

MEDEFINISIKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA SECARA BERKELANJUTAN

Wido Prananing Tyas

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro (UNDIP)
Jl. Prof. Soedarto SH, Tembalang, Semarang, e-mail: wp_tyas@yahoo.com

Abstract: *Self-help housing is the major type of housing in Indonesia; it's reached about 85 % of total housing. As the importance of self-help housing, a special attention should be given to fulfill this basic type of housing, especially the sustainability aspect of self help housing development. Economic, social and physical environment are important parameters for sustainable self-help housing development.*

Keywords: *self-help housing, sustainable development*

Abstrak: Perumahan swadaya menjadi mayoritas bentuk dari bentuk pembangunan perumahan di Indonesia, yaitu mencapai angka 85 %. Mengingat pentingnya perumahan swadaya ini, perhatian akan bentuk perumahan ini perlu ditingkatkan. Aspek ekonomi, sosial dan fisik lingkungan menjadi parameter penting perumahan swadaya agar dapat berkelanjutan.

Kata kunci: rumah swadaya, pembangunan berkelanjutan

PENTINGNYA PERUMAHAN SWADAYA SECARA BERKELANJUTAN

Kebutuhan akan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia tidak diimbangi dengan peningkatan penyediaan rumah yang memadai, ditandai dengan prosentase kredit perumahan terhadap Product Domestic Bruto (PDB) berkisar 1,4 % pada tahun 2002, sedangkan di Malaysia mencapai 27,7 % dan Amerika Serikat 45,3 % (www.btn.co.id). Adanya fakta terbaru menunjukkan bahwa sekitar 85 % perumahan yang ada di Indonesia sekarang ini dibangun oleh masyarakat (Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP 2002 dalam Pardino, 2006). Delapan puluh lima persen perumahan tersebut dibangun secara swadaya, tanpa bantuan pengembang, Perumnas, ataupun koperasi, mencakup golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah ke atas (KNSPP 2002). Besarnya

prosentase masyarakat yang melakukan swadaya dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya menunjukkan perlunya perhatian yang lebih pada perumahan swadaya ini, terutama pada golongan berpenghasilan rendah. Ketika golongan menengah ke atas sebenarnya dapat digolongkan sebagai bagian dari perumahan swadaya ini, namun golongan berpenghasilan rendah lebih memerlukan perhatian dan bantuan sehingga golongan masyarakat ini lebih menjadi fokus penelitian ini.

Turner (1976) mengungkapkan *Self-help Housing* khususnya bagi golongan berpenghasilan rendah. Rumah bukan sebagai *Noun* tetapi sebagai *Verb* dan *Process*. Pada golongan masyarakat ini, dimulai dari tahapan tidak memiliki sampai dengan memiliki rumah, bahkan meningkatkan kualitas bangunan dan perluasan bangunan, dengan berswadaya, bahkan terkadang membuat rumah sendiri, tanpa bantuan tenaga dari orang lain.

Konsep Pembangunan Berkelanjutan berawal dari keprihatinan akan keberlanjutan sumberdaya alam dan lingkungan. Kekhawatiran akan terjadinya eksploitasi lingkungan yang ditimbulkan oleh pembangunan yang lebih mengutamakan aspek ekonomi, menginspirasi adanya konsep Pembangunan Berkelanjutan. Tarik-menarik antara kepentingan isu fisik-lingkungan dan ekonomi berlanjut dengan keseimbangan di bidang sosial. Konsep Pembangunan Berkelanjutan juga mulai diterapkan dalam bidang perumahan, seperti dalam pengembangan kebijakan pengembangan permukiman kawasan pesisir (Djais, 2006 dan Sulistianto dalam Astuti, 2006). Konsep tersebut dalam pengembangan wilayah pesisir dikembangkan melalui rencana tapak kawasan pesisir dengan mempertimbangkan aspek pembangunan ekonomi, fisik-lingkungan dan sosial.

Implikasi penerapan Pembangunan Berkelanjutan adalah konsep rumah yang bernilai fisik-lingkungan yang berarti dalam skala rumah, apakah bangunan dan lingkungan bisa tetap memenuhi fungsi rumah sebagai tempat berteduh dan terpenuhi sarana prasarana yang diperlukan bagi penghuninya. Secara ekonomi, apakah rumah secara lokasi mendukung perekonomian, bisa disebabkan karena jaraknya yang tidak begitu jauh sehingga biaya transpor tidak terlalu tinggi, bisa juga disebabkan karena rumah sendiri dapat dimanfaatkan sebagai salah satu *income generation*. Secara sosial dan kelembagaan, rumah dapat dipandang sebagai tempat bersosialisasi. Kajian Instutisional/Kelembagaan merupakan salah satu bagian dari Pembangunan Berkelanjutan, khususnya aspek sosial.

