



UNIVERSITAS INDONESIA

**EVALUASI KEBIJAKAN PUBLIK TENTANG PENYEDIAAN
PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
(STUDI KASUS : KOTA DEPOK)**

THESIS

**ENDANG SRI PURWANTI
0906577500**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Endang Sri Purwanti

NPM : 0906577500

Tanda Tangan : 

Tanggal : 19 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Endang Sri Purwanti
NPM : 0906577500
Program Studi : Magister Arsitektur
Judul Tesis : Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan
Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
(Studi Kasus : Kota Depok)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Pasca Sarjana Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

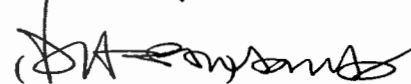
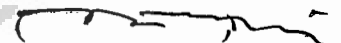
DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Prof. Ir.Triatno Yudo Harjoko, M.Sc,Ph.D

Pembimbing II : Ir. Azrar Hadi, PhD

Penguji : Prof.Dr.Ir.Abimanyu T. Alamsyah, M.S

Penguji : Dr.Ing.Dalhar Susanto



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah, Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat menempuh ujian akhir Tesis pada Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. **Prof. Ir. Triatno Yudo Harjoko, M.Sc, Ph.D**, selaku dosen pembimbing pertama yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penulisan tesis ini;
2. **Ir. Azrar Hadi Ph.D**, selaku dosen pembimbing kedua yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penulisan tesis ini;
3. **Prof. Dr. Ir. Abimanyu T. Alamsyah, MS** selaku penguji Sidang Tesis ini.
4. **Bapak Dr.Ing.Dalhar Susanto** selaku penguji Sidang Tesis ini ;
5. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan material, moral dan spiritual ;
6. Staf Administrasi Departemen Arsitektur Universitas Indonesia : Mbak Suci, Pak Minta, Mas Hadi, Mas Dedy, Pak Ndang,Djay ;
7. Rekan-rekan mahasiswa Magister Arsitektur Universitas Indonesia Angkatan 2008 Mas Muji, Bang Rendy, rekan-rekan mahasiswa Magister Arsitektur Universitas Indonesia Angkatan 2009 dan 2010.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 19 Januari 2012

Penulis

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Endang Sri Purwanti
NPM : 0906577500
Program Studi : Magister Arsitektur
Departemen : Arsitektur
Fakultas : Fakultas Teknik
Jenis Karya : Tesis.

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non- Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus : Kota Depok)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok.

Pada tanggal : 19 Januari 2012.

Yang menyatakan



(Endang Sri Purwanti)

ABSTRAK

Nama : Endang Sri Purwanti
Program Studi : Magister Arsitektur
Judul Tesis : Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan
Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
(Studi Kasus : Kota Depok)

Studi ini mengungkap mengenai kebijakan publik Pemerintah Kota Depok terhadap penyediaan perumahan yang layak bagi MBR. Keterbatasan lahan merupakan suatu permasalahan tersendiri bagi pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan. Meningkatnya harga lahan dan perumahan mengakibatkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tidak mampu memenuhi kebutuhan akan rumah yang layak.

Penelitian ini difokuskan pada aspek kebijakan Pemkot Depok terkait dengan keberpihakan pada MBR khususnya penyediaan perumahan yang layak bagi MBR. Penelitian bertujuan untuk mengevaluasi kebijakan Pemda Kota Depok terhadap penyediaan kebutuhan perumahan yang layak bagi MBR.

Data dan informasi diperoleh melalui pengumpulan data sekunder yang berupa kebijakan-kebijakan yang berhubungan dengan perumahan, Rencana Tata Ruang, peta-peta dan wawancara serta survey dan pengambilan foto-foto. Evaluasi formal yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *evaluasi summative* yaitu menggunakan undang-undang, dokumen-dokumen, program, dan wawancara untuk menganalisis kebijakan pemerintah terhadap penyediaan perumahan yang layak bagi MBR. Selain itu juga menggunakan pendekatan Teori Turner, Burgess dan Drakakis – Smith yaitu demand-supply dan pengaruh nilai guna/tukar terhadap rumah sebagai komoditas.

Dari analisis ditemukan bahwa dalam kebijakan publik yang dibuat oleh Pemkot Depok mengenai penyediaan perumahan yang layak bagi MBR masih belum terlihat nyata. Belum ada program-program yang jelas terhadap penyediaan perumahan bagi MBR. Program-program yang ada baru sebatas Rumah Tidak Layak Huni dan perbaikan sarana dan prasarana permukiman.

Pada akhirnya, hasil dari evaluasi ini dapat disimpulkan bahwa belum ada kebijakan yang jelas dan terarah mengenai penyediaan perumahan yang layak bagi MBR yang tertuang di dalam rencana, program dan kegiatan.

Kata-kata kunci : Evaluasi, Kebijakan, MBR, Program, Supply-Demand, Komoditas

Abstract

Name : Endang Sri Purwanti
Courses : Magister of Architecture
Title : Public Policy Regarding The Provision of Housing For Low Income People
(Case Study : Depok City)

This study reveals the public policy regarding the provision of housing for Low Income People (*MBR*). The limitation of land itself is an issue for the supply of urban housing and settlements. The increased land and housing prices cause the low income community cannot afford a decent house.

This study focused on the policy aspect of Pemkot Depok about their favor on low income community especially on the supply of decent housing for them. This research aims to evaluate the Pemkot Depok policy on the supply of decent housing demand for low income community.

Information and data is gathered by the collection of secondary data, such as housing regulations, City Spatial Planning, maps, photos, interviews and surveys. This thesis is using *summative evaluation* for the formal evaluation. The *summative evaluation* include regulations, documents, governmental programs and interview to analyze the regulations concerning the providence of housing for the Low Income Society. A theory approach is also used the theory of Turner, Burgess and Drakaris-Smith about the supply-demand of housing and the influence of housing value as a commodity

The analysis shows that there is still no real result in the public policy issued by the Pemkot Depok concerning the providence of housing for the Low Income People. The existing programs are limited to the improper livable house and the improvement of facilities and infrastructure of settlement.

In the end, the results of this evaluation can be concluded that there is no clear policy and direction regarding the provision of adequate housing for the *MBR* contained in the plans, programs and activities.

Finally, from this evaluation we can conclude that there is lack of public policy and lack planned governmental program, concerning the providence of decent housing for low income society.

Key words: Evaluation, Policy, *MBR* (Low Income People), Program, Supply-Demand, Commodities

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian Tesis	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi	iv
Abstrak	v
Abstract	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan Penyediaan Perumahan MBR	2
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup Substansial	7
BAB II KAJIAN TEORI	11
2.1 Makna Rumah dan Permintaan Efektif Rumah berdasarkan kelompok	11
2.2 Rumah sebagai komoditas : Aspek ekonomi makna rumah bagi MBR	12
2.3 Moda Konsumsi dan Produksi untuk supply dan demand : Efektifitas penyediaan rumah menurut tipe produksi dan konsumsi	13
2.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	16
2.5 Definisi Kebijakan	18
2.5.1 Pengertian Dasar Kebijakan	19
2.5.2 Evaluasi Kebijakan	22
2.6 Kerangka Pikir	
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Metode Penelitian	24
3.2 Metode Pengumpulan Data	24
3.3 Prosedur Pengumpulan Data	25
3.4 Satuan Analisis	26
BAB IV RENCANA DAN PROGRAM KEBIJAKAN PERUMAHAN KOTA DEPOK	29
4.1 Visi dan Misi Kota Depok dalam RPJMD Kota Depok 2011-2016	29
4.2 Visi, Misi, Tujuan, Kebijakan dan Strategi Distarkim Kota Depok	32
4.3 Visi, Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kota Depok Dalam Rencana Induk Perumahan dan Permukiman	35

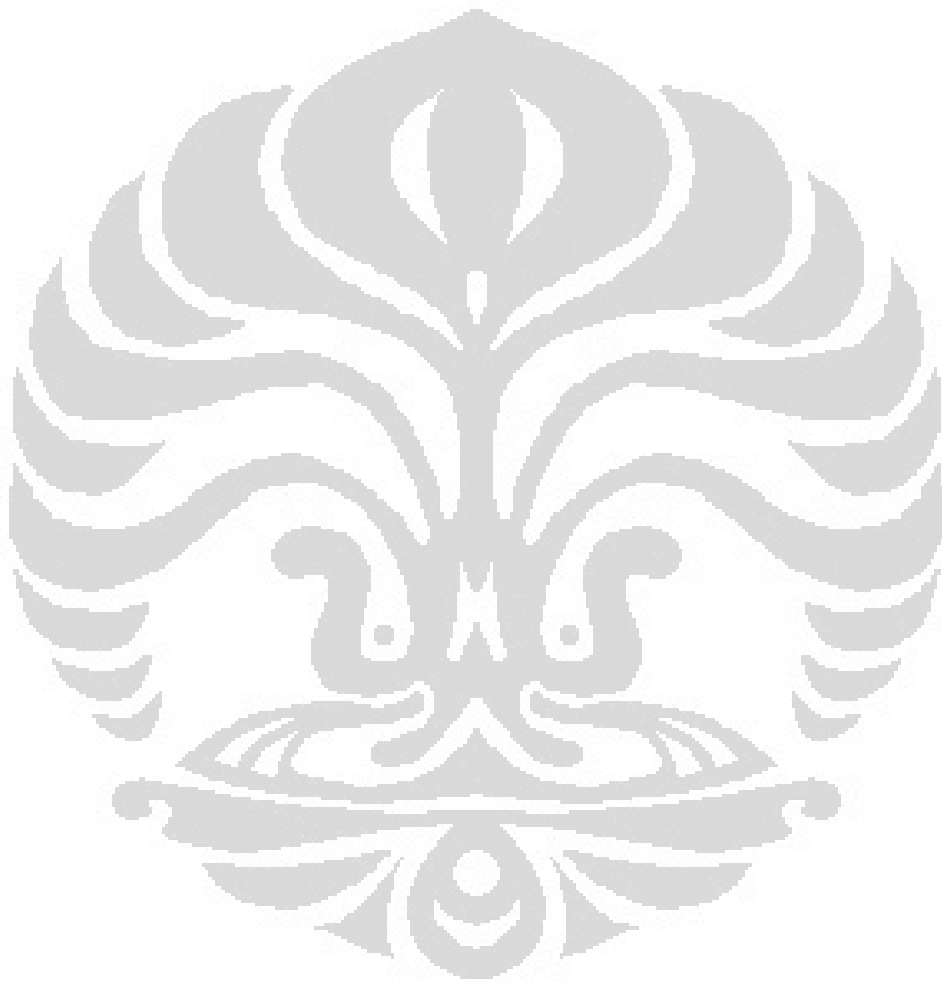
4.3.1	Misi Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kota Depok	30
4.3.2	Strategi Pengembangan Permukiman Kota Depok	31
4.3.3	Visi Misi dan Strategi Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kota Depok	36
4.4	Kondisi Perumahan dan Permukiman Kota Depok	38
4.4.1	Perumahan Swadaya	41
4.4.2	Permukiman Kumuh dan Squatter Area	44
4.4.3	Perumahan Formal yang Dibangun Oleh Developer	45
4.5	Perkembangan IPR untuk Kawasan Perumahan	47
4.6	Pola Pembangunan Perumahan Rakyat	51
4.7	Pola Penanganan Perumahan Permukiman di Kota Depok	54
4.7.1	Program Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota	55
4.7.2	Pembangunan Perumahan Formal untuk Kelompok MBR dan MBM	64
4.8	Pendanaan Perumahan Swadaya	66
BAB V	ANALISA KEBIJAKAN PUBLIK TERHADAP PENYEDIAAN PERUMAHAN YANG LAYAK BAGI MBR	70
5.1	Evaluasi Kebijakan Publik Terhadap Penyediaan Perumahan Yang Layak Bagi MBR	70
5.2	Analisa Perkembangan Perumahan Konvensional di Kota Depok	76
5.3	Pembangunan Perumahan untuk MBR dan MBM	78
5.4	Program dan Kegiatan Penyediaan Perumahan Yang Layak Bagi MBR	80
5.4.1	Program Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota (PLPK) dan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)	80
5.5	Pola Pengadaan Penyediaan Perumahan	81
5.6	Inisiatif Penyediaan Rumah Yang Sesuai dengan MBR	86
BAB VI	KESIMPULAN	91
6.1	Kesimpulan	91
6.2	Peran Arsitektur dalam Menjawab Permasalahan Penyediaan Perumahan	93
	DAFTAR REFERENSI	94

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Klasifikasi MBR menurut Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007	17
Tabel 2.2	Jumlah Keluarga Menurut Tingkat Kesejahteraan di Kota Depok Tahun 2007-2009	17
Tabel 4.3	Identifikasi Permasalahan untuk Penentuan Program Pembangunan Daerah Dalam RPJMD Kota Depok Tahap 2	31
Tabel 4.4	Issue - Issue Strategis Pembangunan Kota Depok 2011 – 2016	31
Tabel 4.5	Kegiatan Distarkim Kota Depok Tahun 2009 - 2010	35
Tabel 4.6	Strategi Pengembangan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan Kota Depok	37
Tabel 4.7	Jumlah Rumah Menurut Jenisnya di Kota Depok Tahun 2009	41
Tabel 4.8	Prediksi Jumlah Rumah Formal Eksisting Tahun 2010	44
Tabel 4.9	Luas IPR (M2) Kota Depok Tahun 2006 – 2009	49

DAFTAR PETA DAN GAMBAR

1.1	Gambar Konstelasi Kota Depok dan Regional dalam Metropolitan Kota Depok	8
1.2	Peta Orientasi Kota Depok	9
1.3	Peta Wilayah Administrasi Kota Depok	10
2.4	Gambar Tipologi Penyediaan Rumah Murah	15
2.5	Kerangka Pikir	23
4.6	Peta Perumahan Swadaya	43
4.7	Foto Contoh Permukiman Kumuh	45
4.8	Peta Penyebaran Rumah Konvensional	46a
4.9	Foto Perumahan Konvensional	47
4.10	Peta Penyebaran Permukiman Tahun 2009	50
4.11	Diagram Izin Lokasi	51
4.12	Peta Lokasi Perumnas	54
4.13	Foto Rumah Sebelum RTLH	57
4.14	Foto Rumah Setelah RTLH	57
4.15	Foto Udara Kecamatan Pancoran Mas	58
4.16	Rumah Sebelum RTLH	58
4.17	Rumah Setelah RTLH	59
4.18	Foto Udara Cisalak	59
4.19	Foto Papan Kegiatan Pembangunan Saluran	60
4.20	Foto Kegiatan Pembangunan Saluran	60
4.21	Foto Papan Kegiatan Pembangunan Pos Yandu	61
4.22	Foto jalan Hasil Program Perbaikan Lingkungan	61
4.23	Peta Rencana Pembangunan Rumah Susun	64
4.24	Foto Rusunawa Kota Depok	65
4.25	Skema Pendanaan Pengembangan Perumahan	67



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Masalah dan persoalan arsitektural mencakup persoalan ruang lingkungan manusia. Skala pengamatan mulai dari skala tunggal bangunan, kelompok bangunan sampai dengan skala perkotaan. Penelitian ini dilakukan sesuai dengan kekhususan yang saya pilih, yakni Permukiman dan Perumahan Perkotaan. Masalah arsitektural – ruang dan tempat – diamati dalam skala kota, yakni Kota Depok, terkait dengan masalah penyediaan perumahan di Depok. Dari pertumbuhan dan perkembangan kota Depok yang sangat cepat, dan dapat diamati pula perkembangan dan pertumbuhan kampung yang kumuh. Tanpa suatu antisipasi dalam bentuk rencana pengembangan perkotaan yang memadai akan terjadi perkembangan kampung yang melampaui ambang batas lingkungan yang sehat akan niscaya menjadi beban dan bencana kota yang akan berulang setiap tahun seperti penyakit, banjir, kebakaran dan lain- lain. Dampak lanjutannya adalah semakin menurunnya kualitas hunian di kota.

Keterbatasan lahan di perkotaan merupakan suatu permasalahan tersendiri bagi pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan. Lahan yang terbatas ini menyebabkan harga lahan tersebut semakin tinggi. Tingginya harga lahan ini menyebabkan harga perumahan pun menjadi meningkat. Penduduk yang tidak mampu menjangkau perumahan yang layak akhirnya akan terdampar di kawasan kumuh yang akhirnya akan memperluas slums area.

Merujuk Teori Maslow bahwa rumah sudah menjadi kebutuhan dasar seluruh manusia untuk membina keluarga dalam rangka menjaga kelangsungan kehidupannya. Di perkotaan terdapat masyarakat yang memiliki kesulitan cukup besar dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. Salah satunya yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pembangunan perumahan dan permukiman beserta infrastrukturnya, terutama di daerah perkotaan, perlu memperhatikan dan memberikan prioritas kepada MBR Berbeda dengan kebutuhan sandang dan pangan, kebutuhan akan rumah membutuhkan investasi yang tidak sedikit, sehingga sulit untuk dapat dipenuhi sendiri oleh MBR.

Keadaan tersebut mendorong golongan masyarakat tersebut menempati kantong-kantong kumuh perkotaan yang menciptakan berbagai masalah perkotaan seperti di sekitar bantaran rel kereta api dan bantaran sungai. Hal ini meningkatkan kekumuhan wajah berbagai kota bahkan perkembangan kota ke daerah pinggiran menjadi tidak terkendali dan penyediaan infrastruktur menjadi tidak efisien. Selain itu pembangunan perumahan yang tidak terpadu dan terintegrasi dengan infrastruktur kota juga menimbulkan permasalahan seperti pelayanan infrastruktur yang tidak optimal, banjir, kemacetan lalu lintas, sanitasi buruk, dan harga tanah yang tidak terkendali.

1.2 Permasalahan Penyediaan Perumahan MBR

‘Pertumbuhan penduduk di perkotaan idealnya harus diimbangi dengan daya tampung pemukiman. Pembangunan perumahan dan permukiman beserta infrastrukturnya, terutama di daerah perkotaan, perlu memperhatikan dan memberikan prioritas kepada MBR. Penyediaan perumahan dan permukiman yang layak bagi MBR akan mengurangi adanya permukiman kumuh, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat pada umumnya’.

Jenis perumahan yang ditawarkan hendaknya perumahan yang harganya terjangkau oleh masyarakat miskin. Kebijakan perumahan dengan harga terjangkau masyarakat miskin selayaknya harus diutamakan, disamping penyediaan real estate yang diperuntukkan bagi masyarakat mampu, mengingat pertimbangan banyaknya jumlah kaum urban yang dilatarbelakangi oleh kemampuan ekonomi yang sangat rendah.

Demikian disampaikan Menteri Pekerjaan Umum (PU) Djoko Kirmanto dalam sambutannya pada pembukaan acara Musyawarah Nasional (Munas) II Masyarakat Peduli Perumahan dan Permukiman Indonesia (MP3I) di Bandung, akhir pekan lalu.¹

Beberapa hal yang menjadi kendala belum tercukupinya penyediaan perumahan di berbagai daerah diantaranya pertumbuhan permintaan rumah yang besar dibandingkan ketersediaan yang ada, terbatasnya lahan perumahan yang terjangkau, terbatasnya akses MBR untuk rumah layak huni, belum mantapnya kelembagaan dalam penyelenggaraan perumahan, belum terintegrasinya pengembangan kawasan perumahan permukiman dengan sistem jaringan prasarana dan sarana perkotaan, dan meningkatnya luasan kawasan kumuh.²

Berbagai upaya dilakukan oleh Pemerintah bagi masyarakat miskin. Hal ini tertuang dalam Peraturan Presiden RI No. 7 tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional yang mengungkap bahwa dalam pemenuhan hak masyarakat miskin atas perumahan yang layak dan sehat dilakukan dengan :

1. Mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penyediaan perumahan
2. Menyempurnakan peraturan perundang-undangan yang dapat menjamin perlindungan hak masyarakat miskin atas perumahan.
3. Meningkatkan pengetahuan dan kemampuan masyarakat dalam pembangunan perumahan yang layak dan sehat
4. Meningkatkan keterjangkauan (affordability) masyarakat miskin terhadap perumahan yang layak dan sehat.
5. Meningkatkan ketersediaan rumah yang layak dan sehat bagi masyarakat miskin dan golongan rentan.

¹ www1.pu.go.id/uploads/berita/ppw070511ifn.htm (Infrastruktur, Senin, 09 Mei 2011 06:50 WIB)

² Prof. Dr. Ir. M.Danisworo, MArch, dalam Seminar Nasional 'Kekuatan Komunitas sebagai Pilar Pembangunan, Jakarta, 2002

Di sisi lain upaya pemerintah dalam menanggulangi kemiskinan melalui pemenuhan perumahan bagi masyarakat miskin juga tertuang dalam Strategi Nasional Penanggulangan Kemiskinan. Dalam strategi ini diungkapkan bahwa kebijakan pemenuhan hak atas perumahan ditujukan untuk memenuhi hak masyarakat miskin atas tempat tinggal atau perumahan yang layak dan lingkungan permukiman yang sehat.

Adapun kebijakan tersebut adalah :

1. Menyediakan rumah yang layak dan sehat yang terjangkau bagi masyarakat miskin baik laki maupun perempuan.
2. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengembangan dan penyediaan rumah yang layak dan sehat.
3. Meningkatkan perlindungan terhadap lingkungan permukiman dan perumahan rakyat terutama komunitas adat.

Beberapa permasalahan yang dihadapi dalam program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia terutama di kota besar adalah harga tanah yang sangat mahal, Pemda tidak memiliki konsep penyediaan tanah untuk perumahan, konsep tata ruang yang tidak jelas dan alih fungsi lahan.³

Dalam UU No. 1/2011 terdapat hal-hal pokok yang menunjukkan adanya perhatian khusus dari pemerintah terhadap penyediaan perumahan bagi masyarakat. Adapun, hal-hal pokok tersebut yaitu Negara bertanggung jawab dalam menyediakan rumah, pemerintah harus lebih berperan terutama terhadap pemenuhan rumah bagi MBR.

Sementara itu Staf Ahli Menpera Bidang Tata Ruang, Pertanahan dan Permukiman Yusuf Yuniarto mengatakan UU NO. 1/2011 (pengganti UU No. 4 tahun 1992), akan memperkuat peranan Pemerintah Daerah karena perumahan merupakan urusan wajib daerah “*grand design perumahan ingin menempatkan cita-*

³ groups.yahoo.com/group/PerumahanRakyat/.../27... (Yoseph Umar Hadi , Wakil Ketua Komisi V DPR – RI dari laman Bisnis tanggal 19 April 2011, 19;13)

cita untuk memajukan kesejahteraan umum dan salah satu indikator kesejahteraan umum adalah perumahan “

Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2007 mengatur bahwa urusan perumahan dan permukiman menjadi wewenang Pemda. Dengan demikian pembangunan perumahan dalam skala besar pun termasuk dalam wewenang yang melekat pada pemerintah daerah dan pemerintah pusat berperan sebagai ‘trigger : pendorong penyediaan perumahan dan permukiman yang layak huni.

