

**KAJIAN PENAWARAN  
DAN PERMINTAAN  
RSH/RUMAH UMUM DI  
KOTA-KOTA  
METROPOLITAN**

**EKA SETIAJATNIKA  
RIMA ELYA DASUKI  
IWAN MULYANA**

**KAJIAN PENAWARAN DAN PERMINTAAN  
RSH/RUMAH UMUM DI KOTA-KOTA  
METROPOLITAN**

Peneliti:

Eka Setiadjatnika

Rima Elya Dasuki

Iwan Mulyana

Didokumentasikan Pada Perpustakaan Ikopin  
sebagai Bacaan Mahasiswa Program S1 Dan S2

Kepala Perpustakaan Ikopin



Ida Ahadiyah, S.Sos

NIK: 1531287

**Kementerian Perumahan Rakyat  
Institut Manajemen Koperasi Indonesia  
2011**

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	1
DAFTAR TABEL	3
DAFTAR GAMBAR	5
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>6</b>
I. PENDAHULUAN	6
II. PENDEKATAN KAJIAN DAN METODOLOGI	9
III. METODOLOGI	20
IV. ANALISIS PENAWARAN DAN PERMINTAAN RSH DI KOTA-KOTA METROPOLITAN	21
V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	43
<b>BAB II PENDEKATAN KAJIAN DAN METODOLOGI</b>	<b>47</b>
2.1 PENGERTIAN DASAR	47
2.2 DASAR HUKUM PERUMAHAN	48
2.3 AZAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP PERUMAHAN	51
2.4 DASAR PENYELENGGARAAN PERUMAHAN	53
2.5 PENYELENGGARAAN KAWASAN PEMUKIMAN PERKOTAAN	54
2.6 PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMUKIMAN	55
2.7 PENGERTIAN RUMAH SEHAT SEDERHANA TAPAK/RUMAH UMUM	56
2.8 LANDASAN TEORI PERMINTAAN	58
2.9 LANDASAN TEORI PENAWARAN	60
2.10 PENDEKATAN KAJIAN	63
<b>BAB III KONDISI EXISTING WILAYAH KAJIAN DAN HASIL SURVEY</b>	<b>75</b>
3.1. PROFIL KOTA YOGYAKARTA	75
3.2 PROFIL KOTA PALEMBANG	85
3.3 PROFIL KOTA SURABAYA	96
3.4 PROFIL KOTA BATAM	118
<b>BAB IV ANALISIS PENAWARAN DAN PERMINTAAN RSH DI KOTA METROPOLITAN</b>	
4.1 PENTINGNYA ANALISIS PENAWARAN DAN PERMINTAAN RSH/RUMAH UMUM	129
4.2. ANALISIS PENAWARAN RSH	136
4.2.1 KETERSEDIAAN PERUMAHAN DI WILAYAH KAJIAN	136
4.2.2 KEBIJAKAN PERUMAHAN PEMERINTAH	162
4.2.3 KETERSEDIAAN LAHAN BAGI PERUMAHAN	167
4.3 ANALISA PERMINTAAN RSH	170
4.3.1 ANALISA KEBUTUHAN RUMAH	170
4.3.2 INDEKS KETERJANGKAUAN KEPEMILIKAN RUMAH	208

4.3.3	PERSEPSI KONSUMEN	212
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>		
5.1	KESIMPULAN	215
5.2	SARAN	216

## DAFTAR TABEL

2.1	ASPEK LEGAL	50
3.1	KEC. DAN KELURAHAN DI KOTA YOGYAKARTA	78
3.2	RINGKASAN RAPBD KOTA YOGYAKARTA TAHUN ANGGARAN 2011	84
3.3	PERKEMBANGAN BEBERAPA INDIKATOR EKONOMI PROVINSI SUMSEL TAHUN 2007-2009	94
3.4	PENDAPATAN PERKAPITA SUMSEL 2007-2009	95
3.5	PENGUNAAN LAHAN EKSISTING DI PROVINSI JATIM	98
3.6	INFLASI KELOMPOK PERUMAHAN KOTA JATIM	103
3.7	PENGUNAAN LAHAN KOTA SURABAYA	105
3.8	JUMLAH PENDUDUK KOTA SURABAYA DIRINCI MENURUT KECAMATAN	107
3.9	JUMLAH PENCARI KERJA MENURUT TINGKAT PENDIDIKAN	109
4.1	PERSENTASE RUMAH TANGGA MENURUT PROVINSI DAN STATUS KEPEMILIKAN RUMAH KONTRAK/SEWA TAHUN 2003-2010	130
4.2	PERSENTASE RUMAH TANGGA MENURUT PROVINSI, TIPE DAERAH DAN STATUS KEPEMILIKAN RUMAH MILIK SENDIRI, 2009-2010	132
4.3	INDEKS HARGA PERDAGANGAN BESAR BAHAN BANGUNAN/KONSTRUKSI 2011(2005=100)	134
4.4	OUTSTANDING KREDIT PROPERTI BANK UMUM PERIODE JANUARI-JULI 2011	134
4.5	FUNGSI RUMAH	137
4.6	JENIS BANGUNAN RUMAH	137
4.7	KELENGKAPAN RUMAH	138
4.8	SUMBER AIR BERSIH	138
4.9	KETERSEDIAAN SANITASI	138
4.10	ASPEK LEGALITAS	138
4.11	STATUS KEPEMILIKAN	139
4.12	DAFTAR RUSUNAWA	139
4.13	PRASARANA RUSUNAWA	139
4.14	PERUMAHAN KAWASAN SKALA NON BESAR	148
4.15	KRITERIA RUMAH KURANG LAYAK	149
4.16	PENYEBARAN RUMAH TANGGA DI KOTA PALEMBANG	152
4.17	KEPADATAN PERUMAHAN	153
4.18	KONDISI PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG	155
4.19	LUAS LANTAI RUMAH DI KOTA PALEMBANG	156
4.20	KEPEMILIKAN HUNIAN RUMAH DI KOTA PALEMBANG	157
4.21	JUMLAH RUMAH SUSUN YANG TERBANGUN DI KOTA BATAM	158
4.22	SARANA DAN PRASARANA HASIL PROGRAM BIDANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA BATAM	161
4.23	DATA KEPENDUDUKAN KEC.SEBERANG ULU II	174
4.24	DATA KEPENDUDUKAN KEC.SEBERANG ULU I	174

4.25	DATA KEPENDUDUKAN KERTAPATI	175
4.26	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ILIR BARAT I	176
4.27	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ILIR BARAT II	176
4.28	DATA KEPENDUDUKAN KEC.BUKIT KECIL	177
4.39	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ILIR TIMUR I	178
4.30	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ILIR TIMUR II	178
4.31	DATA KEPENDUDUKAN KEC.KALODONI	179
4.32	DATA KEPENDUDUKAN KEC.KEMUNING	180
4.33	DATA KEPENDUDUKAN KEC.SAKO	181
4.34	DATA KEPENDUDUKAN KEC.SUKARAMI	181
4.35	DATA KEPENDUDUKAN KEC.BORANG	182
4.36	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ALAN-ALANG LEBAR	183
4.37	DATA KEPENDUDUKAN KEC.GANDUS	183
4.38	DATA KEPENDUDUKAN KEC.PLAJU	184
4.39	DATA KEPENDUDUKAN KEC.SEBERANG ULU II	185
4.40	DATA KEPENDUDUKAN KEC.SEBERANG ULU I	185
4.41	DATA KEPENDUDUKAN KEC.KERTAPATI	186
4.42	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ILIR BARAT II	187
4.43	DATA KEPENDUDUKAN KEC.BUKIT KECIL	188
4.44	DATA KEPENDUDUKAN KEC.ILIR TIMUR I	188
4.45	ANALISA KEBUTUHAN RUMAH DI KEC.ILIR TIMUR II	189
4.46	ANALISA KEBUTUHAN RUMAH DI KEC.ILIR BARAT I	190
4.47	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC. KALIDONI	191
4.48	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC.KEMUNING	191
4.49	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC.SAKO	192
4.50	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC.SUKARAMI	193
4.51	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC.SEMATANG BORANG	193
4.52	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC.ALANG-ALANG LEBAR	194
4.53	ANALISA KEB.RUMAH DI KEC.GANDUS	194
4.54	ANALISA KEB.RUMAH DI KOTA PALEMBANG	195
4.55	ANALISA KEPADATAN PENDUDUK TERHADAP LUAS DAERAH	196
4.56	KEBUTUHAN RUMAH KOTA PALEMBANG	197
4.57	REKAPITULASI KEBUTUHAN RUMAH DI KOTA PALEMBANG	198
4.58	PROYEKSI ANGKA KEBUTUHAN RUMAH DI KOTA PALEMBANG TAHUN 2007-2012	199
4.59	KEBUTUHAN RUMAH KOTA BATAM TAHUN 2003-2006	207
4.60	KEBUTUHAN RUMAH KOTA BATAM TAHUN 2009-2010	207
4.61	PELAKU DAN MANFAAT INDEKS KETERJANGKAUAN RUMAH	209
4.62	PERAN STAKEHOLDER	210
4.63	FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI PERTIMBANGAN DALAM KEPEMILIKAN RUMAH	213

## DAFTAR GAMBAR

3.1	PETA ADMINISTRATIF KOTA YOGYAKARTA	77
3.2	PETA PALEMBANG	85
3.3	PETA WILAYAH PROPINSI JATIM	96
3.4	KOTA SURABAYA	107
3.5	PETA WILAYAH KOTA BATAM KEP.RIAU	119
3.6	JEMBATAN BALERANG BATAM	124
4.1	LOKASI REKOMENDASI LOKASI RUMAH SEDERHANA	142
4.2	RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA MUKA KUNING	159
4.3	KEBIJAKAN PENAWARAN DAN PERMINTAAN RUMAH	171
4.4.	ANALISIS KEBUTUHAN PENGEMBANGAN RUSUNAWA BATAM	201
4.5	RENCANA PENGAMBANGAN RUSUNAWA	202
4.6	PETA SEBARAN KAWASAN INDUSTRI DAN RENCANA LOKASI RUSUN DI KOTA BATAM	203
4.7	PETA SEBARAN RENCANA PENGEMBANGAN RUSUNAMI KOTA BATAM	204
4.8	PENGEMBANGAN RUSUN SEDERHANA DI BATAM S/D AKHIR TAHUN 2009	205
4.9	RENCANA PENGEMBANGAN RUSUNAMI BATAM CENTRE PARK	206

# EXECUTIVE SUMMARY

## KAJIAN PENAWARAN DAN PERMINTAAN RSH DI KOTA-KOTA METROPOLITAN

### I. PENDAHULUAN

Perkembangan kota merupakan manifestasi kebutuhan ruang akibat adanya perkembangan penduduk dan segala aktivitasnya menuju arah penggunaan lahan yang efisien dan ekonomis. Apabila pertumbuhan dan perkembangan ini tidak diikuti oleh suatu perencanaan yang matang, dapat menimbulkan permasalahan di masa mendatang, baik secara struktural maupun fungsional. Pada hakekatnya lokasi pusat kegiatan ekonomi terdapat di kawasan-kawasan perkotaan. Untuk dapat mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang sebagai tempat berlangsungnya kegiatan-kegiatan ekonomi dan sosial budaya, maka kawasan perkotaan perlu dikelola secara optimal melalui penataan ruang.

Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin terbatasnya lahan, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana. Di sisi lain, sudah merupakan tugas dan kewajiban pemerintah untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, namun sebagian besar masyarakat Indonesia pada saat ini masih merasakan kesulitan untuk memperoleh kemudahan di dalam mendapatkan hunian yang layak, rumah rumah yang dapat memenuhi kebutuhan rohani dan jasmani secara layak sebagai suatu tempat tinggal atau perlindungan dari pengaruh alam luar.

Kebutuhan perumahan merupakan dampak dari pertumbuhan dan perkembangan pusat kota, berbagai kendala dihadapi oleh suatu kota dalam penyediaan perumahan seperti ledakan pertumbuhan penduduk yang pesat dan terkonsentrasi pada suatu tempat tertentu, sehingga daya dukung tanah dan lingkungan semakin berkurang. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mengalami peningkatan secara terus menerus, selain akibat dari penambahan penduduk juga karena kekurangan jumlah rumah pada tahun-tahun sebelumnya. Dalam menangani perumahan ini, pemerintah memberikan pelayanan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah dan rendah.



Pembangunan perumahan untuk masyarakat harus didasarkan pada ketentuan - ketentuan yang ada sehingga perumahan umum yang dibangun dapat memenuhi keinginan masyarakat pemakai jasa perumahan tersebut seperti penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Penduduk di perkotaan selalu meningkat karena urbanisasi yang mencapai 4,4% per tahun dan tingkat kelahiran penduduk yang tinggi. Hal ini menimbulkan kompleksitas permasalahan akan daya dukung perkotaan. Ketika kota tumbuh menjadi mega-urban, maka salah satu masalah yang sering dihadapi adalah bagaimana menyediakan atau memberikan layanan dan fasilitas publik secara memadai. Salah satunya adalah perumahan dengan fungsi yang saling mendukung, terutama dengan kegiatan perdagangan dan industri. Layanan tersebut sangat diperlukan keberadaannya untuk mendukung efektifnya kegiatan-kegiatan utama kota

Kebutuhan akan perumahan yang meningkat karena kebutuhan perumahan menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat, utamanya masyarakat yang berada diperkotaan. Pada kenyataannya mayoritas masyarakat yang tinggal di perkotaan khususnya untuk negara berkembang masuk dalam kategori masyarakat menengah ke bawah yang biasanya terdiri dari pekerja-peketja tingkat bawah, pegawai negeri tingkat bawah, pedagang kecil, buruh dan pedagang dalam sektor informal .

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa terdapat kebutuhan penambahan pembangunan akan rumah susun guna memenuhi permintaan hunian yang disebabkan peningkatan penduduk.

Besarnya nilai pengeluaran rumah tangga untuk perumahan akan meningkat seiring dengan meningkatnya pendapatan. Rata-rata bagian pendapatan yang dibelanjakan untuk perumahan pada beberapa Negara dengan berbagai kondisi ekonomi meningkat dari 5% menjadi sekitar 30%. Rumah tangga akan memberikan prioritas peningkatan pengeluaran terhadap perumahan ketika pendapatannya meningkat dan pemenuhan kebutuhan untuk makanan sudah tidak menjadi persoalan lagi. Pergeseran pengeluaran untuk perumahan akan menciptakan peluang perbaikan kondisi perumahan secara cepat seiring dengan kemajuan pembangunan ekonomi.

Pada periode 2010-2014 pemerintah akan membangun 650.000 rumah sederhana sehat (RSh) melalui dana APBN senilai Rp50 triliun. Sedangkan untuk rumah susun, baik rumah susun sederhana milik (rusunami) maupun rumah susun sederhana sewa (rusunawa) mencapai 200.000 unit dengan nilai mencapai Rp30 triliun. Total nilai kapitalisasi pasar untuk pembangunan rumah yang didukung pemerintah hingga tahun 2014 mencapai Rp80 triliun.

Disamping faktor regulasi, kebijakan penyediaan infrastruktur mempunyai pengaruh yang sangat besar pada kinerja pasar perumahan. Ketika infrastruktur kawasan perumahan tersedia secara memadai maka harga lahan siap bangun akan rendah, yang pada gilirannya harga rumah akan menjadi lebih rendah pula. Rendahnya investasi penyediaan infrastruktur perumahan seperti jalan, air minum, sanitasi, dan drainase dapat meningkatkan biaya lahan siap bangun sehingga dapat menunda pembangunan perumahan dan menyebabkan meningkatkan kemacetan dan polusi udara, konsumsi energi untuk transportasi yang lebih tinggi, dan gangguan terhadap kualitas lingkungan.

Namun begitu, ada beberapa persoalan pembangunan perumahan karena pembangunan perumahan merupakan pembangunan multisektoral yang penyelenggaraannya melibatkan berbagai pihak. Di masa yang akan datang pembangunan perumahan dan pemukiman tetap dihadapkan pada tantangan bahwa, tekanan kebutuhan pembangunan perumahan akan bergeser ke wilayah perkotaan.

Pada tahun 2008 lalu, Indonesia telah memasuki era urbanisasi. Faktanya, jumlah penduduk perkotaan telah mencapai lebih dari 50% dari total penduduk nasional dengan konsentrasi pertumbuhan di kota-kota besar dan metropolitan. Bahkan BPS memperkirakan pada tahun 2015 mendatang penduduk perkotaan akan mencapai 147,3 juta jiwa atau sekitar 1,5 kali penduduk pedesaan. Dengan penambahan penduduk seperti demikian, diperkirakan kebutuhan akan rumah sampai tahun 2020 bisa mencapai lebih dari 30 juta unit rumah atau per tahunnya mencapai 1,2 juta unit rumah. Hal ini akan berdampak pada eksploitasi sumber daya alam di sekitar kota metropolitan dan akan mempertinggi konversi lahan pertanian produktif menjadi kawasan pemukiman, sehingga hal ini akan menjadi beban bagi kota metropolitan.

