Bait̃ Jannat̃*

Pasar adalah tempat pertarungan syaitan, dapat kita interpretasikan bahwa Rasulullah itu akan selalu berada dirumah jika tidak ada keperluan diluar rumah. Karena itu peran rumah dalam menjaga kemuliaan manusia menjadi sangat penting. Berikut adalah beberapa aspek yang sangat penting yang harus dipertahankan untuk menjaga kemuliaan manusia, yaitu:

“a. Mendidik dengan *al-amsal*; b. Semangat kemandirian; c. Spritual dan Kedermawanan; d. Membangun budaya malu; e. Mujadalah; f. Rumah tangga adalah dakwah; g. Menjaga Perut; h. Menyambung Kerabat; i. Senyum; j. Mengenalkan Tauhid; k. Berkelakar; l. Menyiapkan generasi penerus; m. Memuliakan orangtua; n. Seni mendengarkan; o. Membangun harapan; p. Bersikap ramah.”⁶⁰

Dengan terbangunnya semua hal diatas dalam sebuah rumah tangga, atau terjadinya penanaman nilai, maka inilah generasi penerus yang kuat yang tidak mencemaskan orangtuanya.

b. Untuk Membangun Keluarga *Sakīnah, Mawaddah wa Raḥmah*

Kalau di misalkan sebuah rumah adalah sebuah pabrik yang didalamnya berlangsung proses produksi, maka outputnya adalah orang yang *hanīf* (lurus dan condong kepada kebenaran) dan *Sakīnah, Mawaddah* dan *Raḥmah* adalah sifat prosesnya.

⁶⁰Hafidz, Zien Zamroni dan Kusumadewi, Tarranita. *Prinsip-Prinsip Rumah Islami*. (Malang: Jurusan Arsitektur; Fakultas Sains dan Teknologi UIN Maliki Malang, 2013), h. 4.

Yang dimaksudkan dengan *hanīf* adalah kecenderungan kepada yang benar.

“a. orang yang meninggalkan kesalahan dan mengarahkan dirinya kepada petunjuk; b .orang yang terus menerus mengikuti kepercayaan yang benar, tanpa keinginan berpaling darinya; c. seseorang yang cenderung menata perilakunya secara sempurna menurut Islam dan terus menerus mempertahankannya secara teguh; d. seseorang yang mengikuti agama Ibrahim; e. yang percaya kepada seluruh Nabi-nabi.”⁶¹

Proses *Sakīnah, Mawaddah wa Raḥmah* harus menghasilkan output *hanīf*. Menghendaki proses yang benar seperti yang telah diuraikan dalam *Baitī Jannatī* diatas. Karena seringkali terjadi orangtua menjadi kecewa karena anaknya tumbuh tidak sesuai dengan harapan. Penyebabnya seringkali tidak disadari, padahal Rasul Saw sudah mengingatkan bahwa orangtuanyalah yang akan me-Yahudikan atau me-Nasranikan seorang anak.

Mengapa anak-anak lebih banyak berperilaku seperti Yahudi atau Nasrani? Karena proses-proses yang dilaluinya didalam rumah lebih banyak dipengaruhi *millah* Yahudi dan Nasrani dari pada *millah* Islam.

Oleh karenanya tujuan membentuk keluarga *sakīnah, mawaddah wa raḥmah* menjadi tujuan yang harus dicapai setiap keluarga muslim, sesuai firman Allah Swt dalam Surat Ar-Rūm ayat 21:

Artinya :

“Dan di antara tanda-tanda kekuasaan-Nya ialah Dia menciptakan untukmu isteri-isteri dari jenismu sendiri, supaya kamu cenderung dan merasa tenteram kepadanya, dan dijadikan-Nya diantaramu rasa kasih dan sayang. Sesungguhnya

⁶¹ Muhammad Dawam, Rahardjo. *Ensiklopedi Al-Quran, Tafsir Sosial Berdasarkan Konsep-Konsep Kunci* (Jakarta: Paramadina, 1996). h. 62.

pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda bagi kaum yang berfikir.”⁶²

Firman Allah Swt ini menjelaskan bahwa ketentraman dan kasih sayang dalam sebuah rumah tangga (dengan isteri dari jenismu sendiri) adalah menjadi landasan utama terbentuknya keluarga *sakīnah, mawaddah wa rahmah*.

Dari ayat inilah muncul tiga prinsip atau kunci dari sebuah rumah tangga muslim, yaitu: a. *Sakinah*, b. *Mawaddah*, c. *Rahmah*.

Sakinah diartikan sebagai ketentraman atau kedamaian jiwa, ketika seorang laki-laki menemukan pasangan perempuan dalam hidupnya atau sebaliknya dan hidup dipadukan jadi satu.

Dari sini muncullah *mawaddah*, yaitu saling mengasihi dan menyayangi dan curahan rahmat Allah. Kasih sayang yang lebih dalam dari cinta.

Undang-Undang Perkawinan No.1 Tahun 1974 menyebutkan, Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa.

Undang-Undang ini juga menetapkan beberapa prinsip (asas) yang berkaitan dengan perkawinan, yaitu: a. Asas sukarela; b. Partisipasi keluarga; c. Asas monogami atau poligami dibatasi secara ketat; d. Perceraian dipersulit; e. Mengutamakan kematangan calon mempelai dan; f. Memperbaiki derajat kaum wanita.

Undang-Undang ini juga menyatakan, ”Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu (pasal 2 ayat 1)

⁶² Ibn Kašīr al-Qursyi al-Bašri, *Tafsīr al-Qurān al-‘Azīm*, jilid VI, h. 277.

c. Menjaga Tradisi Masyarakat Islam

Tradisi, tata kehidupan, dan kebiasaan masyarakat Islam ditetapkan oleh Islam untuk berkhidmad kepada aqidah dan ibadahnya, pemikiran dan simbol-simbolnya, kemudian akhlak dan perilaku utamanya.

Diantaranya tata kehidupan Islam menghendaki pemeluknya tidur lebih awal dan bangun juga lebih awal. Orang harus dapat menikmati tidurnya agar bangun dipagi hari dengan segar bugar. Karena Allah menjadikan malam atau tidur sebagai sarana memulihkan kesehatan dan kekuatan. “Menikmati berkahnya bangun pagi, menghirup udara yang segar yang diiringi dengan sholat Subuh.”⁶³

Pemukiman (lingkungan dan rumah) akan memegang peranan penting untuk mewujudkan tradisi masyarakat Islam itu. Islam mengajarkan menghormati privasi penghuni sebuah rumah seperti tercantum dalam Alquran, Surah An-Nūr ayat 27-28:

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memasuki rumah yang bukan rumahmu sebelum meminta izin dan memberi salam kepada penghuninya. yang demikian itu lebih baik bagimu, agar kamu (selalu) ingat.

(28) jika kamu tidak menemui seorangpun didalamnya, Maka janganlah kamu masuk sebelum kamu mendapat izin. dan jika dikatakan kepadamu: "Kembali (saja)lah, Maka hendaklah kamu kembali. itu bersih bagimu dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”⁶⁴

⁶³ M.Yusuf Qardhawi, *Masyarakat Berbasis Syariah Islam* (terj.), Abdus Salam Masykur (Solo: Era Intermedia, 2003), h. 160.

⁶⁴ Ibn Kašīr al-Qursyī al-Bašrī, *Tafsīr al-Qurān al-ʿAẓīm*, jilid VI, h. 33. (dikutip juga oleh M.Yusuf Qardhawi, *Masyarakat Berbasis Syariah Islam* (terj.), Abdus Salam Masykur (Solo: Era Intermedia, 2003), h. 161.

Ayat-ayat ini menegaskan adanya hak-hak penghuni sebuah rumah yang tidak boleh dilanggar, yaitu untuk tidak diganggu oleh orang lain. Orang yang ingin masuk harus meminta izin dan mengucapkan salam. Penghuni rumah berhak menolak menerima orang yang ingin bertamu jika mereka tidak menginginkannya. Orang yang ingin bertamu tidak boleh memaksakan keinginannya dan diminta meninggalkan rumah tersebut dan itu adalah hal yang lebih baik.

2. Produksi (Pembangunan Rumah)

Produksi dalam bahasa Arab disebut dengan *al-intāj* yang secara bahasa dimaknai dengan *tjādu sil,,ah* (mewujudkan atau mengadakan sesuatu). Produksi dalam Islam adalah penggabungan faktor-faktor produksi yang mempunyai nilai guna yang memberi kesejahteraan yang terukur dan dalam bingkai nilai halal, yaitu nilai kesejahteraan dari segi etika ekonomi yang didasarkan atas perintah-perintah Allah dalam Alquran.

“Konsep Islam mengenai produksi kekayaan memiliki basis yang amat luas. Tuhan telah menciptakan manusia itu dengan mengetahui hakikat manusia itu menyukai kekayaan dengan keinginan untuk mengakumulasi, memiliki, serta menikmatinya. Perjuangan manusia untuk mendapatkan kekayaan pun telah diajarkan tatkala Alquran berkata: “*Dan bahwasanya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya, Dan bahwasanya usaha itu kelak akan diperlihatkan (kepadanya). Kemudian akan diberikan balasan kepadanya dengan balasan yang paling sempurna:...*” (QS, *an-Najm* [53]: 39-41.”⁶⁵

Produk perumahan berbeda dengan barang pada umumnya. Perumahan adalah produk dan sekaligus jasa. Aspek-aspek dalam produksinya juga berbeda, khususnya pembangunan rumah untuk MBR. Aspek-aspek dalam produksi rumah adalah masalah Kelembagaan yang memproduksi rumah, Prinsip-prinsip Ekonomi dan Pembiayaan, Wujud produk dan prinsip-

⁶⁵ Muhammad Sharif, Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam*, h. 48.

prinsip rumah Islami, Pembangunan perumahan dari aspek Lingkungan dan Aspek Pengelolaan Air.

a. Aspek Kelembagaan

Kelembagaan dalam pelaksanaan pembangunan relatif baru diperhitungkan sebagai faktor yang juga ikut menentukan hasil pembangunan. Ahmad Erani Yustika menulis, "Dalam satu dekade terakhir ini muncul diskursus yang lebih intensif mengenai pentingnya faktor "*kelembagaan*" (*institutions*) sebagai variabel yang mendorong pertumbuhan ekonomi Negara."

" Kelembagaan adalah sesuatu yang hidup bersama dinamika masyarakat. Kelembagaan dapat berfungsi sebagai kendaraan pencapaian-pencapaian tujuan dalam masyarakat. Lembaga dapat mendorong inovasi, penciptaan pasar dan saluran informasi. Rodrik dan Subramaniam, 2003:32) menyebutkan tiga fungsi kelembagaan. (i) meregulasi pasar (*market regulating*); stabilisasi pasar (*market stabilizing*); dan (iii) melegitimasi pasar (*market legitimizing*). Selanjutnya Ikhsan mengatakan, "... kelembagaan merupakan modal sosial yang- sebagaimana faktor produksi lain seperti modal, tenaga kerja dan teknologi, serta *human capital* ikut menentukan tingkat output atau kesejahteraan suatu Negara. Kasus dalam sektor finansial merupakan salah satu contoh tentang bagaimana pentingnya kelembagaan dalam pembangunan ekonomi."⁶⁶

Pemilihan bentuk badan hukum kelembagaan dalam pembangunan akan memiliki dampak terhadap kekuatan-kekuatan ekonomi dalam pembangunan, transaksi-transaksi ekonomi dalam pembangunan dan distribusi hasil pembangunan.

Tentang definisi kelembagaan sendiri, sangat banyak sudut pandang yang bisa digunakan, sehingga sulit memberi definisi tunggal. Kelembagaan dapat diberi predikat sebagai kerangka hukum atau hak-hak alamiah (*natural right*) yang mengatur tindakan individu.

"Dalam konteks ini kelembagaan memiliki tiga komponen, yaitu aturan formal (*formal institutions*), aturan informal

⁶⁶ Ahmad Herani, Yustika, *Ekonomi Kelembagaan, Definisi, Teori dan Strategi* (Malang: Bayumedia Publishing, 2010), h. 26.

(*informal institutions*) dan mekanisme penegakan (*enforcement mechanism*)”.⁶⁷

Kelembagaan juga akan mempengaruhi dan bahkan menentukan seberapa efektif dan efisien hasil pembangunan yang diperoleh

“Kelembagaan yang tersedia dalam kegiatan ekonomi akan menentukan seberapa efisien hasil ekonomi yang didapatkan, sekaligus akan menentukan seberapa besar distribusi ekonomi yang diperoleh masing-masing partisipan. Pada titik ini dapat dikatakan kelembagaan mempunyai pengaruh terhadap pencapaian ekonomi. Sementara itu dalam jangka waktu tertentu, pencapaian ekonomi yang diperoleh partisipannya akan menentukan pandangan terhadap aturan main yang digunakan saat ini. Bila dipandang kelembagaan sekarang tidak efisien, misalnya gagal mencapai pertumbuhan ekonomi maupun kedap dalam membagi kesejahteraan antar pelakunya, maka hasrat untuk mengubah kelembagaan (*institutional change*) dipastikan akan terjadi. Melalui ilustrasi tersebut, bisa disimpulkan bahwa antara ekonomi dan kelembagaan memiliki hubungan resiprokal.”⁶⁸

b. Prinsip Keadilan dalam Pembangunan

Sebagaimana dikemukakan oleh Umer Chapra tentang Model Dinamik dari Teori Circle of Equity Ibnu Khaldun, yang menghubungkan semua variabel politik dan sosio ekonomi yang penting seperti Syariah (S), otoritas politik atau *wāzi*, (G), manusia atau *rijāl* (N), harta benda atau *māl* (W), pembangunan atau *imārah* (D) dan keadilan atau *al-., adl* (J). Dua hubungan paling penting dalam mata rantai sebab akibat adalah pembangunan dan keadilan.

Pembangunan sangat penting karena kecenderungan normal dalam masyarakat manusia tidak ingin mandeg, maka mereka harus maju atau merosot. Aspek pembangunan ekonomi sedemikia rupa sehingga masing-masing variable mempengaruhi faktor lain seperti Pemerintah, Hukum, Sumber Daya Manusia dan Kekayaan Pada gilirannya faktor tersebut akan dipengaruhi oleh Pembangunan yang

⁶⁷ *Ibid.*, h. 34.

⁶⁸ *Ibid.*, h. 37-38.

memberi kontribusi pada kesejahteraan atau kebahagiaan hakiki bagi manusia dan mejamin tidak saja kelangsungan melainkan juga kemajuan dalam peradaban.

Namun demikian, pembangunan tidak dapat dilakukan tanpa Keadilan yang disini tidak dipandang dalam arti ekonomi yang sempit tetapi dalam arti yang lebih komprehensif yaitu keadilan dalam semua sektor kehidupan manusia.

Keseluruhan Model Ibnu Khaldun dapat diringkas dalam nasihatnya kepada para raja sebagai berikut :

“1) Kekuatan kedaulatan (*al-mulk*) tidak dapat dipertahankan kecuali dengan mengimplementasikan syari’ah; 2) Syari’ah tidak dapat di implementasikan kecuali oleh sebuah kedaulatan (*al-mulk*); 3) Kedaulatan tak akan memperoleh kekuatan kecuali bila didukung oleh sumber daya manusia (*ar-rijāl*); 4) Sumber daya manusia tidak dapat dipertahankan kecuali dengan harta benda (*al-māl*); 5) Harta benda tidak dapat diperoleh kecuali dengan pembangunan (*al-imārah*); 6) Pembangunan tidak dapat dicapai kecuali dengan keadilan (*al-.,,adl*); 7) Keadilan merupakan tolok ukur (*al-mīzān*) yang dipakai Allah untuk mengevaluasi manusia; dan 8) Kedaulatan mengandung muatan tanggung jawab untuk menegakkan keadilan.”⁶⁹

c. Prinsip-prinsip Ekonomi Pembangunan Perumahan

Teori pembangunan perumahan dalam Islam sebagai bagian dari pembangunan dalam Islam harus sesuai dan sejalan dengan teori pembangunan dalam Islam yang bersumber dari Alquran dan Sunnah, yaitu dengan tujuan menciptakan negeri yang aman makmur diridhoi Allah Swt, menciptakan generasi penerus yang lebih kuat; sasarannya adalah eliminasi kemiskinan, pemerataan, pemanfaatan sumber daya, syarat syarat adanya peran pemerintah dan menetapkan syarat-syarat ekologis, sosial dan ekonomis.

Dari sudut pandang Islam, rumah dapat dilihat dari berbagai aspek. Tujuan sebuah rumah secara umum adalah tempat membangun kesejahteraan keluarga. Dari sudut pandang ekonomi Islam, apa yang

⁶⁹ Muhammad Umer, Chapra, *Masa Depan Ilmu Ekonomi, Sebuah Tinjauan Islam*, (terj.) Ikhwan Abidin Basri, h. 126.

harus dilakukan atau bagaimana membangun rumah atau perumahan (proses-proses pembangunan) yang menghormati konsep efektifitas, efisiensi, tujuan dari pembangunan rumah. Kesadaran lingkungan dan bagaimana seharusnya distribusi dari perumahan yang dibangun yang memenuhi prinsip-prinsip ekonomi Islam seperti keadilan, pemerataan, dan skala prioritas.

Berkaitan dengan planologi dan arsitektur yang berhubungan dengan konsep ekonomi Islam adalah konsep sederhana dan tidak bermegah-megahan tapi dapat memenuhi kelayakan, khususnya design rumah. Jaribah mengatakan:

“Tema yang saya beri porsi yang besar dalam fikih ekonomi Umar Ra adalah tema sikap ekonomis dalam konsumsi dan menyerukannya dan memerangi semua indikasi berlebih-lebihan dan kesia-siaan. Peradaban Barat membuat aturan meninggikan dan mempermegah bangunan, maka hal tersebut mengeksploitasi bahan-bahan yang dipergunakan dalam membangun sesuatu yang besar dan menyebabkan pencemaran, secara langsung atau tidak langsung, yang memberi andil besar terhadap krisis lingkungan.”⁷⁰

Hal tersebut terjadi karena dalam membangun bangunan melampaui batas ekonomi yang bisa mewujudkan kebutuhan manusia, dan berlebih-lebihan dalam hal yang tidak bermanfaat, selain bermegah-megah dan kesia-siaan. Hal tersebut merupakan bencana bagi manusia karena menyebabkan bahaya bagi lingkungan dan lain sebagainya. Peradaban manusia sepanjang sejarah masih saja berlomba-lomba dengan meninggikan bangunan semenjak peradaban Fira`un dengan piramidnya, sampai dengan peradaban Barat dengan pencakar langitnya. Mereka lupa akibat lingkungan yang rusak yang diakibatkannya.

Akan tetapi Umar RA ketika menyusun dasar-dasar peradaban Islam dalam membangun bangunan dengan aturan yang mengharuskan manusia untuk tidak meninggikan bangunan melebihi kemampuannya.

⁷⁰ Jaribah bin Ahmad A-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Khatab*, (terj.) Asmuni, Solihan (Jakarta: Khalifa, 2008), h. 712.

Hal ini bersumber pada fikih lingkungan Islam yang ditujukan untuk tujuan ekonomis dalam sumber daya lingkungan yang berupa bahan-bahan bangunan. Di masa kemudian kelihatan akibat dari sikap berlebih-lebihan yang sangat berpengaruh terhadap kehidupan yang menimpa keseimbangan lingkungan.

Di sisi lain, Umar Ra menghubungkan aturan bangunan dan kebutuhan akan bangunan tersebut dan melarang setiap bangunan yang tidak bermanfaat. Diriwayatkan bahwa Umar Ra membenci apabila seseorang mempunyai rumah di tempat lain yang tidak ditematinya., dia berkata:

”Maka berikanlah kepada umat Islam, biarlah mereka memanfaatkannya.”

Diriwayatkan juga bahwa Amru bin Ash ketika merencanakan membangun bangunan di Mesir, dia menulis surat kepada Umar Ra, *“Saya telah membuat rencana sebuah rumah untukmu di masjid Jami”.* Maka Umar menjawabnya: *“Bagaimana mungkin seseorang di Hijaz mempunyai rumah di Mesir?” Dan memerintahkannya untuk menjadikan pasar bagi umat Islam*.⁷¹

Jaribah menyebutkan bahwa:

*“Manajemen kepemilikan memiliki dampak yang sangat nyata dalam proses distribusi, bahkan merupakan azas yang menjadi landasan bagi yang lainnya; maksudnya keadilan dalam distribusi tidak mungkin terealisasi jika terdapat kerancuan dalam sistem kepemilikan.*⁷²

Jaribah juga menyebutkan :

*“Agar politik distribusi sukses, menyeluruh, dan merealisasikan tujuan-tujuannya dengan brilian, seyogyanya mencakup, tiga hal yang sangat mendasar, yaitu: a. Manajemen Kepemilikan; b. Pendistribusian pemasukan dan; c. Pengembalian Distribusi pemasukan.”*⁷³

Prinsip ajaran Islam adalah membebaskan manusia dari kemiskinan menuju kehidupan yang layak secara sosial maupun ekonomis. Allah Swt dan Rasul Saw telah memerintahkan manusia

⁷¹ *Ibid.*, h. 713-714.

⁷² *Ibid.*, h. 220.

⁷³ *Ibid.*, h. 218.

untuk memakmurkan bumi dengan bekerja mengolah kekayaan alam untuk menjadi rezeki sebagai penunjang kehidupan. Allah tidak memberikan rezeki seperti makanan yang telah terhidang, tapi harus diupayakan oleh manusia dengan menggarapnya atau bekerja.

Demikian juga halnya untuk memiliki sebuah rumah, manusia harus berupaya mencari rezeki untuk mendapatkannya, baik secara langsung membangunnya sendiri atau memperolehnya melalui sumber rezeki yang lain untuk dipertukarkan (membeli). Oleh karena rumah (dan tanah) menyangkut pemilikan atas pertapakan, maka Islam mengatur kepemilikan bagi individu dan kolektif. Hal ini merupakan wujud dari konsep keadilan dalam Islam agar pertapakan tidak hanya dimiliki atau dikuasai orang tertentu saja. Sekaligus prinsip ini berusaha mengeliminasi kemiskinan.

Oleh karena itu konsep kepemilikan dalam Islam memiliki kontribusi yang positif terhadap pengembangan ekonomi umat.

Dari aturan-aturan yang ada menurut Islam tentang: makna, bentuk, cara memperoleh, kaidah-kaidah khusus kepemilikan rumah terdapat pengaruh positif, terhadap pengembangan ekonomi yang Islami.

d. Wujud dan Prinsip-Prinsip Perumahan Islami

1) Perumahan Yang Islami

Sejak berkembangnya perbankan syariah pada dekade 80-an yang ditandai dengan berdirinya bank syariah pertama di Indonesia, yaitu Bank Muamalat, pembiayaan syariah berkembang pada berbagai sektor riil. Termasuk di dalamnya di sektor perumahan. Hal ini di tandai dengan munculnya perumahan dengan nama-nama dan tema Islami.

Fokus utama dari perumahan-perumahan bertema Islami adalah yang berkaitan dengan masalah planologi dan arsitektur dari bangunan, tampilan fisik dari perumahan. Rumah yang bertema Islami yang dipromosikan adalah mulai dari pemberian

nama yang berbau Islam, bentuk penataan lingkungan, design rumah dan fasilitas ibadah.

Perumahan yang Islami akan ditunjukkan dengan nama dalam bahasa Arab atau menggunakan bahasa yang populer seperti Griya Islami, design bangunan yang menunjukkan identitas Islam seperti kubah, pintu gerbang yang dibuat seperti miniatur kubah masjid. Perumahan yang Islami juga ditandai dengan tersedianya bangunan masjid di dalam kompleks perumahan.

Pemberian nama berbau Arab atau Islam ini sekaligus menjadi filter, bahwa penghuni yang dikehendaki adalah Muslim. Data di kota Medan (lihat Lampiran VIII; Daftar Nama Perumahan di Kota Medan), dari 20 perumahan yang disurvei, 3 perumahan menggunakan bahasa Inggris; 8 campuran Indonesia dan Inggris; 6 Perumahan menggunakan bahasa Indonesia dan 2 Perumahan menggunakan bahasa Arab/Islam dan 1 perumahan menggunakan nama campuran Arab dan Inggris. Hanya ada 2 perumahan yang menyebutkan memiliki musholla dan masjid.

Planologi Islam

Artikel artikel yang ditulis dan diskusi yang berkembang tentang Perumahan yang Islami memang fokus kepada yang berkaitan dengan planologi, arsitektur dan fasilitas yang berkaitan dengan Ibadah.

Debby menyebutkan bahwa:

“Perumahan Berbasis Islami adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan atau tempat tinggal yang bernuansa Islami, dilengkapi dengan sarana dan parasarana lingkungan yang juga mendukung kemudahan ibadah bagi penghuninya⁷⁴ .

⁷⁴ Debby Rahmi Isnaeni, *Keilmuan Planologi Dalam Konteks Pembangunan Perumahan Bernuansa Islami* (Bogor: ITB, 2010), h. 1.

Bangunan rumah yang dibangun biasanya berdasarkan beberapa ketentuan keilmuan dalam Islam. Konsep perumahan Islami tidak terlalu identik dengan langgam/arsitektur yang cenderung menyerupai rumah-rumah Timur Tengah. Ada juga perumahan yang menitik beratkan pada kenyamanan lingkungan bagi penghuni dalam beribadah.

Pembangunan yang membuat suasana semakin kondusif dalam melakukan ibadah baik kepada Allah Swt maupun kepada sesama manusia serta lingkungan yang mampu membina anak-anak dalam perkembangan keilmuannya sesuai ajaran Islam.

Perencanaan aspek fisik dapat dilakukan dengan cara menyediakan fasilitas khusus yang dapat menunjang aktifitas ibadah kaum muslimin, seperti dibangunnya mushalla di setiap sektor, satu masjid utama dan sekolah Islami.

Selain pembangunan infrastruktur, konsep interior rumahpun ikut diatur. Seperti adanya ruang kecil di setiap rumah yang berfungsi sebagai mushalla, peletakan pintu kamar mandi yang membelakangi kiblat, peletakan tempat tidur yang menghadap kiblat dan ketentuan lainnya. yang mirip dengan fengshui dalam tradisi Cina namun berdasarkan nilai-nilai Islam.

Untuk aspek pembiayaan, pengembang dapat menerapkan sistem pembelian syariah, tanpa bunga.

Sedangkan untuk perencanaan lingkungan sosial bernuansa Islami adalah dengan menyemarakkan sholat maghrib dan subuh berjamaah setiap harinya, serta adanya pengajian rutin bulanan untuk penghuninya. Hal ini dapat diharapkan dapat semakin mendekatkan penghuni dengan Yang Maha Pencipta.

2) Prinsip-Prinsip Rumah Islami

Prinsip–Prinsip Rumah Islami adalah:

“Prinsip Tauhid, Prinsip *Rubūbiyah*, Prinsip *Khilāfah* dan Prinsip *Tazkiyah*.”⁷⁵

Prinsip-prinsip tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Prinsip Tauhid

Allah Swt adalah satu dan tidak ada sekutu dalam penciptaan dunia. Allah Swt adalah pelaksana semua urusan di dunia ini dan semuanya tiada pencipta dan pemberi. Semua maujud dari yang besar hingga yang kecil, adalah ciptaan Allah Swt. Bila saat ini kita berencana membangun rumah, maka harus disadari bahwa hal ini hanya kekuasaan Allah Swt, sehingga kita memiliki kemampuan untuk membangun sebuah rumah.

Harus diingat pula bahwa kita akan membangun rumah dilahan milik Allah Swt, menggunakan bahan-bahan ciptaan Allah Swt, mulai dari batu untuk pondasi, tanah(bata) untuk dinding, kayu untuk atap dan pintu. Maka sadarilah bahwa kita membangun rumah, semata-mata hanya karena kekuasaan dan pemberian Allah. Membangun rumah semata-mata hanya untuk beribadah dan berserah diri kepada Allah Swt.

b) Prinsip *Rubūbiyah* (mensyukuri rahmat dan rezeki-Nya)

Sungguh suatu rahmat yang luar biasa bila saat ini kita diberi keluasan rezeki, hingga kita dapat membangun atau membeli rumah. Betapa banyak saudara-saudara kita yang kurang beruntung sehingga mereka tidak memiliki kemampuan untuk memiliki sebuah rumah.

Sudah sepantasnya bersyukur atas rahmat dan rezeki yang telah diberikan kepada kita. Salah satu ungkapan rasa

⁷⁵ Hafidz Zamroni Zien dan Tarranita Kusumadewi, *Prinsip-Prinsip Rumah Islami* (Malang: Jurusan Arsitektur; Fakultas Sains dan Teknologi UIN Maliki Malang, 2013), h. 1-2.

syukur kita adalah dengan menggunakan rezeki dengan bijak, tidak berlebih-lebihan tidak pula kikir.

Dalam membangun rumah, kita harus menggunakan sumber daya secermat mungkin, sehingga tidak ada yang mubazir. Namun juga jangan terlalu pelit (irit) yang dapat berpengaruh pada kekuatan bangunan.

c) Prinsip *Khilāfah* (bertanggung jawab terhadap diri dan dunianya)

Allah Swt menciptakan manusia dimuka bumi agar manusia dapat menjadi khalifah di muka bumi tersebut. Ketika memerankan fungsinya sebagai khalifah Allah Swt dimuka bumi, ada dua peranan penting yang diamanahkan dan dilaksanakan manusia sampai hari kiamat. Pertama memakmurkan bumi (*al-imārah*). Kedua, memelihara bumi dari upaya perusakan yang datang dari pihak manapun (*ar-ri'āyah*).

Setiap jengkal lahan yang kita miliki adalah amanah. Kita akan dimintai pertanggungjawaban atas apa yang telah ditiptkan kepada kita. Gunakan dan peliharalah lahan yang kita miliki secara optimal namun tidak melanggar hak yang lainnya, seperti hak lingkungan, tetangga, alam juga makhluk hidup yang lainnya .

d) Prinsip *Tazkiyah* (menjaga hubungan dengan Tuhan dan alam)

Hablumminallāh, manusia diciptakan oleh Allah Swt untuk mengabdikan kepadanya. Allah Swt memerintahkan manusia untuk menyembah hanya kepada Allah Swt, dan beribadah kepadaNya.

Hablumminannās, Allah Swt memerintahkan manusia untuk saling menyayangi dan berbuat baik satu dengan yang lainnya.

Habluminal „*ālam*, Allah Swt memerintahkan manusia untuk tidak membuat kerusakan dimuka bumi, tapi harus memakmurkan bumi, dan memelihara bumi dari upaya perusakan dari pihak manapun .

e. Pembangunan Lingkungan

1) Fikih Ekonomi Umar bin Khatab tentang Lingkungan

Sekalipun masalah lingkungan tidak berkaitan langsung dengan masalah distribusi hasil pembangunan, khususnya rumah, tapi terkait dengan lahan seperti apa yang akan dialokasikan untuk pembangunan rumah, syarat-syarat apa yang harus dipenuhi agar lingkungan tetap terjaga kelestariannya. Masalah lingkungan sangat erat kaitannya dengan pembangunan. Keduanya saling mempengaruhi baik positif maupun negatif. Masalah lingkungan menjadi hal yang sangat serius kerusakannya akibat kurang diperhatikan dan diantisipasi kerusakan yang mungkin timbul akibat pembangunan.

Pengertian Lingkungan

“Kata lingkungan yang dalam bahasa Arab “*bī’ah*” artinya adalah tempat tinggal. Arti secara etimologi “lingkungan” (*bī’ah*) ini secara ilmiah adalah rumah manusia yang lebih luas dan lebih mencakup daripada etimologi tersebut.

Maka kata “lingkungan” (*bī’ah*) menurut Jaribah adalah:

“Mencakup tempat tinggal manusia beserta apa yang ada di dalamnya dari unsur-unsur materi dan sosial, aturan ekonomi dan politik, etika, kepercayaan, adat istiadat dan ilmu pengetahuan yang ada.”⁷⁶

Masalah lingkungan yang timbul adalah akibat eksploitasi sumber daya alam yang berlebihan sehingga menimbulkan pencemaran lingkungan (air, udara dan tanah).

Diantara penyebab kerusakan lingkungan dan eksploitasi sumber daya alam adalah, distribusi yang kurang merata yang mengakibatkan meluasnya kemiskinan. Karena orang miskin dan kelaparan kadang-

⁷⁶ Jaribah, *Fikih Ekonomi Umar bin Khatab*, h. 703.

kadang bisa merusak lingkungannya, karena mereka berjuang untuk mendapatkan kebutuhan pokoknya.

Mereka menebang pohon-pohon di hutan, merusak padang penggembalaan, mengeksploitasi tanah-tanah yang kosong, dan memenuhi kota-kota besar. Akibat perilaku tersebut dalam jangka panjang adalah menjadikan daerah tersebut mengalami masalah lingkungan dan non lingkungan.

Oleh karena itu harus terpenuhi kebutuhan pokok semua orang, adanya distribusi yang adil, dan terciptanya kesempatan bagi semua.

Mengikuti strategi Umar Ra dalam distribusi bisa menyelesaikan masalah-masalah lingkungan tersebut, dimana memerangi kemiskinan menjadi tujuan mencakup memenuhi kebutuhan pokok masyarakat.

Hubungan fungsional pemikiran Umar bin Khattab

Kalau dirumuskan dalam hubungan fungsional pemikiran Umar bin Khattab:

“1. Distribusi yang buruk bisa meluaskan kemiskinan.2. Distribusi yang adil adalah strategi memerangi kemiskinan.3. Distribusi yang adil = f(Investasi, Terpenuhi semua kebutuhan pokok dan Kesempatan bagi semua) 4. Distribusi yang adil menjadi jalan untuk menyelamatkan lingkungan.”⁷⁷

Umar bin Khattab juga menekankan pentingnya keseimbangan antara tujuan pertumbuhan ekonomi dan menjaga lingkungan. Karena investasi ekonomi punya kecenderungan mengeksploitasi alam yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan. Maka dalam hal ini para pengambil kebijakan harus mendahulukan kemaslahatan umat.

Umar bin Khattab mengetahui pengaruh lingkungan terhadap kesehatan dan kehidupan manusia, karena itu ketika beliau melihat keadaan umat Islam di Negara yang ditaklukkan telah berubah, maka beliau bertanya tentang sebabnya, sehingga diketahui bahwa lingkungan yang ditinggali oleh umat Islam belum cocok.

⁷⁷ *Ibid.*, h. 708-709.

Maka Umar meminta penguasa setempat untuk mencari tempat bagi umat Islam yang mempunyai lingkungan yang sehat, dan Umar menulis surat untuk salah seorang walinya, “*Ammā ba,, du.* Sesungguhnya engkau menempatkan orang-orang di tanah yang rendah, maka pindahlah mereka ketempat yang tinggi dan bersih.”⁷⁸

Karena itu Umar bin Khattab sangat memperhatikan keselamatan lingkungan, dan masalah investasi ekonomi tidak membuatnya melupakan perhatiannya terhadap masalah lingkungan, bahkan dia lebih memilih kekurangan tapi berada di lingkungan yang sehat daripada berlebihan tapi berada di lingkungan yang tercemar.

“Umar berkata, “Satu rumah di Rakhbah lebih saya sukai daripada sepuluh rumah di Syam.” Karena di Syam banyak penyakit dan wabah, sedangkan Rakhbah adalah daerah yang sehat, udaranya bagus, sedikit penyakit dan wabah.”⁷⁹

2) Kajian *Eco-Settlement*

Dalam rangka implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Anih Sri Suryani (2011) telah menulis tentang Konsep *Eco-Settlement*.⁸⁰ “Konsep *eco-settlement* adalah merupakan konsep tempat bermukim dan bertempat tinggal yang ekologis yang dikembangkan dari konsep pembangunan berkelanjutan.”

Konsep ini mengharmonisasikan tiga pilar yaitu sosial, ekonomi dan ekologi yang didukung oleh institusi yang mapan. Terkait dengan konsep *eco-settlement*, Undang-Undang Perkim telah mengakomodir beberapa parameter konsep tersebut, namun beberapa hal seperti rumah sehat dan berwawasan lingkungan, proses pendidikan kepada masyarakat, partisipasi masyarakat dan penguatan kelembagaan perlu diatur dalam aturan yang lebih rinci.

⁷⁸ *Ibid.*, h. 710.

⁷⁹ *Ibid.*, h.711.

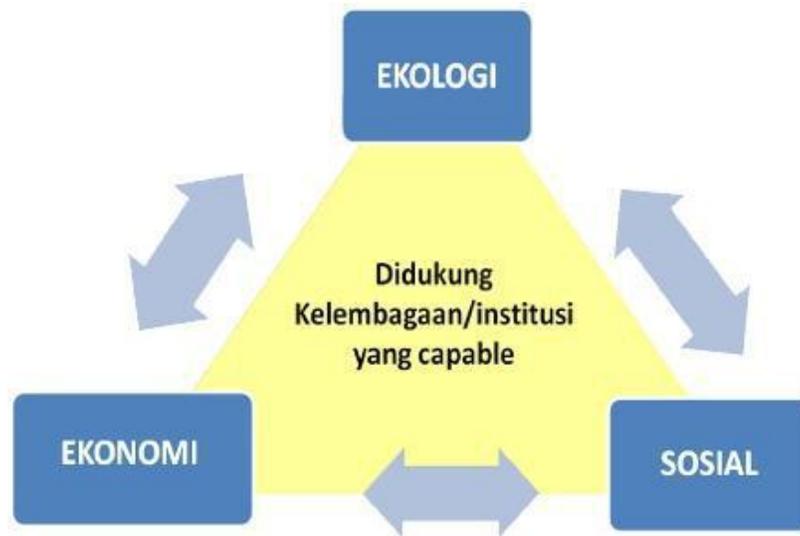
⁸⁰ Anih Sri, Suryani, “*Tantangan Implementasi Konsep Eco-Settlement Dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*” dalam *Buletin DPR*, h. 3-4 .

Pemikiran tentang *eco-settlement* bermula dari lingkup yang lebih kecil berupa *single building* yang secara mikro membahas secara lebih detail aspek-aspek teknologi atau rekayasa bangunan seperti penggunaan material lokal, atau teknologi-teknologi yang berkaitan dengan konservasi energi bangunan. (Pusat Penelitian dan Pengembangan Pemukiman, 2006).

Selanjutnya dari pemikiran *eco-building* dikembangkan ke lingkup yang lebih luas menjadi *eco-settlement* atau *eco-city*. Beberapa Negara dan kota telah mengembangkan konsep *eco-settlement* yang dikaitkan dengan pengembangan konsep *sustainable building*, *sustainable technologies*, *eco-town*, dan *eco-city*.

Eco-settlement terdiri dari dua kata yaitu *eco* dan *settlement* yang berarti tempat bermukim/tempat tinggal yang ekologis. Berdasarkan arti tersebut terlihat konsep *eco-settlement* mengarah kepada pencapaian ekologis.

Berdasarkan hal tersebut diperoleh definisi *eco-settlements* adalah suatu konsep penataan pemukiman dengan mengharmonisasikan aspek sosial, ekonomi, dan ekologi menuju keberlanjutan ekosistem dengan didukung oleh sistem kelembagaan yang kapabel. Secara diagramatis keterkaitan antar aspek tersebut dapat dilihat dalam gambar berikut ini :



Gambar II.1.: Aspek-aspek yang terkait dengan *Eco-Settlement*⁸¹

Dalam penerapan konsep *eco-settlement* harus diketahui terlebih dahulu kriteria karakteristik dari *eco-settlement* itu sendiri. Identifikasi kriteria *eco-settlement* dapat diperoleh dari karakteristik *sustainable building*, *sustainable technologies*, *eco-town*, dan *eco-city*.

Berdasarkan tabel ini dapat teridentifikasi kriteria *eco-settlement*. Kriteria tersebut ditentukan berdasarkan kesamaan kriteria yang dipergunakan oleh berbagai kota dan negara dalam menerapkan konsep *eco-settlement*. Adapun kriteria tersebut seperti dalam tabel II.1. berikut ini.

⁸¹ *Ibid.*, h. 6

Tabel II.1. Kriteria *Eco-settlements*⁸²

Aspek Eco-Settlement	
Ekologi	<ul style="list-style-type: none"> • Biodiversity • Kualitas udara (termasuk emisi CO2) • Kualitas dan kuantitas air • Rumah sehat • Guna lahan • Perubahan iklim • Energi (siklus kalor, siklus hidrologis) • Teknologi berwawasan lingkungan
Sosial	<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas masyarakat (pendidikan, partisipasi, kebiasaan) • Pemberdayaan masyarakat
Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Inovasi teknologi • Local economic development (kesempatan kerjapeningkatan kesejahteraan/pendapatan) • Aksesibilitas (transportasi)
Kelembagaan	<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas institusi (kerjasama & dukungan)

3) Tata Ruang Perumahan

a) Ruang Terbuka Hijau

Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah bagian penting dari sebuah pemukiman. Ruang Terbuka Hijau jauh melampaui aspek keindahan atau keasrian lingkungan, tapi esensinya adalah menyangkut keseimbangan lingkungan. Penyediaan lahan untuk Ruang Terbuka Hijau menyangkut beberapa pihak sekaligus, yaitu pemerintah, pengembang dan masyarakat yang bisa menimbulkan konflik kepentingan.

Pengembang tentu akan membebankan harga tanah yang digunakan untuk RTH kepada harga pokok jual rumah. RTH akan mengurangi secara langsung output rumah yang dibangun.

⁸² *Ibid.*, h. 7

Dilain pihak masyarakat menuntut perumahan yang dibangun memberikan kenyamanan, lingkungan yang hijau bagi tempat tinggal mereka.

