

STRATEGI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BERKELANJUTAN

Su Ritohardoyo

Pengajar Program Studi Pembangunan Wilayah
Fakultas Geografi UGM Yogyakarta.
e-mail: surito@ugm.ac.id
Kontak: 081393253333

Abstrak

Makalah ini bertujuan untuk mengungkap pembangunan rumah susun sebagai salah satu strategi pembangunan perumahan berkelanjutan, dan implikasinya terhadap kebijakan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Metode analisis data sekunder digunakan untuk analisis secara deskriptif kualitatif dari berbagai sumber pustaka dan dokumen. Hasil bahasan menunjukkan bahwa pembangunan rumah susun merupakan solusi penyediaan perumahan rakyat yang saat ini paling rasional bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dikaji dari berbagai aspek baik penggunaan lahan, pembiayaan, maupun keberlanjutan lingkungan, rumah susun memberikan alternatif terhadap pembangunan perumahan dan permukiman yang adil, nyaman, dan berkelanjutan.

Kata kunci: strategi, rumah susun, MBR, dan berkelanjutan

FLAT SUSTAINABLE DEVELOPMENT STRATEGY

Abstract

The article was purposed to discusse of the development of vertical residential for the sustainable of housing development and its impact to the housing development policy for the low income people. Secondary data analysis method used to analyze the data which were collected from literature and several documents. The result of the discussion showed that vertical residential development is the solution of people housing supply, which the most rational for low income people. Based on the several aspects wether it is land use, cost and environment sustainabelity, vertical residential gives several alternatives to housing and settlement developments which are fair, leisure, and sustainable.

Keywords: strategy, vertical residential, low income people, sustainable

I. PENDAHULUAN

Filosofi atau konsep *Hamemayu Hayuning Bawana*, yang dimaknai sebagai kewajiban melindungi, memelihara, serta membina keselamatan dan keberlanjutan kehidupan di dunia ini, merupakan sebuah kearifan lokal yang mempunyai perspektif global (Anshory dan Sudarsono, 2008). Pemaknaan melindungi, memelihara, membina keselamatan dan keberlanjutan pembangunan, perlu diartikulasikan ke dalam pengambilan keputusan dan pelaksanaan kebijakan pemanfaatan ruang, yang berorientasi pada beberapa usaha pemenuhan kebutuhan masyarakat pada saat ini, dengan tetap mempertimbangkan kebutuhan generasi mendatang. Dalam konteks ini, pemenuhan kebutuhan pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat perlu dilakukan dengan mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan.

Berkenaan dengan hal di atas, tema telaah ini secara substansial berupaya mendorong terwujudnya strategi pembangunan perumahan dan permukiman, terutama rumah susun yang berkelanjutan, yang mengungkap, merangkum, dan menggagas pembangunan dan pengembangan rumah susun, sebagai salah satu strategi pembangunan dan pengembangan yang berkelanjutan, atas dasar tinjauan geografis. Tinjauan geografis perumahan berdasarkan pada aspek keruangan dan kewaktuan, masih belum atau kurang diminati khalayak. Harapannya, apa yang diungkap ini dapat menjadi perhatian para penyelenggara negara, penyelenggara pemerintahan, dan para cerdas cendekia yang membantu menyusun kebijakan

dan rencana pembangunan serta pengelolaan perumahan dan permukiman.

Pilihan tema di atas dilandasi oleh beberapa pertimbangan. Pertama, istilah perumahan dan permukiman sudah dikenal dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, karena manusia memang telah, sedang, dan akan hidup menyatu di dalamnya. Namun demikian, ketika perumahan dan permukiman harus ditelaah dan dikaji untuk menyusun kebijakan, mengatur, dan mengendalikan perkembangannya, maka kenyataan yang dihadapi bahwa perumahan dan permukiman bukan hal yang sederhana (Kuswartojo, dkk., 2005). Kerumitan dan kepelikan terkait dengan pembangunan dan perkembangan yang sangat kompleks, bahkan apa dan bagaimana, serta cara mewujudkannya menjadi perdebatan berkepanjangan.

Kedua, ketika wacana tentang kebutuhan beralih ke hak, perumahan dan kawasan permukiman dikategorikan sebagai hak dasar manusia, yang harus dipenuhi atas perlindungan tanggungjawab negara (Yudohusodo, 1994; Kantor Sekneg. RI., 2011). Namun demikian realitas menunjukkan bahwa perumahan dan permukiman lebih banyak dibicarakan sebagai barang atau komoditas perdagangan (iklan dan reklame tentang perumahan dan permukiman, lebih banyak menonjolkan gaya dan bentuk bangunan rumah, lokasi dan lingkungan, lebih mendominasi isi halaman dan acara media masa). Masalah kerumitan mengatur proses terwujudnya perumahan dan permukiman, dampak, serta kaitannya dengan lingkungan sosial ekonomi dan budaya, telah tersisih dari pembicaraan.

Ketiga, dalam berbagai wacana, pembangunan tentang perumahan dan permukiman telah dinyatakan sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan dasar manusia. Butters (2005) menyatakan bahwa pemenuhan kebutuhan rumah bagi setiap keluarga (*shelter for all*) dan pengembangan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable housing development*) sudah menjadi agenda global, yang harus diwujudkan oleh setiap negara. Persoalan lain yang sangat mendasar, adalah pemenuhan kebutuhan rumah yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini juga menjadi perhatian berbagai pemangku kepentingan di dunia, seperti dicanangkan pada Pertemuan Komisi Pembangunan Berkelanjutan Sesi 12, pada tanggal 14-30 April 2004 di New York.

Keempat, perwujudan pembangunan perumahan permukiman berkelanjutan, tidak dapat dilepaskan dari pembangunan wilayah secara keseluruhan, apalagi jika dikaitkan dengan ketersediaan lahan yang merupakan sumberdaya tidak terbarukan. Munasinghe (1993) mengemukakan bahwa tiga pilar konsep pembangunan berkelanjutan, yakni pembangunan yang mempertimbangkan secara seimbang tiga dimensi yaitu ekologi dan atau lingkungan, ekonomi, dan sosial. Konsep tersebut dapat diturunkan kedalam tiga indikator utama, yakni (a) ketersediaan ruang terbuka hijau (RTH); (b) tingkat keterjangkauan masyarakat untuk menyewa atau membeli hunian; dan (c) respon positif masyarakat tentang hunian yang diminati.

Kelima, kekurangan tempat tinggal (*backlog*) di Indonesia sejumlah 7,6 juta unit pada tahun 2014, dan target terbangunnya 5 juta unit perumahan pada tahun 2019 (BAPPENAS, 2014), perlu mendapatkan perhatian dan dukungan dari kita semua. Inilah beberapa hal yang mendasari pemilihan tema penulisan makalah ini.

II. URGENSI KAJIAN GEOGRAFI PERMUKIMAN DAN KONTESTASI RUANG UNTUK PENGEMBANGAN PERUMAHAN

Dalam pengertian yang paling sederhana dan dalam waktu tertentu, setiap manusia di manapun di dunia, membutuhkan tempat berlindung ataupun tempat tinggal sebagai tempat kediaman, baik dalam arti perumahan maupun permukiman (Hammond, 1985). Dalam

kaitannya dengan kajian permukiman secara geografis, Hudson (1970) memberikan batasan Geografi Permukiman sebagai ilmu yang mengkaji interaksi antara permukiman (baik bentuk, lokasi, pola, agihan, maupun perubahannya), dengan unsur-unsur geografis lainnya (relief, geologi, tanah, iklim dan cuaca, interaksi sosial, dan kondisi ekonomi, politis, keamanan, dan kebudayaan), baik dalam konteks global, regional, maupun konteks lokal.

Berdasarkan pada aspek perkembangan permukiman secara hirarkhis, Roberts (1996) menjelaskan permukiman mulai dari *Farmstead*, *Hamlet*, *Village*, *Town*, *City*, *Large City* (*Metropolis*), *Millionaire City*, hingga *Megapolis*. Konsep permukiman dijelaskan mulai dari tahapan paling sederhana yakni kompleks peternakan (*farmstead*) hingga megapolitan yang begitu kompleks. Namun demikian untuk menemukan istilah yang tepat dalam menjelaskan suatu kenampakan fisik permukiman memang tidak mudah. Permukiman di berbagai negara sangat beragam karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, mulai dari faktor fisik wilayah, faktor budaya, dan faktor ekonomi.

Dalam kajian Geografi Permukiman secara umum fokus perhatiannya pada bentuk *artificial*, yang dapat dibedakan menjadi permukiman perkotaan, permukiman peralihan desa-kota, dan permukiman perdesaan. Sebagai langkah untuk dapat menyederhanakan konsep geografi yang luas, digunakan tiga pendekatan utama yang meliputi pendekatan keruangan (*spatial approach*), pendekatan ekologis (*ecological approach*), serta pendekatan kompleks kewilayahan (*regional complex approach*) (Yunus, 2007). Analisis menggunakan pendekatan geografi ini mampu memberikan gambaran yang menyeluruh terhadap perkembangan permukiman sebagai bentuk ekspresi perkembangan wilayah.

Usaha pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman mengandung banyak permasalahan, secara keruangan (*spatial*) maupun kewaktuan (*temporal*) terkait dengan keragaman wilayah dan keragaman dinamika penghuninya. Betapa rumitnya permasalahan permukiman, secara temporal berakibat pada belum tuntasnya upaya pemecahan salah satu masalah permukiman, telah disusul oleh masalah permukiman yang lain. Oleh karena itu sangat wajar jika pemerintah baik di negara maju maupun di negara sedang berkembang memberikan perhatian yang sangat besar terhadap masalah permukiman (Yunus, 1989; Ritohardoyo, 2000; Kantor Sekneg. RI, 2011).

Salah satu masalah permukiman adalah terjadinya kontestasi ruang untuk permukiman. Secara teoritis, manusia dan makhluk hidup lainnya membutuhkan ruang untuk melakukan segala aktivitas demi mempertahankan kehidupannya. Kebutuhan ruang, khususnya untuk hunian semakin meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk, pada hal ketersediaan ruang terbatas, dan termasuk sumberdaya yang tidak terbarukan. Kebutuhan ruang untuk akomodasi kebutuhan hunian penduduk yang semakin tinggi, mengakibatkan kontestasi lahan atau perebutan lahan.

Kontestasi merupakan istilah yang dapat dimaknai sebagai suatu perjuangan untuk mencapai keunggulan dalam kompetisi. Munck (2007) memaknai kontestasi sebagai kompetisi atau pertukaran dalam arena pasar bebas, yakni terkait dengan ideologi dan sumberdaya. Lahan sebagai suatu bentuk sumberdaya merupakan komoditas yang strategis untuk menjadi objek perebutan. Kontestasi lahan secara umum dapat dimaknai sebagai proses pertukaran atau perebutan lahan oleh berbagai pihak yang berkepentingan dalam kerangka pasar bebas. Lefebvre (1991) dan Haughton & Counsel (2004) menjelaskan makna kontestasi lahan mengarah pada keterlibatan subjek lahan yang memiliki kepentingan terhadap proses perencanaan dan pengembangan wilayah.

Kontestasi lahan tidak hanya dimaknai sebagai perebutan lahan antar penduduk sebagai subjek lahan, namun dapat dimaknai sebagai perebutan antar objek lahan atau jenis

pemanfaatan lahan. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) menunjukkan kontestasi pemanfaatan lahan dari sudut pandang penataan ruang yakni pemanfaatan budidaya dan pemanfaatan lindung. Sutaryono (2013) mengemukakan bahwa RTRW sebagai dokumen hukum resmi yang menunjukkan adanya kontestasi lahan. Proses penyusunan arahan kawasan budidaya maupun lindung tidak lepas dari keterlibatan pihak-pihak yang berkepentingan.

Muta'ali (2013) mengemukakan bahwa perebutan lahan untuk fungsi lindung dan untuk fungsi budidaya memunculkan problema tataruang. Permasalahan yang jamak terjadi akibat perebutan ruang untuk fungsi budidaya dan fungsi lindung adalah meningkatnya frekuensi dan jumlah bencana alam. Selain itu kontestasi lahan ini juga berakibat pada degradasi lingkungan, semakin banyaknya lahan kritis, pencemaran lingkungan, rendahnya ketersediaan ruang terbuka hijau, dan dalam konteks yang lebih luas mengakibatkan pemanasan global. Keseimbangan antara pemanfaatan lahan untuk fungsi lindung dan fungsi budidaya merupakan syarat terciptanya kehidupan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan (UU No.26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang).

Kebutuhan ruang untuk perumahan dan permukiman sebagai representasi dari perkembangan wilayah mendesak eksistensi lahan pertanian. Tentu saja hal ini menunjukkan adanya kontestasi lahan antar wilayah. Perkembangan permukiman hingga ke kawasan perdesaan saat ini membawa dampak terhadap berkurangnya lahan pertanian, pada hal diketahui bahwa Indonesia masih merupakan negara agraris. Perubahan kondisi permukiman perdesaan tidak hanya dimaknai sebagai perubahan dominasi pemanfaatan lahan, namun juga perubahan kondisi sosial ekonomi dan budaya. Rapoport (1969) menjelaskan bahwa lingkungan harus mencerminkan kekuatan sosiokultural, yaitu kepercayaan, struktur keluarga dan organisasi sosial, mata pencarian, serta hubungan sosial.

Chapin dan Kaiser (1979) mendefinisikan fungsi ruang menjadi empat (4) klas: pertama, ruang memiliki fungsi sebagai tempat kerja dimaknai sebagai ruang produktif bagi manusia untuk mendayagunakan sumberdaya demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Petani menggunakan lahan sawah sebagai ruang produksi, berfungsi sebagai tempat bekerja membudidayakan tanaman pertanian.