Maksud dilaksanakannya kegiatan ini adalah dalam rangka mengembangkan kebijakan perumahan melalui kajian penawaran dan permintaan RSH dikota-kota Metropolitan. Tujuan dilaksanakannya kegiatan ini adalah dalam rangka terselenggaranya telaah pengembangan kebijakan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam kaitannya dengan penawaran dan permintaan RSH dikota-kota Metropolitan

Penerima manfaat pada kegiatan Kajian Penawaran dan Permintaan RSH di Kota-kota Metropolitan ini adalah Pemerintah yang dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat yang memberikan bantuan kepada Masyarakat Indonesia.

Keluaran (*output*) yang diharapkan dapat dihasilkan dari pekerjaan ini adalah konsep materi pengembangan kebijakan pembangunan perumahan dan pemukiman berdasarkan kajian penawaran dan permintaan RSH dikota-kota Metropolitan.

## **II. PENDEKATAN KAJIAN DAN METODOLOGI**

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sementara kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Berdasarkan pengertian di atas maka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah merupakan kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu sehingga masyarakat diharapkan dapat memperoleh haknya untuk memiliki rumah yakni bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

### **Dasar Hukum Perumahan dan Pemukiman**

Sebagai salah satu kebutuhan pokok di samping kebutuhan sandang dan pangan, rumah dari waktu ke waktu semakin dibutuhkan oleh setiap rumah tangga, baik dilihat dari sisi kuantitas maupun kualitas. Kecenderungan semakin bertambahnya kawasan perkotaan di berbagai wilayah di Indonesia akan diikuti dengan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan.

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan",

demikian bunyi perubahan kedua UUD Negara RI Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1). Amanat UUD 1945 tersebut mendudukan tempat tinggal atau rumah merupakan hak setiap orang. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai cerminan did pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa. Kebutuhan dasar masyarakat akan rumah yang terjangkau dan layak huni belum terpenuhi dengan baik. Berdasarkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional 2004, dari 55 juta keluarga di Indonesia, sekitar 5,9 juta di antaranya belum memiliki rumah. Sementara itu, setiap tahun terjadi penambahan kebutuhan rumah dari keluarga baru sekitar 820.000 unit rumah. Selain itu, masih terdapat 3,1 juta keluarga atau 12,5 juta jiwa keluarga yang menghuni rumah dalam kondisi yang tidak layak.

Menimbang aspek perumahan dan permukiman , maka beberapa aspek legal yang perlu diperhatikan dalam kegiatan ini sekurang-kurangnya adalah sebagai berikut :

- Undang-Undang RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (terlampir)
- Peraturan Presiden RI No. 5 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah nasional Tahun 2010 – 2014.
- Peraturan Menteri Keuangan RI No. 31/PMK.03/2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat Tapak
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Perpres No. 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas Dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Peraturan Presiden RI No. 20 Thn 2008 Tentang Perubahan Ke -4 Atas Perpres No. 9 Thn 2005 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara RI

- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan rumah Sederhana, rumah Sangat Sederhana, rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Rumah Susun(terlampir,2011)
- Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan(terlampir,2011)

**Tabel 2.1.**

**Aspek Legal**

No	Peraturan	Aspek Yang Diatur
1	UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perumahan	Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
2	Peraturan Presiden RI No. 5 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah nasional Tahun 2010 – 2014	Peraturan Presiden Tentang Rencana Pembangunan Jangka menengah Nasional Tahun 2010 - 2014
3	Peraturan Menteri Keuangan RI No. 31/PMK.03/2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.	Peraturan Menteri Keuangan Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan No.36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhanean Pondok Boro,Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
4	Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan,	Peraturan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan

No	Peraturan	Aspek Yang Diatur
	Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak.	Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak.
5	Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Perpres No. 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas Dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara	
6	Peraturan Pemerintah RI Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.	Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
7	Peraturan Presiden RI No. 20 Thn 2008 Tentang Perubahan Ke -4 Atas Perpres No. 9 Thn 2005 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara RI	Peraturan Presiden Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden No. 9 Thn 2005 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara RI
8	Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.	Peraturan Menteri Keuangan Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
9	Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Rumah Susun(2011)	RUU yang berlandaskan pemenuhan atas kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang berhak atas perolehan perumahan yang layak

No	Peraturan	Aspek Yang Diatur
10	Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan(2011)	RUU yang berlandaskan pengaturan atas aspek penawaran dari pemerintah atas perumahan dan kebijakan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang berkaitan dengan kendala penyediaan lahan

### Dasar Penyelenggaraan Perumahan

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang meliputi : perencanaan perumahan; pembangunan perumahan; pemanfaatan perumahan; dan pengendalian perumahan.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

### Penyelenggaraan Kawasan Permukiman Perkotaan

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.yang bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.yang mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan.

Penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilakukan melalui: Pengembangan lingkungan hunian perkotaan; Pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan; Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan. Dimana mencakup: Peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;

Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan; Penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya.

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan. Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dilakukan oleh pemerintah daerah.

### **Penyediaan Tanah Untuk Pemukiman**

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar;
- Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang digunakan untuk pembangunan rumah, perumahan, dan/atau kawasan permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada setiap orang yang melakukan pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman. Pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada didasarkan pada keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi atau izin lokasi. Dalam hal tanah yang langsung dikuasai Negara, hak atas tanah diberikan setelah pelaku perumahan dan permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan. Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Teori Permintaan dan Penawaran**



Teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Permintaan seseorang atau masyarakat pada suatu barang ditentukan oleh banyak faktor antara lain : Harga barang itu sendiri; Harga barang lain yang berkaitan erat dengan barang tersebut; Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat; Corak distribusi pendapatan dalam masyarakat; Cita rasa masyarakat; Ramalan mengenai keadaan di masa yang akan datang.

Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Oleh sebab itu, dalam teori permintaan yang terutama dianalisis adalah hubungan antara jumlah permintaan suatu barang dengan harga barang tersebut. Dalam analisis tersebut diasumsikan bahwa faktor-faktor lain tidak mengalami perubahan atau *ceteris paribus*. Hukum permintaan menyatakan makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut sebaliknya makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Sifat hubungan seperti itu disebabkan karena kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap harga yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga. Selain itu kenaikan harga menyebabkan pendapatan riil para pembeli berkurang.

Adapun efek bukan harga yang mempengaruhi permintaan terhadap sesuatu barang juga ditentukan oleh banyak faktor lain antara lain :

- Harga Barang-Barang Lain ( Barang Pengganti; Barang Pelengkap; Barang Netral)
- Pendapatan Para Pembeli (barang inferior; barang esensial, barang normal dan barang mewah)
- Beberapa Faktor Lain (Distribusi Pendapatan; Cita Rasa Masyarakat; Jumlah Penduduk; dan Ekspektasi Tentang Masa Depan)

Dalam teori penawaran, keinginan para penjual dalam menawarkan barang pada berbagai tingkat harga ditentukan oleh beberapa faktor yaitu : Harga barang itu sendiri; Harga barang-barang lain; Biaya produksi/operasi; Tujuan-tujuan operasi perusahaan tersebut; Tingkat teknologi yang digunakan. Sedangkan faktor bukan harga yang mempengaruhi penawaran suatu barang ditentukan oleh: Harga barang lain; Biaya untuk memperoleh faktor produksi; Tujuan perusahaan; Tingkat teknologi.

## **Faktor Permintaan Lahan**

Wolcot (1987 dan Intan (2010) menyatakan bahwa barang dan jasa dikatakan mempunyai nilai bagi seseorang apabila barang dan jasa tersebut memiliki karakteristik sebagai berikut : (1) Kegunaan (*utility*), artinya memiliki kemampuan untuk memberikan kepuasan bagi keinginan dan kebutuhan manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti lokasi, aksesibilitas, ukuran, disain dan bentuk lain dari kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti; (2) Tersedia secara terbatas (*scarcity*), artinya ketersediaan/ penawaran suatu komoditas relatif terhadap permintaannya. Kelangkaan tanah terkait dengan kegunaan dan kemampuannya dalam memberikan kepuasan dan (3) Hasrat atau keinginan (*desire*), adalah harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.; dan (4) Daya beli efektif (*effective purchasing power*), adalah kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar untuk memperoleh suatu komoditas di tukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara nilainya.

## **Permintaan Perumahan**

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini di karenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasan akan tetapi dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah. Awang Firdaos (Valuestate, 1997:14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut : (1) Lokasi; (2) Pertambahan penduduk; (3) Pendapatan Konsumen; (4) Kemudahan Mendapatkan Pinjaman; (5) Fasilitas dan Sarana Umum; (6) Harga Pasar Rumah; dan (7) Undang-undang.

## **2.1. PENDEKATAN KAJIAN**

### **1) Pendekatan Aspek Sosial Ekonomi**

Pendekatan dalam suatu pekerjaan dapat diartikan secara sederhana sebagai pola atau model dari suatu rencana kerja yang akan dilakukan. Sebagai suatu model maka bisa terdapat beberapa pola yang perlu dan dibutuhkan agar suatu pekerjaan dapat dilaksanakan dengan baik dan tepat. Pendekatan secara umum diasumsikan sebagai ilustrasi dari sebuah pengalaman kerja yang tidak bersifat akademis namun lebih bersifat implemantatif, itulah sebabnya dalam pendekatan tidak dipergunakan kosa-kosa kalimat akademis karena lebih bersifat penjabaran dari pengalaman

konsultan dalam melakukan pekerjaan yang serupa. Konsultan akan mencoba menjabarkan secara sederhana, tidak rumit namun tepat, pendekatan yang dapat dan patut dipergunakan dalam kegiatan Kajian Penawaran dan Permintaan RSH di Kota-kota Metropolitan..

Kementerian Perumahan Rakyat adalah salah satu penentu kebijakan nasional dalam bidang perumahan. Perlu dilakukan analisa yang tajam akan penawaran dan permintaan RSH sebagai bagian dari pertimbangan dalam menerapkan program selanjutnya yang meyangkut masalah perumahan skala besar dan dengan jangkauan waktu yang panjang.

## **2) Pendekatan Kependudukan dan Ekonomi**

### **a. Kependudukan**

Struktur dan pola perkembangan kependudukan metropolitan amat penting sebagai landasan berbagai macam kebijakan pembangunan metropolitan. Struktur dan pola tersebut, selain kecepatan pertumbuhannya, memerlukan pendalaman dalam aspek lapangan kerja, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, tingkat kesehatan, tingkat pengeluaran/ konsumsi, tingkat pemanfaatan pelayanan umum, dan segi-segi kehidupan lainnya. Selain itu, diperlukan informasi dan kajian yang mendalam pula tentang struktur dan pola pergerakan penduduk secara nasional, antar daerah, antar perkotaan perdesaan, antar kota menengah dan kecil dengan metropolitan, dan di dalam metropolitan itu sendiri.

### **b. Ekonomi Perkotaan**

Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi perkotaan merupakan faktor pendorong terjadinya metropolitan dan akan terus berpengaruh terhadap prospek metropolitan di masa depan. Kenyataannya, metropolitan di mana saja mengemban fungsi ekonomi nasional yang amat berarti sumbangannya bagi seluruh negara<sup>4</sup>. Metropolitan dituntut mampu berperan dan berfungsi sesuai dengan bagiannya dalam pembangunan ekonomi nasional. Di sisi lain, peran ekonomi nasional metropolitan harus diimbangi dengan tingkat ekonomi yang sebanding dan mampu memberikan kehidupan yang layak bagi warga masyarakat metropolitan itu sendiri. Metropolitan harus mampu menciptakan kesempatan kerja dan tingkat pendapatan yang memadai bagi masyarakatnya untuk dapat bertahan dan bahkan menikmati kehidupan di dalam lingkungan metropolitan. Tingkat pendapatan di metropolitan pada umumnya jauh melebihi kota dan daerah lain serta perdesaan, dan menjadi daya tarik metropolitan bagi arus penduduk yang mencari kerja dan kehidupan yang layak. Tentunya harus diperhitungkan bahwa tingkat

pengeluaran masyarakat metropolitan pada umumnya juga jauh lebih tinggi dibandingkan dengan kota dan daerah lainnya.

### **3) Pendekatan Strategi Pengembangan**

Pendekatan dalam aspek ekonomi dalam penyusunan kajian perlu dilakukan dengan Strategi yang tepat seperti : Prinsip Perencanaan; Perencanaan Strategis; Karakteristik Perencanaan Strategis; dan Orientasi Jangka panjang.

### **4) Pendekatan Manajemen**

Pendekatan manajemen ini meliputi: definisi Manajemen Pembangunan; Faktor Pembangkit Manajemen Pembangunan; Fokus Kajian Manajemen Pembangunan; Tujuan Pembangunan; Media Untuk Mencapai Tujuan Manajemen Pembangunan; dan Implikasi Pada Pembuatan Kebijakan.

### **5) Pendekatan Pendataan**

Dalam proses perencanaan, pengumpulan dan pengolahan data merupakan bagian yang paling menentukan dan akan mempengaruhi keluaran (*out-put*) dari proses tersebut. Di dalam proses perencanaan secara umum dilakukan 3 tahapan penting, yaitu Masukan (*input*) data dan informasi, Pengolahan (*process*) data dan informasi dengan metode atau analisis tertentu, dan Keluaran (*out-put*) dalam bentuk rumusan atau rencana. Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan ini, pengumpulan data akan menentukan hasil analisis yang akan dilakukan.

### **6) Pendekatan Analisis data**

Hasil dari pengumpulan dan pengolahan data, selanjutnya dianalisis sesuai dengan kebutuhan kajian. Hasil analisis dengan menggunakan pendekatan-pendekatan tertentu akan menjadi bahan dalam menyusun model dan konsep rekomendasi.

### **7) Pendekatan Pengembangan Potensi Masyarakat**

Kegiatan ini dilakukan dengan menggunakan metode Survey Swadaya dimana masyarakat melalui perwakilannya (tokoh/ pemuka masyarakat dan kalangan terpelajar) secara aktif melakukan penggalian potensi kawasannya melalui serangkaian kegiatan penyebaran angket/ kuisioner terbimbing serta wawancara.

### **8) Pendekatan FGD**

Salah satu aspek kekuatan utama dalam kegiatan kajian penawaran dan permintaan RSH di kota-kota metropolitan akan terletak pada efektif tidaknya FGD yang dilaksanakan oleh konsultan dan tim teknis Kemenpera dalam menggali aspirasi, potensi, masukan, penyempurnaan terhadap Kebijakan Penanganan.

**9) Pendekatan Partisipatori /Partisipatif**

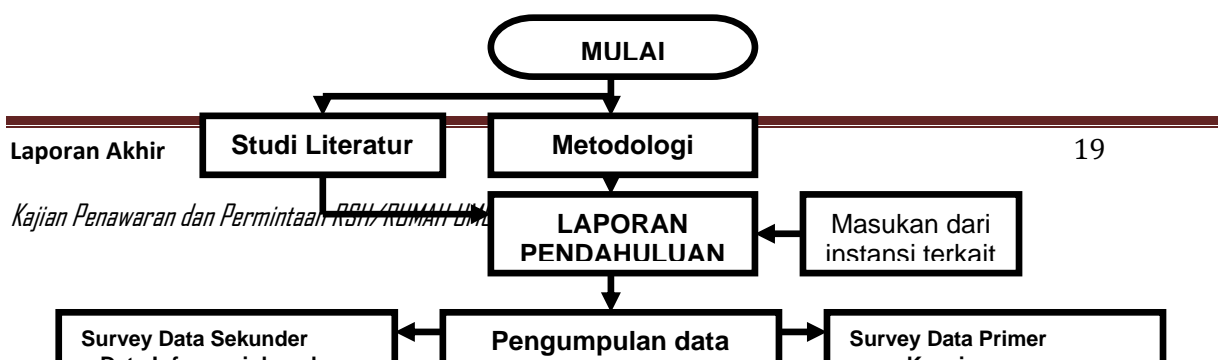
Pendekatan participatory digunakan untuk memperoleh masukan-masukan dari berbagai stakeholders dalam penyelesaian masalah yang terkait dengan kepentingan berbagai pihak/stakeholders. Selain melalui penyebaran kuesioner dan wawancara, pendekatan participatory ini juga dilakukan dengan melalui diskusi terfokus (FGD), pembahasan-pembahasan/seminar-seminar untuk mengkaji lebih lanjut hasil analisis yang dibuat. Pertimbangan menggunakan participatory approach adalah, bahwa saat ini pemaksaan kehendak dan perencanaan dari atas sudah tidak relevan lagi.

**10) Pendekatan normatif**

Pelaksanaan kegiatan ini dilakukan dengan mengacu pada strategi dan kebutuhan kajian penawaran dan permintaan RSH di kota-kota metropolitan, ataupun ketentuan peraturan dan perundangan terkait.

**III. METODOLOGI**

Metodologi kajian Penawaran dan Permintaan Perumahan di Kota-kota Metropolitan dapat digambarkan sebagai berikut.



#### **IV. ANALISIS PENAWARAN DAN PERMINTAAN RSH DI KOTA-KOTA METROPOLITAN**

Perumahan merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang. Perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat dan perumahan juga mempunyai pengaruh terhadap kualitas hidup serta merupakan faktor penting pula terhadap pro-

duktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Keadaan perumahan di Indonesia masih belum mencukupi, dilihat dari jumlah maupun dilihat dari kualitas, kondisi perumahan yang sebagian besar belum memenuhi persyaratan kelayakan.

## **4.2. ANALISIS PENAWARAN RSH**

### **4.2.1. KETERSEDIAAN PERUMAHAN DI WILAYAH KAJIAN**

#### **4.2.1.1. Perumahan di Yogyakarta**

Sesuai dengan Undang-Undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, maka definisi perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Hampir seluruh wilayah Kota Yogyakarta dapat dikategorikan sebagai permukiman, hal ini tercermin dari luas wilayah permukiman adalah 2.570 Ha atau 79,08% dari seluruh wilayah Kota Yogyakarta (BPS Kota Yogyakarta, 2010).

Data kondisi eksisting perumahan sesuai dengan data sekunder yang didapat dari BPS dan SKPD, hasilnya adalah sebagai berikut :

- 1) Bangunan Rumah Susun dan Tidak Bersusun
- 2) Prasarana Pendukung
- 3) Aspek Legalitas Tanah untuk MBR

Data mengenai legalitas tanah untuk MBR tidak ada. Pada Dinas Sosial, Tenaga Kerja dan Transmigrasi terdapat data mengenai kepemilikan bangunan tempat tinggal penduduk miskin, hampir miskin dan fakir miskin, namun tidak menjelaskan status kepemilikan lahan.

- 4) Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Data Rusunawa yang berada di daerah Jogjakarta bernama Rusunawa Cokrodirjan, Tegalpanggung dan Gowongan. Rusunawa dibangun oleh Dinas PU dan pengelolaannya lembaga masyarakat dan Dinsosnakertrans.

Berdasarkan evaluasi dampak pembangunan rusunawa Yogyakarta yang dilaksanakan pada tahun 2009, terdapat rekomendasi lokasi rumah susun sederhana yang akan datang, baik rumah susun sederhana sewa maupun rumah susun sederhana milik. Alternatif lokasi didasarkan kepada faktor-

faktor : (a) Tingkat kepadatan penduduk; (b) Daya dukung lahan; (c) Tingkat utilitas kawasan; (d) Urgenitas penanganan. Hasil analisa kajian menunjukkan bahwa lokasi yang berpotensi untuk dikembangkan rumah susun adalah sebagai berikut :

- Kelurahan Gedongkiwo, Kecamatan Mantriweron
- Kelurahan Karangwaru, Kecamatan Tegalrejo
- Kelurahan Patangpuluhan, Kecamatan Wirobrajan
- Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis
- Kelurahan Keparakan, Kecamatan Mergangsan
- Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo

#### 5) Rumah Khusus

Untuk data mengenai rumah khusus belum dapat diisi karena saat ini belum ada ketentuan mengenai rumah khusus tersebut untuk di Kota Yogyakarta meskipun terdapat potensi rumah-rumah yang menjadi cagar budaya. Potensi tersebut berupa rumah-rumah yang ditetapkan sebagai bangunan heritage (cagar budaya) menurut Peraturan Daerah Provinsi DIY maupun Peraturan Daerah/Walikota Kota Yogyakarta.

### **Kondisi Kawasan Perumahan dan Permukiman di Kota Yogyakarta**

#### **a. Kawasan Skala Besar**

Perumahan Kawasan Skala Besar, sebagaimana diatur dalam PP 80 Tahun 1999 berupa Kasiba dan Lisiba.

#### **b. Kawasan Khusus**

Kawasan khusus adalah kawasan untuk pengembangan perumahan pada hamparan tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman dalam rangka menunjang kegiatan dengan fungsi khusus, yang dilengkapi dengan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana lingkungan, sarana lingkungan serta utilitas, sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan perumahan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sesuai dengan persyaratan.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Cagar Budaya, maka belum ada penetapan mengenai kawasan cagar budaya, namun apabila dapat diklasifikasikan sebagai kawasan perumahan di sekitar cagar budaya, maka terdapat beberapa perumahan dengan



kategori dimaksud. Selain itu, terdapat pula perumahan pada kawasan pariwisata ataupun perumahan pada kawasan pariwisata dan cagar budaya.

Kawasan khusus cagar budaya dapat dalam kajian yang dilakukan oleh Pemerintah Kota dikategorikan sebagai Kawasan Lindung Budaya. Kawasan Lindung Budaya mencakup kawasan lindung budaya hasil karya budi daya manusia dan kawasan lindung budaya yang ada di alam meliputi bentang alam (landscape) berupa tanah dan sungai, tanaman dan flora serta fauna. Dasar dari penetapan Kawasan Lindung Budaya adalah kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan lindung maupun kawasan strategis Citra Kota yang terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta. Kawasan Lindung Budaya (KLB) tersebut meliputi :

- a) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Kraton
- b) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Pakualaman
- c) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Malioboro
- d) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Kotagede
- e) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Kotabaru
- f) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Jetis
- g) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Klitren
- h) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Baciro

### **c. Kawasan Skala Non Besar**

Kawasan perumahan skala non besar tidak didefinisikan secara pasti dalam berbagai peraturan, sehingga definisi mengenai perumahan kawasan skala non besar mesti diperjelas disebabkan apabila yang dimaksud dengan perumahan kawasan skala non besar termasuk dengan fenomena mini real estate yang saat ini banyak dikembangkan. Mini real estate tersebut berupa pembangunan rumah dalam lingkup yang cukup sempit misalnya hanya terdiri dari 10 kavling rumah yang hanya membutuhkan ruang sekitar 1.000 m<sup>2</sup>, maka apakah “kelompok rumah” tersebut dapat digolongkan sebagai sebuah kawasan tersendiri. Lebih jauh, model perumahan jenis ini secara umum tidak mampu mengakomodasi konsep hunian berimbang dan penyediaan sarana dan prasarana dasar yang dipersyaratkan karena tidak akan memenuhi kelayakan pembangunan secara finansial bagi pengembang. Dampak yang timbul adalah beban pemerintah dalam menyediakan sarana prasarana utilitas menjadi lebih besar dan sulit untuk mewujudkan keterpaduan. Dampak yang lain yaitu secara estetika dan perilaku sosial akan timbul pemisahan

dan pengelompokan tersendiri antara warga masyarakat di dalam dan di luar perumahan apabila mini real estate tersebut berkonsep pintu masuk tunggal.

Secara umum perumahan kawasan skala non besar tidak ditetapkan secara khusus melalui SK Kepala Daerah (SK Walikota), namun apabila izin pembangunan kawasan perumahan dapat diklasifikasikan sebagai SK, maka jumlah perumahan kawasan skala non besar dapat diidentifikasi. Apabila batasan tersebut disepakati sebagai batasan perumahan skala non besar, maka hanya ada beberapa perumahan skala besar di Kota Yogyakarta yang pada umumnya dibangun lebih dari 20 tahun yang lalu. Kondisi Kota Yogyakarta saat ini tidak memungkinkan adanya perumahan dengan karakteristik dan klasifikasi tersebut karena lahan yang semakin sempit dan semakin mahal, sehingga saat ini lebih banyak dibangun perumahan dalam skala yang lebih kecil yaitu hanya klaster perumahan dengan jumlah rumah dibawah 50 unit.

Berikut adalah daftar perumahan kawasan skala non besar di Kota Yogyakarta :

- a) Kawasan perumahan skala non besar eks. Perumahan Dinas Prenggan
- b) Kawasan perumahan skala non besar Baciro

#### **d. Kawasan Kumuh**

Dalam Penjelasan Pasal 28 Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan "... suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni, dapat ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan sebagai lingkungan permukiman kumuh yang tidak layak huni." Kemudian berdasarkan pernyataan ini terdapat dua definisi terhadap perumahan yang tidak layak huni, yaitu perumahan/permukiman kumuh dan squatter.

Hingga saat ini Pemerintah Kota Yogyakarta belum secara resmi menetapkan kawasan kumuh, namun telah menetapkan kawasan-kawasan yang termasuk prioritas dalam penanggulangan kemiskinan perkotaan, yaitu Kawasan Tegal Panggung, Kricak dan Sorosutan. Selain itu, dalam upaya penanggulangan kemiskinan, Pemerintah Kota memberikan bantuan berupa perbaikan kepada rumah kurang layak huni dan rumah tidak layak huni. Untuk kepentingan tersebut, Pemerintah Kota Yogyakarta telah menetapkan kriteria mengenai hunian tidak layak huni melalui Peraturan Walikota Nomor 332/KEP/2008 tentang Kriteria Rumah Kurang Layak Huni dan Tidak Layak Huni di Kota Yogyakarta.

Berdasarkan data, hingga tahun 2007 terdapat 1.704 rumah kurang layak huni dan 1.120 rumah tidak layak huni. Program bantuan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta hingga tahun 2010 berupa program perbaikan rumah sejahtera telah menjangkau 739 rumah dan pada tahun 2011 -2012 direncanakan sejumlah 619 rumah. Terdapat 3 (tiga) kawasan kumuh di wilayah Yogyakarta, yaitu :

a) Kawasan kumuh Kricak

Kawasan kumuh kricak berada pada sisi barat laut Kota Yogyakarta berbatasan dengan Kabupaten Sleman dan Bantul. Luas wilayah kawasan ini adalah 19,7 Ha, dengan jumlah penduduk 29.950 jiwa, 8.154 KK dan meliputi 4.662 unit rumah. Permukiman kumuh di kawasan ini relatif mengelompok sehingga mudah diidentifikasi. Dibanding dengan kawasan kumuh lainnya, kawasan ini dikategorikan sebagai kumuh berat dan memiliki aksesibilitas paling buruk. Rata-rata kawasan kumuh di Kricak berada pada bantaran Sungai Winongo. Namun demikian karena kawasan ini menjadi salah satu prioritas penanganan, maka telah cukup banyak program penanganan kawasan kumuh yang dilaksanakan di kawasan kumuh Kricak.

b) Kawasan kumuh Pakuncen

Kawasan kumuh Pakuncen berada pada sisi barat Kota Yogyakarta yang berbatasan dengan Kabupaten Bantul. Luas kawasan adalah 19,3 Ha, yang meliputi wilayah Kecamatan Tegalrejo yaitu pada Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Wirobrajan pada Kelurahan Pakuncen dan Kecamatan Ngampilan, yaitu pada Kelurahan Ngampilan. Jumlah penduduk di kawasan ini mencapai 34.477 jiwa dimana terdapat 8.929 KK dan meliputi 5.361 unit rumah.

c) Kawasan kumuh Patangpuluhan

Kawasan kumuh Patangpuluhan berada pada sisi barat daya Kota Yogyakarta yang berbatasan dengan wilayah Kabupaten Bantul dan merupakan kawasan kumuh dengan luas wilayah yang cukup besar yaitu 23,8 Ha. Kawasan ini terdiri atas tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Wirobrajan, Kecamatan Ngampilan dan Kecamatan Mantrijeron yang meliputi Kelurahan Wirobrajan, Kelurahan Patangpuluhan, Kelurahan Notoprajan dan Kelurahan Gedongkiwo. Jumlah penduduk di kawasan ini mencapai 44.228 jiwa dengan 11.368 KK dan meliputi 7.374 unit rumah

#### **4.2.1.2. Perumahan di Palembang**

Pertambahan penduduk di Kota Palembang menyebabkan kebutuhan akan hunian tempat tinggal. Terdapat sebagian penduduk yang mendapatkan tempat tinggal layak, akan tetapi banyak juga

yang mendapatkan tempat tidak layak. Bahkan terkadang langsung menempati tanah kosong tanpa ijin. Berdasarkan RP4D (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman) Kota Palembang, maka permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Palembang adalah:

- Kurangnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang keberadaan perencanaan tata ruang
- Lemahnya struktur kelembagaan pengelola perumahan dan permukiman yang berkelanjutan
- Peralihan peruntukan lahan non budidaya menjadi lahan budidaya karena permintaan pasar
- Lemahnya kesadaran masyarakat akan kebersihan lingkungan,
- Kepadatan bangunan tinggi menyebabkan sulitnya perbaikan lingkungan,
- Ketidakseimbangan pengembangan permukiman antara kawasan hulu dan hilir

Upaya pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Palembang memperhatikan 3 isu pokok, yaitu isu kesenjangan pengembangan perumahan permukiman, isu lingkungan dan isu manajemen pembangunan.

- 1) Isu kesenjangan pengembangan perumahan dan permukiman,
- 2) Isu lingkungan
- 3) Isu manajemen pembangunan

### **Jumlah dan Sebaran Perumahan di Paalembang**

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer dari setiap manusia atau penduduk. Kebutuhan perumahan akan selalu meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Di sisi lain, lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan terbatas dan luasnya tetap. Oleh karena itu, permasalahan perumahan menjadi salah satu permasalahan yang krusial yang terjadi diperkotaan khususnya di kota-kota besar.

Kota Palembang yang luasnya 400,61 km<sup>2</sup> dengan penduduk lebih kurang 1.471.443 jiwa mengalami permasalahan perumahan yang kompleks mengingat ketersediaan lahan, keterbatasan dana pembelian rumah, dan sebagainya sering muncul kepermukaan, Data susenas tahun 2001 menunjukkan bahwa di kota Palembang terdapat lebih kurang 283.741 rumah hunian yang tersebar di berbagai kecamatan. Penyebaran perumahan di kota Palembang sangat bergantung pada topografinya. Penyebaran perumahan dan permukiman lebih terkonsentrasi di Seberang Ilir mengingat

pada daerah ini kondisi topografi relatif datar. Sedangkan penyebaran di daerah Seberang Ulu relatif lebih sedikit di dibandingkan dengan Seberang Ilir mengingat daerah ini lebih dominan dataran rendah dan rawa-rawa.

Penyebaran perumahan dan permukiman di kota Palembang dapat didekati dengan melihat jumlah rumah tangga yang terdapat di suatu kecamatan. Rumah tangga dan penduduk dapat mencerminkan berapa besar penduduk atau jiwa dalam setiap rumah tangga.

Pada dasarnya penyebaran perumahan dan permukiman di kota Palembang dapat di bagi menjadi dua wilayah, yaitu : (1) wilayah Seberang Ilir, dan (2) wilayah Seberang Ulu. Wilayah seberang ilir yang luasnya 78,57 % dari luas kota Palembang mempunyai topografi dataran yang relatif lebih tinggi dari wilayah seberang ulu. Penyebaran penduduk lebih terkonsentrasi di wilayah seberang ilir dimana 70,54 % penduduknya tinggal di wilayah ini.

Seperti yang telah dijelaskan terdahulu bahwa penyebaran perumahan di kota Palembang sangat dipengaruhi oleh kondisi topografinya. Penyebaran ini menyebabkan perumahan dan permukiman terkonsentrasi pada tiga kondisi yang meliputi : (1) rumah yang tumbuh di daerah rawa, (2) rumah yang tumbuh di pinggiran sungai, dan (3) rumah yang tumbuh di dataran yang relatif tinggi. Penyebaran rumah terutama di daerah rawa dan pinggiran sungai pada umumnya menggunakan rumah bertiang terutama untuk menghindari banjir dan pasang naik. Sedangkan rumah yang tumbuh di dataran yang relatif tinggi tidak menggunakan tiang.

Penyebaran perumahan di kota Palembang yang dilihat dari jumlah rumah tangga menunjukkan bahwa terdapat tiga klasifikasi rumah tangga, yaitu : (1) rumah tangga dengan klasifikasi rendah antara 10.977 – 19.573, (2) rumah tangga dengan klasifikasi sedang antara 19.574 – 28.170, dan (3) rumah tangga dengan klasifikasi tinggi antara 28.171 – 36.764. Dengan klasifikasi ini terlihat bahwa penyebaran perumahan dan permukiman yang rendah terdapat di kecamatan Gandus, Bukit Kecil, Ilir Barat II, Kertapati, Kalidoni, Plaju, dan Seberang Ulu II. Penyebaran perumahan dan permukiman dengan klasifikasi sedang terdapat di kecamatan Ilir Timur I, Kemuning, Sako, dan Ilir Barat I. Sedangkan penyebaran perumahan dan permukiman yang termasuk klasifikasi tinggi terdapat di kecamatan Seberang Ulu I, Sukarame, dan Ilir Timur II.

### **Kepadatan Perumahan**

Kepadatan perumahan dapat menunjukkan penyebaran kepadatan perumahan dan permukiman dari setiap kecamatan di kota Palembang menurut kecamatan. Dari data susenas tahun

2001 menunjukkan kepadatan perumahan bervariasi dari setiap kecamatan. Kepadatan perumahan ini menunjukkan pula kondisi lahan dari setiap kecamatan berdasarkan luas dari masing-masing kecamatan tersebut.

Pada umumnya, kepadatan perumahan di kota Palembang masih relatif kecil dibandingkan dengan luas lahan yang tersedia. Kepadatan tinggi terdapat di berbagai kecamatan seperti : Kecamatan Ilir Timur I, Ilir Barat II, Kemuning, Seberang Ulu I, Seberang Ulu II, Ilir Timur II, Bukit Kecil, Plaju, dan Ilir Barat I. Sedangkan kepadatan rendah terdapat di kecamatan Kalidoni, Sako, Kertapati, Sukarame, dan Gandus. Pada kenyataannya, arah pengembangan perumahan dan permukiman saat ini terdapat pada kecamatan yang rendah kepadatan perumahannya. Banyak developer yang mengembangkan perumahan dan permukiman di kecamatan tersebut. Sedangkan pada kecamatan yang tinggi kepadatan perumahannya pembangunan perumahan dan permukiman relatif sedikit. Pola pengembangan perumahan dan permukiman terlihat pada kecamatan Kalidoni, Sako, Kertapati, Sukarame, dan Gandus.

### **Penggunaan Bangunan Rumah**

Perumahan dan permukiman yang ada di kota Palembang dewasa ini telah mengalami perumahan dari rumah yang berdiri sendiri ke arah perumahan yang mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai rumah tinggal dan juga toko yang dikenal dengan ruko. Perkembangan ini terlihat pesat pada kecamatan-kecamatan terutama yang masih relatif kecil tingkat kepadatan perumahannya. Perkembangan rumah toko diperkirakan sebesar 10 % dari total rumah yang ada di kota Palembang yaitu sebesar 28.374 unit. Pada pusat kota telah terbentuk pusat perdagangan yang kuat, sementara pada kota-kota satelit perkembangan ruko sangat cepat. Perkembangan ruko yang begitu cepat tersebut akan menyebabkan pengembangan prasarana dan sarana permukiman yang begitu cepat pula, seperti : air, listrik, jalan alternatif, dan lingkungan. Permasalahan yang dihadapi kota Palembang adalah permasalahan kebutuhan akan air, listrik, jalan alternatif, dan lingkungan.

### **Kondisi Fisik Perumahan**

Kondisi fisik perumahan dan permukiman di kota Palembang sangat bergantung pada kondisi topografi dan tingkat kepadatan bangunan. Kondisi ini menyebabkan pembangunan perumahan dan permukiman terlihat bervariasi menurut kondisi topografinya. Pada wilayah rawa dan pinggiran sungai khususnya di wilayah Seberang Ulu, umumnya banyak terdapat rumah panggung yang terbuat dari kayu, seperti pada bangunan rumah tradisional atau bangunan lama seperti rumah limas, rumah

gudang dan rumah rakit. Kondisi perumahan dan permukiman tersebut terdapat di kecamatan Seberang Ulu II, dan wilayah Seberang Ulu dan sebagainya lagi di sepanjang sungai di wilayah Seberang Ilir.

Di samping kondisi bangunan yang berdasarkan letaknya, maka kondisi bangunan perumahan dan permukiman di kota Palembang dapat juga dilihat dari kondisi fisik bangunannya yang dapat diklasifikasikan menjadi tiga kelompok, yaitu : (1) kondisi baik yaitu kondisi rumah permanen, (2) kondisi sedang yaitu kondisi rumah semi permanen, dan (3) kondisi buruk yaitu bangunan tidak layak huni.

Kondisi perumahan di kota Palembang relatif baik yang dicirikan oleh lebih kurang 212.806 unit (75%) rumah permanen, 42.561 unit (15%) rumah semi permanen, dan 28.374 unit (10%) rumah temporer atau tidak layak huni. Kondisi perumahan yang tidak layak huni pada umumnya terdapat di pinggiran sungai atau daerah yang padat penduduknya. Sedangkan kondisi perumahan yang relatif baik pada umumnya rumah yang dibangun oleh pengembang atau rumah yang dibangun oleh perusahaan terutama perusahaan industri atau oleh pemerintah.

Kondisi fisik bangunan lain yang dapat dilihat adalah jenis lantai rumah dimana lebih dari 98 % rumah di kota Palembang menggunakan perkerasan bukan tanah (batu/marmer, kayu, dll). Namun demikian ada juga rumah yang masih memanfaatkan perkerasan tanah sebagai lantai dasar rumahnya yang jumlahnya lebih kurang 2% dari total 283.741 unit. Rara-rata luas lantai per rumah tangga sebesar 40 – 200 m<sup>2</sup>. Berdasarkan persentasenya, jenis rumah hunian yang terbanyak adalah memiliki luas lantai bangunan dengan ukuran > 100 m<sup>2</sup>.

### **Tingkat Hunian**

Tingkat hunian dimaksudkan untuk melihat mengetahui berapa rumah tangga dalam satu unit rumah dihuni. Tingkat hunian juga dapat diasumsikan sebagai tingkat kemampuan suatu rumah tangga dalam rangka memiliki perumahan. Pada prinsipnya, untuk satu rumah harus dihuni oleh satu rumah tangga. Makin besar rumah tangga yang menghuni satu rumah maka makin kurang kemandirian dari rumah tangga untuk membeli rumah atau untuk hidup mandiri dalam satu rumah. Dari analisis di atas dilihat dari total jumlah rumah yang ada di kota Palembang sebesar 283.741 unit dan jumlah rumah tangga sebesar 301.722 maka rasio jumlah rumah terhadap jumlah rumah tangga adalah 0,94 atau mendekati 1. Jadi untuk setiap unit rumah dihuni oleh satu rumah tangga. Kondisi tingkat hunian di kota Palembang pada umumnya sudah baik.

Dari data yang tersedia menunjukkan bahwa tingkat kepemilikan perumahan atau hunian di kota Palembang lebih kurang 45,03% milik sendiri, 40,90 % sewa, dan 14,07% kepemilikan lain (rumah dinas, rumah keluarga, dan lain sebagainya).

#### **4.2.1.3. Kota Batam**

Pembangunan permukiman senantiasa mengikuti tuntutan penambahan penduduk dan kegiatan sosial masyarakat. Tingginya kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah perkotaan, juga telah diantisipasi dengan penyediaan perumahan murah yang layak khususnya dalam bentuk rumah susun. Salah satu contohnya adalah Pengelolaan Rusunawa Muka Kuning yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Program Rusunawa ini merupakan pendukung program Pemerintah Pusat yang telah membangun rusunawa di Kota Batam pada tahun anggaran 2003, 2004 dan 2007. Bagi Pemerintah Kota Batam sendiri Rumah Susun ini telah menjadi program Pemerintah Kota Batam dalam RPJMD 2006-2011. Kebijakan dan strategi Pemko Batam dalam pembangunan rumah susun di kota batam adalah:

- Membatasi pembangunan perumahan 'landed housing' (arah horizontal) di kawasan perkotaan.
- Mendorong pembangunan perumahan arah vertikal khusus nya di kawasan padat penduduk dan kawasan industri.
- Meningkatkan pembangunan rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- Memberikan berbagai subsidi untuk pembangunan rusun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu.

Pada tahun 2009 Pemerintah Kota Batam juga memprogramkan penambahan 2 twin blok di Muka Kuning, kec. Sei Beduk dan 1 twin blok di Tg. Uncang, Kec. Batu Aji.

Beberapa permasalahan pembangunan Rusunawa ini, yaitu:

- 1) Kesulitan dalam mendapatkan Peruntukan Lahan (PL) untuk Pembangunan dan pengembangan rusunawa, sehingga dana yang telah dianggarkan baik melalui APBD Kota maupun APBN sulit terserap sesuai jadwal anggaran yang telah ditetapkan.
- 2) Lahan yang telah diperuntukkan bagi pembangunan rusunawa masih bermasalah, baik kondisi lahan maupun hunian bermasalah yang ada di atasnya, sehingga memperlambat proses pembangunan tersebut.



3) Proses pengurusan peruntukan lahan memakan waktu yang cukup panjang, sehingga sulit membuat jadwal penganggaran baik melalui APBD Kota maupun APBN.

Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut di atas:

- 1) Melaksanakan koordinasi dengan otorita batam, selaku institusi yang menerbitkan peruntukan lahan (PL) bagi pembangunan rumah susun;
- 2) Mempersiapkan lahan menjadi lahan siap bangun dengan melaksanakan pematangan lahan minimal 1 tahun sebelum kegiatan fisik pembangunan rusunawa dimulai;
- 3) Mengadakan penyuluhan dan propaganda bahwa rumah susun merupakan hunian yang bermartabat, nyaman, aman dalam membina kehidupan bermasyarakat dan kehidupan keluarga sakinah.

Dengan asumsi kapasitas Rusunawa yang berjumlah 80 KK/Twinblok, maka untuk menampung warga Ruli (Rumah Liar) yang sebanyak 40.000 KK, diperkirakan dibutuhkan 500 Twin Blok lagi. Sebagai catatan, Kebutuhan lahan untuk membangun 1 twin blok rusunawa lebih kurang 3.000 m<sup>2</sup>, terdiri dari bangunan pokok, penunjang, kawasan terbuka hijau dan lapangan bermain, sedangkan pada Kawasan kelompok rusunawa, perlu diperhitungkan tambahan lahan lebih kurang 5.000 m<sup>2</sup> untuk rumah ibadah dan sekolah.

Perlu diperhatikan juga dalam pembangunan Perumahan dan Permukiman ini adalah penyediaan sarana dan prasarana dasar (PSD) permukiman. Berbagai upaya penyediaan PSD perumahan dan permukiman ini dilaksanakan dengan beberapa kegiatan, diantaranya adalah; Pembangunan Batu Miring, Pembangunan Rusunawa, Rehabilitasi rumah layak huni, Pembangunan Semenisasi jalan Kota Batam, dan Pembangunan Jalan Semen/ Paving Wilayah Hinterland.

Hal lain yang menjadi tanggungjawab Dinas Tata Kota dalam penyediaan PSD ini adalah Pembangunan Batu Miring. Sebagai daerah yang rawan bencana longsor, pembangunan Batu Miring ini juga telah menjadi Program Pemerintah Kota dalam pengamanan tebing dan pantai. Karena tugas dan fungsinya, pembangunan batu miring ini difokuskan untuk pengamanan fasilitas sosial dan umum permukiman, Sedangkan batu miring pantai masih menjadi tanggungjawab Dinas Pekerjaan Umum Kota

Salah satu misi Pemerintah Kota Batam adalah mewujudkan penataan lingkungan kota yang bersih, sehat, hijau, dan nyaman diperlukan penyediaan utilitas perkotaan berupa lampu jalan, taman kota, pedestrian dan asesoris kota lainnya. Salah satu upaya Dinas Tata Kota dalam mendukung

program tersebut adalah menyediakan fasilitas pejalan kaki/pedestrian. Sebagai tahap awal penataan pedestrian ini telah dilakukan di kawasan perkotaan seperti Sungai Harapan, Batam Centre dan Nagoya.

Dengan adanya pembangunan prasarana fisik/infra-struktur dasar diatas, diharapkan dapat merangsang pertumbuhan sejumlah kawasan di Kota Batam menjadi kawasan-kawasan yang produktif, sehingga diharapkan pula dapat terwujud Penataan Kota Batam yang dapat memwadahi aktifitas dan kegiatan seluruh warganya.

#### **4.2.1.4. Perumahan di Jawa Timur**

Penduduk Jawa Timur pada tahun 2010 tercatat sebesar 37.291.400 jiwa dengan pertumbuhan penduduk 0,53 %. Dari jumlah penduduk tersebut terdapat jumlah Rumah Tangga Miskin (RTM) sebanyak 3.079.822 yang terdiri dari : sangat miskin 493.044 RTM, miskin 1.256.122 RTM dan hampir miskin 1.330.696 RTM. Khusus di bidang perumahan, menunjukkan bahwa *back log* rumah di Jawa Timur masih mencapai 530.000 unit rumah, terdiri dari 212.000 unit di perkotaan dan 218.000 unit di perdesaan. Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Jawa Timur mencapai sebesar 684.000 unit yang tersebar di 38 Kabupaten dan Kota. Terkait dengan pengembangan perumahan dan permukiman, sampai dengan tahun 2010 cakupan pelayanan air bersih perkotaan di Jawa Timur adalah sebesar 51 % dengan target MDGs pada tahun 2014 sebesar 69,5 % dan air bersih perdesaan sebesar 46,5 % dengan target MDGs sebesar 73,5 %, persampahan perkotaan sebesar 53 % dengan target MDGs 73,8 %, drainase perkotaan sebesar 12 % dengan target MDGs 50 %, air limbah perkotaan sebesar 77 % dengan target MDGs sebesar 87,7 % dan air limbah perdesaan sebesar 48 % dengan target MDGs sebesar 73,7 %.

Dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sangat rendah dan kelompok berpenghasilan informal Pemerintah Provinsi Jawa Timur mempunyai program pembangunan Rumah Sederha yaitu rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana, akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bangunan, geologis dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup.

#### **4.2.2. Kebijakan Perumahan Pemerintah**

Pada periode 2010-2014 pemerintah akan membangun 650.000 rumah sederhana sehat (RSh) melalui dana APBN senilai Rp50 triliun. Sedangkan untuk rumah susun, baik rumah susun sederhana milik (rusunami) maupun rumah susun sederhana sewa (rusunawa) mencapai 200.000 unit dengan nilai mencapai Rp30 triliun. Total nilai kapitalisasi pasar untuk pembangunan rumah yang didukung pemerintah hingga tahun 2014 mencapai Rp80 triliun.

Saat ini, sebagian pengembang berencana menaikkan harga rumah dan menyesuaikan luas bangunan. Hal ini dipicu oleh meningkatnya harga sejumlah komponen bahan bangunan., tren kenaikan harga bangunan akan berimbang pada peningkatan harga rumah. Diprediksi terjadi koreksi harga rumah sederhana jenis rumah sejahtera tapak untuk masyarakat bersubsidi sekitar 5%-10%. Saat ini, harga semen naik sekitar 6%-10%, sedangkan komponen besi dari baja 8%-10%. Kebutuhan semen mencapai 30% dari total komponen bahan bangunan. Harga bahan bangunan yang terus naik akan berdampak pada pergerakan pada harga rumah.

Harga rumah sejahtera tapak misalnya, di Jabodetabek diperkirakan melampaui Rp70 juta per unit di atas patokan harga rumah yang berhak memperoleh stimulus pajak dari pemerintah. Harga rumah sederhana di luar Jabodetabek kemungkinan naik dari Rp55 juta menjadi Rp60 juta per unit. Stimulus itu, berupa pembebasan pajak pertambahan nilai dan pengurangan pajak penghasilan final dari 5% menjadi 1%. Menurut sumber REI, sebagian pengembang umumnya memasarkan rumah yang masih dibangun (indent). Untuk itu, koreksi harga kemungkinan baru akan terjadi pada proyek-proyek hunian baru. Pada 2011, REI menargetkan produksi rumah mencapai 200 ribu unit atau naik 10%-15% dibanding 2010.

Kebijakan Pembangunan Perumahan perlu diperhatikan mengingat: Kebutuhan rumah di Kota Metropolitan masih cukup tinggi; Pertumbuhan penduduk cukup tinggi (2 %) sehingga kebutuhan rumah akan semakin meningkat, di sisi lain lahan semakin terbatas dan harga bahan bangunan semakin tinggi; Masih terdapat penduduk yang menempati rumah yang tidak layak huni dan pada lingkungan yang tidak sehat; Para pengembang “kurang berminat” membangun rumah sederhana; Pengembangan perumahan oleh pengembang dilakukan di lahan kecil dan memanfaatkan sarana/prasarana kota yang ada

Dalam hal pengembangan Perumahan , yang menjadi landasan kebijakan adalah bahwa : Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sehingga Pemda harus mampu menyediakan rumah bagi penduduknya ; Penyediaan rumah tidak bisa murni melalui mekanisme pasar yang menyebabkan

harga semakin tidak terjangkau; Permasalahan perumahan dan permukiman bukan hanya pada penyediaannya, tetapi juga kualitas rumah dan lingkungannya..

Sedangkan yang menjadi Strategi kebijaksanaan pengembangan perumahan adalah : Pembangunan perumahan dan permukiman akan dilaksanakan secara terpadu oleh pemerintah, swasta dan masyarakat ; Untuk di daerah pinggiran akan dibangun perumahan skala besar, dan untuk di pusat kota akan dibangun rumah susun untuk efisiensi lahan ; Penyediaan sarana dan prasarana akan dibantu Pemda untuk kawasan yang akan dibangun perumahan baik oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat ; Kemudahan perijinan (IMB, Ijin Lokasi, sertifikat, dll) kepada semua pihak yang ingin membangun rumah (developer maupun masyarakat).

Berdasarkan kebijakan dan strategi pembangunan tersebut, maka tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah: Menyediakan rumah bagi seluruh masyarakat secara layak dan terjangkau ; Meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman ; Mendorong pengembangan wilayah, terutama di pinggiran kota ; dan Meningkatkan kegiatan ekonomi masyarakat melalui multiplier effect kegiatan sektor bangunan (tenaga kerja, toko bahan bangunan, supplier, dll).

#### **4.2.3. Ketersediaan Lahan Bagi Perumahan**

Kriteria umum yang dipersyaratkan untuk dapat mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman telah ditetapkan oleh pemerintah namun tidak setiap kawasan ekonomis untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian, dan tidak setiap kawasan yang tidak produktif cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman.

Kriteria umum yang perlu diperhatikan dan dilaksanakan dalam menetapkan kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan hunian yang produktif dan prospektif. Hal yang patut diaplikasikan antara lain :

##### **a. Kriteria Umum**

Dalam RTRW, kawasan tersebut ditetapkan sebagai daerah dengan peruntukan perumahan dan permukiman, dengan prioritas penanganan bagi :

- 1) Kawasan perumahan dan permukiman kumuh dan nelayan, kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan permukiman baru,
- 2) Kawasan yang lokasinya mudah diakses, karenanya harus terkait dengan jaringan primer sistem/rencana investasi prasarana, sarana dan utilitas berskala regional,

- 3) Kawasan perumahan dan permukiman yang apabila dikembangkan memberikan manfaat bagi Pemerintah Kabupaten/Kota, dalam bentuk :
  - a) Peningkatan ketersediaan permukiman yang layak dan terjangkau,
  - b) Dukungan bagi pembangunan dan pengembangan kawasan fungsional lain yang memerlukan perumahan dan permukiman,
  - c) Kawasan yang luasan rencananya mendukung terlaksananya pola hunian perimbangan,
  - d) Tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi lingkungan serta upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya,
  - e) Skala kegiatannya memberikan kesempatan kerja baru.

**b. Kriteria Khusus**

Pengembangan perumahan dan permukiman melalui program dan kegiatan khusus sebaiknya diprioritaskan bagi kabupaten dan kota-kota yang telah memperlihatkan:

- 1) Indikasi banyaknya permasalahan perumahan/permukiman yang mendesak untuk ditanggulangi (banjir, padat, kumuh, rawan, ekspansi ke daerah pertanian produktif, perubahan fungsi lahan perkotaan dll.)
- 2) Tingkat kepadatan yang relatif tinggi, dengan mengutamakan penanganan pada kawasan perumahan dan permukiman padat penduduk (net density > 150 jiwa/ha), dan yang secara khusus telah berkembang atau akan dikembangkan menjadi pusat kegiatan suatu kawasan fungsional atau wilayah,
- 3) Bagi kawasan perumahan dan permukiman baru (baru akan dibangun atau dikembangkan), mensyaratkan antara lain :
  - a) Tidak berada pada lokasi rawan bencana, baik rutin maupun yang diperkirakan dapat terjadi (potensi menjadi daerah bencana longsor, banjir, genangan, rawan masalah sosial dll.),
  - b) Mempunyai sumber air baku yang memadai (kualitas dan kuantitas) atau terhubung dengan jaringan pelayanan air bersih serta jaringan sanitasi dan pematuan berskala kota.
  - c) Terletak pada hamparan dengan luasan yang cukup, yang memungkinkan terselenggaranya pola hunian berimbang. Untuk itu dapat diikuti ketentuan penguasaan lahan untuk permukiman sebagaimana tertuang dalam intruksi Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertahanan Nasional No. 5 Tahun 1998 tentang Pemberian Ijin Lokasi dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar yang menetapkan

penguasaan lahan untuk permukiman maksimum yang dapat dikuasai oleh pengembang/konsorsium sebagai berikut :

- (1) Minimal 200 ha dan maksimal 400 ha per propinsi perpengembang atau konsorsium,
  - (2) Total 4000 ha untuk seluruh Indonesia, bila terletak dalam satu hamparan.
- d) Memanfaatkan lahan tidur atau lahan skala besar yang telah dikeluarkan ijinnya namun belum dibangun, dengan catatan diprioritaskan pada:
- Pengisian kawasan skala besar (kasiba/lisiba) yang belum diisi/dimanfaatkan,
  - Pembangunan pada kawasan-kawasan perumahan dan permukiman yang telah diberikan ijinnya namun belum terrealisasikan, dengan pemanfaatan yang harus tetap sesuai dengan ijin yang telah diterbitkan. Pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan tidur ini dilakukan melalui peraturan daerah.
- e) Bagi kawasan perumahan dan permukiman yang akan dikembangkan sebagai kawasan pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) sewa/milik, pencantumannya dalam RP4D dan pelaksanaannya harus dikaitkan dengan :
- Penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan yang padat penduduk pada tanah milik atau tanah negara, yang telah menjadi permasalahan di daerah perkotaan,
  - Penyediaan permukiman yang terjangkau yang menjadi bagian dari pengembangan kawasan fungsional (kawasan industri, kawasan wisata, kawasan pendidikan dll),
  - Penanggulangan kejadian luar biasa yang memerlukan upaya segala untuk memukimkan kembali penduduk (kebakaran, pengungsian, bencana alam lainnya) agar kehidupan dapat segera berlangsung kembali.

Pada prakteknya hambatan pembangunan RSH di Indonesia adalah terbatasnya lahan. Karena pembatasan harga RSH Rp 70 juta per unit, maka pembangunan RSH harus dilakukan di daerah pinggiran yang rata-rata harga tanahnya murah . Sementara itu, pembangunan RSH di daerah perkotaan sulit dilakukan karena harga tanah yang mahal. Pembangunan di daerah pinggiran mengandung konsekuensi keterbatasan infrastruktur sedangkan tanah di kota terlalu mahal. Sedangkan pembangunan RSH di tanah kas desa atau bengkok prosedurnya sangat sulit.

Untuk mengatasi masalah ini, ada usulan agar masing-masing kabupaten dan kota menyiapkan lahan khusus untuk pembangunan RSH. Dengan alokasi lahan yang jelas, maka alokasi

pembangunan RSH tiap tahun akan jelas dan cepat terelalisasi. Jadi target pembangunan RSH akan terukur dan semakin jelas.

Dalam rangka pengadaan rumah bagi masyarakat miskin, pemerintah sebenarnya telah memberikan berbagai kemudahan pembelian RSH dan rusunami. Meski demikian, kemudahan-kemudahan tersebut kurang tersosialisasi sehingga pembangunan terhambat.

### **4.3. ANALISIS PERMINTAAN RSH**

#### **4.3.1. Analisis Kebutuhan Rumah**

Pemerintah memiliki tanggung jawab dalam rangka perwujudan masyarakat Indonesia yang sehat dan mandiri, salah satunya adalah berkaitan dengan masalah perumahan. Pemenuhan kebutuhan akan rumah tidak hanya menjadi kebutuhan dan tanggung jawab perorangan, tetapi juga menjadi tanggung jawab pemerintah.

Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin terbatasnya lahan, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana. serta, masih adanya kawasan permukiman kumuh dan pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peruntukan ruangnya.

Namun demikian sudah merupakan tugas dan kewajiban pemerintah untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk. Berbagai program pemerintah telah dijalankan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak tersebut. Beberapa program mengalami keberhasilan dan manfaat yang baik, namun ada juga yang memberikan dampak yang tidak baik, seperti adanya pemenuhan kebutuhan rumah dengan mekanisme pasar yang justru akan mempersulit beberapa kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkannya.

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan, dalam hal ini data diperoleh dari Bapeda dan dinas terkait, maka berikut ini akan diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan kebutuhan rumah.

#### **Analisa Perhitungan Kebutuhan Perumahan**

Berdasarkan informasi dari Bapeda, kebutuhan rumah di hitung berdasarkan input data primer yang diperoleh di lapangan, adapun yang menjadi data primer dalam analisa ini adalah jumlah penduduk, jumlah Kepala keluarga, jumlah rumah, dan jumlah penduduk miskin dari tiap-tiap

kelurahan. Analisa perhitungan kebutuhan rumah tersebut dihitung berdasarkan data primer yang diperoleh dilapangan.

1) Metoda I ( selisih jumlah KK dan jumlah rumah )

Asumsi ini didasarkan atas kenyataan jumlah kepala keluarga yang menghuni tiap-tiap rumah lebih dari satu kepala keluarga ( KK ). Analisa ini menghitung jumlah angka kebutuhan rumah dengan mengurangkan jumlah kepala-keluarga dengan jumlah rumah dari tiap-tiap kelurahan.

$$\boxed{\sum r_1 = \sum KK - \sum r} \dots\dots\dots( 1 )$$

dimana :

- $\sum r_1$  = Jumlah Kebutuhan rumah ( unit )
- $\sum KK$  = Jumlah Kepala Kelurga satu Kelurahan ( KK )
- $\sum r$  = Jumlah rumah satu kelurahan ( unit )

2) Metoda II ( asumsi pola maksimum satu hunian )

Metoda ini didasarkan pada pola keluarga kecil dengan jumlah tiga orang penghuni ( bapak, ibu, dan satu orang anak ) untuk asumsi jumlah kepala keluarga ( KK ) minimum dan lima orang penghuni ( bapak, ibu, dan tiga orang anak ) untuk asumsi Kepala Keluarga ( kk ) maksimum. Analisa ini dihitung dengan cara membagi total jumlah penduduk satu kelurahan dengan jumlah maksimum penghuni pada satu rumah yaitu lima orang.

$$\boxed{\sum r_2 = \frac{\sum P_k}{P_{mak}} - \sum r} \dots\dots\dots( 2 )$$

dimana :

- $\sum r_2$  = Jumlah kebutuhan Rumah ( unit )
- $\sum P_k$  = Jumlah Penduduk satu kelurahan ( jiwa )
- $P_{mak}$  = Penghuni maksimum pada satu rumah ( 5 orang )
- $\sum r$  = Jumlah rumah satu kelurahan ( unit )

Dari kedua metoda tersebut akan menghasilkan angka kebutuhan rumah rata-rata untuk satu kelurahan, dan kecamatan. Angka kebutuhan ini mengindikasikan jumlah kebutuhan total rumah untuk seluruh lapisan penduduk Kota Palembang, untuk mendapatkan angka kebutuhan rumah bagi warga masyarakat berpenghasilan rendah (miskin) maka jumlah rata-rata tersebut dikalikan terhadap prosentase angka kemiskinan dari tiap-tiap kelurahan dan kecamatan.



#### 4.3.1.1. Kebutuhan Rumah Di Kota Metropolitan

Berikut ini diuraikan contoh kasus perhitungan kebutuhan rumah, dikarenakan keterbatasan data yang diperoleh, maka yang dapat diuraikan secara rinci adalah kebutuhan rumah di kota Palembang, dan kota Batam sementara kota lainnya dihitung secara umum berdasarkan data

Pemerintah Kota Palembang telah menyusun dan memprioritaskan beberapa program pemenuhan perumahan/ tempat tinggal yang layak tersebut, antara lain melalui program kegiatan pengembangan Kasiba – kasiba, pembangunan kawasan rumah susun, perbaikan lingkungan perumahan dan penataan kawasan kumuh.

Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang antara lain melaksanakan pengendalian pembangunan di pusat kota dan percepatan pembangunan di wilayah pinggiran. Oleh karena itu diterapkan strategi pembangunan perumahan yang berbeda untuk masing-masing kawasan tersebut.

Kondisi eksisting perumahan dan permukiman di Kota Palembang, antara lain:

- Masih tingginya kebutuhan rumah dimana terjadi kesenjangan antara kebutuhan rumah dengan penyediaan rumah.
- Semakin langkanya rumah murah yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
- Cukup tersedia lahan untuk pembangunan perumahan skala besar, terutama di pinggiran kota.
- Terdapat banyak pembangunan perumahan skala kecil yang mendorong adanya "Urban Sprawl". Kompleks perumahan skala kecil ini didominasi oleh rumah menengah dan mewah.
- Terdapat kondisi perbedaan yang cukup mencolok di pusat kota dimana terdapat banyak rumah mewah berdampingan dengan kawasan kumuh.
- Terdapatnya kawasan kumuh di pusat kota, terutama ditepian sungai.

Berdasarkan contoh kasus di atas maka proyeksi kebutuhan rumah di Palembang dapat dilihat pada tabel 4.47 dan tabel 4.58 (Laporan Akhir). Cara yang sama dapat diprediksi jumlah kebutuhan rumah di daerah lain dapat diprediksikan, misalnya di Batam Jumlah unit Rusunawa yg dibutuhkan ( 4 org utk 1 unit sarusun) : 17,282 unit. Sehingga jumlah unit Twin blok Rusunawa T21 yg dibutuhkan : 180 Twinblok Jadi Jumlah unit Twin blok yg dibutuhkan : **756** Twinblok.; di Jogjakarta sekitar 353.539

unit, di Surabaya sekitar 534.624 unit. Sementara secara keseluruhan di Indonesia dengan penduduk 241.237.000 (BPS-2010) dibutuhkan 12.752.600 unit rumah, dengan komposisi untuk MBR 45,73%.

#### **4.3.2. Indeks Keterjangkauan Kepemilikan Rumah**

Pemerintah mengupayakan agar patokan harga jual di daerah disesuaikan dengan daya beli masyarakat melalui indeks keterjangkauan. Hal itu memungkinkan perbedaan harga maksimum dan subsidi Rumah Sederhana Sehat (RSH) daerah satu dengan lainnya. Pemerintah, mengupayakan menghitung kebutuhan perumahan masyarakat dengan menggunakan Indeks Keterjangkauan. Indeks itu menunjukkan rata-rata (median) harga rumah di satu wilayah dibagi penghasilan masyarakat setahun.

Pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pemerintah tidak hanya harus memenuhi standar kelayakan tapi juga standar keterjangkauan (Pratiwi, DA, 2010). Untuk mencapai standar pelayanan minimum perumahan yang layak huni dan terjangkau maka diperlukan suatu indikator yang dapat memberikan gambaran tentang kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Indikator tersebut menjelaskan keterjangkauan perumahan (housing affordability). Indikator keterjangkauan penting untuk diketahui sebagai gambaran tingkat kemampuan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah yang layak sesuai standar, dalam hal ini yaitu Rumah Sederhana Sehat.

Indeks Keterjangkauan (IK) adalah suatu indikator yang dapat memberikan gambaran baik kepada Pemerintah Pusat/Provinsi/Kabupaten/Kota tentang kemampuan secara umum masyarakat di wilayahnya untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau.

Indeks Keterjangkauan akan berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya. Di negara lain Indeks Keterjangkauan digunakan untuk mengukur kemampuan masyarakat di suatu wilayah untuk mendapatkan pinjaman membeli rumah sesuai dengan harga yang ada di pasaran. Peningkatan keterjangkauan harga rumah menunjukkan seberapa terjangkaunya harga rumah yang berlaku di wilayah tersebut. Semakin rendah ratingnya, semakin terjangkau harga rumah dibandingkan dengan penghasilan masyarakat tersebut.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 22/PERMEN/M/2008 Tanggal : 30 Desember 2008, mengenai Petunjuk Teknis Standar Pelayanan Minimal bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi. Cakupan layanan rumah layak huni yang terjangkau adalah rumah dengan harga jual atau harga sewa yang mampu dimiliki atau disewa oleh seluruh lapisan masyarakat, dengan memperhatikan Median multiple ( perbandingan antara median harga rumah

dengan median penghasilan rumah tangga dalam setahun) dan Indeks keterjangkauan (gambaran pemerintah daerah tentang kemampuan masyarakat di wilayahnya secara umum untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau)

Harga rumah dikategorikan terjangkau apabila mempunyai median multiple sebesar 3 atau kurang; dan Indeks Keterjangkauan sebagai berikut : Sama sekali tidak terjangkau lebih besar atau sama dengan 5.1; Tidak terjangkau 4.1 s/d 5.0; Kurang terjangkau 3.1 s/d 4.0; Terjangkau lebih kecil atau sama dengan 3. Median harga rumah berdasarkan harga rumah layak huni untuk MBR sesuai peraturan perundang-undangan. Median penghasilan rumah tangga berdasarkan penghasilan rumah tangga yang masuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah.

Kota Palembang dan Yogyakarta merupakan salah satu kota metropolitan yang kebutuhan dan permintaan perumahannya meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan kotanya yang pesat. Hingga saat ini belum diketahui tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Palembang dan Yogyakarta. Belum adanya indikator keterjangkauan merupakan salah satu penyebab mengapa hingga saat ini penyediaan perumahan yang dilaksanakan oleh pemerintah, baik pemerintah pusat maupun daerah belum memenuhi cakupan layanan rumah layak huni dan terjangkau.

Tingkat keterjangkauan ini diperlukan sebagai acuan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat yang sesuai dengan kebutuhan dan permintaan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam penyediaan perumahan dikenal konsep kebutuhan perumahan (supply) dan konsep permintaan (demand) perumahan. Tingkat keterjangkauan sangat terkait dengan konsep permintaan perumahan. Perhitungan tingkat permintaan perumahan dapat dilakukan dengan berbagai metode seperti Konsep Income Affordability, Repayment Affordability, Defisit Affordability, Housing and Transportation Affordability. Tingkat Keterjangkauan Perumahan adalah besar persentase dari pendapatan rumah tangga yang dikeluarkan untuk perumahan. Keterjangkauan terhadap rumah dipengaruhi oleh tingkat pendapatan keluarga, distribusi pendapatan, ukuran rumah tangga, harga rumah dan pengeluaran non perumahan. Penelitian ini mengidentifikasi tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah sederhana sehat di Kota Palembang dan Yogyakarta. Berdasarkan survey menunjukkan bahwa tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah (di bawah Rp 3.000.000) terhadap kepemilikan rumah sederhana sehat yaitu sebanyak 82,7% responden hanya mampu mencicil di bawah Rp 700. Sedangkan masyarakat yang mampu menjangkau biaya cicilan minimum di atas Rp 700.000 hanya 17,3%

Jika harga jual RSH yang ditetapkan pemerintah Rp 70.000.000, untuk jangka waktu 15 tahun dengan tingkat bunga 8% maka cicilan per bulan rata-rata Rp 213.198 atau Rp 402.660 untuk jangka waktu 10 tahun Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata biaya RSH sudah cukup terjangkau oleh masyarakat yang termasuk kelompok sasaran penghasilan untuk RSH bersubsidi, namun jika ditinjau dari keseluruhan masyarakat berpenghasilan rendah masih banyak masyarakat yang belum mampu menjangkau biaya cicilan minimum RSh tersebut, khususnya jika uang muka yang harus dibayar mencapai 30% dari harga jual

Penyediaan rumah bagi masyarakat perlu memperhatikan tingkat keterjangkauan agar bantuan subsidi pembiayaan perumahan dapat teralokasi dengan baik dan tepat sasaran. Diperlukan rekomendasi terhadap kebijakan pembiayaan RSh bersubsidi agar dapat meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah

#### **4.3.3. Persepsi Konsumen di Wilayah Kajian**

Untuk mengetahui permintaan dari aspek konsumen, maka diperlukan data primer yang berkaitan dengan persepsi konsumen atas beberapa faktor yang menjadi pertimbangan dalam mengambil keputusan pengambilan rumah. Berikut ini rekapitulasi hasil survey untuk mengetahui faktor dominan dari persepsi konsumen.

Dari tabel 4.60 (Laporan Akhir) bahwa ketersediaan air merupakan hal pokok yang diharapkan konsumen (92%), Harga (88%), Lokasi dan kondisi yang aman (86%) menjadi prioritas selanjutnya. Sementara desain rumah tidak terlalu diperhatikan. Responden lebih menginginkan rumah sederhana tapak baik dimiliki atau disewa, dibandingkan dengan rumah susun, hal ini berkaitan erat dengan budaya Indonesia yang lebih nyaman dengan rumah tapak. Dengan pendapatan rata-rata di bawah Rp 3.000.000, responden mengharapkan cicilan tidak lebih dari Rp 700.000, sehingga jika dengan harga Rp 70.000.000 untuk jangka waktu 15 tahun dengan tingkat bunga 8% maka cicilan per bulan rata-rata Rp 213.198 atau Rp 402.660 untuk jangka waktu 10 tahun, sebenarnya MBR cukup mampu untuk memiliki rumah.

## **V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

### **5.1. KESIMPULAN**

- 1) Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, namun sebagian besar masyarakat Indonesia pada saat ini masih merasakan kesulitan untuk memperoleh kemudahan di

dalam mendapatkan hunian yang layak, permasalahan perumahan menjadi salah satu permasalahan yang krusial yang terjadi diperkotaan khususnya di kota-kota besar.

- 2) Pemerintah bertugas dan berkewajiban untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk
- 3) Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin *terbatasnya lahan*, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana, sehingga para pengembang “kurang berminat” membangun rumah sederhana.
- 4) Diperlukan kebijakan pemerintah yang lebih berpihak pada masyarakat berpenghasilan mengingat:
  - a. Kebutuhan rumah di Kota Metropolitan masih cukup tinggi
  - b. Pertumbuhan penduduk cukup tinggi (2 %) sehingga kebutuhan rumah akan semakin meningkat, di sisi lain lahan semakin terbatas dan harga bahan bangunan semakin tinggi
  - c. Masih terdapat penduduk yang menempati rumah yang tidak layak huni dan pada lingkungan yang tidak sehat
- 5) Kebutuhan rumah di hitung berdasarkan ,selisih jumlah KK dan jumlah rumah serta asumsi pola maksimum satu hunian. Secara keseluruhan di Indonesia dengan penduduk 241.237.000(BPS-2010) dibutuhkan 12.752.600 unit rumah,dengan komposisi untuk MBR 45,73%.
- 6) Penyediaan rumah bagi masyarakat perlu memperhatikan tingkat keterjangkauan agar bantuan subsidi pembiayaan perumahan dapat teralokasi dengan baik dan tepat sasaran.Dari hasil kajian menunjukkan bahwa rata-rata biaya RSH sudah cukup terjangkau oleh masyarakat yang termasuk kelompok sasaran penghasilan untuk RSH bersubsidi(Berdasarkan Indeks keterjangkauan kepemilikan rumah,dengan harga RSH Rp 70.000.000 ,maka minimal jangka waktu pembayaran selama 10 tahun,dengan asumsi tingkat bunga 8% /tahun ,cicilan per bulan rata-rata Rp 402.660,namun jika ditinjau dari keseluruhan masyarakat berpenghasilan rendah masih banyak masyarakat

yang belum mampu menjangkau biaya cicilan minimum RSh tersebut, khususnya jika uang muka yang harus dibayar mencapai 30% dari harga jual.

- 7) Responden lebih menginginkan rumah sederhana tapak baik dimiliki atau disewa, dibandingkan dengan rumah susun. Ketersediaan air, harga, lokasi serta penyediaan sarana dan prasarana dasar merupakan hal pokok yang diharapkan sementara desain rumah tidak terlalu diperhatikan.

## 5.2. REKOMENDASI

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar dari manusia selain sandang dan pangan, sehingga urusan perumahan merupakan pemenuhan dari hak asasi manusia dan seluruh lapisan masyarakat di Indonesia berhak memiliki rumah.

Berdasarkan hasil kajian masih banyaknya permasalahan di lapangan seperti; masih rendahnya daya beli masyarakat karena harga jual rumah dan biaya penyediaan infrastruktur yang masih relatif tinggi, serta dukungan dari berbagai pihak yang terkait belum optimal, kesulitan Pemerintah Kota dalam memberikan fasilitas berupa penyediaan lahan untuk pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan masih terbatasnya perlakuan khusus terhadap retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Rumah Sederhana Sehat (RSH). Maka berdasarkan Kajian Penawaran dan Permintaan RSH maka dapat direkomendasikan sebagai berikut;

- 1) Perlunya *kebijakan pemerintah pusat*, melalui regulasi dan fasilitasi, agar dapat menyediakan rumah bagi seluruh masyarakat secara layak dan terjangkau, meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman, mendorong pengembangan wilayah, terutama di pinggiran kota, meningkatkan kegiatan ekonomi masyarakat melalui multiplier effect kegiatan sektor bangunan.
- 2) Berdasarkan gambaran kondisi perumahan di Indonesia, dimana karakteristik perkotaan menggambarkan harga tanah menjadi komponen yang mahal sehingga sulitnya ketersediaan lahan, maka diperlukan *kebijakan pemerintah daerah* yang mengacu pada percepatan Program rumah murah dan rumah sangat murah yakni diharapkan Pemerintah Kota dapat menyediakan lahan karena untuk program-program tersebut tanah menjadi tanggungjawab Pemerintah Kota dan Kemenpera diharapkan dapat membantu memberikan jaminan untuk menjaga kestabilan harga tanah, karena seringkali di lapangan

menunjukkan bahwa harga tanah pada suatu daerah umumnya sering mengalami lonjakan setelah direncanakan akan dibangun perumahan atau proyek pemerintah.

- 3) Berdasarkan Indeks keterjangkauan kepemilikan rumah, maka diperlukan *kebijakan Pemerintah pusat* khusus bagi masyarakat berpenghasilan rata-rata di bawah tiga juta rupiah, khususnya kebijakan pembiayaan berkaitan dengan tingkat bunga, jangka waktu dan jumlah cicilan, dengan harga RSH Rp 70.000.000, maka minimal jangka waktu pembayaran selama 10 tahun, dengan asumsi tingkat bunga 8% /tahun, cicilan per bulan rata-rata Rp 402.660. Pemerintah agar mengupayakan agar patokan harga jual di daerah disesuaikan dengan daya beli masyarakat melalui indeks keterjangkauan. Hal itu memungkinkan perbedaan harga maksimum dan subsidi Rumah Sederhana Sehat (RSH) daerah satu dengan lainnya. Diperlukan kebijakan pembiayaan RSH bersubsidi agar dapat meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah.
- 4) Dalam menentukan kebutuhan rumah diperlukan sinergisitas antar lembaga terkait dan masyarakat agar dapat diperoleh data yang akurat berkaitan dengan jumlah penduduk, keragaman pendapatan, jumlah rumah tangga, jumlah rumah layak huni dan rumah tidak layak, serta faktor-faktor lain yang dapat menunjang keakuratan data. Hal ini dapat dilakukan *pemerintah pusat maupun pemerintah daerah*
- 5) Berdasarkan persepsi masyarakat akan RSH, maka perlu dukungan *pemerintah daerah*, untuk memperhatikan masalah sarana penunjang, mengingat lokasi RSH yang cenderung hanya dapat dibangun di pinggiran kota.
- 6) Diperlukan percepatan program yang perlu dilakukan oleh *Pemerintah Provinsi atau Kota* untuk mengurangi angka *backlog yang mencapai hampir 12.752.600* unit.
- 7) Diharapkan *pihak pemerintah pusat dan daerah*, dapat membantu pihak pengembang yang terkendala dengan masalah perijinan dan ketentuan pembangunan yang cukup berat dengan memberikan pengecualian untuk pembangunan perumahan RSH.
- 8) Sosialisasi kebijakan *pemerintah pusat dan daerah* mengenai RSH diperlukan dalam mendorong program pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

## Bab 2



# PENDEKATAN KAJIAN DAN METODOLOGI

## 2.1. PENGERTIAN DASAR

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sementara kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Berdasarkan pengertian di atas maka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah merupakan kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu sehingga masyarakat diharapkan dapat memperoleh haknya untuk memiliki rumah yakni bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

## 2.2. DASAR HUKUM PERUMAHAN

Sangat penting untuk dipahami terhadap apa yang dimaksud aspek legal dalam suatu pekerjaan/kegiatan. Dalam praktiknya, setiap kegiatan/pekerjaan tidak terlepas dari arahan teknis, persyaratan teknis dan aturan-aturan yang melingkupinya. Hal ini karena memang sudah ada aturan yang mendasari kegiatan/pekerjaan tersebut seperti jenjang produk hukum yang berlaku dari undang-undang, PP, Peraturan Menteri, Kep Menteri, dan lain sebagainya. Argumentasi kami, dengan memamami apek legal dan sekaligus dapat menterjemahkan ke dalam sisi implementasi kegiatan/pekerjaan yang akan dilakukan, maka setidaknya konsultan berharap sudah berada pada jalur pemahaman legal yang benar dan sesuai dengan kaidah-kaidah dasar hukum yang tepat.

Sebagai salah satu kebutuhan pokok di samping kebutuhan sandang dan pangan, rumah dari waktu ke waktu semakin dibutuhkan oleh setiap rumah tangga, baik dilihat dari sisi kuantitas maupun kualitas. Kecenderungan semakin bertambahnya kawasan perkotaan di berbagai wilayah di Indonesia akan diikuti dengan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan.

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan", demikian bunyi perubahan kedua UUD Negara RI Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1). Amanat UUD 1945 tersebut mendudukan tempat tinggal atau rumah merupakan hak setiap orang. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai cerminan did pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa. Kebutuhan dasar masyarakat akan rumah yang terjangkau dan layak huni belum terpenuhi dengan baik. Berdasarkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional 2004, dari 55 juta keluarga di Indonesia, sekitar 5,9 juta di antaranya belum memiliki rumah. Sementara itu, setiap tahun terjadi penambahan kebutuhan rumah dari keluarga baru sekitar 820.000 unit rumah. Selain itu, masih terdapat 3,1 juta keluarga atau 12,5 juta jiwa keluarga yang menghuni rumah dalam kondisi yang tidak layak.

Menimbang aspek perumahan dan permukiman , maka beberapa aspek legal yang perlu diperhatikan dalam kegiatan ini sekurang-kurangnya adalah sebagai berikut :

- Undang-Undang RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (terlampir)
- Peraturan Presiden RI No. 5 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah nasional Tahun 2010 – 2014.
- Peraturan Menteri Keuangan RI No. 31/PMK.03/2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat Tapak
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Perpres No. 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas Dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Peraturan Presiden RI No. 20 Thn 2008 Tentang Perubahan Ke -4 Atas Perpres No. 9 Thn 2005 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara RI
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan rumah Sederhana, rumah Sangat Sederhana, rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Rumah Susun(terlampir,2011)
- Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan(terlampir,2011)

**Tabel 2.1.**

**Aspek Legal**

No	Peraturan	Aspek Yang Diatur
1	UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perrmukiman	Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
2	Peraturan Presiden RI No. 5 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah nasional Tahun 2010 – 2014	Peraturan Presiden Tentang Rencana Pembangunan Jangka menengah Nasional Tahun 2010 - 2014
3	Peraturan Menteri Keuangan RI No. 31/PMK.03/2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.	Peraturan Menteri Keuangan Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan No.36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana Pondok Boro,Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
4	Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak.	Peraturan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak.
5	Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Perpres No. 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas Dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi,Tugas Dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara	
6	Peraturan Pemerintah RI Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.	Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

No	Peraturan	Aspek Yang Diatur
7	Peraturan Presiden RI No. 20 Thn 2008 Tentang Perubahan Ke -4 Atas Perpres No. 9 Thn 2005 Tentang Kedudukan,Tugas,Fungsi,Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara RI	Peraturan Presiden Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden No. 9 Thn 2005 Tentang Kedudukan,Tugas,Fungsi Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara RI
8	Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.	Peraturan Menteri Keuangan Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
9	Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Rumah Susun(2011)	RUU yang berlandaskan pemenuhan atas kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah,yang berhak atas perolehan perumahan yang layak
10	Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor...Tahun....Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan(2011)	RUU yang berlandaskan pengaturan atas aspek penawaran dari pemerintah atas perumahan dan kebijakan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang berkaitan dengan kendala penyediaan lahan

### 2.3. ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP PERUMAHAN

Berdasarkan UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perrmukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a) Kesejahteraan;
- b) Keadilan dan pemerataan;
- c) Kenasionalan;

- d) Keefisienan dan kemanfaatan;
- e) Keterjangkauan dan kemudahan;
- f) Kemandirian dan kebersamaan;
- g) Kemitraan;
- h) Keserasian dan keseimbangan;
- i) Keterpaduan;
- j) Kesehatan;
- k) Kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l) Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a) Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b) Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR ;
- c) Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik dikawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d) Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e) Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya
- f) Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

#### **2.4. DASAR PENYELENGGARAAN PERUMAHAN**

Berdasarkan UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perrmukiman ,penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai

salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang meliputi :

- a. perencanaan perumahan;
- b. pembangunan perumahan;
- c. pemanfaatan perumahan; dan
- d. pengendalian perumahan.

Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah, yang terdiri atas:

- a. Perencanaan dan perancangan rumah; dan
- b. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:

- a. Menciptakan rumah yang layak huni;
- b. Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
- c. Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

## **2.5. PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN PERKOTAAN**

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan

yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang yang bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim yang mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan.

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a) Pembinaan;
- b) Tugas dan wewenang;
- c) Penyelenggaraan perumahan;
- d) Penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e) Pemeliharaan dan perbaikan;
- f) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap
- g) Perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- h) Penyediaan tanah;
- i) Pendanaan dan pembiayaan;
- j) Hak dan kewajiban; dan
- k) Peran masyarakat

Pengembangan kawasan permukiman perkotaan meliputi:

- a. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
- b. Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan
- c. Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- d. Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan lembaga

Penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilakukan melalui:

- a. Pengembangan lingkungan hunian perkotaan;
- b. Pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan



c. Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan

Dimana mencakup:

a. Peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;

c. Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan;

d. Penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan yang

dibatasi dan yang didorong pengembangannya;

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan

Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dilakukan oleh pemerintah daerah.

