

PANDUAN
RINGKAS
UNTUK
PEMBUAT
KEBIJAKAN



Perumahan bagi kaum miskin di kota-kota Asia

 UNITED NATIONS
ESCAP
Economic and Social Commission for Asia and the Pacific
UNOHABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

2

PERUMAHAN UNTUK MBR:
Memberi tempat yang layak
bagi kaum miskin kota

Hak cipta © United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific dan United Nations Human Settlements Programme, 2008

ISBN: 978-92-113-1947-7

HS/960/08E Housing the Poor in Asian Cities, Quick Guide 2

PENAFIAN

Judul yang dipergunakan dan presentasi dari materi publikasi ini tidak menunjukkan pendapat apapun dari Sekretariat PBB mengingat status hukum dari negara, daerah cakupan, kota atau daerah pemerintahan, atau mengingat batasan mengenai sistem ekonomi atau tingkat pembangunan. Analisa, kesimpulan, dan rekomendasi dari publikasi ini tidak mencerminkan pandangan dari PBB atau anggota negaranya. Kutipan dapat direproduksi tanpa ijin, dengan catatan bahwa sumber harus disebutkan.

Desain muka oleh Tom Kerr, ACHR dan dicetak di Nairobi oleh kantor PBB di Nairobi

Foto muka oleh Asian Coalition for Housing Rights

Publikasi dari seri Perumahan bagi Kaum Miskin di kota-kota di Asia didukung secara finansial oleh pemerintah Belanda dan Rekening Pembangunan dari PBB.

Dipublikasikan oleh:

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP)

Rajdamnern Nok Avenue, Bangkok 10200, Thailand

Fax: (66-2) 288 1056/1097

E-mail: escap-esdd-oc@un.org

Web: www.unescap.org

dan

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

P.O.Box 30030 GPO 00100, Nairobi, Kenya

Fax: (254-20) 7623092

E-mail: tcbb@un-habitat.org

Web: www.un-habitat.org

Tim Penerjemah Awal edisi Bahasa Indonesia Versi 2009

Wicaksono Sarosa, Eveline, F.P. Anggriani Arifin, Savitri R. Soegijoko.

Tim Editor edisi Bahasa Indonesia Versi 2018

Nurul Wajah Mujahid, Ira Lubis, Marnia Nes, Melda Magiafitri,

Wicaksono Sarosa, Ardina Putri Rahtama, Yulia, Nurulitha A. Susetyo.

Pencetakan ulang buku ini dibiayai oleh National Slum Upgrading Project (KOTAKU)



KEMENTERIAN PPN/
BAPPENAS



KEMENTERIAN PERUMAHAN UMUM
DAN PERUMAHAN RAKYAT

Catatan:

Revisi penerjemahan buku Edisi 2018 ini telah mendapatkan persetujuan dari UNESCAP dan UN-HABITAT. Namun, penerjemahan ini bukanlah publikasi resmi dari kedua lembaga tersebut.

Perumahan bagi kaum miskin di kota-kota Asia

2 PERUMAHAN UNTUK MBR: Memberi tempat yang layak bagi kaum miskin kota



Kata Pengantar

Perumahan yang layak merupakan salah satu hak dasar manusia yang diamanatkan dalam Pasal 28(H) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945. Namun demikian, pemenuhannya masih belum mendapatkan dukungan optimal dari semua pihak sebagaimana kebutuhan dasar lainnya seperti pendidikan dan kesehatan. Data statistik dari SUSENAS 2017 menunjukkan masih terdapat sekitar 63,2 % rumah tangga yang menempati hunian dengan minimal satu aspek ketidaklayakan dari empat indikator utama *Sustainable Development Goals* (SDGs). Data

ini menunjukkan bahwa standar kelayakan masih belum sepenuhnya diakses oleh seluruh masyarakat dengan berbagai sebab, dari mulai ketidakcukupan pengetahuan sampai kekurangan daya finansial, khususnya pada kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. Tentu hal ini menjadi tantangan bagi pemerintah dan pemerintah daerah dalam memfasilitasi penyediaan hunian masyarakat berpenghasilan rendah terutama di perkotaan.

Buku Panduan Ringkas Kebijakan untuk Perumahan Kaum Miskin di Asia yang diterbitkan oleh UNESCAP pada tahun 2008 ini masih relevan dengan persoalan serupa di Indonesia dimana urbanisasi beserta segala konsekuensinya masih dominan mewarnai termasuk dalam isu perumahan dan kawasan permukiman. Kami merasa perlu untuk menerbitkan ulang buku panduan yang cukup lengkap dengan beberapa sub-tema yang terkait agar menjadi referensi bagi para pengambil kebijakan di tingkat pusat dan daerah. Buku yang diterbitkan ulang ini telah mengalami proses editorial terutama dalam menyempurnakan tata bahasa terjemahan dari edisi sebelumnya. Buku ini harapannya dapat mengisi ruang belajar untuk menangani persoalan dengan basis pembelajaran lapangan dari berbagai kota di Asia dengan harapan ke depan agar buku ini dapat dikembangkan dan dilengkapi dengan berbagai pembelajaran dari Indonesia.

Kami mengucapkan terima kasih kepada pihak UNESCAP yang sudah memberikan ijin untuk mencetak ulang panduan juga kepada Bapak Budi Yuwono yang telah berkenan memberikan kata pengantarnya dalam edisi lama. Semoga buku panduan ini dapat memberikan inspirasi bagi para pengambil kebijakan dalam pemenuhan perumahan layak, aman dan terjangkau terutama dalam rangka mewujudkan Agenda Kota Tanpa Permukiman Kumuh sebagaimana dimandatkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005 - 2025.

Deputi Bidang Pengembangan Regional
Kementerian PPN/BAPPENAS
Rudy S. Prawiradinata
Jakarta, Desember 2018

Ucapan Terima Kasih

Tujuh seri Panduan Ringkas ini disiapkan sebagai hasil dari pertemuan kelompok ahli di bidang pengembangan kapasitas untuk perumahan bagi kaum miskin, diorganisasikan oleh UNESCAP di Thailand bulan Juli 2005. Panduan-panduan ini disiapkan melalui kerjasama antara Divisi Kemiskinan dan Pembangunan UNESCAP dan Cabang Pengembangan Kapasitas UN-HABITAT, dengan dana dari Rekening Pembangunan dari PBB dan Pemerintah Belanda di bawah proyek “Perumahan bagi Kaum Miskin dalam Ekonomi Kota” dan “Memperkuat Kemampuan Pelatihan Nasional untuk Pemerintah Daerah dan Pembangunan Kota yang Lebih Baik”. Sejumlah poster yang memajang pesan utama dari masing-masing Panduan Ringkas dan sekumpulan modul pelatihan yang tersedia *online* juga disiapkan dengan kerjasama ini.

Panduan-panduan Ringkas ini diproduksi di bawah koordinasi Bapak Adnan Aliani dari Divisi Kemiskinan dan Pembangunan, UNESCAP dan Ibu Åsa Jonsson dari Cabang Pelatihan dan Pengembangan Kapasitas, UNHABITAT, dengan dukungan dan masukan penting dari Bapak Yap Kioe Sheng, Bapak Raf Tuts dan Ibu Natalja Wehmer. Kontribusi dan penelaahan internal juga diberikan oleh Ibu Clarissa Augustinus, Bapak Jean-Yves Barcelo, Bapak Selman Erguden, Bapak Solomon Haile, Bapak Jan Meeuwissen, Bapak Rasmus Precht, Ibu Lowie Rosales, dan Bapak Xing Zhang.

Panduan-panduan disiapkan oleh Bapak Thomas A. Kerr dari Koalisi Asia untuk Hak atas Perumahan (*Asian Coalition for Housing Rights – ACHR*) berdasarkan dokumen yang disiapkan oleh Bapak Babar Mumtaz, Bapak Michael Mattingly dan Bapak Patrick Wakely, mantan pengajar di Development Planning Unit – DPU, University College London; Bapak Yap Kioe Sheng dari UNESCAP; Bapak Aman Mehta dari Sinclair Knight Merz Consulting; Bapak Peter Swan dari Koalisi Hak terhadap Perumahan Asia (*Asian Coalition for Housing Rights – ACHR*) serta Bapak Koen Dewandeler dari King Mongkut Institute of Technology, Thailand.

Dokumen asli dan bahan lainnya dapat diakses di: www.housing-the-urban-poor.net.

Kontribusi di atas telah membentuk seri Panduan Ringkas, yang kami harap akan membantu pekerjaan sehari-hari para pembuat kebijakan di Asia dalam usaha meningkatkan perumahan bagi kaum miskin kota.

Daftar Isi

KONDISI

Apa yang dimaksud permukiman kumuh dan liar?	2
Dua hal yang berbeda: Permukiman informal di kota-kota Asia	3
Mengapa permukiman kumuh ada?	4

KONSEP

Apa yang harus dilakukan dengan permukiman kumuh?	5
4 aspek kunci mengenai pembangunan perumahan informal	6
Perempuan dan perumahan masyarakat berpendapatan rendah	8
Diskriminasi dalam mengakses perumahan dan lahan	9

PENDEKATAN & PANDUAN

Pengurusan dan pembersihan daerah kumuh	10
5 alternatif pengurusan:	
Pilihan 1: Perbaikan lokasi	13
Mengapa perbaikan lokasi menjadi pilihan yang terbaik?	14
7 prinsip perbaikan yang sukses	16
Yang boleh dan tidak boleh dikerjakan dalam perbaikan kampung	19
7 tahap proyek perbaikan	20
Daftar periksa: Yang perlu ditanyakan dalam proyek perbaikan Anda	24
Pilihan 2: Pemindahan Permukiman	25
Mengelola proses pemindahan permukiman dengan cara partisipatif	26
Melibatkan masyarakat dalam proses pemindahan permukiman	28
Lokasi permukiman kembali	29
Pilihan 3: Perumahan umum baru yang dibangun oleh pemerintah	30
Dapatkah pemerintah menyediakan perumahan untuk semua?	31
Pilihan 4: Kawasan Siap Bangun	32
5 cara untuk membuat kasiba berjalan lebih baik	33
Permasalahan <i>sites-and-services</i>	34
Pilihan 5: Strategi perumahan skala kota besar	36
Mengapa perlu naik ke skala kota besar?	39

SUMBER

Buku, artikel, publikasi, dan situs web	40
---	----

Tujuan Pembangunan Milenium (Millenium Development Goal) 7, Sasaran 11:

“Untuk mencapai perbaikan yang signifikan dalam kehidupan setidaknya 100 jiwa penghuni perumahan kumuh di tahun 2020, mengenali kebutuhan mendesak untuk menyediakan sumber daya untuk perumahan yang terjangkau dan infrastruktur yang terkait perumahan, mengutamakan permukiman kumuh dan perbaikan permukiman kumuh...”

Pasal 56.m dari resolusi UN Summit September 2005.



PHOTO: HOMELESS INTERNATIONAL

Perumahan bagi MBR: Memberi tempat yang layak bagi kaum miskin kota

PANDUAN RINGKAS UNTUK PEMBUAT KEBIJAKAN NO. 2

Panduan ini menjelaskan beberapa cara untuk menangani perumahan masyarakat berpendapatan rendah (MBR) pada tingkat program dan proyek. Panduan ini memfokuskan pada metoda yang sudah pernah dilakukan untuk memperbaiki perumahan dan lingkungan masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh dan liar, serta menyediakan perumahan yang layak untuk generasi kaum miskin kota berikutnya.

Bagian pertama memberikan konsep penting untuk memahami perumahan MBR serta mengapa perumahan yang layak dan terjangkau sangat kurang jumlahnya— dan karena itulah ada permasalahan permukiman kumuh kota. Bagian selanjutnya adalah uraian mengenai pendekatan kunci untuk mengatasi kebutuhan perumahan kaum miskin kota melalui analisa terhadap strategi alternatif yang dapat dilakukan untuk menata kembali permukiman kumuh yang ada dan bagaimana menghindari adanya permukiman kumuh di masa nanti dengan menyediakan perumahan layak dengan jumlah berkecukupan. Pada akhirnya, panduan ini juga memasukkan pertimbangan yang harus ada dalam menangani peningkatan permukiman kumuh dan penyediaan perumahan untuk masyarakat berpendapatan rendah yang layak dan terjangkau di kota.

Panduan Ringkas ini tidak ditujukan untuk para ahli, tetapi untuk meningkatkan kapasitas pembuat kebijakan di tingkat nasional dan lokal yang perlu secara cepat memahami persoalan perumahan bagi MBR.

Apa yang dimaksud dengan permukiman kumuh dan liar?

Tidak semua kaum miskin kota di Asia tinggal di permukiman kumuh, dan sebaliknya, tidak semua yang tinggal di permukiman kumuh adalah kaum miskin. Akan tetapi, kualitas perumahan yang buruk dan kurangnya pelayanan dasar di permukiman kumuh menunjukkan dimensi kemiskinan kota dengan sangat jelas. Panduan ini akan melihat permukiman kumuh sebagai fokus utama dari perumahan bagi MBR.

Permukiman kaum miskin kota terdiri dari berbagai bentuk dan luasan, serta memiliki beberapa istilah. Kata permukiman kumuh awalnya menjelaskan lingkungan perumahan yang dulu berkeadaan baik namun menurun atau menjadi daerah berkepadatan tinggi dan disewakan pada kelompok-kelompok MBR.

Permukiman ilegal, di sisi lain, adalah daerah perumahan dengan kualitas buruk yang dibangun di lahan yang ditempati secara ilegal. Jenis permukiman ketiga adalah dimana pemilik membagi lahan menjadi beberapa petak dan menjual atau menyewakan lahan tersebut tanpa mengikuti peraturan bangunan yang terkait.

UN-HABITAT mengartikan rumah tangga kumuh sebagai kelompok orang yang tinggal di atap yang sama di daerah kota yang kekurangan satu atau lebih kondisi-kondisi sebagai berikut: perumahan yang tahan lama, lingkungan hidup yang cukup layak, akses terhadap air bersih, akses terhadap sanitasi dan kepemilikan yang terjamin. (*Lihat Panduan Ringkas No.1 mengenai Urbanisasi*)

Seperti apakah permukiman kumuh itu?

- Memiliki kekurangan pelayanan dasar seperti akses layak terhadap air bersih, trotoar yang diaspal, sanitasi, dan infrastruktur penting lainnya.
- Permukiman ini terbuat dari struktur berkualitas buruk dan bobrok yang melanggar berbagai aturan bangunan.
- Permukiman ini sangat ramai dan ditandai dengan perumahan dan populasi yang berkepadatan tinggi
- Memiliki lingkungan hidup yang tidak sehat dan mungkin bertempat di lahan yang rawan kecelakaan atau lahan “tidak dapat dibangun”.
- Penghuninya tidak memiliki jaminan kepemilikan lahan dan mungkin digusur.
- Penghuninya mengalami kemiskinan tingkat tinggi dan pengucilan sosial.

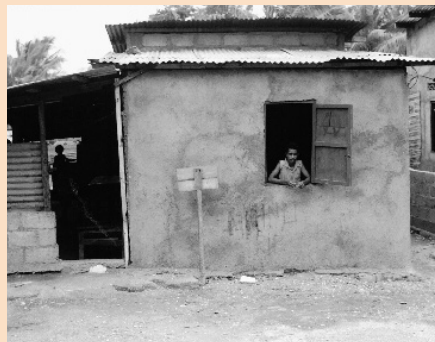
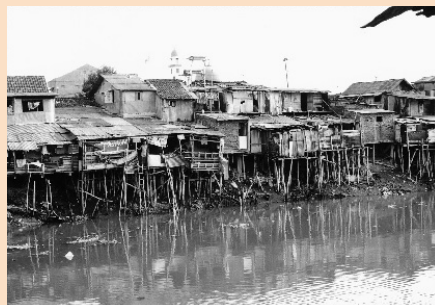


PHOTO: ACHR

Dua Hal yang Berbeda

Permukiman informal di kota-kota Asia memiliki berbagai bentuk dan luasan, namun persamaannya adalah permukiman ini sangat dinamis, memiliki sumber daya yang banyak sebagai tanggapan akan kurangnya pilihan lain.

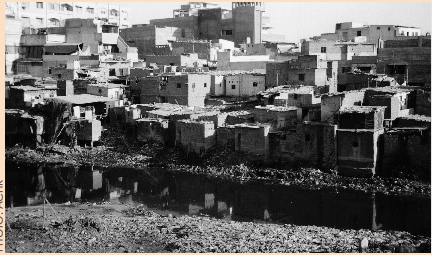


PHOTO: ACHR

KATCHI ABADI DI KARACHI, PAKISTAN, sebuah kota yang dikelilingi lahan publik, dimana masyarakat membangun sendiri permukiman mereka dengan skala kota.

