

RAPAT KOORDINASI BIDANG PERUMAHAN

Kebijakan Dan Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Yang Layak Huni Dan Berkelanjutan Di Jawa Tengah. Surakarta , 24 – 25 Juli 2018

Mewujudkan Hunian dan Lingkungan Perumahan yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan melalui Pendekatan Pembangunan Inklusif

Dr. -Ing. Asnawi Manaf

Peneliti DPWK dan Wakil Dekan 3 Komunikasi dan Bisnis Fakultas Teknik Undip



Outline Presentasi

- Tantangan dan urgensi kehadiran negara dalam pembangunan berkeadilan dan berkelanjutan
- Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bermartabat, berkeadilan, dan berkelanjutan
- Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan
- Pendekatan pembangunan inklusif dalam dunia praktis (sektor perumahan)
- Penerapan pendekatan pembangunan inklusif (Studi perbandingan dua proyek perumahan MBR di Semarang)
- Kesimpulan



Tantangan dan urgensi kehadiran negara dalam pembangunan berkeadilan dan berkelanjutan



- Pemerintah **wajib** memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (pasal 54, UU. No. 1, 2011)
- Mampukah negara melaksanakan kewajiban ini tanpa melibatkan seluruh stakeholder terkait terutama MBR itu sendiri?
- **Perdefinisi menurut UU. No. 1, 2011) MBR** adalah masyarakat yang mempunyai **keterbatasan daya beli** sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.



Tantangan dan urgensi kehadiran negara dalam pembangunan berkeadilan dan berkelanjutan

Bank Dunia: Kesenjangan RI lampau perkiraan masyarakat

- **Meskipun pertumbuhan ekonomi Indonesia cukup baik ..., namun laju ketimpangan (koefisien gini) meningkat relatif tinggi... naik 10 poin/tahun (0.30 thn 2000 menjadi 0.41 thn 2013)**
- **Peningkatan ketimpangan yang cukup cepat akan mengganggu pertumbuhan ekonomi dan stabilitas sosial.**
- **Penanganan ketimpangan perlu menjadi agenda prioritas pemerintah saat ini.**



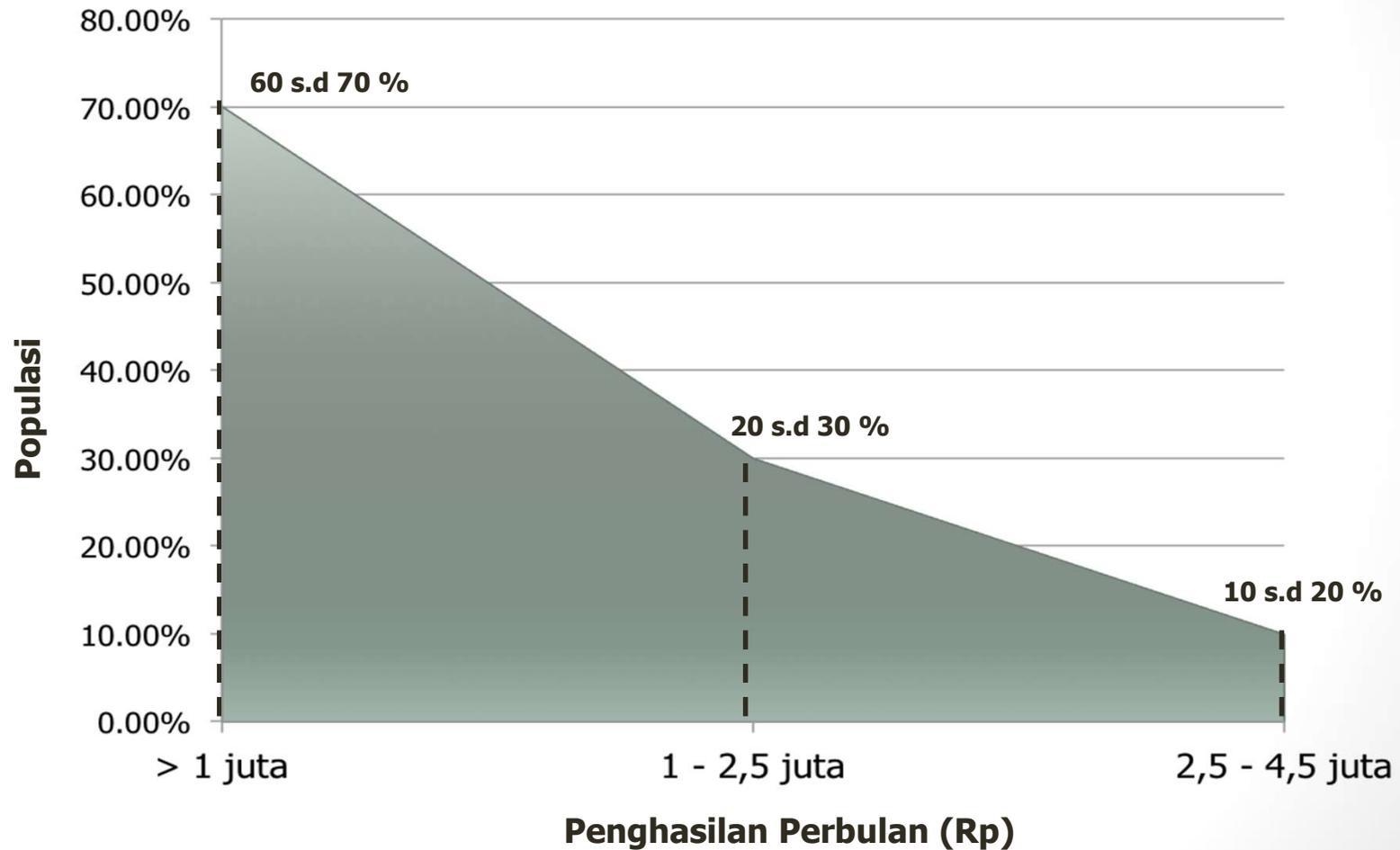
(Ririn Salwa Purnamasari, Ekonom Bank Dunia, 2016 - ANTARA News)

http://www.antaraneews.com/berita/554399/bank-dunia-kesenjangan-ri-lampau-perkiraan-masyarakat?utm_source=related_news&utm_medium=related&utm_campaign=news