Dilain pihak pemerintah juga mempunyai kepentingan agar pembangunan perumahan tidak merusak lingkungan sekitarnya

Beberapa pokok masalah lingkungan dalam pembangunan perumahan antara lain : “Berkurangnya resapan air, Limbah cair, Limbah padat, Meningkatnya volume lalu lintas, Perubahan iklim mikro, Perubahan hak atas tanah.”⁸³

Pokok-pokok masalah tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Berkurangnya Resapan Air dan Meningkatnya *Run Off* Air

Sebagai akibat pembangunan terjadi perubahan terhadap lingkungan awal. Daerah yang tadinya terbuka dan ditumbuhi pepohonan sehingga dapat menyerap air, karena adanya pembangunan tersebut akan ditutupi oleh bangunan, jalan dan perkerasan lain.

Sehingga mengurangi resapan air yang dapat mempengaruhi ketersediaan air tanah. Selain itu, *run off* akan terjadi dan aliran air akan masuk kedalam sungai. Hal ini menyebabkan volume air sungai akan meningkat yang dapat menyebabkan banjir di wilayah yang lebih rendah.

2) Limbah cair

Pembuangan limbah cair khususnya limbah domestik (*Individual Septic Tank*) pada setiap rumah akan menyebabkan terjadinya pencemaran air tanah.

⁸³ Rustam Hakim, *Aspek Keberadaan Ruang Terbuka Hijau sebagai Nilai Tambah Pada Kawasan Perumahan Perkotaan* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2015), h. 4.

Semakin padat satuan hunian dalam kawasan tersebut, semakin tinggi pula pencemaran yang terjadi. Bahkan akan mempengaruhi air bersih yang berasal dari tanah.

3) Limbah Padat

Limbah padat atau sampah akan terjadi dan memerlukan penanganan khusus. Sampah dan limbah padat akan merugikan lingkungan baik berupa pencemaran tanah, pencemaran udara (bau), dampak visual, sensori, dan sebagainya.

4) Peningkatan volume lalu lintas jalan dan volume kendaraan

Pembangunan perumahan di daerah pinggiran atau sekitar kota besar akan meningkatnya arus komuter (ulang alik) dari perumahan-perumahan tersebut ke kota induk sehingga mengakibatkan kemacetan lalu lintas baik di sekitar perumahan tersebut maupun pada jalan-jalan memasuki kota.

5) Perubahan Iklim Mikro

Dampak lain dari pembangunan perumahan terutama bila kondisi tapak sebelumnya merupakan kawasan yang ditumbuhi pepohonan adalah pengaruhnya pada iklim mikro yaitu meningkatnya suhu udara di kawasan tersebut.

6) Perubahan hak atas tanah

Sebagai akibat dari rencana pembangunan perumahan adalah masalah pembebasan tanah. Tanah-tanah yang sebelumnya dimiliki oleh masyarakat setempat berganti kepemilikan melalui proses ganti rugi.

Masalah yang muncul adalah belum siapnya masyarakat untuk melepaskan kepemilikan tanah sebagai

sumber penghidupannya untuk berganti/beralih pekerjaan. Berubahnya pola hidup sosial masyarakat setempat dari masyarakat petani menjadi masyarakat industri/jasa, dan sebagainya.

b) Nilai Kelayakan dan Nilai Ekonomi Lingkungan

Nilai kelayakan lingkungan sangat tergantung pada teknis perencanaan dan arti sosial. Teknis perencanaan akan mengekspresikan situasi fisik lingkungan sehingga memiliki nilai kelayakan teknis yang kompatibel dan berorientasi pada lingkungan. "Orientasi terhadap lingkungan antara lain menyangkut : Matahari, Angin, Suara, Kavling, Hubungan Rumah dan *Site*, Hubungan antara *Site* dan Lingkungan."⁸⁴

Masing-masing nilai dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) **Matahari**, Struktur bangunan seharusnya dapat mengontrol sinar matahari secara optimum. Penyerapan sinar matahari pagi sangat diharapkan terutama kamar tidur. Penggunaan jendela kaca yang lebar pada ruang tamu dan keluarga agar diperhatikan sebagai cara untuk mengatasi cahaya yang menyebabkan efek silau. Pengaturan kamar-kamar hendaknya memperhatikan intensitas cahaya matahari yang dapat masuk atau sebaliknya bagaimana mengurangi cahaya yang masuk kedalam ruangan bila tidak diperlukan.
- 2) **Angin**, mungkin suatu lokasi rumah, angin sangat mengganggu baik untuk aktifitas didalam maupun diluar rumah. Penanggulangan masalah ini dapat dilakukan dengan cara membangun suatu sistem pengontrolan angin atau dengan menanam dengan tanaman tertentu yang berfungsi sebagai *buffer* dan sekaligus memperoleh keteduhan.

⁸⁴ *Ibid.*, h. 7-8.

- 3) **Suara**, faktor suara dewasa ini semakin jelas menimbulkan gangguan. Gangguan suara yang amat terasa adalah suara yang diakibatkan lalu lintas kendaraan bermotor terutama pada bagian perumahan ditepi jalan utama. Untuk penyerapan suara pada dinding bangunan, orientasi dari ruang agar diatur sedemikian rupa hingga terhindar dari sumber suara..
- 4) **Site Plan Persil (Kaveling)**, fleksibilitas orientasi bangunan baik kedalam maupun keluar banyak dipengaruhi oleh jumlah persil dan luas, dan konsep/model site plan yang dibangun berdasarkan peraturan yang berlaku. Berbagai konsep site blok perumahan mempunyai kelemahan dan kelebihan (*konsep grid iron, cul-de-sac, cluster*). Semakin kecil persil, fleksibilitas semakin kecil pula dan semakin luas persil fleksibilitas semakin besar. Pengaturan ruang didalam persil pada hakekatnya terbagi menjadi area pribadi, area publik dan area pelayanan. Area publik dimaksudkan adalah ruang bangunan dan halaman rumah yang mengarah kejalan dan merupakan bagian dari jalur hijau yang bersifat pribadi.
- 5) **Hubungan Antara Rumah Dan Site**, suatu persil, mungkin berbentuk datar, berbukit, berteras atau berbukit batu. Bentuk bangunan atau rumah sebaiknya disesuaikan dengan karakter dari site itu sendiri. Dalam menjalin hubungan antara *site* dan bangunan, Frank Lloyd Wright, salah seorang arsitek terkemuka memperkenalkan prinsip: *Organic Architecture* yakni prinsip kesesuaian dengan lingkungan.
- 6) **Hubungan Site Dan Lingkungan**, suatu rumah yang dikatakan cukup baik hubungannya dengan *site* belum berarti cukup baik pula dengan lingkungannya. Oleh karena seorang arsitek lanskap harus peka untuk penyesuaian bangunan dengan *site* dan lingkungannya. Setiap rumah dalam suatu

lingkungan hendaknya *integrated* dengan semua perlengkapan lingkungan seperti; *park*, tempat bermain, tempat belanja, sekolah, keindahan alam, dan lain-lainnya.

Tabel dibawah ini menunjukkan korelasi antara fungsi ruang terbuka hijau dengan dampak perkiraan yang akan terjadi terhadap kawasan sekitarnya.⁸⁵

⁸⁵ *Ibid.*, h. 8-9.

No	Fungsi RTH	Dampak terhadap lingkungan sekitar kawasan perumahan
1.	Urban metropolitan park system	Rencana peruntukkan ruang terbuka hijau suatu kawasan harus merupakan bagian dari sistem ruang terbuka hijau perkotaan. Dengan demikian daerah sekitar kawasan perumahan akan menerima dampak dari sistem tersebut. Penghijauan tepi jalan menuju gerbang masuk perumahan akan tertata baik sebagai konsekuensi pengembang untuk memperlihatkan citra kawasan nya.
2.	Keindahan Lingkungan	Lingkungan yang asri, indah dan nyaman akan membawa suasana kawasan menjadi menarik. Kondisi yang demikian akan mempengaruhi pola penataan lingkungan di sekitar kawasan serta membawa kesadaran masyarakat akan keindahan halaman rumahnya.
3.	Mengurangi dampak banjir	Pada daerah yang rendah dan cenderung terjadi genangan air yang menimbulkan banjir, beberapa jenis tanaman mempunyai kemampuan untuk meng evaportranspirasi tinggi, yaitu tanaman berdaun banyak sehingga luas permukaan daunnya tinggi dan memiliki banyak stomata (mulut daun). Beberapa jenis tanaman yang memenuhi kriteria tersebut antara lain: Nangka (<i>Artocarpus integrus</i>), Albizia (<i>Paraserianthes falcataria</i>), Mahoni (<i>Sweitenia sp.</i>), Jati (<i>Tectona Grandis</i>), KiHujan (<i>Samanea Saman</i>). Dengan penanaman jenis tanaman tersebut, maka genangan banjir didalam kawasan ataupun disekitar kawasan dapat dikurangi.
4.	Menciptakan Iklim mikro	Salah satu masalah yang cukup merisaukan masyarakat adalah berkurangnya kenyamanan akibat meningkatnya suhu udara. Untuk mengatasi itu, RTH dibangun (dengan pola penghijauan tanaman pohon) agar pada siang hari tidak terlalu panas akibat banyaknya perkerasan seperti jalan, jembatan, bangunan dsbnya. Sebaliknya pada malam hari dapat lebih hangat karena tajuk pohon dapat menahan radiasi balik dari bumi (<i>Grey and Deneke dalam Robinette, 1983</i>). Jumlah pantulan radiasi matahari sangat dipengaruhi oleh panjang gelombang, jenis tanaman, umur tanaman, posisi jatuh sinar matahari, keadaan cuaca dan posisi lintang (<i>Robinette</i>). Jadi, pada kawasan perumahan penghijauan RTH akan menciptakan iklim mikro.
5.	Kelestarian tata air/ Peresapan air	Salah satu konsepsi dasar RTH adalah kawasan dengan seminimal mungkin adanya perkerasan. Sebagian besar di dominasi oleh pepohonan. Dengan demikian jika terjadi hujan lebat, air hujan dapat meresap kedalam tanah sebagai air infiltrasi melalui permukaan tanah yang terbuka. Dengan demikian fungsi resapan sangat berarti. Pada kawasan sekitarnya dengan banyaknya air terserap kedalam tanah, maka beban saluran air pembuangan yang melalui kawasan sekitar perumahan dapat semakin berkurang.
6.	Mencegah Polusi udara	Adanya kawasan perumahan menyebabkan terjadinya lalu lintas kendaraan yang tinggi menuju kawasan tersebut. Banyaknya arus kendaraan menyebabkan terciptanya sisa buangan asap kendaraan yang menyebabkan polusi. Demikian pula masalah kebisingan. Dengan pola penanaman terpadu didalam maupun diluar kawasan akan mengurangi masalah tersebut.
7.	Udara segar	RTH didalam kawasan akan menghasilkan udara segar bagi masyarakat. Pepohonan akan mengeluarkan O ₂ dan menyerap CO ₂ . Sehingga rasa nyaman akan tercapai. Demikian pula dampak diluar kawasan akan menerima rasa nyaman.
8.	Sumber Plasma Nutrif	Ruang terbuka hijau dapat ditanami dengan berbagai jenis tanaman langka dan menjadikan tempat koleksi keanekaragaman hayati yang tersebar di seluruh Indonesia. Sehingga dapat juga berguna sebagai kawasan konservasi, karena pada areal tersebut dapat dilestarikan dengan flora dan fauna eksitu. Dengan demikian bilamana di sekitar kawasan perumahan terdapat jenis tanaman yang menjadi tanaman asli dan bermanfaat, jenis tersebut dapat dibudidayakan lebih lanjut.
9.	Habitat Satwa Fauna	Ruang terbuka hijau dapat dikembangkan sebagai habitat burung. Beberapa jenis burung sangat membutuhkan pohon sebagai tempat mencari makanan maupun tempat bersarang dan bertelur. Beberapa jenis pohon yang disukai oleh burung karena buah, nektar, bunga, ijuk, batangnya yang menarik diantaranya: kiara, caringin, loa (<i>Ficus.sp.</i>), dadap (<i>Erythrina variegata</i>), aren (<i>Arenga pinnata</i>), bambu (<i>Bambusa sp.</i>), dan lain lain. Dengan demikian, lingkungan di sekitar perumahan memberikan lingkungan yang lebih alami.
10.	Penahan Angin	Angin kencang dapat dikurangi 75-80% oleh suatu penahan angin berupa tanaman pada ruang terbuka hijau (<i>Panilov dalam Robinette, 1983</i>). Jadi, RTH didalam kawasan perumahan membawa dampak positif terhadap lingkungan disekitarnya.

Tabel II.2: Fungsi RTH dan Dampak. Sumber :Rustam Hakim (2015)

Nilai ekonomi suatu lingkungan perumahan juga ditentukan oleh banyak variabel seperti luas, lokasi, kualitas, prasarana, sarana dan karakteristik. Semakin lengkap sarana dan prasarana, semakin tinggi nilai dan harga jual rumah.

Pengelolaan ruang terbuka hijau yang berkelanjutan akan memberikan keuntungan bagi warga sekitar dan bagi penghuni yang ingin berusaha di bidang tanaman hias dan buah-buahan, membuka lapangan kerja. Serta memberi dorongan kepada masyarakat untuk melestarikan lingkungan dan mencintai tanaman, keindahan dan meningkatkan kebersamaan dari warga.

Beberapa variabel penilaian penilaian kawasan perumahan yang menentukan harga hunian (nilai milik) seperti uraian berikut ini:⁸⁶

No	Faktor	Nilai Bandingan
1.	Letak lokasi kawasan perumahan	Dekat pusat kota
2.	Kondisi lingkungan (Ruang Terbuka Hijau)	Alamiah, iklim, suasana, indah, nyaman, banyak pepohonan, ada sungai, pebukitan, taman lingkungan
3.	Pencapaian terhadap jalan lokal, regional	Dekat dengan jalan utama
4.	Kondisi tapak	Tanah datar, berkoutour
5.	Banyak alternatif jalan menuju pusat kota	Jalan tol, jalan regional
6.	Kemungkinan perkembangan wilayah sekitar	Banyaknya kawasan perumahan
7.	Kemudahan transportasi umum ke lokasi	Tersediannya angkutan kota
8.	Tidak banjir atau berada diatas batas ambang air sungai.	Topografi tapak diatas permukaan garis banjir, Tapak berada diatas jalan utama.
9.	Bentuk Blok Plan Bangunan	Cul De-Sac, Cluster,
10.	Arsitektur Bangunan	Style modern atau tradisional
11.	Kemungkinan pengembangan bangunan	Mudah, efisien
12.	Kondisi bangunan, spesifikasi	Kualitas bahan bangunan, standart ruang
13.	Kepadatan Bangunan	Sesuai ketentuan dan peraturan
14.	Utilitas	Air bersih, saluran telepon, listrik, pembuangan sampah, penerangan jalan
15.	Fasilitas sarana dan prasarana lingkungan	Dekat atau tersedianya fasilitas sekolah, pasar tradisional, fasilitas olahraga, sarana ibadah, sarana kesehatan, sarana bermain anak-anak, kantor warga, apotik, pemakaman, pedestrian, jalur sepeda.
16.	Kondisi jalan	Lebar jalan diatas ketentuan, kualitas Jalan.
17.	Kondisi keamanan	Pemadam kebakaran, rambu-rambu jalan

Tabel II.3.:Faktor dan Nilai Banding Kawasan (Sumber : *Rustam Hakim 2015*)

⁸⁶ *Ibid.*, h.11-12.

f. Pengelolaan Air

Dalam setiap rencana pembangunan perumahan berbagai aspek yang menyangkut air, termasuk yang disurvei terlebih dahulu seperti kondisi air tanah, sumber air minum olahan, sifat penyerapan tanah terhadap air dan masalah pembuangan air limbah.

Kedua hal ini selalu menjadi pertanyaan dari calon pembeli rumah, karena menyangkut kebutuhan akan air bersih untuk minum dan kebutuhan mandi, cuci dan kakus dan terhindar dari masalah genangan air dan banjir.

Air dan instalasinya merupakan bagian yang melekat dengan sebuah rumah yang disediakan oleh pengembang (wajib disediakan).

1) Pengelolaan Air Minum

Alternatif sumber air bersih untuk sebuah perumahan pada umumnya berasal dari dua sumber yaitu air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum dan *Water Treatment* pada suatu lokasi atau dengan membuat sumur bor di setiap rumah yang dibangun.

2) Pengelolaan Air Limbah

Untuk menghindari bahaya genangan air/banjir dan pencemaran limbah kamar mandi, setiap perumahan membangun *Sanitary and Sewerage System*. Limbah kamar mandi dengan membuat *septic tank* di setiap rumah. Sedangkan untuk menghindari genangan air/banjir dengan membangun sistem saluran air kotor yang paralel dengan jalan yang dibangun serta menuju titik pembuangan akhir ke sungai alat saluran alami.

3) Pandangan Islam Tentang Air

Alquran, Q.S. Hud/11: 7, menyebutkan, “*Dan (Allah-lah) yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa, sementara itu „arasy-Nya diatas air, (yang*

demikian itu dimaksudkan) untuk menguji siapa diantara kamu yang paling baik amalnya.”⁸⁷

“Bani Tamim mengunjungi Rasulullah. Mereka minta penjelasan Rasulullah tentang awal urusan pertama kali, bagaimana kejadiannya. Beliau menjawab: “Allah ada sebelum segala sesuatu ada, Arsy-Nya berada diatas air, dan Allah telah menuliskan segala sesuatu di dalam kitab al-Lauh al-Mahfuzh.”⁸⁸

Arasy-Nya diatas air menunjukkan betapa pentingnya peran air dalam kehidupan. Dalam Q.S. Al-Anbiyā’/21 :30, Allah berfirman, “...dan Kami jadikan segala sesuatu yang hidup berasal dari air”. Q.S. Al-Mu’minūn/23 : 18 menjelaskan bahwa bumi ini menjadi layak untuk dihuni oleh makhluk hidup (manusia, hewan dan tumbuhan) karena tersedianya air yang cukup untuk menjaga ketahanan dan kelangsungan hidup.

4) Manajemen Air

Untuk menjaga peran air yang maksimum dalam kehidupan untuk seluruh umat manusia maka air perlu dijaga. Kecukupan jumlah air dan kualitas yang baik akan menjadi berkah bagi kehidupan dan sebaliknya jika air tidak mencukupi dan berkualitas rendah akan menjadi bencana bagi kehidupan. Q.S. al-Wāqī’ah/56 : 68-70 menyebutkan, “Pernahkah kamu memperhatikan air yang kamu minum. Kamukah yang menurunkannya dari awan (al-muzn) atau Kami yang menurunkan. Sekiranya kami kehendaki, niscaya kami menjadikannya asin, mengapa kamu tidak bersyukur?”. Dalam Hadis yang populer, Rasul mengatakan bahwa “Manusia itu bersekutu dalam tiga hal, yaitu air, api dan rumput.”

Ayat Alquran dan hadis diatas menggambarkan pentingnya pengelolaan air untuk menjaga kualitasnya dan untuk memenuhi kebutuhan bersama akan air, sebagai kebutuhan yang sangat

⁸⁷ Ibn Kaṣīr al-Qursyī al-Baṣrī, *Tafsīr al-Qurān al-ʿAẓīm*, jilid IV, h. 265. Muhammad Sharif, Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam*, h. 6.

⁸⁸ Ibn Kaṣīr al-Qursyī al-Baṣrī, *Tafsīr al-Qurān al-ʿAẓīm*, jilid IV, h. 265.

mendasar. Apalagi ditengah munculnya kekurangan air minum dan air bersih diberbagai belahan dunia. Air dipandang sebagai kebutuhan asasi manusia.

PBB dalm Sidang Umum Tahun 2010 memutuskan mendukung deklarasi air sebagai hak asasi manusia. UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi: *“Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.

Manajemen air adalah usaha untuk menjaga dan mengatur air di muka bumi agar terjaga keberadaan dan kualitasnya untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Manajemen air menjadi isu yang banyak dibahas, termasuk di Indonesia. Majelis Tarjih dan Tajdid Pimpinan Pusat Muhammadiyah telah mengeluarkan fatwa tentang Fikir Air, hasil pembahasan pada Musyawarah Nasional Tarjih ke-28 Tahun 2014 di Palembang dan telah dibukukan.

Fikih air adalah kumpulan kaidah, nilai dan prinsip agama Islam mengenai air yang meliputi pandangan tentang air, pengelolaan, pemanfaatannya dan solusinya mengenai berbagai problem tentang air terutama dari sudut budaya pemakainya. Air merupakan hal yang sangat vital dalam kehidupan seluruh makhluk hidup.

“Perlu dibangun kesadaran bersama tentang permasalahan air yang meliputi bagaimana pandangan tentang air, pemanfaatannya, konservasi dan kelestariannya, pengelolaannya, dan mencukupi ketersediaan air bersih secara adil bagi seluruh masyarakat. Agama Islam kita yakini memiliki sejumlah kaidah dan prinsip menyangkut sejumlah aspek mengenai air, tetapi selama ini belum terungkap secara sistimatis. Buku in mencoba menggali kaidah-kaidah dan prinsip umum (*al-uṣūl al-kulliyah*) dari khazanah fikih mengenai pandangan tentang arti penting dan norma-norma di sekitar budaya air menyangkut perlakuan

terhadap air, pemanfaatannya yang efisien, konservasi kelestariannya dan berbagai aspek lain.”⁸⁹

3. Distribusi Rumah

a. Alokasi Rumah

Distribusi adalah kebijakan dalam alokasi dari faktor produksi dan penyaluran hasil produksi.

“Distribusi yaitu bagaimana sumber daya dan komoditas didistribusikan di masyarakat agar setiap individu dapat mencapai *maṣlahah*. Masyarakat harus memutuskan siapakah yang berhak mendapatkan barang dan jasa dengan cara bagaimana setiap masyarakat memiliki kesempatan untuk mendapatkan *maṣlahah*.”⁹⁰

Distribusi juga erat kaitannya dengan unsur keadilan dalam masyarakat dalam menikmati barang dan jasa. Chaudhry mengatakan :

“Jika distribusi kekayaan di dalam masyarakat itu tidak adil atau tidak merata, maka kedamaian sosial selalu menjadi taruhan dan konflik antara si kaya dan si miskin dapat berlanjut ke revolusi berdarah. Kantong-kantong kemakmuran tidak dapat hidup dalam lautan kemiskinan, dan oleh karenanya, distribusi kekayaan yang adil dan merata merupakan hal yang amat penting bagi masyarakat demi mewujudkan kedamaian, kebahagiaan, dan kemakmuran.”⁹¹

Pendistribusian rumah kepada masyarakat berbeda dengan pendistribusian komoditas atau barang lain kepada masyarakat. Rumah adalah komoditas yang tidak bergerak (menyangkut pertapakan), mempunyai nilai tinggi, tingkat kesulitan memperolehnya yang tinggi, aspek hukum yang menyertainya lebih kompleks dan penguasaan teknologi yang tidak semua orang menguasainya. Terutama hal ini akan dialami oleh masyarakat

⁸⁹ Syamsul Anwar, *Fikih Air* (Yogyakarta: Penerbit Suara Muhammadiyah, 2015), h. vii-viii.

⁹⁰ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam*, h. 10.

⁹¹ Muhammad Sharif, Chaudhry, *Sitem Ekonomi Islam*, h. 77.

berpenghasilan rendah. Alasan tersebut mekanisme distribusi rumah tidak dapat diserahkan kepada mekanisme pasar sepenuhnya, melainkan harus ada campur tangan pemerintah dalam kebijakan pembangunan perumahan. Khususnya untuk MBR yang memiliki akses yang lemah kepada lembaga-lembaga terkait.

“Terdapat fenomena *market failure*, *government failure*, dan *citizen failure*, yaitu kegagalan sektor-sektor ini mencapai solusi optimum bagi permasalahan ekonomi.”⁹²

“Mengambil berbagai kebijakan untuk menciptakan harga yang adil, terutama seandainya persaingan yang sempurna tidak dimungkinkan terjadi pada pasar. Monopoli tidak selalu akan berdampak buruk bagi masyarakat seandainya harga yang dihasilkan tetap merupakan harga yang adil.”⁹³

b. Hak Milik

Dalam Islam pada dasarnya apa yang ada di bumi dan seluruh alam semesta adalah milik Allah sesuai dengan firman Allah dalam Alquran surat An-Najm 31 :

Artinya ;

"Dan hanya kepunyaan Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi supaya Dia memberi Balasan kepada orang-orang yang berbuat jahat terhadap apa yang telah mereka kerjakan dan memberi Balasan kepada orang-orang yang berbuat baik dengan pahala yang lebih baik (syurga).”⁹⁴

Harta yang dikuasai manusia hanyalah amanah sebagai khalifah Allah di muka bumi. Oleh karena manusia terlahir dengan fitrah dan kemampuan yang berbeda beda, maka kemampuan diantara manusia dalam mendapatkan harta juga berbeda beda. Karena itu Allah

⁹² Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam*, h. 445.

⁹³ *Ibid.*, h. 462.

⁹⁴ Ibn Kašīr al-Qursyī al-Bašrī, *Tafsīr al-Qurān al-‘Azīm*, jilid VII, h. 426.

memerintahkan supaya harta itu beredar tidak hanya di kalangan tertentu saja. Allah berfirman dalam surat Al-Hasyr 7,

Artinya :

“Apa saja harta rampasan (fai-i) yang diberikan Allah kepada RasulNya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota Maka adalah untuk Allah, untuk rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang Kaya saja di antara kamu. apa yang diberikan Rasul kepadamu, Maka terimalah. dan apa yang dilarangnya bagimu, Maka tinggalkanlah. dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Amat keras hukumannya”⁹⁵.

Peredaran harta dapat dikatakan sebagai suatu *transfer* dari pendapatan atau kekayaan antara individu dengan cara pertukaran (melalui pasar), atau dengan cara lain, seperti warisan, shadaqah, waqaf dan zakat. Dapat diartikan juga sebagai pengalihan (*transfer*) dalam bentuk pembagian kembali (*redistribution*) pendapatan dan kekayaan (*income and wealth*) diantara individu maupun antara Negara dengan penduduk

Dalam bidang perumahan juga terjadi ketidak merataan distribusi, yaitu dengan besarnya jumlah masyarakat yang tidak memiliki rumah dan tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk membangun dan atau memiliki rumah. Termasuk didalamnya kemampuan memiliki rumah yang memenuhi persyaratan kesehatan.

Oleh karenanya diperlukan campur tangan Negara yang kuat untuk menutup kesenjangan tersebut. Landasan hukum campur tangan

⁹⁵ Ibn Kašīr al-Qursyi al-Bašri, *Tafsīr al-Qurān al-., Azīm*, jilid VIII, h. 94. (juga diuraikan oleh Sri Edi Swasono dalam *Keserasian Eknomi Pancasila dan Syariah*).

Negara dalam perekonomian dalam Alquran merujuk kepada firman Allah Swt Q.S. An-Nisā“ ayat: 59.

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”⁹⁶

Orang beriman dalam hidup bernegara patuh kepada *ulil amri* dalam masalah berkehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Yang mengindikasikan *Ulil Amri* boleh mengatur kehidupan masyarakat asal bersandar kepada syari“at (ketentuan Allah dan Rasul). Jika terjadi perbedaan pendapat hendaklah dikembalikan rujukanny kepada Alquran dan Sunnah Rasul.

Ayat ini menekankan kepatuhan kepada kebijakan pemerintah (*ulil amri*) dalam menata perekonomian agar terjadi distribusi yang adil dari pendapatan dan kekayaan.

Islam memiliki juga konsep yang jelas berkaitan dengan kepemilikan dan orientasi dalam pembangunan rumah untuk mencapai kesejahteraan. Allah berfirman dalam surat al-Hadīd ayat 7:

Artinya :

⁹⁶ Ibn Kašīr al-Qursyi al-Bašri, *Tafsīr al-Qurān al-., Azīm*, jilid II, h. 301. (dikutip juga oleh Dawam Rahardjo dalam Ensiklopedi Al-Qur“an, Tafsir Sosial dan Ekonomi)

“Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.”⁹⁷

Ayat ini memerintahkan setiap Muslim menafkahkan sebagian harta yang kita miliki atau harta kekayaan negara yang dikuasai pemerintah kepada yang memerlukan. Atau dapat ditafsirkan dari sudut pandang ekonomi sebagai distribusi kekayaan yang lebih adil bagi masyarakat.

Karena penguasaan oleh siapapun bukan secara mutlak. Hak milik pada hakikatnya adalah pada Allah. Manusia menafkahkan harta yang dikuasainya itu haruslah menurut hukum-hukum yang telah disyariatkan Allah, karena itu tidaklah boleh kikir dan boros.

“Muhammad Baqir Ash-Shadr menyebutkan dua prinsip jaminan sosial dalam Islam, yaitu Fardhu al-kifayah dan Hak-hak masyarakat atas sumber kekayaan.”⁹⁸

Keduanya dapat dijelaskan sebagai berikut ;

- 1) *Farḍu al-kifāyah*, berupa bantuan dari sebagian kepada sebagian yang lainnya dalam batas-batas kemampuan dan kekuasaannya. Dalam hal ini Negara dapat mengaplikasikan prinsip kewajiban timbal balik antara masyarakat ini melalui kekuasaan yang dimilikinya. Imam Ja‘far Ibnu Muhammad mengatakan, “Seorang muslim adalah saudara bagi muslim lainnya. Ia tidak boleh menzaliminya, tidak pula boleh membiarkannya berada dalam kesulitan dan mengabaikannya. Setiap muslim wajib saling menolong, memelihara hubungan baik, saling bekerjasama dan bersimpati kepada mereka yang membutuhkan.”

⁹⁷ Ibn Kašīr al-Qursyī al-Bašrī, *Tafsīr al-Qurān al-‘Azīm*, jilid VII, h. 44. (dikutip juga oleh Muhammad Sharif, Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam*, h. 6.

⁹⁸ Muhammad Baqir As-Shadr, *Buku Induk Ekonomi Islam*. h. 456-458.

2) Hak-hak masyarakat atas sumber kekayaan. Ini merupakan kewajiban langsung Negara untuk memberikan jaminan sosial, tidak hanya dalam kebutuhan pokok, namun juga mewajibkan Negara untuk menjamin kehidupan individu agar sesuai dengan standar kehidupan Islam. Jaminan yang dimaksud disini adalah „jaminan pemeliharaan“, pemberian bantuan dan sarana agar individu bisa hidup sesuai dengan standar kehidupan masyarakat Islam dan mempertahankannya. Jadi atas dasar ini, Negara wajib memenuhi kebutuhan pokok individu seperti makan, *tempat tinggal* dan pakaian.”

Jika manusia sebagai pemegang mandat, maka ia tidak boleh menisbatkan dirinya semata sebagai hasil jerih payahnya. Ia lalu mengatakan seperti yang dikatakan orang kafir, “ini adalah milikku”. Atau mengatakan seperti yang dikatakan Qarun, dalam Surat Al-Qaṣaṣ ayat 78:

Artinya :

“Karun berkata: "Sesungguhnya aku hanya diberi harta itu, karena ilmu yang ada padaku". dan Apakah ia tidak mengetahui, bahwasanya Allah sungguh telah membinasakan umat-umat sebelumnya yang lebih kuat daripadanya, dan lebih banyak mengumpulkan harta? dan tidaklah perlu ditanya kepada orang-orang yang berdosa itu, tentang dosa-dosa mereka.”⁹⁹

Jadi terdapat kewajiban tertentu terhadap orang lain mengenai hak milik perorangan. Dr.Muhammad Nejatullah Siddiqi menyebutkan bahwa, „disamping milik pribadi, maka pemilikan

⁹⁹ Ibn Kaṣīr al-Qursyī al-Baṣrī, *Tafsīr al-Qurān al-ʿAẓīm*, jilid VI, h. 228. (dikutip juga oleh Muhammad Nejatullah, Siddiqi, “*Pemikiran Ekonomi Islam*” h.17.

bersama konsepsi inti Islam. Fungsi dari kedua macam pemilikan itu tidak secara kaku ditetapkan, tapi dibiarkan untuk ditentukan sesuai dengan ketentuan syariat berdasarkan kebutuhan dan keadaan. Perbedaan berkisar pada tiga masalah pokok :

- 1) Fungsi pokok pemilikan pribadi.
- 2) Cakupan relatif antara milik bersama dan milik pribadi.
- 3) Tingkat kontrol sosial atas hak-hak milik pribadi dan keadaan memungkinkan dihilangkannya atau dibatasinya hak milik pribadi tersebut.¹⁰⁰

Indonesia telah memiliki Undang-Undang Tentang Hak-Hak Atas Tanah yang mengatur tata kepemilikan tanah dan sarana mewujudkan keadilan, kepastian atas hak-hak atas tanah dan kesejahteraan di Indonesia. Di Indonesia kepemilikan tanah dibagi dalam berbagai kategori yaitu Hak Pengelolaan, Hak Milik , Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha.

Hak Milik dalam UUPA No.5 Tahun 1960 tersebut menunjukkan adanya kerelatifan dalam kepemilikan tanah atau tidak kemutlakan dalam pemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan ajaran Islam bahwa kepemilikan mutlak hanya ditangan Allah Swt Oleh karena itu perlu diberikan batasan yang jelas tentang bentuk-bentuk pemilikan, sehingga unsur keadilan tetap ada dalam penguasaan tanah.

UUPA No.5 Tahun 1960 menekankan pentingnya “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Begitu juga perlu aturan yang jelas dalam hal berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah.

Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 merumuskan pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberi ganti rugi atas dasar musyawarah. Pasal 1 ayat 10

Peraturan Presiden tersebut berbunyi: “musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi,

¹⁰⁰ *Ibid.*, h. 18.

saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dalam kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Pasal 1 ayat 10 menyatakan ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian hak bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan yang lebih baik dari tingkat keadilan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

c. **Pembiayaan**

Timbulnya pembiayaan adalah karena adanya gap antara kemampuan pendanaan dan pemenuhan kebutuhan. Gap bisa terjadi antara jumlah barang yang akan diproduksi dengan kemampuan dana yang dimiliki (biaya produksi).

Demikian juga halnya adanya gap antara barang yang akan dikonsumsi dan kemampuan pendanaan untuk membeli (biaya konsumsi).

Pembangunan perumahan secara massal membutuhkan investasi dana yang besar dan sulit dipikul oleh individu. Demikian juga halnya dalam mengkonsumsi, mayoritas masyarakat tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk membelinya. Oleh karena itu diperlukan pendanaan jangka panjang

Dari sisi produksi, negara yang harus mengalokasikan dana melalui APBN untuk memproduksi rumah khususnya untuk MBR. Jika dana APBN tidak mencukupi maka, maka pemerintah bisa mencari pinjaman dalam negeri maupun luar negeri.

Dari sisi konsumsi untuk membantu masyarakat membeli rumah, diperlukan lembaga yang akan memberi pinjaman jangka panjang

kepada masyarakat. Pemerintah telah mendirikan Bank Tabungan Negara untuk tujuan tersebut.

E. Nilai-Nilai Dan Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan yang menjadi Nilai-Nilai dan Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam.

1. Nilai-Nilai Dasar Ekonomi Islam

Nilai-Nilai Ekonomi Islam adalah Rumusan yang akan menuntun perilaku dalam bermuamalah, yaitu: a. *Tauhīd*; b. *Khilāfah*; c. *Adl*; d. *Takāful*.

2. Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam

Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam adalah kaidah-kaidah pokok yang membangun struktur ekonomi Islam, yaitu: a. *Falāḥ*; b. *Maṣlaḥah*; c. *Maqashid Syar‘i*; d. *Tazkiyah*; e. Usaha bersama; f. Efisiensi; g. Kebersamaan ; h. Pelayanan Publik ; i *Ta‘āwun* ; j. *Al-Muāwanah* ; k. Transparansi; l. Profesional.

3. Tujuan dan Prinsip Ekonomi Islam menurut Chaudhry

Tujuan dan Prinsip dari Ekonomi Islam sebagai berikut :

a. Tujuan

Berikut ini adalah tujuan utama sistem ekonomi Islam :

- 1) **Pencapaian *Falāḥ*** :Tujuan pertama dan paling utama Islam adalah *Falāḥ*, atau kebahagiaan di dunia ini maupun di akhirat....”
- 2) **Distribusi yang adil dan merata** : Tujuan paling penting kedua adalah membuat distribusi sumber-sumber ekonomi, kekayaan dan pendapatan berlangsung secara adil dan merata....”
- 3) **Tersedianya kebutuhan dasar** : Yang juga merupakan tujuan penting sistem ekonomi Islam adalah tersedianya kebutuhan dasar seperti makanan, pakaian dan tempat tinggal bagi seluruh warga negara Islam...”
- 4) **Tegaknya keadilan sosial** : Salah satu tujuan utama sistem ekonomi Islam adalah menegakkan keadilan sosial ekonomi diantara seluruh anggota masyarakat...”
- 5) **Mengutamakan persaudaraan dan persatuan** : Tujuan lain sistem ekonomi Islam adalah menegakkan persaudaraan dan persatuan diantara kaum Muslimin...”
- 6) **Pengembangan Moral dan Material** : Sistem ekonomi Islam diarahkan kepada pengembangan materiil maupun moral masyarakat Muslim...”

- 7) **Sirkulasi Harta** : Tujuan penting lainnya dari sistem ekonomi Islam adalah mencegah penimbunan dan menjamin sirkulasi harta terus menerus...”
- 8) **Terhapusnya Eksploitasi** : Tujuan yang terakhir, tapi justru paling penting, sistem ekonomi Islam adalah menghapus eksploitasi seseorang terhadap orang lain...”¹⁰¹

b. Prinsip

Beberapa prinsip dalam sistem ekonomi Islam, seperti yang digariskan oleh Alquran dan Sunah, sebagai berikut :

- 1) **Allah menentukan benar salah** : Penetapan mana yang halal dan haram adalah hak prerogatif Allah. Tidak selainnya. Allah telah membuat batas antara halal dan haram dalam wilayah ekonomi dan telah mengizinkan manusia untuk menikmati yang halal dan menjauhi yang haram...”
- 2) **Prinsip Penggunaan** : Di dalam bingkai halal dan haram yang telah ditetapkan oleh Allah dan juga tetap memperhatikan sikap pertengahan dan kehati-hatian...”
- 3) **Prinsip Pertengahan** : Islam dengan tegas melarang pemeluknya melangkah melampaui batas hingga terjatuh ke hal-hal yang ekstrem...”
- 4) **Kebebasan Ekonomi** : Menurut Islam, setiap individu bertanggungjawab (akuntabel) atas semua amalnya yang dia lakukan di dunia...”
- 5) **Prinsip Keadilan** : Prinsip Islam mengenai keadilan berlaku di semua wilayah kegiatan manusia, baik di bidang hukum, sosial, politik maupun ekonomi. Sebenarnya sistem ekonomi Islam didasarkan kepada prinsip keadilan ini, meliputi seluruh aspek dasar perekonomian seperti produksi, distribusi, konsumsi, dan pertukaran...”¹⁰²

4. Prinsip Pembangunan dari Ibnu Khaldun dan Umar bin Khatab Ra

- a. Ibnu Khaldun sebagaimana yang diuraikan oleh Umar Chepra, sangat menekankan bahwa bahwa pembangunan tidak dapat dicapai kecuali dengan keadilan, dan kedaulatan memuat tanggungjawab untuk menegakkan keadilan
- b. Umar bin Khatab Ra, sebagaimana yang diuraikan oleh Jaribah, bahwa pemeliharaan lingkungan menjadi aspek yang penting dalam pembangunan. Untuk itu Umar menekankan agar tidak berlomba-lomba dengan kemegahan dalam bangunan, distribusi yang adil dan melarang bangunan yang tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan secara penuh.

