

MANAJEMEN TRANSISI PADA TEKNOLOGI BANGUNAN APUNG (STUDI KASUS BALAI PERTEMUAN APUNG DI TAMBAKLOROK SEMARANG)

Mahatma Sindu Suryo¹, dan Dimas Hastama Nugraha²

¹Peneliti Puslitbang Perumahan dan Permukiman, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Email : del_sindu@yahoo.com

²Peneliti Balai Litbang Penerapan Teknologi Permukiman, Puslitbang Kebijakan dan Penerapan Teknologi
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Email : dimyhastanu@gmail.com

Abstrak. Persoalan *landsubsidence* atau penurunan muka tanah hampir pasti terjadi di kota-kota pesisir tak terkecuali di Semarang khususnya di Tambaklorok, Tanjung Emas. Melihat persoalan ini, Badan Litbang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat merancang dan membangun prototipe teknologi apung berupa Balai pertemuan apung yang mempunyai dua lantai, yang memiliki dua tahapan yaitu konstruksi dan manajemen transisi. Studi ini bertujuan untuk melihat bagaimana manajemen transisi yang dilakukan oleh pemangku kepentingan di lokasi yaitu Pemerintah Kota Semarang maupun Kelurahan Tanjung Emas serta aspek legal bangunan apung. Studi ini menggunakan lima variabel yaitu sponsor, organisasi, komunikasi, pelatihan serta manajemen dan monitoring, untuk legal menggunakan pendekatan eksplorasi komparasi studi kasus dalam dan luar negeri. Metode penelitian yang digunakan adalah eksploratif-kualitatif dengan metode olah analisis data menggunakan *content analysis*. Hasil studi menunjukkan bahwa peran pemerintah menjadi faktor utama. Ketegasan dan kesepakatan pemerintah dari tingkat lokal seperti RT/RW sampai pusat seperti pemerintah kabupaten/provinsi menjadi hal utama yang perlu dipegang teguh. Faktor lain yang juga penting dalam penyelenggaraan program di Tambak Lorok adalah tahapan sosialisasi, dimana sosialisasi program harus dilakukan bertahap dari pemerintah lokal (kelurahan) kemudian dilanjutkan kepada tokoh masyarakat yang berpengaruh didampingi oleh RT/RW.

Kata kunci : manajemen, teknologi apung, Tambaklorok, transisi

I. PENDAHULUAN

Wilayah pesisir yang berkembang tanpa arah mengakibatkan masalah aspek fisik, sosial, ekonomi, lingkungan. Masalah yang dapat dijumpai di wilayah pesisir diantaranya adalah kurangnya ruang terbuka hijau, kondisi sanitasi yang kurang layak, kurangnya kebutuhan air bersih dikarenakan air tanah sudah diintrusi oleh air laut sehingga membutuhkan teknologi pengolahan air. Selain itu, karakter warga di sana yang selalu ingin bersama keluarga mengakibatkan kepadatan penduduk meningkat. Oleh karenanya untuk menambah hunian, warga mereklamasi laut secara swadaya dengan cara menimbun batu karang yang sudah mati dan sampah (Mustakim, 2015). Kondisi tersebut tentunya akan mengurangi kualitas lingkungan hidup di wilayah tersebut. Hal ini juga terjadi di Kampung Tambaklorok Tanjung Emas Semarang dimana penurunan muka tanah atau *landsubsidence*

yang sering terlihat di pesisir juga terjadi di sini dengan kisaran 12-13 cm/ tahun (Setyoadi, 2015). Melihat fenomena *landsubsidence* tersebut, Badan Litbang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengaplikasikan Bangunan apung di Tambaklorok Tanjung Emas Semarang. Aplikasi bangunan apung Tambaklorok, sebagai bangunan apung pertama di Indonesia, memiliki tahap pelaksanaan perancangan-konstruksi dan tahap studi manajemen transisi-aspek legal. Studi manajemen transisi diperlukan dalam rangka melihat kesiapan pemerintah setempat dalam mengelola pembangunan balai apung. Adapun aspek legal diperlukan dalam rangka melihat kerangka hukum peraturan yang ada.

Berkaitan dengan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dari studi ini adalah bagaimana manajemen transisi yang dilakukan oleh pemangku kepentingan di lokasi yaitu Pemerintah Kota Semarang maupun Kelurahan Tanjung Emas serta bagaimana

aspek legal bangunan apung?

Dalam kerangka manajemen transisi, *Organizational Change Management* (OCM) merupakan suatu pendekatan yang biasa dipakai dalam mengamati perubahan transisi suatu organisasi atau kelompok dari suatu kondisi menjadi kondisi yang baru. Pendekatan ini membantu menyelaraskan masyarakat, proses dan program, budaya, dan strategi. Manajemen transisi yang lebih matang akan membawa pada satu proses perubahan yang lebih komprehensif dan terstruktur. Dalam menilai transisi manajemen, dilakukan melalui lima aspek yaitu sebagai berikut. Lima aspek meliputi : sponsorship (sponsor), dimana adanya sponsor dalam suatu organisasi dan terlibat dalam pelaksanaan kegiatan, sehingga dapat mendukung keberhasilan kegiatan tersebut. Aspek kedua adalah organisasi/ organization dimana ini mengukur kesiapan manajemen atau organisasi menghadapi perubahan dengan mempertimbangkan budaya, sejarah perubahan, sumberdaya, kemampuan organisasi, dan pengalaman menghadapi perubahan. Selain itu juga ada aspek komunikasi, training, dan management control.

Dari Barnard and Stool (2010), disebutkan bahwa model *Organization Change Management* ada bermacam- macam, Model pertama adalah Model Kanter (1992 dalam Barnard 2010) dimana model ini menyebutkan analisis organisasi untuk melakukan perubahan, perlunya sponsorship, rencana implementasi, komunikasi dan penguatan institusional.

Sementara itu, salah satu permasalahan yang menghambat berkembangnya konsep permukiman apung di atas air adalah masalah dasar hukum terkait tata ruang, aturan teknis bangunan, kepemilikan, asuransi dan perpajakan. Rumah atau hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan telah menjadi komoditas yang terus berkembang dalam industry properti. Dasar hukum tentang bangunan apung sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan permukiman apung dan mengantisipasi permasalahan yang mungkin timbul di masa depan.

II. METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi, cara pendekatan dan metode penelitian yang digunakan dipaparkan secara tersirat, Hasil Metodologi penelitian yang dipergunakan dalam studi ini adalah eksploratif kualitatif dengan pendekatan analisis isi/ konten analisis untuk manajemen transisi, sedangkan aspek legal ditekankan pada eksplorasi aturan- aturan yang terkait. Metode pengumpulan data manajemen transisi dengan menggunakan wawancara mendalam dan FGD (*Focused Group Discussion*) yang melibatkan unsur pemerintah Kota dan masyarakat. Pemilihan sampel didasarkan pada *purposive sampling* dengan criteria tertentu. Jumlah responden adalah 20 orang. Waktu penelitian dilakukan antara bulan Februari sampai dengan Oktober 2016 atau tahap pra-konstruksi apung. Untuk aspek legal bangunan apung, pengumpulan data menggunakan review literature. Metode olah data untuk aspek legal menggunakan studi komparasi.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis manajemen perubahan/ manajemen transisi merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana langkah perubahan suatu organisasi (masyarakat/instansi) dari satu posisi/kondisi tertentu menuju pada posisi/kondisi lain yang diharapkan.

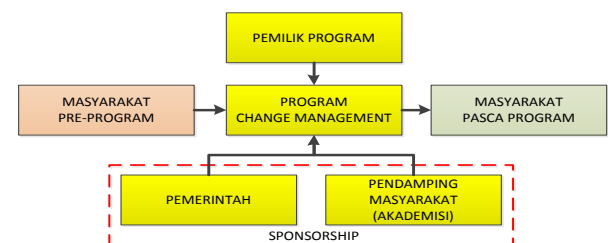


Gambar 1. Manajemen transisi (Hasil Analisis)

Analisis yang perlu dilakukan menurut beberapa teori mencakup 5 aspek yaitu sponsor, organisasi, komunikasi, pelatihan serta manajemen dan monitoring. Dari hasil survey dan identifikasi di lokasi penerapan hunian apung maka penjelasan ke lima aspek tersebut adalah sebagai berikut.

A. Sponsor (*sponsorship*)

Untuk melakukan perubahan kondisi individu atau yang lebih luas lagi maka diperlukan dukungan pihak yang mampu memberikan pengaruh terhadap keberhasilan proses perubahan sebelum adanya Balai apung tersebut. Pengalaman yang ada di Tambak Lorok adalah program-program yang dibuat oleh Pertamina. Menurut informasi yang disampaikan oleh Bapak Lurah Tanjung Mas, Pertamina berhasil mewujudkan rumah pintar bagi warga Tambak Lorok salah satunya adalah karena mampu menggandeng semua pihak untuk mendukung program tersebut. Adapun aktor-aktor yang terkait yaitu Pertamina, Pemerintah lokal (RT/RW/ Kelurahan), serta Pihak akademisi.



Gambar 2. Peran sponsorship dalam perubahan manajemen (Hasil Analisis, 2016)

Dalam konteks apung, variabel Sponsor (*sponsorship*) lebih kepada dukungan pihak luar yang mampu memberikan pengaruh terhadap keberhasilan proses perubahan tersebut. Berdasarkan hasil survey dan wawancara yang dilakukan di kawasan

Tambaklorok, Semarang khususnya wilayah RW 16 sebagai lokasi penerapan hunian apung, karakteristik masyarakatnya adalah mengikuti kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini sesuai yang diutarakan oleh Bapak Heriyanto (35 tahun) warga RT 01/RW 16 Tambak rejo

“... disini tidak ada yang memiliki pengaruh kuat untuk mempengaruhi aspirasi publik, kami mematuhi kebijakan pemerintah yang diwakili oleh RT/RW...”

Hal senada juga diutarakan oleh Bapak Imam (38 tahun) warga RT 01/RW 16 Tambak rejo serta Bapak Bowo (51 tahun) warga RW 13.

Melihat pada kenyataan tersebut maka diperlukan komitmen yang kuat dari pihak pemerintah (RT/RW, Kelurahan, Kabupaten) sebagai lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dalam mengawal keberhasilan penerapan teknologi hunian apung di RW 16 Tambaklorok, Semarang. Dukungan yang diperlukan antara lain adalah keterlibatan dalam pembangunan, kegiatan pengawasan dan pengarahan sampai dengan tindak lanjut program sampai memenuhi indikator keberhasilan program.

B. Organisasi

Keberhasilan penerapan program yang selanjutnya dalam kaitannya dengan manajemen transisi adalah terdapatnya organisasi yang akan mengawal penerapan program. Organisasi merupakan lembaga yang akan bertanggungjawab terhadap program, dari pasca pembangunan, proses pembangunan, pengoperasian serta pemeliharaan. Untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat maka organisasi ini seharusnya dibentuk bersama antara stakeholders, sehingga tidak ada pihak yang mengklaim atas kepemilikan suatu program yang berpotensi menimbulkan konflik.

Berdasarkan kondisi lapangan pada wilayah Tambak Lorok untuk mendorong keberhasilan program diperlukan organisasi yang akan menjadi pengelola program. Organisasi akan sangat baik jika mendapat persetujuan seluruh masyarakat yang dapat diwakili oleh pemerintah setempat misalnya RT/RW atau langsung pihak kelurahan.

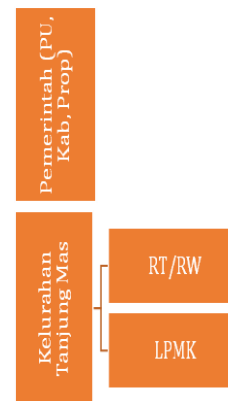
Organisasi yang disepakati atau melibatkan peran serta seluruh masyarakat menjadi sangat penting keberadaannya. Pengalaman yang ada menunjukkan bahwa salah satu sebab kegagalan program adalah dalam pelaksanaannya tidak melibatkan seluruh masyarakat. Hanya sebagian masyarakat saja diajak. Beberapa bantuan yang tidak menunjukkan keberhasilannya seperti program bantuan telur asin, program bantuan penanaman pohon dan bantuan lainnya.

Dari wawancara yang dilakukan kepada narasumber, narasumber tersebut menceritakan tentang, ketidakmerataan bantuan atau keterlibatan masyarakat dalam program. Program-program tersebut akhirnya mati atau tidak berlanjut.

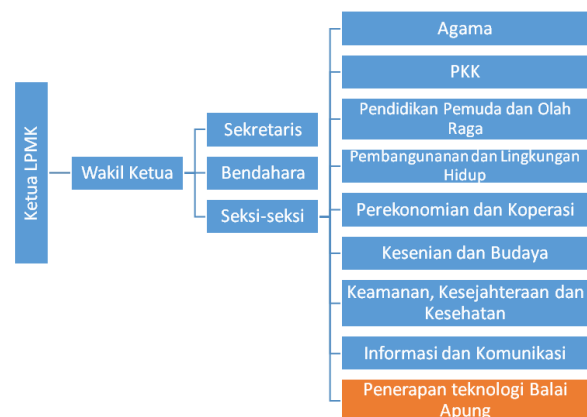
Sifat organisasi pengelola yang lain adalah kemampuannya untuk mendampingi terus menerus. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh warga sebagai berikut :

Dalam konteks apung, Organisasi merupakan lembaga yang akan bertanggungjawab terhadap program penerapan hunian apung, dari mulai pasca pembangunan, proses pembangunan, pengoperasian serta pemeliharaan. Untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat maka organisasi ini seharusnya dibentuk bersama antara stakeholders sehingga tidak pihak yang mengklaim atas kepemilikan suatu program yang berpotensi menimbulkan konflik.

Mengenai keberadaan organisasi yang melaksanakan pengelolaan apung nantinya adalah semacam LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan). Hal ini kemudian diperkuat oleh kesepakatan dengan masyarakat pada saat kegiatan pembahasan di Balai RW 16 pada Selasa 21 Juni 2016. Adapun struktur organisasinya adalah sebagai berikut ini.



Gambar 3. Struktur organisasi pengelola hunian apung Tambak Lorok (Hasil Analisis, 2016)



Gambar 4. Gambaran rinci struktur organisasi LPMK Tanjung Mas, Semarang (Hasil Analisis, 2016)

C. Komunikasi

Dalam analisis manajemen transisi, analisis komunikasi merupakan langkah untuk merumuskan strategi komunikasi yang akan digunakan dalam menyampaikan informasi dari sumber kepada sasaran. Pemilik program harus mampu merumuskan strategi

komunikasi yang baik dalam menyampaikan programnya agar tidak terjadi kegagalan (*miss communication*) yang dalam banyak kasus berujung pada konflik. Jenis media komunikasi yang akan digunakan merupakan salah satu aspek yang mendukung keberhasilan komunikasi. Adapun jenis media komunikasi yang sering digunakan antara lain buku saku, rapat pimpinan, talkshow, artikel di media, news letter, konferensi pers, website, memo dan rapat tahunan. Jenis media komunikasi tersebut akan sangat tergantung pada lembaga yang disasar. Termasuk dalam analisis komunikasi juga adalah bagaimana mengelola konflik atau resistensi dari masyarakat terhadap keberadaan hunian apung.

Adapun pihak yang perlu diajak komunikasi yang untuk kawasan Tambak Lorok menggunakan media sosialisasi meliputi beberapa tahapan yaitu komunikasi awal dengan pihak kelurahan, dilanjutkan komunikasi dengan perwakilan tokoh masyarakat (RT/RW), baru dilanjutkan sosialisasi langsung kepada warga.



Gambar 5. Tahapan komunikasi program (Hasil Analisis, 2016)

Untuk kawasan Tambak Lorok peran RT/RW sebagai penghubung pemilik program dan masyarakat sangat diperhitungkan. Hal ini selain dari pernyataan Bapak Lurah juga didukung oleh apa yang disampaikan warga ketika survei kesiapan masyarakat 25 Mei 2016.

Dalam konteks apung, harus dirumuskan strategi komunikasi yang digunakan dalam menyampaikan informasi dari sumber kepada sasaran. Dalam teknologi hunian apung ini pemerintah pusat sebagai pemilik program penerapan hunian apung harus merumuskan strategi komunikasi yang baik dalam menyampaikan programnya agar tidak terjadi kegagalan (*miss communication*). Salah satu aspek komunikasi adalah jenis media komunikasi yang akan digunakan. Adapun jenis media komunikasi yang banyak digunakan adalah Buku saku, rapat pimpinan, talkshow, artikel di media, news letter, konferensi pers, website, memo, rapat tahunan. Jenis media komunikasi tersebut akan sangat tergantung pada lembaga yang disasar. Termasuk dalam analisis komunikasi juga adalah bagaimana mengelola konflik atau resistensi dari masyarakat

terhadap keberadaan hunian apung.

Adapun berdasarkan diskusi dengan Bapak Lurah Tanjung Mas yaitu Bapak Margo pada tanggal 25 Mei 2016 bertempat di kantor kelurahan, untuk kawasan Tambak Lorok model komunikasi yang sesuai adalah sosialisasi program secara langsung oleh pemilik program kepada masyarakat yang dimediasi oleh kelurahan dan perangkatnya. Adapun sosialisasi tersebut tidak dibatasi jumlahnya, namun fokus kepada hasilnya yaitu diterimanya program tersebut oleh masyarakat.



Gambar 6. Bagan alur komunikasi Stakeholders di Tambak Lorok (Hasil Analisis, 2016)

D. Pelatihan

Setelah informasi disampaikan dan masyarakat menerima penyelenggaraan program, mungkin saja diperlukan pelatihan terhadap SDM dalam mendampingi penerapan program tersebut. Disamping itu, melalui pelatihan ini juga akan semakin meningkatkan keinginan masyarakat untuk mendorong kesuksesan program. Adapun sebelum melakukan pelatihan yang perlu dilakukan adalah analisis gap kemampuan individu/organisasi/masyarakat. Gap tersebut yang kemudian diantisipasi dengan merumuskan pelatihan-pelatihan. Adapun dalam menyusun rencana pelatihan meliputi materi pelatihan, target peserta, durasi, jumlah peserta sampai dengan biaya pelatihan.

Mengenai kegiatan pelatihan di kawasan Tambak Lorok pernah diadakan pelatihan-pelatihan. Akan tetapi pelatihan-pelatihan keterampilan yang dilaksanakan tersebut sering tidak diteruskan dengan pembukaan usaha sehingga keterampilan yang didapat dapat diaplikasikan. Menurut warga, salah satu kesulitan pembukaan usaha adalah modal.

Di dalam konteks apung, setelah informasi disampaikan dan masyarakat menerima keberadaan teknologi apung maka diperlukan adanya pelatihan terhadap masyarakat terkait teknologi hunian apung. Pelatihan ini akan semakin meningkatkan keinginan masyarakat untuk menggunakan hunian apung juga menjadi penentu kesuksesan penerapan hunian apung. Diantara yang dibahas dalam analisis pelatihan ini adalah analisis *gap* kemampuan

individu/organisasi/masyarakat untuk menggunakan hunian apung kemudian untuk menghilangkan gap tersebut dirumuskan pelatihan-pelatihan yang diperlukan meliputi materi pelatihan, target peserta, durasi, jumlah peserta sampai dengan biaya pelatihan.

E. Manajemen dan monitoring

Manajemen dan monitoring dalam manajemen perubahan merupakan *puncak* dari proses perubahan tersebut. Manajemen dan monitoring ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana rencana telah dilaksanakan dan diterapkan serta untuk mendapatkan umpan balik dari program yang diterapkan. Bahan yang didapatkan kemudian akan diolah sebagai perbaikan terhadap manajemen yang akan datang.

Di kawasan Tambak Lorok, pendampingan yang sudah pernah dilakukan oleh Pertamina tidak bersifat jangka pendek, namun terprogram dalam jangka panjang. Hal ini seperti yang diutarakan oleh Bapak Lurah Tanjung Mas

“ Iya iya, walaupun tidak tiap bulan itu, pertamina sering hadir. Kaya kemarin lomba, terus ada kegiatan seperti pelatihan-pelatihan pertamina hadir”-Bapak Lurah Tanjung Mas (Survei 25 Mei 2016)

Dari pernyataan tersebut, dapat diketahui bahwa pemilik program terus berhubungan dengan warga.

Tabel 1. Variabel kegiatan monitoring dan evaluasi

| Variabel Keberhasilan | Indikator Keberhasilan | Teknis Monitoring |
|-----------------------------|--|---------------------------|
| Proses pembangunan | Kelengkapan komponen teknologi sesuai dengan spesifikasi | Checklist |
| Keberterimaan masyarakat | Penyerahan teknologi | Berita Acara Serah Terima |
| Pengoperasionalan teknologi | OM teknologi sesuai dengan fungsinya | Checklist |

Di dalam konteks apung, Manajemen dan monitoring dalam manajemen perubahan merupakan puncak dari proses perubahan tersebut. Manajemen dan monitoring ini dilakukan untuk mengetahui sejauhmana rencana telah dilaksanakan dan diterapkan serta untuk mendapatkan umpan balik dari program yang diterapkan. Bahan yang didapatkan kemudian akan diolah sebagai perbaikan terhadap manajemen yang akan datang. Dengan penerapan ini maka keberlanjutan atas program penerapan hunian apung akan terjamin keberlanjutannya. Diantara yang perlu dibahas dalam manajemen dan monitoring adalah rencana atas rutinitas manajemen, indikator keberhasilan, rencana mitigasi risiko, proses adopsi perubahan, sampai dengan memberikan penghargaan atas perbaikan (keberhasilan).

F. Aspek legal

Salah satu pertanyaan yang sering diajukan oleh masyarakat terkait dengan hunian apung adalah masalah legalitas terkait dengan Ijin Mendirikan Bangunan, kepemilikan dan bagaimana prosesnya apabila diperjualbelikan. Legalitas hunian atau permukiman apung akan berdampak pada aspek penting terkait pembiayaan perumahan.

Persyaratan umum tentang perencanaan dan perancangan bangunan rumah tinggal diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman. Secara umum, bangunan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis. Secara teknis bangunan apug juga harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung seperti bangunan lain pada umumnya yang mengacu pada Undang-undang Bangunan Gedung yaitu memenuhi persyaratan keselamatan, keamanan, kesehatan dan kenyamanan. Secara khusus persyaratan teknis tentang bangunan apung dapat diatur dalam aturan tertentu yang lebih spesifik.

Beberapa pemerintah kota di luar negeri membuat aturan tentang bangunan apung karena hunian apung semakin berkembang dan tidak ada aturan yang menjadi dasar hukum terutama untuk mengutamakan aspek keselamatan. Sebagai contoh pemerintah kota *British Columbia* membuat standar teknis bangunan apung karena perkembangan bangunan apung yang tidak terkontrol dan mengabaikan faktor keselamatan dan lingkungan karena tidak ada regulasi yang mengatur. Aturan tersebut dibuat dengan bekerjasama dengan badan pemerintah lain seperti Kementerian Lingkungan Hidup karena permukiman di atas air melibatkan banyak yuridiksi antar lembaga pemerintah. Pemerintah daerah *Queensland* melalui *Queensland Development Code 2006* secara teknis mengatur kriteria rancangan bangunan apung tentang prinsip prinsip : aksesibilitas, sistem struktur apung, sistem mooring(pancang/pengikat), bahan bangunan, lokasi, perangkat keselamatan, kedalaman air minimal (Habibi,2015)

Di Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman sendiri masih berorientasi pada daratan yaitu tanah sebagai sarana penyediaan perumahan (Pasal 65). Sedangkan kenyataan di lapangan Indonesia memiliki banyak permukiman yang berkembang di atas air karena terkait budaya dan adat seperti permukiman tradisional di Sumatra, Kalimantan dan Sulawesi. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh memasukan perumahan dan permukiman di atas air sebagai salah satu tipologi perumahan dan permukiman.

Produk hukum yang sangat berkaitan dengan hunian atau permukiman apung di atas air adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17

Tahun 2016 tentang Penataan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pasal 5, Permen ATR Nomor 17/2016 menyatakan tentang pemberian hak atas tanah terhadap wilayah pesisir. Terkait dengan hunian atau permukiman, pemberian hak atas tanah dapat diberikan kepada tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat secara turun temurun. Namun hak atas tanah tidak dapat diberikan pada bangunan apung (pasal 8). Hal tersebut kemungkinan menjadi penghambat dalam mengembangkan konsep hunian apung sebagai salah satu alternatif dalam penyelenggaraan penyediaan perumahan termasuk misalnya penataan kawasan permukiman kumuh di atas air.

Permasalahan hukum atau legalitas terkait hunian apung sebagai suatu aset properti terjadi juga di negara-negara lain. Sebagai contoh, proyek Hunian Apung di Waterbuurt IJburg-Amsterdam memerlukan landasan hukum yang kuat sebelum diluncurkan pada publik. Proyek ini merupakan bagian dari sayembara Masterplan pengembangan kawasan IJburg. Hunian apung di proyek ini diperdebatkan statusnya apakah sebagai *houseboat* (rumah kapal) yang dapat dipindah atau sebagai *immovable property* (properti yang tetap). Keputusan hukum Belanda menetapkan hunian apung sebagai aset properti tetap sehingga harus tunduk pada Undang-Undang Bangunan Nasional Belanda di mana harus memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung yaitu keselamatan, kegunaan dan keberlanjutan. Karena dianggap sebagai bangunan maka hunian apung juga harus memenuhi persyaratan lokal yang ditetapkan oleh pemerintah kota seperti kesesuaian dengan tata ruang kota, arsitektur, dan detail teknis.

Status hukum hunian apung pada proyek tersebut juga berpengaruh pada masalah fiskal. Karena secara hukum ditetapkan sebagai aset tidak bergerak maka hunian apung tersebut dapat dikenakan pajak bumi dan bangunan. Masalah lain yang masih menjadi perdebatan adalah terkait dengan aspek pembiayaan. Untuk perbankan, pertanyaan apakah hunian apung tersebut secara permanen terhubung pada tanah lebih dari sekedar pertanyaan formal. Apabila hunian apung menggunakan pembiayaan dari bank, maka rumah tersebut akan menjadi jaminan. Apabila bank melihat hunian apung lebih beresiko daripada hunian tapak pada umumnya maka bank kemungkinan akan membuat aturan yang berbeda sesuai dengan risikonya. Risiko tenggelam dan kemungkinan berpindah membuat hunian apung tidak “bankable”.

Untuk kasus di IJburg, otoritas terkait menetapkan dua jenis pembiayaan untuk hunian apung. Untuk plot/tapak hunian apung dipancarkan ditetapkan seperti halnya pembiayaan perumahan/tanah (*housing finance*) pada umumnya dan dapat didaftarkan pada Badan Pertanahan. Sedangkan untuk bangunan karena dianggap sebagai aset yang dapat berpindah maka dikenakan pembiayaan kapal (*ship/boat finance*).

IV. PENUTUP

Berdasarkan analisis manajemen perubahan yang dilakukan untuk kawasan diketahui bahwa peran pemerintah menjadi faktor utama. Ketegasan dan kesepakatan pemerintah dari tingkat lokal seperti RT/RW sampai pusat seperti pemerintah kabupaten/provinsi menjadi hal utama yang perlu dipegang teguh. Tidak diketahui adanya kelompok masyarakat yang dominan, semuanya mengacu pada kebijakan yang diterapkan pemerintah. Faktor lain yang juga penting dalam penyelenggaraan program di Tambak Lorok adalah tahapan sosialisasi, dimana sosialisasi program harus dilakukan bertahap dari pemerintah lokal (kelurahan) kemudian dilanjutkan kepada tokoh masyarakat yang berpengaruh didampingi oleh RT/RW.

Kemajuan teknologi tidak dapat diabaikan apabila di masa mendatang teknologi apung untuk membangun rumah semakin terjangkau maka hunian apung dapat menjadi salah satu solusi penyediaan perumahan dan bagian penataan kawasan kumuh perkotaan di kawasan pesisir. Namun Indonesia belum memiliki produk hukum yang mengatur hunian/permukiman apung baik di tingkat nasional maupun daerah terkait dengan tata ruang, status properti, kriteria dan teknis bangunan apung.

Bangunan apung di Tambaklorok dibangun dengan izin khusus pemerintah kota Semarang karena merupakan bangunan prototipe. Apabila teknologi bangunan apung tersebut dapat diterima masyarakat dan diadopsi sebagai bangunan hunian maka pemerintah pusat dan pemerintah daerah perlu menyiapkan produk hukum yang mengaturnya sehingga memberikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Barnard and Stool, 2010, *Organisational Change Management : A rapid literature review* Matt Barnard, National Centre for Social Research Naomi Stoll, National Centre for Social Research October 2010 Short Policy Report No. 10/01 (Funded by Department for Education)
- Habibi, S., 2015, *Floating Building Opportunities for Future Sustainable Development and Energy Efficiency Gains*, Faculty of Architecture, University of Ferrara, Italy.
- Municipality of Amsterdam, 2012, *Floating Amsterdam - The development of IJburg's Waterbuurt*, Projectbureau IJburg Ontwikkelingscombinatie Waterbuurt West.
- Setyoadi, Nino., 2015, Pemetaan Sosial Ekonomi Lingkungan Kampung Bahari Tambaklorok. Balai Litbang Sosial Ekonomi Lingkungan PU.
- Undang-undang, Peraturan & Standar: British Columbia Municipality, 2003, *Float Home Standard*
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016, *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman*.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016,

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2016, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil.*

Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG).