

PROGRAM PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA DALAM PENYEDIAAN HUNIAN

DKI JAKARTA PROVINCIAL GOVERNMENT PROGRAM IN PROVISION OF OCCUPANCY

M. Shendy Adam Firdaus

Biro Tata Pemerintahan Setda Provinsi DKI Jakarta

Abstrak

Hak asasi manusia tidak hanya sebatas pada hak-hak sipil dan politik, tetapi juga mencakup bidang ekonomi, sosial dan budaya. Hak atas hunian yang layak sejatinya merupakan salah satu bagian dari hak asasi manusia yang selama ini kurang mendapat perhatian, khususnya bagi kaum marginal. Maka, negara harus hadir menunaikan kewajiban dalam menjamin warganya mendapat tempat tinggal dan lingkungan hidup yang sehat sebagaimana diamanatkan konstitusi. Di masa lalu, Proyek Muhammad Husni Thamrin pernah membuat Jakarta begitu disegani karena berhasil melakukan penataan kampung dengan pendekatan yang melampaui zamannya. Sayangnya, keberhasilan tersebut tidak berlanjut. Jakarta dihadapkan pada persoalan permukiman yang semakin kompleks. Terobosan baru dibutuhkan dalam kebijakan perumahan dan kawasan permukiman di Ibukota. Perlu dipahami bahwa tidak ada solusi tunggal untuk mengatasi masalah perumahan dan permukiman. Satu hal penting yaitu perlu ada intervensi pemerintah khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini kerap termarginalkan. Program terkini yang sedang dilakukan Pemprov DKI Jakarta antara lain adalah penataan kampung dan penyediaan hunian dengan *down payment* Rp 0.

Kata Kunci : perumahan rakyat, permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah, penataan kampung

Abstract

Human rights are not only limited to civil and political rights, but also includes economic, social and cultural rights. The right to have an adequate housing is actually one part of human rights that has not received much attention, specifically among the poor. Therefore, the state must fulfil its responsibility to ensure the citizens to have a house and a healthy environment as mandated by the constitution. In the past, the Muhammad Husni Thamrin Project (Kampung Improvement Program) had successfully managed to revamp the village with a breakthrough approach. Unfortunately, this project was not sustained. Jakarta is now faced with the problem of increasingly complex settlements. New breakthroughs are needed in housing and settlements policies. It should be noted that there is no single solution to address housing and settlements problem. The important thing is the government should have more consideration for low income society who have often been marginalized. The latest programs that being carried out by the DKI Jakarta Provincial Government are the arrangement of villages and the provision of housing without down payment (DP Rp 0).

Keywords : social housing, settlements, low income society, kampung improvement

A. Latar Belakang

Jakarta adalah kota yang menyandang berbagai fungsi. Bukan sekadar ibukota negara dan pusat pemerintahan, Jakarta juga merupakan pusat ekonomi dan sentra bisnis di republik ini. Kebijakan pembangunan yang tidak merata di masa lalu turut serta

berkontribusi terhadap semakin padatnya Jakarta dan daerah konurbasi sekitar seperti Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Kebutuhan akan hunian tidak terhindarkan terus bertambah. Hingga tahun 2015, *backlog* (kekurangan pasokan) rumah di Jakarta mencapai 1.276.424 atau sekitar 49% keluarga belum memiliki rumah.