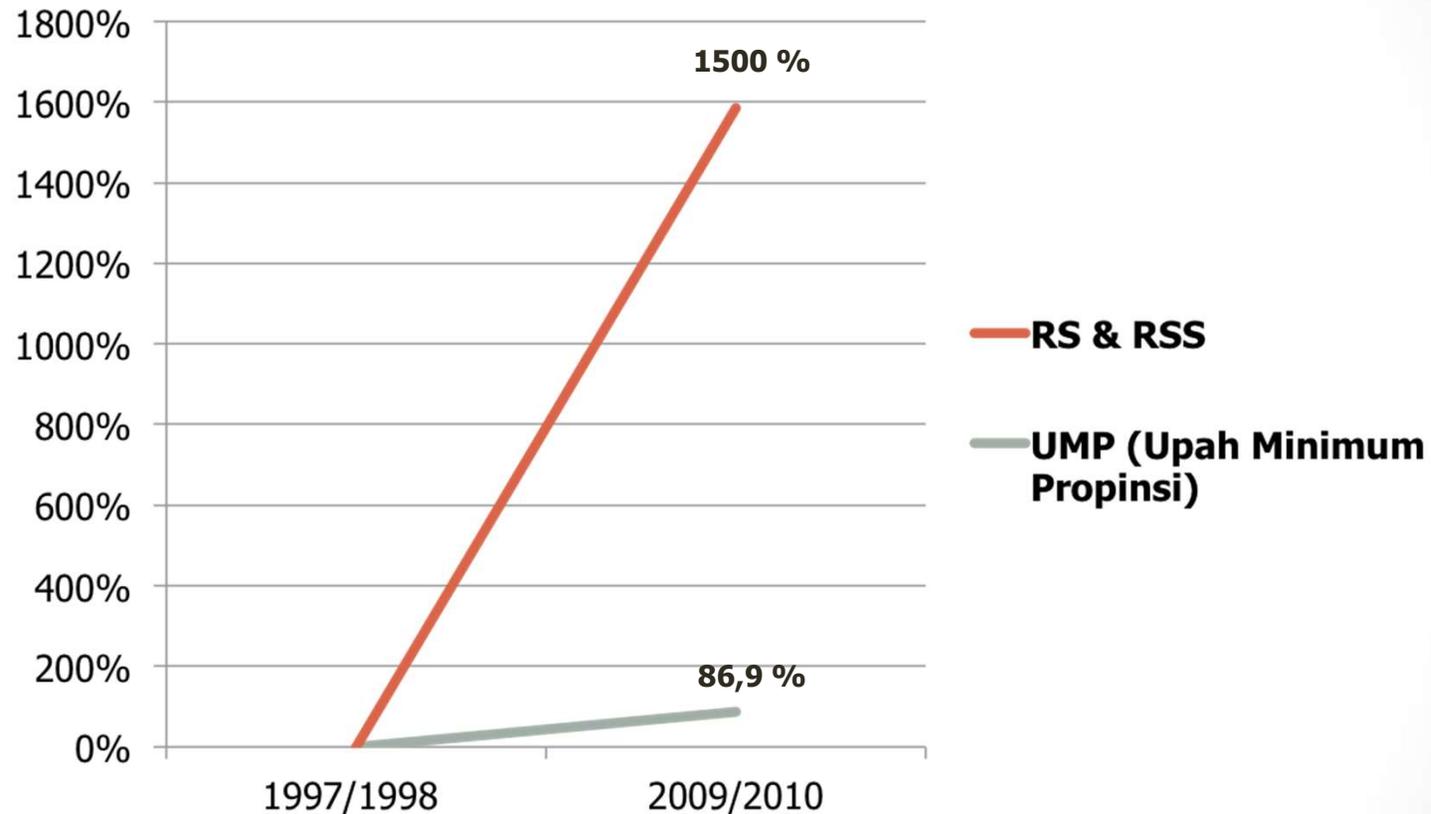


Kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah Indonesia

Sumber: Kompas.com,
"Batas kemiskinan versi BPS naik", 2 Juli 2011 (Sasono, 2012)



Perbandingan kenaikan harga rumah RS/RSS dengan Upah Minimum Propinsi



KETERANGAN:

Tahun 1997/1998 harga RS: Rp. 5,9 juta, RSS: Rp. 4,2 juta

Tahun 2009/2010 harga RS: Rp. 80 juta, RSS: Rp. 55 juta } Kenaikan 1500% dalam kurun waktu 10 tahun

Kenaikan UMP 86,9 % dalam kurun waktu 10 tahun (Sasono, 2012)



Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bermartabat, berkeadilan, dan berkelanjutan

- 80% rumah tinggal di Indonesia dibangun secara swadaya/informal



Paparan Bappenas, DISKUSI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA, HuD, PKBI, Jakarta 20 Desember 2016



Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bermartabat, berkeadilan, dan berkelanjutan

- Kondisi umum rumah tinggal di Indonesia yang dibangun secara swadaya/informal...**Sudahkah kita memiliki Norma Bermukim?**



Selokan penuh dengan sampah



Tidak ada lahan utk jaringan utilitas dan saluran air/limbah



Tidak Ada Ruang Bersosialiasi dan Ruang Bermain Anak Anak



Tidak memiliki MCK



Rumah Tidak Layak Huni



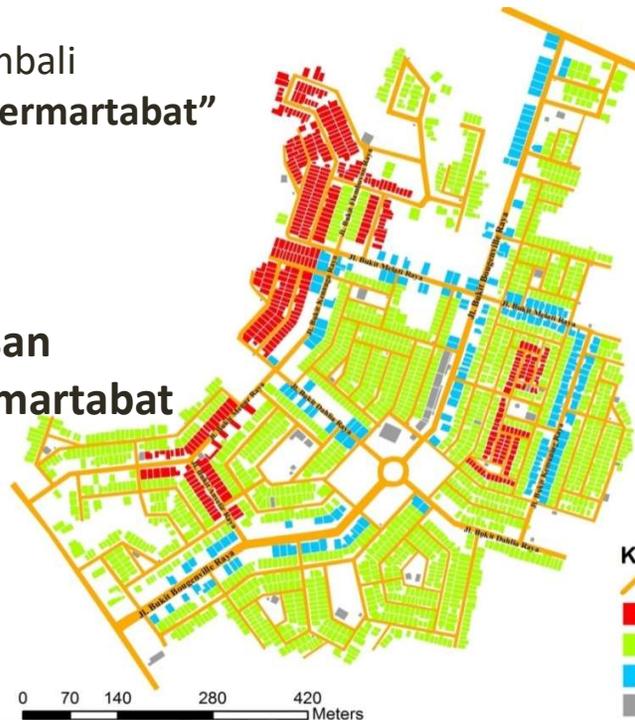
Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bermartabat, berkeadilan, dan berkelanjutan

- Kita perlu membangun kembali **“Norma Bermukim yang Bermartabat”** dalam kehidupan kita

Perumahan dan kawasan permukiman yang bermartabat



Membangun SDM yang berdaya saing



Sanitasi sehat dan Air Bersih terjamin



Rumah Layak Huni



Mengembangkan koneksifitas (taman bermain)



