

PENGEMBANGAN HUNIAN TERJANGKAU PADA KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT (KBT) LEBAK BULUS JAKARTA

Budiwan Suryo Pranoto¹, Nurahma Tresani²

¹ Prodi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara
Jakarta Email: budionesuryo@gmail.com

² Prodi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: ntresani@gmail.com

Masuk: 30-05-2023, revisi: 28-03-2024, diterima untuk diterbitkan: 01-04-2024

ABSTRAK

Kekurangan suplai rumah/backlog menjadi salah satu permasalahan di Jakarta sampai dengan saat ini. Menurut JPI (2021) angka backlog di Jakarta mencapai 1,2 juta unit. Hal ini karena pengembangan wilayah yang tidak merata dan kepadatan penduduk hanya terkonsentrasi di daerah tertentu. Pekerja saat ini banyak yang tidak terjangkau untuk memiliki rumah di Jakarta dan memilih tinggal di pinggiran ibu kota atau di luar Jakarta. Sehingga perlu adanya pengembangan hunian terjangkau yang ada pada Kawasan Berorientasi Transit (KBT) di Jakarta. Berdasarkan Pergub DKI Jakarta No. 31 tahun 2022, Kawasan Lebak Bulus merupakan Kawasan yang ditetapkan sebagai KBT kota. Hal ini dapat menjadi pemicu (trigger) bagi penyediaan hunian yang terjangkau dalam bentuk rumah susun umum. Keberadaan hunian terjangkau pada KBT menjadi perhatian karena masyarakat menengah kebawah lebih membutuhkan hunian dekat dengan tempat kerja dan akses sarana transportasi umum. Namun permasalahan yang muncul terletak pada harga lahan yang naik dan mahal yang mengakibatkan harga jual akan semakin tidak dapat terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah. Oleh karena itu dalam penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi jenis dan kelas pengembangan hunian, kebijakan, kendala dan konsep dalam pengembangan hunian terjangkau. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, tipe penelitian *grounded theory* untuk mendapatkan teori awal berdasarkan kajian literature dengan dibandingkan temuan lapangan melalui wawancara narasumber ahli secara triangulasi. Metode analisis digunakan metode interpretasi dan metode komparasi. Hasil analisis didapatkan bahwa di KBT Lebak Bulus belum ada hunian terjangkau dalam bentuk rumah susun yang dapat diakses oleh masyarakat umum berpenghasilan rendah, kebijakan yang ada telah mendukung terhadap pengembangan hunian terjangkau, kendala dalam pengembangan hunian terjangkau adalah harga lahan yang tinggi, permasalahan lingkungan dan sosial serta konsep dalam mewujudkan melalui insentif pembiayaan, insentif bonus intensitas, subsidi pengelolaan, kerjasama dalam bentuk konsorsium beberapa pengembang dan kerjasama pemanfaatan asset daerah.

Kata Kunci: Hunian terjangkau; Kawasan Berorientasi Transit (KBT); *grounded theory*; triangulasi

ABSTRACT

The shortage of housing supply/backlog is one of the problems in Jakarta to date. According to JPI (2021) the backlog figure in Jakarta reached 1.2 million units. This is because regional development is uneven and population density is only concentrated in certain areas. Many workers today cannot afford to own a house in Jakarta and choose to live on the outskirts of the capital or outside Jakarta. So there is a need to develop affordable housing in Transit Oriented Areas (KBT) in Jakarta. Based on DKI Jakarta Governor Regulation No. 31 of 2022, the Lebak Bulus area is an area designated as a city KBT. This can be a trigger for the provision of affordable housing in the form of public flats. The existence of affordable housing in KBT is a concern because lower middle class people need housing close to work and access to public transportation. However, the problem that arises lies in the rising and expensive land prices which result in selling prices becoming increasingly unaffordable for the lower middle class. Therefore, this research aims to identify types and classes of residential development, policies, constraints and concepts in developing affordable housing. This research uses a qualitative approach, grounded theory research type to obtain an initial theory based on a literature review compared with field findings through triangulated interviews with expert sources. The analysis method used the interpretation method and comparison method. The results of the analysis showed that in KBT Lebak Bulus there is no affordable housing in the form of flats that can be accessed by the general public with low incomes, existing policies have supported the development of affordable housing, obstacles in the development of affordable housing are high land prices, environmental and social problems and the concept of realizing this through financing incentives, intensity bonus incentives, management subsidies, cooperation in the form of a consortium of several developers and cooperation in utilizing regional assets.

Keywords: *affordable housing; Transit-Oriented Area (KBT); grounded theory; triangulasi*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kekurangan suplai rumah atau *backlog* menjadi salah satu permasalahan di Jakarta sampai dengan saat ini. Menurut JPI (2021) angka *backlog* perumahan di Jakarta disebut mencapai 1,2 juta unit. Perihal suplai perumahan, permasalahan yang dihadapi Jakarta adalah pengembangan wilayah yang tidak merata. Dalam hal ini, kepadatan penduduk di Jakarta hanya terkonsentrasi di daerah tertentu. Pada pekerja di Jakarta saat ini banyak yang tidak terjangkau untuk memiliki rumah di Jakarta dan memilih tinggal di pinggiran ibu kota atau di luar Jakarta. Jika melihat kondisi masyarakat Jabodetabek yang melakukan komuter, berdasarkan data BPS (2019) bahwa 56,8% komuter berangkat dari rumah ke tempat kerja pada pukul 06.00-07.59, dengan persentase 79% komuter menempuh jarak + 30 km ke tempat kegiatannya, 72% komuter menggunakan kendaraan pribadi. Sehingga hanya 28% atau sekitar 8 juta jiwa komuter yang menggunakan kendaraan/transportasi umum.

Menurut data BPS Provinsi DKI Jakarta, jumlah kendaraan pribadi pada tahun 2019 sejumlah \pm 18 juta unit dan tahun 2021 menjadi \pm 20 juta unit. Sedangkan populasi jumlah penduduk di Provinsi DKI Jakarta tahun 2019 telah mencapai \pm 10,5 juta jiwa, dan mengalami kenaikan pada tahun 2021 menjadi \pm 10,6 juta jiwa. Hal ini dapat dikatakan bahwa jumlah kendaraan pribadi 2 kali lebih banyak dari jumlah penduduk di tahun 2021. Sehingga masyarakat yang bertempat tinggal jauh dari lokasi kerja ini perlu tempat hunian yang terjangkau secara biaya dan dekat dengan simpul transportasi umum khususnya MRT. Berdasarkan Pergub DKI Jakarta No. 31 tahun 2022, Kawasan Lebak Bulus merupakan Kawasan yang ditetapkan sebagai Kawasan berorientasi transit (KBT) MRT skala kota. Hal ini dapat menjadi pemicu (*trigger*) bagi penyediaan hunian yang terjangkau dalam bentuk rumah susun umum di selatan Jakarta. Keberadaan hunian terjangkau pada KBT menjadi perhatian karena masyarakat menengah kebawah lebih membutuhkan hunian dekat dengan tempat kerja dan akses sarana transportasi umum.

Berdasarkan Pergub DKI Jakarta No. 50 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit, salah satu prinsipnya adalah Kawasan campuran harus menyediakan rumah susun terjangkau di dalam Kawasan yang luas lahan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan tipologi Kawasan. Merujuk PP No. 13 tahun 2021, bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum dengan luas paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Permasalahan yang muncul dari potensi adanya Kawasan Berorientasi Transit salah satunya terletak pada harga lahan yang naik dan menjadi mahal dan secara otomatis biaya pengembangan konstruksi akan naik (Isnaeni dan Basyir, 2018). Sehingga pengelola ataupun pemilik lahan yang berada di dalam kawasan kesulitan untuk mengembangkan hunian terjangkau dalam bentuk rumah susun umum.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dapat dilihat bahwa adanya potensi dan permasalahan dalam penyediaan hunian terjangkau di KBT Lebak Bulus. Oleh karena itu, penulis hendak mengkaji lebih lanjut terkait pengembangan hunian terjangkau pada KBT Lebak Bulus Jakarta..

Rumusan Masalah

Berdasarkan potensi dan kondisi yang ada, rumusan masalah penelitian ini adalah mengapa pengembangan hunian terjangkau kurang berkembang di KBT Lebak Bulus dengan melakukan identifikasi kondisi hunian, kebijakan, kendala yang ada dan perumusan konsep untuk mewujudkan pengembangan hunian terjangkau di KBT Lebak Bulus.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe penelitian *grounded theory* untuk mendapatkan teori awal berdasarkan kajian literature dengan dibandingkan temuan lapangan melalui wawancara dengan narasumber ahli dan dilakukan secara triangulasi. Sehingga diperoleh penyempurnaan teori yang ada. Tipe penelitian *grounded theory* adalah metodologi untuk mengembangkan teori yang berakar pada data yang dikumpulkan dan dianalisis secara sistematis (Strauss and Corbin, 1994: 273).

Metode analisis yang digunakan adalah metode interpretasi dan metode komparasi/perbandingan. Metode interpretasi digunakan peneliti untuk memahami isi/kandungan dan apa konteksnya dari beberapa kebijakan/peraturan yang mendasari pengembangan Kawasan TOD dan penyediaan hunian terjangkau di Indonesia khususnya di area Lebak Bulus Jakarta.