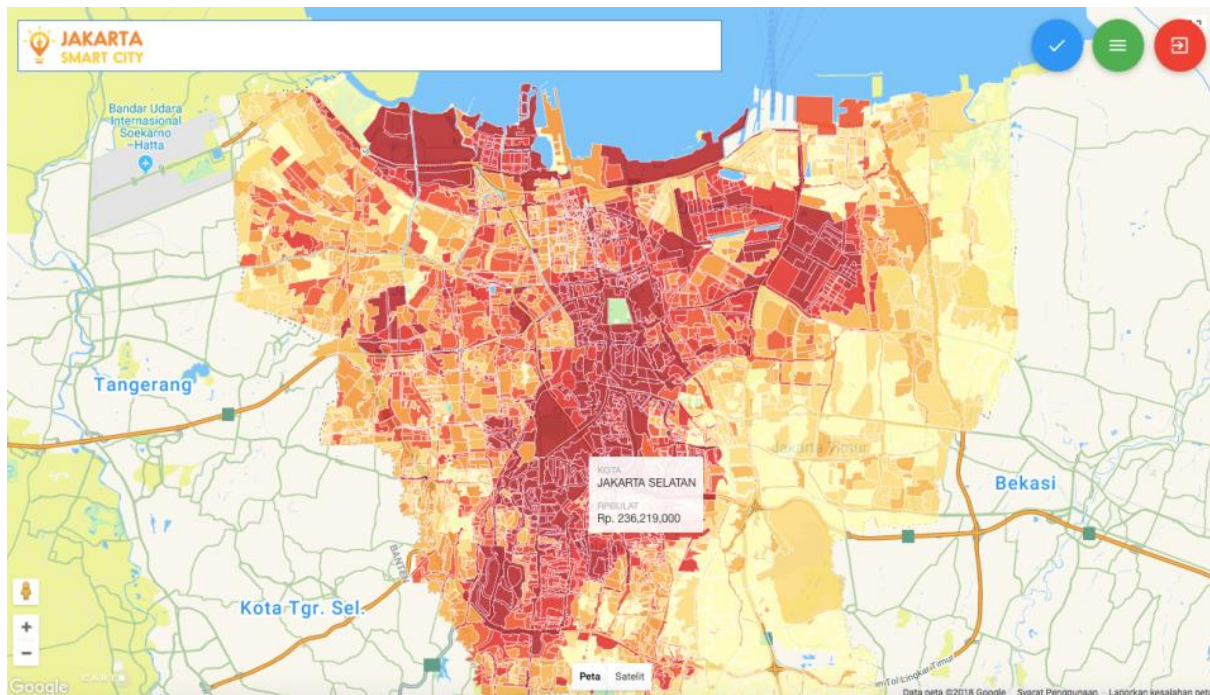
Tabel 1. Data Backlog Perumahan di Indonesia

No	Provinsi	Persentase Rumah Tangga Milik Tahun 2010 (%)	Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah 2010 (ruta)	Persentase Rumah Tangga Milik Tahun 2015 (%)	Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah 2015 (ruta)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Aceh	76,59	269.780	82,36	226.211
2	Sumatera Utara	66,58	1.112.475	71,09	1.033.147
3	Sumatera Barat	68,53	391.108	74,13	344.707
4	Riau	66,56	474.879	71,56	462.622
5	Jambi	76,98	182.523	83,94	140.120
6	Sumatera Selatan	75,89	460.587	83,02	350.655
7	Bengkulu	78,05	96.553	85,52	69.624
8	Lampung	86,70	259.466	90,35	200.825
9	Kepulauan Bangka Belitung	80,75	60.381	87,85	42.778
10	Kepulauan Riau	67,09	141.696	67,67	163.566
11	DKI Jakarta	45,19	1.350.264	51,09	1.276.424
12	Jawa Barat	75,67	2.685.891	80,63	2.320.197
13	Jawa Tengah	87,88	1.006.353	90,93	785.061
14	DI Yogyakarta	74,50	226.067	76,99	217.115
15	Jawa Timur	87,05	1.244.421	90,46	950.557
16	Banten	72,33	754.339	80,94	584.263
17	Bali	71,28	286.519	77,31	241.599
18	Nusa Tenggara Barat	84,46	179.316	87,85	150.620
19	Nusa Tenggara Timur	83,74	195.280	88,52	150.735
20	Kalimantan Barat	84,00	180.348	90,07	121.998
21	Kalimantan Tengah	72,68	154.960	77,99	140.835
22	Kalimantan Selatan	73,78	243.820	79,22	212.633
23	Kalimantan Timur	63,88	329.076	72,69	239.964
24	Kalimantan Utara	—	—	74,77	41.533
25	Sulawesi Utara	73,75	152.829	80,44	120.999
26	Sulawesi Tengah	81,34	126.075	87,14	94.827
27	Sulawesi Selatan	82,40	362.595	86,85	287.279
28	Sulawesi Tenggara	82,32	101.211	86,47	86.735
29	Gorontalo	74,44	68.171	81,66	53.296
30	Sulawesi Barat	83,99	47.564	91,47	28.049
31	Maluku	74,57	99.992	81,51	79.943
32	Maluku Utara	82,27	47.193	87,84	36.253
33	Papua Barat	63,67	70.836	74,57	56.824
34	Papua	81,71	132.878	81,69	147.881
Nasional		78,00	13.495.446	82,63	11.459.875

(Sumber : Kementerian PUPR)

Persoalan menjadi rumit karena lahan di Jakarta terbatas sedangkan kebutuhannya bukan hanya untuk perumahan. Tidak seimbangnya pasokan dan permintaan membuat harga lahan di Jakarta melambung tinggi. Merujuk survei *Property Affordability Sentiment Index*

yang dilakukan Rumah.com, Jakarta masih menjadi lokasi favorit pencari hunian di Indonesia. Sementara data Rumah.com Property Index kuartal tiga (Q3) 2017, median harga rumah di DKI Jakarta berada pada posisi Rp 21,44 juta per meter², naik 2,07% dibanding kuartal sebelumnya.

