



KETUA
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

PRODUK UNDANG-UNDANG YANG BERPIHAK PADA PERTUMBUHAN EKONOMI, KESEMPATAN KERJA, DAN KESEJAHTERAAN RAKYAT

Makalah disampaikan pada Musyawarah Nasional Real Estate Indonesia XIII Tahun 2010 di Hotel Indonesi Kempinski, Jakarta, 9 November 2010

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,
Salam Sejahtera Bagi Kita Semua,
Saudara peserta Seminar yang saya hormati,

Allhamdulillahirabbilalamin, berbahagia sekali saya pada pagi hari ini dapat berjumpa dengan saudara-saudara sekalian. Sebuah kehormatan bagi saya diberi kesempatan dalam acara Musyawarah Nasional Real Estat Indonesia XIII Tahun 2010 dengan Tema **Real Estate Indonesia Melangkah Kedepan- Bersinergi Membangun Negeri. Topik seminar yang saya bawakan dalam rangkaian Munas ini adalah "Produk Undang-Undang yang berpihak pada pertumbuhan Ekonomi, Kesempatan Kerja, dan Kesejahteraan Masyarakat"**.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang idealnya dapat dimiliki oleh setiap keluarga dengan kondisi yang layak. Namun hal ini sulit diwujudkan, terlebih bagi Indonesia yang jumlah penduduknya merupakan salah satu yang terbesar di dunia, dimana 112 juta jiwa penduduknya bermukim di perkotaan. Hampir seperempat penduduk perkotaan tersebut (23,1%) atau 25 juta jiwa hidup di kawasan permukiman kumuh. Ini artinya, hampir 10% dari total penduduk Indonesia masih memerlukan perhatian yang serius dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Perhatian terhadap adanya pemukiman layak sejalan dengan target Millenium Development Goals (MDGs), yaitu mencanangkan pencapaian perbaikan permukiman kumuh, prasarana dan sarana permukiman serta pengurangan kemiskinan. Target yang tertuang dalam MDGs antara lain adalah mengurangi permukiman kumuh perkotaan,

mengurangi separuh penduduk yang belum terlayani sumber air minum yang aman, dan mengurangi penduduk yang belum mendapatkan akses fasilitas sanitasi.

Dalam rencana Program Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005-2025 telah diindikasikan bahwa dengan pesatnya pertambahan jumlah penduduk yang diperkirakan pada tahun 2025 akan mencapai 274 juta jiwa, kebutuhan perumahan hingga tahun 2025 diperkirakan mencapai 30 juta unit, sehingga kebutuhan per tahun diperkirakan mencapai 1,2 juta unit. Tingginya kebutuhan unit rumah ini dapat berpotensi tingginya *backlog* perumahan dan semakin meningkatnya jumlah permukiman kumuh di daerah perkotaan.

Upaya pengadaan perumahan tidak harus diwujudkan dalam pemilikan rumah, akan tetapi sekurang-kurangnya dapat diwujudkan dalam kesempatan mempergunakan rumah antara lain dengan cara sewa. Pengadaan perumahan khususnya di daerah padat penduduk perlu memperhatikan keterbatasan lahan sehingga prasarana pembangunan rumah susun menjadi salah satu alternatif.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram, dan sejahtera.

Hadirin yang saya hormati,

Pembangunan perumahan merupakan permasalahan yang sangat kompleks, yang tidak hanya menyangkut aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman, merupakan salah satu kebijakan yang sangat strategis yang langsung menyentuh hajat hidup masyarakat, sehingga perlu diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat.

Upaya pembangunan perumahan dan permukiman yang telah dilaksanakan selama ini, bersifat sangat sektoral dan hanya berupa proyek-proyek yang sifatnya parsial dan tidak berkelanjutan. Selain itu, upaya pembangunan perumahan yang dilakukan di daerah-daerah sangat terbatas sekali karena keterbatasan kemampuan sumberdaya manusia, sumber pembiayaan maupun pengembangan pilihan-pilihan

teknologi dan upaya pemberdayaan masyarakat setempat yang kurang menjadi program utama.

Kebutuhan rumah selalu meningkat seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk. Jumlah keluarga yang belum memiliki rumah masih cukup besar. Pada tahun 2003 saja diperkirakan sekitar 6 juta unit dengan dasar data BPS tahun 2000 adalah sebanyak 4,3 juta unit. Pertumbuhan rumah bagi keluarga baru mencapai 800.000 unit pertahun. Sisi kemampuan ekonomi masyarakat juga masih sangat terbatas, karena sekitar 70% rumah tangga perkotaan masuk dalam kategori berpendapatan rendah dengan pendapatan kurang dari Rp. 1,5 juta perbulan.

Pemenuhan kebutuhan rumah dari sudut *demand* dan *supply* hanya terbatas pembiayaannya untuk bentuk-bentuk pasar formal bagi golongan menengah ke atas yang jumlahnya hanya mencapai maksimal 20% dan terbatas sekali bentuk-bentuk kredit dan bantuan subsidi untuk golongan menengah ke bawah.

Pemenuhan kebutuhan karena kekurangan jumlah rumah yang harus dipenuhi adalah sejumlah 8 juta rumah pada posisi tahun 2008 dan penambahan akibat pertumbuhan penduduk setiap tahun yang membutuhkan 800 ribu rumah. Sehingga, sekitar 80% kebutuhan rumah yang tidak dapat dipenuhi oleh pemerintah dilakukan sendiri oleh masyarakat sesuai dengan kemampuannya yang jauh dari mutu bangunan dan mutu lingkungan perumahan dan permukiman yang memadai.

Hadirin yang saya hormati,

Salah satu isu yang cukup penting yang menyangkut pembangunan perumahan dan permukiman adalah masalah lingkungan pada kawasan perumahan dan permukiman, yang umumnya muncul sebagai akibat dari tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. 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 juga semakin menjadi masalah, mengingat masih belum diterapkannya secara optimal standar teknis minimal perumahan dan permukiman yang berbasis indeks pembangunan berkelanjutan di setiap daerah. Demikian pula dengan manajemen (kepemimpinan) dalam tata kelola pemerintahan di seluruh tingkatan,

berpengaruh terhadap kinerja aparat dalam implementasi kebijakan, khususnya dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman.

Bagaimanapun, pembangunan rumah yang sehat harus diikuti dengan pembangunan lingkungan perumahan melalui penyediaan prasarana dan sarana dasar (PSD) yang memadai, khususnya air minum, sanitasi lingkungan, jalan dan listrik. Pemenuhan prasarana dasar tersebut diyakini besar kontribusinya dalam meningkatkan kesehatan lingkungan dan dalam menunjang pertumbuhan ekonomi. Namun, pada kenyataannya belum semua masyarakat dapat menikmati kelengkapan pelayanan dasar ini. Hanya 39% masyarakat perkotaan yang mendapatkan pelayanan air bersih. Kondisi ini disebabkan oleh kemampuan penyediaan pelayanan air bersih yang masih mengandalkan kemampuan pemerintah yang terbatas, sementara pertumbuhan permintaan jauh lebih besar.

Oleh karena itu, perlu dibangun orientasi baru kebijakan perumahan dan permukiman untuk mempercepat pemenuhan kebutuhan rumah dengan dukungan prasarana dasar yang memadai bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya pembangunan kawasan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan perumahan sehat ini menjadi semakin penting dengan semakin meningkatnya masyarakat yang terjangkit penyakit ISPA, demam berdarah, flu burung, dan polio, yang diakibatkan oleh buruknya sanitasi lingkungan perumahan dan permukiman. Pembangunan perumahan dengan lingkungan yang sehat akan mampu meningkatkan kesehatan masyarakat yang pada akhirnya akan meningkatkan produktivitas nasional.

Hadirin sekalian yang saya hormati,

Menyadari permasalahan perumahan dan permukiman yang demikian kompleks, maka DPR RI pada saat ini tengah membahas Revisi Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang pada pokoknya dimaksudkan untuk memenuhi ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 28H Ayat (1) yang menyatakan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Revisi terhadap kedua undang-undang tersebut dilakukan, karena kami menyadari, bahwa pembangunan perumahan dan permukiman selama ini menghadapi tantangan yang semakin kompleks dan belum seluruhnya terakomodasi dalam

pengembangan kawasan selama ini. Penciptaan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak, bersih, sehat, dan aman perlu ditingkatkan melalui regulasi yang menjamin penyediaan dan pengelolaan air bersih, fasilitas sosial dan ibadah, fasilitas ekonomi dan transportasi, fasilitas rekreasi dan olahraga, serta prasarana lingkungan termasuk fasilitas air limbah, disertai upaya peningkatan kesadaran dan tanggungjawab warga masyarakat agar makin banyak masyarakat yang mendiami rumah sehat dalam lingkungan yang sehat.

Diharapkan, melalui revisi undang-undang ini, tidak hanya akan meningkatkan pasar perumahan, tetapi juga dapat menjadi upaya penyediaan rumah murah yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, agar mereka dapat memiliki rumah dengan harga terjangkau, layak dengan lingkungan yang bersih dan sehat.

Saudara-saudara sekalian,

Demikianlah hal-hal yang dapat saya sampaikan pada kesempatan ini. Demikian banyak persoalan yang perlu dijawab, sehingga tidak akan mungkin terselesaikan hanya dengan kertas kerja yang singkat dalam seminar ini, namun saya tetap berharap, bahwa dalam seminar ini dapat dirumuskan sesuatu yang mendasar dan dapat memecahkan permasalahan perumahan dan permukiman yang strategis. Paling tidak, hal ini diharapkan dapat membuka wacana baru untuk lebih mengkonkretkan persoalan, bukan mempersoalkan persoalan, melainkan mencari jalan keluar untuk menjawab persoalan. Sekian, terima kasih

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Jakarta, 9 Nopember 2010

**KETUA
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

Dr. H. Marzuki Alie