

# **POLICY BRIEF**

## **SKENARIO KEBIJAKAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN LAYAK HUNI**

**(Studi Alternatif Strategi Penataan Kawasan Orang Kayo Hitam Muara Bulian)**

**Peneliti : Dr. Ahmad Subhan, S.Ip., M.Si.**

### **A. RINGKASAN**

### **B. PENDAHULUAN**

Peran rumah sangat penting dalam menopang kehidupan individu dan keluarga, hingga lembaga seperti Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) pun menobatkan hak akan rumah sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia (HAM), sebagaimana dicantumkan dalam Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia (DUHAM) yang diumumkan oleh Majelis Umum PBB tanggal 10 Desember 1948, melalui Resolusi 217 A, Pasal 25 Ayat (1). Indonesiasebagai suatu negara-bangsa memiliki kewajiban untuk menjamin hak asasi seluruh warga negaranya, termasuk hak akan rumah. Perlu dilakukan strategi alternatif untuk menggerakkan pemerintah agar bertindak strategis untuk memenuhi kebutuhan akan papan bagi seluruh warga negara.

Kehadiran pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki perumahan layak huni telah dijelaskan pula dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP), yang menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya

tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman.

Kabupaten Batanghari dengan luas wilayah 804,83 km<sup>2</sup> atau 10,86 persen dari luas wilayah Provinsi Jambi menopang penduduk sebanyak 263.896 jiwa, dengan angka laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 persen dan kepadatan penduduk 45 jiwa/km<sup>2</sup> (BPS Kabupaten Batanghari, 2018). Khusus pada laju pertumbuhan penduduk terjadi peningkatan dari tahun 2015 sebesar 1,08 jiwa/km<sup>2</sup>, menjadi 1,5 jiwa/km<sup>2</sup> di tahun 2016. Hal ini tentunya akan menggiring terjadi fenomena percepatan penggunaan kawasan peruntukan dalam pengembangan ekonomi daerah dan meningkatkan kebutuhan atau permintaan perumahan dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal.

Berdasarkan hasil pendataan BPS dari tahun 2008 hingga 2011, rumah warga yang tak layak huni di Kabupaten Batanghari sebanyak 1.310 rumah dan hingga 2011 yang lalu telah tersentuh oleh program bedah rumah sebanyak 235 rumah. Pemerintah Kabupaten Batanghari melalui Dinas Sosnakertran Kabupaten Batanghari menunjukkan kepeduliannya kepada masyarakat yang memiliki rumah tidak layak huni, dan pada tahun 2018 akan dilakukan bedah rumah sebanyak 502 rumah dengan rincian di Kecamatan Muara Bulian sebanyak 57 unit, Kecamatan Muara Tembesi 55 unit, Kecamatan Pelayung 65 unit, Kecamatan Maro Sebo Ulu 69 unit, Kecamatan Bajubang 75 unit, Kecamatan Mersam 91 unit, Kecamatan Batin XXIV 75 unit dan Maro Sebo Ilir 15 unit. Data ini menunjukkan bahwa rumah tidak layak huni terbanyak terdapat di Kecamatan Mersam, sedangkan sebaliknya rumah tidak layak huni paling sedikit di Kecamatan Maro Sebo Ilir.

Selain masih banyaknya rumah tidak layak huni, juga ada permasalahan lain di Kabupaten Batanghari menyangkut perumahan yaitu masih adanya perumahan di kawasan bantaran sungai dan rawan bencana banjir seperti di daerah Orang Kayo Hitam, Pasar Tembesi, Kawasan Jerambah Gantung, Mersam, Terusan dan Pelayung. Memang hampir semua kecamatan di Batanghari terdapat kawasan permukiman yang berada di sepanjang Sungai Batanghari, kecuali Kecamatan Bajubang.

Kawasan Orang Kayo Hitam merupakan kawasan permukiman lama sejak tahun 1980an yang memanjang di pinggiran Sungai Batanghari. Pada saat ini terdiri atas 3 (tiga) Rukun Tetangga (RT) dengan jumlah rumah sebanyak 68 unit rumah. Saat ini sudah ada beberapa rumah yang tiang bangunan bagian belakang sudah masuk ke ruas sungai akibat abrasi yang mengikis pinggiran sungai. Kondisi ini memperlihatkan bahwa kawasan tersebut tidak layak huni karena rawan bencana banjir dan longsor. Hal ini juga sudah menjadi perhatian Pemerintah Daerah untuk menata kawasan tersebut sekaligus merelokasi ke wilayah yang lebih aman sebagaimana masyarakat juga sudah gusar dan khawatir dengan keselamatan mereka. Akan tetapi, sampai dengan saat ini masih belum ada eksekusi penataan

kawasan tersebut sehingga masih dibutuhkan kajian alternatif strategi penataan kawasan Orang Kayo Hitam Kelurahan Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

### **C. METODOLOGI**

Penentuan lokasi pada penelitian ini sesuai dengan arah kebijakan Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kabupaten Batanghari yang dikhususkan pada kawasan pemukiman perkotaan dan kawasan rawan bencana yaitu kawasan Orang Kayo Hitam Kecamatan Muara Bulian. Data yang digunakan pada penelitian ini berupa data sekunder dan data primer. Analisis deskriptif kualitatif menggunakan pendekatan prospektif yang menganalisis alternatif strategi yang tepat dalam penataan kawasan Orang Kayo Hitam Muara Bulian.

Populasi dari penelitian ini adalah masyarakat pengguna perumahan dan aktor atau *stakeholders* yang berperan dalam kebijakan perumahan di Kabupaten Batanghari. Selanjutnya pengambilan sampel dilakukan dengan cara *purposive sampling* atau dengan sengaja dan pertimbangan tertentu. Pertimbangan dalam mengambil sampel dikhususkan pada: masyarakat lokal, developer, unsur pemerintah terkait dengan sektor perumahan yang mewakili dari kawasan pemukiman perkotaan dan daerah rawan bencana (banjir) di Kabupaten Batanghari.

Pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi pustaka, *Focus Group Discussion* (FGD), wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data pada penelitian ini dengan menggunakan analisis *Promethee*. Pada tahap awal, dirumuskan 4 (empat) alternatif strategi penataan kawasan Orang Kayo Hitam Muara Bulian antara lain: 1) Strategi Status Quo/Eksisting; 2) Strategi Relokasi Ganti Bangun; 3) Strategi Relokasi Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa); 4) Strategi Proteksi Rehabilitasi. Kriteria evaluasi terhadap strategi penataan kawasan OKH Muara Bulian yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari sembilan atribut meliputi aspek waktu, biaya, fisik, keamanan dan keselamatan, daya beli, intensitas interaksi, sarana prasarana, pendapatan, akses ke pusat layanan.

### **D. HASIL / TEMUAN**

Kebijakan mengenai perumahan yang layak bagi warga negara sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tetapi implikasi kebijakan untuk pemenuhan masih menemui kendala karena orientasi perencanaan pembangunan belum memprioritaskan hak-hak MBR. Untuk memenuhi hak MBR Kabupaten Batanghari dalam memperoleh perumahan yang layak huni, maka pemerintah daerah sebenarnya bisa membuat regulasi khusus penyediaan rumah bagi MBR sekaligus kebijakan menyisihkan anggaran APBD untuk mengimplementasikannya. Pada sisi lain, bagi masyarakat non MBR,

pembangunan dan pengembangan perumahan formal lebih mengedepankan keswadayaan masyarakat melalui pengembangan potensi kelompok masyarakat disertai penguatan akses pembiayaan. Selain itu, aspek kelembagaan merupakan prasyarat untuk melakukan penguatan institusi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sehingga lebih mampu memicu akselerasi pemenuhan kebutuhan perumahan pada era desentralisasi. Penguatan kelembagaan pemerintah daerah ini secara praktis selain dilakukan untuk peningkatan kapasitas birokrasi Pemkab Batanghari di bidang perumahan, juga dilakukan dengan pilihan alternatif dilakukannya konsolidasi antara pemerintah daerah dengan pembentukan Perumda (Perumnas daerah) atau pilihan untuk melakukan pembentukan BUMD pengelola perumahan.

Hasil pemeringkatan terhadap alternatif strategi Status Quo, Relokasi Ganti Bangun, Relokasi Rusunawa, dan Proteksi Rehabilitasi, menempatkan strategi Relokasi Ganti Bangun berada pada peringkat pertama, baik pada partial ranking maupun complete ranking. Strategi Relokasi Ganti Bangun menunjukkan keunggulan pada atribut Keamanan keselamatan, Fisik rumah, dan Sarana prasarana. Hasil pemeringkatan ini memberi gambaran yang jelas bagi pengambil kebijakan bahwa strategi Relokasi adalah pilihan kebijakan yang paling feasibel. Lebih tepatnya Relokasi yang dilakukan adalah dengan metode menyediakan rumah pengganti bukan Rusun. Penerapan strategi Relokasi Ganti Bangun akan lebih bermanfaat bagi warga OKH.

## **E. IMPLIKASI DAN REKOMENDASI**

1. Penataan kawasan Orang Kayo Hitam (OKH) hendaknya bersifat komprehensif, tidak hanya mempertimbangkan ketersediaan biaya pembangunan, namun aspek waktu, keamanan keselamatan, fisik rumah pengganti, sarpras di kawasan relokasi, dan akses ke pusat layanan menjadi variabel krusial untuk dipertimbangkan.
2. Alternatif strategi terbaik dalam penataan kawasan OKH adalah strategi Relokasi Ganti Bangun yaitu relokasi dengan metode menyediakan rumah pengganti bukan Rusun. Strategi ini memiliki keunggulan pada atribut Keamanan keselamatan, Fisik rumah, dan Sarana prasarana. Relokasi Ganti Bangun hendaknya dilakukan dengan memperhatikan fisik rumah pengganti dan lokasi yang memadai. Pola kerjasama dengan pihak pengembang/*developer* bisa menjadi alternatif implementasi relokasi.
3. Mengingat keberadaan Sungai Batanghari sebagai ikon daerah sekaligus urat nadi kehidupan sosial ekonomi masyarakat Jambi, maka penataan kawasan OKH diharapkan bisa menjadi Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang menampilkan Sungai Batanghari sebagai objek perhatian utama.

4. Pemerintah Kabupaten Batang Hari diharapkan mempersiapkan Roadmap Penataan Kawasan Permukiman di sepanjang aliran Sungai Batanghari sebagai kebijakan antisipatif bagi keselamatan warga yang bermukim di pinggiran sungai yang termasuk daerah rawan bencana banjir dan longsor.

## F. DAFTAR PUSTAKA

- Amponsah, S., F. Darkwah dan A.Inusah. 2012. Logistic Preference Function for Preference Ranking Organization Method for Enrichment Evaluation (PROMETHEE) Decision Analysis. *African Journal of Mathematics and Computer Science Research* 5(6): 112-119.
- Bappeda Kabupaten Batanghari. 2011. RTRW Kabupaten Batanghari tahun 2011-2031.
- Brans, J. P., P. Vincke. 1985. A Preference Ranking Organisation Method: (The PROMETHEE Method for Multiple Criteria Decision-Making). *Management Science Journal* 31(6): 647-656.
- Erlinda, N. 2016. Pembangunan Wilayah Berkelanjutan di Provinsi Jambi dan Implikasi Model Jamrud. Disertasi, IPB.
- Fauzi, A. 2015. *Pengembangan Rencana Bisnis Jasa Lingkungan di Lombok Nusa Tenggara Barat*. Paper disampaikan pada Seminar WWF: Lombok: 27 Mei 2015.
- Goumas, M. dan V. Lygerou. 2000. An Extension of the PROMETHEE Method for Decision Making in Fuzzy Environment: Ranking of Alternative Energy Exploitation Projects. *European Journal of Operational Research* 123: 606-613.
- Huylenbroeck, G. V. 1995. The Conflict Analysis Method: Bridging the Gap Between ELECTRE, PROMETHEE and ORESTE. *European Journal of Operational Research* 81: 500-511.
- Hersh, M. 2006. *Mathematical Modelling for Sustainable Development*. Springer, Germany.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI. Pemerintah Perkuat Sinergi dan Kolaborasi dengan *Stakeholders* Perumahan dan Kawasan Pemukiman. PU-net, tanggal 18 Januari 2018, diunduh 19 Mei 2018 dari ppdp.id.
- Keyser, W., D. K dan P. Peeters. 1996. A Note on the Use of PROMETHEE Multicriteria Methods. *European Journal of Operational Research* 89: 457-461.

- Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 16 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Batang Hari Tahun 2011 – 2031.
- Prayitno, B. dkk. 2012. *Kesejahteraan atas Papan: Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan*. Jakarta: Menkokesra dan UGM.
- Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang Hari Tahun 2015.
- Rusli, B. 2013. *Kebijakan Publik: Membangun Pelayanan Publik Yang Responsif*. Bandung: Hakim Publishing.
- Seelig, T. 2017. Innovation & Entrepreneurship at Stanford. Author, What I Wish I Knew When I Was 20, in Genius, Creativity : diunduh 10 Oktober 2017 dari Rules <http://www.tinaseelig.com/>
- Şehitoğlu, Y., O. C. Özdemir. 2013. The Impact of Business Incubation on Firm Performance During Post Graduation Period-Turkey Example. *British Journal of Arts and Social Sciences* 12(1): 171-190.
- Taufik, B. 2002. *Mikro Ekonomi untuk Kebijakan Publik*. Jakarta: Pustaka Petronomika.
- UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Waha, C dan Jemmy Sondakh. 2014. “Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)”. *Jurnal LPPM Bidang Ekosobudkum*, Vol. 1, No. 2, hal. 86-99.
- Wasis. 2010. Manusia dan Lingkungannya. Diakses pada tanggal 27 Mei 2018 dari : [http://www.crayonpedia.org/mw/Masnesia\\_dan\\_Lingkungannya\\_wasis](http://www.crayonpedia.org/mw/Masnesia_dan_Lingkungannya_wasis).
- Wimmler, C., G. Hejazi., D. O. Fernandes., C. Moreira and S. Connors. 2015. Multi-Criteria Decision Support Methods for Renewable Energy