¹⁰¹ Muhammad Sharif, Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam*, h. 31-39

¹⁰² *Ibid.*, h. 41-45

F. Kerangka Pemikiran

Dari Bab I dan uraian teori dalam Bab II tentang tujuan Ekonomi Islam yaitu mencapai *falāḥ* (kesejahteraan) melalui kegiatan yang *maṣlahah* (memecahkan masalah-masalah ekonomi) dan analisa terhadap Konstitusi Ekonomi Indonesia dan kompatibilitasnya dengan Ekonomi Islam, dapat dibangun kerangka pemikiran sebagai berikut :

1. Sistem Ekonomi Islam adalah cara dan sarana untuk menciptakan kesejahteraan (*Falāḥ*) dengan memecahkan masalah-masalah dalam perekonomian (kelangkaan relatif) dengan cara-cara yang Islami.
2. Bagaimana memecahkan masalah-masalah perekonomian atau menciptakan kesejahteraan, itulah yang disebut dengan *maṣlahah*. Sasaran *maṣlahah* adalah *aḍ-ḍarūriyyāt al-khams*.
3. Salah satu sarana untuk memelihara *aḍ-ḍarūriyyāt al-khams* adalah tersedianya rumah tempat tinggal. Upaya tersebut sudah dimulai sejak zaman Rasulullah dan *Kulafā' ar-Rāsyidīn*. Tidak boleh ada orang yang tidak punya rumah di negara Islam. Orang harus cukup makan, pakaian dan rumah.
4. Karena adanya kesenjangan antara jumlah orang yang membutuhkan rumah ada tiga aspek mendasar yang harus ditangani, yaitu; Masalah Prioritas Konsumsi, Masalah Produksi dan; Masalah Distribusi.

a. Masalah Konsumsi

Menentukan jenis dan tipe rumah yang akan ditawarkan dan target group dari rumah yang dibangun tersebut. Karena yang membutuhkan bantuan perumahan tersebut adalah kalangan masyarakat berpenghasilan rendah, maka yang akan dibangun adalah rumah sederhana tapi layak (layak dan terjangkau).

b. Masalah Produksi

Memproduksi rumah untuk MBR memerlukan peran dominan pemerintah karena :

- 1) Pembangunan perumahan untuk MBR tidak dapat sepenuhnya diserahkan kepada pasar, karena harus disubsidi oleh pemerintah. Maka pemerintah harus mengambil peran utama. Pembangunan perumahan untuk MBR ini juga merupakan pelayanan publik, maka pemerintah harus mendirikan lembaga yang *non profit oriented*.
- 2) Karena pembangunan perumahan ini jauh lebih kompleks dibanding memproduksi produk atau jasa biasa, karena menyangkut bidang pertanahan, tata ruang, lingkungan, pembiayaan, memerlukan lembaga dan kebijakan yang kuat. Ibnu Khaldun menyebutkan bahwa syari'ah hanya bisa ditegakkan dengan kekuasaan. Kekayaan (pertumbuhan ekonomi) hanya dapat dicapai dengan pembangunan. Pembangunan akan berhasil kalau disertai dengan keadilan.
- 3) Prinsip ekonomi tentang efektifitas dan efisiensi harus dijalankan. Sederhana dan tidak bermegah-megahan dan melarang bangunan yang sia-sia.
- 4) Pembiayaan dalam perumahan tidak menjadikan profit sebagai sasaran tapi adalah benefit. Pembangunan rumah untuk MBR harus memberi kemaslahatan, menghindari kemudharatan, mengutamakan kepentingan umum dan aspek keterjangkauan dan adanya kemudahan dalam pembiayaan.
- 5) Wujud dan Prinsip Rumah Islami harus memenuhi syarat teknis (tidak membahayakan) baik tanah dan bangunan. Memiliki sarana dan prasarana yang cukup untuk kenyamanan dan kesehatan. Spesifikasi bangunan yang memenuhi kebutuhan standard. Sumber daya air dan listrik menjadi bagian tak terpisahkan dari rumah yang mendukung kehidupan.

c. Masalah Distribusi

Dalam distribusi harus ada keadilan. Artinya yang diberi hak untuk mendapatkan rumah adalah sesuai dengan syarat-syarat yang

ditetapkan baik menyangkut belum punya rumah, tingkat penghasilan dan belum pernah mendapatkan fasilitas rumah untuk MBR. Aspek kepemilikan harus ada kepastian hukum antara hak milik pribadi, publik dan negara. Distribusi yang baik juga harus didukung oleh ; Kebebasan Individu, Larangan Ihtikar, Jaminan memiliki rumah, Distribusi harus merata dan wujud kesejahteraan bersama.

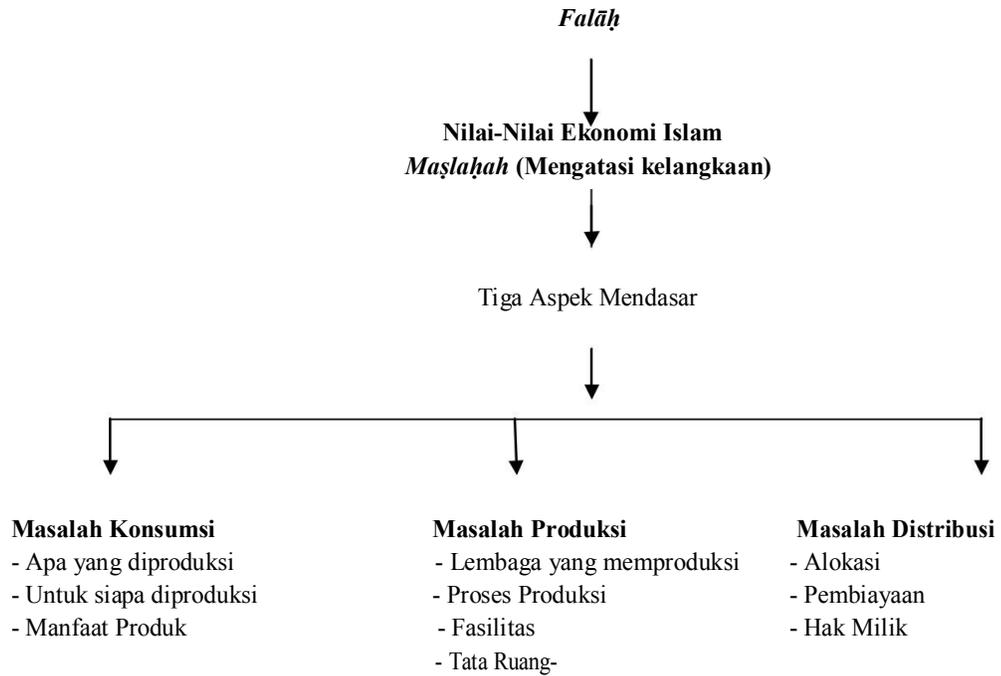
5. Seperti disebutkan diatas, bahwa subjek penelitian adalah perusahaan milik Negara yang ditugasi untuk membangun perumahan MBR. Walaupun secara formal perusahaan ini tidak dilola secara syariah, tapi *values* yang selalu ditanamkan kepada karyawan bahwa pekerjaan menyediakan MBR adalah ibadah, karena menolong orang yang belum memiliki rumah menjadi memiliki rumah. Jadi Perum Perumnas adalah perusahaan Negara yang didirikan atas landasan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai perusahaan umum (*public company*) yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tapi memberikan kemaslahatan dengan memenuhi *ad-darūriyyāt al-khams*. Perum Perumnas dikelola tidak menggunakan simbol-simbol Islam tapi proses-proses kegiatannya memiliki tujuan-tujuan yang ingin dicapai dalam ekonomi Islam, yaitu kesejahteraan atau *falāḥ*.
6. Kerangka pemikiran dari disertasi ini tentang tujuan akhir ekonomi Islam, yaitu *falāḥ*. Sasaran antaranya adalah *maṣlahah*. Masalah utama yang dihadapi adalah kelangkaan dan kesenjangan antara kebutuhan dan kemampuan. Tiga aspek mendasar yang harus dipecahkan adalah masalah prioritas konsumsi (pilihan barang yang diproduksi), masalah produksi (bagaimana memproduksi dan masalah distribusi (bagaimana membagikannya secara adil dan bermartabat).

Salah satu masalah yang harus dipecahkan adalah masalah kelangkaan dan kesenjangan kemampuan dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal atau rumah. Karena kesenjangan dan kelangkaan yang besar, maka diperlukan langkah yang besar pula untuk memecahkannya. Rumah seperti apa yang akan diprioritaskan, bagaimana perangkat dan

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

cara memproduksinya serta bagaimana menyalurkan kepada masyarakat
Secara skematis seperti pada gambar berikut ini :

GAMBAR II.2 :SKEMA KERANGKA PEMIKIRAN*



*Gambar diolah

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian dengan judul **“PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN MENENGAH KE BAWAH DI PERKOTAAN INDONESIA OLEH PERUM PERUMNAS DITINJAU DARI PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM”** adalah penelitian kualitatif, didukung oleh data kuantitatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada empat filosofis, yaitu *pertama*, fenomenologis, *kedua*, interaksi simbolik, *ketiga*, hasil budi daya manusia dan *keempat*, fokus pembahasannya berkait erat dengan kegiatan manusia baik secara normatif maupun historis. “Ciri penelitian kualitatif antara lain, mempunyai sifat induktif yaitu pengembangan konsep yang didasarkan atas fakta yang ada, mengikuti desain penelitian yang fleksibel sesuai dengan konteksnya.”¹⁰³

Dari dimensi manfaat, penelitian ini adalah penelitian terapan, yaitu penelitian untuk memecahkan masalah praktis dalam pembangunan perumahan yang memenuhi nilai-nilai dan prinsip-prinsip ekonomi Islam dan kesejahteraan sebagai hasil dari pembangunan perumahan. Menurut Sujono Efferin dkk, “Penelitian terapan bukan dimaksudkan untuk pengembangan teori/ konsep, melainkan untuk mencari solusi”.¹⁰⁴ Riset yang penulis lakukan ini adalah sejalan dengan konsep ini, yaitu untuk mencari solusi atas sebuah permasalahan yaitu model pembangunan perumahan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Ekonomi Islam.

B. Subjek Penelitian

Penelitian ini mengambil Perum Perumnas sebagai subjek penelitian. Perumnas merupakan perusahaan milik Pemerintah yang membangun perumahan khususnya untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah

¹⁰³ Arikunto Sukarsini *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta:Aneka Cipta, 2006), h. 14-15.

¹⁰⁴ *Ibid.*, h.18.

dengan segenap fasilitasnya. Dari tahun 1974 sampai sekarang yang telah mengalami tiga periode kebijakan, yaitu periode Orde Baru dan Era Reformasi dan Presiden Joko Widodo

C. Sumber Dan Metode Pengumpulan Data

Data akan diperoleh melalui penelitian pustaka (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan akan mengumpulkan data langsung dari sumbernya (data primer). Data primer ini akan dikumpulkan melalui dokumen-dokumen yang ada di Perumnas, wawancara dengan yang berkompeten di Perum Perumnas.

Selain penelitian lapangan, akan dilakukan juga penelitian kepustakaan sebagai sumber referensi seperti buku-buku yang berkaitan dengan perumahan, Peraturan yang berkaitan dengan Kewilayahan, Pemukiman dan Peraturan dan Standar mengenai Bangunan yang berlaku dan perkembangan terkini dari media cetak dan elektronik.

Data primer dan sekunder diolah melalui studi dokumen, review dan analisa. Analisa dokumen dilakukan melalui tahapan-tahapan; Kompilasi dokumen, sortir dokumen, analisa dan menarik kesimpulan.

Analisa dalam penelitian ini akan dilakukan dalam tiga tahapan, yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Pengumpulan dan reduksi data, yaitu proses memusatkan perhatian pada pencarian materi penelitian dari sumber primer dan sekunder sesuai pokok masalah pada rumusan penelitian. Data yang sesuai akan dianalisis, sedangkan data yang tidak sesuai akan disisihkan.

Penyajian data adalah tahap berikutnya dari proses dari pengumpulan dan reduksi data. Isu isu yang jadi fokus penelitian akan dideskripsikan secara mendalam dari sisi eksistensi Ekonomi Islam sehingga memberikan gambaran yang koheren untuk mengerucut pada pengambilan kesimpulan.

Penarikan kesimpulan adalah berupa pendapat akhir dengan cara analisis komparatif. Komparasi yang dilakukan adalah antara nilai-nilai dan prinsip-

prinsip pembangunan perumahan menurut UUD 1945, UU Permukiman dan Undang-Undang lain yang terkait dengan aplikasinya yang dilakukan melalui Perum Perumnas dan dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip pembangunan perumahan dalam Ekonomi Islam.

D. Metode Analisis

Analisis atas subjek penelitian (Perum Perumnas) dilakukan dengan meneliti aspek-aspek yang berkaitan dengan Perum Perumnas sebagai lembaga dan aktifitasnya selama 42 tahun (1974 – 2016) membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Analisa dibagi atas tiga periode. Periode I (1974 – 1997); Periode II (1998 – 2014) dan; Periode III (2015 – 2016).

Setiap periode akan dianalisa dan diperbandingkan, kelembagaan, tujuan, sistem, pencapaian dan orientasi. Hasil analisa dari setiap periode tersebut akan dianalisa dari perspektif Ekonomi Islam.

Kerangka analisa Ekonomi Islam terhadap subjek penelitian adalah ; Rumah adalah bagian *maṣlahah* yang harus dicapai untuk menuju *falāḥ*. Ada tiga aspek *maṣlahah* yang harus dipecahkan untuk memaksimalkan usaha untuk memenuhi kebutuhan akan rumah, yaitu Prioritas Konsumsi, Produksi dan Distribusi.

Dari uraian teori pada Bab II diatas, telah disimpulkan tentang nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam. Selanjutnya nilai-nilai dan prinsip-prinsip ini dapat digunakan sebagai kriteria yang bersesuaian dengan upaya pembangunan perumahan (mencapai masalah) dan masalah-masalah yang menyangkut konsumsi, produksi dan distribusi. Kriteria berdasarkan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam yang telah diuraikan diatas, dapat dituangkan dalam tabel berikut ini

TABEL III.1.
KRITERIA PENCAPAIAN MASLAHAH DALAM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN

KONSUMSI	PRODUKSI	DISTRIBUSI
<u>NILAI</u> Tauhid	<u>NILAI</u> <i>Khilāfah</i>	<u>NILAI</u> <i>Al-, Adl</i>
<u>PRINSIP-PRINSIP</u>	<u>PRINSIP-PRINSIP</u>	<u>PRINSIP-PRINSIP</u>
Maqashid Syar‘i	Tazkiyah	Ta‘awun
Pelayanan Publik	Usaha Bersama	Transparansi
Kebutuhan Dasar	Efisiensi	Distribusi Yang Adil
Kebebasan Bereko nomi	Al-Muawanah	Keadilan Sosial
	Profesional	Persaudaraan
	Penggunaan	Sirkulasi Harta
	Pertengahan	
	Pemeliharaan	
	Lingkungan	

BAB IV

ITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Penelitian dilakukan melalui dokumen, wawancara dengan pejabat yang berwenang di Kantor Pusat Perumnas di Jakarta dan Kantor Perumnas Regional I di Medan. Penelitian lapangan dilokasi Helvetia, Denai dan Simalingkar serta wawancara dengan penghuni pada tiga lokasi tersebut serta tokoh masyarakat.

1. Penelitian Dokumen

a. Sejarah Pengadaan Perumahan di Indonesia

Usaha pengadaan perumahan sudah dimulai sejak zaman Belanda. Pemerintah Hindia Belanda mendirikan *N.V. Volkshuisvesting* (Perusahaan Perumahan Rakyat). Sahamnya dimiliki 75% oleh Pemerintah Pusat dan 25% Pemerintah Daerah. Perusahaan ini berada dibawah Kementerian Kesehatan. Usahanya adalah membangun rumah untuk disewakan kepada masyarakat. Karena kesulitan keuangan membuat perusahaan ini harus tutup pada tahun 1950. Program perumahan secara nasional terhenti dengan tutupnya *N.V.Volkshuisvesting*.¹⁰⁵

Terjadi kevakuman yang sangat panjang tentang pembangunan secara nasional. Sandang dan pangan masih menjadi persoalan besar, sehingga masalah perumahan belum menjadi prioritas. Hal ini ditambah lagi karena tidak stabilnya situasi pemerintahan. Penerapan Demokrasi Perlementer yang menyebabkan tidak panjangnya umur pemerintahan. Terjadi beberapa pemberontakan di daerah, pembebasan Irian Barat, konfrontasi dengan Malaysia dan pemberontakan PKI pada tahun 1965.

Baru dilanjutkan lagi setelah Lokakarya tentang perumahan pada tahun 1972. Sebagai tindak lanjut didirikanlah tiga lembaga, yaitu

¹⁰⁵ Perumnas Pusat, *Pelopor Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perkotaan*, 40 Tahun Perum Perumnas. (Jakarta : Perum Perumnas Jl. D.I. Panjaitan Kav 11, 2014), h. 3

Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN), Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Bank Tabungan Negara (BTN). BKPN didirikan berdasarkan Keppres No. 37 Tahun 1974. BKPN merupakan suatu badan yang berfungsi membantu Presiden dalam memberikan pengarahannya kebijakan umum di bidang perumahan.¹⁰⁶

Dalam perkembangannya, berdasarkan Keppres No. 8 Tahun 1985 jo No.8 Tahun 1989 status BKPN menjadi wadah koordinasi non struktural yang bertugas menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dan membantu merumuskan kebijaksanaan umum pemerintah secara lebih terarah dan terpadu dibidang perumahan. BKPN menyelenggarakan fungsi memadukan kebijaksanaan lintas sektoral menjadi kebijaksanaan baru di bidang perumahan yang diperlukan untuk menangani permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan pembinaan, pengembangan dan pembangunan perumahan beserta prasarana lingkungan.

Sedangkan BTN yang didirikan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan 29 Januari 1974 merupakan lembaga pembiayaan perumahan berfungsi sebagai bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi rumah sederhana yang dibangun Perum Perumnas dan pengembang swasta.¹⁰⁷

b. Berdirinya Perum Perumnas

Pada tanggal 18 Juli 1974 Pemerintah mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional atau disingkat Perum Perumnas sebagai pelaksana pembangunan perumahan nasional, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah melalui Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 1974.

Melalui Keppres No. 25 Tahun 1983 pemerintah membentuk lembaga Kementerian Negara Perumahan Rakyat (sebelumnya

¹⁰⁶ *Ibid.*, h. 6

¹⁰⁷ *Ibid.*, h. 12

dibawah Kementerian Pekerjaan Umum) dengan lima tugas pokok dan fungsi. Pertama, mempersiapkan rumusan kebijakan pemerintah mengenai segala sesuatu tentang perumahan rakyat. Kedua, merencanakan perumusan kebijakan pemerintah mengenai perumahan rakyat, secara teratur dan menyeluruh. Ketiga, mengkoordinasikan kegiatan di bidang perumahan rakyat dalam pelaksanaan program pemerintah secara menyeluruh. Keempat, mengkoordinasikan kegiatan operasional Perum Perumnas dan BTN untuk pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diatur lebih lanjut dengan menteri yang bersangkutan. Kelima, menyampaikan laporan kepada Presiden segala sesuatu tentang bidang tanggungjawabnya.

Tahun 1988 berubah menjadi Kementerian sendiri sampai akhir Pemerintahan BJ.Habibie. Pada masa Presiden Abdurrahman Wahid digabungkan kepada Kementerian Prasarana dan Pengembangan Wilayah. Pada masa Pemerintahan Megawati dan Susilo Bambang Yudhoyono kembali menjadi Kementerian sendiri. Presiden Joko Widodo kembali menggabungkan dengan Kementerian Pekerjaan Umum dengan nama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional adalah perusahaan milik Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1974 tanggal 18 Juli 1974. Pertimbangan yang dipergunakan untuk mendirikan perusahaan ini adalah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, maka disamping penyediaan pangan dan sandang pada tingkat harga yang wajar, pengadaan perumahan dan prasarana lingkungan perlu mendapatkan perhatian. Landasan konstutusionalnya adalah Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 (sebelum di amandemen); Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1973 tentang Garis-garis besar Haluan Negara Bab IV Huruf B, sub a Bidang Ekonomi dan Perumahan;

Undang-undang No.19 Prp. Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara; dan Undang-undang no.9 Tahun 1969 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1969 tentang Bentuk-bentuk Usaha Negara.¹⁰⁸

c. Landasan Badan Hukum, Tugas dan Tujuan

Dalam Undang-Undang No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara Pasal 9 dijelaskan bahwa bentuk badan Hukum BUMN adalah Persero dan Perum (Pasal 9).

“Maksud dan tujuan didirikan Perum adalah menyelenggarakan usaha yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat, yang dimuat dalam Pasal 36 ayat 1”.

Yang dapat diangkat sebagai anggota Direksi adalah orang perseorangan yang mampu melaksanakan perbuatan hukum dan tidak pernah dinyatakan pailit atau menjadi anggota Direksi atau Komisaris atau Dewan Pengawas yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perseroan atau Perum dinyatakan pailit atau orang yang tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara, dimuat dalam Pasal 45 ayat 1.

Selain kriteria sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) anggota Direksi diangkat berdasarkan pertimbangan keahlian, integritas, kepemimpinan, pengalaman, jujur, perilaku yang baik, serta dedikasi yang tinggi untuk memajukan dan mengembangkan Perum, dimuat dalam Pasal 45 ayat 2.

Pengangkatan anggota Direksi dilakukan melalui mekanisme uji kelayakan dan kepatutan, dimuat dalam Pasal 45 ayat 3.

Calon anggota Direksi yang telah dinyatakan lulus uji kelayakan dan kepatutan wajib menandatangani kontrak manajemen sebelum

¹⁰⁸ *Ibid.*, h. 15-

ditetapkan pengangkatannya sebagai anggota Direksi, dimuat dalam Pasal 45 ayat 4.

Bab III Anggaran Dasar, Bagian Kedua Pasal 5 tentang Tujuan Usaha menyebutkan bahwa Perusahaan adalah suatu kesatuan produksi yang bertujuan mengadakan kegiatan-kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah.

Usaha yang dilakukan untuk tujuan tersebut adalah : a. mempersiapkan rencana proyek-proyek pembangunan perumahan dalam arti luas dan prasarana lingkungan ; b. mengusahakan pembiayaan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya; c. menyiapkan dan melaksanakan/pengendalian proyek-proyek pembangunan perumahan dan proyek-proyek prasarana lingkungan yang mencakup penguasaan dan pematangan tanah, pembangunan perumahan, pembangunan prasarana lingkungan, perbaikan lingkungan serta kegiatan-kegiatan lainnya yang berhubungan dengan itu ; d. mengelola tanah-tanah yang dikuasainya, dengan kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya dan menyerahkan bagian-bagian daripada tanah tersebut berikut rumah/bangunannya dan atau memindahkan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan (dalam bentuk kaveling berikut prasarana yang diperlukan) kepada pihak ketiga; e. dan melakukan hubungan kerja dan hal-hal lain yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) dari Anggaran Dasar ini menyebutkan bahwa :1. Untuk melaksanakan tugasnya tersebut pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah ini, Perusahaan dapat menguasai tanah yang diperlukannya dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai menurut peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku; 2. Penyerahan tanah-tanah tersebut pada ayat (1) pasal ini kepada pihak lain dilakukan dalam rangka pelaksanaan rencana

proyek-proyek pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.

Dalam mengantisipasi perkembangan dibidang perekonomian, Pemerintah mengubah undang-undang tentang badan usaha milik Negara Nomor 9 Tahun 1969 dengan Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1983, maka pengaturan Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah No.29 Tahun 1974 perlu disesuaikan.

Ada perubahan (tambahan) dalam hal Sifat, Maksud dan Tujuan Usaha. Dalam PP No. 29/1974 (Bagian Kedua Pasal 5) tercantum Tujuan dan Usaha adalah ; *“Perusahaan adalah suatu kesatuan produksi yang bertujuan mengadakan kegiatan-kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah.”*

PP no.12/1988 (Bagian Ketiga Pasal 5) mencantumkan Sifat, Maksud dan Tujuan perusahaan adalah :*“Sifat usaha dari perusahaan adalah menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.”*

Tahun 1998 dilakukan penyempurnaan atas PP no.12 Tahun 1988, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1998 tentang Perum Perumnas. Dalam penyempurnaan ini ada beberapa hal yang dituliskan lebih rinci.

Bab III Bagian Pertama Pasal 3 ayat (1) menyebutkan bahwa *“Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah Badan Usaha Milik Negara yang diberi tugas dan wewenang untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.*

“Bagian Ketiga Pasal 1 ayat (6) menyebutkan “Sifat usaha dari Perusahaan adalah menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan.” Bagian Keempat Pasal 7 ayat (a) menyebutkan penyediaan lahan, antara lain melalui penerapan pola Kasiba/Lisiba berdiri sendiri dalam rangka mendorong pengembangan Wilayah/Kawasan yang terarah dan terpadu.

Tahun 2004 Peraturan Pemerintah tentang Perum Perumnas kembali diubah dengan PP Nomor 15 Tahun 2004. Pasal-pasal dalam PP Nomor 15 Tahun 2004 mengindikasikan Perum Perumnas lebih diarahkan untuk bergerak sebagai sebuah perusahaan sebagaimana pengembang swasta. Bab III Bagian Ketiga Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa “Perusahaan adalah menyediakan jasa bagi kemanfaatan umum dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip pengurusan perusahaan. Ayat (2) menyebutkan bahwa “Maksud didirikannya perusahaan adalah :a. untuk melaksanakan penataan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat; b. dalam hal tertentu melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

. Ayat (3) menyebutkan bahwa “Tujuan Perusahaan adalah untuk mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang mendukung pengembangan wilayah .

Bagian Keempat tentang Kegiatan dan Pengembangan Usaha Pasal 7 menyebutkan bahwa Untuk mencapai maksud dan tujuan Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Perusahaan menyelenggarakan usaha-usaha sebagai berikut: a. penataan perumahan dan pemukiman; b. penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah; c. pelayanan jasa konsultasi dan advokasi dibidang perumahan dan pemukiman; d.

pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan; penggunaan tanah tersebut untuk keperluan usahanya; penyerahan bagian-bagian tanah tersebut berikut rumah/bangunan dan/atau pemindahtanganan (menjual) tanah yang sudah dmatangkan berikut prasarana yang diperlukan untuk bangunan; e. kegiatan usaha lain yang menunjang tercapainya maksud dan tujuan Perusahaan.

Pasal 8 menyebutkan bahwa Untuk mendukung pembiayaan dalam rangka mencapai maksud dan tujuan Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dengan persetujuan Menteri Keuangan, Perusahaan dapat: a. melakukan kerjasama dan/atau patungan dengan badan usaha lain; b. membentuk anak perusahaan; c. melakukan penyertaan modal dalam badan usaha lain.

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e Perusahaan dapat menguasai tanah yang diperlukan dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (2) menyebutkan bahwa Penyerahan dan/atau penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak lain, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah kembali melakukan penyesuaian peraturan pemerintah tentang Perum Perumnas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015. Hal ini dilakukan pemerintah karena ingin mengembalikan peran Perum Perumnas sebagai lembaga pemerintah yang ditugasi mengelola bidang perumahan, khususnya untuk masyarakat MBR, setelah sebelumnya diperlakukan seperti pengembang biasa yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah.

Perum Perumnas sebagai badan hukum berbentuk perusahaan tetap harus beroperasi sesuai dengan kaidah perusahaan yang sehat. Sebagai lembaga milik pemerintah yang diberi tugas melaksanakan

misi pemerintah harus melaksanakannya sesuai dengan yang ditetapkan pemerintah.

Dalam diktum menimbang peraturan tersebut dinyatakan bahwa untuk mendukung pembangunan perumahan dan pemukiman nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan kawasan pemukiman dan rumah susun, perlu melakukan penyesuaian dan penambahan tugas dan kegiatan usaha Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.

Bagian Kedua dari peraturan ini tentang Penugasan Kepada Perusahaan ada Pasal 3 sampai dengan Pasal 9:

Pasal 3 ayat (1) berbunyi, selain melaksanakan kegiatan usaha Perusahaan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar, dengan Peraturan Pemerintah ini, Pemerintah memberi penugasan langsung kepada Perusahaan untuk melaksanakan program, pemerintah di bidang pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Rumah Susun yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan. Ayat (2) berbunyi, Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi: **a.** pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan asset dalam bentuk persediaan (inventory); **b.** pelaksana program Pemerintah dalam membangun Rumah Susun Umum, Rumah Khusus dan Rumah Susun Khusus, termasuk dalam rangka pengembang kawasan perkotaan baru.; **c.** pelaksana pengelola Rumah Susun Umum sewa beli, Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Milik, dan Rumah Susun Khusus.

Pasal 4 ayat (1) berbunyi, “ Pemerintah dapat memberikan penugasan khusus kepada Perusahaan dalam rangka pelaksanaan sebahagian tugas Pemerintah untuk menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum dibidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, termasuk melakukan perencanaan dan pengembangan lingkungan

hunian baru, serta peningkatan kualitas Perumahan kumuh dan Pemukiman kumuh. Ayat (2) menyebutkan Penugasan khusus oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diberikan Presiden, Menteri Teknis, Menteri dan Menteri lain sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Ayat (3) berbunyi dengan penugasan langsung sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan penugasan khusus sebagaimana dimaksud ayat (1), maka pelaksanaan program pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh perusahaan berdasarkan penugasan langsung dari Kementerian/Lembaga Nonkementerian, sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 5 berbunyi “Perusahaan dapat menerima penugasan di bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta Rumah Susun dari Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 6 berbunyi, Ayat (1), rencana penugasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dikaji bersama antara Perusahaan, Menteri dan/atau Menteri Teknis yang dikoordinasikan oleh Menteri Teknis; Ayat (2):

Rencana penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dikaji bersama antara Perusahaan, Menteri Teknis dan Pemerintah Daerah yang memberi penugasan.; Ayat (3), apabila penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) menurut kajian secara finansial tidak layak, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah harus memberikan kompensasi atas semua biaya yang telah dikeluarkan termasuk margin yang diharapkan sepanjang dalam tingkat kewajaran sesuai dengan penugasan yang diberikan.; Ayat (4), kajian secara finansial sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat melibatkan kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian atau pihak lain yang berwenang untuk melakukan penelitian.

Pasal 7 berbunyi, dalam melaksanakan penugasan khusus yang diberikan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), Perusahaan harus secara tegas melakukan pemisahan pembukuan.

Bagian Ketiga Sumber Pembiayaan, Pasal 8 berbunyi; ayat (1): program Pemerintah yang ditugaskan kepada Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 dapat dibiayai dari Anggaran dan Pendapatan dan Belanja Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ; Ayat (2) program Pemerintah Daerah yang ditugaskan kepada Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 5 dapat dibiayai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.; Ayat (3): Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitas kepada Perusahaan dalam rangka pelaksanaan program Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat tentang Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Pasal 9; Ayat (1), dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4, Perusahaan dapat menguasai tanah dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai sesuai dengan ,ketentuan peraturan dan perundangan-undangan.; Ayat (2) : Perusahaan dapat melakukan penyerahan dan/atau penggunaan atas bagian-bagian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.; Ayat (3), dalam hal Perusahaan akan membangun perumahan atau rumah susun diatas tanah Perusahaan dengan status Hak Pengelolaan (HPL), Perusahaan wajib menyelesaikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan ; Ayat (4), penyelesaian Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapa dilakukan atas nama Perusahaan atau kepada dirinya sendiri.; Ayat (5),dalam hal Perusahaan akan melakukan perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) Rumah Susun sebagaimana

dimaksud pada ayat (3), perpanjangan dan atau pembaharuannya tetap atas nama perusahaan.; Ayat (6), dalam hal Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL), subjek haknya bukan Perusahaan, maka setiap perpanjangan dan atau pembaharuan harus mendapat persetujuan dari Perusahaan sebagai pemegang HPL.

Bab III, bagian kedua tentang Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Pasal 12 berbunyi, Ayat (1), Perusahaan memiliki maksud dan tujuan untuk turut melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya, terutama: **a.** di bidang perumahan dan kawasan Permukiman serta Rumah Susun; **b.** optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan yang sehat.; Ayat (2), dalam rangka melaksanakan maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama: **a.** sebagai penyedia tanah meliputi: **1.** Penyedia tanah skala besar/land bank baik dengan cara membeli/ganti rugi, kerjasama dengan pemilik atau instansi lain dan atau tanah yang diserahkan oleh Instansi Pemerintah; **2.** pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarannya; dan **3.** pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtangan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan asset dalam bentuk persediaan (inventory) ; **b.** sebagai pengembang Perumahan dan Pemukiman, meliputi: **1.** pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/Pemerintah Daerah/Badan Usaha; **2.** penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Permukiman untuk memenuhi kebutuhan Perumahan dan Permukiman bagi masyarakat, beserta /sarana/utilitas; dan **3.** pengelolaan Perumahan dan

Permukiman beserta prasarana/sarana/utilitas (estate management) : **c.** membangun Rumah Tunggal, Rumah Deret dan Rumah Susun; **d.** mengelola Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus; **e.** melakukan Penataan dan Peningkatan Kualitas Perumahan, Permukiman, dan Rumah Susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perusahaan ; **f.** melakukan pengembangan kota dan kota baru ; **g.** melakukan penataan permukiman kumuh/padat hunian; **h.** melakukan jasa pelayanan konsultasi dan advokasi di bidang Perumahan dan Permukiman; **i.** melakukan *off-taker* (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi. Ayat (3) berbunyi, selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang mendukung secara finansial terhadap kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang sudah dimiliki dan/atau dikuasai Perusahaan sebagaimana ditetapkan Menteri.¹⁰⁹

d. Visi dan Misi Perum Perumnas

1) Visi Perum Perumnas

Menjadi pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia

- a) Pelaku Utama : Mampu menjadi market leader dengan minimum 20 % pangsa pasar secara fisik. Memiliki landbank yang terbesar di Indonesia dengan minimum 20.000 hektar, 20% berada di perkotaan.
- b) Perumahan : Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah mengacu ketentuan pemerintah
- c) Permukiman : Membangun perumahan dengan skala besar dengan fasilitas penunjang.¹¹⁰

¹⁰⁹ Kementerian PUPR, *Undang-Undang No. 19/2003 tentang BUMN ; Peraturan Pemerintah tentang Perum Perumnas : No. 29/1974 : No. 12/1988 : No. 15/2004 dan : No.83/2015.* (Jakarta : Kementerian PUPR, 2015)

¹¹⁰ Perumnas Pusat, *Pelopor Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perkotaan, 40 Tahun Perum Perumnas.* (Jakarta : Perum Perumnas Jl. D.I. Panjaitan Kav 11, 2014) h. 128

2) Misi Perum Perumnas

- a) Menyediakan perumahan dan pemukiman berkualitas dan bernilai bagi masyarakat
- b) Memberikan kepuasan pelanggan secara berkesinambungan.
- c) Menerapkan manajemen perusahaan yang efisien dan efektif
- d) Mengoptimalkan sinergi dengan Pemerintah, BUMN dan instansi lain.¹¹¹

e. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi Perum Perumnas sejak berdiri sampai sekarang sudah mengalami beberapa kali perubahan. Dewan Pengawas dan Dewan Direksi ditetapkan Surat Keputusan Menteri BUMN. Sedangkan struktur organisasi ditetapkan oleh Direksi Perum Perumnas dengan persetujuan Pemerintah (Menteri BUMN dan Menteri PUPR). Organisasi disusun atas pola direktorat untuk Kantor Pusat dan Regional dan Cabang untuk Kewilayahan. Susunan organisasi terakhir berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perum Perumnas No: Dirut/016/KPTS/10/2011. Perusahaan dipimpin oleh Dewan Direksi yang terdiri dari Direktur Utama; Direktur Korporasi & Pertanahan; Direktur Produksi; Direktur Pemasaran dan ; Direktur Keuangan & SDM ada 4 Direktorat, yaitu :a. Direktorat Korporasi & Pertanahan; Direktorat Produksi; Direktorat Pemasaran dan; Direktorat Keuangan & SDM. Tiap Direktorat di bagi atas Divisi-Divisi. Tiap Divisi dibagi atas Bagian-Bagian. Diluar struktur yang bersifat komando, ada unit yang bersifat staff yang bertanggung jawab langsung kepada Direktur Utama, yaitu Satuan Pengawas Intern (SPI) dan Sekretariat Perusahaan.¹¹² (Lampiran VI)

Secara kewilayahan, Indonesia dibagi menjadi tujuh Regional, yaitu Regional I membawahi Cabang-Cabang di Aceh, Sumatera Utara, Riau, Sumatera Barat dan Riau Kepulauan, berkedudukan Di

¹¹¹*Ibid.*, h. 128

¹¹²Perum Perumnas, *Surat Keputusan Direksi Perum Perumnas No. Dirut/016/KPTS/10/2011*. (Jakarta : Perum Perumnas, 2011), h.. 2

Medan ; Regional II membawahi Cabang-Cabang di Jambi, Bengkulu, Sumatera Selatan, Lampung, Bangka Belitung dan Kalimantan Barat, Kalimantan Tengah, berkedudukan di Jakarta ; Regional III, khusus untuk Jabodetabek, berkedudukan di Jakarta; Regional IV membawahi Cabang-Cabang di Jawa Barat dan Banten, berkedudukan di Bandung; Regional V, membawahi Cabang-Cabang di Jawa Tengah dan Yogyakarta, Kalimantan Selatan, Kalimantan Utara dan Kalimantan Timur, berkedudukan di Semarang; Regional VI membawahi Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur, berkedudukan di Surabaya; Regional VII berkedudukan di Makasar, membawahi seluruh propinsi di Sulawesi, Maluku dan Papua. Disamping 7 Regional tersebut ada regional khusus, yaitu Regional Rumah Susun Sewa, yang menangani seluruh rumah susun sewa milik Perum Perumnas yang ada di seluruh Indonesia (Tanjung Piayu, Padang, Pontianak, Jakarta I, Jakarta II, Cirebon, Samarinda, Makasar dan Surabaya.¹¹³ . Gambar Peta Wilayah Usaha Perum Perumnas pada Lampiran VII.

f. Sistem dan Prosedur Operasi

Dalam menjalankan misinya sebagai perusahaan yang didirikan Pemerintah Indonesia memerlukan tata kelola yang baik. Walaupun tidak diwajibkan mencari keuntungan, tetap harus bekerja dengan efektif dan efisien. Dengan demikian Perumnas tetap bisa melakukan *recovery* terhadap modal yang diinvestasikan, bisa memenuhi semua kewajibannya dan memberikan maslahat kepada masyarakat berupa perumahan yang sehat, layak dan terjangkau. Untuk itu Perumnas perlu memiliki tata kelola perusahaan yang baik. Salah satu bentuk tata kelola yang baik adalah adanya standar prosedur operasi perusahaan atau SOP (Standar Operating Procedure. Direksi Perumnas telah menyusun SOP ini sejak awal perusahaan berdiri, dan telah mengalami beberapa kali perubahan atau perbaikan. Ada beberapa SOP yang disusun mengikuti langkah kegiatan

¹¹³ *Ibid.*, h. 4

Perumnas mulai dari :1. Prosedur Rekomendasi Pasar ; 2. Prosedur Site Selection dan Penerbitan Izin Prinsip ; 3. Prosedur Pembebasan Tanah ; 4. Prosedur Perencanaan ; 5. Prosedur Pembangunan ; 6. Prosedur Daftar Rekanan Terpilih ; 7. Prosedur Pengawasan Pembangunan ; 8. Prosedur Penjualan ; 9. Prosedur Sertifikasi Tanah.

SOP yang terakhir ini secara prinsip tidak berbeda dalam urutan prosedur dengan SOP sebelumnya , hanya lebih menekankan Perumnas sebagai sebuah perusahaan yang bekerja dengan efisien dan efektif. Berbeda dengan periode sebelumnya unsur efektifitas lebih menonjol.

Berikut ini uraian dari masing-masing prosedur disertai dengan skema dari prosedur tersebut.

