



PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN BAGI MASYARAKAT DI PROVINSI BANTEN

Oleh : Admin Pengelola JDIH Sekretariat DPRD Provinsi Banten

ABSTRAK

Program peningkatan kualitas dan cakupan pelayanan infrastruktur permukiman provinsi Banten telah menjadi salah satu misi Pemerintah Provinsi Banten saat ini dengan mencanangkan pembangunan kualitas infrastruktur kawasan perumahan yang tersebar di delapan Kabupaten/Kota, sebagai program strategis bersama komponen program lainnya, yakni peningkatan kualitas pengelolaan drainase, sanitasi lingkungan, ketersediaan air bersih, proteksi kebakaran, ruang terbuka hijau, dan pengelolaan sampah. Peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman juga menjadi prioritas pembangunan di Provinsi Banten. Perencanaannya telah dimulai sejak tahun lalu, melalui pembiayaan diperubahan APBD 2017 – karenanya hal ini bersifat wajib dilakukan (bukan lagi bersifat hibah), oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi Banten melalui konsep yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat, yakni 100-0-100. 100% itu penyediaan air bersih, 0% itu bebas kawasan kumuh. Targetnya menciptakan keberadaan kota tanpa kumuh (program kotaku) di 405 hektare kawasan kumuh se-Provinsi Banten. Berdasarkan SK bupati/wali kota, jumlah kawasan kumuh se-Banten itu mencapai 1.9806 hektare, namun kewenangan provinsi itu 0-157 hektare.

Permasalahan pemukiman juga menjadi fokus garapan Dinas Sosial Provinsi Banten, sumber pendanaannya berasal dari APBN, namun regulasinya hingga kini masih dalam rancangan karena dari dulu belum ada regulasi yang mengatur bagaimana menata kawasan pada kategori rumah tidak layak huni, rumah dengan kategori rusak berat dan rusak ringan. Konsep Dinsos Provinsi Banten adalah kalau rumahnya jelek dibongkar, dirubuhkan terus dibangun baru tanpa ada sinergisitas yang jelas dengan RTRW secara komprehensif. Selain itu ada pula program kerja pembangunan rumah nasional 1 juta rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan subsidi melalui FLPB (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Harga rumah dibatasi dari Rp100 juta, Rp112 juta, dan Rp130 juta. Pengembang dibantu oleh pemerintah dalam pengadaan sarana umumnya. Namun program ini belum terkorrelasi secara signifikan terhadap upaya pemecahan masalah perumahan dan kawasan permukiman di Banten, contohnya di daerah Kaligandu, pembangunan enam kompleks perumahan murah menimbulkan dampak kemacetan yang hingga saat ini belum terpecahkan.

1. PENDAHULUAN

Tantangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Banten adalah mewujudkan kota layak huni sesuai dengan amanat RPJPN 2005 – 2025 melalui penerapan strategi jangka menengah RPJMN 2015 – 2019 yakni menciptakan kota tanpa permukiman kumuh yang diimplementasikan dalam rencana kerja per tahun melalui program peningkatan kualitas dan cakupan pelayanan infrastruktur permukiman provinsi Banten untuk memenuhi back log kepemilikan rumah sebesar 534.794 unit rumah dan back log penghunian yang saat ini minus 492.838 serta pengentasan kawasan kumuh seluas 1.958,49 Ha dengan kewajiban pemerintah provinsi seluas 375 Ha. Adapun tantangan yang meliputi persoalan penanganan kawasan adalah optimalisasi kawasan strategis di Banten, meliputi :

- a. Pengembangan kawasan yang difungsikan untuk pertumbuhan ekonomi;
- b. Pengembangan kawasan yang difungsikan untuk pemantapan sosial dan budaya;
- c. Pengembangan kawasan yang difungsikan untuk pendayagunaan SDA dan atau teknologi tinggi;
- d. Pengembangan kawasan yang difungsikan untuk keperluan daya dukung.

Tantangan di sektor permukiman adalah mewujudkan tiga prioritas persoalan permukiman oleh pemerintah provinsi Banten, yakni:

- a. Prioritas pertama, meliputi persoalan permukiman yang bersinggungan dengan masalah kekumuhan, pengembangan kawasan strategis dan masalah yang akan ditangani oleh Tim Percepatan Penanggulangan Kemiskinan (TNP2K);

- b. Prioritas kedua, meliputi persoalan permukiman yang bersinggungan dengan masalah kekumuhan atau pengembangan kawasan strategis dengan masalah yang akan ditangani oleh TNP2K;
- c. Prioritas ketiga meliputi penanganan permukiman kumuh.

Melihat tantangan di atas, maka pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Banten memerlukan perlakuan khusus untuk mencapai titik optimal, terutama pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan pemenuhan kualitasnya, bukan perlakuan alamiah, apalagi parsial, mengingat persoalan dan tantangan di sektor ini semakin kompleks secara teknis maupun aspek budaya, ekonomi dan sosial. Pondasi penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman mesti bersifat lintas sektoral dan berkelanjutan.

Populasi penduduk Banten sekarang hampir 11,4 juta jiwa dengan pertumbuhan penduduk sekitar 2,1 persen per tahun. Angkatan tenaga kerja di Banten yang mencapai 1,3 juta orang; jumlah pegawai negeri sipil (PNS) 70 ribu orang, guru di luar guru honorer mencapai 42 ribu. Belum termasuk pekerja di sektor informal seperti pedagang dan nelayan. oleh karena itu diperkirakan kebutuhan rumah murah sekitar 1,5 juta unit/tahunnya. Belum lagi kebutuhan perumahan hingga ke selatan Banten, dimana beroperasi tol Serang - Panimbang dan reaktivasi rel kereta api hingga ke Merak. Kedua infrastruktur ini diharapkan akan menarik pembangunan permukiman hingga Lebak dan Pandeglang.

2. PEMBAHASAN

Ciri mendasar dari persoalan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Banten adalah rendahnya daya beli masyarakat untuk membeli rumah, kendati bersubsidi, termasuk kemampuan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. permasalahan lainnya adalah persoalan lingkungan permukiman yang terbebas dari persoalan sampah, ketersediaan air bersih dan macetnya lalu lintas kitarannya.

Di Kecamatan Kasemen Kota Serang dikenal sebagai kawasan peninggalan Kesultanan Banten (ibukota Kesultanan Banten). Meskipun menjadi pusat peradaban Banten, masyarakat Kasemen, hingga kini, masih belum keluar dari stigma kantong kemiskinan dan permukiman yang kian hari memprihantikan. Sepuluh tahun berdirinya Kota Serang, kawasan tersebut masih terabaikan atau tak tersentuh. Penduduk setempat pun hanya mengharapkan bantuan yang tidak pasti. Desa Tanggul Jaya, Kecamatan Kasemen, Kota Serang menjadi salah satu kawasan yang hampir semua penduduknya bermukim di sebuah rumah tua yang hampir roboh. Rumah yang rata-rata terbuat dari papan tua tersebut ada beberapa yang sudah miring karena usia kayu yang sudah lapuk.

Rumahnya pun ternyata berdiri di atas tanah milik orang lain yang di sewakan. Harga sewa dibayarkan 1 tahun sekali seharga Rp 250.000 dan biasanya mereka terpaksa berpindah-pindah, diusir karena tak mampu bayar sewa. Tidak hanya itu, kondisi rumah panggung yang semakin tua tersebut semakin mengancam ketika datang hujan maupun angin besar. Sama halnya dengan warga Tanggul Jaya lainnya, ketika

datang angin besar mereka beramai-ramai keluar rumah karena khawatir rumahnya akan roboh. “kondisi ini terus berlangsung tanpa bantuan dari pemerintah.

Sementara itu **di Kabupaten Serang, Serang** - Sebanyak 12.000 rumah tidak layak huni di Kabupaten Serang belum tersentuh bantuan.20 Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Serang pada 2017 lalu, hanya mampu menggelontorkan anggaran untuk rehabilitasi sosial rumah tidak layak huni sebesar Rp 1,2 miliar untuk 80 unit rumah yang tersebar di beberapa kecamatan di Kabupaten Serang, per unitnya Rp15 juta. pembangunannya melibatkan pihak ketiga, dengan melibatkan masyarakat setempat.

Di Kota Cilegon, ada tiga kecamatan yang dianggap paling tidak layak (permukiman yang tidak sehat) yakni kecamatan Pulomerak, Cilegon dan Jombang. Kondisinya banyak sampah berserakan, air bersih yang belum layak konsumsi dan saluran air yang tidak baik, selain indikator diatas, banyak juga bangunan liar yang terdapat di setiap kecamatan juga menjadi faktor buruknya perumahan dan permukiman, biasanya dibangun tanpa izin dan dibangun di tempat tidak seharusnya, seperti bantaran kali, rel kereta dan lainnya. Sebab itu, pihak pemerintah gencar merevitalisasi kawasan kumuh tersebut.