Metode analisis kedua yang digunakan adalah metode perbandingan/komparasi. Metode ini digunakan untuk membandingkan situasi di tempat ini dengan situasi di tempat lain (yang *comparable*). Metode ini digunakan peneliti untuk melakukan perbandingan situasi di tempat lokasi studi yaitu di Kawasan TOD Lebak Bulus Jakarta dengan lokasi di beberapa negara lain yang telah menerapkan pengembangan Kawasan TOD dan penyediaan hunian terjangkau. Sehingga peneliti mendapatkan wawasan dan pengetahuan fenomena yang terjadi di tempat lain, apakah sama, mirip atau berbeda. Selain itu juga dilakukan analisis perbandingan secara spasial terhadap komposisi guna lahan yang dipersyaratkan dalam Kawasan TOD Kota dengan kebijakan tata ruang yang ada yaitu RDTR Kawasan Lebak Bulus.

Metode pengumpulan data meliputi desk studi (Analisa dokumen), wawancara dan observasi lapangan. Pengumpulan data dengan wawancara semi terstruktur dan mendalam untuk mendapatkan pendapat/opini, pandangan, teori yang dipahami oleh informan/narasumber dan masukan/usulan/strategi lain. Narasumber ditentukan memiliki kriteria tertentu sesuai dengan pertanyaan penelitian. Kriteria yang dimaksud adalah para pelaku pembangunan (pengembang swasta) yang berada pada radius Kawasan TOD Lebak Bulus Jakarta, ahli/pakar bidang perencanaan kota dan perumahan, pengelola Kawasan dan pemerintah setempat.

Narasumber kriteria pelaku pembangunan/pemilik lahan/pengembang dari PT. Intiland, PT. Sarana Jaya, dan PT. Metropolitan Kentjana. Narasumber kriteria pakar/akademisi dari bapak Ardi Jahya (perencana, praktisi PT Airmas Asri) dan bapak Prof. Ir. Gunawan Tjahjono (akademisi). Narasumber kriteria pengelola kawasan dari PT. MRT Jakarta dan Narasumber kriteria pemerintah dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Prov. DKI Jakarta.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Terhadap Kondisi Hunian Vertikal di KBT Lebak Bulus

Tahapan analisis ini, penulis membandingkan antara teori atau pedoman yang ada terhadap hasil identifikasi hunian vertikal di KBT Lebak Bulus. Pedoman yang digunakan tentang batasan penghasilan dan kebutuhan untuk perumahan. Sedangkan identifikasi hunian yang berdasarkan hasil penelusuran informasi dari media internet, observasi langsung dan hasil wawancara yang dilakukan kepada pemilik bangunan/pengembang di KBT Lebak Bulus Jakarta. Keterjangkauan hunian di Indonesia didasarkan pada pedoman yang berlaku berdasarkan Keputusan Menteri PUPR No. 411/KPTS/M/2021. Kriteria MBR didasarkan pada besaran penghasilan. Besaran Batas Penghasilan perbulan paling banyak dari Penghasilan MBR dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya untuk di pulau Jawa adalah sebagai berikut:

- Umum: Tidak Kawin Rp 6.000.000,00 dan Kawin Rp 7.000.000,00
- Peserta Tapera: Rp 8.000.000,00

Rumah yang terjangkau secara umum diartikan apabila total pengeluaran untuk membiayai kebutuhan terkait rumah tinggal (sewa/cicilan, utilitas dasar, dan perawatan rumah) kurang dari 30% s/d 35% pendapatan total keluarga (Buku Ajar Sunarti, 2019; Community Tool Box, 2018). Jika dihitung dengan batasan penghasilan MBR, pengeluaran maksimum untuk kebutuhan rumah (cicilan, sewa) adalah 30% dari Rp 8.000.000,00 sehingga didapat kurang lebih Rp 2.400.000,00. Berdasarkan hasil identifikasi dan analisa di KBT Lebak Bulus terdapat 2 hunian vertikal yaitu rumah susun sewa Pasar Jumat dan rumah susun komersil/apartemen Poin Square. Rumah susun sewa Pasar Jumat dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Pusat di bawah Kementerian PUPR dan berada di lahan milik Pemerintah Pusat sehingga dalam pembangunan dan pengelolaan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Tarif sewa juga telah ditetapkan sebesar maksimal Rp 750.000,00 per bulan dan diperuntukkan untuk ASN Kementerian PUPR. Jika dibandingkan dengan teori/pedoman yang ada dengan tarif sewa tersebut, rumah susun sewa ini tergolong dalam hunian terjangkau di KBT Lebak Bulus, namun sasaran rumah susun ini hanya untuk internal yaitu pegawai ASN Kementerian PUPR sehingga tidak dijual/disewakan kepada masyarakat umum.

Lain hal dengan hunian vertikal berupa rumah susun komersil/apartemen Poin Square yang dibangun dan dikelola pihak swasta/pengembang swasta. Awalnya dibangun tahun 2004 oleh PT. Menara Prambanan sebelum beroperasinya MRT di Jakarta dan di tahun 2019 bekerja sama dengan PT. Intiland Development untuk pengembangan ini memiliki konsep bangunan mix use berupa fungsi komersil (pusat perbelanjaan), hotel dan apartemen. Harga jual unit apartemen ini berkisar 27 juta per meter persegi. Tarif sewa saat ini untuk unit apartemen dengan luas terkecil sekitar Rp 8.500.000,00 per bulan.