1) Prosedur Rekomendasi Pasar

- a) Asisten Manager Seksi Pemasaran mengumpulkan informasi mengenai pelanggan potensial yang ada dan menyampaikan kepada Manager Cabang, selanjutnya menginput data pelanggan yang telah membayar Tanda Jadi (Booking Fee) pada Sistem Informasi Pemasaran Perumnas (SIPP). Manager Cabang melakukan evaluasi data yang sudah diinput oleh Asisten Manager Seksi Pemasaran dan membuat Surat Permohonan Rekomendasi Pasar Berdasarkan SIPP, untuk selanjutnya dikirim ke Kantor Regional.¹¹⁴
- b) Asisten Sub Bagian Pemasaran mengevaluasi ajuan Surat Permohonan dari Kantor Cabang. Manager Pemasaran melakukan evaluasi terkait Surat Permohonan Rekomendasi Pasar Berdasarkan SIPP. General Manager Regional memverifikasi dan menandatangani Surat Permohonan Rekomendasi Pasar Berdasarkan SIPP.¹¹⁵
- c) Manager Divisi Peluang Pasar melakukan verifikasi input data pada SIPP, dan selanjutnya membuat Surat Persetujuan

¹¹⁴Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Rekomendasi Pasar* (Jakarta : No. Dokumen SOP-SAR-02-02, Edisi 1, 2014) h. 8

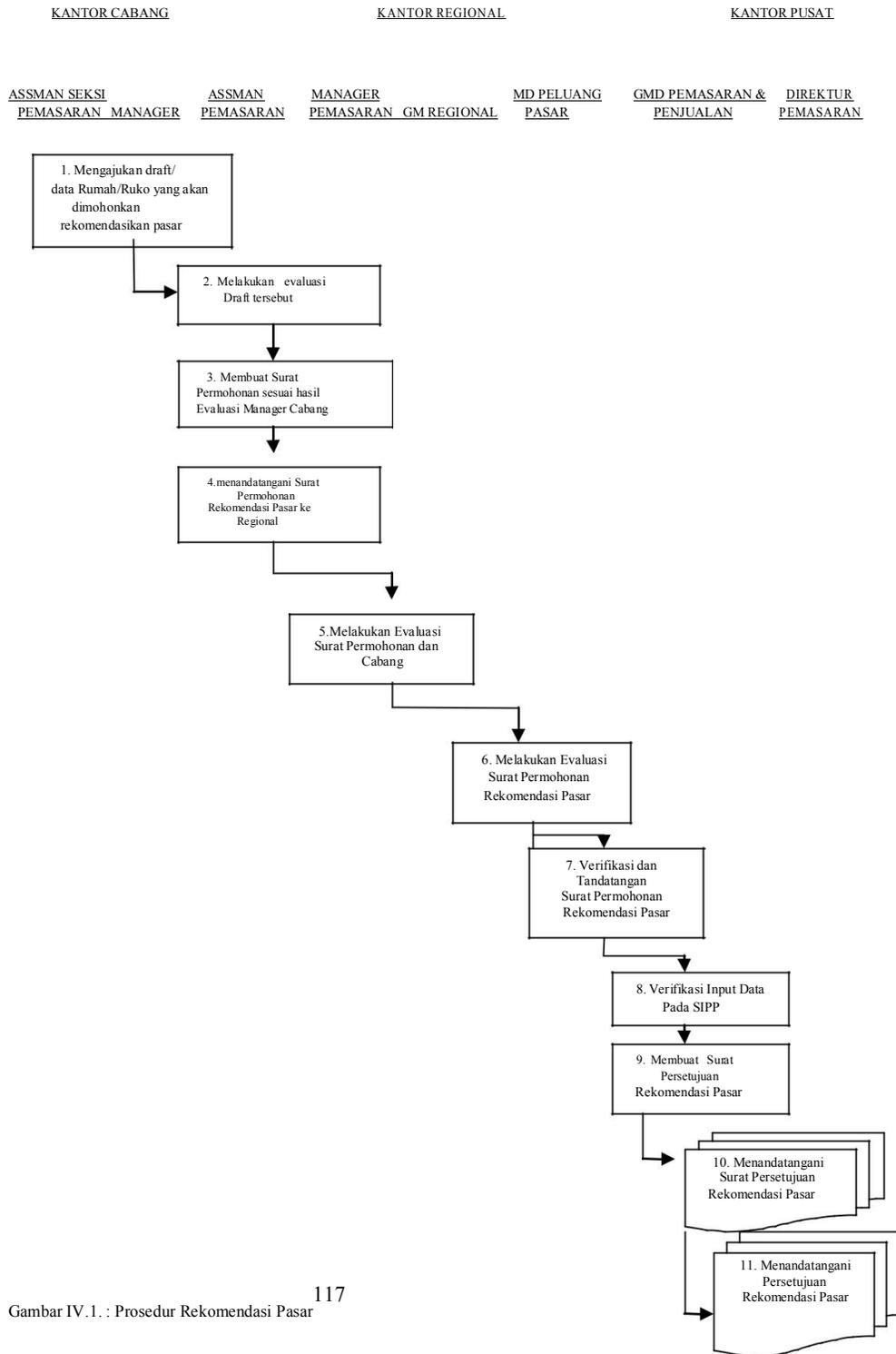
¹¹⁵*Ibid.*, h. 8

Rekomendasi Pasar. General Manager Divisi Pemasaran dan Penjualan menandatangani Surat Persetujuan Permohonan Rekomendasi Pasar Berdasarkan SIPP. Direktur Pemasaran mengeluarkan Rekomendasi Pasar Berdasarkan SIPP.¹¹⁶

Dalam bentuk Flow-chart proses-proses dalam menetapkan rekomendasi pasar pada Gambar IV.1 di halaman berikut ini :

¹¹⁶ *Ibid.*, h. 8

PROSEDUR REKOMENDASI PASAR BERDASARKAN SIPP



Gambar IV.1. : Prosedur Rekomendasi Pasar 117

- 2) Prosedur Site Selection (SS)
 - a) Cabang mengajukan lokasi yang akan ditinjau oleh Tim Regional. Estimasi 3 (tiga) hari kerja.¹¹⁸
 - b) Kantor Regional membentuk Tim Survey untuk meninjau lokasi-lokasi yang telah diajukan dan mengumpulkan data awal yang dibutuhkan. Bagian Pertanahan Regional menyusun Buku Laporan SS. Kantor Regional mengirimkan Buku Laporan SS, Buku Analisis Peluang Bisnis (APB) dan Permohonan Jadwal Sidang Lokasi kepada Divisi Pertanahan Kantor Pusat, ditembuskan kepada GM Perencanaan Teknis, GM Pemasaran dan Direktur Korporasi dan Pertanahan.¹¹⁹
 - c) Divisi Pertanahan melakukan verifikasi terhadap Buku Laporan SS Regional. Apabila data sudah lengkap, maka dapat dilakukan Sidang Lokasi yang bertempat di Kantor Regional. Sidang lokasi dihadiri oleh GM Regional, Manager Produksi, Manager Pemasaran, Tim SS Regional, GMD Pertanahan, GMD Perencanaan Teknis dan GMD Pemasaran. Hasil sidang adalah evaluasi dan revisi terhadap hasil SS, dan ditandatangani saat itu juga oleh para GM yang hadir. Hasil Sidang dilaporkan kepada Direktur Korporasi dan Pertanahan. Berdasarkan Laporan SS, Direktur Korporasi dan Pertanahan dan Direktur Pembina Wilayah melakukan peninjauan akhir lapangan. Selanjutnya Laporan Hasil Site Selection disahkan. Berdasarkan pengesahan ini Direktur Utama menerbitkan Izin Prinsip Pembebasan Tanah.¹²⁰

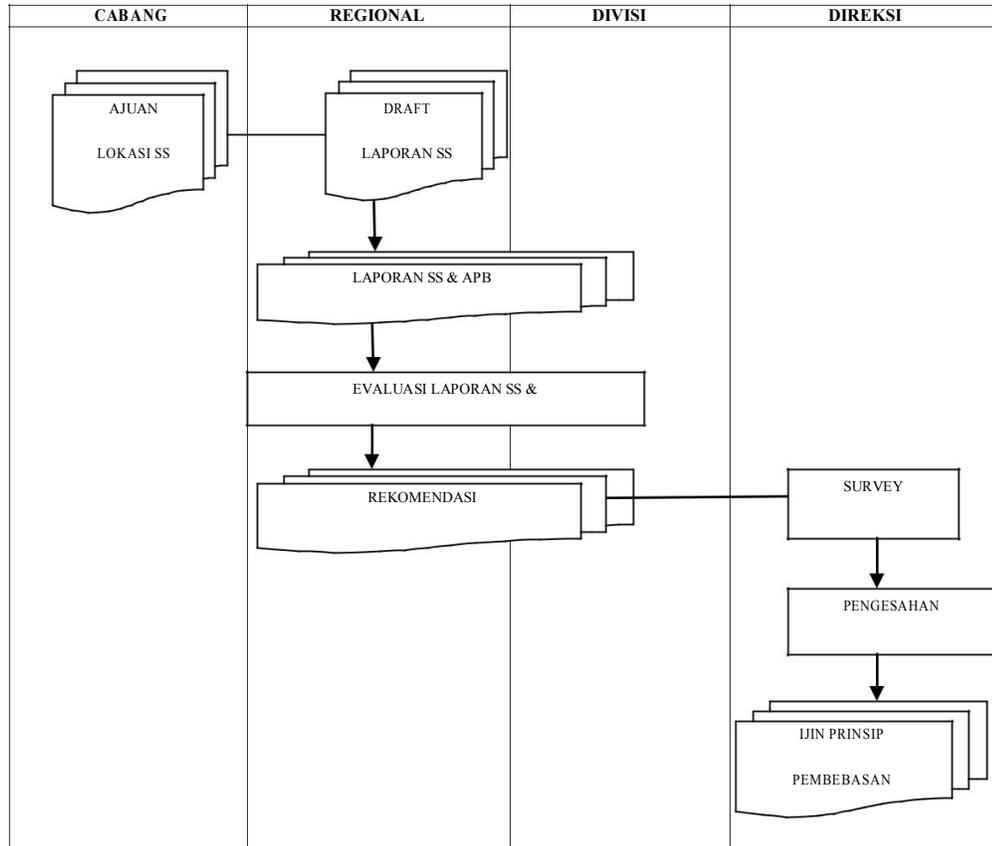
Dalam bentuk flowchart dapat dilihat pada Gambar IV.2 berikut ini :

¹¹⁸ Perum, Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Site Selection* (Jakarta : No. Dokumen SOP-TAN-02-01, Edisi 1, 2015) h. 7

¹¹⁹ *Ibid.*, h. 7

¹²⁰ *Ibid.*, h. 8-9

PROSEDUR SITE SELECTION (SS)



Gambar IV.2. Prosedur Site Selection¹²¹

3) Prosedur Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah ditandai dengan adanya pengalihan hak atas tanah kepada Perum Perumnas.¹²²

Proses Pembebasan Tanah dimulai setelah terbit Izin Prinsip Pembebasan Tanah dari Direksi, maka segera dilaksanakan hal-hal sebagai berikut :

¹²¹ *Ibid.*, h. 10.

¹²² Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pembebasan Tanah* (Jakarta : No. Dokumen SOP-TAN-02-04, Edisi 1, Revisi kedua, 2016) h. 5

- a) Manager Pertanahan bersama dengan Asisten Manager Subag Pertanahan membuat Rencana Kerja dan Anggaran untuk melaksanakan kegiatan pembebasan tanah di lokasi yang direkomendasikan untuk dibebaskan.¹²³
- b) Tim yang dipimpin Manager Pertanahan dan Manager Cabang melakukan inventarisasi awal terhadap kesediaan dibebaskan, status kepemilikan, alas hak, dan *plotting* bidang-bidang tanah yang akan dibebaskan Perumnas bersama dengan instansi terkait (keluarahan, kecamatan, notaris).¹²⁴
- c) Pelaksana inventarisasi tanah harus memperhatikan/ mencatat status kepemilikan tanah seperti :1. Tanah Desa ; 2. Tanah Bengkok ; 3. Tanah Instansi Pemerintah/BUMN/BUMD ; 4. Tanah Badan Hukum Swasta ; 5. Tanah Negara bebas ; 6. Tanah Negara dikuasai ; 7. Tanah Negara dikuasai penggarap ; 8. Tanah Adat ; 9. Tanah Perorangan. Sedapat mungkin menghindari tanah bengkok, Kas Desa, tanah rawa, tebing, aliran sungai, bukit terjal agar jangan masuk areal yang akan dibebaskan.¹²⁵
- d) Dari hasil kompilasi data dan inventarisasi awal, Tim menyusun jadwal musyawarah harga dan mengurus Izin Lokasi ke Pemda yang dapat dilakukan dengan simultan.¹²⁶
- e) Penyuluhan dilaksanakan bersama-sama dengan instansi terkait yang dianggap perlu. Dalam penyuluhan Tim Perum Perumnas dan Instansi terkait dapat mengantisipasi secara dini terhadap kesediaan para pemilik tanah untuk melepaskan haknya dan mendapatkan informasi permintaan besarnya ganti rugi.¹²⁷
- f) Musyawarah besarnya ganti rugi tanah mengacu kepada hasil perhitungan kelayakan di dalam Izin Prinsip Direksi, permintaan

¹²³*Ibid.*, h.10

¹²⁴*Ibid.*, h. 10

¹²⁵*Ibid.*, h. 11

¹²⁶*Ibid.*, h. 11

¹²⁷*Ibid.*, h. 11

para pemilik tanah, harga pasar, NJOP pada tahun bersangkutan, harga transaksi di sekitar lokasi setempat. Apabila harganya diatas Izin Prinsip Direksi dan tidak dapat kesepakatan harga maka dilaporkan ke Kantor Pusat untuk direvisi perhitungan dan mendapat persetujuan kembali.¹²⁸

- g) Hasil kesepakatan musyawarah dituangkan dalam Berita Acara dan dibuatkan Daftar Nominatif Pembayaranannya. Sebelum dibayarkan dilakukan, status hukum tanah harus dipastikan bersama instansi terkait.¹²⁹

Flowchart prosedur seperti pada Gambar IV.3 berikut ini ;

¹²⁸ *Ibid.*, h. 11

¹²⁹ *Ibid.*, h. 12

- 4) Prosedur Pemberian Pekerjaan Perencanaan
 - a) Langkah pertama adalah memeriksa Persetujuan Rencana Anggaran (PRA) dan Buku Rencana Proyek, Kerangka Acuan dan Persyaratan Administrasi. Dilanjutkan dengan membuat permohonan izin prinsip pemberian pekerjaan perencanaan yang memuat nominasi perusahaan konsultan yang akan diundang untuk mengikuti pelelangan.¹³¹
 - b) Manager Divisi Perencanaan Kelayakan, Teknis dan Litbang membuat undangan pelelangan pekerjaan yang ditandatangani Direktur Produksi, selanjutnya didistribusikan kepada perusahaan konsultan yang diundang sebanyak 7 Perusahaan.¹³²
 - c) Jika yang memenuhi undangan pelelangan kurang dari 5 perusahaan konsultan, maka pelelangan dinyatakan batal dan diundang kembali. Jika mencukupi akan dilanjutkan.¹³³
 - d) Para konsultan akan diundang dalam rapat penjelasan pekerjaan (*aanwijzing*), peninjauan lapangan dan menjelaskan syarat-syarat pelelangan, kerangka acuan (Term of Reference). Dari kegiatan ini dibuatkan Berita Acara Penjelasan Pekerjaan.¹³⁴
 - e) Sesuai jadwal menerima pemasukan penawaran, minimal 5 penawaran (kalau kurang dari 5 dianggap batal). Dari kegiatan ini dibuatkan Berita Acara Pemasukan atau Berita Acara Pelelangan Batal.¹³⁵
 - f) Selanjutnya melakukan pembukaan penawaran dan melakukan evaluasi terhadap nilai penawaran pekerjaan. Kemudian mengumumkan pemenang lelang yang ditandatangani Direktur

¹³¹Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pemberian Pekerjaan Perencanaan* (Jakarta : No. Dokumen SOP-PERTEK-01-02, Edisi 1, 2014) h. 11

¹³²*Ibid.*, h.12

¹³³*Ibid.*, h.12

¹³⁴*Ibid.*, h.12

¹³⁵*Ibid.*, h.12



PDF
Complete

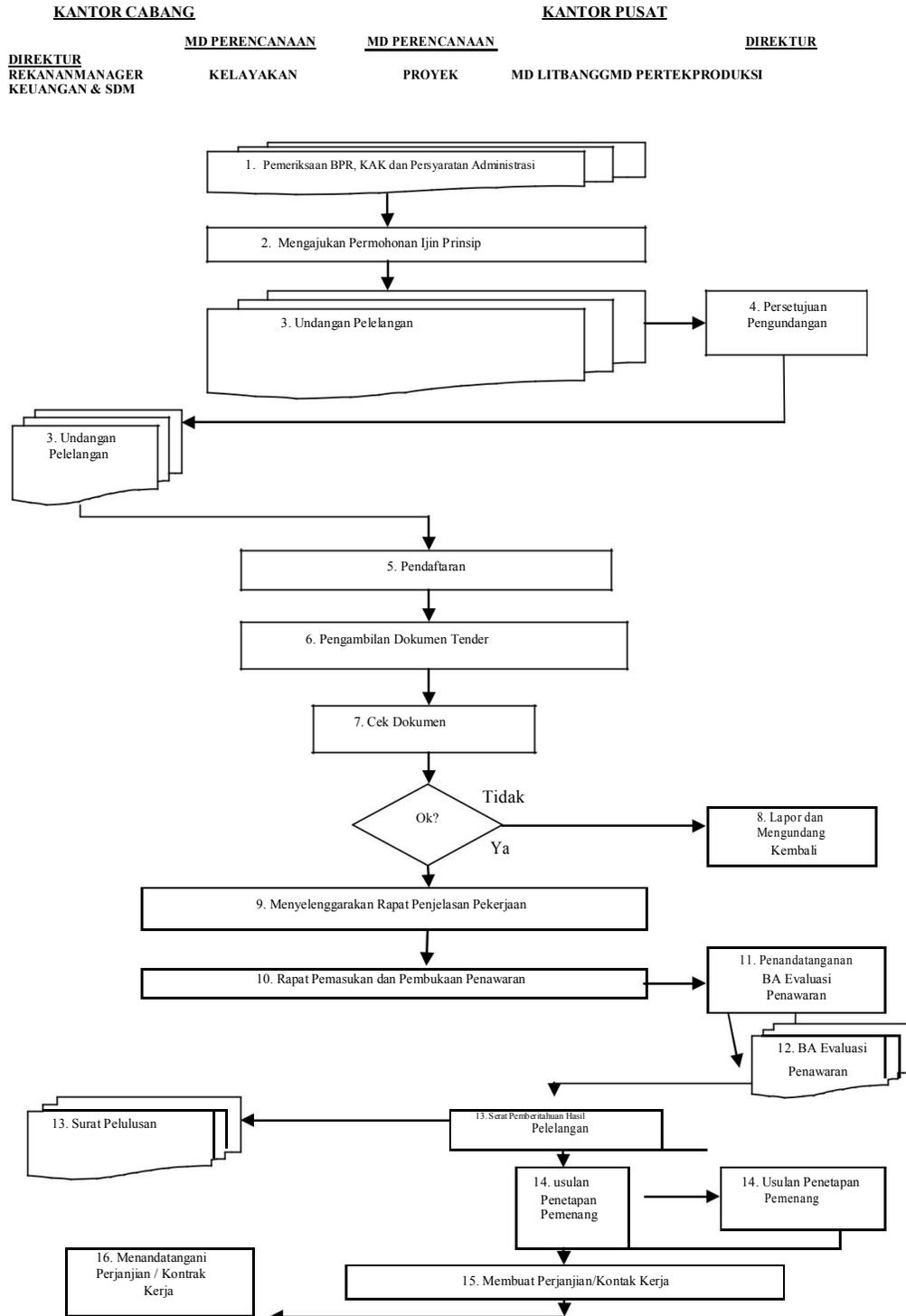
*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Produksi atau Direktur Utama sesuai batas kewenangan.
Dilanjutkan dengan penyiapan kontrak atau perjanjian kerja.¹³⁶
Dalam bentuk flowchart dapat dilihat pada Gambar IV.4 berikut ini

¹³⁶ *Ibid.*, h. 16

GAMBAR IV.4 PROSEDUR PEMBERIAN PEKERJAAN PERENCANAAN TEKNIS MELALUI PELELANGAN TERBATAS OLEH KANTOR PUSAT¹³⁷



¹³⁷ Ibid., h. 16

5) Pemberian Pekerjaan Manajemen Konstruksi

Pemberian pekerjaan Manajemen Konstruksi adalah proses pemberian pekerjaan kepada pihak lain yang mengacu kepada asas : efisien, efektif, transparan, terbuka, kompetitif, adil, akuntabel, independen dalam kaitannya dengan kaitannya dengan pekerjaan pembangunan & P2L yang merupakan rangkaian kegiatan produksi Perum Perumnas.¹³⁸

- a) Efisien : Pengadaan Barang/Jasa harus diusahakan dengan menggunakan dana dan daya yang minimum untuk mencapai kualitas dan sasaran dalam waktu yang ditetapkan untuk mencapai hasil dan sasaran dengan kualitas maksimum.¹³⁹
- b) Efektif : Pengadaan Barang/Jasa harus sesuai dengan kebutuhan dan sasaran yang telah ditetapkan serta memberikan manfaat yang sebesar-besarnya.¹⁴⁰
- c) Transparan : Semua ketentuan dan informasi mengenai pengadaan barang dan jasa bersifat jelas dan dapat diketahui secara luas oleh Penyedia Barang/Jasa yang berminat serta oleh masyarakat pada umumnya.¹⁴¹
- d) Terbuka : Pengadaan Barang/Jasa dapat diikuti oleh semua Penyedia Barang/Jasa yang memenuhi persyaratan/kriteria tertentu berdasarkan ketentuan prosedur yang jelas.¹⁴²
- e) Kompetitif : Pengadaan Barang/Jasa harus dilakukan melalui persaingan sehat diantara sebanyak mungkin Penyedia Barang/Jasa yang setara dan memenuhi persyaratan, sehingga dapat diperoleh Barang/Jasa yang ditawarkan secara kompetitif dan tidak ada

¹³⁸Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pemberian Pekerjaan Manajemen Konstruksi* (Jakarta : No. Dokumen SOP-BANG-02-03, Edisi 1, 2015) h. 4

¹³⁹*Ibid.*, h. 4

¹⁴⁰*Ibid.*, h. 4

¹⁴¹*Ibid.*, h. 4

¹⁴²*Ibid.*, h. 5

intervensi yang mengganggu terciptanya mekanisme pasar dalam Pengadaan Barang/Jasa.¹⁴³

f) Adil : Memberikan perlakuan yang sama bagi semua calon Penyedia Barang/Jasa dan tidak mengarah untuk memberi keuntungan kepada pihak tertentu, dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional.¹⁴⁴

g) Akuntabel : Harus sesuai dengan aturan dan ketentuan yang terkait dengan Pengadaan Barang/Jasa sehingga dapat dipertanggungjawabkan.¹⁴⁵

h) Independen : Dalam keadaan bebas, mandiri, atau tidak dibawah tekanan maupun pengaruh dari pihak lain.¹⁴⁶

Ada tiga bentuk pemberian pekerjaan, yaitu : 1. Pelelangan Terbatas; 2. Penunjukan Langsung; 3. Penugasan Ulang (Repeat Order). Masing-masing prosedur adalah sebagai berikut :

 Pelelangan Terbatas, yaitu pelelangan yang diikuti minimal 5 perusahaan yang diundang (perusahaan yang masuk kedalam rekanan terpilih Perum Perumnas), dan minimal 3 perusahaan yang memasukkan penawaran dan sah pada saat pembukaan penawaran lelang. Prosedur pelelangan terbatas sebagai berikut :

a) Persiapan memeriksa : Draft BRKB hasil sidang atau Pra *Feasibility Study*, Kerangka Acuan Kerja dan Gambar Skematik Desain. Membuat undangan pelelangan kepada rekanan yang akan diundang.¹⁴⁷

b) Pengambilan dokumen tender oleh peserta dan menetapkan tanggal *aanwijzing*. Mengadakan rapat penjelasan tentang pekerjaan, syarat-syarat pelelangan, kerangka acuan dan peninjauan lapangan.¹⁴⁸

c) Menerima pemasukan penawaran dalam batas waktu yang ditetapkan dan selanjutnya pembukaan penawaran dengan memberi ranking

¹⁴³ *Ibid.*, h. 5

¹⁴⁴ *Ibid.*, h. 5

¹⁴⁵ *Ibid.*, h. 5

¹⁴⁶ *Ibid.*, h. 5

¹⁴⁷ *Ibid.*, h. 8

¹⁴⁸ *Ibid.*, h. 9

penawaran. Selanjutnya mengevaluasi penawaran dan mengusulkan pemenang tender kepada Direksi Perum Perumnas. Selanjutnya penandatanganan kontrak dan menetapkan tanggal pelaksanaan.¹⁴⁹

Proses pemberian pekerjaan terlihat dalam flowchart di Gambar IV.5 berikut ini :

¹⁴⁹ *Ibid.*, h. 12



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



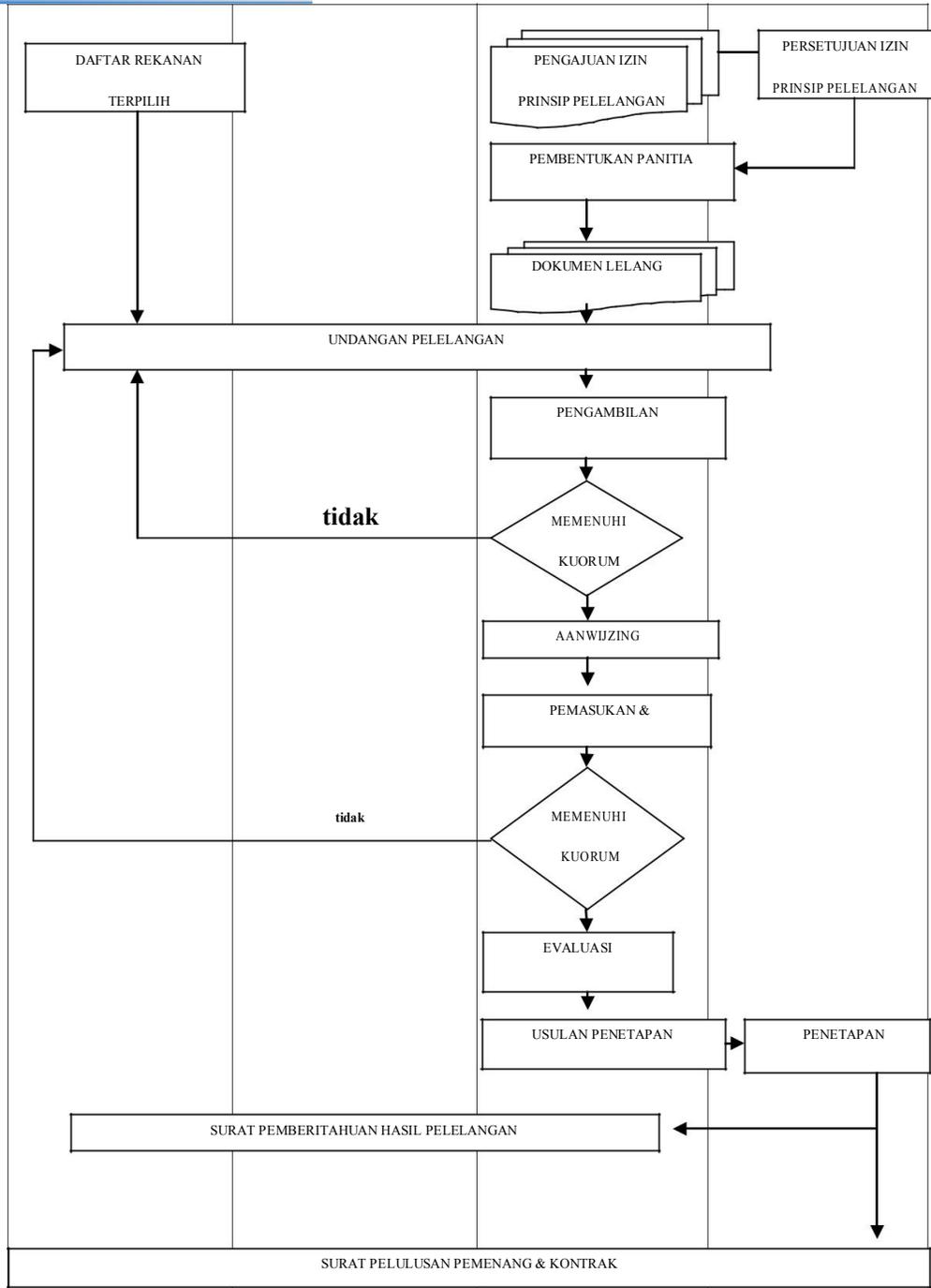
Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

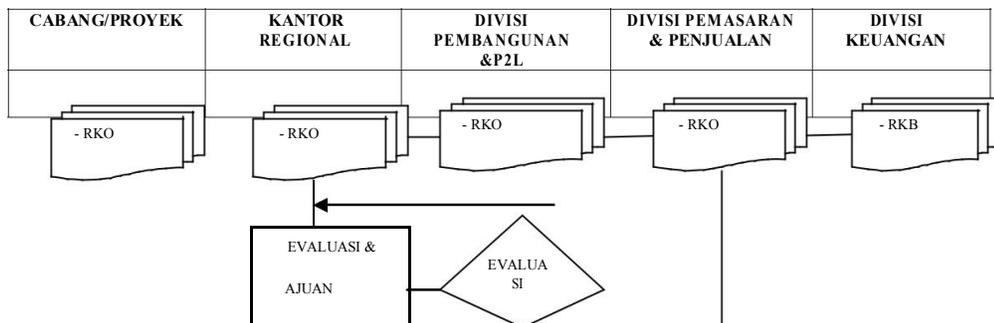
**EDUR PEMBERIAN PEKERJAAN MANAJEMEN
KONSTRUKSI¹⁵⁰**

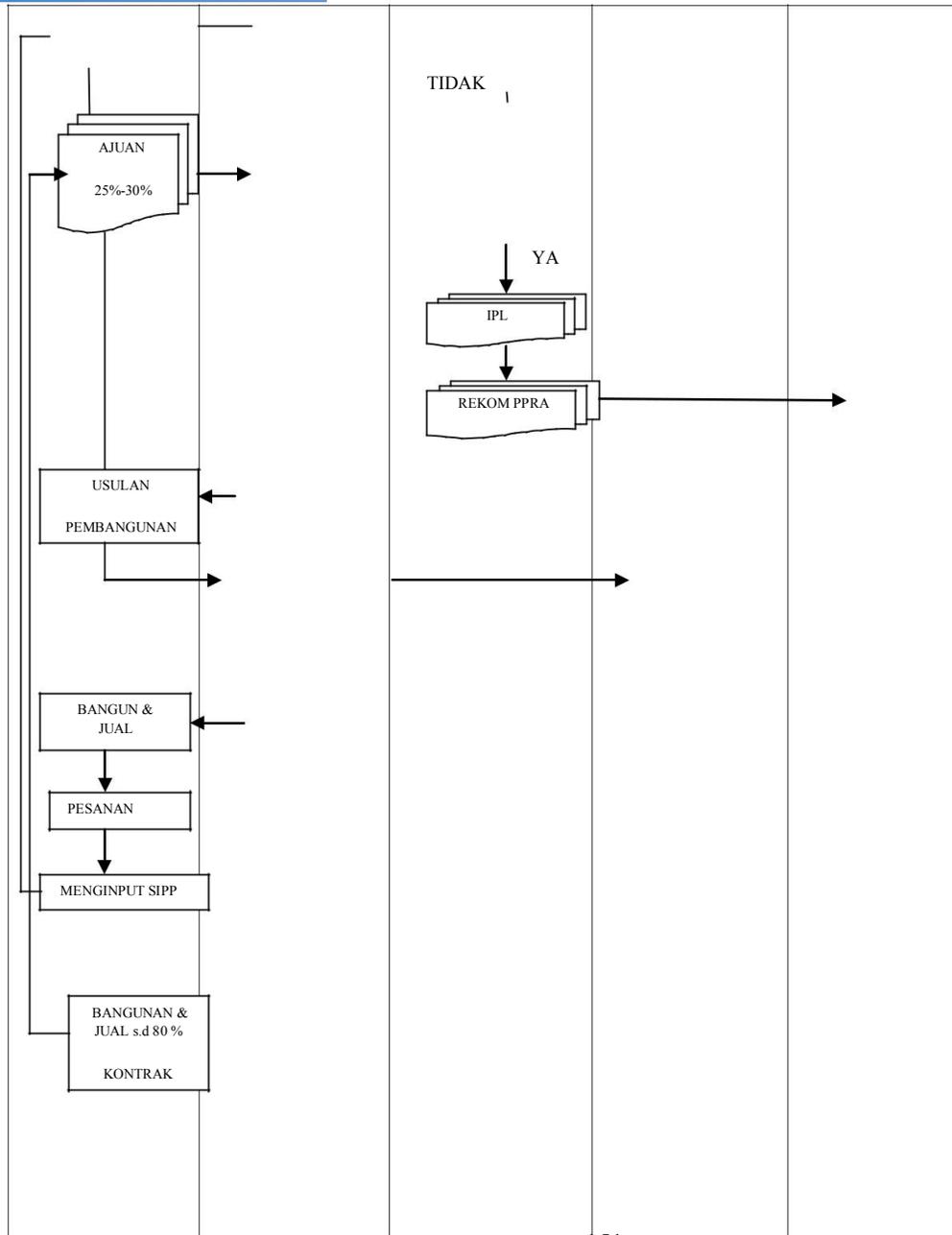
REGIONAL	DIV BANG & P2L	DIRPROD
-----------------	-------------------------------	----------------

¹⁵⁰ *Ibid.*, h. 13



FLOW CHART PENERBITAN KONTRAK INDUK & SPK





Gambar IV.5A. Prosedur Penerbitan Kontrak Induk

Penunjukan Langsung, yaitu penunjukan langsung kepada satu perusahaan dengan memenuhi minimal satu dari beberapa persyaratan berikut ini :

¹⁵¹ *Ibid.*, h. 16

- a) Barang/Jasa yang dimiliki oleh pemegang hak atas kekayaan intelektual (HAKI) atau yang memiliki jaminan (*warranty*) dari *Original Equipment Manufacture*¹⁵²
- b) Barang/Jasa tidak bisa ditunda pengadaannya (*business critical asset*)¹⁵³
- c) Penyedia Barang/Jasa yang dimaksud hanya satu-satunya (spesifik)¹⁵⁴
- d) Barang/Jasa bersifat *knowledge intensive*, dimana untuk menggunakan dan memelihara produk tersebut, membutuhkan pengetahuan langsung dari Penyedia Barang/Jasa.¹⁵⁵
- e) Bila pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa dengan cara pelelangan terbatas telah dua kali dilakukan namun peserta pelelangan tidak memenuhi kriteria atau tidak ada pihak yang mengikuti pelelangan, sekalipun ketentuan dan syarat-syarat telah memenuhi kewajiban.¹⁵⁶
- f) Penanganan darurat untuk keamanan, keselamatan masyarakat, dan asset strategis perusahaan.¹⁵⁷
- g) Barang/Jasa yang merupakan pembelian/pekerjaan berulang (*repeat order*) sepanjang harga yang ditawarkan menguntungkan dengan tidak mengorbankan kualitas barang/jasa.¹⁵⁸
- h) Penanganan darurat akibat bencana alam, baik yang bersifat lokal maupun nasional.¹⁵⁹
- i) Barang/Jasa lanjutan yang secara teknis merupakan satu kesatuan yang sifatnya tidak dapat dipecah-pecah dari pekerjaan yang sudah dilaksanakan sebelumnya.¹⁶⁰

¹⁵² *Ibid.*, h. 14

¹⁵³ *Ibid.*, h. 14

¹⁵⁴ *Ibid.*, h. 14

¹⁵⁵ *Ibid.*, h. 14

¹⁵⁶ *Ibid.*, h. 14

¹⁵⁷ *Ibid.*, h. 14

¹⁵⁸ *Ibid.*, h. 14

¹⁵⁹ *Ibid.*, h. 14

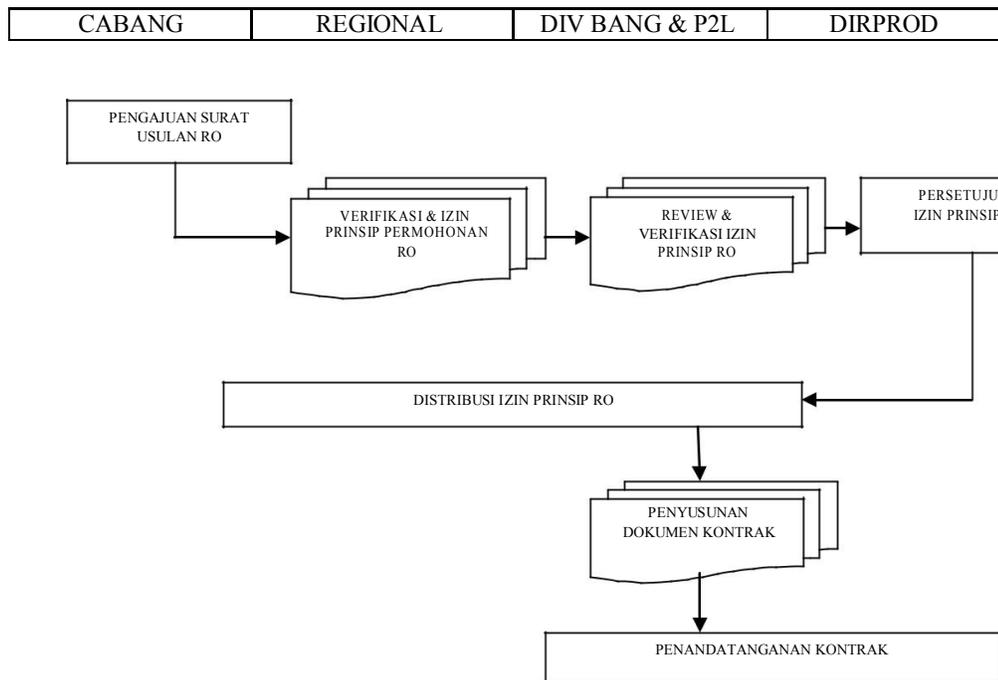
¹⁶⁰ *Ibid.*, h. 15

j) Pengadaan barang/jasa dalam jumlah dan nilai tertentu yang ditetapkan Direksi dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Dewan Pengawas.¹⁶¹

Tahapan proses penunjukan langsung sama dengan pelelangan terbatas yang sudah diuraikan diatas.

Penugasan Ulang (Repeat Order) yaitu pemberian pekerjaan kepada mitra kerja yang sedang melakukan pekerjaan sejenis dan memiliki kinerja yang baik dengan catatan harga satuan pekerjaan sesuai kontrak sebelumnya dan disetujui oleh Direktur Produksi.¹⁶²

Proses pemberian pekerjaan dengan penugasan ulang seperti pada flowchart Gambar IV.6 berikut ini.