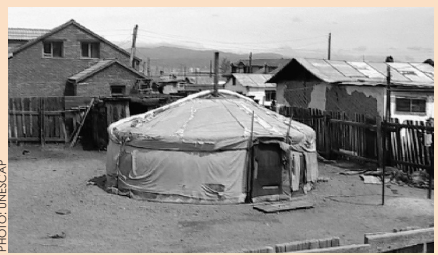


PHOTO: UNESCAP

“DAERAH GER” DI ULANBATAAR, MONGOLIA, dimana imigran desa di kota telah membawa cara nomaden, tenda *ger*-nya bersama mereka.



PHOTO: UNESCAP

PERMUKIMAN KUMUH DI ATAP DI PHNOM PENH, sebuah kota dimana bahkan teras atap gedung apartemen dijadikan tempat perumahan kaum miskin

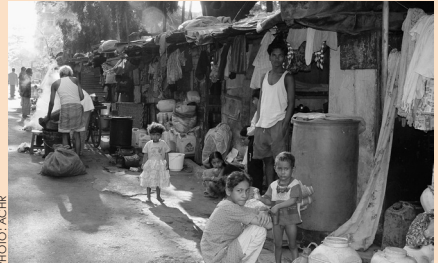


PHOTO: ACHR

PERMUKIMAN KUMUH DI JALAN KECIL DI MUMBAI, INDIA, sebuah kota dimana 55% dari populasi hidup di permukiman kumuh, dan banyak yang tidak mampu membeli rumah di permukiman kumuh.



PHOTO: ACHR

PERMUKIMAN KUMUH DI PEMBUANGAN SAMPAH DI MANILA, dimana 35,000 rumah tangga mendapatkan hidup yang baik dengan mengumpulkan sampah daur ulang, namun masih harus tinggal dalam kondisi kemiskinan.



PHOTO: ACHR

PERMUKIMAN KUMUH DI SAMPING SUNGAI DI BANGKOK, THAILAND, dimana lahan publik sepanjang sungai telah ditempati oleh 220 masyarakat.

Mengapa ada permukiman kumuh ?

Di sebagian kota, kendala utamanya adalah akses ke lahan yang sesuai

“Permukiman kumuh adalah hasil dari kebijakan yang gagal, tata kelola yang buruk, korupsi, peraturan yang tidak tepat, pasar lahan yang tidak berfungsi, sistem pembiayaan yang tidak responsif dan kekurangan kemauan politik yang mendasar. Setiap kegagalan ini menambah beban pada masyarakat yang sudah terbebani kemiskinan dan menghambat potensi pembangunan manusia yang dapat ditawarkan oleh kehidupan kota.”

<http://web.mit.edu/urbanupgrading>

Permukiman kumuh dan ilegal ada karena kaum miskin tidak mampu atau dapat menjangkau pasar lahan dan perumahan formal. Banyak yang menghadapi hambatan dalam mengakses perumahan dan lahan karena waktu, birokrasi dan kesulitan yang ada.

Ada berbagai jenis permukiman kumuh di seluruh dunia. Di kota-kota Asia, seperti Mumbai, Manila, dan Karachi, permukiman kumuh merupakan rumah bagi lebih dari 50% populasi kota. Di beberapa tempat, sistem untuk mendistribusikan dan mendapatkan lahan atau perumahan masih diatur oleh sistem kepemilikan tradisional dan adat di luar pasar, bahkan di tempat semacam ini, permukiman kumuh ada.

Lebih dari itu, lahan kota dan pasar perumahan berada dalam kompetisi ekonomi besar, dan hal ini membuat harga perumahan naik, sehingga standar paling minimum pun tidak terjangkau. Terdorong keluar dari pasar, rumah tangga MBR hanya memiliki satu pilihan: untuk membangun, membeli atau menyewa tempat tinggal yang relatif sangat kecil, kualitas konstruksi yang buruk dan penyediaan pelayanan minimum di permukiman informal.

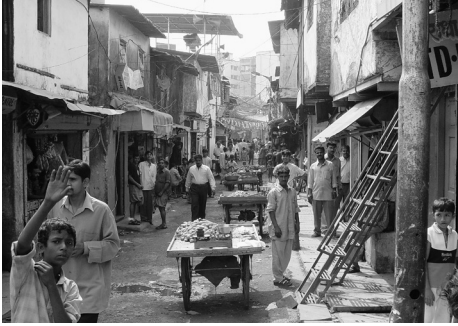
Kaum miskin harus tinggal dekat dengan sumber pekerjaan di kota untuk mengurangi biaya dan waktu yang dihabiskan untuk datang ke tempat kerja, seperti di daerah pusat. Namun lahan tersebut biasanya banyak diminati dan mahal. Dengan demikian rumah tangga kaum miskin dipaksa untuk menempati lahan yang tidak layak atau berbahaya, rentan terhadap banjir atau longsor, atau di jalur kereta api, pinggir sungai dan pinggir jalan. Mereka terpaksa menempati tempat sesempit mungkin, yang menyebabkan daerah tersebut menjadi sangat padat dan tidak sehat karena dihuni terlalu banyak orang. Alternatif lain adalah, mereka terpaksa menempati lahan di pinggir kota, dimana lahan lebih mudah diakses, namun jauh dari jaringan infrastruktur kota dan jauh dari pusat pekerjaan.

Peran penting pemerintah untuk intervensi pasar lahan dan perumahan untuk memastikan bahwa kelompok masyarakat pendapatan rendah memiliki akses terhadap kepemilikan lahan dan perumahan yang layak. Kemauan politik dalam pemerintah dan masyarakat luas adalah penting untuk menyelesaikan permasalahan populasi permukiman kumuh.



PHOTO: USAID FIRE PROJECT

PHOTO: ACHIR



Lebih dari kasat mata:

Untuk orang luar, permukiman kumuh memang terlihat padat dan merupakan kelompok yang tidak terorganisir di gubuk-gubuk kotor. Namun bila kita melihat lebih dari kulit luar dan mulai memeriksa apa yang terjadi didalam, kita akan menemukan berbagai macam sistem pendukung kehidupan manusia yang kompleks di permukiman kumuh ini, yang mana penting untuk diketahui bahwa tempat ini penuh sumber daya bukan keputus-asiaan.

Apa yang harus dilakukan dengan permukiman kumuh?

Sebelum pembuat kebijakan, LSM atau donor melakukan apapun di permukiman kumuh, pertama-tama mereka harus mengerti dulu apa yang terjadi di permukiman kumuh tersebut

Untuk seorang pembuat kebijakan atau kaum profesional, permukiman kumuh merupakan perwujudan segala hal yang negatif: penyakit, kejahatan, kerusuhan politik, kenakalan, dan ketidakpedulian. Namun penelitian bertahun-tahun membuktikan bahwa permukiman kumuh merupakan tempat tinggal yang sangat terorganisir, baik secara spasial maupun sosial. Penduduknya berpartisipasi penuh dalam ekonomi kota, membawa budaya yang berbeda-beda dan kedinamisan. Berlawanan dengan kepercayaan masyarakat luas, permukiman kumuh tidak dibentuk oleh kemalasan atau kejahatan tapi justru dengan semangat, kreativitas, sumber daya yang banyak, serta kemampuan berusaha.

Beberapa permukiman kumuh yang sudah berkembang memiliki ekonomi lokal di dalamnya, dengan pasar lahan dan perumahan informal mereka sendiri dan kelompok sosial dan budaya yang berbeda-beda. Akan tetapi, kondisinya buruk, tidak sehat, melarat, dan terkucilkan secara sosial, karena tidak adanya alternatif dan kesempatan bagi penghuninya.

Karena tingginya keragaman dalam permukiman kumuh di dalam kota dan daerahnya ini, penting untuk pemerintah dan LSM memahami terlebih dahulu karakteristik permukiman kumuh dimana mereka bermaksud melakukan intervensi. Penghuni permukiman kumuh memegang kunci untuk pemahaman itu, bila orang luar mau mendengarkan mereka.

Untuk tahu apa yang harus dilakukan, pembuat kebijakan harus menghargai perbedaan yang ada di dalam dan di antara permukiman kumuh. Penghuni permukiman kumuh memiliki pengetahuan terbaik mengenai bagaimana permukiman mereka berjalan, karakter dari masyarakat mereka serta sifat dasar dari kebutuhan dan prioritas mereka.

PHOTO: UNESCAP



4 aspek kunci mengenai pembangunan perumahan informal

1 PERUMAHAN

Permukiman informal dipenuhi dengan berbagai jenis perumahan dan kualitas bangunan, bervariasi dari konstruksi kerangka baja dengan segala layanannya, ke gubuk bambu tanpa jendela yang jorok, terbuat dari lumpur dan kaleng biskuit.

Permukiman kumuh – dan masyarakat yang tinggal di dalamnya – sama sekali tidak sama. Banyak derajat kemiskinan yang terdapat di setiap permukiman kumuh. Beberapa pemilik-penghuni dapat mengumpulkan dana yang cukup untuk meningkatkan perumahannya dengan standar kelas menengah, sementara yang lain tetap tinggal di gubuk paling sederhana, tanpa mampu untuk membuat perbaikan apa-apa.

Meskipun resiko kesehatan dan lingkungannya besar, salah satu keuntungan membangun rumah di permukiman kumuh adalah derajat kebebasan dari praktek hukum bangunan formal. Hampir setiap aspek hidupnya adalah ilegal, dan baginya, itu lebih baik daripada mengikuti pikiran orang lain mengenai apa yang harusnya diijinkan, penduduk informal kurang lebih bebas membangun dengan kreatif, berdasarkan apa yang mereka butuhkan, hanya dibatasi oleh luas lahan dan anggaran.



PHOTOS: ACHIR

2 INFRASTRUKTUR

Seringkali pemerintah menyediakan infrastruktur dasar di permukiman informal, namun program ini kadang terlalu kecil, tidak terencana dan terlaksanakan dengan baik, dan banyak permukiman yang akhirnya ditinggalkan.

Pihak berwenang mungkin telah menyediakan pasokan air bersih melalui tangki atau keran air umum, namun keran bisa menjadi kering untuk setengah hari, dan banyak orang yang tidak dapat mengaksesnya. Untuk pemerintah lokal, biayanya kecil untuk memasang meteran listrik di permukiman informal, namun banyak penghuni permukiman kumuh yang harus membeli listrik dengan harga yang ditinggikan secara informal dari rumah atau toko terdekat.

Sampah jarang diangkut di permukiman informal, namun ketika penghuni membawa sampahnya ke tong-tong sampah di luar permukiman, pengangkut sampah kota biasanya mengambil sampah-sampah tersebut. Saluran air dan sanitasi merupakan permasalahan besar di permukiman informal, dimana kepemilikan lahan dan lahan yang berbahaya membuat kota ragu-ragu untuk berinvestasi dalam memasang saluran dan selokan.



PHOTOS: UNESCAP



PHOTO: UNESCAP

3 LOKASI

Lokasi perumahan sangatlah penting bagi kaum miskin kota. Mereka akan selalu mencoba melokasikan mereka di bagian-bagian kota sedekat mungkin dengan sumber penghasilan.

Hal ini berarti dekat dengan pusat komersial kota, dekat zona industri, atau dekat pasar dan terminal. Namun lahan di tempat ini banyak peminatnya dan sangat mahal, sehingga bila kaum miskin tidak dapat menemukan lahan untuk tinggal di daerah ini, mereka akan terdorong untuk menempati lahan yang tidak diinginkan orang, seperti daerah yang berbahaya yang rentan banjir atau tanah longsor, di sepanjang jalan dan rel kereta api atau di pinggir sungai dan kanal.

Karena lahan beresiko ini berharga, permukiman informal yang dibangun disana cenderung berpopulasi padat. Sebagai alternatif, beberapa rumah tangga miskin dapat memilih untuk menempati lahan di pinggir kota, di luar jaringan infrastruktur dan jauh dari pusat-pusat pekerjaan, dimana lahan mungkin tersedia namun pekerjaan dan kelangsungan hidup akan lebih sulit.

4 JAMINAN KEPEMILIKAN

Salah satu permasalahan serius yang dihadapi jutaan jiwa adalah tidak adanya jaminan kepemilikan.

Tanpa ijin legal untuk menempati lahan, mereka dapat digusur oleh pemilik lahan sewaktu-waktu. Selain membuat hidup makin tidak jelas setiap harinya, ancaman harian penggusuran membuat penduduk permukiman informal ini tidak ingin berinvestasi untuk meningkatkan perumahan atau permukiman mereka. Dan tanpa hak yang diakui hukum, perusahaan seperti air dan listrik dan penyedia layanan lain (seperti badan kredit) juga tidak ingin datang ke permukiman informal. Sebagai hasilnya, permukiman informal tetap kumuh dan tidak diperbaiki selama bertahun-tahun.

Jaminan kepemilikan lahan dan isu legalitas

Sebagian negara memiliki peraturan yang berbeda mengenai kepemilikan lahan. Seiring dengan bertambah lamanya permukiman informal, kecuali bila ada ancaman penggusuran, penghuni akan secara perlahan merasa aman dari kemungkinan mereka kehilangan lahan. Permukim liar sering mengumpulkan dokumen dan bukti bahwa mereka telah tinggal di permukiman tersebut dalam waktu yang lama untuk memperkuat legitimasi mereka. Selain itu, ketika pihak berwenang membiarkan infrastruktur dasar seperti trotoar, saluran, meteran air bersih dan listrik ke dalam permukiman informal, hal ini dianggap sebagai pengakuan terhadap permukiman tersebut. Melalui hal-hal ini, permukiman liar berupaya untuk mengkonsolidasikan jaminan kepemilikan lahan mereka, bahkan tanpa sertifikat (*Lihat Panduan ringkas 3 mengenai Lahan*).



Dalam proyek untuk membangun kembali masyarakat Taa Chatchai, di Pulau Phuket Thailand, setelah terjadi musibah tsunami yang menghapuskan seluruh desa, rekonstruksi rumah-rumah diawasi oleh tim yang semuanya terdiri dari perempuan tukang batu yang terlatih. Setelah proyek selesai, tim tersebut naik kereta menuju masyarakat lain yang terkena tsunami untuk memegang peran dalam aspek teknis pembangunan kembali.

Sumber: www.codi.or.th

Perempuan dan perumahan masyarakat berpendapatan rendah

Keterlibatan penuh perempuan adalah jaminan terbaik keberhasilan proyek

Pemangku kepentingan utama dalam sebuah proses perumahan bagi masyarakat adalah perempuan, baik dalam relokasi ataupun perbaikan kampung. Karena itu penting untuk membuat ruang bagi perempuan untuk berperan penuh di setiap tahap perencanaan dan pelaksanaan. Merekalah yang paling memiliki pengetahuan mendalam mengenai masyarakat dan permasalahannya, dan juga memiliki jaringan sosial yang kuat. Pengurus utama rumah tangga seringkali mendapat manfaat lebih dari proyek perumahan masyarakat yang bagus, namun mereka juga yang paling merugi bila kondisi perumahannya buruk atau berbahaya.

Perempuanlah yang memiliki kemampuan paling besar untuk menggerakkan dukungan untuk – atau untuk menentang – segala jenis intervensi di permukiman mereka. Karena itu, partisipasi penuh mereka merupakan kunci sukses sebuah proyek. Keterlibatan perempuan dalam proses yang membawa perbaikan kepada kualitas hidup semua orang juga dapat membangun kapasitas dan kepercayaan, sementara itu juga meningkatkan status mereka dan membantu memahami pola ketidak

setaraan. Sementara perempuan berperan penting dalam perencanaan, konstruksi dan membayar untuk rumah-rumah baru mereka dan memperbaiki infrastruktur, hal ini tidak hanya terbatas pada memastikan agar desain baru sesuai dengan kebutuhan rumah tangga mereka yang sebenarnya, namun juga membawa mereka keluar dari rumahnya dan meningkatkan statusnya dalam masyarakat sebagai aktor kunci di dalam pembangunan jangka panjang masyarakatnya.