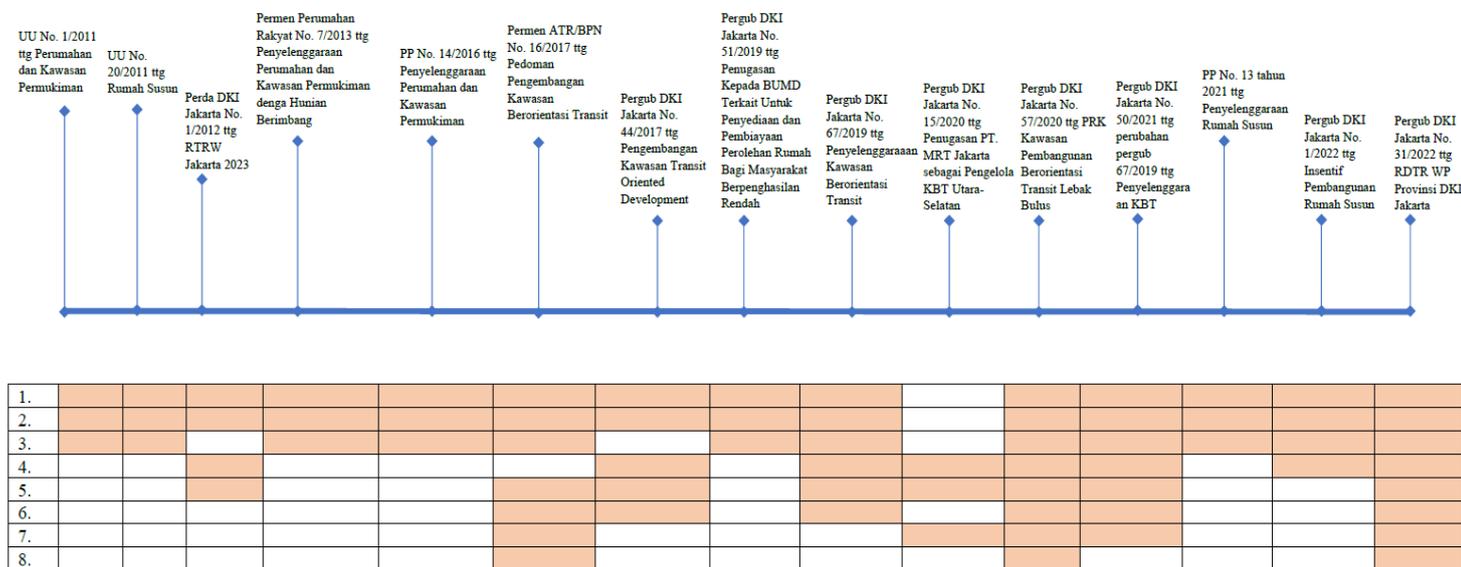
Berdasarkan hal tersebut dapat ditarik kesimpulan, meskipun kedua hunian tersebut berada di area KBT Lebak Bulus dan berjarak kurang lebih 300 meter ke stasiun MRT Lebak Bulus serta dapat ditempuh dengan berjalan kaki \pm 12 menit, namun hunian tersebut tidak dapat diakses atau dihuni oleh masyarakat umum golongan MBR.

Analisis Terhadap Kebijakan Yang Berkaitan dengan Pengembangan Hunian Terjangkau di KBT Lebak Bulus

Tahapan analisis ini penulis menggunakan metode interpretasi. Ada 2 kunci metode interpretasi yaitu memahami teks dan memahami konteks. Memahami teks dan konteks artinya memahami dengan menelaah mengapa (kandungan) teks tertentu dirumuskan (Creswell, 1994).

Berdasarkan identifikasi kebijakan yang ada, penulis melakukan analisis dengan membuat diagram time series terhadap peraturan yang ada dan aspek yang mendukung pengembangan hunian terjangkau di KBT Lebak Bulus.

Tabel 1
 Tabel Kebijakan Yang Berkaitan dengan Pengembangan Hunian Terjangkau di KBT Lebak Bulus



Ket: : Aspek mendukung

Sumber: *Olahan penulis, 2023*

6. Pengaturan TOD: tipologi, kriteria, strategi
7. Pengelola TOD
8. Zonasi, Intensitas KBT

Secara hirarki peraturan yang ada mulai dari Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan daerah dan Peraturan Gubernur terdapat keterkaitan dan saling mendukung terhadap pengembangan hunian terjangkau di Kawasan Berorientasi Transit. Dalam UU No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun, menyatakan rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Dalam hal pengembangan Kawasan TOD di Jakarta didukung oleh Perda Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta 2030, yang mengatur mengenai lokasi-lokasi yang akan dikembangkan sebagai TOD, rencana pengembangan transportasi massal berbasis rel berupa MRT koridor Lebak Bulus-Bundaran HI-Kampung Bandan dan rencana lokasi *park and ride*.

