

## Komponen Perumahan

### Pendahuluan

Dua tahun setelah bencana tsunami pada bulan Desember 2004 dan gempa bumi Maret 2005 lalu, komponen perumahan telah memperlihatkan kemajuan yang signifikan, walau masih dijumpai kesenjangan-kesenjangan. Sektor perumahan mengalami kerugian hampir mencapai US\$ 1,4, terhitung sebesar 30% dari kerusakan dan kehilangan secara keseluruhan. Oleh karena itu, sektor perumahan juga sangat membutuhkan perhatian yang besar untuk memulihkan provinsi NAD kembali kepada keadaan semula.

Pemulihan kebutuhan akan perumahan merupakan tantangan terbesar bagi semua lembaga donor, lembaga-lembaga internasional dan NGO yang terlibat dalam pekerjaan rekonstruksi. Kebutuhan akan perumahan sekarang ini sebanyak 128.000<sup>1</sup> rumah baru dan rehabilitasi sekitar 85.000 rumah, baik rumah dengan kerusakan sedang maupun parah. Lebih dari 500.000 penduduk tidak memiliki rumah dan sampai saat ini masih banyak korban yang tinggal di barak dan tempat perlindungan sementara walaupun semua upaya telah dikerahkan untuk merekonstruksi rumah dengan kualitas yang baik dikerjakan dalam jangka waktu singkat.

### Hambatan-hambatan

- Validasi dan verifikasi penerima manfaat: banyak waktu yang dibutuhkan untuk menilai dan mensyahkan tuntutan penerima manfaat, untuk memastikan permintaan tersebut asli dan hak-hak wanita dan anak-anak terpenuhi.

<sup>1</sup> Sumber: Kantor BRR Deputi Perumahan dan Pemukiman

- Kedudukan dan kepemilikan lahan: pengundangan kembali kedudukan tanah dan sertifikat tanah lebih lambat dari yang diharapkan, juga pengklasifikasian penerima manfaat
- Kerusakan lahan: dikarenakan banjir permanen di wilayah perumahan sebelumnya dan karena terjadinya perubahan topografi lahan, hampir 12.000<sup>2</sup> keluarga butuh direlokasi ke wilayah pemukiman yang baru.
- Material dan biaya konstruksi: kenaikan harga bahan-bahan bangunan sampai lebih dari 200% dan kurangnya persediaan material dengan kualitas yang baik telah menambah beban target perumahan yang dijalankan oleh lembaga-lembaga internasional dan NGO, dalam sebagian besar kasus target berkurang hingga 50%.
- Kurangnya infrastruktur yang memadai: saat ini, banyak konstruksi perumahan yang dikerjakan tanpa adanya penyediaan pelayanan dasar seperti penyediaan air, drainase, sanitasi, listrik dan penerangan, jalan, dan tempat pembuangan sampah. Hal ini merupakan rencana aksi prioritas untuk tahun 2007.

### Hasil Program selama Dua Tahun

Terdapat pengurangan terhadap jumlah rumah yang dijanjikan untuk dibangun. Sebagian NGO dan badan pelaksana lainnya tidak membuat komitmen tambahan untuk mengerjakan proyek perumahan lebih lanjut dikarenakan ketidak-cukupan dana (gambar 1<sup>3</sup>). Pada bulan September 2006, sebanyak

43.649 dari total 128.000 rumah yang dibutuhkan telah selesai dibangun, menempatkan upaya rekonstruksi mencapai 30% sejak bencana Desember 2004 lalu. Setidaknya, 80.000 rumah baru masih akan dibangun.

<sup>2</sup> Sumber: Membangun Kembali Kehidupan di Aceh dan Nias – Percobaan Pendekatan Partisipasi Masyarakat dalam Rehabilitasi dan Rekonstruksi Perumahan oleh F.Steinberg (ADB)

<sup>3</sup> Sumber: Hasil kalkulasi dari staf Deputi Perumahan dan Pemukiman BRR



**Gambar 1 – Kebutuhan dan Komitmen Perumahan**

## Program Perumahan ETESP

Pokok-pokok penting dari program ADB telah diringkaskan dalam Tabel 1. Poin-poin utama dari program ETESP terdiri dari:

1. Tidak adanya pembangunan sampai hak-hak akan lahan dan properti telah terjamin.
2. Rumah standar tipe 36 dengan dengan konstruksi rumah tahan gempa dan kualitas bangunan sesuai dengan pedoman BRR.
3. Menyertakan penyewa dan penghuni liar sebagai bagian utuh dari program perumahan.
4. Melakukan validasi dan verifikasi penerima manfaat dan pengecekan data dengan database perumahan BRR untuk memastikan hanya satu rumah per rumah tangga.
5. Desain dan penyediaan infrastruktur masyarakat termasuk akses jalan, air dan sanitasi, drainase dan seni pertamanan.
6. Bekerjasama dengan NGO besar seperti Cordaid, Help eV, Muslim Aid, German Argo Action, CHF dan UN-Habitat untuk program perumahan dengan dana di luar anggaran (*off budget*).
7. Target komitmen untuk semua perumahan akan diselesaikan pada tri wulan ketiga 2007.

**Tabel 1 – Sekilas Data Program Perumahan ETESP**

Total alokasi untuk sektor perumahan	US\$ 70,0 juta
Total target jumlah rumah baru	Kira-kira 7.000
Total target jumlah rehabilitasi rumah	Kira-kira 1.500
Jumlah rumah baru sesuai program anggaran ( <i>on-budget</i> )	2.842 unit
Jumlah rehabilitasi rumah sesuai program anggaran ( <i>on-budget</i> )	734 unit
Jumlah rumah baru sesuai program di luar anggaran ( <i>off-budget</i> ) NGO	2.517 unit
Jumlah rehabilitasi rumah sesuai program di luar anggaran ( <i>off-budget</i> ) NGO	300 unit
Jumlah rumah yang telah diselesaikan sampai akhir Oktober 2006	594 unit
Total jumlah rumah yang diharapkan selesai pada akhir tahun 2006	906 unit
Nilai kontrak anggaran ( <i>on-budget</i> ) yang ditandatangani pada akhir Oktober 2006.	US\$ 5,9 juta (906 unit)
Nilai kontrak NGO di luar anggaran ( <i>off-budget</i> ) yang ditandatangani pada akhir Oktober 2006	US\$ 21,6 juta (2.817 unit)
Kontrak anggaran ( <i>on-budget</i> ) tambahan yang diharapkan ditandatangani pada bulan Desember 2006	US\$ 4,2 juta (720 unit)
Kontrak NGO tambahan di luar anggaran ( <i>off-budget</i> ) yang diharapkan ditandatangani	US\$ 1,6 juta (171 unit)
<b>Total nilai kontrak rumah yang ditandatangani sampai tanggal hari ini</b>	<b>US\$ 27, 5 juta</b>
<b>Total kontrak (yang ada dan baru) per Desember 2006</b>	<b>US\$ 33,3 juta</b>
<b>Total pengeluaran per 20 Oktober 2006</b>	<b>US\$ 10,4 juta</b>

## Langkah di tahun 2007 dan seterusnya

Walaupun kemajuan yang signifikan telah dicapai di sektor perumahan selama satu tahun terakhir, masih terdapat sejumlah hambatan yang berdampak negatif dalam pencapaian prestasi dan perlu untuk disampaikan.

1. BRR harus memiliki peran yang tegas dalam memonitor dan mengkoordinir sejumlah lembaga donor dan NGO.

2. Perlunya mentaati kebijakan lahan, pedoman rencana tata ruang dan peraturan pembangunan yang telah diangkat oleh BRR.
3. Pembebasan lahan untuk penyewa dan IDP (*Internally Displaced People*) yang tidak kembali perlu dipercepat. Hal ini membutuhkan koordinasi yang lebih dekat dengan bupati dan badan perencana, terutama BAPPEDA.
4. Tujuan dan komitmen mitra pelaksana saat ini dan di masa mendatang perlu untuk lebih dikokohkan dan ditegaskan. Lembaga yang gagal memenuhi tanggung-jawab mereka kepada BRR perlu dihentikan dan diganti dengan mitra lain.
5. Kontraktor yang tidak bekerja dengan baik atau gagal memenuhi standar kualitas perlu didaftar-hitamkan (*black list*) dan dibutuhkannya upaya yang serius untuk mencari perusahaan yang memiliki komitmen yang lebih baik dan akan menjadi prioritas.
6. BRR dan semua mitra pembangunan perlu menambah investasi untuk pengawasan dan evaluasi personil dan teknis untuk memastikan bahwa standar kualitas dikompromikan.
7. Semua mitra perlu untuk mengikuti penyediaan infrastruktur masyarakat dasar dan bekerja dengan BRR dan pemerintah setempat untuk mengisi kesenjangan.

## Sebuah Gambaran Singkat mengenai Gampong Pade (proyek ETESP)

### Lokasi Proyek

Gampong Pade berlokasi di daerah Kutaraja, Banda Aceh. Masyarakatnya berdiam kira-kira satu kilometer sebelah utara dari kawasan bisnis Banda Aceh, ke bagian barat Sungai Aceh, hampir satu kilometer dari garis pantai.

### Profil Penduduk

Gampong Pade merupakan sebuah masyarakat di mana sebelum tsunami dilaporkan memiliki jumlah penduduk 1.139 jiwa yang terbagi menjadi 205 rumah tangga. Setelah bencana, hanya terdapat 346 orang

di dalam 170 rumah tangga yang selamat. Dari sejumlah rumah tangga yang selamat, 20 di antaranya adalah penyewa, dan dari yang selamat tersebut, tiga di antaranya anak yatim. Semuanya berumur 12 tahun atau lebih muda. Karakteristik dari rumah tangga yang selamat dapat dilihat di dalam Tabel 2 di bawah ini.

Sebelum tsunami, ukuran rata-rata dalam sebuah rumah tangga di Gampong Pade berjumlah lima orang. Setelah tsunami, ukuran rata-rata tersebut menjadi hanya dua orang. Hanya 14 rumah tangga

**Tabel 2 – Karakteristik Rumah Tangga yang Selamat di Gampong Pade**

Kategori	Kelompok Usia				Total
	> 60	21 - 59	< 20	N/A	
Ahli waris	1	61	19	0	<b>81</b>
Kepala Rumah Tangga asli	8	78	0	3	<b>89</b>
Kepala RT pria penyewa rumah	0	12	3	0	<b>15</b>
Kepala RT wanita penyewa rumah	0	4	1	0	<b>5</b>
Kepala RT pria pemilik rumah	7	101	13	3	<b>124</b>
Kepala RT wanita pemilik rumah	2	22	2	0	<b>26</b>
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>139</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>170</b>

yang memiliki lima atau lebih anggota keluarga dan 78 di antaranya merupakan keluarga tunggal, termasuk penyewa.

### Kegiatan Ekonomi

Sebuah survei informal mengenai penduduk Gampong Pade yang dilakukan oleh konsultan ADB mengindikasikan bahwa setengah dari penduduk berpenghasilan kurang dari Rp.1.000.000 per bulan. Pekerjaan utama dari penduduk tersebut adalah sebagai karyawan perusahaan tambak ikan, pengemudi becak atau penjual keliling. Rata-rata dalam tiga wulan mereka berpenghasilan antara Rp. 1-2 juta per bulannya. Angka tersebut dihasilkan dari nelayan, pemilik tambak, staf kantor baik sektor pemerintah maupun pribadi. Rumah tangga lainnya berpenghasilan lebih dari Rp. 2 juta per bulan dan

sebagian besar terdiri dari pemilik tanah dan pemilik kapal nelayan.

Tambak-tambak ikan tersebut rusak parah oleh tsunami dan tidak bisa dioperasikan lagi sejak saat itu. Sebagian dari nelayan tambak tidak berpenghasilan saat ini, sebagian telah mulai bekerja sebagai pedagang di pasar utama di belakang Masjid Raya Baiturrahman, dan sebagian lagi telah terlibat dalam industri pembangunan karena permintaan akan buruh bangunan tidak terlatih tinggi dan upah harian berkisar antara Rp.35.000 – 40.000 per hari, membawa mereka menjadi pekerja buruh dengan penghasilan tertinggi.

### **Program Perumahan ETESP**

Total sebanyak 153 rumah tangga diidentifikasi berdasarkan pemilik rumah yang telah rusak total dan memenuhi syarat untuk hibah rumah, karena pemukiman utama mereka termasuk di dalam wilayah proyek dan memegang sertifikat atau hak milik tanah. Sesuai dengan pedoman BRR, mereka memenuhi syarat untuk dihibahkan rumah dengan tipe 36. Dari 153 penerima manfaat perumahan, 149 tinggal di rumah mereka sendiri atau di rumah milik istri/suami/orang tua sebelum tsunami. Dengan meninggalnya pemilik semula, maka tanah tersebut telah dibagikan setara untuk semua ahli waris, dan untuk penuntut yang diberikan hibah rumah didasarkan pada hilangnya pemukiman utama mereka.

Perencanaan perumahan desa didasarkan pada tujuan untuk membangun kembali menjadi lebih baik. Perencanaan ini dipersiapkan dengan keterlibatan masyarakat secara penuh, dan menghargai situs-situs peninggalan sejarah, termasuk makam Raja Aceh dan lahan pemakaman tradisional lainnya. Perencanaan ini juga mencoba untuk memperkenalkan aspek lingkungan/ekologi, khususnya pada perencanaan kolam penyaringan air dan pembuatan kebun kompos (sampah). Sebuah area juga diidentifikasi untuk kebun Nipah, yang dapat digunakan untuk bangunan tradisional dan juga berfungsi sebagai lingkungan yang ideal untuk perikanan kepiting. Perencanaan tersebut juga

didasarkan pada minimnya gangguan pada pola kepemilikan tanah yang sudah ada. Namun demikian, untuk memperbaiki keamanan, sebagian jalan desa tambahan diajukan untuk menyediakan akses ke semua pemilik tanah ke jalan desa utama menuju kota, dan juga ke rute jalan keluar kota ke daerah yang lebih tinggi. Rencana tersebut telah diterima oleh masyarakat dan diperkuat dengan tanda-tangan dari *geucik* (kepala desa) dan *tueha peut* (masyarakat desa yang dituakan).

Total empat kontraktor yang berbeda terlibat dalam pembangunan 153 rumah baru untuk masyarakat Gampong Pade. Desain rumah disiapkan dengan berkonsultasi dengan masyarakat. BRR bertanggung jawab pada pengadaan dan seleksi akhir kontraktor. Angkatan pertama sebanyak 103 rumah mulai dibangun pada awal Mei dan angkatan kedua sebanyak 50 rumah pada pertengahan Juli. Nilai total kontrak berjumlah sebesar Rp. 8,7 milyar atau kira-kira \$ 1 juta.