

Pengembangan Program Berbasis Pasar (MBP) dan Hunian

Panduan sederhana bagi praktisi hunian untuk mengimplementasikan pengembangan program berbasis pasar (MBP) dalam respon kemanusiaan dan pembangunan

Juli 2022





Penghargaan

Panduan ini ditulis dan disusun atas kerja sama antara Markets in Crises Community of Practice dan Global Shelter Cluster's Shelter, Cash and Markets Community of Practice sebagai bagian dari upaya yang sedang berjalan untuk memperbaiki pemahaman mengenai pengembangan program berbasis pasar untuk pasar-pasar hunian dan perumahan. Kami berterima kasih secara khusus untuk kontribusi, pemikiran, dan umpan balik terhadap panduan ini yang kami terima dari David Dalgado (*Independent*), Roger Dean (NRC), Miriam Lopez-Villegas (NRC), Sahdia Khan (UNHCR), Jim Kennedy (*Independent*), Leeanne Marshall (Australian Red Cross), Chris Paci (REACH/Impact Initiatives), Angel Pascual (UNHCR), Jimena Peroni (CashCap), Corrie Sissons (CRS), Rahmat Taufik (*Independent*), Jenny Weatherall (CRS), Renee Wynveen (UNHCR).

Kami juga berterima kasih kepada SCALE yang telah memformat dan menerjemahkan panduan final.

Markets in Crises Community of Practice (MiC)

Markets in Crises Community of Practice (MiC) menyediakan satu *platform* untuk berbagai aktor yang terlibat dengan pasar dalam konteks-konteks yang terdampak krisis untuk mendiskusikan ide-ide dan pengalaman, berbagi sumber daya dan pembelajaran, serta mendorong kerja sama yang lebih kuat untuk memperbaiki praktik MBP. MiC bertujuan untuk memfasilitasi hubungan antara mereka yang pekerjaannya fokus pada respons krisis, dan mereka yang lebih memikirkan fungsi pasar jangka panjang dan pembangunan. MiC aktif sejak 2014, dan pada Desember 2021 MiC telah memiliki hampir 2800 anggota yang berasal lebih dari 110 negara, yang mewakili LSM, donor, akademisi, lembaga PBB, dan sektor swasta, dengan jumlah keanggotaan yang terus bertambah setiap tahunnya. Selama ini *platform* MiC telah menawarkan berbagai cara bagi anggota masyarakat untuk terlibat melalui kelompok diskusi daring, pustaka sumber daya, webinar, acara jejaring, pengumpulan bukti, dan memfasilitasi forum-forum diskusi langsung.

Shelter, Cash, and Markets Community of Practice

The Shelter, Cash, and Markets Community of Practice (CoP) adalah kelompok sukarela yang berada di bawah Global Shelter Cluster (GSC) yang terdiri dari individu-individu dengan keahlian dan minat terhadap pengembangan program uang tunai dan berbasis pasar yang berkaitan dengan respons hunian tanggap darurat. Kelompok ini ada untuk menyediakan suatu forum bagi para praktisi untuk terus bertukar, berbagi pembelajaran, memberikan input teknis dalam bidang uang tunai dan pasar dalam respons hunian. Kelompok ini juga berperan sebagai titik masuk menuju pengetahuan, sumber daya, dan dukungan teknis yang berkaitan dengan penggunaan Bantuan Uang Tunai dan Kupon (Cash and Voucher Assistance - CVA) dalam respons hunian dan juga keterlibatan dalam analisis pasar dan pengembangan program berbasis pasar di sektor hunian.

SCALE

SCALE (Strengthening Capacity in Agriculture, Livelihoods, and Environment) adalah suatu inisiatif yang didanai oleh Bureau for Humanitarian Assistance (BHA) USAID dan diimplementasikan oleh Mercy Corps yang bekerja sama dengan Save the Children. SCALE bertujuan untuk meningkatkan dampak, keberlanjutan dan skalabilitas kegiatan yang didanai BHA dalam bidang pertanian, manajemen sumber daya alam, dan penghidupan *off-farm* dalam konteks tanggap darurat dan pembangunan. Sebagai catatan SCALE hanya memberikan dukungan dalam hal memformat dokumen ini dan tidak berkontribusi terhadap isinya.

Rekomendasi Kutipan:

Global Shelter Cluster & Markets in Crises CoP. 2022. *Market-Based Programming (MBP) and Shelter: A simple guide for shelter practitioners on implementing market-based programming in humanitarian and development responses.*

Penghargaan untuk Fotografi:

Foto sampul: Amit Rudro, Caritas Bangladesh

Informasi Kontak:

Global Shelter Cluster Cash and Markets Community of Practice

- Leeanne Marshall, lemarshall@redcross.org.au
- Jennifer Weatherall, jennifer.weatherall@crs.org

Markets in Crisis Community of Practice Leadership

- Markets in Crises Advisory Committee, marketsincrises-admin@dgroups.org

Daftar Isi

1.	Apa yang Dimaksud dengan Pengembangan Program Berbasis Pasar?.....	X
2.	Kerangka Kerja Pengembangan Program Berbasis Pasar	X
3.	Jenis-jenis Kunci Pasar Hunian	X
	Studi Kasus 1: Mendukung Pemulihan Hunian Paska Gempa Melalui Bantuan Tunai di Filipina	X
4.	Menerapkan MBP dalam Pengembangan Program Hunian.....	X
	Studi Kasus 2: Menyusun Manual Lapangan untuk Mengkaji Pasar Penyewaan Rumah di Amerika Latin dan Karibia	XX
5.	Kompleksitas Pasar-pasar Hunian.....	XX
6.	Contoh-contoh MBP untuk Intervensi Hunian	X
	Studi Kasus 3: Kerja sama Habitat for Humanity dalam Memberikan Bantuan Perumahan, Keuangan Mikro dan Teknis Konstruksi di Tajikistan	XX
7.	Tautan Kunci dan Sumber Daya	XX

1. Apa yang Dimaksud dengan Pengembangan Program Berbasis Pasar?

Sebelum, ketika, dan setelah bencana terjadi, masyarakat di seluruh dunia membeli, menjual, dan melakukan pertukaran. Pasar adalah sistem tempat para pembeli dan penjual ini bertemu untuk bertukar barang dan jasa, dan harga, ketersediaan, kualitas, dan kuantitas barang dan jasa dapat terdampak pada saat krisis. Jika kita mempertimbangkan pasar yang sudah ada dalam pekerjaan kemanusiaan dan pembangunan, khususnya melalui kajian, analisis, dan pengembangan program, maka kita dapat memastikan bahwa kita mendukung pasar lokal dan pelaku pasar, dan bukannya mengganggu mereka.