Gambar IV.6 : Prosedur Pemberian Pekerjaan Dengan Penugasan Ulang¹⁶³

6) Prosedur Daftar Rekanan Terpilih

¹⁶¹ *Ibid.*, h. 15

¹⁶² *Ibid.*, h. 6

¹⁶³ *Ibid.*, h. 20

Daftar Rekanan Terpilih untuk seluruh kualifikasi (grade) diterbitkan oleh Kantor Pusat berdasarkan usulan Kantor Regional. Kualifikasi mengacu kepada Peraturan yang berlaku (Peraturan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nomor 2 Tahun 2013 dan Peraturan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nomor 10 Tahun 2014)¹⁶⁴

Kualifikasinya dalah sebagai berikut :

- a) Kualifikasi Grade 7/B2, mampu mengerjakan senilai sampai dengan tak terhingga.¹⁶⁵
- b) Kualifikasi B1, mampu mengerjakan senilai sampai dengan Rp.250 milyar.¹⁶⁶
- c) Kualifikasi Grade 6/M2, mampu mengerjakan proyek senilai sampai dengan Rp.50 miyar.¹⁶⁷
- d) Kualifikasi Grade 5/M1, mampu mengerjakan proyek senilai Rp. Sampai dengan Rp.10 milyar.¹⁶⁸
- e) Kualifikasi Grade 4/K3, mampu mengerjakan proyek senilai Rp.2,5 milyar¹⁶⁹
- f) Kualifikasi K2, mampu mengerjakan proyek senilai sampai Rp.1,75 milyar.¹⁷⁰
- g) Kualifikasi Grade 3/K1, mampu mengerjakan proyek senilai sampai dengan Rp.1 milyar.¹⁷¹
- h) Kualifikasi Grade 2, mampu mengerjakan proyek senilai sampai dengan Rp.500 juta¹⁷²

¹⁶⁴Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pengelolaan Daftar Rekanan* (Jakarta : No. Dokumen SOP-BANG-01-02, Edisi 1, Revisi 1 2015) h. 8

¹⁶⁵*Ibid.*, h. 8

¹⁶⁶*Ibid.*, h. 8

¹⁶⁷*Ibid.*, h. 8

¹⁶⁸*Ibid.*, h. 8

¹⁶⁹*Ibid.*, h. 9

¹⁷⁰*Ibid.*, h. 9

¹⁷¹*Ibid.*, h. 9

¹⁷²*Ibid.*, h. 9

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

- i) Kualifikasi P, mampu mengerjakan proyek senilai samapi dengan Rp.300 juta.¹⁷³
- j) Kualifikasi Grade 1/, mampu mengerjakan proyek senilai sampai dengan Rp.100 juta.¹⁷⁴

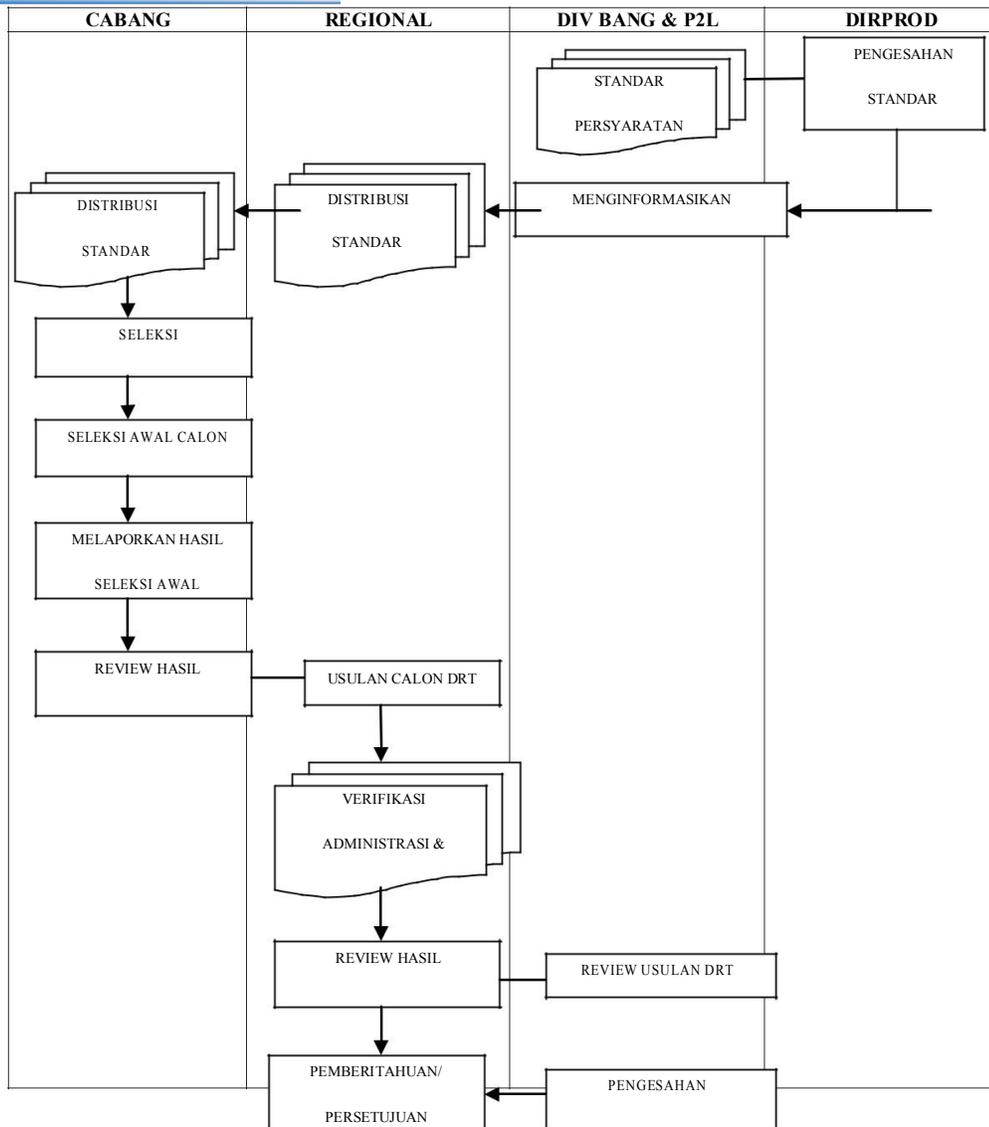
Prosedur menjadi Daftar Rekanan Terpilih seperti terlihat dalam flowchart Gambar IV.7 berikut ini :

**GAMBAR IV.7 PROSEDUR PENGELOLAAN DAFTAR REKANAN TERPILIH
PEMBANGUNAN¹⁷⁵**

¹⁷³ *Ibid.*, h. 9

¹⁷⁴ *Ibid.*, h. 9

¹⁷⁵ *Ibid.*, h. 12



7) Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan adalah kegiatan pemantauan (monitoring), evaluasi dan tindak lanjut atas pekerjaan yang dilakukan oleh pelaksana pekerjaan untuk mendapatkan hasil pekerjaan. Prosedur rincinya adalah sebagai berikut :¹⁷⁶

- a) Rapat Pra Pelaksanaan membahas hal-hal yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan baik teknis maupun administratif,

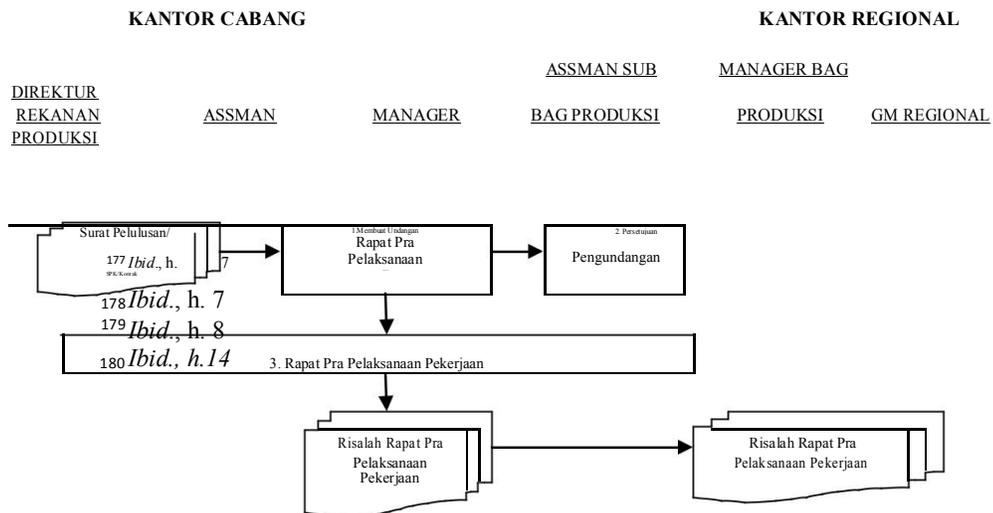
¹⁷⁶ Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pengawasan dan Pengendalian Pekerjaan Pembangunan & P2L* (Jakarta : No. Dokumen SOP-BANG-03-02, Edisi 1, 2014) h. 4

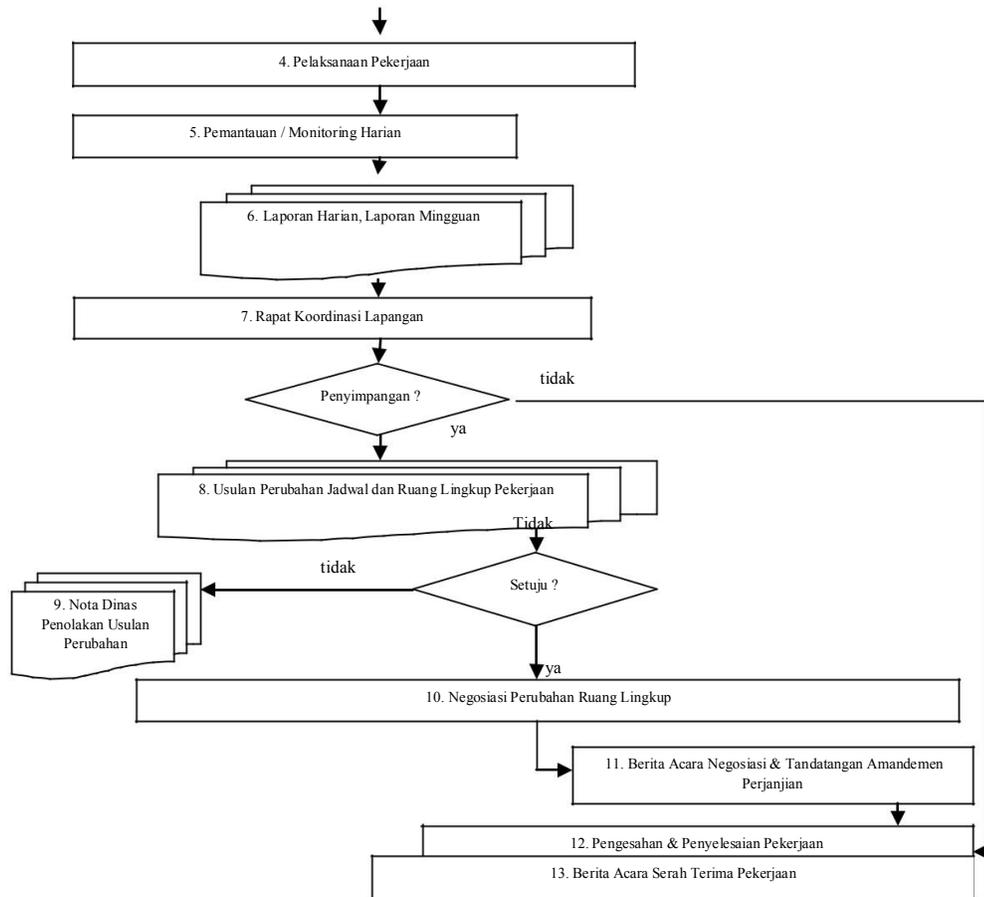
mencakup tugas, wewenang dan tanggungjawab masing-masing pihak.¹⁷⁷

- b) Pengawas Lapangan melakukan pengawasan dan pemantauan hasil pekerjaan di lapangan dan mencatat semua yang terjadi dan solusi yang diambil dalam Buku Harian. Dari Buku Harian dituangkan dalam Laporan Harian yang ditujukan kepada Manager Cabang melalui Asisten Manager Seksi Produksi.¹⁷⁸
- c) Menyelenggarakan Rapat Koordinasi dengan Rekanan untuk mengatasi masalah yang timbul dan mengajukan persetujuan perubahan kepada General Manager Regional melalui Manager Produksi Regional.¹⁷⁹

Gambaran pengawasan dapat dilihat pada flowchart Gambar IV.8 berikut ini

Gambar IV.8: PROSES PENGAWASAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN & P2L DI KANTOR CABANG¹⁸⁰





8) Prosedur Penetapan Harga Jual

Prosedur ini diterapkan untuk penetapan harga jual produk baru berdasarkan Buku Rencana Kelayakan Bisnis yang berlaku ataupun penetapan harga jual dengan persetujuan Direksi apabila terjadi kondisi tertentu sampai dengan dikeluarkannya daftar harga jual produk.

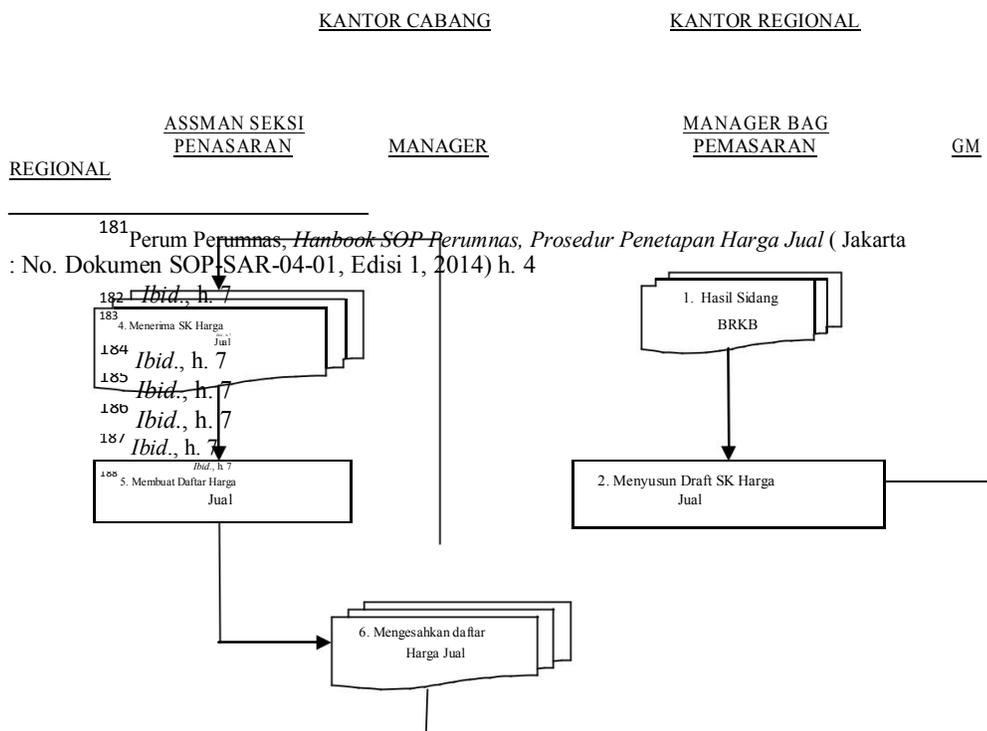
BRKB adalah buku yang berisi rencana fisik dan rencana keuangan secara rinci dari suatu proyek secara keseluruhan, mengacu kepada jadwal waktu tertentu (*time schedule*) sehingga dapat diukur kinerja setiap tahapannya.¹⁸¹

Prosedur penetapan harga jual produk baru adalah sebagai berikut :

- a) Berdasarkan hasil sidang BRKB, Manager Pemasaran menyusun Draft SK harga jual produk terkait.¹⁸²
- b) GM Regional menyetujui dan menetapkan SK Harga Jual untuk didistribusikan ke cabang terkait.¹⁸³
- c) SK Harga Jual hanya berlaku sesuai masa berlaku BRKB.¹⁸⁴
- d) Assman Seksi Pemasaran membuat Daftar Harga Jual sesuai dengan SK Harga Jual dari GM Regional.¹⁸⁵
- e) Manager Cabang mengesahkan Daftar Harga Jual di lokasinya.¹⁸⁶
- f) Harga Jual bersifat mengikat sesuai dengan waktu diterbitkannya Surat Pesanan.¹⁸⁷
- g) Daftar Harga Jual lama harus ditarik dari peredaran dan sebagian di arsip oleh Assman Seksi Pemasaran.¹⁸⁸

Dalam bentuk flowchart dapat dilihat dalam Gambar IV.9 berikut ini.

PROSEDUR PENETAPAN HARGA JUAL PRODUK BARU





Gambar IV.9. Prosedur Penetapan Harga Jual¹⁸⁹

- 9) Prosedur Sertifikasi Tanah Perumnas baik tanah yang baru dibebaskan maupun tanah yang akan dipecah (*splitzing*) yang dilakukan oleh Kantor Cabang, Kantor Regional maupun Kantor Pusat.

Sertifikasi Tanah adalah bukti tertulis untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dari Badan Pertanahan Nasional terhadap suatu lahan/tanah yang sudah dibebaskan (setelah Perum Perumnas menerima pelepasan hak).¹⁹⁰

Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada Pemegangnya.¹⁹¹

¹⁸⁹ *Ibid.*, h. 8

¹⁹⁰ Perum Perumnas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Sertifikasi Tanah* (Jakarta : No. Dokumen SOP-TAN-03-01, Edisi 1, 2014) h. 4

¹⁹¹ *Ibid.*, h. 4

Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁹²

Sertifikat Hak Milik adalah sertifikat dimana pemegang sertifikat bisa memanfaatkan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain dalam jangka waktu tak terbatas sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁹³

Hak Pengelolaan diberikan kepada Instansi Pemerintah atau BUMN seperti Perum Perumnas berdasarkan penetapan Pemerintah untuk jangka waktu tak terbatas selama sesuai dengan tujuan penggunaannya, atau dicabut oleh Pemerintah.

Hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan hak-hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan tidak menjadi hapus dengan didaftarkan hak-hak yang diberikan kepada PIHAK KETIGA.¹⁹⁴

Prosedur Penerbitan Sertifikat HGB/HM sebagai berikut :

- a) Pembuatan Nomor Invent Bidang (NIB) atas tanah-tanah Perumnas dengan melampirkan Sertifikat HPL/HGB Induk, Akte Jual Beli Bangunan dan Tanah oleh Notaris/PPAT, Permohonan Ajuan Hak atas nama masing-masing konsumen dan Rekomendasi yang dikeluarkan oleh Manager Cabang yang berisi keterangan bahwa tanah yang dimohon berada diatas HPL/HGB Induk.¹⁹⁵
- b) Setelah mendapat bukti pembayaran administrasi oleh Perumnas dan bukti pembayaran BPHTB dari konsumen, maka Manager Cabang Perumnas mendaftarkan dan menyampaikan berkas

¹⁹² *Ibid.*, h. 4

¹⁹³ *Ibid.*, h. 4

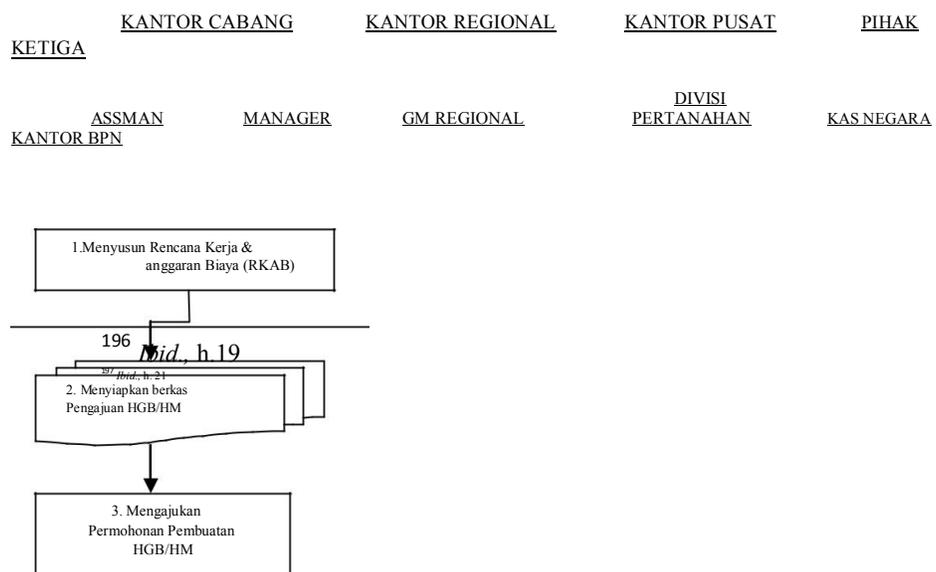
¹⁹⁴ Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI No. 9 Tahun 1999.

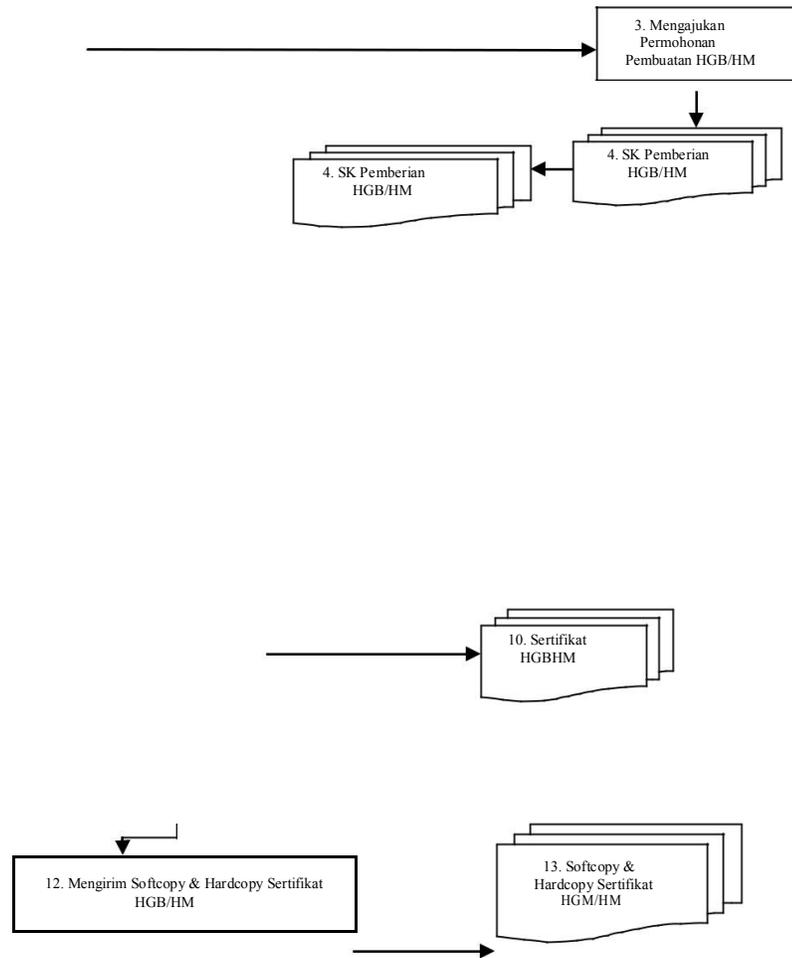
¹⁹⁵ Perum Perumas, *Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Sertifikasi Tanah* (Jakarta : No. Dokumen SOP-TAN-03-01, Edisi 1, 2014) h. 19

Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features

permohonan penegasan hak berikut lampirannya kepada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan sertifikatnya.¹⁹⁶
Proedur pengurusan Sertifikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan seperti terlihat pada flowchart Gambar IV.10 berikut ini

GAMBAR IV.10 PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK GUNA BANGUNAN INDUK/HAK MILIK (HGB/HM)¹⁹⁷





g. Pencapaian menurut periode Pelita

1) Pembangunan Lima Tahun II (Pelita II), 1974-1979

Sebagai badan usaha yang dibentuk pemerintah, maka program-program yang dijalankan Perum Perumnas adalah sesuai dengan kebijakan dan sasaran pembangunan yang ditetapkan pemerintah. Maka sesuai dengan tugasnya Perum Perumnas fokus pada tugas yang diberikan pemerintah, yaitu menyediakan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintahan

Presiden Soeharto meluncurkan Program Pembangunan yang disebut dengan Pembangunan Lima Tahun (Pelita). Pelita I dilaksanakan dalam periode 1969-1974 dengan trilogi pembangunan, yaitu stabilitas, pertumbuhan dan pemerataan. Karena pada Pelita I ini pertumbuhan ekonomi sudah mulai dapat dicapai, tapi ada kesenjangan dalam menikmati pertumbuhan tersebut.

Dalam Pelita II (1974-1979) maka timbul upaya untuk meningkatkan pemerataan. Secara politis juga dipicu atau dipercepat oleh timbulnya Peristiwa Malari pada 15 Januari 1974 akibat ketidakpuasan dalam memperoleh hasil pembangunan. Maka dalam Pelita II Pemerintah memasukkan program pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah sebagai bagian dari upaya pemerataan. Pada Pelita II ini Perum Perumnas ditargetkan dapat membangun 73.000 unit rumah. Pada awal berdiri, lokasi pertama yang dibangun adalah Jakarta, Bogor, Tangerang, dan Bekasi, atau yang dikenal dengan Jabodetabek.¹⁹⁸

Proyek di Jabodetabek ini diawali dengan adanya Program “*Site & Service*” (Kavling Tanah Matang) di Klender dan Depok yang mendapat bantuan Bank Dunia. Pada Pelita II ini Perum Perumnas membangun proyek perumahan di 18 kota di 11 provinsi. Masih banyak hambatan dalam memulai pembangunan ini terutama dalam pembebasan lahan dan ketersediaan bahan bangunan dalam skala besar. Khusus mengenai bahan bangunan, karena Perum Perumnas menggunakan material *Conblock* (Concrete Blok) untuk dinding dan asbes untuk atap belum tersedia dalam skala besar. Di beberapa daerah juga ada hambatan dalam hal tenaga kerja yang belum terampil dalam memasang Conblock. Sehingga di beberapa daerah di luar Jawa, seperti Sumatera Utara, para kontraktor Perum Perumnas terpaksa mendatangkan tukang-tukang terampil dari pulau Jawa.

¹⁹⁸ Perumnas Pusat, *Pelopor Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perkotaan*, 40 Tahun Perum Perumnas. (Jakarta : Perum Perumnas Jl. D.I. Panjaitan Kav 11, 2014) h. 14.

Sampai akhir Pelita II (1979), Perum Perumnas dapat menyelesaikan 50.670 unit rumah, yang terdiri dari 30.572 rumah sederhana dan 20.098 rumah inti. Secara Nasional kontribusi Perum Perumnas pada pembangunan rumah untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah mencapai 95 persen¹⁹⁹

2) Pembangunan Lima Tahun III (Pelita III), 1979-1984

Pada Pelita III, pemerintah menargetkan pembangunan perumahan sederhana sebanyak 150.000 unit, dan 120 ribu unit diantaranya ditugaskan kepada Perum Perumnas. Untuk merealisasikan tugas tersebut Perum Perumnas membangun di 77 kota pada 27 provinsi, 33 pusat pengembangan wilayah dan 17 ibukota kabupaten yang berpenduduk diatas 100.000 jiwa dan mencadangkan juga untuk daerah-daerah yang mungkin terkena bencana alam.²⁰⁰

Disamping pembangunan rumah sederhana dan rumah inti pada periode ini juga mulai dibangun rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah dibawah program “Peremajaan Kota” atau *Urban Renewal*. Lokasinya berada di tengah kota seperti Sukarame (Medan), Tanah Abang, Klender (Jakarta), Sarijadi (Bandung) dan Menanggal (Surabaya). Tujuan pembangunan rumah susun di tengah kota agar masyarakat berpenghasilan rendah tinggal di lokasi yang dekat dengan tempat kerja mereka.

Dari 120.000 yang ditargetkan, Perum Perumnas dapat menyelesaikan 103.654 unit rumah, yang terdiri dari 31.194 unit rumah sederhana, 64.484 unit rumah inti, dan 7.976 rumah susun. Dalam periode ini Perum Perumnas juga melakukan pembebasan tanah secara besar-besaran seperti di Simalingkar 150 Ha, Medan Denai 100 Ha (Medan), Panakukang, Talamanrea (Makasar), Banyumanik (Semarang) dan lain-lain.²⁰¹

¹⁹⁹ *Ibid.*, h. 15

²⁰⁰ *Ibid.*, h. 16

²⁰¹ *Ibid.*, h. 16

3) Pembangunan Lima Tahun IV (Pelita IV), 1984-1989

Pelita IV pemerintah menargetkan pembangunan 300.000 unit rumah, sebanyak 140.000 unit rumah menjadi tugas Perum Perumnas.²⁰²

Dalam rangka penyediaan tanah matang dan peningkatan efisiensi pembangunan perumahan, Perum Perumnas dapat merintis proyek-proyek pemukiman skala besar (KASIBA dan LISIBA) dan merintis proyek-proyek perumahan kota. Kedua program ini, terutama KASIBA dan LISIBA gagal diwujudkan dengan tidak jadinya Perum Perumnas ditunjuk menjadi pengelola KASIBA dan LISIBA.

Selama Pelita IV ini Perum Perumnas berhasil membangun 69.581 unit rumah yang terdiri dari 19.626 unit rumah sederhana, 44.635 unit rumah inti, dan 5.320 unit rumah susun.²⁰³

4) Pembangunan Lima Tahun V (Pelita V), 1989-1994

Pelita V pemerintah menargetkan membangun 450.000 unit rumah sederhana dan kavling siap bangun. Perum Perumnas ditugasi membangun sebanyak 120.000 unit rumah. Perumnas dapat merealisasikan sebanyak 89.483 unit rumah.²⁰⁴

5) Pembangunan Lima Tahun VI (Pelita VI), 1994-1999

Pada Pelita VI ini pemerintah menargetkan membangun 600.000 unit rumah. Perum Perumnas ditugaskan membangun 350.000 unit rumah, yang terdiri dari 300.000 unit rumah sangat sederhana (RSS) DAN 50.000 unit rumah sederhana. Pembangunan type RSS dalam rangka merespon diberlakukannya Keppre No.14 Tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Taperum). Rumah type RSS ini terutama diperuntukkan bagi Pegawai Negeri Sipil Golongan I dan II dan masyarakat umum yang berpenghasilan setara dengan itu.²⁰⁵

²⁰² *Ibid.*, h. 16

²⁰³ *Ibid.*, h. 16.

²⁰⁴ *Ibid.*, h. 17.

²⁰⁵ *Ibid.*, h.16

Dalam kurun waktu 1994-1997 Perum Perumnas dapat merealisasikan pembangunan sebanyak 142.004 unit rumah.

Catatan sejarah Perum Perumnas, Perumahan terakhir yang diresmikan oleh Presiden Soeharto adalah Rumah Susun Cengkareng pada tahun 1996, sebelum mengundurkan diri pada bulan Mei 1998.²⁰⁶

6) Orientasi dan Hasil Pembangunan Periode 1974-1997

a) Orientasi Pembangunan

Pada periode 1974-1997 dalam membangun Perum Perumnas sepenuhnya merujuk kepada program pemerintah di bidang perumahan. Perum Perumnas melaksanakan tugas yang diberikan pemerintah tentang jumlah dan sebaran pembangunan perumahan. (*product oriented*). Artinya tidak mempersoalkan daya serap pasar, tapi dalam rangka mengatasi backlog (kekurangan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat Indonesia.²⁰⁷

Perum Perumnas menjadi pelaku utama secara nasional dalam pembangunan perumahan sederhana. Perum Perumnas dapat dikatakan jadi pelopor dalam pembangunan perumahan yang menjadi benchmark bagi swasta yang ikut terjun dalam industri *property*. Sehingga masyarakat menyebut semua perumahan dengan “Perumnas” (sekalipun bukan dibangun oleh Perum Perumnas) atau menyebutnya perumahan “BTN” (sekalipun pembiayaannya bukan dari BTN). Perum Perumnas dan BTN menjadi “*generic brand*” dalam industri *property*.

Landasan Ideologisnya adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yang dalam sudut pandang teori ekonomi disebut dengan Ekonomi Pancasila. Mantan Presiden Soeharto menyebutnya ekonomi yang berwatak Sosialis Relijius. Derivasi dari watak ekonomi yang sosialis dan religius inilah disusun Garis-Garis Besar Haluan Negara khususnya di bidang ekonomi yang

²⁰⁶ *Ibid.*, h.17

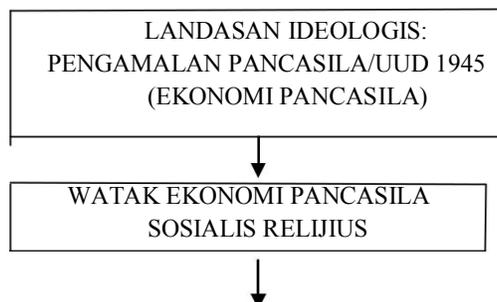
²⁰⁷ *Ibid.*, h.15

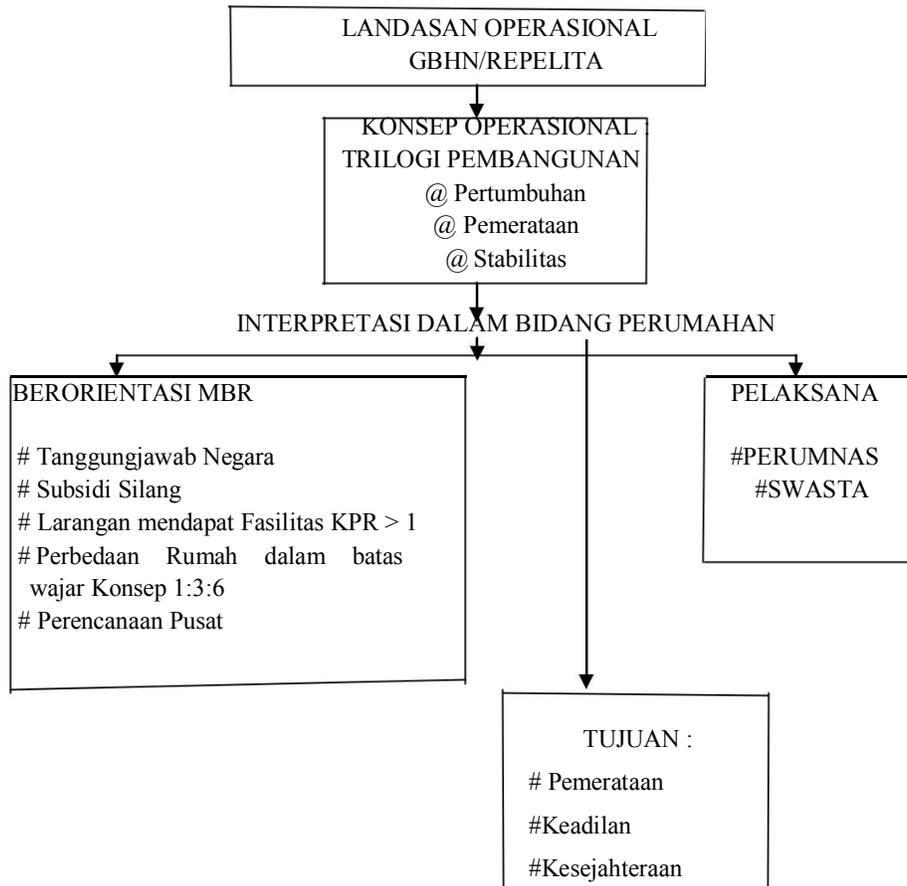
[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

kemudian diuraikan lebih rinci dalam Rencana Pembangunan Lima Tahun. Konsep operasionalnya disebut dengan “trilogi pembangunan”, yaitu stabilitas, pertumbuhan dan pemerataan.

Interpretasinya dalam pembangunan perumahan adalah menjadikan Perum Perumnas sebagai pelaku utama dan didukung oleh sektor swasta. Dalam mewujudkan pemerataan, maka orientasinya adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan pola subsidi silang (6:3:1), subsidi bunga, perencanaan terpusat dan skala besar. Selanjutnya secara skematis sesuai uraian diatas disusun dalam skema berikut ini :

**GAMBAR IV.11 : SKEMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA*
1974-1997**





*Gambar diolah

b) Hasil Pembangunan

Dari hasil penelitian, dalam periode ini Perum Perumnas berhasil membangun Rumah Sederhana sejumlah **455.392** unit diseluruh Indonesia yang terbagi kedalam tujuh Regional (Wilayah): Regional I (Aceh, Sumut, Sumbar, Riau, Riau Kepulauan) sejumlah **65.188** unit rumah ; Regional II (Jambi, Bengkulu, Sumsel, Lampung, Bangka Belitung, Kalimantan Barat) sejumlah **45.682** unit rumah ; Regional III (JABODETABEK) sejumlah **108.368** unit rumah ; Regional IV Banten, Jawab Barat) sejumlah **63.560** unit rumah ; Regional V (Jawa Tengah, DI. Yogyakarta, Kalimantan Selatan) sejumlah **64.131** unit rumah) ;

Regional VI (Jawa Timur, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur, Bali, NTT, NTB) sejumlah **65.607** unit rumah dan ; Regional VII (Indonesia Bagian Timur) sejumlah **42.856** unit rumah.²⁰⁸ (Data diolah)

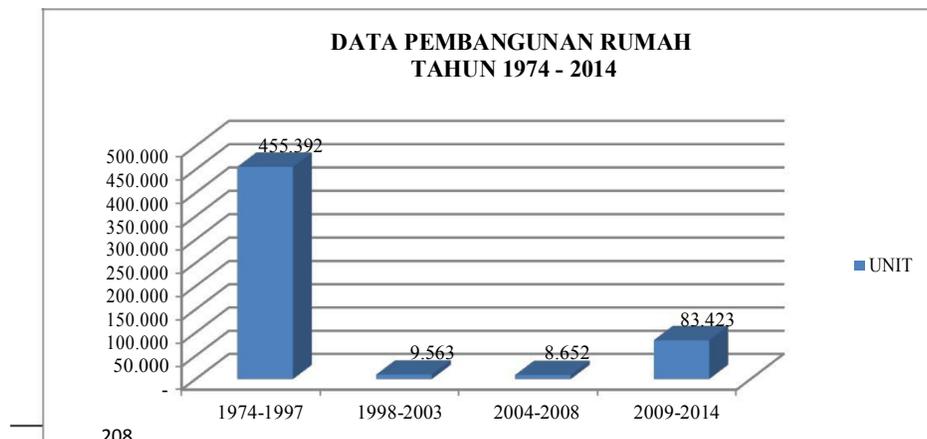
Pada periode ini Perum Perumnas membangun di semua Ibukota Provinsi dalam skala besar (lebih kurang 100 hektar) dan lebih dari satu lokasi. Dalam wilayah Regional I, pembangunan rumah sebanyak **65.188** unit rumah tersebar pada ; Aceh sejumlah **4.088** unit rumah ; Sumatera Utara sejumlah **38.113** unit rumah ; Sumatera Barat sejumlah **12.357** unit rumah ; Riau Daratan sejumlah **3.849** unit rumah dan ; Riau Kepulauan sejumlah **6.861** unit rumah.²⁰⁹ (Data diolah)

Gambaran dalam Tabel IV.1 dan Gambar IV.12 berikut ini :

Tabel IV.1 :Data Pembangunan Rumah Nasional oleh Perumnas

PERIODE	1974-1997	1998-2003	2004-2008	2009-2014	JUMLAH
UNIT	455.392	9.563	8.652	83.423	557.030

Sumber Data : Laporan Realisasi Produksi sampai dengan Tahun 2014



²⁰⁸ Laporan Perumnas Pusat Tahun 2015 (Jakarta : Perumnas Pusat, 2015), h. 3

²⁰⁹ Laporan Perumnas Regional I , (Medan : Perumnas Regional I, 2015), h. 4

Sumber Data : Perumnas Pusat Jakarta(2015)

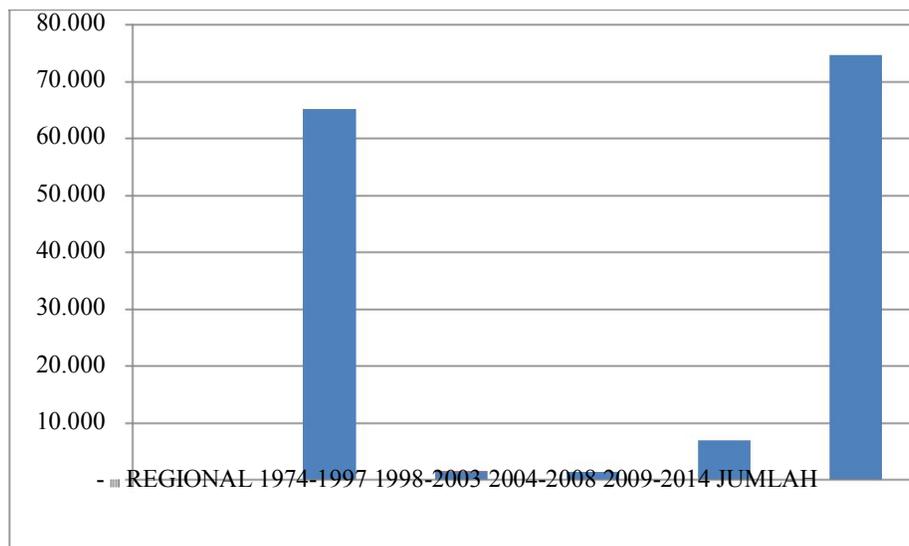
Gambar IV.12 : Grafik Pembangunan Rumah Nasional Tahun 1974-2014 (Data diolah)

Dalam wilayah Regional I, pembangunan rumah sebanyak 65.188 unit rumah tersebar pada ; Aceh sejumlah 4.088 unit rumah ; Sumatera Utara sejumlah 38.113 unit rumah ; Sumatera Barat sejumlah 12.357 unit rumah ; Riau Daratan sejumlah 3.849 unit rumah dan ; Riau Kepulauan sejumlah 6.861 unit rumah. Tabel IV.2 dan Gambar IV.3 berikut ini : (Sumber Data : Perumnas Regional I, Medan)

Tabel IV.2 : Data Pembangunan Rumah Perumnas Regional 1

Periode	1974-1997	1998-2003	2004-2008	2009-2014	JUMLAH
Unit	65.188	1.376	1.256	6.868	74.688

Sumber Data : Perumnas Regional I, Medan(2015)



Sumber Data : Perumnas Regional I, Medan(2015)

Gambar IV.13 : Grafik Pembangunan Rumah Regional I Tahun 1974-2014 (Data diolah)

7) Orientasi dan Hasil Pembangunan Periode 1998-2014

a) Orientasi Pembangunan

Secara kelembagaan, Perumnas tetap menjadi BUMN milik pemerintah dalam bidang perumahan. Dalam bentuk hukum memang tidak berubah, yaitu tetap berbentuk Perusahaan Umum, tapi pemerintah tidak lagi memberikan dukungan pendanaan dari APBN. Perum Perumnas diberlakukan sama dengan pengembang lain, yaitu harus bisa hidup dari hasil usahanya, tapi tetap memikul atau menjalankan misi menyediakan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah mengubah konsep hunian berimbang dari formula 6 : 3 : 1 menjadi 3 : 2 : 1 .

Tidak ada lagi GBHN yang menjadi landasan hukum program pembangunan. Program pembangunan adalah program Presiden terpilih. Peran pemerintah daerah juga meningkat dengan keharusan ada Surat Izin Prinsip dan Surat Izin Lokasi dari pemerintah daerah tingkat II. Hal ini sejalan dengan otonomi daerah tingkat II.

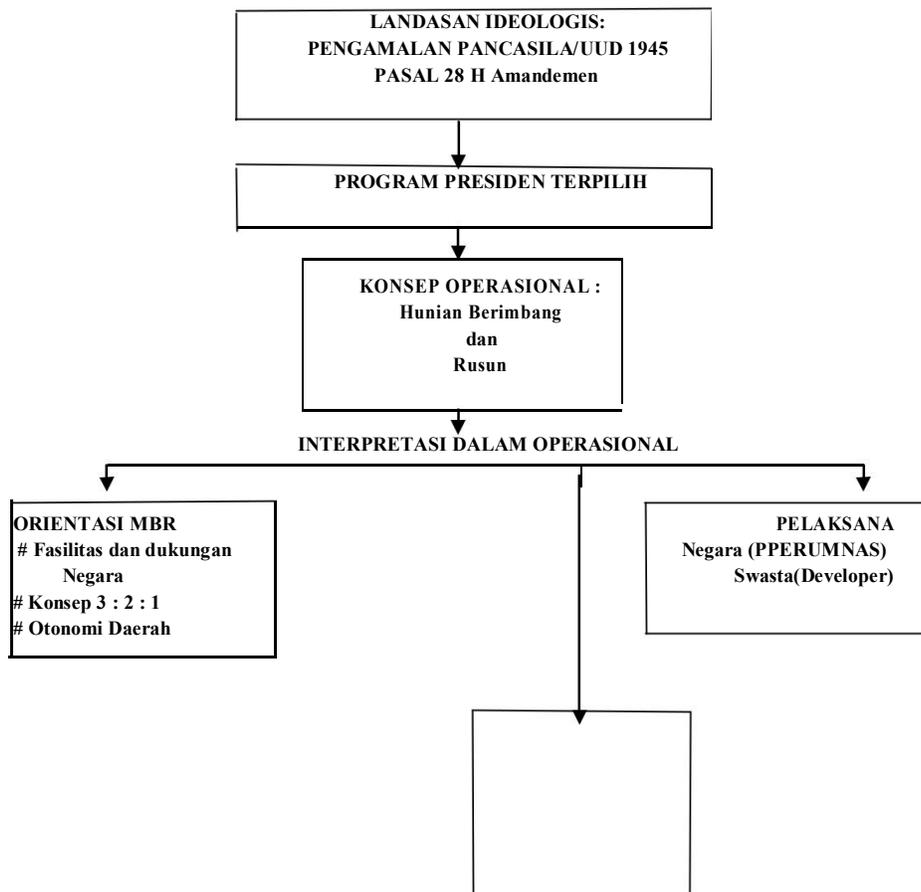
Beriringan dengan otonomi daerah ini dan reformasi menimbulkan hambatan baru dalam pengadaan lahan. Pemerintah daerah tidak memiliki cukup lahan untuk pembangunan perumahan dan tidak mudah dalam membebaskan lahan milik masyarakat.

Landasan ideologisnya tetap sebagai pengamalan Pancasila dan UUD 1945, khususnya Pasal 28 H Amandemen. Programnya adalah sesuai dengan Presiden terpilih, tidak ada lagi GBHN dan Repelita.

Dengan konsep operasionalnya adalah Hunian Berimbang 3:2:1, fasilitas subsidi bunga. Sedangkan suplai diserahkan kepada pasar. Perum Perumnas diperlakukan sama dengan Pengembang Swasta.²¹⁰ Secara skematis dapat dilihat dalam Gambar IV.4 berikut ini

²¹⁰ Perumnas Pusat, *Pelopop Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perkotaan*, 40 Tahun Perum Perumnas. (Jakarta : Perum Perumnas Jl. D.I. Panjaitan Kav 11, 2014) h.iii.