Dalam hal pedoman pengembangan Kawasan berorientasi transit didukung oleh Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, dengan pengaturan tipologi Kawasan TOD. Dalam hal ini terdapat pengaturan Kawasan KBT berupa Kawasan campuran yang diarahkan dan diperuntukkan kegiatan campuran bangunan umum dan permukiman serta fasilitasnya. Salah satu prinsip pengembangan KBT adalah menyediakan rumah susun terjangkau yang berupa hunian vertikal yang dapat diakses oleh masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli dalam mengakses hunian di KBT.

Lalu penetapan Lebak Bulus sebagai KBT MRT Lebak Bulus melalui Pergub DKI Jakarta No. 57 Tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus. Sedangkan secara zonasi penggunaan lahan ditetapkan melalui Peraturan Gubernur No. 31 tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta.

Pengaturan tersebut berupa penetapan Kawasan Lebak Bulus sebagai KBT Skala Kota, pemberian intensitas KLB s/d 11 untuk pembangunan rumah susun umum, komersial, khusus pada radius sampai dengan 800 meter dari stasiun angkutan umum massal berbasis rel (KRL, MRT, LRT atau halte). Sehingga dapat disimpulkan, dalam konteks kebijakan yang telah ada baik dari Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Daerah dan Peraturan Gubernur telah mendukung terhadap pengembangan hunian terjangkau di Kawasan Berorientasi Transit (KBT) Lebak Bulus.

Analisis Terhadap Rencana Penggunaan Lahan di KBT Lebak Bulus

Tahapan analisis ini menggunakan perbandingan antara teori dan pedoman yang ada dengan rencana zonasi/penggunaan lahan di KBT Lebak Bulus. Berdasarkan Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP DKI Jakarta menetapkan Kawasan Lebak Bulus sebagai KBT Skala Kota. Berdasarkan teori Calthorpe (1993) Urban TOD (TOD Skala kota) memiliki skala pelayanan kota yang terletak pada sirkulasi utama seperti halte bus dan transportasi umum berbasis rel (stasiun kereta api, LRT & MRT). Karakteristik pengembangan ini harus terintegrasi dengan adanya fungsi komersial yang memiliki intensitas tinggi, perkantoran, dan hunian dengan intensitas menengah-tinggi. Komposisi guna lahan pada Kawasan TOD sesuai dengan karakteristiknya yaitu TOD Kota dengan fungsi permukiman mensyaratkan sebesar 20%-60%, fungsi pusat komersil/perkantoran 30%-70% dan fungsi ruang publik sebesar 5%-15%.

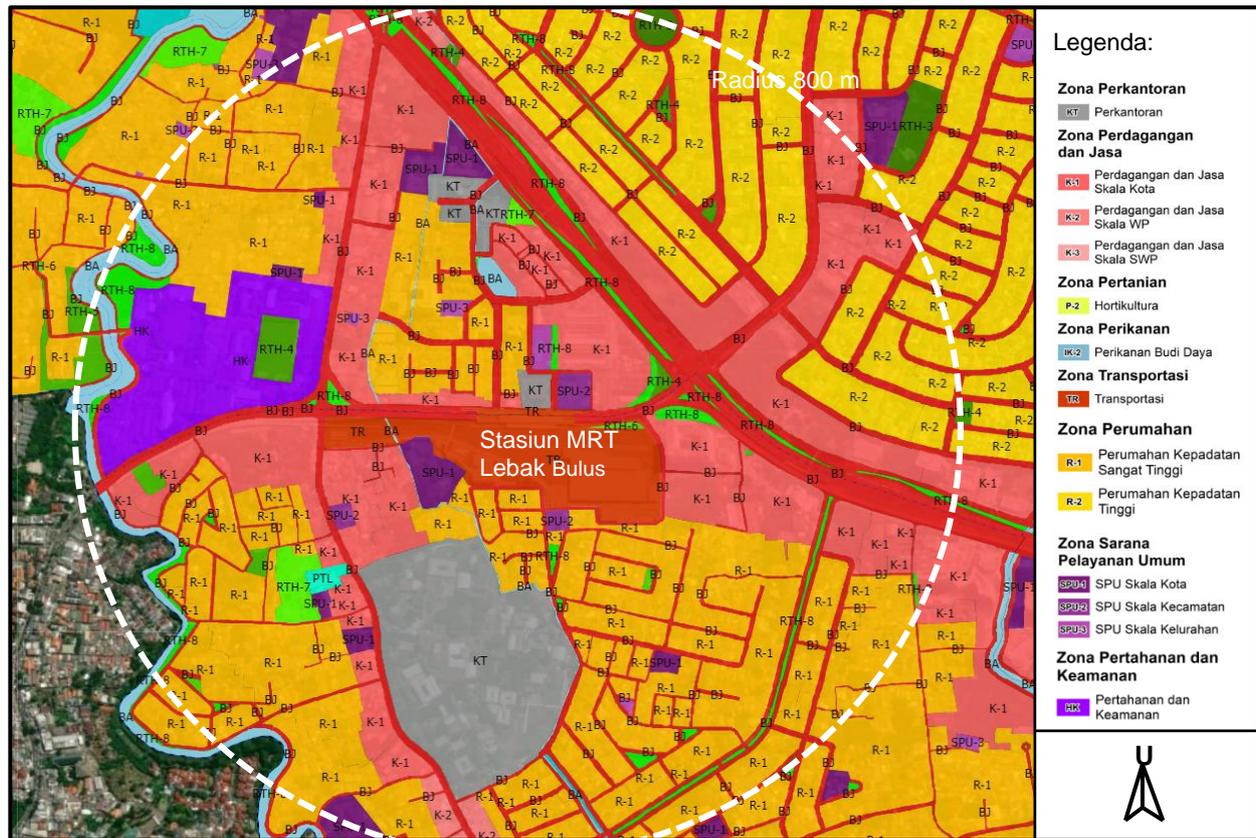
Hasil identifikasi dan analisis terhadap zonasi rencana penggunaan lahan dan intensitas pemanfaatan ruang pada KBT lebak Bulus berdasarkan Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP DKI Jakarta, dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2