Pengembangan program berbasis pasar (MBP) mengacu pada segala jenis program kemanusiaan dan pembangunan di sektor apapun yang menggunakan, mendukung, atau membangun pasar-pasar lokal. MBP mencakup implementasi intervensi untuk memenuhi kebutuhan tanggap darurat segera atau pemulihan jangka panjang dengan cara yang tidak merusak hubungan dan kegiatan ekonomi yang sudah ada, serta memfasilitasi pemulihan ekonomi dan memastikan dampak yang menetap.

MBP cenderung membuat perbedaan antara pasar (*market*), tempat pasar (*marketplace*), dan sistem pasar (*market system*). Pasar adalah terminologi umum untuk suatu sistem pertukaran yang dapat mencakup banyak lokasi. Tempat pasar didefinisikan sebagai ruang, baik fisik ataupun virtual, tempat barang dan jasa dibeli dan dijual. Sementara itu terminologi sistem pasar menekankan keberagaman pelaku pasar yang terlibat dalam jual dan beli suatu barang tertentu, dan juga berbagai jasa, infrastruktur, kebijakan, peraturan, dan norma yang membentuk pasar tempat mereka bekerja.

MBP meliputi suatu spektrum luas kegiatan-kegiatan dan respons potensial terhadap krisis:

- Menggunakan pasar mencakup memanfaatkan pasar-pasar yang ada agar berfungsi untuk memberikan bantuan. Hal ini bisa termasuk pembelian material secara lokal atau memberikan bantuan uang tunai dan kupon (*cash and voucher assistance* - CVA) kepada rumah tangga rentan sehingga mereka bisa membeli apa yang mereka butuhkan secara lokal.
- Mendukung pasar termasuk kegiatan-kegiatan yang membantu para pelaku pasar yang ada untuk pulih dan membangun kembali rantai pasok agar populasi terdampak dapat mengakses kebutuhan mereka di pasar-pasar lokal. Hal ini bisa menargetkan pemasok dan pedagang terdampak, pedagang grosir dan pengecer, atau penyedia jasa sehingga mereka bisa memenuhi permintaan populasi terdampak dengan lebih baik.

Pasar (*Market*) – Suatu sistem tempat pembeli dan penjual bertemu untuk bertukar barang dan/atau jasa.

Pelaku pasar (*Market Actor*) – Individu atau perusahaan yang terlibat jual beli dalam sistem pasar, termasuk produsen, pemasok, pedagang, pengolah, dan konsumen.

Tempat pasar (*Marketplace*) – Suatu ruang fisik atau *platform* virtual tempat orang berjual beli berbagai barang.

Sistem pasar (*Market System*) – Suatu jaringan aktor yang terlibat dalam penjualan dan pembelian suatu barang atau jasa tertentu (misalnya batu bata, kayu) beserta jasa, infrastruktur, kebijakan, peraturan, dan norma yang membentuk lingkungan bisnis mereka.

- Membangun pasar adalah pendekatan jangka panjang untuk mengubah sifat dasar suatu sistem pasar agar lebih efisien, inklusif atau tangguh. Kegiatan-kegiatan dalam kategori ini mengidentifikasi dan menangani kesempatan-kesempatan 'sistemik' atau hambatan yang dihadapi konsumen, produsen, vendor, dan pemberi kerja untuk memperbaiki fungsi keseluruhan sistem pasar dalam jangka panjang.

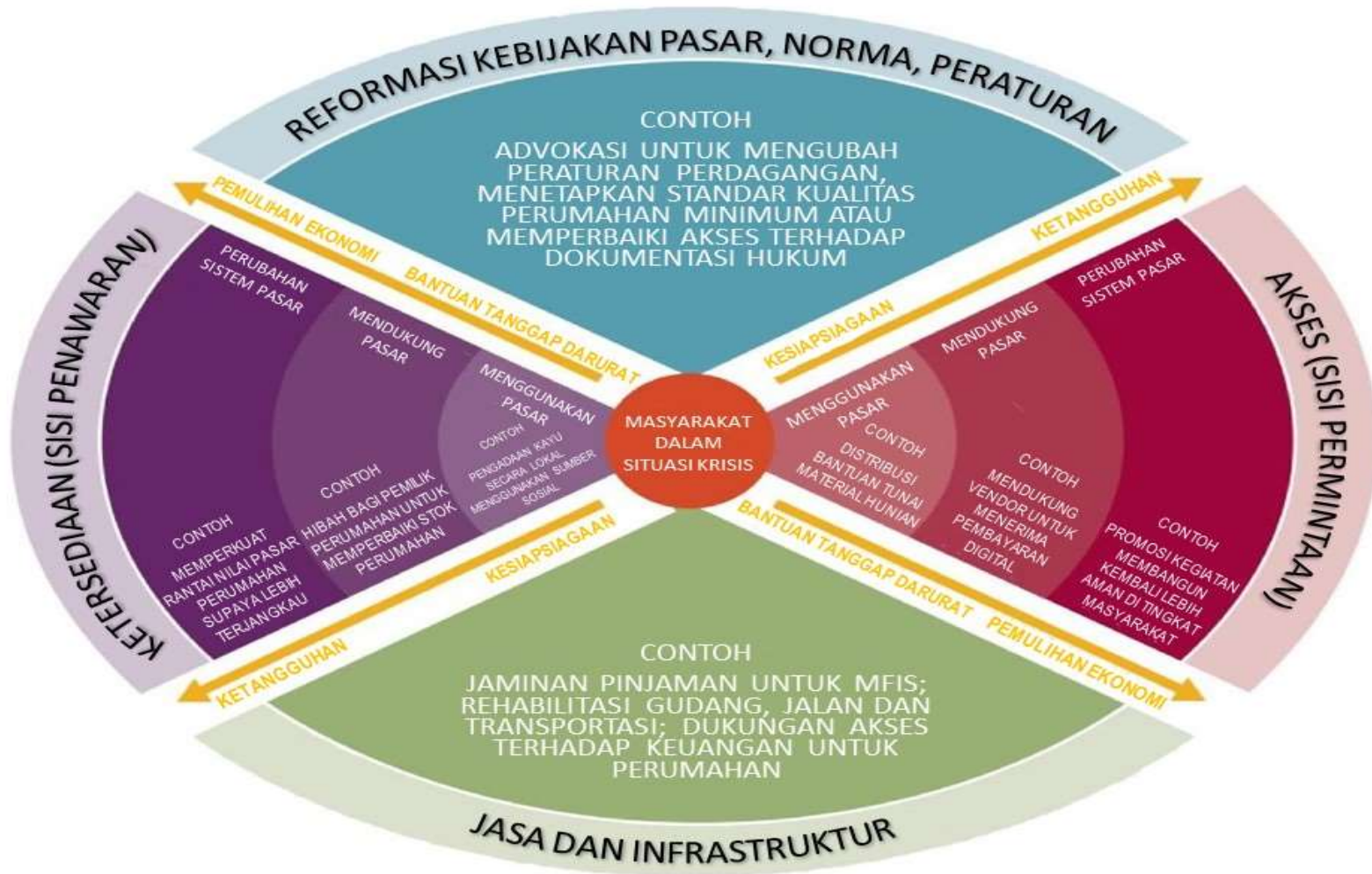
2. Kerangka Kerja Pengembangan Program Berbasis Pasar

Untuk mengilustrasikan jenis-jenis program berbasis pasar yang diimplementasikan oleh aktor-aktor program kemanusiaan dan pembangunan, The Markets in Crises Community of Practice (CoP) merancang Kerangka Kerja Pengembangan Program Berbasis Pasar yang bisa dilihat di halaman berikut. Kerangka kerja ini fokus pada pemahaman pasar sebagai sistem pasar dari pada sebagai tempat. Hal ini bisa diterapkan pada semua MBP sektoral atau multi-sektor, termasuk untuk pengembangan program hunian.

- Agar bisa membaca kerangka kerja MBP, kita perlu memahami beberapa komponen dasarnya.
- **Akses (sisi permintaan):** Membahas pertanyaan-pertanyaan mengenai berapa banyak barang atau jasa tertentu yang diinginkan pembeli untuk dibeli pada harga yang ditentukan, dan apakah pembeli menghadapi kendala fisik, finansial atau sosial yang menghalangi mereka untuk mengakses barang atau jasa tersebut. Program yang bekerja di area ini berupaya untuk memfasilitasi pembelian dengan menghilangkan kendala akses atau bekerja untuk menggeser permintaan menjadi barang/jasa yang lebih aman atau sudah tersedia.
- **Ketersediaan (sisi penawaran/supply):** Membahas pertanyaan-pertanyaan mengenai berapa banyak barang atau jasa yang bisa ditawarkan pasar dengan harga tertentu, dan apakah jumlah itu cukup untuk memenuhi permintaan. Program yang bekerja di area ini berupaya untuk memperbaiki ketersediaan barang dan jasa pokok dengan mengatasi kekurangan, halangan, dan *bottlenecks* di sepanjang rantai pasok.
- **Reformasi kebijakan, norma dan peraturan pasar:** Hal ini berhubungan dengan segala peraturan, baik formal maupun informal, yang mengatur bagaimana suatu sistem pasar berfungsi setiap harinya. Beberapa contoh mengenai ini adalah termasuk pajak impor, keamanan kepemilikan dan pembatasan perekrutan informal. Program yang bekerja di area ini berupaya untuk memperbaiki ketidaksetaraan dalam kebijakan, norma, dan peraturan untuk memastikan semua pelaku pasar termasuk konsumen memiliki akses yang setara.
- **Jasa dan Infrastruktur:** Hal ini berhubungan dengan segala jasa penting, sistem atau fasilitas fisik untuk memfasilitasi kegiatan pasar dalam satu sistem pasar tertentu. Beberapa contoh untuk hal ini termasuk jalan, fasilitas pelabuhan, gudang, layanan finansial dan layanan informasi. Program yang bekerja di area ini berupaya untuk memperbaiki fungsi, akses, serta kualitas layanan-layanan dan infrastruktur sehingga pasar yang bergantung padanya dapat terus menyediakan barang-barang yang dapat diakses.

Keempat elemen ini menjadi satu – dengan masyarakat terdampak sebagai pusat – membentuk suatu sistem pasar lengkap untuk satu barang atau jasa tertentu. Selanjutnya kita dapat memikirkan kegiatan-kegiatan MBP untuk keseluruhan kerangka kerja ini: yaitu kegiatan yang bertujuan untuk menggunakan, mendukung atau membangun pasar baik di sisi penawaran maupun permintaan, atau kegiatan yang fokus pada infrastruktur, pelayanan/jasa, kebijakan, peraturan atau norma pasar. Grafik berikut menunjukkan contoh berbagai jenis MBP dalam pengembangan program hunian.

Kerangka Kerja Berbasis Pasar dengan Contoh-contoh MBP Hunian



3. Jenis-jenis Kunci Pasar Hunian

Aktor-aktor bidang hunian dan perumahan akan menemukan sejumlah pasar prioritas dan sistem pasar yang relevan untuk dipahami dalam pekerjaan mereka, dan hal itu dapat mendukung dan memengaruhi kegiatan respons. Hal ini termasuk baik pasar tempat populasi terdampak memenuhi kebutuhan hunian mereka maupun pasar tempat aktor-aktor bidang hunian berinteraksi untuk melakukan respons. Kategori di bawah ini bersifat dinamis dan hampir di seluruh contohnya terdiri dari berbagai sistem pasar formal dan informal. Penting untuk diperhatikan bahwa sistem-sistem pasar dengan hanya satu pemasok dan satu harga tetap – misalnya pemerintah menjalankan pasar untuk ijin tempat tinggal pengungsi, atau listrik dari jaringan nasional – situasi ini masih memenuhi syarat sebagai sistem pasar sederhana dan dapat dipengaruhi melalui MPB yang fokus pada advokasi dan dirancang dengan baik.

Tabel 1. Jenis-jenis Kunci Pasar Hunian dan Contohnya

Kategori	Contoh-contoh Pasar yang Relevan
Komoditi dan material	Material konstruksi (misalnya batu bata, CGI, kayu, pasir), barang-barang rumah tangga esensial, perkakas
Tenaga kerja	Tenaga kerja terampil untuk konstruksi atau jasa-jasa khusus; tenaga kerja tidak terampil untuk hal yang sama.
Perumahan dan lahan	Lahan untuk konstruksi hunian dan perumahan baru, pembelian dan penjualan stok hunian atau perumahan yang ada, penyewaan properti (termasuk kapasitas penyerapan, ketersediaan, aksesibilitas)
Layanan finansial	Mekanisme kredit informal dan formal (bank, pemberi hutang setempat, program berbasis masyarakat, skema sektor swasta) untuk perbaikan, sewa, menyediakan tempat tinggal, atau rekonstruksi.
Layanan hukum	Sistem tempat tinggal, mekanisme sengketa lahan, hukum kontrak
Keperluan harian	Energi, air, bahan bakar, transportasi

Bagi aktor-aktor bidang hunian dan perumahan, telaah terhadap modalitas respons potensial harus meliputi analisis mengenai kemampuan pasar-pasar kritikal ini untuk mendukung permintaan yang dibutuhkan respons yang ditentukan.



Pekerja konstruksi membangun rumah contoh di Desa Suspa Chhemawati, wilayah Dolakha, Nepal. Fotografer: Carlo Heathcote, IFRC

Studi Kasus 1: Mendukung Pemulihan Hunian Paska Gempa Melalui Bantuan Tunai di Filipina

Setelah gempa hebat berskala 7.2 SR terjadi di Filipina pada Oktober 2013, Catholic Relief Services (CRS) mendukung 873 rumah tangga dengan memberikan bantuan uang dan dukungan teknis untuk merekonstruksi rumah mereka. CRS melakukan kajian perumahan dan pasar di tiga kota paling terdampak di Provinsi Bohol, dan merancang respons berbasis uang tunai berdasarkan kebutuhan hunian yang telah diidentifikasi, konteks pasar lokal, dan preferensi masyarakat. Bantuan uang tunai menawarkan fleksibilitas lebih dan masyarakat mempunyai kebebasan untuk membeli material yang dibutuhkan untuk membangun kembali rumah mereka dan menggunakan material yang dapat diselamatkan dari rumah mereka yang rusak. Vendor material bangunan lokal menghadapi peningkatan permintaan seperti paku, triplek, dan lembar besi galvanis. Walaupun mereka melaporkan ada keterlambatan dalam pengisian kembali stok barang, namun mereka mampu memenuhi kebutuhan pasar dengan efektif. Uang didistribusikan melalui transfer bank dan masyarakat bisa membeli material, mempekerjakan tukang yang dibutuhkan untuk mulai memperbaiki dan/atau merekonstruksi hunian mereka. Bersamaan dengan itu, peserta program mendapatkan pendampingan teknis untuk memastikan hunian transisi mereka sesuai dengan standar minimum keselamatan, kelayakan dan daya tahan.

Secara keseluruhan, program mendapatkan bahwa 98% keluarga merekonstruksi atau memperbaiki hunian mereka menggunakan bantuan uang dan material yang bisa diselamatkan sesuai dengan standar Sphere, dan 99% peserta melaporkan mereka merasa aman di hunian baru mereka. Melakukan kajian pasar dan *monitoring* membantu mengidentifikasi kapasitas vendor lokal dan memonitor kemampuan mereka selanjutnya untuk merespons permintaan. Pendampingan teknis selama pembagian uang tunai juga merupakan kunci untuk memastikan masyarakat memiliki akses informasi untuk mengambil keputusan yang benar dan berinvestasi untuk konstruksi berkualitas. Selain mendukung pemulihan hunian untuk rumah tangga target, program juga memberikan manfaat lebih luas yaitu mendukung pasar dan kehidupan lokal untuk pulih.

Informasi lebih lanjut lihat halaman 50 – 58: **Menggunakan Uang untuk Hunian: Ikhtisar dari Program CRS**



Maria Janice Boholst & sukarelawan lainnya mendaftarkan penerima manfaat untuk menerima dukungan hunian CRS di tempat distribusi di Desa Esperanza, di luar Kota Ormoc. Fotografer: Jim Stipe, CRS

4. Menerapkan MBP dalam Pengembangan Program Hunian

Proses membangun, membeli, menyewa, dan/atau memelihara hunian yang layak adalah salah satu beban finansial terbesar yang dihadapi rumah tangga di seluruh dunia, tanpa melihat di negara atau konteks apapun. Hampir setiap aspek proses ini berinteraksi dengan sistem pasar dalam beberapa cara, baik pasar perumahan dan penyewaan, pasar barang-barang rumah tangga esensial, pasar peralatan dan material konstruksi, pasar tenaga kerja dan layanan dasar, atau lainnya. Pengembangan program berbasis pasar adalah alat yang kuat untuk bekerja sama dengan dan mendukung pelaku-pelaku pasar lokal untuk memastikan bahwa mereka dapat mendukung rumah tangga yang membutuhkan barang-barang dan jasa yang mereka sediakan. Program berbasis pasar dalam respon hunian dapat:

- **Lebih cepat dan lebih efisien** – menggunakan jaringan dan rantai pasok yang sudah ada sebelumnya untuk menyelamatkan jiwa dan melindungi penghidupan
- **Memberi martabat lebih bagi masyarakat** – memberikan lebih banyak pilihan dan kebebasan bagi mereka yang membutuhkan dan kesempatan untuk mengambil keputusan yang berdampak langsung terhadap kondisi tempat tinggal dan kehidupan mereka
- **Mendukung pemulihan ekonomi lokal** – membantu vendor-vendor hunian yang sudah ada agar lebih tangguh terhadap guncangan di masa depan dan memperkuat sistem-sistem pasar.
- **Mempromosikan pendekatan 'do no harm'** – menghindari agar tidak merusak dinamika pasar dan proses yang sudah ada secara tidak sengaja, yang dapat menghambat pemulihan dari krisis.
- **Mempromosikan pelokalan** – memperkuat peran pelaku-pelaku pasar lokal dalam pemulihan dan mengurangi peran aktor-aktor luar negeri dalam penyediaan layanan langsung.

Apa yang tidak dilakukan MBP: Pengembangan program berbasis pasar bukanlah satu cara untuk menghindari atau mengurangi kepatuhan terhadap praktik-praktik baik dalam memberikan dukungan hunian. MBP jangan dilihat sebagai satu cara untuk mencapai tujuan pengembangan program hunian dengan murah atau dengan jumlah staf yang lebih sedikit. Bahkan di beberapa kasus, pengembangan program yang efektif, yang memasukkan MBP, membutuhkan lebih banyak staf agar program berjalan efektif dan memastikan semua keprihatinan mengenai perlindungan diperhatikan. Secara khusus, MBP tidak meniadakan kebutuhan untuk menyediakan bantuan teknis dan peningkatan kapasitas untuk populasi terdampak.

The Global Shelter Cluster telah mengidentifikasi tujuh kategori utama kebutuhan hunian yang umumnya ditemui dalam situasi tanggap darurat seperti ditampilkan tabel di bawah. Ada sejumlah sistem pasar yang relevan untuk memenuhi setiap kebutuhan ini. Pasar-pasar ini sendiri tidak menangani setiap kebutuhan terkait hunian yang dihadapi oleh rumah tangga rentan, namun mereka menyediakan titik awal yang berguna untuk mempertimbangkan apakah MBP bisa diintegrasikan ke dalam respons hunian.

Tabel 2. Jenis Kebutuhan Hunian dan Sistem Pasar yang Relevan

Jenis Kebutuhan Hunian	Sistem Pasar yang Relevan
<p>Kelayakan fisik: Rumah tangga harus mempunyai akses terhadap hunian yang cukup besar untuk menampung semua anggota keluarga dengan cukup nyaman dan ada privasi. Hunian harus cukup ventilasi dan tahan terhadap cuaca. Hunian dan area sekelilingnya harus dirancang sehingga meminimalkan kerentanan rumah terhadap kebakaran, banjir, bencana alam lainnya, penyakit tular vektor, kekerasan berbasis gender dan jenis kejahatan lainnya.</p>	<p>Lahan; perumahan; penyewaan; material konstruksi dan peralatan; barang-barang non-makanan (NFIs) agar tahan terhadap cuaca; tenaga kerja konstruksi; tenaga kerja untuk jasa khusus (listrik, pemipaan, dll); informasi (misalnya mengenai teknik membangun)</p>
<p>Barang-barang untuk membangun, memelihara, atau memperbaiki hunian: Rumah tangga harus memiliki akses fisik dan finansial terhadap peralatan, material konstruksi dan jasa yang mereka butuhkan untuk memperbaiki dan memelihara hunian yang sudah ada atau untuk membangun milik mereka sendiri.</p>	<p>Material konstruksi dan peralatan; tenaga kerja konstruksi; tenaga kerja untuk jasa-jasa khusus (listrik, pemipaan, dll); layanan finansial</p>
<p>Keterjangkauan: Rumah tangga harus mampu untuk tinggal di hunian atau lahan mereka tanpa mengeluarkan biaya dengan proporsi terlalu besar dari penghasilan mereka.</p>	<p>Lahan; perumahan; penyewaan; layanan finansial</p>
<p>Keamanan kepemilikan: Rumah tangga harus mengamankan hak mereka untuk tinggal di hunian dan/atau lahan mereka selama jangka waktu yang wajar dan harus tidak berada dalam risiko penggusuran karena alasan apapun yang tidak bisa dijustifikasi.</p>	<p>Lahan; perumahan; penyewaan, layanan terkait dokumentasi; layanan hukum</p>
<p>Amenitas dan fasilitas: Rumah tangga harus bisa mengakses fasilitas WASH, fasilitas memasak, dan layanan dasar lainnya, dan kesempatan kerja dengan jarak yang wajar.</p>	<p>Transportasi; material konstruksi dan peralatan; tenaga kerja umum; tenaga kerja konstruksi; tenaga kerja untuk jasa khusus (listrik, pemipaan, dll); pasar untuk barang-barang yang diproduksi sendiri</p>
<p>Barang-barang untuk menyiapkan makanan dan makan: Rumah tangga harus memiliki akses fisik dan finansial terhadap panci, wajan, mangkuk, gelas, peralatan dapur, dan barang lain yang dibutuhkan untuk menyiapkan makanan dan makan.</p>	<p>Barang-barang rumah tangga non-makanan; bahan bakar untuk memasak; peralatan</p>
<p>Barang-barang untuk kebutuhan kenyamanan terhadap suhu udara: Rumah tangga harus memiliki akses fisik dan finansial terhadap selimut, pakaian, peralatan dan barang-barang lain yang mereka</p>	<p>Barang-barang rumah tangga non-makanan; bahan bakar pemanas; pakaian; alat-alat; barang-barang non-makanan agar tahan</p>

Jenis Kebutuhan Hunian	Sistem Pasar yang Relevan
butuhkan untuk mempertahankan kenyamanan suhu ketika tinggal di hunian.	terhadap cuaca

Tergantung dari situasinya, pendekatan-pendekatan MBP seperti bantuan tunai dan kupon (CVA) dapat merupakan alternatif kuat sebagai pengganti intervensi hunian dalam bentuk barang atau barang-barang non-makanan pada saat respons tanggap darurat, ketika sistem pasar dan rantai pasok masih cukup berfungsi. MBP dapat digunakan dalam respons tanggap darurat untuk memenuhi kebutuhan akomodasi jangka pendek, dan dapat juga menyediakan solusi tempat tinggal transisi dan jangka panjang melalui penguatan sistem pasar hingga saat ketika bantuan luar tidak lagi dibutuhkan.

Intervensi MBP yang didesain dengan baik bisa memberikan efek berlipat untuk seluruh target sistem pasar, tidak hanya memenuhi kebutuhan hunian bagi penerima bantuan, tetapi juga memperbaiki infrastruktur lokal, menciptakan kesempatan untuk memperoleh pendapatan, dan menjaga penghidupan populasi terdampak krisis di hulu dan di hilir rantai pasok. Di mana ada mekanisme koordinasi yang kuat, MBP juga menawarkan kesempatan bagi koordinasi inter-sektor yang kokoh dan pengembangan program terintegrasi di seluruh respon.

Jenis MBP yang berbeda dapat digunakan di poin-poin berbeda dalam siklus program. Tabel di bawah menjodohkan sistem pasar dengan tahapan siklus program yang paling relevan, dan juga menunjukkan mana jenis MBP yang fokus pada ketersediaan dan akses yang cenderung paling bermanfaat selama setiap tahapan.

Tabel 3. Sistem Pasar dan Tahapan Siklus Program

Tahapan	Sistem Pasar	Jenis-jenis MBP		
		Menggunakan pasar	Mendukung pasar	Mengembangkan pasar
Kesiapsediaan	Komoditas/material, penyewaan, tenaga kerja (terampil dan tidak terampil)	✓	✓	✓
Respons tanggap darurat	Komoditas/material (perabot rumah tangga esensial, peralatan, barang-barang untuk hunian tanggap darurat, tenaga kerja (padat karya tunai), penyewaan, utilitas	✓	✓	
Pemulihan awal	Material konstruksi (pasir, batu bata, CGI), tenaga kerja (terampil dan tidak terampil), utilitas (transportasi, energi)	✓	✓	
Pemulihan dan rekonstruksi/p erumahan jangka panjang	Material konstruksi, pasar tenaga kerja, utilitas (energi, air, transportasi), penyewaan, layanan finansial		✓	✓

Dalam tahapan siklus program apapun, jenis respons hunian atau jenis krisis apapun, berdasarkan standar kemanusiaan saat ini¹, merupakan hal esensial untuk melakukan kajian dan analisis pasar sebagai bagian dari analisis situasi dan desain respons. Panduan in tidak mengulas secara detail mengenai proses kajian pasar; namun informasi, alat, dan dukungan untuk kajian pasar dapat dilihat di bagian 'Tautan Kunci dan Sumber Daya.'

¹ Sebagai contoh, lihat Buku Panduan Sphere <https://handbook.spherestandards.org> dan The Minimum Standard for Market Analysis (MISMA) di <https://www.calpnetwork.org/publication/minimum-standard-for-market-analysis-misma/>

Studi Kasus 2: Menyusun Manual Lapangan untuk Mengkaji Pasar Penyewaan Rumah di Amerika Latin dan Karibia

Dimulai pada akhir 2021, IFRC, NRC, IOM, UNHCR, dan REACH, dengan dukungan dari CashCap dan kerja sama dengan Sektor Hunian dari Regional Interagency Coordination Platform for Refugees and Migrants dari Venezuela (R4V), bergabung untuk bekerja sama membuat draf manual lapangan untuk melakukan kajian pasar penyewaan perumahan di Amerika Latin dan Karibia. Latihan ini bertujuan untuk mendukung tim-tim lapangan dalam memahami bagaimana sistem pasar perumahan bekerja dan mengkaji fungsinya, dan selanjutnya hal ini membantu mereka merancang respons yang sesuai untuk kelompok-kelompok populasi, yang mendukung dan memperkuat pasar-pasar penyewaan yang ada, dan bukan malah merusaknya.

Buku pegangan lapangan ini berupaya merefleksikan sejauh mana sistem pasar sewa memungkinkan atau membatasi akses terhadap perumahan yang memadai untuk kelompok-kelompok populasi di suatu wilayah geografis tertentu, dengan titik awal pemahaman yang kuat mengenai kebutuhan perumahan mereka, kerentanan, kapasitas, dan preferensi mereka serta halangan untuk mengakses pasar penyewaan rumah.

Paket buku pegangan lapangan dan peralatan bisa diakses dalam Bahasa Spanyol dan Inggris²



*Nasha Munnings dan keluarganya menerima bantuan sewa dari Red Cross setelah bencana badai Dorian yang terjadi di Bahamas pada 2019
Fotografer:Holly Baker/American Red Cross*

² Pembelajaran dari iterasi pertama buku pegangan lapangan dapat diunduh dalam Bahasa Spanyol dari: <https://sheltercluster.org/shelter-cash-and-markets-community-practice/documents/desarrollando-el-manual-de-campo-para-las>. Buku pegangan lapangan ini tersedia dalam Bahasa Spanyol dan Inggris di Shelter Cash and Market Community of Practice in September, 2022.

5. Kompleksitas Pasar-pasar Hunian

Seperti telah diuraikan di atas, hampir semua aspek bantuan hunian dan perumahan akan berinteraksi dengan sistem pasar dalam beberapa cara, karena itu penting bagi aktor bidang hunian untuk memahami sistem-sistem ini agar bisa mengambil keputusan yang lebih baik dalam hal bentuk dan kombinasi bantuan yang paling baik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terdampak di sepanjang seluruh kerangka waktu.

Pasar-pasar yang menetapkan konteks untuk penyediaan hunian skala besar itu bervariasi dan sering kali sangat kompleks. Pasar-pasar ini dan hubungan di antara mereka sudah cukup kompleks ketika di luar situasi krisis, namun kompleksitasnya akan terus bertambah selama tanggap darurat. Merupakan hal penting untuk menyadari dan memahami kompleksitas ini agar bisa mengidentifikasi risiko-risiko dan jika perlu menetapkan aksi-aksi mitigasi untuk menghindari melakukan hal berbahaya. Pasar di sini bisa formal maupun informal, contohnya pasar penyewaan, dan aktor bidang kemanusiaan harus bisa menavigasi dan belajar untuk bekerja di kedua bentuk pasar itu.

Seiring dengan dampak positif potensial, merupakan hal penting juga untuk memikirkan dampak negatif potensial dari kegiatan hunian berskala besar terhadap masyarakat maupun pasar. Banyak pasar terkait hunian dan perumahan diatur secara lemah dan sangat dipolitisasi, sehingga bisa membawa dampak negatif bagi masyarakat, lingkungan dan respons itu sendiri. Dampaknya termasuk pada hal-hal berikut:

Lingkungan

- Kemungkinan terjadi dampak negatif terhadap lingkungan yang berasal dari industri/pasar bahan ekstraktif (contohnya, penambangan pasir yang tidak terkontrol, atau penebangan kayu yang mengakibatkan hilangnya habitat, hilangnya lahan karena erosi, atau turunnya permukaan air tanah)
- Tekanan pada sumber daya alam dapat mengakibatkan berkurangnya sumber daya dan permusuhan di antara masyarakat (contohnya, deforestasi di Cox's Bazar yang mengakibatkan masyarakat kekurangan kayu bakar dan hal ini dimitigasi dengan distribusi kompor LPG³)

Perlindungan

- Beberapa pasar hunian dan perumahan bisa meliputi kegiatan berisiko tinggi dan/atau ilegal (contohnya, penggunaan tenaga kerja anak di pabrik batu bata ilegal di Pakistan⁴), juga kekerasan lain seperti tenaga kerja terikat, eksploitasi (khususnya perempuan), diskriminasi upah, kondisi kerja yang buruk
- Pasar-pasar untuk perumahan, material, dan barang atau jasa lainnya bisa memiliki kendala dan tidak dapat diakses oleh berbagai kelompok berbeda (contohnya, kaum disabilitas, orang yang lebih tua)
- Akses terhadap pasar tidak memastikan kontrol kualitas atau keselamatan konstruksi atau kegiatan lain yang berkaitan dengan hunian; hunian yang dibangun secara buruk bisa berbahaya, dan situasi penyewaan hunian yang diatur dengan buruk bisa menempatkan orang dalam risiko pemerasan atau bentuk kejahatan lainnya.

³ The Greening of Cox's Bazar – the positive impact of LPG distribution among Refugee and Host communities:

<https://reliefweb.int/report/bangladesh/greening-cox-s-bazar-positive-impact-liquefied-petroleum-gas-lpg-distribution>

⁴ Al Jazeera - Pakistan kiln workers live like 'slaves': <https://www.aljazeera.com/features/2014/7/17/pakistan-kiln-workers-live-like-slaves>

Politik/Sosial

- Ada potensi signifikan terjadinya korupsi dan perdagangan ilegal (contohnya, diperkirakan 50-90% hutan di daerah tropis dikendalikan oleh kelompok-kelompok kriminal dan penebangan liar diperkirakan menyumbang 30% dari perdagangan kayu global⁵)
- Pelaku-pelaku pasar bisa mengambil keuntungan dari bencana dengan meningkatkan harga atau kolusi (misalnya kolusi para pemasok di seputar harga material-material pokok⁶)
- Pasar hunian rentan dipolitisasi (contohnya kebijakan yang diskriminasi atau norma lokal yang memengaruhi akses pengungsi terhadap pasar penyewaan hunian, pembatasan terhadap impor dan penggunaan material hunian⁷)

Sebagai tambahan terhadap risiko-risiko ini, pasar hunian dan perumahan pada dasarnya dapat berubah. Pasar tenaga kerja dan pasar material dapat menampilkan variasi musiman yang sangat berbeda, yang dapat berdampak terhadap keberlangsungan pasar-pasar ini. Pasar konstruksi juga sering disebut sebagai pasar '*boom atau bust*' yang artinya permintaan sering meningkat tetapi jarang berlanjut, dan akhirnya mengakibatkan pasar jatuh. Siklus ini sering kali diperparah oleh program-program kemanusiaan dan bisa menjadi lebih besar lagi di pasar-pasar kecil pedesaan yang dapat membawa konsekuensi bagi kemampuan untuk pemulihan diri dan membangun sendiri secara bertahap, dan dapat meningkatkan risiko terhadap program hunian. Kegiatan di bidang hunian dan perumahan juga bergantung pada sejumlah sistem peraturan dan struktur kompleks di seputar perumahan, lahan, dan hak properti yang dapat berdampak pada cara populasi terdampak mengakses dukungan berbasis pasar.

Semua kompleksitas ini menunjukkan suatu kebutuhan akan pemahaman yang lebih luas terhadap baik elemen kuantitatif maupun kualitatif pasar yang berhubungan dengan hunian dan perumahan. Hal ini menyiratkan kajian pasar dan alat-alat analisis yang memenuhi kekhususan pasar-pasar ini, dan bagian dari sektor secara keseluruhan, dengan memasukkan kriteria lingkungan, sosial, dan lainnya. Ini juga menunjukkan kebutuhan kegiatan pemantauan (*monitoring*) dan pengecekan pasar yang telah terdampak oleh kegiatan-kegiatan di bidang hunian dan perumahan. Satu daftar peralatan untuk mendukung kajian, analisis, dan pemantauan pasar hunian dapat dilihat di bagian 'Tautan Kunci dan Sumber Daya'.

⁵ UNEP and Interpol - Green Carbon, Black Trade: Illegal Logging, Tax Fraud and Laundering in the World's Tropical Forests: <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/8030>

⁶ Noted under financial risks in Cross Border operations from Jordan to Syria independent review: <https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/Independent%20Review%20of%20Cross-border%20Operations%20from%20Jordan%20into%20Syria%20Report.pdf> p30

⁷ Intensified restrictions on the entry of building materials delay the completion of housing projects in Gaza: <https://www.ochaopt.org/content/intensified-restrictions-entry-building-materials-delay-completion-housing-projects-gaza>

6. Contoh-contoh MBP untuk Intervensi Hunian

Contoh-contoh mengenai intervensi potensial MBP yang berhubungan dengan hunian dan perumahan meliputi keterlibatan dalam menggunakan, mendukung, dan mengembangkan pasar, dan merangkul baik sisi penawaran maupun permintaan. Sementara bantuan tunai dan kupon (CVA) adalah jenis MBP yang paling biasa diusulkan, namun tabel di bawah menjelaskan bahwa intervensi dengan fokus pasar bisa jauh lebih luas dari CVA.

Tabel 4 MBP Untuk Intervensi Hunian

	Intervensi Sisi Penawaran <i>Memperbaiki kualitas dan ketersediaan barang dan jasa yang berhubungan dengan hunian atau perumahan</i>	Intervensi Sisi Permintaan <i>Meningkatkan kesadaran, akses dan penggunaan barang dan jasa yang berhubungan dengan hunian atau perumahan bagi masyarakat terdampak</i>
Menggunakan Pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Pembelian material dan peralatan konstruksi secara lokal • Program padat karya tunai yang mendukung pedagang lokal 	<ul style="list-style-type: none"> • CVA untuk rumah tangga untuk keperluan material dan peralatan konstruksi • CVA untuk rumah tangga untuk barang-barang rumah tangga esensial, bahan bakar pemanas, pakaian atau material untuk musim dingin
Mendukung Pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Hibah untuk pemilik lahan untuk memperbaiki stok perumahan • Program hunian gratis • Pelatihan untuk pedagang lokal dan pekerja konstruksi dalam hal pendekatan ‘membangun kembali dengan lebih aman’ • Dana hibah tunai untuk penyedia suplai lokal untuk menyediakan material konstruksi dengan kualitas lebih baik • Subsidi untuk pemilik properti • Dukungan bagi pedagang material konstruksi untuk mengisi stok barang dan membangun kembali toko mereka 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengadaan teknologi agar vendor bisa menerima pembayaran digital • Promosi material bangunan yang lebih baik untuk meningkatkan permintaan rumah tangga target • Menciptakan produk-produk keuangan mikro untuk memicu investasi rumah tangga berpenghasilan rendah dalam bidang perumahan. • Kampanye (formal dan informal) yang ditujukan pada seluruh pasar penyewaan properti untuk meningkatkan kesadaran mengenai ketersediaan berbagai jenis properti yang disewakan dan standar kualitas minimum
Mengembangkan Pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Memperkuat rantai nilai pasar perumahan untuk memungkinkan adanya 	<ul style="list-style-type: none"> • Program ‘membangun kembali dengan lebih aman’ di tingkat masyarakat untuk memicu perubahan perilaku

	Intervensi Sisi Penawaran <i>Memperbaiki kualitas dan ketersediaan barang dan jasa yang berhubungan dengan hunian atau perumahan</i>	Intervensi Sisi Permintaan <i>Meningkatkan kesadaran, akses dan penggunaan barang dan jasa yang berhubungan dengan hunian atau perumahan bagi masyarakat terdampak</i>
	perumahan yang lebih terjangkau <ul style="list-style-type: none"> • Mendukung ekspansi pasar dan <i>marketplace</i> • Pelatihan lanjutan untuk pedagang terampil lokal seputar pendekatan 'membangun kembali dengan lebih aman' • Memperkenalkan material konstruksi yang lebih tangguh kepada pasar 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategi komunikasi seputar promosi permintaan material bangunan yang lebih berkualitas • Memperkuat asosiasi penyewa untuk memperkuat posisi tawar penyewa
Reformasi kebijakan pasar, norma dan peraturan Memengaruhi institusi, peraturan, norma dan tren yang mengatur sistem pasar agar menjadi lebih baik	<ul style="list-style-type: none"> • Advokasi perubahan peraturan impor untuk material hunian – non-makanan • Advokasi untuk mengetahui berbagai jenis kepemilikan rumah dan lahan, dan/atau mendukung rumah tangga untuk mengarahkan berbagai jenis perjanjian kepemilikan properti dan norma • Menetapkan standar perumahan minimum dan mengadvokasi pelaksanaannya • Advokasi untuk mencegah penggusuran rumah tangga rentan • Mendukung kampanye melawan xenofobia • Advokasi regulasi yang mencegah diskriminasi terhadap pendatang di pasar penyewaan tempat tinggal 	
Jasa dan infrastruktur Memperbaiki pasar infrastruktur dan jasa yang bisa membuat sistem pasar berfungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Mendukung populasi terdampak untuk mendapatkan akomodasi yang layak untuk disewa • Peningkatan kapasitas dan dukungan teknis untuk institusi keuangan mikro agar memperluas produk keuangan mikro untuk perumahan • Bantuan hukum untuk mediasi dan penyelesaian perselisihan secara kolaboratif • Merujuk perselisihan kepada pekerja sosial untuk mendapatkan dukungan manajemen hubungan antara penyewa dan pemilik 	

Studi Kasus 3: Kolaborasi Habitat for Humanity dalam Memberikan Bantuan Perumahan, Keuangan Mikro, dan Teknis Konstruksi di Tajikistan

Di Tajikistan, Habitat for Humanity bekerja sama dengan IMON LLC, institusi keuangan mikro terbesar di Tajikistan, dalam memberikan layanan keuangan mikro perumahan untuk para klien perumahan miskin di seluruh negara itu. Berdasarkan permintaan yang cukup besar untuk mengakses keuangan untuk kebutuhan perumahan populasi berpenghasilan rendah, IMON LLC menawarkan pinjaman untuk perumahan yang menargetkan segmen ini. Namun 70% populasi Tajikistan hidup dalam kondisi di bawah standar, khususnya di daerah pedesaan. Hal ini memperlihatkan bahwa mereka tidak saja memiliki kebutuhan untuk menangani kendala finansial untuk memperbaiki perumahan, tetapi juga ada kebutuhan aspek teknis dan kualitas. Untuk itu Habitat for Humanity bekerja dengan IMON memberikan bantuan teknis yang berjalan bersamaan dengan layanan finansial IMON dalam pendekatan 'kredit+' untuk melayani kebutuhan rumah tangga berpenghasilan rendah. Pinjaman untuk keperluan rumah ini dirancang untuk membantu rumah tangga mendapatkan modal untuk perbaikan kecil, rekonstruksi, dan penyelesaian rumah baru atau setengah jadi selama periode 2 – 18 bulan.

Evaluasi proyek mendapatkan bahwa kombinasi layanan ini menghasilkan perbaikan dalam hal ruang dan privasi, kebersihan, kenyamanan, dan martabat budaya di rumah para rumah tangga yang mengakses pinjaman perumahan IMON.

Untuk informasi lebih lanjut, silakan melihat Studi Kasus 4 di [Studi Kasus Keuangan Mikro Perumahan Habitat for Humanity](#).

7. Tautan Kunci dan Sumber Daya

Alat dan Panduan untuk Kajian dan Analisis Pasar

- Emergency Market Mapping and Analysis (EMMA) Toolkit: <https://www.emma-toolkit.org/>
- IFRC – Rapid Assessment for Markets (RAM) Toolkit: <https://www.icrc.org/en/publication/4199-rapid-assessment-markets-guidelines-initial-emergency-market-assessment>
- IFRC - Market Analysis Guidance (MAG) - <https://www.icrc.org/en/doc/assets/files/publications/icrc-002-4200.pdf>
- UNHCR – Multi-Sector Market Assessment (MSMA) Companion Guide and Toolkit: <https://www.unhcr.org/protection/operations/593e856e7/multi-sector-market-assessment-companion-guide-toolkit.html>
- IRC – Pre-Crisis Market Analysis (PCMA): <http://www.emma-toolkit.org/document/pre-crisis-market-analysis-revised-2016>
- CALP Network – Minimum Standard for Market Analysis (MISMA): <https://www.calpnetwork.org/publication/minimum-standard-for-market-analysis-misma/>
- Mercy Corps – Labour Market Analysis to Support the Construction Sector in Humanitarian Settings: [https://sheltercluster.s3.eu-central-1.amazonaws.com/public/docs/labour market analysis to support the construction sector in humanitarian settings v9.pdf](https://sheltercluster.s3.eu-central-1.amazonaws.com/public/docs/labour%20market%20analysis%20to%20support%20the%20construction%20sector%20in%20humanitarian%20settings%20v9.pdf)
- Global Shelter Cluster, Global WASH Cluster, and MiC – Our EMMA Analysis Isn't Quite Answering Our Questions... Can Anybody Help? <https://vimeo.com/270144337>

Hunian dan CVA

- Global Shelter Cluster Position Paper: Cash & Markets in the Shelter Sector: https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/gsc_position_paper_cash_and_markets_in_the_shelter_sector.pdf
- Global WASH and Shelter Cluster Joint Advocacy Paper: Increasing Sectoral Cash Transfer & Market-Based Programming Capacity: [https://sheltercluster.s3.eu-central-1.amazonaws.com/public/docs/wash shelter cash advocacy paper - final version.pdf](https://sheltercluster.s3.eu-central-1.amazonaws.com/public/docs/wash_shelter_cash_advocacy_paper_-_final_version.pdf)
- IFRC – Shelter, Settlements and Cash: A Manual on Cash and Voucher Assistance (includes sections on markets): [https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/shelters2c settlements and cash email .pdf](https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/shelters2c_settlements_and_cash_email.pdf)
- Housing, Land and Property and Cash-Based Interventions Tip Sheet: [https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/hlp and cbi tip sheet reformat_18.10.2018.pdf](https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/hlp_and_cbi_tip_sheet_reformat_18.10.2018.pdf)

Buku Pegangan Khusus Mengenai Hunian

- Global Shelter Cluster Rental Market Interventions Report and Tip Sheets: <https://sheltercluster.org/resources/library/rental-market-interventions>
- IFRC – Step-by-step guide for rental assistance to populations affected by crises: <https://cash-hub.org/resource/step-by-step-guide-for-rental-assistance-to-people-affected-by-crisis/>
- Habitat for Humanity – Housing Microfinance Product Development: <https://www.habitat.org/sites/default/files/terwilliger-center-handbook.pdf>