



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEWA DENGAN STUDI  
KASUS EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN MARUNDA**

**TESIS**

**ANINDA RATIH KUSUMANINGRUM**

**0906654784**

**FAKULTAS EKONOMI**

**PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK**

**JAKARTA**

**JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEWA DENGAN STUDI  
KASUS EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN MARUNDA**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar  
Magister Ekonomi**

**ANINDA RATIH KUSUMANINGRUM**

**0906654784**

**FAKULTAS EKONOMI**

**PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK**

**KEKHUSUSAN PERENCANAAN KOTA DAN DAERAH**

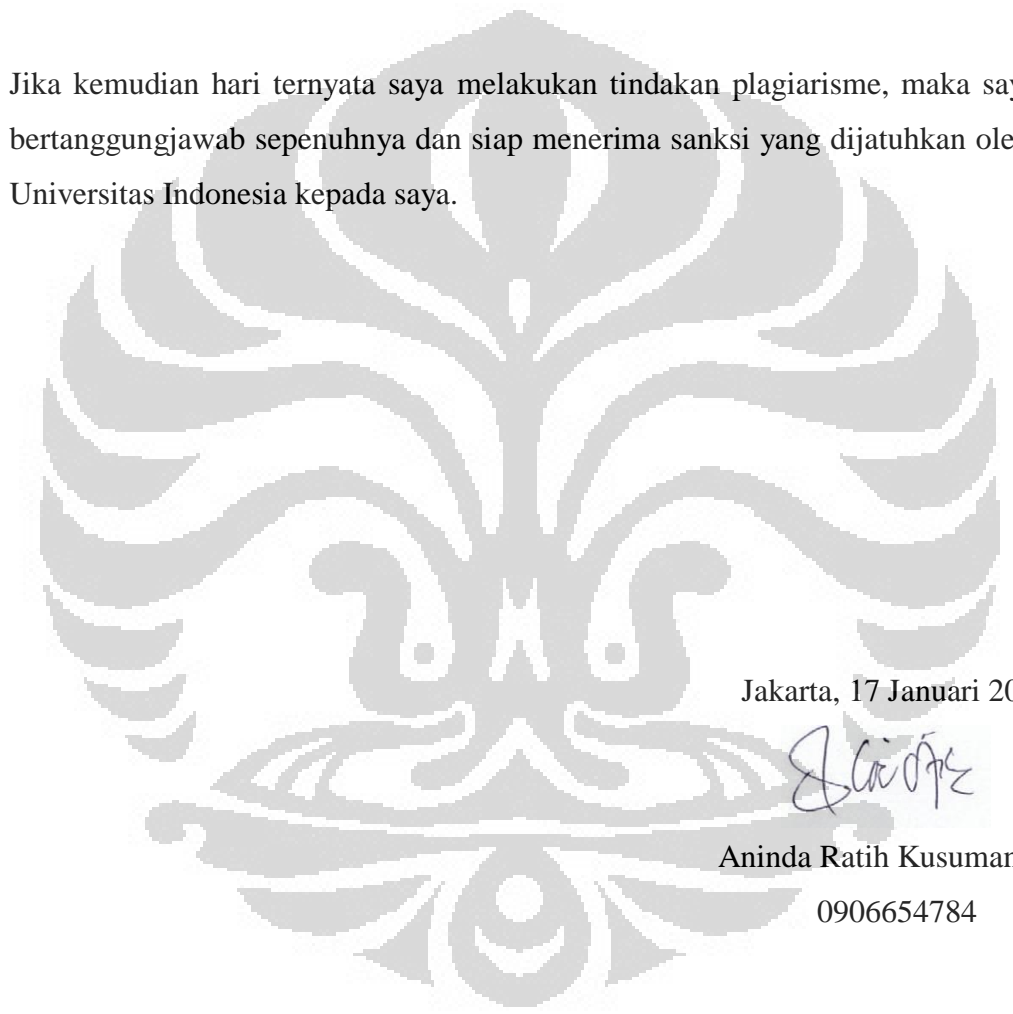
**JAKARTA**

**JANUARI 2012**

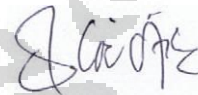
## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME**

Saya yang bertandatangan di bawah ini, dengan sebenarnya menyatakan bahwa tesis ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan plagiarisme, maka saya akan bertanggungjawab sepenuhnya dan siap menerima sanksi yang dijatuhkan oleh pihak Universitas Indonesia kepada saya.

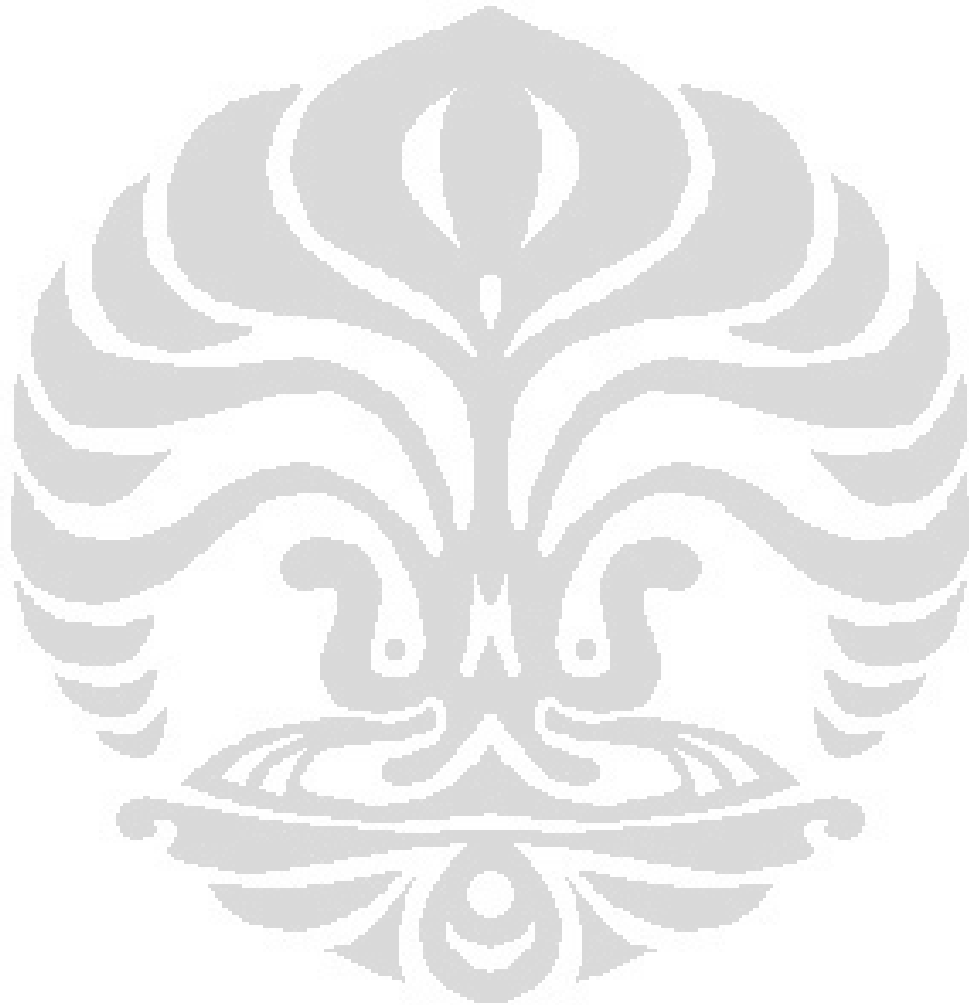


Jakarta, 17 Januari 2012



Aninda Ratih Kusumaningrum

0906654784



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Aninda Ratih Kusumaningrum  
NPM : 0906654784  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul Tesis : Analisis Kebijakan Rumah Susun Sewa Dengan Studi Kasus Efektivitas Rumah Susun Marunda.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Titissari, SE,MT., M.Sc. (.....)

Penguji 1 : Iman Rozani, M.Soc.Sc. (.....)

Penguji 2 : Dr. Sartika Djamaluddin (.....)

Ditetapkan di : .....

Tanggal : .....

## KATA PENGANTAR

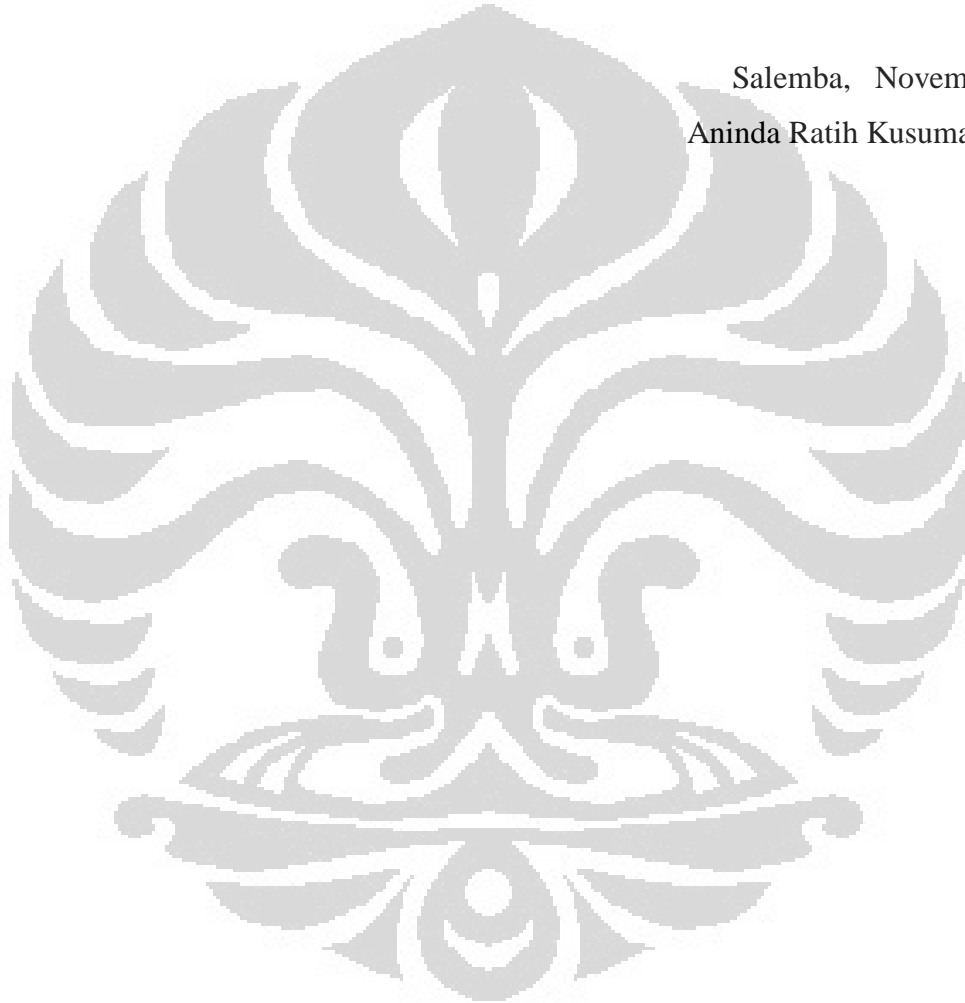
Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu:

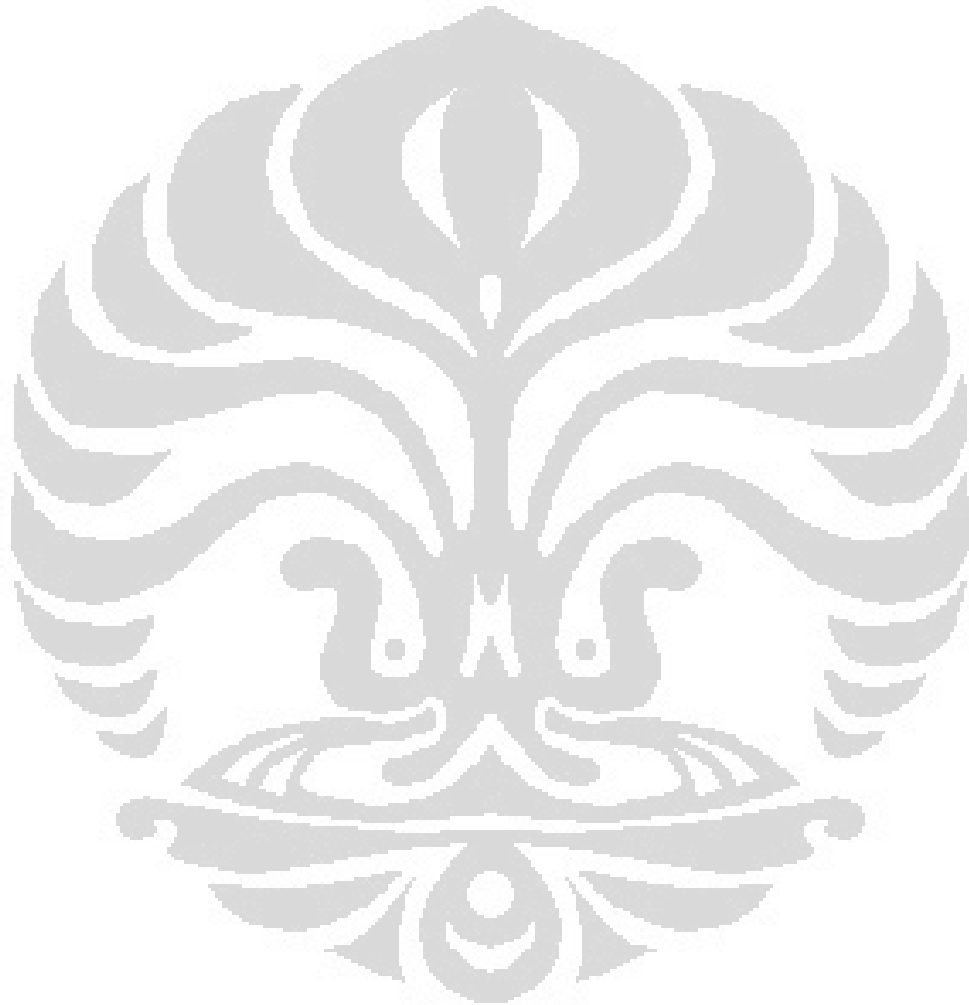
- (1) Ibu Titissari Rumbogo, S.E., M.T, M.Sc, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Iman Rozani, M.Soc. Sc, selaku dosen penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan masukan dalam rangka memperkaya tesis ini;
- (3) Ibu Dr. Sartika Djamaluddin, selaku dosen penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan masukan dalam rangka memperkaya tesis ini;
- (4) Para dosen dan seluruh karyawan Program MPKP FE UI yang telah begitu tulus dan ikhlas memberikan ilmunya dan bantuan administrasi selama saya menjalani studi.
- (5) Kepada ayah, Rauchin dan ibu Setyawati untuk doanya dan untuk adik Yusuf Randy dan Dimas Aandri keluarga saya yang mendukung saya dalam menyelesaikan studi ini.
- (6) Teman-teman kuliah Program MPKP FE UI angkatan XXI (Mbak Rini, Lely, Mas Conda, Pak Nandar, Bu Reni, Fajar, Mbak Ira, Pak Hamdan) terima kasih atas motivasi, bantuan dan kerjasamanya. Bang Deka, Mbak Leni, Chairina Hanum dan Bang Goolda terimakasih untuk bantuannya dan motivasinya.

(6) Terimakasih untuk mas ilham dan mas Ivan yang sudah membantu jalannya tesis ini.

Saya berdoa semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Tesis ini belum sempurna, kritik dan saran yang membangun sangat saya harapkan demi kesempurnaan penulisan ini di masa yang akan datang.

Salemba, November 2011  
Aninda Ratih Kusumaningrum







## ABSTRAK

Nama : Aninda Ratih Kusumaningrum  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul : Evaluasi Kebijakan Efektivitas Rumah Susun Sewa dengan Studi Kasus Efektivitas Rumah Susun Marunda  
Kata Kunci : Publik housing, Benefit cost analisis, Subsidi.

Kawasan kumuh di Indonesia terjadi karena tingginya urbanisasi, namun tidak diimbangi oleh edukasi maupun skill para migran, disatu sisi, lapangan kerja yang terbatas, menyebabkan persaingan untuk mendapatkan pekerjaan begitu sulit, begitu pula dengan keuangan para migran dan akhirnya banyaknya migran yang datang, menyebabkan tingginya permintaan akan hunian, namun kemampuan keuangan migran tidak dapat menjangkaunya sehingga mereka menempati lokasi daerah marginal tanpa adanya pelayanan infrastruktur dasar yang memenuhi standart pelayanan minimum. Pembangunan Rusunawa di Marunda, Jakarta Utara adalah salah satu solusi dalam penyediaan permukiman layak huni bagi pekerja kawasan industri, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan korban gusur serta kebakaran. Rumah susun dilakukan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan permukiman melalui upaya peremajaan, pemugaran dan relokasi. Kegiatan pembangunan rumah susun ini dinilai positif dalam mengurangi kekumuhan perkotaan karena sangat menghemat lahan

Ketepatan penerima manfaat subsidi, dapat dilihat dari penerima subsidi sudah tepat sasaran atau belum dengan menggunakan metode Benefit Incidence Analysis yang menggunakan data SUSENAS dan data primer, kemudian diperkuat dengan menganalisis permasalahan pergeseran penerima subsidi tersebut dengan menggunakan metode depth interview dan sistem sewa menyewa yang ada di dalamnya, serta komparasi fakta lapangan dengan kebijakan yang berlaku, yaitu UU no 16 tahun 1985.

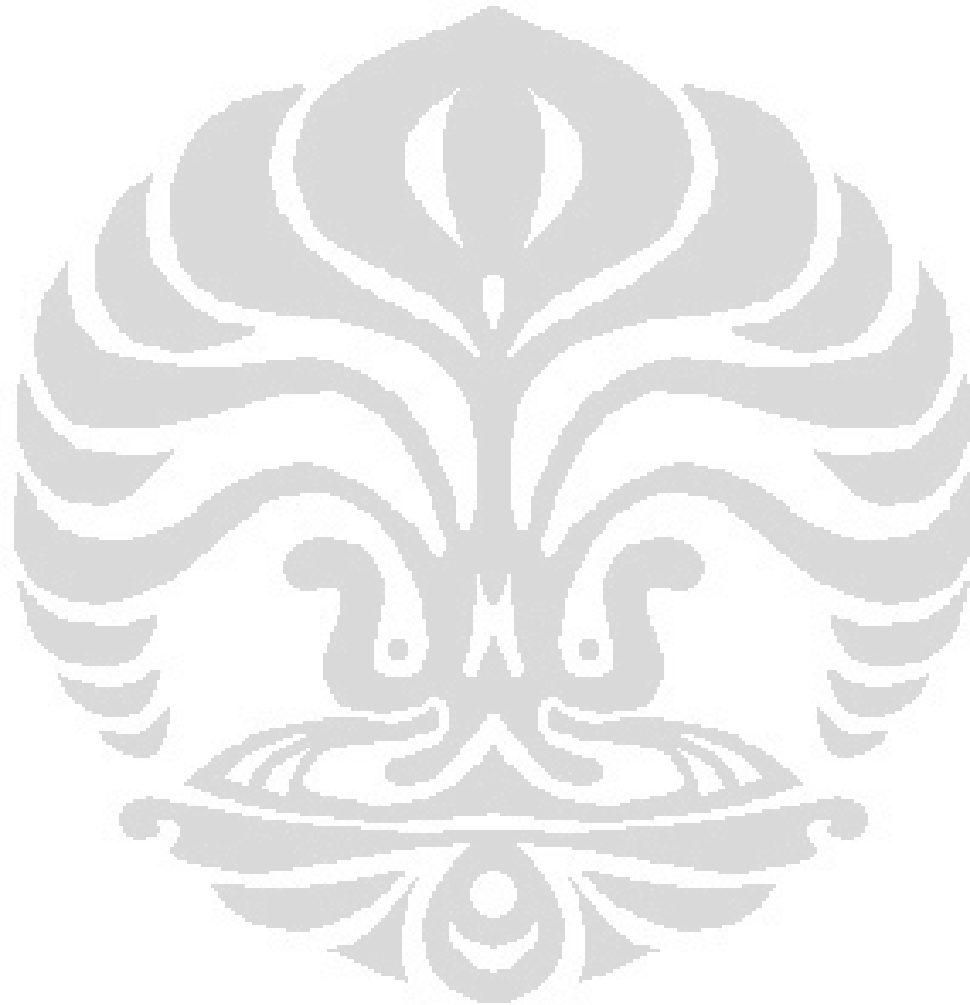
Dari hasil analisis BIA, secara umum ditemukan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi target sasaran program ini masih kesulitan masuk ke rumah susun karena tingginya harga hunian dan utilitas yang tidak sebanding dengan pendapatan mereka. Untuk penghuni yang mendapatkan sistem subsidi, masyarakat miskin (Q1) belum mendapatkan manfaat dari program pemerintah ini, penerima manfaat terbanyak merupakan masyarakat yang memiliki penghasilan lebih tinggi (Q4). Pergeseran penerima manfaat ini disebabkan karena tingginya biaya hidup yang sulit dipenuhi oleh penghuni, sulitnya aksesibilitas transportasi, desain yang kurang sesuai dengan kegiatan penghuni. Sedangkan untuk penghuni dengan sistem non subsidi, penerima manfaat hampir merata dan hampir tepat sasaran karena tidak ada perbedaan yang mencolok antara masyarakat miskin (Q1) dengan masyarakat terkaya (Q5).

Mengacu pada UU No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pemerintah berkewajiban untuk menyediakan layanan dasar kesehatan tersebut, namun agar program tersebut berkelanjutan, harus ada peran serta dari masyarakat, yaitu ikut menanggung biaya penyediaan layanan dasar, terutama layanan dasar air bersih yang sekarang ini belum tahu berapa besaran biaya yang harus ditanggung masyarakat.

Penentuan besaran biaya air bersih tersebut, menggunakan metode willingness to pay dan menggunakan data primer. Besaran biaya air bersih ini perlu dilakukan untuk

menghitung biaya service hunian, yang menurut UN Habitat tidak boleh melebihi 30% dari total pengeluaran rumah tangga, dan ketika masyarakat mengeluarkan pendapatannya lebih dari 30% untuk sewa rumah dan utilitasnya, maka hunian tersebut sudah tidak dapat terjangkau lagi oleh masyarakat dan akhirnya mereka akan kembali ke daerah marginal yang minim akan pelayanan dasar.

Dari hasil penelitian didapatkan bahwa sebanyak 51% sample penghuni, mengeluarkan pendapatannya melebihi batas yang dianjurkan oleh UN Habitat, yaitu >30% untuk hunian dan utilitasnya, sehingga rumah susun tersebut sudah tidak lagi terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah ini.



## ABSTRAK

Name : Aninda Ratih Kusumaningrum  
Study Program : Magister Planning and Public Policy  
Title : Evaluation Effectivity of Policy Rental Flats with Case Study Effectivity Rental Flats Marunda.  
Keyword : Public housing, Benefit cost analysis, Subsidy.

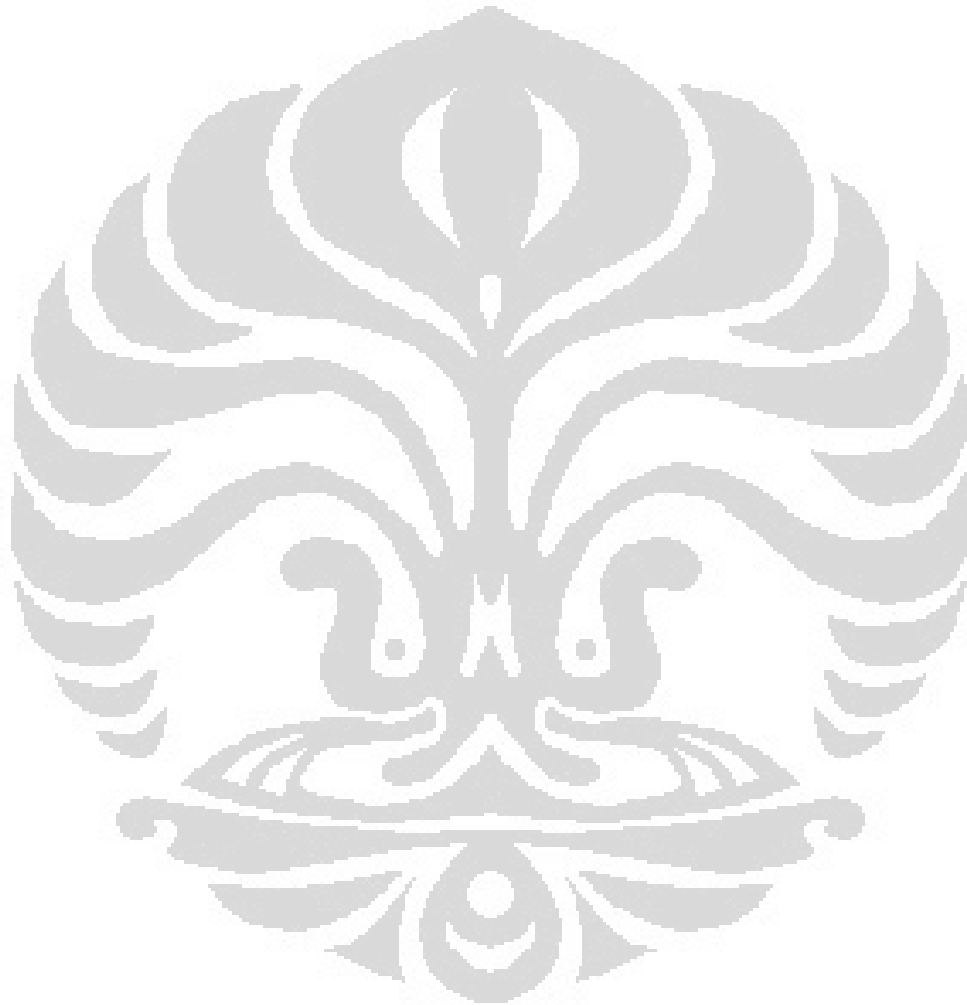
Slum areas in Indonesia occurred because of the high urbanization, but not matched by education and skills of migrants, on the one hand, employment is limited, causing the competition to get a job so difficult, so they accept low salary, high housing demand for working and less supply in housing, make them fit into the marginal areas without basic infrastructure services that meet minimum service standards. Development for Flats in Marunda, North Jakarta is one of the solutions in the supply of habitable housing for industrial workers, low income people (MBR) and evicted the victims and fire. Development for flats with the aim of improving the quality of neighborhoods through the efforts of rejuvenation, restoration and relocation. Apartment construction activity was assessed positively in reducing urban squalor because it can conserve land, encourage green open space and efficiency for development basic infrastructure.

The accuracy of the beneficiaries of subsidies, subsidies can be seen from the receiver is on target or not by using a method that uses the Benefit Incidence Analysis. This analysis using data from SUSENAS and primary data, and then amplified by analyzing the problems of shifting the subsidy recipients by using the method of depth interviews and a lease system that is in therein, as well as comparative facts on the ground with the policies in force, UU Rumah Susun (UURS) No. 16 year 1985.

From the analysis of BIA, in general it was found that low-income people who become the target of this program is still difficult entry into the apartment because of the high price of housing and utilities that are not proportional to their income. For residents who get a subsidy system, the poor (Q1) has not benefited from this government program, most beneficiaries are the people who have higher incomes (Q4). Beneficiaries of this shift is caused due to the high cost of living is difficult to fulfill by the occupant, the difficulty of accessibility of transportation, lack of appropriate design with the activities. As for residents with non-subsidy system, beneficiaries almost evenly and almost right on target because there was no significant difference between the poor (Q1) with the richest (Q5). Referring to the Act No. 26 of 2007 on Spatial Planning, the government is obliged to provide basic services such health, but that the program is sustainable, there must be participation from the community, which helped underwrite the cost of providing basic services, especially basic services of clean water are not currently know how much amount of cost to be borne by society.

Determination of the amount of the cost of the clean water, using the method of willingness to pay and use the primary data. Cost of clean water is necessary to calculate the cost of residential service, which according to UN Habitat should not exceed 30% of total household expenditure, and when people spend more than 30% of their income for rent and utilities, then the occupancy is already out of reach again by the community and eventually they will return to marginal areas would be minimal basic services.

From the result showed that as many as 51% sample of residents, to spend his income exceeds the limit recommended by the UN Habitat, which is > 30% for shelter and utilities, so the apartment is no longer affordable by low-income communities.

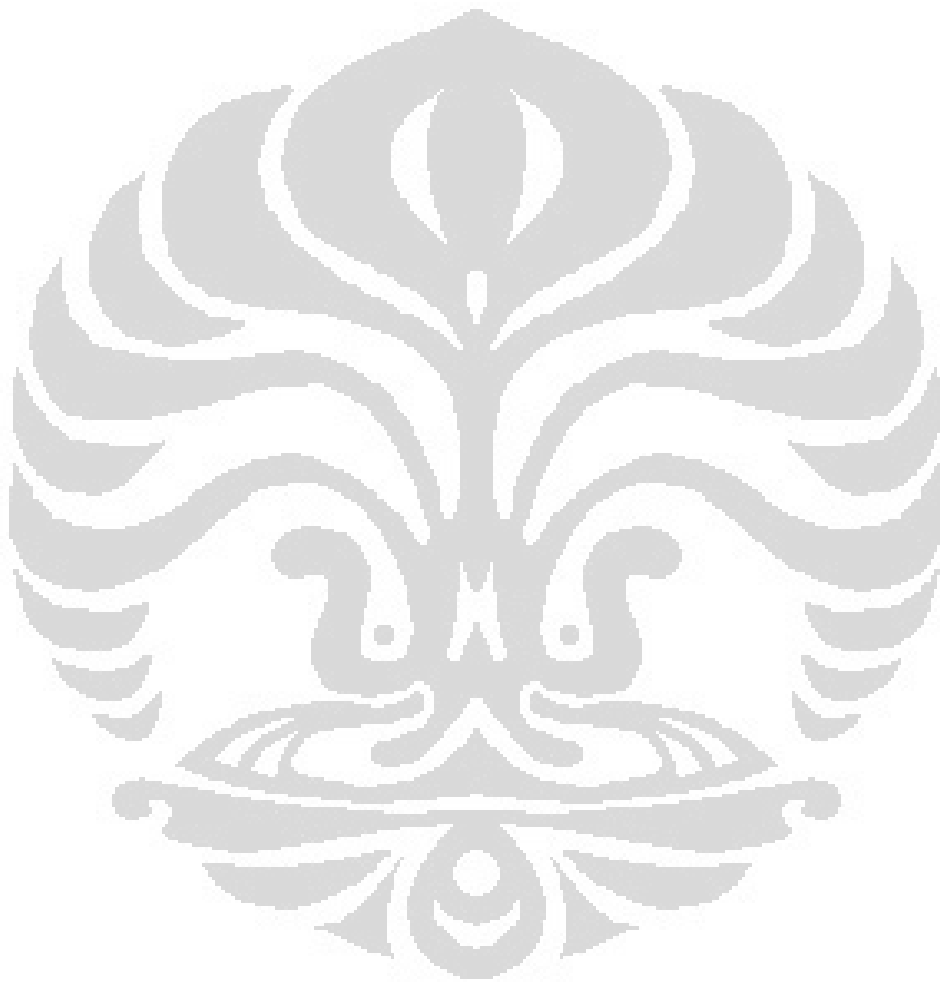


## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIATISME	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GRAFIK	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
<b>1 PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	10
1.3 Batasan Penelitian	11
1.4 Tujuan Penelitian	11
1.5 Manfaat Penelitian	12
<b>2 KERANGKA PEMIKIRAN ANALISIS</b>	<b>13</b>
2.1. Konsep Pengembangan Wilayah	13
2.2. Kemiskinan, Kesejahteraan dan Distribusi Pengeluaran Pemerintah	14
2.3. Perumahan	18
2.4. Peran dan Fungsi Rumah	20
2.5. Rumah Susun Sewa	22
2.6. Teori Permintaan dan Penawaran	24
2.7. Nilai dan Harga Tanah	24
2.8. Filtering Down of Housing	26
2.9. Permukiman Kumuh	27
2.10. Masyarakat Berpenghasilan Rendah	27
2.11. Penelitian Sebelumnya	30
<b>3 METODE PENELITIAN</b>	<b>35</b>
3.1. Kerangka Pikir Konseptual	35
3.2. Jenis dan Sumber Data	39
3.3. Variable Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	40
3.4. Metode Analisis Data	40

3.5.	Kerangka Berpikir	47
3.6.	Kerangka Penelitian	48
<b>4</b>	<b>KONDISI WILAYAH AMATAN</b>	<b>50</b>
4.1.	Potensi, Permasalahan dan Kendala Pembangunan di Kecamatan Cilincing	50
	A. Potensi Kecamatan Cilincing	50
	B. Permasalahan Kecamatan Cilincing	50
	C. Kendala-Kendala yang Dihadapi dalam Pembangunan	51
4.2.	Kebijakan Wilayah	51
4.3.	Gambaran Umum Kelurahan Marunda	53
4.4.	Gambaran Umum Rusunawa Marunda	56
	A. Tujuan dan Sasaran Rusunawa marunda	57
	B. Arah dan Kebijakan Program Perumahan dan Perencanaan pembangunan Daerah	58
	C. Peranan pemerintah Pusat dan Daerah Dalam Pembangunan Rusunawa Marunda	58
	D. Masyarakat Berpenghasilan Rendah	59
	E. Subsidi	59
	F. Letak Geografis	62
	G. Kependudukan	63
	H. Prasarana, Sarana dan Utilitas	65
	1) Prasana Lingkungan	65
	2) Sarana Lingkungan	69
	3) Utilitas	73
	I. Permasalahan Rusunawa Marunda	74
<b>5</b>	<b>ANALISIS EVALUASI KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEWA STUDI KASUS RUMAH SUSUN SEWA MARUNDA</b>	<b>75</b>
5.1.	Kebijakan Pemerintah tentang Rumah Susun	75
5.2.	Menilai Efektivitas Penerima Manfaat Belanja Pemerintah dalam Pembangunan Rumah Susun Studi Kasus Rumah Susun Marunda	87
	A. Belanja Subsidi	90
	B. Distribusi Belanja Subsidi Pembangunan Rumah Susun Sewa di Jakarta Utara	94
	C. Distribusi Belanja Subsidi Pembangunan Rumah Susun Sewa Marunda	97
5.3.	Analisa Ketepatan Sasaran Penghuni dari Sistem Sewa Menyewa	104
	A. Sasaran Penghuni	104
	B. Dampak dari Pergeseran dalam Sistem Sewa Menyewa	111
5.4.	Kelayakan Rumah Susun Marunda sebagai Solusi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Untuk Mendapatkan Hunian yang Layak dan Terjangkau Serta Memenuhi Standart Lingkungan Permukiman.	111
	A Pemenuhan Ruang Terbuka Hijau	111

B	Pemenuhan Pelayanan Dasar Kepada Masyarakat	112
C	Aksesibilitas Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda terhadap Utilitas	116
5.5	Analisis Gap	131
<b>6</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>	<b>133</b>
6.1	Kesimpulan	133
6.2	Saran	135
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>137</b>



## DAFTAR GAMBAR

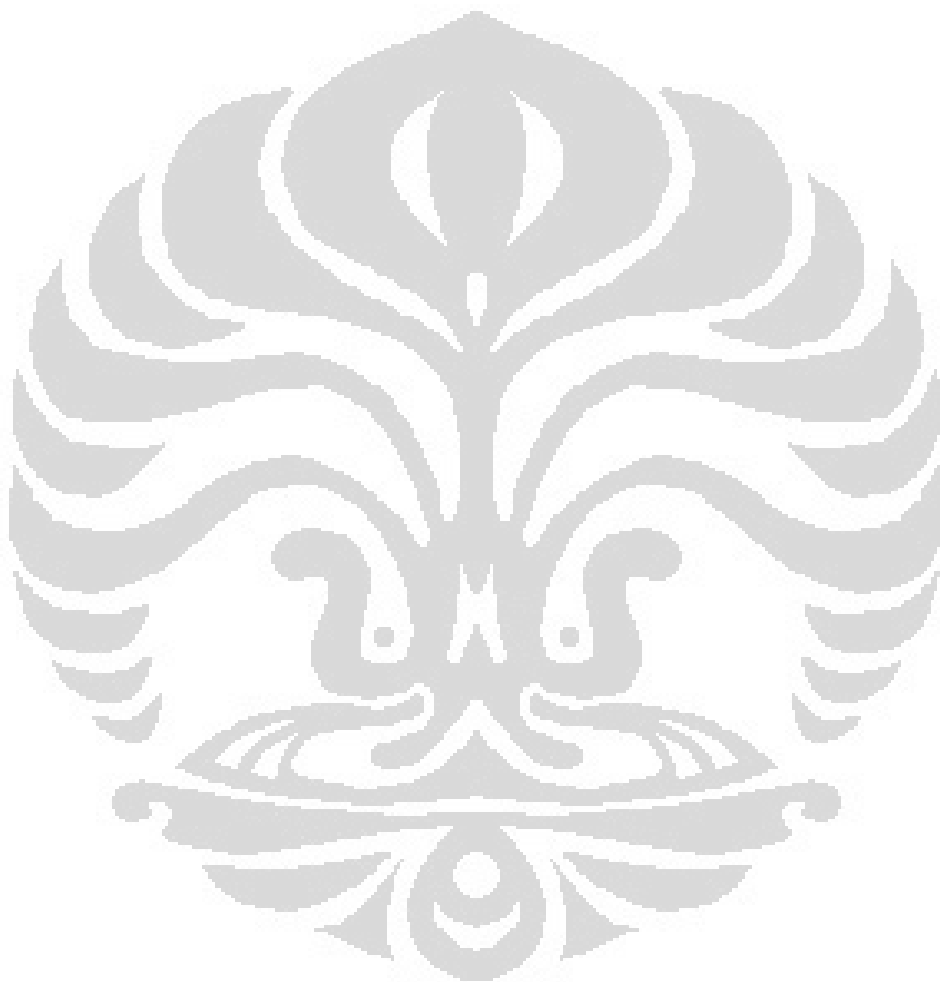
Gambar	1.1	Peta Kepadatan Penduduk DKI Jakarta Menurut Kota Administrasi tahun 2007	3
Gambar	2.1	Grafik Redistribusi Kesejahteraan	17
Gambar	2.3	Kerangka Pemikiran	29
Gambar	4.1	Perkembangan Kegiatan Wilayah Terhadap Pembangunan dan Penghunian Rumah Susun Sewa Marunda	56
Gambar	4.2	Tingkat Pendidikan Responden Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda.	64
Gambar	4.3	Pekerjaan Responden Penghuni Rusunawa Marunda	64
Gambar	4.4	Status Kependudukan Responden Masyarakat penghuni Rusunawa Marunda.	65
Gambar	4.5	Kondisi Kualitas Akses Menuju Rusunawa Marunda	66
Gambar	4.6	Pengumuman Pemasangan Air Bersih Perpipaan, Hak dan Tanggung Jawab Masyarakat	67
Gambar	4.7	Ruang Pelayanan Kesehatan Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda	71
Gambar	4.8	Contoh Penggunaan Ruang Hunian Sebagai Kegiatan Ekonomi oleh Penghuni Rusunawa	72
Gambar	4.9	Ruang Terbuka di Rusunawa Marunda	73
Gambar	5.1	Diagram Prosedur Penentuan Penghuni Rusunawa	100



## DAFTAR TABEL

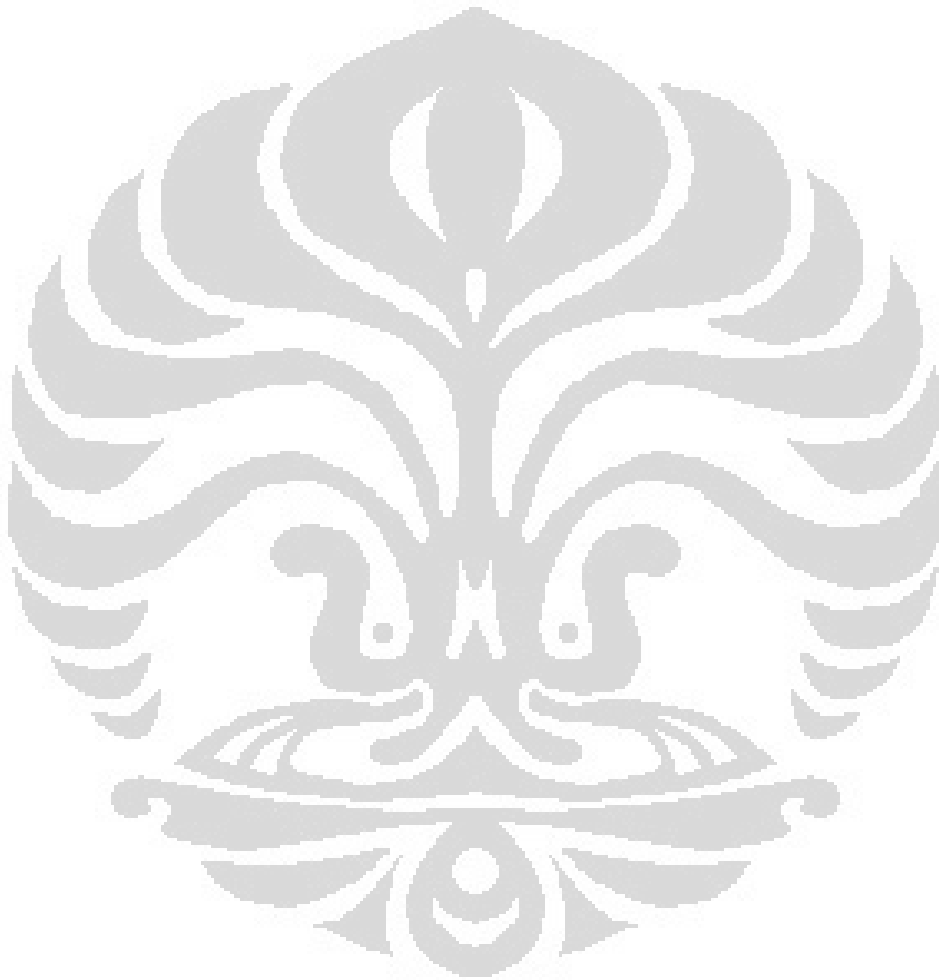
Tabel	1.1	Jumlah Penduduk yang Datang ke DKI Jakarta, Jumlah Penduduk, Jumlah Kepala Keluarga dan Kebutuhan Hunain yang Belum terpenuhi di DKI Jakarta, tahun 2003 - 2007	2
Tabel	1.2	Luas Wilayah, Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi, 2007	3
Tabel	1.3	Jumlah Penduduk Miskin Menurut Kabupaten/Kota Adm, 2003-2008	7
Tabel	4.1	Bantuan Subsidi untuk Perumahan bagi MBR	61
Tabel	4.2	Batas Maksimum Harga Sarusun	61
Tabel	4.3	Persyaratan Minimum Uang Muka dan Maksimum KPR	62
Tabel	4.4	Persyaratan atas Skim Subsidi yang Diberikan oleh Pemerintah	62
Tabel	5.1	Realisasi Kegiatan Pelaksanaan Pembangunan, Pengawasan dan Penyelesaian Rusun Marunda, Tahun 2007 sampai 2009	91
Tabel	5.2	Realisasi Kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Susun Marunda, Tahun 2008 sampai 2010	92
Tabel	5.3.	Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Menurut Susenas Panel, Tahun 2008	94
Tabel	5.4	Profil Kelompok Masyarakat menurut Tingkat Pendapatan Rumah Tangga di Jakarta Utara tahun 2008	96
Tabel	5.5.	Pendekatan Pengeluaran Rumah Tangga di Rumah Susun Marunda	97
Tabel	5.6.	Profil Kelompok Masyarakat menurut Tingkat Pendapatan Rumah Tangga Yang Menyewa Rumah Susun di Jakarta Utara tahun 2008	93
Tabel	5.7.	Manfaat Belanja Subsidi Pembangunan Rumah Susun Sewa pada Tiap Kelompok Pendapatan di Kotamadya Jakarta Utara, 2008	98
Tabel	5.8.	Pembagian Kelompok Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda Menurut Pengeluaran per Bulan	100
Tabel	5.9	Profil Kelompok Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sewa Marunda Menurut Pengeluaran Rumah Tangga per Bulan	100
Tabel	5.10	Kelompok Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sewa Marunda Penerima Manfaat Belanja Subsidi Pembangunan Rusunawa Marunda dengan Sistem Subsidi	102
Tabel	5.11	Profil Kelompok Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sewa Marunda Menurut Pengeluaran untuk Sewa Rumah per Bulan dengan Sistem Non Subsidi	103
Tabel	5.12	Simulasi Kebutuhan Dasar Air Bersih 120 liter/jiwa/hari	123
Tabel	5.13	Simulasi Kebutuhan Dasar Air Bersih 100 liter/jiwa/hari	123
Tabel	5.14.	Simulasi Kebutuhan Dasar Air Bersih 80 liter/jiwa/hari	123
Tabel	5.15	Daftar Biaya yang Dibebankan Pelanggan oleh PDAM	124
Tabel	5.16.	Simulasi Biaya yang Harus Dibayar Masyarakat untuk Kebutuhan Air Bersih (Kebutuhan dasar 120 liter/orang/hari)	124
Tabel	5.17.	Simulasi Biaya yang Harus Dibayar Masyarakat untuk Kebutuhan Air Bersih (Kebutuhan dasar 100 liter/orang/hari)	124

Tabel	5.18.	Simulasi Biaya yang Harus Dibayar Masyarakat untuk Kebutuhan Air Bersih (Kebutuhan dasar 80 liter/orang/hari)	125
Tabel	5.19	Nilai Willingness to Pay Masyarakat Rusunawa Marunda dalam Aksesibilitas Air Bersih Perpipaan	125



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner Profil Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda, Pengeluaran Rumah Tangga dan Sistem Penghunian	141
Lampiran 2	Kuesioner untuk Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda dalam Kemampuan Membayar Air Bersih Perpipaan	144
Lampiran 3	Metode Logit untuk Mengetahui Faktor-Faktor Penentu Kesanggupan Masyarakat Membayar Air Bersih Perpipaan	143
Lampiran 4	Rekomendasi	149



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran yang strategis dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia. Dalam UUD 1945 pasal 28 huruf H, dinyatakan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Selanjutnya dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Azasi Manusia pada pasal 40 dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Lebih lanjut dalam UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman dinyatakan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Aspek perumahan dan permukiman menjadi suatu hal yang dominan dalam perkembangan kota karena perumahan menjadi salah satu embrio dalam perkembangan suatu kota. Aspek perumahan dan permukiman juga dapat memberikan *multiplier effect* bagi perkotaan, mulai dari peningkatan iklim investasi, peningkatan kawasan perdagangan dan jasa, penyerapan tenaga kerja, peningkatan pendapatan sektor lain yang terkait dengan perumahan (*backward and forward linkage*) sampai dapat memberikan pengaruh terhadap ekonomi makro negara<sup>1</sup>.

Pada tahun 2005, penduduk Indonesia yang tinggal di wilayah perkotaan telah mencapai 107 juta atau sebesar 48.1% dari seluruh penduduk Indonesia. Pertumbuhan penduduk perkotaan biasanya akan diikuti oleh pertumbuhan hunian, dan jika tidak ditata dan dikontrol oleh pemerintah daerah, maka akan menjadi permukiman yang padat dan kumuh. Berdasarkan laporan UN Habitat, pada peringatan Hari Habitat Nasional 2006, Kementerian Negara Perumahan

---

<sup>1</sup> Deputi Perekonomian, Studi Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi, [www.ekon.go.id](http://www.ekon.go.id)

Rakyat memperkirakan sekitar 10 kota di Indonesia memiliki beban kawasan permukiman kumuh, yaitu Jakarta, Medan, Semarang, Bandung, Batam, Palembang, Makassar, Banjarmasin, Surabaya dan Yogyakarta. Jakarta Pusat misalnya 30% wilayahnya dinyatakan sebagai kawasan kumuh.

Kawasan kumuh di Indonesia terjadi karena tingginya urbanisasi, namun tidak diimbangi oleh edukasi maupun skill para migran, disatu sisi, lapangan kerja yang terbatas, menyebabkan persaingan untuk mendapatkan pekerjaan begitu sulit, begitu pula dengan keuangan para migran dan akhirnya banyaknya migran yang datang, menyebabkan tingginya permintaan akan hunian, namun kemampuan keuangan migran tidak dapat menjangkaunya sehingga mereka menempati lokasi daerah marginal tanpa adanya pelayanan infrastruktur dasar yang memenuhi standart pelayanan minimum.

Urbanisasi, menurut J.H De Goede diartikan sebagai proses penambahan penduduk pada suatu wilayah perkotaan ataupun proses transformasi suatu wilayah berkarakter pedesaan menjadi urban. Urbanisasi disebabkan karena daya tarik ekonomi kota, kebutuhan buruh melonjak seiring kepesatan perkembangan kegiatan industri di perkotaan. Penduduk pedesaan yang sudah lama miskin karena ketimpangan ekonomi desa-kota, didorong oleh keadaan untuk mengarus ke kota-kota guna memperbaiki taraf hidupnya.<sup>2</sup>

Tabel 1.1. Jumlah Penduduk yang Datang ke DKI Jakarta, Jumlah Penduduk, Jumlah Kepala Keluarga dan Kebutuhan Hunain yang Belum terpenuhi di DKI Jakarta, tahun 2003 - 2007

	Provinsi DKI Jakarta				
	2003	2004	2005	2006	2007
Migrasi (jiwa)	204.830	190.356	180.767	124.427	109.614
Jumlah Penduduk (jiwa)	7.456.931	7.471.866	7.495.180	7.505.505	7.554.461
Jumlah KK	1.864.233	1.867.967	1.873.795	1.876.376	1.88.615
Blacklog perumahan (unit)	270.000	271.622	272.535	273.386	274.239

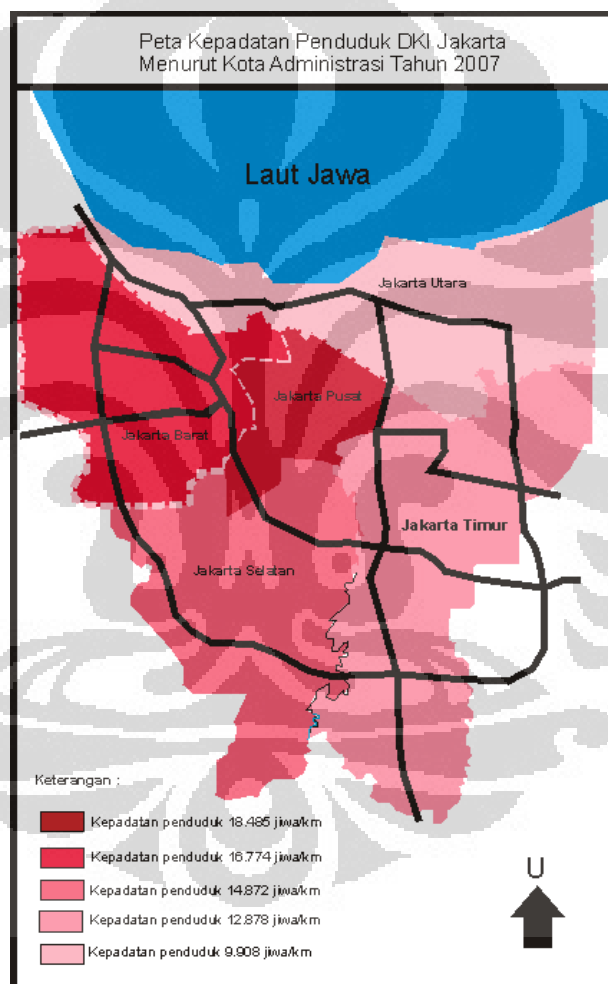
Sumber : Dukcapil DKI Jakarta, Jakarta Dalam Angka 2008, Kemenpera 2011.

<sup>2</sup> Bab 2 Keadaan Pra 1950, Tata Ruang di Indonesia Pra 1950

Tabel 1.2. Luas Wilayah, Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi, 2007

Kota Administrasi	Luas Area (Km <sup>2</sup> )	Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Km <sup>2</sup> )
Jakarta Selatan	141,27	2.100.930	14.872
Jakarta Timur	188,03	2.421.419	12.878
Jakarta Pusat	48,13	889.680	18.485
Jakarta Barat	129,54	2.172.878	16.774
Jakarta Utara	146,66	1.453.106	9.908

Sumber : Jakarta Dalam Angka, 2008, BPS Provinsi DKI Jakarta



Gambar 1.1 : Peta Kepadatan Penduduk DKI Jakarta Menurut Kota Administrasi tahun 2007

Sumber : DKI Jakarta Dalam Angka, diolah, BPS 2008

Perkotaan masih menjadi penanggung beban paling berat terkait penyediaan perumahan. Saat ini pembangunan atau pengembangan rumah baru mencapai

600.000 unit per tahun. Jumlah kekurangan rumah (*backlog*) mengalami peningkatan dari 4,3 juta unit pada tahun 2000 menjadi 5,8 juta unit pada tahun 2004 dan 7,4 juta unit pada akhir tahun 2009. Kondisi tersebut diperkirakan akan terus terakumulasi di masa yang akan datang akibat adanya pertumbuhan rumah tangga baru rata-rata sebesar 820.000 unit rumah per tahun. Pemerintah melalui RPJM Nasional tahun 2004-2008 antara lain mengamanatkan pembangunan Rumah Baru Layak Huni sebesar 1.350.000 unit yang terdiri dari 1.265.000 unit Rumah Sederhana Tidak Bersusun, 60.000 unit Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan 25.000 unit Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) dengan peran serta swasta.

Pemerintah menyadari bahwa penambahan penduduk yang tinggi terutama di daerah perkotaan perlu diimbangi dengan upaya penyediaan rumah sehat dan layak terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun dibalik itu, ada beberapa hal yang harus diperhatikan mulai dari perencanaan hingga pasca pembangunan karena data pada akhir 2007, dari 8.876 unit rusun yang terbangun, baru ter huni 2.26 unit dan untuk pembangunan rumah susun 1000 menara di Jakarta, dari 31.510 unit rumah susun sewa pada tahun 2004 sampai 2009 dan rumah susun sederhana yang terealisasi sebanyak 34.143 unit (sampai bulan Juni 2009), baru ter huni 1.838 unit. Dari data tersebut, bisa dipastikan ada yang salah dalam proses pelaksanaannya<sup>3</sup>.

Menurut Green and Malpezzi, 2003, biaya pembangunan *public housing* seperti rusunawi ataupun rusunawa, lebih mahal dua kali lipat daripada pembangunan rumah biasa (*private housing*), ini dikarenakan : pertama sektor swasta dapat membangun hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah lebih efektif daripada sektor publik. Kedua disini lebih banyak terdapat supply yang digunakan untuk rumah dengan kualitas rendah, sehingga produksi untuk hunian baru lebih mahal dibandingkan dengan hunian lama. Masih berdasarkan Green dan Malpezzi (2003), efisiensi produksi untuk *public housing* adalah 0,50, yang berarti bahwa biaya produksi adalah dua kali lipat dari nilai pasar. Salah satu alternatif untuk *public housing* adalah sistem subsidi untuk mendorong sektor

---

<sup>3</sup> Buletin Cipta Karya, Edisi 12/Tahun VIII/Desember 2010.

swasta untuk membangun dan mengelola perumahan, meskipun subsidi untuk perumahan swasta lebih efisien daripada *public housing*, mereka masih dapat memproduksi *public housing* dengan nilai pasar yang kurang dari biaya produksi yang mereka hasilkan.

Aspek perumahan memiliki dampak yang besar bagi perekonomian kota, namun sayangnya sejumlah besar dari penduduk miskin perkotaan tinggal di dalam rumah yang kondisinya dapat dikatakan jauh dari layak dan memenuhi standar kesehatan, walaupun telah banyak alokasi dana yang dibelanjakan untuk menangani masalah ini, namun permasalahan perumahan kumuh di perkotaan masih banyak terjadi. Permasalahan permukiman tidak hanya terkait dengan kualitas fisik bangunan namun juga masalah lingkungan dengan tata guna tanah dan kegiatan yang ada di atasnya, sehingga masalah permukiman memiliki hubungan yang erat dengan seluruh sektor perkotaan. Dengan sistem permukiman yang baik, maka akan berdampak pada tingkat kesejahteraan penduduk dan pertumbuhan bentuk kota, karena akan lebih banyak ruang yang digunakan untuk RTH, kegiatan ekonomi dan barang publik lokal, sehingga mengurangi inefisiensi dalam pembangunan. Pembangunan perkotaan di Indonesia semakin hari mengalami perkembangan yang tidak berkelanjutan karena perlombaan spekulasi tanah dan pembangunan perumahan horizontal menyebabkan konversi lahan secara besar-besaran yang ditunjang dengan tingginya jumlah penduduk baik itu masyarakat asli ataupun para pendatang, lahan yang seharusnya produktif digunakan untuk pertanian atau ruang terbuka hijau, beralih menjadi lahan terbangun, jika terjadi terus menerus, akan terjadi kelangkaan tanah. Kelangkaan tanah akan berpengaruh terhadap tingginya harga tanah dan menjadikan tingginya *fixed cost* dalam pembangunan hunian.

Kelangkaan ini menyebabkan tingginya harga lahan dan menyebabkan tingginya harga hunian, jika ini tidak diintervensi dengan baik oleh pemerintah, maka yang terjadi adalah hunian akan dimiliki oleh masyarakat yang memiliki tingkat perekonomian yang tinggi, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah akan terdorong untuk menghuni kawasan-kawasan yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dan kawasan yang tidak layak untuk dijadikan permukiman, seperti



bantaran sungai, pinggir rel KA, maupun di atas tanah yang bukan miliknya sehingga terjadi kekumuhan yang semakin luas dan mengakibatkan kawasan tersebut rawan akan berbagai bencana seperti banjir, kebakaran dan menurunnya daya dukung lingkungan. Disatu sisi, hunian adalah salah satu indikator tingkat kesejahteraan masyarakat di suatu wilayah ataupun negara, sehingga hunian itu harus dapat terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Masyarakat berpenghasilan rendah, menurut Permen Perumahan Rakyat No.7 tahun 2007, bahwa kelompok masyarakat yang memiliki penghasilan antara Rp 1.200.000 sampai dengan Rp 4.500.000, dengan pengelompokan sebagai berikut :

Kelompok Sasaran	Batas Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$3.500.000 < \text{penghasilan} \leq 4.500.000$
II	$2.500.000 < \text{penghasilan} \leq 3.500.000$
II	$1.200.000 \leq \text{penghasilan} \leq 2.500.000$

Jakarta merupakan ibukota Indonesia yang sekarang ini masih menjadi magnet masyarakat untuk mengadu nasib, karena sekarang ini Jakarta masih menjadi pusat dari segala kegiatan baik itu kegiatan ekonomi, pendidikan sampai hiburan. Urbanisasi selalu terjadi pada setiap tahunnya, kegagalan dan kesalahan pemerintah dalam kebijakan pembangunan urban-rural, menjadikan tingginya angka urbanisasi karena di daerah, kesempatan dan kegiatan yang lebih bervariasi tidak ditemukan sehingga masyarakat desa lebih memilih untuk meninggalkan desa tanpa adanya skill yang memadai karena kurangnya sarana prasarana pendidikan, kemiskinan karena kurangnya lapangan kerja dan kegagalan dalam sektor pertanian, sehingga masyarakat yang datang ke Jakarta banyak yang bekerja di sektor informal karena kalah bersaing dalam skill untuk masuk ke sektor formal yang akhirnya pendapatan yang mereka dapat jauh dari upah minimum provinsi dan pendapatan mereka pun tidak tentu setiap bulannya, walaupun mereka banyak yang masuk dalam sektor formal, namun upah mereka masih sangat minim sehingga untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari pun masih dirasakan sangat sulit. Rumah masih dirasakan menjadi barang mewah bagi golongan ini, karena tingginya harga rumah. Dengan segala daya tariknya tersebut, Jakarta dihadapkan pada permasalahan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah, ketika maskin banyak penduduk yang datang terutama

yang mendekati kegiatan ekonomi seperti kawasan perkantoran, kawasan industri maupun perdagangan, pada saat yang sama, Jakarta harus berhadapan dengan keterbatasan kemampuan untuk membangun fasilitas publik dan optimalisasi lahan dimana Jakarta, terutama di Jakarta Utara, selain merupakan kawasan industri yang dihadapkan pada permasalahan lahan dan sistem transportasi juga dihadapkan pada masalah lingkungan yaitu rob, sehingga lahan yang ada untuk pembangunan semakin berkurang.

Di DKI Jakarta, kemiskinan banyak ditemukan di daerah Jakarta Utara, ini disebabkan karena penduduk di Jakarta Utara umumnya tidak memiliki penghasilan tetap dan buruh serabutan. Belunggu kemiskinan terlihat jelas disekeliling pusat permukiman padat penduduk seperti di Kelurahan Kalibaru, Cilincing, Rorotan, Tanah Merah, Pademangan Barat, Rawa Bebek, Penjaringan dan Kamal Muara<sup>4</sup>. di satu sisi, Jakarta Utara juga memiliki kawasan industri (KBN dan KEK) yang merupakan pemberi kontribusi terbesar dalam penerimaan daerah di Jakarta Utara, banyaknya kegiatan industri dan kegiatan penunjang lainnya ditambah dengan berbagai macam investasi dan perencanaan pembangunan, menyebabkan kawasan ini menjadi incaran kaum urbanisasi, namun derasnya arus urbanisasi tidak sebanding dengan pembangunan fasilitas publik sehingga kawasan untuk permukiman menjadi tidak tertata, *leap frog development* dan *slump*.

Tabel 1.3. Jumlah Penduduk Miskin Menurut Kabupaten/Kota Adm, 2003-2008

Kota Administrasi	Penduduk Miskin (orang)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jakarta Selatan	47200	3.000	3.400	3.200	3.400	2.600
Jakarta Timur	67400	42.500	64.000	76.300	64.000	71.100
Jakarta Pusat	37400	62.100	71.200	85.100	71.200	79.800
Jakarta Barat	64300	62.600	57.400	89.500	57.400	72.900
Jakarta Utara	74700	72.000	91.700	109.400	91.700	85.200
DKI Jakarta	291.100	277.100	316.200	407.100	316.200	342.500

Sumber : DKI Jakarta Dalam Angka, 2009

<sup>4</sup> <http://www.kompas.com/kompas-cetak/0703/07/metro/3364399.htm>

Untuk kawasan Jakarta Utara, walaupun bukan sebagai daerah pusat pertumbuhan DKI Jakarta, namun kawasan ini memiliki peranan penting dalam pertumbuhan dan perkembangan DKI Jakarta. Zonasi kawasan industri di Jakarta Utara memberikan kemudahan dalam pengembangan infrastruktur dan efisiensi dalam kegiatan industri dan penduduknya, zonasi memberikan kemudahan dalam menghasilkan surplus fiskal bagi pemerintah, surplus fiskal terjadi ketika tagihan pajak pengguna lahan melebihi biaya dan pelayanan publik yang disediakan, jika kawasan industri menghasilkan surplus fiskal, setidaknya dapat mengimbangi eksternalitas negatif seperti kebisingan, kemacetan lalu lintas maupun polusi, namun tidak begitu untuk permukiman pekerjaannya. Menurut Evenson dan Wheaton, 2003, masyarakat berpenghasilan rendah lebih membuat *trade-off* antara kualitas lingkungan dan manfaat fiskal, dimana masyarakat berpenghasilan rendah ini membayar pajak bangunan yang rendah namun mendapatkan kualitas lingkungan dan pelayanan publik yang minim, ini semua karena keterbatasan mereka dalam perekonomian untuk mendapatkan hunian beserta lingkungan yang baik.

Kasus kemiskinan perkotaan yang ada di Jakarta, salah satunya disebabkan karena keterbatasan masyarakat dalam menjangkau hunian yang layak, termasuk sarana dan prasarana pendukungnya sehingga mengakibatkan *slump area*. Dalam sejarah peremajaan kota (*urban renewal*), selalu ditekankan pada *program housing act* dan *slump clearance*, peremajaan kota diharapkan dapat menjadikan kota menjadi lebih *sustainable* terkait dengan apresiasi terkait dengan penggunaan lahan yang optimal, air dan pemeliharaan lingkungan (Juliman, 2009).

Pembangunan Rusunawa di Marunda, Jakarta Utara adalah salah satu solusi dalam penyediaan permukiman layak huni bagi pekerja kawasan industri, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan korban gusur serta kebakaran. Rumah susun dilakukan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan permukiman melalui upaya peremajaan, pemugaran dan relokasi. Kegiatan pembangunan rumah susun ini dinilai positif dalam mengurangi kekumuhan perkotaan karena sangat menghemat lahan, sebagaimana kita ketahui pola pembangunan horizontal sangat banyak memakan lahan.

Pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Jakarta dinilai lebih ideal dilakukan pemerintah dibandingkan dengan memaksa pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami), keberadaan rusunawa di Ibu Kota sangat menolong karena banyak keluarga muda yang bekerja di Jakarta namun belum mampu mengakses KPR/KPA, selain itu, dengan banyaknya masyarakat yang melakukan migrasi akan alasan upah dan sistem kontrak yang dilakukan perusahaan, menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah enggan untuk memiliki rumah.<sup>5</sup> Selain itu, sewa juga membuat orang lebih mudah untuk bergerak dan berpindah pekerjaan di kota lain tanpa harus terikat dengan tanggungjawab perumahan, sewa memberikan fleksibilitas pengelolaan anggaran rumah tangga, mengakomodasi masyarakat yang berada pada masa transisi dimana saat mereka tidak siap untuk menetap di suatu tempat dan sewa dapat mengakomodasi masyarakat yang tak ingin terikat masalah keuangan yang menyertai pembelian rumah atau menghadapi biaya jangka panjang untuk perbaikan dan pemeliharaan rumah sendiri, ini disebabkan rumah memiliki biaya depresiasi bangunan.

Selain itu, dari 2.490 unit (Dinas Perumahan DKI, 2000) di 7 lokasi untuk masyarakat berpenghasilan rendah, menunjukkan bahwa operasi dan pemeliharaan prasarana infrastruktur seperti sistem sanitasi masih rendah. Hal ini mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan dan pelayanan rumah susun itu sendiri dan dampak yang dikhawatirkan adalah rumah susun yang diharapkan dapat mengurangi kekumuhan dan kemiskinan kota, malah akan memindahkan kekumuhan tersebut. Permasalahan yang lain adalah tentang pengeluaran rumah tangga untuk mendapatkan hunian yang layak dengan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai. Banyak penghuni rumah susun yang hanya dapat memberikan kontribusi yang sangat minim untuk mendapatkan akses tersebut, dan pengelola juga diharapkan memberikan tarif yang layak kepada penghuni rumah susun, terutama rumah tangga yang memiliki penghasilan kurang dari 2 juta per bulan karena banyak kasus di rumah susun sederhana sewa, pengelola

---

<sup>5</sup> Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, <http://dhi.koran-jakarta.com>, 31 agustus 2009.

menetapkan tarif untuk mendapatkan infrastruktur dasar hampir sama dengan tarif di apartement<sup>6</sup>.

Agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat mendapatkan hunian yang layak baik dari segi bangunan maupun lingkungan dan infrastruktur, pemerintah memberikan bantuan pembangunan rusunawa. Bantuan pembangunan fisik baik berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dibiayai oleh pemerintah melalui APBD dan APBN pada Kementrian Negara Perumahan Rakyat dan kementrian lainnya.

Bantuan pembiayaan perumahan antara lain berupa subsidi untuk membantu masyarakat dalam membayar sewa rumah susun yang langsung dipotong saat pembayaran. Walaupun pemerintah telah memberikan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah, namun masyarakat berpenghasilan rendah banyak yang menunda pembayaran karena masalah ekonomi keluarga, disamping itu, karena harganya yang murah dan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai, memancing pihak oportunis untuk kembali disewakan kepada pihak lain, sehingga terjadi adalah ketidaktepatan tujuan serta sasaran rumah susun itu sendiri, baik untuk penghuni maupun program yang dicanangkan pemerintah untuk mengatasi kekumuhan perkotaan.

## 1.2 Perumusan Masalah

- Bagaimana efektivitas program subsidi rumah susun sewa Marunda (rusunawa) dilihat dari ketepatan penerima manfaat distribusi belanja subsidi rusunawa dalam APBN dan APBD tahun 2003 - 2005?
- Apakah rusunawa Marunda sudah dapat dikategorikan sebagai hunian yang layak dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan definisi UN Habitat bahwa rumah sewa dikatakan terjangkau bila presentase pengeluaran sewa rumah tangga ditambah utilitas dasar, pajak dan pembayaran asuransi, tidak lebih dari 30% dari total pendapatan?

---

<sup>6</sup> Ibid

### 1.3 Batasan Penelitian

Penelitian ini akan difokuskan pada wilayah administrasi Jakarta Utara, dengan mengambil study kasus Rusunawa Marunda. Alasan mengambil study kasus rusunawa Marunda ini karena selain pembangunan rumah susun sewa ini didanai oleh APBD dan APBN, APBD difokuskan untuk pembangunan rusunawa sedangkan APBN digunakan untuk stimulus prasarana, sarana dan utilitas rusunawa, walaupun dana APBN juga digunakan untuk pembangunan rumah susun, namun sampai sekarang rumah susun yang dibangun oleh dana APBN masih belum dihuni. Selain itu, wilayah rusunawa Marunda yang merupakan kawasan industri, dan sasaran utamanya adalah untuk pekerja disekitar kawasan industri Marunda, warga yang tergusur karena program pembangunan BKT, wadah untuk warga kolong tol yang terkena pengusuran maupun korban kebakaran.

Penelitian ini menganalisis pada aspek distribusi belanja pemerintah untuk mengetahui siapa penerima manfaat dari belanja pemerintah, ketidak tepatan sasaran penghunian yang disebabkan oleh aspek ekonomi masyarakat penghuni.

Seharusnya rumah susun sewa ini dapat menjadi alternatif hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan dapat mengurangi kekumuhan kota, namun banyak pemberitaan yang mengatakan bahwa masyarakat enggan untuk menempati hunian tersebut, salah satu alasannya adalah kurangnya utilitas air bersih<sup>7</sup>. Selain itu, banyak rumah susun sewa termasuk rumah susun sewa Marunda yang masih belum didukung oleh infrastruktur air, listrik ataupun lokasi rusunawa yang terletak di pinggiran kota sehingga sulit untuk diakses.

### 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi sejauh mana efektivitas kebijakan pemerintah tentang rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang layak dan terjangkau, serta menjelaskan distribusi

---

<sup>7</sup> Rusun Marunda Siap Huni, Peminat Enggan Menempati. [www.kabarindonesia.com](http://www.kabarindonesia.com).

belanja subsidi pemerintah, yang ditekankan disini adalah belanja APBD dan APBN serta akan menjelaskan manfaat subsidi yang diterima oleh kelompok sasaran program yaitu masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, penelitian ini juga akan melihat bagaimana efektifitas pembangunan rumah susun sewa studi kasus rusunawa Marunda yang seharusnya dapat mengurangi kekumuhan kota.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Memberikan masukan kepada pemerintah dalam membuat dan menjalankan kebijakan program hunian yang sesuai untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan untuk mengevaluasi program pemerintah untuk penyediaan hunian masyarakat berpenghasilan rendah sudah tepat sasaran, yakni masyarakat berpenghasilan rendah sebagai penerima manfaat yang paling besar serta dapat mengurangi kekumuhan kota dengan memberikan layanan infrastruktur yang lebih baik serta peningkatan kualitas lingkungan.

## BAB 2 KERANGKA PEMIKIRAN ANALISIS

### 2.1 Konsep Pengembangan Wilayah :

Dalam sejarah perkembangan konsep pengembangan wilayah di Indonesia, terdapat beberapa landasan teori yang turut mewarnai keberadaannya. Pertama adalah Walter Isard sebagai pelopor Ilmu Wilayah yang mengkaji terjadinya hubungan sebab-akibat dari faktor-faktor utama pembentuk ruang wilayah, yakni faktor fisik, sosial-ekonomi, dan budaya. Kedua adalah Hirschmann (era 1950-an) yang memunculkan teori *polarization effect* dan *trickling-down effect* dengan argumen bahwa perkembangan suatu wilayah tidak terjadi secara bersamaan (*unbalanced development*). Ketiga adalah Myrdal (era 1950-an) dengan teori yang menjelaskan hubungan antara wilayah maju dan wilayah belakangnya dengan menggunakan istilah *backwash and spread effect*. Keempat adalah Friedmann (era 1960-an) yang lebih menekankan pada pembentukan hirarki guna mempermudah pengembangan sistem pembangunan yang kemudian dikenal dengan teori pusat pertumbuhan. Terakhir adalah Douglass (era 70-an) yang memperkenalkan lahirnya model keterkaitan desa – kota (*rural – urban linkages*) dalam pengembangan wilayah.

#### **Rural urban linkages.**

Saat ini banyak diakui terdapatnya sebuah hubungan antara urban dan rural area dalam bidang ekonomi, social, dan keterkaitan lingkungan, dan juga membutuhkan suatu keseimbangan dan pendekatan-pendekatan yang saling menguntungkan. Tidak sepenuhnya pembangunan daerah rural karena pembangunan dari daerah urban. Pandangan baru tentang ini mengacu kepada *rural urban linkage* yang berarti aliran peningkatan / kemajuan dari ibukota, masyarakat (misal : migrasi dan nglaju) dan barang antara wilayah rural dan urban. Sangat penting dalam menambahkan atau mensertakan aliran ide, aliran informasi, dan aliran dari difusi informasi.



Infrastruktur yang memadai seperti transportasi, komunikasi, energi dan lainnya adalah tulang punggung dari *rural urban development linkages development*. Infrastruktur yang memadai dapat meningkatkan produktivitas dari daerah rural. Efek untuk ketidakseimbangan daerah rural urban adalah peningkatan proverty daerah urban.

## 2.2 Kemiskinan, Kesejahteraan dan Distribusi Pengeluaran Pemerintah

Ada dua pendekatan yang dapat digunakan dalam studi tentang kemiskinan, yaitu pendekatan obyektif dan pendekatan subyektif. Pendekatan obyektif yaitu pendekatan dengan menggunakan ukuran kemiskinan yang telah ditentukan oleh pihak lain terutama para ahli yang diukur dari tingkat kesejahteraan sosial sesuai dengan standart kehidupan, sedangkan pendekatan subyektif adalah pendekatan yang menggunakan ukuran kemiskinan yang ditentukan oleh orang miskin itu sendiri yang diukur dari tingkat kesejahteraan sosial dari orang miskin dibandingkan dengan orang kaya yang ada dilingkungannya. Seperti yang diungkapkan oleh Joseph F. Stepanek, ed. (1985) bahwa pendekatan subyektif menilai kemiskinan berdasarkan pendapat atau pandangan orang miskin sendiri.

Pendekatan obyektif atau sering disebut sebagai pendekatan kesejahteraan (*the welfare approach*) menekankan pada penilaian normatif dan syarat yang harus dipenuhi agar keluar dari kemiskinan. Pendekatan kebutuhan dasar, melihat bahwa kemiskinan sebagai suatu ketidakmampuan (*lack of capabilities*) seseorang, keluarga dan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan minimum, antara lain pangan, sandang, papan, pelayanan kesehatan, pendidikan, penyediaan air bersih dan sanitasi. Sedangkan pendekatan pendapatan, melihat bahwa kemiskinan disebabkan oleh rendahnya penguasaan asset dan alat-alat produktif seperti tanah dan lahan, pertanian atau perkebunan, sehingga secara langsung mempengaruhi pendapatan seseorang dalam masyarakat. Pendekatan ini, menentukan secara rigid, standart pendapatan seseorang di dalam masyarakat untuk membedakan kelas

sosialnya. Demikian pula pendekatan kemampuan dasar yang menilai bahwa kemiskinan sebagai keterbatasan kemampuan dasar seperti kemampuan membaca dan menulis untuk menjalankan fungsi minimal dalam masyarakat.

Pemahaman terhadap konsepsi kesejahteraan menuntut tidak hanya representasi intensitas secara agregat, namun juga representasi distribusional kesejahteraan antara kelompok masyarakat atau antardaerah. Representasi distribusional merupakan muara dari persoalan yang mendasar yaitu keadilan.

Pembahasan kesenjangan menginginkan pendefisian kelompok-kelompok dalam masyarakat. Pendefisian kelompok yang sejak awal sering digunakan adalah kelompok pendapatan. Masyarakat mulai dikelompokkan menjadi populasi decile (per 10%), mulai dari kelompok 10% populasi berpendapatan rendah, kelompok 10 persen berikutnya dengan pendapatan yang lebih tinggi dan seterusnya. Selain pengelompokan masyarakat berdasarkan tingkat pendapatan, pengukuran kesenjangan juga menggunakan daerah sebagai basis pengelompokan. Pengelompokan berbasis daerah daerah tersebut mempunyai implikasi pengamatan kesenjangan masyarakat antar daerah. Berbagai cara pengelompokan lain yang telah biasa digunakan adalah kelompok masyarakat wilayah desa dan masyarakat wilayah kota. Selain itu, saat ini juga berkembang perhatian terhadap pengukuran kesenjangan berbasis gender.

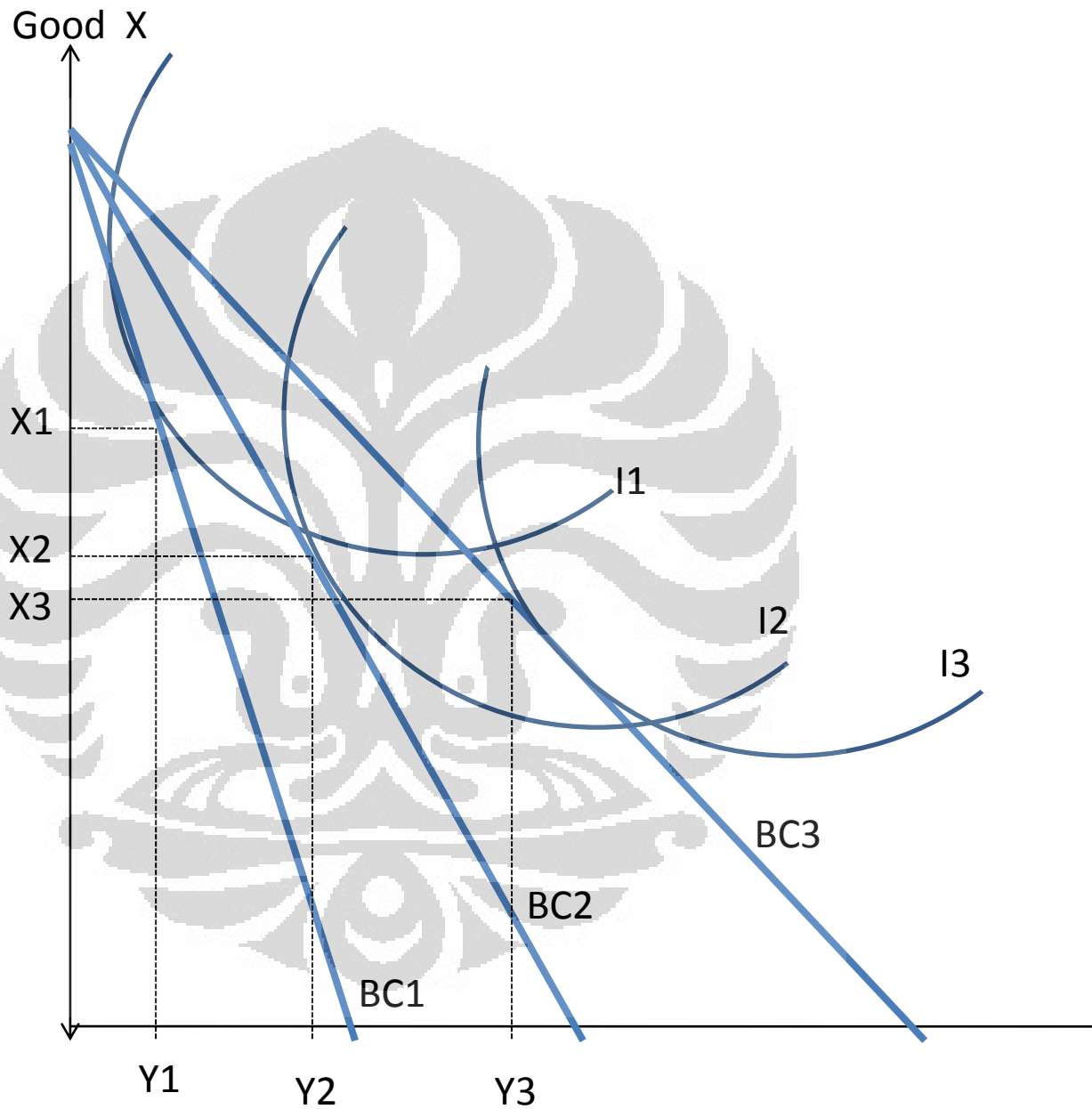
Todaro Smith dalam *Economic Development* menyebutkan bahwa kondisi kesenjangan kesejahteraan umumnya dinyatakan dalam bentuk indikator kesenjangan. Berbagai studi pada umumnya menggunakan kurva distribusi lorentz dan indeks pemerataan distribusi gini.

Menurut Thorbecke, kemiskinan dapat lebih cepat tumbuh di perkotaan dibandingkan dengan pedesaan karena, pertama, krisis cenderung memberi pengaruh terburuk kepada beberapa sektor ekonomi utama di wilayah perkotaan, seperti konstruksi, perdagangan dan perbankan yang membawa dampak negatif terhadap pengangguran di perkotaan ; kedua, penduduk pedesaan dapat memenuhi tingkat subsistensi dari produksi mereka sendiri, tidak

seperti masyarakat di perkotaan yang cenderung bergantung pada komoditas yang berasal dari pedesaan.

Edward G. Goetz dalam papernya yang berjudul *The Effects of Subsidized Housing on Communities* mengatakan bahwa inisiatif pemerintah dalam kebijakan perumahan di setiap level menekankan penyebaran perumahan bersubsidi untuk mendekonsentrasi kemiskinan. Kemiskinan ekstrem yang terjadi di daerah perkotaan terjadi karena berbagai masalah sosial yang ada. Akibatnya, kebijakan pemerintah tentang perumahan sekarang ini difokuskan pada pemberian subsidi. Salah satu program yang ada untuk memperbaiki lingkungan masyarakat berpenghasilan rendah adalah *Moving To Opportunity* (MTO) pada tahun 1992, dimana program ini mendistribusikan penduduk miskin yang terkonsentrasi pada *central bussiness distric* (CBD) yang memiliki kepadatan yang tinggi ke lingkungan baru yang memiliki kepadatan bangunan dan penduduk yang lebih rendah dengan harga rumah yang jauh lebih murah karena pemberian subsidi.

Redistribusi kesejahteraan adalah tranfer yang berasal dari pendapatan, tingkat kesejahteraan atau kepemilikan barang dari individu satu kelainnya karena adanya mekanisme sosial seperti pajak, kebijakan dalam moneter, tingkat kesejahteraan, nasionalisme ataupun amal. Biasanya redistribusi tingkat kesejahteraan itu bersifat progresive, dari masyarakat kaya ke masyarakat miskin, sehingga setiap orang mendapatkan jumlah barang dan jasa yang sama.



Gambar 2.1: Grafik Redistribusi Kesejahteraan

Kepemilikan rumah berpotensi memiliki konsekuensi yang signifikan bagi kebijakan kesejahteraan negara. Tingginya tingkat kepemilikan hunian dapat

berfungsi sebagai asuransi swasta dan ini terjadi disaat belanja sosial rendah (efek substitusi) atau merupakan kebijakan negara untuk mendistribusikan pendapatan negara untuk meningkatkan jumlah kepemilikan rumah (efek pendapatan)

Salah satu peranan utama untuk mengurangi tingginya tingkat kesenjangan pendapatan adalah fungsi distribusi pendapatan, kesejahteraan negara secara umum terdiri dari pajak pendapatan dan transfer pendapatan (Goodin et al., 1999; Hicks and Swank, 1984; Korpi ad Palme, 1998; McCrate, 1997). Baru-baru ini para ahli telah mengakui bahwa tingkat kesejahteraan negara tidak hanya asuransi sosial dan kebijakan redistribusi pendapatan saja. (Howard, 1997)

Ketika kita melihat dua alasan utama untuk fokus pada kepemilikan perumahan dan tingkat kesejahteraan negara dalam kesenjangan. Pertama, rumah sebagai sumber keamanan pendapatan, terutama untuk dan pengalihan aset untuk agunan dan sebagainya. Kedua kepemilikan rumah dapat bertindak sebagai faktor legitimasi dalam menghasilkan persetujuan untuk ketidaksetaraan pendapatan yang lebih besar, mengingat hubungan antara ideologi pasar bebas dan pembelaan hak individu.

### 2.3 Perumahan

Menurut UN Habitat, dalam bukunya Panduan Ringkas untuk Pembuat Kebijakan, Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia, 1 : Urbanisasi, 2009, Perumahan berkaitan dengan pengeluaran anggaran rumah tangga, mayoritas anggaran rumah tangga yang diperlukan untuk mendapatkan perumahan berkisar antara 25% sampai 30%. Bagi sebagian rumah tangga, kepemilikan rumah merupakan investasi, perumahan bukan merupakan barang konsumsi yang biasa namun juga sebagai barang konsumsi jangka panjang atau investasi, dan merupakan dwi fungsi rumah, ini masuk dalam teori Tobins Q. Karena pemilikan terhadap perumahan yang akan ditinggali merupakan pemilihan yang sangat penting yang melibatkan keputusan yang menentukan antara menyewa atau memiliki rumah sendiri, karena bangunan

rumah tersebut bersifat tahan lama dan *immobile*, selain itu biaya pindah rumah sangat mahal, baik secara finansial, sosial, kekerabatan, lingkungan dan kebijakan pemerintah itu sendiri<sup>1</sup>.

Nilai lahan di perkotaan, semakin mendekati pusat kegiatan maka harga tanah yang ada akan semakin tinggi, sehingga berpengaruh terhadap harga rumah itu sendiri. Faktor pertimbangan utama dalam pemilihan tempat tinggal ada beberapa macam :

- Mendekati tempat pekerjaan agar mengurangi transport cost,
- Menyesuaikan kemampuan keuangan dengan harga lahan dan rumah yang akan dibelinya,
- Penduduk yang termasuk dalam golongan kaya memilih lokasi yang jauh dari perkotaan karena menginginkan kualitas lingkungan fisik yang lebih baik.

Karena harga rumah yang sangat mahal, keputusan pembelian rumah harus dilakukan dengan penuh pertimbangan dengan kemampuan pendapatan tetapnya, keputusan pemilihan rumah untuk tempat tinggal dapat berupa :

- Pembelian rumah secara milik, dilakukan secara tunai atau secara mencicil, untuk rumah tangga dengan pendapatan rendah, mereka lebih menyukai pelunasan dalam jangka waktu yang panjang, sedangkan untuk rumah tangga yang memiliki penghasilan tinggi lebih menyukai pelunasan dalam jangka waktu yang lebih pendek.
- Rumah tangga juga dapat menyewa rumah, ini biasanya dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah atau mereka yang bekerja tidak menetap pada satu kota tertentu.

Tingginya harga perumahan disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain :

- Tingkat bunga kredit bank yang meningkat,
- Biaya pembebasan lahan yang semakin mahal,
- Harga bangunan bertambah tinggi,

---

<sup>1</sup> H. Raharjo Adisasmita, Pembangunan Ekonomi Perkotaan, Graha Ilmu, 2005

- Biaya penyediaan atau pembangunan infrastruktur dan utilitas pada lingkungan perumahan.
- Biaya pemantapan lokasi lingkungan permukiman dan administrasinya yang cenderung meningkat pula<sup>2</sup>.

Untuk mengurangi beban finansial masyarakat berpenghasilan rendah, terdapat beberapa alternatif dengan memperbanyak pembangunan rumah sewa. Rumah sewa ini dapat berbentuk rumah susun maupun *landed house* (kopel, barak) yang dikelola oleh suatu badan (swasta maupun pemerintah), dengan pembangunan rumah sewa ini akan memberikan manfaat sebagai berikut :

- Beban pembayaran sewa ditetapkan relatif lebih murah dibandingkan dengan pembayaran angsuran setiap bulannya.
- Beban finansial yang dikeluarkan setiap bulannya untuk biaya operasional dan maintenance sudah tertentu (fixed) yaitu sebesar sewa rumah karena tidak diperbolehkan melakukan penambahan ruang atau perbaikan lainnya.
- Kemungkinan terjadinya lingkungan kumuh dapat diperkecil, meskipun kecenderungan kepadatan penghuni yang tinggi tidak dapat dihindari<sup>3</sup>.

#### 2.4 Peran dan Fungsi Rumah

Boedhisantoso dalam Hutapea (2001) dalam menyikapi peran dan fungsi rumah, sebagai berikut :

- a) Sebagai tempat berlindung, perumahan sebagai penjamin rasa aman penghuninya dari ancaman fisik maupun spiritual. Rumah bukan sekedar merupakan tempat berteduh dan beristirahat di malam hari, melainkan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat dimana seseorang bisa memenuhi kewajiban melindungi diri dan keluarga yang menjadi tanggungannya dengan memperhatikan struktur bangunan serta jarak penyangga dengan tetangga.

---

<sup>2</sup> Ibid

<sup>3</sup> Ibid

- b) Sebagai sumber pencaharian, perumahan dapat menjamin kemudahan penghuninya melakukan kegiatan mencari nafkah sehari-hari baik di tempat kerja yang terjangkau secara fisik maupun kemampuan biaya.
- c) Sebagai wahana pengembangan keturunan, lingkungan perumahan sebagai pemenuhan kebutuhan penduduk akan tempat membesarkan dan mendidik anak-anak.
- d) Sebagai sarana aktualisasi diri, perumahan penting artinya bagi penduduk dalam mengembangkan kepribadian dan kreativitas masing-masing.
- e) Sebagai sarana integrasi sosial, perumahan membuka peluang bagi terselenggaranya interaksi sosial dan komunikasi antar penduduk tanpa hambatan.

Dalam pengembangan perumahan dan permukiman, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan dan permukiman, Justin dkk dalam Hutapea, 2001 menyebutkan persyaratan tersebut antara lain :

- 1) Segi lokasi yang meliputi :
  - a) Berada di kawasan permukiman yang sesuai dengan tata ruang kota yang ditentukan sehingga memperoleh jaminan keamanan dari peraturan zoning yang berlaku,
  - b) Dekat dengan tempat kerja, peribadatan, sekolah dan pusat perbelanjaan,
  - c) Dekat dengan transportasi yang murah dengan frekuensi yang banyak,
  - d) Jauh dari jalan kereta api, lapangan terbang, terminal dan industri
  - e) Terbebas dari polusi suara, debu, udara dan lalu lintas berat
  - f) Untuk rumah bertingkat, penting diperhatikan tersedianya udara, sinar matahari dan pemandangan.
- 2) Tipe atau ukuran dan penampilan sebuah rumah tergantung pada besar serta umur para anggota keluarga. Meskipun demikian, pada kenyataannya pemilihan tipe, ukuran dan penampilan dibatasi oleh ketersediaan dana atau biaya, kebutuhan dan minat masing-masing keluarga atau anggota keluarga.



- 3) Kenyamanan dan kesehatan rumah, meliputi : (a) pengaturan ruang yang harus menjamin terjadinya privasi dan territorialitas; (b) kecukupan akan ruang, cahaya, ventilasi untuk sirkulasi udara dan air bersih.

Idealnya pembangunan perumahan dapat menambah beban/masalah kota yang bersangkutan. Dari pandangan itu, maka selalu diharapkan dalam pembangunan suatu kawasan perumahan baru terutama yang berada di daerah pinggiran kota dikembangkan dalam bentuk atau berfungsi sebuah kota baru.

Menurut Gallion dan Eisner (1994 : 48) dalam Hutapea (2001 : 18) di lingkungan permukiman terdapat 3 sarana dan prasarana untuk mendukung peri kehidupan dan penghuninya, yaitu :

1. Sarana dasar, di dalamnya tercakup : (a) jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur, (b) jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan; (c) jaringan saluran air hujan atau drainase pencegah banjir setempat.
2. Fasilitas peunjang, meliputi : (a) aspek ekonomi, antara lain berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan; (b) aspek sosial berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman dan pertamanan.
3. Utilitas umum, antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan komunikasi, jaringan gas, jaringan transportasi dan pemadam kebakaran.

## **2.5 Rumah Susun Sewa**

Menurut Kementrian Perumahan Rakyat, rumah susun sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, dimana masyarakat dapat menyewa di lokasi tersebut dengan masa waktu tertentu

dari pengembang (maksimal waktu menyewa 5 tahun), berbeda dengan rumah susun milik yang status kepemilikannya adalah hak milik (mengikuti pola strata title), merupakan tipologi baru dalam rangka mempercepat penyediaan unit hunian guna memenuhi kebutuhan yang sudah sangat mendesak. Proses pengadaannya melibatkan pihak swasta karena keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah, namun ditekankan disini bahwa fokus penelitian pada rusunawa (rumah susun sewa). Sasaran rumah susun sewa adalah masyarakat berpenghasilan rendah yaitu masyarakat yang berpenghasilan maksimum Rp 3.5 juta, masyarakat yang tinggalnya tidak menetap, masyarakat yang belum mendapatkan kesempatan memiliki rumah dan mereka yang baru saja berumah tangga.

Rumah susun sewa merupakan salah satu program pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengurangi kekumuhan kota dan menciptakan hunian dan lingkungan yang layak. Rumah susun sewa merupakan *public housing* yang pembangunannya mayoritas mendapatkan subsidi dari pemerintah, rumah susun sewa ini mendapatkan subsidi dari APBN/APBD memiliki luas lantai maksimal adalah 21 m<sup>2</sup>.

Rumah susun sewa dikatakan lebih sesuai untuk daerah perkotaan karena selain rumah susun sewa lebih menghemat luasan lahan, memberikan akses untuk pengembangan ruang komunal dan ruang terbuka hijau sehingga dapat memperbaiki kualitas lingkungan dan lebih efisien untuk pembangunan infrastruktur dasar sehingga masyarakat dapat dengan mudah mengaksesnya, rumah susun sewa juga memberikan kemudahan untuk menyentuh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, mengingat biaya sewa yang sudah ditentukan sehingga dapat mengurangi kemiskinan kota.

Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, pekerja/buruh dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR, serta mahasiswa/pelajar. Kelompok sasaran penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud adalah warga negara Indonesia yang :

- a. Mengajukan permohonan tertulis kepada badan pengelola untuk menjadi calon penghuni rusunawa
- b. Mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh badan pengelola,
- c. Memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi rusunawa

Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik, harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh badan pengelola. Kriteria kelompok penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud, dapat ditambah dengan ketetapan badan pengelola<sup>4</sup>.

## 2.6 Teori Permintaan dan Penawaran

Menurut Arthur O'Sullivan, dalam buku *Urban Economic*, permintaan akan perumahan diperkotaan yang tinggi karena disebabkan oleh tingginya pertumbuhan penduduk, baik secara alamiah maupun dikarenakan tingginya urbanisasi. Tanah yang merupakan salah satu faktor produksi dalam perumahan memiliki sifat yang statis karena tidak dapat diproduksi lagi, sehingga menyebabkan tingginya harga lahan dan berimbas pada tingginya harga perumahan.

Di negara-negara maju atau dengan tingkat penghasilan yang tinggi, elastisitas permintan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya negara terbelakang atau mereka yang tingkat penghasilannya rendah, elastisitas permintaan akan rumah relatif tinggi.

Disatu sisi, masyarakat memiliki keterbatasan akan kemampuan untuk membayar harga rumah yang tinggi karena pendapatan yang terbatas ditambah dengan pengeluaran yang banyak jenisnya, dan memaksa masyarakat untuk merubah pola pengeluaran untuk hunian. Sehingga yang terjadi adalah jika harga rumah tinggi, masyarakat menunda untuk membeli rumah dan memilih untuk menyewa rumah, dan sebaliknya jika harga rumah

---

<sup>4</sup> PERMENPERA Nomor 14/PERMEN/M/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Bagian IV Kepenghunan, Bagian Pertama : Kelompok Sasaran Penghuni, Pasal 15.

rendah. Ini menyebabkan elastistas permintaan akan rumah menjadi semi elastis. Dengan tingginya harga lahan yang mempengaruhi tingginya harga perumahan, menyebabkan hanya masyarakat golongan ekonomi tinggi yang dapat mengakses rumah yang layak, tetapi tidak untuk masyarakat golongan ekonomi lemah sehingga diperlukan intervensi pemerintah, salah satunya dengan subsidi.

## 2.7 Nilai dan Harga Tanah

Nilai tanah atau land value merupakan suatu pengukuran yang didasarkan pada kemampuan produktivitas secara langsung seperti kemampuan memberikan hasil pertanian atau pertambangan maupun secara tidak langsung seperti lokasi tanah yang strategis. Lokasi yang strategis merupakan lokasi tanah yang menguntungkan untuk menempatkan industri, pusat perdagangan, pusat distribusi dan perkantoran.

Faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga tanah adalah kondisi lingkungan, seperti lokasi yang bebas genangan air atau tidak, sanitasi lingkungan yang baik, jaringan komunikasi, lingkungan yang sehat dan kelengkapan fasilitas dan infrastruktur. Peningkatan atau naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan yang menyangkut sarana dan prasarana yang ada. Penggunaan tanah dan peningkatan kelengkapan infrastruktur akan meningkatkan harga dan nilai tanah, termasuk meningkatkan perkembangan lokasi perumahan.

Chapain (1972, hal 34) mengemukakan bahwa penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana sebidang tanah tersebut berlokasi. Oleh karena itu, penentuan nilai tanah mempunyai kaitan dengan lokasi dan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari satu bagian kota.

Suatu rumus umum dalam Djoko Sujarto (1982, hal 5) tentang nilai tanah berdasarkan hubungan antara pendapatan tanah (*economic return*), biaya pengolahan tanah untuk pengembangan suatu kegiatan fungsional di atasnya

dan keseluruhan investasi yang ditanamkan masing-masing dihitung per tahun. Berdasarkan hubungan tersebut, maka rumus nilai tanah adalah sebagai berikut

$$N.T = \frac{P_k - BP}{I}$$

Dimana : NT = Nilai Tanah

Pk = pendapatan kotor (produktivitas diukur dalam rupiah)/tahun

BP = Biaya pengolahan tanah untuk penggunaan tertentu/tahun

I = investasi

Berdasarkan rumus nilai tanah ini dapat diukur dengan uang (rupiah). Masih bersumber dari Djoko Sujarto (1982, hal 14), dengan menggunakan harga indeks tertentu (biasanya harga indeks pasar untuk jenis penggunaan tanah tertentu atau pajak) maka harga tanah dapat ditentukan yaitu :

Nilai Tanah x Indeks Harga Tanah = Harga Pasar

Selanjutnya nilai harga dan harga tanah juga ditentukan berdasarkan nilai kemampuan produktivitas tanah tersebut, dengan menggunakan teori Von Thunen, pertimbangan pola ekonomis dari tanah berdasarkan letak geografisnya. Sehubungan dengan keadaan tersebut, harga tanah akan semakin tinggi jika semakin mendekati pusat pemasaran atau kota. Lokasi tersebut akan memberikan keuntungan ekonomis lebih besar walaupun harus membayar harga tanah yang lebih tinggi.

## 2.8 Filtering Down of Housing

H.Raharjo Adisasmita dalam bukunya yang berjudul Pembangunan Ekonomi Perkotaan, 2005, pembangunan *public housing*, dikenal beberapa istilah yaitu *affordable* (keterjangkauan) disini lebih menekankan pada harga yang murah agar masyarakat golongan ekonomi lemah dapat menjangkaunya dan *affordable* ini termasuk dalam aspek ekonomi dimana meliputi tentang penyediaan kredit *public housing*, penentuan harga jual rumah, pembayaran angsuran dan angsuran tiap tahunnya. *Public housing* juga harus dapat layak

huni, ini berkaitan dengan aspek teknis yang berkaitan dengan bentuk dan tipe rumah, kualitas dan kuantitas bangunan serta pembangunan prasarana jalan, listrik, air minum dan lainnya pada lokasi *public housing*.

Dalam teori penghunian, terdapat teori yang mengemukakan adanya degradasi rumah yang dihuni (*filtering down of housing*), sebaliknya ada degradasi penghuninya (*filtering up of housing*). Pada kasus yang pertama (*filtering down of housing*) jika terjadi penurunan tingkat penghasilan masyarakat, maka akan muncul kecenderungan bahwa rumah-rumah sederhana akan banyak dibeli atau dihuni oleh masyarakat golongan ekonomi tinggi. Tingkat keterjangkauan masyarakat dalam kepemilikan rumah cenderung menurun karena harga penjualan rumah makin bertambah tinggi sedangkan daya beli masyarakat menurun. Rumah-rumah baru jelas dibangun mayoritas untuk mereka yang kaya atau setengah kaya dan melalui proses *filtering down*, rumah lama dialihkan ke mereka yang penghasilannya relatif rendah. Dapat dikatakan nilai rumah ‘turun’ berdasarkan waktu, teknologi dan lain-lain, dan lagi rumah yang dekat dengan bagian pusat kota relatif bernilai ‘rendah’ jika dibandingkan dengan nilai rumah di luar kota, kecuali bila ada renovasi.

Pada kasus kedua (*filtering up of housing*) yaitu jika terjadi peningkatan penghasilan masyarakat, terdapat kecenderungan bahwa rumah-rumah yang memiliki kualitas baik akan dibeli atau dihuni oleh golongan berpendapatan rendah. Daya beli masyarakat meningkat yang berarti tingkat keterjangkauan masyarakat dalam pemilikan rumah cenderung meningkat.

## 2.9 Permukiman Kumuh

UN-Habitat mendefinisikan rumah tangga kumuh sebagai sekelompok orang yang hidup dibawah satu atap di kota dan tidak memiliki satu atau lebih dari lima kondisi berikut :

- Rumah dari bahan permanen di lokasi yang tidak rawan bencana,

- Area huni yang layak sehingga tidak lebih dari tiga orang yang berbagi kamar,
- Akses ke air bersih yang mencukupi kebutuhan sehari-hari dalam harga yang terjangkau,
- Akses ke sanitasi yang layak,
- Kepemilikan lahan yang aman dan legal sehingga tidak rawan penggusuran.

Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan standart yang berlaku, baik standart kebutuhan, kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya.<sup>5</sup>

Ciri-ciri permukiman kumuh seperti yang diungkap oleh Prof. DR. Parsudi Suparlan dalam penelitian Sri Kurniasih, *Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Petukangan Utara – Jakarta Selatan*, Teknik Arsitektur Universitas Budi Luhur, adalah :

1. Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai.
2. Kondisi hunian rumah dan permukiman serta penggunaan ruang-ruang yang mencerminkan penghuninya yang kurang mampu atau miskin.
3. Adanya tingkat frekuensi ;dan kepadatan volume yang tinggi dalam penggunaan ruang-ruang yang ada di permukiman kumuh sehingga mencerminkan adanya kesemrawutan tata ruang dan ketidakberdayaan ekonomi penghuninya.
4. Permukiman kumuh merupakan suatu satuan-satuan kominiti yang hidup dengan batas-batas kebudayaan dan sosial yang jelas, yaitu terwujud sebagai :
  - a. Sebuah komuniti tunggal, berada di tanah milik negara karena itu dapat digolongkan sebagai hunian liar.

---

<sup>5</sup> Sri Kurniasih, *Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Petukangan Utara – Jakarta Selatan*, Teknik Arsitektur Universitas Budi Luhur

- b. Satuan komuniti tunggal yang merupakan bagian dari sebuah RT atau RW.
  - c. Sebuah satuan komuniti tunggal yang terwujud sebagai sebuah RT atau RW atau bahkan terwujud sebagai sebuah keluarahan dan bukan hunian liar.
5. Penghuni permukiman kumuh secara sosial ekonomi tidak homogen, warganya memiliki mata pencaharian dan tingkat kepadatan yang beranekaragam, begitu pula dengan asal muasalnya. Dalam masyarakat permukiman kumuh juga dikenal adanya pelapisan sosial berdasarkan atas kemampuan ekonomi mereka yang berbeda-beda.
  6. Sebagian besar penghuni permukiman kumuh adalah mereka yang bekerja di sektor informal atau mempunyai mata pencaharian tambahan di sektor informal.

Dalam laporan UN Habitat tahun 2008, terdapat fakta bahwa permukiman kumuh memang dibutuhkan oleh masyarakat miskin, karena memang tidak ada pilihan lain, disisi lain banyak kegagalan pemerintah dalam mengintervensi pasar untuk program yang ditujukan bagi kaum miskin untuk mengakses perumahan yang layak. Kegagalan pemerintah disebabkan karena :

1. Keterbatasan unit rumah dalam program tersebut,
2. Unit rumah yang tersedia di lokasi yang tidak strategis serta kondisi yang seadanya,
3. Unit rumah yang tersedia tidak memiliki manajemen yang baik akhirnya ditempati oleh masyarakat dengan pendapatan yang lebih tinggi.
4. Biaya perawatan untuk unit rumah tersebut terlalu mahal bagi kaum miskin, sehingga mereka terpaksa menjual ke rumah tangga dengan pendapatan yang lebih tinggi<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Perumahan bagi Kaum Miskin di kota-kota Asia 4. Penggusuran : Perlunya alternatif yang lebih berpihak pada kaum miskin



## 2.10 Penelitian Sebelumnya

Peneliti	Judul	Tahun	Fokus	Lokasi	Metode	Hasil
Nusyirwan Rizqi	Evaluasi Kebijakan Pembangunan Perumahan Rakyat Studi Kasus Rumah Susun Sederhana yang Dibangun Perum Perumnas di Jakarta	2006	Studi kasus untuk mengevaluasi rumah susun sederhana yang dibangun dan dikelola oleh Perum Perumnas dari sisi penggunaan ruang masyarakat setempat.	Tanah Abang, Kebon Kacang, Kemayoran dan Cengkareng	Indepth Interview dan observasi	Sistem ekonomi yang mempengaruhi seluruh aktivitas dalam pembangunan perumahan yang berimplikasi pada penghuninya dan implikasi yang timbul terhadap salah satu golongan masyarakat dapat menjadi salah satu faktor yang menyebabkan tujuan kebijakan tidak mencapai sasaran yang diharapkan.
Mokh. Subhan	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng, Jakarta Barat	2008	Mencari faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan Rusunawa Cengkareng dari sisi kinerja pengelola, pemberdayaan masyarakat untuk meningkatkan perekonomian dan masalah segregasi.	Rumah Susun Cengkareng	Triangulasi yang menggunakan distribusi frekuensi untuk terhadap hasil kuesioner dan deskripsi kualitatif.	Hal penyebab pengelolaan rusunawa adalah dari aspek sosial masyarakat penghuni rusunawa mencerminkan adanya solidaritas penghuni rusunawa serta hubungan sosial kemasyarakatan tetapi terjadi pengelompokan secara alamiah antar blok. Aspek ekonomi yang muncul adalah keberadaan dan semangat yang tinggi untuk meningkatkan

						ekonomi keluarga tapi hanya untuk kegiatan harian dan bukan untuk “gambaran ke depan”. Aspek spasial memiliki nilai ekonomis yang tinggi bila dilihat dari sisi aksesibilitas dan perlu adanya angkutan umum yang dapat mengakses dalam lokasi.
Inder Hidayati	Analisa Penetapan Harga Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi Kasus Rusunawa di Desa Tambaksawah Kec. Waru Kab. Sidoarjo)	2007	Penelitian ini bertujuan untuk menentukan harga sewa berdasarkan kriteria OP dan nilai tanah kas desa, nilai pasar rusunawa serta	Desa Tambaksawah, Kec. Waru Kab. Sidoarjo	Willingness to pay dan ability to pay	Hasil penelitian ini menunjukkan perhitungan harga sewa berdasarkan biaya OP dan nilai TKD didapatkan sebesar Rp 218.550 per unit per bulan. Berdasarkan analisa data pasar, harga sewa didapatkan sebesar Rp 198.000 per unit per bulan. Sedangkan penentuan harga sewa berdasarkan ATP dan WTP kelompok sasaran penghuni rusunawa Tambaksawah, ditetapkan harga sewa sebesar Rp.125.000,00 per unit per bulan, untuk masyarakat kelompok penghasilan Rp.500.000 – Rp. 900.000

						dan harga sewa sebesar Rp. 150.000 per unit perbulan, bagi masyarakat kelompok penghasilan Rp.900.001 – Rp. 1.500.000. Sehingga berdasarkan beberapa variabel penentuan harga sewa, harga sewa ditetapkan dalam interval Rp. 125.000 – Rp. 150.000 untuk unit hunian (sarusun) dan untuk unit usaha pada lantai dasar ditetapkan sebesar Rp.200.000 per bulan.
David Le Blanc	Economic Evaluation of Housing Subsidy System. A Methodologi with Application to Morocco	2005	Memberikan gambaran sistem subsidi perumahan untuk perbandingan sistem subsidi perumahan yang ada di Moroko dengan negara lain.	Morocco	Menggunakan metode “diagnosa kualitas” dari sisi teori supply dan demand perumahan secara kualitatif dan membandingkan antara subsidi yang ada di dalam negeri dengan yang ada di luar negeri.	Dari penelitian ini menunjukkan bahwa subsidi yang diberikan menjadi inefisien. Kebijakan subsidi didampingi oleh penciptaan dana perumahan sosial yang biayanya lebih besar dua kali lipat besarnya dan dapat menyebabkan inefisiensi ekonomi dan lebih membebani masyarakat dalam membayar pajak.
Anwar Hamid,	Kriteria Rusunawa untuk Pemukiman	2010	Tepian kali yang merupakan salah satu lokasi alternatif	Desa Batu Merah, Kota	Menggunakan analisis kualitatif dari data primer	Dari hasil penelitian, point-point yang dapat dijadikan

Happy Santosa	Kembali (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah, Kota Ambon		yang sering dijadikan hunian oleh masyarakat berpenghasilan rendah, dengan alasan dekat dengan sumber ekonomi serta tingginya harga lahan di pusat kota. Meninjau dari aspek model rusunawa yang sesuai untuk kehidupan masyarakat pinggiran sungai.	Ambon	melalui wawancara dengan masyarakat	patokan untuk menentukan kriteria rusunawa yang sesuai untuk permukiman kembali (resettlement) : lokasi hunian, luas hunian, ruang privat, ruang interaksi, pencahayaan dan penhawaan alami, biaya sewa, prasarana dan sarana, kesehatan dan keselamatan hunian.
Eduardo Moron	Program Budgeting and Benefit Incidence Analysis : Water and Sanitation	2010	Menyajikan gambaran umum dari sektor sanitasi, termasuk deskripsi sektor organisasi dan beberapa indikator utama tentang layanan air dan sanitasi. Analisis anggaran program, menyajikan benefit incidence analysis dari penerima manfaat subsidi air bersih.	Spain	Program budgeting analysis and Benefit Incidence analysis.	Ketimpangan sosial juga dirasakan dalam pelayanan air bersih dan sanitasi. Ada disparitas yang cukup besar antara desa dan kota, terutama masalah geografis. Salah satu program pemerintah untuk meningkatkan pelayanan dasar yaitu “ <i>Agua Para Todos</i> ”, namun disini ditemukan bukti bahwa banyak anggaran yang tidak efisien, dan untuk BIA, analisis subsidi pemerintah untuk air bersih, masih banyak kekurangan dari pemerintah untuk memberikan layanan dasar

						sehingga sasaran yang dituju sudah sesuai.
Stephen Gibbons and Alan Manning	The Incidence Housing Benefit : Evidence from the 1990s Reform	2003	<p>Melihat ketepatan sasaran program subsidi perumahan dengan membandingkan dampak dari yang dibuat dari tahun 1996 dan 1997 dalam sistem sewa dan penerima manfaat berbagai sistem yang telah dilakukan oleh Inggris.</p> <p>Fokus penelitian lebih pada variabel : penerima housing benefit, sewa, the benefit-to-rent ratio, kualitas perumahan yang mengacu pada jumlah ruangan yang ditinggali oleh keluarga.</p>	United Kingdom	<p>Menggunakan metode logit dengan menggunakan data binary, antara lain : set (1) tahun, wilayah dan lama sewa. Set (2) demografi keluarga dan jumlah ruangan yang digunakan oleh keluarga tersebut. Set (3) perubahan waktu sewa karena perubahan sistem subsidi.</p>	<p>Reformasi perumahan sewa di Inggris telah membawa harga sewa menjadi lebih terjangkau bagi masyarakat miskin, namun bertentangan dengan model kompetitif.</p>

## BAB 3 METODE PENELITIAN

### 3.1 Kerangka Pikir Konseptual

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tiga pertanyaan, yaitu : Bagaimana sistem sewa menyewa dengan sistem bersubsidi dan tanpa subsidi di Rusunawa Marunda, Jakarta Utara. Siapa penerima manfaat dari distribusi belanja program subsidi rumah susun sewa dalam APBD dari tahun 2003 sampai tahun 2005 pada setiap kelompok masyarakat berdasarkan segmentasi pendapatannya dan apakah sudah sesuai dengan kelompok sasaran yang dituju, Bagaimana efektivitas Program Rumah Susun Sewa Marunda di Jakarta Utara untuk mengurangi kekumuhan kota?

Penelitian ini membandingkan antara teori yang ada dengan kenyataan di lapangan sehingga mendapatkan jawaban mengapa terjadi berbagai penyimpangan dan apa dampak dari penyimpangan itu. Peneliti membandingkan UU no 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang sampai sekarang merupakan satu-satunya landasan hukum untuk pembangunan rumah susun. Secara garis besar, UURS memang belum menyatakan bagaimana pengaturan untuk perawatan bangunan, yang ada adalah pengelolaan yang terdapat pada bab VII tentang penghunian dan pengelolaan rumah susun pasal 18. Disamping itu, pada bab IV tentang pembangunan rumah susun juga belum mengkaji peraturan peranan stakeholder lainnya untuk berpartisipasi dalam pembangunan rumah susun, hanya disebutkan dalam pasal 5 ayat 2 yaitu pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dibidang itu serta Swadaya Masyarakat.

Dengan banyaknya pemberitaan yang ada di media yang menyatakan bahwa penghuni di Rusunawa Marunda tidak tepat sasaran karena sistem sewa menyewa, untuk itu, peneliti melakukan *indepth interview* kepada masyarakat penghuni, pihak pengelola dan UPT yang menangani Rusunawa Marunda.

*Indepth interview* yang dilakukan kepada masyarakat penghuni rusunawa Marunda, dengan mengambil sample 100 KK dari populasi 350 KK secara random dan menggunakan pertanyaan terbuka agar memudahkan peneliti untuk mengembangkan pertanyaan ketika menemukan fakta-fakta baru dilapangan. Selain melakukan indepth interview untuk mengetahui sistem sewa menyewa di rusunawa Marunda, peneliti juga indepth interview kepada pihak pengelola dan UPT yang terkait untuk mendapatkan gambaran kebijakan dengan implementasi serta fakta yang ada dilapangan sehingga menemukan jawaban pergeseran sistem kepemilikan tersebut dapat terjadi dan dampak dari pergeseran penghunian tersebut.

Kemudian untuk mengetahui siapa penerima manfaat dari distribusi belanja program subsidi rumah susun sewa dalam APBD dari tahun 2003 sampai tahun 2005, peneliti menggunakan metode *Benefit Incidence Analysis*. Data yang digunakan dalam metode ini adalah Realisasi Anggaran Dinas Pekerjaan Umum dalam Pembangunan Rusunawa Marunda tahun 2003 sampai tahun 2005, data Susenas Panel 2008 tentang keterangan perumahan, dan dilengkapi oleh data lapangan untuk mengetahui besaran pengeluaran untuk sewa rumah dan mendapatkan aksesibilitas Prasarana, Sarana dan Utilitas di Rusunawa Marunda. Untuk data lapangan ini, peneliti menggunakan kuesioner tertutup kepada 100 KK sebagai sample penghuni rusunawa Marunda. Ada beberapa langkah untuk menghitung BIA, yaitu :

- 1) Hitung biaya rata-rata per unit untuk menyediakan layanan publik dengan membagi belanja pemerintah untuk layanan publik tersebut dengan jumlah pengguna layanan publik.

Pengguna layanan publik ini dibagi menjadi dua, yaitu penghuni yang menyewa dengan sistem subsidi dan non subsidi. Pembagian ini dilakukan karena pengeluaran rumah tangga untuk sewa unit hunian berbeda. Untuk penghuni dengan sistem subsidi, mereka tidak dibebankan biaya pembangunan untuk utilitas dan ini berlakukannya sistem subsidi silang.

- 2) Definiskan rata-rata manfaat per unit dari belanja pemerintah di atas sebagai biaya rata-rata penyediaan layanan publik.
- 3) Buat peringkat populasi pengguna layanan publik tersebut dari rumah tangga termiskin sampai terkaya dengan menggunakan ukuran pendapatan atau konsumsi per kepala keluarga.

Pembagian populasi terhadap penggunaan layanan publik untuk penghuni dengan sistem non subsidi, menggunakan Kepmenpera nomor 7 tahun 2007 tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah, namun untuk penghuni dengan sistem subsidi, pembagian kelompok tersebut berdasarkan range pendapatan, karena sistem subsidi diberikan kepada masyarakat korban penggusuran tol dan bantaran sungai yang bekerja pada sektor informal, sehingga pendapatan mereka per bulannya tidak menentu, sehingga tidak dapat digolongkan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Peringkat pengguna layanan dalam BIA berbentuk kuantil dan desil.

- 4) Tentukan distribusi manfaat dengan mengalikan rata-rata manfaat dengan jumlah pengguna layanan publik pada masing-masing kelompok berdasarkan pendapatan atau konsumsi atau kategori lainnya yang sudah ditentukan pada tahap ketiga.
- 5) Bandingkan hasil distribusi manfaat antar kelompok pengguna layanan publik. Langkah terakhir ini merupakan komponen paling penting dalam BIA karena analisis ini dapat memberikan masukan kepada pemegang kebijakan mengenai keakuratan belanja pemerintah atas suatu layanan publik.

Kemudian untuk menjawab efektivitas Program Rumah Susun Sewa Marunda di Jakarta Utara untuk mengurangi kekumuhan kota, peneliti membandingkan UU no 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dengan fakta dilapangan. Penggunaan UU no 26 tahun 2007 sangat berkaitan dengan tujuan dan sasaran rumah susun terutama dalam pengaturan penggunaan lahan dan *urban renewal* melalui peningkatan pelayanan dasar prasarana, sarana dan utilitas (PSU) serta



penyediaan ruang terbuka hijau sehingga pengembangan kota dapat menjadi *sustainable* untuk masa mendatang. Pasal yang akan dikaji adalah :

- Pasal 29 ayat 2 tentang ruang terbuka hijau,
- Pasal 32 yang disebutkan bahwa pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan peningkatan kualitas keruangan perkotaan,
- Pasal 35 dinyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang melalui peraturan zonasi, perizinan dan pemberian insentif dan disinsentif serta penerapan sanksi bagi pelanggarannya.

Untuk menganalisis pasal-pasal diatas, peneliti menggunakan metode kualitatif dengan membandingkan apa yang ada dalam undang-undang dengan kenyataan di lapangan. Namun untuk pasal 32, tentang standart pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana, karena terdapat permasalahan dalam penyediaan air bersih perpipaan, maka peneliti menggunakan metode kualitatif yaitu *Attribute Based Model* (ABM). Metode ABM digunakan untuk mengetahui Respon terhadap pertanyaan survey mengenai berbagai versi barang atau jasa dengan atribut yang berbeda-besa kondisinya akan memberikan informasi preferensi individu yang penting bagi pengambilan keputusan atau kebijakan yang mempengaruhi orang banyak. Dengan melakukan survey dengan menggunakan kuisisioner tertutup untuk mengetahui kemampuan masyarakat mengakses air bersih perpipaan, peneliti mengolaha data tersebut dengan menggunakan regresi logit untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kemampuan masyarakat untuk mengakses air bersih perpipaan, untuk menentukan besaran kemampuan masyarakat untuk mengakses air bersih, peneliti menggunakan analisis *willingness to pay*, dengan memberikan pilihan bagi masyarakat berapa jumlah debit yang mereka terima dan berapa besaran harga yang harus mereka bayar.

### 3.2 Jenis dan Sumber Data

Untuk mengetahui apakah tujuan dan sasaran rumah susun sewa Marunda telah tercapai atau belum, maka penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari berbagai masyarakat, pihak yang berwenang dan instansi yang terkait dengan obyek penelitian. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Data Realisasi Anggaran Belanja Pembangunan Rusunawa Marunda tahun 2003 sampai 2005 yang diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan Daerah DKI Jakarta dan Pekerjaan Umum.
- 2) Data pengeluaran masyarakat penghuni rumah susun sewa Marunda untuk sewa rumah yang didapat dari data primer dengan menggunakan metode wawancara dengan masyarakat penghuni rumah susun sewa Marunda.
- 3) Data pengeluaran masyarakat penghuni rumah susun sewa Marunda untuk mendapatkan prasarana, sarana dan utilitas (PSU : biaya sewa, biaya transportasi, biaya untuk mendapatkan jaringan listrik, air minum, air bersih, biaya kebersihan) yang didapat dari data primer dengan menggunakan metode wawancara dengan masyarakat penghuni rumah susun sewa Marunda, karena di data SUSENAS pengeluaran rumah tangga untuk sewa rumah tidak dibedakan menjadi sewa kamar (kost), sewa rumah (*landed house*) dan sewa rumah untuk rusun, sehingga harus mengambil data lapangan.
- 4) Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Cilincing, Wilayah Kotamadya Jakarta Utara, Tahun 2005 yang didapat dari Dinas Tata Kota, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- 5) Kecamatan Cilincing Dalam Angka, Tahun 2010 yang didapat dari Badan Pusat Statistik.
- 6) Data SUSENAS Panel tahun 2008, Keterangan Pokok Rumah Tangga dan Anggota Rumah Tangga DKI Jakarta, Keterangan Perumahan. Data yang digunakan disini adalah data tentang konsumsi rumah tangga untuk konsumsi rumah (biaya perawatan) dan sewa rumah, juga konsumsi rumah tangga untuk air bersih dan listrik.

### 3.3 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan, yaitu mengevaluasi dan menilai ketepatan sasaran program pembangunan rumah susun sewa 1000 menara dengan studi kasus di rumah susun sewa Marunda. Untuk menetapkan variabel penelitian, maka diperlukan definisi dari variabel tersebut :

- 1) Belanja program adalah belanja yang digunakan untuk pembangunan program rumah susun sewa Marunda pembangunan tahun 2005 sampai tahun 2008.
- 2) Jumlah keluarga adalah jumlah kepala keluarga yang menghuni di dalam rumah susun sewa Marunda.
- 3) Pendapatan rumah tangga adalah pengeluaran masing-masing rumah tangga per bulan, baik yang tercatat dalam Susenas Panel tahun 2008 dan data primer melalui wawancara dengan penghuni serta masyarakat yang terkait dengan penelitian ini.
- 4) Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki penghasilan antara Rp 900.000 sampai maksimum Rp 4.500.000 tiap bulannya, yang merupakan sasaran dari program pembangunan rumah susun sewa Marunda.

### 3.4 Metode Analisis Data

#### A. Benefit Incidence Analysis:

##### a) Deskripsi Benefit Incidence Analysis

Benefit incidence analysis (BIA) adalah sebuah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti efek dari kebijakan pajak atau subsidi pemerintah terhadap distribusi pendapatan dalam masyarakat. Dengan kata lain, BIA digunakan untuk mengevaluasi distribusi subsidi pemerintah diantara kelompok yang berbeda dalam populasi khususnya kelompok masyarakat yang dibagi menurut kategori tingkat pendapatannya. Dalam rumah susun sewa Marunda, terdapat dua jenis program untuk dapat menempati hunian tersebut, yaitu program subsidi dan untuk umum. Dari

sisni dapat terlihat perbedaan dalam tingkat pendapatan masyarakat penghuni rumah susun tersebut. Hasil BIA tersebut dapat menjadi landasan apakah program subsidi pemerintah sudah tepat sasaran atau belum, yaitu dengan melihat manfaat yang diterima oleh masyarakat berpenghasilan rendah, jika kelompok termiskin merupakan sasaran utama dari subsidi pemerintah hanya menikmati sebagian kecil manfaat subsidi tersebut, dan manfaat terbesar diterima oleh kelompok masyarakat berpenghasilan menengah dan tinggi, maka kebijakan pemerintah ini digolongkan menjadi program yang gagal.

Menurut perkembangannya, metode BIA ini lebih banyak dilakukan terhadap empat sektor utama, yaitu pendidikan, kesehatan, fasilitas air bersih, sanitasi dan infrastruktur lainnya. Dalam perkembangan metode BIA, Gertler dan Glewwe (1989), Gertler dan van der Gaag (1988), Gertler dkk (1988) dan Laraki (1989), menyebutkan bahwa terdapat kurva permintaan yang dapat digunakan untuk melihat pelayanan sosial. Kurva permintaan tersebut digunakan untuk menghitung perubahan kesejahteraan berdasarkan (atau variasi kompensasi) manfaat pelayanan sosial dalam sub kelompok populasi tertentu. Penelitian ini menggunakan pengukuran berdasarkan pada manfaat yang diterima oleh kelompok masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan pada berbagai fungsi barang publik dan dapat menghasilkan informasi yang berharga untuk para pembuat kebijakan dan membantu untuk redistribusi layanan publik yang terbatas agar masyarakat miskin dapat menerima manfaat yang maksimal. Metode penelitian ini memiliki tiga kategori utama yaitu melihat bagaimana pengeluaran untuk barang publik tertentu seperti pendidikan, perawatan kesehatan dan bantuan langsung tunai, melalui :

- Manfaat khusus dan Pembayaran melalui transfer,
- Belanja Modal,
- Pembayaran Utang dengan Bunga.

b) Penghitungan BIA :

BIA sebagai metode analisis terdiri dari lima langkah mudah yang dijalankan dengan menggunakan program *spreadsheet software* yang sederhana. Empat tahapan tersebut sebagai berikut (Juswanto, 2010) :

- Bagi kelompok berdasarkan kelompok pengeluaran. (berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, masyarakat yang menjadi fokus disini adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah) .
- Hitung belanja rata-rata per kepala keluarga dengan membagi belanja subsidi program rumah susun dengan jumlah kepala keluarga yang menghuni di rumah susun sewa.
- Bagi populasi penerima manfaat dari yang termiskin sampai yang terkaya dalam lima kelompok. Pengelompokan berdasarkan tingkat pengeluaran per bulan sebagai proxy dari tingkat pendapatan
- Hitung jumlah masyarakat pada tiap pendapatan dari setiap kelompok.
- Hitung distribusi manfaat dengan mengalikan belanja rata-rata dengan penghuni rumah setiap kelompok.

a) Data yang digunakan BIA dalam penelitian ini adalah :

- Untuk besaran realisasi belanja program pembangunan rusunawa Marunda, peneliti mendapatkan data dari Dinas Pekerjaan Umum dan BPKD DKI Jakarta.
- Data SUSENAS Panel tahun 2008, tentang Keterangan Pokok Rumah Tangga dan Anggota Rumah Tangga DKI Jakarta, Keterangan Perumahan. Data yang digunakan disini adalah data tentang konsumsi rumah tangga untuk konsumsi rumah (biaya perawatan) dan sewa rumah, juga konsumsi rumah tangga untuk air bersih dan listrik.
- Karena data SUSENAS terlalu makro untuk digunakan dalam studi kasus Rumah Susun Marunda dan dalam variabel keterangan perumahan tidak terdapat pengelurana untuk masyarakat yang bertempat tinggal di rumah susun sewa, maka peneliti mengambil data pengeluaran masyarakat untuk besaran sewa yang ada, serta

pengeluaran untuk mendapatkan prasarana sarana dan utilitas dasar seperti air bersih, air minum, listrik, transportasi dan biaya kebersihan yang dibebankan pada pengguna rumah susun Marunda. Pengambilan data tersebut menggunakan kuesioner dengan pengambilan responden secara random namun setiap blok memiliki jumlah responden yang sama.

Pengambilan data secara random ini disebabkan karena pihak pengelola tidak memberikan data tentang profil penghuni rusunawa Marunda.

## **B. Attribute-based Method (ABM)**

### a) Deskripsi Attribute-based Method

Tujuan dari ABM adalah untuk melakukan estimasi nilai ekonomi atas berbagai atribut dari suatu barang atau jasa. Atribut-atribut ini diasumsikan *technically divisible* (dapat dipisah-pisahkan). Atribut dalam penelitian ini adalah utilitas hunian yaitu air bersih perpipaan dengan berbagai debit yang ditawarkan untuk dikonsumsi dan dibayar oleh masyarakat namun masih memenuhi standart minimum pelayanan dasar.

Respon terhadap pertanyaan survey mengenai berbagai versi barang atau jasa dengan atribut yang berbeda-besa kondisinya akan memberikan informasi preferensi individu yang penting bagi pengambilan keputusan atau kebijakan yang mempengaruhi orang banyak. Dimasukkannya faktor harga sebagai salah satu atribut menjadi keharusan, untuk dapat mengkonversi preferensi atas atribut-atribut salah satuan moneter untuk kepentingan *cost-benefit analysis* (CBA). ABM memiliki beberapa kelebihan sebagai berikut :

- Peneliti memiliki kendali atas eksperimen, sesuatu yang tidak dimungkinkan dengan metode observasi biasa.
- Penggunaan teori desain statistikal memungkinkan eliminasi masalah *multicollinearity* (hubungan dekat antar atribut yang bisa mengaburkan analisis)

- Lebih Fleksibel untuk penyesuaian.
- Eksperimen dapat diarahkan untuk benar-benar sejalan dengan teori ekonomi.

b) Penghitungan ABM :

Prosedur yang umum dilakukan dalam metode ABM adalah :

- Definisikan masalah keputusan, dalam penelitian ini menggunakan pemilihan debit dan jumlah pembayaran air bersih (*bidding price*).
- Identifikasi dan jelaskan atribut-atribut yang dilibatkan.
- Kembangkan desain eksperimen
- Kembangkan kuesioner
- Kumpulkan data kepuasan seseorang
- Estimasi model
- Interpretasi hasil estimasi untuk analisis kebijakan.

Pendekatan ABM, menggunakan landasan teori *random utility model* (RUM). Model ini mengasumsikan bahwa utility atau kepuasan seseorang adalah penjumlahan dari sebuah komponen sistematis  $v$  dan komponen random  $e$ :  $U = v + e$ . Jika alternatif  $i$  lebih disukai ketimbang alternatif  $j$ , maka utility dari konsumsi barang  $i$  lebih besar daripada utility mengkonsumsi barang  $j$ . Untuk menentukan alternatif pilihan tersebut, peneliti terlebih dahulu menghitung besaran nilai yang ditawarkan untuk mendapatkan barang atau jasa tersebut (*bid price*) dan kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat untuk pemilihan konsumsi  $i$  ataupun  $j$ . Dengan demikian probability atau kemungkinan seseorang memilih barang  $i$  dan bukannya  $j$  adalah :

$$\Pr(i) = \Pr(U_i > U_j) = \Pr(v_i + e_i > v_j + e_j)$$

Persamaan diatas dapat dituliskan kembali sebagai

$$\Pr(i) = \Pr(v_i - v_j > e_j - e_i)$$

Dengan kata lain, keputusan seseorang sebenarnya diambil berdasarkan selisih utility dari beberapa pilihan. Jika keputusan yang bisa diamati, yang diberikan barang pertama lebih besar daripada barang kedua dan selisih ini lebih besar selisih error, maka barang pertama yang dipilih. Jika diasumsikan bahwa error diatas mengikuti distribusi nilai ekstrim tipe 1, maka probabilitas diatas menjadi :

$$Pr(i) = \frac{\text{Exp}(\mu V_i)}{\sum_{j \in C} \text{exp}(\mu V_j)}$$

Dimana  $\mu$  adalah “scale parameter dan C adalah set pilihan. Persamaan diatas selanjutnya diestimasi dengan model probit maupun logit. Model logit yang digunakan akan memberikan informasi faktor apa saja yang mempengaruhi kemampuan seseorang untuk mendapatkan air bersih perpipaan.

Kemudian untuk menghitung *willingness to pay*, peneliti disini menggunakan analisis non parametrik, sebelumnya, peneliti membuat *bidding price* yang ditawarkan kepada masyarakat, kemudian peneliti menggunakan kuesioner yang disebarakan kepada masyarakat penghuni rusunawa Marunda untuk mengetahui kemampuan masyarakat untuk membayar air bersih perpipaan. Penghitungannya menggunakan beberapa nilai yang ditawarkan kepada masyarakat pengguna dengan perkalian sederhana, yaitu mengalikan jumlah masyarakat yang memilih harga yang ditawarkan tersebut dengan harga yang ditawarkan. Variabel yang digunakan adalah :

- Nilai bidding WTP : ini tidak hanya satu, namun terdapat 3 nilai bidding, ini memungkinkan responden untuk memilih layanan sesuai dengan kualitas dan kuantitas yang akan mereka terima.



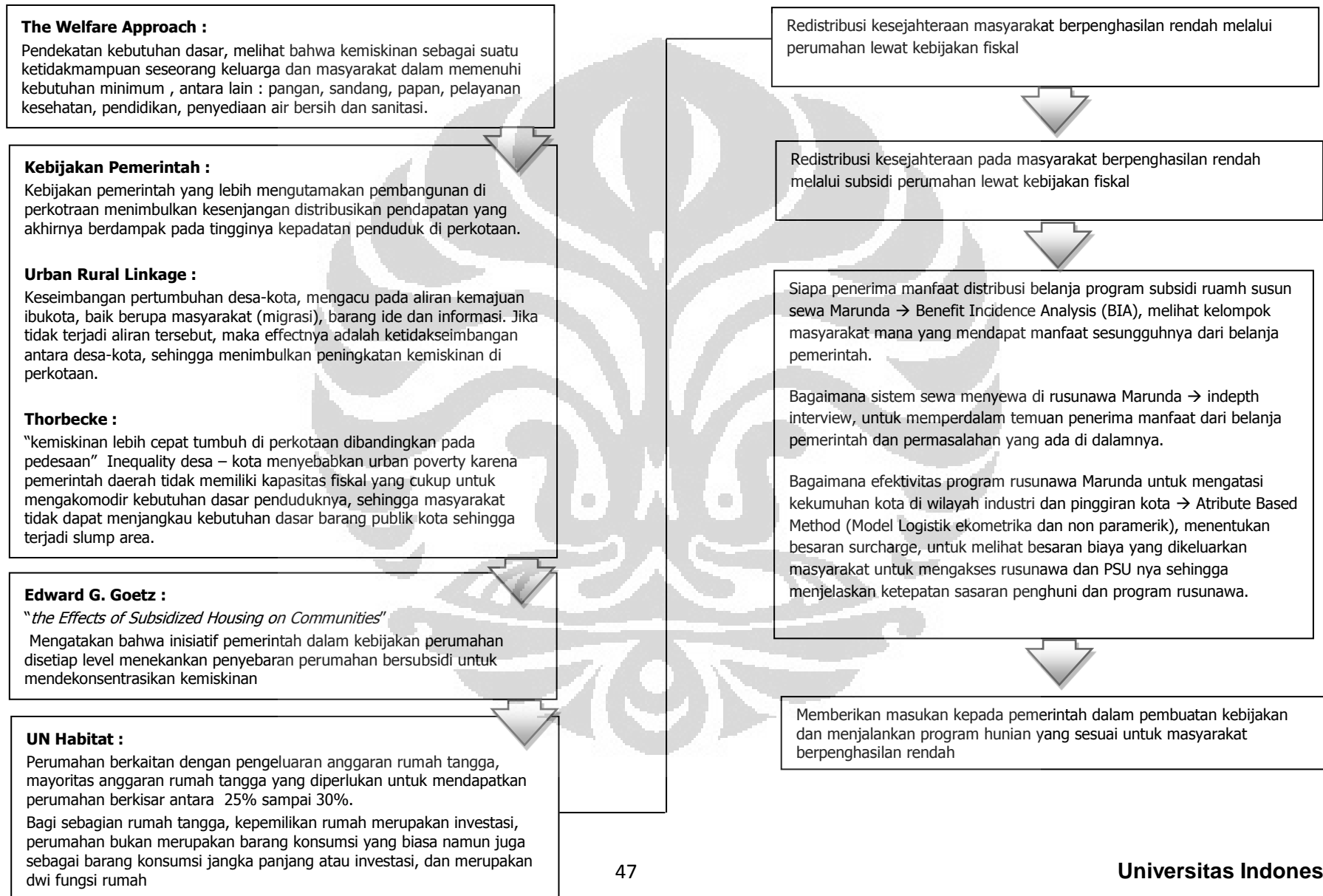
- $N_j$  adalah jumlah responden yang memilih untuk menggunakan nilai bidding yang mana sesuai dengan kemampuan yang mereka miliki
- $F_j$  adalah nilai jumlah responden yang memilih nilai bidding yang mana kemudia dibagi dengan total responden.
- Delta adalah banyaknya masyarakat yang memilih nilai bidding yang dibagi dengan jumlah total responden.

Penghitungannya menggunakan rumusan berikut :

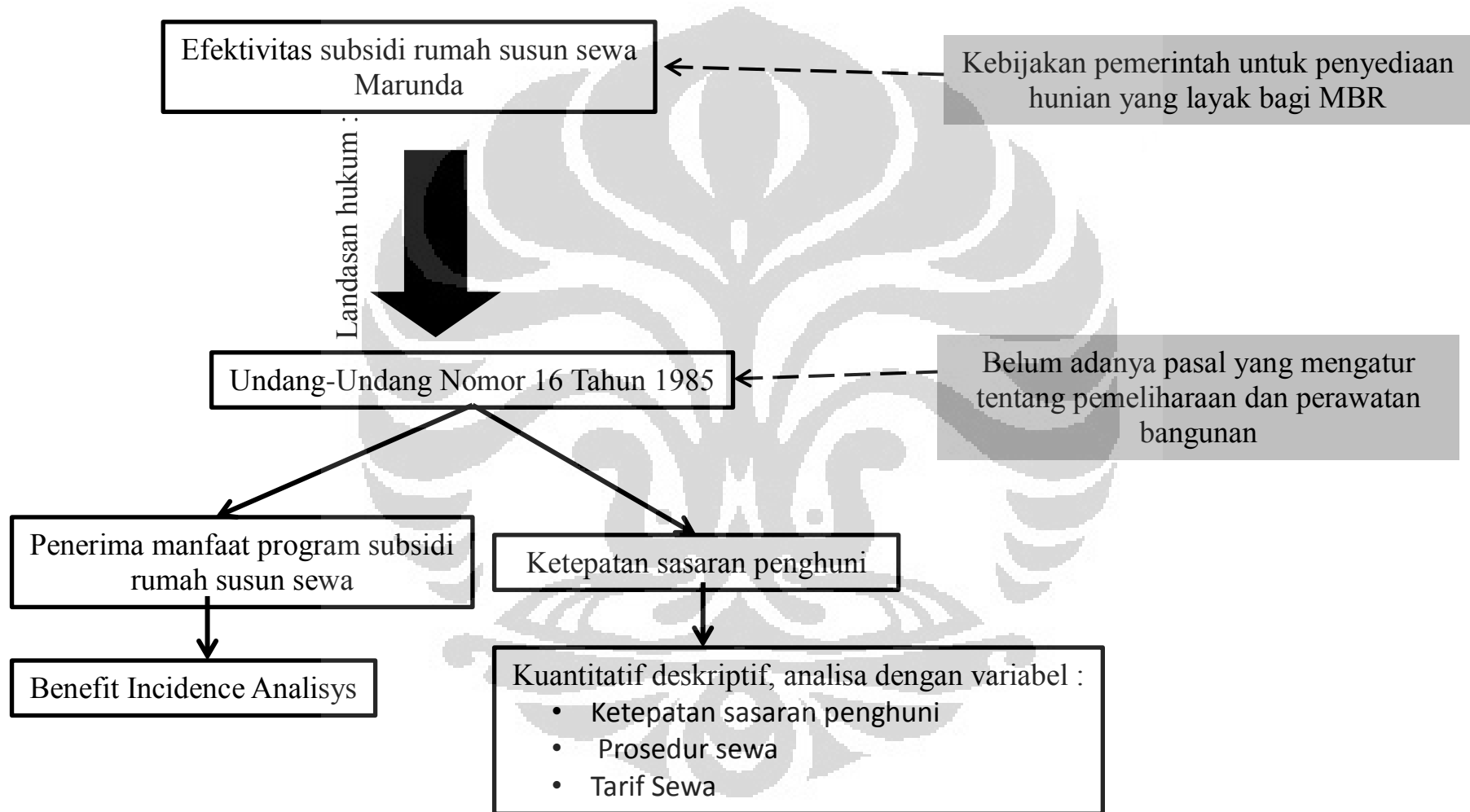
$= 0 * \text{delta (nilai bidding 1)} + \text{nilai bidding (1)} * \text{delta (nilai bidding 2)} + \text{nilai bidding (2)} * \text{delta (nilai bidding 3)} + \text{nilai bidding (2)} * \text{delta (untuk nilai bidding diatas maksimal)}$

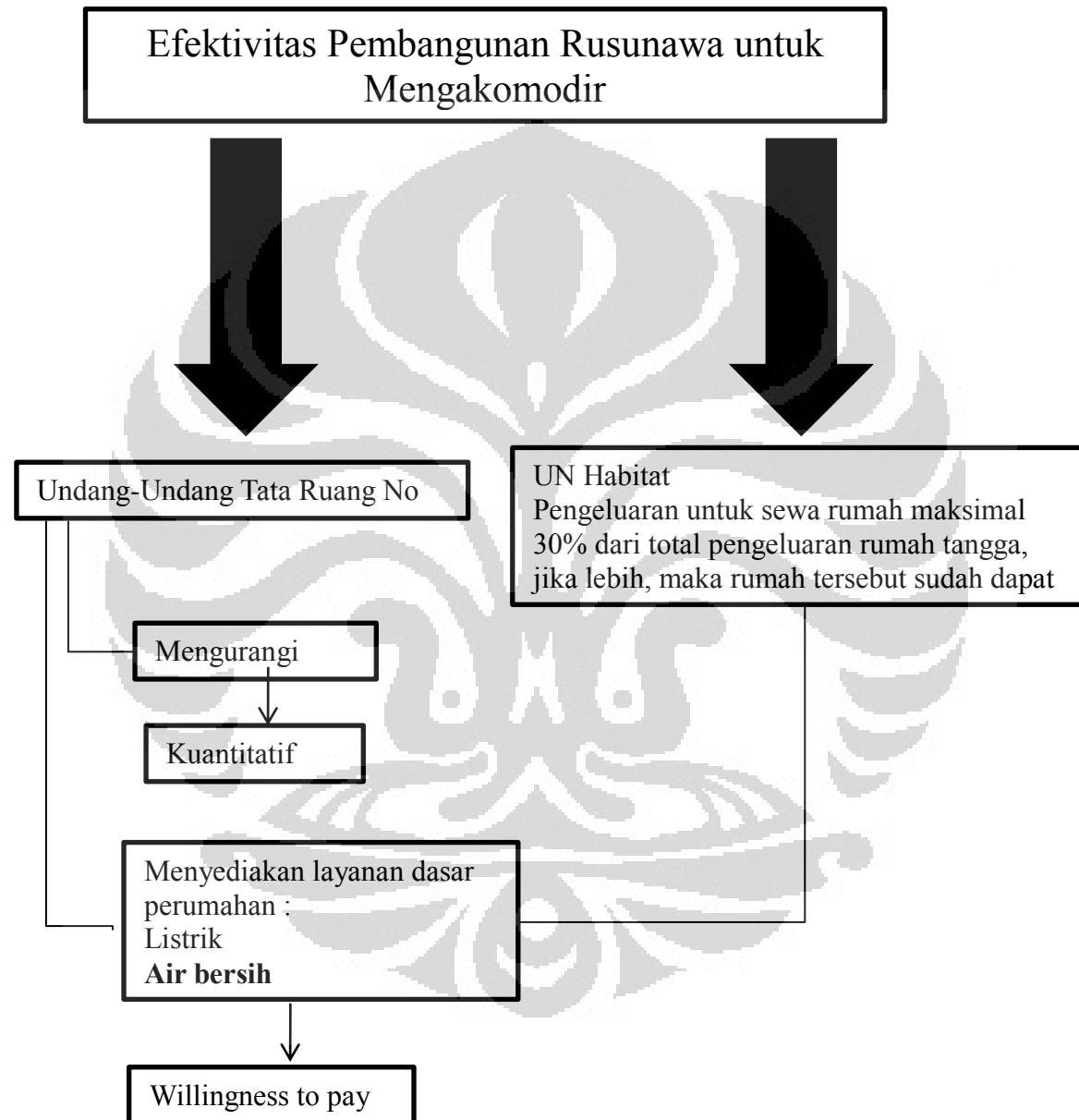
Dari penghitungan tersebut, didapat nilai *willingness to pay* masyarakat penghuni rusunawa Marunda dan untuk menentukan total surcharge.

### 3.5. Kerangka Berpikir :



3.6. Kerangka Penelitian : Evaluasi Kebijakan Efektivitas Rumah Susun Sewa Marunda





Bab 4  
**KONDISI WILAYAH AMATAN**

**4.1.Potensi, Permasalahan dan Kendala Pembangunan di Kecamatan Cilincing**

A. Potensi Kecamatan Cilincing dapat dilihat sebagai berikut :

- Dengan adanya Kawasan Pelabuhan Kayu Marunda di Kecamatan Cilincing akan mendorong peningkatan kegiatan perekonomian, terutama mendorong tumbuhnya sektor informal.
- Adanya pusat pergudangan di kawasan ini, merupakan faktor bagi pertumbuhan perekonomian.
- Telah berkembangnya daerah permukiman baru (real estate) yang lebih teratur di Kelurahan Sukapura yang merupakan pendorong bagi kegiatan perekonomian.
- Kelengkapan infrastruktur terutama adanya Jalan Cakung-Cilincing Raya dan Jalan Cilincing Raya itu sendiri mengakibatkan kawasan ini memiliki aksesibilitas yang tinggi.
- Masih tersedianya lahan yang cukup luas dan dapat dikembangkan untuk sektor yang lebih menguntungkan.
- Letak Kecamatan Cilincing yang strategis.
- Harga tanah yang masih relatif murah jika dibandingkan dengan wilayah lain.

B. Permasalahan Kecamatan Cilincing

- Pelaksanaan pengembangan sekitar Kelurahan Kalibaru pada EBWK 1985-2005, tidak berkembang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai daerah industri dan pergudangan dikarenakan penuhnya pembangunan permukiman.
- Tidak terlaksananya pengembangan sektor perumahan, karena tidak adanya pelayanan air bersih (PAM).
- Daerah sepanjang pantai yang belum dibangun dan adanya bahaya erosi yang selalu mengancam.
- Pengembangan sentra yang belum terlaksana.

- Kondisi kepadatan penduduk yang rendah pada saat ini dan memberikan implikasi pada tingkat pelayanan yang rendah pula. Masalah lain yang ditimbulkan adalah masalah sanitasi di daerah yang padat penduduknya.

C. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pembangunan antara lain :

- Kondisi tanah yang relatif datar dan rendah, menyebabkan mudahnya areal tergenang air, serta adanya pasang surut air laut menyebabkan sulitnya pengaturan drainase di kawasan ini, hal lain adalah akibat struktur tanah yang kurang begitu baik.
- Kondisi air tanah yang kurang begitu baik, terjadinya instruksi air laut yang menyebabkan air tanah di kawasan ini menjadi payau, terutama air tanah dangkal. Kebutuhan air minum sampai saat ini masih bergantung dari air yang dijual, sedangkan sebagian besar kebutuhan air bersih penduduk di Kecamatan Cilincing masih belum dilayani oleh PDAM.
- Adanya prospek perkembangan kegiatan perekonomian yang cukup tinggi di masa mendatang, memberikan dampak lain yang perlu mendapat perhatian yaitu tingginya arus lalu lintas kendaraan berat yang melayani kebutuhan pelabuhan Marunda yang akan menimbulkan kemacetan lalu lintas di kawasan Cilincing terutama disekitar pelabuhan.
- Meningkatkan perkembangan kegiatan industri di kawasan ini akan memberikan eksternalitas negatif terhadap lingkungan, terutama limbah yang dihasilkan dari kegiatan industri, yaitu pencemaran terhadap kualitas air, udara dan lingkungan hidup lainnya.
- Tingkat kemampuan ekonomi masyarakat yang relatif rendah.
- Tingkat pendidikan masyarakat yang rendah, menyebabkan rendahnya pemahaman tentang kebersihan lingkungan.

#### **4.2.Kebijakan Wilayah :**

Dalam RKPD tahun 2008 DKI Jakarta, terdapat Penentuan Program Prioritas Sektor yang tidak terlepas dari Prioritas Pembangunan Nasional, adapun

program prioritas sektor yang berkorelasi dengan Prioritas Pembangunan Nasional tahun 2008 adalah sebagai berikut :

1. Peningkatan Investasi, Ekspor dan Kesempatan Kerja,
2. Revitalisasi Pertanian, Perikanan, Kehutanan dan Pengembangan Pedesaan,
3. Percepatan Pembangunan Infrastruktur dan Peningkatan Pengelolaan Energi,
4. Peningkatan Akses dan Kualitas Pendidikan dan Kesehatan,
5. Peningkatan Efektivitas Penanggulangan Kemiskinan.

Tujuan dari prioritas di atas dikaitkan dengan lingkup tugas Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah untuk mengurangi beban (pengeluaran) masyarakat miskin serta meningkatkan penghasilan melalui penyediaan prasarana dan sarana dasar secara bertahap. Fokus dari prioritas diatas adalah pada pemenuhan kebutuhan masyarakat miskin atas penyediaan pelayanan dasar dan pemberdayaan usaha mikro. Adapun program prioritas sektor yang menunjang tujuan dan fokus prioritas diatas adalah :

- Meningkatnya akses Gakin terhadap layanan pendidikan, layanan kesehatan, beras murah, permodalan usaha (PPMK), layanan rumah susun sewa serta tertatanya lingkungan permukiman kumuh.
  - Berkembangnya Kawasan Permukiman Marunda, antara lain terbangunnya Rumah Susun Sewa yang dihuni oleh penghuni dengan kemampuan ekonomi lemah (eks bantaran kali dan kolong jalan tol) berfungsinya angkutan umum Marunda-Tanjung Priok, terkoordinasi penyediaan air minum, terkoordinasinya penyediaan listrik dan terkoordinasinya penyediaan pasar basah.
6. Pemberantasan Korupsi dan Percepatan pelaksanaan Reformasi Birokrasi
  7. Penguatan Kemampuan Pertahanan dan Pemantapan Keamanan Dalam Negeri

8. Penanganan Bencana, Pengurangan Risiko Bencana dan Peningkatan Pemberantasan Penyakit Menular.

Rusunawa Marunda merupakan salah satu program pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan korban bagi kebijakan pemerintah serta kebakaran wilayah.

#### 4.3. Gambaran Umum Kelurahan Marunda :

Di kawasan Marunda sendiri terdapat Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), yang memang direncanakan khusus bagi pengembangan investasi (yang memang dipisahkan dari permukiman penduduk) serta Kawasan Berikat Nusantara, yang dilengkapi dengan infrastruktur dan sarana penunjang serta fasilitas administrasi sebagai salah satu kebijakan untuk mengembangkan lokasi dan kegiatan yang ada di atasnya. Karena kawasan ini merupakan aglomerasi kegiatan industri, dan akhirnya membentuk *economies of urbanization*, sehingga dalam perkembangannya perusahaan-perusahaan tersebut membutuhkan dan menyebabkan pertumbuhan kegiatan penunjangnya, seperti marketing, advertising, catering, packaging, transportation, real estate, keamanan, dan kegiatan turunan yang lain, yang menyebabkan kawasan ini menjadi tarikan penduduk untuk bekerja dan bermukim.

Untuk penggunaan lahan di Kelurahan Marunda itu sendiri, mayoritas digunakan untuk kegiatan pertanian, disusul oleh perumahan, kemudian kegiatan industri. Untuk kegiatan industri di Kelurahan Marunda, terdapat 6 industri besar. Kondisi permukiman di Marunda, mayoritas hunian bersifat semi permanen, pada perkampungan nelayan tingginya kepadatan penduduk ditambah adanya banjir tiap musim penghujan dan rob serta kurangnya kualitas dan kuantitas sistem drainase dan pengolahan sampah serta minimnya air bersih, menjadikan kawasan ini menjadi kumuh.

Lokasi Marunda merupakan pusat kegiatan wilayah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, sesuai dengan Perda Nomor 8



Tahun 1995 Rencana Tata Ruang Kawasan Pantura dan ditetapkan sebagai pusat distribusi barang, pelabuhan, industri/perdagangan yang memiliki nilai strategis jika dipandang dari sudut ekonomi dan perkembangan kota. Untuk mendukung perkembangan tersebut, maka peran serta sektor infrastruktur sangat diperlukan disini, mulai dari infrastruktur :

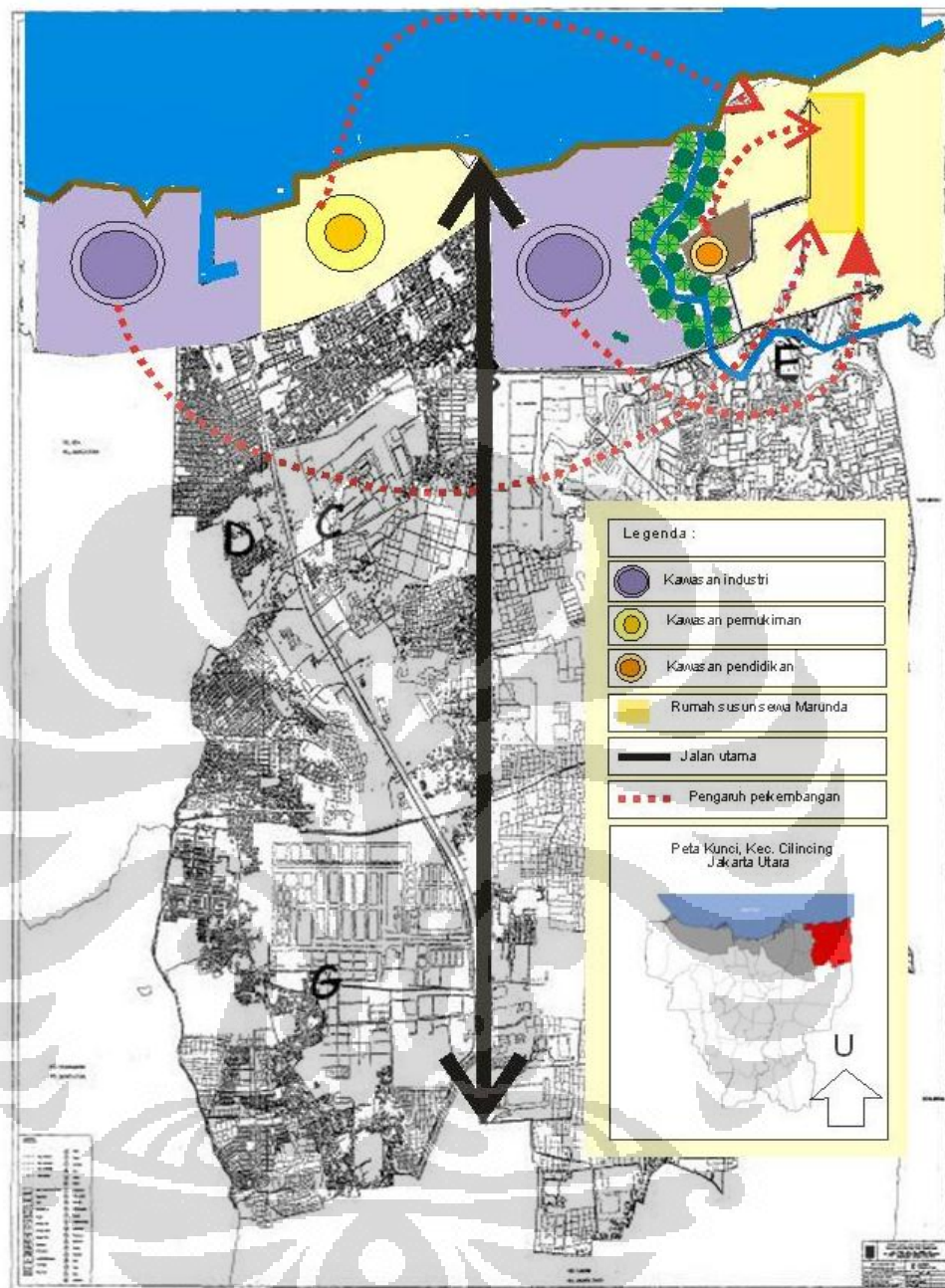
- Jalan selebar 7 m dengan perkerasan beton, namun karena kegiatan eksport-import ini masih menggunakan Jalan Raya Cakung-Cilincing dimana, jalan ini digunakan tidak hanya untuk kegiatan eksport-import barang namun juga mobilitas masyarakat dan barang sehari-hari, sehingga sering terjadi kemacetan parah pada hari closing time eksport.
- Telekomunikasi, untuk masalah ketersediaan, bukan menjadi masalah, baik itu telepon kabel ataupun jaringan telepon seluler. Telekomunikasi tidak hanya sebatas jaringan telepon, namun juga jaringan dan akses untuk internet dan layanan lainnya.
- Listrik, kebutuhan untuk industri dan permukiman serta kegiatan yang lain sudah dapat terlayani dengan baik dan diperoleh dari PT PLN.
- Air, saat ini kebutuhan air untuk industri dapat dipenuhi oleh TP PAM Jaya, namun tidak demikian untuk kebutuhan air bersih permukiman, masih banyak masyarakat yang menggunakan air sumur dan membeli air pikulan untuk memenuhi kebutuhan akan air. Untuk air sumur, seperti yang diketahui, kualitas air di wilayah Jakarta Utara tidak terlalu baik karena kondisinya yang dekat dengan laut, sehingga menjadi payau, apalagi kondisi air yang berada di sekitar kegiatan industri, kurangnya pengelolaan limbah menjadi sebab polusi air di wilayah Marunda.

Dahulu, sebelum terbangunnya KBN, pabrik-pabrik, STIP dan fasilitas infrastruktur jalan, mayoritas kegiatan ekonomi penduduk Kelurahan Marunda adalah nelayan laut, pengelola tambak dan pedagang, setelah terbangunnya KBN dan fasilitas penunjangnya, mulai terjadilah migrasi sehingga jumlah penduduk yang meningkat disamping itu, harga tanah yang relative murah jika dibandingkan dengan kawasan lain di Jakarta,

kemudian ditambah dengan pembangunan Marunda Centre dan beberapa perumahan baru. Dengan adanya kegiatan industri yang memerlukan banyaknya tenaga kerja, akhirnya merubah kegiatan ekonomi masyarakat yang dahulunya merupakan pedagang dan nelayan menjadi masyarakat yang memiliki intensitas perpindahan yang tinggi, walaupun masih dalam skala lokal ditambah dengan para pendatang dan ini menjadi peluang bagi masyarakat setempat untuk memperbaiki kehidupannya dengan berpindah kegiatan ekonomi menjadi supir angkutan umum, tukang ojek atau sebagai pengemudi kontainer. Selain merubah kegiatan ekonomi masyarakat lokal, adanya KBN juga merubah tata guna tanah yang ada, dimana dahulu banyak terdapat lahan terbuka, pertanian ikan dan rawa, sekarang mulai berubah menjadi pabrik, gudang, lahan parkir untuk kontainer sampai permukiman dan perumahan pekerja ataupun masyarakat pendatang yang tertarik karena kegiatan industri tersebut.

Peran serta STIP dalam pertumbuhan wilayah Marunda juga besar, banyaknya mahasiswa yang masuk dalam akademi ini menimbulkan multiplier effect, terutama bagi perkembangan wilayah disekitarnya. Kebutuhan akan tempat tinggal, merupakan salah satu dampak bagi adanya STIP di Marunda, walaupun sudah ada asrama, namun banyak mahasiswa yang masuk didalamnya, sehingga banyak dari mereka yang tinggal diluar asrama kampus, selain itu, sistem transportasi juga berkembang karena ada tarikan kegiatan pendidikan, warung makan juga mulai marak pada sore sampai malam hari untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa STIP dan penduduk sekitar.

Disisi lain, letak Kelurahan Marunda yang dekat dengan laut, memungkinkan penduduknya untuk melakukan kegiatan ekonomi sampingan, seperti membuka tambak ikan maupun udang dan lokasi pemancingan, tanpa merubah kondisi guna lahan awal yang berupa rawa-rawa



Sumber : Kecamatan Cilincing Dalam Angka, 2008, diolah

Gambar 4.1 : Perkembangan Kegiatan Wilayah Terhadap Pembangunan dan Penghunian Rumah Susun Sewa Marunda

#### 4.4. Gambaran Umum Rusunawa Marunda

Rusunawa Marunda merupakan salah satu program pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan hunian yang

layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan korban bagi kebijakan pemerintah serta kebakaran wilayah.

#### **A. Tujuan dan Sasaran Rusunawa Marunda**

Secara umum, tujuan program pengembangan perumahan diarahkan untuk mendorong pemenuhan kebutuhan rumah yang layak, aman dan terjangkau dengan menitik beratkan kepada masyarakat miskin dan berpendapatan rendah melalui pengembangan sistem pembiayaan dan pemberdayaan pasar perumahan, pengembangan perumahan swadaya, pengembangan Kasiba/Lisiba dan pemberdayaan ekonomi lokal serta pengembangan rumah susun sederhana sewa.

Tujuan pembangunan rusunawa di Marunda, secara khusus adalah untuk pemerataan lingkungan pada permukiman yang kumuh berat, menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai. Sasaran penghuni Rusunawa Marunda adalah warga yang terkena program pembangunan sarana dan prasarana kota (korban gusur) dan warga umum yang ber-KTP DKI.

Sasaran yang hendak dicapai adalah tersedianya rumah sehat serta menghindarkan spekulasi tanah untuk perumahan dan permukiman, meningkatkan ketersediaan dana bagi pembiayaan perumahan yang berasal dari dana masyarakat, terciptanya pasar primer dan pasar hipotik sekunder yang berkualitas, terciptanya mekanisme subsidi perumahan yang efisien dan tepat sasaran sesuai dengan kemampuan keuangan pemerintah, meningkatkan kemudahan bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah dalam mendapatkan hunian yang layak, meningkatkan investasi di bidang perumahan serta terciptanya BUMN/BUMD yang efisien, efektif dan akuntabel serta terfokusnya kegiatan BUMN/BUMD pada pembangunan / penyediaan pengelolaan hunian murah dan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.

**B. Arah Kebijakan dari Program Perumahan dalam Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPENAS) adalah sebagai berikut :**

- Mendorong pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan dukungan fasilitasi akses pembiayaan perumahan.
- Mendorong pengembangan perumahan dan permukiman skala besar melalui pola Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (Lisiba-BS).
- Mendorong pengembangan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) bagi kelompok masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah di daerah padat penduduk perkotaan, kawasan industri, kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan.
- Meningkatkan peran dan fungsi kawasan permukiman strategis melalui revitalisasi kawasan permukiman tradisional dan bersejarah yang berbasis konsep Tridaya dengan mengedepankan strategi pemberdayaan masyarakat.
- Mendorong terwujudnya kualitas permukiman yang layak huni melalui peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh khususnya di daerah perkotaan berbasis konsep Tridaya dengan mengedepankan strategi pemberdayaan masyarakat.
- Mendorong terwujudnya pemulihan kehidupan dan penghidupan bagi para pengungsi dampak bencana melalui rehabilitasi dan penyediaan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman.
- Mengembangkan produk peraturan perundang-undangan termasuk pemantapan kelembagaan dalam rangka mewujudkan perumahan yang layak dan terjangkau, termasuk pemantapan sistem penyelenggaraan dan kapasitas kelembagaan di daerah melalui pembinaan teknis.

**C. Peranan Pemerintah Pusat dan Daerah Dalam Pembangunan Rusunawa Marunda**

Sumber dana yang digunakan untuk rusunawa menggunakan dana APBN dan ini adalah tugas pemerintah pusat untuk menyiapkan dana untuk

pembangunan tersebut, sedangkan untuk pemerintah daerah yang bertugas untuk menyiapkan lahan dan harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ada serta untuk pengelolaan rusun tersebut.

#### **D. Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Pada Permen Perumahan Rakyat No. 7 tahun 2007, bahwa kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki penghasilan antara Rp 1.200.000 sampai dengan Rp 4.500.000<sup>1</sup>.

Kelompok Sasaran	Batas Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$3.500.000 < \text{penghasilan} \leq 4.500.000$
II	$2.500.000 < \text{penghasilan} \leq 3.500.000$
II	$1.200.000 \leq \text{penghasilan} \leq 2.500.000$

Penghasilan adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan.

#### **E. Subsidi**

Kualitas permukiman yang buruk disebabkan oleh kemiskinan pada umumnya dan tingginya ongkos pembangunan rumah. Oleh karena itu kebijaksanaan yang dapat menaikkan penghasilan masyarakat dapat setahap demi setahap memperbaiki kualitas lingkungan permukiman yang buruk. Di negara miskin ataupun negara berkembang, elastisitas permintaan perumahannya relatif tinggi.

Usaha manusia untuk memperbaiki kondisi rumahnya relatif besar, andaikan penghasilan seseorang yang miskin tersebut naik mendadak (karena kebijakan pemerintah untuk memberikan bantuan finansial kepada masyarakat miskin), namun tidak diimbangi dengan ketersediaan rumah dengan kualitas yang lebih baik, maka yang terjadi adalah harga rumah akan naik. Berbagai hambatan yang sifatnya institusional mengakibatkan ketidaksempurnaan pasar sedemikian rupa, sehingga rumah tangga miskin

<sup>1</sup> Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor : 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Sarusun Bersubsidi

sulit untuk memperoleh rumah yang layak. Salah satu kebijakan yang dapat membantu masyarakat miskin untuk mendapatkan rumah yang layak adalah dengan subsidi.

Dengan adanya subsidi, diharapkan masyarakat berpenghasilan rendah dapat menjangkau perumahan yang memiliki kualitas yang lebih baik. Jika subsidi diberikan pada perumahan dengan mutu medium (baik), maka yang akan terjadi adalah bertambahnya pasokan perumahan dan harga mengalami penurunan, jika adaya beli masyarakat tetap, maka masyarakat golongan ekonomi rendah dapat mengakses rumah yang memiliki kualitas baik tersebut dan meninggalkan rumah yang memiliki kualitas fisik dan lingkungan yang buruk (*slump*).<sup>2</sup>

Subsidi untuk rumah susun yang ada di Indonesia, mengacu pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2008 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, dalam Pasal 4 ayat 2, dijelaskan bahwa skim subsidi yang diberikan melalui KPR Sarusuna Bersubsidi berupa Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran 1 dan Kelompok Sasaran 2, serta subsidi *Interest Only-Ballon Payment (IO-BP)* yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran 3, dengan besaran subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut :

---

<sup>2</sup> Djamester A. Simarmata, Bahan Kuliah Ekonomi Perencanaan Kota, Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, FE UI. Unpublish presentation.

Tabel 4.1. : Bantuan Subsidi untuk Perumahan bagi MBR

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi/Rumah Tangga	
	Subsidi Selisih Bunga (Rp)	Bantuan Uang Muka Paling Banyak (Rp)
I	12.300.000	5.000.000
II	15.850.000	6.000.000
III	20.100.000	7.000.000

Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/2007, kelompok sasaran penerima subsidi adalah :

- 1) Keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan (dibuktikan oleh surat pengantar dari kelurahan)
- 2) Gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon per bulan maksimum 4,5 juta rupiah.
- 3) Memiliki NPWP.

Jenis Sarusun yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis sarusun dan sesuai dengan batas maksimum harga sarusun yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR sarusun bersubsidi sebagai berikut :

Tabel 4.2 : Batas Maksimum Harga Sarusun

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Sarusun (Rp)
I	144.000.000
II	110.000.000
III	75.000.000

KPR Sarusun Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran yang memenuhi batas maksimum harga sarusun dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas :



Table 4.3 : Persyaratan Minimum Uang Muka dan Maksimum KPR

Kelompok Sasaran	Minimum Uang Muka (%)	Maksimum KPR (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)
I	12.5	126.000.000	-
II	12.5	96.250.000	-
III	10.0	67.500.000	-

Tabel 4.4. : Persyaratan atas Skim Subsidi yang Diberikan oleh Pemerintah

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (% Tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	9.5	9.5	9.5	9.5	Bunga Pasar						
II	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	Bunga Pasar				
III	7*	7*	7	7	7	7	7	7	Bunga Pasar		

Sumber : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor : 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Sarusun Bersubsidi.

Untuk rumah susun sewa, subsidi yang diberikan berbeda dengan rumah susun milik. Jika rumah susun milik diberikan subsidi dalam pembayaran cicilan, maka subsidi untuk rumah susun sewa berbentuk stimulus fiskal bangunan dan dalam pembayarannya, penghuni hanya dibebankan biaya bangunan dan biaya operasional dan maintenance.

#### F. Letak Geografis

Rumah susun sewa Marunda berada dalam Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Secara makro, terdapat potensi, permasalahan dan kendala yang dihadapi untuk pengembangan wilayah. Kecamatan Cilincing yang secara geografis sangat strategis lokasinya apalagi terletak didekat pelabuhan Tanjung Priok dan kondisi infrastruktur yang mendukung, sehingga untuk pengembangan kegiatan

perekonomiannya secara lingkup regional, dapat dikembangkan menjadi kawasan industri dan penunjangnya.

Rusunawa Marunda merupakan salah satu Rusun yang dibangun dalam “Program Seribu Tower” yang merupakan salah satu kebijakan strategis yang dianggap tepat karena melihat pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia dan keterbatasan lahan yang ada. Dalam “Program Seribu Tower” yang memiliki konsep dimana setiap tower dibangun sebanyak 20 lantai dan berisi sekitar 600 unit rumah. Di Rusunawa Marunda terdapat 3 cluster, yaitu :

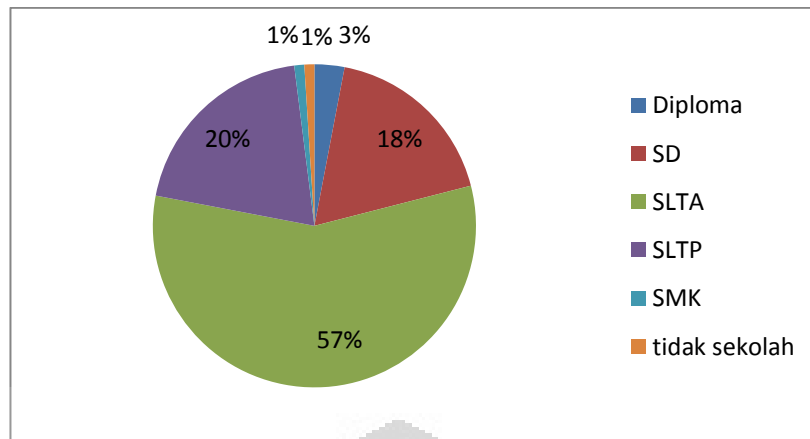
- Cluster A yang terdiri dari 11 blok dan baru 5 blok yang sudah ter huni. Masing-masing blok tersebut terdiri dari 100 unit, jika diakumulasikan terdapat 500 KK yang tinggal di dalamnya.
- Cluster B yang terdiri dari 10 blok, namun belum ada yang ter huni
- Cluster C yang terdiri dari 5 blok namun belum ada yang ter huni.

Di dalam rusunawa Marunda, terdapat 2 sistem hunian, yaitu sistem terprogram dan sistem umum. Untuk sistem terprogram merupakan kompensasi dari penggusuran yang dilakukan oleh pemerintah dan penghuni yang mendapat program ini diberikan subsidi sewa. Sedangkan untuk program umum, program ini merupakan layanan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tempat tinggal.

Penghuni rusunawa Marunda sebanyak 350 KK yang tersebar dalam 5 blok pada cluster A, dari 5 blok tersebut, peneliti mengambil sample sebanyak 100 KK.

## **G. Kependudukan**

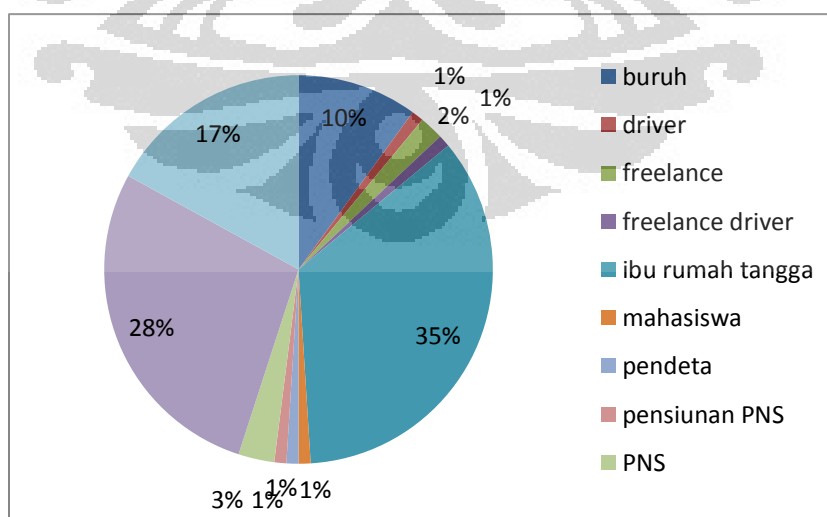
Dari sample yang ada, yaitu 100 KK dari 350 KK yang ada, mayoritas ditempati oleh masyarakat yang sudah berkeluarga dengan latar belakang pendidikan yang dimiliki oleh penghuni secara mayoritas adalah SLTA.



Sumber : Survey primer, diolah.

Gambar 4.2 : Tingkat Pendidikan Responden Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda.

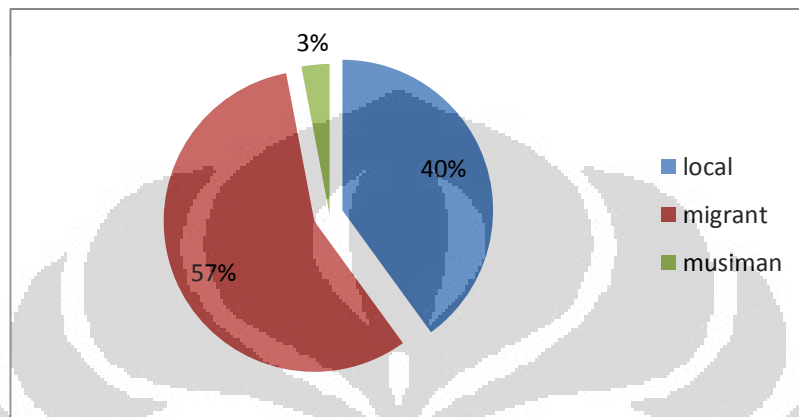
Pekerjaan dari sample masyarakat penghuni rusunawa Marunda mayoritas adalah ibu rumah tangga (35%), karena saat pengambilan sample, banyak kepala keluarga yang sedang bekerja. menjadi karyawan swasta atau bekerja pada sektor swasta (28%), mengingat lokasi rusunawa Marunda yang dekat dengan kegiatan industri dan pengolahan, maka dapat dipastikan banyak masyarakat yang bekerja pada sektor tersebut, selain itu, pekerjaan sample masyarakat penghuni rusunawa adalah sebagai wiraswasta (17%), buruh (10%), PNS (3%) dan pekerjaan lainnya seperti freelance, mahasiswa, sopir dan pendeta.



Sumber : Survey primer, diolah.

Gambar 4.3 : Pekerjaan Responden Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda

Sedangkan untuk asal daerah penghuni rusunawa Marunda, mayoritas merupakan migrant (57%) atau pendatang yang bekerja di kawasan Marunda, sebagian lagi merupakan penduduk lokal (40%) dan sisanya merupakan masyarakat musiman atau para masyarakat yang datang pada musim-musim tertentu saja dan tidak menetap secara permanen.



Sumber : Survey primer, diolah.

Gambar 4.4 : Status Kependudukan Responden Masyarakat penghuni Rusunawa Marunda.

Masyarakat di rusunawa Marunda mayoritas menyewa dari pihak pengelola (63%) dan sisanya menyewa dari pihak lain (37%), maksud dari pihak lain disini adalah penghuni rusunawa yang menyewakan kembali huniannya, baik dengan motif ekonomi ataupun bukan.

## H. Prasarana, Sarana dan Utilitas

### 1) Prasarana lingkungan

adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana lingkungan terdiri dari komponen jalan, saluran air minum, saluran drainase, saluran limbah rumah tangga dan tempat pembuangan sampah.

a) **Jalan** : Untuk kondisi jalan menuju rumah susun Marunda, secara kualitas, di beberapa tempat masih terdapat jalan yang rusak karena seringnya dilewati oleh kendaraan besar yang lewat, namun untuk akses masuk ke rusunawa Marunda dari jalan arteri primer sudah baik, secara kualitas. Kondisi jalan yang sudah dibeton, memungkinkan mobilitas

penduduk semakin lancar, karena lokasi rusunawa Marunda yang berdekatan dengan laut sehingga sering terjadi rob, maka kondisi jalan yang ada disekitar rusunawa Marunda menggunakan beton sebagai perkerasannya.



Keterangan :  
Penggal jalan arteri (pada jembatan) menuju kawasan Marunda

Sumber : Survey primer, 2011



Keterangan :  
Jalan masuk rusunawa marunda

Gambar 4.5 : Kondisi Kualitas Akses Menuju Rusunawa Marunda

Lebar jalan yang menuju ke rusunawa Marunda sudah sangat memenuhi standart yaitu 16 m dengan dibagi menjadi dua bagian. Ini memungkinkan kendaraan mudah untuk melaluinya, sehingga memudahkan sistem mobilitas, baik orang maupun barang.

Jalan yang ada di dalam rusunawa Marunda juga sudah baik, sebagai jalur sirkulasi dan penghubung maupun ruang interaksi antar penghuni, barang maupun jasa yang ada didalamnya. Dengan lebar jalan 2 meter, memudahkan orang untuk berlalu lalang, disisi lain, penghuni rusunawa sering menggunakan jalan tersebut sebagai 'ruang komunal' untuk berkomunikasi, dengan menambahkan beberapa bangku kecil atau balai-balai, aktivitas kegiatan sosial masyarakat sudah terjadi di 'ruang komunal' tersebut.

- b) **Saluran air minum** : Untuk kawasan permukiman disekitar rusunawa Marunda, mayoritas warga menggunakan air bersih perpipaan untuk kegiatan sehari-hari baik memasak, minum, mencuci, mandi dan sebagainya, karena buruknya kualitas air tanah yang ada (karena air

bawah tanah berasa payau dan terkadang tercemar dengan limbah industri), maka pemerintah menyediakan air bersih perpipaan. Namun tidak begitu dengan masyarakat penghuni rusunawa Marunda. Air untuk kegiatan sehari-hari didapat dari air bawah tanah yang diambil menggunakan pompa air, kemudian ditampung di bak dan disalurkan ke masyarakat penghuni, masalah yang dihadapi masyarakat penghuni rusunawa dengan masyarakat permukiman sekitar rusunawa tersebut sama, yaitu buruknya kualitas air tanah sehingga untuk keperluan memasak, minum dan mandi, penghuni rusunawa membeli air pikulan (jerigen) dimana masyarakat harus membayar Rp 5.000,00 untuk setiap pikul (jerigen) dan satu pikul (jerigen) memiliki volume 20 liter.

Mulai bulan Mei 2011, masyarakat penghuni rusunawa Marunda mulai menggunakan air bersih perpipaan. Menurut hasil wawancara, air bersih perpipaan sekarang ini ada setelah Gubernur DKI Jakarta melakukan sidak prasarana rusunawa, namun beberapa penghuni masih mengeluhkan seringnya air bersih perpipaan tidak mengalir atau distribusi air yang tidak merata, sehingga beberapa lokasi mendapat limpahan air dan beberapa lokasi lainnya tidak. Karena air bersih perpipaan masih baru masuk, sampai sekarang masyarakat penghuni rusunawa masih belum membayar air bersih perpipaan dan mulai berhenti untuk membeli air pikulan, kecuali kalau air sedang tidak mengalir, ini disebabkan kualitas air bersih perpipaan, jauh lebih baik dari pada kualitas air bawah tanah.



Sumber : Survey primer, 2011

Gambar 4.6 : Pengumuman Pemasangan Air Bersih Perpipaan, Hak dan Tanggung Jawab Masyarakat

Untuk minum, banyak masyarakat penghuni rusunawa Marunda yang membeli air minum dalam kemasan, dengan harga antara Rp 3.500,00 sampai Rp 5.000,00 per galon, masyarakat penghuni rusunawa menanggapi ini lebih murah dibandingkan mereka harus memasak air.

- c) **Saluran Drainase** : Saluran drainase di rusunawa Marunda sudah baik, air hujan dialirkan ke tanah atau bergabung ke saluran drainase utama jalan yang kemudian dibuang ke laut. Permasalahan yang ada di rusunawa Marunda adalah seringnya pipa saluran drainase bocor sehingga merembes ke hunian dan menimbulkan tumbuhnya lumut pada dinding. Masyarakat penghuni beberapa kali mencoba untuk memperbaikinya sendiri tanpa memberitahu pihak pengelola, namun masih sering terjadi kebocoran dan itu menyebabkan buruknya tampilan bangunan, terutama pada dinding luar karena banyaknya lumut yang mulai tumbuh dan selama ini belum ada proses pengecatan ulang dari pihak pengelola.

Saluran drainase yang baik, akan meminimalisir resiko kawasan akan bahaya banjir. Untuk kawasan rusunawa Marunda yang telah memiliki saluran drainase yang baik, kawasan ini terbebas dari banjir, tidak seperti kawasan lain di Jakarta Utara yang sering terendam air ketika musim hujan datang, maka dari itu, beberapa masyarakat penghuni memilih lokasi ini karena bebas banjir dan dapat melancarkan kegiatan mereka dan memiliki lingkungan yang lebih sehat.

- d) **Saluran Limbah Rumah Tangga** : Saluran limbah rumah tangga adalah salah bagian yang paling penting agar kekumuhan wilayah tidak muncul kembali dalam rusunawa, sehingga program pemerintah untuk mengurangi kemiskinan kota dapat terwujud. Limbah rumah tangga di rusunawa Marunda, dialirkan dari perpipaan masing-masing hunian yang menuju ke sistem pengolahan limbah komunal, walaupun sistem pengelolaannya masih sangat sederhana. Di rusunawa Marunda, terdapat 2 buah pengelolaan limbah rumah tangga komunal yang melayani satu cluster rusunawa.

e) **Tempat Pembuangan Sampah** : Sampah rumah tangga adalah kontributor terbesar dalam sampah perkotaan, begitu pula dengan sampah yang ada di rusunawa Marunda, mayoritas terjadi karena kegiatan rumah tangga. Pengelolaan sampah di rusunawa Marunda masih sangat sederhana, sampah dikumpulkan dari masing-masing hunian, kemudian di buang ke bak sampah dan setiap hari, akan ada truk sampah yang membawanya ke TPA. Sampah di rusunawa Marunda ini belum dipisahkan antara sampah organik maupun sampah anorganik, sehingga pengelolaannya belum maksimal dan timbulan sampah masih sangat besar serta belum ada bagian pengelolaan sampah untuk mendaur ulang sampah-sampah rumah tangga tersebut.

Pada cluster A, terdapat 3 buah bak sampah yang menampung residu kegiatan masyarakat penghuni rusunawa. Untuk prasarana kebersihan ini di dalam lingkungan rusunawa Marunda, masih sangat kurang karena belum adanya tempat sampah di setiap lantai atau pada ruang-ruang komunal. Terkait dengan kebersihan lingkungan, mayoritas penghuni rusunawa, membayar iuran sampah dan kebersihan antara Rp 5.000,00 sampai Rp 15.000,00 setiap bulannya, tergantung pada kemampuan masyarakat.

2) **Sarana Lingkungan** : adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Secara garis besar sarana lingkungan terdiri dari sarana sosial ekonomi (sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perniagaan) dan sarana umum serta pemerintahan (ruang terbuka hijau/RTH, tempat olahraga, rekreasi, sarana pemerintahan dan lain-lain, termasuk tempat pemakam umum/TPU).

a) **Sarana Peribadatan** : Sampai sekarang di rusunawa Marunda belum terdapat sarana peribadatan khusus, baik berupa masjid ataupun gereja dan tempat peribadatan lainnya yang berada di dalam rusunawa Marunda sehingga penghuni harus 'keluar' dari rusunawa untuk dapat beribadah. Namun dalam rencana jangka panjang dalam rusunawa



Marunda, pengembangan sarana peribadatan akan dibangun di cluster D, yang sampai sekarang belum terealisasi.

- b) **Sarana Pendidikan** : Kondisi yang sama dengan sarana peribadatan, sampai sekarang di dalam kompleks rusunawa Marunda belum terdapat sarana pendidikan. Sarana pendidikan dasar terdekat merupakan SD yang berjarak  $\pm$  300 meter dari kompleks rusunawa Marunda, dengan kondisi aksesibilitas yang masih kurang baik dari segi kualitas karena kondisi jalan yang hanya merupakan tanah yang diperkeras dengan empang atau rawa-rawa di kanan-kiri nya. Sedangkan sarana pendidikan yang lain adalah STIP (Sekolah Tinggi Ilmu Pelayaran) dan ini merupakan sekolah tingkat lanjutan, memiliki jarak  $\pm$  400 meter dari kompleks rusunawa Marunda, sekolah ini memberikan keuntungan tersendiri bagi kegiatan ekonomi masyarakat penghuni, karena mereka dapat menyewakan hunian mereka kepada mahasiswa yang menimba ilmu di STIP dengan harga sewa yang jauh lebih mahal dibandingkan masyarakat penghuni dengan sistem umum, selain itu, banyak warung-warung makanan yang buka untuk memenuhi kebutuhan bagi mahasiswa STIP, berkembangnya jasa angkutan baik formal maupun informal, begitu pula untuk pengembangan kegiatan ekonomi kawasan, sehingga dapat dikatakan bahwa STIP ini membawa multiplier effect bagi wilayah disekitarnya.
- c) **Sarana Kesehatan** : Sarana kegiatan yang ada sekarang ini di rusunawa Marunda adalah puskesmas keliling (Puskesmas keliling), dimana untuk pemberian layanan, kegiatan ini menggunakan salah satu ruang yang berada di dekat kantor pengelola. Pelayanan kesehatan ini dilakukan pada hari Senin- Jumat dan ini sangat membantu masyarakat penghuni rusunawa walaupun sarana prasarana yang dimiliki tidak selengkap di Puskesmas pembantu ataupun rumah sakit.



Sumber : Survey primer, 2011

Gambar 4.7 : Ruang Pelayanan Kesehatan Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda

- d) **Sarana Perniagaan** : Rusunawa Marunda, menyediakan ruang bagi penghuninya yang ingin mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa, dengan menyediakan ruang di lantai dasar, sehingga memberi kemudahan dalam akses distribusi barang dan jasa. Namun, banyak penghuni rusunawa yang membuka kegiatan perdagangan di lantai lainnya, sehingga menyebabkan kegiatan yang ada di hunian bersifat *mix use*, artinya hunian yang bercampur dengan kegiatan yang lain. Alasannya para penghuni melakukan hal ini karena mahalnya biaya sewa pada ruang yang disediakan, begitu pula dengan biaya administrasi yang dikenakan oleh pengelola. Disisi lain, penghuni lainnya tidak keberatan bila tetangga mereka mengembangkan kegiatan perdagangan di setiap lantai karena dianggap lebih praktis dan membantu, akses mereka untuk mendapatkan barang kebutuhan sehari-hari lebih mudah. Dari pihak pengelola, nampaknya mereka memahami hal tersebut, sehingga mereka membiarkan begitu saja, namun tetap memberi aturan bahwa kegiatan tersebut tidak boleh melebihi luas hunian yang ada atau sampai ‘memakan’ ruang publik yang lain.



Sumber : Survey primer, 2011

Gambar 4.8 : Contoh Penggunaan Ruang Hunian Sebagai Kegiatan Ekonomi oleh Penghuni Rusunawa

- e) **Ruang Terbuka** : Karena rusunawa merupakan hunian vertikal sehingga dapat menghemat lahan, ini berpengaruh terhadap penyediaan ruang terbuka yang ada, lapangan olahraga dan tempat parkir kendaraan merupakan salah satu contoh keberhasilan rumah susun dalam menghemat lahan.

Pada cluster A, terdapat dua lapangan olahraga dan satu plaza (ruang terbuka non hijau) yang dapat digunakan sebagai ajang sosialisasi masyarakat. Dengan banyaknya ruang terbuka, berarti semakin mudah perputaran udara yang ada dalam hunian dan kawasan sehingga menyebabkan lingkungan menjadi lebih sehat. Selain itu, dengan lebih banyak terdapat ruang terbuka hijau, maka air hujan akan meresap dengan baik, lebih banyak tumbuhan berarti akan lebih banyak oksigen dan pengurangan polusi udara, eksternalitas negatif dari kegiatan perkotaan, baik perdagangan, industri atau mobilitas akan berhasil dikurangi, mengurangi pajak untuk perbaikan lingkungan dan menjadikan biaya hidup perkotaan akan semakin terjangkau.



Keterangan :  
Plaza, ruang terbuka non hijau



Keterangan :  
Ruang terbuka hijau, untuk  
resapan air

Sumber : Survey primer, 2011

Gambar 4.9 : Ruang Terbuka di Rusunawa Marunda

3) Utilitas : adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan perumahan yang mencakup jaringan listrik, telepon, gas dan lain-lain.

a) **Listrik** : Untuk sekarang ini, masyarakat penghuni rusunawa Marunda sudah mendapatkan utilitas listrik dengan baik, namun banyak juga hunian yang belum terhunai belum terpasang utilitas listrik, begitu pula meteran. Banyak masyarakat penghuni yang mengeluhkan tentang pertama kali mereka masuk ke hunian tanpa adanya listrik, sehingga mereka terkadang harus menunggu beberapa minggu bahkan bulan untuk dapat menempati hunian tersebut, lama menunggu untuk masuk hunian ini, diluar waktu menunggu untuk proses verifikasi, apakah mereka berhak tinggal di hunian tersebut atau tidak.

Kualitas listrik di rusunawa ini dinilai lebih baik daripada tempat tinggal masyarakat penghuni dahulu, karena dilokasi yang terdahulu, mayoritas mereka mencuri sambungan listrik, walaupun mereka tahu itu sangat tidak aman, berbahaya dan merugikan negara, disatu sisi, banyak juga yang mengeluhkan seringnya terdapat pemadaman tanpa disertai adanya pemberitahuan dari pihak yang terkait.

b) **Komunikasi** : Jaringan komunikasi disini yang dimaksud adalah jaringan telepon. Untuk telepon kabel, rusunawa ini belum memiliki jaringan untuk itu, sehingga untuk komunikasi, mereka menggunakan telepon selular.

## **I. Permasalahan Rusunawa Marunda :**

Adapun permasalahan yang dihadapi pada pelaksanaan program pengembangan rusunawa Marunda adalah:

- 1) pengembangan rusunawa masih terkendala oleh terbatasnya ketersediaan tanah dan pembiayaan;
- 2) terbatasnya lahan/tanah yang tersedia untuk pembangunan rusunawa;
- 3) dukungan prasarana dan sarana, fasos (fasilitas sosial) dan fasum (fasilitas umum) seperti listrik;
- 4) pengembangan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) perlu disesuaikan untuk beberapa lokasi, yang disebabkan antara lain sulitnya penyediaan lahan, rumitnya penyiapan masyarakat sasaran dan kurangnya kesiapan unit pengelola yang otonom; dan
- 5) belum adanya aturan dan pedoman tentang sewa menyewa;
- 6) monitoring dari pemerintah terhadap pengelolaan dan sistem sewa menyewa;
- 7) desain yang belum memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan hunian yang sesuai dengan karakteristik mereka.

## BAB 5

### **ANALISA KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEWA DENGAN STUDI KASUS EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN MARUNDA**

Masalah slump area, lebih disebabkan pada keterbatasan akses masyarakat terhadap prasarana, sarana dan utilitas kawasan permukiman. Kementerian Perumahan Rakyat, sesuai dengan peranannya, akan membantu dan memfasilitasi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan menengah-bawah (MBM) dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau dalam suatu kawasan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) yang memadai.

Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman, baik secara fungsional, maupun visual wujud lingkungan, merupakan isu utama bagi upaya menciptakan lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Hal ini merupakan prinsip utama pembangunan perkotaan yang harus ditingkatkan dan diselenggarakan secara berencana dan terpadu dengan memperhatikan rencana umum tata ruang, pertumbuhan penduduk, lingkungan permukiman, lingkungan usaha dan lingkungan kerja, serta kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial lainnya agar terwujud pengelolaan perkotaan yang efisien dan tercipta lingkungan yang sehat, rapi, aman, dan nyaman.

#### **5.1. Kebijakan Pemerintah tentang Rumah Susun**

Sebagaimana yang tertulis dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Oleh sebab itu, rumah yang layak huni merupakan dasar dan salah satu komponen penting dalam menentukan tingkat kesejahteraan. Indonesia memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun, yaitu Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (“UURS”).

UU Rumah Susun No 16 tahun 1985

	Kenyataan di lapangan	Permasalahan
<p>Tujuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.</li> <li>(2) Meningkatkan dayagunaan dan hasil guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumberdaya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap serasi dan seimbang</li> </ol>	<p>Lokasi rumah susun, jarang ada yang terletak ditengah kota sehingga belum memberikan dampak yang besar untuk efisiensi penggunaan lahan perkotaan.</p> <p>Banyak rumah susun yang belum dilengkapi oleh prasarana, sarana dan utilitas sehingga kekumuhan kota belum dapat dientaskan.</p>	<p>Ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman, ini disebabkan karena kurangnya akses terhadap informasi.</p> <p>Sulitnya penyediaan tanah yang sesuai untuk pembangunan Rusunawa dan mahalnya harga tanah di pusat-pusat kota yang berdekatan dengan tempat bekerja dan berusaha, sehingga harga sewa rumah susun masih mahal walau telah bersubsidi.</p>
<p>Sasaran :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Masyarakat yang terkena langsung proyek peremajaan dan pembangunan.</li> <li>2) Masyarakat sekitar yang berada dalam lingkungan kumuh yang segera akan dibebaskan.</li> <li>3) targetnya adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan antara Rp 600.000 sampai Rp 1.500.000.</li> </ol>	<p>Rumah susun ahirnya banyak yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan lebih tinggi dari sasaran.</p>	<p>Sulitnya perijinan pembangunan dan keterbatasan pembiayaan, pelayanan terhadap akses masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah.</p>
<b>Pembangunan Rumah Susun (Bab IV, pasal 5)</b>		
	Kenyataan di lapangan	Permasalahan
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan</li> </ol>	<p>Penerima manfaat (<i>Beneficiary</i>) dari keberadaan rumah susun sewa ataupun milik</p>	<p>Khusus terkait dengan tarif air, listrik dan gas tersebut menjadikan biaya operasional tinggal</p>

<p>masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.</p>	<p>ternyata lebih didominasi oleh kalangan masyarakat berpenghasilan menengah-atas. Hal ini terbukti dari fakta bahwa sampai dengan sebelum diluncurkannya program 1.000 tower, tahun 2007, stok rumah susun milik didominasi oleh rumah susun mewah dan menengah. Stok rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah hanya berupa rumah susun sederhana sewa, yang sebagian besar disediakan oleh Pemerintah, Pemerintah DKI, dan Perum Perumnas.</p>	<p>di rumah susun menjadi relatif mahal, sehingga kalangan masyarakat, khususnya dari kalangan menengah-bawah kurang terinsentif untuk tinggal di rumah susun. Disamping harga rumah susun yang semakin kurang terjangkau oleh masyarakat menengah-bawah, biaya hidup di rumah susun ternyata lebih tinggi dibandingkan dengan tinggal di rumah tapak (landed house), hal ini menjadikan masyarakat menengah-bawah semakin kurang terinsentif untuk tinggal di rumah susun.</p>
<p>2) Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dibidang itu, serta swadaya masyarakat</p>	<p>Rumah susun sewa belum dapat menjadi kegiatan industri atau pasar perumahan yang efisien dalam rangka menjadikan ruang perkotaan yang sumber daya tanahnya terbatas dapat dihuni sebanyak mungkin warga masyarakat yang bekerja didalamnya secara lebih nyaman, aman, dan manusiawi.</p>	<p>Dukungan pemerintah dalam mendukung proses yang terkait dengan sisi permintaan belum efisien, seperti ditunjukkan pada sistem pembiayaan kepemilikan rumah susun sederhana yang <i>high cost</i>, mekanisme subsidi yang belum mantap dan tidak <i>market-friendly</i>, dan <i>premium fee</i> yang besarnya diluar kewajaran, misalnya adanya biaya view, dan lain sebagainya.</p> <p>Pemerintah daerah belum terlibat secara aktif dalam urusan penyelenggaraan rumah susun. Hal ini ditunjukkan dengan keberadaan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun yang seharusnya ada sebelum sebuah bangunan rumah susun milik berdiri, sering tidak dimiliki oleh pemkab/kota yang nyata-nyata membutuhkan hunian vertikal.</p>



Pembangunan Rumah Susun (Bab IV, pasal 6)		
	Kenyataan di lapangan	Permasalahan
1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.	<p>Lokasi rumah susun seringkali kurang mendukung kemudahan pencapaian lokasi pekerjaan, khususnya bagi kelompok masyarakat menengah-bawah, sehingga kurang diminati oleh masyarakat kelompok sasaran. Pembangunan rumah susun di daerah perkotaan sering terkendala oleh ketersediaan tanah, sehingga pembangunan rumah susun sering dilakukan pada <i>pheri-pheri area</i> dan tidak terhubung dengan sistem transportasi yang baik.</p> <p>Rumah susun belum menjadi instrumen untuk mengarahkan dan mengembangkan kota yang ramah lingkungan, seperti penghematan terhadap lahan, penghematan biaya transportasi, kedekatan dengan lokasi pekerjaan, dan lain sebagainya. Terlebih lagi untuk lingkungan rumah susun yang <i>mixed-use</i> atau komprehensif yang hanya mampu dibeli atau dihuni oleh kalangan masyarakat menengah-atas. Kondisi ini semakin meningkatkan kesenjangan sosial antara masyarakat menengah-atas dengan masyarakat menengah-bawah.</p>	<p>Rendahnya penyerapan anggaran untuk pembangunan ditambah belum adanya landasan hukum yang mengatur tentang kewajiban pengelola untuk perawatan bangunan, berpengaruh terhadap kualitas bangunan.</p> <p>Kurangnya pengawasan pada saat pelaksanaan pembangunan, perawatan dan jaminan ketahanan serta ketahanan bangunan sehingga sering terjadi kerusakan, kebocoran yang berakibat menimbulkan ketidaknyamanan bagi penghuni.</p> <p>Kurang adanya koordinasi tentang lahan di perkotaan, tidak adanya bank tanah untuk memberikan layanan kepada masyarakat disaat harga tanah tinggi dan semakin tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan tinggi.</p>

Secara rinci, beberapa persoalan yang dinilai sebagai kelemahan UURS dalam adalah sebagai berikut:

1. UU 16/1985 hanya mengatur rumah susun milik, sedangkan ketentuan tentang rumah susun sewa belum diatur. Hal ini menyebabkan hampir tidak ada badan usaha swasta yang masuk ke dalam bisnis rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah. Disamping itu, Koperasi juga belum terlibat aktif sebagai Badan Usaha yang menjalankan usahanya sebagai pembangun dan/atau pengelola rumah susun.
2. Pada UU 16/1985 belum diatur ketentuan tentang kegiatan perbaikan, pemugaran dan peremajaan rumah susun, padahal faktanya banyak bangunan rumah susun yang telah habis jangka waktu umur teknisnya dan dapat membahayakan penghuninya. Namun demikian upaya peremajaan tersebut sering terkendala karena tidak ada dukungan dari penghuni atau kurangnya minat badan usaha yang akan melakukan peremajaan (*renewal*) rumah susun tersebut.

Pemerintah disini memiliki peranan yang sangat besar dalam pengembangan sektor rumah susun, namun permasalahan utama adalah sistem monitoring dan evaluasi untuk pengembangan sistem public housing. Kuatnya peran pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam penyediaan layanan *public housing* ini, menyebabkan tidak ada stakeholders lain yang masuk dalam sektor ini. Disisi lain, pemerintah pusat dan daerah selama ini banyak yang mengalami masalah, baik itu dalam penyediaan lahan, sistem pembiayaan sampai penanggungjawab operasional dan maintenance bangunan tersebut, peranan stakeholders lain diharapkan dapat membangun lingkungan yang lebih kondusif untuk pengembangan public housing ditambah lagi dengan adanya PAGU Anggaran Kemenpera (BA 091) menurut RPJM 2010-2014, porsi Anggaran Kemenpera adalah untuk pembangunan Rusunawa. Sasaran pembangunan Rusunawa Kemenpera sesuai RPJM 2010 – 2014 adalah sebanyak 100 TB pada tahun 2010, 100 TB pada tahun 2011 dan 180 TB pada tahun 2012. Pada tahun 2013 dan 2014, Kemenpera tidak lagi memiliki alokasi anggaran pembangunan rusunawa. Data pembangunan rusunawa tahun 2010, yang terbangun disebanyak 49 TB dari

total target 100 TB. Lemahnya penyerapan anggaran dikarenakan sistem birokrasi, administrasi yang berbelit dan perilaku kerja yang lambat, menyebabkan inefisiensi.

Selama ini, pembangunan infrastruktur masih dimonopoli oleh pemerintah melalui kebijakan fiskalnya. Sebagian besar infrastruktur yang dibangun pemerintah merupakan public goods. Pemerintah sebagai penyedia layanan perkotaan, menghadapi masalah sustainabilitas layanan prasarana, hal ini disebabkan minimnya dana untuk operasi dan pemeliharaan prasarana kota. Kemampuan kota dalam memberikan pelayanan terhadap stakeholders-nya sangat bergantung pada pendanaannya, karena pemerintah memiliki lima peran yang harus dimainkan dalam pengelolaan segala macam urusan dan kewenangannya (penyedia barang publik, pembeli layanan, badan penyanggah dana, koordinator penyediaan pelayanan publik dan sebagai regulator), sehingga jika terdapat sejumlah permasalahan kebijakan pembiayaan sektor publik yang secara potensial memberikan dampak negatif dalam jangka panjang, yaitu ;

- Pertama, pemerintah daerah terlalu bergantung pada dana transfer dari pemerintah pusat dalam bentuk Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK).
- Kedua, peningkatan penerimaan melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD) diintensifkan dengan menambah jumlah biaya dan ragamnya, baik berupa pajak lokal, maupun potongan retribusi yang lebih banyak memicu ketidakpuasan masyarakat, menurunkan daya tarik investasi dan memicu biaya hidup yang tinggi.

Untuk mengurangi permasalahan tersebut, peranan stakeholders lain sangat diperlukan, bukan hanya pihak swasta saja, namun juga pihak masyarakat dan lembaga lainnya seperti koperasi ataupun NGO.

Kasus di Indonesia, observasi yang dilakukan pada rumah tangga miskin yang menghuni rumah susun sewa, maintenance yang dilakukan pada beberapa blok tersebut sangat buruk. Biaya sewa, berdasarkan pada formula yang berdasarkan pada biaya konstruksi, misalnya untuk menutupi 50% biaya

konstruksi selama 20 tahun. Besarnya biaya sewa untuk hunian baru sebesar 25% dari upah minimum. Ketimpangan antara biaya operasional dan maintenance dengan kemampuan masyarakat untuk membayar, masih menjadi permasalahan yang harus ditangani. Berikut adalah beberapa isu khusus yang ada :

- Model biaya sewa dan perkiraan subsidi : Besaran subsidi yang akan diberikan belum dihitung secara rinci, nilai tanah dikeluarkan dari perhitungan, berikut dengan biaya manajemen proyek dan suku bunga. Biaya operasional dan maintenance yang merupakan subsidi, tidak diketahui secara pasti berapa besarannya. Satuan biaya sewa sering tidak teratur, meningkat seiring dengan biaya hidup atau UMR. Disatu sisi, pemerintah daerah tidak memiliki informasi yang cukup untuk memutuskan besaran feasibility study dan program serta kebijakan rusunawa.
- Level harga sewa : Harga sewa ditetapkan berdasar pada perhitungan keterjangkauan kelompok sasaran dan harga yang berlaku di pasar.
- Manajemen : Unit pengelolaan dan pemeliharaan standart, walaupun pemberian subsidi tinggi disini. Perlu adanya perubahan agar penyewa dapat dilayani lebih baik.
- Sasaran : Kebijakan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, namun banyak penyewa yang memilih untuk menyewakan kembali untuk mendapatkan penghasilan lebih. Kelompok sasaran hanya dibedakan dari tingkat penghasilan dan berapa besar sewa yang harus dibayar.

Karena banyaknya isu permasalahan yang ada dilapangan serta sampai sekarang pemerintah belum dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, sebaiknya, dengan melihat pengalaman negara lain dalam pengelolaan public dan *sosial housing*, maka perlu adanya bantuan dari stakeholders yang lain.

Dibawah ini merupakan pengalaman beberapa negara mengapa mereka melakukan kerjasama dengan pihak lain untuk penyediaan layanan *public housing*.

Sektor	Inggris	Amerika	Indonesia
Latar Belakang menggunakan PPP	Pendanaan untuk sosial housing yang tidak mencukupi untuk kegiatan operasional dan maintenance serta pembangunan sosial housing yang baru.	Munculnya pendekatan kerjasama ini dalam penyediaan rumah yang terjangkau, dimulai dari awal tahun 1980, dimana pada tahun tersebut Amerika mengalami kekurangan sumber keuangan baru.	Pemerintah sebagai penyedia layanan perkotaan, menghadapi masalah sustainabilitas layanan prasarana, hal ini disebabkan minimnya dana untuk operasi dan pemeliharaan prasarana kota. Kemampuan kota dalam memberikan pelayanan terhadap stakeholders-nya sangat bergantung pada pendanaannya
Framework Mekanisme Subsidi	Sumberdaya untuk menyokong element utama dari project ini, disediakan oleh pemerintah pusat yang diberikan dalam bentuk tambahan subsidi dalam rekening tambahan penerimaan pemerintah daerah. Elemen pendapatan dari proyek ini didukung oleh pemerintah daerah melalui kelonggaran untuk manajemen dan perawatan. perumahan sebagai sektor sosial, bergantung pada sektor swasta untuk masalah pendanaannya, dengan menengankan sistem baru dalam pendanaannya yang dikenal sebagai "Private Finance Initiatives" (PFI) yang bertujuan untuk mendorong kerjasama antara pihak swasta dan sektor publik.	Program PPP ini menyediakan kredit pajak untuk perusahaan lokal non-profit sebagai pemegang otoritas perumahan yang dapat menjual kredit kepada swasta secara langsung. Sektor swasta pada gilirannya menggunakan kredit untuk mengurangi pajak penghasilan mereka. Keterjangkauan masyarakat pendapatan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak merupakan tujuan utama dengan meminimalkan <i>debt service</i> sehingga <i>break even point</i> lebih terjangkau dan proyek ini dapat dilaksanakan tanpa bantuan subsidi pemerintah.	Subsidi berasal dari dana pemerintah pusat yang kemudian digunakan untuk membangun rumah susun sewa tersebut, sehingga subsidi yang ada adalah berasal dari kebijakan fiskal pemerintah.
Operation	Dioperasikan oleh pemerintah	Dioperasikan dan dimiliki oleh pemerintah dan beberapa proyek perumahan umum yang dikelola oleh lembaga subkontrak.	Dioperasikan oleh pengelola dan pemerintah daerah
Birokrasi	Komitmen dari pemerintah yang tinggi	Luasnya kewenangan untuk membantu	Untuk publik housing, peran serta

Sektor	Inggris	Amerika	Indonesia
	dalam kebijakan dan regulasi untuk memelihara kebijakan investor.	mekanisme keuangan yang diberikan oleh pemerintah di Amerika Serikat, telah merangsang produksi perumahan sosial melalui PPP. Kunci utama dari model kemitraan Amerika Serikat adalah sebagian besar fokus pada aspek mekanisme yang mengurangi besarnya hutang sehingga proyek-proyek dapat berjalan dengan baik tanpa adanya subsidi yang berkelanjutan untuk mengurangi tingginya biaya sewa dan meningkatkan keterjangkauan masyarakat secara ekonomi	pemerintah sangat besar, belum ada peran stakeholders lain yang ikut dalam penyediaan publik housing di Indonesia, karena perijinan yang sulit serta jenis intensif kepada pemerintah yang berbelit-belit.
Kepemilikan	Di Inggris terdapat sistem “ <i>shared ownership</i> ” dimana masyarakat dapat membeli sebagian rumah dan sebagian lagi menyewanya sehingga hunian dapat lebih terjangkau.	Terdapat sistem subsidi untuk rumah tangga berpendapatan rendah dan proyek subsidi dimana pemilik unit rumah sewa harus menyewakan kepada rumah tangga berpenghasilan rendah dengan harga terjangkau melalui system <i>voucher housing</i> .	Masyarakat hanya boleh menyewa rumah, namun ada beberapa hunian sewa yang nantinya dapat dibeli oleh masyarakat setelah menempati hunian sewa minimal 5 tahun.

Beberapa pengalaman yang didapat dari negara lain, yaitu :

A. Pengalaman Inggris :

1. Latar belakang :

Di Inggris, perumahan sebagai sektor sosial, bergantung pada sektor swasta untuk masalah pendanaannya, dengan menengankan sistem baru dalam pendanaannya yang dikenal sebagai “*Private Finance Initiatives*” (PFI) yang bertujuan untuk mendorong kerjasama antara pihak swasta dan sektor publik. Karena keuangan publik yang tersedia tidak mencukupi untuk kegiatan perbaikan, perawatan dan pembangunan baru stok sosial housing, pemerintah Inggris memutuskan untuk mengembangkan kerjasama antara pihak swasta dan pemerintah (PPP). Pada tahun 1998, 8 perusahaan lokal terpilih menjadi rekanan untuk PPP/PFI dalam sosial housing. Panduan skema PFI mencakup type dan jumlah hunian yang berbeda, dimana termasuk pembangunan rumah secara tradisional, pembangunan real estate, high-rise tower dan project konstruksi pembangunan baru.

2. Framework :

Sumberdaya untuk menyokong element utama dari project ini, disediakan oleh pemerintah pusat yang diberikan dalam bentuk tambahan subsidi dalam rekening tambahan penerimaan pemerintah daerah. Elemen pendapatan dari proyek ini didukung oleh pemerintah daerah melalui kelonggaran untuk manajemen dan perawatan.

3. Pembelajaran yang diambil :

Sebagai panduan project, pemerintah lokal telah mencoba untuk belajar kapan dan dimana untuk menggunakan PFI dan bagaimana cara terbaik untuk menggunakan dan mengatur PFI untuk sosial housing. Singkatnya, pengalaman Inggris yang diturunkan melalui panduan project sebagai berikut :

- PFI/PPP harus berdasarkan opsi pilihan ketika metode alternatif dari jaminan investasi yang lain tidak tersedia baik secara ekonomi atau tidak dapat diterima oleh penyewa.

- Proyek PFI/PPP berdasarkan tambahan nilai yang diberikan dalam waktu periode yang lebih lama, karena PFI harusnya menjadi satu-satunya mekanisme investasi yang mengunci investasi lainnya untuk mengawasi standart spesifikasi output dari stok perumahan.
- Komitmen dari pemerintah pusat dalam kebijakan dan regulasi sangat dibutuhkan untuk memelihara kepercayaan investor.
- Penambahan sumberdaya pemerintah yang difokuskan untuk mengembangkan standart dan sebagai stimulus untuk memunculkan pasar penyedia PFI.

## B. Pengalaman Amerika Serikat

### 1. Latar Belakang :

PPP merupakan sumber daya utama negara untuk sosial housing, dan disini banyak sekali contoh dari kerjasama yang muncul dalam sektor kebijakan perumahan. Aturan yang luas untuk mendukung mekanisme keuangan telah diberikan oleh pemerintah di Amerika Serikat, yang diikuti oleh produksi social housing melalui PPP. Munculnya pendekatan kerjasama ini dalam penyediaan rumah yang terjangkau, dimulai dari awal tahun 1980, dimana pada tahun tersebut Amerika mengalami kekurangan sumber keuangan baru. Sebelum tahun 1980, program subsidi perumahan in Amerika Serikat merupakan alat utama sebagai pengembangan perumahan sewa yang terjangkau dan kesempatan untuk kepemilikan rumah. Pada awal 1980, departement perumahan dan pengembanagn perkotaan Amerika Serikat (HUD), dengan kewenangannya, telah memotong anggaran untuk pembangunan perumahan baru sampai 70%. Dan pada saat yang sama, pemerintah pusat dan lokal juga mengalami kendala tekanan pemotongan anggaran yang membatasi kemampuan mereka untuk mengurangi gap tersebut.

Luasnya kewenangan untuk membantu mekanisme keuangan yang diberikan oleh pemerintah di Amerika Serikat, telah merangsang produksi perumahan sosial melalui PPP. Kunci utama dari model kemitraan Amerika Serikat adalah sebagian besar fokus pada aspek mekanisme yang



mengurangi besarnya hutang sehingga proyek-proyek dapat berjalan dengan baik tanpa adanya subsidi yang berkelanjutan untuk mengurangi tingginya biaya sewa dan meningkatkan keterjangkauan masyarakat secara ekonomi.

## 2. Framework :

Dari sejarah yang ada, Amerika Serikat telah mencoba menggunakan berbagai program dan teknik subsidi untuk mendorong masyarakat lokal dan stakeholders lainnya agar dapat mendukung sektor perumahan yang terjangkau untuk masyarakat berpendapatan rendah. Program tersebut termasuk dalam blok perumahan besar yang disediakan melalui obligasi bebas pajak, asuransi hipotek dan program jaminan. Pengaruh regulasi pada modal hipotek dan negara bagian serta mekanisme dukungan keuangan lokal seperti dana perumahan yang menggunakan sumber pendapatan publik untuk proyek-proyek perumahan yang terjangkau. Sumber yang paling menonjol dari dana pemerintah untuk sosial housing yang berasal dari kredit perumahan pajak masyarakat berpenghasilan rendah (LIHTC).

Program ini menyediakan kredit pajak untuk perusahaan lokal non-profit sebagai pemegang otoritas perumahan yang dapat menjual kredit kepada swasta secara langsung. Sektor swasta pada gilirannya menggunakan kredit untuk mengurangi pajak penghasilan mereka. Keterjangkauan masyarakat pendapatan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak merupakan tujuan utama dengan meminimalkan *debt service* sehingga *break even point* lebih terjangkau dan proyek ini dapat dilaksanakan tanpa bantuan subsidi pemerintah yang berkelanjutan untuk mengurangi keterbatasan biaya sewa.

Melihat kebijakan pemerintah tentang Rumah Susun diatas, penelitian ini membahas permasalahan riil dilapangan tentang efektivitas pembangunan rumah susun dari sisi sasaran (masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat korban program pembangunan sarana dan prasarana kota) dan tujuan pembangunan rumah susun (yaitu memenuhi kebutuhan hunian

yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui pengembangan Kasiba/Lasiba dan pemberdayaan ekonomi lokal).

Sedangkan dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 27 tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana, Bab II tentang Penetapan Lokasi pasal 2, disebutkan bahwa lokasi rusuna sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Jakarta dan prosedur serta ketentuan peraturan dan perundangan. Dalam RRTRW Kecamatan Cilincing, pembangunan perumahan baru lebih diarahkan kepada resettlement daerah-daerah hunian yang akan terganggu akibat pengembangan kegiatan lain, yaitu tingkat kepadatan diupayakan agar dapat diturunkan sehingga tercapai normal hunian 1 KK, program perbaikan lingkungan kumuh dan melaksanakan peremajaan hunian kumuh sedangkan kawasan yang sekarang ini dibangun menjadi rusunawa Marunda, dalam RRTRW direncanakan menjadi kawasan industri, terlihat bahwa antara perencanaan dengan implementasi sering berbeda. Sulitnya penyediaan lahan untuk pembangunan rusun, sering menyebabkan pembangunan fisik yang tidak sesuai dengan kesesuaian lahan yang ada, sehingga menyebabkan kerawanan bangunan.

Sama dengan UURS, dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 27 tahun 2009 ini juga belum membahas tentang pemeliharaan rumah susun. Begitupula dengan Bab IV tentang Kemitraan pasal 8, untuk pembangunan rumah susun, pemerintah pusat dan pemerintah daerah dapat bekerjasama dengan pihak ketiga, namun harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **5.2. Menilai Efektivitas Penerima Manfaat Belanja Pemerintah dalam Pembangunan Rumah Susun Studi Kasus Rumah Susun Marunda**

Sebagaimana yang diketahui, pembangunan sektor konstruksi yang salah satunya merupakan sektor bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal, memberikan dampak pada peningkatan output yang terjadi, baik itu dalam sektor ketenagakerjaan, maupun sektor lainnya, baik yang terkait secara langsung maupun tidak langsung. Diperoleh pengalaman bahwa

perumahan mempunyai peranan langsung dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, membuka lapangan kerja, memperbaiki lingkungan kehidupan sosial dan menekan kriminalitas. Perumahan mulai diakui peranannya dalam peningkatan produktivitas masyarakat, sebagai penyeimbang bagi kecenderungan resesi ekonomi (*counter-cyclical tool*), pembentuk cadangan modal nasional dan penyumbang pertumbuhan ekonomi, dan mempunyai hubungan erat dari hulu ke hilir atau hubungan ke depan dan ke belakang (*forward and backward linkages*) dengan sektor industri lainnya. Ini akan mendorong perekonomian bergerak ke arah positif dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Perumahan menjadi bagian penting dalam strategi pembangunan nasional dan terintegrasi dengan mobilisasi sumber-sumber daya seluruh lapisan masyarakat dengan membangun berbagai kemitraan untuk mendorong industri perumahan dan konstruksi. Pertumbuhan ekonomi dapat didorong melalui belanja negara dalam sektor perumahan, terlebih bagi negara berkembang seperti Indonesia dimana mayoritas tenaga kerja adalah mereka yang masih bersifat agraris dan belum siap untuk sepenuhnya bekerja di sektor industri moderen dan pada umumnya menjadi migran di perkotaan yang bekerja di sektor informal. Di sinilah posisi strategis sektor perumahan sebagai lokomotif dalam pembangunan secara massal yang memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi sebagaimana pengalaman sejarah negara-negara maju. Perumahan selalu dikaitkan dengan strategi pembangunan ekonomi dan telah terbukti menjadi kunci sukses bagi kemajuan ekonomi sebuah negara.

Dalam teori Keynesian, peranan pemerintah untuk menangani daerah atau sektor yang tertinggal dengan menggunakan stimulan ekpenditur baik yang bersifat fiskal maupun moneter sehingga perekonomian akan berkembang. Dalam rumusnya :  $Y = C + I + G + (X - M)$ . Kenaikan output akan mempengaruhi kenaikan pendapatan dan *disposable income*, dan akhirnya akan mempengaruhi konsumsi. Kenaikan output juga melandasi naiknya investasi, besarnya output akan menentukan neraca perdagangan, apakah mengalami surplus atau defisit. Jika teori tersebut masuk dalam perekonomian terbuka, maka akan sangat berkaitan dengan kebijakan

pemerintah. sehingga kebijakan pembangunan rumah susun sewa Marunda, diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan perekonomian negara dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat menengah ke bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah (*pro-growth, pro-job, pro-poor*).

Disamping itu, pembangunan tidak hanya melihat tentang pertumbuhan perekonomian, namun juga tentang pemerataan pembangunan. Melihat *inequality* antar penduduk dan wilayah di Jakarta Utara, terutama di Kelurahan Marunda, maka perlu adanya kebijakan dari pemerintah untuk mengurangi *inequality* tersebut agar bersinergi dengan kebijakan *pro-growth, pro-job dan pro-poor*, karena tidak semua sektor dapat diserahkan pada mekanisme pasar yaitu redistribusi tingkat kesejahteraan, baik itu berbentuk stimulus fiskal maupun bantuan langsung dari pemerintah dan yang dilakukan pemerintah sekarang ini untuk sektor perumahan adalah pemberian bantuan stimulus fiskal untuk pembangunan rusunawa Marunda.

Pada bagian ini akan diuraikan distribusi manfaat belanja pembangunan rusunawa di Jakarta Utara tahun 2005 karena pembangunan rusunawa Marunda pada Cluster A yang telah dihuni selesai pada tahun 2005 pada setiap kelompok pendapatan. Analisis ini dimulai dari penghitungan belanja subsidi pembangunan rumah susun sewa rata-rata yang diterima pada tiap keluarga, selanjutnya belanja tersebut didistribusikan menurut jumlah keluarga pada masing-masing kelompok pendapatan. Kemudian, manfaat yang diterima pada tiap kelompok diperbandingkan, tujuannya adalah untuk mengetahui apakah manfaat belanja untuk subsidi rumah susun sewa sudah tepat sasaran atau belum, yaitu kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan antara Rp 900.000,00 sampai Rp 2.500.000,00. Kemudian penilaian tersebut dilengkapi dengan analisis yang mendalam dengan memperhatikan faktor-faktor yang terkait sehingga dapat memberikan pemahaman mengapa distribusi belanja untuk subsidi rumah susun sewa Marunda sudah tepat sasaran atau belum.

## A. Belanja Subsidi

Belanja pemerintah pusat merupakan salah satu item yang terdapat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara setiap tahunnya. Belanja yang didefinisikan sebagai semua pengeluaran dari rekening kas umum negara yang mengurangi ekuitas dan dana lancar dalam periode anggaran yang tidak akan diperoleh pembayarannya kembali oleh pemerintah. Adanya anggaran belanja merupakan wujud pengguna dana pemerintah berupa pendapatan negara yang kemudian dipermanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan negara dan juga tentunya untuk masyarakat.

Dalam penelitian ini, penting untuk mengetahui bahwa tidak ada subsidi yang benar-benar ditanggung oleh pemerintah secara keseluruhan atau dengan kata lain, pemerintah hanya memberikan sebagian pendanaan untuk meringankan beban masyarakat. Untuk kasus Rusunawa Marunda yang merupakan *public housing*, subsidi yang diberikan tidak berupa potongan bunga dalam pembayaran ataupun potongan uang muka, namun berbentuk stimulus fiskal, yang artinya pemerintah membangun bangunan rumah susun dan prasarana, sarana serta utilitas, namun biaya *operasional* dan *maintenance* diserahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat penghuni rumah susun sewa Marunda. Konsekuensinya, subsidi tidak diberikan kepada pengembang ataupun investor, namun negara berperan penting dalam pembangunan rumah susun, sarana dan prasarananya.

Dana untuk pembangunan rumah susun sewa Marunda merupakan gabungan dari dana APBN dan dana APBD, dana APBD ditujukan untuk penyiapan lahan, sedangkan dana APBN ditujukan untuk pembangunan fisik bangunan beserta prasarana, sarana dan utilitasnya. Dana pembangunan rumah susun sewa Marunda berbentuk multiyears karena pembangunan fisik atau rumah skala besar tidak dapat diselesaikan dalam waktu satu tahun saja, lemahnya persiapan yang mencakup adanya revisi DED, adanya pemindahan lokasi, terlambatnya penetapan lokasi, apalagi terkait dengan 'pematangan lahan' dan perijinan, adanya beberapa paket yang diblokir oleh Ditjen

Anggaran, kurangnya koordinasi dengan pihak Pemerintah Daerah sehingga penyerapan biaya menjadi sangat lama.

Terkait dengan penyerapan dana anggaran untuk pembangunan rusunawa Marunda, dalam dokumen laporan Badan Pengelola Keuangan Daerah Jakarta (karena keterbatasan data, yang dapat ditampilkan hanyalah data dari tahun 2007 sampai tahun 2010), banyak anggaran yang tidak sepenuhnya terserap dengan baik, dari banyaknya termin yang turun, antara anggaran dengan realisasi, mayoritas hanya terserap 60% dari anggaran yang ada, sedangkan untuk kegiatan pemeliharaan dan perawatan rumah susun Marunda, ada yang sama sekali tidak terserap dan informasi tersebut dapat terlihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.1 : Realisasi Kegiatan Pelaksanaan Pembangunan, Pengawasan dan Penyelesaian Rusun Marunda, Tahun 2007 sampai 2009

Fungsi/Urusan/Program/Kegiatan	Anggaran	Realisasi	Berlebih/Berkurang
Pengawasan Penyelesaian Pembangunan Rusunawa Marunda Cluster B blok 1 dan 2 (tahun 2008)	770.475	206.6232	563.8518
Pengawasan Penyelesaian Pembangunan Rusunawa Marunda Cluster B blok 3 dan 6 (tahun 2008)	704.475	342.043588	362.630412
Penyelesaian Pembangunan Rusun Marunda Cluster B blok 1 dan 2 (tahun 2008)	35000	12849.777	22150.223
Penyelesaian Pembangunan Rusun Marunda Cluster B blok 3 dan 6 (tahun 2008)	34500	21325.353	13174.647
Penyelesaian pembangunan Rusun Marunda Cluster B blok 1 dan 2 (tahun 2009)	20580	19095.45307	1484.546932
Penyelesaian pembangunan Rusun Marunda Cluster B blok 3 dan 6 (tahun 2009)	9800	7952.387248	1847.612752
Pengawasan penyelesaian pembangunan Rusun Marunda Cluster B blok 1 dan 2 (tahun 2009)	420	268.836626	151.163374
Pengawasan penyelesaian pembangunan Rusun Marunda Cluster B blok 3 dan 6 (taun 2009)	200	135.88586	64.11414

\*keterangan : dalam juta rupiah

Sumber : BPKD Jakarta, 2011

Penyerapan anggaran untuk pembangunan, tiap tahunnya bekisar antara 27% sampai 93%. Rendahnya penyerapan anggaran tersebut disebabkan oleh berbagai alasan, kalau dari sisi pelaksana, rumitnya birokrasi dan administrasi

merupakan alasan yang menyebabkan lamanya penyerapan dana tersebut, belum lagi proses verifikasi dan lain sebagainya, sedangkan untuk dilapangan sendiri, untuk pematangan lahan memerlukan waktu yang lama, begitupula dengan pekerjaan konstruksi. Dari tabel diatas, dapat terlihat banyaknya pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan pada waktu satu tahun dan kemudian diselesaikan kembali pada tahun berikutnya.

Tabel 5.2 : Realisasi Kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Susun Marunda, Tahun 2008 sampai 2010

Fungsi/Urusan/Program/Kegiatan	Anggaran	Realisasi	Berlebih/Berkurang
Pemeliharaan rumah susun Marunda Juli 2009 - Juni 2010	600	543.344	56.656
Perawatan Rumah Susun Marunda 2008	392.64	0	392.64
Pemeliharaan rumah susun Marunda January 2008 - Juni 2008	600	0	600
Pemeliharaan Rusun Marunda Juli 2008 - Juni 2009	600	194.1965	405.8035

\*keterangan : dalam juta rupiah

Sumber : BPKD Jakarta, 2011

Seperti yang terlihat pada tabel diatas, penyerapan anggaran untuk pemeliharaan dan perawatan rumah susun Marunda sangat rendah, paling tinggi pada tahun 2009/2010. Rendahnya penyerapan anggaran akan berdampak pada kondisi fisik rusunawa itu sendiri, agar daya huni rusunawa lebih lama dan lebih berkelanjutan, maka dibutuhkanlah perawatan dan pemeliharaan gedung maupun infrastrukturnya, walaupun pendanaan ini berasal dari pemerintah daerah, namun penghuni rusunawa Marunda juga mengatakan mereka dipungut dan secara sukarela untuk iuran biaya perawatan dan pemeliharaan, namun pada kenyataannya sampai empat tahun rusunawa ini dihuni, hanya ada satu kali pengecatan sehingga fasad bangunan sudah tidak menarik lagi untuk dilihat, banyak ditumbuhi lumut yang nantinya akan berdampak pada kerapuhan bangunan. Begitu pula dengan pemeliharaan, memang pihak pengelola sangat bertanggung jawab akan kerusakan yang terjadi dan mereka bergerak cepat untuk menangani kerusakan tersebut, namun terdapat beberapa bagian yang sampai sekarang belum dapat ditangani dengan baik yaitu perembesan air pada atap dan dinding, menyebabkan unit hunian menjadi lembab dan kurang sehat untuk dihuni. Rendahnya penyerapan anggaran untuk kegiatan pemeliharaan dan perawatan rusunawa Marunda disebabkan karena banyaknya bangunan dan unit

yang belum terhuri sehingga pihak pengelola belum memerlukan biaya operational dan maintenance pada bangunan yang belum terhuri, sehingga daripada membuang uang untuk perawatan bangunan yang terhuri, dana yang ada, nantinya akan diakumulasikan untuk pembangunan kembali jika terjadi kerusakan pada bangunan maupun infrastruktur penunjang.

Pada realisasinya, penyerapan anggaran baru terserap pada pertengahan tahun dan pada awal tahun penyerapan anggaran sangat rendah, ini dikarenakan karena banyaknya daerah maupun dinas yang belum menyerahkan anggaran dan adanya proses tender, namun karena pembangunan rusunawa Marunda merupakan kebijakan *top down*, dimana belum ada pihak swasta yang masuk ke program ini yang akhirnya semuanya dilakukan oleh pemerintah sendiri. Penyerapan yang rendah akan berdampak pada ketepatan sasaran program dan kinerja dinas yang terkait.

Dana stimulan yang berasal dari Kementerian Keuangan kemudian diserahkan kepada Kementerian Perumahan Rakyat, dana yang diterima bertahap setiap tahunnya, dimulai dari tahun 2003 dan berakhir sampai tahun 2008. Besaran dana setiap tahun tidak sama karena dalam pembangunan, tidak hanya digunakan untuk pembangunan rumah susun sewa tiap tower, namun juga untuk biaya operasional dan maintenance bangunan yang sudah jadi, baik itu yang telah terhuri maupun yang belum terhuri. Seperti yang kita tahu, dari 3 cluster yang terbangun sekarang ini, yaitu cluster A, B dan C, hanya cluster A saja yang telah terhuri dan dari 11 blok yang ada di cluster A, hanya 5 blok yang terhuri. Maka dari itu, untuk mengetahui distribusi belanja subsidi pembangunan rumah susun sewa Marunda, lebih difokuskan pada cluster A, begitu pula dengan pendanaannya.

Pembangunan Cluster A, dimulai pada tahun 2004 sampai tahun 2005, dana yang digunakan adalah dana realisasi pembangunan dari Kementerian Perumahan Rakyat dan Kementerian Pekerjaan Umum dan dalam jangka waktu 3 tahun tersebut, terdapat dua kali penurunan dana, yaitu tahun 2004 sebesar Rp 3.394.838.000,00 dan pada tahun 2005 sebesar Rp 2.481.1462.000,00,



selanjutnya dana yang diturunkan merupakan dana operational dan maintenance bangunan.

Belanja rata-rata per unit atas subsidi pembangunan rumah susun Marunda, dapat dilihat dengan cara membagi total belanja pembangunan rumah susun sewa Marunda dengan jumlah penghuni (per kepala keluarga) yang ada didalamnya. Belanja pembangunan rumah susun sewa Marunda adalah dana realisasi pembangunan rumah susun Marunda tahun 2004 ditambah dengan dana realisasi pembangunan tahun 2005, namun untuk dana realisasi pembangunan tahun 2005, telah dianuitaskan terlebih dahulu, karena dalam penghitungan *benefit incidence analysis*, hanya dapat menggunakan perhitungan pada tahun yang sama, sehingga total belanja pembangunan rumah susun sewa Marunda sebesar Rp 58.752.300.000,00 untuk 500 unit bangunan atau biaya pembangunan per unit sebesar Rp 113.136.000. Seharusnya pembangunan per unit rumah susun sewa adalah sebesar Rp 117.504.600, namun, biaya tersebut sudah merupakan biaya pembangunan prasarana, sarana dan utilitas per unit sebesar Rp 4.368.600,00.

## **B. Distribusi Belanja Subsidi Pembangunan Rumah Susun Sewa di Jakarta Utara**

Jumlah kepala keluarga di Jakarta Utara pada tahun 2008 sebanyak 2,985 KK, dalam status penguasaan bangunan tempat tinggal yang ditempati, menurut Susenas Panel 2008, terlihat pada tabel seperti dibawah ini :

Tabel 5.3 : Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Menurut Susenas Panel, Tahun 2008

Status Penguasaan Bangunan Tempat	Jumlah KK	Prosentase (%)
1. Milik sendiri	1,519	51
2. Kontrak	472	16
3. Sewa	543	18
4. Bebas sewa	94	3
5. Dinas	41	1
6. Milik orang tua/sanak/saudara	295	10
7. Lainnya	21	1
Total	2,985	100

Sumber : Susenas Panel 2008, Badan Pusat Statistik, tahun 2011

Jika dilihat dari prosentasenya mayoritas penduduk di Jakarta Utara telah memiliki hunian milik sendiri, dan untuk hunian sewa, menempati urutan kedua dalam penguasaan bangunan tempat tinggal, ini disebabkan karena masyarakat lebih memandang menyewa rumah lebih efisien dan menguntungkan dibandingkan mengontrak yang biasanya biaya maintenance dibebankan kepada pihak penyewa, namun itu semua tergantung dengan kesepakatan antara pemilik bangunan dengan penyewa rumah.

Untuk hasil BIA yang komprehensif, maka penelitian ini memasukkan perbandingan antara rumah tangga yang menyewa rumah di Jakarta Utara dengan fokus penelitian pada rumah susun sewa Marunda, ini dilakukan untuk mengautkan analisa dan hipotesis yang telah ada sebelumnya, yaitu rumah susun sewa maupun *public housing* yang ditujukan dan merupakan pilihan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang sesuai dengan kualitas lingkungan serta prasarana, sarana dan utilitas belum dapat diakses dengan baik.

Penelitian ini menggunakan data kepemilikan rumah di Jakarta Utara berdasarkan Susenas Panel 2008 yang dilakukan oleh BPS. Jumlah sampel survey sebanyak 2,985 KK untuk kepemilikan rumah sewa di Jakarta Utara dan untuk fokus penelitian, mengambil sampel 100 KK. Walaupun di cluster A, baru 5 blok yang terhuni, dimana 1 blok terdiri dari 100 unit hunian, namun yang benar terhuni baru 350 hunian, walaupun masih tercampur dengan masyarakat yang memanfaatkan unit hunian di Rusunawa Marunda sebagai investasi dan jarang ditinggali atau dibiarkan kosong begitu saja, sehingga sample yang diambil adalah 100 KK.

Selanjutnya 543 KK tersebut yang menyewa rumah dibagi dalam 5 kelompok pendapatan (kuantil). Pembagian ini berdasarkan tingkat pengeluaran tiap bulan sebagai pengganti ukuran pendapatan rumah tangga, dimulai dari kelompok termiskin (Quintil 1/Q1) sampai ke kelompok terkaya (Quintil 5/Q5), pembagian jumlah kelompok masyarakat ini berdasarkan pada golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBSR) yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan

Rakyat. Jumlah rumah tangga tersebut tidak genap dibagi kedalam lima kelompok sehingga terdapat kelompok masyarakat yang memiliki anggota yang lebih banyak daripada kelompok masyarakat lainnya. Profil tiap kelompok masyarakat menurut jumlah rumah tangga, pendapatan rata-rata rumah tangga tiap bulan dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 5.4 : Profil Kelompok Masyarakat menurut Tingkat Pendapatan Rumah Tangga di Jakarta Utara tahun 2008

Kelompok Masyarakat	Jumlah KK	Prosentase (%)
Q1 (termiskin)	290	53.4
Q2	37	6.8
Q3	11	2.0
Q4	55	10.1
Q5 (terkaya)	150	27.6
Total	543	100

Sumber : diolah dari Susenas Panel 2008, Badan Pusat Statistik 2011.

Seperti yang kita ketahui bahwa daerah Jakarta Utara adalah daerah yang paling banyak penduduk miskin di DKI Jakarta, ini disebabkan oleh banyaknya perkampungan nelayan dimana pendapatan yang mereka terima tiap harinya tidak tentu sehingga untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari mereka mengalami kesulitan, termasuk akses ke pendidikan dan layanan kesehatan, walaupun di Jakarta Utara banyak terdapat industri yang dapat menyerap tenaga kerja, namun sebagian besar dari penduduk Jakarta Utara yang bekerja di sektor industri merupakan buruh, dan tenaga ahli lainnya, bukan merupakan penduduk asli daerah Jakarta Utara, sehingga *multiplier effect* yang diterima masyarakat Jakarta Utara sangat rendah, selain itu IPM (indeks pembangunan manusia) di Jakarta Utara dengan nilai 74.6 merupakan IPM terendah di DKI karena rata-rata IPM di DKI Jakarta 76.1, karena pendidikan yang rendah, menjadikan masyarakat asli Marunda tidak dapat mendapatkan pekerjaan yang lebih baik, sehingga upah yang diterima juga rendah, padahal biaya hidup sangat tinggi. IPM tidak hanya menunjukkan tingkat pendidikan saja (termasuk angka melek huruf, rata-rata lama sekolah), namun juga angka harapan hidup masyarakat, tingkat daya beli masyarakat karena melihat pengeluaran per kapita masyarakat.

### C. Distribusi Belanja Subsidi Pembangunan Rumah Susun Sewa Marunda

Selanjutnya, untuk mengetahui distribusi belanja bagi masyarakat yang menyewa rumah susun, digunakan pendekatan dengan melihat pengeluaran rumah tangga tiap bulannya yang hampir sama dengan pengeluaran masyarakat yang tinggal di rusunawa Marunda. Data pengeluaran rumah tangga yang tinggal di rusunawa Marunda didapat melalui data primer (hasil survey) pengeluaran rumah tangga di rumah susun sewa Marunda, sehingga dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 5.5 : Pendekatan Pengeluaran Rumah Tangga di Rumah Susun Marunda

Kelompok Masyarakat	Range Pengeluaran per bulan (Rp)
Q1 (termiskin)	760,000 – 900,000
Q2	900,000 – 1,250,000
Q3	1,250,000 – 1,500,000
Q4	1,500,000 – 2,500,000
Q5 (terkaya)	2,500,000 – 4,600,000

Sumber : diolah dari Susenas Panel 2008, Badan Pusat Statistik 2011.

Tabel 5.6 : Profil Kelompok Masyarakat menurut Tingkat Pendapatan Rumah Tangga Yang Menyewa Rumah Susun di Jakarta Utara tahun 2008

Kelompok Masyarakat	Jumlah KK	%	Pendapatan rata-rata per bulan (Rp)
Q1 (termiskin)	14	9.5	845,000
Q2	35	23.8	1,042,000
Q3	12	8.2	1,436,000
Q4	50	34.0	1,980,000
Q5 (terkaya)	36	24.5	3,325,000
Total	147	100	

Sumber : diolah dari Susenas Panel 2008, Badan Pusat Statistik 2011.

Prosentase kepala keluarga yang dimiliki tiap kuintil diunjukkan pada tabel diatas menentukan besar kecilnya potensi tiap kuintil untuk mendapatkan manfaat dari belanja subsidi pembangunan yang dilakukan pemerintah. Pada kuintil ke empat (Q4) memiliki potensi yang paling besar untuk mendapatkan manfaat subsidi pemerintah karena jumlah anggota kelompok yang besar, namun

juga kuintil ketiga (Q3) juga memiliki potensi yang paling kecil dari subsidi pemerintah karena jumlah anggota yang sedikit.

Besar kecilnya manfaat yang diterima oleh tiap kelompok pendapatan di masing-masing kelompok masyarakat, untuk melihat besar kecilnya manfaat belanja subsidi yang diterima masing-masing kelompok masyarakat, dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 5.7 : Manfaat Belanja Subsidi Pembangunan Rumah Susun Sewa pada Tiap Kelompok Pendapatan di Kotamadya Jakarta Utara, 2008

Kelompok Masyarakat	%	Belanja rata-rata Per unit (Rp)	Total Belanja (Rp)	Manfaat (%)	Target (%)
Q1 (termiskin)	9.5	113,136,000	5,581,468,500	9.5	53.4
Q2	23.8	113,136,000	13,983,047,400	23.8	6.8
Q3	8.2	113,136,000	4,817,688,600	8.2	2.0
Q4	34.0	113,136,000	19,975,782,000	34	10.1
Q5 (terkaya)	24.5	113,136,000	14,394,313,500	24.5	27.6
Total	100		58,752,300,000		

Sumber : diolah dari Susenas Panel 2008, Badan Pusat Statistik 2011.

Dilihat dari tabel diatas, kuantil pertama (Q1) menerima manfaat sebesar Rp 5,581,468,500 (9.5%), seharusnya manfaat yang diterima sebesar target yaitu 53.4%, namun karena rendahnya penghasilan masyarakat (yang di *proxy* dari tingkat pengeluaran keluarga per bulan) dan harga yang diberikan pemerintah untuk dapat menghuni rumah susun sewa masih dirasakan terlalu tinggi, begitu pula dengan *service charge*. Selain itu, kelompok ini bergerak disektor informal (sebagai pemulung, pedagang keliling dan sebagainya) dimana dalam kehidupan sehari-hari karena mereka merasa senasib sepenanggungan, maka mereka kuat dalam komunitas mereka, berbagi ruang dan infrastruktur dasar bersama, ketika kebiasaan tersebut harus berubah dan mereka tinggal di rumah susun sewa, mereka harus terpisah dengan komunitas dan kebiasaan mereka untuk berbagi dalam ruang komunal, dengan alasan inilah banyak masyarakat berpenghasilan sangat rendah enggan untuk masuk ke dalam rumah susun sewa, walaupun mereka menjadi target utama, namun banyak yang dari mereka akhirnya menjual SK dengan berbagai alasan kepada masyarakat yang memiliki kondisi ekonomi yang lebih tinggi.

Pada kuantil ke dua, tiga dan empat (Q2, Q3 dan Q4), manfaat lebih tinggi daripada target, ini disebabkan karena masyarakat yang berada di kelompok ini lebih memiliki dana yang cukup untuk mengakses rumah susun sewa, selain itu juga karena mereka belum memiliki rumah yang tetap atau milik sendiri sehingga mereka menempati rumah susun sewa ini sebagai salah satu akses untuk mendapatkan hunian dan lingkungan yang lebih baik, karena mereka masih bisa *saving* untuk mengakses rumah yang lebih layak dan rumah susun sewa dirasa lebih murah bagi mereka dibandingkan jika harus tinggal di bedeng (daerah kepadatan tinggi/ KDB lebih dari 70%) dengan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang lebih baik dibandingkan dengan kehidupan di bedeng.

Pada kuantil ke lima (Q5), manfaat yang diterima oleh kelompok masyarakat ini lebih rendah daripada target, ini disebabkan karena kelompok masyarakat ini memilih untuk membeli rumah walaupun dengan kredit karena perekonomian mereka lebih baik jika dibandingkan dengan kelompok lainnya, walaupun masih banyak masyarakat yang mengakses, ini dikarenakan mereka melihat rumah susun selain sebagai hunian yang dikonsumsi juga merupakan investasi, sehingga bagian kelompok inilah yang menggantikan kuantil pertama (Q1) dalam pemilikan rumah susun sewa. Semakin tinggi tingkat pendapatan mereka, semakin mereka sadar akan pentingnya kualitas lingkungan termasuk aksesibilitas kepada prasarana, sarana dan utilitas.

Ketika penelitian ini melihat pada lokasi yang lebih spesifik, dengan studi kasus Rumah susun Marunda yang terdapat pembagian sistem sewa didalamnya, yaitu subsidi dan non subsidi atau umum. Untuk sumber datanya, menggunakan sample yang diambil dari survey primer dengan jumlah sample 100 KK dari 350 KK yang menghuni rusunawa Marunda dengan pembagian kelompok masyarakat menurut pengeluaran sebagai berikut :

Tabel 5.8 : Pembagian Kelompok Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda Menurut Pengeluaran per Bulan

Kelompok masyarakat	Range pengeluaran perbulan (Rp)	
	Subsidi	Non subsidi
Q1 (termiskin)	420,000 – 900,000	790,000 – 865,000
Q2	910,000 – 1,250,000	976,000 – 1,255,000
Q3	1,296,000 – 1,495,000	1,257,000 – 1,481,000
Q4	1,516,000 – 2,187,000	1,590,000 – 2,504,500
Q5 (terkaya)	2,542,000 – 3,455,000	2,560,000 – 4,671,000

Dari tabel diatas, dapat terlihat bahwa pendapatan masyarakat yang menerima subsidi hunian atau tidak, tidak berbeda jauh, ini terbukti bahwa dengan adanya subsidi (yang berbentuk stimulus fiskal), memiliki peranan penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, karena dengan adanya subsidi, akan meningkatkan *disposable income* rumah tangga sehingga *marginal prosperity to consume* masyarakat mengalami kenaikan dan nantinya akan berdampak pada aksesibilitas masyarakat untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak seperti pendidikan, perbaikan gizi keluarga sampai saving untuk mendapatkan hunian dan lingkungan yang lebih baik.

Dengan menggunakan metode yang sama dengan perhitungan diatas, maka dapat terlihat kelompok masyarakat berdasarkan tingkat pendapatannya sebagai berikut :

Tabel 5.9: Profil Kelompok Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sewa Marunda Menurut Pengeluaran Rumah Tangga per Bulan

Expenditure Quintile	Subsidi			Non Subsidi		
	Jumlah KK	%	Pendapatan Rata-rata (Rp)	Jumlah KK	%	Pendapatan Rata-rata (Rp)
Q1 (termiskin)	15	28.8	787,000	5	10.4	839,800
Q2	11	21.2	987,000	14	29.2	1,095,000
Q3	8	15.4	1,397,000	6	12.5	1,353,000
Q4	14	26.9	1,732,000	19	39.6	2,026,000
Q5 (terkaya)	4	7.7	2,907,500	4	8.3	3,721,500
Total	52	100		48	100	

Untuk program subsidi, jika dilihat dari kelompok pengeluaran rumah tangga, tujuan subsidi sudah tercapai yaitu untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (MBM) atau pada tabel diatas termasuk dalam Q1 yang memiliki penghasilan kurang dari Rp 900,000 dan masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) yang memiliki penghasilan antara Rp 900,000 sampai Rp 1,250,000 atau dalam tabel diatas masuk dalam Q2 dan Q3. Jumlah prosentase anggota kelompok masyarakat pada Q1 lebih banyak jika dibandingkan dengan anggota kelompok yang lainnya. Ini terkait dengan prosedur pengelola dalam proses verifikasi, walaupun lama, namun dapat memenuhi ketepatan sasaran program.

Sedangkan untuk program non subsidi, karena merupakan program yang ditujukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah namun belum memiliki rumah, program ini dapat dikatakan tepat sasaran karena definisi dari masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki penghasilan setiap bulannya antara Rp 900,000 sampai Rp 2,500,000 dan dalam tabel diatas, pendapatan kelompok keluarga yang berada pada Q2, Q3 dan Q4 masih masuk dalam golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Namun ketika dilihat lebih detail mengenai distribusi manfaat yang diterima menurut pengeluaran sewa rumah, maka distribusi manfaat dari belanja subsidi pembangunan rumah susun sewa diterima oleh masyarakat yang berpenghasilan tinggi (Q5), seperti yang dijelaskan pada tabel berikut :



Tabel 5.10 : Kelompok Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sewa Marunda Penerima Manfaat Belanja Subsidi Pembangunan Rusunawa Marunda dengan Sistem Subsidi

Expenditure Quintile	Subsidi				
	Jumlah KK	%	Average Rent Cost (Rp)	Cost per unit (Rp)	Distribution of benefit (Rp)
Q1 (termiskin)	3	5.8	108,700	113,136,000	339,408,000
Q2	8	15.4	134,375	113,136,000	905,088,000
Q3	8	15.4	140,750	113,136,000	905,088,000
Q4	12	23.1	150,200	113,136,000	1,357,632,000
Q5 (terkaya)	21	40.4	190,250	113,136,000	2,375,856,000
Total	52	100			5,883,072,000

Dalam sistem subsidi, penerima manfaat yang sebenarnya adalah masyarakat yang memiliki penghasilan yang paling tinggi, dan jumlah kelompok masyarakat yang paling miskin, mendapat manfaat yang paling sedikit dari belanja pemerintah. Pergeseran sasaran penghuni ini, dapat disebabkan oleh banyak aspek antara lain proses verifikasi dalam penghunian, sistem sewa menyewa, penetapan tarif sampai tingginya biaya hidup yang harus ditanggung masyarakat penghuni rusunawa Marunda.

Disisi lain, ketika melihat distribusi manfaat yang diterima oleh kelompok masyarakat penghuni rumah susun Marunda non subsidi, lebih tepat sasaran, karena jumlah anggota kelompok dan prosentase pada Q1 dan Q2 lebih banyak jika dibandingkan dengan anggota kelompok masyarakat yang lainnya, namun distribusi terbesar diterima oleh kelompok masyarakat pada Q4.

Tabel 5.11 : Profil Kelompok Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sewa Marunda Menurut Pengeluaran untuk Sewa Rumah per Bulan dengan Sistem Non Subsidi

Expenditure Quintile	Non Subsidi				
	Jumlah KK	%	Average Rent Cost (Rp)	Cost per unit (Rp)	Distribution of benefit (Rp)
Q1 (termiskin)	10	20.8	101,500	121,873,200	1,216,782,029
Q2	11	22.9	335,000	121,873,200	1,339,630,214
Q3	11	22.9	378,000	121,873,200	1,339,630,214
Q4	14	29.2	464,000	121,873,200	1,708,174,771
Q5 (terkaya)	2	4.2	600,000	121,873,200	245,696,371
Total	48				5,849,913,600

Jika dilihat dari *average rent cost*, masyarakat yang berada pada Q1, memiliki *average rent cost* yang jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan kelompok pendapatan lainnya ini disebabkan karena banyaknya masyarakat penghuni rusunawa Marunda yang sampai sekarang ini belum membayar besaran tarif sewa karena belum adanya keputusan dari pengelola berapa besaran tarif sewa yang harus mereka bayar. Untuk kasus ini, terkait dengan adanya kegiatan penggusuran yang dilakukan oleh pemerintah setempat untuk penertiban, karena mereka tidak memiliki KTP Jakarta, maka banyak dari mereka yang tidak diizinkan untuk tinggal di rusunawa Marunda, disisi lain, banyak masyarakat tersebut yang memaksa karena mereka merasa dirugikan oleh kebijakan pemerintah tersebut, akhirnya pihak pengelola memberikan unit hunian bagi mereka namun sampai sekarang pengelola belum menetapkan besaran tarif yang harus mereka bayar.

Untuk melihat penyebab utama masyarakat termiskin di Rusunawa Marunda mendapat manfaat yang paling sedikit dari belanja pemerintah, maka peneliti melihat ketepatan sasaran penghuni dan permasalahan yang terjadi di dalam rusunawa Marunda. Dari hasil indepth interview di lapangan, ditemukan pergeseran penghunian karena penjualan hunian atau surat sewa.

### 5.3. Analisa Ketepatan Sasaran Penghuni dari Sistem Sewa Menyewa

#### A. Sasaran Penghuni

Rusunawa merupakan kebijakan pemerintah agar masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan hunian yang layak, sehingga program ini memiliki target sasaran, yaitu masyarakat yang memiliki penghasilan dibawah dari Rp 2.500.000 per bulan, baik tetap maupun tidak. Selain masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat korban penggusuran dan masyarakat yang berada pada lingkungan kumuh perkotaan, merupakan sasaran utama bagi kebijakan pemerintah ini.

Dalam rusunawa Marunda, banyak penghuni yang merupakan korban penggusuran, mereka dipindahkan secara bertahap, sesuai dengan waktu penggusuran. Selain itu, terdapat pula masyarakat umum yang berpenghasilan rendah yang tidak mampu untuk mendapatkan hunian yang layak, yang dahulu memilih tinggal di lingkungan kumuh dengan kepadatan bangunan yang tinggi dan sulitnya akses untuk mendapatkan prasarana, sarana dan utilias dasar. Masyarakat yang tinggal di rusunawa Marunda, dapat tinggal selama 15 tahun, namun setiap 2 tahun sekali, mereka harus memperbaharui perjanjian dengan pengelola.

Seperti yang diketahui, terdapat dua sistem penghunian di rusunawa Marunda, yaitu sistem subsidi atau terprogram dan sistem non subsidi atau umum. Untuk melihat ada penyimpangan atau tidak, peneliti menggunakan metode indepth interview untuk mendapatkan informasi sebanyak-banyaknya tentang sistem sewa menyewa di rumah susun Marunda.

Sistem subsidi ini adalah penghunian yang ditujukan khusus bagi masyarakat yang menjadi korban program pembangunan sarana, prasarana perkotaan atau korban penggusuran dan korban kebakaran. Untuk korban penggusuran dan penggusuran ini, mayoritas mereka adalah pindahan warga yang dahulu tinggal dibawah kolong jembatan dan korban kebakaran Kalibaru pada tahun 2007, jadi ini merupakan bentuk kompensasi pemerintah dalam pelaksanaan

kebijakan dan program untuk pembangunan dan pengembangan kota yang lebih baik.

Sedangkan untuk masyarakat umum yang ingin menempati rusunawa ini, selain menunjukkan Kartu Keluarga, KTP dan surat keterangan sudah menikah, mereka juga harus mencari surat PM-1 (surat yang menerangkan bahwa penduduk ini belum pernah memiliki rumah dan penghasilan mereka termasuk dalam kriteria MBR) dari keluarahan, dan menghubungi UPT-1 yang merupakan badan dari pemerintah daerah untuk pengelolaan rusunawa untuk penempatan lokasi sekaligus untuk verifikasi target sasaran.



Sumber : UPT 1, Dinas Perumahan dan Permukiman DKI Jakarta, 2011  
Gambar 5.1 : Diagram Prosedur Penentuan Penghuni Rusunawa

Besaran tarif sewa di rumah susun sederhana sewa, mengacu pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD, Bab III tentang Kebijakan Penetapan Tarif, kriteria penetapan tarif rusunawa harus terjangkau oleh masyarakat menengah bawah, khususnya MBR dengan besaran tarif tidak lebih besar  $\frac{1}{3}$  dari penghasilan, dimana penghasilan ini merupakan upah minimum provinsi (UMP), kriteria besaran tarif, ditetapkan dengan diferensiasi dan subsidi silang antar tarif penghuni.

Klasifikasi tarif harus memenuhi prinsip keadilan bagi masyarakat menengah bawah, khususnya MBR yang terdiri dari :

- a. Tarif sewa komersial dengan memperhitungkan biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya perawatan termasuk eskalasi harga karena inflasi.
- b. Tarif sewa dasar dengan memperhitungkan biaya operasional, biaya pemeliharaan dan perawatan termasuk eskalasi harga karena inflasi.
- c. Tarif sewa sosial dengan memperhitungkan biaya pemeliharaan dan perawatan rutin termasuk eskalasi harga karena inflasi.

Perhitungan tarif ini merupakan penerimaan utama untuk pemerintah daerah dan akan dikembalikan lagi kepada penghuni agar kelangsungan rumah susun dapat terjaga, sesuai dengan umur ekonomis rumah susun sewa tersebut. Dasar perhitungan tarif bagi rusunawa, diberlakukan untuk tarif sarusunawa dan tidak termasuk dalam penggunaan air, gas, listrik dan/atau telepon yang dipergunakan oleh penghuni. Komponen perhitungan tarif sewa rumah susun sederhana mencakup faktor biaya investasi, biaya operasional, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan.

Penghuni			
	Peraturan	Fakta Lapangan	Permasalahan Lapangan
a. Sistem Subsidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masyarakat korban gusur.</li> <li>▪ Mayoritas warga pindahan dari kolong jembatan dan korban kebakaran Kalibaru tahun 2007.</li> <li>▪ Masyarakat dengan penghasilan rata-rata dibawah Rp 1,500,000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banyak masyarakat yang memindahkan haknya dengan menjual SK yang mereka dapat ke masyarakat berpenghasilan lebih tinggi.</li> <li>▪ Dari 52 sample yang ada, terdapat 34 KK yang memiliki pendapatan ± Rp 1,500,000 dan dari 50 KK yang mendapatkan subsidi, 18 KK memiliki penghasilan diatas Rp 1,500,000.</li> <li>▪ 39 KK mendapatkan hunian dari pihak pengelola dan 13 KK lainnya mendapatkan sewa hunian dari pihak lain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aksesibilitas ke tempat kerja yang sulit</li> <li>▪ Desain yang kurang sesuai dengan karakteristik penghuni</li> </ul>
b. Sistem non subsidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masyarakat umum yang memiliki KTP DKI Jakarta</li> <li>▪ Memiliki penghasilan maksimal Rp 3,500,000 per bulan</li> <li>▪ Belum pernah memiliki rumah sendiri (dibuktikan dengan surat PM-1)</li> <li>▪ Sudah menikah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banyak masyarakat yang menyewa dari pihak lain, sehingga mereka mendapatkan hunian tersebut dari pihak kedua atau ketiga, sehingga harga sewa menjadi lebih mahal.</li> <li>▪ Alasan mereka mau menyewa dari tangan kedua karena harganya yang masih dianggap terjangkau.</li> <li>▪ Dari 48 sampel yang ada, terdapat 45 KK yang memiliki pendapatan ± Rp 3,500,000 per bulan, sedangkan 3 KK lainnya memiliki penghasilan diatas Rp 3,500,000.</li> <li>▪ Sebanyak 25 KK mendapatkan hunian rusun dari pihak pengelola, sedangkan 23 KK yang mendapatkan dari pihak lain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kegiatan monitoring dan evaluasi pemerintah, sebagai pengelola rumah susun sewa Marunda</li> <li>▪ Tidak sesuainya desain rumah susun sewa dengan kebutuhan dan aktivitas penghuninya</li> <li>▪ Aksesibilitas transportasi dan infrastruktur yang sulit</li> <li>▪ Biaya hidup yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan tinggal di daerah marginal.</li> </ul>

Prosedur sewa		
Peraturan	Fakta Lapangan	Permasalahan Lapangan
<p>a. Sistem Subsidi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Warga DKI Jakarta, Surat PM1, sudah menikah, korban penggusuran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masyarakat korban gusur didata oleh kelurahan setempat bahwa mereka merupakan korban penggusuran dan layak menerima kompensasi.</li> <li>Surat PM-1 (surat keterangan belum pernah memiliki rumah tetap),</li> <li>Diserahkan pada pemerintah setempat, disini melalui UPT 1</li> <li>Proses verifikasi dan kemudian jika sudah selesai, pemerintah memberi masyakat SK Gubernur (Surat Penunjukkan) yang menyebutkan dilantai berapa mereka tinggal dan berapa besaran tarif sewa yang akan mereka bayar.</li> <li>Beberapa warga dapat menempati unit di Rusunawa Marunda secepat mungkin (2 bulan) dan beberapa lainnya memerlukan proses yang lebih lama lagi.</li> <li>Notes : Lamanya proses verifikasi, disebabkan karena pemerintah harus meninjau kembali apakah masyarakat tersebut benar-benar layak untuk mendapatkan rumah susun tersebut sampai kemampuan calon penghuni untuk membayar, karena lokasi lantai akan mempengaruhi besaran biaya sewa. Penyesuaian biaya sewa bagi penghuni, ditujukan agar penghuni tidak terlalu berat untuk membayar sewa rumah, dan itu dipastikan tidak lebih dari 30% dari pengeluaran ataupun penghasilan mereka, disisi yang lain, pemerintah juga menghitung, berapa kemampuan mereka untuk memberikan subsidi agar masyarakat mendapat hunian yang layak dan tidak terlalu membebani keuangan pemerintah daerah sehingga dapat memberikan perawatan yang baik bagi bangunan fisik rusunawa sampai pada prasarana, sarana dan utilitasnya dan nantinya akan berdampak pada jangka waktu penggunaan rumah susun sewa bisa lebih lama, lebih sustainable untuk masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penjualan SK yang merupakan bukti masyarakat korban penggusuran untuk menghuni rumah susun sewa kepada masyarakat yang berpenghasilan lebih tinggi.</li> <li>Sejumlah keluarga yang merupakan program penggusuran menempati fasos seperti di kolong rumah susun, dekat dengan tempat untuk parkir kendaraan bermotor yang kemudian mereka sekat dengan tripleks ataupun kardus, mereka merupakan korban penggusuran dari pemerintah yang diarahkan untuk pindah ke rusunawa tersebut, namun belum diberi SK oleh pemerintah</li> </ul>

golongan ini.

b. Sistem non subsidi

- Target group merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, dengan pendapatan maksimal Rp 2.500.000 (pada tahun 2007, dan untuk tahun 2011 sebesar Rp 3,200,000)
- Masyarakat umum, baik yang bekerja di sektor formal maupun informal.
- Seleksi calon penghuni, sehingga sasaran penghuni dapat lebih tepat.
- Undian penempatan penghuni untuk menentukan lokasi unit
- Legalisasi merupakan seperti pembuatan perjanjian antara pemerintah dengan calon penghuni rumah susun dalam pembayaran sewa dan persetujuan kesanggupan menaati tata tertib penghunian
- Penyerahan kunci kepada penghuni rusunawa.
- Banyak calon penghuni yang menggunakan data yang tidak sesuai, terkadang menggunakan data keluarga lain untuk mendapatkan hunian ini hanya untuk investasi.
- Walaupun kunci hunian sudah diterima, namun belum langsung dapat dihuni karena masih ada utilitas maupun prasarana yang belum masuk, sehingga penghuni masih harus menunggu utilitas maupun prasarana tersebut dapat menunjang kegiatan mereka.
- lamanya proses verifikasi menyebabkan calon penghuni belum mendapat kepastian untuk menempati rumah susun tersebut, karena banyak masyarakat yang membutuhkan hunian di rusunawa Marunda, akhirnya mereka menyewa dari penghuni yang ada di rusunawa tersebut ataupun kepada pihak lain.
- Banyak penghuni yang menunggak uang sewa, alasan penunggakan tersebut kebanyakan karena masalah keuangan penghuni, karena banyak yang bekerja secara serabutan alias tidak memiliki pendapatan yang tetap

**Tarif Sewa**

	Peraturan	Fakta Lapangan	Permasalahan Lapangan
a. Sistem Subsidi	Lantai 1 : Rp 159.000 Lantai 2 : 151.000 Lantai 3 : 144.000 Lantai 4 : 136.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untuk harga sewa sering tidak sesuai dengan apa yang ada dalam peraturan, terkadang pengelola menerapkan harga sewa di lantai 1 (tarif sewa yang paling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tingginya harga sewa yang terkadang tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat, sehingga mereka mencari cara untuk menambah penghasilan, mulai</li> </ul>



	<p>Lantai 5 : 128.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sewa yang dikenakan merupakan tarif minimum yang memasukkan besaran biaya operasional, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan</li> </ul>	<p>mahal, semakin tinggi lantai, semakin murah harga sewanya) ke penghuni lantai 2 ataupun 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sedangkan harga sewa lantai 2 sering diberlakukan untuk lantai 3 sampai lantai 4. Begitupula dengan harga sewa untuk lantai 4 yang sering dibebankan kepada penghuni di lantai 5.</li> </ul>	<p>dari menjadi tukang ojek sampai membuka warung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pengelola menyediakan lokasi khusus untuk berdagang yaitu di lantai dasar, namun sewa untuk ruang kegiatan perdagangan dan jasa sangat mahal, yang sangat memberatkan adalah bukan pada nilai sewa, namun biaya administrasi yang melebihi modal yang mereka miliki.</li> <li>▪ Menurut beberapa sumber, yaitu penghuni yang membuka warung unit hunian mereka, biaya administrasi sewa untuk kegiatan perdagangan dan jasa sebesar 4 sampai 5 juta rupiah dan itu diluar biaya sewa, biaya sewa itu sendiri Rp 300.000 sampai Rp 350.000 (tergantung lokasi) untuk luas unit 15 m<sup>2</sup> dan diluar biaya utilitas listrik.</li> </ul>
<p>b. Sistem non subsidi</p>	<p>Lantai 1 : Rp 371.000 Lantai 2 : Rp 352.000 Lantai 3 : Rp 338.000 Lantai 4 : Rp 321.000 Lantai 5 : Rp 304.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tarif sewa yang berlaku memperhitungkan biaya investasi, baik itu pengadaan tanah, biaya pra konstruksi, biaya konstruksi, inflasi, biaya depresiasi, operasional, biaya perawatan dan pemeliharaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untuk harga sewa sering tidak sesuai dengan apa yang ada dalam peraturan, terkadang pengelola menerapkan harga sewa di lantai 1 (tarif sewa yang paling mahal, semakin tinggi lantai, semakin murah harga sewanya) ke penghuni lantai 2 ataupun 3.</li> <li>▪ Sedangkan harga sewa lantai 2 sering diberlakukan untuk lantai 3 sampai lantai 4. Begitupula dengan harga sewa untuk lantai 4 yang sering dibebankan kepada penghuni di lantai 5.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berdasarkan temuan dilapangan dan data diatas bahwa kepemilikan hunian di rusunawa Marunda saat ini banyak yang telah mengalihkan kepemilikannya dari penghuni asal kepada pendatang yang merupakan masyarakat berpenghasilan tinggi. Hal ini dikarenakan tingginya biaya sewa rumah dan biaya surcharge yang harus ditanggung pembeli serta desain yang kurang sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang tinggal di rusunawa tersebut.</li> <li>▪ Pengalihan sewa tersebut terkadang diketahui oleh pihak pengelola.</li> </ul>

## **B. Dampak dari Pergeseran dalam Sistem Sewa Menyewa**

Dalam mengantisipasi ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memiliki hunian yang layak, maka pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Menpera) mencanangkan program pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa), rusunawa ini dianggap sebagai solusi yang efektif bagi mengatasi kekurangan perumahan di perkotaan dan memberikan kemudahan bagi MBR agar dapat mengakses hunian yang layak serta memungkinkan mereka untuk saving dan pindah ke lingkungan yang lebih baik, dengan adanya pergeseran dalam sistem sewa menyewa, mengakibatkan pergeseran dalam sasaran dan target penghuni rusunawa Marunda sehingga kebijakan pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak bagi MBR akan gagal dan MBR masih berada di lingkungan kumuh dan tidak akan bermobilisasi menuju lingkungan yang lebih baik, sehingga tingkat kesejahteraan masyarakat sasaran masih saja rendah.

### **5.4. Kelayakan Rumah Susun Marunda Sebagai Solusi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk Mendapatkan Hunian yang Layak dan Terjangkau serta Memenuhi Standart Lingkungan Permukiman**

#### **A. Pemenuhan Ruang Terbuka Hijau**

Rusunawa sebagai hunian vertical yang menjadi solusi untuk mengatasi lahan dan mengakomodir kebutuhan hunian yang layak bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Rumah susun juga terkait dengan perkembangan perkotaan, terkait dengan Undang-undang no 26 tahun 2007 yang memberikan arahan setidaknya kepada :

- Keharusan untuk penyediaan ruang terbuka hijau perkotaan
- Keharusan menjalankan insentif/disinsentif melalui instrumen perijinan dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas. Selanjutnya, peraturan zonasi dapat digunakan sebagai instrumen untuk mendorong hunian vertikal di perkotaan, baik dalam rangka intensifikasi ruang,

peningkata kualitas hidup masyarakat maupun dalam rangka pengembangan kota.

Dalam pasal 29 ayat (2) dikatakan bahwa proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% dari luas wilayah, sedangkan di ayat (3) proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 20% dari luas wilayah kota. Hal ini dapat dicapai bila hunian vertikal diperkenalkan, baik untuk wilayah perkotaan yang sudah atau terutama yang belum memenuhi ketentuan tersebut. Untuk wilayah perkotaan yang sudah memenuhi ketentuan ini, maka rumah susun dapat berfungsi untuk menjaga agar ruang terbuka hijaunya tetap dapat dipreservasi. Untuk wilayah yang belum memenuhi ketentuan ini, rumah susun dapat menjadi andalan upaya peremajaan dan pembangunan kembali bagian kota yang kepadatannya mencapai keadaan yang tidak manusiawi lagi.

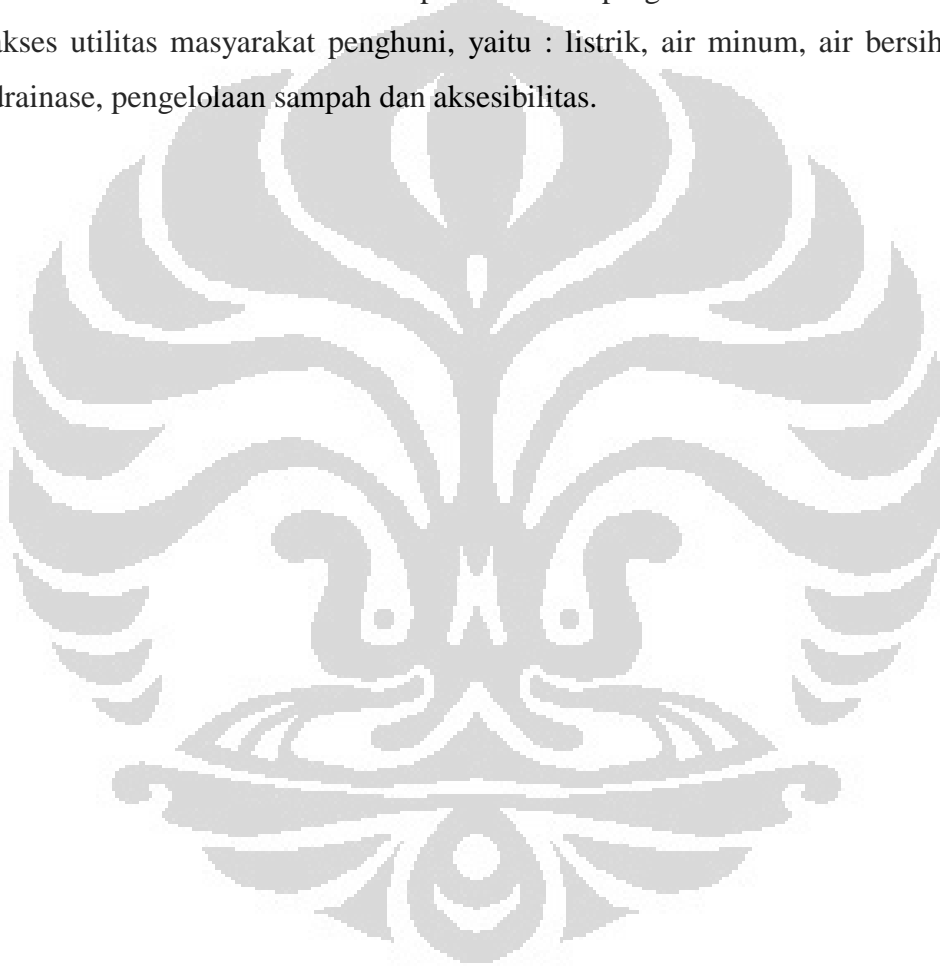
Dengan adanya pembangunan rumah susun Marunda ini, diharapkan pembangunan untuk permukiman dapat menghemat lahan, membuat pembangunan lahan menjadi lebih tertata dan dapat menambah ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai paru-paru wilayah, daerah penyerapan air dan meningkatkan kualitas kesehatan lingkungan.

### **B. Pemenuhan Pelayanan Dasar Kepada Masyarakat**

Pada UU no 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 32, disebutkan bahwa pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan peningkatan kualitas keruangan perkotaan. Sedangkan pada pasal 35 dinyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi bagi pelanggarannya. Peraturan zonasi ini sangat penting dalam pengembangan kawasan terutama untuk kawasan strategis perkotaan, sehingga perlu adanya pengendalian bagi pembangunan dengan memenuhi standar pelayanan minimal penataan ruang standart kualitas lingkungan dan memperhatikan daya tampung lingkungan. Dengan pembangunan rusunawa yang holistik karena mencakup

banyak sektor didalamnya, maka diharapkan kota akan lebih sustainable untuk menampung arus urbanisasi yang tidak dapat dibendung lagi karena kesalahan kebijakan pemerintah dalam pembangunan yang kurang memperhatikan pembangunan pedesaan.

Orientasi kebijakan dan pembangunan perumahan, terutama pembangunan rumah dipertanian selama ini adalah pada pasokan perumahan baru dan perbaikan lingkungan permukiman serta penyediaan prasarana dasar pada lingkungan permukiman secara selektif. Ketepatan sasaran program ini lebih ditekankan pada akses utilitas masyarakat penghuni, yaitu : listrik, air minum, air bersih, sistem drainase, pengelolaan sampah dan aksesibilitas.



<b>Listrik</b>			
	Cakupan Layanan	Kualitas Layanan	Permasalahan
Rusun Marunda	100% masyarakat penghuni Marunda mendapatkan pelayanan listrik.	Sama dan Lebih baik dibandingkan dengan tempat tinggal yang dahulu.	Masih terdapat beberapa KK yang jaringan listriknya masih diambilkan dari jaringan penerangan jalan karena layanan langsung ke unit belum terpasang secara sempurna.
Tempat tinggal dahulu	Banyak yang belum mendapatkan utilitas listrik dengan resmi dari PLN.	Sudah baik walaupun kesulitan akses untuk mendapatkan utilitas listrik secara resmi.	Harus mengambil listrik dari jaringan sekunder listrik dengan 'illegal', sehingga probabilitas untuk terjadi konslering dan kebakaran semakin besar, terutama di daerah padat penduduk.
<b>Sistem Drainase</b>			
	Cakupan Layanan	Kualitas Layanan	Permasalahan
Rusun Marunda	Terlayani dengan baik, diseluruh bagian lingkungan sudah terdapat saluran drainase.	Dengan lebar 1,5 meter, sudah dapat mengalirkan air hujan sehingga genangan air dapat diatasi.	Terkadang saluran drainase bergabung dengan saluran air limbah dan sampah, sehingga pencemaran air belum tertangani seutuhnya.
Tempat tinggal dahulu	Terutama untuk masyarakat korban penggusuran, masih banyak yang tidak memiliki saluran drainase di daerahnya terdahulu.	Tidak adanya layanan untuk sistem drainase, sehingga yang terjadi adalah genangan air yang menghambat sistem sirkulasi manusia, barang dan jasa dan berdampak pada kesehatan masyarakat.	
<b>Pengelolaan Sampah</b>			
	Cakupan Layanan	Kualitas Layanan	Permasalahan
Rusun Marunda	Tiap keluarga sudah mendapat tempat pembuangan sampah, yang nantinya akan diambil oleh para petugas	Sudah baik, sampah diambil setiap harinya kemudian di kumpulkan di tempat pembuangan sampah	Sampah belum dipilah menjadi sampah organik maupun sampah anorganik, sehingga belum dapat

	kebersihan.	sementara kemudian di bawa ke tempat pembuangan sampah akhir.	dikembangkan untuk menjadi sebuah produk (pupuk kompos maupun barang kerajinan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat)
Tempat tinggal dahulu	Masyarakat yang dahulu tinggal di kolong tol tidak memiliki akses untuk utilitas ini, sehingga sampah dibuang begitu saja di depan hunian mereka atau ke sungai.	Dengan sampah yang dibuang sembarangan, akan menimbulkan berbagai macam masalah, mulai dari daerah yang kotor sampai banjir.	
<b>Air Bersih Perpipaian</b>			
	Cakupan Layanan	Kualitas Layanan	Permasalahan
Rusun Marunda	Baru masuk jaringan air bersih perpipaan dan seluruh penghuni sudah terlayani dengan baik.	Debit air sudah mencukupi, kualitas air lebih baik dibandingkan dengan air bawah tanah yang mereka pakai selama ini.	Sampai sekarang ini, masyarakat belum membayar besarnya iuran air bersih. Dan ketika tidak ada timbal balik dari masyarakat, maka dikhawatirkan program air bersih ini tidak berjalan secara berkelanjutan.
Tempat tinggal dahulu	Masih sangat jarang masyarakat yang mendapatkan layanan dasar air bersih perpipaan, sehingga mereka menggunakan air tanah.	Masih banyak masyarakat yang menggunakan air bawah tanah, padahal air bawah tanah tersebut mulai tercemar dengan air laut dan limbah.	Sulitnya aksesibilitas air bersih, baik dari penyedia layanan yang dikarenakan terlalu padat dan ketidakteraturan bangunan sehingga menyebabkan inefisiensi dalam pembangunan sarana tersebut dan selain itu, masyarakat juga memiliki daya beli yang rendah.

### **C. Aksesibilitas Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda terhadap Utilitas Hunian dan Keberlanjutan Program Rusunawa Marunda.**

Berdasarkan kajian di lapangan bahwa kepemilikan rusunawa Marunda banyak yang mengalihkan kepemilikannya kepada pendatang yang merupakan masyarakat berpenghasilan tinggi. Hal ini disebabkan karena tingginya biaya sewa dan biaya *surcharge*. *Surcharge* adalah iuran pelayanan umum yang biasanya dibebankan kepada penghuni rumah susun sewa. Besaran harga sewa bagi MBR dipengaruhi oleh besarnya biaya produksi pada tahap pembangunan, disamping biaya produksi terdapat juga biaya operasional dan pemeliharaan (*operational and maintenance cost*) yang turut mempengaruhi biaya *surcharge* di rumah susun sewa.

Pembangunan rusunawa, berawal dari sinergi pemerintah pusat dan daerah. Pemerintah sanggup membangun asal Pemerintah Daerah memiliki program penataan kawasan kumuh di daerahnya. Kerjasama Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah tak hanya sampai disitu, setelah rumah susun tersebut terbangun, pemerintah daerah juga harus menyediakan prasarana dasar lainnya seperti air dan listrik.

Pembangunan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah ataupun *public housing* pada dasarnya membutuhkan biaya produksi yang besar, khususnya apabila rumah susun tersebut berada di kota-kota besar, sehingga harga sewa atau harga beli dari rusun tersebut sangat mahal, termasuk bahan bangunan dan sistem konstruksi yang digunakan, pemerintah sulit untuk menekan biaya produksi, yang dapat mengurangi biaya produksi adalah sistem konstruksi bangunan. Namun pada kenyataannya harga sewa yang ditetapkan oleh pemerintah, jauh lebih rendah apabila dibandingkan dengan harga yang berlaku menurut mekanisme pasar. Kemampuan masyarakat dalam membayar harga sewa yang didefinisikan oleh UN Habitat adalah keluarga mampu membayar sewa rumah jika presentase pengeluaran sewa ditambah utilitas dasar, pajak dan pembayaran asuransi adalah sebesar 20% sampai 30% dari total pendapatan. Jika lebih dari 30% maka rumah sewa itu sudah tidak terjangkau lagi oleh masyarakat.

PSU perumahan dan permukiman merupakan kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya perumahan sehat, aman dan terjangkau. Dengan demikian, ketersediaan PSU merupakan kelengkapan dan bagian yang tidak terpisahkan dan upaya pengembangan kawasan perumahan dan permukiman. Dukungan PSU yang memadai diharapkan dapat menciptakan dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan. Oleh karena itu, Kemenpera, memberikan stimulan PSU perumahan dan permukiman. Pendekatan kegiatan stimulan PSU perumahan dan permukiman adalah perencanaan berbasis kawasan. Hal ini dimaksudkan agar PSU perumahan dan perkotaan dapat berintegrasi. Stimulan PSU perumahan tapak dan rumah sejahtera rusun di kawasan skala besar, kawasan bukan skala besar dan kawasan khusus.

Stimulan PSU perumahan dan permukiman pada kawasan skala besar diwujudkan melalui pengembangan kawasan siap bangun (kasiba), lingkungan siap bangun (lisiba) dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri (lisiba BS) sebagaimana diatur dalam PP No 8 tahun 1999, yaitu sebanyak 1.000-10.000 unit rumah. Komponen stimulan PSU pada Rusunawa dan Rusunami, terkait pada komponen yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah (tidak akan menjadi hak milik PPRS). Pelaksanaan supervisi stimulan PSU Perumahan dan Permukiman dilaksanakan melalui sinergi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam upaya untuk meningkatkan komitmen kegiatan. Kegiatan ini antara lain bertujuan untuk mengawal dan menjamin pelaksanaan kegiatan pemberian stimulan PSU Perumahan dan Permukiman agar tepat sasaran, mutu dan waktu.

PSU merupakan bagian yang harus mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah karena sangat terkait dengan tingginya biaya hidup yang harus ditanggung oleh penghuni rumah susun selain biaya sewa, dan ini akan mempengaruhi tingkat kesejahteraan penghuni rumah susun.

Penghuni rumah susun setiap bulannya akan mengeluarkan sekian rupiah untuk surcharge (*service charge*) yang merupakan biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di gedung, antara lain mencakup : biaya karyawan, biaya manajemen, pengelola,



pajak, pemakaian listrik dan air (untuk ruang komunal dan kepentingan bersama seperti hidrant), asuransi, kebersihan dan perbaikan-perbaikan kecil. Dari hasil wawancara dan pengolahan data, terlihat bahwa :

- 30 KK atau 30% dari sample mengeluarkan kurang dari 20% dari total pengeluaran rumah tangga untuk konsumsi perumahan,
- 37 KK atau 37% dari sample mengeluarkan 20% sampai 30% dari total pengeluaran rumah tangga untuk konsumsi perumahan, dan
- 33 KK atau 33% dari sample yang mengeluarkan lebih dari 30% dari total pengeluaran rumah tangga untuk sektor perumahan.

Pengeluaran ini mencakup pengeluaran untuk utilitas dasar seperti ; sewa unit hunian, listrik, dana kebersihan, air minum, namun tidak termasuk pajak dan asuransi sosial, karena pajak disini belum ditentukan besarnya dan Indonesia belum memiliki asuransi sosial, sehingga penghitungan pengeluaran rumah tangga tersebut tidak mencakup hal tersebut.

Sample	Pendidikan	Pekerjaan	Pengeluaran	Sewa	Listrik	Air	Biaya	Total	%
			Rumahtangga	Hunian		Minum	Kebersihan	Pengeluaran	
(dalam Rp .000)									
1,7	SLTA	Swasta	1485	155	120	10	0	285	19
1,9	SD	Buruh	1370	150	80	20	0	250	18
1,10	SLTA	ibu rumah tangga	1396	136	100	0	0	236	17
1,11	SD	wiraswasta	1296	141	70	5	0	216	17
1,14	SLTA	swasta	2542	136	70	0	5	211	8
1,19	SLTA	swasta	1016	136	60	0	0	196	19
1,20	SD	swasta	1345	150	55	10	0	215	16
1,25	SLTP	wiraswasta	1651	156	80	50	5	291	18
1,32	SLTA	ibu rumah tangga	1516	141	70	25	0	236	16
1,34	SD	swasta	1615	150	70	30	5	255	16
1,39	SLTA	swasta	1495	150	65	0	0	215	14
1,47	SLTP	swasta	1700	300	0	20	0	320	19
1,48	SLTA	buruh	841	156	0	0	5	161	19
1,49	SLTA	swasta	1670	150	100	25	15	290	17
1,51	SD	buruh	0	0	25	0	0	25	0
1,56	SD	wiraswasta	1005	0	0	100	5	105	10
1,57	SLTP	other	865	0	0	25	0	25	3
1,58	SLTP	other	855	0	0	15	0	15	2
1,64	SLTA	wiraswasta	3695	500	130	0	0	630	17
1,65	SLTA	ibu rumah tangga	1563	151	90	50	7	298	19
1,76	SLTA	wiraswasta	4671	500	150	0	9	659	14
1,79	SLTA	pensiunan PNS	3960	500	80	0	0	580	15
1,83	SLTA	swasta	1591	161	60	32	0	253	16
1,85	SLTA	swasta	2176	160	40	36	0	236	11
1,86	SLTA	swasta	2737	152	80	60	0	292	11
1,87	SLTA	ibu rumah	2218	156	90	32	0	278	13

Sample	Pendidikan	Pekerjaan	Pengeluaran	Sewa	Listrik	Air	Biaya	Total	%
			Rumahtangga	Hunian		Minum	Kebersihan	Pengeluaran	
(dalam Rp .000)									
1,89	SLTA	tangga swasta	1575	140	50	50	5	245	16
1,91	SLTP	ibu rumah tangga	1086	150	30	16	0	196	18
1,95	SLTA	swasta	1586	141	90	50	5	286	18
1,96	SLTA	ibu rumah tangga	2896	141	100	40	5	286	10
<b>Jumlah Responden</b>									<b>30</b>
1,1	SLTA	ibu rumah tangga	1930	500	100	50	5	655	34
1,2	SD	wiraswasta	1517	164	173	60	0	397	26
1,4	SMK	swasta	2185	500	75	10	10	595	27
1,8	SD	swasta	1461	164	200	12	5	381	26
1,13	SD	wiraswasta	910	150	150	10	0	310	34
1,15	SLTA	ibu rumah tangga	798.5	136	50	0	0	186	
1,16	SLTA	buruh	833	128	60	25	0	213	26
1,17	SD	ibu rumah tangga	1328	128	125	50	5	308	23
1,21	Diploma	PNS	865	160	50	30	0	240	28
1,26	SLTP	ibu rumah tangga	866	156	50	30	5	241	28
1,29	SLTA	swasta	1541	156	150	70	5	381	25
1,37	SLTA	wiraswasta	1830	350	90	25	5	470	26
1,38	SD	buruh	878	133	85	15	5	238	27
1,40	SLTA	swasta	963	150	65	0	0	215	22
1,41	Diploma	swasta	1837	372	0	100	5	477	26
1,46	SLTA	swasta	2450	500	0	110	0	610	25
1,50	SLTA	other	966	156	0	75	5	236	24
1,53	SLTA	swasta	791	141	0	20	0	161	20
1,54	SLTA	swasta	234	350	100	50	20	520	22
1,55	SLTA	swasta	1590	330	0	50	0	380	24
1,59	SD	other	1835	400	0	0	5	405	22
1,62	SLTA	ibu rumah tangga	1844	164	150	100	0	414	22
1,63	SLTA	wiraswasta	2560	500	90	25	0	615	24
1,67	SLTA	ibu rumah tangga	2187	350	130	60	7	547	25
1,69	SLTA	ibu rumah tangga	2504.5	360	100	52.5	2	514.5	21
1,73	SLTA	buruh	1050	150	100	60	0	31	30
1,75	SD	ibu rumah tangga	2178	321	70	100	7	498	23
1,77	SLTP	ibu rumah tangga	823	128	65	20	0	213	26
1,80	SLTA	freelance	2097	450	80	0	7	537	26
1,82	SLTP	driver	3455	450	70	160	5	685	20
1,84	SLTP	buruh	1166	156	80	30	0	266	23
1,88	SLTA	ibu rumah tangga	1222	152	100	60	0	312	26
1,90	SLTA	wiraswasta	1845	350	130	2	5	487	26
1,93	SLTP	wiraswasta	830	141	35	0	0	176	21
1,98	SLTP	pendeta	828	133	90	15	0	238	29
1,99	SLTP	ibu rumah tangga	973	133	70	20	5	228	23
1,100	SD	ibu rumah tangga	104.3	133	115	5	0	253	24
<b>Jumlah Responden</b>									<b>37</b>
1,3	SLTA	ibu rumah tangga	1206	1510	150	220	5	526	44
1,5	SLTP	ibu rumah	1333	343	160	150	0	653	49

Sample	Pendidikan	Pekerjaan	Pengeluaran	Sewa	Listrik	Air	Biaya	Total	%
			Rumahtangga	Hunian		Minum	Kebersihan	Pengeluaran	
(dalam Rp .000)									
1,6	SLTA	tangga ibu rumah tangga	895	150	150	50	5	355	40
1,12	SLTA	swasta	1200	600	30	0	10	640	53
1,18	SD	buruh	1970	400	100	100	10	610	31
1,22	SD	wiraswasta	759.5	165	75	50	0	290	38
1,23	SLTA	ibu rumah tangga	870	160	75	50	0	285	33
1,24	SLTA	swasta	1755	500	150	200	5	855	49
1,27	SLTP	PNS	1255	500	90	30	15	635	51
1,28	SLTP	buruh	2090	500	100	50	0	650	31
1,30	Diploma	mahasiswa	1180	50	60	100	0	660	56
1,31	SLTP	wiraswasta	801	156	100	0	5	261	33
1,33	SLTA	wiraswasta	830	150	100	40	0	290	35
1,35	SLTP	wiraswasta	831	141	110	0	0	251	30
1,36	SLTA	swasta	900	140	130	30	0	300	33
1,42	SLTA	freelance driver	1006	376	0	30	0	406	40
1,43	SLTA	PNS	1103	370	0	30	0	400	36
1,44	SLTA	swasta	1481	371	0	100	5	476	32
1,45	SLTA	buruh	1270	600	0	30	0	630	50
1,52	SD	ibu rumah tangga	976	326	0	0	0	326	33
1,60	SLTA	other	2035	500	100	50	5	655	32
1,61	SLTP	wiraswasta	1910	380	150	80	0	610	32
1,66	SLTA	freelance	1257	370	70	60	7	507	40
1,68	SLTA	ibu rumah tangga	1090	330	100	20	0	450	41
1,70	SLTA	ibu rumah tangga	1456	500	110	14	2	626	43
1,71	SLTP	ibu rumah tangga	1190.5	360	130	52.5	2	544.5	46
1,72	SLTA	swasta	1112.5	330	150	68.5	0	548.5	49
1,74	SLTA	swasta	982	135	80	120	7	342	35
1,78	SLTA	ibu rumah tangga	1040	305	150	0	0	455	44
1,81	SLTA	ibu rumah tangga	1320	400	80	20	0	500	38
1,92	SLTP	wiraswasta	1250	350	110	75	5	540	43
1,94	tidak sekolah	ibu rumah tangga	1106	350	100	100	0	550	50
1,97	SD	ibu rumah tangga	150	70	0	0	0	70	47
<b>Jumlah Responden</b>								<b>33</b>	

Penghitungan diatas, belum memasukkan biaya air bersih perpipaan, karena sampai sekarang, masyarakat belum ditagih pembayaran air yang telah mereka terima. Untuk air bersih, baru mulai bulan Mei 2011 lalu, jaringan air bersih perpipaan melalui PAM masuk ke unit hunian, sebelumnya para penghuni rusunawa Marunda menggunakan air yang berasal dari sumur bor, dimana kualitas air yang ada tidak begitu baik karena seperti yang sudah diketahui pada kondisi wilayah, air tanah di kawasan Marunda sudah tercemar oleh limbah industri (dibeberapa tempat, tidak secara keseluruhan) dan air laut, sehingga

kadang air menjadi berwarna kemerahan dan bau, selain itu permasalahan terjadi jika pompa air rusak, masyarakat bisa tidak mendapatkan air bersih yang harusnya merupakan hak bagi masyarakat yang tinggal di rusunawa tersebut, akhirnya para penghuni rusunawa tersebut membeli air pikulan (per drigen) seharga Rp 5.000 per derijen dan itu dalam seminggu penghuni rusunawa bisa mengkonsumsi sekitar 3 sampai 5 pikul air atau 5 sampai 10 pikul air, tergantung dengan jumlah anggota keluarga yang ada didalamnya, air ini digunakan untuk kebutuhan minum dan memasak.

Mayoritas penghuni menggunakan air isi ulang kemasan untuk memenuhi kebutuhan air minum, dalam seminggu mereka bisa mengkonsumsi 2 sampai 4 galon air, tergantung jumlah anggota keluarga yang tinggal didalamnya. Harga per galon air minum tersebut bervariasi, antara Rp 3.500 sampai Rp 5.000 per galon. Dengan sulitnya air bersih untuk kegiatan sehari-hari dan minum, memaksa penghuni untuk mengeluarkan biaya lebih untuk ini. Kesiapan pemerintah dalam memberikan layanan dasar masyarakat agar kesejahteraannya meningkat sepertinya belum maksimal. Air bersih merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang menentukan tingkat kesejahteraan, jika air yang dikonsumsi tidak bersih karena tercemar atau memiliki kualitas yang buruk, maka akan berdampak pada kesehatan masyarakatnya dan nantinya juga berdampak langsung pada produktivitas kerja, tingginya kematian bayi akibat penyakit diare dan mempengaruhi kegiatan produksi.

Masyarakat, jika membeli air pikulan terus menerus akan menambah beban masyarakat penghuni rusunawa Marunda, menyebabkan tingginya biaya hidup di rusunawa, sehingga banyak kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi sasaran program ini keluar dari rusunawa dan kembali ke daerahnya semula atau mencari wilayah lain yang sesuai dengan kemampuan financial mereka, jika pilihannya adalah kembali pada daerah marginal, maka ketepatan program rusunawa untuk mengurangi kemiskinan di perkotaan menjadi sia-sia.

Sampai sekarang ini, penghuni rusunawa Marunda belum ditagih besaran biaya untuk akses air bersih ini, bagaimanapun juga pemerintah memerlukan dana

untuk mengelola utilitas ini, pendanaan ini, jika dibebankan keseluruhan pada pemerintah juga akan memberatkan keuangan daerah, disisi lain, pemerintah tidak dapat membebankan biaya operasional dan maintenance air bersih perpipaan kepada penghuni, melihat pendapatan masyarakat penghuni rusunawa yang masuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga harus ada sharing antara pihak pemerintah dan masyarakat penghuni.

Untuk melihat berapa besar kemampuan masyarakat untuk membayar air bersih perpipaan dan agar utilitas ini dapat terus melayani kebutuhan masyarakat di rusunawa Marunda, perlu adanya share masyarakat untuk membantu biaya operasional dan maintenance, sehingga perlu diketahui berapa kemampuan masyarakat untuk share biaya operational dan maintenance tersebut. Standar kebutuhan air bersih perpipaan berdasarkan Kepmen Kimpraswil No. 534/KPTS/M/2001:

- Untuk domestik/rumah tangga adalah 60-220 lt/jiwa/hari bagi, permukiman dikawasan perkotaan 30-50 lt/jiwa/hari bagi lingkungan perumahan.
- Berdasarkan kebutuhan dasar/basic need idealnya adalah 120 lt/jiwa/hari. Untuk daerah yang sedang berkembang 60-80 lt/jiwa/hari dan untuk kawasan perkotaan membutuhkan yang lebih besar.

Sehingga, dari standart kebutuhan diatas, peneliti dapat memperkirakan kebutuhan air bersih masyarakat di rusunwa Marunda, berikut adalah tabel simulasi perhitungannya.

Tabel 5.12 Simulasi Kebutuhan Dasar Air Bersih 120 liter/jiwa/hari

Jmlh Anggota Keluarga	Basic need water (120 lt/jiwa/hari)*30 hari	Kebocoran pipa (20% dari basic needs)	Kebutuhan fasos (20% dari basic needs)	Cadangan kebakaran (12% dari basic need)	Total konsumsi (m <sup>3</sup> /bulan)
4	14400	2880	2880	1728	20.16
5	18000	3600	3600	2160	25.2
6	21600	4320	4320	2592	30.24
7	25200	5040	5040	3024	35.28
8	28800	5760	5760	3456	40.32

Tabel 5.13 Simulasi Kebutuhan Dasar Air Bersih 100 liter/jiwa/hari

Jmlh Anggota Keluarga	Basic need water (100 lt/jiwa/hari)*30 hari	Kebocoran pipa (20% dari basic needs)	Kebutuhan fasos (20% dari basic needs)	Cadangan kebakaran (12% dari basic need)	Total konsumsi (m <sup>3</sup> /bulan)
4	12000	2400	2400	18240	18.24
5	15000	3000	3000	22800	22.8
6	18000	3600	3600	27360	27.36
7	21000	4200	4200	31920	31.92
8	24000	4800	4800	36480	36.48

Tabel 5.14 Simulasi Kebutuhan Dasar Air Bersih 80 liter/jiwa/hari

Jmlh Anggota Keluarga	Basic need water (80 lt/jiwa/hari)*30 hari	Kebocoran pipa (20% dari basic needs)	Kebutuhan fasos (20% dari basic needs)	Cadangan kebakaran (12% dari basic need)	Total konsumsi (m <sup>3</sup> /bulan)
4	9600	1920	1920	1152	14.59
5	12000	2400	2400	1440	18.24
6	14400	2880	2880	1728	21.89
7	16800	3360	3360	2016	25.54
8	19200	3840	3840	2304	29.18

Harga penggunaan air, mengikuti Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, No 11 Tahun 2007, tanggal 15 Januari 2007, dimana untuk rumah susun sewa Marunda masuk dalam golongan 3A, didalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No 11 tahun 2007, tertera besaran harga yang harus dibayar menurut kelompoknya, untuk kebutuhan dasar air penghuni rusunawa Marunda, tarifnya masuk dalam kelompok III, yaitu rumah susun, besarnya berbeda pada tiap-tiap keluarga, tergantung berapa banyak anggota keluarga pada satu unit hunian.

Tabel 5.15 : Daftar Biaya yang Dibebankan Pelanggan oleh PDAM

Kelompok Pelanggan	Blok Pemakaian dan Tarif Air Minum / m <sup>3</sup>		
	0 – 10 m <sup>3</sup>	11 – 20 m <sup>3</sup>	>20 m <sup>3</sup>
Kelompok 1	1050	1050	1050
Kelompok 2	1050	1050	1575
Kelompok 3A	3550	4700	5500
Kelompok 3B	4900	6000	7450
Kelompok 4A	6825	8150	9800
Kelompok 4B	12550	12550	12550
Kelompok 5	14650	14650	14650

Sumber : Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, No 11 Tahun 2007

Sedangkan untuk harga yang harus dibayar adalah :

Tabel 5.16. Simulasi Biaya yang Harus Dibayar Masyarakat untuk Kebutuhan Air Bersih (Kebutuhan dasar 120 liter/orang/hari)

Jumlah Anggota Keluarga	Total konsumsi basic needs	Harga kelompok	Kebutuhan hidrant	Harga kelompok	Total konsumsi (liter/hari)
4	20.16	5500	17.28	1050	129.024
5	25.2	5500	2.16	1050	140.868
6	30.24	5500	2.6	1050	169.000
7	35.28	5500	3.0	1050	197.215
8	40.32	5500	3.5	1050	225.400

Tabel 5.17. Simulasi Biaya yang Harus Dibayar Masyarakat untuk Kebutuhan Air Bersih (Kebutuhan dasar 100 liter/orang/hari)

Jumlah Anggota Keluarga	Total konsumsi basic needs	Harga kelompok	Kebutuhan hidrant	Harga kelompok	Total konsumsi (liter/hari)
4	16.8	4700	1.44	1050	80500
5	21	5500	1.8	1050	117400
6	25.2	5500	2.16	1050	140900
7	29.4	5500	2.52	1050	164300
8	33.6	5500	2.88	1050	187800

Tabel 5.18 Simulasi Biaya yang Harus Dibayar Masyarakat untuk Kebutuhan Air Bersih (Kebutuhan dasar 80 liter/orang/hari)

Jumlah Anggota Keluarga	Total konsumsi basic needs	Harga kelompok	Kebutuhan hidrant	Harga kelompok	Total konsumsi (liter/hari)
4	13.44	4700	1.44	1050	64400
5	16.8	4700	1.8	1050	80500
6	20.16	5500	2.16	1050	112700
7	23.52	5500	2.52	1050	131500
8	26.88	5500	2.88	1050	150300

Rata-rata konsumsi air yang harus dibayar oleh KK adalah harga air bersih perpipaan dibagi dengan rata-rata jumlah orang dalam 1 KK.

Dari hasil penghitungan, maka di dapat rata-rata jumlah yang ditawarkan kepada masyarakat yaitu sebesar :

- Rp 70.000,00 untuk pemakaian air 80 liter/jiwa/hari,
- Rp 95.000,00 untuk pemakaian air 100 liter/jiwa/hari,
- Rp 120.000 untuk pemakaian air 120 liter/jiwa/hari.

Setelah mendapat besaran biaya, maka peneliti menanyakan kepada masyarakat penghuni rusunawa Marunda, dengan populasi yang ada di Rusunawa Marunda 350 KK (jumlah ini tidak tetap karena banyaknya penghuni yang keluar masuk rusunawa Marunda dan beberapa lainnya jarang menghuni unit yang telah mereka miliki), maka peneliti mengambil sample sebesar 100 KK, namun dari sample tersebut hanya 81 KK yang bersedia untuk menjawab pertanyaan tersebut.

Tabel 5.19 : Nilai Willingness to Pay Masyarakat Rusunawa Marunda dalam Aksesibilitas Air Bersih Perpipaan

Nilai Bidding WTP	Nj	Tj	Fj	F*j	f*j	<i>expected value</i>
70000	35	81	0.432	0.432	0.432	
95000	19	81	0.235	0.235	-0.198	
120000	31	81	0.383	0.383	0.148	
120000+			1	1	0.852	
<b>expected value (WTP) per keluarga per bulan(Rp)</b>						<b>81,173</b>
<b>jumlah KK</b>						<b>81</b>
<b>expected value (WTP) seluruh KK per bulan (Rp)</b>						<b>6,575,000</b>
<b>expected value (WTP) seluruh KK per tahun (Rp)</b>						<b>78,900,000</b>



Ketika masyarakat Marunda di tawarkan harga untuk membayar air bersih dengan kuantitas air sebanyak 120 liter/orang/hari sebesar Rp 120.000, beberapa ada yang setuju (sebanyak 31 KK) dan yang lainnya tidak, mereka memilih mendapatkan kuantitas air yang lebih sedikit dan membayar lebih sedikit juga dikarenakan kemampuan financial karena biaya hidup di rusunawa untuk sewa dan biaya hidup sehari-hari yang tinggi. Jika mereka diberikan air dengan kuantitas sebanyak 120 liter/orang/hari, maka untuk pembayarannya mereka akan meminta bantuan subsidi kepada pemerintah setempat.

Untuk mengatasi tingginya biaya air bersih perpipaan yang masyarakat penghuni rusunawa Marunda terima, kemungkinan mereka akan menggunakan kembali air tanah untuk mencuci dan lainnya sedangkan air bersih perpipaan akan digunakan untuk mandi dan memasak saja. Ketika melihat besaran biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dasarnya di rusunawa Marunda, maka tabel dibawah ini akan menjelaskan apakah pengeluaran untuk surcharge dan sewa rumah melebihi dari 30% pendapatan mereka.

Sample	Pengeluaran Keluarga	Sewa Hunian	Listrik	Dana kebersihan	Air perpipaan	Surcharge	%	Biaya sewa dan surcharge (%)
	(Dalam Rp. 000)							
1,56	1005	0	0	5	70	75	7.5	7.5
1,57	865	0	0	0	70	70	8.1	8.1
1,58	855	0	0	0	70	70	8.2	8.2
1,96	2896	141	100	5	70	175	6	10.9
1,86	2737	152	80	0	120	200	7.3	12.9
1,14	2542	136	70	5	120	195	7.7	13
1,85	2176	160	40	0	120	160	7.4	14.7
1,87	2218	156	90	0	95	185	8.3	15.4
1,76	4671	500	150	9	95	254	5.4	16.1
1,79	3960	500	80	0	70	150	3.8	16.4
1,32	1516	141	70	0	70	140	9.2	18.5
1,82	3455	450	70	5	120	195	5.6	18.7
1,64	3695	500	130	0	70	200	5.4	18.9
1,34	1615	150	70	5	95	170	10.5	19.8
1,83	1591	161	60	0	95	155	9.7	19.9
1,89	1575	140	50	5	120	175	11.1	20
<b>Jumlah</b>								<b>16</b>
1,69	2504.5	360	100	2	70	172	6.9	21.2
1,75	2178	321	70	7	70	147	6.7	21.5
1,10	1396	136	100	0	70	170	12.2	21.9
1,25	1651	156	80	5	120	205	12.4	21.9
1,62	1844	164	150	0	95	245	13.3	22.2
1,39	1495	150	65	0	120	185	12.4	22.4
1,95	1586	141	90	5	120	215	13.6	22.4
1,91	1086	150	30	0	70	100	9.2	23
1,49	1670	150	100	15	120	235	14.1	23.1
1,54	2340	350	100	20	70	190	8.1	23.1
1,7	1485	155	120	0	70	190	12.8	23.2
1,46	2450	500	0	0	70	70	2.9	23.3
1,65	1563	151	90	7	120	217	13.9	23.5
1,9	1370	150	80	0	95	175	12.8	23.7
1,20	1345	150	55	0	120	175	13	24.2
1,47	1700	300	0	0	120	120	7.1	24.7
1,11	1296	141	70	0	120	190	14.7	25.5
1,41	1837	372	0	5	95	100	5.4	25.7
1,19	1016	136	60	0	70	130	12.8	26.2
1,29	1541	156	150	5	95	250	16.2	26.3
1,88	1222	152	100	0	70	170	13.9	26.4
1,50	966	156	0	5	95	100	10.4	26.5
1,53	791	141	0	0	70	70	8.8	26.7
1,55	1590	330	0	0	95	95	6	26.7
1,63	2560	500	90	0	120	210	8.2	27.7
1,67	2187	350	130	7	120	257	11.8	27.8

Sample	Pengeluaran Keluarga	Sewa Hunian	Listrik	Dana kebersihan	Air perpipaan	Surcharge	%	Biaya sewa dan surcharge (%)
	(Dalam Rp. 000)							
1,37	1830	350	90	5	70	165	9	28.1
1,2	1517	164	173	0	95	268	17.7	28.5
1,17	1328	128	125	5	120	250	18.8	28.5
1,59	1835	400	0	5	120	125	6.8	28.6
1,99	973	133	70	5	70	145	14.9	28.6
1,18	1970	400	100	10	70	180	9.1	29.4
1,74	982	135	80	7	70	157	16	29.7
<b>Jumlah</b>								<b>33</b>
1,80	2097	450	80	7	95	182	8.7	30.1
1,84	1166	156	80	0	120	200	17.2	30.5
1,100	1043	133	115	0	70	185	17.7	30.5
1,61	1910	380	150	0	70	220	11.5	31.4
1,90	1845	350	130	5	95	230	12.5	31.4
1,77	823	128	65	0	70	135	16.4	32
1,15	798.5	136	50	0	70	120	15	32.1
1,4	2185	500	75	10	120	205	9.4	32.3
1,21	865	160	50	0	70	120	13.9	32.4
1,93	830	141	35	0	95	130	15.7	32.7
1,73	1050	150	100	0	95	195	18.6	32.9
1,28	2090	500	100	0	95	195	9.3	33.3
1,48	841	156	0	5	120	125	14.9	33.4
1,8	1461	164	200	5	120	325	22.2	33.5
1,44	1481	371	0	5	120	125	8.4	33.5
1,60	2035	500	100	5	95	200	9.8	34.4
1,40	963	150	65	0	120	185	19.2	34.8
1,23	870	160	75	0	70	145	16.7	35.1
1,3	1206	151	150	5	120	275	22.8	35.3
1,16	833	128	60	0	120	180	21.6	37
1,1	1930	500	100	5	120	225	11.7	37.6
1,36	900	140	130	0	70	200	22.2	37.8
1,26	866	156	50	5	120	175	20.2	38.2
1,35	831	141	110	0	70	180	21.7	38.6
1,38	878	133	85	5	120	210	23.9	39.1
1,43	1103	370	0	0	70	70	6.3	39.9
1,66	1257	370	70	7	70	147	11.7	41.1
1,24	1755	500	150	5	70	225	12.8	41.3
1,31	801	156	100	5	70	175	21.8	41.3
1,98	828	133	90	0	120	210	25.4	41.4
1,81	1320	400	80	0	70	150	11.4	41.7
1,52	976	326	0	0	95	95	9.7	43.1
1,13	910	150	150	0	95	245	26.9	43.4
1,22	759.5	165	75	0	95	170	22.4	44.1
1,33	830	150	100	0	120	220	26.5	44.6

Sample	Pengeluaran Keluarga	Sewa Hunian	Listrik	Dana kebersihan	Air perpipaan	Surcharge	%	Biaya sewa dan surcharge (%)
	(Dalam Rp. 000)							
1,6	895	150	150	5	95	250	27.9	44.7
1,5	1333	343	160	0	120	280	21	46.7
1,92	1250	350	110	5	120	235	18.8	46.8
1,42	1006	376	0	0	120	120	11.9	49.3
1,94	1106	350	100	0	95	195	17.6	49.3
1,72	1112.5	330	150	0	70	220	19.8	49.4
1,70	1456	500	110	2	120	232	15.9	50.3
1,68	1090	330	100	0	120	220	20.2	50.5
1,78	1040	305	150	0	70	220	21.2	50.5
1,71	1190.5	360	130	2	120	252	21.2	51.4
1,45	1270	600	0	0	95	95	7.5	54.7
1,30	1180	500	60	0	120	180	15.3	57.6
1,27	1255	500	90	15	120	225	17.9	57.8
1,12	1200	600	30	10	95	135	11.3	61.3
1,51	133.2	0	25	0	120	145	108.9	108.9
1,97	143.4	70	0	0	120	120	83.7	132.5
<b>Jumlah</b>								<b>51</b>

Dari tabel diatas terlihat bahwa besaran surcharge di rusunawa Marunda 2.9% sampai 83.7% dengan ratio rata-rata sebesar 15%, jika ini digabungkan dengan besaran harga sewa hunian di rusunawa Marunda maka akan sebanyak 51% dari sampel melebihi ratio 30% dari pengeluaran rumah tangga. Tingginya ratio sewa hunian dan surcharge akan mengalihkan sasaran penghuni rusunawa Marunda, karena masyarakat berpenghasilan rendah akan menghabiskan sekitar 60% pendapatannya untuk konsumsi, jika 30% bagian yang lain digunakan untuk sewa rumah dan membayar surcharge, maka hanya akan tersisa 10% untuk biaya pendidikan anak, kesehatan dan transportasi, serta tidak ada yang tersisa untuk saving, padahal menurut UN Habitat, keluarga mampu membayar sewa umah jika presentase pengeluaran sewa ditambah utilitas dasar, pajak dan pembayaran asuransi adalah sebesar 20% sampai 30% dari total pendapatan.

Terdapat dua sampel pada tabel diatas yang memiliki ratio diatas 100%, ini disebabkan karena terdapat beberapa pengeluaran yang tidak mereka ketahui karena belum ditetapkan oleh pengelola seperti listrik yang sampai sekarang masih banyak yang mengambil dari lampu jalan, sehingga mereka belum bisa memastikan pengeluaran keluarga per bulan secara pasti, sedangkan jika dilihat dari pendapatannya per bulan, karena mereka bekerja sebagai buruh (sektor informal) penghasilan mereka per bulan juga tidak tetap.

### 5.5. Analisis Gap

	Kebijakan Rusunawa Marunda	Konsep Rusunawa (UN Habitat)	Gap
<b>Kebijakan</b>	<p>UURS : Mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat</p> <p>Daerah : kebijakan untuk peningkatan efektivitas penanggulangan kemiskinan, yaitu dengan meningkatkan akses Gakin terhadap rusunawa dan lingkungan yang lebih baik, pengembangan kawasan Marunda yang dihuni oleh MBR, eks Bantaran kali dan kolong jalan serta terkoordinasinya penyediaan air minum, listrik dan pasar.</p>	<p>Rumah sewa merupakan jawaban bagi pilihan masalah perumahan, terutama bagi kaum miskin kota dan khususnya dalam situasi saat orang tidak siap atau tidak mampu membeli atau membangun rumah.</p>	<p>Rusunawa belum terintegrasi dengan PSU yang memenuhi standart pelayanan minimal perumahan.</p>
<b>Tujuan</b>	<p>UURS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama MBR yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya</li> <li>▪ Meningkatkan dayagunaan dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian alam</li> <li>▪ Menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap serasi dan seimbang</li> </ul> <p>Daerah :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mendorong pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau untuk MBR</li> </ul>	<p>Menghemat pengeluaran masyarakat sehingga bisa saving untuk pindah ke hunian dan lingkungan yang lebih baik.</p> <p>Pengeluaran maksimal untuk hunian adalah 30% dari toatal pengeluaran rumah tangga, jika lebih dari itu maka hunian tersebut sudah tidak dapat terjangkau lagi bagi masyarakat penggguna.</p>	<p>Rusun merupakan salah satu alternatif untuk pemanfaatan lahan yang lebih efektif, dan memberikan ruang terbuka hijau yang lebih banyak sehingga memungkinkan untuk pengembangan fasos dan fasum dan berdampak pada peningkatan kualitas kota dan menjadikan kota lebih sustainable.</p> <p>Pengeluaran masyarakat Rusunawa Marunda, jika ditambahkan dengan pengeluaran air bersih, maka hampir 50 KK harus</p>

	<b>Kebijakan Rusunawa Marunda</b>	<b>Konsep Rusunawa (UN Habitat)</b>	<b>Gap</b>
	<p>melalui pengembangan Kasiba/Lisiba serta pemberdayaan ekonomi lokal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Peremajaan lingkungan pada permukiman kumuh berat, menyediakan perumahan bagi MBR yang dilengkapi dengan PSU yang memadai</li> </ul>		<p>mengalokasikan dana lebih dari 30% untuk perumahan, sehingga menambah beban mereka untuk saving.</p>
<b>Sasaran</b>	<p>UURS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Masyarakat yang terkena langsung proyek peremajaan dan pembangunan</li> <li>Masyarakat yang berada dalam lingkungan kumuh yang segera akan dibebaskan</li> <li>Masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan antara Rp 600.000 sampai Rp 1.500.000</li> </ul>	Kaum miskin perkotaan	<p>Banyak kepemilikan yang dialihkan sehingga sasaran yang dituju tidak tepat, ini terkait dengan penentuan lokasi rusun yang jauh dari tempat kerja dan belum terintegrasikan sistem dan jaringan transportasi, tarif sewa yang ditentukan oleh pengelola tidak sesuai dengan aturan yang ada karena lemahnya monitoring dan evaluasi.</p>

## Kesimpulan dan Saran

### 6.1. Kesimpulan

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis penelitian ini adalah sebagai berikut :

UURS sebagai landasan bagi pengembangan Rusun sampai sekarang masih banyak kekurangan dan harus ada perubahan didalamnya, selain itu, UURS ini juga belum memasukkan tentang aturan perawatan dan pengelolaan rusunawa, sehingga menyebabkan rusunawa belum dapat menjadi solusi untuk pengarah perkembangan kota yang sustainable. Belum jelasnya peraturan tersebut dan banyaknya permasalahan di lapangan, menyebabkan penyerapan anggaran pembangunan Rusunawa yang rendah dan itu akan berdampak pada kualitas bangunan dan PSU yang dibangun. Ketentuan pembangunan rusunawa oleh pihak swasta juga belum diatur dalam UURS, walaupun sudah disebutkan untuk pembangunan rusun dapat dilakukan oleh pihak swasta, namun aturannya belum ditulis dengan lengkap sehingga pembangunan rusun untuk masyarakat berpenghasilan rendah kurang diminati oleh stakeholders dan ini akan berdampak pada supply hunian yang layak.

Jika dilihat dari distribusi belanja subsidi pembangunan rusunawa Marunda, untuk sistem subsidi dengan menggunakan metode *benefit incidence analysis* (BIA), masih banyak sasaran penghuni yang masih belum dapat merasakan manfaat tersebut karena distribusi manfaat diterima oleh kelompok masyarakat terkaya (Q5) atau hampir 63% dari total penghuni rusunawa Marunda yang merupakan masyarakat kaya mendapatkan keuntungan dari manfaat belanja subsidi pembangunan rusunawa Marunda. Ini disebabkan karena masyarakat masih sulit untuk mengakses rusunawa, baik dari sisi sewa unit hunian maupun transportasi, desain bangunan yang tidak sesuai dengan pola kehidupan masyarakat, tingginya biaya *surcharge* sehingga mengakibatkan pemindahan



hunian kepada masyarakat yang memiliki pendapatan yang lebih tinggi dan berorientasi bahwa rumah juga merupakan komoditas investasi.

Sedangkan untuk sistem non subsidi, sasaran penghuni sudah banyak yang mendapatkan manfaat hunian tersebut, dengan jumlah kelompok masyarakat yang miskin (43% dari total sampel penghuni) lebih banyak jumlahnya dibandingkan dengan jumlah kelompok masyarakat terkaya (33% dari total sampel penghuni), begitu pula dengan distribusi belanja yang diterima. Pemindahan kepemilikan yang ada di rusunawa Marunda, bukan hanya semata-mata karena masalah ekonomi penghuni, namun juga kurangnya kontrol dari pengelola sehingga pemindahan kepemilikan tersebut dapat terjadi.

Rusunawa sebagai salah satu kebijakan pemerintah untuk mengurangi kekumuhan dan kemiskinan kota, dapat berhasil jika bangunan tersebut terintegrasi dengan PSU dengan kualitas yang memenuhi persyaratan standar pelayanan minimum, menciptakan lebih banyak RTH, serta terbangunnya fasilitas umum serta fasilitas sosial dan adanya perawatan untuk bangunan dan PSU tersebut, namun pemerintah daerah sebagai pengelola dan keterbatasan fiskalnya tidak dapat memberikan subsidi secara penuh kepada penghuni rusunawa, sehingga harus ada kontribusi penghuni agar hunian dan PSU tersebut sustainable, walaupun demikian, pemerintah daerah harus memberikan *service charge* yang sesuai dengan kemampuan masyarakat penghuni. Dengan menggunakan metode ABM untuk melihat kemampuan penghuni untuk ketersediaan membayar air bersih yang selama ini penghuni telah mendapatkan layanan namun belum ditarik biaya penggunaan, terlihat bahwa kemampuan masyarakat untuk membayar dipengaruhi oleh besaran pendapatan keluarga penghuni, jenis pekerjaan responden, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga dan untuk hasilnya, penghuni memiliki *willingness to pay* (kemampuan untuk membayar) air bersih sebesar Rp 82.000 untuk debit air antara 80 sampai 100 liter/orang/hari.

Hampir 50% sampel penghuni rusunawa Marunda mengeluarkan lebih dari 30% pendapatannya untuk menyewa rusun dan biaya PSU, padahal menurut UN Habitat, ketika masyarakat mengeluarkan pendapatannya lebih dari 30%, maka hunian tersebut sudah tidak dapat terjangkau lagi untuk masyarakat, dampak

yang terjadi adalah masyarakat tidak dapat mengakses lingkungan hunian yang layak dengan akses PSU yang sesuai dengan standart pelayanan umum sehingga kemiskinan dan kekumuhan kota belum dapat dientaskan sepenuhnya.

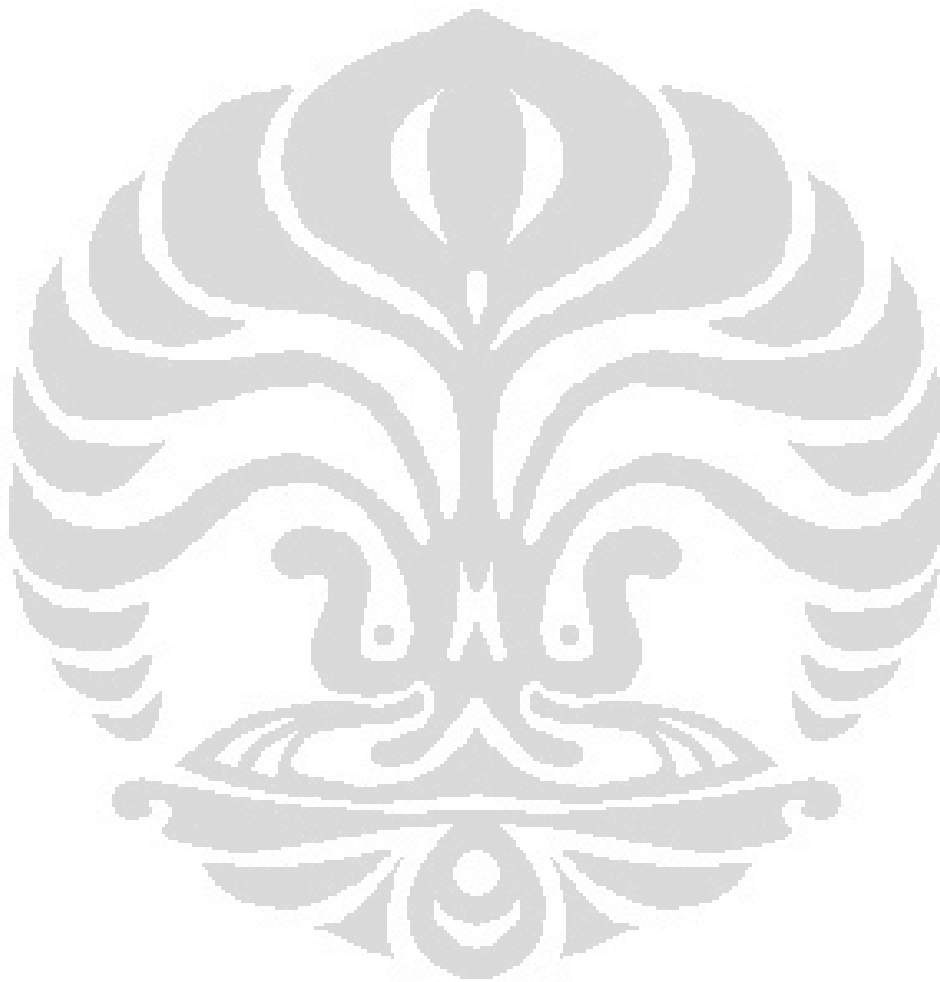
## 6.2.Saran

Saran bagi masalah efektivitas penerima manfaat dari program pembangunan rusunawa Marunda adalah :

- Selain penguatan kontrol terhadap penghuni, antara nama penyewa dengan yang menghuni dan nama yang tertera di SK harus sama.
- Penghuni yang mengalihkan kepemilikannya disebabkan karena mereka tahu tidak akan selamanya tinggal disitu, namun bagi beberapa kelompok masyarakat, tinggal di rusunawa merupakan solusi terbaik untuk mendapatkan hunian yang layak ditengah sulitnya akses mendapatkan hunian yang layak ditengah kota, sehingga kebijakan penghunian sewa diganti menjadi sewa beli, dimana dalam beberapa tahun masyarakat dapat menyewa hunian, sembari menabung untuk memiliki unit hunian di rusun tersebut.
- Pengembangan desain rancang bangun sehingga lebih mengarah pada pola hidup MBR dan menetapkan lokasi pembangunan rusun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dekat dengan tempat pelayanan umum dan tempat mencari nafkah atau mudah menciptakan lapangan kerja dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang kota.
- UU 16 tahun 1985 hanya mengatur rumah susun milik, sedangkan rumah susun sewa belum diatur, sehingga perlu adanya judicial review untuk UURS ini, karena berdampak pada penyelenggara pembangunan rusunawa bagi MBR, dimana selama ini hanyapemerintah yang aktif membangun, sedangkan Koperasi dan badan usaha swasta (PPP) belum mau berperan aktif karena aturan yang belum baku.

Saran bagi pengembangan rusunawa menjadi hunian yang layak dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah adalah : Pemerintah harus

mempertimbangkan harga sewa, biaya utilitas dasar dan mengontrol sistem penghunian yang mempengaruhi harga sewa sehingga pengeluaran rumah tangga untuk sewa rumah (tarif sewa) dan surcharge (biaya listrik, air bersih dan biaya kebersihan) tidak melebihi 30% dari total pengeluaran rumah tangga.



## DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita, Rahardjo, 2005, *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*, Graha Ilmu, Yogyakarta

Anwar Hamid, Happy Santosa, 2010, *Kriteria Rusunawa Untuk Permukiman Kembali (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah, Kota Ambon*, Jurusan Arsitektur, Institute Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Arianto A. Panturu, 2004, *Valuasi Ekonomi : Metode Pilihan Konjoin*, LPEM UI

Arief Sabaruddin, *Kajian Efektifitas Kebijakan Fiskal pada Rumah Susun Sederhana Milik*, Peneliti Pusat Litbang Permukiman.

Arthur O' Sullivan, *Urban Economics*, Sixth Edition, Mc Graw-Hill International Edition

Badan Pengelola Keuangan Daerah DKI Jakarta, 2011, *Realisasi Kegiatan Pembangunan, Pengawasan dan Penyelesaian Rusun Marunda tahun 2007 sampai 2009*.

Badan Pengelola Keuangan Daerah DKI Jakarta, 2011, *Realisasi Kegiatan Pemeliharaan Perawatan Rumah Susun Marunda, Tahun 2008 sampai 2010*.

Badan Pusat Statistik, *Survey Sosial Ekonomi Nasional*, 2008, *Konsumsi Pengeluaran dan Pendapatan Rumah Tangga*.

Buletin Cipta Karya, Edisi 12/Tahun VIII/Desember 2010, Kementerian Pekerjaan Umum

Buletin Cipta Karya, Edisi 01/Tahun IX/ Januari 2011, Kementerian Pekerjaan Umum.

Christine M E Whitehead, *Financing Social Housing in Europe*, London School of Economics and Cambridge Centre for Housing and Planning Research, University of Cambridge.

David Le Blanc, 2005, *Economic Evaluation of Housing Subsidy System, A Methodologi with Application to Morocco*, Transport and Urban Development Departement, World Bank.

Departement Pekerjaan Umum, *Data Realisasi Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Tahun 2003 - 2005*.

Edward G. Goetz, *The Effects of Subsidies Housing on Communities*, Departement of Planning and Public Affairs, Humphey Institute of Public Affairs, University of Minnesota.

Galata Conda Prihastanto, 2011, *Analisis Distribusi Manfaat Belanja Pendidikan di Kabupaten Klaten*, Magister Perencanaan dan Kebijakan Public, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia

Gantiah Wuyandani, Martinus Jony Hermanto, Reska Prasetya, 2005, *Perilaku Pembiayaan Dalam Industri Property*.

Gujarati Damondar, 2003, *Basic Econometrics* Fourth Edition, Mc Graw Hill.

Housing Finance International. Summer 2010, [www.housingfinance.org](http://www.housingfinance.org).

Harvey S. Rosen, 2005, *Public Finance 7th Ed*, The McGraw Hill Companies, Inc.

Indar Hidayati, 2007, *Analisa Penetapan Harga Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi Kasus : Rusunawa di Desa Tambaksawah, Kec. Waru, Kec. Sidoarjo)*, Magister Bidang Keahlian Manajemen Aset, Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya

Indartoyo, 2007, *Dampak Kehadiran Rusunawa di Kawasan Perkotaan Indonesia*, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Trisakti.

Keputusan Menteri Permukiman Prasarana Wilayah no 534/KPTS/M/2011 tentang Standar Kebutuhan Air Bersih Perpipaan.

Luhur Fajar Martha, 2007, *Dampak Ekonomi Perubahan Lingkungan Pariwisata di Tanjungpinang : Aplikasi Model Utilitas Random*, Program Pascasarjana Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Marja C. Hoek-Smit, 2002, *Implementing Indonesia's New Housing Policy : The Way Forward*, Kimpraswil, Government of Indonesia and The World Bank.

Marja C. Hoek-Smit, 2008, *Subsidizing Housing Finance for the Poor*, Wharton School, University of Pennsylvania

Mary Cunningham, Molly Scott, Chris Narducci, Sam Hall, Alexandra Stanczyk, Jennifer o'Neil, Martha Galvez, September 2010, *Improving Neighborhood Location Outcomes in the Housing Choice Voucher Program : A Scan of Mobility Assistance Programs*, The Urban Institute, [www.urban.org](http://www.urban.org).

Michael E. Stone, Ph.D, 2003, *Social in the UK and US : Evolution, Issues and Prospect*, Community Planning and Public Policy, University of Massachusetts Boston

Mokh. Subkhan, 2008, *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng, Jakarta Barat*, Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro.

Nusyirwan Rizqi, 2006, *Evaluasi Kebijakan Pembangunan Perumahan Rakyat, Studi Kasus Rumah Susun Sederhana yang Dibangun Perum Perumnas di Jakarta*, Program Studi Teknik Arsitektur, Program Pasca Sarjana, Universitas Indonesia.

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, No 11 Tahun 2007 , Tentang Penyesuaian Tarif Otomatis (PTO) Air Minum Semester 1, Tahun 2007

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Ssusun Sederhana Milik

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2007 Tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman

Philip Mc Cann, 2001, *Urban and Regional Economics*, Oxford University Press

Pindyck Rubenfeld, *Microeconomics*, Sixth Edition, Pearson Education

Saddam Husin Okviyanto, 2011, *Dampak Pembangunan Sektor Konstruksi Terhadap Perekonomian Indonesia : Analisa Social Accounting Matrix*, Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

Sri Kurniasih, *Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Petukangan Utara – Jakarta Selatan*, Teknik Arsitektur Universitas Budi Luhur

Stephen Gibbons and Alan Manning, *The Incidence of UK Housing Benefit : Evidence from 1990s Reform*, 2003

E. Thorbecke, 2006, *Economic Development, Equality, Income Distribution, and Ethics*, Handbook of Behavioral Economics, M.E. Sharpe

Todaro Smith, 2006, *Economic Development*, Pearson Education

UN Habitat, 2009, *Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia, 1 : Urbanisasi*.

UN Habitat, 2008, *Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia, 7 : Rumah Sewa, Pilihan Perumahan yang Terabaikan Bagi Kalangan Miskin*.

Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun

Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

World Bank Policy, Research Working, Paper 3998, 2006, *Dimension of Urban Poverty in The Europe and Central Asia Region*.

Yandisa Sobuza, 2010, *Social Housing in South Africa : are public private partnership (PPP) a solution?*, Gordon Institute of Business Science, University of Pletoria.

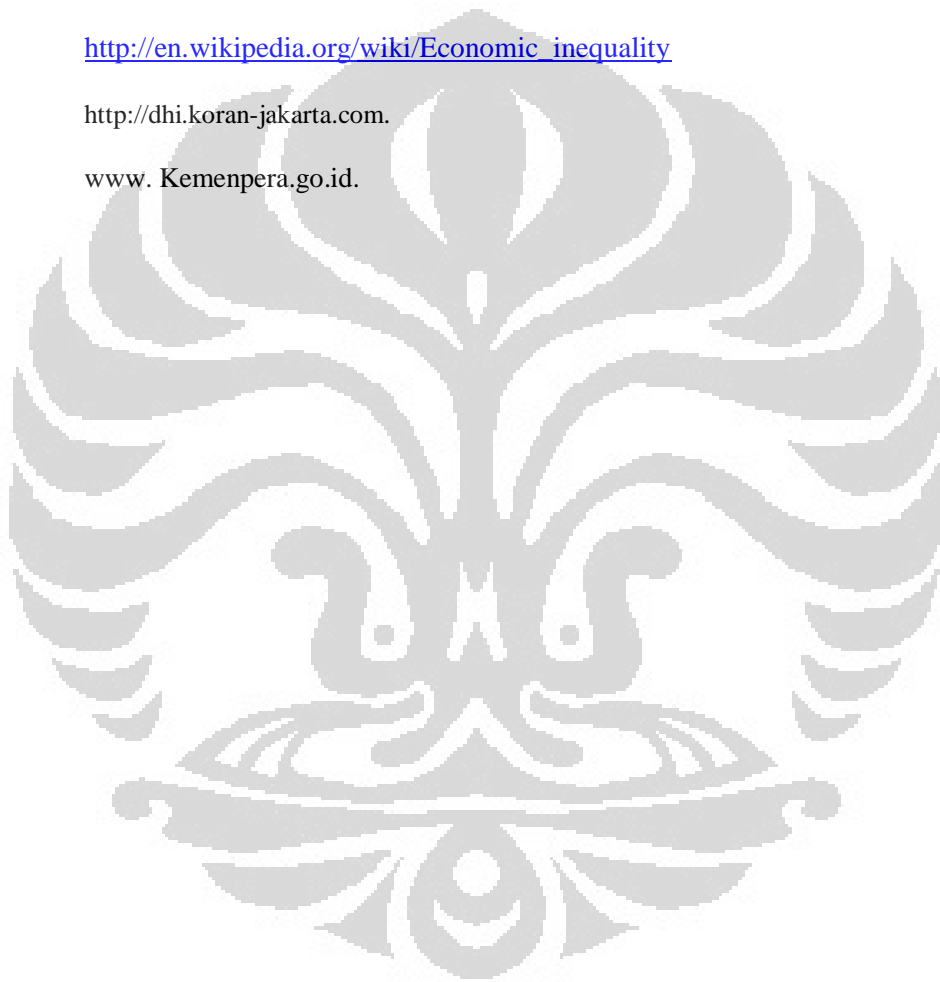
YP. Suhodo Tjahyono, 2004, *Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah Ke Bawah di Perkotaan*, Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

<http://properti.kompas.com>

[http://en.wikipedia.org/wiki/Economic\\_inequality](http://en.wikipedia.org/wiki/Economic_inequality)

<http://dhi.koran-jakarta.com>.

[www. Kemenpera.go.id](http://www.kemenpera.go.id).



**Lampiran 1 :****Kuesioner Pengeluaran Rumah Tangga dan Sistem Penghunian.**

## 1. Identitas Responden :

- Hari, Tanggal :
- Nama :
- Jenis Kelamin :
- Status Pernikahan :
  - Menikah       Belum Menikah
- Usia :
- Pendidikan :
- Pekerjaan :
  - PNS               Wiraswasta
  - Polri / TNI       Swasta
  - Buruh             Lainnya, sebutkan :
- Asal Daerah :
  - Penduduk Lokal       Migrant (KTP)
- Tahun Menghuni (Lama Tinggal) :
- Status Rumah :
  - Milik Sendiri       Sewa

## 2. Pertanyaan Untuk Ketepatan Sasaran Penghuni :

- Sebelum tinggal di rumah susun ini, anda tinggal dimana?
- Berapa jumlah keluarga anda yang tinggal dalam 1 unit rumah susun ini?
- Berapa rata-rata pengeluaran rumah tangga per minggu?
  - 100.000 – 300.000
  - 300.000 – 500.000
  - 500.000 – 700.000
  - 700.000 – 1.100.000
  - Diatas 1.100.000
- Berapa pengeluaran untuk sewa rumah atau perawatan rumah setiap bulannya?



### Lampiran 1 (Lanjutan)

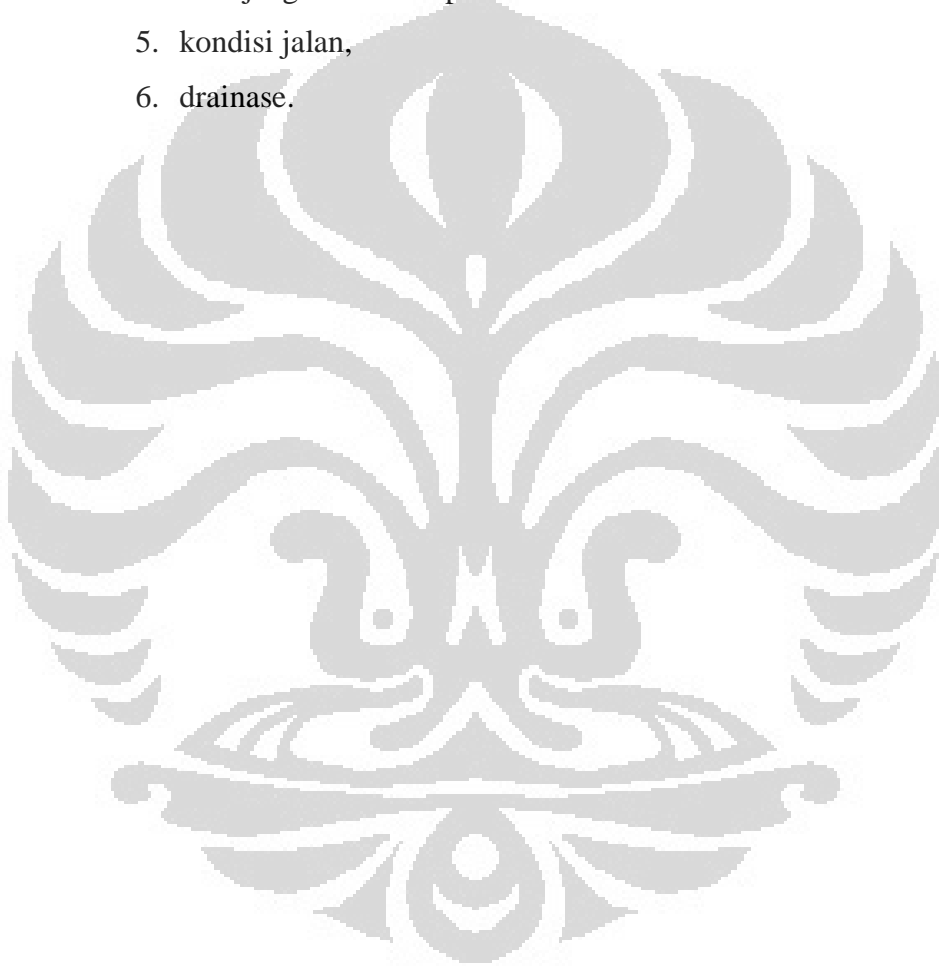
- Berapa pengeluaran anda sebulan untuk mendapatkan layanan listrik?
- Berapa pengeluaran anda sebulan untuk mendapatkan air minum?
- Berapa pengeluaran anda sebulan untuk pengelolaan sampah dan kebersihan?
- Apakah anda menyewa dari pengelola ataukah dari pihak lain?
- Siapakah yang mengelola rumah susun ini, apakah dari pemerintah atau dari pihak lain?
- Bagaimana cara anda untuk dapat menyewa rumah disini?
- Apakah anda mendapatkan bantuan subsidi untuk mendapatkan rumah ini?
- Apakah sulit untuk mendapatkan subsidi ini? Bagaimana prosesnya?
- Menurut anda bagaimana kriteria seseorang untuk layak mendapatkan subsidi rumah susun?

#### 3. Pertanyaan Untuk Ketepatan Sasaran :

- Mengapa anda memilih lokasi rumah susun di daerah ini?
  - Harga yang murah
  - Lokasi yang dekat dengan fasilitas
- Prioritas untuk memilih lokasi rumah berdasarkan kedekatan fasilitas :
  - Lokasi kerja
  - Fasilitas pendidikan
  - Fasilitas kesehatan
  - Fasilitas perdagangan
  - Aksesibilitas
- Bagaimana dengan kemudahan untuk mendapatkan angkutan umum untuk menjangkau lokasi ini dari tempat kerja maupun fasilitas yang lainnya?
- Apakah anda mendapatkan kemudahan untuk mendapatkan air bersih?
- Darimana sumber air bersih tersebut berasal?
- Bagaimana dengan pengelolaan pembuangan air limbah dan air hujan?
- Bagaimana kondisi lingkungan tempat tinggal anda yang sebelumnya dengan yang sekarang?

**Lampiran 1 (Lanjutan)**

- Bagaimana perbandingan antara tempat tinggal anda yang dahulu dengan yang sekarang tentang kelengkapan :
  1. utilitas listrik,
  2. air bersih,
  3. pembuangan sampah dan pengelolaannya,
  4. keterjangkauan transportasi umum
  5. kondisi jalan,
  6. drainase.



**Lampiran 2 :****Kuesioner untuk Masyarakat Penghuni Rusunawa Marunda dalam Kemampuan Membayar Air Bersih Perpipaan**

Bapak/Ibu, saya akan melakukan jajak pendapat secara tertutup mengenai perbaikan utilitas air bersih di rusunawa Marunda.

Jika anda memilih ‘YA’ berarti, menunjukkan kesanggupan anda untuk membayar air bersih perpipaan agar kualitas dan kuantitas air bersih perpipaan dapat terjamin, yaitu :

- membayar rata-rata **Rp 120.000** per bulan (d disesuaikan dengan jumlah pemakaian dan jumlah anggota keluarga) dengan jumlah debit yang diterima sebesar **120 liter/orang/hari,**
- membayar rata-rata **Rp 95.000** per bulan dengan jumlah debit yang diterima sebesar **100 liter/orang/hari,**
- membayar rata-rata **Rp 70.000** per bulan dengan jumlah debit yang diterima sebesar **80 liter/orang/hari.**

Dan jika anda memilih ‘TIDAK’, anda dapat memberikan variasi harga lain yang kemungkinan sanggup untuk anda penuhi.

Dengan mempertimbangkan pendapatan dan pengeluaran bulanan rumah tangga anda, dimana tambahan biaya ini akan menambah pengeluaran anda dan mengurangi pengeluaran yang lain seperti makanan, pendidikan, transportasi dan yang lain.

Apakah pilihan anda untuk program ini?

1. Ya
2. Tidak

Apa alasan anda memilih “Ya” (pilih salah satu)

1. Saya ingin mendapatkan kualitas dan kuantitas air yang lebih baik
2. Saya ingin menyukseskan program pemerintah
3. Saya ingin generasi mendatang mendapatkan kualitas lingkungan dan tingkat kesejahteraan yang lebih baik
4. Lainnya (sebutkan)

Apakah alasan anda memilih “Tidak” (pilih salah satu)

1. Iuran yang diminta, diluar kemampuan saya
2. Saya merasa bahwa pengeluaran di tempat tinggal saya yang ada saat ini sudah sangat tinggi.
3. Lainnya (sebutkan).

### Lampiran 3 :

#### Metode Logit untuk Mengetahui Faktor-Faktor Penentu Kesanggupan Masyarakat Membayar Air Bersih Perpipaan.

Untuk menjelaskan *willingness to pay* masyarakat dalam membayar air bersih perpipaan, dapat menggunakan model umum yang didapatkan dengan meregresikan nilai *willingness to pay* sebagai dependent variabel dengan beberapa variabel bebas lainnya. Model yang menjelaskan hubungan antara kesediaan membayar responden terhadap karakteristik serta persepsi dan variabel yang mempengaruhinya, secara umum dituliskan sebagai berikut :

$$\text{Willingness to pay} = \beta + \beta_1 (\text{pendapatan keluarga setiap bulan}) + \beta_2 (\text{jumlah anggota keluarga}) + \beta_3 (\text{program penghunian}) + \beta_4 (\text{pendidikan responden}) + \beta_5 (\text{gender}) + \varepsilon$$

Dengan penjelasan variabel sebagai berikut :

- **Willingness to pay** : Kesediaan membayar merupakan nilai yang dirasakan responden terhadap pelayanan yang mereka terima atau menunjukkan tingkat kepedulian responden terhadap permasalahan air bersih dan kesinambungan lingkungan sekitar. Nilai *willingness to pay* (WTP) dari responden, dibedakan menjadi 2 (binary response regression model), ketika mereka memilih salah satu penawaran harga diatas, maka diberi nilai 1, dan tawaran harga yang lain yang tidak dipilih diberi nilai 0.
- **Pendapatan Keluarga** : Pendapatan keluarga yang di proxy dari pengeluaran keluarga setiap bulannya, merupakan faktor penentu kemampuan keluarga tersebut untuk membayar pelayanan air bersih perpipaan, karena dengan membayar air bersih perpipaan, akan mengurangi anggaran keluarga untuk pengeluaran yang lain seperti pendidikan, konsumsi maupun transportasi.
- **Jumlah anggota dalam keluarga** : Banyak sedikitnya anggota keluarga akan mempengaruhi banyak sedikitnya pemakaian air bersih, rata-rata jumlah anggota keluarga di rusunawa Marunda terdiri dari 4 orang (diberi nilai 1) dan jika lebih dari 4 orang (diberi nilai 0).

**Lampiran 3 (Lanjutan) :**

- Program penghunian : Rusunawa Marunda terdapat 2 jenis program penghunian, yaitu program subsidi dimana penghuni yang mendapat program ini mendapatkan kebijakan khusus dari pemerintah daerah, contohnya seperti masyarakat berpenghasilan sangat rendah, dan korban penggusuran (program subsidi ini diberi nilai 1), sedangkan program yang lain atau biasa disebut dengan program umum, dimana para penghuninya adalah masyarakat umum yang memiliki penghasilan rendah dan belum memiliki hunian tetap. (diberi nilai 0).
- Pendidikan : Pendidikan juga memiliki peranan dalam pengambilan keputusan untuk ikut mensukseskan program pemerintah atau tidak. Tingkat pendidikan masyarakat disini dibagi menjadi dua yaitu masyarakat yang memiliki pendidikan minimal SLTA atau sederajat (diberi nilai 1) dan masyarakat yang memiliki pendidikan dibawah SLTA atau sederajat (diberi nilai 0).
- Jenis kelamin : Jenis kelamin menentukan kepedulian dalam penggunaan air bersih perpipaan dan mempertimbangkan pengeluaran lainnya serta tingkat kesejahteraan keluarganya. Untuk responden yang memiliki jenis kelamin laki-laki, maka diberi nilai = 1, sedangkan untuk wanita diberi nilai = 0.

**Lampiran 3 (Lanjutan) :**

Dependent Variable: WILLINGNESS

Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
C	-5.334359	1.690000	-3.156425	0.0016
GENDER	0.473936	0.571650	0.829068	0.4071
PROGRAM	-0.587539	0.588228	-0.998828	0.3179
JOB	1.864243	0.816035	2.284514	0.0223
HH_EXP	1.31E-06	4.68E-07	2.800389	0.0051
INDV_ON_HH	0.262035	0.214334	1.222551	0.2215
EDU	0.380792	0.611555	0.622661	0.5335
Mean dependent var	0.382716	S.D. dependent var	0.489078	
S.E. of regression	0.418334	Akaike info criterion	1.157468	
Sum squared resid	12.95022	Schwarz criterion	1.364395	
Log likelihood	-39.87744	Hannan-Quinn criter.	1.240490	
Restr. log likelihood	-53.89563	Avg. log likelihood	-0.492314	
LR statistic (6 df)	28.03638	McFadden R-squared	0.260099	
Probability(LR stat)	9.25E-05			
Obs with Dep=0	50	Total obs	81	
Obs with Dep=1	31			

Dari hasil regresi diatas dapat ditarik informasi bahwa dalam menguji signifikansi koefisien secara statistik, digunakan Z statistik (distribusi normal), dimana dari semua variabel diatas, terdapat variabel yang tidak significant dapat menjelaskan kesediaan membayar (WTP) dari responden. Variabel-variabel yang significant diantaranya adalah jenis kelamin, pendidikan, pekerjaan, jumlah anggota dalam rumah tangga dan pendapatan keluarga.

Untuk jenis kelamin, responden wanita lebih menyetujui WTP yang ditawarkan karena mereka lebih memikirkan perhitungan untuk pengeluaran rumah tangga, ini disebabkan biasanya wanitalah yang mengurus semua keperluan dan pengeluaran keluarga dan alasan yang

**Lampiran 3 (Lanjutan) :**

dikemukakan karena selain tanggung jawab atas pemakaian air, mereka juga mengemukakan lebih efisien menggunakan air bersih perpipaan daripada menggunakan air bersih yang dibeli secara pikulan. Tingkat pendidikan responden juga memiliki peranan yang tinggi dalam WTP, semakin tinggi pendidikan seseorang, semakin menyadari pentingnya keberadaan air bersih untuk kesejahteraan keluarga dan lingkungan.

Untuk jumlah anggota keluarga, semakin banyak anggota keluarga yang ada, semakin banyak air yang akan digunakan, sehingga ketika mereka membandingkan dengan jika masyarakat ini menggunakan air bersih pikulan, maka pengeluaran keluarga lebih banyak, sehingga mereka memilih menggunakan air bersih perpipaan. Pekerjaan dan pendapatan keluarga saling terkait antara satu dengan yang lain, karena pekerjaan mereka yang menyetujui WTP ini mayoritas bukan buruh yang secara keuangan keluarga masyarakat golongan ini lebih mapan dan memiliki pendapatan lebih tinggi, maka mereka menyetujui pembayaran air bersih perpipaan dengan harga yang ditawarkan.

McFadden  $R^2$  yang mencerminkan goodness of fit yaitu 0.26 yang artinya bahwa lebih kurang 26% variasi nilai willingness to pay dari responden dapat dijelaskan oleh model, sedangkan nilai Likelihood Ratio (LR) statistik yang mirip dengan nilai F-test pada regresi linier dengan derajat bebas (degree of freedom) 6 kali dilihat dari banyaknya variabel bebas dalam model bernilai 28 dengan probabilitas kurang dari 5%, dimana hal tersebut mencerminkan bahwa variabel-variabel bebas secara bersama-sama atau keseluruhan dapat menjelaskan model.

Kemampuan masyarakat untuk membayar air bersih, mayoritas dibawah penggunaan basic needs ideal yang ada, namun masih masuk dalam standart kebutuhan air bersih masyarakat perkotaan. Untuk menjelaskan *willingness to pay* masyarakat dapat dilihat dengan menggunakan analisis non-parametrik sebagai berikut.

## Rekomendasi

Sistem Sewa Menyewa :			
Permasalahan	Pernyebab	Kebijakan	Saran
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemindahtanganan sewa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kontrol dan pengawasan dari pemerintah daerah sebagai pengelola.</li> <li>▪ Desain rusunawa yang kurang mendukung kegiatan dan pola hidup MBR.</li> <li>▪ Sulitnya aksesibilitas transportasi untuk menuju tempat kerja sehingga menambah transport cost.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proses verifikasi agar penghunian tepat sasaran.</li> <li>▪ Pemberian subsidi bagi masyarakat korban kebijakan pembangunan sarana prasarana perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kebijakan penghunian sewa diganti menjadi sewa beli, dimana dalam beberapa tahun masyarakat dapat menyewa hunian, sembari menabung untuk memiliki unit hunian di rusun tersebut.</li> <li>▪ Pengembangan desain rancang bangun sehingga lebih mengarah pada pola hidup MBR dan menetapkan lokasi pembangunan rusun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dekat dengan tempat pelayanan umum dan tempat mencari nafkah atau mudah menciptakan lapangan kerja dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang kota.</li> <li>▪ Meningkatkan sistem transportasi dan kualitas infrastruktur jalan yang terintegrasi agar memudahkan penghuni rusun untuk mengakses lokasi kerja.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pergeseran tarif sewa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kontrol ataupun manajemen dari pemerintah daerah kepada pengelola di rumah susun.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adanya peraturan yang tegas dan keras dari pemerintah daerah kepada pengelola di lapangan, serta tinjauan berkala dari pemerintah daerah ke lapangan untuk proses monitoring dan evaluasi.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penunggakan pembayaran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendahnya kemampuan masyarakat untuk membayar karena pendapatan yang tidak menentu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proses verifikasi untuk penentuan tarif sewa</li> <li>▪ Pemberian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemberdayaan masyarakat untuk perekonomian lokal, misal untuk pengelolaan sampah sehingga menjadi barang yang bernilai jual untuk menambah penghasilan mereka.</li> </ul>
Distribusi Belanja Pemerintah			
Permasalahan	Pernyebab	Kebijakan	Saran
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendahnya penyerapan anggaran, baik untuk pembangunan maupun peremajaan rusunawa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lemahnya persiapan, kurangnya koordinasi dengan pihak Pemerintah Daerah, adanya beberapa paket yang di</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pada UU nomor 16 tahun 1985 belum diatur tentang kegiatan perbaikan, pemugaran dan peremajaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perlu adanya ketersediaan bank tanah untuk memastikan ketersediaan lahan untuk pembangunan rusun yang terkait dengan tata ruang wilayah serta terintegrasi dengan infrastruktur sehingga akan</li> </ul>



	<p>blokir oleh Ditjen Anggaran.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendahnya kesadaran penghuni dan kurangnya minat badan usaha untuk maintenance bangunan dan lingkungan.</li> </ul>	rumah susun.	<p>memudahkan dalam pembangunan dan pengembangan rusun di perkotaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisi UURS agar terdapat ketentuan hak dan kewajiban para pihak dalam pembangunan maupun perawatan, baik kepada penghuni maupun badan usaha, sehingga dapat memberikan kepastian bagi pihak yang terkait.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah belum mendapat manfaat dari distribusi belanja pembangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah belum memiliki akses untuk mendapatkan hunian di <i>public housing</i> karena pendapatan yang rendah.</li> <li>▪ Pemerintah daerah belum sepenuhnya peduli dengan pembangunan rusunawa sebagai alternatif pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.</li> <li>▪ Kemampuan fiskal pemerintah dalam penyediaan layanan social housing masih belum dapat dilaksanakan, karena keterbatasan revenue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penyediaan rusunawa di daerah oleh Pemda memerlukan <i>Memorandum of agreement</i> yang lebih jelas dan mengikat sehingga pemerintah lebih fokus untuk penyediaan dan pengelolaan rusunawa.</li> <li>▪ UU 16 tahun 1985 hanya mengatur rumah susun milik, sedangkan rumah susun sewa belum diatur, sehingga perlu adanya revisi untuk UURS ini, karena berdampak pada penyelenggara pembangunan rusunawa bagi MBR, dimana selama ini hanyapemerintah yang aktif membangun, sedangkan Koperasi dan badan usaha swasta (PPP) belum mau berperan aktif karena aturan yang belum baku.</li> </ul>
Ketepatan Program Rusunawa Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Kemiskinan Kota			
Permasalahan	Penyebab	Kebijakan	Saran
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sulitnya penyediaan lahan bagi pembangunan Rusun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Harga tanah yang sangat tinggi di daerah perkotaan.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemberlakuan zoning regulation untuk mengatasi penyediaan lahan di perkotaan yang sesuai untuk pembangunan rusun.</li> <li>▪ Penyediaan bank tanah sehingga tidak semua sektor perumahan dikuasai oleh sistem pasar.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya pelayanan standart minimum perumahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ketidakteraturan tataguna lahan dan kepadatan bangunan yang terlalu tinggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan rumah susun untuk meningkatkan kualitas lingkungan dengan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan yang telah ada, harus dilakukan upaya <i>maintenance</i> agar bangunan rusun dan lingkungan sekitar menjadi lebih sustainable, terutama untuk</li> </ul>

	mengakibatkan inefisiensi dan sulitnya pembangunan infrastruktur dasar.	penyediaan fasum dan fasos, serta PSU yang terintegrasi dengan pembangunan rusunawa.	pengelolaan sampah, sanitasi, drainase serta pemenuhan kebutuhan air bersih.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tingginya biaya hidup di rusun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendahnya pengawasan pemerintah atas pengelola di lapangan dalam penetapan biaya sewa.</li> <li>▪ Tingginya biaya sewa dan surcharge serta rendahnya kemampuan beli masyarakat untuk mendapatkan aksesibilitas prasarana, sarana dan utilitas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan rusunawa yang bersinergi dengan pembangunan infrastruktur kawasan dan prasarana, sarana serta utilitas penunjang kehidupan di rusunawa.</li> <li>▪ Pemberian bantuan berupa subsidi stimulus fiskal untuk mengatasi lemahnya aksesibilitas masyarakat dalam air bersih, dan drainase maupun sanitasi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penelitian lebih lanjut untuk melihat kemampuan distribusi barang publik (terutama air bersih) yang menjadi masalah utama wilayah serta kemampuan masyarakat untuk mengakses air bersih tersebut.</li> </ul>