

**Kerangka Acuan Pembicara Direktur Utama Perum Perumnas  
Dalam Acara  
Rapat Kerja Tim Fasilitasi Pengembangan Kembali Kota Kekerabatan Maja  
Dalam Rangka Pengembangan Perumahan Pegawai  
(PNS/TNI/Polri, Karyawan Swasta)  
Ruang Rapat Prambanan, Rabu, 25 November 2009**

**1. Umum**

Tingginya kebutuhan akan lahan untuk perumahan dan permukiman di DKI Jakarta akibat pertumbuhan penduduk telah mendorong pemerintah untuk mencari lahan untuk dijadikan kawasan permukiman yang terjangkau, layak dan nyaman, khususnya bagi perumahan pegawai (para pekerja dan PNS), serta sesuai dengan peruntukan RTRW yang ada. Hal ini dilakukan untuk mengimbangi pengembangan kawasan perumahan ke arah Timur DKI Jakarta yang cenderung semakin padat.

Pada tahun 1998, kawasan Kota Kekerabatan Maja sesuai dengan Kepmenpera No.02/KPTS/M/1998, telah ditetapkan sebagai kawasan permukiman skala besar yang diharapkan bisa memenuhi kebutuhan lahan perumahan di DKI Jakarta. Namun, akibat krisis ekonomi tahun 1998, sampai saat ini kawasan Kota Kekerabatan Maja masih belum berkembang seperti yang diharapkan. Dari 16 (enam belas) pengembang yang memohonkan pembebasan lahan atas total 10.900 ha, baru 6 (enam) pengembangan yang melakukan pembangunan fisik. Total luas lahan yang baru dibebaskan masih 3.565,49 ha, dengan luas pembangunan fisik sekitar 78,82 ha (2.975 unit rumah), dari sekitar 545.000 unit rumah yang direncanakan dapat dibangun di kawasan ini. Rumah-rumah yang telah dibangun pun telah banyak yang ditinggalkan oleh pemiliknya. Hanya sedikit dari antara rumah-rumah tersebut yang masih dihuni dan dirawat.

Aksesibilitas menuju lokasi yang kurang baik, diduga menjadi kendala utama tersendatnya pengembangan kawasan ini. Pelayanan kereta api diesel yang melewati kawasan ini menjadi satu-satunya sarana transportasi yang masih dapat diandalkan oleh para penghuni, yang sehari-harinya bekerja di Jakarta. Sementara itu, sarana transportasi angkutan umum dianggap kurang efisien mengingat lamanya waktu perjalanan yang dibutuhkan serta kondisi PSU perumahan yang kurang memadai juga turut menjadi penyebab enggan masyarakat untuk tinggal di kawasan ini.

Dalam rangka pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja, pada tanggal 15 April 2009 telah dilaksanakan rapat koordinasi dengan seluruh instansi terkait dan *stakeholder* lainnya, dengan menghasilkan beberapa kesepakatan, yaitu:

- a. Sepakat untuk melanjutkan pengembangan Kota Kekerabatan Maja
- b. Pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja harus dilihat sebagai program nasional yang mengintegrasikan lintas sektor
- c. Dibutuhkan tema khusus bagi pengembangan kawasan Kota Kekerabatan Maja yang komplementer dengan aktivitas di sekitarnya
- d. Perlu visi yang kuat dan rencana pengembangan jangka panjang
- e. Kawasan Kota Kekerabatan Maja akan dikembangkan dengan konsep pengembangan kota baru yang dapat menyediakan lapangan kerja bagi para penghuninya
- f. Perlu segera dikembangkan infrastruktur dasar
- g. Pembangunan rel kereta api *double track* mutlak diperlukan
- h. Perlu segera dibentuk Tim Kerja Pengembangan Kembali Kota Kekerabatan Maja
- i. *Master Plan* perlu segera disusun

- j. Diperlukan terobosan kebijakan untuk mempercepat pengembangan Kota Kekerabatan Maja

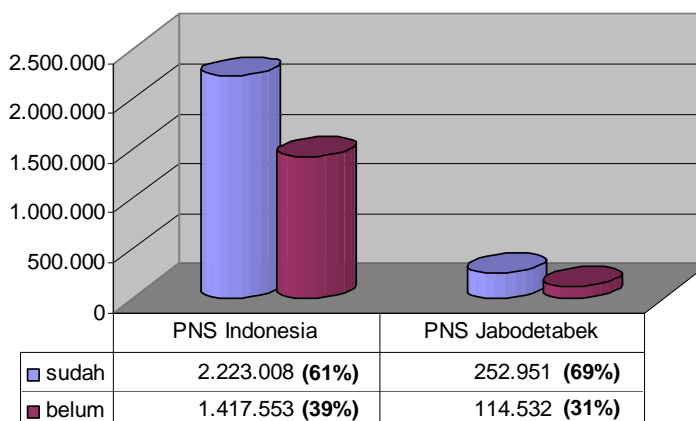
Guna mensinergikan seluruh program dan kegiatan instansi terkait dan *stakeholder* dalam pengembangan Kota Kekerabatan Maja sebagai kota baru, Menteri Negara Perumahan Rakyat telah menerbitkan Surat Keputusan No. 51/KPTS/M/2009 tanggal 30 September 2009 tentang Pembentukan Tim Fasilitasi Pengembangan Kembali Kota Kekerabatan Maja.

## 2. Pengembangan Perumahan Pegawai sebagai *Trigger*

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa progress perkembangan Kota Kekerabatan Maja pasca krisis moneter 1998 sampai saat ini masih sangat lambat. Untuk itu, diperlukan *trigger* untuk mengawali pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja sebagai permukiman skala besar dengan konsep kota baru. Dalam hal ini, *trigger* yang saat ini paling memungkinkan untuk mendapat dukungan dari pemerintah adalah mengembangkan Kota Kekerabatan Maja dengan salah satu fungsi sebagai pusat perumahan pegawai (PNS, TNI/Polri dan karyawan swasta) sekitar Jabodetabek.

Berdasarkan data yang bersumber dari Bapertarum, jumlah PNS di Indonesia per Januari 2007 sebanyak 3.640.561 orang, dari sebanyak itu, 2.223.008 (61%) di antaranya belum memiliki rumah, sedangkan sisanya belum diketahui statusnya. Sedangkan PNS Jabodetabek yang jumlahnya mencapai 367.483, yang telah memiliki rumah tercatat sebanyak 252.951 (69%), yang belum memiliki rumah sebanyak 114.532 (31%). Proporsi kepemilikan rumah di kalangan TNI dan Polri juga diduga sama besarnya dengan proporsi kepemilikan PNS. Sementara itu, dari sekitar 26 juta pekerja anggota Jamsostek, sekitar 8,1 juta diantaranya berada di Jakarta dan diduga sebagian besar masih belum memiliki rumah. Kondisi-kondisi di atas dapat mengindikasikan bahwa potensi pengembangan perumahan pegawai (PNS/TNI/Polri dan Karyawan Swasta) di lingkungan Jabodetabek untuk dikembangkan di Kota Kekerabatan Maja cukup tinggi dan berpeluang. Dalam hal ini, penyediaan perumahan pegawai ini akan dilengkapi dengan PSU sebagaimana Permenpera Nomor 10/PERMEN/M/2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan PSU Perumahan dan Permukiman.

**Jumlah Kepemilikan Rumah oleh PNS Tahun 2007**



Peluang pengembangan pusat perumahan pegawai di Kota Kekerabatan Maja dirasakan semakin tinggi dengan adanya rencana pembangunan jalur KA KRL dan *double track*, yang menurut Ditjen Perkeretaapian, Departemen Perhubungan bahwa KRL akan mulai beroperasi tahun 2010.

Disamping itu dari sisi kebutuhan, bercermin dari tingginya backlog nasional yang mencapai 9 juta (tahun 2009), potensi pengembangan permukiman skala besar dengan konsep kota baru dirasakan semakin berpeluang di Kota Keekerabatan Maja.

### **3. Pokok-pokok Paparan Direktur Utama Perum Perumnas**

Terkait dengan hal-hal yang telah disampaikan di atas, pada rapat kerja Tim Fasilitasi Pengembangan Kembali Kota Keekerabatan Maja tanggal 25 November 2009, pihak Deputm diharapkan dapat memberikan paparan dengan pokok-pokok bahasan sebagai berikut:

*a. Tanggapan dan masukan terhadap kebijakan dan strategi pengembangan Kota Keekerabatan Maja sebagai perumahan pegawai (PNS/TNI/Polri dan karyawan swasta)*

Konsep pengembangan perumahan pegawai sebagai *trigger* (pemicu) pengembangan Kota Keekerabatan Maja, sebagaimana telah disampaikan pada bagian sebelumnya, dilatarbelakangi oleh masih tingginya potensi pasar untuk segmen masyarakat ini. Masih banyak pegawai, khususnya di wilayah Jabodetabek, yang belum memiliki rumah, terutama dikarenakan keterbatasan kemampuan untuk memiliki rumah. Di sisi lain, potensi yang dimiliki Kota Keekerabatan Maja (luas lahan yang masih sangat memungkinkan untuk dikembangkan, harga lahan yang relatif lebih murah daripada harga tanah di wilayah Jabodetabek, rencana pengembangan prasarana transportasi, dll), sangat mendukung pengembangan konsep ini.

Konsep pengembangan perumahan pegawai diharapkan dapat menjadi awal bagi upaya pengembangan kembali Kota Keekerabatan Maja. Dengan didukung oleh fasilitas-fasilitas pendukung (PSU lingkungan, peningkatan akses dari dan menuju kawasan, dll) diharapkan kawasan ini dapat berkembang lebih baik, dan yang selanjutnya dapat diikuti oleh sektor-sektor lainnya.

Pengembangan perumahan pegawai di Kota Keekerabatan Maja tentu saja membutuhkan dukungan, baik dari pemerintah maupun swasta. Dukungan dari pemerintah bisa dalam bentuk kebijakan subsidi KPR, insentif transportasi, pengembangan stimulan PSU kawasan, dll. Sedangkan dari pihak swasta (pengembang, bank), dukungan yang dapat diberikan antara lain keringanan bunga KPR, dll.

Oleh karena itu, diharapkan pihak Perum Perumnas dapat memberikan tanggapan dan masukan terutama terkait dengan strategi, tahapan pengembangan, hal-hal yang perlu dilaksanakan, serta pihak-pihak yang sebaiknya terlibat dalam rangka mendukung konsep pengembangan perumahan pegawai di Kota Keekerabatan Maja.

*b. Konsep dan strategi pengembangan yang ditawarkan oleh Perum Perumnas dalam rangka pengembangan kembali Kota Keekerabatan Maja sebagai kota baru dalam jangka panjang*

Pada rapat koordinasi tanggal 15 April 2009, telah disepakati bahwa Kota Keekerabatan Maja akan dikembangkan menjadi kota baru, yaitu kota yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang dapat mendukung kebutuhan para penghuni yang tinggal di kawasan tersebut, mulai dari fasilitasi umum, perkantoran, pusat bisnis dan perdagangan, dan pusat hiburan, dll. Pengembangan kawasan ini sebagai kota baru juga diharapkan dapat mendukung pengembangan kawasan di sekitarnya.

Dalam rangka pengembangan Kota Keekerabatan Maja sebagai kota baru, dibutuhkan terobosan dan tema khusus dengan visi yang kuat untuk dapat mendukung pengembangan kawasan dalam jangka panjang. Visi dan tema pengembangan kawasan ini juga harus didukung oleh seluruh pihak (pemerintah, swasta dan masyarakat).

Oleh karena itu, dalam rapat kerja ini, diharapkan pihak Perum Perumnas dapat menyampaikan terobosan konsep/tema pengembangan kawasan Kota Keekerabatan Maja sebagai kota baru/mandiri, melalui strategi dan tahapan pengembangan, serta dukungan dan peran yang diharapkan dari pihak-pihak terkait.

c. *Masukan dan saran untuk penyusunan Master Plan Kota Keekerabatan Maja*

Kota Keekerabatan Maja berada pada tiga wilayah administratif provinsi (Banten dan Jawa Barat), tiga kabupaten (Lebak, Tangerang, Bogor), tiga kecamatan (Maja, Cisoka, Tenjo). Kondisi ini menuntut dibutuhkananya *master plan* (rencana induk) pengembangan Kota Keekerabatan Maja, sebagai dasar acuan bagi para pihak (pemerintah pusat, pemerintah daerah terkait, swasta, dan masyarakat) untuk mendukung pengembangan Kota Keekerabatan Maja.

Dalam rapat kerja ini, diharapkan pihak Perum Perumnas dapat memberikan masukan terhadap upaya penyusunan *Master Plan* ini (aspek-aspek yang diatur, pembiayaan, pihak-pihak yang terlibat, dll), agar dapat mendukung konsep pengembangan kawasan.

- d. *Langkah-langkah ke depan yang akan dilakukan oleh Perum Perumnas*, dalam rangka mendukung konsep pengembangan Kota Keekerabatan Maja dan,
- e. *Hal-hal lain yang dianggap penting untuk disampaikan*