Secara lebih spesifik, kajian tentang perumahan swadaya diperlukan, karena selain berpotensi besar secara kuantitas sebagai bagian dari perumahan, namun juga karena pembangunan perumahan formal kurang efisien dan efektif. Selain itu banyak dari evaluasi program perumahan dan permukiman terbukti tidak menjawab kebutuhan dan masalah, dan program perumahan dan permukiman yang ada sering tidak berkelanjutan (Astuti, 2006). Sebagai contoh, Program *Kampung Improvement Project* (KIP) yang menjadi contoh bagi peningkatan kualitas permukiman di negara-negara berkembang pada tahun 1980an, akhirnya harus terhenti, karena keberlanjutannya yang tidak dapat dipertahankan, terutama dari sisi *cost recovery*.

Akhirnya, sebagai salah satu kebutuhan dasar, perumahan dan permukiman menjadi salah satu bagian terpenting dalam pembangunan di berbagai belahan dunia. Pendekatan *mass housing* pernah menjadi bagian kebijakan di tiap negara dalam penyediaan perumahan, namun disadari bahwa masyarakat sendiri yang akhirnya berperan besar dalam pengadaan perumahan (Pugh, 1997). Diilhami oleh konsep Turner (1972), peran pemerintah berubah dari *Provider* menjadi *Enabler*. Kebijakan pemerintah kemudian lebih fokus pada bagaimana memfasilitasi berbagai *stakeholders* (pemangku kepentingan) untuk lebih optimal dalam berperan serta. Wacana pembangunan yang dapat tetap berlanjut, tidak hanya pada generasi saat ini, namun juga tetap dapat dinikmati oleh generasi mendatang melahirkan Konsep Pembangunan Berkelanjutan. Pembangunan tidak hanya melihat aspek ekonomi saja, namun juga mempertimbangkan faktor keterbatasan fisik dan alam, berikut

kesetaraan dan solidaritas sosial. Dalam konteks Pembangunan Berkelanjutan, *Brown Agenda* merupakan agenda yang lebih fokus pada masalah sosial, misalnya kemiskinan. Sedangkan *Green Agenda* lebih menyoroti masalah lingkungan hidup. Oleh karena itu untuk konteks negara berkembang, *Brown Agenda* lebih mengena dibandingkan dengan *Green Agenda*.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Perumahan Swadaya yang Berkelanjutan

Perumahan Swadaya merupakan rumah yang dibangun sendiri oleh penghuninya. Menurut Smith dalam Keivani et al (2001), di negara berkembang, penyediaan perumahan dibagi menjadi 2 bagian besar, yaitu secara konvensional dan non-konvensional. Secara lebih lengkap dapat dilihat pada Gambar 1.

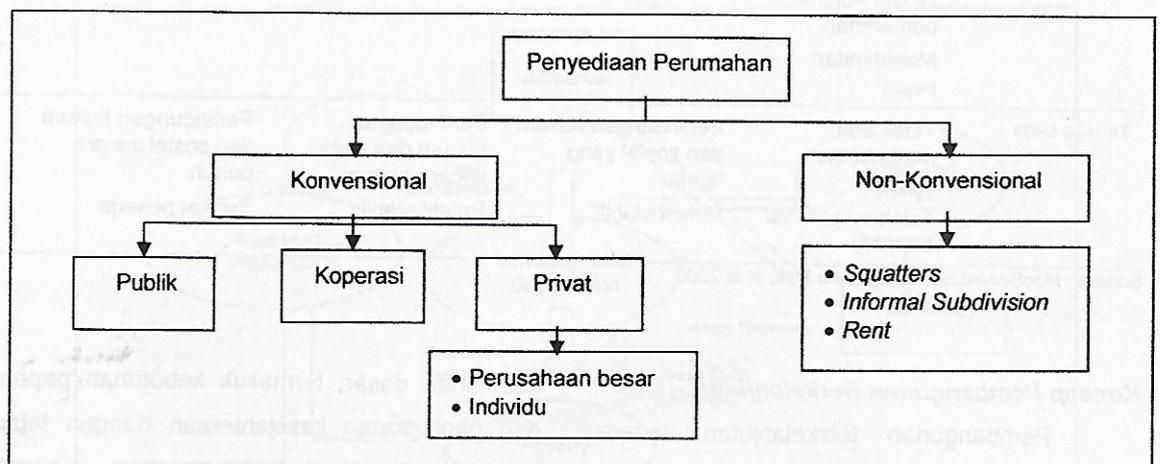
Secara umum, perumahan swadaya di negara berkembang cenderung bersifat non-konvensional dan informal, walaupun ada juga rumah dibangun secara konvensional, meliputi individu yang mampu membangun sendiri

rumahnya secara swadaya, dalam arti membangun rumah sendiri (tanpa bantuan pengembang, pemerintah ataupun koperasi), namun dengan bantuan tenaga kerja orang lain, misalnya pemborong. Mereka termasuk golongan berpenghasilan menengah ke atas.