Mengembangkan Modal Sosial



Membina Keutuhan Keluarga

Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan



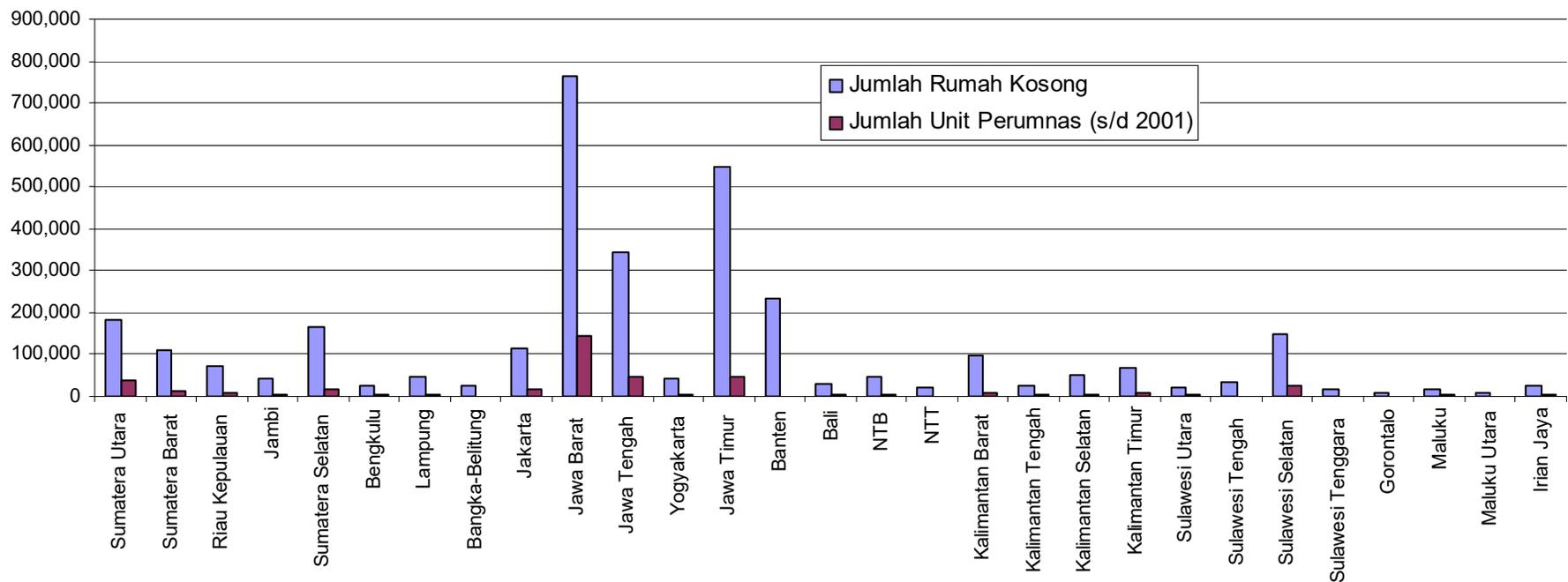
- Kalau boleh memilih rumah mana yang akan kita pilih?
- Rumah pada foto yang atas meskipun terlihat bagus tapi sayangnya hanya dibiarkan terlantar oleh pemiliknya
- Rumah pada foto yang di bawah meskipun sangat sederhana tapi dihuni oleh pemiliknya dan seiring dengan perbaikan kondisi ekonomi keluarga kondisi rumah ditingkatkan kualitasnya



Ironi “Rumah Terlantar atau Kosong”

Apakah Rumah Kosong tersebut Rumah Bersubsidi?

- Statistik menunjukkan rumah kosong tersebut banyak terdapat di propinsi-propinsi yang notabene rumahnya sebagian besar dibangun oleh Perumnas. Apakah rumah kosong tersebut adalah rumah bersubsidi? Perlu penelitian lebih lanjut!



Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan

- Upaya mewujudkan norma bermukim yang bermartabat...sudahkah berjalan dengan tepat?

ANTARA/PUSKAS ULANG

“Ironi Rumah Kosong”

40% Rumah Subsidi Kosong

Rata-rata rumah belum dilengkapi dengan sanitasi yang baik, air bersih dan air minum, listrik, jalan, atau infrastruktur penunjang lainnya di sekitar lingkungan.

ADHI M DARYONO
adhi@mediaindonesia.com

DARI total 504.079 rumah subsidi yang telah disalurkan pemerintah, sebanyak 30%-40% tidak dihuni pembelinya. Hal itu disebabkan rendahnya kualitas rumah yang dibangun pengembang.

Berdasarkan hasil pemantauan yang dilakukan Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan bersama Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP), keluhan dari para pembeli ialah rata-rata rumah belum dilengkapi dengan sanitasi yang baik,

air bersih dan air minum, listrik, jalan, atau infrastruktur penunjang lainnya di sekitar lingkungan.

“Dari temuan ada 30%-40% rumah tidak dihuni oleh pembeli. Cukup banyak memang. Artinya dari 500-an rumah yang dibangun, hampir 200 ribuan tidak dihuni,” ujar Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PU-Pera Lana Winayanti pada acara sarasehan di Kementerian PU-Pera, Jakarta, Senin (21/8).

Tentu hal itu, kata Lana, jauh dari tujuan program pembangunan 1 juta rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang

murah, terjangkau, dan layak huni.

Menurut dia, ada beberapa hal yang menyebabkan rendahnya kualitas rumah MBR yang dibangun. Misalnya kualitas pekerjaannya atau material konstruksinya yang tidak begitu memadai. Selain itu, bangunan bersubsidi harus mengejar target anggaran dan ada kekurangtahuan dalam mengelola bahan bangunan. Itu semua berdampak pada harga material bangunan dan penurunan kualitas.

“Inilah yang jadi *concern* sekarang, tak hanya mengejar kuantitas, tapi juga kualitas,” lanjut Lana.

Beri teguran

Dengan berkaca pada hasil temuan itu, pemerintah memberikan teguran keras kepada pengembang terkait, juga mengadakan pendampingan kepada pengembang untuk spesifikasi

secara teknis. Karena itu, pemerintah juga mendorong pengembang agar memiliki tenaga ahli yang bersertifikat.

“Kami mendorong pengembang tenaga ahli yang bersertifikat. Tenaga ahli itu yang nantinya menandatangani dokumen rumah itu laik huni atau tidak,” ujar Lana.

Selanjutnya, kata Lana, pengembang bertanggung jawab untuk melengkapi ketersediaan prasarana dan sarana umum. “Kalau pengembang tidak juga melengkapi, sanksinya kita akan *blacklist* sebagai pengembang untuk menyediakan perumahan bersubsidi.”

Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) Ali Trangganda mengatakan penyebab lain dari tidak dihuninya rumah subsidi ialah letaknya yang jauh dari sarana transportasi.

“Sebab yang lain, rumah sub-

sidi ini lokasinya jauh dari akses sehingga orang yang sudah beli pun enggan menempatinnya dan kembali lagi ke tempat asal atau menyewa,” kata Ali.

Seharusnya, kata Ali, pembangunan perumahan mengikuti pembangunan sarana atau infrastruktur transportasi. “Ketika akan dibangun infrastruktur yang lain, seharusnya pemerintah sudah bisa menyiapkan tata ruang untuk perumahan.”

Selanjutnya, solusi agar menjaga keterjagaan harga tanah di lokasi yang dekat dengan sarana transportasi dan infrastruktur penunjang lainnya, pemerintah pun bisa menyiapkan bank tanah guna menjaga kenaikan harga tanah.

“Misalnya suatu infrastruktur akan dibangun, tanah-tanah di sekitarnya seharusnya sudah bisa diamankan pemerintah untuk menjaga dari kenaikan harga tanah,” tandasnya. (E-4)



Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan

Permasalahan inklusi sosial dalam pembangunan

“Permasalahan inklusi sosial adalah suatu kondisi yang tidak menguntungkan dari seseorang atau kelompok sosial tertentu atas berbagai peluang dan kesempatan-kesempatan yang ada (tersedia) karena mereka terpinggirkan oleh orang atau kelompok lain”

Amatya Sen (2000), Alzugaray, Mederos et al. (2011)



Tantangan Penyediaan Perumahan dan Lingkungan yang Layak bagi Keluarga Kurang Mampu di Indonesia

- 60% rumah tangga yang berpendapatan 40 % terbawah (desil 1-4) tidak mampu menjangkau rumah yang layak di pasar formal

Desil Keluarga	Penghasilan Bulanan Kel (Rp juta)	Pengeluaran Bulanan Kel (Rp juta)	Tabungan Per Bulan (Rp juta)	Dana untuk Investasi Perumahan (Rp juta)	Bentuk Intervensi	
Desil 10	13.9	8.2	41%	5.7	KPR Komersial	7%
Desil 9	7.0	4.3	39%	2.7	KPR Komersial	
Desil 8	5.2	3.2	39%	2.0	KPR Komersial	
Desil 7	4.2	2.7	36%	1.5	Pembiayaan KPR FLPP/SSB+SBUM	33%
Desil 6	3.6	2.3	34%	1.3	Pembiayaan KPR FLPP/SSB+SBUM	
Desil 5	3.1	2.1	34%	1.0	Pembiayaan KPR FLPP/SSB+SBUM	
Desil 4	2.6	1.8	30%	0.8	Pembiayaan APBN/KPR Swadaya	60%
Desil 3	2.1	1.6	24%	0.5	Pendanaan/ Belanja APBN	
Desil 2	1.8	1.4	21%	0.4	Pendanaan/ Belanja APBN	
Desil 1	1.2	1.2	0%	0.0	Pendanaan/ Belanja APBN	
Rata-Rata	4.5	2.9	30%	1.9		

Sumber: Direktorat Pola Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat



Kenaikan harga rumah bersubsidi 5% per tahun

- Kenaikan harga rumah subsidi sebesar 5% per tahun menyesuaikan dengan indeks kemahalan konstruksi dan inflasi dari suatu daerah.
- Wilayah Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) pada 2016 Rp. 116,5 juta. Untuk tahun 2017 menjadi Rp. 123 juta dan 2018 jadi Rp. 130 juta.:
 - **2016 Rp. 116,5 juta.** (cicilan Pinjaman **FLPP 5%** → 100jt → **DP 16,5juta** selama 20 thn → **Rp. 668ribu**)
 - **2017 Rp. 123 juta.** (cicilan 20 than **FLPP 5%** → 100jt → **Rp. 668ribu per bln** → **DP 23juta (mampukah?)**)
 - **2018 Rp. 130 juta.** (cicilan 20 than **FLPP 5%** → 100jt → **Rp. 668ribu per bln** → **DP 30juta (mampukah?)**)
 - **2019 Rp. 136,5 juta? → 2020 Rp. 143,3 juta → 2025 Rp. 182.9 juta?**

<https://economy.okezone.com/read/2017/12/20/470/1833510/pastikan-harga-rumah-subsidi-naik-5-tahun-depan-kawasan-jabodetabek-jadi-rp148-5-juta>

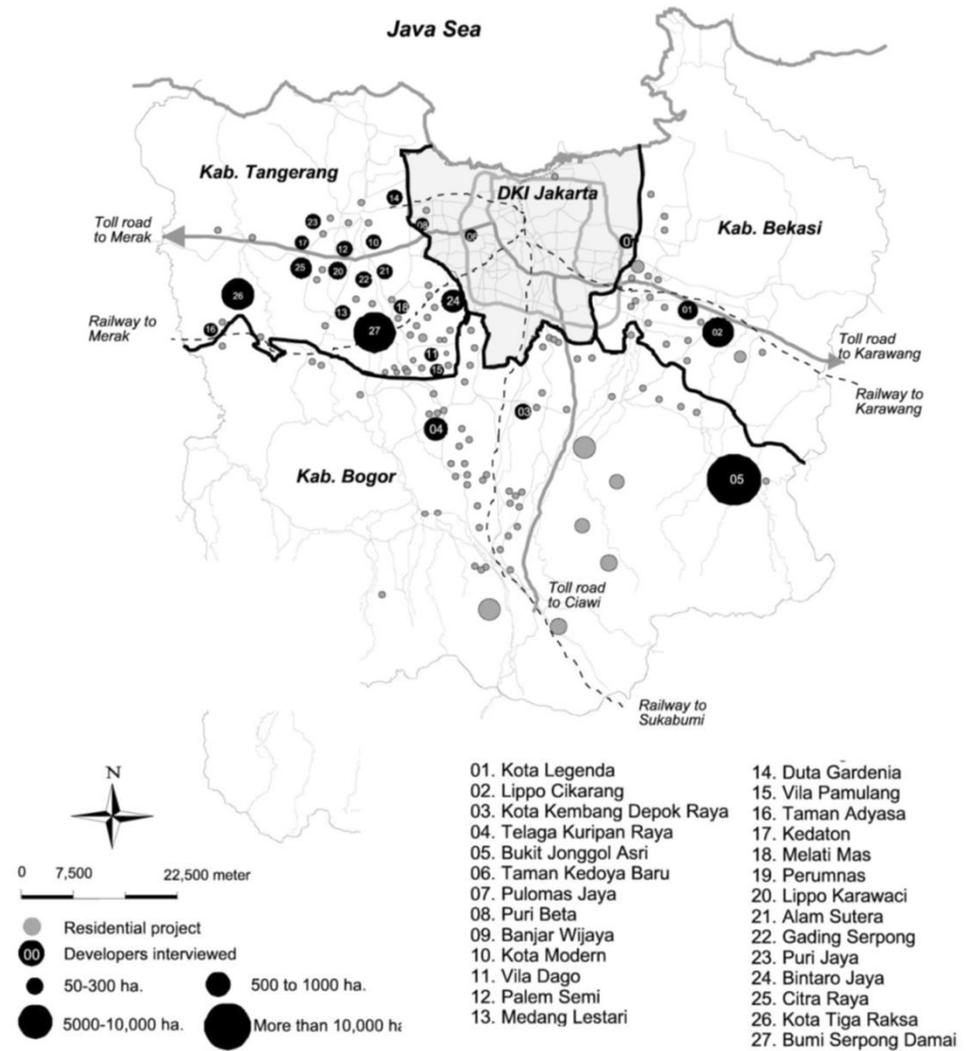


Lokasi rumah MBR semakin lama semakin jauh dari pusat kota → perlu roadmap rencana antisipasi sejak dini



Potensi dan tantangan perumahan swadaya dan perumahan skala kecil

- **Perkembangan permukiman yang terfragmentasi:**
 - keadilan sosial,
 - Penguasaan tanah oleh kelompok tertentu,
 - leap frog development
 - Infrastruktur tidak efisien dan tidak tersistem,
 - kurang dukungan transportasi publik,
 - lemahnya kapasitas manajemen tanah dan tata ruang



Winarso dalam Winayati (2015)