Kedua, fungsi ruang sebagai tempat tinggal dapat digambarkan dari ruang permukiman tempat tumbuh dan berkembangnya manusia. Rumah memiliki definisi sebagai bangunan sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Ruang sebagai tempat tinggal juga bermakna sebagai sarana untuk bersosialisasi dan hidup bermasyarakat membina hubungan sosial dengan sesamanya.

Ketiga, ruang sebagai fungsi sarana pelayanan dan fasilitas umum untuk mendukung kehidupan penduduk. Fasilitas pendidikan, sosial, kesehatan, dan ekonomi merupakan ruang yang bermakna memberikan pelayanan secara spesifik bagi penduduknya. Sebagai contoh, sekolah merupakan ruang bagi penduduk untuk dapat mengakses fasilitas pendidikan, begitu juga dengan rumah sakit sebagai sarana untuk mendapatkan pelayanan kesehatan. Pasar adalah ruang bagi penjual dan pembeli melakukan aktivitasnya dan dapat dimaknai sebagai dua fungsi, fungsi lokasi bekerja bagi pedagang dan fungsi pelayanan bagi pembeli.

Keempat, ruang sebagai penyeimbang dan perlindungan kelestarian ekosistem. Dalam hal ini dimaksudkan sebagai penyeimbang dan perlindungan kelestarian permukiman sebagai ekosistem. Maksudnya, bahwa pemanfaatan ruang untuk berbagai kepentingan fasilitas pendukung eksistensi permukiman, sudah seharusnya mempertimbangkan keseimbangan dan keberlanjutan lingkungan.

III. ISU DAN PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI INDONESIA

Beberapa isu dan permasalahan perumahan dan permukiman yang dijumpai pada masa lalu hingga kini, berkaitan dengan permasalahan: (a) pemenuhan kebutuhan perumahan; (b) keterbatasan lahan; (c) peminggiran masyarakat lokal; (d) degradasi lingkungan akibat pembangunan perumahan; (e) keterbatasan pembiayaan; dan (f) ketidakjelasan kelembagaan yang menanganinya.

Kebutuhan perumahan dan permukiman merupakan permasalahan yang dihadapi oleh semua negara di dunia, namun demikian permasalahan perumahan dan permukiman paling banyak ada di negara-negara berkembang. Permukiman kumuh, permukiman illegal, hingga banyaknya tunawisma, menjadi fenomena yang mudah ditemui di beberapa negara sedang berkembang khususnya di Benua Afrika dan Asia termasuk Indonesia. Jumlah antara penyediaan rumah atau rumah yang dibangun pemerintah, apabila dibandingkan dengan kebutuhan rumah memiliki selisih yang besar. Pacione (2009) menyebutkan bahwa kegagalan program pemerintah untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah mendorong mereka untuk memilih alternatif mendirikan perumahan informal. Tindakan ini didasari kemampuan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu membeli perumahan formal yang ada di pasaran.

Drakakis-Smith (1981) mengklasifikasikan perumahan informal menjadi perumahan kumuh (*slum*) dan perumahan illegal (*squater*). Perumahan kumuh dapat dikatakan sebagai bangunan-bangunan rumah yang memiliki kualitas buruk karena proses pengkumuhan, atau di dalam beberapa kasus material bangunan rumah terdiri dari bahan yang tidak permanen. Penekanan istilah rumah kumuh adalah pada kondisi fisik rumah dan lingkungan rumah yang dibawah standar layak huni. Permukiman dengan kepadatan yang tinggi atau berkembangnya permukiman informal di perkotaan ini, memunculkan permasalahan baru dan menambah beban masalah kebutuhan perumahan.

Pemerintah Indonesia sudah menyelenggarakan Kongres Perumahan Rakyat sejak tahun 1950, Lokakarya Perumahan Nasional pada tahun 1973, 1992, dan 2002, dan terakhir Kongres Perumahan Rakyat 2009. Namun demikian ternyata belum mampu menjawab permasalahan kebutuhan perumahan bagi penduduk (Kusno, 2012). Kongres maupun lokakarya yang diselenggarakan merupakan landasan dalam perumusan kebijakan perumahan rakyat ternyata belum menunjukkan hasil yang kongkrit. Pada kenyataannya, berdasarkan data sensus tahun 2000 *backlog* atau kekurangan jumlah bangunan rumah bagi rumahtangga di Indonesia masih cukup besar. Jumlah rumahtangga berdasarkan sensus penduduk tercatat 52,008 juta, sedangkan jumlah rumah tinggal baru mencapai 49,303 juta (Kuswartojo, 2005). Data tersebut menunjukkan masih ada kurang-lebih 3 juta rumahtangga yang belum memiliki rumah tinggal.

Pada tahun 2008, dengan jumlah penduduk sekitar 225 juta jiwa yang terdiri dari 57 juta sebagai kepala keluarga, jumlah unit rumah di Indonesia hanya tercatat sebanyak 51 juta unit rumah. Angka ini menunjukkan bahwa kekurangan rumah (*backlog*) meningkat menjadi 6 juta unit rumah Dimiyati, tt). Pada tahun 2014, kekurangan tempat tinggal (*backlog*) di Indonesia kembali meningkat menjadi 7,6 juta unit (BAPPENAS, 2014). Kecenderungan bertambahnya *backlog* perumahan ini perlu segera mendapatkan alternatif penyelesaian.

Persoalan *backlog* perumahan di negeri ini berkelindan dengan keterbatasan lahan untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan perumahan. Keterbatasan lahan dalam hal ini tidak hanya dimaknai sebagai keterbatasan lahan secara fisik namun juga keterbatasan lahan dari sudut pandang penguasaan lahan. Keterbatasan lahan secara fisik berkenaan dengan

terbatasnya lahan yang dapat digunakan sebagai lokasi pengembangan perumahan. Pengembangan perumahan di wilayah perkotaan sulit untuk direalisasikan karena sebagian besar lahan sudah dimanfaatkan secara intensif.

Sebagai contoh, Pemerintah DKI Jakarta menghadapi permasalahan ini ketika pada tahun 2006 mencoba mengimplementasikan pembangunan perumahan melalui program 1000 tower rumah susun di kota-kota besar di Indonesia (Kusno, 2012). Alhasil program tersebut mengalami stagnasi dan tidak berjalan dengan maksimal. Kondisi tersebut tidak jauh berbeda dengan wilayah perdesaan yang memiliki masalah ketersediaan lahan untuk perumahan. Fungsi utama wilayah perdesaan adalah sebagai produsen tanaman pangan, sehingga keberadaan lahan pertanian perlu mendapatkan perlindungan. Limbong (2014) berpendapat perubahan fungsi lahan pertanian karena proses pembangunan berpengaruh terhadap produksi pangan. Pembangunan yang dilakukan secara terus menerus oleh individu, kelompok, atau bahkan pemerintah, menggiring berbagai kepentingan timbul pada satu bidang lahan. Sebagai contoh pemerintah memberikan izin bagi pengembang untuk mendirikan perumahan di lahan sawah pertanian yang produktif.