“Kekuatan Poo-ying”

Di Program Peningkatan Masyarakat Baan Mankong di Thailand, yang saat ini aktif di 200 kota, tidak akan terdengar kata “kesetaraan gender”. Justru perempuanlah (“poo-ying” dalam bahasa Thai) yang mendominasi tingkatan dalam kelompok menabung, komite perencanaan masyarakat, negosiasi harga material bangunan, tim konstruksi, pengelolaan keuangan, dan memeriksa sub kelompok serta dewan koperasi masyarakat. Tidak berlebihan bila dikatakan bahwa pergerakan untuk meningkatkan masyarakat miskin di negara tersebut didorong oleh poo-ying.

Diskriminasi dalam mengakses perumahan dan lahan

Perempuan sering menghadapi diskriminasi terbuka dan terselubung pada saat mencoba memenuhi kebutuhan perumahan bagi mereka dan keluarganya. Hal ini karena perempuan (dan terutama rumah tangga yang dikepalai oleh perempuan) sering menerima pendapatan lebih rendah dan mengalami tingkat kemiskinan yang lebih tinggi, sehingga sulit mengakses perumahan.

Perempuan juga menghadapi berbagai hambatan melalui hukum dan adat di negara mereka, yang dapat menghalangi kemampuan mereka untuk memiliki secara legal, menyewa, mewarisi atau mengatur penggunaan properti. Di dalam sebuah rumah tangga, perempuan dan laki-laki memiliki hubungan yang berbeda terhadap lahan dan perumahan. Banyak sistem hukum di Asia yang melarang hak perempuan atas lahan dengan menolak akses perempuan

terhadap kepemilikan properti melalui warisan dan sistem properti pernikahan, yang memilih anggota keluarga laki-laki. Banyak negara di Asia, hanya menulis nama laki-laki dalam sertifikat atau dokumen pinjaman, sehingga perempuan yang belum menikah atau menjadi kepala rumah tangga, berada dalam posisi yang sangat lemah, terutama karena akses perempuan terhadap lahan seringkali melalui suami atau ayah atau kakaknya, maka sangat rentan kehilangan akses bila bercerai atau ditinggalkan suaminya pindah ke tempat lain.

Beberapa organisasi di Asia menangani isu hak perempuan terhadap properti, memperbaiki hukum warisan, menegosiasikan praktek kepemilikan lahan yang melindungi akses perempuan terhadap lahan dan perumahan dan membuka ruang bagi perempuan untuk terlibat dalam membuat sistem ini lebih setara.

1 DI INDIA: Federasi Nasional Penghuni Permukiman Kumuh (National Slum-dwellers Federation – NSDF) dan Mahila Milan (MM) perkumpulan perempuan menabung selama dua dekade ini telah berupaya untuk memperbaiki kondisi perumahan dan hak kepemilikan dari perempuan yang paling miskin, paling lemah di permukiman kumuh kota di Negara tersebut. Di semua inisiatif perumahan NSDF/MM, kebanyakan perempuan miskin itulah yang menjadi perancang, pembangun, pengelola keuangan, pengawas proyek, dan kebanyakan unit perumahan yang sudah selesai didaftarkan atas nama perempuan.

2 DI LAO PDR: Persatuan Perempuan Lao bekerja dengan pemerintah nasional dan di tingkat bawah (grass root level) dengan perkumpulan perempuan menabung di seluruh negeri untuk memastikan hak perempuan akan lahan dan properti dipahami dan diperkuat dengan program sertifikat lahan negara. Hal ini penting karena banyak perempuan miskin di kota dan di desa yang buta huruf atau kurang percaya diri untuk berurusan dengan dokumen tertulis dan transaksi resmi.

3 DI BANGLADESH: Untuk bertahun-tahun, Bank Grameen telah menyediakan pinjaman sederhana untuk perumahan bagi keluarga di desa-desa untuk membangun satu dari dua rumah standar dengan rancangan yang anti topan. Namun pinjaman tersebut hanya diberikan dengan syarat bahwa sertifikat lahan adalah atas nama perempuan kepala rumah tangga, sebagai cara untuk membantu keuangannya dan status dalam keluarga dan masyarakat.



“Penggusuran dengan paksa adalah pelanggaran hak manusia”

Komisi Hak Manusia PBB, 1993, Resolusi nomor 77

Penggusuran

Penggusuran dengan paksa adalah kata yang menggambarkan apa yang terjadi bila orang dipindahkan dari rumah dan masyarakatnya, di luar kehendak mereka – dengan atau tanpa persediaan tempat kemana mereka dipindahkan. Yang paling parah, penggusuran bisa berujung pada kekerasan, di mana semua rumah-rumah, barang pribadi, masyarakat, kehidupan dan struktur pendukung hancur. Ketika penghuni digusur dari permukiman kumuh mereka dan disediakan tempat tinggal pengganti, lokasi tempat pengganti ini seringkali jauh dari tempat kerja dan jaringan pendukung mereka, pelayanan yang sangat minim, lingkungan yang berbahaya dan tidak cocok untuk kehidupan manusia, sehingga masyarakat yang tergusur itu sama dengan tuna wisma.

Penghancuran permukiman kumuh menjadi praktek yang biasa dilakukan oleh banyak pemerintah dari tahun 1950 hingga kini. Namun bahkan dengan dunia internasional yang memaksa agar penggusuran ditiadakan secara hukum, banyak pemerintah yang secara sporadis maupun sistematis terus menggusur rumah tangga miskin dari rumahnya sendiri.

(Lihat Panduan Ringkas No. 4 mengenai Penggusuran)

Tahun-tahun terakhir ini, kekuatan desentralisasi terhadap mekanisme pemerintah lokal membuat pihak berwenang kota dapat mengambil kebijakan untuk melakukan penggusuran paksa dan pemindahan permukiman, dan pemerintah pusat memiliki ruang lingkup kecil untuk menghentikan langkah merugikan tersebut.

Penggusuran paksa terjadi karena berbagai macam alasan. Penghuni permukiman kumuh mungkin digusur untuk membersihkan lahan berharga untuk kebutuhan pembangunan komersial, untuk “memperindah” sebuah daerah kota dengan memindahkan perumahan liar yang tidak bagus dipandang, atau untuk menghilangkan kantong-kantong oposisi politik. Penggusuran biasa dilakukan pada saat pertumbuhan ekonomi, ketika pengembang melihat lahan dan kesempatan investasi baru. Pada saat resesi ekonomi, penggusuran paksa biasanya menurun, dan penghuni permukiman kumuh memiliki kesempatan untuk tidur dengan tenang.

Dua kasus pengusuran paksa

1 Metro Manila, Filipina

Bulan Februari 2007, 141 rumah tangga miskin tinggal di bawah dua jalan layang kota yang digusur secara paksa dari rumah mereka. Berdasarkan organisasi masyarakat, para petugas perusak, yang terdiri dari 200 personil kota dan polisi, memasuki kawasan tersebut tanpa memberikan pemberitahuan terlebih dahulu. Pemimpin masyarakat, yang menghadiri rapat yang dipanggil oleh petugas pemerintah terdekat, berlari kembali untuk meminta waktu untuk mengambil barang-barang pribadi mereka. Namun pihak berwenang menolak permintaan ini, dan polisi melontarkan tembakan ke udara dan memulai merusak rumah-rumah. Banyak perempuan dan anak-anak yang terluka pada saat perusakan ini terjadi dan lima laki-laki terluka parah karena dipukuli dengan tongkat oleh personil kota. Sumber: www.cohre.org



2 Phnom Penh, Kamboja

Di ibukota Kamboja, Phnom Penh, penghuni permukiman kumuh pinggir sungai di Tonle Basaac digusur dengan cara kekerasan untuk menjalankan proyek pembangunan komersial. Pihak kota telah mencoba bertahun-tahun untuk membersihkan area tersebut, dan hampir 2.000 rumah tangga telah digusur serta rumahnya dibakar habis atau dihancurkan. Beberapa penghuni diberikan sepetak lahan di koloni pemindahan permukiman besar milik pemerintah di pinggir kota, sejauh 22 kilometer.

Namun banyak penghuni yang tidak diberikan tempat pindah dan lokasi baru tersebut tidak dapat dihuni. 1.206 rumah tangga tetap di Basaac, tinggal di tenda-tenda terbuka. Sebagian merupakan penyewa di permukiman lama yang menolak untuk pergi. Akhirnya di bulan Mei 2006, rumah-rumah tangga yang tersisa ini digusur paksa oleh polisi bersenjata. Tekanan komersial atas lahan tersebut semakin meningkat, korupsi dan kurangnya catatan yang terpercaya mengenai lahan membuat pertikaian semakin sering dan biasa terjadi di Kamboja, dengan banyaknya permukiman kumuh yang dihancurkan atau dibakar di tahun-tahun terakhir ini. Sumber: ACHR



Penggusuran: kenyataan pahit

Negara	Jumlah peng- gusuran	Jumlah orang tergusur	Kelompok yang bertang- gung jawab	Alasan peng- gusuran
Bangladesh	17	27.055	13 pemerintah, 4 kelompok swasta	Pembersihan lingkungan, kompleks gedung perbelanjaan, pengambilan lahan, pembangunan infrastruktur
Cina	10	707.656	6 pemerintah, 4 kelompok swasta	Pusat perbelanjaan, pembangunan infrastruktur, olimpiade
India	24	854.250	17 pemerintah, 4 kelompok swasta, 1 pemerintah daerah, 2 pemerintah negara	Perbaikan lingkungan, pemindahan pedagang kaki lima, taman baru, pembangunan kembali, pembangunan pariwisata, konflik kasta
Indonesia	12	40.417	Pemerintah kota	Pembangunan infrastruktur, pembangunan kembali lahan yang ditempati pedagang kaki lima
Jepang	3	600	2 kelompok swasta, 1 pemerintah daerah	Pembersihan daerah
Malaysia	4	200	Pemerintah nasional dan daerah	Penggusuran imigran tidak legal, pembangunan jalan
Filipina	7	43.488	4 pemerintah daerah, 3 pemerintah	Pembangunan infrastruktur, penggusuran pedagang kaki lima, mempercantik daerah

Angka mencakup data dari Januari 2004 hingga Juni 2005 (Sumber: www.achr.net)

Penggusuran paksa: lingkaran setan

Penggusuran paksa memang dapat menghilangkan permukiman kumuh yang tidak ingin dilihat oleh siapa pun, namun hal ini tidak menyelesaikan masalah perumahan yang dialami orang-orang yang terpaksa tinggal di sana – bahkan hal ini malah memperburuk permasalahan dengan membiarkan orang-orang ini menjadi tunawisma. Ketika orang digusur paksa dari rumahnya tanpa disediakan akomodasi alternatif, mereka cenderung membuat permukiman ilegal lainnya atau menjadi penyewa, yang mana kedua hal ini hanya akan meningkatkan kepadatan populasi dan permasalahan dari permukiman kumuh yang ada (*Lihat Panduan ringkas No.7 mengenai Rumah Sewa*). Apapun motif dibalik penggusuran, tidak akan pernah dapat terlepas dari dampak negatifnya dan hanya akan memperburuk upaya penyediaan perumahan

5 alternatif pengurusan

Berikut adalah lima alternatif pendekatan dalam menyelesaikan permasalahan perumahan kota, yang telah dengan sukses dilaksanakan dengan berbagai derajad keragaman:

PILIHAN 1: Perbaiki Setempat

Perbaiki setempat berarti memperbaiki lingkungan fisik, sosial, dan ekonomi tanpa menggosur. Pilihan ini merupakan pilihan yang paling tidak mahal dan paling manusiawi untuk menambah persediaan perumahan terjangkau yang sangat dibutuhkan kota.

Di program perbaikan permukiman, orang cenderung fokus mengenai hal teknis, seperti memasang trotoar, saluran air kotor, saluran air bersih, lampu jalan, jaringan listrik, sanitasi dan pembuangan sampah. Infrastruktur ini memang hal-hal yang sangat dibutuhkan, namun hal lain yang perlu diperhatikan adalah:

- **Rumah:** untuk memperbaiki rumah-rumah atau dibangun kembali.
- **Lahan:** untuk menata dan menjamin permukiman mereka dalam kepemilikan jangka panjang.
- **Pendapatan:** untuk meningkatkan pekerjaan mereka, memperoleh pendapatan dan usaha kecil.
- **Fasilitas bersama:** untuk memperbaiki fasilitas mereka – seperti balai masyarakat, tempat bermain atau unit usaha rakyat.
- **Akses pelayanan umum:** untuk memperbaiki akses mereka menuju pendidikan dan kesehatan.
- **Kesejahteraan:** untuk membentuk sistem kesejahteraan yang dikelola masyarakat yang dapat merawat anggotanya yang paling lemah.

Perbaikan:

baik untuk kaum miskin dan baik untuk kota

Tidak seperti pemukiman kembali, perbaikan permukiman memiliki dampak yang minim terhadap kehidupan orang-orang dan pada jaringan rentan pendukung bersama dalam masyarakat miskin.

Perbaikan permukiman biasanya melibatkan beberapa perubahan dalam tatanan masyarakat yang telah ada untuk penyediaan fasilitas infrastruktur yang lebih baik. Namun perubahan-perubahan ini tidak perlu drastis, kecuali masyarakat memilih untuk membangun kembali permukiman mereka dari nol, dan mulai dari awal dengan rencana baru, infrastruktur dan perumahan. Masyarakat dapat menemukan cara-cara diplomatis untuk mengakomodasi kebutuhan orang yang rumahnya perlu dihancurkan atau dipindahkan untuk memberikan jalan untuk perbaikan.

Terdapat banyak pilihan, dan sifat dari proyek perbaikan tergantung pada prioritas dan sumber daya dari orang-orang yang hidup dalam masyarakat tersebut.

Mengapa perbaikan kampung seringkali pilihan yang terbaik?

- **Perbaikan membuat orang tetap bersama** di tempat dimana mereka telah tinggal, hingga membantu mengkonsolidasikan masyarakat, mengembangkan kestabilan sosial dan membangun mekanisme pendukung yang ada.
- **Mendorong partisipasi** di segala aspek dari pembangunan kembali masyarakat – pertama di tahap perencanaan dan pelaksanaan dari proyek perbaikan, dan kemudian di segala aktivitas sosial dan ekonomi yang dikelola bersama dalam masyarakat.
- **Merangsang masyarakat untuk berinvestasi** dalam perbaikan perumahan mereka dan lingkungan hidupnya, dengan mendorong hak jangka panjang mereka untuk menempati lahan melalui kepemilikan lahan jangka panjang.
- **Memperbaiki kehidupan masyarakat** dan kondisi kehidupan dengan memperbaiki perumahan mereka dan lingkungan kehidupannya, dan dengan membebaskan mereka dari ancaman pengusuran.
- **Membangun aset** dan mengembangkan nilai rumah dan lahan orang-orang, dengan memperbaiki jaminan kepemilikan lahan. Sebagai aset, rumah dapat dijadikan kegiatan yang mendatangkan pendapatan, disewa atau dijual pada saat krisis, atau digunakan sebagai jaminan untuk mendapat pinjaman.
- **Memperbaiki tatanan permukiman.** Ketika orang memperbaiki permukiman yang padat dan tak terencana, mereka dapat menyusun kembali peruntukan ruang untuk infrastruktur, sekolah taman kanak-kanak, tempat bermain, klinik dan tempat beribadah.
- **Membangun moral dan harga diri.** Meningkatkan perumahan kaum miskin dan pelayanan dasar tidak hanya memenuhi fungsi penting pemerintah daerah, namun juga meningkatkan moral masyarakat, harga diri, keterlibatan masyarakat madani dan ambisi untuk lebih menginvestasikan di rumah-rumah dan lingkungan mereka.
- **Meningkatkan pendapatan** ketika orang dapat menggunakan rumah mereka yang telah diperbaiki untuk memperoleh pendapatan: toko-toko, kamar sewa dan bengkel rumah. Memiliki alamat jelas juga mempermudah mendapatkan pekerjaan di sektor formal dengan bayaran yang lebih baik.

Untuk setiap rupiah yang diinvestasikan pemerintah untuk perbaikan kampung, maka masyarakatnya akan melakukan 7 rupiah investasi tambahan dari kantong mereka sendiri untuk perbaikan perumahannya.

Sumber web.mit.edu/urbanupgrading/

“Namun kami membutuhkan lahan untuk keperluan lain”

Salah satu argumen yang menentang perbaikan permukiman informal di lokasi tersebut adalah lahan yang mereka tempati diperlukan untuk keperluan lain. Namun kaum profesional perumahan memperkirakan bahwa di sebagian besar kota di Asia, tidak lebih dari 20% permukiman informal yang menempati lahan yang dibutuhkan untuk keperluan pembangunan publik seperti jalan baru, saluran drainase, proyek pengawasan banjir atau gedung pemerintah. Dan melihat cara proyek-proyek besar di kota-kota Asia dipasarkan, dibiayai dan

dirancang, tampak bahwa merekapun umumnya tidak dirancang dengan baik, sehingga seringkali pengusuran masyarakat miskin dapat dihindari. Sisa 80% yang lain adalah permukiman informal yang menyediakan perumahan terjangkau yang dibutuhkan oleh golongan pekerja mengisi pertumbuhan ekonomi kota. Jadi sebetulnya, membiarkan masyarakat menempati lahan (daripada menggusur mereka untuk membangun pusat perbelanjaan, cabang restoran cepat saji atau kondominium kelas atas) menjadikan lahan umum berfungsi dengan lebih tepat.

Perbaikan yang diprakarsai masyarakat di Phnom Penh, Kamboja

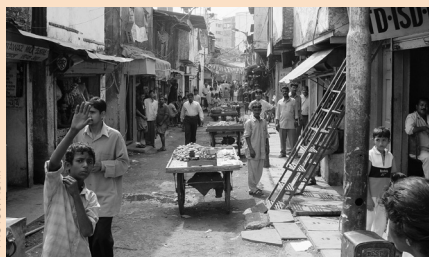
Di Kamboja, Dana Pembangunan Kaum Miskin Kota (Urban Poor Development Fund – UPDF) yang diprakarsai masyarakat telah berada di garis depan dalam kemajuan kebijakan perumahan. Di tahun 2003, UPDF bernegosiasi dan mendapatkan dukungan pemerintah untuk tabungan yang diprakarsai oleh masyarakat dan memperbaiki model. Pertengahan 2005, UPDF-mendukung proyek perbaikan yang diselesaikan atau tengah berjalan di 66 permukiman informal, mencakup sekitar 6,000 rumah tangga. Sebagian besar dari proyek-proyek ini ada di Phnom Penh. Namun melalui seminar dan pertukaran kunjungan, konsep perbaikan yang diprakarsai masyarakat mulai diterapkan di seluruh negeri. Proyek yang kini sedang berjalan ada di 13 kota propinsi, termasuk Poipet, Preveeng dan Siem Reap.

UPDF mendukung proses perbaikan komprehensif, dimana masyarakat merencanakan dan menjalankannya sendiri. Pendekatan ini termasuk membuat jalan, saluran, kamar mandi, dan beberapa perbaikan lingkungan, termasuk menyediakan

pinjaman kolektif untuk perbaikan perumahan, kegiatan yang mendatangkan pendapatan dan skema kesejahteraan masyarakat. Proyek perbaikan komprehensif di Phnom Penh ini juga mengarah ke perbaikan status kepemilikan lahan di beberapa masyarakat di pemukiman ilegal.

Proses perbaikan mengutamakan jaringan antar pemukiman dalam zona, daerah dan kota yang sama, dan proses pembelajaran antar masyarakat selama proses perbaikan, dan kerjasama dengan birokrasi 77 *sangkat* (zona) kota. Di tingkatan paling rendah dari pemerintah daerah, masyarakat telah mendapatkan dukungan dari petugas zonanya dalam proses ini. Orang-orang telah mensurvei semua masyarakat informal di zona mereka. Pemilihan prioritas proyek dan pelaksanaan dikelola oleh masyarakat, bekerja sama erat dengan unit *sangkat*, sementara dana untuk perbaikan masyarakat diberikan langsung oleh UPDF kepada organisasi masyarakat.

Sumber: www.achr.net



PHOTOS: ACHR

Sebelum: Masyarakat Ros Reay sebelum perbaikan. Bahkan pada musim kemarau, buangan dari dapur, kamar mandi, dan kakus masyarakat merubah jalan ini menjadi rasa yang bau dan tidak sehat.



Sesudah: Jalan yang sama, setelah saluran bawah tanah dibuat, dan bagian atasnya diaspal dan rumah-rumah dicat dan didekorasi dengan tanaman bunga dan semak-semak di depan.



Membuat perbaikan sebagai bagian penting dari solusi:

Perbaikan perumahan, infrastruktur, dan penyediaan jaminan kepemilikan di dalam permukiman informal yang ada seharusnya menjadi bagian dari strategi pemerintah untuk memenuhi permintaan akan perumahan yang terjangkau untuk kaum miskin kota.

7 prinsip perbaikan kampung yang sukses

- 1 Harus partisipatif.** Perbaikan harus melalui proses partisipatif, yang mengakomodir kebutuhan masyarakat yang diidentifikasi bersama. Hal ini merupakan kunci keberlangsungan proyek. Tanpa partisipasi ini, perbaikan infrastruktur tidak akan dipelihara, kondisinya akan memburuk, orang akan memiliki gambaran yang keliru mengenai pemerintah daerahnya dan investasi dalam perbaikan akan sia-sia. Semakin masyarakat berpartisipasi dalam setiap proses tahapan, maka semakin sukses hasilnya.
- 2 Harus dijalankan melalui kemitraan.** Perencanaan dan pelaksanaan proyek perbaikan selalu lebih efektif bila dilaksanakan bersama-sama oleh masyarakat dan pemerintah. LSM juga dapat berperan penting dalam mendukung organisasi masyarakat, juga dalam menyediakan dukungan teknis yang diperlukan dalam merancang perbaikan rumah atau mengembangkan proyek yang mendatangkan penghasilan.
- 3 Harus menyediakan jaminan kepemilikan lahan.** Memberikan jaminan kepemilikan adalah bagian penting dalam perbaikan masyarakat. Tanpa hal ini, masyarakat akan terus terancam pengusuran dan membuat mereka malas untuk berinvestasi untuk perumahan dan lingkungan hidup mereka. Terkadang kepemilikan diberikan kepada individu rumah tangga dalam bentuk sertifikat atau kontrak sewa, setelah batasan lahan diukur dan dicatat. Memberikan hak kepemilikan kepada kepala rumah tangga perempuan daripada laki-laki, dapat menjaga anak-anak dari ancaman pengabaian atau ketunawismaan dan memberikan mereka aset yang dapat digunakan untuk memperoleh pendapatan. Kepemilikan lahan juga semakin banyak diberikan secara kolektif, kepada masyarakat, sebagai cara untuk mencegah gentrifikasi dan membangun organisasi masyarakat yang lebih kuat. (*Lihat Boks mengenai "Hak atas lahan individu atau kolektif" di halaman berikut*)



- 4 Masyarakat harus berkontribusi.** Masyarakat harus berkontribusi di dalam biaya perbaikan. Pengalaman menunjukkan bahwa hal ini memperkuat rasa kepemilikan masyarakat. Kontribusi dapat berbentuk uang (tunai atau pinjaman masyarakat) atau dapat berbentuk tenaga atau bahan bangunan, atau campuran dari hal-hal ini. Lebih baik lagi jika kontribusi masyarakat ditambah dengan subsidi, dari hibah donor atau dana proyek. *(Lihat Panduan ringkas 5 mengenai Pembiayaan Perumahan)*
- 5 Perbaikan harus terjangkau.** Jumlah yang dikontribusikan oleh rumah tangga menentukan cakupan kegiatan. Bila program perbaikan disertai dengan pajak tinggi atau biaya pengguna yang tak terjangkau oleh masyarakat, mereka kemungkinan tidak akan menggunakan atau memelihara fasilitasnya, atau bahkan pindah ke permukiman lain yang lebih terjangkau.
- 6 Proyek harus memiliki pembiayaan yang berkelanjutan.** Keberlanjutan dapat terjadi melalui penggabungan sumber dana, misalnya dari kontribusi anggota masyarakat, subsidi dan pinjaman dari pemerintah, dan mungkin dukungan dari organisasi pembangunan internasional atau lokal. Untuk memastikan bahwa perbaikan infrastruktur dipelihara dan dikelola dengan baik sepanjang waktu, tahap konstruksi harus dimonitor bersama dengan masyarakat dan organisasinya, sebagai bagian dari pengembangan ekonomi lokal. *(Lihat Panduan ringkas 6 mengenai Organisasi Berbasis Masyarakat)*
- 7 Harus menjadi bagian strategi pembangunan kota yang lebih besar.** Proyek perbaikan masyarakat harus dilihat sebagai bagian penting dari visi kota yang lebih besar dari pembangunan masa depannya. Proyek tidak seharusnya menjadi inisiatif *darurat* yang dilaksanakan sendiri, namun harus menjadi bagian dari pengelolaan kota secara keseluruhan yang mencari penyelesaian masalah dari perumahan di *skala kota*.

Hak atas lahan individu atau kolektif?

Di kota berpenduduk tinggi, kepemilikan lahan bersama merupakan pilihan pertama bagi kaum miskin, untuk beberapa alasan yang cukup bagus.

Pada jaman dulu, kebanyakan program pengaturan pemukiman kumuh memberikan hak kepemilikan kepada rumah tangga secara individu. Namun mengatur kepemilikan lahan dengan menghibahkan sertifikat, sangat boros waktu, biaya, dan rentan terhadap korupsi.

Merubah peraturan dapat membantu. Pembuat peraturan di propinsi Sindh, Pakistan mengeluarkan Peraturan Sindh Katchi Abadi, yang menyatakan penghuni akan diberikan sewa lahan jangka panjang.

Sebuah badan, Otoritas Sindh Katchi Abadi mengawasi peraturan kepemilikan lahan dan proses perbaikan pemukiman tersebut.

Namun, kegagalan dari sistem kepemilikan lahan secara individu ini adalah, spekulator dapat membeli dari penghuni secara individual, sehingga masyarakat miskin yang tinggal di lahan yang banyak diminati, menjadi rentan terhadap kekuatan pasar dan gentrifikasi. Ketika hak kepemilikan lahan (bersertifikat atau kontrak sewa) dilaksanakan secara kolektif, dengan organisasi masyarakat atau koperasi perumahan, hal ini dapat menjadi struktur untuk tetap bersatu, dan memastikan ketersediaan lahan untuk perumahan bagi mereka yang membutuhkan, dalam jangka panjang. *(Lihat Panduan Ringkas 3 mengenai Lahan)*

Perbaikan yang dibiayai masyarakat di Hue, Vietnam

Contoh bagus dari keberlanjutan penggabungan subsidi dan kontribusi masyarakat adalah dari Phu Binh Ward, di kota Hue, Vietnam. Phu Binh adalah daerah miskin yang sering terkena banjir saat musim hujan, dan penyakit akibat banjir. Beberapa penghuni yang tinggal di Lorong X'om mulai membicarakan permasalahan mereka dengan tetangga-tetangganya di beberapa pertemuan. Berdasarkan pertemuan-pertemuan ini, pemimpin masyarakat mengajukan proposal untuk memperbaiki lorong dan meminta dukungan keuangan kepada pihak yang berwenang. Setelah mendapatkan persetujuan dari Komite Masyarakat di tingkat kota dan nasional, pihak berwenang setuju untuk mengaspal Lorong X'om, namun hanya menyediakan 30% dari biaya yang diperlukan.

Melalui pertemuan masyarakat mengenai cara mendapatkan 70% biaya yang tersisa, masyarakat setuju bahwa setiap 16 rumah tangga yang tinggal di sepanjang lorong tersebut akan memberikan 140.000 Dong (sekitar USD 9). Daripada membayar tunai



dari uang mereka sendiri, masyarakat memutuskan setiap rumah tangga akan meminjam jumlah ini (tanpa bunga) dari kelompok simpan pinjam masyarakat yang dikelola di daerah tersebut, dengan dukungan dari ENDA (*Environmental Development Action in the Third World*). Penerima pinjaman menabung 3.000 Dong (US 20 sen) setiap hari, yang kemudian didepositokan kepada pemimpin masyarakatnya. Setiap sepuluh hari, dewan pengelola proyek akan mengumpulkan uang yang ditabung dari pemimpin masyarakat. Mereka yang tidak sanggup mengambil pinjaman karena pendapatan rendah atau tidak stabil, mengkontribusikan tenaganya.

Ketika pengaspalan Lorong X'om telah selesai, semua setuju bahwa hidup telah meningkat dan proyek tersebut menyemangati penghuni untuk melakukan perbaikan, dimulai dengan pembersihan sampah yang dibuang di dekat situ. Proyek ini juga menstimulasi pihak berwenang untuk memberlakukan formula "70%-30%" untuk 18 lorong lainnya di Distrik Phu Binh.

Sumber: UN-HABITAT, 2006



PHOTOS: ACHIR

Yang harus dan jangan dilakukan

Hal yang harus dilakukan

- **MEMPROMOSIKAN** tata pemerintahan kota yang baik di dalam proyek, baik di masyarakat maupun di kota.
- **MEMBENTUK** kerangka kelembagaan yang melibatkan semua mitra dan pemangku kepentingan dalam prosesnya.
- **MELAKSANAKAN** dan mengawasi strategi pembangunan kota yang berpihak pada kaum miskin.
- **MENDUKUNG** inisiatif yang datang dari penghuni permukiman kumuh, dan memperhitungkan peran perempuan.
- **MEMASTIKAN** jaminan kepemilikan, hak tinggal dan mengatur permukiman informal.
- **MELIBATKAN** penyewa dan pemilik dalam mencari penyelesaian mengenai tujuan kolektif.
- **MEMBANGUN** daerah kota baru dengan membuat lahan dan infrastruktur dasar tersedia.
- **MENGADOPSI** pendekatan yang lebih bertahap terhadap perbaikan.
- **MENGASOSIASIKAN** pembiayaan kota, subsidi silang dan kontribusi penerima untuk memastikan ketersediaan pembiayaan perbaikan.
- **MERANCANG** dan menegosiasikan rencana relokasi hanya pada saat dibutuhkan, sebagai upaya terakhir.
- **MEMADUKAN** perbaikan dengan penciptaan lapangan pekerjaan dan pengembangan ekonomi lokal.

Hal yang jangan dilakukan

- **MENDUGA** bahwa permukiman kumuh akan hilang secara otomatis bersamaan dengan pertumbuhan ekonomi.
- **MEREMEHKAN** pentingnya kontribusi yang dapat diberikan pihak berwenang lokal, pemilik lahan, pemimpin masyarakat atau penghuni di permukiman pada saat proses perbaikan.
- **MEMISAHKAN** perbaikan dari investasi di perencanaan dan pengelolaan kota
- **MENGABAIKAN** kebutuhan dan kelompok lemah dalam proses perbaikan.
- **MELAKSANAKAN** pengusuran yang tak berdasarkan hukum.
- **MENDISKRIMINASIKAN** orang dalam penyewaan perumahan atau mempromosikan pilihan kepemilikan individu
- **MENGGUNAKAN** standar yang tidak realistis dan peraturan yang tidak dapat diberlakukan pada kaum miskin.
- **BERGANTUNG** pada subsidi pemerintah atau pada biaya dari penghuni permukiman kumuh.
- **INVESTASI** sumber daya umum dalam skema perumahan sosial yang besar-besaran.
- **MEMPERTIMBANGKAN** perbaikan permukiman kumuh hanya sebagai permasalahan sosial.
- **MENYEDIAKAN** infrastruktur dan pelayanan yang tidak terjangkau oleh masyarakat.

Sumber: UN-HABITAT, 2002

7 tahap proyek perbaikan

1

Memilih permukiman yang akan diperbaiki

Diperlukan prioritas pembobotan untuk memutuskan permukiman mana yang akan diperbaiki dahulu. Biasanya perencanaan pemerintah mengidentifikasi secara teknis, namun seringkali pada praktiknya dipengaruhi politik lokal. Akan lebih baik bila masyarakat miskin, LSM, dan stakeholder lain juga terlibat. Apa yang harus mereka pertimbangkan dalam memilih permukiman? Antara lain kesiapan masyarakat untuk berpartisipasi, kondisi fisik tertentu dalam sebuah permukiman, biaya, permasalahan kepemilikan lahan, dan konteksnya terhadap pengembangan kota yang lebih besar.

Kesiapan untuk menjadi contoh, juga merupakan faktor pemilihan yang baik, terutama bila proyek tersebut merupakan proyek inovasi. Seringkali, permukiman kumuh yang paling

mudah diperbaiki dijadikan pilihan pertama. Termasuk permukiman dengan sertifikat lahan yang dapat dialih-tangankan, dengan organisasi masyarakat yang sudah berjalan, atau yang mudah dihubungkan dengan jalur-jalur infrastruktur. Alternatif lain, permukiman dengan kondisi kemiskinan yang paling parah atau tingkat degradasi lingkungan yang paling tinggi, mungkin dapat dijadikan prioritas pertama.



PHOTO: ACHIR

2

Memperkuat organisasi internal masyarakat

Penguatan organisasi internal masyarakat penting dalam proses perbaikan. Untuk menjadi aktor kunci, masyarakat harus memastikan bahwa proses tersebut mengakomodasi kebutuhan masyarakat. Serta, proses tersebut harus dapat dinegosiasikan dengan perencana pemerintah lokal, dan sudah mengidentifikasi dan mengartikulasikan kebutuhan dan partisipasi yang diharapkan dalam seluruh tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pemeliharaan.

Terkadang, belum terdapat organisasi masyarakat semacam itu di masyarakat (*lihat Panduan ringkas No.6 mengenai Organisasi Berbasiskan Masyarakat*). Namun bila sudah ada, proyek dapat berjalan lebih lancar. Dalam

beberapa kasus, proyek dapat menyertakan lebih dari satu organisasi masyarakat, seperti kelompok anak muda, kelompok minoritas atau etnik, orang tua atau kaum manula, atau kelompok penyewa. LSM dapat berperan penting dalam membangun kapasitas dari organisasi-organisasi masyarakat ini.

Proyek perbaikan dapat menjadi kesempatan bagus bagi masyarakat untuk membangun kekuatan bersama, melalui kegiatan nyata yang praktis, dan di saat yang bersamaan, untuk membangun hubungan yang lebih baik dengan pemerintah daerah mereka.

3

Pertemuan organisasi multi-pihak

Pertemuan antar pemangku kepentingan merupakan alat yang berguna untuk menyukseskan program perbaikan, sehingga semua orang tahu isi program sebagai dasar pembentukan skema dalam tahap perencanaan dan pelaksanaan proyek. Dalam pertemuan ini, harus ada agenda dan kerangka waktu terbuka, agar peserta dapat mengemukakan idenya dengan bebas. Tidak seharusnya pemangku kepentingan hanya dapat mengizinkan atau menolak bila ada orang yang membawa paket perbaikan yang sudah ditentukan sebelumnya,

Kadang-kadang akan sangat membantu bila pilihan perbaikan skematis dipresentasikan dan didiskusikan dalam pertemuan, hanya sebagai cara untuk memecah suasana kaku dan membuat orang-orang berpikir. Anggota

masyarakat dan pemangku kepentingan lain dapat menanggapi ide-ide tersebut. Dengan sedikit teknik fasilitasi yang sensitif dari perancang dan perencana masyarakat, mereka dapat menggambar pilihan perencanaannya sendiri, dengan usulan mengenai perumahan, infrastruktur, tatanan permukiman dan lingkungan alam.

Semakin banyak ruang bagi masyarakat untuk membawa usulan dan kebutuhan mereka ke dalam proses perencanaan dari proyek perbaikan, akan semakin baik kualitas rencana perbaikannya. Rencana siap guna yang diambil dari luar biasanya tidak akan diterima oleh masyarakat karena tidak memiliki rasa kepemilikan dalam persiapannya.

4

Mensurvei segala aspek di masyarakat

Langkah berikut adalah untuk melaksanakan survei dan pemetaan masyarakat dan membuat peta permukiman yang baik, menunjukkan semua rumah-rumah, titik-titik sumber air, fasilitas dan permasalahan daerah tersebut. Hal ini diperlukan untuk mendapatkan informasi yang tepat mengenai fisik dan sosio-ekonomi daerah tersebut.

Informasi ini akan berperan penting dalam perencanaan perbaikan mengingat masyarakat lebih kenal permukiman mereka daripada orang luar. Karena itu, cara terbaik untuk mengadakan survei ini adalah dengan membiarkan organisasi masyarakat yang menjalankannya. Ini adalah salah satu cara untuk menambah ruang bagi masyarakat untuk berpartisipasi dan membangun kemampuan mereka untuk memahami permasalahan mereka secara kolektif. Beberapa bantuan teknis yang mudah

dari LSM atau pemerintah lokal dapat membantu penghuni untuk merancang kuesioner yang bagus, menggambarkan peta permukiman yang tepat, dan mengumpulkan data yang penting untuk perbaikan. Proses survei dan pemetaan ini membangun kapasitas masyarakat penghuni dan di saat yang sama merangsang perhatian semua anggota masyarakat dan kekuatan organisasi mereka.



PHOTO: UNESCAP



Tidak hanya perbaikan fisik:

Ketika masyarakat menyiapkan rencana mereka untuk perbaikan permukiman mereka sendiri, sangat mungkin bila proses perbaikan mencakup lebih dari aspek fisik masyarakat mereka seperti perumahan dan infrastruktur. Bila perbaikan juga mencakup pembangunan lingkungan, sosial dan ekonomi, jenis perbaikan yang menyeluruh ini dapat membuat kehidupan orang lebih baik lagi.

5

Merancang segala aspek rencana perbaikan

Tahapan ini termasuk menyiapkan rencana fisik akhir untuk tatanan masyarakat dan infrastruktur, rumah-rumah dan fasilitas masyarakat, jadwal konstruksi dan sistem kontrak buruh, dan sistem pemeliharaan bila proyek telah berakhir. Tahap ini juga termasuk persiapan rencana finansial, perkiraan biaya secara seksama, dan rencana pembiayaan untuk seluruh proyek:

- Berapa biaya semuanya.
- Siapa yang akan membayar untuk itu.
- Bagaimana dana ini akan mengalir.
- Siapa yang akan membeli bahan-bahannya.
- Bagaimana pembiayaan ini akan dikelola.

Akan lebih baik bila rencana ini dijalankan bersama dengan anggota masyarakat, LSM pendukung mereka, dan badan pemerintah lokal. Pembentukan komite oleh masyarakat untuk mengelola berbagai aspek dari perencanaan ini, dapat menjadi bentuk uji coba kemampuan masyarakat dalam pengelolaan jangka panjang di tahun mendatang.

Semakin banyak ruang bagi masyarakat untuk mengambil alih perencanaan ini, semakin besar kesempatan untuk proyek ini berjalan sukses.

Masyarakat sebagai perencana

Bonkai adalah permukiman ilegal masyarakat berusia 30 tahun yang terdiri dari 566 rumah tangga, yang terbiasa tinggal dengan kondisi yang sangat padat di tengah kota Bangkok, di sebuah lahan umum yang merupakan milik Crown Property Bureau. Setelah kebakaran besar yang menghancurkan separuh dari permukiman di tahun 2001, masyarakat memanfaatkan krisis ini untuk menegosiasikan pembaharuan 30 tahun sewa untuk lahan mereka dan mulai membuat rencana untuk memperbaiki seluruh permukiman secara bertahap dengan bantuan dari program Perbaikan Masyarakat Baan Mankong.

Dalam upaya menyertakan banyak rumah tangga ke dalam lahan yang sangat kecil, masyarakat bekerja dengan arsitek muda untuk merancang rencana tata ruang yang sangat efisien dengan jalan yang kecil dan rumah-rumah tiga tingkat yang rapat yang dibangun di atas petak lahan sebesar 24 meter persegi. Untuk membuat rumah tersebut semurah mungkin, mereka merancang atap yang tinggi untuk tingkat yang paling atas dengan setengah loteng yang nantinya bisa dibangun menjadi tingkat tiga yang penuh. Rumah-rumah yang separuh selesai ini berharga \$ 5.500. Masyarakat memilih untuk menggunakan kontraktor yang membangun rumah-rumah tersebut pada tahap pertama, namun untuk mengurangi harga rumah, tahap kedua dan ketiga akan dibangun oleh masyarakat itu sendiri.

Sumber: www.codi.or.th

6

Menjalankan pekerjaan perbaikan

Tahapan ini paling menarik karena permukiman kumuh telah diubah menjadi lingkungan yang bersih dan terlayani dengan baik. Pada tahap ini, rumah-rumah dibangun atau diperbaiki, saluran disiapkan, jaringan pipa air dibangun dan disambungkan ke rumah-rumah, jalan diaspal, tiang listrik dipancang, pohon ditanam dan pagar dicat.

Semua pekerjaan ini dapat diselesaikan dengan berbagai cara. Di satu sisi, semua pekerjaan dapat dikontrakkan – dengan tender, kepada pengembang atau LSM. Namun di sisi lain, seluruh proyek dapat dibangun oleh masyarakat sendiri. Seringkali, pekerjaan akhir diselesaikan dengan kombinasi keduanya: masyarakat melakukan pekerjaan mereka sendiri sebanyak mungkin, dan dengan mengkontrakkan pekerjaan perbaikan yang berat atau khusus atau sulit secara teknis.

Ketika masyarakat melakukannya

Ketika masyarakat Ros Reay di Phnom Penh memulai perbaikan permukiman mereka, langkah pertama adalah memundurkan pagar-pagar dan dinding kompleks dan meluruskan jalan-jalan untuk membuat ruang untuk sistem drainase dan saluran air kotor bawah tanah yang melibatkan kerja keras. Sebuah sistem yang dilaksanakan adalah setiap rumah tangga bertanggung jawab untuk menggali selokan di depan rumah masing-masing. Banyak yang menggali hingga larut malam dengan disinari lampu. Saluran pertama diuji coba pada saat hujan lebat. Semua orang berada di luar dengan payung, memperhatikan bak kontrol, di mana air dilaporkan mengalir dengan baik. Jalan-jalan diaspal dan setelah itu pohon-pohon dan bunga-bunga ditanam sepanjang pinggir jalan, dan semua rumah dicat dengan warna-warna segar yang dipadu-padankan.

Sumber: ACHR

7

Melanjutkan pertemuan sebagai dasar pekerjaan selanjutnya

Partisipasi masyarakat tidak berhenti ketika pekerjaan fisik selesai. Pemeliharaan jangka panjang adalah tugas selanjutnya. Sebuah proyek perbaikan yang baik dapat memberikan rasa percaya diri dan memberi inspirasi bagi masyarakat untuk terus merencanakan dan menjalankan berbagai proyek pembangunan – tidak hanya peningkatan fisik, namun juga peningkatan sosial dan ekonomi seperti perusahaan masyarakat, skema kesejahteraan yang dikelola masyarakat, fasilitas olahraga, sistem kesehatan, kegiatan anak muda dan kelompok manula. Melanjutkan pertemuan masyarakat dapat menjadi dasar untuk peningkatan tahap berikutnya dalam kehidupan masyarakat – terutama bila bekerjasama dengan pemerintah lokal dan LSM pendukung.

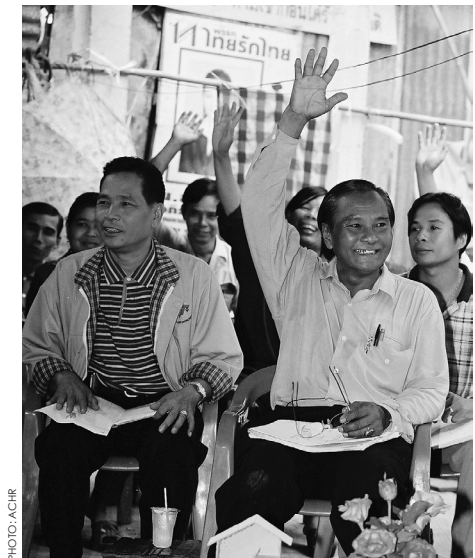


PHOTO: ACHR

Daftar periksa

Pertanyaan yang perlu ditanyakan dalam proyek perbaikan Anda:

1 Tentang cara memulai

- Apakah sesuai dengan rencana pembangunan kota secara komprehensif?
- Apakah sudah dipertimbangkan untuk skala yang lebih besar?
- Apakah sudah membahas isu keberlanjutan?
- Apakah sudah sensitif terhadap faktor budaya?
- Apakah kemampuan lembaga dan stafnya sesuai dengan ruang lingkup dan skala proyek?
- Apakah lokasinya sesuai untuk diperbaiki?
- Apakah struktur organisasinya terdiri dari koordinasi dan dukungan politik yang cukup?
- Apakah dapat dilaksanakan secara pembiayaan? Apakah ada sumber pembiayaan yang memadai untuk melaksanakan seluruh program?
- Apakah skalanya terjangkau bagi rumah tangga-rumah tangga, dan apakah mereka bersedia untuk membayar peningkatan ini?
- Apakah hukum dan peraturannya perlu dimodifikasi?
- Bagaimana bentuk kepemilikannya nanti?

2 Tentang persiapan proyek

- Apakah isu dasar dan kompensasi penting dalam program perbaikan?
- Struktur kelembagaan semacam apa yang akan mengelola proyek?
- Apakah kebutuhan yang berbeda dari perempuan dan laki-laki telah dipertimbangkan dengan baik?
- Bagaimana para penyewa dan pemilik bangunan dalam permukiman menghadapi proyek ini?
- Seperti apakah kebijakan dan prosedur untuk meluruskan, menyesuaikan dan mengesahkan dari petak-petak individual?
- Apa sajakah pilihan untuk membiayai pemasangan pelayanan dasar dan infrastruktur?
- Bagaimana biaya akan didapat kembali? Bagaimana cara mendapatkan biaya ?
- Bagaimana struktur pinjaman peningkatan rumah: tunai/ bahan material, jaminan, pembayaran kembali?
- Apa yang akan terjadi bila orang tidak membayar kembali pinjamannya?
- Standar pelayanan seperti apa yang akan digunakan?
- Apa sajakah pilihan layanan alternatif, seperti menggunakan penyedia sektor informal yang berskala kecil?

3 Tentang menjalankan pekerjaan

- Apakah proses tersebut mendukung inisiatif lokal dalam proses konstruksi?
- Bagaimana cara memastikan keberlanjutan staf dan wakil masyarakat?
- Apa sajakah peran dari berbagai stakeholder sektor publik selama konstruksi?
- Apakah peran LSM dan anggota masyarakat selama pelaksanaan?

4 Tentang pengawasan, evaluasi dan pembelajaran

- Bagaimana pembelajaran dari proyek dicatat dan direkam? Siapa yang melakukan ini?
- Bagaimana pembelajaran diikuti/sertakan?
- Apa saja indikator untuk evaluasi?
- Keperluan siapa saja yang dilayani? Siapa yang membayar?
- Bagaimana sistem pelaporan disiapkan?
- Apa saja kebijakan atas pemindahan dan limpahan?

Sumber: Situs web Perbaikan Masyarakat Kota (*Upgrading Urban Communities*)

PILIHAN 2: Pemindahan permukiman

Penyediaan perumahan alternatif bagi **SELURUH** penghuni permukiman kumuh kota adalah sesuatu yang tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemerintah. Di tahun 1970an, Dewan Pembersihan Permukiman Kumuh Tamil Nadu di India berpendapat pemerintah cukup membangun perumahan bersubsidi untuk mengatasi isu permukiman kumuh. Namun, konstruksi unit perumahan dengan subsidi besar terbukti jauh di atas kemampuan pembiayaan dan pengelolaan mereka, begitu juga hampir sebagian besar pemerintah di seluruh dunia. Jumlah urbanisasi dan migrasi dari desa ke kota di sebagian besar negara berkembang terlalu tinggi, angkanya terlalu besar, kebutuhan akan perumahan terjangkau terlalu banyak, dan uangnya tidak ada untuk membangun perumahan bagi warga kaum miskin kota ini, baik yang sudah ada atau yang akan datang. (*Lihat Panduan Ringkas No. 1 mengenai Urbanisasi*).

Namun permukiman masyarakat informal terkadang tak dapat dihindari. Ketika pemindahan permukiman merupakan pilihan satu-satunya, harus ada persetujuan dari penghuni. Tanpa adanya persetujuan, pemindahan permukiman dapat berubah menjadi penggusuran paksa. Di tahun-tahun terakhir, proyek besar di kota-kota di Asia telah memindahkan ribuan rumah tangga miskin. Banyak dari proyek-proyek ini dibiayai oleh badan pembiayaan multilateral seperti ADB dan Bank Dunia yang memiliki panduan yang jelas untuk memastikan bahwa semua orang dipindahkan secara baik dan sukarela. Walaupun demikian, sebagian dari proyek-proyek ini tidak mendapatkan kerjasama atau dukungan dari mereka yang dipindahkan.