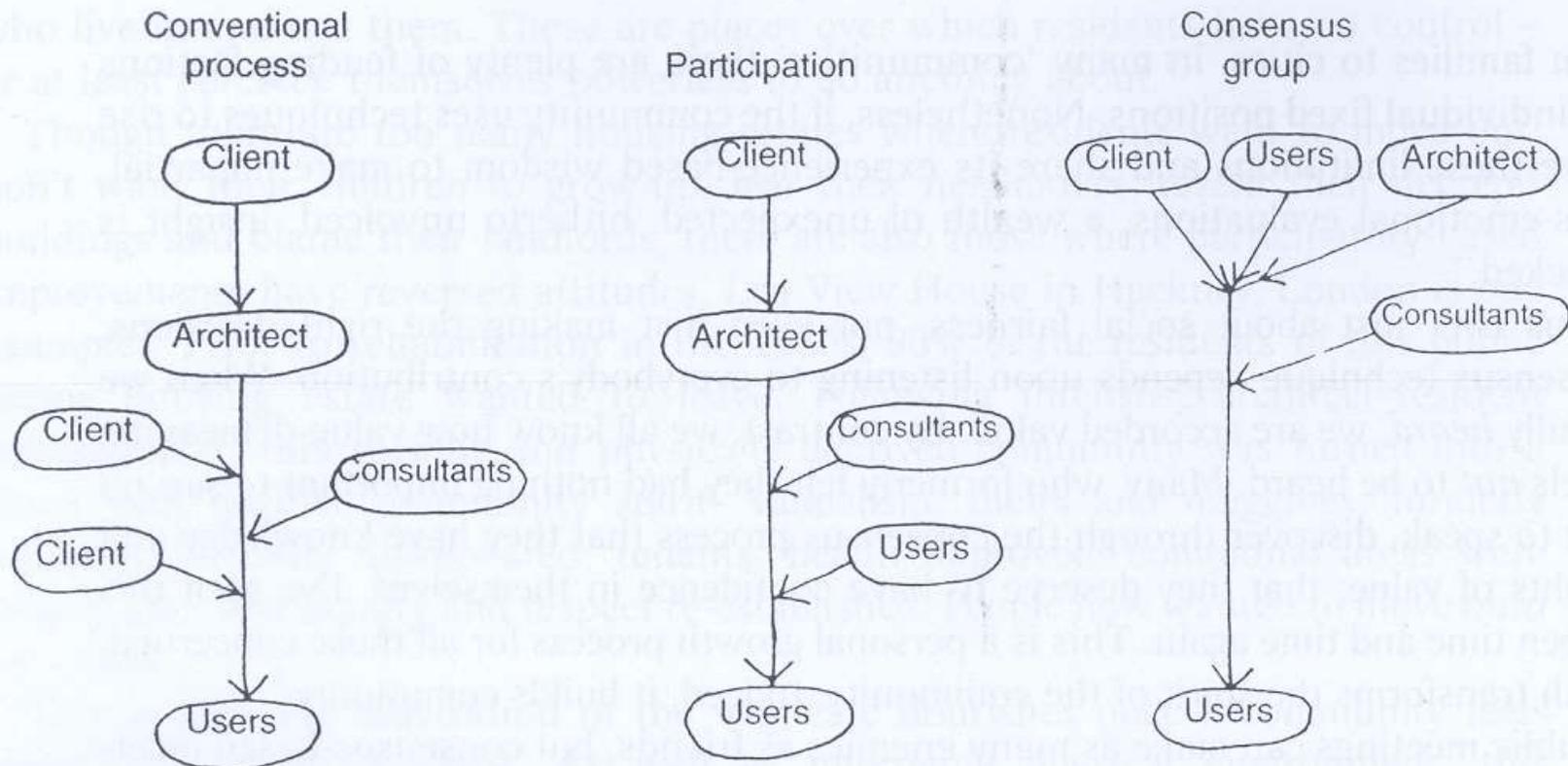
Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bermartabat, berkeadilan, dan berkelanjutan

- Permasalahan Perumahan adalah Permasalahan Bersegi Banyak (multi faceted) perlu pendekatan yang lebih Inklusif (kolaboratif)



Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan

Consensus Design: Socially Inclusive Process (Day and Parnell, 2003)



Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan

Pendekatan pembangunan inklusif adalah pembangunan yang menempatkan pengguna akhir sebagai subjek atau memberdayakan mereka untuk menjadi pemrakarsa pembangunan perumahan bagi mereka sendiri (*owner-built house*)



Pendekatan pembangunan inklusif

Ladder of Participation (Arnstein, 1969)

“The redistribution of power that enables the have-not citizens, presently excluded from the political and economic processes, to be deliberately included in the future)”



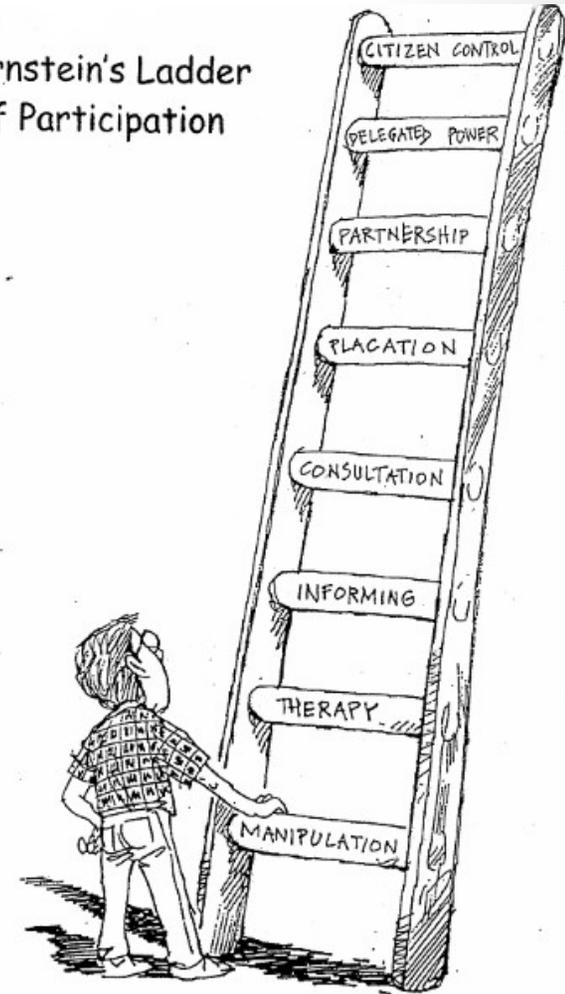
Pembangunan Inklusif menuju Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Bermartabat, Berkeadilan, dan Berkelanjutan

Empowerment (Participation as an End)

“The redistribution of power that enables have-not citizens, presently excluded from the political and economic processes, to be deliberately included in the future”

Ladder of Participation (Arnstein, 1969, p.216).