Tabel Rencana Zonasi dan Intensitas Pemanfaatan Ruang KBT Lebak Bulus

Zonasi		Penggunaan	Intensitas				Ketentuan Lain
Kode	Keterangan		KLB	KDB	KTB	KDH	
K-1	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	Kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat tinggal/hunian vertikal, tempat bekerja/kegiatan perkantoran, tempat berusaha, tempat hiburan, wisata dan rekreasi dengan skala pelayanan kota	6,84	55%	60%	20%	
		Kegiatan Hunian	11	55%	60%	20%	
		Rumah susun umum (Diperuntukkan untuk MBR dan atau MBM)	11	55%	60%	20%	Menyediakan rumah susun umum dengan luas paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun

Sumber: Lampiran Pergub 31/2022 dan olahan penulis



Gambar 1
Peta Rencana Zonasi dan Intensitas Pemanfaatan Ruang KBT Lebak Bulus
Sumber: jakartasatu dan olahan penulis

Hal ini dapat disimpulkan bahwa dalam konteks rencana zonasi dan intensitas pemanfaatan ruang Kawasan lebak bulus mendukung untuk pengembangan KBT Skala Kota dan pengembangan hunian vertikal berupa rumah susun umum sesuai dengan teori yang ada.

Analisis Terhadap Kendala Pengembangan Hunian Terjangkau di KBT Lebak Bulus

Tahapan analisis ini merupakan proses membandingkan antara teori yang telah dikumpulkan berdasarkan literatur dan jurnal mengenai kendala pengembangan hunian terjangkau di Kawasan Berorientasi Transit dengan hasil wawancara yang dilakukan kepada pemilik lahan/pengembang swasta dan pakar/akademisi.

Beberapa teori dalam jurnal yang ada menyatakan bahwa peningkatan nilai/harga lahan menjadi kendala dalam pengembangan hunian yang terjangkau pada area TOD (Padeiro et al., 2019). Tanah di TOD lebih mahal daripada tanah diluar TOD, sehingga dalam pengembangannya tidak memberikan keuntungan finansial bagi pengembang (Boarnet, dkk, 2017).

Untuk menguji pernyataan tersebut, dilakukan wawancara kepada pemilik lahan/pengembang swasta yang berada di KBT Lebak Bulus dan persepsi dari pakar /akademisi. Dari sisi pengembang swasta didapat keterangan menurut Bapak Eko dari Intiland sebagai pengembang swasta mengungkapkan kendala yang pasti adalah harga lahan. Harga lahan sudah tinggi karena dilalui dan ada stasiun MRT. Harga tanah pada lahan Apartemen Poin Square berdasarkan NJOP saat ini sekitar 30 juta permeter persegi, nilai ini mengalami kenaikan dari 5 tahun lalu tahun 2018 sebelum MRT beroperasi sekitar 25 juta permeter persegi. Sedangkan untuk biaya membangun bangunan

rumah susun sederhana perlu 7 juta/m², luas unit untuk rumah susun sederhana 25 m² s/d 30 m², sehingga diperlukan 175 juta per unit, belum termasuk tanah. Sedangkan tanah kalau untuk hunian terjangkau sekitar 30% dari harga komersil yang ada sekitar 15 juta, sehingga didapat harga 5 jutaan. Kalau harga tanahnya sekitar 5 jutaan berarti perlu 125 juta untuk tanahnya. Sehingga harga jual untuk rumah susun sederhana terjangkau berupa total tanah dan bangunan yaitu 175 juta ditambah 125 juta menjadi 300 juta per unit.

