

BAB II

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

2.1 Gambaran Umum Provinsi DKI Jakarta

Penataan ruang wilayah merupakan faktor utama yang perlu dipertimbangkan dalam melihat perkembangan DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara. Hal ini penting mengingat besarnya peran dan pengaruh Jakarta terhadap kawasan sekitarnya. Dalam pelaksanaannya terkait penataan ruang, maka yang harus dilakukan adalah dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan pembangunan daerah, memperhatikan posisi geografi dan potensi demografi, memanfaatkan sumber daya alam dan sumber daya manusia, serta mengoptimalkan faktor-faktor lingkungan strategis lainnya. Seluruh potensi tersebut dimaksudkan untuk peningkatan pelayanan umum dan peningkatan daya saing daerah.

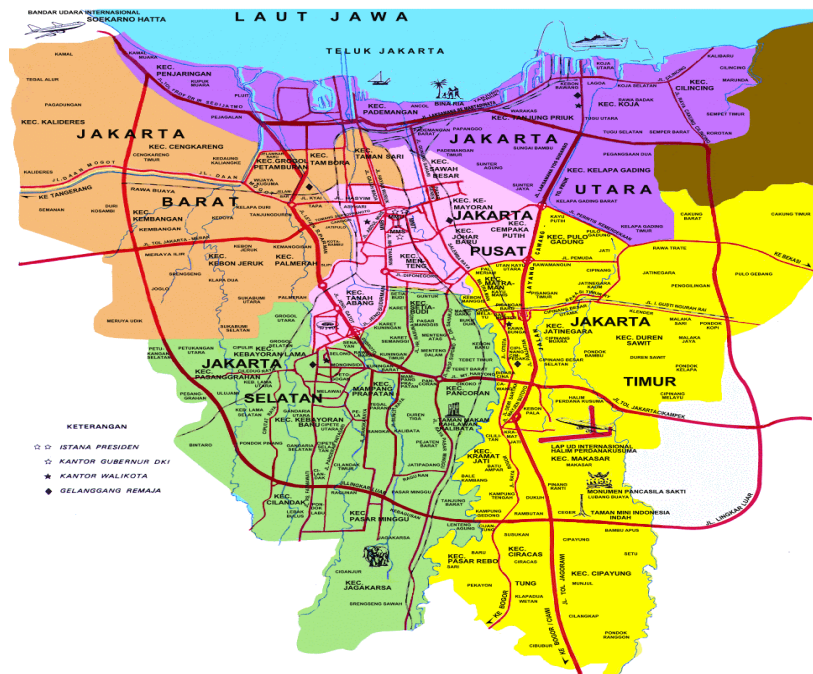
2.1.1 Kondisi Geografis

Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah ibu kota Negara dan kota terbesar di Indonesia. Jakarta merupakan satu-satunya kota di Indonesia yang memiliki status setingkat provinsi. Jakarta terletak di pesisir bagian barat laut Pulau Jawa. Provinsi DKI Jakarta berada pada posisi geografis antara 106.22'42'' dan 106.58'18'' Bujur Timur, serta antara 5.19'12'' dan 6.23'54'' Lintang Selatan dengan keseluruhan luas wilayah 7.659,02 km², meliputi 662,33 km² daratan,

termasuk 110 pulau di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu dan 6.977,5 km² lautan.

Wilayah Provinsi DKI Jakarta merupakan dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 7 (tujuh) meter diatas permukaan laut. Selain itu, DKI Jakarta diapit oleh dua wilayah dengan kontur wilayah yang berbeda yakni di sisi selatan Jakarta merupakan daerah pegunungan dengan curah hujan tinggi, sedangkan di sisi utara terdapat teluk Jakarta sebagai muara dari beberapa sungai yang melalui wilayah Jakarta. Secara lebih detail peta wilayah Provinsi DKI Jakarta digambarkan dibawah ini:

Gambar 2.1
Peta Wilayah Provinsi DKI Jakarta



Dalam Gambar 2.1 tentang Peta Wilayah Provinsi DKI Jakarta dapat disebutkan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang

Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia, ditentukan bahwa secara administratif letak geografis Provinsi DKI Jakarta berbatasan langsung dengan dua Provinsi yakni Jawa Barat dan Banten disertai tiga Kabupate/Kota, sebagai berikut:

Sebelah Barat : Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Sebelah Selatan : Kota Depok, Provinsi Jawa Barat

Sebelah Timur : Kabupaten/Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat

Sebelah Utara : Laut Jawa

Selain itu, Provinsi DKI Jakarta juga memiliki wilayah pesisir yang cukup luas, yaitu sekitar 155,01 km². Wilayah ini membentang dari timur sampai barat sepanjang kurang lebih 35 km, dan menjorok ke darat antara 4 (empat) sampai dengan 10 km. Wilayah pesisir Jakarta merupakan pantai beriklim panas dengan rata-rata suhu 28,5°C dan rata-rata kelembaban 72%.

Di samping wilayah pesisir, Provinsi DKI Jakarta juga memiliki pulau-pulau kecil yang terletak di Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu. Pulau-pulau di wilayah ini memiliki luas beragam, sebanyak 45% berukuran kurang dari 5 hektar, sebanyak 25% memiliki luas antara 5-10 hektar, dan hanya 30% yang luasnya lebih dari 10 hektar. Pulau-pulau memanjang dari utara ke selatan dengan cirri-ciri berpasir putih dan bergosong karang, iklim tropika panas dan kelembaban berkisar antara 75-99%. Dari pulau-pulau kecil tersebut, pulau yang dihuni oleh penduduk hanya berjumlah 11 pulau.

Berdasarkan letaknya, Jakarta termasuk dalam kota delta (*delta city*) yaitu kota yang berada di bawah permukaan laut, dan cukup rentan terhadap perubahan

iklim. Kota delta Jakarta dialiri oleh 13 aliran sungai dan dipengaruhi oleh air pasang surut. Tiga belas sungai tersebut yakni Kali Krukut, Kali Baru Barat, Kali Ciliwung, Kali Cipinang, Kali Sunter, Kali Baru Timur, Kali Buaran, Kali Jati Kramat, dan Kali Cakung, sedangkan 2 (dua) kanal besar yang ada yaitu Kanal Banjir Barat dan Kanal Banjir Timur yang sebagian besar berhulu di daerah Jawa Barat dan bermuara di Teluk Jakarta.

Sungai-sungai di Jakarta ini berperan untuk mengalirkan air menuju hilir maupun sebagai tempat penampungan air hujan. Hal ini penting, karena sebagaimana diketahui DKI Jakarta kerap kali mengalami banjir yang disebabkan oleh curah hujan yang tinggi serta air kiriman dari daerah ketinggian di selatan Jakarta.

Menurut stasiun pengamatan iklim, wilayah Jakarta tahun 2012 memiliki suhu udara rata-rata $28,6^{\circ}\text{C}$ dengan kelembaban udara 75% (persen), tekanan udara 1.009,8 mbs, arah angin 90 point, kecepatan angin 4,9 m/se, curah hujan rata-rata $1.488,2 \text{ mm}^2$, dan penyinaran matahari 61% (persen).

2.1.2 Kondisi Administratif

Secara administrasi Provinsi DKI Jakarta terbagi dalam lima Kota Administrasi yakni Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kota Administrasi Jakarta Utara, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kota Administrasi Jakarta Selatan, serta Kabupaten Kepulauan Seribu.

Dari masing-masing Kota atau Kabupaten Administratif dibagi menjadi beberapa kecamatan dan masing-masing kecamatan tersebut dibagi kembali

menjadi beberapa kelurahan. Kota Administrasi Jakarta Selatan terdiri dari 10 (sepuluh) Kecamatan dan 65 (enam puluh lima) Kelurahan. Kota Administrasi Jakarta Timur terdiri dari 10 (sepuluh) Kecamatan dan 65 (enam puluh lima) Kelurahan. Kota Administrasi Jakarta Pusat terdiri dari 8 (delapan) Kecamatan dan 44 (empat puluh empat) Kelurahan. Selanjutnya Kota Administrasi Jakarta Barat terdiri dari 8 (delapan) Kecamatan dan 56 (lima puluh enam) Kelurahan. Kota Administrasi Jakarta Utara terdiri dari 6 (enam) Kecamatan dan 31 (tiga puluh satu) Kelurahan. Sedangkan Kabupaten Kepulauan Seribu hanya terdiri dari 2 (dua) Kecamatan dan 6 (enam) Kelurahan. Secara terinci hal ini diuraikan pada tabel 2.1 :

Tabel 2.1
Jumlah Kecamatan dan Kelurahan di DKI Jakarta

No	Kabupaten/Kota Administrasi	Luas (Km ²)	Banyaknya Kecamatan	Banyaknya Kelurahan	RW	RT
1.	Kepulauan Seribu	8,70	2	6	24	122
2.	Jakarta Selatan	141,27	10	65	576	6.131
3.	Jakarta Timur	188,03	10	65	699	7.843
4.	Jakarta Pusat	48,13	8	44	394	4.652
5.	Jakarta Barat	129,54	8	56	580	6.409
6.	Jakarta Utara	146,66	6	31	431	5.072
7.	Jumlah	662,33	44	267	2.705	30.120

Sumber : BPS DKI Jakarta Tahun 2016

Dari data diatas secara administratif Wilayah Provinsi DKI Jakarta terbagi dalam 1 Kabupaten Administratif, 5 Kotamadya, 44 Kecamatan, 267 Kelurahan, 2.705 RW, 30.120 RT. Berdasarkan rincian tersebut, salah satu Kotamadya yang terbesar adalah Jakarta Timur dengan 188,03 km² dan yang terkecil adalah Kepulauan Seribu dengan 8,70 km². Sedangkan kota dengan kecamatan terbanyak berada di Jakarta Selatan dan Jakarta Timur dengan 65 Kelurahan. Selanjutnya untuk kota dengan jumlah RW terbanyak berada di Jakarta Timur dengan 699 RW. Untuk jumlah RT terbanyak berada di Jakarta Timur dengan 7.843 RT.

2.1.3 Visi dan Misi

Visi dan Misi Pemerintah DKI Jakarta disesuaikan berdasarkan visi misi Program Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah terpilih. Di dalam RPJMD Provinsi DKI Jakarta tahun 2013-2017 disebutkan bahwa Visi Pembangunan 2013-2017 adalah:

VISI

“Jakarta Baru, kota modern yang tertata rapi, menjadi tempat hunian yang layak dan manusiawi, memiliki masyarakat yang berkebudayaan, dan dengan pemerintahan yang berorientasi pada pelayanan publik”.

MISI

Untuk mewujudkan Visi Pembangunan Jangka Menengah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2013-2017, dirumuskan 5 (lima) Misi sebagai berikut :

1. Mewujudkan Jakarta sebagai kota modern yang tertata rapi serta konsisten dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;

2. Menjadikan Jakarta sebagai kota yang bebas dari masalah-masalah menahun seperti macet, banjir, pemukiman kumuh, sampah dan lain-lain;
3. Menjamin ketersediaan hunian dan ruang publik yang layak serta terjangkau bagi warga kota;
4. Membangun budaya masyarakat perkotaan yang toleran, tetapi juga sekaligus memiliki kesadaran dalam memelihara kota;
5. Membangun pemerintahan yang bersih dan transparan serta berorientasi pada pelayanan publik.

2.1.4 Kondisi Demografi

Faktor kependudukan memang tidak akan lepas dari dinamika dan perkembangan DKI Jakarta. Urbanisasi yang kerap kali terjadi di setiap tahunnya memang disebabkan oleh system pembangunan Nasional yang begitu terkonsentrasi di Jakarta. Sehingga tidak heran jika perkembangan penduduk tersebut memiliki efek domino, seperti meningkatnya jumlah permukiman, meningkatnya jumlah kendaraan bermotor, bahkan berpotensi kepada meningkatnya angka kriminalitas di Jakarta.

Sudah menjadi hal yang semestinya bahwa berdirinya suatu Negara atau daerah memang harus disertai dengan keberadaan penduduk. Sesuai dengan teori syarat berdirinya suatu Negara yakni keberadaan penduduk, maka dalam dinamikanya kehadiran penduduk ini merupakan unsur penting dalam menciptakan suatu Negara atau daerah.

Untuk DKI Jakarta berdasarkan data kependudukan akhir tahun 2015 tercatat bahwa jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta sebanyak 10.177.924 jiwa. Secara lebih rinci jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta Per-Kotamadya/Kabupaten pada tahun 2015 ditunjukkan dari tabel dibawah ini:

Tabel 2.2
Jumlah Penduduk DKI Jakarta

No	Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk DKI Jakarta (Ribuan Orang)		
		2010	2014	2015
1.	Kepulauan Seribu	21.414	23.011	23.340
2.	Jakarta Selatan	2.071.628	2.164.070	2.185.711
3.	Jakarta Timur	2.705.818	2.817.994	2.843.816
4.	Jakarta Pusat	895.371	910.381	914.182
5.	Jakarta Barat	2.292.997	2.430.410	2.462.560
6.	Jakarta Utara	1.653.178	1.729.444	1.747.315
	DKI Jakarta	9.640.406	10.075.310	10.177.924

Sumber : BPS DKI Jakarta Tahun 2016

Banyaknya masyarakat yang memutuskan untuk melakukan urbanisasi ke kota Jakarta menyebabkan tingginya tingkat kepadatan penduduk di DKI Jakarta, berikut adalah tingkat kepadatan penduduk DKI Jakarta pada tahun 2015 :

Tabel 2.3
Tingkat Kepadatan Penduduk DKI Jakarta

No	Kabupaten/Kota	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk Per Km ²
1.	Kepulauan Seribu	0,23	2.682,96
2.	Jakarta Selatan	21,48	15.472,17
3.	Jakarta Timur	27,94	15.124,15
4.	Jakarta Pusat	8,08	18.993,11
5.	Jakarta Barat	24,20	19.017,92
6.	Jakarta Utara	17,17	11.913,83
DKI Jakarta		100,00	15.366,87

Sumber : BPS DKI Jakarta Tahun 2016

Dari data diatas dapat dipahami bahwa Jakarta Barat memiliki tingkat kepadatan penduduk tertinggi yaitu sebanyak 19.017,92 jiwa /Km². Dan tingkat kepadatan penduduk terendah berada di Kepulauan Seribu yaitu sebanyak 2.682,96 jiwa/Km². Hal ini disebabkan karena kepulauan seribu memiliki jumlah penduduk paling sedikit dibandingkan dengan Kotamadya yang lainnya.

2.1.5 Kondisi Perekonomian

Perekonomian merupakan hal yang sangat penting dalam menunjang kehidupan masyarakat. Melalui aktivitas ekonomi, maka masyarakat akan mendapat penghasilan untuk memenuhi kehidupannya. DKI Jakarta sebagai pusat kegiatan ekonomi Nasional tentu menjadi incaran investor untuk berinvestasi di Ibukota. Selain itu, dengan jumlah sumber daya manusia yang besar juga dapat menjadi faktor pendorong dalam meningkatkan angka

produktifitas perekonomian. Berikut merupakan data tentang pertumbuhan ekonomi Jakarta dalam beberapa tahun terakhir:

Tabel 2.4
Pertumbuhan Ekonomi DKI Jakarta

Tahun	DKI Jakarta (%)	Nasional (%)
2010	6,5	6,2
2011	6,7	6,5
2012	6,5	6,2
2013	6,1	5,8
2014	5,9	5,02
2015	5,3-5,8	5,4-5,8

Sumber : Jakarta Dalam Angka 2016

Setelah menunjukkan pertumbuhan 6,73% pada tahun 2011, pada tahun-tahun berikutnya pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta mengalami perlambatan yaitu sebesar 6,53% pada tahun 2012, 6,11% pada tahun 2013, dan 6,05% pada tahun 2014. Kondisi ini terus berlanjut hingga tahun pertama 2015 dimana pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta tumbuh melambat pada level 5,11% bila dibandingkan semester yang sama tahun 2014. Perlambatan ini utamanya dipengaruhi oleh belum pulihnya perekonomian global sehingga menahan laju ekspor produk Jakarta.

2.1.6 Tingkat Kemiskinan

Kemiskinan merupakan salah satu masalah utama di Indonesia termasuk di DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara. Secara definisi kemiskinan adalah keadaan dimana terjadi ketidakmampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar

seperti makanan, pakaian, tempat tinggal, pendidikan, dan kesehatan. Kemiskinan dapat disebabkan oleh kelangkaan alat pemenuh kebutuhan dasar, ataupun sulitnya akses terhadap pendidikan dan pekerjaan.

Selain itu presentase angka kemiskinan juga digunakan untuk mengetahui tingkat kesejahteraan masyarakatnya. Banyak berbagai solusi dan program kebijakan yang diberikan Pemerintah untuk mengatasi masalah kemiskinan. Solusi ini penting, mengingat masalah kemiskinan ini memiliki efek domino yang dapat menambah masalah lain bagi Negara atau daerah. Masalah yang dapat disebabkan oleh kemiskinan di Jakarta adalah meningkatnya penyandang masalah sosial di Ibukota, tumbuhnya permukiman semi permanen di tanah ilegal, dan meningkatnya angka kriminalitas. Berikut merupakan presentase tentang penduduk miskin di DKI Jakarta :

Tabel 2.5
Jumlah Penduduk Miskin Menurut Kabupaten/Kota Administrasi,
tahun 2011-2015

No	Kabupaten/Kota Administrasi	Penduduk Miskin (Ribu)				
		2011	2012	2013	2014	2015
1.	Kepulauan Seribu	2.47	2.60	2.51	2.67	2.655
2.	Jakarta Selatan	71.84	74.11	74.59	80.79	74.46
3.	Jakarta Timur	83.82	86.48	86.83	96.54	91.44
4.	Jakarta Pusat	32.63	33.60	33.62	37.65	38.01
5.	Jakarta Barat	79.70	82.27	83.24	90.95	89.39
6.	Jakarta Utara	84.73	87.23	90.91	104.20	102.97

No	Kabupaten/Kota Administrasi	Penduduk Miskin (Ribu)				
		2011	2012	2013	2014	2015
7.	Jumlah	355.20	366.31	371.70	412.79	398.92

Sumber : Jakarta Dalam Angka 2016

Penentuan jumlah penduduk miskin secara makro ditentukan oleh penetapan Garis Kemiskinan (GK), dimana garis kemiskinan tersebut dipergunakan sebagai batas untuk mengelompokkan penduduk menjadi miskin atau tidak miskin. Penduduk miskin adalah penduduk yang memiliki rata-rata pengeluaran perkapita per bulan di bawah garis kemiskinan.

Dari data diatas dapat dipahami bahwa presentase angka kemiskinan di DKI mulai tahun 2011 sampai dengan tahun 2015 mengalami fluktuatif, dimana hal tersebut ditunjukkan dengan kenaikan presentase pada tahun 2011 ke tahun 2012 dengan jumlah 355.20 menjadi 366.31 ribu. Kemudian di tahun berikutnya sampai dengan tahun 2014 jumlah penduduk miskin di Provinsi DKI Jakarta terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2014 ke tahun 2015 jumlah penduduk miskin di Provinsi DKI Jakarta mengalami penurunan dari yang berjumlah 412.79 menjadi 398.92 ribu.

2.1.7 Kualitas Tempat Tinggal

Tempat tinggal atau yang biasa disebut kebutuhan papan merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat, disamping kebutuhan pangan dan sandang. Tempat tinggal disini berarti berupa rumah yang berfungsi sebagai tempat berteduh, beristirahat, maupun tempat membentuk komunitas kecil atau keluarga.

Berdasarkan arti pentingnya sebuah rumah maka tidak heran jika banyak masyarakat yang membuat berbagai macam cara untuk membuat bentuk atau kondisi rumahnya supaya bisa dihuni nyaman mungkin, bahkan terkadang menyampingkan nilai sosial dan efisiensi bangunan. Namun, disisi lain masih banyak terdapat kondisi tempat tinggal yang sangat memprihatinkan dengan kondisi rumah yang semi permanen, dimana rumah tersebut biasanya berdiri ditanah ilegal atau tanah Negara. Bentuk rumah semi permanenpun dapat dikatakan tidak layak huni karena biasanya bangunan rumah tersebut didominasi oleh dinding triplek dan terpal serta beratap seng. Kemudian, biasanya rumah dengan kondisi tersebut berada di sekitar bantaran sungai, kolong jembatan, atau di pinggir rel kereta api.

Berdasarkan hal tersebut, maka kualitas tempat tinggal jelas berpengaruh terhadap kehidupan dan pola sosial masyarakatnya. Dapat diperhatikan bahwa kondisi lingkungan di rumah semi permanen cenderung kumuh dan kotor. Hal tersebut berbeda dengan kondisi rumah masyarakat yang dapat dikatakan layak karena jelas rumah yang layak mempunyai kondisi lingkungan rumah yang lebih bersih dan sehat. Berikut merupakan data tentang kualitas tempat tinggal di DKI Jakarta :

Tabel 2.6
Persentase Keadaan Kualitas Bangunan Tempat Tinggal /Bangunan, 2015

No.	Kabupaten/Kota Administrasi	Kualitas Bangunan Tempat Tinggal			
		Konstruksi Baik	Konstruksi Sedang	Konstruksi Buruk	Jumlah
1.	Kepulauan Seribu	52,72	22,12	25,16	100,00

No.	Kabupaten/Kota Administrasi	Kualitas Bangunan Tempat Tinggal			
		Konstruksi Baik	Konstruksi Sedang	Konstruksi Buruk	Jumlah
2.	Jakarta Selatan	41,51	42,97	15,52	100,00
3.	Jakarta Timur	32,73	50,43	16,84	100,00
4.	Jakarta Pusat	32,38	49,35	18,27	100,00
5.	Jakarta Barat	30,89	48,23	20,88	100,00
6.	Jakarta Utara	37,88	46,61	15,51	100,00
7.	Jumlah	34,93	47,52	17,55	100,00

Sumber : Jakarta Dalam Angka 2016

Dari data diatas dapat dijelaskan bahwa kondisi kualitas tempat tinggal di DKI Jakarta yang berdasarkan konstruksi bangunan yang baik berjumlah 34,93%, konstruksi bangunan yang sedang berjumlah 47,52%, dan konstruksi bangunan yang buruk sebanyak 17,55%. Sehingga dapat disimpulkan untuk DKI Jakarta mayoritas kualitas konstruksi tempat tinggal penduduknya berada di taraf yang sedang.

2.2 Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta

2.2.1 Visi dan Misi

VISI

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta memiliki visi yaitu ”Terwujudnya Perumahan, Permukiman dan Bangunan Gedung yang andal, legal dan berwawasan lingkungan”. Visi ini kemudian dijabarkan dalam delapan misi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dimana misi tersebut merupakan cara yang dilakukan guna mencapai visi yang telah ditetapkan.

MISI

Untuk memenuhi visi tersebut Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta mencanangkan delapan misi yang menggambarkan akan perlunya keseimbangan antara pencapaian kinerja yang berorientasi pada manfaat dari keberadaan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dan kinerja aspek-aspek pendukung berupa inovasi dan kualitas proses kerja internal serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia serta sarana dan prasarana yang dimiliki. Adapun misi yang telah ditetapkan, yaitu:

- a. Menyelenggarakan perencanaan teknis perumahan, permukiman, dan Gedung Pemda dan lingkungan perumahan yang akurat dan realistis.

- b. Menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman, perawatan rumah susun dan pengadaan lahan yang layak, aman, terjangkau dan berwawasan lingkungan.
- c. Menyelenggarakan pembinaan teknis dalam perancangan arsitektur, perancangan konstruksi dan anggaran serta perancangan mekanikal dan elektrik dalam mewujudkan pembangunan gedung pemda yang aman, handal, dan berwawasan lingkungan.
- d. Menyelenggarakan pembinaan teknis perawatan pembangunan gedung pemerintah daerah efektif dan efisien sesuai ketentuan.
- e. Menyelenggarakan perizinan dan pembinaan penghunian, penertiban dan penyelesaian sengketa serta penyuluhan dan peran serta masyarakat.
- f. Menyelenggarakan pengelolaan rumah susun yang efektif dan efisien.
- g. Menyelenggarakan perencanaan penataan lingkungan perumahan dan pemukiman, melaksanakan dan mengawasi, mengendalikan pembangunan perumahan dan pelayanan atas penghunian perumahan, melaksanakan perencanaan, pengawasan, bimbingan teknis pengawasan pembangunan atau perawatan bangunan gedung pemerintah daerah di wilayah Kota Administrasi dan Kabupaten Administratif.
- h. Menyelenggarakan Tugas Administrasi yang efektif dan efisien.

Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta merupakan unsur pelaksana Pemerintah Daerah di sektor perumahan dan bangunan gedung

yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Sebagai sebuah SKPD yang memiliki tugas pokok yang sangat strategis dalam rangka menyelenggarakan perumahan, pemukiman dan pembinaan teknis gedung pemerintah daerah, maka sudah sepatutnya SKPD ini dikelola dengan sangat baik karena kontribusinya sangat signifikan dalam rangka pencapaian visi Provinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan tugas pokok yang diamatkan dan operasionalisasi dari visi Dinas Perumahan dan Gedung Pemda maka dirumuskan serangkaian langkah-langkah yang sistematis dan komprehensif dengan mempertimbangkan bidang dan unit pelaksana kegiatan. Oleh karena itu misi pertama hingga kedelapan menggambarkan perwujudan pelaksanaan bidang masing-masing dalam dalam menyelenggarakan perumahan, pemukiman dan pembinaan teknis gedung pemda sehingga tujuan pembangunan sebagaimana tertuang dalam RPJMD DKI Jakarta Tahun 2013-2017 dapat tercapai.

Namun keberhasilan yang ingin dicapai sebagaimana disebutkan di atas tidaklah mudah diraih tanpa disertai dengan peningkatan kapasitas kelembagaan dan menjalin sinergi dengan dunia usaha dan masyarakat. Apabila kedelapan misi tersebut berjalan dengan baik, maka akan sangat menunjang keberhasilan pencapaian visi :

“Terwujudnya Perumahan, Pemukiman dan Bangunan Gedung yang Andal, legal dan berwawasan lingkungan untuk menuju Jakarta Baru “

2.2.2 Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi

Kedudukan

Kedudukan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yaitu sebagai berikut:

- a. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta merupakan unsur pelaksana otonomi daerah di bidang perumahan, permukiman, dan pembinaan teknis gedung Pemerintah Daerah.
- b. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah.

Tugas Pokok dan Fungsi

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta memiliki tugas pokok yaitu menyelenggarakan urusan di bidang perumahan, permukiman, dan pembinaan teknis gedung Pemerintah Daerah. Guna melaksanakan tugas pokok tersebut Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta menyelenggarakan fungsi, yaitu:

- a. Penyusunan rencana strategis dan rencana kerja dan anggaran DPGP;
- b. Pelaksanaan rencana strategis dan dokumen pelaksanaan anggaran DPGP;
- c. Penyusunan kebijakan, pedoman dan standar teknis perencanaan, pembangunan, penataan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pemantauan dan evaluasi perumahan, permukiman dan gedung Pemerintah Daerah;

- d. Perencanaan, pembangunan, penataan, pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, pemantauan dan evaluasi perumahan, permukiman dan gedung Pemerintah Daerah;
- e. Pelaksanaan penilaian dan bimbingan teknis pengelolaan perumahan, permukiman dan gedung Pemerintah Daerah;
- f. Fasilitasi dan penyelesaian sengketa penghunian perumahan;
- g. Penanganan perumahan fakir miskin sesuai dengan lingkup tugasnya;
- h. Perencanaan, pembangunan dan perawatan/rehab total bangunan gedung Pemerintah Daerah;
- i. Pelaksanaan pembangunan dan perawatan/rehab total bangunan gedung Pemerintah Daerah;
- j. Pengawasan perencanaan, pembangunan, perawatan/rehab total dan pemeliharaan gedung Pemerintah Daerah, perumahan dan permukiman;
- k. Pembinaan, pengendalian dan pengawasan usaha pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman;
- l. Pengawasan dan Value Engineering (VE) terhadap bangunan gedung Pemerintah Daerah, termasuk fasilitas sosial dan fasilitas umum serta sarana penunjang lainnya;
- m. Pembinaan terhadap mitra jasa konstruksi;
- n. Pemungutan, penatausahaan, penyetoran, pelaporan dan pertanggungjawaban penerimaan retribusi perumahan;

- o. Pemberian dukungan dan bimbingan teknis kepada masyarakat dan perangkat daerah di bidang perumahan, permukiman dan gedung Pemerintah Daerah;
- p. Penegakan peraturan perundang-undangan daerah di bidang perumahan, permukiman dan gedung Pemerintah Daerah;
- q. Penyediaan, penatausahaan, penggunaan, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana di bidang perumahan dan gedung Pemerintah Daerah;
- r. Pengawasan dan pengendalian izin di bidang perumahan dan gedung Pemerintah Daerah;
- s. Pengelolaan kepegawaian, keuangan dan barang DPGP;
- t. Pengelolaan ketatausahaan dan kerumahtanggaan DPGP;
- u. Pengelolaan kearsipan, data dan informasi DPGP;
- v. Pelaporan dan pertanggung jawaban pelaksanaan tugas dan fungsi DPGP

2.2.3 Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta

Sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 258 Tahun 2014 tentang “Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah” Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta mempunyai struktur organisasi sebagai berikut :

- 1. Kepala Dinas;
- 2. Sekretariat, terdiri dari :
 - a. Subbagian Umum;

- b. Subbagian Kepegawaian;
 - c. Subbagian Perencanaan dan Anggaran; dan
 - d. Subbagian Keuangan
3. Bidang Perencanaan Teknis, terdiri dari :
- a. Seksi Perencanaan Perumahan
 - b. Seksi Perencanaan Gedung Pemerintah Daerah; dan
 - c. Seksi Perencanaan Lingkungan Perumahan dan Permukiman
4. Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman, terdiri dari :
- a. Seksi Pembangunan Perumahan
 - b. Seksi Pembangunan Prasarana, Sarana Perumahan dan Permukiman; dan
 - c. Seksi Pengadaan Lahan
5. Bidang Pembangunan Gedung Pemerintah Daerah, terdiri dari :
- a. Seksi Pembangunan Sarana Perkantoran;
 - b. Seksi Pembangunan Sarana Kesejahteraan Masyarakat; dan
 - c. Seksi Pembangunan Sarana Perekonomian dan Fasilitas Umum.
6. Bidang Perawatan Gedung Pemerintah Daerah, terdiri dari :
- a. Seksi Perawatan Bangunan Perumahan;
 - b. Seksi Perawatan Bangunan Gedung Pemerintah Daerah; dan
 - c. Seksi Perawatan Mekanikal dan Elektrikal.
7. Bidang Pembinaan, Penertiban dan Peran Serta Masyarakat, terdiri dari:
- a. Seksi Pembinaan Penghunian;

- b. Seksi Penertiban dan Penyelesaian Sengketa; dan
 - c. Seksi Pengembangan Peran Serta Masyarakat
- 8. Suku Dinas Kota;
 - 9. Suku Dinas Kabupaten;
 - 10. Seksi DPDG Kecamatan;
 - 11. Unit Pelaksana Teknis; dan
 - 12. Kelompok Jabatan Fungsional.

2.3 Bidang Unit Pengelola Rumah Susun Provinsi DKI Jakarta

Unit Pengelola Rumah Susun merupakan Unit Pelaksana Teknis Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dalam pelaksanaan pengelolaan rumah susun.

Unit Pengelola Rumah Susun dipimpin oleh seorang Kepala Unit yang bertanggung jawab kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

2.3.1 Tugas dan Fungsi

2.3.1.1 Tugas

Unit Pengelola Rumah Susun mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan rumah susun.

2.3.1.2 Fungsi

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada point “1”, Unit Pengelola Rumah Susun menyelenggarakan fungsi :

- A. Penyusunan rencana strategis dan rencana kerja dan anggaran/ Rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun;
 - a. Pelaksanaan rencana strategis dan dokumen pelaksanaan anggaran/rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun;
 - b. Penyusunan standar dan prosedur pelayanan pengelolaan Rumah susun;
 - c. Pemantauan, monitoring dan evaluasi kelaikan penghunian/ penggunaan rumah susun;
 - d. Pengelolaan retribusi penghunian/penggunaan rumah susun;

- e. Pelaksanaan pengembangan teknis pengelolaan rumah susun
- f. Pemeliharaan dan perawatan kebersihan, keindahan dan keamanan lingkungan rumah susun;
- g. Pelaksanaan inventarisasi dan seleksi para calon penghuni rumah susun;
- h. Pelaksanaan bimbingan, penyuluhan dan konsultasi teknis bagi calon atau penghuni rumah susun;
- i. Pengawasan, pengendalian dan penertiban penghunian/penggunaan satuan rumah susun baik dari segi peruntukan maupun dari segi status haknya;
- j. Pengelolaan prasarana dan sarana rumah susun;
- k. Pelaksanaan kegiatan kerumahtanggaan dan ketatausahaan Unit Pengelola Rumah Susun;
- l. Pelaksanaan pengelolaan kepegawaian, keuangan dan barang Unit Pengelola Rumah Susun;
- m. Pelaksanaan publikasi kegiatan dan pengaturan acara Unit Pengelola Rumah Susun;
- n. Pengelolaan teknologi informasi Unit Pengelola Rumah Susun;
- o. Pengelolaan kearsipan Unit Pengelola Rumah Susun; dan
- p. Pelaporan dan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi Unit Pengelola Rumah Susun.

2.3.2 Organisasi

2.3.2.1 Susunan Organisasi

Susunan Organisasi Unit Pengelola Rumah Susun terdiri dari:

- a. Kepala Unit;
- b. Subbagian Tata Usaha;
- c. Subbagian Keuangan;
- d. Satuan Pelaksanaan Pelayanan;
- e. Satuan Pelaksanaan Prasarana dan Sarana;
- f. Satuan Pengawas Internal; dan
- g. Subkelompok Jabatan Fungsional.

2.3.2.2 Kepala Unit

Kepala Unit mempunyai tugas:

- a. Memimpin dan mengoordinasikan pelaksanaan tugas dan fungsi Unit Pengelola Rumah Susun;
- b. Mengoordinasikan pelaksanaan tugas Subbagian, Satuan Pelaksana, Satuan Pengawas Internal dan Subkelompok Jabatan Fungsional;
- c. Melaksanakan koordinasi dan kerja sama dengan SKPD/UKPD dan/atau Instansi Pemerintah/swasta dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi Unit Pengelola Rumah Susun; dan
- d. Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas dan fungsi Unit Pengelola Rumah Susun.

2.3.2.3 Subbagian Tata Usaha

Subbagian Tata Usaha merupakan Satuan Kerja Staf Unit Pengelola Rumah Susun dalam pelaksanaan administrasi umum Unit Pengelola Rumah Susun. Subbagian Tata Usaha dipimpin oleh seorang Kepala Subbagian yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Unit.

Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas :

- a. Menyusun bahan rencana strategis dan rencana kerja dan anggaran/ rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;
- b. Melaksanakan rencana strategis dan dokumen pelaksanaan anggaran/ rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya.
- c. Melaksanakan pengelolaan kepegawaian dan kerumahtanggaan;
- d. Melaksanakan pengelolaan barang;
- e. Menjaga keamanan, ketertiban, keindahan dan kebersihan kantor Unit Pengelola Rumah Susun;
- f. Menghimpun, menganalisa dan mengajukan kebutuhan inventaris peralatan/perlengkapan kantor dan rumah tangga Unit Pengelola Rumah Susun;
- g. Menerima, menyimpan dan mendistribusikan perlengkapan/ peralatan/ inventaris kantor dan rumah tangga Unit Pengelola Rumah Susun;

- h. Memonitor dan evaluasi kelalaian dan ketersediaan perlengkapan/peralatan inventaris kantor dan ruma tangga Unit Pengelola Rumah Susun;
- i. Melaksanakan pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana kerja;
- j. Melaksanakan kegiatan surat menyurat dan kearsipan;
- k. Melaksanakan pengelolaan teknologi informasi Unit Pengelola Rumah Susun;
- l. Melaksanakan publikasi kegiatan dan pengaturan acara Unit Pengelola Rumah Susun;
- m. Melaksanakan pengelolaan ruang rapat; dan
- n. Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas Subbagian Tata Usaha.

2.3.2.4 Subbagian Keuangan

Subbagian Keuangan merupakan Satuan Kerja Staf Unit Pengelola Rumah Susun dalam pelaksanaan pengelolaan keuangan dan perencanaan anggaran Unit Pengelola Rumah Susun. Subbagian keuangan dipimpin oleh seorang Kepala Subbagian yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Unit.

Subbagian Keuangan mempunyai tugas :

- a. Menyusun bahan rencana strategis dan rencana kerja dan anggaran/rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;

- b. Melaksanakan rencana strategis dan dokumen pelaksanaan anggaran/rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;
- c. Mengoordinasikan penyusunan rencana strategis, rencana kerja dan anggaran dokumen pelaksanaan anggaran serta rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun;
- d. Melaksanakan monitoring, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan dokumen pelaksanaan anggaran/rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun;
- e. Melaksanakan penatausahaan keuangan;
- f. Melaksanakan fungsi perbendaharaan dan verifikasi;
- g. Melaksanakan analisis dan evaluasi nilai dan manfaat asset;
- h. Melaksanakan penagihan piutang;
- i. Mengelola pelaksanaan investasi;
- j. Menerima dan meneliti kelengkapan dokumen untuk proses Surat Permintaan Pembayaran (SPP);
- k. Menerima, meneliti kelengkapan dan memproses pengajuan Surat Perintah Membayar (SPM);
- l. Menerima, mencatat, membukukan dan melaporkan penerimaan dan pengelolaan keuangan Unit Pengelola Rumah Susun;
- m. Menghimpun bahan dan mengoordinasikan penyusunan laporan keuangan, audit keuangan, kinerja, kegiatan dan akuntabilitas Unit Pengelola Rumah Susun;

- n. Mengoordinasikan, memberikan bimbingan dan konsultasi teknis kepada Bendahara;
- o. Mengoordinasikan penyusunan laporan keuangan, kinerja dan akuntabilitas Unit Pengelola Rumah Susun;
- p. Menyusun perhitungan tarif layanan Rumah Susun; dan
- q. Melaporkan dan mempertanggung jawabkan pelaksanaan tugas Subbagian Keuangan.

2.3.2.5 Satuan Pelaksana Pelayanan

Satuan Pelaksanaan Pelayanan merupakan Satuan Kerja lini dalam pelaksanaan pengelolaan penghunian/penggunaan rumah susun. Satuan Pelaksana yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Unit. Kepala Satuan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bukan jabatan structural diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Dinas atas usul Kepala Unit.

Satuan Pelaksana Pelayanan mempunyai tugas :

- a. Menyusun bahan rencana strategis, rencana kerja anggaran dan rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;
- b. Melaksanakan rencana strategis, dokumen pelaksanaan anggaran dan rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;
- c. Menyusun standar penghunian/penggunaan rumah susun;
- d. Melaksanakan penerimaan dan seleksi calon penghuni rumah susun;

- e. Melaksanakan bimbingan dan konsultasi teknis penghunian rumah susun kepada calon dan penghuni rumah susun;
- f. Melaksanakan pengembangan harmonisasi/kekeluargaan atau gotong royong penghuni rumah susun;
- g. Melaksanakan pengawasan, pengendalian dan penertiban penghunian/ penggunaan satuan rumah susun baik dari segi peruntukan maupun dari segi status haknya;
- h. Mensosialisasikan, mengembangkan dan mengawasi pelaksanaan peraturan penghunian/penggunaan rumah susun;
- i. Menerima, mengolah dan menindaklanjuti keluhan/klaim/keberatan atau pengaduan dari penghuni rumah susun;
- j. Memungut atau menerima retribusi rumah susun untuk diserahkan ke bendahara penerima;
- k. Memelihara dan mengembangkan keamanan dan ketertiban lingkungan rumah susun;
- l. Melakukan tindakan preventif atas penyimpangan/penyalahgunaan satuan rumah susun, fasilitas dan utilitas yang ada pada unit rumah susun dengan berkoordinasi dengan instansi terkait; dan
- m. Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas Satuan Pelaksana Pelayanan.

2.3.2.6 Satuan Pelaksana Prasarana dan Sarana

Satuan Pelaksana Prasarana dan Sarana merupakan Satuan Kerja lini dalam pelaksanaan pengelolaan prasarana dan sarana rumah susun. Satuan

Pelaksana Prasarana dan Sarana dipimpin oleh seorang Kepala Satuan Pelaksana yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Unit. Kepala Satuan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bukan jabatan structural diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Dinas atas usul Kepala Unit.

Satuan Pelaksana Prasarana dan Sarana mempunyai tugas :

- a. Menyusun bahan rencana strategis, rencana kerja anggaran dan rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;
- b. Melaksanakan rencana strategis, dokumen pelaksanaan anggaran dan rencana bisnis anggaran Unit Pengelola Rumah Susun sesuai dengan lingkup tugasnya;
- c. Menyiapkan bahan penyusunan rencana strategis yang terkait dengan tugas Prasarana dan Sarana;
- d. Melaksanakan pemantauan, monitoring dan evaluasi kelalaian fasilitas dan utilitas rumah susun;
- e. Melaksanakan pengembangan teknis rumah susun;
- f. Melaksanakan perawatan dan pemeliharaan kebersihan dan keindahan lingkungan rumah susun;
- g. Menyusun perencanaan kebutuhan pemeliharaan dan perawatan fasilitas dan utilitas rumah susun;
- h. Mengelola dan mengembangkan teknologi informasi rumah susun;
- i. Melaksanakan pengelolaan sarana air dan listrik rumah susun;

- j. Memelihara tindakan dokumen perencanaan, pembangunan, prasarana dan sarana rumah susun;
- k. Melaksanakan pemeliharaan dan perawatan fasilitas dan utilitas rumah susun;
- l. Memonitor, mengendalikan dan menertibkan penggunaan fasilitas sosial ekonomi rumah susun yang terletak pada lantai dasar dan/atau lantai lain; dan
- m. Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas Satuan Pelaksana Prasarana dan Sarana.

2.3.2.7 Satuan Pengawas Internal

Satuan Pengawas Internal merupakan unsur Pengawas Internal Unit Pengelola Rumah Susun sebagai Unit Kerja Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah yang Menerapkan Pola Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum Daerah (PPK-BLUD). Satuan Pengawas Internal sebagai unsur Pengawas Internal dalam melaksanakan tugasnya tidak dapat dipengaruhi oleh Kepala Subbagian Kepala Satuan Pelaksana dan/atau pegawai Unit Pengelola Rumah Susun.

Satuan Pengawas Internal melaksanakan tugas pengawasan internal terhadap pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya (manusia, keuangan, perlengkapan, standard an prosedur pelayanan) Unit Pengelola Rumah Susun.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Satuan Pengawas Internal mempunyai fungsi :

- a. Penyusunan petunjuk teknis pengawasan internal;

- b. Penyusunan program kerja pengawasan internal;
- c. Pelaksanaan kegiatan pengawasan internal;
- d. Pengelolaan dan pelaporan hasil pengawasan internal;
- e. Penyusunan dan penyampaian rekomendasi tindak lanjut dari hasil pengawasan internal yang dilakukan;
- f. Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan rekomendasi tindak lanjut hasil pengawasan internal yang dilakukan;
- g. Pelaksanaan kegiatan pengawasan internal yang diperintahkan Kepala Unit;
- h. Pelaksanaan koordinasi dan fasilitasi dengan pemeriksa/pengawas eksternal dan/atau aparat pemeriksa internal pemerintah; dan
- i. Pelaporan dan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi Satuan Pengawas Internal.

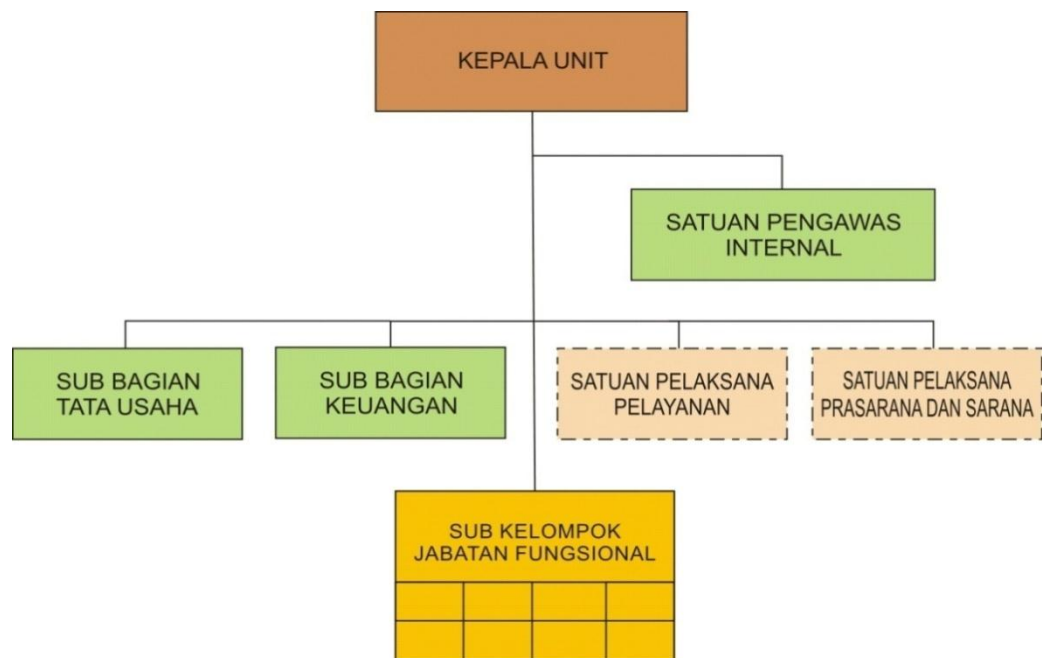
2.3.2.8 Sub Kelompok Jabatan Fungsional

Unit Pengelola Rumah Susun dapat mempunyai Subkelompok Jabatan Fungsional. Pejabat Fungsional melaksanakan tugas dalam Susunan Organisasi Struktural Unit Pengelola Rumah Susun.

Dalam rangka mengembangkan profesi/kompetensi Pejabat Fungsional, dibentuk Subkelompok Jabatan Fungsional Unit Pengelola Rumah Susun sebagai bagian dari Kelompok Jabatan Fungsional Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah yang ditetapkan oleh Kepala Unit. Subkelompok Jabatan Fungsional dipimpin oleh seorang Ketua Subkelompok Jabatan Fungsional yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Unit.

Berikut ini merupakan Bagan Struktur Organisasi Unit Pengelola Rumah Susun Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta :

Gambar 2.3
Bagan Struktur Organisasi Unit Pengelola Rumah Susun



Sumber : Web DPDG Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta

2.4 Rumah Susun

2.4.1 Profil Rumah Susun

Didalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H Ayat 1 dijelaskan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif”.

Oleh karena itu, Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau kepada seluruh masyarakat terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah atau MBR. Namun, pada kenyataannya pemerintah selalu dihadapkan pada permasalahan akan terbatasnya luas lahan yang tidak sebanding dengan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal termasuk di Provinsi DKI Jakarta. Salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan pemenuhan akan kebutuhan tempat tinggal adalah dengan pembangunan Rumah Susun.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah,

terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2.4.2 Asas dan Tujuan

2.4.2.1 Asas Penyelenggaraan Rumah Susun

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada :

- a. Kesejahteraan;
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keterjangkauan dan kemudahan;
- e. Keefisienan dan kemanfaatan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan berkelanjutan;
- l. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

2.4.2.2 Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta

menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu system tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.4.3 Data Rumah Susun Provinsi DKI Jakarta

Berikut ini merupakan data jumlah Rumah Susun yang tersebar di Provinsi DKI Jakarta :

Tabel : 2.7
Daftar Lokasi Rumah Susun Provinsi DKI Jakarta tahun 2015

NO	LOKASI	LUAS (Ha)	BLOK	UNIT
1.	Tebet Barat	2.60	6	440
2.	Pasar Jum'at	-	-	-
3.	Pinus Elok	2.91	8	800
4.	Cakung Barat	3.68	4	300
5.	Cipinang Besar Utara	0.73	4	152
6.	Pondok Bambu	0.56	2	200
7.	Kalimati	2.33	7	688
8.	Komarudin	3.18	6	600
9.	Pulo Gebang	4.44	8	720
10.	Rawa Bebek	17.01	10	1.150
11.	Cipinang Muara	0.75	3	230
12.	Pulau Jahe	1.10	6	96
13.	Tipar Cakung	5.90	10	1.000
14.	Jati Negara Kaum	2.48	2	200
15.	Cipinang Besar Selatan	2.66	5	500
16.	PIK Pulo Gadung	-	-	-

NO	LOKASI	LUAS (Ha)	BLOK	UNIT
17.	Klender	-	-	-
18.	Jatinegara Barat	0.62	2	518
19.	Karang Anyar	0.73	4	357
20.	Jati Rawasari	0.59	2	180
21.	Kemayoran	-	-	-
22.	Tanah Tinggi	2.10	6	436
23.	Jati Bunder	0.15	1	40
24.	Kebon Kacang	-	-	-
25.	Tanah Abang	-	-	-
26.	Bendungan Hilir	1.30	3	614
27.	Karet Tengsin	1.91	5	468
28.	Petamburan	2.40	6	600
29.	Bulak Wadon	1.80	6	560
30.	Tambora	2.18	6	1.359
31.	Pegadungan	5.64	4	400
32.	Joglo	-	-	-
33.	Semanan	2.37	0	0
34.	Daan Mogot	17.43	8	640
35.	Flamboyan	-	-	-
36.	Cengkareng Barat	-	-	-
37.	Semper Barat	0.98	4	360

NO	LOKASI	LUAS (Ha)	BLOK	UNIT
38.	Penjaringan	0.60	4	1.694
39.	Muara Angke	0.80	7	112
40.	Sukapura	0.20	1	-
41.	Kapuk Muara	2.40	6	100
42.	Marunda	25.96	26	700
43.	Rorotan	6.23	-	2.580
44.	Blok Nagrak	14.35	-	-
45.	Pluit	-	-	-
46.	Cilincing	-	-	-
47.	Sindang	-	-	-
48.	Waduk Pluit	1.40	12	1.200
	JUMLAH	133.14	182	18.326

Sumber : Jakarta Dalam Angka tahun 2016

Dari data tabel diatas, dapat kita lihat bahwa terdapat 48 Rumah Susun yang tersebar di seluruh Provinsi DKI Jakarta. Seluruh Rumah Susun yang tersebar di 48 lokasi terdiri atas 182 blok serta 18.326 unit. Luas seluruh Rumah Susun yang tersebar di Provinsi DKI Jakarta berjumlah 133.14 hektar.

2.4.4 Proses Penghunian Rumah Susun

2.4.4.1 Persyaratan Penghunian Rumah Susun

Masyarakat yang ingin menjadi calon penghuni Rumah Susun harus memenuhi beberapa persyaratan berikut ini :

1. Warga Negara Indonesia memiliki;
 - a. KTP DKI Jakarta
 - b. Surat Keterangan Penghasilan
 - c. Kartu Keluarga (KK)
 - d. Pas Foto 3x4 (2lbr)
 - e. Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah (PM1)
 - f. Surat Nikah
2. Bersedia membuka rekening tabungan di BANK DKI di capem Jatibaru;
3. Membuat surat permohonan mendapatkan hak sewa Rumah Susun;
4. Membuat dan menandatangani surat perjanjian sewa;
5. Membuat dan menandatangani surat pernyataan kesanggupan untuk mentaati kewajiban dan melaksanakan tata tertib penghunian/penyewaan Rumah Susun membuat surat permohonan mendapatkan hak sewa Rumah Susun;
6. Membuat dan menandatangani surat pernyataan kesanggupan untuk mentaati kewajiban dan melaksanakan tata tertib penghunian/penyewaan Rumah Susun.

2.4.4.2 Mekanisme Penghunian Rumah Susun

Masyarakat DKI Jakarta yang ingin menjadi calon penghuni rumah susun harus mengikut beberapa prosedur yang harus mereka lewati sebelum menjadi penghuni rumah susun DKI Jakarta, berikut merupakan mekanisme yang harus dilalui oleh calon penghuni rumah susun :

Gambar : 2.4
Mekanisme Proses Penghunian Rumah Susun



Sumber : Web DPDG Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta

Masyarakat calon penghuni Rumah Susun terbagi menjadi 2 kriteria yaitu masyarakat terprogram dan masyarakat umum. Masyarakat terprogram adalah masyarakat yang menjadi korban penggusuran atau relokasi dan terpilih untuk menjadi calon penghuni Rumah Susun. Sedangkan masyarakat umum adalah seluruh masyarakat yang bisa memenuhi persyaratan penghunian Rumah Susun.

Apabila para calon penghuni Rumah Susun sudah terpilih, masyarakat harus melewati seleksi administrasi kemudian mereka akan mendapatkan kode antrian untuk menjadi calon penghuni Rumah Susun. Para calon penghuni Rumah Susun harus mengikuti undian Rumah Susun yang dilakukan oleh para petugas Unit

Pengelola Rumah Susun, hal tersebut dilakukan mengingat akan terbatasnya jumlah hunian atau unit Rumah Susun yang tersedia. Warga terprogram menjadi prioritas penghuni Rumah Susun dibandingkan dengan masyarakat umum yang mendaftar.

Setelah warga sudah terpilih dan mendapatkan nomor hunian mereka akan diminta untuk melakukan penandatanganan surat perjanjian sewa Rumah Susun yang dilakukan di Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta tepatnya di bagian Unit Pengelola Rumah Susun. Setelah proses perjanjian sewa sudah selesai mereka segera diberi kunci dan siap untuk menjadi penghuni Rumah Susun DKI Jakarta.