Arnstein's Ladder
Of Participation



Consultation Skills for Community Reps
Shelter SA, March 2000

Consulting With Your Community, Sue Maywald 1989



Pendekatan pembangunan inklusif dalam praktek pembangunan perumahan

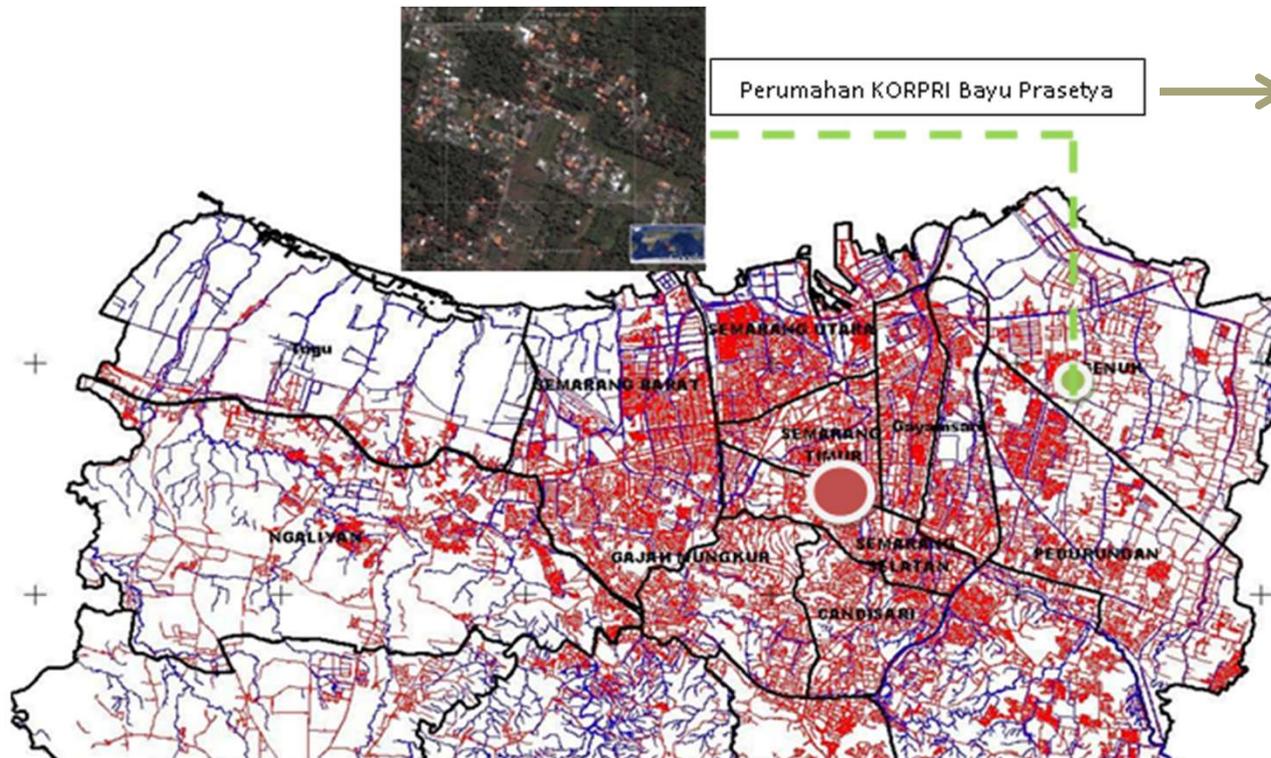


- Kampung improvement program (KIP)
- Pembangunan perumahan berbasis komunitas (CBHD)
- Pembangunan kembali rumah paska bencana berbasis komunitas (CDD)
- **Pendekatan pembangunan inklusif/kolaboratif dalam pembangunan/penataan Kawasan permukiman kumuh**



Penerapan pendekatan pendekatan pembangunan inklusif

Studi kasus program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Semarang



Proyek Perumahan KORPRI Bayu Prasetya (Pendekatan Inklusif)



Penerapan pendekatan pendekatan pembangunan inklusif



Prinsip pembangunan Inklusif:
Pembangunan yang menempatkan masyarakat sebagai pelaku dan penentu utama atau tokoh sentral di dalam pembangunan.

Inklusif dalam proses persiapan proyek:
Masyarakat (calon pengguna akhir), KORPRI, Pemda Prop, Bank, LSM melakukan dialog untuk melakukan penilain rencana proyek (*need assessment*)



Penerapan pendekatan pendekatan pembangunan inklusif



Inklusif dalam proses pengelolaan proyek:
masyarakat dipercaya untuk lebih menentukan bagaimana mengelola sumber daya pada pelaksanaan konstruksi (pengadaan barang dan jasa kontraktor, pengawasan, dan movev proyek)

Inklusif dalam proses perencanaan:
memberi wewenang lebih besar kepada pengguna akhir untuk membuat keputusan di dalam perencanaan. Mereka lebih tahu kehidupan mereka sendiri sehingga dapat memilih strategi yang lebih tepat dengan kondisi, konsern dan prioritas mereka.



Hasil pelaksanaan proyek (outcomes)



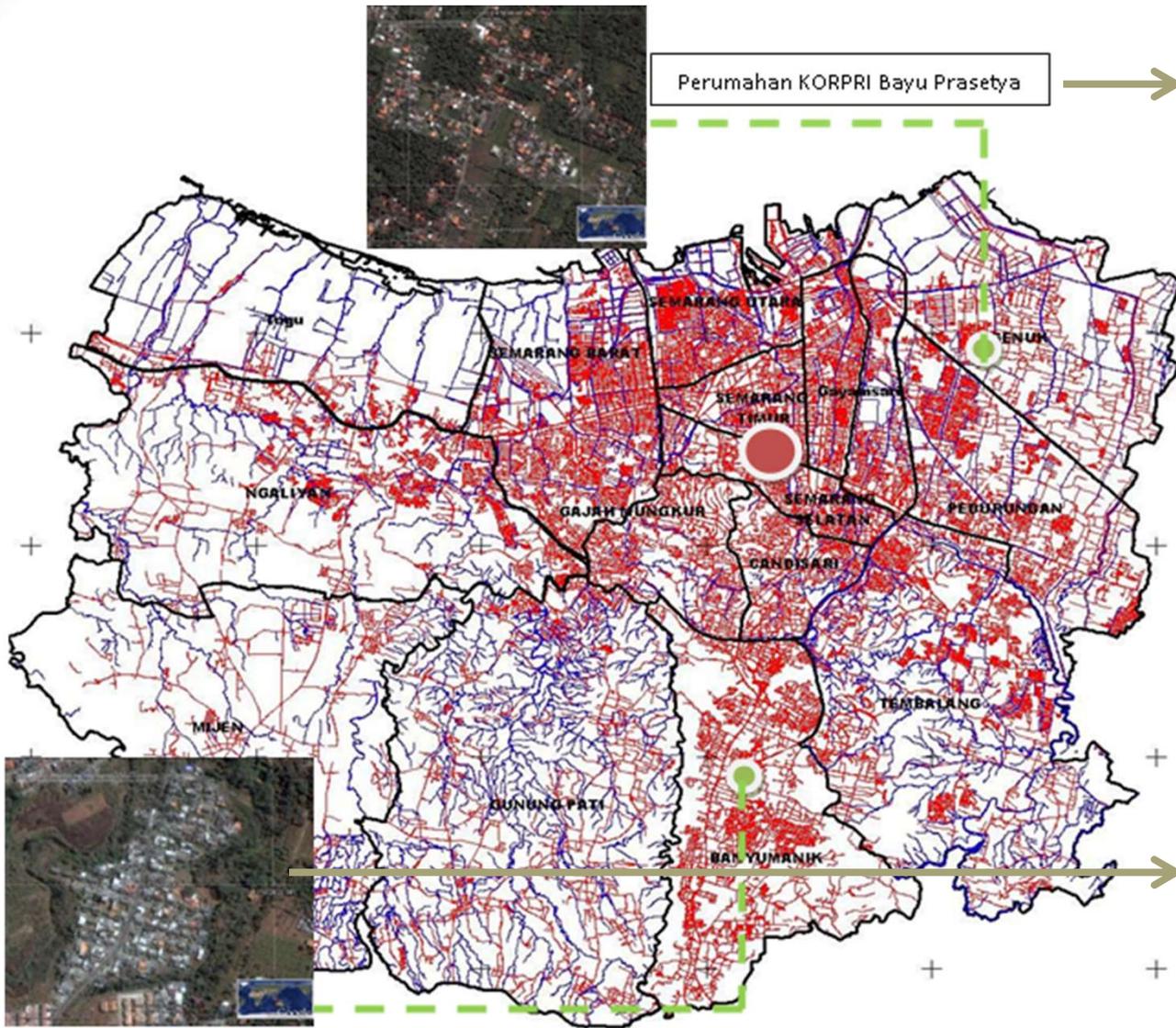
Pembangunan mesjid sebagai fasilitas sosial warga dengan **kekuatan modal sosial warga**
Perumahan Bayu Prasetya
paska pembangunan