GAMBAR IV.14 : SKEMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA*
1998-2014



TUJUAN :
Pemerataan
Keadilan
Kesejahteraan

*Gambar diolah

b) Hasil Pembangunan 1998-2014

Sesuai dengan situasi yang dihadapi Perum Perumnas, hasil pembangunan perumahan yang dilakukan Perum Perumnas dalam periode merosot dengan sangat tajam, hanya 101.638 unit dalam 16 tahun, atau rata-rata 6.353 per tahun. Dibandingkan dengan periode 1974-1997 sejumlah 455.392 unit dalam 23 tahun, atau rata-rata 19.800 per tahun. Dalam prosentase hanya mencapai 30 persen. Selengkapnya dapat dilihat dalam Tabel IV.1 dan IV.2 diatas.

8) Orientasi dan Hasil Pembangunan 2015-2016

a) Orientasi Pembangunan

Program sejuta Rumah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28 H Amandemen UUD 1945 yang menyatakan bahwa Setiap Orang Berhak Hidup Sejahtera Lahir dan Batin, Bertempat Tinggal dan Mendapatkan Lingkungan Hidup Yang Baik dan Sehat.

Salah satu kebijakan yang terus didorong oleh pemerintah melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat adalah Hunian Berimbang dan Penyediaan Rumah Susun. Hunian Berimbang diatur dalam Permenpera No.10 Tahun 2012 dan Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Permenpera Nomor 10 Tahun 2012.

Tujuan pemerintah untuk Hunian Berimbang adalah untuk menjamin tersedianya rumah mewah, menengah atau sederhana untuk masyarakat baik dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan. Mewujudkan kerukunan antar golongan masyarakat, mewujudkan subsidi silang dalam pembangunan perumahan, menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi dan yang terpenting adalah efisiensi lahan untuk lokasi pembangunan.²¹¹

Salah satu syarat dalam hunian berimbang adalah apabila pengembang membangun satu rumah mewah maka mereka wajib membangun dua rumah menengah dan tiga rumah sederhana atau dengan perbandingan 3 : 2 : 1 dan atau sekitar 25 % dari luas lahan dalam satu hamparan disediakan untuk rumah sederhana type 36.²¹²

Adapun yang dimaksud dengan rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas lantai dan harga yang dijual sesuai dengan ketentuan pemerintah. Sedangkan rumah menengah adalah merupakan rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari satu sampai enam kali harga jual rumah sederhana.

Pemerintah memberikan insentif kepada berbagai pihak yang mampu mewujudkan hunian berimbang. Insentif berupa bantuan program pemerintah, prasarana, sarana dan utilitas, keringanan pajak untuk rumah sederhana, bantuan kredit konstruksi lewat program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan penghargaan dari pemerintah.

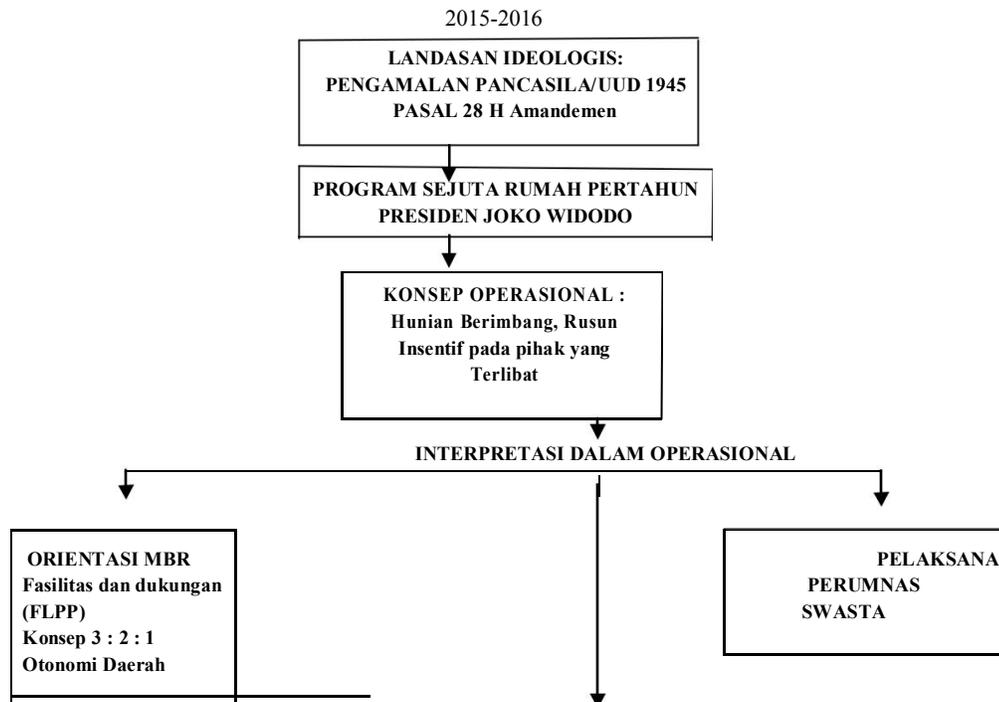
Selain melalui pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan PUPR juga

²¹¹Kemenpera, *Permenpera No.10 Tahun 2012 dan Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Permenpera Nomor 10 Tahun 2012.* (Jakarta : Kemenpera, 2013)

²¹²Kemenpera, *Permenpera No.10 Tahun 2012 dan Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Permenpera Nomor 10 Tahun 2012.* (Jakarta : Kemenpera, 2013)

mendorong agar masyarakat mau tinggal di hunian vertical atau Rusun.²¹³

GAMBAR IV.15 : SKEMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA*



²¹³ Kemenpera, *Permenpera No.10 Tahun 2012 dan Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Permenpera Nomor 10 Tahun 2012.*(Jakarta : Kemenpera, 2013)

TUJUAN
Pemeliharaan
Keadilan
Kesejahteraan

*Gambar diolah

b) Hasil Pembangunan 2015

Perumnas mendapat tugas dari Pemerintah dalam Program Sejuta Rumah membangun 36.616 unit rumah dan realisasi 14.000 unit rumah

Calon pembeli rumah MBR adalah pekerja formal berpenghasilan tetap maksimal Rp.7 juta perbulan untuk pembeli rumah susun, sedangkan penghasilan Rp.4 juta untuk calon pembeli rumah tapak (landed house).²¹⁴

h. Wawancara dengan Pejabat Perumnas

Wawancara dilakukan terhadap dua orang pejabat Perumnas yang berkompeten, yaitu General Manager Divisi Strategis Perum Perumnas Pusat Jakarta (Bapak Ir. Andi Patria Nusantara) dan General Manager Perum Perumnas Regional I Medan (Bapak Drs. Ahmad Ruhimat MM). Teks wawancara ada pada Lampiran II.A-B. Dari kedua narasumber diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Dalam bidang pembangunan perumahan pada Periode 1974-1997 semua nilai-nilai keadilan, pemerataan, saling tolong menolong, menghindari kezaliman telah dilaksanakan oleh Perumnas.
- 2) Penyediaan rumah yang merupakan hajat hidup orang banyak tidak bisa diserahkan kepada swasta, karena motifnya adalah mencari keuntungan.

²¹⁴ Kementerian PUPR, *Peraturan Menteri PUPR Tentang FLPP No. 20/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014* (Jakarta : Kementerian PUPR, 2014)

- 3) Kunci pokok dari terlaksananya visi dan misi Perumnas dalam pembangunan perumahan adalah pada penguasaan tanah oleh Pemerintah. Konsep KASIBA/LISIBA atau landbanking harus dijalankan, agar tidak dikuasai oleh Swasta. Dalam hal kemudahan lahan untuk perumahan ini sangat besar peran Pemerintah Daerah.
- 4) Pemerintah harus mengembalikan peran Perumnas sebagai pelaku utama pembangunan perumahan, khususnya rumah untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.
- 5) Perizinan merupakan salah satu yang menjadi penghambat pembangunan perumahan. Karena banyaknya izin yang harus dilalui, sehingga sering rencana pembangunan tidak sesuai dengan jadwal yang direncanakan.

i. Kesimpulan dari penelitian dokumen dan wawancara pejabat Perumnas.

- 1) Upaya mengatasi masalah perumahan, baik secara kuantitas dan kualitas sudah dimulai sejak zaman Penjajahan Belanda. Pada awal kemerdekaan tahun 1950, Pemerintah melanjutkan kembali upaya memecahkan masalah perumahan ini dengan menyusun konsep-konsep yang lebih terarah dan sistimatis melalui peraturan dan undang-undang. Semua konsep ini belum dapat direalisasikan karena situasi keuangan negara dan situasi politik dan keamanan.
- 2) Pemecahan masalah perumahan ini baru dilanjutkan kembali oleh Pemerintah Presiden Soeharto pada tahun 1972, setelah keadaan keuangan negara membaik. Dimulai dengan Seminar Kebijakan Perumahan Nasional pada tahun 1972 yang menyusun konsep-konsep pembangunan perumahan yang realisitas dan dapat direalisasikan.
- 3) Rekomendasi dari Seminar tersebut adalah didirikannya Perusahaan Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) sebagai developer milik Pemerintah dan Bank Tabungan Negara yang berfungsi sebagai lembaga pembiayaan kredit perumahan.

Visi dan misi Perum Perumnas adalah menyediakan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Struktur organisasi, sistem dan prosedur operasi Perum Perumnas telah disusun untuk mencapai tujuan tersebut.

- 4) Pencapaian atau realisasi hasil pembangunan perumahan yang layak dan terjangkau selama 40 tahun menunjukkan hasil yang sangat signifikan pada periode 1974-1997, yaitu 455.392 unit rumah yang tersebar diseluruh Indonesia dengan proyek perumahan skala besar. Karena perubahan kebijakan Pemerintah, kemampuan Perum Perumnas merosot menjadi hanya 101.638 unit rumah dalam periode 1998-2014. Pada tahun 2015 Perum Perumnas hanya bisa membangun 14.000 unit rumah.
- 5) Hasil wawancara dengan dua orang pejabat Perum Perumnas, bahwa penyebab menurunnya kontribusi Perumnas adalah karena ketidak mampuan menguasai lahan dalam skala besar dan kebijakan otonomi daerah serta perizinan melalui proses yang panjang. Penerapan konsep KASIBA dan LISIBA adalah kunci jawaban agar penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah bisa diwujudkan.

2. Penelitian Lapangan

Uraian diatas menjelaskan pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas secara Nasional dan Regional I Medan. Selanjutnya akan diteliti tiga lokasi Perumnas di Kota Medan/Deli Serdang sebagai bukti empiris dari sistem pembangunan yang dilaksanakan. Lokasi yang dipilih adalah Simalingkar yang terletak di kota Medan , Helvetia yang terletak di Kota Medan dan Medan Denai yang terletak di Kabupaten Deli Serdang. Alasan pemilihan lokasi ini karena ketiganya lokasi yang cukup luas, memiliki data yang cukup lengkap, sudah berkembang dan mudah dijangkau.

Lokasi Helvetia dibangun tahun 1978, Denai dibangun tahun 1980 dan Simalingkar dibangun tahun 1985. Ketiga lokasi ini sudah diserahkan

kepada Pemerintah Kota Mudan untuk Helvetia dan Simalingkar dan Pemkab Deli Serdang untuk lokasi Denai.

a. Penyerahan Lokasi ke Pemko Medan dan Pemkab Deli Serdang

Helvetia diserahkan dengan Surat Perjanjian Penyerahan Tanah-Tanah Yang Dipergunakan Untuk Prasarana Lingkungan dan Fasilitas Sosial Yang Terletak Di Lokasi Kawasan Perum Perumnas Medan I/Helvetia, dengan Nomor: Dir. 4/ 2420/ 28/ V/ 1982 (Perum Perumnas) dan Nomor : 264/ SPK/ 1982 (Pemko Medan) pada tanggal 18 April 1982.

Denai diserahkan dengan Surat Perjanjian Penyerahan Tanah-Tanah Yang Dipergunakan Untuk Prasarana Lingkungan dan Fasilitas Sosial Berikut Bangunan Prasarana Yang Terletak Di Atasnya Di Lokasi Perum Perumnas Kawasan Medan II/ Denai, dengan Nomor: Dir. 4/ 1155/ 28/ II/ 1984 (Perum Perumnas) dan Nomor : 93/ 1982 (Pemkab Deli Serdang) pada tanggal 21 Februari 1984.

Simalingkar diserahkan dengan Surat Berita Acara Serah Terima Penggunaan Tanah-Tanah Untuk Prasarana Lingkungan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Berikut Bangunan Yang Terletak Di Atasnya Di Lokasi Unit Medan Simalingkar, Perum Perumnas Cabang I, dengan Nomor: Cab.I/ 2368/ 12/ 95/ (Perum Perumnas) dan Nomor : 593/ 4227/ SK/ 1995 (Pemko Medan) pada tanggal 29 Desember 1995.

Data-data yang ada pada Surat Penyerahan Lingkungan dan As Built Drawing untuk ketiga lokasi adalah sebagai berikut :

1) Medan Helvetia

a) Pertanian

Luas lokasi adalah 97,80 Ha. Lokasi terletak di Kampung Helvetia, Kecamatan Medan Sunggal, Medan. Alokasi penggunaan tanah (land use) seluas 62,32 Ha untuk kavling

rumah, jalan dan saluran 22,75 Ha dan Fasilitas Sosial 12,73

Ha²¹⁵

b) Pembangunan

1) Pembangunan Rumah

Jumlah rumah yang dibangun sebanyak 4.802 unit yang terdiri dari type D-25 sebanyak 898 unit, type D-36 sebanyak 2.238 unit, type D-45 sebanyak 1.404 unit dan type M-70 sebanyak 262 unit.²¹⁶

2) Prasarana

Prasarana yang dibangun adalah: 1. Jalan Row 12, 12 buah, Row 10, 6 buah, Row 8, 16 buah, Row 4, 157 buah dan Ring Road 1 buah.; 2. Saluran 0,30 m 314 buah, 0,40 m 1 buah, 0,60 m 22 buah, 0,70 m 38 buah dan 1,25 m 1 buah.²¹⁷

Selengkapnya dapat dilihat pada Lampiran III.A-C

3) Fasilitas Sosial

Perumnas hanya menyediakan lahan untuk membangun Sarana yang terdiri Fasilitas Sekolah, Peribadatan, Umum, Komersil, Kesehatan, PLN dan PDAM.

Fasilitas Sekolah terdiri dari 7 unit STK, 5 Unit SD, 2 Unit SMP dan 1 unit SMA. Fasilitas Peribadatan terdiri 12 unit Musholla/Mesjid, 8 unit Gereja. Fasilitas umum terdiri dari 1 unit Balai Pertemuan Umum, 2 unit Balai Pertemuan Khusus, Lapangan Olahraga 3 unit dan Tempat Bermain 11 unit. Fasilitas Kesehatan 1 unit. Fasilitas Komersil terdiri dari Kios 4 unit dan Pertokoan 2 unit. Kantor PLN 1 unit

²¹⁵ Perumnas Cabang I, *Site Plan Perumnas Helvetia yang disahkan oleh Walikota Medan tanggal 21 Oktober 1980* (Medan : Perumnas Cabang I, 1980)

²¹⁶ Perumnas Cabang I, *Perjanjian Penyerahan Tanah-Tanah yang Dipergunakan untuk Prasarana Lingkungan dan Fasilitas Sosial yang Terletak di Lokasi Kawasan Perum Perumnas Medan I/Helvetia tanggal 18 April 1982, antara Direksi Perum Perumnas dengan Walikota Medan*, (Medan : Perumnas Cabang I, 1982). h. 6.

²¹⁷ *Ibid.*, h. 7

dan Kantor PDAM 1 unit.²¹⁸ Selengkapnya dapat dilihat pada Lampiran III.A-F

4) Perusahaan yang jadi mitra utama :

Dalam pembangunan perumahan, Perumnas memberikan pekerjaan kepada perusahaan yang memenuhi syarat dan sesuai klasifikasinya. Untuk lokasi Helvetia mitra utamanya adalah : PT.Wijaya Karya (BUMN), PT.Bina Karpel, PT. Setia Darma Usaha dan PT.Tati Nursaeri.²¹⁹

2) Medan Denai

a) Pertanahan

Luas lokasi adalah 178,52 Ha. Lokasi terletak di Kampung Binjai Amplas, Desa Kenangan I, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang. Alokasi penggunaan tanah (land use) seluas 130,28 Ha untuk kavling rumah, jalan dan saluran 29,13 Ha dan Fasilitas Sosial 19,54 Ha.²²⁰

b) Pembangunan

1) Pembangunan Rumah

Jumlah rumah yang dibangun sebanyak 8.721 unit yang terdiri dari type D-21/D-33 sebanyak 5.647 unit, type D-54 sebanyak 2.492 unit, type D-70 sebanyak 251 unit dan KTM 200 sebanyak 331 unit.²²¹

2) Prasarana

Prasarana yang dibangun adalah: 1. Jalan Row 14, 3 buah Row 12, 3 buah, Row 10, 33 buah, Row 6, 29 buah, Row 4, 84 buah dan Row 3, 226 buah.; 2. Saluran 2,00 m

²¹⁸*Ibid.*, h. 8-11

²¹⁹Perumnas Cabang I, *As Built Drawing, Proyek Perumnas Helvetia*, (Medan : Perumnas Cabang I, 1982)

²²⁰Perum Perumnas, *Site Plan Proyek Medan II*, (Jakarta :Departemen Pekerjaan Umum, Perum Perumnas, 1980)

²²¹Perum Perumnas, *Site Plan Proyek Medan II*, (Jakarta :Departemen Pekerjaan Umum, Perum Perumnas, 1980)

14 buah, 1,40 m 6 buah, 1,25 m 33 buah, 0,30 m 310 buah dan 0,75 m 29 buah.²²² Selengkapnya lihat Lampiran IVA-D.

3) Fasilitas Sosial

Perumnas hanya menyediakan lahan untuk membangun Sarana yang terdiri Fasilitas Sekolah, Peribadatan, Umum, Komersil, Kesehatan, PLN dan PDAM. Fasilitas Sekolah terdiri dari 7 unit STK, 18 Unit SD, 2 Unit SMP dan 1 unit SMA. Fasilitas Peribadatan terdiri 19 unit Musholla/Mesjid, 11 unit Gereja. Fasilitas umum terdiri dari 2 unit Open Space, 2 unit Kantor Kepala Desa, Lapangan Olahraga 5 unit dan Taman 11 unit. Fasilitas Kesehatan 2 unit. Fasilitas Komersil terdiri dari Plaza 2 unit dan 1 unit Kantor PLN 1 unit dan Kantor PDAM 1 unit.²²³ Selengkapnya dapat dilihat pada Lampiran III.H-J

4) Perusahaan yang jadi mitra utama :

Dalam pembangunan perumahan, Perumnas memberikan pekerjaan kepada perusahaan yang memenuhi syarat dan sesuai klasifikasinya. Untuk lokasi Denai mitra utamanya adalah : PT.Wijaya Karya (BUMN), PT.Bina Karpel, PT. Setia Usaha Mulia, dan PT.Bina Sarana Papan, PT.Kelana Permai, PT.Koserma.²²⁴

3) Simalingkar

a) Pertanian

Luas lokasi adalah 109,77 Ha. Lokasi terletak di Simalingkar, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan

²²²Perumnas Cabang I, *Perjanjian Penyerahan Tanah-Tanah Yang Dipergunakan Untuk Sarana dan Prasarana dan Fasilitas Sosial Berikut Bangunan Prasarana Lingkungan Yang Terletak Diatasnya Dilokasi Perum Perumnas Kawasan Medan II/Medan Denai*. (Medan, Perumnas Cabang I, 1984), h. 10

²²³*Ibid.*, Lampiran 11

²²⁴Perumnas Cabang I, *As Built Drawing, Perumnas Medan Denai*, (Medan : Perumnas Cabang I, 1984)

Tuntungan, Medan. Alokasi penggunaan tanah (land use) seluas 73,60 Ha untuk kavling rumah, jalan dan saluran 10,27 Ha dan Fasilitas Sosial 20,90 Ha, Lahan kosong DAS 5 Ha.²²⁵

Selengkapnya lihat Lampiran V.A-B

b) Pembangunan

1) Pembangunan Rumah

Jumlah rumah yang dibangun sebanyak 8.619 unit yang terdiri dari type D-15 sebanyak 1.107 unit, type D-18 sebanyak 1.740 unit, type D-21 sebanyak 2.767 unit, type D-36 sebanyak 2.505 unit, kavling tanah matang untuk type D-45 sebanyak unit, type D-54 sebanyak unit dan type D-70 sebanyak 500 unit.²²⁶

2) Prasarana

Prasarana yang dibangun adalah: 1. Jalan Row 12 seluas 32.262 m², Jalan Row 8 seluas 22.445 m², Jalan Row seluas 32.990 m² ; 2. Saluran 0,70 m seluas 3.763,9 m² , Saluran 0,60 m seluas 2.994 m², Saluran 0,30 m seluas 8.247,6m². Gorong-Gorong 3 buah dan Jembatan 3 buah.²²⁷ . Selengkapnya lihat Lampiran III.K-L

3) Utilitas Umum

Lampu Penerangan Jalan Umum 327 buah, Reservoir, sumur pompa, sumur bor seluas 1.620 m², Fire Hydrant 5 buah dan Depo Sampah 600 m²²²⁸

4) Perusahaan yang jadi mitra utama :

²²⁵ Perumnas Cabang I, *Berita Acara Serah Terima Penggunaan Tanah-Tanah Untuk Prasarana Lingkungan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Berikut Bangunan Yang Terletak Diatasnya Di Lokasi Unit Medan Simalingskar* , (Medan :Perum Perumnas Cabang I, 1995), h. 33

²²⁶ Perum Perumnas, *Site Plan Proyek Medan Simalingskar*, (Jakarta :Departemen Pekerjaan Umum, Perum Perumnas., 1985)

²²⁷ Perumnas Cabang I, *Berita Acara Serah Terima Penggunaan Tanah-Tanah Untuk Prasarana Lingkungan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Berikut Bangunan Yang Terletak Diatasnya Di Lokasi Unit Medan Simalingskar* , (Medan,Perum Perumnas Cabang I, 1995), h.32

²²⁸ *Ibid.*, h.32

Dalam pembangunan perumahan, Perumnas memberikan pekerjaan kepada perusahaan yang memenuhi syarat dan sesuai klasifikasinya. Untuk lokasi Simalingkar mitra utamanya adalah : PT. Tulung Agung, PT.Bina Maint, PT. Setia Usaha Mulia, dan PT.Bina Sarana Papan, PT.Kelana Permai, PT. Atrisco dan PT. Jabesmen.²²⁹

5) Fasilitas Sosial

Lokasi SD sebanyak 6 unit, seluas 9.100 m², 2 buah lokasi Puskesmas seluas 1900 m², Masjid/Musholla seluas 12.872,5 m² dan Gereja seluas 3.450 m², Pos Polisi seluas 360 m², Kantor Kelurahan seluas 1.000 m², Taman Terbuka seluas 12.241 m², Lapangan Olah Raga seluas 5.800 m², Lokasi Pasar seluas 10.000 m² dan Jalur hijau seluas 50.000 m².²³⁰

b. Tinjauan Fisik Ke Lapangan

Dengan bekal dokumen Penyerahan Lingkungan dan As Built Drawing, maka peninjauan lapangan dilakukan atas ketiga lokasi dengan hasil sebagai berikut:

1) Helvetia :

- a) Prasarana lingkungan seperti jalan dan saluran semua masih berfungsi secara normal. Hanya saluran yang terlihat kurang terawat
- b) Semua lahan untuk sarana sudah dipergunakan seluruhnya.

²²⁹ Perumnas Cabang I, *As Built Drawing*, (Medan :Perumnas Medan Simalingkar,1990)

²³⁰ Perumnas Cabang I, *Berita Acara Serah Terima Penggunaan Tanah-Tanah Untuk Prasarana Lingkungan Untilitas Umum dan Fasilitas Sosial Berikut Bangunan Yang Terletak Diatasnya Di Lokasi Unit Medan Simalingkar* , (Medan,Perum Perumnas Cabang I, 1995), h. 33

- c) Rumah-rumah hampir seluruhnya sudah hilang design awalnya karena direnovasi pemiliknya. Pada umumnya renovasi tidak mengikuti ketentuan Dinas Bangunan, terutama yang berkaitan dengan garis sempadan.
- d) Rumah-rumah yang terletak dipinggir jalan besar sebahagian besar juga difungsikan sebagai tempat usaha seperti Jalan Matahari Raya
- e) Kegiatan ekonomi warga tumbuh dengan baik, sehingga untuk kebutuhan pokok warga tidak perlu lagi keluar dari lokasi.
- f) Semua lokasi pertapakan ibadah dan sekolah sudah difungsikan.
- g) Ada tanah disisi Ringroad seluas 4.602 m yang tidak bisa lagi dikuasai oleh Perumnas dan dimanfaatkan pihak lain untuk tujuan komersil

Foto-Foto situasi Perumahan Helvetia di Lampiran X A-B

2) Denai :

- a) Prasarana lingkungan seperti jalan dan saluran semua masih berfungsi secara normal. Banyak jalan Row 3 m dan 4 m dan saluran yang terlihat kurang terawat
- b) Semua lahan untuk sarana sudah dipergunakan seluruhnya.
- c) Rumah-rumah hampir seluruhnya sudah hilang design awalnya karena direnovasi pemiliknya. Pada umumnya renovasi tidak mengikuti ketentuan Dinas Bangunan, terutama yang berkaitan dengan garis sempadan.
- d) Rumah-rumah yang terletak dipinggir jalan besar sebahagian besar juga difungsikan sebagai tempat usaha, seperti Jalan Garuda
- e) Kegiatan ekonomi warga tumbuh dengan baik, sehingga untuk kebutuhan pokok warga tidak perlu lagi keluar dari lokasi.
- f) Semua lokasi pertapakan ibadah dan sekolah sudah difungsikan.

Foto-foto situasi Perumahan Denai di Lampiran X C-D

3) Simalingkar :

- a) Prasarana lingkungan seperti jalan dan saluran semua masih berfungsi secara normal. Jalan dan saluran relatif dalam keadaan baik
- b) Semua lahan untuk sarana sudah dipergunakan seluruhnya. Hanya lapangan bola di Jalan Jahe berubah fungsi menjadi pasar
- c) Rumah-rumah hampir seluruhnya sudah hilang design awalnya karena direnovasi pemiliknya. Pada umumnya renovasi tidak mengikuti ketentuan Dinas Bangunan, terutama yang berkaitan dengan garis sempadan.
- d) Rumah-rumah yang terletak dipinggir jalan besar sebahagian besar juga difungsikan sebagai tempat usaha, seperti Jalan Karet Raya, Jalan Tembakau Raya, Jalan Jahe Raya
- e) Kegiatan ekonomi warga tumbuh dengan baik, sehingga untuk kebutuhan pokok warga tidak perlu lagi keluar dari lokasi bahkan ada dealer mobil dan sepeda motor.
- f) Semua lokasi pertapakkan ibadah dan sekolah sudah difungsikan.
- g) Terdapat lahan seluas 5 Ha di tengah lokasi milik penduduk asli yang tidak dibebaskan sampai sekarang.

4) Hasil Dokumentasi Visual

Foto pada Lampiran X.A-F memperlihatkan situasi terkini dari lokasi Helvetia, Denai dan Simalingkar. Foto-foto ini memperlihatkan kondisi pengembangan rumah, perubahan fungsi rumah, kondisi jalan dan saluran, pengelolaan sampah, kondisi fasilitas sosial dan umum yang ada pada ketiga lokasi.

c. Wawancara dengan Penghuni/Tokoh Masyarakat

Hasil wawancara dengan masing-masing penghuni atau warga dari ketiga lokasi dan tokoh masyarakat sebagai berikut :

- 1) Drs. H.Dalail Ahmad, Dosen UINSU/Ulama, Jalan Enggang I/21 Perumnas Medan Denai : Membeli rumah type D-36/136 dengan harga Rp.8 juta dari pemilik sebelumnya pada tahun 1994. Sebelumnya tinggal di rumah sewa dan menyatakan kondisi rumah yang baru lebih baik serta memadai untuk keluarga. Sekarang bangunan sudah dirombak menjadi 136 m persegi dengan harga pasar lebih kurang Rp.400 juta.

Kehidupan ekonomi cukup berkembang, bahkan banyak rumah-rumah berubah menjadi tempat usaha, sehingga sudah seperti diperkotaan. Harmoni sosial juga cukup baik, Cuma keamanan perlu ditingkatkan lagi. Kondisi lingkungan juga makin baik dengan adanya renovasi dari Pemkab Deli Serdang. Yang kurang memuaskan adalah perawatan jalan, saluran, pengelolaan sampah dan penerangan jalan umum. Juga banyak renovasi yang tidak sesuai aturan.

Tidak ingin lagi pindah, bahkan anak-anak sudah membeli rumah juga disini. Perumnas cukup bertanggung jawab dalam hal dokumen kepemilikan seperti Sertifikat Hak Milik dan Izin Bangunan. Harapan terhadap Perumnas, agar Perumnas terus mengembangkan Perumnas ditempat lain untuk masyarakat bawah yang masih sangat membutuhkan.

- 2) Basri Nazar BE, Real Estate Planner, Pensiunan Pejabat Perumnas, Jalan Flamboyan II/169 Perumnas Helvetia : Membeli rumah type D-25/90 dengan harga Rp.1,6 juta pada tahun 1980 melalui Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara. Sebelumnya tinggal di rumah sewa dan menyatakan kondisi rumah yang baru lebih baik dari sebelumnya. Cukup puas dan cukup untuk keluarga

Sekarang bangunan sudah direnovasi berlantai dua menjadi 90 m persegi dengan harga pasar lebih kurang Rp.250 juta. Kehidupan

ekonomi cukup berkembang, bahkan banyak rumah-rumah berubah menjadi tempat usaha, sehingga sudah seperti diperkotaan. Harmoni sosial juga cukup baik, keamanan relatif baik . Kondisi lingkungan juga makin baik dengan adanya renovasi dari Pemko Medan.

Yang kurang memuaskan adalah perawatan jalan, saluran, pengelolaan sampah dan penerangan jalan umum serta pengembangan rumah yang tidak sesuai Garis Sempadan.

Tidak punya rencana untuk pindah dari sini. Sangat bersyukur telah bekerja di Perumnas selama 30 tahun dapat menafkahi keluarga dengan baik, Juga telah berbakti melayani masyarakat mendapatkan rumah yang dibangun Perumnas.

- 3) Parno, Pengusaha, Jalan Tembakau Raya No. 68 Perumnas Simalingkar : Membeli rumah type D-45/160 seharga Rp.16 juta pada tahun 1994 melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara. Sebelumnya bertempat tinggal di Mandala dan rumah ini jauh lebih baik dari sebelumnya, dan puas dengan kondisi rumah ini.

Pada awalnya rumah dijadikan Klinik Bersalin. Setelah itu dikerjasamakan dengan Indomaret. Kliniknya dipindahkan kerumah yang lain. Rumah sudah direnovasi menjadi 150 m persegi dengan harga pasar lebih kurang Rp.1 milyar.

Kehidupan ekonomi sangat berkembang, memberi banyak peluang usaha. Kebutuhan warga sudah bisa dipenuhi di lokasi, bahkan untuk membeli sepeda motor dan mobil. Nilai jual rumah terus meningkat. Pasar Induk Sayur juga dekat dari Simalingkar. Pasar di Simalingkar banyak dikunjungi warga dari tempat lain karena menjual barang-barang ex-impor.

Kondisi lingkungan cukup baik. Kondisi jalan, saluran dan penerangan relatif baik waktu dibangunnya. Kekurangannya ada pada perawatan dan kesadaran warga. Sarana seperti rumah ibadah,

sekolah dan pasar juga mencukupi. Karena usahanya ada disini, tetap akan tinggal disini.

Perumnas telah memberikan peningkatan kesejahteraan bagi masyarakat, tidak hanya tempat tinggal tapi untuk berkembang dalam ekonomi. Dokumen-dokumen rumah seperti SHM dan IMB sudah diselesaikan oleh Perumnas. Jadi Perumnas perlu membangun lagi seperti Simalingkar ini karena masih banyak yang membutuhkan rumah terutama masyarakat yang tidak mampu membangun rumah sendiri.

- 4) Drs.Hotmal Ja'far, MM, Dosen USU/Profesional, Jl.Sawit II/5 Perumnas Simalingkar : Membeli rumah type D-36/120 pada tahun 1987 dengan harga Rp. 6,2 juta. Dibeli melalui Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara selama 15 tahun. Sebelumnya tinggal menyewa dan rumah dan lingkungan Simalingkar ini jauh lebih baik.

Luas bangunan sekarang sudah lebih 100 m² karena sudah direnovasi. Kira-kira harga pasar sekarang sekitar Rp.400 juta. Cukup puas dengan kondisi jalan dan saluran, hanya perawatan yang kurang memadai. Sarana seperti sekolah dan tempat ibadah juga mencukupi. Ekonomi warga cukup berkembang dengan baik, ada pasar dan pusat-pusat belanja. Hampir semua kebutuhan warga terpenuhi sampai kepada kebutuhan perbankan, pegadaian dan kebutuhan lain.

Harmoni sosial juga cukup baik, walaupun sangat multi etnis dan agama. Hanya pengembangan rumah banyak yang tidak mengikuti aturan Pemko. Tidak punya rencana untuk pindah, karena letak Simalingkar cukup strategis, dekat tempat mengajar di USU dan transportasi yang lancar.

Secara keseluruhan keberadaan Perumnas telah meningkatkan kesejahteraan masyarakat karena sudah menyediakan perumahan untuk masyarakat dan membuat ekonomi warga ikut berkembang.

Kenapa Perumnas sekarang tidak ada lagi membangun perumahan dalam skala besar seperti Simalingkar ini, pada hal masih banyak yang membutuhkan yang tidak mampu membangun rumah sendiri. Yang ada sekarang adalah pembangunan perumahan skala kecil oleh swasta yang harganya mahal dan fasilitasnya tidak memadai.

- 5) Drs.H.Firdaus Naly, Tokoh Masyarakat/Mantan Kanwil Departemen Agama, Gang Kancil, Setia Budi Medan (tinggal di luar lokasi Perumnas):

Mengetahui Perumnas waktu masih bertugas di Medan pada tahun 1980. Banyak karyawan Departemen Agama yang mengambil rumah di Perumnas. Juga dalam memfasilitasi pembangunan rumah ibadah dilokasi yang telah disiapkan oleh Perumnas secara cuma-cuma.

Pada tahun 1980 peminatnya sangat tinggi, dan pada waktu Pegawai Negeri lebih diutamakan karena berpenghasilan tetap yang disyaratkan untuk mendapat kredit bersubsidi.

Perumnas sangat berkembang sampai tahun 90-an seperti di Medan lokasi Helvetia, Denai, Simalingkar, Martubung yang letaknya cukup strategis, sehingga warga yang mendapatkannya tidak hanya terpenuhi kebutuhan tempat tinggal, tapi juga investasi.

Saya tidak mengambil rumah Perumnas karena sudah memiliki rumah sendiri sebelumnya, jadi tidak memenuhi syarat. Perumnas tentu saja telah mensejahterakan masyarakat, dengan adanya rumah yang layak dan sehat, bisa membina keluarga yang *Sakinah Mawaddah war Rahmah* dan memelihara lima hal dan *maqashid syar*”i yaitu jiwa, aqal, keturunan, agama dan harta.

Pemerintah perlu memperdayakan Perumnas untuk membangun perumahan yang lengkap seperti Helvetia, Simalingkar, agar warga yang kurang mampu dan belum punya

rumah bisa ikut menikmati hasil pembangunan atau dulu dikenal dengan istilah pemerataan.

Keempat penghuni dan satu orang tokoh masyarakat yang tinggal diluar lokasi Perumnas yang diwawancarai semuanya menyatakan bahwa pembangunan Perumahan oleh Perumnas telah memberi tingkat kesejahteraan yang lebih baik bagi pembelinya dengan fakta :

- 1) Tinggal dalam rumah dan lingkungan yang lebih baik dari sebelumnya.
- 2) Sudah tinggal lebih dari 25 tahun dan tidak berniat untuk pindah ke lokasi lain.
- 3) Disamping sebagai tempat membina keluarga, juga bisa membangun perekonomian
- 4) Semua sarana yang dibutuhkan tersedia seperti tempat ibadah, sekolah, pasar, olahraga dan fasilitas lain tersedia.
- 5) Secara kepemilikan juga merasa lebih aman karena memiliki semua dokumen kepemilikan seperti SHM, IMB.
- 6) Letak lokasi yang strategis dan punya moda transportasi hampir kesemua tujuan di Kota Medan.

Yang dikeluhkan adalah faktor perawatan lingkungan seperti jalan, saluran, persampahan, pengembangan bangunan yang tidak terkendali dan faktor keamanan. Tanggungjawab terhadap perawatan lingkungan dan keamanan tidak lagi menjadi tanggungjawab Perumnas, karena lingkungan sudah diserahkan kepada negara (dalam hal ini Pemkab/Pemko) dan tanggungjawab keamanan menjadi tanggungjawab kepolisian.

d. Kesimpulan dari penelitian lapangan dan wawancara dengan penghuni/tokoh

- 1) Dari hasil penelitian lapangan memperlihatkan bahwa Perumnas pada ketiga lokasi yang diteliti telah mewujudkan pemukiman untuk masyarakat menengah kebawah dan menerapkan konsep-konsep pendukung 60 : 40 untuk pemanfaatan lahan, konsep 6 : 3 :

- 1, untuk komposisi type rumah, pilihan type rumah yang disesuaikan dengan tingkat penghasilan, dan membangun prasarana dan sarana yang dibutuhkan.
- 2) Dari wawancara dengan penghuni dan tokoh masyarakat dapat disimpulkan bahwa ketiga lokasi yang dibangun Perumnas telah memberikan kemudahan, kelayakan dan nilai investasi bagi masyarakat menengah bawah yang belum memiliki rumah. Kekurangan yang dirasakan adalah pada pemeliharaan lingkungan seperti prasarana dan prasarana serta pengendalian pengembangan rumah oleh warga. Wawancara juga menyimpulkan bahwa pembangunan skala besar seperti ketiga lokasi adalah penting untuk dilanjutkan oleh Perum Perumnas.

B. Pembahasan

1. Nilai-Nilai Kemaslahatan dari Penelitian Dokumen

Penelitian atas dokumen-dokumen tentang sistem-sistem dan kebijakan pembangunan perumahan dikaitkan dengan nilai-nilai kemaslahatan untuk mencapai tujuan dari pembangunan dalam Ekonomi Islam, yaitu Kesejahteraan (*Falah*). Kaitan tersebut akan dianalisa sesuai dengan Kriteria dalam Bab III.9 (Tabel III.1) dalam memecahkan kelangkaan rumah melalui Tiga Aspek yang mendasar, yaitu : Masalah Konsumsi, Masalah Produksi, dan Masalah Distribusi oleh Pemerintah melalui Perumnas. Penelitian dokumen atas ketiga aspek tersebut akan dibandingkan dengan hasil penelitian lapangan di tiga lokasi, yaitu Helvetia, Denai dan Simalingkar

a. Nilai-Nilai Kemaslahatan dalam Prioritas Konsumsi Perumahan

Pembangunan ekonomi dilakukan dengan tujuan mensejahterakan masyarakat atau yang populer disebut dengan masyarakat adil dan makmur. Bagaimana hasil pembangunan akan sangat tergantung kepada sistem nilai yang melandasi pembangunan tersebut yang akan melahirkan kebijakan dalam pembangunan. Berikut ini adalah nilai-

nilai kemaslahatan yang diambil pemerintah Indonesia dalam pembangunan.

- 1) Kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Indonesia dalam pembangunan (mulai dari Orde Baru) adalah stabilitas, pertumbuhan dan pemerataan. Pembangunan hanya bisa berlangsung dalam situasi keamanan yang stabil, pembangunan ekonomi harus menghasilkan pertumbuhan dan pertumbuhan harus dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat.

Salah satu pemerataan yang harus dilakukan adalah dalam memberi kesempatan memiliki rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

- 2) Menetapkan lembaga yang akan melaksanakan kebijakan tersebut adalah lembaga yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tapi untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau.
- 3) Menetapkan rumah yang dibangun adalah rumah sederhana dan rumah inti yang dapat dikembangkan. Rumah berbiaya murah dijabarkan dalam pembangunan tipe rumah inti D-15/60 (luas bangunan 15 m persegi dan luas tanah 60 m persegi), D-18/72, D-21/90 dan tipe rumah sederhana D-25/105 dan D-36/120. (Data diolah dari penelitian lapangan). Hal ini mengingat mayoritas penduduk Indonesia berpenghasilan menengah ke bawah.
- 4) Pembangunan dilakukan dalam skala besar agar rumah yang dibangun dapat dilengkapi dengan prasarana dan sarana agar memenuhi kelayakan kesehatan, tata ruang. Menetapkan komposisi 60 : 40. Artinya lahan untuk kavling rumah 60 persen dan prasarana dan sarana 40 persen.
- 5) Menetapkan komposisi pembangunan dalam satu lokasi 6 : 3 : 1. Artinya 6 unit Rumah Sederhana, 3 unit Rumah Menengah dan 1 unit Rumah Menengah Atas. Artinya menyediakan jumlah rumah lebih banyak untuk masyarakat berpenghasilan rendah dibandingkan dengan yang berpenghasilan menengah. Demikian

juga dalam menetapkan harga melakukan subsidi silang antara rumah menengah atas, menengah dan rumah sederhana.

b. Nilai-Nilai Kemaslahatan Produksi dalam Perumahan

Setiap aktifitas pembangunan ekonomi akan membawa dampak kepada pihak lain. Oleh karena itu pembangunan harus memberikan kesejahteraan kepada shareholder dan stake holder dan meniadakan dampak negatifnya. Berikut ini adalah nilai-nilai kemaslahatan dalam proses pembangunan.