Gambar 1. Peta Distribusi Hara Rata-rata Tanah di Jakarta

(Sumber : Smartcity.Jakarta.go.id)

Dari Gambar 1 di atas yang merupakan data distribusi harga tanah rata-rata di Jakarta kita bisa melihat harga tanah bervariasi. Semakin merah pekat warna di peta menunjukkan semakin mahal harga tanah, sedangkan semakin kuning cerah menunjukkan semakin murah. Merujuk data tersebut, harga termahal mencapai lebih dari Rp 236 juta per meter² di kawasan Sudirman Center Business District. Adapun di kawasan timur laut Jakarta (wilayah Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur) harga tanah masih ada yang di kisaran Rp 500 ribu per meter²

Atas masalah mahalnya tanah dan rumah tersebut, warga kelas menengah masih bisa mencari 'solusi' dengan membeli perumahan di daerah konurbasi sekitar Jakarta seperti Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Harga tanah dan rumah di daerah sekitar pun sebetulnya sudah terkerek naik. Menurut Direktur Eksekutif Institute For Development of Economics and Finance (INDEF) Ahmad Erani Yustika kondisi kepemilikan lahan

sekarang ini mengarah ke praktik oligopoli yakni kepemilikan bidang-bidang lahan hanya oleh segelintir pihak. Hal itu disebabkan tanah yang tersedia kini dikuasai oleh sekitar 10 perusahaan properti raksasa.

Masalah menjadi pelik bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Mereka tentu tidak memiliki daya beli selayaknya kelas menengah. Memiliki tempat tinggal jauh dari tempat kerja juga artinya menambah beban transportasi. Pada situasi seperti ini keberpihakan pemerintah menjadi sangat penting.

B. Rumusan Masalah

Merujuk pada kondisi yang sudah diuraikan di bagian latar belakang, kajian ini berusaha menjawab pertanyaan : *"Bagaimana program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam penyediaan hunian khususnya bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah?"*

C. Kerangka Konseptual

Selain pangan dan sandang, papan (hunian) merupakan kebutuhan dasar manusia. Pemenuhan kebutuhan dasar manusia menjadi tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 28 H ayat (1) yang sudah mengamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat.

Ketika berbicara Hak Asasi Manusia (HAM), kita sering terjebak pada batasan hak-hak sipil dan politik seperti kebebasan berpendapat, berserikat, berkumpul dan mendapat perlakuan yang sama di muka hukum. Hak asasi melekat pada manusia dan tidak dapat direnggut dari siapapun termasuk bukan pula pemberian negara, melainkan bawaan sejak lahir dari Sang Pencipta. Selain hak sipil dan politik, hak asasi meliputi juga hak-hak ekonomi, sosial dan budaya (ekosob).

Pengakuan atas hak asasi di bidang ekosob ini tercantum dalam Kovenan Internasional Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (*International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*) yang ditetapkan dalam resolusi Majelis Umum PBB 2200 A (XXI) tanggal 16 Desember 1966. Standar HAM yang mewajibkan pemerintah untuk memastikan setiap warga negara terpenuhi haknya menempati tempat tinggal yang layak. Adapun standar tersebut diatur berdasarkan Komentar Umum CESR Nomor 4 Tahun 1991 (terhadap Pasal 11 Kovenan Internasional Hak-Hak Ekosob) tentang Perumahan layak sebagai berikut :

1. Adanya kepastian hukum mengenai status kepemilikan, yaitu warga diberikan dokumen hukum atau syarat lain yang sah untuk dapat mengukuhkan kedudukannya di suatu tempat tinggal agar tidak dapat diklaim oleh pihak lain.
2. Terdapat prasarana dan sarana yang memadai, misalnya sanitasi, listrik, air bersih, dan sebagainya.
3. Tempat tinggal wajib mengakomodir keterjangkauan harga, termasuk bagi warga berpendapatan rendah agar tetap dapat mengakses haknya memperoleh tempat tinggal.
4. Tempat tinggal patut untuk ditinggali, yaitu dapat melindungi penghuni dari berbagai cuaca buruk dan wabah penyakit.
5. Tempat tinggal aksesibel bagi kelompok rentan, meliputi perempuan, anak, disabilitas dan lanjut usia.
6. Tempat tinggal aksesibel terhadap hak-hak layanan dasar, seperti pendidikan, kesehatan, lapangan pekerjaan, tempat bermain anak dan fasilitas umum lainnya.
7. Tempat tinggal memenuhi kelayakan budaya, yaitu adanya desain khusus sesuai dengan adat istiadat penghuni, cukup ruang untuk melakukan kegiatan kebudayaan dan ritual adat serta adanya fasilitas ibadah sesuai keyakinan.