Keterbatasan lahan dalam arti pemilikan lahan juga menjadi permasalahan, baik dalam aras individu penduduk maupun pemerintah. Semakin terbatasnya lahan yang belum terbangun memberikan dampak yang signifikan pada kenaikan harga lahan (Yunus, 2008). Pemerintah selalu menghadapi permasalahan penyediaan lahan untuk pembangunan termasuk pengembangan perumahan karena biaya pengadaan lahan begitu besar. Limbong (2014) mengemukakan nilai ekonomi lahan yang begitu tinggi tidak terlepas dari kebijakan yang diterapkan pemerintah pada masa orde baru yang mengedepankan pembangunan untuk mencapai tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Pembangunan disokong kebijakan pengembangan infrastruktur terus memicu kenaikan harga lahan yang disusul sikap masyarakat yang berlomba-lomba menjual lahan atau menuntut ganti rugi. Lahan bukan lagi merupakan sumber produksi namun lebih dipandang sebagai aset pembangunan atau aset investasi. Kondisi inilah yang saat ini menjadi permasalahan karena peluang menguasai lahan lebih menguntungkan masyarakat kelas atas. Masyarakat berpenghasilan rendah tidak dapat mengakses lahan di pasar bebas yang begitu memihak dan menguntungkan para pemilik modal besar.

Pembangunan yang terfokus pada target melalui proyek pembangunan baru dan berorientasi pada pasar terbuka menciptakan kondisi yang marginal bagi masyarakat lokal. Marginalisasi dapat berupa peminggiran masyarakat lokal maupun potensi dan kearifan lokal suatu wilayah. Marginalisasi yang dapat diamati dengan cukup mudah adalah marginalisasi petani dan sektor pertanian. Petani merupakan contoh masyarakat lokal yang semakin termarginalkan dari segi penguasaan lahan maupun kondisi sosial ekonomi (Sutaryono, 2013). Sebagian besar petani di Indonesia, baik di Pulau Jawa maupun diluar Pulau Jawa menguasai lahan kurang dari 0,5 Hektar. Kondisi ini mengakibatkan petani semakin miskin karena aktivitas ekonomi dibatasi oleh penguasaan lahan yang sempit. Maka tidak heran jika penduduk miskin di Indonesia lebih banyak di wilayah perdesaan daripada wilayah perkotaan, yakni 63,1% berbanding 36,9% (Heriawan, 2006 dalam Sutaryono 2013).

Berkenaan dengan kondisi lingkungan, ada kecenderungan pembangunan kompleks perumahan baru memberikan dampak negatif pada keberlanjutan lingkungan. Padahal setiap penduduk memiliki hak untuk tinggal di permukiman dengan kualitas lingkungan yang baik. Salah satu indikator lingkungan permukiman yang baik adalah ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang memadai dan sesuai dengan standar kebutuhan penduduk maupun wilayah. RTH memiliki fungsi ekologi sebagai bagian dari sistem sirkulasi udara, pengatur iklim mikro, produsen oksigen, penyerap air hujan, penyerap polutan, penahan angin dan

sebagainya. Pengembangan perumahan tapak atau *landed housing* memiliki andil yang besar terhadap kelangkaan lahan termasuk untuk penyediaan RTH. Fakta bahwa angka ketersediaan RTH di kota-kota besar di Indonesia belum memenuhi standar menunjukkan kurangnya perhatian terhadap aspek lingkungan. Luas RTH di beberapa kota di Indonesia saat ini tidak memenuhi kuota 30% dari luas wilayah sesuai standar UU Penataan Ruang. Luas RTH di beberapa kota di Indonesia pada tahun 1970an mencapai 35% dari luas wilayah, namun 30 tahun kemudian mengalami penurunan hingga hanya sekitar 10% (Kirmanto, 2005).

Pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan tanggungjawab pemerintah. Namun demikian, mengingat keterbatasan biaya yang disediakan oleh pemerintah, maka hingga saat ini kekurangan pemenuhan kebutuhan perumahan semakin meningkat. Masyarakat tidak mampu menjangkau harga perumahan sedangkan subsidi perumahan tidak memadai. Sejarah menunjukkan bahwa pada era reformasi, subsidi pemerintah untuk perumahan ditiadakan sehubungan dengan krisis moneter yang melanda Indonesia. Terobosan baru muncul di awal pemerintahan SBY-JK dengan mengubah tradisi pembiayaan perumahan rakyat dari subsidi ke investasi. Pemerintah menggali potensi pendanaan dari investor dengan menjual paket surat tagihan KPR di pasar modal. Kebijakan ini cukup menjanjikan keberhasilan bagi pengembangan perumahan rakyat, hingga pemerintah mengeluarkan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada tahun 2010. Namun permasalahan kembali muncul karena pasar modal lebih dominan menguasai program perumahan rakyat. Skema pasar modal yang cenderung berorientasi pada keuntungan menunjukkan tidak semua masyarakat berpenghasilan rendah dapat terlayani. Pembeli perumahan harus memenuhi syarat-syarat formal yang tidak dapat dipenuhi oleh seluruh masyarakat berpenghasilan rendah (Kusno, 2012). Tentu saja kondisi ini kembali menandai permasalahan kebijakan perumahan rakyat belum pro-rakyat khususnya dalam hal pembiayaan.

Berkaitan dengan kelembagaan yang menangani program perumahan rakyat, masih terdapat ketidakjelasan kewenangan. Pemerintah pusat, pemerintah daerah, perbankan, pengembang, dan masyarakat perlu berbagi peran dalam mewujudkan terealisasinya program perumahan bagi seluruh warga negara. Kegagalan selama ini dalam pengembangan perumahan rakyat, tidak lepas dari buruknya komunikasi antar *stakeholder*. Kebijakan nasional pengembangan 1000 *tower* yang dicanangkan pemerintah pada tahun 2006, menunjukkan tidak adanya komunikasi yang baik antar *stakeholder*. Pemerintah mengambil langkah besar dengan menggelontorkan anggaran untuk subsidi senilai Rp 800 miliar pada tahun 2008 dan Rp 2,3 triliun pada tahun 2009. Semangat yang begitu besar dari pemerintah pusat tidak dapat dengan mudah diimbangi oleh pemerintah daerah. Pemda DKI Jakarta berada pada posisi dimelatis ketika harus menyediakan lahan yang begitu luas mengingat lahan yang sangat terbatas. Padahal tidak dapat dipungkiri bila Jakarta membutuhkan perumahan dalam jumlah yang banyak. Kesesuaian lokasi rumah susun dengan daya dukung lingkungan dan tata ruang menjadi kendala berikutnya dan mengharuskan pemda menghentikan proyek pembangunan di beberapa lokasi (Kusno, 2012).