- 1) Rencana pembangunan perumahan yang akan dilakukan oleh Perum Perumnas akan diawali dengan sebuah studi kelayakan perlunya dibangun sebuah perumahan di satu kota. Diawali dengan data backlog (kekurangan perumahan), tingkat penghasilan penduduk yang diperoleh dari data statistik BPS setempat. Dengan dasar data tersebut maka dilakukan studi lanjutan untuk menetapkan jumlah rumah yang dibutuhkan dan komposisinya. Hal ini untuk menghindari kemubaziran.
- 2) Negara dalam bidang pertanahan untuk perumahan mengeluarkan UU No. 4/1992 tentang KASIBA dan LISIBA pada tahun 1992. Konsep ini berupaya mengendalikan sepenuhnya pengelolaan tanah di bidang perumahan. Dalam konsep ini pengembang swasta hanya sebagai partisipan yang tidak dapat mengendalikan harga tanah dan supply rumah. Inti kebijakan dalam KASIBA dan LISIBA adalah pengendalian dalam bidang pertanahan agar tidak menjadi ajang spekulasi yang merugikan orang banyak dan menguntungkan pengusaha.²³¹
- 3) Memilih lahan yang memenuhi syarat dari semua aspek, sehingga perumahan yang dibangun nyaman, memenuhi syarat kesehatan dan kemudahan dalam mobilisasi.

²³¹ Kemenpera, *Undang-Undang No.4/1992 tentang KASIBA/LISIBA*, (Jakarta : Kemenpera, 1992)

- 4) Perumnas berkewajiban menyediakan air minum serta instalasi dalam rumah. Air minum bisa bersumber dari Perusahaan Daerah Air Minum, atau dengan Water Treatment setempat. Atau kalau tidak tersedia dengan sumur pompa listrik.
- 5) Perumnas juga berkewajiban menyediakan energi listrik serta instalasinya dalam rumah. Energi listrik bersumber dari PLN.
- 6) Mengutamakan penggunaan produksi lokal, sehingga menimbulkan lapangan usaha dan lapangan pekerjaan.
- 7) Mengumumkan secara terbuka penawaran pekerjaan kepada publik melalui media, agar terbukanya kesempatan yang sama untuk semua perusahaan yang memenuhi syarat dan kualifikasi untuk pekerjaan tersebut.
- 8) Menetapkan masa pemeliharaan, sebelum pekerjaan diserahkan untuk mengantisipasi kemungkinan kerusakan atau kekurangan dalam pekerjaan.
- 9) Mendorong tumbuhnya teknologi baru dalam hal material bangunan seperti concrete block, asbes dan lain-lain.
- 10) Mengutamakan perusahaan dan tenaga kerja setempat, sehingga menumbuhkan perusahaan-perusahaan lokal dan melahirkan tenaga ahli dalam bangunan yang lebih kompeten.
- 11) Secara tidak langsung juga menumbuhkan usaha-usaha yang tidak terkait langsung dengan pekerjaan pembangunan perumahan seperti rumah makan, kebutuhan furniture dan usaha-usaha lain yang mendukung pembangunan perumahan,
- 12) Setelah pembangunan selesai juga menimbulkan usaha-usaha baru yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan penghuninya.

c. Nilai-Nilai Kemaslahatan Distribusi Perumahan

Setelah rumah di produksi maka masalah bagaimana mendistribusikannya menjadi penting, karena akan menyangkut masalah keadilan. Faktor terpenting dalam proses ini adalah proses pengalokasian, pembiayaan dan pengurusan hak milik. Atau dengan

perkataan lain harus tepat sasaran, kemudahan dan fasilitas yang mendukungnya. Berikut ini adalah nilai-nilai kemaslahatan dalam distribusi rumah yang dibangun.

- 1) Kesempatan memiliki rumah diumumkan secara terbuka kepada publik melalui media, untuk memberi kesempatan yang sama kepada semua orang yang memenuhi syarat.
- 2) Syarat utama adalah belum punya rumah ; penghasilan mencukupi dan ; diutamakan yang sudah berkeluarga. Persyaratan ini dibuktikan dengan dokumen pendukung dari yang berwenang dalam bidangnya.
- 3) Perum Perumnas akan melakukan seleksi atas semua persyaratan dan mewawancarai calon peminat. Perum Perumnas akan menetapkan type rumah yang sesuai dengan syarat-syarat yang bisa dipenuhi.
- 4) Peminat diizinkan untuk menempati rumah sambil mencicil uang muka maksimal dua tahun.
- 5) Pembiayaan untuk Kredit Pemilikan Rumah berasal dari Penyertaan Modal Pemerintah, Kredit Likuiditas Bank Indonesia dan Bank Pelaksana. Dengan menjadikan Bank Tabungan Negara sebagai bank penyalur dana KPR. Kebijakan ini dibuat pada tahun 1974. Selanjutnya lihat Tabel IV.5
- 6) Pembeli mencicil uang muka ke Perumnas dalam jangka waktu tertentu dengan menanda tangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB).
- 7) Menetapkan suku bunga pinjaman sesuai dengan type rumah yang diambil. Type Rumah D-15 dan D-18 6% , D- 21 9 % flat dan Type D-36 12 % flat
- 8) Jangka waktu cicilan adalah pilihan 5, 10, 15 atau 20 tahun.
- 9) Bapertarum-PNS didirikan berdasarkan keputusan Presiden RI Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, sebagaimana telah diubah dengan Kputusan Presiden

Nomor 46 Tahun 1994. Dana diperoleh dari pemotongan gaji pegawai negeri sipil berdasarkan golongan dengan besaran sebagai berikut :1. Golongan I = Rp.3.000 ;2. Golongan II = Rp.5.000; 3. Golongan IV = Rp.7.000; 4. Golongan V = Rp.10.000

Bantuan Uang Muka KPR adalah bantuan yang diberikan dalam rangka membantu sebagian uang muka pembelian rumah yang dilakukan melalui KPR. Besarnya bantuan yang diberikan dibedakan berdasarkan golongan PNS, yaitu :1. Golongan I = Rp.1,2 juta; 2. Golongan II= Rp.1,5 juta; 3. Golongan III = Rp.1,8 juta

Selain bantuan tersebut, PNS juga berhak memanfaatkan tambahan bantuan dana uang muka dengan tingkat suku bunga 6% pertahun yang harus dikembalikan sesuai dengan jangka waktu/tenor/KMR, yaitu :1. Golongan I = Rp.13.800.000,-; 2. Golongan II = Rp.13.500.000,-;3. Golongan III = Rp.13.200.000,- Sehingga total bantuan yang diterima PNS adalah Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah).

Bantuan Biaya Membangun adalah bantuan untuk sebagian biaya membangun rumah bagi PNS yang memiliki tanah atas nama yang bersangkutan dan akan dibangun rumah. Besarnya bantuan yang diberikan dibedakan berdasarkan golongan PNS sebagai berikut :1. Golongan I = Rp.1,2 juta; 2. Golongan II = Rp.1,5 juta; 3. Golongan III = Rp.1,8 juta

Selain bantuan tersebut, PNS juga berhak memanfaatkan tambahan bantuan dana uang muka dengan tingkat suku bunga 6% per tahun yang harus dikembalikan sesuai dengan jangka waktu/tenor KMR, yaitu :1. Golongan I = Rp.1,2 juta; 2. Golongan II = Rp.1,5 juta; 3. Golongan III = Rp.1,8 juta

10) Untuk melindungi kepentingan hak-hak pembeli rumah, lahan yang dikuasai oleh Perumnas diberi Hak Pengelolaan (HPL), sehingga tidak bisa digusur oleh pihak lain tanpa pencabutan HPL.

Perumnas berkewajiban mengurus Izin mendirikan Bangunan secara kolektif kepada Pemkab/Pemko setempat. Perumnas juga berkewajiban mengurus Sertifikat Hak Milik atas nama masing-masing pembeli kepada Badan Pertanahan Nasional.

2. Nilai-Nilai Kemaslahatan dari Penelitian

Lapangan a. Medan Helvetia

- 1) Pertanahan : Luas lahan 97,80 Ha memberikan keleluasaan untuk menyediakan prasarana dan fasilitas bagi pembeli rumah.

Alokasi penggunaan tanah (land use) seluas 62,32 Ha (63,7%) untuk kavling rumah, jalan dan saluran 22,75 Ha (23,26%) dan Fasilitas Sosial 12,73 Ha.(13,01%). Rasio penggunaan tanah (land use) adalah 62 : 38, sudah mendekati ketentuan 60 : 40. Yaitu 60 % lahan digunakan untuk kavling rumah dan 40 % untuk prasarana, sarana dan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

- 2) Pembangunan : Dengan menggunakan standar rasio 6 : 3 : 1, maka Rumah Sederhana yang dibangun seharusnya 2.881 unit rumah, realisasi pembangunan rumah type D-25 dan D-36 berjumlah 3.116 unit rumah.(melebihi standar sebanyak 235 unit rumah). Rumah Menengah type D-45 yang dibangun seharusnya sebanyak 1.441 unit rumah, realisasinya 1.402 unit rumah (kurang dari standar sebanyak 39 unit rumah). Rumah Menengah atas type M-70 seharusnya 480 unit rumah, realisasi sebanyak 262 unit rumah (dibawah standar sebanyak 218 unit rumah).

Artinya kemaslahatan untuk golongan masyarakat berpendapatan menengah kebawah lebih diutamakan.

Dalam proses pembangunan juga telah memberikan kemaslahatan dengan menampung tenaga kerja menjadi pegawai Perumnas. Memberi pekerjaan kepada perusahaan-perusahaan yang juga mempekerjakan banyak tenaga kerja. Menumbuhkan usaha-usaha produksi bahan bangunan. Juga menimbulkan usaha-usaha yang dibutuhkan tapi tidak terkait langsung dengan

pembangunan seperti rumah makan, toko bahan bangunan, dan usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan para pekerja.

- 3) Dalam rangka mendapatkan rumah, calon pembeli masih diberi kemudahan dengan mencicil uang muka selama 2 tahun dan boleh menempati rumah sebelum terjadi akad jual beli. Dalam Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara masih diberi bunga subsidi, sehingga cicilan menjadi lebih rendah. Jangka waktu kredit yang dapat disesuaikan dengan tingkat penghasilan dari 5 tahun sampai dengan 20 tahun.

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan izin dan kepemilikan, sambungan listrik dan air minum menjadi tanggungjawab Perumnas.

- 4) Dari hasil wawancara, prasarana, fasilitas yang tersedia cukup memadai cuma perawatan kurang optimal

b. Medan Denai

- 1) Pertanahan : Luas lahan 178,52 Ha memberikan keleluasaan untuk menyediakan prasarana dan fasilitas bagi pembeli rumah.

Alokasi penggunaan tanah (land use) seluas 130,28 Ha (70,93%) untuk kavling rumah, jalan dan saluran 29,18 Ha (16,34%) dan Fasilitas Sosial 12,73 Ha.(7,13%). Untuk jalan tol dan ringroad 15 Ha. (8,40%) Rasio penggunaan tanah (land use) sudah mendekati ketentuan 63 : 37. Yaitu 63 % lahan digunakan untuk kavling rumah dan 37 % untuk prasarana, sarana dan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

- 2) Pembangunan : Dengan menggunakan standar ratio 6 : 3 : 1, maka Rumah Sederhana D-21/D-33 yang dibangun seharusnya 5.232 unit rumah, realisasi pembangunan rumah type D-21 dan D-33 berjumlah 5.674 unit rumah.(melebihi standar sebanyak 442 unit rumah). Rumah Menengah type D-54 yang dibangun seharusnya sebanyak 2.616 unit rumah, realisasinya 2.492 unit rumah (kurang dari standar sebanyak 124 unit rumah). Rumah Menengah atas type

D-70 dan Kavling Tanah Matang seharusnya 872 unit rumah dan kavling, realisasi sebanyak 582 unit rumah (dibawah standar sebanyak 290 unti rumah).

Artinya kemaslahatan untuk golongan masyarakat berpendapatan menengah kebawah lebih diutamakan.

- 3) Dalam proses pembangunan juga telah memberikan kemaslahatan dengan menampung tenaga kerja menjadi pegawai Perumnas. Memberi pekerjaan kepada perusahaan-perusahaan yang juga mempekerjakan banyak tenaga kerja. Menumbuhkan usaha-usaha produksi bahan bangunan. Juga menimbulkan usaha-usaha yang dibutuhkan tapi tidak terkait langsung dengan pembangunan seperti rumah makan, toko bahan bangunan, dan usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan para pekerja.
- 4) Dalam rangka mendapatkan rumah, calon pembeli masih diberi kemudahan dengan mencicil uang muka selama 2 tahun dan boleh menempati rumah sebelum terjadi akad jual beli. Dalam Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara masih diberi bunga subsidi, sehingga cicilan menjadi lebih rendah. Jangka waktu kredit yang dapat disesuaikan dengan tingkat penghasilan dari 5 tahun sampai dengan 20 tahun.

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan izin dan kepemilikan, sambungan listrik dan air minum menjadi tanggungjawab Perumnas.

- 4) Dari hasil wawancara, prasarana, fasilitas yang tersedia cukup memadai Cuma perawatan kurang optimal

c. Simalingkar

- 1) Pertanahan : Luas lahan 109,77 Ha memberikan keleluasaan untuk menyediakan prasarana dan fasilitas bagi pembeli rumah.

Alokasi penggunaan tanah (land use) seluas 73,60 Ha (67,05%) untuk kavling rumah, jalan dan saluran 10,27 Ha (9,35%) dan Fasilitas Sosial 20,90 Ha.(19,04%). Daerah Aliran Sungai dan

Rawa 5 Ha (4,55%). (Rasio penggunaan tanah (land use) 67 : 33, sudah mendekati ketentuan 60 : 40. Yaitu 67 % lahan digunakan untuk kavling rumah dan 33 % untuk prasarana, sarana dan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

- 2) Pembangunan : Dengan menggunakan standar ratio 6 : 3 : 1, maka Rumah Inti sebanyak 5.172, sedangkan realisasinya sebanyak 5.614 yang terdiri dari Rumah Inti D-15/60 sebanyak 1.107 unit rumah, D-18/72 sebanyak 1.740 unit rumah dan D-21/90 sebanyak 2.767 unit rumah, Rumah Sederhana D-36/120 sebanyak 2.585 unit rumah, dibangun 2.505 unit rumah dan Kavling Tanah Matang 862 unit. Dan yang dibangun 500 unit rumah,

Artinya kemaslahatan untuk golongan masyarakat berpendapatan menengah kebawah lebih diutamakan.

- 3) Dalam proses pembangunan juga telah memberikan kemaslahatan dengan menampung tenaga kerja menjadi pegawai Perumnas. Memberi pekerjaan kepada perusahaan-perusahaan yang juga mempekerjakan banyak tenaga kerja. Menumbuhkan usaha-usaha produksi bahan bangunan. Juga menimbulkan usaha-usaha yang dibutuhkan tapi tidak terkait langsung dengan pembangunan seperti rumah makan, toko bahan bangunan, dan usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan para pekerja.
- 4) Dalam rangka mendapatkan rumah, calon pembeli masih diberi kemudahan dengan mencicil uang muka selama 6 bulan tapi tidak diperkenankan lagi menempati rumah sebelum terjadi akad jual beli. Dalam Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara masih diberi bunga subsidi, sehingga cicilan menjadi lebih rendah. Jangka waktu kredit yang dapat disesuaikan dengan tingkat penghasilan dari 5 tahun sampai dengan 20 tahun.

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan izin dan kepemilikan, sambungan listrik dan air minum menjadi tanggungjawab Perumnas.

- 5) Dari hasil wawancara, prasarana, fasilitas yang tersedia cukup memadai cuma perawatan kurang optimal

3. Perubahan Kemaslahatan setelah tahun 1997

Setelah tahun 1997 atau mulai tahun 1998, beriringan dengan Reformasi terjadi banyak perubahan kebijakan terutama dengan perekonomian, yaitu liberalisasi dan privatisasi. Tidak terkecuali terjadi juga dalam bidang Perumahan. Hal ini sangat berpengaruh kepada kemaslahatan yang bisa diberikan oleh Perumnas kepada masyarakat. Berikut ini beberapa bidang dimana perubahan kebijaksanaan Pemerintah dalam bidang perumahan.

a. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah

- 1) Kebijakan 60 : 40 dan konsep 6 : 3 : 1 tidak lagi dijalankan diganti dengan Hunian Berimbang yaitu menjadi penyediaan lahan untuk MBR 25% dan konsep 3 : 2 : 1 (halaman 143). Rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah boleh tidak dibangun dalam satu hamparan. Jelas konsep ini mengurangi kemaslahatan untuk MBR, yaitu semakin kecilnya lahan yang tersedia untuk rumah sederhana dan lokasinya bisa jadi menjadi dipinggiran atau dilokasi yang kurang baik.
- 2) Konsep Kawasan Siap Bangun (KASIBA) dan Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) yang sangat ideal untuk mengendalikan pertanahan untuk perumahan tidak bisa direalisasikan. Padahal masalah pertanahan ini menjadi penting bagi keberhasilan memaksimalkan kemaslahatan dari semua aspek seperti pengendalian harga, fasilitas, tata ruang, efisiensi pembiayaan dan penggunaan lahan.
- 3) Perumnas tidak lagi dimasukkan Pemerintah kedalam APBN sejak tahun 1998. Dari data diatas menunjukkan kemampuan Perumnas menurun dengan sangat tajam, tinggal 30 %. Dengan demikian kemampuan memberi kemaslahatan juga sangat menurun

4) Sesuai dengan Konsep Hunian Berimbang (halaman 143) tidak ada Rumah Inti, minimal tipe 36. Hal ini mengurangi kemaslahatan bagi masyarakat yang tidak memiliki kemampuan untuk membeli rumah type 36.

5) Memberikan Dana APBN untuk Perumnas

Pemerintahan Presiden Jokowi kembali memasukkan Perum Perumnas kedalam APBN dengan memberikan pembiayaan dalam APBN 2015 sebesar 1 Triliun Rupiah. Dan juga mengembalikan peran Perum Perumnas sebagai ujung tombak Pemerintah dalam program sejuta rumah. Pemerintah menerbitkan undang-undang baru tentang Perum Perumnas, yaitu Peraturan Pemerintah No.83 Tahun 2015. Dengan demikian mulai tahun 2015, pembiayaan Perum Perumnas berasal dari pendapatan sendiri dari hasil penjualan, pinjaman perbankan dan sumber dana dari APBN.

Untuk membangun 36.000 unit rumah yang diberikan tanggung jawab kepada Perumnas, diusulkan PMN Rp.2 triliun. DPR hanya menyetujui Rp.1 triliun sehingga akan mencari sumber pendanaan lain agar target yang dipercayakan kepada Perumnas tetap bisa tercapai.

PMN senilai Rp.1 triliun tersebut rencananya akan dialokasikan untuk melancarkan pencapaian program sejuta rumah rakyat. Perumnas mendapat tugas dari pemerintah membangun 36.018 dari 603.516 unit rumah murah sepanjang 2015. Sampai November 2015 baru 14.000 unit yang bisa dibangun. Pembangunan tersendat karena PMN yang diperkirakan cair Oktober ternyata belum cair. ²³²

6) Pembiayaan KPR

Perkembangan pembiayaan KPR telah mengalami perubahan-perubahan sumber pembiayaan sejak tahun 1975 seperti

²³² Kementerian PUPR, *Kebijakan Bidang Pembiayaan Perumahan, Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan*, (Jakarta :Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2015). h. 12

pada Tabel IV.3 dibawah ini. Tabel tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a) Periode 1975 - 1988

Pembiayaan untuk Kredit Pemilikan Rumah berasal dari Penyertaan Modal Pemerintah, Kredit Likuiditas Bank Indonesia dan Bank Pelaksana. Dengan menjadikan Bank Tabungan Negara sebagai bank penyalur dana KPR. Kebijakan yang dibuat pada tahun 1974 adalah

b) Periode 1988 - 1991

Sumber pendanaan pada periode ini berasal dari Penyertaan Modal Pemerintah, Bank Dunia, Kredit Likuiditas Bank Indonesia, Rental Domestic Investment dan Bank Pelaksana.

c) Periode 1991 - 2001

Sumber pendanaan berasal dari Kredit Likuiditas Bank Indonesia, RDI dan Bank Pelaksana. Pemerintah hanya memberikan subsidi bunga.

Kemudian ketentuan mengenai suku bunga (bersubsidi) tidak lagi dikaitkan dengan type rumah tapi dengan batasan harga dengan suku bunga 12%. Semua Bank diberi kesempatan menjadi bank penyalur KPR

d) Periode 2002

Sumber pendanaan KPR berasal dari Bank Pelaksana dan APBN. Pemerintah hanya memberikan Subsidi Selisih Bunga.

e) Periode 2003 - 2010

Sumber pendanaan KPR berasal dari Bank Pelaksana. Bantuan yang diberikan pemerintah adalah Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka.

f) Periode 2010 - 2014

Bentuk subsidi Pemerintah adalah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang bersumber dari Bank Pelaksana dan APBN.

g) Periode 2015 – 2016

Subsidi yang diberikan Pemerintah adalah dengan Program FLPP, Bantuan Uang Muka dan Subsidi Selisih Bunga.

Pemerintahan Presiden Jokowi memperbaharui program pembiayaan yang disebut dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umm dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014, selanjutnya disingkat dengan FLPP. Berikut ini Tabel Perkembangan Skema Bantuan Pembiayaan Perumahan, Tabel Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak, Tabel Harga Jual Rumah Sejahtera Susun, Tabel Kelompok Sasaran KPR Sejahtera Berdasarkan Batas Penghasilan dan Tabel Daftar Realisasi Dana FLPP 2010-2016

Tabel IV.3

Perkembangan Skema Bantuan Pembiayaan Perumahan

PERIODE		JENIS KPR BERSUBSIDI	SUMBER PENERIMAAN					
PELITA	TAHUN		PMP	BANK DUNIA	KLBI	RDI	BANK PELAKSANA	APBN
II/III	1976-1986	Perumnas & Non Perumnas	#		#		#	
III/IV/V	1986-1991	Perumnas & Non Perumnas	#	#	#		#	
V/VI	1991-1999	Subsidi Bunga(SB)		#	#		#	
	1999-2000	SB			#	#	#	
	2000-2001	SB			#	#	#	

2002	Subsidi Selisih Bunga (SSB)	#	#
2003-2010	SSB & Bantuan Uang Muka(BUM)	#	#
2010-2014	FLPP	#	#
2015	FLPP,SSB &BUM	#	#

Sumber : Kementerian PUPR (2016)²³³

TABEL IV.4

Kelompok Sasaran KPR Sejahtera Berdasarkan Batas Penghasilan.

NO.	KELOMPOK SASARAN KPR SEJAHTERA	PENGHASILAN PERBULAN PALING BANYAK
a.	KPR Sejahtera Tapak	Rp.4.000.000,00
b.	KPR Sejahtera Syariah Tapak	Rp.4.000.000,00
c.	KPR Sejahtera Susun	Rp.7.000.000,00
d.	KPR Sejahtera Syariah Susun	Rp.7.000.000,00

Sumber : PP Menteri PU-PERA NO. 20/PRT/M/2014

Tabel IV.5
PENGELOMPOKAN HARGA JUAL RUMAH SEJAHTERA TAPAK

NO.	WILAYAH	Harga Jual Rumah Tapak Paling Banyak (Rp)
1.	Provinsi NAD	118.000.000
2.	Provinsi Sumatera Utara	117.000.000
7)	Provinsi Sumarera Barat	116.000.000
8)	Provinsi Riau	116.000.000
9)	Provinsi Kepulauan Riau	125.000.000
10)	Provinsi Jambi	114.000.000
11)	Provinsi Sumatera Selatan	118.000.000
12)	Provinsi Bangka Belitung	124.000.000
13)	Provinsi Bengkulu	116.000.000
14)	Provinsi Lampung	113.000.000
²³³ Ibid.,	h. 7	

15) Provinsi Jawa Barat (Kecuali Bodetabek, Karawang)	115.000.000
16) Provinsi Banten (Kecuali Tangerang)	116.000.000
17) Provinsi Jawa Tengah	118.000.000
18) Provinsi DI Yogyakarta	123.000.000
19) Provinsi Jawa Timur	115.000.000
20) Provinsi Kalimantan Barat	132.000.000
21) Provinsi Kalimantan Tengah	128.000.000
22) Provinsi Kalimantan Selatan	127.000.000
23) Provinsi Kalimantan Utara	127.000.000
24) Provinsi Kalimantan Timur	133.000.000
25) Provinsi Sulawesi Utara	125.000.000
26) Provinsi Gorontalo	125.000.000
27) Provinsi Sulawesi Tengah	120.000.000
28) Provinsi Sulawesi Selatan	125.000.000
29) Provinsi Sulawesi Barat	118.000.000
30) Provinsi Sulawesi Tenggara	124.000.000
31) Provinsi Bali	135.000.000
32) Provinsi Nusa Tenggara Barat	135.000.000
33) Provinsi Nusa Tenggara Timur	127.000.000
34) Provinsi Maluku	133.000.000
35) Provinsi Maluku Utara	135.000.000
36) Provinsi Papua Barat	169.000.000
37) Provinsi Papua	185.000.000
Wilayah	
1. DKI Jakarta	135.000.000
2. Kota/Kabupaten Bekasi	135.000.000
3. Kota/Kabupaten Bogor	129.000.000
4. Kota Depok	131.000.000
5. Kota/Kabupaten Tangerang dan Kota Tangsel	134.000.000
6. Kabupaten Karawang	125.000.000

Sumber :PP Menteri PU-PERA No.20/PRT/M/20

Tabel IV.6

PENGELOMPOKAN HARGA JUAL RUMAH SEJAHTERA SUSUN

NO.	WILAYAH	Harga Jual Rumah Tapak Paling Banyak (Rp)
1.	Provinsi NAD	306.000.000
2.	Provinsi Sumatera Utara	280.800.000
3.	Provinsi Sumarera Barat	316.800.000
4.	Provinsi Riau	342.000.000
5.	Provinsi Kepulauan Riau	360.000.000
6.	Provinsi Jambi	316.800.000
7.	Provinsi Sumatera Selatan	313.200.000
8.	Provinsi Bangka Belitung	320.400.000
9.	Provinsi Bengkulu	288.000.000
10.	Provinsi Lampung	288.000.000
11.	Provinsi Jawa Barat (Kecuali Bodetabek, Karawang)	262.800.000
12.	Provinsi Banten (Kecuali Tangerang)	273.600.000
13.	Provinsi Jawa Tengah	259.200.000
14.	Provinsi DI Yogyakarta	262.800.000

15.	Provinsi Jawa Timur	284.400.000
16.	Provinsi Kalimantan Barat	349.200.000
17.	Provinsi Kalimantan Tengah	338.400.000
18.	Provinsi Kalimantan Selatan	324.000.000
19.	Provinsi Kalimantan Utara	352.800.000
20.	Provinsi Kalimantan Timur	356.400.000
21.	Provinsi Sulawesi Utara	280.800.000
22.	Provinsi Gorontalo	298.800.000
23.	Provinsi Sulawesi Tengah	248.400.000
24.	Provinsi Sulawesi Selatan	262.800.000
25.	Provinsi Sulawesi Barat	313.200.000
26.	Provinsi Sulawesi Tenggara	295.200.000
27.	Provinsi Bali	298.800.000
28.	Provinsi Nusa Tenggara Barat	266.400.000
29.	Provinsi Nusa Tenggara Timur	309.600.000
30.	Provinsi Maluku	273.600.000
31.	Provinsi Maluku Utara	345.600.000
32.	Provinsi Papua Barat	388.200.000
33.	Provinsi Papua	565.200.000
Wilayah		
1.	Jakarta Barat	320.400.000
2.	Jakarta Selatan	331.200.000
3.	Jakarta Timur	316.800.000
4.	Jakarta Utara	345.600.000
5.	Jakarta Pusat	334.800.000
6.	Kota/Kabupaten Bekasi	302.400.000
7.	Kota/Kabupaten Bogor	309.600.000
8.	Kota Depok	306.000.000
9.	Kota/Kabupaten Tangerang dan Kota Tangsel	302.400.000

Sumber : PP Menteri PU-PERA No.20/PRT/M/2014

FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR. Penyaluran dana FLPP dari PPP kepada kelompok sasaran KPR Sejahtera dilakukan melalui bank pelaksana dengan pola *executing* yaitu pola penyaluran dengan risiko ketidak tertagihan dana FLPP ditanggung oleh bank pelaksana.²³⁴

Sistem penyaluran dapat menggunakan Kredit (Konvensional) dan Pembiayaan (Syaria"ah) dan tidak dibebani Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Ketentuan untuk KPR Konvensional dan Pembiayaan adalah sebagai berikut:

Untuk KPR Konvensional :

²³⁴Kementerian PUPR, Peraturan Menteri PUPR Tentang FLPP No. 20/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014 (Perubahan Kedua) (Jakarta ;Kementerian PUPR, 2014). h. 3

- 1) Nilai KPR paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak/susun dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan bank pelaksana ;²³⁵
- 2) Suku bunga KPR 5 % pertahun, bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*).²³⁶
- 3) Dalam suku bunga sudah diperhitungkan premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit ;²³⁷
- 4) Jangka waktu KPR disepakati antara bank pelaksana dengan nasabah, yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah untuk membayar angsuran ;²³⁸
- 5) MBR yang berpenghasilan tidak tetap dapat membayar angsuran secara harian, atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana.²³⁹

Untuk Pembiayaan Syari'ah :

- 1) Nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak/susun dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan bank pelaksana.²⁴⁰
- 2) Marjin atau sewa pembiayaan 5% pertahun, bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*).²⁴¹
- 3) Dalam marjin atau sewa pembiayaan sudah diperhitungkan premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit.²⁴²

²³⁵ *Ibid.*, h. 4.
²³⁶ *Ibid.*, h. 4.
²³⁷ *Ibid.*, h. 4.
²³⁸ *Ibid.*, h. 4.
²³⁹ *Ibid.*, h. 4.
²⁴⁰ *Ibid.*, h. 14
²⁴¹ *Ibid.*, h. 14
²⁴² *Ibid.*, h. 14

- 4) Jangka waktu pembiayaan disepakati antara bank pelaksana dengan nasabah, yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah untuk membayar angsuran.²⁴³
- 5) MBR yang berpenghasilan tidak tetap dapat membayar angsuran secara harian, atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana.²⁴⁴

Kehadiran Bank Syariah dalam KPR dengan FLPP, BUM dan Bunga Subsidi belum memberikan kontribusi atau kemaslahatan yang memuaskan. Share bank syariah baru sekitar 5% pada periode 2010-2016. Perkembangan ini terlihat seperti pada Tabel IV.7 berikut ini :

TABEL IV.7
DAFTAR REALISASI DANA FLPP 2010-2016

NO.BANK	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
BTN	7.775	104.646	59.833	87.079	65.403	66.563	4.155	395.454
BTN Syariah	184	4.699	3.255	7.656	5.328	6.220	-	27.342
BRI Syariah	-	-	201	1.588	3.445	1.449	431	7.114
BNI	-	86	584	1.956	319	1.098	76	4.119
Mandiri	-	-	376	1.693	562	26	-	2.657
15 BPD	-	22	159	670	582	782	252	2.467
Bukopin	-	139	271	1.496	-	-	-	1.906
BRI	-	-	106	334	293	160	-	893
Mandiri	-	-	-	242	125	-	-	367
Artha Grha	-	-	-	-	-	191	83	274
TOTAL	7.959	109.592	64.785	102.714	76.057	76.498	4.988	437.596

²⁴³ *Ibid.*, h. 14

²⁴⁴ *Ibid.*, h. 14

Sumber ; Bank Tabungan Negara (2016)

Solusi untuk sektor informal yang *unbankable*

Para pekerja sektor informal dan usaha kecil sulit memenuhi kelayakan untuk mendapatkan kredit dari perbankan, karena pihak perbankan tidak bisa melonggarkan persyaratan-persyaratan kredit yang baku. Selama ini sektor perbankan cenderung tidak mau mengambil risiko terhadap calon nasabah pekerja non formal. Perbankan punya kekhawatiran nasabah KPR dari non formal tak sanggup membayar cicilan karena tidak ada kepastian pendapatan

Pemerintah sedang mempersiapkan rencana mekanisme kredit bagi pekerja sektor nonformal agar lebih mudah mendapatkan akses kredit pemilikan rumah (KPR). Selama ini pekerja nonformal relatif lebih sulit mengajukan KPR karena tak memiliki slip gaji atau keterangan penghasilan tetap setiap bulan. Solusi untuk pekerja nonformal seperti tukang bakso, tukang sayur dan sebagainya, adalah dengan mewajibkan menabung minimal 5% dari harga rumah, 25 % merupakan bantuan pemerintah. Sisanya 70% dicicil seperti kredit komersial biasa. Program ini akan diluncurkan mulai 2017.²⁴⁵

7) Jamsostek

Dalam rangka membantu pekerja swasta untuk mendapatkan rumah, maka PT.Jamsostek meluncurkan program Bantuan Uang Muka untuk pekerja swasta yang menjadi peserta Jamsostek.

Pengadaan perumahan tidak merupakan bagian tugas pokok dari Jamsostek sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, PT.Jamsostek (Persero) memiliki program untuk

²⁴⁵ www.perumnas.co.id, diakses tanggal 29 Oktober 2016 jam 17.40

membantu pekerja dalam pengadaan rumah, dengan memanfaatkan sebagian dari keuntungan perusahaan.

Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) adalah salah satu program dari Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP) yang memberikan pinjaman sebagian Uang Muka Perumahan kepada tenaga kerja peserta Jamsostek untuk pemenuhan kebutuhan perumahan melalui fasilitas KPR dari perbankan.²⁴⁶

Tujuan dari PUMP ini adalah untuk membantu Tenaga Kerja peserta Jamsostek dalam rangka pemilikan rumah melalui KPR dari perbankan. PUMP ini akan diberikan kepada Tenaga Kerja yang telah memenuhi persyaratan dengan jumlah maksimal yaitu sebesar Rp.20.000.000,- untuk penyaluran lewat perbankan dan Rp.15.000.000,- untuk penyaluran biasa.²⁴⁷

Tingkat suku bunga yang dikenakan oleh PUMP sangat ringan, yaitu 3% pertahun dan berlaku secara flat. Jangka waktu PUMP maksimal 5 tahun dan tipe rumah yang mendapat dukungan PUMP-Jamsostek maksimal sampai dengan rumah sederhana (RS/T36)²⁴⁸

Persyaratan PUMP sebagai berikut :

Perusahaan sebagai penjamin:

1. Telah berdiri minimal satu tahun dan masa aktif
2. Tertib administrasi kepesertaan Jamsostek
3. Koperasi karyawan yang telah mendapatkan surat kuasa dari perusahaan untuk pengurusan PUMP

²⁴⁶ Badan Legislasi Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia *Naskah Akademik Rancangan Undang – Undang Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)*, (Jakarta: Setjen Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2016). H.32

²⁴⁷ *Ibid* h. 32

²⁴⁸ *Ibid.*, h. 32

(koperasi karyawan minimal telah berdiri minimal 1 (satu) tahun.

4. Pejabat Penanggung jawab pengurusan PUMP pada Perusahaan minimal adalah Manajer Personalia/SDM.²⁴⁹

Tenaga Kerja

1. Belum memiliki rumah sendiri yang dibuktikan dengan surat pernyataan bermeterai cukup dari tenaga kerja Jamsostek.
2. Telah terdaftar menjadi peserta Jamsostek minimal 1 tahun.
3. Mendapatkan rekomendasi dari perusahaan Penanggung Jawab Pengurusan PUMP.
4. Upah yang dilaporkan maksimal Rp.4.500.000,-
5. Bersedia dipotong gajinya untuk pembayaran angsuran PUMP kepada PT.Jamsostek (Persero).
6. Setuju dan sepakat untuk membeli rumah yang ditawarkan oleh Pengembang :baik lokasi rumah, tipe rumah, harga rumah, besarnya uang muka KPR, jangka waktu maupun suku bunga KPR-nya.
7. Dinyatakan lulus seleksi KPR oleh bank pemberi KPR dengan bukti diterbitkan SP3K (Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit).
8. Pembayaran angsuran secara kolektif oleh Perusahaan penanggung jawan pengurusan PUMP.²⁵⁰

Pengembang

1. Terdaftar sebagai anggota REI atau APERSI/KOPPERSI
2. atau Perum Perumnas.

²⁴⁹ *Ibid.*, h. 32

²⁵⁰ *Ibid.*, h. 33

3. Mendapatkan rekomendasi dari REI atau APERSI/KOPPERSI setempat (kecuali Perum Perumnas).
4. Telah memiliki lahan siap bangunan dan mendapatkan izin prinsip dari Instansi yang berwenang (lahan tidak bermasalah).
5. Mendapat dukungan dari Bank Pemberi KPR.
6. Melakukan penawaran rumah melalui Perusahaan
7. peserta Jamsostek yang dikoordinasikan dengan kantor cabang PT.Jamsostek (Persero) dalam rangka konfirmasi ketertiban administrasi kepesertaannya.²⁵¹

Tahapan pengajuan PUMP sebagai berikut :

Tahap Awal

Dalam tahapan awal pengembang menawarkan perumahan pada Jamsostek atau pekerja/pemberi kerja mencari perumahan yang disepakati. Jamsostek kemudian akan melanjutkan proses penawaran pengembang dan pekerja/pemberi kerja dengan memerifikasi data serta memberikan surat PUMP yang mensyaratkan pekerja/pemberi kerja untuk memberikan akad kredit atau SP3K bila lulus persyaratan perbankan.²⁵²

Tahap Pecairan

Setelah bukti akad kredit atau SP3K maka kantor cabang akan meneruskan ke kantor wilayah dan kantor wilayah akan mentransfer rekening pengembang. Setiap bulan Jamsostek akan mewajibkan pekerja untuk memberikan salinan bukti pembayaran sampai cicilan rumah dilunasi. Jamsostek

²⁵¹*Ibid.*, h. 34

²⁵²*Ibid.*, h. 34

juga memberi pembinaan dan monitor selama periode pelunasan cicilan berlangsung.

4. Perbandingan Sistem dan Kebijakan Pembangunan Perumahan antara Periode 1974-1997, Periode 1998-2014 dan Periode 2015-2016

Tujuan dari Sistem dan Kebijakan Pembangunan Perumahan untuk Masyarakat berpenghasilan menengah kebawah pada setiap periode tetap sama, yaitu rakyat tinggal di rumah yang layak dan sehat. Dalam hal pelaksanaan, tetap sama yaitu Perum Perumnas dan Developer Swasta. Perbedaannya adalah ; Pada Periode 1974-1997, pelaku utamanya adalah Perum Perumnas dengan keikutsertaan Developer Swasta. Pada periode ini Perum Perumnas diberi beban pencapaian target pembangunan yang cukup besar dibandingkan dengan keseluruhan target nasional.

Pada Periode 1998-2014, Perum Perumnas diberlakukan sama dengan Pengembang Swasta sebagai pelaku pembangunan.

”Saat ini Perumnas dianggap dan diberlakukan sebagaimana pengembang swasta lainnya. Tidak ada fasilitas apapun dari pemerintah. Baik dalam penyediaan tanah maupun dalam fasilitas keuangan. Statusnya saja BUMN tapi pada dasarnya sudah sama dengan swasta. Meski begitu saya tetap meminta agar Perumnas tetap beda dengan swasta. Misi pemerintah harus tetap diemban”²⁵³

Dalam sistem pembangunan pada periode 1974-1997 berorientasi pada skala besar, membangun secara terpadu dan hunian berimbang dalam satu lokasi dan subsidi silang secara nasional. Dalam periode 1998-2014 tidak lagi berorientasi pada skala besar, tapi hunian berimbang secara nasional. Demikian juga halnya dengan periode 2015-2016.

Dalam kebijakan pendanaan, periode 1974-1997 kebijakannya adalah subsidi silang dan subsidi bunga dan standar rumah merujuk kepada type rumah. Pada periode 1998-2014 yang diberikan adalah subsidi bunga dan standar rumah sederhana berdasarkan harga. Saat ini standar

²⁵³Perumnas Pusat, *Pelopor Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perkotaan*, 40 Tahun Perum Perumnas. (Jakarta : Perum Perumnas Jl. D.I. Panjaitan Kav 11, 2014) h. 16
Dahlan Iskan, Menteri BUMN 2009-2014. *Sambutan pada Ulang Tahun Perum Perumnas ke-40*, 2014.

harga rumah sederhana sesuai dengan Tabel IV.7 dan Tabel IV.8 , Tentang Standard Harga Rumah Subsidi Berdasarkan Wilayah.

Mulai Tahun 2015 Pemerintah meluncurkan Bantuan Uang Muka Rp.4 juta perunit rumah dan batas besaran uang muka 1 % .²⁵⁴

Kemudian perubahan kebijakan tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), bunga KPR 5% fixed (sebelumnya 7,25 % untuk tenor 20 tahun.²⁵⁵

Jika ditinjau dari tingkat kehadiran negara dalam pembangunan perumahan untuk MBR dapat disimpulkan bahwa pada periode 1974-1997 kehadiran negara sangat kuat dalam hal suplai dan pendanaan. Pada periode 1998-2014 kehadiran negara menjadi melemah, hanya dalam bidang pendanaan berupa subsidi bunga.

