

Evaluasi Kinerja - Jokowi Ahok Bidang Perumahan DKI Jakarta 2013

Yayat Supriatna – Planologi Trisakti

Program Prioritas Pembangunan Permukiman RPJMD 2013 (sumber : Dokumen Rancangan Rencana RPJMD 2013-1017).

No.	Program	Indikator	2013
1	Pembangunan kampung Vertikal	Terbangunnya Super Blok	-
2	Penyediaan Perumahan Rakyat	Jumlah Rusun yg terbangun	Tambora 3 Tower 543 unit
3	Pemberdayaan Komunitas Perumahan	Sosialisasi hak & Kewajiban Penghuni Rusun (estate manajemen)	5 wilayah 20 %
4	Pengembangan Perumahan	Terlaksanya MONEV	6 wilayah kota adm
5	Peningkatan Kualitas dan Perbaikan Kampung	Penataan Kampung 100 lokasi, 392 RW	30 lokasi, 126 RW (rumah deret)
6	Pemeliharaan dan pembangunan Gedung Pemda	NSPK	20 %
7	Penataan, Penertiban dan Pemeliharaan Rumah Susun	Penertiban penghuni Rusunawa	92
8	Penyediaan Informasi Perumahan, permukiman dan Gedung Pemda.	Memelihara sistem pelayanan rumah susun	100 %

Data Rumah Susun Sewa Terbangun & Rencana Pengembangan 2013 (sumber : dinas Perumahan & gedung DKI)

No	Lokasi Rusunawa	Terbangun	Pengembangan	Sumber Dana
1	Rusun Marunda-Jakut	11 Blok=1.080 unit		APBN
2	Rusun Waduk Pluit-Jakut	-	8 Blok = 800 unit	APBD
3	Rusun Cakung Barat-Jaktim	2 Blok = 150 unit -	- 4 Blok = 300 unit	APBN
4	Rusun Pinus Elok-Jaktim	4 Blok = 400 unit 3 Blok = 300 unit	- 1 Blok = 100 unit	APBN APBD
5	Rusun Pulo Gebang- Jaktim	- -	2 Blok = 150 unit 2 Blok = 150 unit	APBD REI
6	Rusun Komarudin-Jaktim	6 Blok = 600 unit	-	APBN
7	Rusun Cipinang Besar Selatan - Jaktim	2 Blok = 200 unit 1 Blok = 100 unit	- 2 Blok = 200 unit	APBN APBD
		29 Blok = 2.930 unit	19 Blok = 1.700 unit	-

Kendala Penyediaan Perumahan Sisi Pasokan

- Kendala pengadaan tanah untuk program pembangunan perumahan terbentur kepada ketentuan yang memberikan wewenang kepada BPN (Perpres No.71 tahun 2012).
- Kendala penyediaan infrastruktur, utilitas dan fasilitas.
- Banyak rumah susun yang tetap dibangun tanpa dukungan utilitas listrik dan prasarana air bersih.
- Menara-menara hunian Rusun semakin tidak layak huni karena tidak dilengkapi dengan fasilitas kesehatan, pendidikan maupun fasilitas ekonomi (pasar tradisional).

Dinamika Harga Lahan di Jakarta & Sekitarnya

Lokasi	Harga	Kenaikan (%)
Jabobeka dan Banten	Rp.1,63 juta	40 - 50
Pantai Indah Kapuk	Rp. 7 – 12 juta	50
Pluit	Rp. 14 juta	30
Kebayoran Baru	Rp. 40 – 60 uta	20 – 30
Kelapa Gading	Rp. 35 – 40 juta	20 – 30
Serpong	Rp. 15 juta	-
Depok	Rp. 800.ribu – 1,5 juta	15 -25
Sudirman-SCBD-Kuningan	Rp. 60 – 70 juta	-
TB Simatupang	Rp. 15 – 20 juta	-
Cibubur	Rp. 1,5 – 4 juta	18
Karawaci	Rp. 20 juta	-
Bekasi	Rp. 6 juta	-
Kemang	Rp. 8 – 15 juta	-

Kendala Penyediaan Perumahan Sisi Kebutuhan

- Sulitnya mengajak masyarakat berpendapatan rendah dan warga permukiman kumuh yang umumnya tergolong miskin untuk mau menghuni unit-unit rumah susun.
- Masyarakat miskin sering dianggap sebagai penyebab kekumuhan rumah susun. Mereka dipersalahkan karena dipandang tidak tertib, sulit diatur dan tidak memiliki budaya menghuni rumah susun.
- Blok-blok, maupun lingkungan permukiman yang disediakan semuanya memang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan pola kehidupan mereka.
- Blok-blok rusunawa tidak kunjung tumbuh menjadi permukiman yang berkelanjutan.

Strategi Jokowi - Ahok untuk Memanfaatkan Rumah Susun (1).

