

Dilema Politik Perumahan DKI Jakarta: Studi Kasus Perumahan DP Nol Rupiah

Haryo Ksatrio Utomo
Dosen Ilmu Politik FISIP UBK
Mahasiswa S3 Ilmu Politik FISIP UI
Email: haryo.ksatrio81@ui.ac.id
Universitas Indonesia

Abstract

This article examines the polemic of housing finance political policies in the form of a zero rupiah DP program. Policy polemics occurred when the program which was originally aimed at low-income communities (MBR) shifted to middle and upper income groups. These problems indicate that there are indeed problems related to the development paradigm which actually do not only occur in the context of the DKI Jakarta administration, but also at the national policy level. This condition raises two research questions, namely why housing policies have not been able to overcome the provision of adequate housing for MBR and how the housing policy is more appropriate for MBR in DKI Jakarta. This article sees that the main problems of national housing policy and DKI Jakarta are still up-to-down. This condition must change by raising a new paradigm that encourages public participation. This article emphasizes the principle of community engagement as a housing policy paradigm through two things, namely community financing and the formation of a business community as a source of housing funding

Abstrak

Artikel ini mengkaji mengenai polemik kebijakan politik pembiayaan perumahan dalam wujud program DP nol rupiah. Polemik kebijakan muncul pada saat program tersebut yang semula bertujuan bagi masyarakat dengan berpenghasilan rendah (MBR) bergeser menjadi lebih mudah dijangkau oleh kalangan berpenghasilan menengah ke atas. Problematika tersebut menunjukkan bahwa memang ada permasalahan terkait dengan paradigma pembangunan yang sebenarnya tidak hanya terjadi dalam konteks pemerintahan DKI Jakarta, melainkan juga tingkat kebijakan nasional. Kondisi demikian memunculkan dua pertanyaan penelitian, yaitu mengapa kebijakan perumahan belum mampu mengatasi penyediaan perumahan yang layak bagi MBR dan bagaimanakah kebijakan politik perumahan yang lebih tepat bagi MBR di DKI Jakarta. Artikel ini melihat bahwa problematika utama kebijakan perumahan nasional dan DKI Jakarta masih bersifat up-to-down. Kondisi tersebut harus berubah dengan cara memunculkan paradigma baru yang lebih mendorong partisipasi publik Artikel ini menekankan prinsip *community engagement* sebagai paradigma kebijakan perumahan melalui dua hal, yaitu pembiayaan masyarakat dan pembentukan komunitas bisnis sebagai sumber pendanaan perumahan.

Pendahuluan

Gubernur Anies Baswedan memunculkan polemik tersendiri saat peluncuran program rumah DP Nol Rupiah, yaitu Solusi Rumah Rakyat di Klapa Village, Pondok Kelapa tanggal 12 Oktober 2018. Polemik muncul bahwa program tersebut hanya tersedia bagi warga yang berpendapatan antara 4 juta

hingga 7 juta rupiah perbulan, dan itu tidak berlaku bagi masyarakat berpenghasilan di bawah UMR DKI Jakarta tahun 2018, yaitu 3,6 juta rupiah. Harga jual Samara berkisar antara 184 juta hingga 310 juta rupiah dengan cicilan minimal 2 juta rupiah, dan itu tentunya berat bagi warga miskin. Gubernur Anies memang memberikan solusi, yaitu warga menyewa selama 20 tahun agar bisa memiliki rumah tersebut, namun itu tidak menjadi solusi jangka panjang berkaitan dengan penyediaan rumah yang layak bagi warga tidak mampu (www.detik.com).

Kebutuhan perumahan di DKI Jakarta dalam penelusuran oleh Viva.com diproyeksikan sebesar 70.000 unit/tahun, dengan proporsi 42.000 unit/tahun untuk perumahan horizontal dan 28.000 unit/tahun untuk perumahan vertikal/rumah susun. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupaya mengatasi persoalan rumah melalui Dinas Perumahan dengan satu tugas, yaitu memperbanyak jumlah rumah susun dengan sistem sewa maupun sistem sewa beli bagi warga tidak mampu sejak tahun 1994, namun sejak tahun 2001, Pemprov DKI Jakarta memfokuskan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Pemerintah Provinsi DKI Jakarta masa reformasi mengeluarkan serangkaian kebijakan yang beragam, mulai dari rumah susun sewa pada zaman Fauzi Bowo, Kampung Deret dan rumah Sewa pada masa Jokowi dan Ahok, hingga program DP nol rupiah dari Anies Baswedan dan Sandiaga Uno, namun semua program tersebut tidak berjalan secara maksimal karena adanya berbagai kerumitan tersendiri, yaitu mulai dari penentuan penghuni rumah hingga pembiayaan perumahan oleh warga.