Temuan Turner (1972) mengisyaratkan adanya kemampuan setiap golongan masyarakat, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dalam berupaya memenuhi kebutuhan dasar, juga dalam membuat rumah. Perkembangan wacana *Self Help in Housing policies* yang disponsori badan-badan dunia, termasuk UNHCS dan World Bank (Pugh, 1997). Peran pemerintah bergeser dari *Provider* menjadi *Enabler*.

Golongan masyarakat berpenghasilan rendah identik dengan informalitas, beberapa ciri sektor informal tercantum dalam Tabel 1.

Secara lebih lengkap, terdapat semacam gambaran transisi antara sektor formal dan sektor informal. Beberapa ciri yang perlu diketahui tercantum dalam Tabel 2.



Gambar 1. Pola Penyediaan Perumahan di Negara Berkembang
Sumber: Smith dalam Keivani et al, 2001

Tabel 1. Karakteristik Perekonomian Sektor Informal

	Kenya Report, ILO Bromley (1979)	Vanderschueren (1995)	Schneider-Barthoid (1995)	Bittner (1997)
Tenagakerja	Kepemilikan Keluarga Ketrampilan yang dibutuhkan di luar pendidikan formal	Kualifikasi Rendah Produktifitas rendah		Tidak dilindungi hukum Tidak ada ketentuan upah minimum
Proses dan Hasil Produksi	Sumberdaya asli Skala kecil Teknologi padat karya	Modal kecil	Pengoperasian skala kecil	Standar keamanan dan kebersihan yang rendah Tidak ada perlindungan terhadap konsumen
Hubungan dengan Pemerintah	Jarang didukung Terkadang diabaikan bahkan dihambat pemerintah		Jauh dari pemerintah	Tidak ada pengawasan terhadap kualitas produk dan lingkungan

Sumber: MacDonald dan Ziss dalam Hall, et al, 2000

Tabel 2. Formal-Informal Continuum

	Informal Sempurna	Lebih Bersifat Informal	Lebih Bersifat Formal	Formal Sempurna
Klien	Hanya klien informal	Lebih banyak klien informal daripada formal	Lebih banyak klien formal daripada informal	Hanya Klien formal
Jaringan dengan Usaha yang lain	Jaringan hanya dengan usaha informal yang lain	Menggunakan mesin dan input produksi dari industri formal	Subkontrak	Jaringan/keterkaitan dengan perusahaan formal yang lain
Hubungan dengan Pemerintah	Menghindari kontrol pemerintah Di luar kontrol pemerintah Menghindari pajak	Ijin berdagang <i>Bribes to officers</i>	Memberikan pajak walau kecil	Penerimaan kontrol pemerintah Memenuhi peraturan
Tenaga kerja	Tidak ada perlindungan hukum Tidak ada <i>Social Security</i>	Perlindungan hukum dan sosial yang lemah Relatif stabil	Perlindungan hukum dan sosial secara parsial Relatif stabil	Perlindungan hukum dan sosial secara penuh Serikat pekerja

Sumber: MacDonald dan Ziss dalam Hall, et al 2000

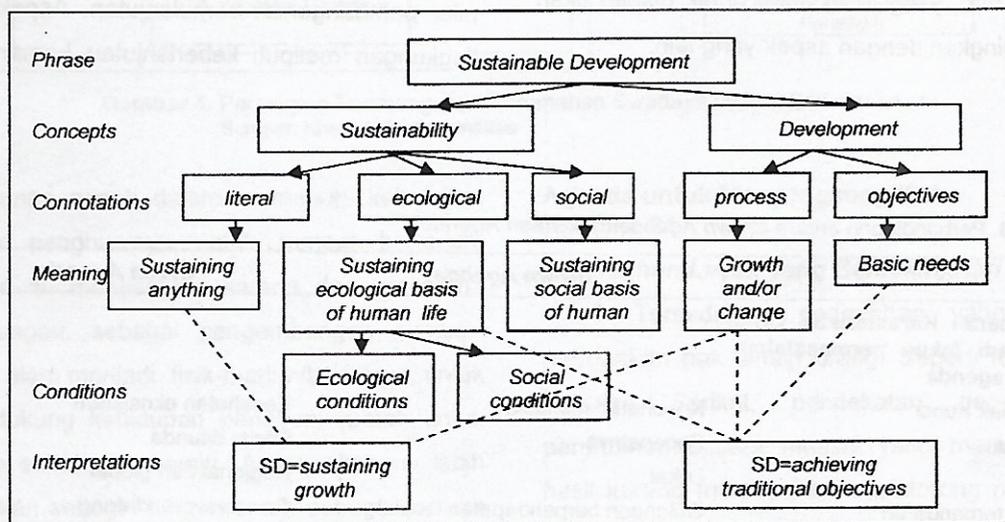
Konsep Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan Berkelanjutan secara semantik dapat dilihat pada Gambar 2. Dari gambar tersebut dapat disimpulkan bahwa pembangunan sendiri juga berarti pemenuhan