- Kejadian banjir Februari 2013, momentum untuk memindahkan warga ke rumah susun Marunda yang sudah lama terbengkalai.
- Kegiatan ini dilakukan secara paralel dengan revitalisasi kawasan Waduk Pluit.
- Pemanfaatan dilakukan dengan cara : Sewa gratis (3 bulan) dan dipancing dengan pemberian insentif = tv, kulkas, tempat tidur serta sarana transportasi laut (bagaimana kondisi layanan laut saat ini).
- Momentum tepat, disertai kesungguhan untuk segera menata waduk pluit, dengan memanfaatkan BUMD – PT. Jakarta Propertindo.
- Relokasi tanpa konflik kekerasan dan disediakan pilihan alternatif untuk tempat tinggal.

Strategi Jokowi - Ahok untuk Memanfaatkan Rumah Susun (2).

- Revitalisasi Waduk Ria Rio, momentum banjir + penataan kawasan.
- Relokasi warga ke Rusun Pinus Elok.
- Penambahan biaya kerohiman 4 juta + insentif tv,kulkas, tempat tidur.
- Peran dari BUMD Jakarta Propertindo, sebagai ujung tombak perubahan kawasan.
- Kecepatan program karena ada “tangan kanan” yang cepat bertindak . Dimana posisi SKPD ?

Strategi Jokowi - Ahok untuk Membangun Rumah Susun (3).

- Meminta tanggungjawab Pengembang, yang belum memenuhi tanggungjawab penyediaan rusun (SIPPT).
- Kendala dari aturan hukum dan sikap pengembang yang merasa sebagian kewajiban sudah dipenuhi (pinalti atau kompensasi fee ?).
- Kondisi sulitnya pengadaan lahan akan dilakukan terobosan dengan memanfaatkan BUMD, PT. Jakarta Propertindo untuk mencari lahan seluas 40 hektar (land banking) seharga 250 ribu sd 1 juta permeter.
- Lahan yang diusahakan oleh PT.Jakarta Propertindo, akan dikerjasamakan dgn pengembang untuk segera membangun Rusunawa.
- Bagaimana sikap pengembang, masih menjadi suatu tanda tanya hingga saat ini.

Strategi Jokowi - Ahok untuk Membangun Rumah Susun (4).

- Data yang dihimpun Pemprov DKI, pengembang masih berutang untuk membangun 680 menara rusun.
- Nilai utang pengembang mencapai Rp 13 triliun.
- Penagihan utang sesuai dengan Pasal 16 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Pelaku pembangunan rusun komersial wajib menyediakan rusun umum sekurang-kurangnya 20 persen dari total luas lantai rusun komersial yang dibangunnya.
- Kewajiban pengembang itu diberlakukan seiring terbitnya surat izin penunjukan penggunaan tanah (SIPPT) dan surat persetujuan prinsip pembebasan lahan (SP3L).
- Kewajiban pengembang diatur dalam Surat Keputusan Gubernur Nomor 540 Tahun 1990 tentang SP3L.

Pelibatan Pelaku

- Pengembang – yg punya hutang (kewajiban)
- Kemenpera – APBN untuk Rusunawa
- BUMD – PT. Jakarta Propertindo/Palyza/PAM
- Kemen. PU – Penataan Bantaran Sungai & Permukiman.
- BPN – Pengadaan Tanah
- LSM / Forkim/ Perguruan Tinggi
- Warga relokasi
- Penghuni Rumah Susun + Pengelola

Tantangan : Urban Revitalisasi Gaya Jokowi – Ahok.

- Revitalisasi : adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi.
- Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial.
- Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat) (Danisworo, 2002).



Tahapan Revitalisasi

- 1. Intervensi fisik** : mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (urban realm)
- 2. Rehabilitasi ekonomi** : Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi.
 - Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (local economic development), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota (P. Hall/U. Pfeiffer, 2001).

Tahapan Revitalisasi

3. Revitalisasi sosial/institusional :

Keberhasilan revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (interesting), jadi bukan sekedar membuat beautiful place.

- Kegiatan Revitalisasi harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat/warga (public realms).

Penutup

- Pengukuran kinerja tidak dapat dilakukan hanya pada tenggat waktu satu tahun.
- Kinerja terganggu dengan kebijakan di masa lalu yang membuat target pencapaian pembangunan perumahan (rusunawa) tidak dapat terpenuhi sepenuhnya.
- Perlu sinergi antara kepentingan daerah dan pusat.
- Penanganan program harus bersinergi dengan kebijakan program lainnya. (Banjir, Perburuhan, Kesehatan, Sosial dan pengembangan kawasan.
- Kebijakan social housing Jokowi berhadapan dengan pasar ekonomi liberal yang meminggirkan sebagian besar masyarakat.
- Kebijakan pengadaan lahan adalah salah satu kendala utama penanganan masalah disektor perumahan.
- Pasca masa sewa gratis harus dipertimbangkan sistem “estate manajemen” yang jelas terhadap para penghuni di rumah susun sewa.
- Jakarta semakin berat dengan penyediaan lahan permukiman jika tidak bersinergi dengan daerah tetangganya.