Kerumitan tersebut disebabkan oleh dua faktor utama, yaitu keterbatasan lahan dan keterbatasan anggaran negara. Persoalan lahan memang menjadi sesuatu yang sulit diatasi sebab tata kelola agraria Indonesia memang bemasalah sejak lama, sehingga pendataan tanah menjadi sesuatu yang tidak mudah. Selain itu, sebagian besar lahan dikuasai oleh swasta sebab swasta memang memiliki modal besar. Penguasaan lahan oleh swasta tersebut menyebabkan harga tanah menjadi sangat mahal dan rakyat tidak bias memenuhi kebutuhan rumah yang layak. Sementara itu, negara bukannya tidak memiliki tanah milik negara, namun pemanfaatan lahan tersebut terkendala oleh birokrasi yang rumit antarinstansi dan sebagian lahan juga berada di bawah “pengelolaan” pribadi atau kelompok selama bertahun-tahun. Negara juga tidak memiliki anggaran besar untuk melaksanakan kebijakan perumahan yang masif. Kondisi demikian memunculkan dua pertanyaan penelitian. Pertama, mengapa kebijakan perumahan nasional dan Provisi DKI Jakarta belum mampu menangani penyediaan rumah yang layak bagi MBR. Kedua, bagaimanakah paradigma pembangunan perumahan yang mampu mengatasi penyediaan rumah layak bagi MBR?.

Politik Perumahan Nasional

Perumahan yang layak berkaitan erat dengan pembangunan. Pembangunan menurut Amartya Sen (1999) merupakan proses untuk menciptakan dan menyebarkan kebebasan bagi warga. Kebebasan bagi Amartya Sen berkaitan erat dengan kenyataan bahwa pembangunan tidak hanya berkaitan dengan indikator-indikator statistik dan matematika semata, namun itu berkaitan erat juga dengan kesejahteraan sosial. Kesejahteraan sosial merupakan tujuan akhir dari proses pembangunan, dan itu hanya terwujud dengan adanya pemenuhan prinsip kebebasan dalam pembangunan, mulai dari kebebasan warga untuk terlibat dalam perumusan kebijakan hingga kebebasan untuk memperoleh akses ekonomi yang sama.

Kebebasan memang memiliki keterkaitan dengan pembangunan. Kebebasan menurut Isaiah Berlin (1969) memiliki dua dimensi. Pertama, kebebasan positif, yaitu kebebasan untuk menjalankan aktivitas kebebasan itu sendiri, mulai dari kebebasan berpendapat hingga kebebasan berorganisasi. Kebebasan positif dalam konteks pembangunan berkaitan dengan keikutsertaan publik dalam perumusan program pembangunan, dan itu bermakna bahwa warga terlibat dalam kebijakan dalam berbagai isu, mulai desain proyek hingga mekanisme ganti rugi akibat penggusuran. Kedua, kebebasan negatif, yaitu kebebasan untuk terlepas dari setiap belenggu penghambat kebebasan. Kebebasan negatif dalam pembangunan berarti proses pembangunan tidak boleh memunculkan permasalahan sosial, mulai dari penggusuran hingga ketiadaan rumah yang layak bagi warga. Ketiadaan perumahan yang layak akan menjadi isu politik yang sangat penting.

Perumahan menjadi bagian dari dua isu politik. Pertama, isu politik agraria yang menurut Corbridge (1995) berkaitan dengan proses pengaturan distribusi tanah bagi warga, mulai dari distribusi lahan pertanian hingga lahan perumahan. Politik agraria menempatkan negara sebagai regulator dan distributor tanah. Negara perlu membuat berbagai instrumen legal tentang tanah dan negara juga harus menjaga keseimbangan distribusi tanah antara masyarakat dan pasar. Pengaturan keseimbangan menjadi penting sebab negara menghadapi keterbatasan jumlah tanah, sementara itu, jumlah penduduk dan kegiatan industri juga terus meningkat. Kedua, isu politik perumahan menurut Dennison (1976) merupakan semua kebijakan yang berusaha menciptakan kesetaraan akses dalam pengadaan perumahan, mulai dari pembiayaan perumahan, pengaturan distributor perumahan, hingga penyediaan lahan perumahan. Pengaturan itu semua juga harus memperhatikan politik agraria yang berlaku dalam negara tersebut sebab itu pengaturan tanah menentukan alokasi tanah bagi perumahan.