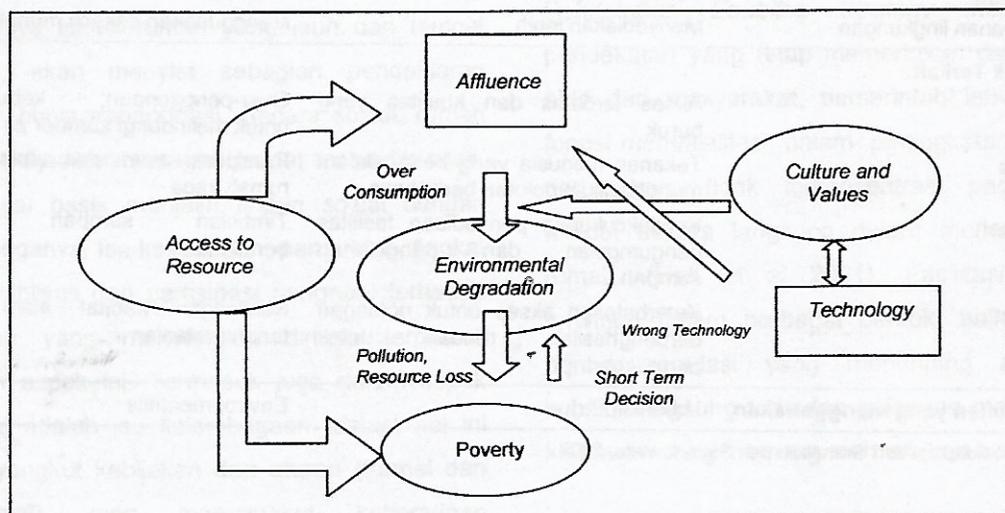
kebutuhan dasar, termasuk kebutuhan papan, dan peningkatan kesejahteraan dengan tetap memperhatikan keberlangsungan aspek ekologis dan sosial.

Dalam perkembangannya, wacana Pembangunan Berkelanjutan juga diwarnai dikotomi negara maju dan negara berkembang/miskin. Kemiskinan seringkali dikatakan sebagai penyebab adanya kerusakan lingkungan. Namun, adanya over-konsumsi dari negara yang menggunakan teknologi tinggi juga menjadi salah satu penyebab kerusakan lingkungan (Lele, 1991), seperti dapat dilihat dalam Gambar 3.

Dalam skala yang lebih kecil, seringkali masyarakat berpenghasilan rendah yang dililit kemiskinan dikatakan berperan dalam merusak lingkungan. Namun sesungguhnya, bukan tidak mungkin, karena berlebihan dan secara perekonomian tidak masalah, golongan berpenghasilan tinggi, dapat pula melakukan *over-consumption*, dan melanggar aturan yang ada, misalnya ketentuan bangunan dan lingkungan.



Gambar 2. Semantik Pembangunan Berkelanjutan
Sumber: Lele, 1991



Gambar 3. Penyebab Degradasi Lingkungan
Sumber: Lele, 1991

Dalam konteks negara berkembang, konsep Pembangunan Berkelanjutan yang lebih tepat adalah *Brown Agenda* dibandingkan dengan *Green Agenda*. (Granahan dan Satterthwaite, 2002). Adapun perbandingan antara *Brown* dan *Green Agenda* dapat dilihat pada Tabel 3.

Di negara-negara berkembang, *Brown Agenda* lebih mengemuka, karena problem manusia dan kemiskinan masih menjadi potret sehari-hari, yang lebih patut untuk diselesaikan dibandingkan dengan aspek yang lain.

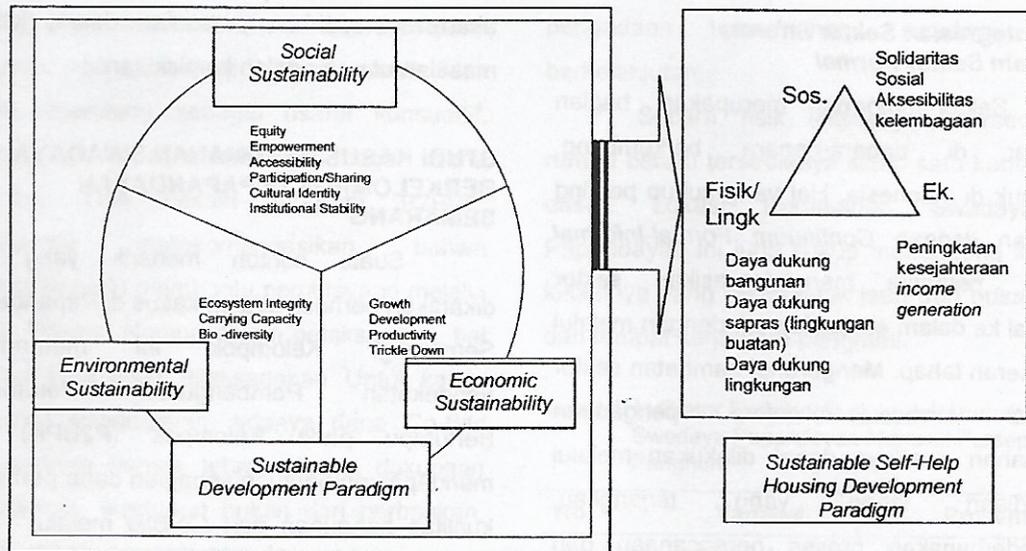
Pengilhaman Konsep Pembangunan Berkelanjutan ke dalam Konsep Pembangunan Perumahan Swadaya

Pembangunan Berkelanjutan merupakan konsep ideal yang menjadi panduan bagi pelaksanaan pembangunan di segala bidang. Ketika konsep tersebut diaplikasikan ke dalam pembangunan perumahan swadaya (*self help in housing*) secara berkelanjutan, maka konteksnya lebih kepada keberlanjutan penghuni rumah swadaya dalam ketiga aspek pilar pembangunan berkelanjutan. Aspek fisik lingkungan meliputi keberlanjutan kemampuan

Tabel 3. Perbandingan antara *Brown Agenda* dan *Green Agenda*

	<i>Brown Agenda</i>	<i>Green Agenda</i>
Gambaran Karakteristik yang menjadi fokus permasalahan pada agenda		
Dampak Kunci	Kesehatan manusia	Kesehatan ekosistem
Waktu	Secepatnya	Dapat ditunda
Skala	Lokal	Regional dan global
Yang terpengaruh	Golongan berpendapatan rendah	Generasi mendatang
Sifat Karakteristik terhadap:		
Alam	Dimanfaatkan untuk melayani kebutuhan manusia	Dilindungi dan bekerja dengan alam
Manusia	Bekerja dengan	Mendidik
Pelayanan lingkungan	Menyediakan lebih	Menggunakan sekecil mungkin
Aspek Terkait:		
Air	Akses terbatas dan kualitas yang buruk	Over-penggunaan; kebutuhan untuk melindungi sumber air
Udara	Tekanan manusia yang besar dalam menghasilkan polutan berbahaya	Presipitasi asam dan emisi efek rumah kaca
Sampah	Ketidakcukupan penyediaan fasilitas pengumpulan dan pengolahan sampah	Timbulan sampah yang berlebihan
Lahan	Keterbatasan akses untuk golongan berpenghasilan rendah untuk perumahan	Kehilangan habitat alam dan tanah pertanian
Proponen yang menggunakan	Urbanis	Environmentalis

Sumber: Adaptasi dari Granahan dan Satterthwaite, 2002



Gambar 4. Paradigma Pembangunan Perumahan Swadaya secara Berkelanjutan
 Sumber: Khan, 1995 dan analisis

bangunan rumah dalam memenuhi kebutuhan dasar penghuninya untuk tempat berteduh. Selain itu menyangkut sarana dan prasarana lingkungan, sebagai pengembangan sumberdaya alam menjadi fisik-buatan/budidaya, untuk mendukung kehidupan penghuni rumah untuk hidup sehat dan bersih. Aspek ekonomi lebih diartikan sebagai fungsi rumah sebagai *income generation* ataupun kondisi rumah yang tidak menurunkan dan memberatkan penghuni dalam mengembangkan tingkat kesejahteraan. Misalnya lokasi rumah yang jauh dari tempat kerja, akan menyita sebagian pengeluaran untuk biaya transportasi. Secara sosial, rumah dapat dijadikan sebagai tempat mendidik anak, sebagai basis menjalin ikatan sosial dengan tetangganya. Isu kesetaraan, penguatan, tingkat aksesibilitas dan partisipasi penghuni terhadap isu-isu yang menyangkut dirinya termasuk dalam aspek ini. Termasuk juga dalam aspek sosial adalah isu kelembagaan, dalam hal ini menyangkut kebijakan dan aturan (formal dan informal) yang menyangkut keberadaan perumahan swadaya (North, 1990).