Para pengembang yang terlibat dalam program 1000 *tower* memiliki kepentingan bisnis di atas kepentingan untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dapat dilihat dari tindakan para pengembang yang menaikkan harga unit rumah susun dan mengubah desainnya menjadi apartemen kelas menengah. Harga yang ditawarkan pengembang tidak dapat dijangkau masyarakat. Hal ini tidak sesuai dengan tujuan awal pembangunan rumah susun, yang diharapkan mampu dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Program perumahan rakyat ini kemudian berakhir, ketika penyaluran kredit pembangunan rumah (KPR) sulit diperoleh. Dari 40.000 unit rumah susun yang terjual hanya 2.000 unit atau 5%-nya saja, yang diperoleh melalui mekanisme kredit (Kusno, 2012). Hal ini menunjukkan program 1000 *tower* salah sasaran.

IV. KONDISI EKSISTING PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI INDONESIA

Kenyamanan tempat tinggal merupakan tuntutan dasar yang harus dipenuhi semua orang. Kenyamanan merupakan komponen yang dapat merefleksikan secara langsung bagaimana tingkatan kualitas hidup masyarakat pada suatu wilayah. Kenyamanan yang dirasakan oleh masyarakat dapat diakibatkan oleh kondisi lingkungan yang sehat dan bersih (*good and healthy environment*) serta akses yang mudah dalam memperoleh kebutuhan hidupnya (*economic viability*). Maka dapat dikatakan bahwa kenyamanan merupakan puncak dari komponen-komponen pembentuk kualitas hidup itu merupakan salah satu arti dari kualitas hidup itu sendiri (Duxbury, 2000).

Fenomena permukiman yang terjadi di Indonesia memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Wiryomartono (1995) menilai bahwa permukiman memiliki tipe di antaranya: 1) Permukiman terencana (*Government owned*), dengan ciri layanan dan prasarana terencana secara baik dan dihuni oleh 10% masyarakat berpenghasilan tinggi, 2) Permukiman tua (*the Old forms/legal kampung*) ciri dibangun oleh masyarakat sendiri, bentuk permukiman adalah kampung yang merupakan karakteristik permukiman awal di Indonesia, dibangun berdasarkan swadaya mandiri oleh masyarakat, dan 3) Permukiman informal (*Squatter settlement*) yaitu permukiman dihuni masyarakat marginal, tanpa perencanaan dan tanpa pelayanan yang memadai. Karakteristik tersebut menurut Siswono (2004) dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti: (1) letak geografis suatu permukiman; (2) perkembangan penduduk yang tinggi; (3) perangkat kelembagaan; (4) swadaya dan peranserta masyarakat; (5) kondisi sosial dan budaya; (6) kondisi ekonomi dan keterjangkauan masyarakat; (7) keterbatasan sarana dan prasarana; (8) kondisi pertanahan; (9) ilmu pengetahuan dan teknologi.

Berbagai faktor tersebut ternyata sangat mempengaruhi pembangunan perumahan pada dua dekade terakhir. Program 1000 Tower pada masa pemerintahan SBY-JK yang dimulai pada tahun 2006 dan berakhir tahun 2010 dapat dikatakan mengalami kegagalan. Sementara tidak ada satupun kebijakan nyata di sektor perumahan rakyat setelah itu, pemerintah terus dituntut untuk segera menyediakan perumahan yang angkanya semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan rumah tangga. Semakin banyak kebutuhan perumahan maka semakin besar pula pos anggaran pembiayaan yang harus dikeluarkan pemerintah. Kegagalan tersebut semakin tampak di akhir kepemimpinan SBY Budiono, ketika sektor perumahan bukan merupakan perhatian utama pemerintah. *Backlog* kebutuhan perumahan meningkat dua kali lipat dalam kurun waktu 15 tahun terakhir, menunjukkan mandegnya kebijakan perumahan yang pro-rakyat.

Harapan positif kembali muncul pada saat Jokowi JK terpilih sebagai pasangan Presiden dan Wakil Presiden. Nawacita yang diusungnya secara eksplisit menyebutkan program rumah kampung deret dan rumah susun murah yang disubsidi. Harapan akan tersedianya perumahan yang terjangkau bagi seluruh rakyat Indonesia kembali muncul. Skema pengembangan perumahan rakyat yang pro-rakyat yang dilandasi semangat keadilan dan pemerataan harus didukung oleh seluruh pemangku kebijakan. Pemerintah daerah, pengembang, sektor perbankan, dan masyarakat perlu menekankan tujuan bersama dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan.

V. RUMAH SUSUN, ALTERNATIF STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN

Undang-undang tentang Rumah Susun nomor 20 tahun 2011 memberikan definisi, Rumah Susun sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan

yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Di sisi lain, secara tegas disebutkan bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk: (a) terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya; (b) meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan; (c) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh; (d) mengarahkan pengembangan kawasan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif; (e) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat, terutama bagi MBR; (f) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan; (g) terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR; dan (h) memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Rumah susun berdasarkan tujuan pengembangannya dapat diklasifikasikan menjadi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Rumah susun umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus. Rumah susun negara merupakan upaya negara untuk menyediakan rumah bagi pegawai negeri atau untuk menunjang kinerja tugas pjabat. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk tujuan komersial. Kebutuhan pengembangan rumah susun yang mendesak untuk menjawab permasalahan kebutuhan rumah dan mengatasi permasalahan rumah kumuh adalah rumah susun umum. Akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kebutuhan rumah perlu mendapatkan perhatian pemerintah.

Bagaimanapun kondisi pengembangan rumah susun saat ini, tidak dapat dipungkiri bahwa pemerintah masih berharap besar pada pengembangan hunian vertikal, sebagai solusi untuk membangun kembali dan mengatasi permasalahan permukiman kumuh. Oleh karena itu ungkapan atau kritik tentang rumah susun tidak seharusnya menjadi kendala upaya pemerintah untuk mengembangkan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu solusi untuk dapat mengurai masalah perkotaan selain rumah kumuh, salah satu yakni kemacetan.

Kota-kota besar di Indonesia saat ini menghadapi permasalahan semrawutnya manajemen transportasi. Hal ini terjadi karena penduduk yang berkegiatan di pusat kota banyak yang tinggal di pinggiran maupun di luar wilayah perkotaan. Para penglaju atau *commuters* ini tentu memberikan andil yang besar terhadap kemacetan dan memberikan beban yang berat bagi sarana transportasi. Pengembangan rumah kumuh di lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan dapat mengurangi jumlah penduduk yang melakukan mobilitas dari pusat kota ke pinggiran atau sebaliknya. Jarak yang dekat antara tempat tinggal dan tempat bekerja akan meringankan beban sarana dan prasarana transportasi, baik dari penggunaan armada maupun kepadatan jalur transportasi.

Pengembangan rumah susun dalam perkembangan wilayah merupakan salah satu strategi untuk dapat mengoptimalkan pemanfaatan lahan. Ketersediaan lahan perkotaan yang terbatas dan harga yang begitu tinggi menjadi kendala bagi rumah tangga kurang mampu untuk dapat mengakses rumah tinggal secara mandiri. Inisiasi penyediaan rumah susun yang dilakukan oleh pemerintah diharapkan mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat

berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah tinggal yang layak huni dan memiliki legalitas hukum yang lengkap. Keuntungan lain pengembangan rumah susun tentu saja terkait dengan efektivitas dan optimalisasi pemanfaatan lahan. Pengembangan lahan secara vertikal memiliki keuntungan terkait dengan pemanfaatan lahan dengan menekan koefisien dasar bangunan (KDB) namun dapat menampung lebih banyak jumlah penduduk. Pemanfaatan lahan dapat dilakukan lebih intensif untuk pengembangan fasilitas pelayanan maupun ruang terbuka hijau.

Pengembangan rumah susun di Indonesia tidaklah lepas dari kendala dan permasalahan yang meliputi aspek sosial masyarakat, aspek budaya, aspek pengelolaan, hingga aspek kebijakan pemerintah sebagai pemangku kebijakan. Program pengembangan rumah susun sesungguhnya merupakan jawaban ruwetnya penataan perkotaan pemerintah kota dan masalah penyediaan rumah oleh pemerintah pusat (Kusno,2012). Namun masalah rumah susun menjadi semakin rumit ketika pemerintah daerah dan pemerintah pusat tidak sinergi dalam menjalankan program.

Rumah susun sebagai pengganti rumah di permukiman kumuh, pada umumnya dianggap sebagai pengembangan atau perbaikan kampung. Rumah susun yang dibangun dengan semboyan “membangun tanpa menggusur” pada awal tahun 80 an, akhirnya menggusur juga, karena penghuni permukiman kumuh merasa tidak cocok tinggal di rumah susun. Hubungan kekerabatan dan aktivitas ekonomi informalnya tidak tepat bahkan tidak dapat ditempatkan di rumah susun. Mungkin karena pada awal pembangunan rancangan rumah susun kurang mempertimbangkan perilaku masyarakat di permukiman kumuh. Akhirnya rumah susun pengganti rumah kumuh menjadi barang diperjual-belikan hak penggunaannya, dan secara evolutif penghuni rumah susun beralih pada lapisan masyarakat lebih atas. Proses perubahan penghuni dan pengalihan hak ini terus terjadi di pembangunan rumah susun yang dimaksudkan sebagai pengganti permukiman kumuh.

Strategi pembangunan rumah susun secara berkelanjutan dapat dilakukan melalui: (a) pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan merealisasikan Program 1 juta rumah; (b) penyediaan lahan perumahan melalui mekanisme *land banking*; (c) pelibatan masyarakat melalui pembangunan rumah partisipatif; (d) pembangunan perumahan diorientasikan untuk mendukung keberlanjutan lingkungan; (e) menetapkan pembiayaan pembangunan perumahan secara murah dan terjangkau masyarakat; (f) berbagi kewenangan antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta dan masyarakat.

Agenda pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat melalui program 1 juta rumah perlu diimplementasikan dengan konsisten. Program kerja pada sektor perumahan rakyat yang tertuang dalam visi dan misi yang dicanangkan oleh Presiden Jokowi merupakan langkah yang sangat tepat dan strategis. Pengembangan kampung deret dan rumah susun bersubsidi menjadi jawaban permasalahan perumahan selama ini. Skema pengembangan rumah susun yang terjangkau dan berwawasan lingkungan menjadi syarat terwujudnya kualitas hidup masyarakat Indonesia. Agenda strategis tersebut kemudian tertuang dalam RPJMN 2015-2019 dengan target peningkatan kualitas standar hidup 40 persen penduduk kelas bawah. Pengembangan perumahan yang terjangkau dan layak huni dalam lima tahun diharapkan mampu mengurangi *backlog* kebutuhan rumah hingga tersisa lima juta rumah saja pada tahun 2019. Tentu saja realisasi program ini harus ditindaklanjuti kebijakan-kebijakan yang tepat dan operasional oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah, serta didukung kejasama sektor perbankan, pengembang, dan masyarakat.

Pengembangan satu juta rumah merupakan salah satu tindakan yang harus dilakukan agar segera dapat mengurai permasalahan perumahan rakyat. Tentu dibutuhkan terobosan baru untuk dapat mengatasi mensukseskan program ini agar tidak hanya berakhir menjadi

sekedar janji politik saja. Hambatan yang mungkin dihadapi dari program ini tentu saja dan yang paling utama adalah ketersediaan lahan. Lahan sifatnya stagnan sedangkan masyarakat sebagai pemanfaat lahan cenderung terus meningkat baik jumlah maupun jenis kegiatannya. Strategi pengembangan rumah secara vertikal atau pengembangan rumah susun merupakan salah satu strategi optimalisasi lahan yang dapat menjadi pilihan bagi pemerintah. Meskipun ditemui berbagai masalah dan kegagalan dalam pengembangannya, namun hal tersebut tidak mengurangi fakta bahwa rumah susun sangat efektif untuk dapat menyediakan jumlah rumah yang banyak dengan memanfaatkan lahan yang lebih sempit. Optimalisasi lahan menjadi kebijakan yang dapat menjadi jawaban permasalahan wilayah, tidak hanya kekurangan rumah tempat tinggal, namun juga permukiman kumuh dan illegal, hingga konversi lahan pertanian di perdesaan.

Pemerintah daerah harus segera merencanakan lokasi-lokasi yang memenuhi syarat baik teknis maupun non teknis untuk pembangunan rumah susun dan dituangkan dalam rencana tata ruang (RDTR maupun RTRW). Alokasi lahan dalam tata ruang ini memang relevan untuk menjawab kebutuhan ruang untuk perumahan bagi penduduk untuk jangka waktu 20 tahun sesuai dengan masa berlaku dokumen tata ruang. Tercantumnya arahan lokasi untuk pengembangan rumah susun akan menjadi indikator keseriusan pemerintah daerah. Amanat tata ruang ini juga tentu saja dapat menciptakan sinergitas dan meminimalisir konflik antar pemerintah dengan pemerintah pusat daerah dalam melakukan implementasi kebijakan.

Agenda penyediaan lahan melalui mekanisme *land banking* atau membentuk lembaga bank tanah merupakan salah satu solusi agar pembangunan perumahan rakyat atau rumah susun dapat segera direalisasikan. Pemenuhan kebutuhan lahan selama ini menjadi kendala utama pemerintah dalam upaya pembangunan perumahan rakyat. Permasalahan yang dihadapi saat ini adalah masih belum efektifnya atau bahkan belum adanya cadangan lahan yang dimiliki oleh pemda. Bank tanah merupakan suatu bentuk manajemen pertanahan yang menyediakan lahan untuk pembangunan dan manajemen wilayah. Mekanisme kerja bank tanah terbukti sukses untuk mendukung pembangunan perumahan dan mengendalikan perkembangan kota di berbagai negara seperti Belanda, Swedia, dan Perancis. Indonesia sebenarnya sudah menyadari pentingnya mekanisme bank tanah sejak tahun 1980an, dengan munculnya wacana untuk membentuk lembaga bank tanah namun memang hingga saat ini belum ada tanda-tanda nyata dari kebijakan ini (Limbong, 2014).

Bank tanah dapat dilakukan dengan menghimpun lahan dari masyarakat, lahan yang terlantar maupun lahan milik negara. Perolehan lahan dapat dilakukan melalui mekanisme pembiayaan secara mandiri oleh pemda, yakni pemda membeli lahan dari masyarakat menggunakan dana APBD. Pembelian lahan dapat dilakukan secara bertahap maupun langsung sesuai dengan kemampuan keuangan daerah. Namun, pembiayaan bank tanah juga dapat dilakukan melalui kemitraan pemda dengan BUMD maupun swasta. Pembelian lahan ini diutamakan adalah pada lahan-lahan yang sudah direncanakan sebagai lokasi pengembangan perumahan dalam rencana tata ruang.

Lahan yang diakumulasi melalui bank tanah kemudian dapat disewakan atau diusahakan dengan pihak pengembang perumahan. Pemerintah mendapatkan keuntungan dari biaya jual beli pada transaksi perumahan, alokasi pajak keuntungan dari transaksi tanah, dan alokasi kenaikan tambahan dalam pajak properti. Keuntungan secara non ekonomis juga akan diterima oleh pemerintah seperti kemudahan dalam memperoleh lahan untuk pembangunan, pengendalian pasar lahan, mengendalikan monopoli lahan oleh pemilik modal, dan menciptakan keadilan sosial terkait penguasaan lahan. Rakyat dapat merasakan kehadiran negara ketika mereka mendapatkan hak-haknya sesuai amanat undang-undang dasar 1945 termasuk hak memperoleh tempat tinggal.

Agenda meningkatkan partisipasi masyarakat merupakan salah satu kunci untuk menjamin keberhasilan pengembangan rumah susun. Masyarakat sebagai penerima manfaat dalam proses perencanaan hingga pengelolaan menjadi poin penting keberlanjutan program ini. Selama ini banyak cerita penolakan masyarakat untuk menempati rumah susun karena berbagai alasan, mulai dari lokasi rumah susun yang jauh dari tempat tinggal, sarana dan prasarana wilayah yang tidak memadai, hingga desain rumah susun yang kurang diminati. Permasalahan tersebut dapat diatasi jika masyarakat yang diproyeksikan akan menempati rumah susun dilibatkan sejak awal perencanaan.

Pembangunan rumah susun perlu memperhatikan jarak lokasi rumah susun dengan lokasi kegiatan penduduk seperti tempat bekerja, tempat bersekolah dan sebagainya. Masyarakat juga perlu diberdayakan untuk turut serta dalam mendesain kawasan kaitannya dengan desain kawasan dan kebutuhan sarana dan prasarana, seperti taman, RTH, lapangan olahraga, dan fasilitas lainnya. Pengembangan rumah susun juga harus tetap mengakomodasi interaksi sosial penghuninya. Masyarakat dapat dilibatkan dalam pengelolaan rumah susun dengan membentuk organisasi kemasyarakatan RT dan RW. Pengelolaan berbasis masyarakat ini diharapkan mampu menjawab permasalahan sosial terkait dengan keamanan lingkungan rumah susun, interaksi sosial antar penghuni maupun penyelewengan pemanfaatan rumah susun.

Aspek keberlanjutan lingkungan dalam pengembangan wilayah menjadi agenda strategis yang tidak boleh ditinggalkan oleh pemerintah. Pembangunan perumahan di wilayah perkotaan menambah kepadatan permukiman perkotaan hingga melebihi daya dukung dan daya tampung. Kondisi ini dibuktikan dengan kondisi lingkungan yang tidak nyaman karena rendahnya proporsi ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Ketersediaan RTH yang memadai sesuai dengan standar merupakan salah satu indikator keberhasilan pembangunan yang berkelanjutan. Fakta bahwa penurunan luas RTH di kota-kota besar di Indonesia karena lajunya pemanfaatan lahan patut menjadi perhatian dalam pengembangan perumahan. Pengembangan perumahan secara vertikal melalui rumah susun menawarkan kelebihan dalam hal pemanfaatan lahan. Pengembangan rumah susun dengan satuan luas lahan atau koefisien dasar bangunan yang relatif lebih kecil dibandingkan dengan hunian tapak memberi peluang untuk menyediakan rumah lebih banyak namun tetap memperhatikan keberlanjutan lingkungan yakni ketersediaan RTH.

Pemerintah perlu segera menyiapkan mekanisme pembiayaan yang berpihak kepada masyarakat berpenghasilan rendah sebagai sasaran utama penerima manfaat rumah susun. Konsumen rumah susun pada umumnya adalah kelas pekerja dan masyarakat yang bekerja di sektor informal. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi pemasaran rumah susun yang tepat sasaran dan tidak kembali dikuasai oleh kelompok kelas menengah ke atas seperti pada periode sebelumnya. Kredit jangka panjang merupakan salah satu kebijakan yang perlu diambil sebagai strategi pembiayaan. Pemerintah dapat memberlakukan kredit selama 20 tahun hingga 30 tahun, agar nominal angsuran dapat ditekan. Tentu saja hal ini memerlukan komitmen yang kuat dari pemerintah dalam menjalin kerjasama dengan sektor perbankan.

Pemerintah perlu memberikan jaminan kepada semua pembeli rumah susun agar dapat terlayani oleh perbankan, melalui kredit perumahan tanpa agunan atau tanpa jaminan. Penjaminan secara kelompok atau biasa disebut jaminan sosial juga dapat diimplementasikan. Hal ini bertujuan agar rumah susun mudah diakses dan prosedur administratif tidak menjadi penghalang distribusi rumah susun.

VI. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berkaca dari kegagalan program pengembangan rumah susun pada periode yang lalu, pemerintah harus mengembalikan semangat program ini sebagai program yang strategis, bukan hanya kebijakan yang populis. Agenda yang harus segera diwujudkan adalah pembagian peran dan kewenangan bagi *stakeholder* yang terlibat. Pemerintah pusat, daerah, maupun pihak swasta harus menyamakan visi dan misi terkait dengan semangat penyediaan perumahan rakyat. Keberhasilan program pengembangan perumahan memang sangat bergantung pada kerjasama antar *stakeholder*. Masing-masing pihak harus dapat melaksanakan kewajiban dan perannya masing-masing.

Pemerintah pusat sebagai pengambil kebijakan utama melalui Kementerian Perumahan Rakyat dan Pekerjaan Umum memiliki kewajiban terkait dengan alokasi anggaran pembangunan perumahan rakyat dan rumah susun. Alokasi subsidi perumahan rakyat harus secara jelas dan sistematis mendapatkan pos penganggaran dalam APBN setiap tahunnya. Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk dapat menyediakan lahan yang sesuai untuk pengembangan rumah susun baik dari segi lokasi maupun luasan yang memadai. Penyediaan lahan untuk rumah susun diambil dari pencadangan lahan atau dapat dilakukan dengan mekanisme bank tanah daerah.

Stakeholder yang tidak kalah penting dalam pembangunan rumah susun adalah pihak *developer* atau pengembang. Pengembang dalam hal ini memiliki kepentingan ekonomis untuk dapat mengambil keuntungan dari pembangunan rumah susun. Jumlah kebutuhan rumah susun yang begitu besar tentu saja menjadi peluang bagi pengembang dan dapat menjadi ruang investasi yang menjanjikan. Konsumen rumah susun yang terutama adalah masyarakat berpenghasilan rendah memang menghendaki pembiayaan dan ringan dan berjangka panjang. Namun hal tersebut tidaklah mengurangi potensi investasi dari sektor rumah susun ini.

Sektor perbankan merupakan elemen penting yang berpengaruh terhadap keberhasilan pengembangan rumah susun, terutama terkait dengan pembiayaan dan penyaluran kredit pembangunan perumahan. Daya beli masyarakat yang rendah bukan menjadikan alasan bagi sektor perbankan untuk mengabaikan potensi keuangan pada program perumahan rakyat. Jumlah kebutuhan unit perumahan yang begitu besar menyimpan potensi yang besar disamping resiko yang besar pula. Perlu integrasi kebijakan pembiayaan antara pemerintah dan perbankan agar kredit yang dikucurkan memberikan kemudahan dan keterjangkauan bagi masyarakat.

Masyarakat sebagai penerima manfaat memiliki peran yang sentral dalam keberhasilan program pengembangan rumah susun. Sisi positif rumah susun harus dikedepankan sebagai hunian yang tidak kalah baiknya dengan rumah tapak. Realitas lahan yang semakin langka dan harga yang tinggi perlu menjadi pertimbangan bahwa rumah susun merupakan solusi terbaik untuk pembangunan yang berkelanjutan. Partisipasi masyarakat mulai dari perencanaan hingga pengelolaan rumah susun merupakan kunci terwujudnya kehidupan sosial yang harmonis.

B. Saran

Rumah susun merupakan solusi penyediaan perumahan rakyat yang saat ini paling rasional bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dikaji dari berbagai aspek baik pemanfaatan lahan, pembiayaan, maupun keberlanjutan lingkungan, rumah susun memberikan penawaran terhadap pembangunan perumahan yang adil, nyaman, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anshory, Ch. Nasruddin dan Sudarsono, 2008. *Kearifan Lingkungan dalam Perspektif Budaya Jawa*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- BAPPENAS. 2014. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2014-2019: Buku 1 Agenda Pembangunan Nasional*. Jakarta: BAPPENAS.
- Butters, C. 2003. Sustainable Human Settlements Challenges for CSD, working paper in *The 12th Session of the Commission on Sustainable Development (CSD 12)*. NABU. New York.
- Chapin, F. Steward, and Kaiser, Edward J, 1979. *Urban Land Use Planning*. Chicago: University of Illinois Press.
- Dimiyati, Moh, tt. *Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan*. Kementerian Pekerjaan Umum, diunduh dari http://penataanruang.pu.go.id/bulletin/upload/data_artikel/edisi5g.pdf
- Drakakis-Smith, David. 1981. *Urbanization, Housing and the Development Process*. New York: St. Martin's Press.
- Duxbury J. M., Abrol, I. P, Bronson K. F., and Gupta R. K. 2000. Long-term soil fertility experiments in ricewheat cropping systems. *RiceWheat Consortium Paper Series No. 6. RiceWheat Consortium for the Indo-Gangetic Plains*, New Delhi. 171 pp.
- Hammond, C. W., 1985. *Elements of Human Geography*. London: McDonald and Evans.
- Haughton, G. C., David. 2004. *Region, Spatial Strategies and Sustainable Development*. New York: Routledge.
- Hudson, F. R. G. S., 1970. *A Geography of Settlements*. London: McDonald and Evans Ltd.
- Kantor Sekretariat Negara Republik Indonesia, 2011. *Undang-undang Republik Indonesia No.1. Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta: Kantor Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Kirmanto, D., 2005. *Peran Ruang Publik Dalam Pengembangan Sektor Properti dan Kota*. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.
- Kusno, A., 2012. *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Kuswartojo, T., Rosnarti, D., Effendi, V., Eko, R., Sidi, P., 2005. *Perumahan dan Permukiman Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB.
- Lefebvre, H., 1991. *The Production of Space*. Oxford: Basil Blackwell Ltd.
- Limbong, B., 2014. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Munasinghe, M. and Shearer, Walter, editor. 1995. *Defining and Measuring Sustainability: The Biophysical Foundation*. The UN University and The World Bank.
- Munck, R., 2007. *Globalisation and Contestation*. New York: Routledge.
- Muta'ali, L., 2013. *Penataan Ruang Wilayah dan Kota (Tinjauan Normatif-Teknis)*. Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM.
- Pacione, M., 2009. *Urban Geography: A Global Perspective, Third Edition*. London: Routledge.
- Rapoport, A., 1969. *House, Form and Culture*. New York: Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs.
- Ritohardoyo, Su. 2000. *Geografi Permukiman: Pengertian, Klasifikasi, Perumahan dan Pola Permukiman*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.
- Roberts, B. K., 2003. *Landscapes of Settlement: Prehistory to Present*. London: Routledge.
- Sutaryono, 2013. *Kontestasi dan Marjinalisasi Petani: Realitas Petani Negeri Agraris*. Sidoarjo: Zifatama.
- Undang Undang No. 26. Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang. Jakarta: Kantor Sekretariat Negara Republik.

- Undang Undang No. 1. Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Permukiman, Jakarta: Kantor Sekretariat Negara Republik.
- Undang Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Jakarta: Kantor Sekretariat Negara Republik.
- Yudohusodo, S., 1994, *Rumah Untuk Segala Rakyat*, Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.
- Yunus, H. S., 1987. Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia, *Makalah Pidato Pengukuhan Jabatan Lektor Kepala*, Yogyakarta: Fak. Geografi UGM.
- _____, 2007. *Subject Matter dan Metode Penelitian Geografi Permukiman Kota 2007*. Yogyakarta: Fakultas Geografi.
- _____, 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban: Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.