Pengaturan perumahan oleh negara sebenarnya bisa memunculkan masalah inefisiensi pasar. Inefisiensi pasar menurut Caporaso (1992) terjadi saat distribusi barang dan jasa tidak melalui mekanisme pasar yang bebas. Mekanisme pasar bebas akan mengatur distribusi atas dasar permintaan dan pemasaran. Kemudian, mekanisme pasar secara ideal mengatur titik harga pembelian dan

penjualan sesuai kebutuhan publik. Mekanisme pasar bisa saja mengalami kegagalan, dan itu berdampak kepada kesejahteraan masyarakat. Negara dapat mengintervensi pasar, namun intervensi pasar juga berpotensi menghasilkan produk yang tidak sesuai dengan kebutuhan, maka program perumahan prorakyat mengalami kegagalan, dan itu banyak terjadi di kawasan Asia Tenggara.

Mayoritas negara Asia Tenggara menurut Takahashi (2009) mengalami kegagalan dalam proses intervensi perumahan. Pemerintah Malaysia, Filipina, dan Thailand pada tahun 1970 secara masif menggulirkan kebijakan perumahan pro-warga miskin, namun itu semua mengalami kegagalan. Kegagalan disebabkan oleh dua hal. Pertama, keterbatasan anggaran negara untuk mendanai proyek pembangunan rumah, sehingga negara tidak mampu memenuhi target realisasi pembangunan rumah. Negara harus menentukan antara efisiensi anggaran perumahan dengan pemenuhan aspek keadilan bagi warga. Kedua, negara hanya mampu mendirikan perumahan murah di lokasi yang tidak strategis, dan itu menurunkan minat warga tidak mampu untuk membeli rumah tersebut sebab lokasi perumahan jauh dari tempat warga bekerja. Hanya saja, pengurangan peran negara dari sektor properti juga menjadi dilema sebab itu menyebabkan harga rumah semakin sulit terjangkau, dan itu juga menjadi masalah di Indonesia.

Kebijakan perumahan nasional di Indonesia berpusat pada empat institusi (Salim, 2015), yaitu PT Perumahan Nasional (Perumnas), Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera), Bank Tabungan Negara (BTN), dan Badan Kebijakan dan Pengendalian Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N). PT Perumnas dibentuk pada tahun 1974 sebagai BUMN penyedia rumah yang layak bagi warga. Kemudian, Kemenpera yang terbentuk di tahun 1983 berperan sebagai perumus kebijakan perumahan nasional. Kemenpera berubah menjadi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada masa pemerintahan Joko Widodo. Berikutnya, BTN berperan sebagai penyedia dana pinjaman KPR bagi masyarakat sesuai dengan perintah kementerian keuangan. Terakhir, BKP4N berfungsi sebagai lembaga pendesain atau perencana strategi perumahan. Keempat lembaga tersebut memang mampu menyediakan rumah subsidi bagi rakyat pada masa pemerintahan Soeharto hingga masa reformasi terjadi.

Pada masa reformasi, kemampuan negara semakin menurun. Pemerintah hanya mampu menyediakan perumahan yang jauh dari pusat kota, dan itu menambah beban biaya transportasi warga tidak mampu. Kemudian, perumahan bagi masyarakat lemah juga tidak menarik bagi investor properti sebab minimnya margin keuntungan. Pemerintah juga mengalami keterbatasan anggaran untuk membangun infrastruktur pelengkap, mulai dari jalan menuju kompleks rumah subsidi, pipa PAM, hingga tiang listrik PLN. Sebenarnya, pembangunan rumah subsidi bisa menguntungkan jika dibangun dengan jumlah besar, namun itu membutuhkan peningkatan jumlah pemohon kredit perumahan.