Perbandingan kinerja program perumahan di Semarang

Proyek
Perumahan
KORPRI Bayu
Prasetya
(Pendekatan
Inklusif)

Proyek
Perumahan
KORPRI Payung
Prasetya
(Pendekatan
Konvensional)



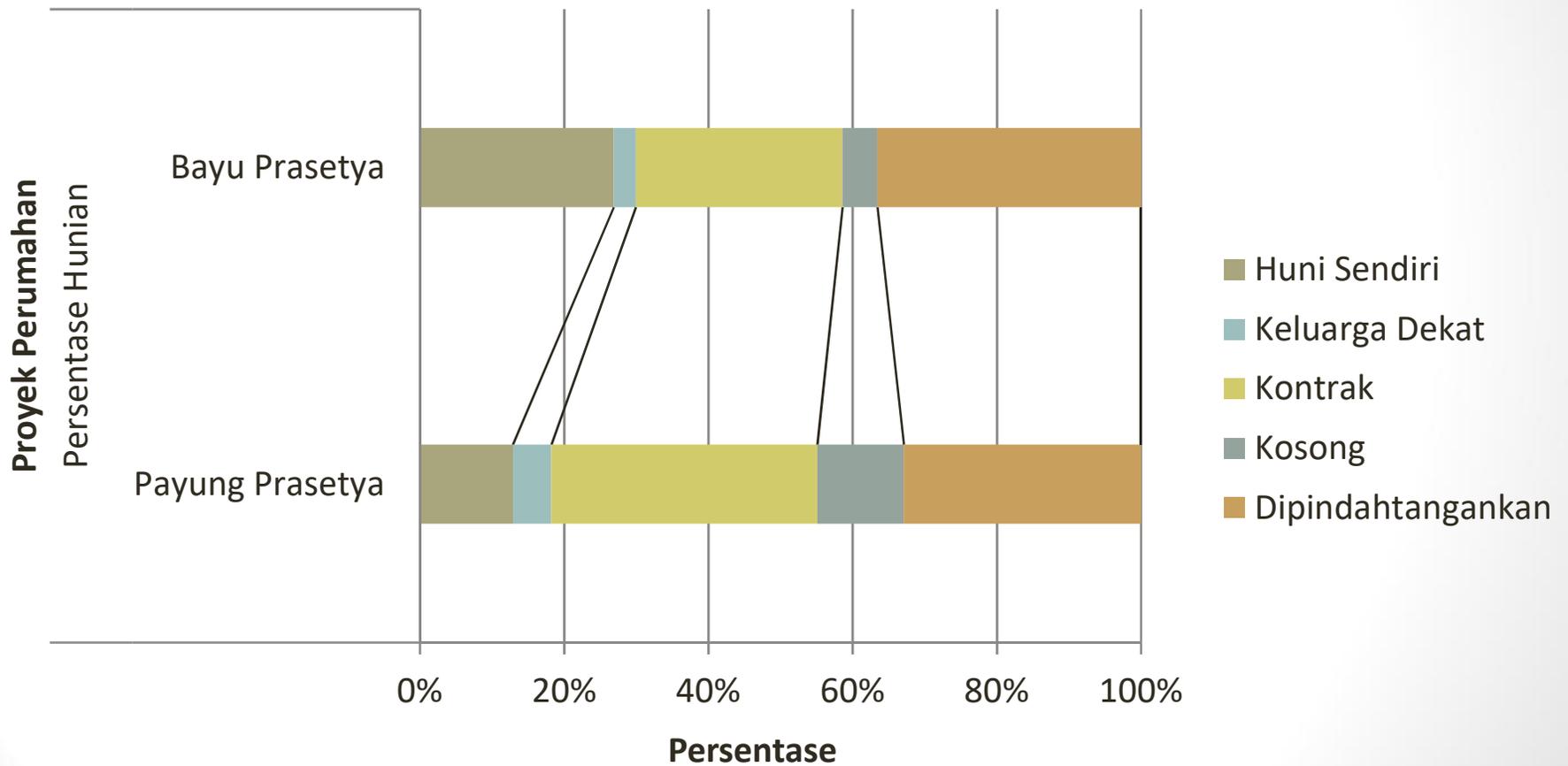
Perumahan KORPRI Payung Prasetya

Perumahan KORPRI Bayu Prasetya



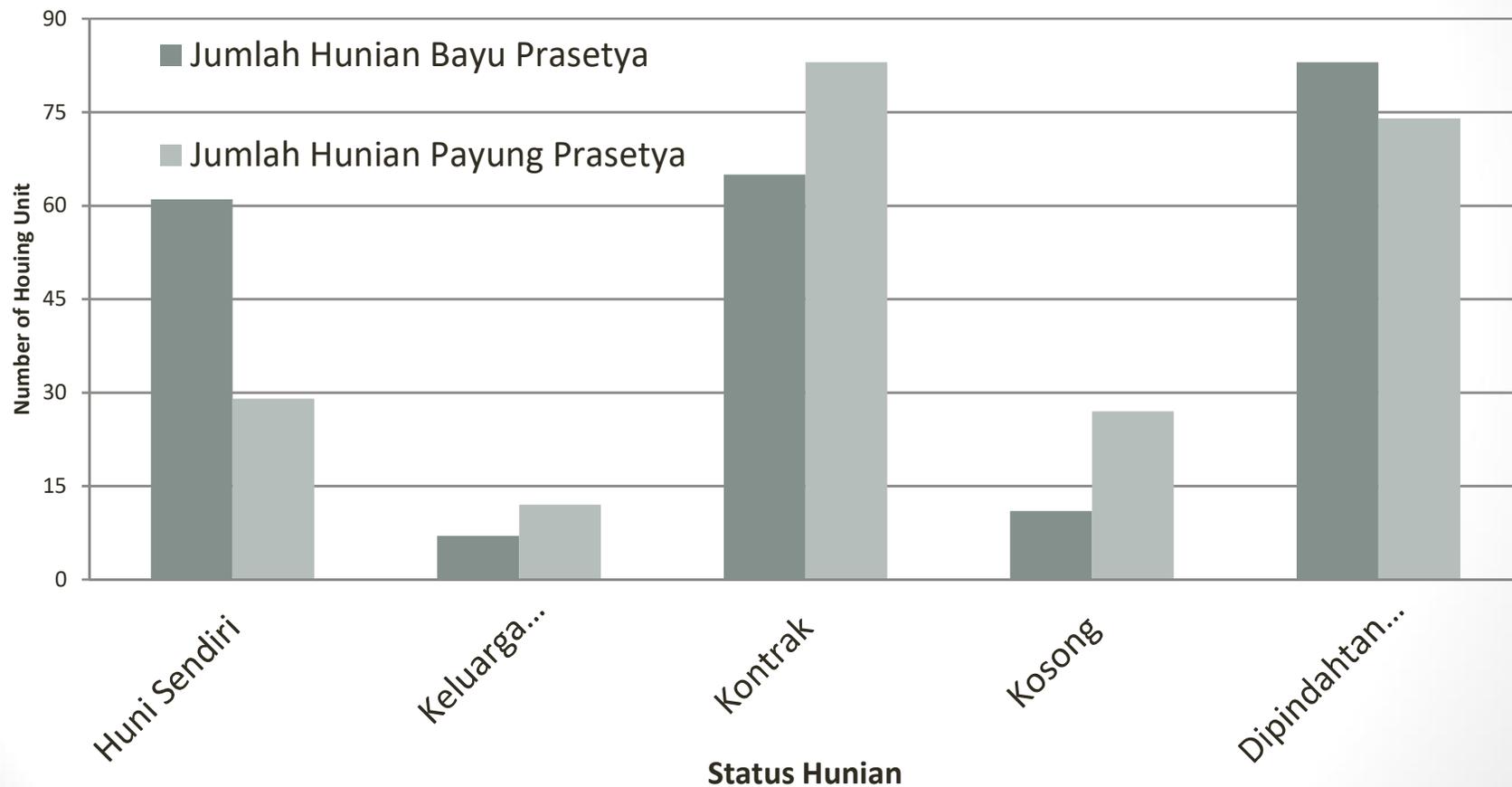
Hasil pelaksanaan proyek (outcomes)