Indonesia baru meratifikasi keputusan PBB tersebut nyaris empat dasawarsa kemudian yaitu melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan Kovenan Internasional Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Dengan diratifikasinya Kovenan Ekosob kemudian keluarnya UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah telah menunjukkan komitmen untuk melaksanakan tanggung jawab dalam pemenuhan hak warga negara atas hunian yang layak.

Perhatian PBB pada isu perumahan atau hunian layak juga ditunjukkan dengan menggelar Konferensi Habitat I sampai Habitat III yang berselang setiap 20 tahun. Konferensi Habitat I diselenggarakan di Vancouver, Kanada pada 1976. Konferensi Habitat II mengambil tempat di Istanbul, Turki pada 1996. Terakhir Habitat III diadakan pada 2016 di Quito, Ekuador. Pada konferensi ini dirumuskan dan dideklarasikan New Urban Agenda (Agenda Baru Perkotaan). Dari sekian panjang dokumen Agenda Baru Perkotaan, ada bagian “Komitmen-komitmen transformatif untuk Pembangunan Perkotaan Berkelanjutan” tepatnya pada poin 31 yaitu :

“Kami berkomitmen untuk mendorong kebijakan perumahan nasional, provinsi dan kabupaten/kota yang mendukung perwujudan progresif hak atas perumahan yang layak bagi semua sebagai salah satu komponen dari hak atas standar hidup yang memadai, yang mengatasi segala bentuk diskriminasi dan kekerasan, mencegah penggusuran sewenang-wenang, dan memperhatikan kebutuhan para tunawisma, orang-orang yang berada dalam situasi rentan, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, dan penyandang disabilitas, sekaligus mendorong partisipasi dan keterlibatan komunitas dan pemangku kepentingan terkait, dalam perencanaan dan pelaksanaan kebijakan tersebut termasuk mendukung proses sosial dalam produksi permukiman, sesuai peraturan perundang-undangan dan standar nasional.”

Komitmen tersebut juga sejalan dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals*) yang salah satunya menekankan soal pentingnya hunian yang layak bagi semua kalangan, tepatnya pada tujuan 11 poin 1 :

“by 2030, ensure access for all to adequate, safe, affordable housing and basic services and upgrades slums.”

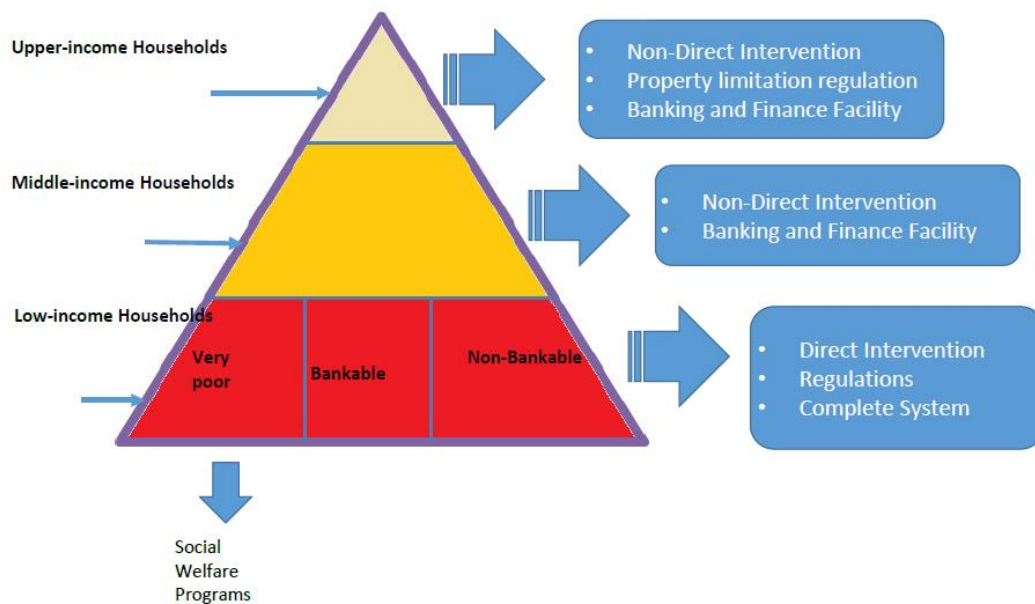
Tingginya angka *backlog* perumahan diyakini sebagai gambaran dari ketidakseimbangan pasokan (*supply*) dengan permintaan (*demand*). Padahal, pasokan tidak melulu ditentukan oleh permintaan tetapi juga bagaimana kebijakan pemerintah. Merujuk pada Malpezzi (2014), harga atau nilai jual rumah merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan maupun penawaran. Selain harga, ada banyak eksternalitas lain yang bisa berpengaruh terhadap pasar perumahan antara lain kemacetan, biaya infrastruktur, biaya lingkungan, efek fiskal, komposisi penduduk, ketenagakerjaan, kesehatan, serta eksternalitas yang terkait kepemilikan rumah dan kemiskinan.

Oleh karena itu diperlukan adanya intervensi dari pemerintah dalam penyediaan perumahan. Ada tiga bentuk intervensi yang dapat dilakukan oleh pemerintah, yaitu melalui pajak, subsidi dan regulasi/peraturan (Malpezzi, 2014). Dalam kesimpulannya, Malpezzi (2014) menyatakan bahwa *demand side subsidies* (*housing allowances, vouchers*) terbukti lebih efektif dalam mempengaruhi penyediaan perumahan dibandingkan dengan *supply side subsidies* (*public housing, construction subsidies*). Pendapat Malpezzi itu bisa menjelaskan mengapa rumah susun sederhana milik (rusunami) gagal, karena subsidi yang diberikan malah tidak tepat sasaran.

Pembahasan mengenai intervensi yang bisa dilakukan pemerintah dalam pasar perumahan dapat dibedakan ke dalam tiga kelompok sasaran yaitu kelas MBR, kelas menengah, dan kelas menengah ke atas. Setiap kelompok sasaran membutuhkan perlakuan yang berbeda. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah yang paling memerlukan intervensi langsung dan sistematis, baik melalui regulasi maupun skema pembiayaan

husus. Kelas menengah masih membutuhkan intervensi tidak langsung, khususnya terkait pembiayaan. Adapun

terhadap kelas atas, pemerintah justru harus memiliki regulasi yang mengatur soal limitasi kekayaan properti.



Gambar 2. Intervensi Pemerintah dalam Perumahan

Gubernur Anies Baswedan menawarkan pendekatan berbeda dalam memimpin Jakarta. Ia mengusung konsep kepemimpinan berbasis gerakan yang terinspirasi dari ide City 4.0 (Manurung 2017). Dalam gagasan City 4.0, pemerintah akan berperan sebagai penyedia *platform* sementara warga menjadi *co-creator* (Foth 2017). Semangat yang dikedepankan dalam City 4.0 adalah kolaborasi. Hal ini sejalan dengan tata kelola pemerintahan yang baik di mana mensyaratkan adanya sinergi di antara tiga aktor utama yaitu pemerintah, sektor swasta dan masyarakat sipil (Irwanto 2001). Pun demikian dalam program penyediaan hunian, Anies menginginkan adanya kolaborasi. Fakta empiris menunjukkan bahwa selama ini self-help housing atau pembangunan rumah secara swadaya oleh warga justru menempati posisi mayoritas. Dengan semangat kolaborasi yang diusung Anies, pemerintah daerah akan bisa masuk dalam skema pembiayaan atau dukungan lainnya bagi penataan hunian warga yang dibangun secara swadaya.

D. Analisis Masalah

Persoalan hunian sebetulnya masalah klasik bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di masa lalu saat populasi belum sepadat saat ini, kekumuhan permukiman yang jadi masalah utama. Dalam mengatasi masalah tersebut, Pemprov DKI Jakarta membuat terobosan lewat Proyek Muhammad Husni Thamrin (Proyek MHT) pada tahun 1969. Dengan dilaksanakannya Proyek MHT sebagai kebijakan publik, pada hakikatnya terjadi perubahan paradigma, yaitu kampung kumuh yang semula sebagai masalah telah berubah menjadi jalan keluar dengan penataan (Darrundono, 2010).

Proyek MHT sempat mengangkat nama baik kota Jakarta dan Pemerintah Indonesia oleh dunia manajemen perkotaan, karena dianggap sebagai proyek yang tepat dalam menangani masalah permukiman perkotaan. Keterbatasan dana, majemuknya masalah dan terus bertambahnya penduduk merupakan

tantangan yang dihadapi waktu itu. Proyek MHT tidak sekadar perbaikan fisik, melainkan *social betterment* yang diterjemahkan dalam *social policy/program* (Mark et al, 2000).

Sayangnya meski Proyek MHT masih kerap terdengar saat ini, pelaksanaannya sudah jauh terdistorsi dari konsep awal. Kampung-kampung kota di Jakarta tumbuh dengan sangat cepat. Pertumbuhan yang demikian cepat tidak dapat diikuti dengan penyediaan layanan perkotaan, sehingga kualitas kampung terus menurun. Gubernur-gubernur penerus Ali Sadikin tidak ada lagi yang menjadikan penataan kampung sebagai prioritas.

Saat Joko Widodo menjadi gubernur, beliau sebetulnya pernah mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 64 Tahun 2013 tentang Bantuan Perbaikan Rumah di Permukiman Kumuh melalui Penataan Kampung. Peraturan ini yang menjadi dasar hukum dilaksanakannya program yang lebih populer dengan istilah 'kampung deret' pada saat itu. Tidak diketahui mengapa program ini juga tidak berlanjut.

Tren yang terus berkembang dari waktu ke waktu adalah penyediaan hunian vertikal, baik dalam bentuk rusunami maupun rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Bahkan tidak jarang kampung-kampung digusur dan penghuninya dipindahkan ke rusunawa. Padahal, persoalannya tidak sesederhana menyediakan hunian baru bagi warga yang digusur.

Pemindahan tersebut tak jarang justru mendatangkan masalah baru. Warga membutuhkan biaya tambahan untuk transportasi karena lokasi rusunawa biasanya jauh dari tempat kerja mereka. Desain rumah susun juga tidak akomodatif dengan kebutuhan penghuni, khususnya para pekerja informal seperti pedagang kaki lima, warung kelontong dan lain-lain. Persoalan-persoalan tersebut mendatangkan masalah turunan, yaitu

semakin lemahnya kemampuan ekonomi yang pada akhirnya membuat mereka kesulitan membayar sewa rusun. Karena tidak mampu bayar sewa, mereka dikeluarkan dan akhirnya kembali lagi mencari hunian-hunian informal.

Di kampanye pemilihan kepala daerah Jakarta 2017 lalu, salah satu kandidat yakni Anies Baswedan dan Sandiaga Uno menawarkan satu janji terkait isu perumahan yaitu DP (*Down Payment*) Rp 0. Apa yang ditawarkan sebetulnya hampir mirip dengan skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) milik Pemerintah Pusat yang secara aturan dimungkinkan. Namun, dinamika politik yang terjadi membuat isu DP Rp 0,- menjadi komoditas politik yang terus dimainkan.

Setelah terpilih, Anies-Sandi berusaha menunaikan janji tersebut. Anies lantas meluncurkan program yang ia namakan Solusi Rumah Warga (Samawa). Dalam satu kesempatan, Anies menyatakan bahwa sasaran program ini adalah warga dengan penghasilan/gaji antara Rp 4 juta sampai dengan Rp 7 juta per bulan. Dengan demikian, program ini masih belum terjangkau bagi kelas pekerja yang hanya menerima gaji sebesar upah minimum provinsi. Selain itu, pekerja sektor informal yang tidak memiliki penghasilan tetap bulanan juga sulit mengakses kepemilikan hunian yang direncanakan dibangun vertikal di Pondok Kelapa, Jakarta Timur ini.

Selain Program Samawa, Gubernur Anies juga menaruh perhatian pada penataan kampung. Komitmen ini dibuktikan melalui Keputusan Gubernur Nomor 878 Tahun 2018 tentang Gugus Tugas Pelaksanaan Penataan Kampung dan Masyarakat. Dalam Keputusan Gubernur tersebut, Anies juga menetapkan 21 lokasi kampung yang tersebar di Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Selatan dan Jakarta Timur. Di lokasi-lokasi ini akan dilakukan penataan dengan menggunakan pendekatan *Community Action Planning (CAP)*. Hal

tersebut sejalan dengan semangat gerakan kolaboratif yang selalu didengungkan Anies, di mana pemerintah hanya berperan sebagai penggerak dari warga yang berdaya. Bisa diibaratkan bahwa program CAP adalah *platform* yang disediakan pemerintah sebagai kolaborator bagi warga yang merupakan *co-creator*.

Pelaksanaan penataan kampung di 21 lokasi tersebut tampaknya tidak akan mudah. Masih ada paradigma lama yang menganggap kampung-kampung kumuh sebagai sumber masalah. Belum lagi jika dikaitkan dengan status dan zonasi peruntukan lahan. Di sini tantangan sesungguhnya sejauh mana Pemprov DKI Jakarta di bawah kepemimpinan Anies Baswedan menunjukkan keberpihakan kepada kaum marginal sekaligus menunaikan kewajiban atas hak-hak ekosob warga yang selama ini kerap dilanggar.

E. Kesimpulan dan Rekomendasi

David Harvey (2003) mengatakan bahwa kota tidak akan pernah menjadi tempat yang netral bagi orang marginal (kelas pekerja formal maupun informal, pengangguran, dan sebagainya). Perebutan ruang atas kota selalu dimenangkan oleh para pemilik kapital. Pada situasi seperti itulah seharusnya negara hadir, menunjukkan keberpihakan sekaligus menunaikan hak asasi warga dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya. Permukiman liar umumnya terjadi karena ketidakmampuan pemerintah menyediakan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Urbanisasi yang tidak diiringi dengan penciptaan lapangan kerja juga tidak bisa dipisahkan dari munculnya *squatter* (permukiman liar).