Penambahan jumlah kredit bagi yang tidak mampu bukanlah hal mudah sebab tidak semua warga tersebut bisa membayar kredit penuh, sehingga peran negara mensubsidi semakin besar, namun negara juga memiliki keterbatasan anggaran (Widoyoko, 2007).

Pemerintahan era Susilo Bambang Yudhoyono (SBY) dan Joko Widodo berusaha mengatasi problematika tersebut. Presiden SBY menggulirkan dua kebijakan, yaitu program 1000 rumah susun dan FLPP. Program 1000 menara (Kompas.com) disiapkan sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak bagi warga yang tidak mampu. Program tersebut tidak berjalan dengan baik sejak tahun 2007. Sementara itu, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk program kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi juga dimunculkan oleh SBY. Program tersebut menggunakan sistem skema cicilan selama 15-20 tahun dengan bunga tetap. Pada masa Joko Widodo, program 1 juta rumah dimunculkan sebagai pengganti 1000 menara, dan peruntukannya untuk semua warga baik mampu maupun tidak mampu. Kemudian, program FLPP masih berlaku hingga saat ini.

Program 1000 menara dan satu juta rumah menghadapi sejumlah dilema yang sama, yaitu mahalnnya harga tanah di Indonesia. Mahalnnya harga tanah disebabkan masifnya pengelolaan tanah oleh swasta besar. Keberadaan swasta yang dominan pun menjadi tumpuan bagi pemerintah. Pemerintah menyadari pentingnya pengembang swasta dalam pembangunan perumahan, maka pemerintah pun memberikan program bantuan stimulan melalui program Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) agar harga jual rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat ditekan sesuai dengan yang ditetapkan pemerintah. Pemerintah pusat juga mendorong pemda mempermudah dan keringanan dalam proses penyelesaian IMB bagi para pengembang (tirto.id). Insentif tersebut seharusnya bisa turut mendorong pelaksanaan program-program tersebut, namun itu juga jauh dari lokasi strategis, dan itu menjadi masalah di DKI Jakarta.

Politik Perumahan DKI Jakarta Berbasis Komunitas.

Program DP Nol Rupiah bisa menjadi solusi bagi MBR melalui sistem sewa beli, namun program tersebut memiliki dua masalah, yaitu hukum dan pembiayaan. Masalah hukum terkait Pergub Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pergub tersebut memiliki kekuatan hukum yang lemah sebab itu nantinya bisa diganti oleh gubernur yang berikutnya, sehingga program tersebut justru akan merugikan warga. Landasan hukum harus dibuat dalam wujud peraturan daerah yang bertahan lebih lama. Masalah lain adalah ketiadaan jaminan tegas bahwa yang menyewa pasti akan memiliki rumah tersebut. Kemudian, sebagian MBR juga memiliki pekerjaan yang tidak informal, sehingga potensi gagal bayar sewa juga tinggi dan sebagian pekerja buruh yang bergaji UMR dengan pengeluaran tinggi yang belum tentu juga mampu membayar sewa dengan baik.

Pelaksanaan DP Nol Rupiah memang bisa menjadi sarana warga untuk memperoleh kebebasan negatifnya, namun itu terbatas bagi warga yang mampu. Pada kenyataannya, pernyataan Anies bahwa DP Nol Rupiah tidak berlaku bagi warga miskin menunjukkan bahwa masyarakat miskin tidak terpenuhi kebebasan pasifnya, yaitu kebebasan untuk terhindar dari tempat tinggal yang tidak layak. Padahal, mayoritas pemilih Anies justru berasal dari kelas bawah. Kondisi demikian menunjukkan bahwa perumusan kebijakan tidak melibatkan sepenuhnya melibatkan warga, sehingga kebebasan positif warga miskin tidak terpenuhi. Keberadaan kedua kebebasan tersebut merupakan wujud dari gagasan bahwa perumahan merupakan masalah politik.

Pada akhirnya, program DP Nol Rupiah pun berpotensi gagal sebab pendekatan perumahan tersebut masih bersifat proyek "top to down." Kondisi demikian memunculkan kesadaran atas pencarian paradigma baru dalam perumahan, yaitu paradigma kebijakan perumahan berbasis negara kesejahteraan (Van den Broeck et All, 2016). Paradigma tersebut menyatukan tiga aspek penting. Pertama, intervensi negara diperlukan sebagai solusi atas masalah inefisiensi dalam pasar. Negara perlu menyiapkan berbagai aturan yang mampu mengatasi ketidaksamaan akses ekonomi bagi warga dan industri. Kedua, negara perlu mendesain sistem kebijakan perumahan yang terbuka bagi semua pihak, sehingga setiap aktor yang mewakili industri dan warga bisa berdialog dan bernegosiasi untuk menentukan pola pembangunan perumahan yang layak dan pola distribusi perumahan itu sendiri. Ketiga, pelibatan warga dalam pembiayaan perumahan melalui komunitas.

Pembiayaan melalui komunitas berbeda dengan pendekatan pembiayaan perumahan lainnya. Program pembiayaan umumnya selalu terfokus pada intervensi keuangan, yang cenderung menargetkan keluarga individu atau rumah tangga. Metode alternatif ini berbasis komunitas memberikan pinjaman kolektif kepada komunitas terorganisir dengan kelompok tabungan yang mapan dan fungsional. Keunggulan pendekatan baru terletak pada sistem pembiayaan yang tidak hanya mendanai proses pembelian, namun itu juga termasuk proses pembangunan yang yang berupaya mendapatkan akses ke tanah, perumahan, infrastruktur, dan juga proses pengembangan sosial. Program tersebut sangat fleksibel sebab itu bisa memberikan kesempatan warga untuk memperoleh dana perumahan dengan jumlah minimum. Kemudian, persyaratan juga lebih mudah sebab setiap anggota bisa menjamin kredibilitas satu sama lain dalam komunitas. Walaupun demikian, itu tetap membutuhkan peran negara (Cairns et All 2017).

Pembiayaan perumahan berbasis komunitas merupakan bagian dari strategi pelibatan komunitas atau *community engagement*. Lawson (2010) mendefinsikan *community engagement* sebagai proses pelibatan partisipasi publik secara otonom yang muncul sebagai rasa tanggung jawab komunitas untuk menangani berbagai problematika komunitas dengan penerapan *good community governance*. Bowen

et al (2010) menyebutkan ada tiga pendekatan komunitas. Pertama, pendekatan transaksional yang melihat partisipasi publik sebatas pertukaran informasi atau sumber daya. Kedua, pendekatan transisional yang menempatkan partisipasi masyarakat sebagai ajang pembentukan kesepahaman antarpublik. Terakhir, pendekatan transformasi yang memfokuskan pada proses perubahan kondisi komunitas untuk mengatasi berbagai masalah sosial dengan cara penguatan kapasitas publik dan peningkatan kerjasama antara komunitas dan negara. Pendekatan tersebut dalam konteks riset mewujudkan dalam pendekatan pembiayaan komunitas.

Pendekatan pembiayaan komunitas telah diujicobakan di Jawa Tengah melalui skema KPR Mikro *Academy-Business-Community Government* atau ABCG. Program tersebut merupakan hasil sinergi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk bersama Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR), Pemerintah Kabupaten Kendal dan Universitas Diponegoro (Undip), dan juga komunitas-komunitas yang ada di Jawa Tengah. Bank BTN memfasilitasi pembiayaan lahan melalui produk KPR BTN Mikro sesuai dengan program Pemda, yaitu Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Undip berperan sebagai fasilitator pendidikan, verifikator MBR penerima, dan penguji kelayakan properti. Lalu, kelompok Cerug Sewu akan berperan sebagai organisator komunitas, fasilitator pembagian kavling, sertifikator lahan, pendesain rumah, dan pembangun rumah layak huni (krlyogya.com). Pendekatan ini bisa dicoba oleh Pemprov DKI Jakarta dengan membentuk BLUD yang berperan mengatur dan menyinergikan antara dana pemerintah pusat, pendapatan daerah, komunitas pendidikan, dengan sistem pengelolaan dana berbasis komunitas. BLUD perlu berkoordinasi dengan Kemen PUPR dan Perumnas berkaitan dengan perencanaan perumahan. Kemudian, BLUD juga memanfaatkan lahan-lahan tidak produktif milik BUMD. ABCG sebenarnya termasuk wujud partisipasi publik transformatif yang melibatkan negara dan publik (Bergstrom et al 2014).

Pendekatan lain adalah masyarakat dapat membentuk *Community Development Corporation* (CDC), yaitu korporasi yang dibentuk oleh masyarakat dengan tujuan mendorong peningkatan pendapatan komunitas melalui serangkaian bisnis komunitas (Krigman 2017). CDC yang berkembang di Amerika Serikat menjadi wadah komunitas untuk membiayai diri sendiri dan memadukan antara pembiayaan dari negara, pembiayaan dari anggota komunitas, dan pendapatan hasil bisnis. Sinergi ketiganya akan menjadi sumber pembiayaan dari komunitas untuk melakukan pembiayaan program perumahan. CDC juga memungkinkan adanya sinergi antara industri melalui program CSR, negara, dan komunitas tersebut. CDC memang mendapatkan kritik di AS sebab itu menjadikan terkesan fokus pada pencarian keuntungan semata, namun sisi positifnya adalah CDC memberikan kemandirian bagi para anggota komunitas.

CDC bisa berjalan dengan baik apabila memiliki lima komponen pembangunan kapasitas (Glickman and Servon 1998). Pertama, kapasitas CDC untuk mengelola sumber daya dana yang berasal dari berbagai sektor. Kedua, kapasitas CDC untuk mendesain program-program baik terkait pengelolaan dana perumahan maupun program bisnis komunitas. Ketiga, kapasitas CDC untuk membentuk dan memanfaatkan berbagai jaringan. Keberadaan jaringan sangat penting untuk menjaga eksistensi CDC dalam berbagai tingkatan, mulai dari level lokal hingga internasional. Keempat, kapasitas CDC untuk mengorganisasikan diri. Kemampuan berorganisasi menjadi penting sebab itu akan menentukan kemampuan CDC bertahan terhadap tantangan-tantangan tertentu. Terakhir, kapasitas politik CDC menentukan kemampuan CDC untuk melakukan negosiasi dan lobi-lobi politik, atau untuk mendesain draft legal sebagai rancangan saran kebijakan publik.

Ide CDC sebenarnya ada embrionya dalam program OK OCE dari Pemprov DKI Jakarta. OK Oce merupakan program yang mengintegrasikan sistem kerja sama antara toko-toko kecil dan para UMKM dengan lembaga-lembaga penyedia pinjaman yang kompeten (www.tribunnews.com). Program tersebut menempatkan komunitas yang ada dalam setiap kecamatan sebagai fondasi kekuatan ekonomi. Program OK OCE sendiri saat ini memang mengalami stagnansi, dan itu terjadi sejak Sandiaga Uno menjadi calon wakil presiden, namun itu juga tergantung kemampuan dari Pemprov DKI untuk memperbaiki mekanisme organisatoris dari OK OCE. Jika Gubernur Anies bisa menghidupkan kembali OK OCE, maka itu bisa menjadi basis CDC, dan CDC bisa diarahkan sebagai solusi atas persoalan pembiayaan rumah layak huni bagi MBR.

Kesimpulan.

Artikel ini menyimpulkan tiga poin penting. Pertama, isu perumahan merupakan bagian dari persoalan pembangunan yang harus menjadi perhatian secara serius dalam konteks politik. Pembahasan dimensi politik dalam perumahan menjadi penting sebab isu perumahan termasuk kebutuhan mendesak bagi masyarakat dan itu memerlukan pelibatan negara dalam serangkaian kebijakan afirmatif di bidang sektor perumahan. Negara perlu terlibat dalam hal kebijakan sebab negara harus menjaga keseimbangan penyediaan lahan antara industri dengan masyarakat. Penyediaan lahan merupakan hal rumit sebab jumlah tanah yang tersedia sangat mahal.

Kedua, kebijakan perumahan dari negara memiliki kelemahan tersendiri sebab negara cenderung melakukan dua hal, yaitu negara mendesain kebijakan senantiasa bersifat proyek semata, sehingga penyediaan perumahan dari negara tidak selalu bisa memenuhi kebutuhan mendasar publik dan negara cenderung menyerahkan peran penyediaan perumahan layak bagi publik kepada pasar pada saat negara memiliki keterbatasan anggaran penyediaan rumah. Kondisi demikian menyebabkan

masyarakat tidak semua mengakses perumahan layak, dan pemasaran rumah layak sering mengalami pergeseran sasaran dari masyarakat tidak mampu ke masyarakat mampu atau berpenghasilan tinggi.