Perbandingan Tingkat Hunian Paska Pembangunan



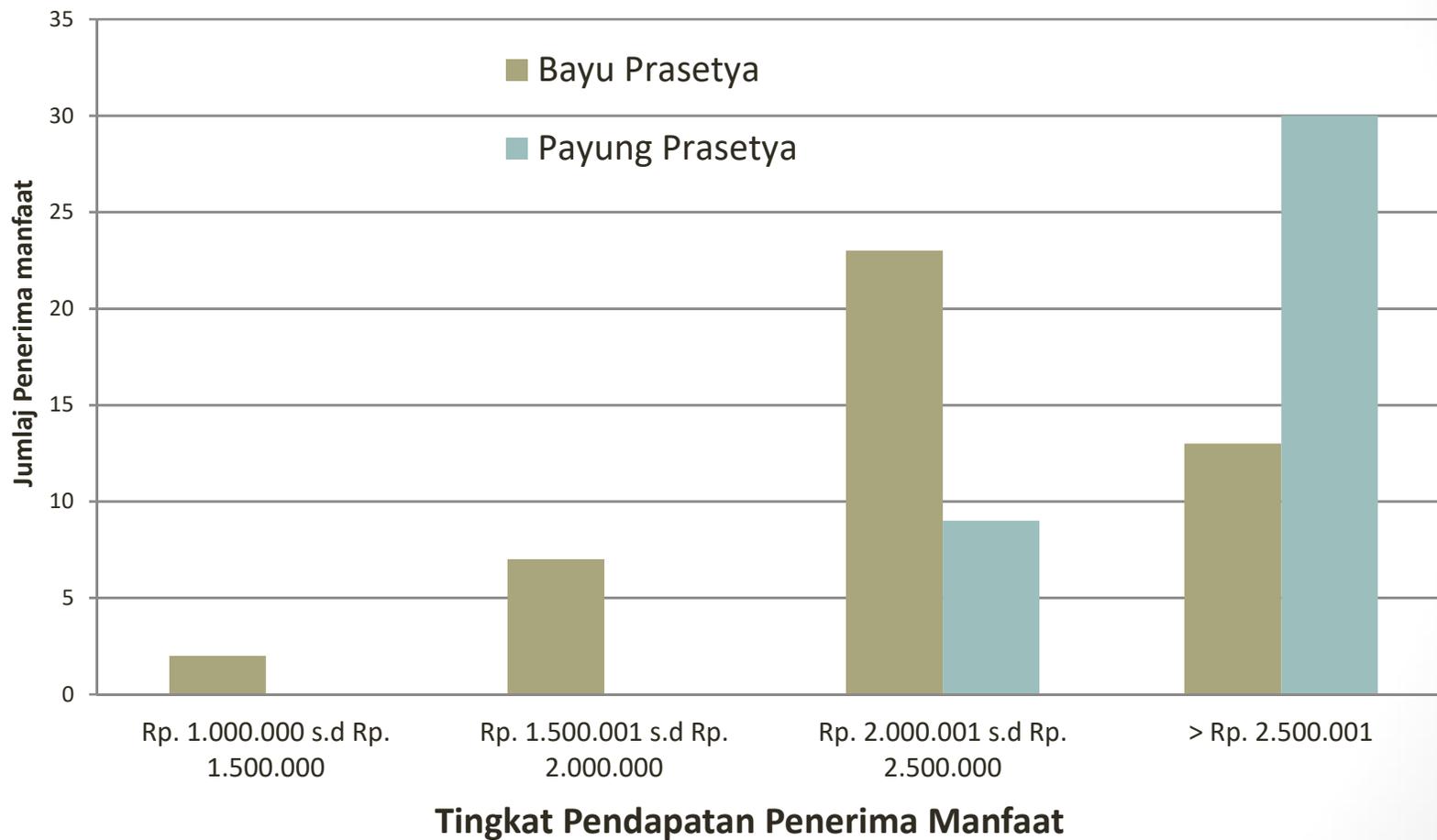
Hasil pelaksanaan proyek (outcomes)

Karakteristik Status Hunian



Hasil pelaksanaan proyek (outcomes)

Perbandingan Tingkat Pendapatan Penerima Manfaat



Hasil pelaksanaan proyek (outcomes)



Pembangunan mesjid sebagai fasilitas sosial warga dengan **kekuatan modal sosial warga Perumahan Bayu Prasetya** paska pembangunan



Pembangunan mesjid sebagai fasilitas sosial warga dengan menggunakan jasa kontraktor di Perumahan Payung Prasetya



Kesimpulan

- Secara umum pembangunan perumahan dengan pendekatan sisi permintaan (inklusif) lebih berkeadilan dari pada pembangunan konvensional dalam artian lebih dapat membuka akses bagi masyarakat yang sungguh-sungguh membutuhkan rumah.
- Pembangunan dengan pendekatan inklusif lebih responsif dan adaptif terhadap kondisi sosial, ekonomi dan budaya dari calon pengguna akhir sehingga memberikan peluang bagi mereka untuk mengembangkan rumah sesuai dengan aspirasi, kepentingan, kapasitas dan upaya mereka sendiri.



Kesimpulan

- Proses pembangunan yang melibatkan seluruh calon pengguna akhir dapat memberi peluang terjadinya proses pembelajaran sosial yang bermuara pada pembentukan modal sosial (sustainable community), sehingga mereka lebih siap untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi di kemudian hari ketika mereka telah menghuni perumahan tersebut.
- Dari semua hal tersebut di atas pendekatan inklusif mampu meminimalisir permasalahan kesenjangan sosial yang menjadi perhatian serius saat ini terutama dalam konteks pembangunan perumahan bersubsidi.



Sekian dan Terima Kasih