Sebagai kota yang dikenal sebagai Kota Industri dan dianggap sudah mapan dalam membangun wilayahnya secara mandiri, secara umum terdapat 26 titik yang masih menjadi kantong permukiman yang tidak layak. Tersebar di 16 kelurahan dari 43 kelurahan yang ada di Kota

Cilegon dengan luas wilayah sekitar 17.550 Hektar. Adapun upaya penanganan yang akan diberlakukan melalui program pemerintah pusat melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang difokuskan pada kualitas permukiman dan pengganti Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat (PNPM) yang nantinya akan dikerjakan pada 2017-2018 mendatang.²²

Di Kota Tangsel berdasarkan data verifikasi dan identifikasi yang ada berhasil di susun Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas perumahan dan permukiman Perkotaan (RP2KPKP) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2016, terdapat 31 kawasan tidak layak huni di Kota Tangsel tersebar di tujuh kecamatan dengan luas keseluruhan 376.82 hektar. Tahun 2017 lalu, telah mulai dilakukan penataan perumahan dan permukiman yang berangkat dari rencana pengembangan lingkungan hunian yang layak dan terjangkau bagi penduduk di perkotaan yakni, Kelurahan Cilenggang (Kecamatan Serpong), Kelurahan Jombang (Kecamatan Ciputat), Kelurahan Rengas (Kecamatan Ciputat Timur), Kelurahan Kedaung (Kecamatan Pamulang), dan Kelurahan Pondok Kacang Timur (Kecamatan Pondok Aren). Selain itu masih ada kawasan kumuh lainnya yakni di Kelurahan Pondok Cabe Udik (Kecamatan Pamulang) dan Kelurahan Setu (Kecamatan Setu).

Persoalan perumahan dan permukiman di masing-masing titik tidak sama. Pertama dari bangunan atau tata letak pembangunan, ada yang ke utara, selatan, bahkan saluran airnya ada yang bagus ada yang tidak sehingga menyebabkan banjir. Inilah yang menjadi permasalahan

dan akan diatasi oleh pemerintah pusat, provinsi, dan daerah.

Di Kabupaten Tangerang, Pemerintah Daerah tengah melakukan penataan seluruh titik permukiman miskin yang ada di wilayah itu, sejak 2016 lalu, meliputi permukiman nelayan di Dadap, Kosambi, Cituis dan Kohod di Pakuhaji, Tanjung Anom di Mauk, dan permukiman nelayan di Kronjo. Selain permukiman nelayan, pemerintah akan menertibkan perumahan di wilayah pedesaan dan perkotaan, dimana permukiman tersebut menempati lahan negara, daerah aliran sungai, dan lahan milik Perhutani.

Permukiman yang tidak layak meliputi 496 kawasan dengan luas 369,39 hektare. Adapun jumlah rumah tidak layak meliputi 50.796 unit dan 207.457 jiwa. Penertiban dan penataan kawasan ini tertuang dalam Surat Keputusan Bupati Tangerang Nomor.050/Kep.47- Huk/2015.

Permukiman miskin di pedesaan berada di Kecamatan Pakuhaji, Kresek, Kronjo, dan Gunung Kaler. Adapun kawasan tidak layak di lokasi DAS Cisadane berada di Lengkong Kyai, Desa Lengkong Kulon, Pagedangan, seluas 6,22 hektare, Pakulonan Barat, Kecamatan Kelapa Dua, seluas 11,95 hektare. Kawasan tidak layak di wilayah perkotaan berada di Cihuni, Kecamatan Pagedangan, seluas 33,3 hektare, dan Cibogo, Kampung Kedokan, Cisauk, seluas 64,95 hektare.

Konsep penataan kawasan dengan cara menata ulang kawasan yang tidak layak menjadi layak. "Seperti bedah rumah, bedah lingkungan dengan membangun ulang kawasan dengan cara relokasi. Untuk penataan kawasan nelayan, akan dibangun rumah susun sewa, kampung

deret untuk nelayan, hingga ruang terbuka hijau. Adapun untuk permukiman di pedesaan dan perkotaan dilakukan penataan kampung dengan membedah rumah yang tidak layak huni dan membangun infrastruktur pendukung lainnya, seperti jalan, saluran air, air bersih, serta tempat mandi dan cuci. Sumber anggaran dari APBD dan APBN serta bantuan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Di Kota Tangerang, Pemerintah Daerah, sejak 2014 telah ikut dalam Program KOTAKU oleh pemerintah pusat bertujuan agar Pemerintah Daerah (Pemda) semakin paham akan kebijakan dan strategi dalam pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman. Selain itu, dapat menjalankan skema kerja sama antara pusat-daerah. Demi terwujudnya permukiman perkotaan yang layak huni, produktif dan juga berkelanjutan. Dengan sasaran untuk tercapainya pembangunan perumahan dan permukiman layak di perkotaan, melalui pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman seluas 38.431 Ha.²⁵

Di Kabupaten Lebak, Kawasan permukiman tidak layak tercatat seluas 8,6 hektare tersebar di lima kelurahan di Kota Rangkasbitung, diantaranya Kelurahan Rangkasbitung MC Timur, Kelurahan Rangkasbitung MC Barat, Kelurahan Rangkasbitung Barat, Kelurahan Cijoro Lebak dan Kelurahan Cijoro Pasir. Namun, tidak tertutup kemungkinan jumlah kawasan permukiman tidak layak bertambah jika dilakukan pendataan di Kecamatan Malingping, Cipanas, Maja, Warunggunung dan Bayah.

Saat ini, kawasan permukiman itu akibat dari dampak tingginya populasi penduduk sehingga kondisi lingkungan tidak tertata dengan baik. Bahkan, jalan permukiman pun sulit dilintasi karena pembangunan rumah-rumah warga saling berhadapan langsung. Selain itu juga drainase atau selokan yang ada terlihat air tidak mengalir lancar dan dipadati sampah berserakan dan menimbulkan bau tak sedap.²⁶

Kabupaten Pandeglang mendominasi kawasan permukiman tidak layak di Provinsi Banten, kedua setelah Kota Tangerang. Sekitar 595 hektar lahan permukiman di Provinsi Banten masuk dalam kategori kawasan kumuh. Dari sekian hektar permukiman tidak layak Kota Tangerang yang mendominasi berjumlah sekitar 111,87 hektar, disusul oleh Kabupaten Pandeglang 109,23 hektar. Secara keseluruhan, sebaran permukiman tidak layak di Provinsi Banten dapat dilihat didalam tabel berikut dibawah ini:

Sebaran Wilayah Tidak Layak

SEBARAN WILAYAH TIDAK LAYAK DI BANTEN TAHUN 2017		
No	Kabupaten/Kota	Kelurahan
1	Kota Serang	Terumbu, Sawah Luhur, Kelurahan Banten
2	Kabupaten Serang	Desa Kaserangan dan Pamong
3	Kota Cilegon	Karangasem, Kedaleman, Mekarsari, Bagendung
4	Kota Tangsel	Karanggan, Cipayung, Pondok Aren, Pakulonan
5	Kabupaten Tangerang	Desa Tanjung Anom dan Kronjo
6	Kota Tangerang	Batu Ceper, Benda, Cimone, Koang Jaya, Sumur Jaya, Karang Anyar
7	Kabupaten Lebak	Desa Muara Ciujung Barat, Cijoro Lebak, Cimangeungeung, Narimbang Mulia
8	Kabupaten Pandeglang	Desa Tunjung Jaya, Juhut, Banjarmasin, Pagelaran, Cikiruhweta, Rancasenang

3. KESIMPULAN & SARAN

Dengan segera diterbitkannya Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Banten, diharapkan menjadi affirmative action sebagai jaminan untuk memprioritaskan pengadaan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat miskin berpenghasilan rendah, yang sampai saat ini terpinggirkan oleh meluasnya penguasaan perumahan dan permukiman oleh pengembang besar serta diharapkan mampu mendorong keberpihakan dan keluarnya kebijakan yang dapat memberikan kemudahan dan/atau bantuan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah (MBM), termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak huni.

Kebijakan pemerintah yang dimaksud adalah penyediaan program fasilitas likuiditas, berupa pemberian pinjaman kepada lembaga keuangan bank dengan tingkat suku bunga sangat lunak untuk meringankan beban angsuran masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, adapun sisanya, pemerintah menanggung angsuran sebagian bunga KPR yang ditetapkan oleh bank. Namun karena biasanya, subsidi pemerintah hanya berjalan di tahun pertama hingga tahun kedua, bantuan subsidi pemerintah selama ini kurang efektif, terkait tingginya Cost of Fund yang secara tidak langsung disebabkan oleh adanya mismatch antara masa tenor sumber pendanaan Bank dengan masa tenor pinjaman KPR.

Dengan segera diterbitkannya Peraturan Daerah tentang Terbitnya Peraturan Daerah yang tengah dirancang ini tentang penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Banten diharapkan menjadi dasar bagi:

- a. Tersusunnya rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang aspiratif dan akomodatif di Banten;
- b. Tersusunnya grand desain penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang tertib dan terorganisasi dan melibatkan partisipasi masyarakat secara aktif;
- c. Teraksesnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh perumahan yang terjangkau, sehat dan nyaman yang dijamin oleh kepastian hukum;
- d. Terselenggaranya urusan perumahan dan permukiman yang lebih berkeadilan dan berpihak kepada masyarakat berpenghasilan rendah;
- e. Terbukanya peluang secara baik bagi swasta untuk turut melakukan ketersediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, melalui skema pembiayaan kepemilikan rumah yang terjangkau.