Proses yang biasa terjadi meliputi empat fase : invasi lahan, formasi sosial, konsolidasi fisik dan *urban maturity* (AlSayyad, 1993). Respons negara terhadap permukiman liar cukup bervariasi, akan tetapi secara tradisional yang biasa dilakukan adalah pengabaian,

penghancuran, relokasi, legalisasi atau peningkatan kualitas permukiman.

Proses yang biasa terjadi meliputi empat fase : invasi lahan, formasi sosial, konsolidasi fisik dan *urban maturity* (AlSayyad, 1993). Respons negara terhadap permukiman liar cukup bervariasi, akan tetapi secara tradisional yang biasa dilakukan adalah pengabaian, penghancuran, relokasi, legalisasi atau peningkatan kualitas permukiman.

Tidak ada solusi tunggal atas permasalahan perumahan dan permukiman (*housing and settlement*). Hunian vertikal bukan satu-satunya alternatif yang dapat menjawab masalah perumahan di perkotaan. Rusunawa sebetulnya bisa menjadi solusi, khususnya bagi pelaku sektor informal yang sudah memiliki rumah di kampung dan tidak tinggal permanen di Jakarta. Akan tetapi, pembangunan rumah susun hendaknya tidak hanya memperhatikan aspek teknis yang relatif lebih dapat dikalkulasi secara matematis. Aspek sosial, ekonomi dan budaya harus diperhitungkan dengan tepat sebelum memutuskan pembangunan rumah susun. Beberapa kasus tidak dihuninya rumah susun sederhana secara optimal menjadi pembelajaran tersendiri. Bagi pelaku sektor informal, kebutuhan akan rumah tidak semata tempat untuk tidur dan istirahat tetapi sangat erat kaitannya dengan bagaimana mereka memproduksi atau mencari nafkah. Desain bangunan rusun untuk mereka tidak bisa disamakan dengan apartemen bagi kelas menengah yang mayoritas bekerja di sektor formal.

Seperti sudah diuraikan di bagian kerangka konseptual, bahwa intervensi pemerintah bisa dilakukan dengan berbagai cara dan menjangkau semua kalangan. Dalam konteks penyediaan hunian di Jakarta, ada sejumlah rekomendasi yang bisa dipertimbangkan Pemprov DKI Jakarta, antara lain :

1. Menyempurnakan konsep program Samawa (DP Rp 0).

Pemprov DKI Jakarta jangan sampai mengulangi kesalahan pada beberapa proyek rusunami yang tidak tepat sasaran. Dengan mendapatkan hak milik, maka pemerintah sudah tidak bisa lagi melakukan intervensi terhadap setiap unit yang dimiliki warga. Parahnya lagi, unit-unit apartemen tersebut dijadikan instrumen investasi. Satu orang bisa memiliki beberapa unit sekaligus. Tidak untuk ditempati melainkan untuk disewakan, dan bukan tidak mungkin diperjualbelikan ke pembeli berikutnya. Selain itu, perlu dipertimbangkan juga model-model pembiayaan yang lebih bersahabat bagi MBR khususnya pekerja sektor informal, yang kesulitan mendapatkan akses pembiayaan dari bank karena tidak memiliki kolateral atau tidak ada penjaminnya. Dibutuhkan skema khusus agar mereka memiliki akses yang sama dengan kelompok MBR lainnya, misalnya dengan skema cicilan harian/mingguan dan memperpanjang tenor cicilan. Opsi lain untuk MBR adalah tetap menjalankan program rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang selama ini dijalankan, namun perlu penyesuaian agar lokasi dan desain bangunan lebih sesuai dengan kebutuhan para penghuninya.

2. Penataan permukiman swadaya.

Pemerintah juga tidak bisa menutup mata bahwa mayoritas pengadaan rumah di Indonesia justru bersifat swadaya, tidak terkecuali dengan di Jakarta. Fasilitasi dan bantuan seharusnya juga bisa menjangkau kelompok ini (*self-help housing*). Keberhasilan Proyek MHT di masa lalu seharusnya menjadi rujukan utama dalam pengambilan kebijakan saat ini. Proyek MHT merupakan suatu pengakuan keberadaan permukiman kampung sebagai bagian dari rajutan perkotaan (*urban fabric*). Kebijakan itu merupakan perubahan paradigma dari kampung yang

semula sebagai permukiman liar (*wilde ocoepantie*) menjadi bagian resmi dari sistem dan lansekap perkotaan (Darrundono, 2010). Dengan perbaikan kampung, permukiman informal itu dianggap sebagai jalan keluar, karena rumahnya sudah ada, pun demikian dengan penghuninya. Turner (1972) beberapa tahun berikutnya baru memperkenalkan istilah *problem as solution* dan *housing as a verb*. Penataan kampung di 21 lokasi yang akan dilaksanakan Pemprov DKI Jakarta bisa menjadi *pilot project*. Jika pada lokasi yang dianggap liar dan penuh masalah saja bisa berhasil, maka seharusnya *feasible* untuk dilakukan replikasi di lokasi-lokasi lain. Dengan melakukan penataan kampung, Pemprov DKI Jakarta menunjukkan keberpihakan pada kaum marjinal sekaligus membuktikan apa yang ditulis Shirvani (1985) tidak benar : “*Sementara karya perancang dan arsitek diperuntukkan bagi golongan menengah ke atas, orang miskin dibiarkan memikirkan nasib mereka sendiri.*”

Daftar Pustaka

Buku

- AlSaiyad, Nezar. 1993 “Squatting and Culture: A Comparative Analysis of Informal Development in Latin America and the Middle East”, Habitat International 17:1
- Malpezzi, Stephen. 2014. *Global Perspective on Housing Markets and Policy (Working Paper)*. New York : NYU
- Mark, Melvin M et.al., 2000. *Evaluation: An integrated framework for understanding, guiding and improving public and nonprofit policies and programs*. San Fransisco. Jossey-Bass.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold: New York.

Turner, John F. C. and R. Fichter. 1972. *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*. New York: The Macmillan Company.

Instrumen Hukum Internasional

United Nations General Assembly. (1966). *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights*. Treaty Series, 993, p. 3.

UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1992). *General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)*, 13 December 1991, E/1992/23

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. 12 Januari 2011. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang *Pengesahan International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya)*. Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 118. Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4557.

Peraturan Gubernur Nomor 64 Tahun 2013 tentang *Bantuan Perbaikan Rumah di Permukiman Kumuh melalui Penataan Kampung*. 4 Juli 2013. Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2013 Nomor 63009

Peraturan Gubernur 104 Tahun 2018 tentang *Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. 11 Oktober 2018. Berita Daerah Provinsi Daerah

Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2018 Nomor 71035

Keputusan Gubernur Nomor 878 Tahun 2018 tentang *Gugus Tugas Pelaksanaan Penataan Kampung dan Masyarakat*. 21 Mei 2018

Artikel Jurnal

Darrundono. 2010. Kebijakan Penataan Perumahan di Kawasan Perkotaan Pengalaman Jakarta dalam *Jurnal Ilmu Pemerintahan* Edisi 32 th.2010

Harvey, David. “ e Right to the city”, InInt J Urban & Regional Re sVol 27. No 4 (2003) hal .939– 941. DOI: 10.1111/j.0309-1317.2003.00492.x.

Website

Foth, M., 2017. Participation, Co-Creation, and Public Space. *The Journal of Public Space*, 2(4), p.21. Available at: <https://www.journalpublicspace.org/article/view/139>.

<http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Bahasa-Indonesia.pdf> diakses pada 27 Oktober 2018

Haq, Muhammad Fida UI, 2019. <https://finance.detik.com/properti/d-4260571/anies-akui-rumah-dp-rp-0-bukan-untuk-warga-bergaji-di-bawah-ump> diakses pada 27 Oktober 2018

Irwanto, A., 2001. Memahami Good Governance Dalam Bernegara. *Majalah Consulting*, (45), p.27. Available at: <http://www.inkindojateng.web.id/?p=779>.

Manurung, M.Y., 2017. Anies Baswedan to Lead Jakarta to Become City 4.0. *Tempo.co*, (October), pp.16–19. Available at:[https:// en.tempo.co /read/news/2017/10/16/ 057912346/Anies-Baswedan-to-Lead-Jakarta-to-Become-City-40](https://en.tempo.co/read/news/2017/10/16/057912346/Anies-Baswedan-to-Lead-Jakarta-to-Become-City-40).

<http://ppdpp.id/data-backlog/> diakses pada 26 Oktober 2018

Propertidata.com, "10 Perusahaan Properti Kuasai Tanah Kosong di Jakarta dan Sekitarnya."

<http://propertidata.com/berita/10-perusahaan-properti-kuasai-tanah-kosong-di-jakarta-dan-sekitarnya/> diakses pada 26 Oktober 2018

Utomo, Tri Nugroho. 2014. *Affordable Housing Finance Policies on Indonesia*.

http://siteresources.worldbank.org/FINANANCIALSECTOR/Resources/Session2_NugrohoTriUtomo.pdf pada 28 Oktober 2018