Penulis juga melakukan wawancara dengan bapak Erik dari pihak PT. Sarana Jaya yang memiliki lahan yang saat ini masih belum dimanfaatkan. Lokasi lahan ini berada di belakang lahan Poin Square. Didapat keterangan pembebasan lahan dilakukan pada tahun 2014, dengan luas + 19.000 m² dari tanah warga. Pada saat itu harga NJOP sebesar 8,5 juta per meter persegi, sedangkan harga pasar saat ini sebesar 30 juta per meter persegi.

Hal tersebut juga disampaikan oleh bapak Ardi Jahya selaku pakar/akademisi yang mengungkapkan kendala yang ada adalah harga lahan. Karena pengembang swasta pasti berpikir profit/keuntungan. Sehingga harga lahan akan menentukan harga jual unit hunian. Sehingga kesimpulan yang didapat terkait kendala harga lahan yang akan mempengaruhi harga jual dan keuntungan pengembang adalah adanya kesesuaian antara teori dalam jurnal yang ada dengan kondisi yang terjadi di lapangan khususnya di KBT Lebak Bulus.

Teori lain menurut Fan dan Guthrie (2016), masalah peraturan seperti zonasi/kepadatan, batas ketinggian dan standar parkir yang menghambat pengembangan hunian terjangkau. Dalam hal ini penulis menguji dengan melakukan wawancara kepada pengembang swasta dan pakar/akademisi. Didapat keterangan Bapak Eko dari Intiland secara peraturan zonasi/kepadatan, Batasan ketinggian dan standar parkir tidak menjadi permasalahan karena di dalam Peraturan Gubernur No. 31 tahun 2022 tentang RDTR Jakarta yang baru menetapkan zonasi kepadatan di KBT Lebak Bulus memiliki intensitas tinggi dengan KLB 6,84.

Selain itu juga permasalahan pengelolaan setelah hunian dalam bentuk rumah susun jadi, siapa yang akan bertanggungjawab terhadap pengelolaannya, biaya pengelolaan seperti perawatan akan dibebankan kepada penghuni. Karena penghuni pada hunian terjangkau apakah memiliki kemampuan untuk melakukan pemeliharaan.

Kesimpulan yang didapat selain kendala yang ada sesuai dengan teori sebelumnya, juga didapatkan kendala yang lain berdasarkan hasil wawancara yaitu permasalahan lingkungan dalam satu Kawasan Bersama dengan hunian kelas menengah atas, kendala pengelolaan setelah nanti bangunan jadi dan beroperasi serta dari aspek pembagian zoning atau penentuan lokasi hunian terjangkau diletakkan dalam kawasan. Hal ini menjadi temuan kendala lain yang ada di KBT Lebak Bulus.

Analisis Terhadap Konsep Pengembangan Hunian Terjangkau di KBT Lebak Bulus

Tahapan analisis ini penulis membandingkan teori dan literatur yang telah dikumpulkan yang berkaitan dengan strategi/konsep dalam pengembangan hunian terjangkau di KBT dengan hasil wawancara yang dilakukan kepada pemilik lahan/pengembang swasta, pakar/akademisi dan pemerintah setempat. Beberapa teori menyatakan strategi pengembangan hunian terjangkau di KBT adalah salah satunya melalui insentif berupa insentif cicilan, bunga, kredit (Joshi, dkk, 2017).

Untuk menguji pernyataan tersebut, dilakukan wawancara kepada pemilik lahan/pengembang swasta yang ada di KBT Lebak Bulus dan pakar/akademisi. Dari pengembang swasta didapat keterangan menurut bapak Eko dari Intiland, bahwa insentif dapat menjadi strategi dalam

penyediaan hunian terjangkau di KBT lebak bulus. Insentif tersebut merupakan insentif yang diberikan pemerintah, salah satunya berupa insentif DP atau uang muka. Insentif DP atau uang muka ini bisa sebesar 10% - 30%.

Berdasarkan wawancara dengan pakar/akademisi Prof. Gunawan Tjahjono didapat strategi untuk pengembangan hunian terjangkau di KBT bisa berupa insentif, misalnya insentif PBB atau pembebasan PBB. Mereka yang akan mengembangkan hunian terjangkau diberikan insentif pembebasan PBB.

Konsep lain dapat juga berupa konsorsium beberapa pengembang. Hal ini dilakukan oleh beberapa pengembang berupa kerjasama dalam bentuk konsorsium untuk pengembangan hunian terjangkau di KBT, sehingga kewajiban penyediaan hunian terjangkau dapat ditanggung bersama oleh beberapa pihak pengembang yang ada di KBT.