Sedangkan pada periode 2015 sampai sekarang, pemerintah mencoba memperkuat peran negara dengan kembali memasukkan Perum Perumnas kedalam APBN untuk mendukung suplai (khususnya pengadaan tanah) dan kebijakan pendanaan dengan Program FLPP.²⁵⁶

Secara komparatif dapat dilihat dalam Tabel IV. 8 dan Tabel IV.9 berikut ini.

TABEL IV.8 :PERBANDINGAN KEMASLAHATAN*

Periode 1974-1997	Periode 1998-2014	Periode 2015-2016
Tujuan Rakyat tinggal di rumah yang layak,sehat,terjangkau	Tujuan Rakyat tinggal di rumah yang layak,sehat,terjangkau	Tujuan Rakyat tinggal di rumah yang layak,sehat,terjangkau
Pelaku Perum Perumnas sebagai Pelaku Utama	Pelaku Perum Perumnas dan Swasta	Pelaku Mengembalikan peran Perum Perumnas sebagai Pelaku Utama dan Swasta
Sistem	Sistem	Sistem

²⁵⁴ Kementerian PUPR, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.42/PRT/M/2015 tentang Bantuan Uang Muka* (Jakarta : Kementerian PUPR, 2015) h. 4

²⁵⁵ Kementerian PUPR, *Peraturan Menteri PUPR Tentang FLPP No. 20/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014 (Perubahan Kedua)*.(Jakarta : Kementerian PUPR, 2014). h. 3

²⁵⁶ Kementerian PUPR, *Kebijakan Bidang Pembiayaan Perumahan, Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan* (Jakarta : Kementerian PUPR, 2015) h. 13

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

1. Fisik: Kawasan Terpadu dan Hunian Berimbang	1. Fisik: Hunian Berimbang secara Nasional	1. Fisik: Hunian Berimbang secara Nasional
2. Pembiayaan : Subsidi silang dan bunga	2. Pembiayaan : Subsidi bunga	2. Pembiayaan : Program FLPP
3. Sederhana berdasarkan type	3. Sederhana berdasarkan harga	3. Sederhana berdasarkan harga
Tingkat kehadiran negara Kuat	Tingkat Kehadiran Lemah	Tingkat Kehadiran Negara Sedang Diperkuat Kembali

*Tabel diolah

TABEL IV.9 :HISTORIS PERJALANAN PERUM PERUMNAS TIGA PERIODE*

1974-1997	1998-2014	2014-2016
Pada tahun 1974 Perum Perumnas dibentuk Pemerintah dengan tujuan melakukan pembangunan perumahan rakyat (public housing)	Pada tahun 1990-an perubahan kebijakan dikeluarkan Pemerintah. Dukungan yang diberikan mulai mengendor. Gagalnya penerapan Konsep Kasiba/Lisiba.	Pada era Presiden Jokowi Pemerintah mencoba menata kembali program perumahan. Diharapkan keberhasilan Perumnas yang sudah membangun di 423 lokasi dapat diulang kembali.

menengah kebawah lengkap dengan prasarana dan sarananya. Pembebasan tanah Didukung penuh oleh pemerintah. Perumnas menciptakan banyak Kawasan Terpadu Seperti Depok, Bekasi, Klender, Helvetia, Mandala dan Simalingkar.	Mekanisme penyediaan rumah dilepas kepasar. Dukungan pemerintah hanya subsidi orang seperti bunga KPR. Sementara sisi suplai kurang perhatian Perumnas di anggap pengembang biasa, sehingga harga rumah yang dibangun mengikuti harga pasar. Pemerintah kurang mendukung pendanaan dan Kebijakan pembebasan tanah oleh Perumnas	Keinginan ini diwujudkan dengan PP No. 3 Tahun 2015.
Efektif dan Efisien	Memupuk Keuntungan	Efektif dan Efisien

*Tabel diolah

5. Kesimpulan Pembahasan

Pembahasan ini adalah menganalisa, apakah hasil penelitian memiliki nilai-nilai kemaslahatan. Dalam arti memang menghasilkan pemecahan masalah perumahan dalam prioritas konsumsi, produksi dan distribusi.

- a. Kesimpulan dari nilai-nilai kemaslahatan dari penelitian dokumen, wawancara dan penelitian lapangan menunjukkan bahwa pembangunan perumahan yang dilakukan Perumnas dengan semua konsep-konsep yang direalisasikan telah memberikan kemaslahatan dalam arti telah membantu memecahkan masalah kekurangan perumahan yang sehat, layak dan terjangkau.

Dalam pembangunan juga telah memberikan kemaslahatan berupa tersedianya lapangan kerja, tumbuhnya industri bahan bangunan dan tumbuhnya usaha-usaha pendukung lain.

Dalam distribusi juga memberi kemaslahatan dengan tersedianya ragam type rumah yang mengakomodasi banyak tingkat penghasilan dan memberi perlindungan hukum yang lebih baik dengan adanya Hak Pengelolaan.

- b. Dibandingkan kemaslahatan yang diberikan pada periode 1974-1997, kemaslahatan sesudahnya menjadi berkurang, karena hanya memberikan satu type rumah sederhana, subsidi bunga, bantuan uang muka. Perumnas tidak lagi memiliki penguasaan lahan dalam skala yang luas. Kemaslahatan terbesar dari sebuah perumahan berasal dari penguasaan lahan, terkendalnya harga tanah, hunian berimbang dalam satu lokasi, serta memungkinkannya dibangun prasarana dan sarana lingkungan secara lengkap.
- c. Dalam hal pembiayaan ada kemaslahatan baru untuk pekerja swasta yang menjadi peserta Jamsostek, yaitu bantuan uang muka. Untuk sektor informal yang pada umumnya *unbankable*, selama ini kesulitan untuk dapat memanfaatkan FLPP. Aturan untuk mengatasi masalah ini baru dalam tahap penyiapan. Pemanfaatan FLPP melalui bank syariah masih sangat kecil, Dalam periode 2010-2016 seluruh KPR yang menggunakan FLPP, porsi KPR Syariah hanya 5%. KPR Syariah belum menjadi pilihan, walaupun konsumen diberi kebebasan untuk memilih antara KPR Konvensional dan KPR Syariah.

C. Kesesuaian Kriteria Dengan Hasil Penelitian

Dari Penelitian kepustakaan dalam Bab II telah diperoleh Nilai dan Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam. Berdasarkan Nilai dan Prinsip-Prinsip tersebut telah disusun Kriteria Pembangunan Perumahan yang bersesuaian dengan Ekonomi Islam dalam tiga aspek *maşlahah* dalam Bab III, yaitu Aspek Prioritas Konsumsi, Produksi dan Distribusi

1. Aspek Konsumsi

a. Nilai Tauhid

Kehidupan di dunia ini semata-mata ditujukan untuk beribadah kepada Allah Swt. Oleh karena itu semua karunia-Nya, termasuk mendapatkan rumah harus digunakan untuk mengabdikan kepada-Nya. Harus diingat pula rumah yang dibangun berdiri diatas tanah milik Allah Swt, dengan bahan-bahan ciptaan-Nya. Dalam nilai-nilai yang ditanamkan dalam lingkungan Perumnas bahwa usaha menyediakan rumah bagi orang yang belum punya rumah adalah ibadah (Hasil Wawancara dalam Lampiran II).

Konsep perencanaan pembangunan pada Periode 1974-1997 merencanakan lingkungan yang mendukung penghuninya untuk beribadah kepada Allah Swt dengan menyediakan fasilitas ibadah dan pendidikan. Pada Periode 1974-1997, karena membangun dalam skala besar, kemaslahatan yang diberikan kepada pembeli rumah jauh lebih maksimal dibanding periode sesudahnya.

b. Prinsip-Prinsip Konsumsi

1) *Maqāṣid Syarī,ah*/Kebutuhan Dasar

Tujuan pembangunan perumahan oleh Pemerintah melalui Perumnas adalah agar rakyat hidup dalam rumah dan lingkungan yang layak, sehat dan harga yang terjangkau. Artinya terpeliharanya jasmani dan rohani dan tumbuh kembang anak-anak dalam lingkungan yang sehat.

Hal ini bersesuaian dengan satu tujuan menegakkan Ekonomi Islam (*Maqāṣid Syarī,ah*) yaitu terpeliharanya agama, jiwa, akal, keturunan dan harta (*ad-darūriyyah al-khams*). Hal ini dapat dilakukan dengan lebih baik pada Periode 1974-1997 karena lebih leluasa menata lingkungan. Menjadi lebih sulit pada Periode 1998-2014 dan Periode 2015-2016) karena ketiadaan lahan yang bisa direncanakan baik.

2) Pelayanan Publik

Penyediaan rumah tempat tinggal harus menjadi layanan publik. Artinya penyediaan perumahan, terutama untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah tidak boleh dijadikan tempat mencari keuntungan. Hal ini bersesuaian dengan prinsip Ekonomi Islam yang berpihak kepada yang kurang mampu. Hal juga sesuai dengan kebijakan pelayanan publik, bahwa rumah murah adalah bagian dari kewajiban pelayanan publik oleh pemerintah.

Pada Periode 1974-1997 hal ini dilaksanakan dengan konsekwen oleh Pemerintah dengan membentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Pemerintah mengendalikan penyediaan dan harga rumah untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

Pada Periode 1998-2014, Pemerintah tidak lagi mengendalikan penyediaan rumah dengan melepasnya kepada mekanisme pasar. Perumnas tetap dipertahankan dengan bentuk badan hukum Perum, tapi diwajibkan juga mencari keuntungan. Perumnas diberlakukan sama dengan pengembang swasta biasa.

Periode 2015-2016, Pemerintah mengembalikan peran Perumnas sebagai ujung tombak penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Didukung dengan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari sisi pendanaan. Dengan kebijakan ini kemaslahatan yang diberikan Perumnas bisa kembali seperti semula.

3) Kebebasan Berekonomi

Pada Periode 1974-1997, kebijakan penyediaan perumahan adalah dengan penyediaan mulai dari Rumah Inti (Type 15, 18, dan 21), Rumah Sederhana (Type 36) dan Rumah Menengah (Type 45, 54, dan 70). Hal ini mengakomodasi semua tingkatan pendapatan untuk dapat memiliki rumah sesuai dengan kemampuannya. Hal ini

bersesuaian dengan prinsip Ekonomi Islam yang menghendaki kemudahan dan mengeluarkan orang dari kesulitan.

Pada Periode 1998-2014 dan Periode 2015-2016 kebijakan penyediaan rumah hanya type 36, sehingga tidak mengakomodasi seluruh tingkatan pendapatan masyarakat. Akibatnya orang yang memiliki penghasilan dibawah untuk persyaratan type 36 tidak dapat memiliki rumah dengan FLPP.

2. Aspek Produksi

a. Nilai *Khilāfah*

Nilai Ekonomi Islam menyebutkan bahwa penyediaan rumah bagi penduduk adalah kewajiban Pemerintah. Demikian juga halnya dalam Deklarasi Hak Azasi Manusia dan Undang-Undang Dasar 1945. Perum Perumnas adalah wujud dari pelaksanaan kewajiban Pemerintah Indonesia untuk menyediakan rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

Dalam Periode 1974-1997, Pemerintah mengendalikan penuh kebijakan, penyediaan lahan, produksi dan harga rumah dan memberikan subsidi pembiayaan. Ini bersesuaian dengan kewajiban pemerintah dalam Islam untuk menyediakan rumah bagi penduduknya.

Pada Periode 1998-2014 dan Periode 2015-2016 Pemerintah mengambil kebijakan yang tidak mengendalikan ketersediaan lahan, tidak mengendalikan suplai rumah, hanya menetapkan standar harga rumah secara regional dan memberi subsidi bunga. Padahal kunci dari pengendalian kebijakan perumahan adalah mengendalikan penyediaan lahan dan penyediaan rumah. Periode ini kemaslahatan yang diberikan menjadi berkurang dan lebih liberal dalam kebijakannya.

b. Prinsip-Prinsip Produksi

1) *Tazkiyah*

Tazkiyah adalah prinsip menjaga hubungan baik dengan sesama, dengan alam dan dengan Allah Swt. Ini adalah prinsip

Ekonomi Islam. Perumnas telah mengaplikasikan ketiganya dalam melaksanakan pembangunan perumahan.

Untuk menjaga hubungan dengan sesama ,Perumnas membentuk desain perumahan yang memungkinkan penghuninya dapat berinteraksi dengan baik, dengan menyediakan sarana bermain, olah raga, pasar, klinik. Untuk menjaga hubungan dengan alam menyediakan prasarana jalan, saluran, ruang terbuka, pertamanan, penghijauan.

Untuk menjaga hubungan dengan Allah Swt dengan menyediakan tempat ibadah. Pada Periode 1974-1997 hal ini dapat dilakukan dengan sempurna karena membangun dalam skala besar.

Periode 1998-2014 dan 2015-2016 tidak bisa dilaksanakan dengan maksimal karena pada umumnya membangun dalam skala kecil.

2) Usaha Bersama/Perusahaan Publik

Sebagai perusahaan yang ditujukan sebagai pelayan publik dalam bidang perumahan sudah sesuai tujuannya tidak untuk mencari laba (*profit*) tapi untuk memberi kesejahteraan kepada masyarakat (*benefit, falāh*). Prinsip ini dilaksanakan secara penuh pada periode 1974-1997. Hal ini berubah paa Periode 1998-2014 dimana Perumnas diwajibkan juga mencari keuntungan dan diberlakukan sama dengan pengembang swasta, atau PT.(Persero) milik pemerintah.

3) Efisiensi/Profesional

Perumnas memang tidak diharuskan untuk mencari keuntungan, tapi harus tetap dapat bekerja dengan efisien. Kalau ada perkiraan kerugian, harus dapat ditutup dengan yang lain yang menguntungkan (subsidi silang antar lokasi).

Hal ini dapat dilakukan pada Periode 1974-1997, karena memiliki jumlah lokasi yang banyak dan ada lokasi yang menguntungkan. Pada Periode 1998-2014 hal ini tiak dapat lagi

dilakukan karena keterbatasan lokasi dan memaksa Perumnas untuk mencari keuntungan untuk bertahan.

Produk rumah Perumnas adalah rumah murah, tapi harus tetap dikerjakan dengan kualitas yang baik. Artinya harus bekerja secara profesional.

4) *Al-Mu., āwanah*

Dalam periode 1974-1997, Perumnas tidak melaksanakan sendiri Pekerjaan pembangunan perumahan, tapi memberikan pekerjaan kepada perusahaan/orang sesuai dengan keahliannya melalui lelang terbuka. Demikian juga dalam hal pengadaan material diberikan kepada perusahaan/orang sesuai dengan barang serta spesifikasi yang dibutuhkan. Sehingga memberi manfaat yang besar secara perekonomian.

Memberikan penghidupan kepada masyarakat disekitarnya. Hal ini tidak terjadi lagi secara maksimal pada Periode 1998-2014 dan Periode 2015-2016 karena sangat menurunnya volume pekerjaan.

5) Penggunaan

Kemudharatan secara ekonomis juga harus dihindarkan, yaitu dengan menghindari lahan yang menimbulkan biaya berlebihan, sehingga harga rumah menjadi mahal atau menyulitkan Perumnas mencapai titik impas.

Perencanaan yang dilakukan Perumnas, terutama pada Periode 1974 – 1997 telah mengakomodasi semua konsep kemashlahatan dan menghindari kemudharatan yaitu : 1. Perencanaan telah mengakomodasi kepentingan semua lapisan masyarakat yang membutuhkan perumahan. 2. Perencanaan juga telah mengaplikasikan konsep keadilan dalam berekonomi. 3. Perencanaan juga telah memenuhi perintah Allah yang memerintahkan manusia untuk tidak berlebih-lebihan dalam segala sesuatu, 4. Perencanaan yang dibuat juga sudah memenuhi

seruan Allah dalam konteks berjamaah, mementingkan kemashalahatan berjamaah.

Pada Periode 1998-2014 dan Periode 2015-2016 tidak dapat lagi dilaksanakan secara maksimal karena skala pembangunan yang menurun.

6) Pemeliharaan Lingkungan

Sesuai dengan konsep *maṣlahah*, pemeliharaan lingkungan ini sangat penting karena akan menyangkut jangka panjang untuk pemiliknya menikmati lingkungan yang sehat, asri, bebas banjir, sumber air yang layak. Kebutuhan sosial dan ekonomi yang mudah dijangkau.

Kemudharatan secara ekonomis juga harus dihindarkan, yaitu dengan menghindari lahan yang menimbulkan biaya berlebihan.

3. Aspek Distribusi

a. Nilai Keadilan

Alokasi perumahan untuk MBR yang dilakukan Perumnas telah memihak kepada yang kurang mampu dan memenuhi prinsip keadilan. Tidak dizinkanya orang yang punya rumah membeli rumah yang dibangun Perum Perumnas dan tidak boleh mengambil rumah yang dibangun Perum Perumnas dua kali adalah sejalan dengan prinsip ekonomi Islam yang melarang penumpukan harta (*iḥtikār*).

Menyesuaikan type rumah dengan penghasilan bagian dari prinsip menyesuaikan dengan kemampuan, kepatutan, keadilan dan larangan bermegah-megahan.

b. Prinsip-Prinsip Distribusi

1) *Ta'awun*

Konsep saling tolong menolong dalam membangun perumahan diwujudkan dalam bentuk subsidi silang antar type rumah dan subsidi silang antar lokasi. Subsidi silang antar type rumah maksudnya pada type Rumah Inti Perumnas menjual rugi

dan Rumah Sederhana dan Rumah Menengah memperoleh keuntungan. Konsep Subsidi silang ini disebut dengan Konsep 6 : 3 : 1.

Subsidi silang antar lokasi, artinya kerugian pada satu lokasi ditutup dengan keuntungan pada lokasi yang lain. Ini hanya bisa dijalankan pada Periode 1974-1997. Sesudahnya konsep ini tidak bisa lagi dilaksanakan, karena hanya membangun type 36 (Rumah Sederhana). Dan konsepnya menjadi 3 : 2 : 1

2) Transparansi

Pengalokasian rumah oleh Perumnas dilakukan dengan pengumuman secara terbuka melalui media. Sehingga semua orang mendapatkan informasi yang sama tentang rumah yang tersedia dan syarat-syarat untuk mendapatkannya. Pengumuman ini merupakan kewajiban Perumnas.

3) Distribusi yang Adil

Distribusi rumah mensyaratkan type rumah yang dibeli disesuaikan dengan tingkat penghasilan. Standar yang digunakan adalah besaran cicilan rumah maksimal sama dengan sepertiga dari penghasilan. Dan orang yang memiliki penghasilan yang lebih besar tidak diperkenankan mengambil type rumah dibawah kemampuannya.

4) Keadilan Sosial/Persaudaraan

Untuk menjaga keadilan sosial, maka penggunaan lahan dibagi menjadi 60 : 40. Artinya untuk kavling rumah 60 persen dan untuk sarana dan prasarana yang bisa dinikmati semua penghuni perumahan 40 persen. Ketentuan ini hanya bisa dilaksanakan dengan maksimal pada Periode 1974-1997 karena luas perumahan masih mencukupi. Sesudahnya sulit dilaksanakan karena luasan lahan yang terbatas.

5) Sirkulasi Harta

Perumnas setiap membebaskan lahan untuk lokasi perumahan diberi Hak Pengelolaan (HPL) oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria), dan hanya bisa dicabut oleh Menteri Agraria. Dengan adanya HPL ini maka tidak mudah pihak lain untuk mengambil alih lokasi yang dibangun Perumnas. Sehingga pemilik lebih terlindungi dari pihak lain yang akan membeli lokasi.

Untuk menjaga kepastian hukum dan tidak menimbulkan konflik, maka kavling rumah diberi sertifikat hak milik, prasarana dan sarana menjadi milik negara. Sarana ibadah hanya diberi hak pakai dari Perumnas selama dipakai untuk tujuan untuk sarana ibadah.

4. Kesimpulan dari Kesesuaian Kriteria dengan Hasil Penelitian

Hasil penelitian dibandingkan dengan Kriteria yang disusun dalam Bab III, maka dapat disimpulkan bahwa Perum Perumnas dan semua konsep-konsep yang digunakan dalam pembangunan dalam aspek prioritas konsumsi, produksi dan distribusi memiliki kesesuaian (compatibility) yang kuat dengan Nilai-nilai dan Prinsip-prinsip Ekonomi Islam

Jadi pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di perkotaan di Indonesia ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam telah bersesuaian dengan tujuan ekonomi Islam (Falah) dan dalam memecahkan masalah (masalah) bidang perumahan telah memenuhi sebahagian besar prinsip-prinsip ekonomi Islam.

Hal yang belum bersesuaian adalah masih dijalankan praktek bunga dalam pembiayaan perumahan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Perumahan adalah salah satu kebutuhan yang mendasar seperti halnya sandang dan pangan. Upaya-upaya pemenuhan kebutuhan rumah memerlukan model pembangunan yang tepat. Karena tingkat kekurangan rumah sudah sangat tinggi, yaitu 13,5 juta unit rumah dan ditambah kebutuhan rumah baru. Pembangunan perumahan harus memberikan kemaslahatan dan keberpihakan kepada yang kurang mampu sebagaimana tujuan dari Ekonomi Islam.

Berangkat dari pemaparan penelitian dapat disimpulkan bahwa model pembangunan perumahan yang dilaksanakan melalui Perum Perumnas ada yang sudah sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam atau mempunyai kompatibilitas yang kuat dan ada yang belum bersesuaian.

Yang sudah bersesuaian adalah :

- 6) Bentuk badan hukum Perumnas sebagai Perusahaan Umum adalah model yang sesuai karena bertujuan membantu masyarakat yang kurang mampu membangun rumah sendiri.
2. Prioritas Pemerintah Indonesia yang menetapkan rumah murah, layak dan sehat dengan type Rumah Inti, Rumah Sederhana telah sesuai dengan tujuan-tujuan ekonomi Islam yaitu dengan *mashlahah* menuju *falah*.
3. Dari hasil penelitian Perum Perumnas membangun dalam skala besar telah memberikan kemaslahatan yang maksimal dengan menyediakan prasarana dan sarana yang diperlukan
4. Pembangunan perumahan juga telah memberikan kemaslahatan berupa tersedianya lapangan kerja, tumbuhnya industri bahan bangunan dan tumbuhnya usaha-usaha pendukung lain.
5. Distribusi perumahan juga telah melaksanakan keadilan dan tolong menolong dengan tidak membolehkan orang mendapatkan rumah bersubsidi 2 kali, dan melalui subsidi silang antar type rumah.

6. Perumnas juga telah memberikan kepastian hukum dalam sertifikat hak milik untuk tiap pembeli dan melindungi lokasi dengan Hak Pengelolaan yang tetap dipegang oleh Perumnas.

Adapun yang belum bersesuaian dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Ekonomi Islam adalah

1. Pemanfaatan FLPP oleh masyarakat yang bekerja di sektor informal masih sulit karena dianggap tidak *bankable*. Demikian juga pemanfaatan FLPP melalui bank syariah masih sangat kecil dibanding melalui bank konvensional.
2. Praktek yang belum sesuai dengan prinsip ekonomi Islam adalah masih menerapkan bunga, walaupun dibawah bunga bank yang berlaku (disubsidi).

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan, maka penulis menyarankan kepada Pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya, sebagai berikut :

1. Menyarankan Pemerintah tetap mempertahankan Perumnas sebagai Perusahaan Umum yang melayani kepentingan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan membangun dalam skala besar.
2. Disarankan agar prioritas produksi tetap memberi pilihan untuk Rumah Inti, karena belum semua lapisan masyarakat pendapatannya memenuhi syarat untuk mendapatkan Rumah Sederhana. Prioritas pilihan produksi tetap memihak kepentingan yang lemah dan si miskin
3. Pemerintah disarankan agar memfungsikan kembali aturan KASIBA/LISIBA dalam rangka menyediakan lahan untuk pembangunan perumahan. Kumpulan KASIBA/LISIBA ini akan menjadi *land banking* dalam bidang perumahan dan pemukiman.
4. Agar pembangunan perumahan disamping untuk memenuhi kebutuhan rumah juga tetap diupayakan mendukung pertumbuhan ekonomi

dengan menyediakan lapangan kerja dan mendorong pertumbuhan industri bahan bangunan di dalam negeri.

5. Prinsip-prinsip keadilan dalam distribusi rumah seperti seleksi terhadap yang berhak mendapat rumah subsidi dan terjadinya subsidi silang antara type rumah perlu tetap dipertahankan.
6. Hak Pengelolaan (HPL) lokasi perumahan yang dibangun Perumnas harus tetap dipertahankan untuk melindungi kepentingan penghuninya dan disarankan juga Perumnas tetap melola lokasi yang dbangunnya agar tetap terawat dan berfungsi dengan maksimal.
7. Agar masyarakat yang tidak berpenghasilan tetap dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan perumahan, perlu dibuat lembaga yang akan menjamin kredit yang diberikan. Sehingga risiko kredit untuk masyarakat berpenghasilan rendah tidak membebani perbankan.
8. Karena kontribusi pembiayaan syari'ah dalam pembiayaan perumahan masih sangat kecil, harus ada usaha-usaha yang lebih intensif mensosialisasikan KPR syariah kepada masyarakat muslim melalui berbagai forum seperti keagamaan, pendidikan dan lainnya bahwa pilihan Ekonomi Syari'ah lebih mashlahat karena tidak lagi mengandung unsur riba.

DAFTAR PUSTAKA

- Ibn ‘Ali Ibn Hajar Abū al-Faḍl as-Syāfi‘i. *Fath al-aṣ-Ṣaḥīḥ al-Bukhāri*. Beirut: Dār al-Ma‘rifah, 1379
- Abu ‘Alī, Ahmad Ibn Ali Ibn al-Muṣannā al-Mūṣiliy at-Tamīmi. *Musnad Abī Ya‘lā*, ed. Husain Salīm Asad. Damaskus: Dār al-Ma‘mūn li at-Turās, 1984.
- Al-Bukhāriy, Muḥammad Ibn Ismā‘īl Abū ‘Abdullāh al-Ja‘fiy. *Al-Jāmi‘ aṣ-Ṣaḥīḥ al-Mukhtaṣar*. ed. Muṣṭafā Dayyib al-Bagā, cet.3, Yamāmah: Dār Ibn Kaṣīr, 1987.
- Al-Baihaqi. Aḥmad Ibn al-Ḥusain Ibn ‘Ali Ibn Mūsā Abū Bakr., *Sunan al-Baihaqi al-Kubrā*, ed. Muḥammad Abdul Qadīr ‘Aṭā. Mekkah: Maktabah Dār al-Bāz, 1994.
- Badan Legislati Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia *Naskah Akademik Rancangan Undang – Undang Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)*, Setjen Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta, 2016.
- Beekun, Rafik Issa. *Islamic Business Ethics*. New Delhi: Goodword Book, 2003.
- Al-Buti, Muhammad Sa’id Ramadhan. *Dāwābiṭ al-Maṣlaḥah fi asy-Syarī‘ah al-Islāmiyah*. Beirut: Mu’assasah al-Risālah, 1410 H/1990
- Chapra, M. Umer. *The Future of Economics : An Islamic Perspective, Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam* (terj.). Jakarta: Gema Insani Press-Tazkia Institut, 2001.
- _____, *Sistim Moneter Islam*. terj. Ikhwan Abidin Basri. Jakarta: Gema Insani Press, 2000.
- Chaudry, Muhammad Sharif. *Fundamental of Islamic Economic System*, (terj.) Suherman Rosyidi. Jakarta: Sistim Ekonomi Islam, Prinsip Dasar, Kencana, 2012.
- Chiara, Joshep D. and Lee E.Koppelman. *Site Planning Standards*. terj. *Standar Rencana Tapak*, Yanuar Hakim. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1994.
- Damanhuri S. Didin (Guru Besar IPB). “Ekonomi Berbasis Konstitusi”. *Harian Republika*, tanggal 28 Agustus 2015.
- Dāwūd, Abi. ed. Muḥammad ‘Awwāmah. Mekkah: *Al-Maktabah al-Makkiyyah*, 1998.
- [File:///D:/Perencanaan Kota Indonesia Dampak Dampak Pembangunan .htm](File:///D:/Perencanaan%20Kota%20Indonesia%20Dampak%20Dampak%20Pembangunan.htm)
- <http://Setkab.go.id>
- <http://Pu.go.id>
- Ghazali, Abu Muhammad ibn Muhammad. *Al-Mustafa min ‘Ilm Al-Usul*, ed Muhammad Mustafā Abu al-‘ila, Mesir : Dar al-Kutub, 1970
- Hafidhudin, Didin. *Islam Aplikatif*. Jakarta: Gema Insani Press, 2003.

- al-Dīn ‘Ali Ibn Abī Bakr. *Majma‘ az-Zawāid wa Fawāid*. Beirut: Dār al-Fikr, 1412 H.
- in Ahmad. *Fikih Ekonomi Umar bin Khatab*. terj. Solihan. Jakarta: Khalifa, 2008. Hakim, Nurul. Keluarga Sakinah, Perspektif UU No, 1/1974 dan 11 No.1011/1983. Makalah tidak dipublikasikan.
- Hakim, Rustam. *Aspek Keberadaan Ruang Terbuka Hijau sebagai Nilai Tambah Pada Kawasan Perumahan Perkotaan*, Universitas Trisakti. Jakarta: 2015.
- Haryanto, Budi & Hidayati, Wahyu. *Penilaian Properti*. Edisi ke-2, Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2014.
- Hasan, Nuryadi, M.Ec. B.Sc. *Business of Real Estate, Pengantar Real Estate*, Jakarta: Universitas Mercu Buana, 2014.
- Hanbal, Aḥmad Ibn Abu Abdullah asy- Syaibāni. *Musnad al-Imām Aḥmad Ibn Hanbal*. Mesir: Muassasah Qurtabah, t.t.
- Hidayat, Taufik. *Muhammadiyah dan Krisi Epistemologi*. Kumpulan Tulisan “Satu Abad Muhammadiyah. Jakarta, Paramadina-LSAF, 2010.
- Huda, Nurul dan Ahmad Muti. *Keuangan Publik Islam, Pendekan Al-Kharāj* (Imam Abu Yusuf), Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Haq, Ataul, *Development and Distribution in Islam*. Selangor Darul Ehsan: Pelanduk Publicatons, 1993.
- Ibnu Mājah, Al-Ḥāfiẓ Abī ‘ Abdullāh Muḥammad Ibn Yazīd al-Qazwīniy *Sunan Ibn Mājah*. ed. Muḥammad Fuād ‘Abdul Bāqī. Kairo: Dār Ihya’ al-Kutub al- ‘Arabiyyah, t.t.
- Iskan, Dahlan. (Menteri BUMN 2009-2014). *Sambutan pada Ulang Tahun Perum Perumnas ke-40*, 2014.
- Ibn Kaṣīr, Ismā‘īl Ibn ‘Umar ad-Dimasyqi Abū al-Fidā’. *Tafsīr al-Qurān al-‘Aẓīm*. Beirut: Dār al-Fikr, 1401 H.
- Isnaeni, Debby Rahmi, Keilmuan Planologi Dalam Konteks Pembangunan Perumahan Bernuansa Islami, ITB, 2010.
- Al-Jammal, Muhammad Abdul Mun’im. *Ensiklopedia Ekonomi Islam, terj. Mausū’at al-Iqtisad al- Islami*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2000.
- Jumantoro, Toto dan Amin, Syamsul Munir. *Kamus Ilmu Ushul Fikih*, Jakarta: Penerbit Amanah, 2009.
- Jurnal Reformasi Ekonomi, *Wawancara dengan Hernando de Soto, Hak Milik sebagai Fondasi Ekonomi Pasar*, Jurnal Reformasi Ekonomi, LSPEU Indonesia, Vol. 2, No.1. Januari-April 2001, Jakarta.
- Karim, Adiwarmarman A. *Ekonomi Makro Islam*. Edisi Kedua, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2010.
- _____, *Ekonomi Mikro Islam*. Edisi Kedua, Jakarta: IIIT Indonesia, 2003.
- Khaldun, Ibnu, *Muqaddimah* (terj.) Masturi Irham dkk. Jakarta: Penerbit Pustaka Al-Kautsar, 2011.
- Khan, Muhammad Akram. *Economic Message of The Qur’an*, Kuwait : Islamic Book Publishers, 1996
- Muslim, Abī Ḥusain Ibn Ḥajjāj al-Qusyairiy an-Naisābūriy. *Ṣaḥīḥ al-Muslim*. Riyadh: Dār al-Ma‘nā, 1998.

Al-Mubārakfūriy. *Tuḥfah al-Aḥwāzi*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah,
t.t.

Muhammadiyah, *Pemberdayaan Umat*. Surakarta: Muhammadiyah
Universiti Press, UMS, 2000.

Nasution, Harun dkk. *Ensiklopedi Islam Indonesia*. Jakarta: Penerbit
Jambatan, 1992.

Naqfi, Haider. *Etika dan Ilmu Ekonomi* (terj.), Drs. Husin Anis dan
Drs. Asep Hikmat. Bandung: Mizan, 1985.

An-Nasāi. *Sunan an-Nasā’i bisyarḥ al-Ḥāfiẓ Jalāluddīn as-Suyūṭi wa
Ḥāsiyah al-Imām as-Sandi*, ed. Abdul Fattāḥ Abū al-Guddah,
cet. 4, Beirut: Dār al-Basyāir al-Islāmiyyah, 1994.

Nurmandi ACHMAD. *Manajemen Perkotaan*. Cet. 4, Yogyakarta:
YKSG, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2014.

Othman, Mohd. Radzi and Din Ghafarullahuddin. *Ekonomi Dalam
Perspektif Al-Qur’an dan Al-Sunnah*, Pulau Pinang: Penerbit
University Sains Malaysia, 2005.

Peraturan Pemerintah tentang Perum Perumnas : No. 29/1974 : No.
12/1988 : No. 15/2004 dan : No.83/2015.

Permenpera No.10 Tahun 2012 dan Permenpera Nomor 7 Tahun 2013
tentang
Perubahan atas Permenpera Nomor 10 Tahun 2012.

Peraturan Menteri PUPR Tentang FLPP No. 20/PRT/M/2014 tanggal 10
Desember 2014

Peraturan Menteri PU-PERA No.20/PRT/M/2014

Regional I Medan, Perumnas, *Laporan Keuangan Tahun 2015*, Medan,
2015

Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Rekomendasi Pasar
: No.

Dokumen SOP-SAR-02-02, Edisi 1, Jakarta, Perum Perumnas ,
2014

Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Site Selection
No.Dokumen

SOP-TAN-02-01, Edisi 1, Jakarta, Perum Perumnas, 2015

Perumnas, Perum, Handbook SOP Perumnas, Prosedur Pembebasan
Tanah, No.

Dokumen SOP-TAN-02-04, Edisi 1, Revisi Kedua, Jakarta,
Perum

Perumnas 2016

Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pemberian
Pekerjaan

- No. Dokumen SOP-PERTEK-01-02, Edisi 1,
Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Pemberian
Manajemen Konstruksi No. Dokumen SOP-BANG-02-03,
Edisi 1,
Jakarta, Perum Perumnas, 2015
- Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur
Pengelolaan Daftar Rekanan Terpilih No. Dokumen SOP-BANG-01-02, Edisi 1,
Revisi 1
Jakarta, Perum Perumnas, 2015
- Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur
Pengawasan dan Pengendalian Pekerjaan Pembangunan & P2L (Jakarta : No.
Dokumen SOP-BANG-03-02, Edisi 1, 2014
- Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Penetapan Harga
Jual No. Dokumen SOP-SAR-04-01, Edisi 1, Jakarta, Perum Perumnas
2014
- Perumnas, Perum, Hanbook SOP Perumnas, Prosedur Sertifikasi
Tanah No. Dokumen SOP-TAN-03-01, Edisi 1, Jakarta, Perum Perumnas 2014
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII
Yogyakarta atas kerjasama dengan BI, *Ekonomi Islam*.
Jakarta: Rajawali Grafindo Persada, 2008.
- Perumnas Regional I Medan, *Laporan Keuangan Tahun 2015*, Medan,
2015
- Perumnas Pusat, *Laporan Keuangan Tahun 2015*, Jakarta, 2015
- Pusat, Perumnas *Pelopor Pembangunan Kawasan Permukiman dan
Perkotaan, 40 Tahun Perum Perumnas*. Perum Perumnas Jl.
D.I. Panjaitan Kav 11, Jakarta Timur, 2014.
- Prawiranegara, Syafruddin. *Ekonomi dan Keuangan Makna Ekonomi
Islam*, Kumpulan Karangan Terpilih 2. Jakarta: CV. Haji
Masagung, 1988.
- Priyoto, *Penerapan konsep Kota Islami dan Pengaruhnya Terhadap Sosial
Budaya Masyarakat, Kasus: Perumahan Rewwin, Waru Surabaya*.
Surabaya :Jurnal Fakultas Teknik Universitas Tujuhbelas Agustus
Surabaya, 2012
- Pelly, Usman. *Urbanisasi dan Adaptasi, Peran Misi Budaya
Minangkabau dan Mandailing*. Jakarta: LP3ES, 1994.
- Qardawi, M.Yusuf. *Masyarakat Berbasis Islam* (terj), Abdus Salam
Masykur. Solo: Era Intermedia, 2003.
- Rahardjo, Dawam. *Ensiklopedi Al-Quran, Tafsir Sosial Berdasarkan
Konsep- Konsep Kunci*. Jakarta: Paramadina, 1996.

- akhilani. *Analisis Kesesuaian Konstitusi Ekonomi terhadap Ekonomi Islam*. Jakarta: Fakultas an Bisnis UIN Syarif Hidayatullah, 2013.
- erumnas, *Laporan Keuangan Tahun 2015*, Medan,
- Saefuddin, Ahmad M. *Ekonomi dan Masyarakat Dalam Perspektif Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Saurah, Abū 'Isā Muḥammad Ibn 'Isā Ibn. *Al-Jāmi' aṣ-Ṣaḥīḥ wa huwa Sunan at-Tirmizi*, ed. Ibrāhīm 'Aṭwah 'Iwaḍ. Kairo: Maktabah Mustafā al-Bāniy al-Ḥalabiy, 1962.
- Ash-Shadr, Muhammad Baqir, *Iqtishaduna, Buku Induk Ekonomi Islam*, terj. Yudi, Jakarta: Penerbit Zahra, 2008.
- Siddiqi, Muhammad Nejatullah. "Pemikiran Ekonomi Islam" (terj).AM.Saefuddin. Jakarta: LIPPM/Media Dakwah, 1986.
- Silas, Johan *et.al. Jurnal Sintesa*, Cides, Jakarta, 1996.
- _____, *Konsep Penataan Pemukiman Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Kaki Jembatan Suramadu*, (Surabaya ; Fakultas Teknik dan Perencanaan Institut Sepuluh November , 2012)
- _____, *Perumahan : Hunian dan Fungsi Lebihnya dari Aspek Sumberdaya dan Eksistensi*, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Sepuluh November Surabaya, 1993
- Sujono, Efferin dkk. *Metode Penelitian Akuntansi: Mengungkap Fenomena Dengan Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: Graha Ilmu, 2008.
- Sukarsini, Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Aneka Cipta, 2006.
- Sukawi, *Wujud Arsitektur Islam Pada Rumah Tradisional Kampung Kulitan Semarang*. Semarang : Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2010
- Surat Keputusan Direksi Perum Perumnas No: Dirut/016/KPTS/10/2011. Surat Keputusan Bersama antara Menteri DalamNegeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang
- Suryani, Anih Sri. "Tantangan Implementasi Konsep Eco-Settlement Dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman" Pusat Pengkajian,

Data dan Informasi, Sekjen DPR-RI, dalam *Bulletin*
1.2 nomor 1 Juni 2011, Jakarta.

Modernisasi dan Demokratisasi Persebaran Ekonomi Pancasila dan Syari'ah, makalah
dalam "Gerakan Pemantapan Pancasila di Jakarta, 18
Agustus 2015.

Syafi'i, Antonio. *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*. Jakarta:
Gema Insani Press, 2001.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh*. Jilid 2, Jakarta: Kencana, 2011,

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang No.4/1992 tentang KASIBA/LISIBA

Undang-Undang No. 19/2003 tentang BUMN

Walter W. Powell and Paul J. Di Maggio. *The New
Institutionalism in Organizational Analisis*, Chicago: The
University of Chicago Press, 1991.

Wienty Triyuly, *Identifikasi Pembangunan Type Rumah Perumahan di
Kota Palembang*. Palembang : Jurnal Rekayasa, Universitas
Sriwijaya, 2013

www.btn.co.id

www.perumnas.co.id

Yuslem, Nawir, *Kitab Induk Ushul Fikih*, Ciptapustaka Media, Bandung,
2007.

Yustika, Ahmad Herani. *Ekonomi Kelembagaan, Definisi, Teori dan
Strategi*. Malang: Bayumedia Publishing, 2010.

Zien, Hafidz Zamroni dan Kusumadewi, Tarranita. *Prinsip-Prinsip
Rumah Islami*. Jurusan Arsitektur; Fakultas Sains dan
Teknologi UIN Maliki Malang 2013.

Az-Zuhayli, Wahbah, *Usul al-Fiqh al-Islami*. Beirut: dar al-Fikr, 406
H/1986 H.



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[*Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features*](#)



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)