Persoalan perumahan yang dihadapi oleh masyarakat khususnya MBR begitu kompleks⁴, paling tidak terdapat dua persoalan utama yang sering dihadapi yaitu :

1. Persoalan akses atau tidak dimilikinya peluang ke berbagai sumber daya kunci (lahan, dana, teknologi, dan lain-lain) seperti izin, dana murah, lokasi lahan yang sesuai pola hidup mereka, bantuan teknik, pelayanan prasarana atau rumah murah dan lain – lain.
2. Persoalan kelangkaan atau tidak tersedianya berbagai pelayanan yang dibutuhkan oleh masyarakat khususnya MBR untuk dapat menghuni rumah layak dalam lingkungan yang sehat dan lestari seperti prasarana yang memadai, lokasi yang sesuai dengan kebutuhan.

Berdasarkan Latar Belakang yang diuraikan di atas sehingga rumusan masalah penelitian yaitu dimana penanganan perumahan bagi MBR yang belum sepenuhnya layak (sesuai dengan yang diharapkan). Masalah utama dalam penelitian ini adalah masalah spasial dengan adanya pertumbuhan dan perkembangan permukiman MBR di lokasi-lokasi yang bukan diperuntukkan untuk hunian. Pertumbuhan dan perkembangan kampung kumuh ini jika terus menerus dibiarkan menjadi ‘bumerang’ bagi Pemda Kota Depok, seperti kasus-kasus yang terjadi di DKI Jakarta.

Pola perkembangan guna lahan yang tak terencana dan bahkan muncul di lokasi yang bukan peruntukannya akan menjadi obyek dari penelitian ini. Namun fokus akan ditujukan pada aspek kebijakan Pemda Depok terkait dengan keberpihakan pada MBR khususnya penyediaan perumahan MBR yang layak.

⁴ Bappeda Kota Depok, Kajian Master Plan Penanganan Kawasan Kumuh Kota Depok 2010

Penelitian ini menginvestigasi kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Pemkot Depok dalam menangani penyediaan perumahan bagi MBR. Penelitian ini difokuskan pada aspek kebijakan Pemkot Depok terkait dengan keberpihakan pada MBR khususnya penyediaan perumahan MBR yang layak.

Dalam hal ini saya melakukan penelitian tentang Kebijakan Pemkot dalam hal penyediaan perumahan bagi MBR di Kota Depok dengan judul “ Evaluasi Kebijakan Publik tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah “

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Apakah penyediaan rumah bagi MBR telah ada dalam kebijakan yang dibuat oleh Pemkot Depok ?
2. Program-program apa yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Depok dalam rangka penyediaan perumahan bagi MBR ?
3. Apakah implementasi yang telah dilakukan telah sesuai dengan perencanaan program-program tersebut ?

1.4 Tujuan Penelitian :

- Mengidentifikasi pertumbuhan dan perkembangan MBR yang telah ada termasuk pola spasial penyebarannya;
- Mengevaluasi kebijakan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Depok terhadap penyediaan perumahan bagi MBR.

1.5 Ruang Lingkup Substansial

Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah” maka ruang lingkup substansi disini menggambarkan bagaimana kebijakan Pemda Kota Depok terhadap penyediaan kebutuhan perumahan pada MBR.

Studi Kasus : Kota Depok

Dalam konteks regional, Kota Depok dikelilingi oleh kota-kota lain yang lebih besar, yaitu Jakarta, Tangerang, Bogor dan Bekasi, dimana Depok merupakan lintasan pergerakan maupun kegiatan yang menghubungkan kota-kota besar tersebut. Letak Kota Depok sangat strategis, diapit oleh Kota Jakarta dan Kota Bogor. Hal ini menyebabkan Kota Depok semakin tumbuh dengan pesat dengan meningkatnya perkembangan jaringan transportasi yang tersinkronisasi secara regional dengan kota-kota lainnya. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya tekanan yang cukup besar bagi Kota Depok untuk kegiatan perkotaan, baik di tingkat lokal maupun regional. Tekanan tersebut diakibatkan karena terjadinya konurbasi, urbanisasi, dan komersialisasi

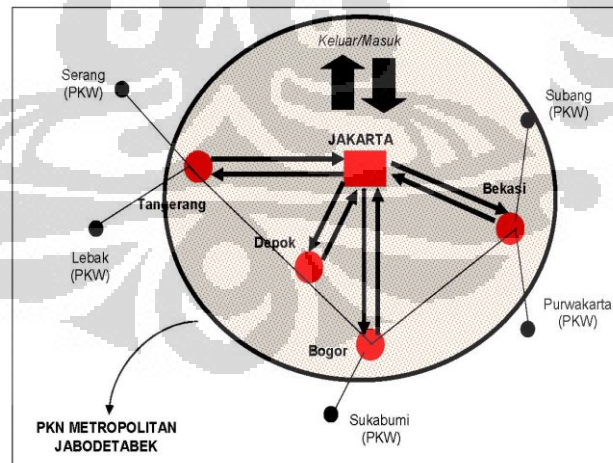
Wilayah yang semula direncanakan sebagai kawasan penyangga yang dihuni tidak lebih dari 800.000 jiwa pada tahun 2005, saat ini telah memiliki penduduk sejumlah lebih dari 1,4 juta jiwa. Laju pertumbuhan penduduk Kota Depok yang mencapai 4,23% pada tahun 2000-2005, dan pada 2007-2009 mencapai 3,43% atau 1,5 kali lebih besar dari pertumbuhan Nasional. Diperkirakan penduduk Kota Depok pada tahun 2015 akan mencapai 3.061.639 jiwa. Meningkatnya jumlah penduduk Kota Depok disebabkan tingginya migrasi penduduk ke Kota Depok mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan lahan.

Ketersediaan perumahan juga belum dapat mengimbangi pertumbuhan penduduk. Dengan 1,7 Juta penduduk yang terbagi dalam 440.475 keluarga menurut Sensus 2010, Kota Depok baru memiliki 143.147 rumah dengan berbagai kategori (34%). Ini mengakibatkan timbulnya pemukiman kumuh dan rumah tidak layak huni.

Secara geografis Kota Depok terletak pada koordinat : $6^{\circ} 19' 00''$ - $6^{\circ} 28' 00''$ Lintang Selatan dan $106^{\circ} 43' 00''$ - $106^{\circ} 55' 30''$ Bujur Timur. Kota Depok memiliki luas wilayah $200,29 \text{ km}^2$ atau 0,58 % dari luas Provinsi Jawa Barat, berbatasan langsung dengan tiga kabupaten/kota dan dua provinsi yaitu :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dan Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi dan Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Cibinong dan Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor;
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Parung dan Gunung Sindur Kabupaten Bogor

Secara administratif, berdasarkan Perda No 8 Tahun 2008 tentang Pembentukan Wilayah Kecamatan di Kota Depok, Pemerintahan Kota Depok yang tadinya terdiri dari 6 Kecamatan dimekarkan menjadi 11 Kecamatan yakni Kec. Cimanggis, Kec. Sukmajaya, Kec. Tapos, Kec. Sawangan, Kec. Pancoran Mas, Kec. Limo, Kec. Beji, Kec. Cinere, Kec. Bojongsari, Kec. Cipayung dan Kec, Cilodong Untuk lebih lanjut posisi Kota Depok sebagai kawasan penyangga dapat dilihat dalam Peta Wilayah Administrasi Kota Depok :



Gambar :

Pola Konstelasi Kota Depok dan Regionalnya dalam PKN Metropolitan Jabodetabek

BAB II KAJIAN TEORI

2.1 Makna Rumah dan Permintaan Efektif Rumah Berdasarkan Kelompok

Turner ¹ mengatakan bahwa rumah (housing) mengandung dua arti yang saling berkaitan. Pengertian rumah dapat dilihat sebagai kata benda (noun) dan rumah sebagai kata kerja (verb). Sebagai kata benda, housing menggambarkan suatu komoditi atau produk, sedangkan sebagai kata kerja rumah menggambarkan proses atau aktivitas manusia yang terjadi dalam penghunian rumah tersebut. Rumah tidak dapat dilihat semata-mata sebagai suatu hasil fisik yang selesai, tetapi sebagai suatu proses yang berkembang dan berkaitan dengan kebutuhan dan keinginan penghuninya (mobilitas sosial ekonomi) dalam suatu kurun waktu.

Penanganan perumahan untuk MBR melalui suatu konsep yang terpusat menghasilkan suatu bentuk-bentuk pembangunan secara masal melalui suatu paket-paket program yang terpusat, merupakan suatu pendekatan yang lebih banyak menguntungkan kelompok pedapatan menengah ke atas.

Ada 3 kelompok rumah MBR di kota atas prioritas dan kebutuhannya,² yaitu ; pertama, bridgeheader (kelompok MBR yang memandang rumah sebagai batu loncatan) menurut kamus Webster's, kata bridgeheader terdiri dari kata bridge-head yang artinya bergerak ke depan mengambil posisi tembak yang akan dituju. Dalam hal ini kelompok masyarakat yang dimaksud bukan kelompok militer yang sedang melakukan aksi tertentu, tetapi MBR yang memiliki prioritas tempat untuk bertinggal yang berdekatan dengan lokasi karyanya; posisi tembak adalah pusat kota yang dituju untuk mencari pendapatan. Selain itu kelompok ini berprioritas untuk makan, sehingga rumah hanya menjadi sarana untuk istirahat belaka.

Kelompok kedua adalah konsolidator (kelompok MBR yang sudah melakukan konsolidasi) yaitu makna rumah sebagai tempat

¹ Turner, Jhon F.C & Ficher, Robert, 1973, Freedom to Build, New York. MacMillan Company

² Turner, Jhon FC (1986)., dikutip dalam Robert B.Potter and Sally Llyoid-Evans., The City in the Developing World., United Kingdom 1998., Longmab 1998., hal 148-149. dan dilengkapi juga dari Kuliah Teori Permukiman dan Perumahan 1 oleh Triatno YH, 2009.

konsolidasi(berkumpul), menjadikan hunian sebagai media antara untuk mengkonsolidasi kehidupan rumah tangga. Prioritas kedekatan terhadap lokasi karya menjadi kurang penting dan sudah memikirkan tentang pendidikan dan fasilitas berhuni.

Kelompok terakhir, status seeker (kelompok yang memandang rumah sebagai pembeda status) yaitu rumah sebagai status diri, terjelma dalam bentuk kualitas fisik dan sarana penunjang yang berkualitas pula.

Dari gagasan Turner kita dapat memahami aspirasi kelompok MBR tentang rumah dan bagaimana rumah secara layak ditawarkan pada mereka.

2.2 Rumah sebagai komoditas: Aspek ekonomi makna rumah bagi MBR

Bila berbicara tentang penyediaan tempat tinggal, berarti membicarakan juga tentang kondisi manusia yang berhubungan dengan karakteristik dan kemampuan ekonomi pemakai dalam bertinggal, karena tempat tinggal yang kita kaitkan kepada 'benda' akan merujuk pada nilai komoditas, yaitu suatu nilai benda yang muncul ketika dipakai dan sekaligus nilai tersebut dibebankan kepada si pemakai. Makanya dalam sistem penyediaan perumahan secara umum harus mengkaji jenis tempat tinggal yang bagaimana yang sesuai dengan karakter masyarakat tertentu sebagai produsen yang dituju untuk memakainya. Apakah tingkat keuangan pemakai mampu menukar nilai yang terdapat di dalam tempat tinggal saat digunakan? Nilai yang dikeluarkan oleh tempat tinggal salah satunya berasal dari pemakaian material dan fasilitas yang tertanam pada fisik tempat tinggal. Dalam arti, semakin berkualitas rumah tersebut (fasilitas yang lengkap), maka semakin tinggi nilai pasarnya.

Begitu juga halnya di sisi penyedia perumahan bagi MBR. Tahap-tahap bentuk penyediaan perumahan sosial dalam durasi pembangunannya dapat saja terjadi penyusutan kualitas, baik pada material konstruksi maupun terbatasnya luas dan jumlah ruang yang melayani penghuninya. Proses penyediaan tempat tinggal seperti ini, adalah upaya penyesuaian nilai fisik tempat tinggal dengan kemampuan ekonomi mereka yang menyatu pada istilah 'keterjangkauan' dalam lingkup pertukaran antar pihak penyedia dan pemakai.

Oleh karena itu tempat tinggal juga bukan hanya mengandung nilai guna, tapi juga nilai tukar yang dalam hal ini erat hubungannya dengan komoditi, atau ia

akan berguna bila dijangkau nilai tukar pemakai. Rumah bagi MBR mengandung nilai pasar yang rendah agar faktor tepat sasaran tercapai. Ide yang terkait dalam konteks ini adalah nilai guna dan nilai pasar³ yang dikemukakan oleh Turner atas penyediaan perumahan swadaya (self-help) yang diritik oleh Burgess mengenai komoditi sebagai suatu dialektika nilai antara nilai guna dan nilai tukar.⁴ Burgess melihat bahwa rumah lebih dilihat sebagai sebuah komoditas dengan exchange value daripada use-value

Maksud mengkaitkan kajian penyediaan perumahan bagi MBR dengan komoditi adalah kualitas fisik rumah yang disediakan sudah pasti akan memperbaiki kualitas hidupnya, karena dibalik kegunaan rumah tersebut tersimpan nilai tukar yang dikhawatirkan akan menyulitkan keuangan pemakai disaat menggunakan rumah tersebut,akhirnya rumah tersebut ditinggalkan.

2.3 Moda Konsumsi dan Produksi untuk supply dan demand: Efektifitas penyediaan rumah menurut tipe produksi & konsumsi

Menurut Turner⁵ penyediaan perumahan swadaya dinyatakan lebih bersifat khusus karena ide penyediaan perumahan ini tergantung pada tujuan tertentu, memproduksi atas pertemuan dengan grup sosial-ekonomi yang berbeda. Konteks penyediaan perumahan bagi MBR terkandung makna partisipasi (ikut serta) dari group berdaya ke memberdayakan atau penyaluran kekuatan.

Ada tiga sumber utama penyediaan perumahan swadaya di negara berkembang, yaitu sektor populer untuk memenuhi kebutuhan pemilik rumah miskin, sektor privat menyalurkan group berpendapatan menengah dan atas, serta terakhir sektor publik menyediakan perumahan untuk keluarga berpendapatan rendah dan menengah.

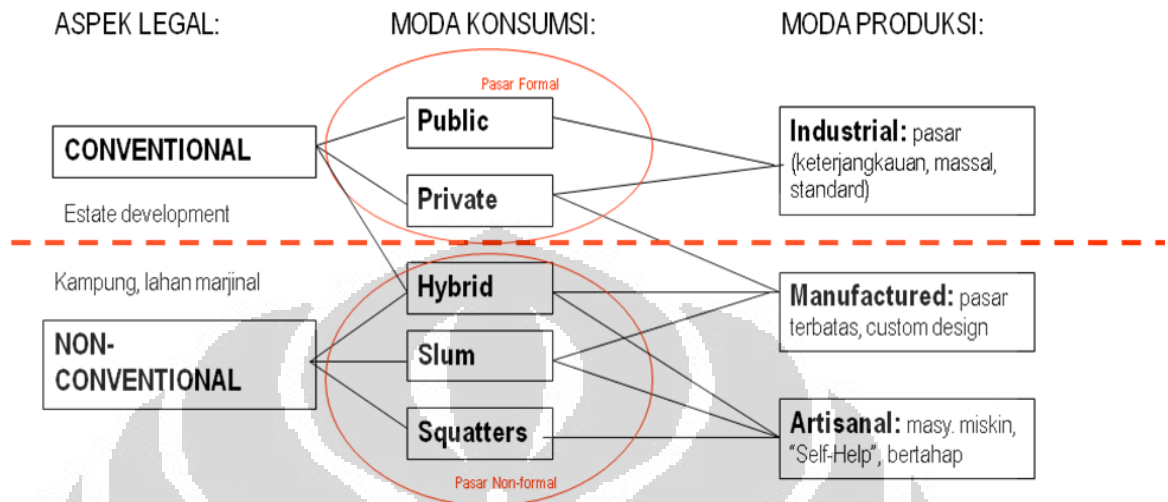
Drakakis dan Smith membagi dua tipe penyediaan rumah murah, yaitu konvensional dan non-konvensional. Disebut konvensional,karena keberadaannya diterima dengan keadaan standar (formal), yang terkait dengan masalah sosio-

³ Peter M Ward,(1972),„Self-Help Housing a Critique., Mansell Publishing Limited. Alexandrine Press and Contribution., United States and Canada., hal 58

⁴ Ibid.,hal 60

⁵ Turner, J.F.C,„Housing By People-Toward Autonomy in Building Environment”, Pantheon Books, New York,1976,177.,hal 24-29.

ekonomi. Kedua tipe ini kemudian dibagi dalam tiga moda produksi yang diidentifikasi oleh Burgess, yaitu industrial, manufaktur dan artisanal, seperti yang digambarkan pada diagram :



Gambar : Tipologi Penyediaan Rumah Murah⁶

Pada penyediaan secara konvensional keberadaannya telah direncanakan oleh institusi formal (pemerintah atau swasta) atau masyarakat sendiri, memiliki legalitas, serta diproduksi dengan moda produksi industrial. Sedangkan pada perumahan non-konvensional, ada tanpa melalui prosedur yang jelas (non-formal). Tidak memiliki standar formal tetapi memiliki karakteristik tertentu. Perumahan ini umumnya dibuat di luar dari institusi formal, seringkali tidak memiliki legalitas dan standar yang jelas.

Pada moda konsumsi dari perumahan, untuk hybrid, tidak memiliki batasan yang jelas. Perumahan hybrid mungkin membutuhkan pencarian yang luas jika secara sosial dapat diterima. Dan hal ini sangat berpengaruh terhadap kebijakan yang akan diambil, karena ketetapan yang akan dikeluarkan akan memberikan efek yang lebih besar terhadap MBR.

Selain itu struktur tipologi penyediaan rumah murah juga menggambarkan keadaan, bahwa setiap pelaku pembangunan rumah atau perumahan akan

⁶ Sumber : Hardjoko, Triatno Y, yang disampaikan dalam materi kuliah Teori Perumahan dan Permukiman 1 dari Murison, Hamish S dan Lea, John P, : Housing in Third World Countries- Perspective on Policy and Practice". The Macmilland Press Ltd, London 1979, hal 23/29

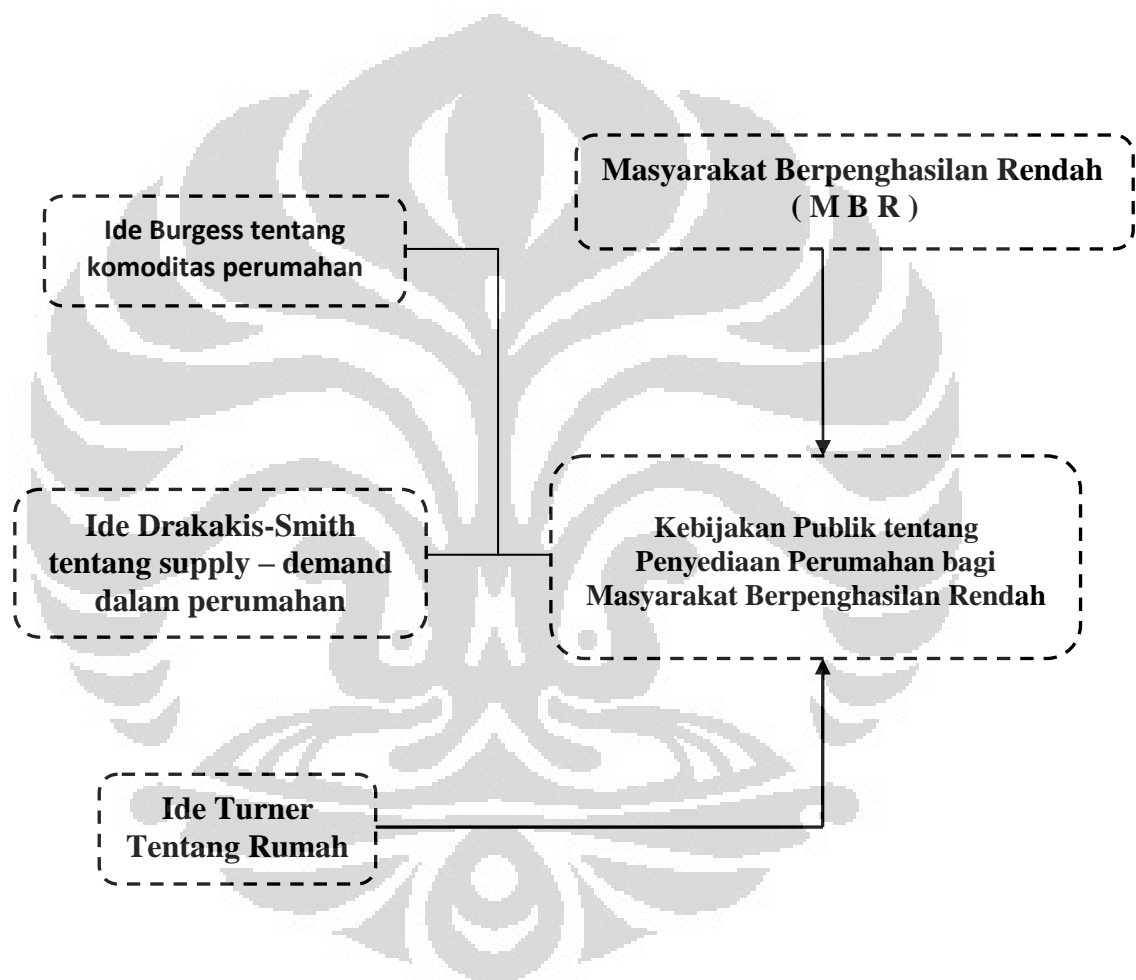
menghasilkan konsep produksi yang berbeda. Kondisi ini menyebabkan masing-masing dari mereka tidak bisa melewati batasan dalam konteks penyediaan perumahan. Seperti halnya pemerintah, jika pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk menyediakan rumah yang layak dan sehat serta regulasinya, maka pemerintah tidak dapat memproduksi perumahan dalam lingkup artisanal. Hal tersebut akan menyebabkan pemerintah akan melanggar kebijakan serta regulasi yang telah ditetapkan.

Kelihatannya hanya sedikit tempat bagi pemerintah membangun perumahan melalui model Burgess ini, produksi perumahan yang biasanya alami secara industrial, yang kemudian didistribusikan terkadang terpengaruh oleh kekuatan lain daripada nilai pasar (market value).

Tetapi di atas semua ini, model ini memiliki penilaian lebih terhadap kerangka struktur yang menjelaskan karakteristik dari produksi perumahan murah, dan melengkapi konseptual teori yang telah ada yang didasari pada konsumen terbesar yaitu MBR.

2.4 Kerangka Pikir

Kerangka pikir yang menjadi landasan konseptual dalam penelitian ini merupakan kombinasi pendekatan yang diajukan oleh Turner, Burgess dan Drakakis –Smith. Diharapkan kombinasi dari pendekatan ini menjawab permasalahan penelitian ini.



2.5 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Menurut Lewis (Suparlan,1984)⁷ MBR adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut budaya miskin. MBR ini terperangkap dalam budaya miskinnya. Sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimiliki.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, istilah miskin memiliki arti serba kekurangan atau berpenghasilan rendah.⁸ Menurut BPS dan Depsos bahwa miskin adalah suatu kondisi ketidakmampuan individu dalam memenuhi kebutuhan dasar minimal untuk hidup layak⁹. Semua definisi ini adalah suatu kategori yang dapat menjadi ukuran dalam istilah kemiskinan. Agar istilah miskin dapat diserap dengan mudah, penelitian ini akan menggunakan MBR untuk menggantikannya.

Sedangkan menurut *Asian Development Bank* (ADB) MBR adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam proses menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat. Secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas sumber daya manusia sehingga menyebabkan rendahnya tingkat penghasilan mereka. Secara budaya dan tata nilai mereka terperangkap dalam etos kerja yang rendah, pola pikir pendek dan fatalisme. Serta akses mereka terhadap fasilitas lingkungan yang sangat rendah.

Menurut Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007 MBR adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah per bulan.

⁷ Lewis Oscar, 1984, Kebudayaan Kemiskinan dalam buku Kemiskinan Perkotaan, DR, Pasurdi Suparlan, Jakarta, Penerbit Sinar Harapan.

⁸ Depdiknas, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 2009

⁹ BPD dan Depsos (2011), dalam <http://www.policy.hu/suharto/makIndo36>, Jumat 1 Juli 2011, 1:13 WIB

Tabel 2.1 : Klasifikasi MBR menurut Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007

Klasifikasi MBR menurut Permenpera No.5/Permen/M/2007	Kelompok sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/bulan)
1	I	1.700.000 < Penghasilan < 2.500.000
2	II	1.000.000 < Penghasilan < 1.700.000
3	II	Penghasilan < 1.000.000

Sumber : Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007

sementara dari “Program Nasional Pengembangan Sejuta Rumah “ tahun 2004 disebutkan bahwa MBR adalah keluarga/masyarakat yang memiliki penghasilan dengan batas maksimal Rp. 1.500.00,-

Tabel 2.2 : Jumlah Keluarga Menurut Tingkat Kesejahteraan di Kota Depok Tahun 2007-2009

Tingkat Kesejahteraan	Jumlah Penduduk		Persentase	
	2008	2009	2008	2009
Keluarga Pra Sejahtera	8920	9583	2,76%	2,82%
Keluarga Sejahtera I	45839	51834	14,16%	15,26%
Keluarga Sejahtera II	132833	134381	41,05%	39,56%
Keluarga Sejahtera III	103132	110171	31,87%	32,43%
Keluarga Sejahtera III Plus	32885	33739	10,16%	9,93%

Sumber : Depok Dalam Angka 2009

Dari tabel di atas dapat diidentifikasi kelompok masyarakat menurut kesejahteraannya sebagai berikut :

1. Persentase Kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang meliputi Keluarga Pra Sejahtera mengalami peningkatan 0,06 % dan di tahun 2009 mencapai 9.583 keluarga.
2. Kelompok masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM) yang meliputi Keluarga Sejahtera I dan II mengalami penurunan sebesar 0,4 % dan di tahun 2009 mencapai 6.147 keluarga

3. Kelompok Masyarakat Berpenghasilan Tinggi (MBT) yang meliputi Keluarga Sejahtera III dan Keluarga Sejahtera III plus mengalami peningkatan sebesar 0.33 % dan di tahun 2009 mencapai 143.910 keluarga

2.6 Definisi Kebijakan

Menurut kamus Oxford¹⁰, kebijakan dapat diartikan sebagai berikut :

1. Rencana aksi, pernyataan tentang tujuan-tujuan dan ide-ide terutama yang dibuat oleh pemerintah, partai politik, perusahaan bisnis, petugas yang berhubungan dengan pemerintah.
2. Bijak, tingkah laku yang bijaksana, bagian dari pemerintah

Sedangkan menurut kamus Webster¹¹ yaitu “didefinisikan sebagai bagian metoda aksi yang dipilih di antara alternatif yang diberikan oleh kondisi untuk menunjukkan dan menjelaskan kondisi saat ini dan masa depan.”

Menurut Solesbury¹², Kebijakan merupakan pernyataan (statement) yang diambil oleh para kalangan eksekutif yang bertujuan sebagai petunjuk dan pengontrol bagi para perencana dalam merencanakan (planning), untuk mencapai keadilan (equity) dan keefektifan (effectiveness) dalam pembangunan.

Peneliti kebijakan menaruh perhatian pada proses pencapaian pemecahan suatu masalah tertentu disamping juga pemecahan masalahnya sendiri. Karena penelitian ini bersifat evaluasi, maka tindakan yang akan diambil adalah dengan membandingkan antara tujuan kebijakan dengan hasil yang dicapai (pengidentifikasi konsekuensi dari tindakan yang telah dilaksanakan untuk mencapai tujuan).

Ada beberapa ciri yang menggambarkan penelitian kebijakan¹³ yaitu :

1. Penelitian kebijakan berorientasi pada tujuan, dalam arti bahwa penelitian ini cenderung untuk memusatkan pada tujuan, begitu juga pada alat yang

¹⁰ Hornby, AS. “Oxford Advanced Learners’s Dictionary of Current English”, tahun 1987

¹¹ Neufeld, Victoria, “Webster New World Dictionary of American English “ Third College Edition, 1990

¹² William, “Policy in Urban Planning – Structure Plans, Programmes and Local Plans, “ Pergamon Press Ltd, Oxford, 1974, hal-1

¹³ Mayer, Robert R dan Ernest Greenwood , ‘Rancangan Penelitian Kebijakan Sosial’, Pustekom Dikbud dan CV Rajawali, Jakarta, 1984, hal 66

dilibatkan dalam suatu arah tindakan yang diusulkan. Tujuan dinyatakan sebagai nilai yang dinyatakan sebagai kehendak untuk berbuat.

2. Penelitian berpusat pada tindakan. Bukan semata-mata untuk menghasilkan deskripsi mengenai kondisi-kondisi atau mengenai kebutuhan yang dalam pembuatan kebijakan harus disampaikan, melainkan juga menghasilkan dan memvalidasi tindakan untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang juga mempertimbangkan proses dengan cara apa tindakan tersebut akan dilaksanakan.
3. Analisis tidak dapat membatasi perhatian pada hubungan sebab akibat yang sederhana. Penelitian kebijakan harus mempertimbangkan konsekuensi yang muncul akibat penggunaan suatu kebijakan tertentu atau dari apa pencapaian suatu tujuan kebijakan.
4. Penelitian kebijakan secara eksplisit membahas tindakan sosial yang didasarkan pada nilai. Setiap arah tindakan dalam usaha untuk melayani nilai tertentu cenderung bertentangan atau mengganggu pencapaian nilai lain.

2.6.1 Pengertian Dasar Kebijakan

Secara harfiah ilmu kebijakan adalah terjemahan langsung dari policy science sementara itu penulis – penulis terkenal lainnya seperti William Dunn, Charles Jones, Lee Friedman dan lain-lain menggunakan istilah *public policy* dan *public policy analysis*. Namun perbedaan istilah dalam menterjemahkan kata kebijaksanaan dan kebijakan ini tidaklah menjadi masalah selama kedua istilah ini diartikan sebagai suatu keputusan pemerintah yang relative bersifat umum dan ditujukan kepada masyarakat umum.¹⁴

Suatu kebijakan dapat pula diartikan sebagai suatu perilaku yang tetap berulang dimana di dalamnya terkandung usaha yang dilakukan oleh pemerintah dalam memecahkan permasalahan kepentingan umum¹⁵.

Dari sebuah perspektif empiris, kebijakan mewujudkan dirinya dalam undang-undang, petunjuk dan program sebagaimana juga didalam rutinitas dan

¹⁴ Abidin, Said Zainal, 2006, Kebijakan Publik, Jakarta ,Suara Bebas;hal 210

¹⁵Ibid;hal 211

praktek organisasi public¹⁶. Mengungkapkan bahwa kebijakan adalah suatu arahan (guide) yang menjadi petunjuk baik bagi para pelaksana suatu kegiatan (implementation) maupun untuk mengawas pelaksanaan. Bentuk kebijakan itu sendiri seperti pengumuman formal dan informal dari pengambil kebijakan (policy maker), keputusan tertulis dan tidak tertulis, peraturan formal, rencana umum dan tindakan.

Suatu kebijakan dapat dikatakan efektif bila tujuan tersebut dapat tercapai, dan keefektifan dapat ditinjau dari segi produk dan segi proses yang terjadi dalam pelaksanaan kebijakan tersebut.¹⁷

2.6.2 Evaluasi Kebijakan

Evaluasi adalah suatu usaha untuk mengukur dan memberi nilai secara objektif pencapaian hasil-hasil yang direncanakan sebelumnya¹⁸. Evaluasi sebagai salah satu fungsi manajemen berurusan dan berusaha untuk mempertanyakan efektivitas dan efisiensi pelaksanaan dari suatu rencana, sekaligus mengukur seobjektif mungkin hasil-hasil pelaksanaan suatu kegiatan dengan ukuran-ukuran yang dapat diterima oleh pihak-pihak yang mendukung maupun yang tidak mendukung. Menurut Bryant dan White dalam Wibawa¹⁹, evaluasi merupakan penjelasan tentang hasil yang dicapai kebijakan dan implementasinya terhadap tujuan kebijakan.

Fungsi utama evaluasi kebijakan²⁰ meliputi antara lain :

- Evaluasi memberikan informasi tentang kinerja.
- Evaluasi memberikan masukan untuk penyempurnaan kebijakan.

Evaluasi kebijakan ini dilaksanakan setelah implementasi kebijakan (restropektif).²¹

¹⁶ Tangkilisan, Hessel Nogi S, 2003, *Evaluasi Kebijakan Publik*, Yogyakarta, Balairung, hal 120

¹⁷ Dunn, N Wiliam. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, 2003, Gajah Mada University Press, hal 614

¹⁸ Wibawa, Samodra el al. 1994, 63. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Perkasa.

¹⁹ Ibid, hal 63

²⁰ Ibid, hal 64

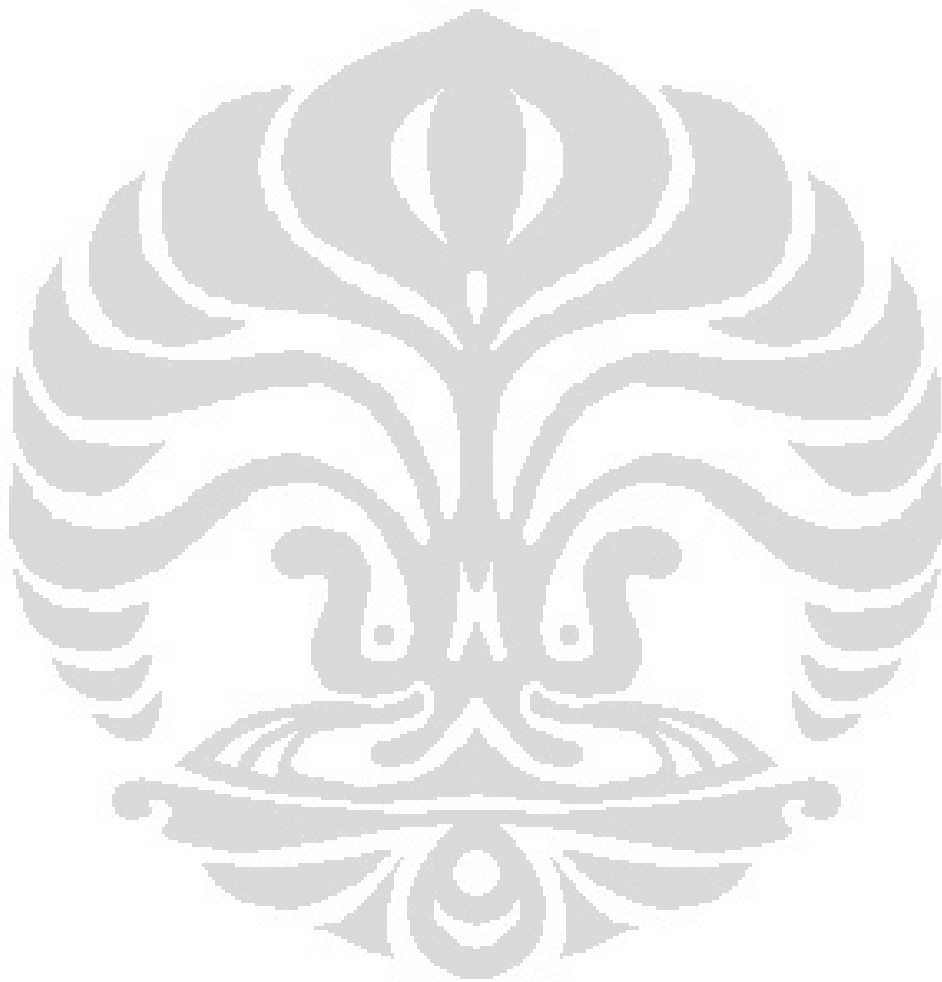
²¹ Ibid, hal 64

Evaluasi terdiri dari dua tipe yaitu *process evaluation* dan *summative evaluation*. Tujuan dari *summative evaluation* adalah untuk menilai akibat program. Dengan memastikan apakah program sesuai dengan tujuan dan kebutuhan terhadap sasaran kebijakan. Dengan demikian perlu memberikan saran untuk memodifikasi program agar bisa melayani lebih baik dan menjadi lebih efektif. Sebagai catatan, penelitian yang dilakukan ini termasuk tipe *summative evaluation*, karena bertujuan untuk mengkaji apakah tujuan kebijakan pembangunan terhadap perumahan MBR sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Kriteria yang diperlukan dalam melakukan evaluasi yaitu²² :

1. Tugas dan tanggung jawab
Apakah peran dan tanggung jawab kebijakan publik dalam penyediaan rumah bagi MBR
2. Konsisten
Apakah kebijakaan publik tersebut diterjemakan dalam kegiatan yang sesuai dengan tujuan pemenuhan perumahan bagi MBR
3. Inisiatif
Darimanakah asal kebijakan tersebut ? peran dari pemerintah atau masyarakat (top down or bottom up)
4. Adil
Apakah kebijakan publik tersebut menyentuh MBR ? terhadap siapakah kebijakan tersebut ditujukan ?
5. Efektif
Apakah kebijakan yang dilaksanakan tersebut telah memberikan hasil dan dampak sesuai dengan tujuan yang diharapkan.
6. Responsif
7. Pemerataan

²² Dunn, William N, Pengantar Analisis Kebijakan Publik, 2003, Gajah Mada University Press, hal 610



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Penelitian evaluasi kebijakan ini termasuk dalam tipe evaluasi formal¹ yang merupakan pendekatan dengan menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan cepat dipercaya mengenai hasil-hasil kebijakan dan mengevaluasi hasil tersebut atas dasar tujuan program kebijakan yang telah diumumkan secara formal oleh pembuat kebijakan dan administrator program.

Evaluasi formal menggunakan Undang-Undang, dokumen-dokumen program, dan wawancara dengan pembuat kebijakan dan administrator untuk mengidentifikasi, mendefinisikan dan menspesifikasikan tujuan dan target kebijakan.²

Tipe evaluasi formal yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *evaluasi summative*, karena evaluasi dalam penelitian ini adalah pertanyaan – apakah program mencapai tujuan yang diharapkan .Karena program adalah alat untuk mencapai tujuan kebijakan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kebijakan Pemda Kota Depok terhadap penyediaan kebutuhan perumahan bagi MBR. Dalam melakukan evaluasi yang perlu diperhatikan adalah tujuan dan tindakan kebijakan perumahan khusus bagi MBR, kemudian mencari sebab akibat (*cause and effect*) terhadap dugaan tidak tercapainya tujuan kebijakan perumahan sesuai harapan.

3.2 Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data terdiri dari :

1. Data sekunder yang mencakup kebijakan Pemda dalam sektor perumahan berupa Renstra dan produk-produk program dan perangkat hukum lainnya;
2. Rencana tata ruang (RTRW atau lainnya)

¹ Dunn, William N, Pengantar Analisis Kebijakan Publik, Edisi Kedua, Gajah Mada University Press, Maret 2002

² Ibid, hal 614

3. Peta-peta
4. Data Primer :

Wawancara dengan aparat pemerintah yang menangani bidang perumahan.

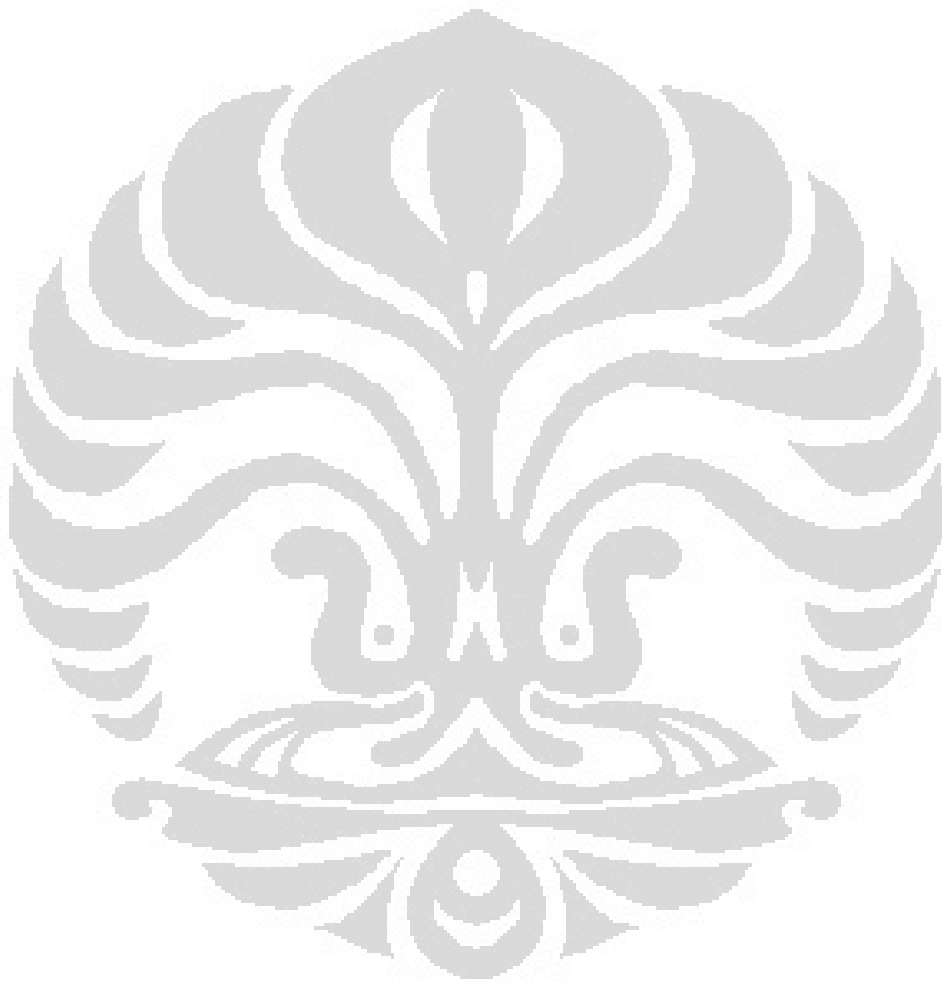
Karena evaluasi dalam penelitian ini termasuk dalam tipe *summative evaluation* maka hal yang diperhatikan yaitu apakah proram mencapai tujuan yang diharapkan karena program adalah alat untuk mencapai tujuan kebijakan. Evaluasi tipe *non-experimental* digunakan karena lebih memahami dan mempelajari secara detail suatu program ketika diimplementasikan.

Evaluasi *non-experimental* termasuk di dalamnya studi kasus, pengumpulan data dan laporan dan pendekatan *participatory*,³, maka *desain evaluasi non-experimental* umumnya bergantung pada sumber data kualitatif.

3.3 Analisis Data :

1. Analisis kebijakan dalam bentuk Renstra dan lain-lain, program dan proyek perumahan
2. Analisis aktor pemda dalam mengeluarkan kebijakan terhadap penyediaan perumahan bagi MBR
3. Analisis RTRW dan infrastruktur – alokasi guna lahan untuk penyediaan perumahan bagi MBR
4. Penggunaan teori Turner, Drakakis - Smith dan Burgess untuk mendukung data dan analisis mengenai kebutuhan akan perumahan bagi MBR.

³ Harvard University "Selected Evaluation
www.hfrp.org/content/download/1081/48584/file/ost_terms.pdf (11/06/2011)



BAB IV

RENCANA DAN PROGRAM KEBIJAKAN PERUMAHAN KOTA DEPOK

Berdasarkan definisi kebijakan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan penelitian kebijakan. Hal tersebut adalah pernyataan tujuan dan tindakan dari lembaga penyusun kebijakan, dalam hal ini yaitu Pemerintah Kota Depok. Penelitian ini akan memfokuskan pada rencana dan program yang berkaitan dengan penyediaan perumahan untuk MBR bersifat evaluasi sehingga tindakan yang akan diambil adalah dengan mempertanyakan apakah kebijakan (program) dan tindakan telah mengakomodir kebutuhan akan perumahan bagi MBR.

4.1 Visi dan Misi Kota Depok dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Depok 2011 – 2016

Visi dan Misi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Depok Tahun 2011 – 2016 mengacu kepada arahan Rencana pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJP) Kota Depok Tahun 2006 – 2025 untuk pembangunan daerah tahap kedua. Perumusan visi dan misi ini dilakukan untuk menjawab permasalahan umum daerah yang berlaku saat ini, dan prediksi kondisi umum daerah yang diperkirakan akan berlaku.

Visi

Dengan mempertimbangkan potensi, kondisi, permasalahan, tantangan dan peluang yang ada di Kota Depok serta mempertimbangkan budaya yang hidup dalam masyarakat, maka visi Pemerintah Kota Depok tahun 2011 – 2016 yang hendak dicapai dalam tahapan kedua Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Depok adalah : *Terwujudnya Kota Depok yang maju dan sejahtera.*

Misi

Sebagai penjabaran visi Pemerintah Kota Depok diatas disusunlah misi pembangunan Kota Depok 2011 – 2016 dalam rangka mewujudkan visi *Terwujudnya Kota Depok yang maju dan sejahtera*, dengan rincian sebagai berikut :

1. Mewujudkan pelayanan publik yang profesional, berbasis teknologi informasi;
2. Mewujudkan kemandirian ekonomi masyarakat berbasis potensi lokal;
3. Mewujudkan Infrastruktur dan lingkungan yang nyaman;
4. Mewujudkan SDM unggul, kreatif dan religius

Tujuan dan Sasaran

Misi III (Ketiga) : *Mewujudkan Infrastruktur dan lingkungan yang nyaman*

Tujuan misi ketiga adalah :

- A. Meningkatkan kapasitas dan kualitas infrastruktur dasar;
- B. Menciptakan pembangunan yang berkelanjutan.

Sasaran

Tujuan : *A. Meningkatkan kapasitas dan kualitas infrastruktur dasar.*

Sasaran tujuan ini adalah :

1. Meningkatnya tata kelola pengembangan infrastruktur;
2. Berkurangnya kemacetan kota;
3. Berkurangnya kejadian banjir;
4. Meningkatnya kualitas permukiman dan ketersediaan rumah bagi masyarakat

a. Ketersediaan Perumahan dan Sarana Prasarana Dasar Pemukiman

Sedangkan arahan pembangunan Kota Depok dalam RPJMD Tahap II menurut dokumen Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Daerah Kota Depok 2005 – 2025 adalah :

1. Peningkatan pelayanan di atas standar SPM
2. Pengembangan Kompetensi SDM
3. Pengembangan Produk dan Jasa Unggulan
4. Pemeliharaan dan peningkatan Infrastruktur Sektor Unggulan

Berdasarkan uraian sebelumnya, diidentifikasi permasalahan pembangunan daerah pada RPJMD Kota Depok Tahap II dengan merujuk pada sasaran pokok pengembangan Kota Depok Tahap 2 sesuai penjabaran Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Daerah Kota Depok 2005 – 2025 dalam tabel berikut :

Tabel 4.1 : Identifikasi Permasalahan untuk Penentuan Program Pembangunan Daerah Dalam RPJMD Kota Depok Tahap 2

No	Sasaran Pokok RPJMD II Menurut RPJPD	Indikator dan Target RPJPD	Issue Strategis	Permasalahan
1.	Peningkatan Pelayanan di Atas Standar SPM	IKM meningkat di semua jenis pelayanan Pencapaian SPM	Pelayanan Publik	<ul style="list-style-type: none"> - Integritas dan profesionalitas aparatur - Infrastruktur pelayanan publik
2.	Pengembangan Kompetensi SDM	IPM meningkat Indeks Pendidikan Meningkat Pendapatan Per Kapita Meningkat	Pendidikan Kependudukan dan Tenaga Kerja	<ul style="list-style-type: none"> - Akses terhadap sarana pendidikan dan keterampilan - Ketersediaan tenaga kerja terdidik, terampil dan siap pakai - Integrasi sektor pendidikan dan industri/jasa unggulan
3.	Pengembangan Produk dan Jasa Unggulan	LPE, kontribusi sektor PDRB dan PAD meningkat	Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitasi dan keberpihakan pada pengusaha sektor unggulan (aturan, akses modal, pemasaran)
4.	Pemeliharaan & Peningkatan Infrastruktur Sektor Unggulan	Peningkatan nilai investasi sektor unggulan	Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Akses perhubungan/ transportasi ke sentra ekonomi unggulan • Kinerja sarana/prasarana/ infrastruktur pendukung

Sumber : Bapeda Kota Depok ,2010, RPJMD Kota Depok 2011-101

Tabel4.2 : Issue - Issue Strategis Pembangunan Kota Depok 2011 – 2016

No	ISSUE STRATEGIS	PERMASALAHAN STRATEGIS
1	Pelayanan Publik	<ul style="list-style-type: none"> - Kualitas pelayanan publik baik dalam pelayanan dasar masyarakat maupun pelayanan perijinan perlu ditingkatkan - Integritas dan profesionalitas aparatur pemerintah daerah perlu ditingkatkan - Daya dukung infrastruktur pelayanan publik perlu ditingkatkan
2	Kemiskinan	<ul style="list-style-type: none"> - Masih tingginya angka kemiskinan
3	Pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> - Akses sebagian penduduk terhadap fasilitas pendidikan dan keterampilan yang masih rendah - Ketersediaan tenaga kerja terdidik, terampil dan siap pakai

No	ISSUE STRATEGIS	PERMASALAHAN STRATEGIS
4	Kesehatan	- Cakupan layanan dan kualitas fasilitas kesehatan perlu ditingkatkan - Kualitas kesehatan masyarakat perlu ditingkatkan
5	Kependudukan	- Laju Pertumbuhan Penduduk dari migrasi penduduk yang cukup tinggi
6	Pertumbuhan Ekonomi	- Pertumbuhan LPE dan PAD belum mengimbangi pertumbuhan penduduk dan kebutuhan yang mengiringinya
7	Sektor Ekonomi Unggulan	- Kurang terfasilitasinya sektor ekonomi lokal unggulan dalam hal permodalan, pelatihan SDM dan pemasaran produk - Kurangnya keterlibatan stakeholder dan pelaku ekonomi terkait
8	Sarana dan Prasarana Perhubungan/Transportasi	- Terdapat titik kemacetan dan kerusakan jalan yang menurunkan tingkat aksesibilitas jaringan jalan - Masih terbatasnya ruas jalan khususnya akses barat – timur Kota Depok - Masih terbatasnya akses ke sentra ekonomi unggulan - Perlu ditingkatkannya kinerja moda angkutan dan terminal
9	Pelayanan Sampah	- Meningkatnya cakupan layanan persampahan - Meningkatnya peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah
10	Pelayanan Air Bersih	- Meningkatnya cakupan layanan air bersih - Meningkatnya kemandirian dalam penyediaan sarana air bersih
11	Penanganan Banjir	- Keberadaan titik banjir dan kinerja jaringan drainase - Berkurangnya daerah resapan air dan alih fungsi RTH menjadi kawasan terbangun
12	Bangunan Sosial Budaya (Struktur Sosial Budaya)	- Belum terdeskripsikan/jelasnya struktur sosial budaya Kota Depok yang akan menjadi citra dan karakter Kota Depok di mata dunia luar
13	Kelembagaan Masyarakat	- Rendahnya kapasitas dan peran lembaga kemasyarakatan (partisipasi publik) dalam pembangunan

Sumber : Bapeda Kota Depok , 2010, RPJMD Kota Depok 2011-2016

4.2 Visi, Misi, Tujuan, Kebijakan dan Strategi Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok

Visi

Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok terbentuk pada awal tahun 2009 sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2008 yang tindaklanjuti dengan Peraturan Walikota Depok Nomor 35 Tahun 2008. Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok Tahun 2009-2011 memiliki Visi yaitu “Mewujudkan Penataan Ruang dan Permukiman yang Tertib, Manusiawi dan Ramah Lingkungan.”

Misi

Misi Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok adalah sebagai berikut :

1. Mewujudkan perencanaan, penataan dan pemanfaatan ruang yang berkualitas dan berkelanjutan ;
2. Meningkatkan sarana dan prasarana perumahan dan permukiman yang layak huni dan berkualitas ;
3. Meningkatkan kuantitas dan kualitas bangunan gedung pemerintah Kota Depok;
4. Meningkatkan tertib pemanfaatan ruang dan bangunan melalui pengawasan dan pengendalian.

Penjabaran Misi tersebut diperlukan untuk mencapai tujuan, sehingga pencapaian Misi dan Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dapat dicapai melalui upaya penjabarannya, yaitu sebagai berikut :

Meningkatkan sarana dan prasarana perumahan dan permukiman yang layak huni dan berkualitas

Mewujudkan Misi ini dilaksanakan dengan cara melaksanakan program dan kegiatan, terutama dalam hal penataan, perbaikan/ rehabilitasi, peremajaan, peningkatan kualitas perumahan dan permukiman termasuk bangunan dan lingkungan, yang layak huni dan berkualitas. Hal ini dilakukan dengan melibatkan partisipasi masyarakat dan *stakeholders* yang terkait dengan masalah perumahan dan permukiman, dalam rangka mewujudkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman yang nyaman, serasi dan memperhatikan kualitas dan kelestarian lingkungan.

Perumahan dan permukiman merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dilepaskan dengan terpisahkan dengan unsur pendukung lainnya karena perumahan dan permukiman merupakan multisektor yang dapat membangkitkan aspek lainnya, seperti tenaga kerja dan lainnya, sehingga dalam pencapaian Misi ini diperlukan upaya yang keras, sinergitas dengan program Kota (RPJMD) dan program dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) lainnya, dan dukungan penuh masyarakat Kota Depok, guna menciptakan kondisi perumahan dan

permukiman yang layak huni, nyaman dan berkualitas serta berkelanjutan bagi penghuninya dan masyarakat pada umumnya.

Tujuan dari penjabaran Misi ini yaitu :

- 1) Meningkatkan kondisi perumahan dan permukiman termasuk bangunan dan lingkungan yang layak huni, nyaman dan berkualitas ;
- 2) Meningkatkan kesadaran, partisipasi dan peranserta masyarakat dalam menciptakan kondisi perumahan permukiman dan lingkungannya secara baik, nyaman, dan berkualitas ;
- 3) Menciptakan iklim yang kondusif bagi penyediaan/ pembangunan perumahan dan permukiman dengan memperhatikan aspek kelestarian lingkungan untuk mengantisipasi kebutuhan pokok masyarakat Kota Depok akan papan (rumah).

Sasaran dari Misi ini adalah :

1. Menghasilkan kondisi perumahan dan permukiman termasuk lingkungan yang layak huni, nyaman dan berkualitas
2. Terciptanya kesadaran, partisipasi dan peranserta aktif masyarakat dalam menciptakan hunian yang nyaman, baik dan berkualitas ;
3. Terciptanya iklim kondusif dalam investasi penyediaan/ pembangunan perumahan dan permukiman secara baik, seimbang dengan memperhatikan kelestarian lingkungan, guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian (papan).

Program dan Kegiatan Tahun Anggaran 2009

Program dan kegiatan dilaksanakan sebagai perwujudan dari pelaksanaan strategi dan arah kebijakan Dinas Tata Ruang dan Permukiman. Adapun program pembangunan yang disusun berdasarkan deskripsi Visi dan Misi serta Arah Kebijakan dan Strategi Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok untuk Tahun 2009, meliputi sebagai berikut :

Program : Penataan Lingkungan Permukiman

Indikator : Terwujudnya lingkungan yang layak huni dan berkualitas

Tabel 4.3 : Kegiatan Distarkim Kota Depok tahun 2009 - 2010

No.	Tahun	Kegiatan
1.	2009	- Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni - Pengelolaan Rusunawa Kota Depok
2	2010	- Operasional Pengelolaan Rusunawa Kota Depok - Pembangunan Sanitasi Lingkungan Permukiman - Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni Kota Depok
3.	2011	- Operasional Pengelolaan Rusunawa Kota Depok - Pembangunan Sanitasi Lingkungan Permukiman - Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni Kota Depok - Pembangunan Sarana dan Prasarana Pendukung Kasiba Lisiba

Sumber : Rencana Kerja Distarkim Kota Depok 2009-2011

4.3 Visi Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kota Depok dalam Rencana Induk Perumahan dan Permukiman

Visi yang menjadi sasaran pembangunan Kota Depok bidang perumahan dan permukiman untuk tahun 2030 adalah “Terwujudnya Permukiman Kota Depok Yang Nyaman, Mandiri dan Berwawasan Lingkungan “

4.3.1 Misi Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kota Depok

Berdasarkan visi pengembangan perumahan dan permukiman, maka disusun misi untuk mencapai visi tersebut. Adapun misi pembangunan perumahan dan permukiman Kota Depok adalah:

1. Mewujudkan terpenuhinya kebutuhan kawasan permukiman yang nyaman dan layak untuk berbagai segmen masyarakat
2. Mendorong dan mengarahkan kawasan permukiman secara terkendali dan sesuai dengan pengembangan kota
3. Mewujudkan pelayanan infrastruktur perkotaan dan permukiman yang memadai, berkualitas dan berkelanjutan
4. Meningkatkan kapasitas kelembagaan dan pembiayaan untuk pengembangan permukiman dan infrastruktur

4.3.2 Strategi Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kota Depok

Setiap misi pengembangan perumahan dan permukiman, dirumuskan strategi pencapaiannya. Masing-masing strategi pencapaiannya adalah sebagai berikut:

1. Strategi untuk mewujudkan terpenuhinya kebutuhan kawasan permukiman yang nyaman dan layak untuk berbagai segmen masyarakat:
 - Menyediakan berbagai tipe dan jenis rumah yang sesuai dengan kebutuhan dari berbagai segmen masyarakat
 - Menata kawasan permukiman padat
 - Meningkatkan kondisi rumah yang tidak layak huni
 - Mengembangkan kawasan permukiman yang sekaligus berfungsi sebagai industri rumah tangga
 - Mempreservasi kawasan permukiman khas yang merupakan kawasan cagar budaya
2. Strategi untuk mendorong dan mengarahkan kawasan permukiman secara terkendali dan sesuai dengan pengembangan kota:
 - Mengembangkan kawasan permukiman baru sesuai arahan tata ruang
 - Menangani permukiman ilegal
 - Menjaga kualitas lingkungan permukiman yang telah sesuai dengan tata ruang
3. Strategi untuk mewujudkan pelayanan infrastruktur permukiman yang memadai, berkualitas dan berkelanjutan
4. Strategi untuk meningkatkan kapasitas kelembagaan dan pembiayaan untuk pengembangan permukiman dan infrastruktur

Visi, Misi, dan Strategi Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kota Depok

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang menjadi andalan dalam pembangunan Kota Depok. Sebagai acuan pembangunan, Kota Depok menetapkan sasaran dan tujuan yang hendak dicapai untuk 20 tahun ke depan, hingga tahun 2030, melalui Visi dan Misi serta

Strategi yang dirancang sedemikian rupa dengan semangat Otonomi Daerah dan pemanfaatan sumber daya yang ada di Propinsi Jawa Barat.

Tabel 4.4 : Strategi Pengembangan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan Kota Depok

No.	Misi	Strategi	Program Strategis
1.	Mewujudkan terpebuhinya kebutuhan kawasan permukiman yang nyaman dan layak untuk berbagai segment masyarakat	Menyediakan berbagai tipe dan jenis rumah yang sesuai dengan kebutuhan dari berbagai segment masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> - Penyiapan Kasiba untuk MBM dan MBR di selatan kota - Penyiapan Kasiba untuk MBA - Pengembangan permukiman horizontal bagi MBM dan MBR - Pembangunan perumahan vertikal di kawasan padat penduduk, kawasan pendidikan, kawasan industri dan kawasan pusat kegiatan dengan memperhatikan daya dukung lingkungan
		Menata permukiman padat	<ul style="list-style-type: none"> - Peremajaan kawasan - Perbaikan kampung - Peningkatan RTLH - Pembangunan dan perbaikan kualitas infrastruktur kawasan
		Meningkatkan kondisi rumah yang tidak layak huni	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaikan/pemugaran rumah yang tidak layak huni
		Mengembangkan kawasan permukiman yang sekaligus berfungsi sebagai industri rumah tangga	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisasi kawasan permukiman - Perbaikan dan penambahan infrastruktur penunjang kegiatan industri rumah tangga
		Mempreservasi kawasan permukiman khas yang merupakan kawasan cagar budaya	<ul style="list-style-type: none"> - Penetapan secara legal bangunan rumah yang termasuk kawasan cagar budaya - Upaya rehabilitasi dan restorasi bangunan rumah kawasan cagar budaya - Pemberian insentif bagi bangunan rumah kawasan cagar budaya
2.	Mendorong dan mengarahkan kawasan permukiman secara terkendali dan sesuai dengan pengembangan kota	Mengembangkan kawasan permukiman baru sesuai arahan tata ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Penyiapan lahan dan infrastruktur untuk kawasan kasiba dan lisiba - Pemberian kemudahan perijinan dan pembiayaan bagi pembangunan perumahan untuk MBR di daerah yang diarahkan tata ruang
		Menangani permukiman ilegal	<ul style="list-style-type: none"> - Penertiban permukiman ilegal di sempadan sungai, situ, rel KA, tegangan tinggi dan pipa gas - Pengendalian pengembangan permukiman di kawasan ilegal
		Menjaga kualitas lingkungan permukiman yang telah	<ul style="list-style-type: none"> - Pemenuhan standar kebutuhan fasilitas dan infrastruktur

		sesuia dengan tata ruang	permukiman - Pengendalian kegiatan dan kualitas infrastruktur kawasan permukiman
	Meningkatkan kapasitas kelembagaan dan pembiayaan untuk pengembangan permukiman dan infrastruktur	Mengembangkan struktur kelembagaan yang menangani bidang permukiman	- Pengembangan kelembagaan yang menangani bidang permukiman setingkat dinas - Meningkatkan kooridnasi antar dinas dan stakeholder permukiman
		Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengembangan permukiman	- Penguatan dan pembinaan badan keswadayaan masyarakat - Pembentukan lembaga informasi akses permukiman yang dikelola oleh masyarakat bekerjasama dengan pemerintah - Pengusulan pembentukan APERSI tingkat kota - Mengembangkan kerjasama pemerintah dengan swasta dalam penyediaan permukiman baru dan peremajaan kawasan
		Meningkatkan koordinasi antar daerah dalam penyediaan permukiman dan infrastruktur	- Kerjasama dalam penyelenggaraan infrastruktur di wilayah perbatasan - Koordinasi pembangunan permukiman di perbatasan
		Mengoptimalkan sumber pembiayaan dari pemerintah	- Koordinasi anggaran lintas kewenangan (pusat,propinsi Jabar,DKI , Kota dan Kabupaten tetangga)
		Mengembangkan sistem pembiayaan dengan mekanisme kemitraan antara pemerintah dan swasta/masyarakat	- Promosi program permukiman infrastruktur kepada swasta - Pemberian insentif bagi pihak swasta yang mengembangkan permukiman bagi golongan MBR - Pelibatan lembaga keuangan non bank (koperasi bidang perumahan, arisan) untuk menjadi instrument pembiayaan rumah jangka panjang

Sumber ; Bappeda Kota Depok 2010,diolah dari RPJMD Kota Depok 2011-2016

4.4 Evaluasi Kebijakan

Bagian ini akan membahas analisis evaluasi yang didasarkan pada kriteria yang telah dirumuskan :

1. Peran dan Tanggung jawab pemerintah

Panduan yang dilakukan dalam melaksanakan peran dan tanggung jawab pemerintah terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR salah satunya dapat dilakukan dengan melakukan forum dari bawah terlebih dahulu. Forum ini biasa disebut dengan Musyawarah Pembangunan Daerah (Musrenbang). Musrenbang adalah forum perencanaan (program) yang dilaksanakan oleh lembaga publik yaitu pemerintah kelurahan, bekerja sama dengan warga dan para pemangku kepentingan lainnya. Musrenbang yang bermakna akan mampu membangun kesepakatan tentang kepentingan dan kemajuan kelurahan, dengan cara memotret potensi dan sumber-sumber pembangunan yang tidak tersedia baik dari dalam maupun luar kelurahan.

Museranbang paling bawah berada di tingkat Kelurahan. Forum musyawarah tahunan para pemangku kepentingan (*stakeholder*) kelurahan untuk menyepakati Rencana Kerja Pembangunan Kelurahan (RKP) tahun anggaran yang direncanakan.

Dari masukan yang ada akan disepakati sampai ke tingkat kota dan akhirnya akan menjadi suatu Program. Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR ini dapat diajukan oleh masyarakat yang membutuhkan melalui forum Musrenbang, program apakah yang akan dilakukan dalam penanganan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR berdasarkan Rencana Strategis yang telah dibuat.

Dalam penentuan program ini diharapkan adanya hubungan koordinasi antara masyarakat dan pemerintah yaitu apakah keinginan yang diharapkan masyarakat telah dituangkan dalam Program tersebut.

2. Konsisten

Dari penjabaran Visi dan Misi yang ada pada dan dituangkan pada Rencana Strategis masih terdapat hubungan yang sesuai satu sama lain.

Dari Renstra yang ada pada Kota Depok yaitu mewujudkan infrastruktur dan lingkungan yang nyaman dimana mempunyai tujuan terhadap kualitas permukiman dan ketersediaan rumah bagi masyarakat, dalam hal ini dituangkan dalam bentuk Program yang ada yaitu dengan melakukan penataan lingkungan oleh Dinas tata Ruang dan Permukiman, Dalam hal ini Dinas tersebut melakukan kegiatan dengan mengadakan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni. Tetapi tidak semua renstra yang membahas mengenai perumahan bagi MBR dituangkan ke dalam kebijakan dan program serta kegiatan. Dari data yang ada baru hanya Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni dan pembangunan rusunawa yang dapat dilakukan serta pembangunan sanitasi lingkungan permukiman. Dalam hal ini penyediaan air bersih, pembuatan MCK dan pembangunan jalan lingkungan juga dilakukan

Sedangkan untuk Rencana dituangkan pada rencana pembangunan pembangunan perumahan swadaya dan rusunami, sedangkan realisasinya sampai saat ini belum dilaksanakan. Kita dapat melihat untuk jangka waktu lima tahun ke depan apakah kebijakan pemerintah ini konsisten dengan visi misi dan programnya karena jangka waktu RPJMD tersebut adalah lima tahun. Apakah rencana tersebut direalisasikan, atau dilanjutkan untuk tahap Rencana Jangka Panjang berikutnya atau hanya tinggal rencana.

3. Efektifitas

Program pengembangan perumahan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kota Depok dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah ditujukan pada pemenuhan rumah yang aman dan layak untuk berbagai segment masyarakat. Dalam hal ini berdasarkan RPJMD Kota Depok 2011-2016 disebutkan bahwa *Ketersediaan perumahan juga belum dapat mengimbangi pertumbuhan penduduk. Dengan 1,7 Juta penduduk yang terbagi dalam 440.475 keluarga menurut Sensus 2010, Kota Depok baru memiliki 143.147 rumah dengan berbagai kategori (34%). Ini mengakibatkan timbulnya pemukiman kumuh dan rumah tidak layak huni. Pemerintah Daerah dengan bantuan Pemerintah Pusat sudah membangun Rusunawa Jatijajar yang dapat menampung hingga 300*

rumah tangga, namun hingga kini proses serah terimanya masih terkendala berbagai hal.

Sedangkan di dalam Issue Strategis Pembangunan Kota Depok tidak menyatakan dan membahas mengenai masalah permukiman, padahal sampai saat ini berdasarkan data yang di atas yang terdapat pada RPJMD tersebut, Kota Depok baru memiliki 143.147 rumah dengan berbagai kategori (34 %) sehingga banyak yang belum memiliki rumah.

Misi dan Strategi Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kota Depok, belum dinyatakan secara eksplisit adanya program pengembangan perumahan yang ditujukan kepada MBR yang memiliki keterbatasan untuk mempunyai rumah sendiri, tetapi disebutkan bahwa Program Pengembangan Perumahan ditujukan untuk berbagai segment masyarakat. Di sini juga dapat diartikan bahwa MBR termasuk di dalamnya, tetapi untuk penyediaan lebih lanjut MBR memerlukan perhatian yang khusus karena berbagai keterbatasan yang dimiliki oleh MBR dalam hal memiliki tempat tinggal.

Kebijakan Umum dan Program pembangunan RPJMD diarahkan pada pembangunan perumahan rakyat, tetapi tidak dijelaskan lebih lanjut dalam hal ini rakyat yang mana. Dalam hal ini dapat diartikan untuk semua segment masyarakat. Dapat dikatakan MBR belum disentuh lebih dalam dalam hal penyediaan perumahan, sedangkan MBR merupakan masyarakat yang sangat membutuhkan perumahan

Dalam RPJMD Kota Depok 2011- 2016 belum menjabarkan lebih rinci tentang keberpihakan Pemda terhadap penyediaan perumahan bagi MBR, tetapi di dalam Rencana Induk Perumahan dan Permukiman 2010 telah memuat adanya rencana pembangunan perumahan formal untuk kelompok MBR dan MBM dimana lokasi pengembang sesuai dengan arahan RTRW, diprioritaskan pengembangan pada lahan-lahan kosong milik pemerintah.

Dalam Program yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Permukiman yaitu melakukan perbaikan rumah tidak layak huni. Ini dapat diartikan bahwa perbaikan rumah tidak layak huni ini ditujukan pada MBR. Perbaikan rumah tidak layak huni ini memang dapat dikatakan buat MBR, tetapi bagaimana dengan

MBR yang tidak mempunyai rumah dan tinggal di lahan-lahan yang illegal atau terlantar.

4. Efisiensi

Usaha-usaha yang telah dilakukan dalam mengakomodir perumahan yang layak huni bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah di Kota Depok yaitu dengan melakukan program Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota. Program PPLK ini berupa Gerakan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok. Dalam hal ini dinas tersebut tidak sendirian menanganinya tetapi bekerja sama dengan Bapeda, Kecamatan, Kelurahan dan Bidang Cipta Karya yang menangani sarana dan prasarana lingkungan. Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni ini melibatkan peran serta masyarakat (pemberdayaan) dalam pelaksanaannya, karena masyarakat lah yang menentukan sendiri program kegiatan pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan bersama-sama.

Selain Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni, PemKot juga melakukan pembangunan jalan dan infrastruktur seperti pembangunan saluran air dan drainase pada lingkungan perumahan yang dilakukan oleh Bidang Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum dalam Program Penanggulangan kemiskinan Perkotaan dan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan (PNPM). Untuk penyediaan perumahan bagi MBR baru pada tahap kebijakan dan program yaitu rencana

5. Perataan

Manfaat yang dapat dirasakan dari Program yang dilakukan dalam hal ini Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni yaitu masyarakat dalam hal ini MBR dapat tinggal dan hidup layak. Selain itu program pembangunan dan perbaikan prasarana seperti perbaikan drainase dan saluran air, sanitasi dan pengelolaan sampah serta pembangunan jalan lingkungan bertujuan untuk perbaikan lingkungan. Program ini belum menjangkau semua lokasi dimana MBR berada karena pemilihan lokasi berdasarkan kriteria yang ditentukan dan usulan yang dilakukan oleh masyarakat yang dilakukan pada saat Musrenbang (Musyawarah Perencanaan Pembangunan).

Pelaksanaan program-program tersebut terbatas pada anggaran untuk merealisasikannya, anggaran merupakan bagian penting dalam pelaksanaan program dan proyek. Sebagian besar biaya yang dibutuhkan untuk pelaksanaan program tersebut berasal dari Pemerintah Pusat seperti pembiayaan pembangunan rusunawa, dimana ini merupakan program dari Pemerintah Pusat yang bekerjasama dengan Pemerintah Daerah.

6. Responsivitas

Perhatian akan pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi MBR berdasarkan Visi dan Misi serta RPJMD yang tertuang secara global, dituangkan lagi ke dalam Rencana Strategis yang dimiliki oleh dinas yang menangani masalah perumahan yaitu Distarkim, tetapi dalam hal ini tidak hanya Distarkim yang bertanggung jawab, ada juga penganan dalam hal sarana dan prasarana yang mendukung keberadaan rumah yang layak bagi MBR tersebut.

Dari hasil musrenbang yang telah dilakukan di tingkat kota , maka dituangkanlah ke dalam program-program yang akan dilakukan oleh dinas terkait, dalam hal ini yang berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi MBR. Program-program yang dilakukan tidak hanya terkait oleh dinas teknis saja tetapi dinas non teknis juga terlibat karena MBR berkaitan juga dengan masalah kemiskinan (ekonomi dan sosial).

7. Inisiatif

Arah Kebijakan dan strategi pembangunan Daerah merupakan Rencana Pembangunan Daerah yang direncanakan oleh Kepala Daerah. Arah Kebijakan merupakan kebijakan yang berkaitan dengan Program Kepala Daerah terpilih, sebagai arah bagi Satuan Kerja Perangkat Daerah dalam merumuskan kebijakan untuk mencapai kinerja sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya.

Arah dan Kebijakan dalam penanganan pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi MBR yaitu dengan kebijakan meningkatkan kualitas lingkungan permukiman dengan program menurunkan jumlah kawasan kumuh dan penyediaan rumah susun sewa sederhana (rusunawa) serta memberikan layanan air bersih melalui pembangunan sarana prasarana air bersih.

Tetapi inisiatif ini tidak hanya dari atas saja, tetapi juga berasal dari bawah seperti yang telah disebutkan sebelumnya yaitu musrenbang, dimana musrenbang tersebut merupakan pengajuan usul dan masukan dari masyarakat yang akan dituangkan nantinya dalam bentuk program yang dilaksanakan setiap tahun. Pembangunan yang berorientasi dari bawah sudah lebih banyak mengikutsertakan masyarakat dan pihak-pihak terkait dalam pembangunan tersebut dalam membuat keputusan ke arah mana pembangunannya tersebut akan dilaksanakan.

4.5 Kondisi Perumahan dan Permukiman Kota Depok

Dari sisi penggunaan lahan, RTRW Kota Depok 2010-2030 mencatat bahwa proporsi lahan terbangun meningkat pesat dalam 5 tahun terakhir, dari sekitar 9299 Ha atau 46.49% pada tahun 2005 menjadi sebesar 10.461,99 ha atau sekitar 52,30 % dari luas wilayah Kota Depok. Ini berarti rata-rata pertumbuhan lahan terbangun mencapai 3.14% per tahun. Dominasi penggunaan lahan terbangun terbesar diperuntukan bagi lahan permukiman dengan luas sebesar 9540,64 ha atau sebesar 48,57% dari luas lahan Kota Depok.

Tahap perkembangan kota Depok dari tahun 1960 hingga sekarang, terbagi dalam 4 tahap yaitu :

1. Tahap Pertama (tahun 1960-an)
Daerah terbangun baru terpusat di Kelurahan Depok Lama Kecamatan Pancoran Mas, yang terletak di Pusat Kota dan sepanjang Jalan Margonda.
2. Tahap Kedua (tahun 1970-an)
Daerah terbangun sudah meluas ke sisi sebelah barat dan timur Jalan Margonda Raya yang terletak di pusat kota.
Kemudian pada tahun 1976 perumahan mulai dibangun oleh Perumnas, guna mengantisipasi semakin bertambahnya jumlah penduduk.
3. Tahap ke tiga (tahun 1980-an)
Daerah terbangun sudah meluas lebih jauh ke arah luar dari sisi barat dan timur Jalan Margonda Raya.

4. Tahap ke empat (tahun 1990-an)

Daerah terbangun meluas ke sebelah Timur Kecamatan Sukmajaya dan sebelah Barat Kecamatan Beji di sepanjang Jalan Raya Margonda Kecamatan Limo yang berbatasan dengan DKI Jakarta.

Sedangkan ke Arah Selatan (Kecamatan Sawangan) penyebaran penduduk tidak merata. Begitu pula daerah-daerah resapan air mulai diserbu oleh pembangunan perumahan (Kecamatan Cimanggis).

Kota Depok dalam 5 tahun terakhir mengalami perkembangan kota yang cukup pesat. Seiring dengan perkembangan tersebut, Kota Depok dituntut untuk dapat melayani kebutuhan akan perumahan dan permukiman sebagai salah satu elemen penting dalam unsur perkotaan.

Pada tahun 2009 tingkat hunian perumahan dan permukiman di Kecamatan Sukmajaya dan Limo merupakan paling tinggi tingkat kepadatannya. Hal ini sebagai implikasi dari peran Kota Depok sebagai kawasan permukiman bagi penduduk yang bekerja di DKI Jakarta dan Kecamatan Sukmajaya dan Limo yang merupakan memiliki akses paling dekat ke DKI Jakarta¹

Kawasan permukiman tersebar di seluruh kecamatan dan umumnya berkembang mengikuti pola jaringan jalan utama. Berkembangnya permukiman di Kota Depok membawa dampak yang cukup besar terhadap beralihnya fungsi lahan pertanian ke permukiman sehingga perlu adanya pembatasan dalam pemberian ijin untuk pengembangan perumahan terutama pada lahan-lahan yang berfungsi sebagai sawah irigasi, selain itu juga pengembangan perumahan di Kota Depok harus sudah mengarah ke pembangunan perumahan secara vertikal terutama untuk kawasan-kawasan yang sudah padat penduduknya. Intensitas pemanfaatan lahan sangat tinggi terdapat di Kecamatan Cinere, intensitas pemanfaatan lahan tinggi terdapat di Kecamatan Pancoran Mas, Kecamatan Beji, Kecamatan Cimanggis, Kecamatan Sukamaju dan intensitas pemanfaatan lahan sedang/menengah meliputi Kecamatan Sawangan, Limo, Tapos, Cilodong, Bojongsari dan Kecamatan Cipayung.

¹ Laporan Akhir RTRW Kota Depok, 2009

Kondisi umum perumahan Kota Depok dilakukan, dengan meninjau aspek:

1. Jumlah rumah menurut jenisnya. Hal ini dilakukan untuk mengidentifikasi karakteristik rumah yang ada di Kota Depok, sehingga dapat mengidentifikasi bagaimana kebutuhan pengembangan perumahan di masa mendatang.
2. Tingkat hunian rumah. Hal ini dilakukan untuk mengidentifikasi seberapa besar tingkat hunian dalam rumah, yang akan berpengaruh dalam menghitung backlog rumah. Semakin tinggi jumlah keluarga dalam rumah, maka semakin tinggi backlog rumah.

Berdasarkan tinjauan rumah menurut jenisnya, maka dapat diidentifikasi :

1. Sebagian besar rumah di Kota Depok adalah rumah permanen, sebesar 75,68% dari total jumlah rumah
2. Terdapat 6 kecamatan dengan jumlah rumah tidak permanen di atas 5%, yaitu Pancoran Mas, Cipayung, Cilodong, Cimanggis, Tapos, Beji

Tabel 4.5 : Jumlah Rumah Menurut Jenisnya di Kota Depok Tahun 2009

Kecamatan	Tahun 2008					
	Permanen		Semi Permanen		Tidak Permanen	
	Jumlah	Persentase	Jumlah	Persentase	Jumlah	Persentase
Sawangan	17195	76,78%	5134	22,92%	67	0,30%
Bojongsari	13553	85,65%	2241	14,16%	29	0,18%
Pancoran Mas	45108	86,94%	3541	6,82%	3237	6,24%
Cipayung	16429	77,79%	3076	14,56%	1615	7,65%
Sukmajaya	24858	64,47%	13268	34,41%	429	1,11%
Cilodong	10849	71,61%	3461	22,84%	840	5,54%
Cimanggis	8553	65,66%	3283	25,20%	1190	9,14%
Tapos	9581	62,11%	4279	27,74%	1566	10,15%
Beji	11585	58,06%	7292	36,55%	1076	5,39%
Limo	11417	87,21%	1520	11,61%	155	1,18%
Cinere	14891	89,07%	1794	10,73%	34	0,20%
Jumlah	184.019		48.889		10.238	

Sumber: Depok Dalam Angka, 2010

Permukiman di Kota Depok dibedakan atas 2 bentuk permukiman berdasarkan pengelola yang membangun, yaitu

1. Permukiman swadaya
2. Permukiman formal dibangun oleh developer.

Menurut sifat kegiatannya, perumahan dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Perumahan yang tumbuh dan berkembang tidak tertata dalam skala ruang yang relatif kecil atau yang lazim disebut perkampungan.
2. Perumahan yang tumbuh dan berkembang dibangun secara masal oleh perusahaan atau lembaga pengembang dalam skala ruang yang relatif besar dengan berbagai kelengkapan sarana sosial yang umumnya disebut kompleks perumahan.

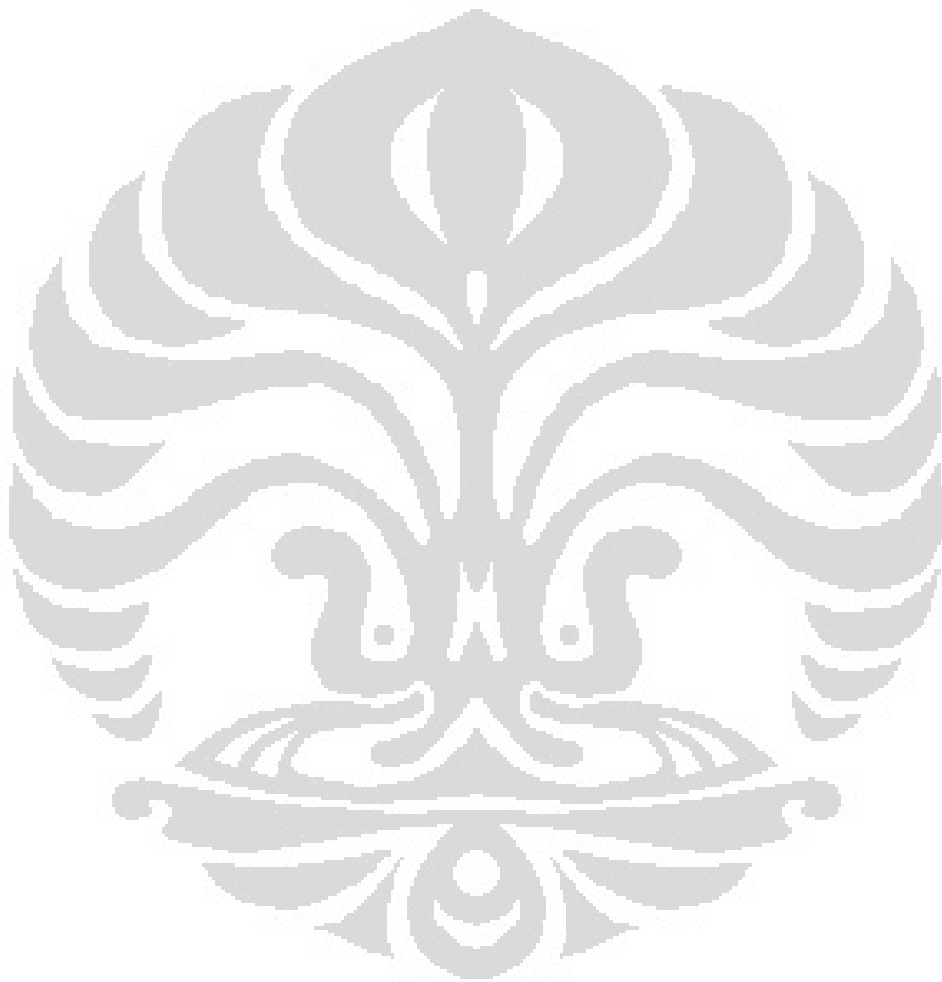
4.5.1 Perumahan Swadaya

Perumahan yang dimaksud disini adalah perumahan yang tumbuh dan berkembang tidak tertata dalam skala ruang yang relatif kecil atau disebut perkampungan. Berdasarkan data kecamatan Kota Depok Dalam Angka Tahun 2008 sebagian besar tergolong kedalam bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS).

Untuk perkampungan (swadaya) yang berada di sekitar pusat kota pada umumnya menunjukkan pola sebaran menerus merapat, sedangkan di lokasi-lokasi lainnya yang relatif jauh dari pusat kota mempunyai pola kluster

Data mengenai jumlah rumah swadaya eksisting tidak teridentifikasi, sehingga untuk mengetahui perkiraan jumlah rumah eksisting, digunakan pendekatan persentase perumahan swadaya dikalikan jumlah rumah eksisting.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar Perumahan Swadaya yang terdapat di Kota Depok :



Tabel 3.8 : Prediksi Jumlah Rumah Formal Eksisting Tahun 2010

Kecamatan	Luas Rumah (Ha)	Luas Perumahan Swadaya (Ha)	Persentase Perumahan Swadaya	Jumlah Rumah Eksisting	Jumlah Rumah Swadaya
Cinere	552,655	323,675	58,57%	16.719	9.792
Limo	362,73	292,11	80,53%	13.092	10.543
Bojongsari	488,455	353,1	72,29%	15.823	11.438
Sawangan	554,259	420,509	75,87%	22.396	16.992
Beji	713,154	705,664	98,95%	19.953	19.743
Pancoran Mas	768,259	682,659	88,86%	51.886	46.105
Cipayung	346,145	345,61	99,85%	21.120	21.087
Sukmajaya	819,619	552,654	67,43%	38.555	25.997
Cilodong	447,259	430,139	96,17%	15.150	14.570
Cimanggis	933,574	825,504	88,42%	13.026	11.518
Tapos	783,774	546,769	69,76%	15.426	10.761

Sumber : Distarkim Depok, 2010

4.5.2 Permukiman Kumuh dan Squatter Area

Daerah padat yang berkembang ke arah kumuh di Kota Depok terdapat di Kampung Lio , PAL UI (Jalan Akses UI) tepatnya di belakang pasar Pasir Gunung, sekitar Situ Rawa Besar, di belakang kawasan Industri Jl. Raya Bogor dan daerah Kukusan Belakang UI yang sebagian besar merupakan daerah kost-kostan. Daerah tersebut merupakan daerah permukiman padat tidak teratur dengan kondisi rumah yang permanen dan semi permanen serta dengan keterbatasan sarana dan prasarana lingkungan.

Sementara itu squatter area di Kota Depok, umumnya berada di bantaran sungai hampir sepanjang Sungai Ciliwung. Permukiman yang ada yaitu permukiman padat tidak teratur dengan kondisi rumah sebagian besar permanen. Rumah-rumah yang ada di sana berada di pinggir sungai dan hampir tidak mempunyai batas dari tepi sungai dan dengan jalan lingkungan yang sempit dan hanya dapat dilalui oleh pejalan kaki.

Dari hasil pengumpulan data sekunder didapatkan informasi kawasan-kawasan kumuh di kota Depok, yang terdapat di 20 kelurahan dari 62 kelurahan di Kota Depok atau sebesar hampir 30% dari total kelurahan.

Beberapa permukiman kumuh yang terdapat di Kota Depok, seperti terlihat pada foto di bawah ini:



Sumber Gambar : Dokumen Pribadi

Keterangan Gambar :

Lokasi berada di Gang Masjid RW.03 RT.02, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, dengan luas kurang lebih 1 Ha dengan jumlah penduduk 570 jiwa. Mayoritas penduduk bekerja pada sektor informal (pedagang), dimana mayoritas rumah masih semi permanen.

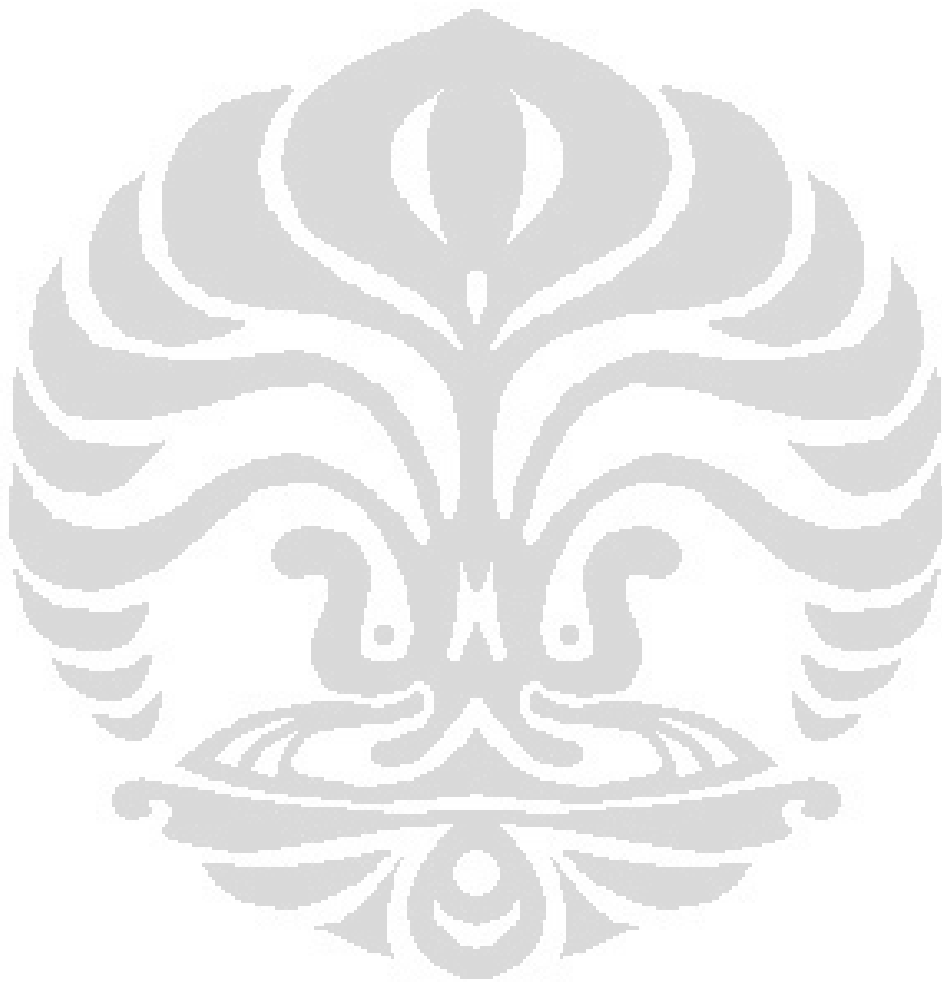
4.5.3 Perumahan Formal yang dibangun oleh developer

Kondisi perumahan dan permukiman di Kota Depok terus berkembang, hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan real estate di beberapa kecamatan di Kota Depok.

Pada tahun 2008 saja, terdapat 130 developer² yang mengajukan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) guna perumahan. Jumlah luas lahan perumahan swadaya 1.291,84 Ha atau 19 % dari total lahan perumahan dan luas perumahan formal 5.508,77 Ha atau 81 % dari total lahan perumahan.