Kesimpulan didapat selain konsep yang ada sesuai dengan teori sebelumnya, juga didapatkan konsep lain berdasarkan hasil wawancara mendalam yaitu subsidi pengelolaan lingkungan dari pemerintah, land bank, konsorsium beberapa pengembang, dan kerjasama pemanfaatan asset atau pemanfaatan Barang Milik Daerah Kerjasama Pemanfaatan (BMD KSP). Hal ini menjadi temuan konsep untuk mewujudkan pengembangan hunian terjangkau yang ada di KBT Lebak Bulus.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan yang didapat bahwa kondisi KBT Lebak Bulus saat ini belum terdapat hunian terjangkau dalam bentuk rumah susun yang dapat diakses oleh masyarakat umum berpenghasilan rendah. Terhadap kebijakan yang ada baik dari UU, PP, Permen, Perda dan Pergub bahkan rencana zonasi dan intensitas pemanfaatan ruang telah mendukung terhadap pengembangan hunian terjangkau dalam bentuk rumah susun umum di KBT Lebak Bulus, namun masih terdapat kendala karena belum adanya masterplan Kawasan atau blokplan yang menjadi panduan. Selain itu kendala utama adalah harga lahan yang sudah tinggi, permasalahan lingkungan dan sosial jika pengembangan dalam satu kawasan dengan kelas menengah atas. Sedangkan konsep dalam mewujudkan pengembangan hunian terjangkau di KBT Lebak Bulus dapat melalui insentif pembiayaan, insentif bonus intensitas pemanfaatan ruang, subsidi pengelolaan, kerjasama dalam bentuk konsorsium beberapa pengembang dan kerjasama pemanfaatan asset daerah.

Saran bagi pengembang berupa rekomendasi rencana bisnis untuk pengembangan hunian terjangkau di KBT Lebak Bulus, bagi pengelola dapat menginisiasi dalam pembentukan konsorsium antar pengembang yang berada di KBT Lebak Bulus, dan bagi pemerintah berupa penyusunan masterplan kawasan yang lebih detail berdasarkan kebutuhan hunian terjangkau dalam kawasan dengan mempertimbangkan kepemilikan lahan di KBT Lebak Bulus.

Ucapan Terima Kasih

Penulis tidak dapat menyelesaikan penelitian ini tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu dalam kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih banyak atas segala bentuk bantuan yang diberikan kepada pihak PT. Intiland Development, PT. Sarana Jaya, PT. Metropolitan Kentjana, PT. MRT Jakarta, bapak Prof. Ir. Gunawan Tjahjono, bapak Ir. Ardi Jahya, Dinas PRKP dan Dinas CKTRP yang telah banyak membantu dalam wawancara dan memperoleh data serta informasi.

REFERENSI

- Anselm Strauss dan Juliet Corbin. 1994. "Grounded Theory Methodology". Dalam Norman K Denzin dan Yvonna S Lincoln. *Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks: Sage Publications. Pp 273 – 285
- Boarnet et al. (2017). "Affordable Housing in Transit-Oriented Developments: Impacts on Driving and Policy Approaches". Price School of Public Policy, University of Southern California
- BPS Provinsi DKI Jakarta. 2021. (<https://jakarta.bps.go.id>). *Jumlah Rumah Tangga Menurut Kota/Kabupaten di Provinsi DKI Jakarta*.
- BPS Provinsi DKI Jakarta. 2019. (<https://jakarta.bps.go.id>)
- Calthrope, P. 1993. *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. New York: Princeton Architectural Press
- Chaerul Basyir, B. and Isnaeni, H. (2018) "Maximizing Rusuna Development in Tod Jakarta-case study Tod Lebak bulus Jakarta," *E3S Web of Conferences*, 67, p. 04030. Available at: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/20186704030>
- Creswell, J. W. 1998. *Qualitatif Inquiry and Research Design*. Sage Publications, Inc: California
- Guthrie,A.,Fan,Y.(2016).“Developers'perspectives on transit oriented development”.*Transport Policy*. Available at: <https://dx.doi.org/10.1016/j.tranpol.2016.04.002>
- Jakarta Property Institute (JPI). 2021. *Backlog Rumah di Jakarta Masih Tinggi, Ini Pemicunya*. Jakarta
- Joshi et. al (2017) "Transit-Oriented Development: Lessons from International Experiences". Center for Urban Equity (CUE) CEPT University Ahmedabad
- Keputusan Menteri PUPR No. 411/KPTS/M/2021 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bahwa hunian terjangkau adalah hunian yang secara finansial dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
- Miguel Padeiro, Ana Louro & Nuno Marques da Costa (2019) Transit-oriented development and gentrification: a systematic review, *Transport Reviews*, 39:6, 733-754, <https://doi.org/10.1080/01441647.2019.1649316>
- Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta Tahun 2023
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 50 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 67 Tahun 2019 Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 57 tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus
- Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit
- Sunarti. 2019. *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*. Semarang: Undip Press
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun