



Meraibkan “Propinsi Darurat Perumahan”: Pesan ke Gubernur Baru DKI

(Sabtu, 16 Juli 2016)

DKI Jakarta adalah propinsi dengan tingkat persentase kepemilikan rumah warga, terendah di Indonesia. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), persentase rumah bukan milik sendiri di Jakarta, mencapai 34%: tertinggi di Indonesia.

Ini merupakan cermin dari sangat luasnya mekanisme pasar bebas di pasar properti propinsi tersebut. Harga lahan naik berdasarkan tarik-menarik bebas, antara tingkat permintaan yang tinggi dengan pasokan lahan yang minim. Akhirnya, harga lahan naik sangat tajam; properti hunian di dalam kota tidak bisa dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Pada akhirnya, semua itu berujung ke makin padatnya lalu-lintas di DKI Jakarta dan kawasan satelit. Betapa tidak, MBR—atau juga kelas menengah---yang harus membeli rumah di kawasan satelit, menjadi para pengelaju yang hilir-mudik menggunakan kendaraan pribadi roda dua atau empat. Atau juga, menyesaki transportasi umum yang bisa dikatakan tidak memadai kapasitasnya.

Perlu Berpikir Tidak Lazim

Sebuah langkah *thinking out of the box* untuk menghilangkan status “Propinsi Darurat Perumahan”, sangat perlu dilakukan oleh gubernur baru yang terpilih di tahun 2017. Siapa pun yang terpilih, tidak boleh lagi menganggap remeh persoalan perumahan ini. Sangat janggal bahwa di balik bertebarannya apartemen mewah pencakar langit di Jakarta, sebenarnya sepertiga warganya belum sanggup membeli hunian.

Skenario pertama, tatkala pasokan hunian disediakan di dalam kota---hal yang sangat sulit, kata kuncinya adalah pengadaan rumah susun murah atau juga menengah, secara besar-besaran dan sinambung.

Peremajaan kawasan hunian kota, bisa digelar bersamaan dengan hal tersebut. Meminjam ide mantan menteri perumahan rakyat RI, Cosmas batubara, hunian padat yang tidak terurus di dalam kota, bisa diremajakan menjadi lokasi rumah susun tersebut.

Perlu ada semacam skema yang menguntungkan para pemilik lahan tersebut. Semisal, setiap rumah seluas 100 m² persegi yang tergusur, nantinya dikompensasikan dengan lima unit rumah susun secara gratis. Dengan cara inilah, ada banyak rumah susun yang tersedia di dalam kota.

Dalam hal ini, memang sumber dana raksasa, harus terhimpun. Maka, perlu sinkronisasi dengan instrumen yang memungkinkan seperti sistem Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) yang saat ini menunggu implementasi teknis; fasilitas FLPP dari Pemerintah Indonesia; dan lain-lain.

Skenario kedua, adalah tidak lepas tangan terhadap MBR atau masyarakat kelas menengah, yang terpaksa membeli hunian di kawasan satelit. Dalam hal ini, Pemerintah DKI Jakarta bisa saja menggelar sejumlah skenario. Semisal, menyediakan anggaran tertentu untuk menyubsidi harga lahan hunian murah di kawasan satelit, sehingga harga lahan ini bisa tetap di harga murah tertentu. Lantas, lahan ini dijual dengan harga murah dan *fixed*, ke pengembang rumah murah---BUMN atau juga swasta; pembeli hunian tersebut adalah warga MBR yang ber-KTP DKI Jakarta.

Dalam skenario ini, perlu pula pemetaan jeli tentang gugus rumah murah untuk warga Jakarta tersebut. Itu penting agar sistem pengadaan transportasi massal untuk para penglaju, lebih mudah digelar.

Bisa saja dipastikan bahwa untuk kawasan barat Jakarta, lokasi hunian murah harus terfokus di Maja (Lebak, Banten) yang kini menjadi semacam area favorit baru hunian murah. Adapun untuk selatan Jakarta, difokuskan di kawasan Citayam; dan lain-lain.

Selanjutnya, berkoordinasi dengan pemerintah kawasan satelit, pihak Pemerintah DKI Jakarta bahu-membahu menyediakan dan merancang transportasi massal dari area-area tersebut ke dalam Kota Jakarta.

Di sini, memang sinkronisasi Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) antara Pemerintah DKI Jakarta dengan pemerintah kawasan satelit, bisa saja diperlukan. Ego sektoral sudah tentu perlu diraihbkan dalam hal ini.

Pun, bisa saja dua skema itu berjalan beriringan secara bervariasi. Dan sudah tentu, ada banyak skema terobosan yang bisa digelar dan tidak terpikirkan oleh penulis, bukan?

Akhir kata, memang tidak ada jalan singkat untuk meraihbkan status “Propinsi Darurat Perumahan” itu. Satu periode masa jabatan gubernur, sangat mungkin belum meraihbkan status

tersebut, bukan? Perlu napas panjang prima dan sinambung untuk upaya meraibkan tersebut.
Tapi kalau tidak dimulai dari tahun 2017, kapan lagi? **(Achmad Adhito)**

Thank you for trying Soda PDF