- India: Proyek Perbaikan Kanal Kolkata, Pembangunan kembali Pinggir Sungai Jumuna di Delhi
- Pakistan: Jalan bebas hambatan Sungai Lyari
- Bangladesh: pembersihan permukiman kumuh di Dhaka
- Indonesia: Proyek Pengawasan Banjir Sungai di Surabaya, Proyek Reklamasi Teluk Jakarta

Pemukiman kembali seharusnya tidak menjadi pilihan pertama

Memindahkan orang dari rumah mereka di permukiman kumuh dan merumahkan mereka di lokasi alternatif seharusnya tidak menjadi pilihan pertama bagi pembuat kebijakan. Pemukiman kembali hampir selalu merusak jaringan sosial, memecah masyarakat, secara dramatis mengurangi kemampuan orang untuk memperoleh pendapatan, meningkatkan biaya transportasi, mengganggu sekolah anak-anaknya, dan secara umum menambah kemiskinan mereka.

Karena perumahan masyarakat berpendapatan rendah kota sangatlah jarang, penghancuran permukiman kumuh dan pemindahan penghuninya menyebabkan hilangnya unit perumahan yang tidak dapat digantikan oleh siapa pun, dan membentuk permasalahan kekurangan perumahan.

“Pengalaman menunjukkan bahwa untuk membangun perumahan baru biayanya 10 hingga 15 kali lipat dibandingkan memperbaiki perumahan, lingkungan hidupnya dan permukiman yang sudah dimiliki dan diinvestasikan oleh masyarakat.”

Sumber: www.achr.net

- Filipina: Rel kereta Utara dan Selatan, Rehabilitasi Sungai Pasig, Jalan Lingkar Danau Laguna dan proyek Pengawasan Banjir Camanava di Metro Manila.

Mengelola proses pemukiman kembali dengan cara partisipatif

Kekacauan yang ditimbulkan kegiatan pemukiman kembali sangat mempengaruhi semua yang tinggal di permukiman kumuh. Karena itu penting untuk menumbuhkan kembali rasa percaya di dalam permukiman baru tersebut. Bagaimana hal ini dapat dilakukan? Jika penghuni menolak pemukiman kembali dan tidak mau meninggalkan rumah-rumahnya, upaya untuk menghancurkan rumah-rumah mereka dapat dianggap sebagai penggusuran paksa. Strategi yang paling

penting membangun rasa kepercayaan tersebut adalah untuk melibatkan untuk masyarakat di aspek perencanaan pemindahan, mulai dari pemberitahuan awal dari penggusuran hingga pada saat pemindahan ke rumah-rumah baru. Partisipasi masyarakat sangatlah penting untuk menghindari menghancurkan kehidupan masyarakat dan jaringan sosial yang membantu mereka untuk berlangsung hidup. Hanya dengan partisipasi sebuah proses pemukiman kembali dengan konflik minimum dapat dicapai.

Pemindahan permukiman secara partisipatif di Surabaya, Indonesia

Pemerintah Indonesia mengenalkan Program Perbaikan Kampung (Kampung Improvement Program – KIP) di tahun 1970an untuk memperbaiki permukiman informal. Di Surabaya, beberapa rumah tangga di satu kampung harus dipindahkan, untuk mengurangi kepadatan permukiman dan memperlebar jalan dan trotoar. Pemerintah mengalokasikan lahan di sebelah permukiman itu untuk memindahkan masyarakat ke sebuah rumah susun rendah yang dibangun oleh pemerintah. Dengan bantuan teknis dari fakultas dan mahasiswa dari

Laboratorium untuk Perumahan dan Permukiman Manusia, Institut Teknologi Surabaya, rumah tangga yang terkena dampak merancang bentuk rumah susun mereka sendiri. Skema mereka melibatkan koridor lebar yang menyerupai ruas jalan masyarakat di setiap lantai dan pasar masyarakat di lantai dasar, di mana warung-warung dialokasikan untuk penghuni yang berminat untuk menjalankan usaha makanan dan minuman.

Sumber: Kampung Hijau dan Bersih di Surabaya: KIP di Surabaya, 1991



PHOTO: ACHR



PHOTOS: ACHR

Solusi yang menguntungkan kedua pihak:

Sebuah proyek pemindahan rel kereta di Mumbai menunjukkan bahwa meningkatkan infrastruktur kota tidak perlu dilakukan dengan memaksa kaum miskin untuk pindah, namun dengan investasi kreativitas dan kerja sama, memungkinkan bagi kota untuk menyediakan perumahan yang aman dan permanen bagi kaum miskin yang dipindahkan oleh proyek tersebut.

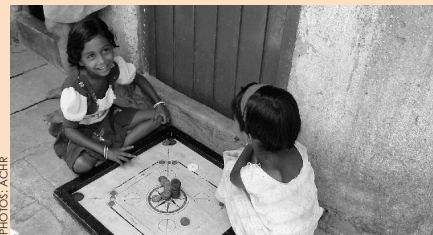
Pemindahan permukiman dengan **kerjasama** di Mumbai, India

Permukiman skala besar tidak harus ditandai dengan konflik dan oposisi. Untuk meningkatkan sistem kereta api di kota Mumbai, beberapa permukiman kumuh dekat rel tersebut ditandai untuk dihancurkan di bawah proyek transportasi kota yang dibiayai oleh Bank Dunia. Dengan bantuan dari sebuah LSM lokal Masyarakat untuk Mempromosikan Pusat Sumber Daya Daerah, Federasi Nasional Penghuni Permukiman kumuh dan Kolektif Mahila Milan, 1,400 rumah tangga permukiman kumuh dapat menegosiasikan alternatif perumahan dengan jaminan kepemilikan lahan jangka panjang yang berjarak hanya beberapa kilometer dari lokasi awal.

Proses pemindahan permukiman ini dikelola seluruhnya oleh orang-orang yang terkena dampak, dengan kerjasama erat antar pemangku kepentingan. Proses ini menunjukkan bahwa bila masyarakat yang terkena dampak menjadi pemeran utama dalam setiap tahap perencanaan pemindahan permukiman, solusi akhirnya memadukan kebutuhan masyarakat akan perumahan dan kebutuhan pembangunan kota secara keseluruhan.

Sebagai bagian dari prosesnya, penghuni mensurvei rumah tangga, menomori rumah, memetakan daerah yang akan dihancurkan, mengidentifikasi kebutuhan dan mengorganisasikan masyarakat menjadi 27 koperasi perumahan kelompok masyarakat. Kemudian mereka mengunjungi lokasi pemindahan dimana mereka turut membangun perumahan sementara yang akan tempat. Sementara rumah susun baru mereka yang bertingkat 5 dan terletak dalam kompleks yang jaraknya dapat ditempuh berjalan kaki, sedang dibangun oleh pemerintah daerah (yang separuhnya disubsidi oleh daerah dan sebagian lagi dibayar oleh komunitas, melalui pinjaman lunak). Pada hari yang telah ditentukan, para penghuni rumah mengunci rumah lama mereka dan membawa barang mereka menuju rumah sementara

Sumber: www.sparc-india.org



PHOTOS: ACHR



PHOTOS: ACHR

Tidak perlu ada konflik:

Ketika permukiman ilegal masyarakat di pinggir jalan di Toul Svay Prey di Phnom Penh, Kamboja, menyetujui untuk bekerja sama dengan pemerintah kota dan sukarela memindahkan perumahan mereka agar sebuah proyek saluran dapat dilaksanakan, proyek pemindahan permukiman dengan kerjasama yang tinggi dijalankan, di mana setiap anggota masyarakat merupakan pemeran kunci dalam memilih lahan baru dan merancang perumahan baru mereka.

Melibatkan masyarakat dalam proses pemindahan permukiman

Sebagian besar masyarakat miskin tidak bermaksud mengganggu proyek pembangunan kota yang penting yang mengancam untuk memindahkan mereka bila proyek tersebut benar-benar untuk kebaikan masyarakat umum. Namun bila kebutuhan mereka tidak dihargai, dan proses untuk memindahkan mereka agar proyek tersebut dapat berjalan dilaksanakan tanpa partisipasi mereka, mereka mungkin tidak akan mau bekerja sama.

Keterlibatan yang penuh arti dan langsung dari setiap penghuni di setiap tahap dari pemindahan permukiman adalah cara terbaik untuk memastikan bahwa proses yang membuat stress akan kehilangan rumah dan dipindahkan yang biasanya ditandai dengan adanya kerjasama dan tidak ada konflik. Penghuni harusnya dilibatkan dalam segala aspek perencanaan, termasuk menentukan tanggal kepindahan, mengorganisasikan transpor, memilih lokasi pemindahan, merancang tatanan masyarakat, unit perumahan dan sistem infrastruktur dan mengelola proses pemberian jatah. Penghuni

harusnya didukung untuk mengorganisasikan kelompok kecil berdasarkan daerahnya, yang dapat mengelola kepindahan, membantu membongkar rumah-rumah tua dan membawa bahan material apa pun yang dapat digunakan untuk rumah barunya.

Ketika terkena dampak, masyarakat berada di tengah-tengah perencanaan, dan pemindahan permukiman dapat menjadi proses yang penuh kerjasama, bersahabat yang mempertahankan kehidupan masyarakat, kelompok-kelompok sosial dan harga diri. Dan proses negosiasi pemindahan permukiman sendiri dapat menjadi proses penguatan masyarakat yang membentuk organisasi masyarakat yang lebih kohesif, percaya diri dan penuh sumber daya.



PHOTOS: ACHR

Lokasi pemindahan permukiman:

Lahan yang dipilih dapat membantu atau merusak proyek pemindahan permukiman

Dua kunci yang memastikan bahwa proses pemindahan permukiman berjalan sukses adalah:

1 Kualitas: Sebuah lahan yang layak untuk pemindahan permukiman harus menyediakan akses kepada orang-orang yang terkena dampak atas infrastruktur dasar dan tidak ada bahaya fisik, lingkungan atau kesehatan.

2 Lokasi: Lahan baru harus dapat membuat orang untuk memelihara atau membangun kembali kehidupannya, jaringan sosial dan strategi kelangsungan hidup dengan gangguan sesedikit mungkin, sehingga lokasi tersebut harus dekat dengan kesempatan kerja, dengan akses yang mudah terhadap pelayanan publik seperti sekolah, klinik, bank, dan jaringan transport.

Jika lahan baru memiliki kualitas dan lokasi yang baik, maka kerjasama dan partisipasi dari penghuni yang terkena dampak, akan lebih mudah. Pemukiman kembali ke lahan yang jauh dari kesempatan kerja akan disambut dengan permusuhan oleh masyarakat.

Di antara kota kecil dan kota menengah, sebidang lahan kosong sering dikuasai oleh berbagai macam badan publik. Negosiasi antar badan publik, kelompok masyarakat dan LSM pendukung untuk mengidentifikasi lahan relokasi yang dekat dengan permukiman lama dapat memakan waktu yang cukup lama. Namun, jika masyarakat mengorganisir diri sendiri, mencari lahan yang mereka suka dan mau bernegosiasi hingga akhir, maka kemungkinan untuk hidup layak di tempat baru akan lebih tinggi.

Pemindahan permukiman oleh masyarakat di Khon Kaen, Thailand

Selama 40 tahun, masyarakat dari 146 buruh miskin, pemulung sampah dan penarik becak telah menyewa kamar-kamar reot dari Dynamo Saw Mill, di pinggir Khon Kaen, di timur laut Thailand. Meskipun harga sewa terus meningkat, pemilik lahan tidak pernah membuat peningkatan atas kamar-kamar atau menyediakan pelayanan dasar selain beberapa lubang kakus. Masyarakat harus membeli semua air dan listrik secara informal dan dengan harga yang ditinggikan oleh toko-toko terdekat. Dengan adanya rumah giling yang meningkatkan harga sewa, masyarakat memutuskan bahwa ini sudah mencapai batas dan mulai mengorganisasikan diri mereka untuk merencanakan dan menjalankan proyek pemindahan permukiman mereka sendiri, dengan dukungan dari Program Perbaikan Baan Mankong. Pertama-tama mereka membentuk kelompok menabung dan membentuk koperasi



PHOTO: CODI

dan mulai mencari lahan yang terjangkau di sekitarnya. Dengan pinjaman dari Institut Pembangunan Organisasi Masyarakat (*Community Organizations Development Institute – CODI*), mereka membeli lahan kecil, yang mereka bagi-bagi menjadi beberapa petak dan kemudian dibangun, menggunakan subsidi infrastruktur Baan Mankong, dan melakukan semua pekerjaan sendiri.

Sumber: www.codi.or.th

PILIHAN 3: Perumahan umum baru yang dibangun oleh pemerintah

Perumahan publik yang dibangun oleh pemerintah tetap merupakan pilihan, namun banyak bukti-bukti dari seluruh dunia yang menunjukkan bahwa solusi ini terlalu mahal bagi sebagian besar pemerintah.

Cukup mengejutkan bahwa masih banyak yang berpikir bahwa pemerintah seharusnya bertanggung jawab atas penyediaan perumahan kaum miskin kota. Perumahan MBR yang disediakan oleh pemerintah (baik untuk dijual ataupun untuk disewakan), dipercaya memiliki kualitas yang baik dan dibangun dengan cara yang "teratur".

Padahal, untuk membuat perumahan publik yang terjangkau bagi kaum miskin, biaya konstruksi dan pengelolaannya harus banyak disubsidi. Sangat sedikit kota atau pemerintah nasional yang memiliki kemauan politik atau sumber pembiayaan untuk membayar subsidi ini, atau untuk membangun perumahan untuk kaum miskin kota.

Terlepas dari kekurangan ini, banyak pemerintah di dunia yang tetap ingin melanjutkan pola kebijakan ini, sehingga program perumahan bersubsidi terus muncul di kota. Sistem pembiayaan untuk mendapatkan tabungan dan sumber daya untuk membayar program-

program perumahan ini juga terus dibentuk.

Fakta yang menyedihkan adalah, manfaat dari program konvensional ini sangatlah minimal, karena targetnya terlalu ambisius, serta biayanya yang terlalu tinggi. Biasanya, untuk membangun lebih banyak unit, subsidi yang diberikan per unit sangat sedikit atau bahkan tidak ada sama sekali. Unit rumah bersubsidi seringkali menjadi terlalu mahal dan hanya dapat terjangkau oleh rumah tangga yang relatif lebih baik ekonominya. Di saat yang sama, bila per unit diberikan subsidi yang lebih besar maka semakin sedikit unit yang dapat dibangun.

Membangun permukiman kumuh yang dibuat oleh negara

Banyak keluhan mengenai akses, pelayanan, rancangan, dan konstruksi yang dibawah standar untuk program perumahan negara. Seringkali, kelompok masyarakat yang berpendapatan lebih tinggi membeli unit tersebut dari kaum miskin, dan kaum miskin pindah kembali ke permukiman ilegal.

Selain gentrifikasi, perumahan juga sering berubah menjadi permukiman kumuh yang baru, karena kurangnya pemeliharaan dari negara dan kurangnya keterlibatan dari penghuni. Sebagai contoh di India, di tahun 1980an, sebagian besar dari program perbaikan permukiman kumuh dari Dewan Pembersihan Permukiman Kumuh Tamil Nadu berupaya untuk merenovasi kompleks rumah susun yang dibangun 15 tahun yang lalu dengan maksud untuk memindahkan penghuni permukiman kumuh dan saat ini sudah sangat buruk kondisinya.



PHOTO: UNISCAP

Dapatkan pemerintah menyediakan perumahan untuk semua?

Pengalaman menunjukkan bahwa pe-nyediaan perumahan umum berskala besar bukanlah sebuah solusi

PHOTO: GOVERNMENT OF SINGAPORE



Program skala besar untuk membangun unit perumahan yang lengkap, disubsidi, distandarisasikan untuk kebutuhan rumah tangga miskin saat ini maupun di masa yang akan datang, terlalu mahal untuk pemerintah di negara berkembang dan maju. Sumber daya publik lebih baik dihabiskan untuk memperbaiki persediaan perumahan terjangkau yang sudah ada (tidak masalah bila berada di bawah standar) dan menjalankan berbagai inovasi dan pendekatan yang fleksibel untuk membuat persediaan baru. Dari mana usul yang menyatakan bahwa pemerintah harus menjadi penyedia utama untuk perumahan terjangkau bagi kaum miskin kota?

1 Dari perumahan umum di Eropa

Di kota-kota di Eropa, ada sejarah panjang dari skema perumahan umum yang dibangun untuk memindahkan sejumlah besar penghuni permukiman kumuh di pusat kota. Namun dewasa ini, banyak dari kompleks perumahan umum bertingkat tinggi yang dibangun dengan biaya rendah dan biasanya di sudut kota yang terpencil, sering terjangkau penyakit kemiskinan, kejahatan, pengucilan ekonomi dan sosial, ketegangan etnik dan agama, dan penurunan drastis kondisi lingkungan fisik dan ekonomi lokal.