Agenda untuk Menyongsong Kota Abad ke-21

Perumahan Layak yang Berkelanjutan

Tersedianya perumahan yang layak merupakan hak setiap orang. Seperti kasus di Amerika Serikat, pendekatan penyediaan perumahan secara massal yang memberikan hasil kurang memuaskan, mendorong perlunya pendekatan yang lebih tepat dalam penyediaan perumahan yang layak bagi semua golongan masyarakat (Hall et al, 2001 dan Pugh, 1997). Pendekatan *Enabling Strategy* merupakan pendekatan yang tetap memerlukan partisipasi aktif dari masyarakat, pemerintah lebih pada fungsi memfasilitasi dalam peningkatan *supply* perumahan, tidak terkonsentrasi pada dan terlibat secara langsung dalam memproduksi rumah. (Hall et al 2001). Fasilitasi dapat terwujud dalam berbagai bentuk, baik dalam bentuk regulasi yang menunjang ataupun subsidi langsung terhadap golongan menengah ke bawah yang memang memerlukan bantuan.

Pengintegrasian Sektor Informal ke dalam Sektor Formal

Sektor informal merupakan bagian terbesar di negara-negara berkembang, termasuk di Indonesia. Hal yang cukup penting dikaitkan dengan *Continuum Formal-Informal* adalah, perlunya mengintegrasikan sektor informal ke dalam sektor formal, dengan melalui pergeseran tahap. Mengurangi hambatan sektor informal termasuk dalam pengadaan perumahan swadaya dapat dilakukan melalui penyediaan lahan yang terjangkau, menyederhanakan proses perencanaan dan regulasi berkaitan dengan pengadaan rumah dan lahan. Selain itu mengintegrasikan sektor informal ke dalam sektor formal dapat berbentuk kebijakan finansial yang *pro-poor*, misalnya melalui pinjaman lunak dengan bunga rendah, atau pembentukan kelompok simpan-pinjam dan mobilisasi menabung sampai dengan tingkat rumah tangga. Diperlukan juga intermediasi melalui Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) ataupun dari Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) dalam menjamin keberlanjutan pembiayaan dan kontribusi tiap anggota dalam membayar pinjaman. Contoh di Filipina melalui *Community Mortgage Programme* merupakan kasus berhasil yang bisa diduplikasi di negara lain, terutama di negara berkembang, dalam meningkatkan kualitas permukiman mereka (Lee, 1995 dan Hall, 2001). Lebih lanjut, jika bentuk pengurusan bukan sebagai pilihan dari pemecahan masalah informal (Hall, 2001), hal ini merupakan salah satu bentuk awal dari usaha mengintegrasikan sektor informal ke dalam sektor formal. Selain akan menyebabkan disintegrasi sosial, pengurusan seringkali tidak

akan memecahkan persoalan dasar, karena masalah utama adalah kemiskinan.

STUDI KASUS PERUMAHAN SWADAYA BERKELOMPOK DI PAPANDAYAN SEMARANG

Suatu contoh menarik yang bisa dikatakan berhasil adalah kasus di Papandayan, Semarang. Kelompok ini memadukan pendekatan Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK) dan mendapatkan bantuan sebagian dana perbaikan kualitas bangunan dari *Co-Bild* melalui YP4K, suatu lembaga di Departemen PU Kota Semarang. Studi kasus ini sebagai suatu bentuk perumahan swadaya secara berkelompok. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Humam Fauzi (2006), diantara beberapa kelompok perumahan swadaya yang ternaung dalam program P2BPK di Kota Semarang, kelompok di Papandayan ini yang paling berhasil dalam memenuhi ketiga indikasi perumahan swadaya yang berkelanjutan. Dengan beranggotakan 27 kepala keluarga, dan penelitian memiliki responden 15 KK. Para anggota Kelompok Swadaya Masyarakat ini termasuk berpenghasilan menengah ke bawah dan rata-rata bekerja di sektor informal.

Secara ekonomi, pembangunan perumahan yang dilakukan kelompok ini sudah meningkatkan derajat kesejahteraan, dari yang sebelumnya belum memiliki rumah menjadi memiliki rumah yang layak. Adanya indikasi kondisi rumah yang mendukung, walau belum seperti yang diharapkan, namun ada upaya dari KSM di Papandayan untuk mempunyai usaha bersama dalam pembuatan *lock brick* dan kerupuk. Keuntungan yang diperoleh dari usaha bersama tersebut dipergunakan untuk

meningkatkan kualitas sarana dan prasarana bersama. Hal ini berarti bahwa rumah tidak hanya dipandang sebagai usaha konsumtif, namun juga dapat diarahkan sebagai usaha produktif. Dari desain program P2BPK, sebenarnya merekomendasikan bahwa perbankan perlu membantu pembiayaan melalui Kredit Triguna. Namun dalam pelaksanaan, hal tersebut tidak dapat dilaksanakan. Untuk kasus kelompok Papandayan, adanya dana *Co-Bild* menunjukkan bahwa tetap adanya dukungan pembiayaan, walaupun bukan dari perbankan, seperti desain program semula.

Dari segi aspek sosial, secara kelembagaan kelompok Papandayan sudah bisa memanfaatkan kebijakan pengadaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, melalui Program P2BPK. Hal penting yang perlu dicatat adalah kemampuan kelompok (KSM) dalam memotivasi anggota kelompoknya untuk berperan serta aktif dalam pengadaan rumah. Mulai dari pertemuan rutin, pengumpulan iuran dan dana, berembung bersama, pembangunan rumah secara bergotong royong dan bersama-sama, berikut adanya usaha mendirikan usaha bersama menunjukkan adanya solidaritas dan komitmen yang tinggi. Untuk kelompok swadaya berkelompok P2BPK memiliki payung hukum dan merupakan program yang difasilitasi pemerintah melalui Kepmenpera No 6/KPTS/1994. Peran pemerintah sebagai *enabler* terlihat jelas. Dengan desain program yang melibatkan dinas terkait, seperti Bappeda, BPN, DTK, adanya lembaga keuangan dan pihak LSM sebagai Konsultan Pendamping menunjukkan secara sosial kelembagaan, kelompok Papandayan yang berhasil ini didukung oleh situasi kondusif dalam

pengadaan perumahan swadaya dan berkelanjutan.

Secara fisik lingkungan, tersedianya rumah berarti tersedianya salah satu kebutuhan dasar. Lokasi Perumahan Swadaya di Papandayan ini juga cukup mendukung karena lokasinya yang relatif tidak jauh dari pusat kota dan tempat kerja para penghuni.

Tabel 4. Indikator Fisik Lingkungan di Perumahan Swadaya Papandayan Menurut Persepsi Penghuni

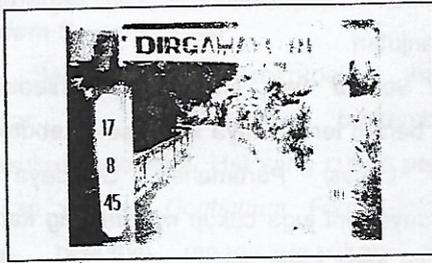
No	Variabel	Prosentase
1	Aksesibilitas lokasi baik	66,67
2	Lokasi bebas bencana	100
3	Kepuasan akan kualitas bangunan dan lingkungan	100

Sumber: Diadaptasi dari Fauzi, 2006

Tabel 4 di atas menunjukkan bahwa secara fisik-lingkungan Perumahan Swadaya P2BPK di Papandayan berhasil. Secara aksesibilitas, sebagian besar penghuni merasa tidak berkesulitan untuk bepergian. Kepuasan akan kualitas bangunan dan lingkungan serta keyakinan penghuni bahwa lokasi bebas bencana yang mencapai 100 persen menunjukkan rumah ini memberikan perlindungan fisik. Kondisi sarana dan prasarana juga cukup baik, yaitu dalam penyediaan air bersih ataupun sarana jalan, khususnya untuk jalan (lihat Gambar 5 dan 6).



Gambar 5. Jalan Masuk KSM Papandayan Sebelum Pembangunan
Sumber: Fauzi, 2006



Gambar 6. Jalan Masuk KSM Papandayan Setelah Pelaksanaan P2BPK

PENUTUP

Kesimpulan

Perumahan swadaya dapat dibangun secara berkelanjutan dari generasi ke generasi berikutnya jika memenuhi 3 kriteria, yaitu: (1) *ekonomis*, diantaranya dapat diindikasikan melalui adanya peningkatan kesejahteraan, kondisi rumah yang mendukung peningkatan pendapatan (produktif bukan konsumtif), dan adanya lembaga keuangan yang mendukung; (2) *sosial*, yaitu adanya perlindungan hukum dan kebijakan pemerintah yang bersifat ENABLER, termasuk subsidi, adanya solidaritas sosial, adanya intermediasi dari kelompok/LSM; dan (3) *fisik-lingkungan*, melalui indikator rumah sebagai tempat berteduh telah memenuhi syarat kesehatan, sarana dan prasarana terpenuhi, dan peningkatan kualitas fisik lingkungan. Pembangunan dapat dilakukan secara individu maupun kolektif atau kelompok. Kelompok masih dapat dibedakan yang tergabung dalam KSM tertentu misalnya yang tergabung dalam program yang sudah ada seperti P2BPK, ataupun yang bersifat swadaya murni, misalnya arisan rumah di antara anggotanya. Semua bentuk perumahan swadaya tersebut perlu didukung demi terpenuhinya perumahan swadaya yang berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, W.. 2006. *Konsep-konsep dan Bentuk Upaya Pengembangan Perumahan Swadaya terkait dengan Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat*. Makalah disajikan dalam Seminar dan Lokakarya Nasional Membangun Keswadayaan Masyarakat Miskin untuk Menghuni Rumah yang Layak. Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2-3 Maret.
- Cabannes, Y.. 1997. "From Community Development to Housing Finance: from Muroes to Casa Melhor in Fortaleza, Brazil", *Journal of Environment and Urbanization*, Volume 9, Nomor 1, hlm. 31-59.
- Choguill, C. L.. 2001. "Urban Policy as Poverty Alleviation: The Experience of the Phillippines", *Habitat International*, Volume 25, hlm.1- 13.
- Ditjen Ciptakarya - DPU. 2006. *Kebijakan Pembangunan Infrastruktur dalam Mendukung Perumahan bagi Masyarakat Miskin*. Makalah disajikan dalam Seminar dan Lokakarya Nasional Membangun Keswadayaan Masyarakat Miskin untuk Menghuni Rumah yang Layak. Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2-3 Maret.
- Djais, F. H.. 2006. *Kebijakan dan Program Departemen Kelautan dan Perikanan dalam Pemberdayaan dan Pengembangan Perumahan bagi Masyarakat Miskin*. Makalah disajikan dalam Seminar dan Lokakarya Nasional Membangun Keswadayaan Masyarakat Miskin untuk Menghuni Rumah yang Layak. Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2-3 Maret.
- Kusumaningsih, Erma. 2005. *Evaluasi Efektifitas Sistem Pembiayaan Perumahan bagi RS/RSS yang menggunakan KPR*. Tugas Akhir tidak diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, UNDIP, Semarang.
- Fauzi, H.. 2006. *Evaluasi Efektifitas Program Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK) di Kota Semarang*. Tugas Akhir tidak diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, UNDIP, Semarang.

- Hall, P. & Pfeiffer, U.. 2000. *Urban Future 21: A Global Agenda for Twenty-First Century Cities*. London: E & FN Spon.
- Nuryani, Irma .2006. *Pembangunan Perumahan Swadaya bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Tembalang, Semarang*. Tugas Akhir tidak diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, UNDIP, Semarang.
- Keivani, R. & Werna, E.. 2001. "Refocusing the Housing Debate in developing Countries from a Pluralist Perspective", *Habitat International*, Volume 25, hlm. 191-208.
- Khan, M. A.. 1995. "Sustainable Development: The Key Concepts, Issues and Implications", *Journal of Sustainable Development*, Volume 3, hlm. 63-69.
- Lee, M.. 1995. "The Community Mortgage Program: An Almost Succesfull Alternative for Some Urban Poor", *Habitat International*, Volume 19, Nomor 4. hlm. 529-546.
- Lele, S. M.. 1991. "Sustainable Development: A Critical Review", *World Development*, Volume 19, Nomor 6, hlm. 607-621.
- McGranahan, G. & Satterthwaite, D.. 2002. "Environmental Health or Ecological Sustainability? Reconciling the Brown and Green Agendas in Urban Development". Dalam Zetter, R. & White, R. (eds.), *Planning in Cities: Sustainability and Growth in Developing World*. London: ITDG Publishing.
- North, D. C.. 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge: University Press.
- Pardino, M. M.. 2006. *Pemberdayaan Masyarakat untuk Mendukung Pembangunan Perumahan Swadaya*. Disajikan dalam Seminar dan Lokakarya Nasional Membangun Keswadayaan Masyarakat Miskin untuk Menghuni Rumah yang Layak. Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2-3 Maret.
- Pugh, C.. 1997. "The Changing Roles of Self-Help in housing and urban Policies, 1950-1996: Experince in Developing Countries", *Third World Planning Review Journal*, Volume 19, Nomor 1, hlm. 91-109.
- Turner, J.F.C.. 1972. "Housing as a Verb". Dalam Turner, J. F. C. & Fichter, R. (eds.), *Freedom to Build*. New York: The MacMillan Company.