Di Kota Depok terdapat kurang lebih 200 perumahan yang dikembangkan oleh pengembang atau developer, kecenderungan perkembangan perumahan ini mengarah ke arah utara yaitu Kecamatan Cimanggis sebanyak 36 perumahan, Kecamatan Cinere sebanyak 27 perumahan dan Kecamatan Sawangan sebanyak 26 perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar Perumahan Konvensional yang terdapat di Kota Depok :

² Sumber: IPR Kota Depok, Distarkim Kota Depok, 2008





Sumber gambar : Dokumen pribadi

Gambar : Banyaknya lahan yang dijadikan sebagai perumahan konvensional, beberapa contoh perumahan konvensional di Kota Depok dengan luasan di atas 1 Ha,

4.6 Perkembangan Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) untuk kawasan perumahan

Berikut dijelaskan perkembangan masing-masing ijin bagi perumahan teratur (formal) dari data tahun 2006-2009:

1. Tahun 2006

Pada tahun 2006 luas Ijin Pemanfaatan Ruang sebesar 1.328.279 m², dengan Kecamatan Sawangan, Bojongsari dan Limo merupakan kecamatan yang memiliki IPR terbanyak dan terluas, hal ini menunjukkan di ketiga kecamatan tersebut mengalami peningkatan pembangunan baik itu untuk perumahan, kegiatan komersial, jasa maupun perkantoran, dengan peruntukkan yang paling dominan adalah perumahan. Dari jumlah dan luas IPR yang dikeluarkan

Distarkim Kota Depok, pada tahun 2006 semua ijin yang dikeluarkan telah mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok yang berlaku.

2. Tahun 2007

Pada tahun 2007 luas IPR sebesar 1.234.566 m², dengan luas terbanyak berada di Kecamatan Bojongsari, Sawangan dan Pancoran Mas. Peruntukkan yang terbanyak adalah untuk permukiman dan kegiatan komersial dan jasa. Dari semua ijin yang dikeluarkan, terdapat beberapa penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang, seperti peruntukkan sawah teknis dibangun menjadi perumahan, alih fungsi ini terdapat di Kecamatan Limo dengan luas sebesar 3.952 m². Selain itu terdapat pula alih fungsi Perumahan Kepadatan Bangunan Sedang menjadi kawasan industri, yang terdapat di Kecamatan Cimanggis dengan luas tanah sebanyak 34.315 m².

3. Tahun 2008

Pada tahun 2008 luas IPR bertambah, menjadi sebesar 1.843.013 m², dengan jumlah dan luas IPR terbesar berada di Kecamatan Beji, Sukmajaya, dan Cilodong. Penggunaan lahan terbanyak sebagai perumahan dan kawasan komersial dan jasa. Untuk Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) tahun 2008 yang telah dikeluarkan Distarkim, semuanya telah sesuai dengan peruntukannya (Rencana Tata Ruang), sehingga tidak terdapat penggunaan alih fungsi lahan.

4. Tahun 2009 (Sampai Pertengahan Mei 2009)

Sementara itu, untuk tahun 2009 jumlah luas IPR sebesar 880.683,61 m², Dapat dilihat bahwa sampai tahun 2009 permintaan IPR pun cukup besar, terutama ijin untuk penggunaan perumahan dan kawasan komersial dan jasa pusat kota. Untuk penggunaan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang terdapat di Kecamatan Cipayung, yaitu alih fungsi dari sawah non teknis menjadi perumahan dengan luas 3.313 m², dan yang terakhir terdapat di Kecamatan Sawangan, menurut rencana diperuntukkan sebagai kawasan komersial dan pada kenyataannya sebagai perumahan.

Tabel 3.9 : Luas IPR (M2) Kota Depok Tahun 2006 – 2009

No	KECAMATAN	IPR (M2)			
		2006	2007	2008	2009*)
1	Beji	79.437	110.004	310.584	77.513
2	Pancoran Mas	45.161	191.424	140.973	303.410
3	Cipayung	5.728	103.878	45.639	79.855
4	Sukmajaya	57.037	157.701	330.574	30.453
5	Cilodong	78.303	66.407	246.144	14.539
6	Limo	198.786	7.298	20.232	12.152
7	Cinere	49.069	120.114	144.698	71.343
8	Cimanggis	82.600	135.348	213.072	63.251
9	Tapos	387.790	155.603	48.424	100.919
10	Sawangan	232.313	55.443	174.199	84.968
11	Bojongsari	112.055	131.346	168.474	42.280
Kota Depok		1.328.279	1.234.566	1.843.013	880.683

Sumber : Distarkim tahun 2009

Ket : *) Sampai bulan Mei, 2009

Pada umumnya pola pengembangan kompleks perumahan tidak menerus dan menyesuaikan terhadap luas dan bentuk lahan yang berhasil dibebaskan. Pola kluster-kluster perumahan tersebar di bagian tengah antara jalan, terutama pada wilayah dengan intensitas tinggi seperti terdapat di Kecamatan Pancoran Mas, Beji.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar : Peta Penyebaran Permukiman Kota Depok :

Analisa :

Akibat dari perkembangan dan posisi Kota Depok yang strategis maka dan kebutuhan akan perumahan yang besar, maka menghasilkan suatu peluang yang dimanfaatkan dalam pembangunan perumahan. Permintaan yang potensial inilah yang kemudian menumbuhkan bisnis properti dan tanah pun menjadi barang dagangan. Banyaknya Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh Pemkot Depok untuk pembangunan perumahan dikhawatirkan akan memberikan pengaruh terhadap kampung pada terjadinya transformasi ruang kampung. Pengembangan perumahan tersebut akan mengambil sebagian besar wilayah kampung untuk menjadi bagian dari kawasan perumahan baru.

Perkembangan permintaan perumahan yang dipercepat oleh adanya industrialisasi dan urbanisasi tersebut kemudian menjadi mata niaga yang hanya dapat diperoleh oleh mereka yang mampu membeli. Banyak perumahan yang dibangun oleh developer tetapi umumnya perumahan tersebut ditujukan untuk kalangan menengah dan atas. Untuk Kota Depok dalam hal ini dapat diketahuinya dengan adanya beberapa developer yang ada di Kota Depok, tetapi mereka masih membangun perumahan untuk kalangan menengah dan atas, sedangkan untuk MBR belum ada sama sekali. Untuk di Depok minimal kapling yang harus disediakan untuk rumah sederhana minimal 27/72 M, bukan lagi 21 M seperti yang dilakukan pemerintah sebelumnya. Ini dilakukan dengan tujuan agar tidak terjadi permukiman kumuh (wawancara dengan Kabid Tata Ruang tanggal 21 September 2011)

Hubungan pembangunan perumahan dengan permukiman yang telah ada justru sering menjadi persoalan seperti terciptanya jalan-jalan yang hanya dapat dilalui oleh perumahan tersebut tapi tidak dapat diakses oleh daerah sekitarnya. Bisa jadi perumahan baru yang terorganisasi akan menjadi kantong eksklusif di tengah permukiman yang telanjur acak, yang sering disebut dengan permukiman kumuh.

Pembangunan perumahan terorganisasikan secara formal dan perumahan yang dibangun dengan spontan tanpa mengikuti pengaturan saling mengapit dan menyela. Selanjutnya perkembangan permukiman informal memang tidak terhenti sama sekali, tetapi paling tidak menurun. Dapat dikatakan bahwa seluruh satuan

permukiman di Kota Depok dibentuk oleh selang seling perumahan formal dan informal.

Dalam hal ini hendaknya Pemerintah Kota lebih mempunyai aturan yang jelas dalam mengendalikan pengembangan perumahan walau hampir semua kota sesungguhnya, termasuk Kota Depok telah mempunyai aturan yang jelas seperti Izin Mendirikan Bangunan, Izin Perencanaan, yang semuanya berkaitan dengan pengendalian pengembangan permukiman. Dalam hal ini pengawasan terhadap pembangunan perumahan tersebut harus ditingkatkan terus karena bisa saja pembangunan tersebut tidak sesuai dengan izin yang dikeluarkan.

Pemerintah Daerah hanya bisa menanggapi prakarsa perusahaan pengembangan, yang pada umumnya hanya melihat pangsa pasar tanpa memperhatikan keserasian dan keterpaduan dengan seluruh kota. Bagi pengembang swasta, kampung adalah satu-satunya lokasi dan lahan yang dapat dikembangkan menjadi pengembangan permukiman baru yang dari segi lingkungan sehat dan menguntungkan. Pengembangan ini tidak menyertakan fasilitas bersama seperti jalan³. Dalam hal ini perumahan baru tersebut hanya menyediakan jalan bagi para penghuni perumahan tersebut dan tidak mengkoneksikan dengan jalan yang telah ada pada daerah sekitarnya (terutama apabila perumahan tersebut berdampingan dengan perkampungan) sehingga ini akan menjadikan beban bagi jalan yang telah ada.

Apabila jalan yang terdapat pada perumahan tersebut dapat terkoneksi dengan jalan yang telah ada ini akan dapat mengurangi beban dan dapat menjadi jalan alternatif sehingga dampak yang timbul seperti kemacetan dapat berkurang. Bahkan terdapat kecenderungan permukiman yang eksklusif membebani sarana dan fasilitas yang ada. Salah satu contoh yaitu tidak terkoneksinya jalan yang ada di perumahan tersebut dengan jalan yang ada di sekitarnya sehingga membebani jalan yang telah ada

Selain itu perkampungan yang ada dekat perumahan tersebut juga dapat menikmati fasilitas yang ada pada perumahan. Tetapi ada juga perumahan-perumahan kecil yang tidak mempunyai fasilitas umum karena keterbatasan lahan

³ Triatno, Haryoko Yudho, Tropotopia, Antara materialitas, Representasi dan Praktek Keseharian dari bentuk Permukiman Perkotaan, Pidato pada Upacara pengukuhan sebagai Guru Besar Tetap, 2 April 2008

fasilitas umum untuk warganya sehingga warga perumahan tersebut menggunakan fasilitas umum yang ada di sekitarnya.

4.7 Pola Pembangunan Perumahan Rakyat

Mengenai kebijakan pembangunan perumahan rakyat, pemerintah mulai melakukan pendekatan dalam pembangunan perumahan khususnya bagi MBR yaitu dengan pembangunan rumah sederhana. Ditinjau dari aktor yang terlibat dalam pembangunan perumahan, maka dapat diketahui bahwa pembangunan rumah sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) bagi MBR dilaksanakan melalui Perum Perumnas. Perusahaan ini bertugas membangun rumah murah atau sederhana yang juga mencakup tersedianya prasarana lingkungan, pembiayaan serta penguasaan, pematangan dan pengelolaan tanah. Yang dibantu oleh Bank Tabungan Negara dalam soal Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sebagai langkah pertama Perumnas membangun rumah secara massal di atas tanah seluas 400 Ha di Kota Depok. Pembangunan Perumnas ini merupakan salah satu yang mempengaruhi pertumbuhan perumahan di Kota Depok

‘Awal tahun tujuh puluhan embrio Perumnas mulai mempersiapkan pembangunan perumahan di kawasan ini. Pada waktu itu Depok masih tergolong kawasan terpencil, sepi dan mirip sebuah kampung kecil dengan udara sejuk seperti Bogor. Jalan Raya Margonda yang sekarang menjadi jalan penghubung Depok-Jakarta masih berupa jalan kecil yang hanya bisa dilalui oleh dua oplet yang saling berpapasan. Dahulu, kendaraan enggan ke Depok di atas pukul 18.00 tetapi sejak Perumnas hadir di Depok, semua keterbelakangan dan keangkeran pun perlahan-lahan berubah.

Tahun 1974, Perumnas mulai membangun 4.876 unit pada areal seluas 90.52 Ha di Depok 1. Disusul di Depok Utara 1.311 unit (33 Ha), Depok II Tengah 5.663 unit (110 Ha), Depok II Timur 8.620 unit (118 Ha), Depok Timur II 8.620 unit (168 Ha) dan tanah sisa masih diisi dengan 382 unit. Setelah Perumnas, sejak awal 1990-an datangnya 70 pengembang swasta yang berinvestasi di Depok. Tidak mengherankan apabila kemudian Depok tumbuh dan berkembang begitu pesat. Sekitar tahun 1976, Pemerintah harus membujuk orang

agar bersedia tinggal di Depok. Tetapi sejak tahun 1990an, perburuan tanah ataupun rumah ke Depok telah menyerupai kisah perburuan emas. Tentu saja ini juga karena pengaruh Jakarta, kehadiran Kampus Universitas Indonesia tahun 1987, pelebaran Jalan Raya Margonda menjadi dua jalur tahun 1989, jalan kereta api juga menjadi dua jalur pada tahun 1992, pembuatan jembatan layang, semuanya merupakan faktor yang mendorong perkembangan Kota Depok juga. Depok yang tahun 1978 masih sebagai salah satu wilayah kecamatan di Kabupaten Bogor dengan penduduk dengan penduduk sekitar seratusan ribu, menjadi kota administratif (kotif) pada tanggal 18 Maret 1982 dengan penduduk 233.799 jiwa. Sesudah itu, perkembangan kota ini semakin pesat sehingga pada 27 April 1999 dikukuhkan menjadi daerah kota, yang pada tahun 2000 berpenduduk 1.143.403 jiwa. Pembangunan rumah berskala besar oleh Perumnas di Depok merupakan tonggak sejarah bagi pembangunan perumahan di Indonesia sebab di Depok lah pertama kali pemerintah menggalakkan program perumahan. Dengan pembangunan ini tidak keliru kalau Perumnas disebut sebagai pionir pembangunan perumahan sederhana, tetapi kompleks perumahan sederhana itu seperti terbelakangi oleh mulai gemerlapnya kota.⁴ Pada masa sekarang lokasi Perumnas sangat strategis sekali, terutama Perumnas I terletak di pusat Kota yang berada kurang lebih 500 m dari pusat Kota Depok Jalan Margonda, sehingga harga tanah di Perumnas juga mengalami kenaikan dan kepemilikan Perumnas tersebut telah banyak yang berpindah tangan dan wujud fisik bangunan rumah tersebut juga telah mengalami perubahan.

4.8 Pola Penanganan Perumahan dan Permukiman di Kota Depok

Berdasarkan Rencana Induk Perumahan dan Permukiman Kota Depok, Pola penanganan perumahan dan permukiman dibagi menjadi pola penanganan perumahan baru, dan pola penanganan perumahan eksisting melalui peningkatan kualitas perumahan dan permukiman. Penanganan perumahan baru diarahkan berdasarkan segmentasi, sementara penanganan perumahan eksisting disesuaikan pada aspek legal dan ilegal dari perumahan yang ada.

⁴ Perumahan dan Pemukiman di Indonesia, Upaya membuat perkembangan kehidupan yang berkelanjutan, Penerbit ITB, Tjok Kuswartojo, dkk, 2005, hal 115

1. Program Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota (PLPK)

Perkembangan kota diwarnai oleh meningkatnya jumlah penduduk karena urbanisasi kelangkaan dan mahalnya tanah di daerah perkotaan mengakibatkan sebagian besar tanah bukan hunian. Akibatnya banyak lahan kritis yang digunakan untuk permukiman yang dihuni oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Kampung sebagai tempat hunian dan merupakan bagian integral dari kota diharapkan mendukung fungsi kota dan bukan menjadi beban kota, oleh karena itu kondisi prasarana serta sarana lingkungannya perlu tersedia dan terpelihara dan dengan memadai.

Pada beberapa daerah tertentu perlu dipersiapkan masyarakat (penyuluhan) sebelum PLPK dilakukan sehingga bisa dipengaruhi sikap dan mendorong partisipasi masyarakat pada tahap pemeliharaan, pengelolaan dan pengembangannya nanti. Disamping itu masih banyak perkampungan yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dengan kondisi prasarana dan sarana yang belum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Semua tipe perkampungan ini ada pada :

1. Kawasan perumahan golongan masyarakat berpenghasilan rendah.
 2. Kawasan perumahan golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.
 3. Kawasan campuran, yang terdiri dari fungsi permukiman dan fungsi lain seperti perkantoran, perdagangan, industri dan lain-lain.
- a. Maksud dan Tujuan Program
- Penanganan PLPK akan lebih diarahkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan kondisi dan kualitas fisik lingkungan perumahan.
 - Meningkatkan pelayanan kepada golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan prioritas pada kawasan paling padat dan kumuh agar dapat mendukung pembangunan perumahan dan permukiman pada skala kota/kawasan sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang ada.
- b. Kriteria Lokasi
- Pemilihan kampung berorientasi pada kebutuhan kawasan dan disesuaikan dengan fungsi yang diharapkan dari kampung tersebut, serta sesuai dengan

tata ruang kota. Penanganannya dikaitkan dengan permasalahan dan potensi yang ada dan mendukung sektor-sektor strategis pada kawasan tersebut.

- Program PLPK memperhatikan isu yang berkembang (*emerging issues*) dengan tetap mengutamakan lokasi atau kawasan-kawasan perumahan padat, kumuh, pusat-pusat kegiatan ekonomi baru.
- Menunjang penataan dan pembangunan daerah pinggiran kota dalam bentuk penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, termasuk kawasan pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang dilaksanakan Perum Perumnas.

Program PLPK ini kurang lebih sama dengan Program Perbaikan Kampung. Program PLPK ini menyediakan pelayanan dasar minimum untuk memaksimalkan lingkungan yang miskin, antara lain berupa aktivitas perbaikan infrastruktur seperti jalan dan saluran pembuangan (*drainase*), program peningkatan kesehatan masyarakat melalui pembangunan puskesmas.

Gambar dibawah ini memperlihatkan program-program PLPK yang telah dilaksanakan oleh Pemkot Depok.

1. Gerakan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni

Perbaikan lingkungan Perumahan dan permukiman dimana pada saat ini dikenal dengan nama Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni, yaitu suatu program dalam rangka memperbaiki lingkungan perumahan yang fungsinya sudah tidak memenuhi kelayakan sebagai suatu lingkungan permukiman yang sehat dan layak untuk ditempati, terutama ditujukan pada permukiman kumuh perkotaan.

Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni adalah suatu kegiatan perbaikan rumah masyarakat miskin yang jenis pekerjaannya tidak dimulai dari dasar, bersifat parsial, dan memerlukan peran serta masyarakat (pemberdayaan masyarakat) dalam pelaksanaannya.

Kriteria Teknis Rumah Tidak Layak Huni di Kota Depok:

1. Lokasi rumah sesuai peruntukan permukiman di dalam RTRW Kota Depok yang telah disahkan/ bukan permukiman ilegal;

2. Status kepemilikan lahan dan bangunan jelas (bukan sewa/kontrakan);
3. Pernyataan tidak dalam sengketa diketahui pihak kelurahan;
4. Tidak diperjualbelikan dalam waktu dekat;
5. Luas bangunan tidak lebih dari 60 m²;
6. Tingkat kerusakan minimal 40% dan masih terdapat bangunan (tidak dalam posisi 0% /bangunan baru);
7. Lokasi rumah tidak termasuk dalam rencana pengembangan jalan tol atau pelebaran jalan.

2. Program Pembangunan Saluran air yang terdapat di Kelurahan Cilodong

Adanya Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan salah satunya yaitu pembangunan drainase yang berada di Kelurahan Cilodong

3. **Program Pembangunan Pos Yandu**

Salah satu bentuk kegiatan PNPM –Mandiri Perkotaan yaitu membangun pos yandu yang terletak di Kelurahan Kemiri Muka

4. **Program Perbaikan Jalan Lingkungan**

Program PLPK ini merupakan sebuah kebijakan yang baik untuk dilaksanakan karena selain memiliki kelebihan tidak memerlukan biaya yang terlalu besar dan memperbaiki lingkungan juga memperhatikan peningkatan kualitas manusianya. Tetapi jika diperhatikan, strategi yang dilakukan oleh pemerintah hanya menitikberatkan pada peningkatan infrastruktur serta sarana dan prasaran di lingkungan permukiman tanpa memasukkan ruang daur hidup manusia sebagai bagian dari strategi di dalam program untuk mencapai tujuan kebijakan. Sedangkan permukiman berhubungan dengan ruang daur hidup manusia Secara ideal kondisi hidup ditopang oleh ruang daur hidup manusia. Peningkatan kualitas lingkungan dengan tidak memperhatikan ruang daur hidup manusia akan menyebabkan turunnya kualitas lingkungan sehingga program tidak mencapai sasaran dengan sepenuhnya.

4.8.2 Pembangunan Perumahan Formal untuk Kelompok MBR dan MBM

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa kelompok masyarakat ditinjau dari kesejahteraannya di Kota Depok terbagi menjadi 5, yaitu:

1. Keluarga Pra Sejahtera: keluarga yang belum mampu memenuhi kebutuhan dasarnya secara minimal seperti kebutuhan pangan, sandang, papan, kesehatan, dan pendidikan. Keluarga Pra Sejahtera digolongkan ke dalam MBR.
2. Keluarga Sejahtera I: keluarga yang telah dapat memenuhi kebutuhan dasarnya secara minimal tetapi belum dapat memenuhi keseluruhan kebutuhan sosial psikologisnya, seperti ibadah, makanan protein hewani, pakaian, ruang untuk interaksi keluarga. Keluarga Sejahtera I digolongkan ke dalam MBM
3. Keluarga Sejahtera II: keluarga yang telah dapat memenuhi kebutuhan dasarnya dan kebutuhan sosial psikologisnya, tetapi belum dapat memenuhi keseluruhan kebutuhannya seperti menabung
4. Keluarga Sejahtera III: keluarga yang telah memenuhi kebutuhan dasar, kebutuhan sosial psikologisnya, dan kebutuhannya namun belum mampu memberikan sumbangan/kontribusi maksimal terhadap masyarakat, seperti secara teratur memberi sumbangan
5. Keluarga Sejahtera III Plus: keluarga yang telah memenuhi kebutuhan dasar, kebutuhan sosial psikologis, kebutuhannya, serta telah dapat

Berdasarkan Draft RTRW Kota Depok 2011 -2030 Pembangunan baru untuk MBR dan sebagian MBM diarahkan pada pembangunan perumahan formal melalui fasilitasi dari pemerintah. Hal ini tentu saja didasarkan pada tingkat kemampuan penyediaan perumahan formal di Kota Depok. Sementara untuk sebagian MBM lainnya dan MBT diarahkan pada pembangunan perumahan swadaya.

Lokasi pengembangan:

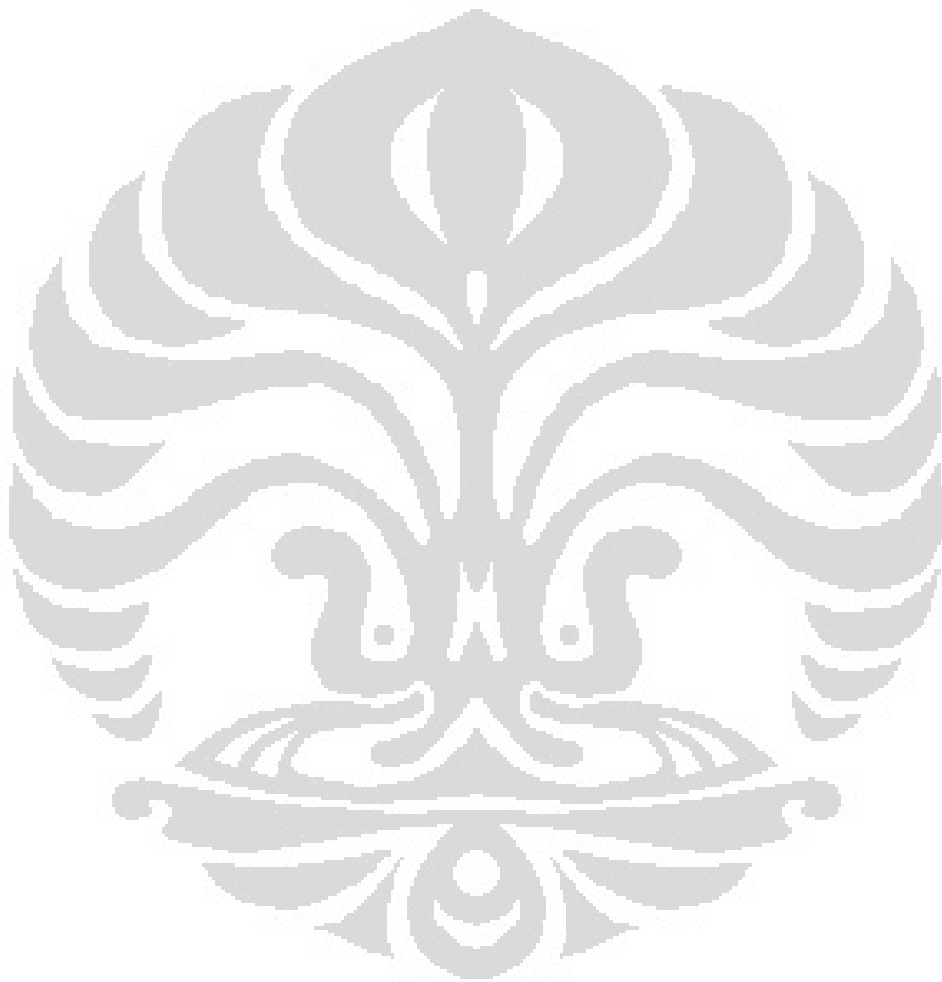
- Sesuai dengan arahan RTRW Kota Depok
- Memperhatikan arahan pembangunan perumahan (Negative list, kawasan yang boleh dibangun, dan kawasan yang boleh dibangun dengan syarat)
- Diprioritaskan pengembangan pada lahan-lahan kosong milik pemerintah

- Dilaksanakan secara terkoordinasi, menyeluruh, terpadu dengan kawasan perumahan eksisting
- Model pembangunan:
 - Pembangunan perumahan formal akan diarahkan dalam skala besar atau sering disebut KASIBA/LISIBA BS dengan konsep hunian berimbang pada pinggiran kota
 - Pembangunan perumahan formal akan diarahkan dengan model rusun pada bagian pusat kota
- Pembiayaan:
 - KPR Sejahtera dan Sejahtera Syariah Tapak untuk rumah tidak bersusun
 - KPR Sejahtera dan Sejahtera Syariah Susun untuk rumah susun

Dengan mempertimbangkan harga lahan, serta perlunya MBR untuk mengefisiensikan perjalanan sehingga rumah perlu sedekat mungkin dengan pusat kota, maka penyediaan perumahan formal bagi MBR diarahkan pada penyediaan Rumah Susun.

Berdasarkan arahan dalam Draft RTRW Kota Depok, diidentifikasi bahwa dalam penyediaan perumahan formal, setidaknya telah ada rencana pembangunan rumah susun sebanyak 1.440 unit dengan rincian sebagai berikut:

1. Lokasi Kasiba /Lisiba di Sawangan
2. Lokasi Rusun di Cipayung
3. Lokasi Rusun di Pancoran Mas
4. Lokasi Rusun di Ratujuaya
5. Lokasi Rusun untuk menunjang Pendidikan di tanah Baru
6. Lokasi Rusun untuk menunjang Pendidikan di UI
7. Lokasi Kawasan Kumuh Situ Rawa Besar
8. Lokasi Perumahan Vertikal di Mekarsari
9. Lokasi Perumahan Vertikal di Cisalak
10. Pengembangan Rusun di Tapos



Sedangkan model perumahan formal akan diarahkan dalam skala besar atau yang disebut dengan Kasiba/Lisiba. Depok sendiri untuk pemenuhan penyediaan perumahan dan permukiman saat ini sedang mempersiapkan konsep yang sama dengan wilayah –wilayah lain di Indonesia. Kasiba yang akan dibangun dan direncanakan di wilayah Kecamatan Sawangan. Untuk memenuhi semua kebutuhan yang ada nantinya kasiba akan mempunyai berbagai fasilitas penunjang seperti jalan, bangunan perniagaan, bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga , pemakaman, pertamanan, jaringan air bersih, listrik, telepon , gas dan pemadam kebakaran.

Dilihat dari tujuan yang telah ditetapkan oleh Pemkot Kota Depok program pengembangan perumahan ini mempunyai tujuan yang jelas dimana pelaksanaan program pengembangan perumahan ini belum didasarkan pada MBR yang memiliki keterbatasan untuk mempunyai rumah tinggal sendiri.

Rusunawa Kota Depok ini dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak huni bagi pekerja di sektor industri di Kecamatan Cimanggis. Rusunawa ini memang terletak tidak jauh di lokasi kawasan industri jalan Raya Bogor. Pembangunan rusunawa ini dilakukan empat tahap dengan jumlah total unit mencapai 288 unit.

Akan tetapi rumah ini kemungkinan besar tidak diminati oleh MBR dengan alasan:

- Beban biaya operasional yang cukup tinggi karena ruang yang mempunyai fasilitas-fasilitas pendukung bertinggal, yang akan melahirkan beban biaya yang harus dipenuhi apabila fasilitas tersebut dipakai seperti membayar listrik, membeli air bersih dan pelayanan sampah.
- Fasilitas yang ada di rusunawa tersebut tidak sepenuhnya terpakai oleh MBR karena daur hidup MBR lebih banyak di tempat kerja.

4.9 Pendanaan Perumahan Swadaya

Pembangunan perumahan swadaya yang memerlukan perhatian khusus dari Pemerintah Kota Depok adalah perumahan swadaya bagi MBR . Perhatian yang sangat dibutuhkan adalah terkait dengan masalah pendanaan. Mengingat untuk bisa membngun rumah layak huni, membutuhkan dana yang tidak sedikit dan umumnya sulit disediakan secara langsung oleh MBR.

Pendanaan menjadi satu hal yang penting dalam pengembanagn permukiman. Adanya sistem kemitraan dalam pendanaan perumahan dan permukiman menjadi salah satu upaya agar terselenggaranya subsidi silang antara pengusaha dan pekerja. Pemerintah tidak mampu selamanya menjadi penyedia utama berikut subsidi. Perlu adanya suatu cara untuk pendanaan rumah yang mudah dan murah bagi rakyat dan juga sistem kerja sama dengan pihak swasta dalam pengadaannya.

Rendahnya pendanaan yang diharapkan warga dapat diantisipasi dengan penggunaan teknologi, standart dan bahan bangunan. Standar perumahan seharusnya mengacu kepada kondisi lokal .

Untuk itu sangat dibutuhkan suatu pengelolaan khusus dari APBD untuk dana perumaahn dan juga pemberdayaan ekonomi warga kota. Adanya program khusus mengenai perumahan harus menjadi tujuan dalam pengembangan kota, selain untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota.

Pembiayaan perumahan untuk memenuhi rencana pembangunan perumahan di Kota Depok dapat dikelompokkan dalam dua yaitu :

1. Pembiayaan formal

Sumber pembiayaan formal seperti bank, dapat berasal langsung dari masyarakat dan atau sumber – sumber lain seperti pinjaman dalam dan luar negeri. Pengguna lembaga pembiayaan formal adalah kelompok masyarakat dengan pendapatan ‘bankable ‘ yang bisa dibedakan ke dalam :

- a. Kelompok masyarakat berpenghasilan tinggi dan menengah (konsumen rumah mewah dan menengah)
- b. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (konsumen rumah sederhana dan masih memerlukan subsidi pemerintah)

Dalam kenyataannya sumber pembiayaan formal masih terbatas pada sumber dana jangka pendek (baik dalam maupun luar negeri) yang dimobilisasi oleh perbankan.

2. Pembiayaan Informal

Pola pembiayaan informal adalah (koperasi simpan pinjam, arisan), berasal secara terbatas dari masyarakat anggotanya. Pengguna lembaga pembiayaan formal adalah kelompok masyarakat non bankable yang pada umumnya bekerja di sektor informal dan berpenghasilan rendah dan menengah.

Kebijakan subsidi pembangunan perumahan adalah salah satu upaya dalam mendukung pembangunan perumahan dengan sasaran utama MBR. Subsidi dalam substansi dan komposisi yang rasional dapat memperbaiki produktivitas kelompok masyarakat.

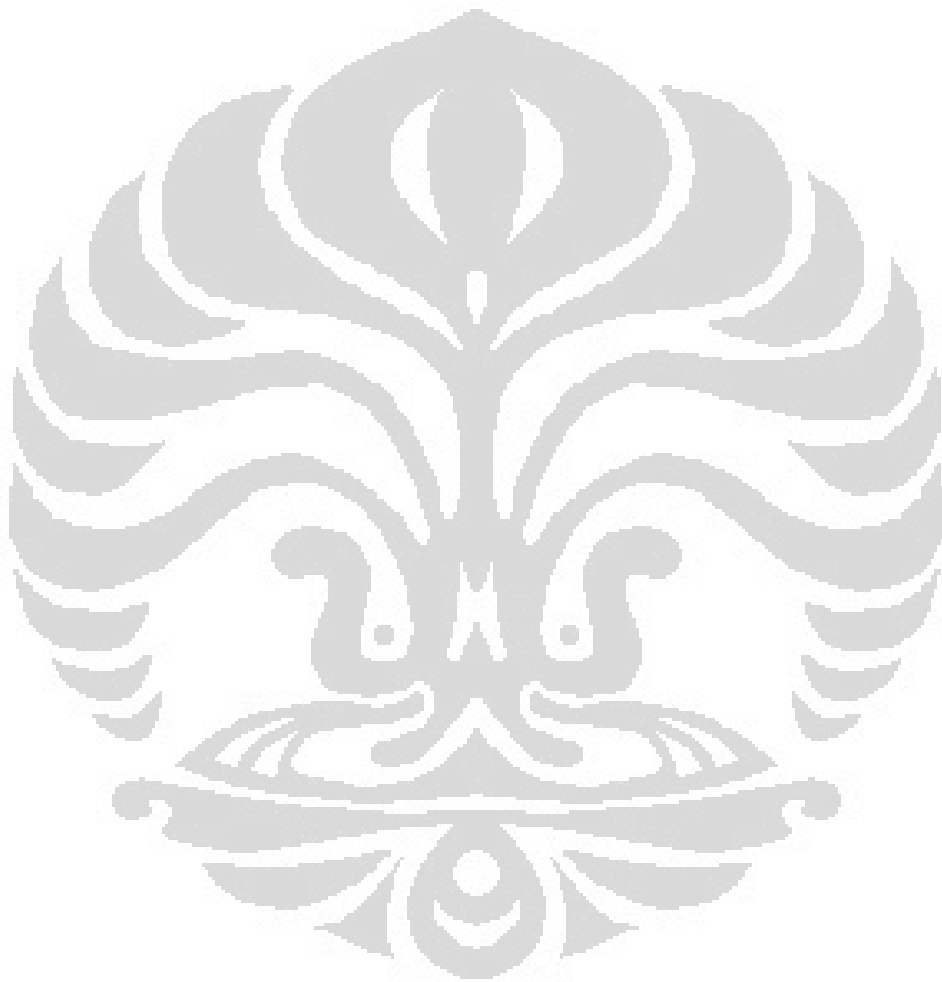
Bentuk subsidi dalam program pembangunan perumahan ;

- a. Subsidi tingkat suku bunga (interest rate subsidies)
- b. Subsidi modal (capital subsidies)
- c. Subsidi tak langsung (indirect subsidies) seperti pembangunan sarana dan prasarana lingkungan perumahan
- d. Subsidi silang (cross subsidies) yaitu hasil pembangunan rumah mewah atau kawasan komersial mendukung pembiayaan perumahan sederhana.

Kebijakan subsidi perumahan ini sudah ada tertuang dalam RPJMD Kota Depok dimana strateginya yaitu mengoptimalkan sumber-sumber pembiayaan dari pemerintah dengan melakukan koordiansi anggaran antar lintas kewenangan. Selain itu strategi yang dilakukan juga adalah mengembangkan sistem pembiayaan dengan mekanisme kemitraan antara pemerintah dan swasta/masyarakat dengan cara melakukan promosi program permukiman infrastruktur kepada swasta, pemberian insentif bagi pihak swasta yang mengembangkan perumahan bagi MBR (pembangunan infrastruktur, peringanan biaya perijinan).

Kesimpulan Sementara

Penyediaan pemenuhan kebutuhan akan perumahan oleh Pemkot Depok tertuang secara umum dalam RPJM dan Rencana Umum Pengembangan Perumahan Permukiman. Program tersebut dituangkan lebih rinci pada tugas dan fungsi Dinas yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman. Secara umum jika dilihat dari pelaksanaan kebijakan perumahan bagi MBR dapat disimpulkan bahwa kebijakan perumahan dilakukan melalui pemenuhan kebutuhan MBR yang baru dilakukan oleh PemKot Depot adalah antara lain Gerakan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni dan penyediaan rusunawa dan rusnami. Selain itu juga dengan dilakukannya perbaikan infrastruktur yang ada di kawasan tempat tinggal MBR.



BAB V
KEBUTUHAN RUMAH MBR ;
MAKNA RUMAH ,KOMODITI, PRODUKSI – SUPPLY DEMAND

5.1 Pola Pengadaan Penyediaan Perumahan

Dalam pengertian tradisional menurut Catanese dan Snyder¹, perumahan merupakan tempat berlindung, tetapi dalam dunia modern perumahan dipergunakan untuk melayani berbagai kebutuhan. Perumahan memberikan status relative tertentu, selama seseorang dinilai berdasarakan kualitas dan lokasi rumahnya. Oleh karena itu bila seseorang belum memiliki rumah belum lah bisa menjadi suatu 'kebanggaan'. Sejalan dengan hal ini, maka pengembang menggunakan kesempatan ini sebagai komoditi yang kuat. Sejalan dengan bertambahnya penduduk di kota, maka pembangunan perumahan telah menjadi suatu 'industri' yang sangat memberikan keuntungan.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta berdasarkan kajian kebutuhan akan rumah. Jika dilihat dari rencana Pemkot akan penyediaan rumah yaitu melalui pembangunan rusunawa dan rusunami, maka dapat dikategorikan dalam modus operandi supply-demand tipe konvensional. Dikategorikan seperti itu karena kebijakan ini memiliki peraturan dan cara pelaksanaan dan penggunaan yang jelas. Pembangunan perumahan tersebut melibatkan industri yang terkait, seperti industri bidang material bangunan dan konstruksi. Dapat kita ketahui bahwa pemerintah merupakan penggerak dalam usaha pembangunan rumah rakyat.

Tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan terutama untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah dihadapkan pada keterbatasan sumber daya dan efisiensi penggunaan sumber daya tersebut untuk memenuhi target pembangunan perumahan. Kekurangan rumah di sini adalah dilihat dari jumlah rumah yang lebih sedikit dibanding jumlah keluarga dan dilihat dari segi fisik bangunan dan lingkungan rumah.

¹ Catanese,Anthony J & Snyder,James C,1996, Perencanaan Kota (terjemahan) Jakarta;Penerbit Erlangga

Tipe rumah yang disediakan bagi MBR juga beragam sesuai dengan kebutuhan, yaitu rumah inti, Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, program self help houses (perumahan swadaya masyarakat, flat (rusunawa/rusunami)

Sementara dari segi kepemilikan, ada dua tipe rumah yaitu rumah milik dan rumah bukan milik. Rumah milik memiliki nilai guna/nilai tukar yang jelas dan sesuai bagi penggunanya, sehingga pengguna akan mendapatkan rasa aman dalam hal kepemilikan rumah, selain itu pengguna juga dapat memaksimalkan penggunaan rumahnya sebagai tempat berkarya. Sementara rumah bukan non milik memiliki nilai guna /tukar yang relatif bagi penggunanya. Nilai guna bisa maksimal jika rumah dapat mendukung dan mempertahankan kehidupannya, sedangkan nilai tuar tergantung pada pihak lain karena tidak hanya datang dari pengguna tapi juga dari pihak yang membutuhkan.

Struktur tipologi penyediaan perumahan murah yang dikenalkan oleh Drakakis dan Smith menggambarkan tiga sumber utama penyediaan perumahan di negara berkembang.

Menurut Turner² ada tiga sumber ada tiga sumber utama penyediaan perumahan di negara berkembang, yang dikenal dengan 'public, privat dan popular. Sumber daya ini tersedia dengan banyak variasi, tergantung pada tujuan, memproduksi perbedaan 'modi-operandi' dalam pertemuan dengan group sosio-ekonomi yang berbeda.³

Sektor privat mensuplai group yang berpendapatan menengah dan atas, pembangunan sektor popular berusaha keras untuk memenuhi kebutuhan pemilik rumah miskin, dengan tujuan masyarakat yang menginginkan rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai bagian dari proses aktivitas kehidupannya, sehingga ia bisa mengambil keuntungan juga dari tempat huniannya. Sementara sektor publik menyediakan perumahan untuk keluarga berpendapatan rendah dan menengah ke bawah yang juga bertujuan untuk menghilangkan perumahan kumuh.

² Turner, Jhon FC, 1976, *Housing by People : Towards Autonomy in Building Environment*, London: Marios Boyars

³ Murison, Hamish S dan Lea, Jhon P. "Housing in Third World Countries-Perspektive on Policy and Practice." *The Macmillan Press Ltd, London, 1979*, hal 22-30

Penanganan masalah perumahan untuk MBR melalui suatu konsep yang terpusat menghasilkan suatu bentuk-bentuk pembangunan misal melalui suatu paket-paket program yang terpusat, merupakan suatu pendekatan yang terbukti lebih banyak menguntungkan kelompok pendapatan menengah atas.

Bila rumah dilihat dari segi produk komoditi, permasalahan perumahan yang terjadi adalah adanya defisit antara penyediaan dibanding permintaan (demand and supply) di pasar perumahan. Ini ditunjukkan dengan adanya permintaan unit rumah oleh kelompok yang bersedia membeli dan kurangnya persediaan unit rumah yang dipasarkan.

Penyediaan perumahan bagi MBR di perkotaan memiliki bentuk dan moda produksi yang berbeda-beda. Baik ditinjau dari bentuk fisik rumah atas material dan fasilitas yang tertanam di dalamnya, legalitas maupun faktor keterlibatan pihak-pihak dalam penyelenggaraan penyediaan perumahan seperti pemerintah dan swasta.

Bila kita memandang dari alat produksi penyediaan perumahan, menurut Burgess⁴ ada tiga kategori moda produksi yaitu, industrial, manufaktur dan artisanal.

Moda produksi industrial diidentifikasi pada aktifitas konstruksi yang dihubungkan pada konsumsi dan produksi yang dibuat atas komersial yang berbeda dan nilai pasar. Modal ini biasanya memproduksi rumah dalam jumlah besar yang diorientasikan pada kalangan masyarakat tertentu, diproduksi oleh pihak tertentu dan dipakai untuk kelompok masyarakat tertentu (pemroduksi dan pemakai adalah agen yang berbeda).

Kedua, kategori manufaktur lebih merujuk pada aktivitas pemroduksi dalam kelompok kecil dengan mengupah pekerja untuk memproduksi rumah pada ahli tertentu seperti arsitek atau perencana. Karakteristik ini adalah campuran penjelmaan modal dan pemanfaatan pekerja. Biasanya produksi ini tercipta atas permintaan pasar oleh masyarakat yang memiliki tingkat ekonomi menengah ke atas , diproduksi oleh pihak tertentu dan dipakai oleh kalangan tertentu. Terakhir, kategori artisanal yaitu situasi dimana produsen ada konsumen adalah orang yang sama atau membangun dan dipakai sendiri.

⁴ Burgess, dalam HS Murison and JP Lea, Housing in Third World Countries, The Macmillan Press, 1979. Hal 28

Dalam hal ini keterjangkauan masyarakat terhadap rumah juga harus diperhatikan dalam upaya menyediakan rumah untuk semua kelompok masyarakat⁵. Keterjangkauan terhadap rumah adalah kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan.

Secara teori maupun di lapangan menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis rumah yang didiami. Karena keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga, distribusi pendapatan, harga rumah yang ditawarkan dan harga lainnya yang mempengaruhi.

Aspek keterjangkauan dalam pengadaan perumahan harus mempertimbangkan dua hal sebagai berikut⁶:

- Replicable, yaitu pembangunan perumahan harus dapat dilaksanakan sesuai kemampuan, meskipun dengan subsidi rendah atau tanpa subsidi sama sekali. Tidak tergantung dari layak atau tidaknya proyek tersebut dilaksanakan, tetapi juga pada kemungkinan pengembalian biaya proyek termasuk keuntungan.
- Accesible, memungkinkan bagi kelompok sasaran terutama kelompok masyarakat berpendapatan rendah dalam memperoleh kemudahan akan perumahan dilihat dari tingkat pendapatan dan pengeluarannya. Pembangunan perumahan tidak hanya ditujukan sebagai fungsi sosial untuk memenuhi kebutuhan tertentu, namun juga ditujukan sebagai komoditi yang harus dihasilkan secara efisien dan berkelanjutan.

Hal inilah salah satunya juga harus diperhatikan oleh pemkot dalam menentukan kebijakan pembangunan rusunawa dan rusunami.

Konsep keterjangkauan pada dasarnya sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi seseorang. Dalam hal ini dapat dipahami bahwa dalam menentukan prioritas rumahnya, MBR cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang memberikan kesempatan kerja.

⁵ Turner, Jhon FC, 1976, *Housing by People : Towards Autonomy in Building Environment*, London: Marios Boyars

⁶ Keare, Douglas H, and Scot, *House For Urban Poor*, 1982, Cambridge, Cambridge University Press

Sebelum melakukan pembangunan rusunawa hendaknya melakukan studi tentang kelayakan lokasi pembangunan dari rusunawa tersebut.

Dari aspek lokasi (perkotaan, sesuai dengan ide Turner), kurang tersedianya lahan kosong di perkotaan yang menyebabkan perumahan sosial dibangun jauh dari pusat kota (termasuk rusunawa di Kota Depok). Lokasi perumahan ini bertentangan dengan karakter mereka yang mengutamakan kedekatan dengan lokasi karya yaitu pusat kota. Ketika mereka bertinggal di rusunawa, tentu mereka menyisihkan penghasilannya untuk biaya transportasi atau menambah beban biaya tempat tinggal yang lebih besar lagi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa lokasi rusunawa (terdapat di Cilangkap Depok) belum mendukung kegiatan mereka dalam mencari penghasilan di lokasi karya.

Pembangunan perumahan tidak hanya ditujukan sebagai fungsi sosial untuk memenuhi kebutuhan tertentu, namun juga ditujukan sebagai komoditi yang harus dihasilkan secara efisien dan berkelanjutan.

Kebijaksanaan pembangunan perumahan agar berlangsung secara berkelanjutan harus didukung oleh pemasokan sumber daya yang lancar dan mantap berupa subsidi. Apabila dihubungkan dengan MBR dengan penghasilan satu juta lima ratus ribu rupiah perbulan maka mereka belum tentu dapat hidup layak, apabila tidak ada subsidi dari pemerintah. Karena sebagian dari pendapatan mereka dialokasikan untuk membayar cicilan rumah , itu pun di luar biaya listrik dan air.

Sebagai ilustrasi :

Penyediaan perumahan standar sosial misalnya rusunawa, produksinya diprakarsai oleh pemerintah untuk memenuhi jumlah kebutuhan perumahan MBR (sesuai dengan Draft RTRW Kota Depok 2011-2030). Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Depok No. 08 tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah pasal 9 tentang Penyewaan Gedung atau Bangunan dan Ruang Terbuka pada Gedung atau Bangunan ayat f :

Bangunan Rumah susun sederhana /rusunawa (tidak termasuk listrik dan air) untuk hunian :

- a. Lantai I sebesar Rp. 250.000 /unit/bulan
- b. Lantai II sebesar Rp. 225.000/unit/bulan

c. Lantai III sebesar Rp 175.000/unit/bulan

Produksi rusunawa sebagai perumahan sosial yang disediakan oleh pemerintah kadang tidak mencukupi jumlah kebutuhan yang ada. Dari segi aspek ekonomi produksi perumahan tersebut dirasa belum dapat dikonsumsi oleh mereka walau dilabel dengan harga sewa rumah.

Dari segi kepemilikan, program pembangunan rumah susun sederhana yang dilaksanakan oleh pemerintah, terdiri dari rumah susun sewa dan rumah susun milik. Pada rusunami pemilik dapat memanfaatkan rumah sesuai dengan kebutuhannya, tetapi ia tidak dapat melebihi batas-batas dalam lingkungan rumah susun. Kepemilikan dapat dipindah tangankan kepada pihak lain jika diinginkan. Sedangkan pada rusunawa, penghuni tidak dapat memindah tangankan.

5.2 Inisiatif Penyediaan Rumah Yang Sesuai dengan MBR

Perumahan swadaya adalah penyediaan perumahan yang dapat memuaskan pemakainya sehingga tepat pada sasaran, sesuai dengan Turner⁷ sesuai dengan syarat sebuah rumah itu adalah minimal memenuhi tiga kategori. Akses yaitu rumah dapat memudahkan pemakai untuk mencari penghasilan, berteduh yaitu dimana rumah berfungsi sebagai tempat berlindung dari iklim, dan kepemilikan yaitu sejauh mana dapat berpindah ke fisik rumah yang lebih baik.

Dalam konteks penyediaan rumah swadaya, hubungan antara pemakai dan fasilitator termasuk dalam kategori citizen power dimana masyarakat lebih dominan sebagai pemakai, tepatnya pada tingkat delegated power yaitu negosiasi antara masyarakat dan fasilitator pada suatu hasil terhadap pencapaian dalam dominasi pembuat keputusan oleh masyarakat yang disalurkan oleh fasilitator pada suatu perencanaan atau program tertentu.

MBR memerlukan perwakilan atau pendamping untuk memutuskan. Hal ini disebabkan karena memiliki tingkat pendidikan yang rendah sehingga pengetahuan mereka tentang pengaturan penyelenggaraan tempat tinggal minim.

Sejalan dengan adanya konsep memberdayakan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan, sebagai wujud dari

⁷ Turner, Jhon FC, 1976, *Housing by People : Towards Autonomy in Building Environment*, London: Marios Boyars... 103)

kebijaksanaan pemerintah yang menyatakan bahwa setiap warga berhak atas perumahan yang layak, tetapi juga mempunyai kewajiban untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan.

Konsep populer dimulai dari awal, yaitu bagaimana menyatukan agen-agen yang terlibat di dalamnya agar fisik penyediaan perumahan dapat terwujud. Ada beberapa tahap yang dibagi dalam proses pembangunan perumahan swadaya atas pembuat keputusan. Tahap pertama yaitu perencanaan, yaitu operasi secara umum sebelum melakukan konstruksi. Tahap kedua, konstruksi atau perasi pembangunan dan tahap ketiga yaitu manajemen dan pembiayaan operasional (perawatan) rumah.⁸ Pada tahap perencanaan, agen-agen yang terlibat dalam pelaksanaan penyediaan perumahan yaitu pemberi izin, pemakai dan penyalur bersama-sama membangun kedekatan agar dapat menyusun framework untuk dijalankan atas keputusan-keputusan yang disepakati bersama. Pada tahap konstruksi, pembangunan fisik rumah atas atribut telah digariskan dengan melibatkan si pemakai. Kemudian manajemen (pengaturan) penggunaan tempat tinggal yang sudah terwujud.

Hubungan fasilitator dengan masyarakat dalam hubungan partisipasi yang terlingkup dalam citizen power lebih terlihat bila dipandang dari sudut penentu keputusan, penentu keputusan pada sistem perumahan swadaya didominasi oleh pemakai yang disebut Turner sebagai otonomi atau keputusan mandiri oleh pemakai, bukan heteronomi yang tidak melibatkan pengguna secara langsung atau keputusan yang lebih meluas. Maka dari itu penyediaan perumahan swadaya lebih baik kualitas pakainya dibanding perumahan lainnya, karena pemakai akan lebih memahami tentang cara memakai rumah yang sesuai dengan prioritas, kemampuan dan kebutuhan.

Dapat disimpulkan penyediaan perumahan swadaya lebih cocok bagi masyarakat berpendapatan rendah sebab merujuk pada prioritas, kemampuan dan kebutuhan bertinggal mereka.

Salah satu program pembangunan perumahan swadaya yaitu Program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) merupakan suatu

⁸ Turner, Jhon FC, 1976, *Housing by People : Towards Autonomy in Building Environment*, London: Marios Boyars... hal 26

program pembangunan perumahan campuran. Program ini dapat dikatakan informal karena proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunan dilakukan oleh penghuni/masyarakat sendiri serta dibangun tergantung pada tingkat kemauan, kemampuan dan kebutuhan penghuni, dibantu oleh lembaga non-formal. Tetapi bisa dikatakan formal karena semua aspek pembangunan mengacu pada standart-standart dan peraturan pemerintah (legal) dan keterlibatan peran pemerintah juga masih sangat diperlukan.

Pada tahun 1994, pemerintah menerbitkan Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada kelompok (P2BPK). Menurut pedoman tersebut , lapisan masyarakat yang tidak mampu mengakses sumber daya untuk pembangunan perumahan, mengutamakan nilai guna rumah sehingga tersisih dari sistem yang mengutamakan nilai tukar dan tidak dapat mengejar serta menjangkau rumah yang dipasok melalui mekanisme pasar. Semuanya ini dapat diatasi dengan membentuk kelompok yang mengupayakan sendiri rumahnya. *Untuk Kota Depok Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok ini untuk MBR berdasarkan data belum ada.(hasil wawancara dengan Kasie Perumahan Distarkim tanggal 12 Oktober 2011)*

Selain itu penyediaan rumah yang ada yaitu Program Perbaikan Kampung. Dalam hal ini Kota Depok juga telah melakukannya yaitu dengan nama Rehabilitas Rumah Tidak Layak Huni. Dalam pelaksanaannya masyarakat kampung dilibatkan untuk memperbaiki lingkungan dan fisik tempat tinggal mereka.

Menurut Turner, nilai perumahan swadaya merujuk pada dua nilai yaitu nilai guna sebagai merumah dan nilai pasar sebagai fisik perumahan atau rumah akan tampil untuk melayani penghuninya.⁹ Rumah sebagai nilai guna terjelma atas perwujudan ruang-ruang yang dapat mewedahi merumah, dan rumah sebagai nilai pasar terjelma atas fasilitas-fasilitas yang mendukung kehidupan pemakai.

Namun penyediaan rumah swadaya lebih merujuk pada keberadaan rumah yang ideal bagi pemakai, sehingga wujud fisik rumah bisa lebih baik dari rumah-rumah lainnya karena pemakai lebih memahami tentang kebutuhannya dan

⁹ Self Help Housing A Critique., Peter M Ward,... hal 58

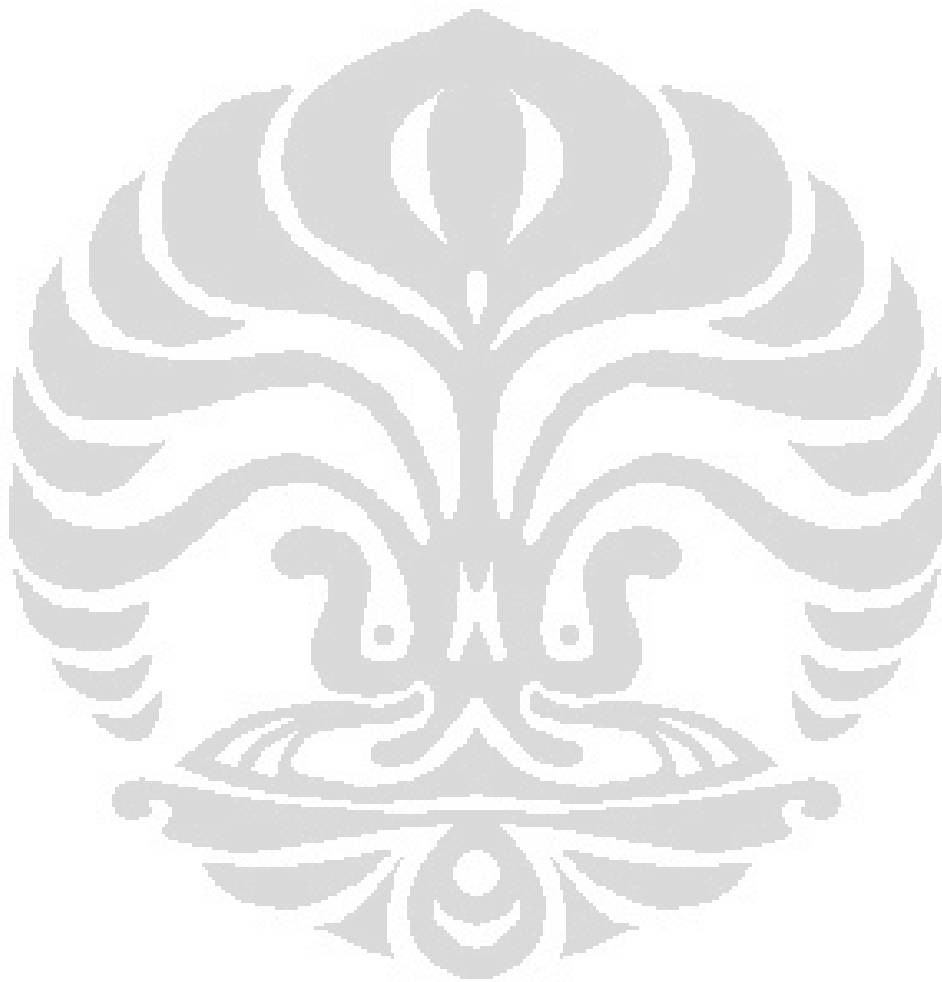
kedudukannya sebagai pemegang keputusan utama mempermudah hal itu terwujud. Kualitas fisik rumah yang baik bukan terletak pada pemakaian material mutu tinggi dan mewah yang menyebabkan nilai pasar rumah menjadi tinggi, namun kualitas fisik rumah yang baik adalah fisik rumah yang dapat melayani kebutuhan bertinggal mereka.

Namun ada beberapa kendala penerapan penyediaan perumahan bagi MBR sebagai pemakai, yaitu proses pembangunan perumahan. Seperti diketahui bahwa penyediaan perumahan swadaya mencirikan moda produksi artisanal. Swadaya berarti mandiri dalam mendirikan perumahan, yaitu pemakai dan penyedia adalah orang yang sama. Hal ini akan berbenturan dengan MBR dimana waktu mereka digunakan untuk mencari penghasilan. Selain itu juga nilai guna dan nilai tukar sebuah rumah bagi mereka berkemungkinan akan berpindah tangan pada orang yang lebih mampu.

Jika ditinjau dari pandangan Turner mengenai nilai rumah, Turner berpendapat bahwa rumah memiliki nilai pakai (use value) dan nilai pasar (market value) yang oleh Burges yaitu sebuah rumah dapat memiliki atau dijadikan komoditas ekonomi yang melibatkan pasar pertukaran.

Kebijakan publik dalam penyediaan rusunawa / rusunami , yang di supply dalam modus operandi formal dan dibangun dengan sistem produksi industrial, secara langsung telah mengembangkan tenaga manusia dalam pembangunannya, yang artinya telah memiliki suatu nilai, yaitu nilai guna atau nilai tukar.

Dalam hal ini rusunawa/rusunami dibangun dengan sistem produksi industrial yang mendapat pengaruh kuat dari sitem ekonomi kapitalis. Tujuan pembangunan rusunawa/rusunami tersebut ditujukan untuk MBR agar memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Aspek kelayakan dapat dianggap sebagai sebuah proses peningkatan kualitas hidup MBR sedangkan aspek keterjangkauan merupakan aspek yang melibatkan nilai ekonomis sebuah benda dalam hal ini rumah (rusunawa/rusunami).



BAB VI

KESIMPULAN

6.1 Penyediaan Perumahan Yang Layak Bagi MBR

Salah satu tujuan dari pembangunan nasional adalah agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat. Terkait dengan tujuan tersebut Pemerintah mempunyai kebijakan, strategi, visi dan misi. Dalam studi kasus ini yaitu Pemkot Depok. Pemkot Depok secara eksplisit menetapkan kebijakan pembangunan perumahan berdasarkan tingkatan penghasilan masyarakat. Kebutuhan perumahan masyarakat dengan pendapatan sedang sampai tinggi tidak difasilitasi dan diserahkan pada mekanisme pasar.

Kebijakan Pemkot Depok ini dalam hal penyediaan perumahan bagi MBR belum dapat mengakomodir kebutuhan MBR akan rumah yang layak, baru masih sebatas kebijakan dan rencana, belum semuanya tertuang ke dalam program dan kegiatan serta bentuk penyediaan perumahan tersebut baru sebatas rencana pembangunan perumahan yang berbentuk rusunawa dan rusunami. Sedangkan yang terealisasi baru sebuah rusunawa yang terletak di Kelurahan Cilangkap.

Perhatian Pemkot terhadap penyediaan perumahan yang layak bagi MBR masih perlu dituangkan lagi dalam bentuk rencana yang lebih detail dan program yang nyata, bukan hanya dalam bentuk perbaikan sarana dan prasarana saja serta rehabilitasi rumah tidak layak huni. Selain itu sudah mulai harus memperhatikan atau membuat aturan yang jelas mengenai limitasi terhadap pembangunan perumahan menengah dan atas (yang dilakukan oleh developer) karena dikhawatirkan akan tergesurnya perumahan non konvensional.

Pembangunan perumahan MBR pada saat ini di Kota Depok baru atas inisiatif dari Pemerintah Pusat yaitu dengan dibangunnya rusunawa, hal ini salah satunya karena adanya keterbatasan dari Pemda dalam hal pembangunan (anggaran) serta pembebasan tanah.

Kendala yang dihadapi dalam penyediaan perumahan kebutuhan bagi MBR ini adalah tidak sinkronnya program yang dilakukan satu sama lain dan

kurangnya koordinasi yang dilakukan oleh satu instansi dengan instansi yang lainnya.

Selanjutnya sebelum membuat program-program yang berhubungan dengan penyediaan perumahan terutama bagi MBR, perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap masalah penyediaan perumahan antara lain melalui pendekatan yang bisa memahami kebutuhan dan keinginan penghuni dalam suatu komunitas, agar kebijakan yang dibuat mencapai tujuan yang diharapkan.

Sistem kebutuhan perumahan terutama penyediaan perumahan bagi MBR belum dapat dikenali dengan baik, sehingga penyediaan yang dihasilkan masih berwujud program-program yang tidak mengenai sasaran secara efektif. Sedangkan prakteknya, sejumlah anggaran dan sumber daya tetap dikerahkan setiap tahunnya, dan masyarakat (dalam hal ini MBR) juga tetap memenuhi kebutuhan perumahannya setiap hari.

Dari produk-produk kebijakan penanganan perumahan yang telah dipaparkan merupakan kebijakan yang ‘normatif’ yang mudah dimengerti tapi sulit untuk dilaksanakan. Kebijakan yang normatif dengan tidak menjawab permasalahan yang real (dalam hal ini sesuai dengan kaidah arsitektur permukiman) sehubungan dengan perhatian terhadap penyediaan perumahan yang layak bagi MBR mengakibatkan MBR cenderung tetap akan membangun permukimannya sendiri dengan aturannya sendiri.

Penyediaan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah dengan moda produksi massa berpengaruh pada kemampuan dari MBR untuk memiliki rumah. Hal ini terkait dengan keadaan ekonomi dari MBR. Selain itu juga terdapat aspek komoditas dimana akan terjadi pergeseran nilai dan fungsi rumah tersebut bagi MBR. Selain itu juga faktor lokasi dan fasilitas memegang peranan penting dalam penyediaan kebutuhan akan rumah.

6.2 Peran Arsitektur dalam Menjawab Permasalahan Penyediaan Perumahan

Pada kajian ini, arsitektur membahas mengenai kebijakan publik dalam penyediaan perumahan bagi MBR. Dalam mengevaluasi penyediaan perumahan

ini berhubungan dengan aspek sosial dan ekonomi MBR. Evaluasi tentang kebijakan menangani penyediaan perumahan bagi MBR dilakukan sebagai pendekatan untuk mengetahui kebijakan publik terhadap perumahan MBR.

Kebijakan penyediaan perumahan yang layak bagi MBR haruslah memperhatikan aspek-aspek yang berhubungan dengan keadaan MBR tersebut. Dalam hal ini arsitektur permukiman merujuk pada kualitas ruang hidup manusia seperti aspek sosial ekonomi, karya dan labor. Dengan mengetahui dan memahami ruang-ruang yang diperlukan bagi pertumbuhan raga dan jiwa manusia barulah dapat dibuat kebijakan seperti apa yang akan dilakukan terhadap kebutuhan perumahan yang layak bagi MBR. Kebijakan tersebut selanjutnya dituangkan lebih lanjut dalam rencana kerja.

Rumah bagi MBR adalah tempat tinggal untuk mempertahankan hidupnya, dimana dapat mendukung aktifitas sosial dan ekonomi. Peningkatan standar fisik dan fasilitas rumah tanpa memperhatikan kebutuhan dan kemampuan penghuni hanya akan membebani penghuni sehingga kebijakan, program, rencana dan kegiatan yang ada tidak mencapai tujuan yang diharapkan.

Peranan arsitek dalam penanganan penyediaan perumahan yang layak bagi MBR mempunyai posisi yang strategis dimana arsitek duduk sebagai penghubung kebijakan pemerintah dengan mempertimbangkan aspek yang lebih objektif .

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Said Zainal, 2006, *Kebijakan Publik*, Jakarta ,Suara Bebas;
- Bappeda Kota Depok,2009, *Depok Dalam Angka* , Penerbit Bappeda Kota Depok.
- Bappeda Kota Depok,*Kajian Master Plan Penanganan Kawasan Kumuh Kota Depok 2010*
- Bappeda Kota Depok, 2010, *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Depok , 2011-2016*
- Bappeda Kota Depok 2010, *Rencana Induk Perumahan dan Permukiman Kota Depok 2010*
- Depsos dan ADB (2011), dalam <http://www.policy.hu/suharto/makIndo36>,*Jumat* 1 Juli 2011,1:13 WIB
- Dunn, N Wiliam, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, 2003, Gajah Mada University Press
- Hardjoko, Triatno Yudo,2009, yang disampaikan dalam materi kuliah Teori Perumahan dan Permukiman 1 dari Turner , J.F.C, “Housing Priorities, Settlement Patterns and Urban Development in Modernizing Countries, *Journal of the American Institute of Planners*, 34,354-363
- Hornby, AS.1987 “*Oxford Advanced Learners’s Dictionary of Current English*”,
- Kementrian Perumahan Rakyat,2011,*Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman*, Penerbit Kementrian Perumahan Rakyat RI.
- Kementrian Perumahan Rakyat RI, 2007,*Peraturan Menteri Pembangunan Perumahan No. 5/PERMEN/M/2007 tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Penerbit Kementrian Perumahan Rakyat RI.
- Kementrian Perumahan Rakyat RI, 2007, *Peraturan Pemerintah No.38 tahun 2007 tentang Urusan Perumahan dan Permukiman*. Penerbit Kementrian Perumahan Rakyat RI.
- Kuswartojo,Tjuk, dkk, 2005, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia, Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan Yang Berkelanjutan*, Penerbit ITB

- Suparlan, Parsudi, 1984, *Kemiskinan di Perkotaan*, Jakarta: Penerbit Sinar Harapan
- Murison, Hamish S dan Lea, Jhon P ,1979 : *Housing in Third World Countries –Perspective on Policy and Practice*”, The Macmillan Press Ltd, London.
- Neufeld, Victora,”*Webster New World Dictionary of American English* “ Third College Edition, 1990
- Peter M Ward,(1972)., *Self-Help Housing a Critique.*, Mansell Publishing Limited. Alexandrine Press and Contribution., United States and Canada.
- Turner, Jhon F.C & Ficher, Robert, 1973, *Freedom to Build*, New York. MacMillan Company.
- Turner, J.F.C,1976,” *Housing By People-Toward Autonomy in Building Environment*”, Pantheon Books, New York.
- Wibawa, Samodra el al. 1994. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Perkasa.
- William, “*Policy in Urban Planning – Structure Plans, Programmes and Local Plans*, “ Pergamon Press Ltd, Oxford, 1974
- www1.pu.go.id/uploads/berita/ppw070511ifn.htm (Infrastruktur, Senin, 09 Mei 2011 06:50 WIB)