



Tentang Kampung Deret versus Rusunawa (1)

Minggu, 9 Oktober 2016

Angin segar sempat berembus dari Solo, untuk pemilik rumah kurang layak di Jakarta. *Ya*, dulu, selaku gubernur DKI Jakarta, Joko Widodo (Jokowi) sempat mengembuskencangkan program kampung deret. Itu merupakan program untuk mengubah rumah di pemukiman kumuh, menjadi rumah sehat dan layak huni.

Sempat direncanakan, ada 70 kampung deret di Jakarta. Sempat ada beberapa yang diresmikan, yakni kampung deret di Petogogan, Pasar Minggu, Cililitan, dan lain-lain.

Kemudian, kini dengan sejumlah pertimbangan, program kampung deret ditiadakan. Dan diganti dengan pengadaan rusunawa (rumah susun sewa), dengan sejumlah pertimbangan.

Di mana, sebenarnya, untung rugi kampung deret bila dibandingkan rusunawa? Dan sebenarnya, skema apa yang bisa dijalankan agar kampung deret tetap berjalan? Agar lebih mudah, analisis ini akan dijabarkan dalam bentuk poin-poin.

1. Bahwa, memang, penanganan kawasan kumuh di Jakarta, perlu menjadi prioritas bagi gubernur baru DKI Jakarta. Berdasarkan sebuah kajian dari Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional dan Fakultas Kesehatan Masyarakat Universitas Indonesia (FKM UI), kawasan kumuh di Jakarta sebesar 35% dari total angka kawasan kumuh secara nasional.

Di situ, ada 400-an RW (rukun warga) yang termasuk kumuh. Dan 63%-an dari situ, tidak punya sertifikat pemilikan lahan.

2. Biaya pengadaan kampung deret, jauh lebih efisien daripada rusunawa. Biaya renovasi per unit rumah dalam kampung deret, sekira Rp 50 juta per unit. Adapun biaya membangun rusunawa jauh lebih besar, per unit setidaknya Rp 200-an juta.

Maka dari itu, perlu dipertimbangkan: dari segi biaya, sudahkah dihapuskannya program kampung deret, merupakan jawaban tunggal? Terlebih lagi, rusunawa juga memerlukan biaya pengadaan lahan yang tidak murah, bukan?

3. Ada pertimbangan bahwa program kampung deret sukar berjalan karena status tanah milik warga pemukiman kumuh, yang tidak/kurang absah: ada di atas tanah negara, dan lain-lain.

Mungkin, sebenarnya sejumlah skema terobosan bisa berjalan untuk mengatasi hal itu. Yakni misalnya sebagai berikut:

a. Perlu memberikan sertifikasi kepada pemilik lahan itu. Mengacu kepada sejumlah perundangan atau juga regulasi teknis, sejumlah status pemilikan yang bersifat sementara, bisa diberikan.

Misalnya: berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, ada status 'hak pakai' di atas tanah negara, dengan masa waktu tertentu. Dan status 'hak pakai' ini dapat diberikan kepada pemilik lahan tersebut, dengan jangka waktu tertentu.

Dalam undang-undang tersebut, tidak ada penjelasan rinci tentang masa waktu 'hak pakai' itu. Walhasil, untuk pemilik lahan itu, ada banyak ruang gerak bagi pemerintahan, dalam menentukan masa berlakunya 'hak pakai' itu.

Atau juga, status 'hak guna bangunan' di atas tanah negara, bisa diberikan dengan masa waktu tertentu.

b. Sertifikasi 'hak pakai', atau 'hak guna bangunan', perlu didului oleh pemetaan menyeluruh dan cermat. Seyogianya, ada semacam sinkronisasi pemetaan tentang mana kawasan kumuh yang sesuai dengan peruntukan tata ruang, dan mana yang tidak.

Untung yang sesuai dengan peruntukan tersebut, pengadaan kampung deret bisa menjadi jawaban.

Lantas, bagaimana dengan yang tak sesuai, misalnya yang berada dalam area yang tak selaras dengan ketentuan terbaru tentang garis sempadan dengan sungai? Di sini, tentunya skema relokasi ke rusunawa menjadi jawaban.

Dan relokasi semacam itu tentu perlu banyak pertimbangan dari aspek ekonomi, sosial-budaya, dan lain-lain. **(Achmad Adhito)**