Ketiga, kebijakan perumahan DP nol rupiah sebenarnya merupakan hal positif, namun proyek tersebut juga bersifat "state centrist," dan juga menyimpan problematika beragam, mulai dari ketidakjelasan mekanisme pembayaran, hingga pergeseran sasaran dari MBR ke masyarakat kelas menengah atas. Pemprov DKI Jakarta cenderung hanya menawarkan kebijakan sewa beli kepada MBM. Kondisi demikian menunjukkan Pemprov DKI perlu mengubah paradigma pembangunan dari bersifat *up- to-down* menjadi *community engagement* dengan melakukan sinergisasi program OK OC dengan strategi pembiayaan dan pembangunan perumahan atas dasar komunitas berbasis ABCG dan CDC.

Referensi:

- amp.kompas.com/edukasi/read/2013/01/18/14030646/nih.beberapa.quotprquot.mewujudkan.program.1000.menara.rusunam
i.
- Bergstrom, Danielle, Kalima Rose, Jillian Olinger and Kip Holley. *The Sustainable Communities Initiative: The Community Engagement Guide for Sustainable Communities*. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 22: 2, 191-211.
- Bowen, Frances, Aloysius Newenham–Kahindi and Irene Herremans. 2010. *When Suits Meet Roots: The Antecedents and Consequences of Community Engagement Strategy*. *Journal of Business Ethics*, 95: 2, 297-318.
- Cairns, Graham, Georgios Artopoulos, and Kirsten Day (Ed), *From Conflict to Inclusion in Housing*, UCL Press, 2017.
- Caporaso, James P., and David P. Levine. *Theories of Political Economy*, New York: Cambridge University Press, 1992.
- Corbridge, Stuart, *Development Studies: A Reader*, Oxford University Press, 1995.
- Donnison, David, *Politics of Housing*, *The Australian Quarterly*, Vol. 48(2), 1976), hal. 18-31.
- Glickman, N.J., and Lisa J. Servon, *More than bricks and sticks: Five components of Community Development Corporation Capacity*, *Housing Policy Debate*, 9(3), 1999, hal. 497-539.
- Krigman, Yael, *The Role of Community Development Corporations in Affordable Housing*, *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, Vol. 19(2), 2010, hal. 231-253.
- Lawson, Louise, and Ade Kearns. 2010. *Community engagement in regeneration: are we getting the point?*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25: 1, 19-36.
- http://krjogja.com/web/news/read/78676/Masyarakat_Bawah_Bisa_Cicil_Rumah_Rp_571_ribu_bulan.
- Kusno, Abi, *Housing the Margin: Perumahan Rakyat and the Future Urban Form of Jakarta*, *Indonesia*, No. 94, 2012, hal. 23-56.
- m.detik.com/news/berita/4258714/antara-janji-dan-wujud-rumah-dp-rp-0.
- m.tribunnews.com/amp/pilpres-2019/2018/10/16/ok-oc-dianggap-gagal-total-sandiaga-tapi-diminta-di-seluruh-indonesia.
- m.viva.co.id/amp/berita/nasional/365055-penanganan-perumahan-permukiman-di-dki-jakarta.
- Salim, Wilmar, *Governing Housing Policies in Indonesia: Challenge and Opportunities*.

Paper presented at the RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life" Urbino (Italy) 27-29 August 2015. <http://www.rc21.org/en/conferences/urbino2015/>

Sen, Amartya, *Development as Freedom*, New York: Alfred A. Knopf, 1999.

<http://www.sarana-jaya.co.id/about>.

Takahashi, Kakou, Evolution of the Housing Development Paradigms for the Urban Poor: The Post-war Southeast Asian Context, *Journal of Asia-Pacific Studies*, No. 13, 2009, hal. 67-82.

tirto.id/mengukur-nasib-program-1-juta-rumah-jokowi-c8.

Widoyoko, Danang, Good Governance and Provision of Affordable Housing in DKI Jakarta, Indonesia A case study, WEDC, Loughborough University, 2007.

Van den Broeck, K., Marietta Haffner & Sien Winters, AN EVALUATION FRAMEWORK FOR MOVING TOWARDS MORE COST-EFFECTIVE HOUSING POLICIES, Belgium, KU Leuven, HIVA RESEARCH INSTITUTE FOR WORK AND SOCIETY, 2016.