2 Dari perumahan umum di Singapura dan Hong Kong

Pengikut setia kebijakan perumahan pemerintah sering menggunakan cerita sukses dari Hong Kong dan Singapura di tahun 1960an dan awal tahun 1970an, untuk membuktikan bahwa pemerintah dapat menyediakan perumahan yang terjangkau dan layak bagi kaum miskin kota.

Yang perlu diketahui dari kedua kasus itu adalah, Hong Kong merupakan sebuah koloni dan Singapura adalah negara kota, sehingga keduanya memiliki anggaran kerja yang lebih besar dari negara-negara lain. Tidak seperti kota Asia pada umumnya, Singapura tidak memiliki pinggiran kota dan tidak ada migrasi desa kota secara terus menerus, hingga menyulitkan persediaan perumahan kota. Di Hong Kong, perumahan umum masih memegang 50% dari persediaan perumahan kota, namun bukannya dipuji karena hal ini, kebijakan pemerintah untuk terus memproduksi rumah susun bersubsidi secara masal, dipersalahkan karena mengakibatkan hancurnya harga properti kota dan pasar perumahan pribadi. Produksi masal dari perumahan umum dalam konteks globalisasi ekonomi memberikan implikasi yang tidak dapat diduga oleh siapa pun, ketika kebijakan pembangunan perumahan umum pertama kali dibuat.



PHOTO: ACHR

Negara sebagai fasilitator bukan penyedia:

Sites and services merupakan upaya untuk memperoleh keseimbangan antara kondisi perumahan minimum yang dapat diterima secara sosial dengan apa yang dapat dijangkau oleh penerima mereka yang berpendapatan rendah. Dalam proyek-proyek ini, negara tidak terlalu banyak berperan dalam pembangunan perumahan umum.

PILIHAN 4: *Sites and Services* (KASIBA/LISIBA plus swadaya)

Sebagai reaksi atas ketidakmampuan pemerintah dalam menyediakan hunian layak dan siap bangun untuk kaum miskin kota, terjadi pergeseran pemikiran di dunia, dari melihat negara sebagai penyedia perumahan (provider) menjadi pemampu dari upaya perumahan swadaya yang dilakukan oleh kaum miskin sendiri (enabler). Bentuk fasilitasi ini adalah penyediaan petak lahan dan pelayanan dasar terencana, namun membiarkan masyarakat untuk membangun sendiri rumahnya di lahan tersebut. Hal ini disebut dengan skema *sites and services*.

Strategi dalam *sites and services* adalah membagi tanggung jawab antara negara dengan masyarakat dalam menyediakan perumahan yang terjangkau dan layak di kota. Badan pemerintah bertanggung jawab dalam menyiapkan lahan dan infrastruktur dasar tertentu. Lahan individu lalu dijual, disewakan atau diberikan kepada rumah tangga, yang bertanggung jawab untuk membangun rumahnya sendiri – terkadang dengan pinjaman lunak, bahan dasar bangunan dan bantuan teknis yang diberikan oleh proyek, dan terkadang secara swadaya. Di beberapa proyek yang mengambil

pendekatan penggantian biaya, masyarakat diharapkan untuk membayar kembali biaya lahan dan pembangunan secara bertahap, tapi di proyek lain, hal ini merupakan harga yang disediakan, seperti subsidi publik. Penyediaan proyek terhadap rumah tangga bermacam-macam: di beberapa proyek, mungkin hanya disediakan lahan kosong, namun di proyek lain, mungkin sudah disediakan lantai dengan sambungan-sambungannya, atap atau rumah utama dengan satu kamar. Pelayanan pun bermacam-macam, mulai dari yang paling dasar seperti lubang kakus dan pipa pompa air bersama, hingga saluran langsung ke masing-masing lahan.

Keuntungan dari sites and services

- *Sites and services* memungkinkan pemerintah untuk membagi tanggung jawab untuk menyediakan perumahan untuk kelompok pendapatan rendah dan menghemat sumber daya publik yang jarang.
- Karena terencana, penyediaan infrastruktur dan pelayanan lebih murah untuk dibangun dan dipelihara.
- Penerima keuntungan mengawasi waktu dan bentuk dari pembangunan rumah.
- Mereka dapat mencakup jumlah yang cukup banyak, dan juga mencapai keamanan minimum dan standar kesehatan publik.
- Mereka dapat berguna dalam mengakomodasi proyek pemindahan permukiman yang penting.
- Jika properti direncanakan dan dijalankan, mereka dapat menyediakan cara yang fleksibel untuk mendapatkan kebutuhan akan perumahan di masa depan.

5 cara untuk membuat *sites and services* berjalan lebih baik:

1 **Menyediakan lahan di lokasi yang baik** Lokasi dari sebuah proyek *sites and services* dapat menjadikan proyek tersebut berhasil atau kacau. Lahan harus dekat dengan pusat pekerjaan agar dapat memberikan kesempatan memperoleh penghasilan yang layak untuk orang-orang yang tinggal disana. Lahan harus dekat juga dengan infrastruktur yang telah ada seperti grid jalan utama untuk mengurangi biaya untuk memperluas grid ini untuk mencapai daerah proyek.

2 **Mengenali bahwa lokasi tidak harus besar atau di pinggir kota.** Skema *sites and services* sering dibangun di lahan yang besar namun berada di pinggir kota, dimana sejumlah petak rumah, sekolah, fasilitas rekreasi dan sosial dapat dibangun dengan terencana. Namun pada kenyataannya, banyak kota yang memiliki lokasi tersedia yang kecil dan di dalam kota, dengan akses mudah menuju infrastruktur dan pelayanan yang telah ada. Lokasi di pusat-pusat kota ini dapat dibangun dengan lebih murah, tanpa harus banyak berinvestasi dalam mengembangkan infrastruktur jalan utama.

3 **Mempertahankan luas petak yang kecil.** Dengan cara ini, semakin banyak orang yang dapat diakomodasikan dan biaya tetap rendah. Pada saat menentukan luasan petak, adalah rencana yang bagus untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan dan untuk mempelajari bagaimana rumah tangga berpendapatan rendah menggunakan ruang domestiknya dan luas lahan minimal yang mereka butuhkan. Standar dan peraturan yang sudah ada sering tidak cocok dan harus dilihat kembali untuk membuat proyek terjangkau oleh kaum miskin dan untuk menghindari terjadinya gentrifikasi di masa depan.

4 **Mengurangi biaya pelayanan melalui perencanaan yang baik.** Biaya pembangunan dapat banyak dikurangi melalui rancangan perumahan petak segi panjang dengan halaman depan yang sempit. Petak bujur sangkar merupakan yang paling tidak ekonomis. Rancangan jalan, jalur, air bersih, saluran air kotor dan listrik harus ditentukan berdasarkan aspek keterjangkauan dan kondisi sosial calon penghuninya. Seperti layaknya perumahan untuk kelompok MBR, kunci untuk membuat hal ini terjadi adalah dengan partisipasi penuh dari penerima bantuan dalam perencanaan,

5 **Secara bertahap membangun untuk mengurangi biaya masyarakat.** Satu cara untuk membuat proyek *sites and services* lebih terjangkau dan fleksibel adalah untuk membangun bertahap, dimulai dengan infrastruktur dasar. Untuk pekerjaan ini, kita harus tahu persis kondisi minimum infrastrukturnya agar kesehatan, keamanan dan kesejahteraan tetap terjaga. Sekolah, klinik, bangunan keagamaan dan pos polisi juga harus disiapkan. Pendekatan bertahap ini biasanya efektif bagi migran yang baru tiba di kota.

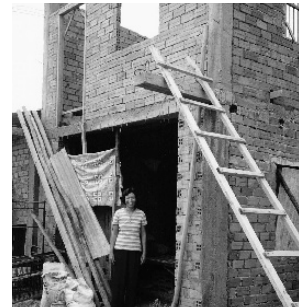


PHOTO: ACHR

Permasalahan dari *sites and services*

Sejak tahun 1960an, banyak proyek *sites and services* yang mulai mengalami permasalahan serius. Banyak yang merasa bahwa pendekatan *sites and services* didasarkan pada kesalahan pengertian mengenai apa yang diperlukan oleh rumah tangga miskin kota, apa yang mereka dapat jangkau dan apa yang mereka dapat capai. Terlepas dari niat baiknya, banyak skema *sites and services* yang tetap tidak terjangkau dan sulit diakses oleh kelompok MBR. Ditambah lagi, banyak skema *sites and services* yang mengalami kesulitan pengembalian biaya. Pada saat mereka telah kehilangan pekerjaan dan pendapatan setelah pindah ke skema tersebut, penghuni harus membayar lahan mereka dan membayar pembangunan rumah baru. Biaya transportasi, air dan listrik hanya menambah beban ini. Permasalahan pengembalian biaya juga timbul ketika pelayanan tertahan, metoda pengumpulan pembayaran kembali, tidak berhasil dan tidak ada kemauan politik untuk mendorong orang melakukan pembayaran kembali.

Permasalahan *Sites-and-Services* di Karachi, Pakistan

Di awal tahun 1970an, Otorita Pembangunan Karachi (*Karachi Development Authority* – KDA) membangun skema *sites and services* dalam skala besar. Metroville 1 yang terdiri dari 4,113 petak, dirancang untuk mengakomodir lebih dari 35,000 orang. Lahan Metroville dianggap ideal untuk rumah tangga miskin – terletak di sebelah permukiman ilegal besar dan dekat dengan kompleks industri dan lingkungan masyarakat berpendapatan menengah-atas di kota tersebut, sehingga diasumsikan memiliki berbagai macam jenis kesempatan kerja.

Namun KDA menghabiskan waktu empat tahun menyediakan infrastruktur dasar seperti air dan listrik. Bahkan 10 tahun kemudian, di sebuah kota yang sangat parah kekurangan perumahannya, hanya 700 dari 4.113 petak lahan yang dihuni. Apa yang salah? Penelitian di tahun 1984 menunjukkan bahwa beberapa rumah tangga miskin yang dialokasikan lahan-lahan di Metroville tidak dapat menunggu

empat tahun untuk sebuah rumah baru dan menjual lahan mereka kepada kelompok berpendapatan menengah-atas yang telah memiliki perumahan di tempat lain di kota. Yang lain beranggapan bahwa terlalu mahal untuk membayar bulanan kepada KDA untuk lahan dan infrastruktur dan biaya pembangunan rumah baru mereka.

Sementara itu, pada saat Metroville tidak dihuni, permukiman ilegal Baldia dan Orangi terus hidup dan berkembang, dan sekarang menjadi tempat tinggal bagi lebih dari sejuta kaum miskin kota.



PHOTO: UNICEF KARACHI

Tidak semurah yang diduga

PHOTO: URC, KARACHI



Sites and services yang berhasil di Hyderabad, Pakistan

Suatu waktu, perencana kota di Otoritas Pembangunan Hyderabad (*Hyderabad Development Authority – HDA*) mulai bertanya-tanya mengapa skema perumahan *sites and services* mereka gagal untuk menarik kaum miskin, sementara permukiman ilegal yang diorganisir oleh agen informal setempat justru berkembang pesat.

Satu hal yang mereka sadari adalah ketika skema pemerintah mengharuskan seseorang menunggu beberapa waktu untuk urusan birokrasi, seseorang dapat mendatangi agen setempat di permukiman ilegal dan mendapatkan lahan baru hari itu juga. Mereka juga menemukan bahwa sejak lahan di permukiman ilegal tidak dilengkapi dengan infrastruktur, biayanya lebih sedikit dan lebih terjangkau. Seiring dengan perkembangan permukiman, masyarakat bekerja sama untuk membangun infrastruktur, pelayanan dan rumahnya secara bertahap. Di saat yang sama, proses informal dapat juga menjadi eksploitatif, dengan orang lokal yang kuat menjual lahan yang sedang dihuni kepada penawar yang lebih tinggi, mengusir penghuni yang sedang menempati.

Perencana HDA memutuskan untuk mengadopsi pendekatan permukiman ilegal tersebut dan meluncurkan Skema

Pembangunan Bertahap (*Incremental Development Scheme*) di tahun 1980an. Rumah tangga miskin yang berminat harus tinggal di daerah penerimaan yang ditentukan selama dua minggu, setelah itu mereka diberikan lahan. Hanya tangki air yang disediakan dan rumah tangga hanya membayar untuk lahan. Satu-satunya persyaratan adalah mereka harus tinggal di lahan baru mereka seterusnya. Sertifikat lahan dari penghuni dibuat. Pada saat orang-orang mulai pindah, mereka didorong untuk mengorganisir warganya dan memutuskan infrastruktur macam apa yang mereka inginkan pertama-tama. Penghuni mengelola pembangunan infrastruktur sendiri dan membayar HDA untuk infrastruktur yang dikirimkan ke permukiman tersebut.

Dalam waktu setahun, permukiman tersebut telah memiliki semua pelayanan dasar seperti air, santiasi, listrik dan jalanan yang diaspal. Permukiman tersebut juga memiliki sekolah dan klinik dan beberapa penghuni telah membuka usaha manufaktur dan retail. Melalui pelibatan kaum miskin untuk menyediakan perumahan bagi mereka sendiri dan dengan meniadakan elemen eksploitatif dari proses tersebut, HDA telah berhasil dimana yang lain telah gagal.



Menyelesaikan permasalahan perumahan di kota kita adalah mungkin:

Namun untuk melakukannya, semua pemangku keputusan – pemerintah lokal dan nasional, badan bantuan, LSM pendukung, para ahli dan masyarakat itu sendiri, perlu dilibatkan dan diberikan ruang untuk bekerja sama dan membangun solusi yang inovatif.

PILIHAN 5: Strategi perumahan skala kota

Membangun dan menjalankan strategi yang menargetkan untuk merumahkan **semua** rumah tangga miskin di **seluruh kota**

Pendekatan skala kota dalam penyediaan perumahan MBR memang akan menyita waktu. Kebutuhan perumahan di masa depan harus ditangani walaupun masih ada kekurangan perumahan dan daerah yang belum terlayani. Tantangan yang sekarangpun sudah sangat melelahkan sehingga memenuhi kebutuhan perumahan di masa depan seolah-olah tidak mungkin. Faktanya, hal ini mungkin dengan mempertimbangkan hal-hal berikut:

1 Lebih banyak kaitan horisontal di antara masyarakat miskin: Jaringan dukungan dan pembelajaran bersama antar masyarakat miskin di dalam sebuah negara dan di antara negara adalah penting. Beberapa inisiatif perumahan yang paling inovatif di kota-kota di Asia tidak datang dari insinyur, arsitek, politisi atau birokrat – namun dari masyarakat miskin itu sendiri. Ketika mereka membangun sesuatu yang berhasil, pengalaman-pengalaman itu perlu dibagi dan disebarluaskan sehingga yang lain dapat belajar dari pengalaman.

2 Lebih banyak ruang untuk inovasi dalam kebijakan lingkungan: Kebijakan lokal dan nasional akan lahan dan perumahan perlu lebih luwes dan disesuaikan, untuk membuat ruang inovasi mengenai bagaimana kaum miskin dapat mengakses lahan dan perumahan, dan bagaimana permukiman miskin yang sudah ada dapat diperbaiki dengan cara yang praktis dan berkelanjutan.

3 Lebih banyak investasi publik untuk infrastruktur: Investasi ini, di seluruh kota dapat dirangsang dengan penyesuaian terhadap kebijakan dan peraturan kota dan nasional.

4 Lebih banyak investasi untuk pembangunan visi dan kemampuan: Untuk mendapatkan skala besar yang penting untuk menjaga agar permasalahan perumahan MBR di kota menjadi lebih parah, investasi besar-besaran sangat diperlukan – untuk perumahan itu sendiri, dan untuk membangun kemampuan masyarakat, arsitek, LSM, pemerintah dan semua pemangku kepentingan lain untuk menjalankan inisiatif perumahan skala besar.

Solusi kota besar untuk air di Mandaue, Filipina

Kota industri Mandaue, dekat Cebu di bagian selatan Filipina, dapat dijadikan contoh baik mengenai bagaimana reformasi kecil peraturan dan inovasi dapat mendukung investasi infrastruktur berskala kecil dan kemudian merangsang perubahan di skala yang lebih besar.

Sebuah federasi masyarakat miskin di permukiman ilegal Mandaue (yang merupakan bagian dari Federasi nasional Kaum Miskin Kota Filipina – *Phillipines Urban Poor Federation*) menjalankan skema tabungan dari enam kelompok dibawah Koperasi Multi Tujuan Gereja San Roque (*San Roque Parish Multipurpose Cooperative*) yang menyediakan payung hukum untuk beberapa proyek pembangunan yang dikelola masyarakat seperti akuisisi lahan, pekerjaan, tabungan dan kredit, toko persediaan komunitas dan pembangunan kamar mandi bersama dan akses jalan ke beberapa permukiman.

Di beberapa permukiman ini, akses terhadap air merupakan permasalahan besar. Hingga 500 rumah tangga harus berbagi satu keran air dan harga yang mereka bayar untuk air ini sangatlah mahal. Satu dari proyek



PHOTO: ACHIR

penting Koperasi San Roque adalah untuk memasang dan mengelola air masyarakat, menggunakan Program Keran Masyarakat milik Air Daerah Metro Cebu, dimana masyarakat miskin untuk mengambil air dengan biaya yang rendah, selama mereka memasang pipa dan keran dan membayarnya sendiri. Tanggung jawab untuk merencanakan, menjalankan dan mengelola air keran seluruhnya oleh masyarakat.

Kelompok masyarakat meminjam uang dari skema peminjaman untuk membeli pipa dan bahan dan bernegosiasi dengan pemilik pabrik dan pembangun subdivisi untuk ijin menjalankan pipa air ke lahan mereka. Program keran air telah membuat perbaikan lain, termasuk kamar mandi, pengaspalan jalan dan toko masyarakat kecil yang dibiayai oleh keuntungan yang didapat dari keran bersama. Sumber: *UN-HABITAT, 2006*

Solusi negara untuk lahan dan perumahan

Perubahan permukiman kumuh skala besar didapat dengan mengeliminasi beberapa aspek pencegahan-perubahan dari pasar lahan, kebijakan lahan, perencanaan penambahan infrastruktur dan perancangan dan administrasi subsidi. Program Hipotek Masyarakat di Filipina, adalah lahan yang disubsidi dan program peminjaman

perumahan yang menolong masyarakat permukiman ilegal untuk membeli lahan huni dan menyediakan pembiayaan untuk perbaikan infrastruktur. Program ini bergantung pada penengah seperti LSM, yang membantu proses pembelian dan pendaftaran lahan atas nama masyarakat.

Sumber: web.mit.edu/urbanupgrading/

Perbaikan permukiman kumuh skala kota besar di Thailand

Salah satu inisiatif skala kota yang sukses adalah program Baan Mankong ("perumahan aman". Program perbaikan permukiman kumuh dan ilegal skala nasional yang diluncurkan tahun 2003, yang tidak hanya dilakukan di kota besar namun juga di pusat kota kecil di Thailand. Sasarannya adalah perbaikan perumahan, infrastruktur, lingkungan hidup dan jaminan kepemilikan lahan bagi 300.000 rumah tangga miskin, di 2.000 kaum miskin di 200 kota di Thailand.

Program Baan Mankong dijalankan oleh Lembaga Pembangunan Organisasi Masyarakat (*Community Organizations Development Institute* – CODI), sebuah organisasi publik yang berwenang di bawah Menteri Pembangunan Sosial dan Kesejahteraan Masyarakat. Program tersebut menyediakan subsidi dan pinjaman lunak untuk perumahan, dimana survei, rancangan, dan pembangunannya di atas lahan yang sama, atau paling tidak, terdekat. Dukungan diberikan tidak hanya pada organisasi masyarakat, namun juga pada jaringannya, untuk bekerja dengan pemangku kepentingan lain dan pemerintah kota untuk membangun rencana perbaikan skala kota besar di setiap 200 kota kecil dan kota menengah, yang seharusnya menyelesaikan masalah perumahan mereka dalam 3-5 tahun.

Dalam program skala nasional ini, masyarakat dapat bernegosiasi untuk mendapatkan jaminan kepemilikan lahan. Mereka dapat menegosiasikan untuk membeli lahan pribadi yang mereka tempati (dengan pinjaman lunak dari CODI), menyewa lahan umum tersebut untuk beberapa waktu, direlokasikan ke lahan lain yang disediakan oleh badan memiliki lahan yang mereka tempati saat ini, atau membangun kembali perumahan mereka dengan sebagian dari lahan yang mereka tempati saat ini dan mengembalikan sisanya kepada pemiliknya.

Baan Mankong mendukung pemerintah untuk bekerja sama dengan organisasi kaum miskin kota dalam inisiatif perbaikan yang berbeda-beda. Di beberapa kota, pemerintah menyediakan lahan untuk memindahkan rumah tangga yang tinggal tersebar di "permukiman ilegal kecil" di seluruh kota, dan menyewakan lahan ini kepada masyarakat baru untuk 30 tahun. Solusi-solusi macam ini hanya dapat dibangun bila ada proses skala kota besar yang mana masyarakat miskin kota adalah pemeran utamanya

Sejak Desember 2006, proyek perbaikan 773 masyarakat telah diselesaikan atau dalam proses di 158 kota di Thailand, memberi dampak pada 45.504 rumah tangga.

Sumber: www.codi.or.th

Baan Mankong mencapai solusi skala nasional hanya dengan melepaskan energi dan kreativitas yang telah ada dalam masyarakat miskin, dengan mendukung ribuan inisiatif perbaikan permukiman yang sepenuhnya dirancang, dibangun dan dikelola oleh kaum miskin kota itu sendiri, melalui kerjasama dengan pemerintah lokal dan pemeran utama lokal lainnya.



PHOTO: ACHR

Apa yang diperlukan dalam strategi skala kota?

- 1 KEMAUAN POLITIK:** Strategi perumahan skala-kota membutuhkan kemauan politik di sisi pemerintah dan di masyarakat secara keseluruhan.
- 2 PENDEKATAN TERINTEGRASI DAN VISI KOTA:** Perencanaan perumahan yang berkelanjutan dan jangka panjang harus berdasarkan kebutuhan dan kebutuhan di setiap tempat berbeda-beda.
- 3 LINGKUNGAN KEBIJAKAN LOKAL YANG MENDUKUNG:** Termasuk informasi yang baik mengenai permukiman informal kota. Peraturan, prosedur, peraturan bangunan dan guna lahan yang membuat masyarakat miskin dapat merencanakan dan menjalankan perumahan swadaya yang lebih fleksibel.
- 4 KERANGKA PERATURAN NASIONAL YANG BENAR:** Harus ada kerangka peraturan nasional yang merangsang perbaikan setempat dan penyediaan pelayanan untuk kaum miskin, termasuk hak lahan dan perumahan yang efektif serta sistem registrasi, standar infrastruktur yang fleksibel, perencanaan formal yang partisipatif, pengawasan dan evaluasi setelah proyek berakhir, dan lembaga pembiayaan yang dapat memberi pinjaman pada kaum miskin.
- 5 KEBIJAKAN LAHAN DAN PERUMAHAN YANG RESPONSIF:** Lahan publik yang tidak digunakan, harus diperuntukan untuk perumahan MBR di kota – untuk kebutuhan sekarang dan masa depan.
- 6 KEBIJAKAN AKAN JAMINAN KEPEMILIKAN LAHAN:** Kebijakan dan prosedur yang membantu masyarakat di permukiman informal untuk mengatur dan menjamin kepemilikan lahan mereka. (*Lihat Panduan Ringkas 3 mengenai Lahan*)
- 7 MEKANISME KEBERLANJUTAN PEMBIAYAAN:** Sistem subsidi dan strategi pemulihan biaya yang jelas dan transparan membuat program perumahan lebih berkelanjutan secara biaya. (*Lihat Panduan Ringkas 5 mengenai Pembiayaan Perumahan*).
- 8 ALIANSI YANG STRATEGIS:** Permasalahan besar perumahan sulit untuk diselesaikan sendiri. Solusi skala kota membutuhkan kerja sama dan harus melibatkan masyarakat miskin, pemerintah lokal, perusahaan, pemilik lahan, pengembang lahan formal dan informal, LSM, akademik, kelompok keagamaan dan sektor swasta.
- 9 KELEMBAGAAN YANG KUAT DAN TERKOORDINASI DENGAN BAIK:** Membentuk kesepakatan kelembagaan di kota-kota yang efektif dalam mendukung solusi perumahan skala kota besar, membutuhkan kerjasama yang dapat diterima oleh berbagai pihak.
- 10 KEMAMPUAN TEKNIS:** Solusi perumahan skala kota membutuhkan berbagai jenis pelayanan khusus: dukungan sosial dan teknis kepada masyarakat, perencanaan partisipatif, arsitektur dan teknik, panduan teknis, koordinasi program, proyek dan pengelolaan kontrak, kemampuan konstruksi yang akomodatif, bahan bangunan yang terjangkau dan pelayanan pembiayaan mikro.

Daftar Pustaka

PUBLIKASI

- Anana, Ted, 2003, *Struggling for Housing Rights in Asian Cities*, Hurights Osaka, www.hurights.or.jp/asia-pacific/no_34/02.htm
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (2nd edition), *Housing the Poor: The Asian Experience*, Pagtambayayong Foundation in Cebu, Philippines.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J. & Fernandez, Francisco L., 2004, *Housing the Poor in the New Millennium*, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Burra, Sundar, 1999, *Resettlement and Rehabilitation of the Urban Poor: The Story of Kanjur Marg*, DPU Working Paper No. 99, Development Planning Unit, University College London, U.K.
- Erguden S and Precht R., December 2006, *Slum Upgrading and Prevention in Asia-Pacific, Progress and Challenges*, Thematic Paper, Asia-Pacific Ministerial Conference on Housing and Human Settlements, New Delhi.
- Hardoy, Jorge E. & Satterthwaite, David, 1989, *Squatter Citizen*, Earthscan Publications, London.
- Hasan, Arif, 2000, *Housing for the Poor: Failure of Formal Sector Strategies*, City Press, Karachi.
- Imperato, I., Diagonal Urbana & Ruster, J., 1999, *Participation in Upgrading and Services for the Urban Poor: Lessons From Latin America*, World Bank, Washington D.C.
- Local Government of Kotamadya Surabaya, in cooperation with the Directorate General for Human Settlements, Ministry of Public Works, Indonesia, 1991, *The Clean and Green Kampung of Surabaya: Kampung Improvement Programme Supporting Housing by People*.
- Mitlin, Diana & Satterthwaite, David (eds.), 2004, *Empowering Squatter Citizen: Local Government, Civil Society and Urban Poverty Reduction*, Earthscan Publications, London.
- Payne G. and Majale M., 2004, *The Urban Housing Manual, Making Regulatory Frameworks Work for the Poor*, Earthscan, London and Sterling, VA.
- Rile, E., Fiori, J. & Ramirez, R., 2001, *Favela Bairro and a new generation of housing programmes for the urban poor*, *Geoforum*, 32 (4).
- UNESCAP, 1996, *Living in Asian Cities: The impending crisis, causes, consequences and alternatives for the future*, Report of the Second Asia-Pacific Urban Forum, Economic and Social Commission for Asia and the Pacific, United Nations, New York.
- UN-HABITAT, 2007. *Policy Makers Guide to Women's Land, Property and Housing Across the World, Nairobi*.
- UN-HABITAT, 2006, *Enabling Shelter Strategies, Review of experience from two decades of implementation, Nairobi*.
- UN-HABITAT, 2006, *Water and Sanitation for Small Urban Centres*, Earthscan Publications, London.
- UN-HABITAT, 2004, *Urban Land for All, Nairobi*.
- UN-HABITAT, 2003, *Slums of the World: The face of urban poverty in the new millennium?* Working Paper, Nairobi.
- UN-HABITAT, 2003, *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003*, Earthscan, London and Sterling, VA.

Williams, B. and Barter, P., 2003, *Double jeopardy: The link between transport and evictions*”, Habitat Debate, 7 (3).

WEBSITES

Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). www.achr.net
Best Practices and Local Leadership Programme (BLP). www.blpnet.org
Builders Without Borders (BWB). <http://builderswithoutborders.org>
Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). www.cohre.org
Cities Alliance. www.citiesalliance.org/citiesalliancehomepage.nsf
CITYNET. <http://citynet-ap.org/en>
City Poverty (DFID UK). www.citypoverty.net
Community Organizations Development Institute (CODI), Thailand. www.codi.or.th
Global Development Research Centre (GDRC). www.gdrc.org
Habitat International Coalition (HIC). www.hic-net.org
Homeless International, U.K. www.homeless-international.org
id21. www.id21.org/urban
infoCity. www.infocity.org
Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS), Netherlands. www.ihs.nl
International Institute for Environment and Development (IIED), London. www.iied.org
Lumanti Support Group for Shelter, Nepal. www.lumanti.com.np
Partnership for Sustainable Development. www.un.org/esa/sustdev/partnership/partnerships.htm
Practical Action (formerly ITDG). www.practicalaction.org
Society for the Promotion of Area Resource Centres (SPARC), India. www.sparc-india.org
Toolkit participation. www.toolkitparticipation.nl
United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP). <http://www.unescap.org>
 Housing the Urban Poor: A project of the United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP). www.housing-the-urban-poor.net
United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT). www.un-habitat.org
Upgrading Urban Communities (Cities Alliance). <http://web.mit.edu/urbanupgrading>

Daftar situs web yang disarankan: Untuk daftar situs web yang dapat memberikan lebih banyak informasi mengenai isu utama dalam seri Panduan Ringkas ini, mohon kunjungi situs web Perumahan bagi Kaum Miskin Kota (Housing the Urban Poor), dan ikuti link menuju “Organizations database”.

www.housing-the-urban-poor.net



PHOTO: UNHCR

Tingkat urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi di Asia-Pasifik yang makin pesat telah menghasilkan jumlah penggusuran kaum miskin kota yang terus meningkat. Seringkali mereka direlokasikan ke daerah pinggiran yang jauh dari pusat pekerjaan dan peluang ekonomi. Pada saat yang bersamaan, terdapat lebih dari 500 juta orang yang tinggal di permukiman kumuh dan liar di Asia-Pasifik dan angka ini terus meningkat.

Untuk mencapai Tujuan Pembangunan Milenium, pemerintah daerah membutuhkan instrumen kebijakan untuk mengamankan hak kaum miskin kota akan perumahan sehingga menghasilkan perbaikan kualitas hidup penduduk permukiman kumuh yang signifikan di tahun 2020. Tujuan dari Panduan Ringkas ini adalah untuk meningkatkan pemahaman pembuat kebijakan di tingkat nasional dan lokal akan bentuk kebijakan perumahan dan pembangunan kota yang berpihak pada kaum miskin dan mampu mengurangi kemiskinan kota.

Panduan Ringkas ini disiapkan dalam format yang mudah dibaca, dan disusun agar bisa mencakup rangkuman, tren dan kondisi, konsep, kebijakan, alat dan rekomendasi dalam menghadapi isu-isu yang terkait dengan perumahan berikut ini:

(1) **Urbanisasi:** Peran kaum miskin di dalam pembangunan kota (2) **Perumahan bagi MBR:** Memberi tempat yang layak bagi kaum miskin kota (3) **Ketersediaan Lahan:** Elemen penting dalam perumahan bagi kaum miskin kota (4) **Penggusuran:** Perlunya alternatif yang lebih berpihak pada kaum miskin (5) **Pembiayaan perumahan:** Cara untuk menolong kaum miskin untuk membayar perumahan (6) **Organisasi berbasis masyarakat:** Kaum miskin sebagai agen pembangunan (7) **Rumah Sewa:** Pilihan perumahan bagi kaum miskin yang sering terabaikan.

Panduan Ringkas 2 ini berisi beberapa cara untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah. Panduan ini mengulas metoda yang sudah pernah dilakukan untuk memperbaiki lingkungan perumahan di permukiman kumuh dan informal, serta menyediakan perumahan yang layak untuk generasi masa depan yang tinggal di kota di Asia. Panduan ini juga menguraikan pertimbangan yang diperlukan untuk memperbaiki permukiman tersebut, dan untuk menyediakan perumahan di kota.

Informasi lebih lanjut dapat ditemukan di situs www.housing-the-urban-poor.net

United Nations Human Settlements
Programme (UN-HABITAT)
P.O.Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
Fax: (254-20) 7623092 (TCBB Office)
E-mail: tcbb@un-habitat.org
web site: www.un-habitat.org

United Nations Economic and Social Commission
for Asia and the Pacific (UNESCAP)
Rajdamnern Nok Avenue
Bangkok 10200, Thailand
Fax: (66-2) 288 1056/1097
Email: escap-esdd-oc@un.org
Web site: www.unescap.org