## **2.6. PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMUKIMAN**

Dasar dari penyediaan lahan adalah UU Penyediaan lahan yang saat ini masih dalam proses di DPR yakni RUU Tentang Pengadaan Tanah.(terlampir)

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan,dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;

b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;

c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;

- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar;
- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang digunakan untuk pembangunan rumah, perumahan, dan/atau kawasan permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada setiap orang yang melakukan pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman. Pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada didasarkan pada keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi atau izin lokasi.

Dalam hal tanah yang langsung dikuasai Negara , hak atas tanah diberikan setelah pelaku perumahan dan permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan. Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **2.7. PENGERTIAN RUMAH SEHAT SEDERHANA TAPAK/RUMAH UMUM**

Menurut UU No 1 Thn 2011 tentang PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak (Rs Sehat) yaitu rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan.

RS Sehat mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal, dan cara hidup. Sasaran penyediaan Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak yaitu bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya pemenuhan penyediaan Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak masih menghadapi kendala, berupa rendahnya tingkat kemampuan masyarakat, mengingat harga Rumah Sederhana Sehat Tapak Tapak masih belum memenuhi

keterjangkauan secara menyeluruh. Untuk itu perlu disediakan desain Rumah Antara yang pertumbuhannya diarahkan menjadi Rs Sehat. Rumah Antara yang dimaksud adalah Rumah Inti Tumbuh (RIT), yaitu rumah yang hanya memenuhi standar kebutuhan minimal rumah, dengan beberapa kriteria. RIT memiliki ruang paling sederhana yaitu sebuah ruang tertutup dan sebuah ruang terbuka beratap dan fasilitas MCK. RIT memiliki bentuk atap dengan mengantisipasi adanya perubahan yang bakal dilakukan yaitu dengan memberi atap pada ruang terbuka yang berfungsi sebagai ruang serba guna. Bentuk generik atap pada RIT selain pelana, dapat berbentuk lain (limasan, kerucut, dll) sesuai dengan tuntutan daerah. Penghawaan dan pencahayaan alami pada RIT menggunakan bukaan yang memungkinkan sirkulasi silang udara dan masuknya sinar matahari

Rumah Sederhana sebagai kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Luas kapling ideal, dalam arti memenuhi kebutuhan luas lahan untuk bangunan sederhana sehat baik sebelum maupun setelah dikembangkan. Secara garis besar perhitungan luas bangunan tempat tinggal dan luas kapling ideal yang memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan bangunan. Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran standar minimal adalah 9 m<sup>2</sup>, atau standar ambang dengan angka 7,2 m<sup>2</sup> per orang.

Sebagai konsep dasar kedua perhitungan tersebut masih digunakan dengan tetap mempertimbangkan bentuk akhir rumah pasca pengembangan. Dari hasil perhitungan di atas didapat luas bangunan awal (RIT) adalah 21 m<sup>2</sup> dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m<sup>2</sup> bahkan pada kondisi tertentu dimungkinkan memenuhi standar ruang Internasional Tiga Aspek Rumah juga sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dan dipengaruhi oleh 3 (tiga) aspek, yaitu pencahayaan, penghawaan, serta suhu udara dan kelembaban dalam ruangan. Aspek-aspek tersebut merupakan dasar atau kaidah perencanaan rumah sehat dan nyaman. Rumah yang sehat apabila ruangan kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya, ruang kegiatan. Sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan minimum 1 (satu) jam setiap hari, cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam 16.00. Sebaiknya Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70 - 80 cm dari permukaan lantai ruangan.

Selain itu, rumah juga dinyatakan sehat dan nyaman, apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal, untuk itu perlu memperhatikan keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar, pencahayaan yang cukup

pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak, menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan. Pada dasarnya bagian-bagian struktur pokok untuk bangunan rumah tinggal sederhana adalah pondasi, dinding (dan kerangka bangunan), atap serta lantai. Sedangkan bagian-bagian lain seperti langit-langit, talang dan sebagainya merupakan estetika struktur bangunan saja.

## 2.8. LANDASAN TEORI PERMINTAAN

Teori permintaan menerangkan tentang cirri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Permintaan seseorang atau masyarakat pada suatu barang ditentukan oleh banyak faktor antara lain :

- Harga barang itu sendiri
- Harga barang lain yang berkaitan erat dengan barang tersebut.
- Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat.
- Corak distribusi pendapatan dalam masyarakat.
- Cita rasa masyarakat.
- Ramalan mengenai keadaan di masa yang akan datang.

Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Oleh sebab itu, dalam teori permintaan yang terutama dianalisis adalah hubungan antara jumlah permintaan suatu barang dengan harga barang tersebut. Dalam analisis tersebut diasumsikan bahwa faktor-faktor lain tidak mengalami perubahan atau *ceteris paribus*.

### HARGA DAN PERMINTAAN

**Hukum permintaan** menyatakan makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut sebaliknya makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Sifat hubungan seperti itu disebabkan karena kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap harga yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga. Selain itu kenaikan harga menyebabkan pendapatan riil para pembeli berkurang.

### EFEK FAKTOR BUKAN HARGA TERHADAP PERMINTAAN

Banyaknya permintaan terhadap sesuatu barang juga ditentukan oleh banyak faktor lain antara lain :

### **1. Harga Barang-Barang Lain**

#### a. Barang Pengganti

Barang pengganti adalah barang yang dapat menggantikan atau digantikan barang lain apabila barang penggantinya sukar diperoleh atau harganya meningkat. Contoh Bata dan Batako adalah barang yang dapat saling menggantikan.

#### b. Barang Pelengkap

Barang pelengkap adalah barang yang digunakan secara bersama dengan barang lain. Contoh pasir adalah barang pelengkap Bata dan Batako.

#### c. Barang Netral

Barang netral adalah barang yang bukan menjadi pengganti atau pelengkap barang lain dan tidak bersaing dengan barang lain.

### **2. Pendapatan Para Pembeli**

#### a. Barang Inferior

Barang inferior adalah barang yang banyak diminta oleh orang-orang yang berpendapatan rendah. Semakin kaya seseorang maka, semakin sedikit barang inferior yang dibeli dan dikonsumsi.

#### b. Barang Esensial

Barang esensial adalah barang yang sangat penting artinya dalam kehidupan masyarakat sehari-hari.

#### c. Barang Normal

Barang normal adalah barang yang mengalami kenaikan dalam permintaan sebagai akibat dari kenaikan pendapatan.

- d. Barang Mewah

Barang mewah adalah barang yang mahal harganya dan barang yang banyak dibeli orang berpendapatan sudah relatif tinggi.

### 3. Beberapa Faktor Lain

- a. Distribusi Pendapatan
- b. Cita Rasa Masyarakat
- c. Jumlah Penduduk
- d. Ekspektasi Tentang Masa Depan

## 2.9. LANDASAN TEORI PENAWARAN

### PENENTU-PENENTU PENAWARAN

Keinginan para penjual dalam menawarkan barang pada berbagai tingkat harga ditentukan oleh beberapa faktor yaitu :

- Harga barang itu sendiri
- Harga barang-barang lain
- Biaya produksi/operasi
- Tujuan-tujuan operasi perusahaan tersebut
- Tingkat teknologi yang digunakan

### PENGARUH FAKTOR BUKAN-HARGA TERHADAP PENAWARAN

Penawaran sesuatu barang ditentukan oleh :

- Harga barang lain
- Biaya untuk memperoleh faktor produksi
- Tujuan perusahaan
- Tingkat teknologi

## FAKTOR PERMINTAAN LAHAN

Wolcot (1987 dan Intan (2010) menyatakan bahwa barang dan jasa dikatakan mempunyai nilai bagi seseorang apabila barang dan jasa tersebut memiliki karakteristik sebagai berikut

- 1) Kegunaan (*utility*), artinya memiliki kemampuan untuk memberikan kepuasan bagi keinginan dan kebutuhan manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti lokasi, aksesibilitas, ukuran, disain dan bentuk lain dari kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti.
- 2) Tersedia secara terbatas (*scarcity*), artinya ketersediaan/ penawaran suatu komoditas relatif terhadap permintaannya. Kelangkaan tanah terkait dengan kegunaan dan kemampuannya dalam memberikan kepuasan.
- 3) Hasrat atau keinginan (*desire*), adalah harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.
- 4) Daya beli efektif (*effective purchasing power*), adalah kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar untuk memperoleh suatu komoditas di tukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara nilainya.

## **PERMINTAAN PERUMAHAN**

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini di karenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasan akan tetapi dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Awang Firdaos (Valuestate, 1997:14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut :

### 1) Lokasi

Keberadaan lokasi perumahan, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor

ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

#### 2) Pertambahan penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

#### 3) Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

#### 4) Kemudahan Mendapatkan Pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

#### 5) Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

#### 6) Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

#### 7) Undang-undang



Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah

## **2.10. PENDEKATAN KAJIAN**

Metode pendekatan dalam kajian ini dilakukan melalui pendekatan dari berbagai aspek, antara lain:

### **PENDEKATAN ASPEK SOSIAL EKONOMI**

Pendekatan dalam suatu pekerjaan dapat diartikan secara sederhana sebagai pola atau model dari suatu rencana kerja yang akan dilakukan. Sebagai suatu model maka bisa terdapat beberapa pola yang perlu dan dibutuhkan agar suatu pekerjaan dapat dilaksanakan dengan baik dan tepat. Pendekatan secara umum diasumsikan sebagai ilustrasi dari sebuah pengalaman kerja yang tidak bersifat akademis namun lebih bersifat implemantatif, itulah sebabnya dalam pendekatan tidak dipergunakan kosa-kosa kalimat akademis karena lebih bersifat penjabaran dari pengalaman konsultan dalam melakukan pekerjaan yang serupa. Konsultan akan mencoba menjabarkan secara sederhana, tidak rumit namun tepat, pendekatan yang dapat dan patut dipergunakan dalam kegiatan Kajian Penawaran dan Permintaan RSH di Kota-kota Metropolitan..

Seperti halnya negara maju dan negara-negara yang kemudian berkembang, gejala penumpukan modal, penduduk, fungsi, pelayanan, kemudahan, dan lainnya, demikian pula persoalan dan tantangan di kota-kota metropolitan terjadi juga di Indonesia (Djamal1993). Kota-kota metropolitan tumbuh dengan pesatnya melebihi antisipasi para perencana, pengambil keputusan kebijakan, manajer, politisi, dan ahli-ahli perkotaan. Seakan-akan tidak ada kekuatan dan kemampuan yang dapat menghentikan tumbuh dan berkembangnya kota-kota metropolitan sampai suatu saat membangkitkan tuntutan kebutuhan (Lo dan Yueng 1998). Yang jelas, hadirnya persoalan dan tantangan metropolitan di Indonesia adalah suatu fakta yang harus diterima. Tidak banyak manfaatnya untuk mempersoalkan lagi apakah misalnya terdapat kelalaian atau kecerobohan dalam kebijakan publik sehingga terjadi kota-kota metropolitan dengan persoalan dan tantangan yang dihadapi sekarang dan yang masih harus dihadapi terus untuk jangka waktu yang cukup panjang.

Kementerian Perumahan Rakyat adalah salah satu penentu kebijakan nasional dalam bidang perumahan. Perlu dilakukan analisa yang tajam akan penawaran dan permintaan RSH sebagai bagian dari pertimbangan dalam menerapkan program selanjutnya yang meyangkut masalah perumahan skala besar dan dengan jangkauan waktu yang panjang.

## **PENDEKATAN KEPENDUDUKAN DAN EKONOMI**

### **a. KEPENDUDUKAN**

Seringkali persoalan kependudukan metropolitan menyangkut pertimbangan, perlukah dan dapatkah pertambahan penduduk kota metropolitan dikurangi, dikurangi kecepatannya dan bahkan kalau mungkin dihentikan sama sekali. Kebijaksanaan tertentu pemerintah seringkali dimaksudkan untuk secara sadar membatasi dan melawan kecenderungan penduduk yang berbondong-bondong memasuki metropolitan, seperti kebijakan mempersulit pemberian kartu penduduk bagi mereka yang tidak mempunyai pekerjaan tetap dan jelas, upaya menyadarkan penduduk betapa beratnya kehidupan di metropolitan yang tidak ramah bagi pendatang (menakut-nakuti), dan menutup metropolitan bagi pendatang baru. Seringkali manajer metropolitan mengeluh diluar kemampuannya untuk mengurangi besarnya arus penduduk yang masuk ke kawasan metropolitan dan mengandalkan kebijaksanaan nasional untuk mengendalikan migrasi penduduk dari perdesaan ke kota-kota termasuk kota metropolitan. Sejauh ini belum jelas kebijakan nasional untuk mengendalikan dan mengarahkan arus migrasi penduduk ke wilayah perkotaan. Ada keyakinan lain yang menyarankan bahwa hak untuk bertempat tinggal, mencari kehidupan dan pekerjaan merupakan salah satu hak asasi manusia yang tidak selayaknya dihalang-halangi oleh kebijakan pemerintah. Ada sudut pandang yang melihat aglomerasi penduduk merupakan suatu kekuatan yang menumbuhkan skala ekonomi usaha yang tidak seharusnya dihambat<sup>3</sup>, dan upaya menghambatnya dianggap suatu tindakan menciptakan disekonomi terhadap proses pembangunan nasional dan wilayah perkotaan pada khususnya.

Kesulitan yang umum dihadapi dalam membandingkan pertumbuhan penduduk metropolitan di Indonesia adalah seringnya terjadi kerancuan antara penduduk metropolitan yang wilayahnya dibatasi secara fungsional perkotaan dengan wilayah yang dibatasi dalam batas administrasi. Wilayah administratif perkotaan biasanya sudah jenuh dan tidak memiliki lahan dan sumber daya lagi untuk mendukung pertambahan penduduk, karenanya cenderung pertambahan penduduknya nol bahkan berkurang.

Struktur dan pola perkembangan kependudukan metropolitan amat penting sebagai landasan berbagai macam kebijakan pembangunan metropolitan. Struktur dan pola tersebut, selain kecepatan pertumbuhannya, memerlukan pendalaman dalam aspek lapangan kerja, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, tingkat kesehatan, tingkat pengeluaran/ konsumsi, tingkat pemanfaatan pelayanan umum, dan segi-segi kehidupan lainnya. Selain itu, diperlukan informasi dan kajian yang mendalam pula tentang struktur dan pola pergerakan penduduk secara nasional, antar daerah, antar perkotaan perdesaan, antar kota menengah dan kecil dengan metropolitan, dan di dalam metropolitan itu sendiri.

#### **b. EKONOMI PERKOTAAN**

Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi perkotaan merupakan faktor pendorong terjadinya metropolitan dan akan terus berpengaruh terhadap prospek metropolitan di masa depan. Kenyataannya, metropolitan di mana saja mengemban fungsi ekonomi nasional yang amat berarti sumbangannya bagi seluruh negara<sup>4</sup>. Metropolitan dituntut mampu berperan dan berfungsi sesuai dengan bagiannya dalam pembangunan ekonomi nasional. Di sisi lain, peran ekonomi nasional metropolitan harus diimbangi dengan tingkat ekonomi yang sebanding dan mampu memberikan kehidupan yang layak bagi warga masyarakat metropolitan itu sendiri. Metropolitan harus mampu menciptakan kesempatan kerja dan tingkat pendapatan yang memadai bagi masyarakatnya untuk dapat bertahan dan bahkan menikmati kehidupan di dalam lingkungan metropolitan. Tingkat pendapatan di metropolitan pada umumnya jauh melebihi kota dan daerah lain serta perdesaan, dan menjadi daya tarik metropolitan bagi arus penduduk yang mencari kerja dan kehidupan yang layak. Tentunya harus diperhitungkan bahwa tingkat pengeluaran masyarakat metropolitan pada umumnya juga jauh lebih tinggi dibandingkan dengan kota dan daerah lainnya.

Kenyataan yang sulit dicegah bahwa dalam suatu metropolitan lebih mudah terjadi perbedaan besar dan yang semakin besar antara kelompok yang tingkat pendapatan dan konsumsinya tinggi dengan yang paling rendah. Meskipun dengan kenyataan ini seringkali tingkat pendapatan dan konsumsi yang paling rendah di metropolitan masih lebih tinggi dan lebih menarik dibandingkan dengan kota dan daerah lain yang lebih kecil atau perdesaan yang merupakan daya penarik arus pergerakan penduduk ke metropolitan. Cukup diketahui bahwa metropolitan merupakan pusat mencari nafkah bagi masyarakat beserta keluarganya yang bermukim di perkotaan dan perdesaan di luar metropolitan itu sehingga terjadi arus sumber dana yang cukup besar dari

metropolitan ke perkotaan dan perdesaan dalam jangkauan yang cukup luas. Pada sisi ini, dampak yang ditimbulkan oleh metropolitan adalah positif dalam membangun ekonomi rumah tangga dan juga investasi di perkotaan dan perdesaan.

## **PENDEKATAN STRATEGI PENGEMBANGAN**

Pendekatan dalam aspek ekonomi dalam penyusunan kajian perlu dilakukan dengan strategi yang tepat seperti :

1. Prinsip Perencanaan
  - Mengembangkan pola dan struktur secara spesifik
  - Kemitraan
  - Prosesnya lebih terbuka dan adaptif
  - Mengenali keanekaragaman tujuan kebijakan kendala dan konflik
  - Keterpaduan program pembangunan
2. Perencanaan Strategis
  - Formulasi misi dan tujuan
  - Analisis dan tujuan
  - Audit sumberdaya organisasi kemasyarakatan
  - Formulasi, evaluasi, dan seleksi strategi pengembangan ruang
  - Implementasi dan pengendalian rencana strategi
3. Karakteristik Perencanaan Strategis
  - Orientasi Jangka panjang
  - Fokus manajemen dan implikasi tindakan
  - Sinkronisasi dan harmonisasi antara jangka pendek dan jangka panjang
  - Proses kontinyu disertai pembaruan disesuaikan dengan perubahan dan ketidakpastian

## **PENDEKATAN MANAJEMEN**

Pendekatan manajemen ini meliputi :

### **a. Definisi Manajemen Pembangunan**

- Bervariasi karena cakupannya sangat luas
- Cara pandang yang berbeda, baik mengenai tujuan proses maupun struktur
- Berpusat pada mobilisasi sumberdaya
- Kemampuan pemerintah berurusan dengan pertumbuhan, perubahan dan ketidakpastian
- Mengembangkan, mengelola, dan koordinasi sumberdaya untuk mencapai tujuan

**b. Faktor Pembangkit Manajemen Pembangunan**

- Urbanisasi yang cepat
- Produktifitas perkotaan
- Peranan kota sebagai mesin pertumbuhan ekonomi
- Semakin pentingnya pengembangan institusi
- Adopsi prinsip manajemen swasta kedalam sektor publik

**c. Fokus Kajian Manajemen Pembangunan**

- Municipal management
- infrastructure management
- land management
- enviromental management
- poverty management
- transport management

**d. Tujuan Pembangunan**

- Economic : pertumbuhan, persamaan, dan efisiensi
- Ecological: integritas ekosistem, kapasitas bawa, keanekaragaman biologis dan isu global
- Social : pemberdayaan, partisipasi, identitas kultural, pengembangan institusi

**e. Media Untuk Mencapai Tujuan Manajemen Pembangunan**

Media pencapaian tujuan pengembangan kota antara lain :

- Top down directions : koordinasi antar lembaga, pengembangan dan inovasi kelembagaan, desentralisasi, perencanaan, instrumen regulasi, penggunaan teknologi tepat guna

- Bottom up initiative : partisipasi masyarakat, keterlibatan LSM inisiatif sukarelawan
- Kombinasi top dan dan bottom up : kemitraan antar sektor, pendekatan terpadu dan proses partisipasi, mobilisasi sumberdaya melalui konsultasi masyarakat

**f. Implikasi Pada Pembuatan Kebijakan**

Implikasi management pengembangan kawasan antara lain :

- Pendekatan terpadu
- Kemitraan
- Strategis
- Political Will
- Proses partisipasi

**PENDEKATAN PENDATAAN**

Dalam proses perencanaan, pengumpulan dan pengolahan data merupakan bagian yang paling menentukan dan akan mempengaruhi keluaran (*out-put*) dari proses tersebut. Di dalam proses perencanaan secara umum dilakukan 3 tahapan penting, yaitu Masukan (*input*) data dan informasi, Pengolahan (*process*) data dan informasi dengan metode atau analisis tertentu, dan Keluaran (*out-put*) dalam bentuk rumusan atau rencana. Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan ini, pengumpulan data akan menentukan hasil analisis yang akan dilakukan.

Di dalam pengumpulan data, banyak hal yang harus diperhatikan guna memperoleh data yang tepat dan akurat serta sesuai dengan kebutuhan, seperti : Jenis Data, Kedalaman Data, Sumber Data, Keabsahan (*validitas*) Data, Cakupan Data, Dukungan Peralatan dan lain sebagainya. Demikian pula halnya dalam pengolahan data, harus diperhatikan Kelengkapan Data, Kendalaman Data, Metode dan Sistem Pengolahan Data, Kemampuan Mengolah Data, dan lain sebagainya. Langkah-langkah yang akan dilakukan dalam Pengumpulan Data dalam pelaksanaan kegiatan, antara lain adalah :

1. Penyiapan Daftar (Checklist) Data yang akan dikumpulkan.
2. Penyiapan Peralatan Penunjang proses pengumpulan data.
3. Kemampuan dan Kesiapan Tenaga Pelaksana yang akan melakukan pengumpulan data.
4. Kelengkapan Administrasi yang dibutuhkan dalam proses pengumpulan data.

5. Penyiapan Metode Pengolahan Data, baik metode yang bersifat teoritis maupun teknis praktis.
6. Penyiapan Tenaga atau Personil yang memiliki kemampuan untuk melakukan pengolahan data, mulai dari langkah yang paling sederhana sampai yang rumit dengan dukungan peralatan tertentu.
7. Merumuskan Hasil Pengolahan Data dalam bentuk atau rumusan yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan analisis atau langkah-langkah selanjutnya.

### **PENDEKATAN ANALISIS DATA**

Hasil dari pengumpulan dan pengolahan data, selanjutnya dianalisis sesuai dengan kebutuhan kajian. Hasil analisis dengan menggunakan pendekatan-pendekatan tertentu akan menjadi bahan dalam menyusun konsep rekomendasi.

Beberapa langkah penting yang akan dilakukan dalam Analisis Data ini adalah :

- Memahami dengan tepat maksud, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dari pelaksanaan kegiatan.
- Memahami dengan jelas kondisi, karakteristik Kawasan, khususnya kawasan studi.
- Dimilikinya acuan, pedoman atau aturan yang tepat untuk dijadikan sebagai dasar dalam merumuskan model pengembangan dan konsep penanganan.
- Dimilikinya literatur dan bahan-bahan yang mencukupi.
- Dilakukannya diskusi dan pertemuan-pertemuan dengan semua *stake-holders* di yang terkait, dalam rangka memperoleh masukan.
- Dilakukannya diskusi dan pembahasan secara intensif dengan semua tim pelaksana dan dengan pengguna jasa dalam proses penyusunan model pengembangan dan konsep rekomendasi.

### **PENDEKATAN PENGEMBANGAN POTENSI MASYARAKAT**

Kegiatan ini dilakukan dengan menggunakan metode **Survey Swadaya** dimana masyarakat melalui perwakilannya (tokoh/ pemuka masyarakat dan kalangan terpelajar) secara aktif melakukan penggalian potensi kawasannya melalui serangkaian kegiatan penyebaran angket/ quisioner terbimbing serta wawancara.

Kegiatan identifikasi peluang dan potensi ini dilakukan bersama-sama tim masyarakat melalui wawancara informal dan pertemuan-pertemuan kecil dengan kelompok sasaran yang ada di masyarakat. Dalam setiap pertemuan diidentifikasi permintaan kebutuhan RSH.

- Apa yang diinginkan masyarakat.
- Dimana hambatan atau pendorong kegiatan yang telah dilakukan tersebut.
- Apa saja kekurangan dan hambatannya dan bagaimana mereka dapat mengatasi kekurangan/ hambatan tersebut.
- Apa usulannya, misalnya kegiatan apa saja yang perlu dilakukan.

## **PENDEKATAN FOCUS GROUP DISCUSSION**

Salah satu aspek kekuatan utama dalam kegiatan kajian penawaran dan permintaan RSH di kota-kota metropolitan akan terletak pada efektif tidaknya FGD yang dilaksanakan oleh konsultan dan tim teknis Kemenpera dalam menggali aspirasi, potensi, masukan, penyempurnaan terhadap Kebijakan Penanganan.

Sesuai dengan kerangka pemikiran dan agar memiliki manfaat yang besar maka diusulkan agar metode FGD diselenggarakan sebanyak 2 kali. Dengan melaksanakan FGD yang melibatkan narasumber yang relevan dengan kajian baik dari luar Menpera maupun dari dalam Menpera, maka dapat dihasilkan suatu produk yang handal dan berdasarkan kesepakatan *stakeholder* terkait. Oleh karenanya dalam bagian ini perlu dan tepat apabila Pendekatan dan Pola FGD menjadi salah satu pilar penting dalam implementasi dan operasionalisasi kegiatan ini terutama apabila dikaitkan dengan kegiatan dilapangan.

## **PENDEKATAN PARTISIPATORI / PARTISIPATIF**

Pendekatan participatory digunakan untuk memperoleh masukan-masukan dari berbagai *stakeholders* dalam penyelesaian masalah yang terkait dengan kepentingan berbagai pihak/*stakeholders*. Selain melalui penyebaran kuesioner dan wawancara, pendekatan *participatory* ini juga dilakukan dengan melalui diskusi terfokus (FGD), pembahasan-pembahasan/seminar-seminar untuk mengkaji lebih lanjut hasil analisis yang dibuat. Pertimbangan menggunakan *participatory approach* adalah, bahwa saat ini pemaksaan kehendak dan perencanaan dari atas sudah tidak relevan lagi. Di era reformasi ini perlu melibatkan berbagai pihak dalam setiap kegiatan pembangunan. Manfaat penggunaan pendekatan tersebut adalah untuk meminimalkan konflik



berbagai kepentingan yang berarti juga mendapatkan hasil akhir yang menguntungkan untuk semua pihak. Keuntungan lainnya yang akan diperoleh adalah jaminan kelancaran implementasi hasil perencanaan/pengembangan sistem di kemudian hari.

Sepenuhnya disadari bahwa penggunaan pendekatan partisipatif akan menimbulkan berbagai persoalan dalam prosesnya, terutama masalah keterbatasan waktu. Masalah ini akan dicoba diminimalkan melalui persiapan materi dan pelaksanaan diskusi /wawancara yang matang.

## **PENDEKATAN NORMATIF**

Pelaksanaan kegiatan ini dilakukan dengan mengacu pada strategi dan kebutuhan kajian penawaran dan permintaan RSH di kota-kota metropolitan, ataupun ketentuan peraturan dan perundangan terkait.

### **Pendekatan Partisipatif dan Fasilitatif**

**Proses** penyusunan dilakukan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan yang terkait, baik tingkat kawasan, kota/kabupaten, maupun propinsi. Hal ini dimaksudkan agar hasil penanganan dapat dirasakan dan dimiliki oleh seluruh pemangku kepentingan terkait di daerah khususnya di dalam wilayah studi. Hal ini selain ditujukan untuk mendapatkan proses pembelajaran bersama di tingkat pemangku kepentingan daerah, juga untuk mendapatkan hasil dan keputusan yang disepakati bersama seluruh pemangku kepentingan di daerah maupun di dalam lingkup kawasan.

### **Pendekatan Teknis – Akademis**

Proses penyusunan ini dilakukan dengan menggunakan metodologi yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademis, baik untuk teknik identifikasi, analisa, penyusunan rencana, perumusan strategi dan rencana aksi program maupun proses pelaksanaan pengambilan kesepakatan.

### **Penanganan terpadu Multi-sektor**

Kajian dilandasi unsur keterpaduan antar sektor terkait secara komprehensif. Proses pembangunannya bersifat multi year dan menyeluruh, sesuai tanggung jawab dan peran masing-masing yang terlibat (Pemerintah, swasta, masyarakat).

### **Bertumpu pada masyarakat**

Menempatkan masyarakat sebagai subyek pembangunan, sehingga terdapat keterlibatan masyarakat dalam proses pembangunan, meliputi:

- aspek perencanaan
- aspek pelaksanaan
- aspek pemanfaatan dan pemeliharaan

### **Asas keterjangkauan/ Affordability**

Rasionalisasi dari biaya sosial dan ekonomi dari lingkungan membuat subsidi silang bagi masyarakat berpenghasilan rendah terjustifikasi. Dengan demikian akan ada pemisahan antara komponen-komponen yang *cost recovery* dan *non cost recovery*. Komponen *cost recovery* dihitung dalam kelayakan proyek dan dibebankan kepada masyarakat.

Komponen *non cost recovery* diarahkan dalam bentuk-bentuk *public investment* yang dapat ditawarkan pada sektor-sektor lain, sehingga tidak dibebankan kepada masyarakat. Melalui mekanisme subsidi silang maka tiap bagian proyek yang *cost recovery* menjadi mungkin terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Jenis-jenis index keterjangkauan antara lain :

- *Income Affordability*
- *Repayment Affordability*
- *Deficit Affordability*
- *Housing and Transformation Affordability*

### **Income Affordability**

Mengukur rasio/ perbandingan tingkat harga jual rumah terhadap tingkat penghasilan keluarga. Makin rendah rasio antara harga jual rumah terhadap penghasilan keluarga maka keterjangkauan makin meningkat.

### **Repayment Affordability**

Menganggap tingkat keterjangkauan dipengaruhi oleh kemampuan keluarga untuk memikul beban pembayaran angsuran perumahan. Makin rendah beban.

### **Deficit Affordability**

Menganggap tingkat keterjangkauan kepemilikan rumah tergantung pada besar kecilnya nilai defisit anggaran keluarga yaitu penghasilan keluarga dikurangi pengeluaran untuk biaya kepemilikan rumah dan pengeluaran konsumsi non-perumahan. Makin kecil nilai defisit anggaran makin terjangkau.

### **Housing+Transportation Affordability**

Keterjangkauan ditunjukkan oleh rasio /perbandingan antara jumlah pengeluaran kepemilikan rumah dan Pengeluaran transportasi sebuah keluarga terhadap tingkat penghasilan keluarga tersebut. Makin rendah rasio keterjangkauan makin meningkat.

### **Pembangunan berkelanjutan (sustainability)**

Program perumahan dan permukiman harus dapat berkelanjutan. Beberapa prasyarat untuk pembangunan berkelanjutan antara lain: harus didasarkan atas kebutuhan (*needs assesment*); Penetapan keadaan awal yang harus dimiliki, keadaan akhir yang akan dicapai serta dampak sosial budaya; Dampak lingkungan (alamiah); Kesepakatan institusional untuk melaksanakan program pembangunan; bagaimana mengatasi beban O&M jangka panjang; Penggunaan teknologi tepat guna; Kemudahan replikasi.

### **Public-Private Partnership (Kemitraan)**

Interaksi antar pelaku pembangunan yang terjadi adalah interaksi antara pihak yang setara, meskipun berbeda fungsi, sehingga terbentuk kerabat kerja pembangunan. Tujuannya adalah penggalangan semaksimal mungkin peran dan fungsi para pelaku yang terlibat.

### **Persepsi Stakeholder**

Penyamaan persepsi melalui forum informatif perlu dilakukan secara sistematis.

- 1) Koordinasi antar institusi lembaga terkait
  - Unsur Pemerintah Pusat (Kemenpera dan Departemen teknis)
  - Unsur Pemerintah Propinsi
  - Unsur Pemerintah kab
  - Dinas teknis terkait
  - Unsur swasta
- 2) Menghasilkan usulan program-program antar sektor berskala makro.

# KONDISI EXISTING WILAYAH KAJIAN DAN HASIL SURVEY

## 3.1. PROFIL KOTA YOGYAKARTA

### 2) Kondisi Geografis Kota Yogyakarta

#### a. Batas Wilayah dan Luas Wilayah

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Propinsi DIY dan merupakan satu-satunya daerah tingkat II yang berstatus Kota di samping 4 daerah tingkat II lainnya yang berstatus Kabupaten. Kota Yogyakarta terletak ditengah-tengah Propinsi DIY, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut ;

- Sebelah utara : Kabupaten Sleman
- Sebelah timur : Kabupaten Bantul & Sleman
- Sebelah selatan : Kabupaten Bantul
- Sebelah barat : Kabupaten Bantul & Sleman

Wilayah Kota Yogyakarta terbentang antara  $110^{\circ} 24' 19''$  sampai  $110^{\circ} 28' 53''$  Bujur Timur dan  $7^{\circ} 15' 24''$  sampai  $7^{\circ} 49' 26''$  Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 114 m diatas permukaan laut. Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah tersempit dibandingkan dengan daerah tingkat II lainnya, yaitu 32,5 Km<sup>2</sup> yang berarti 1,025% dari luas wilayah Propinsi DIY. Dengan luas 3.250 hektar tersebut terbagi menjadi 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 617 RW, dan 2.531 RT.

#### b. Keadaan Alam

Secara garis besar Kota Yogyakarta merupakan dataran rendah dimana dari barat ke timur relatif datar dan dari utara ke selatan memiliki kemiringan  $\pm 1$  derajat, serta terdapat 3 (tiga) sungai yang melintas Kota Yogyakarta, yaitu :

- Sebelah timur adalah Sungai Gajah Wong
- Bagian tengah adalah Sungai Code

- Sebelah barat adalah Sungai Winongo

c. Tipe Tanah

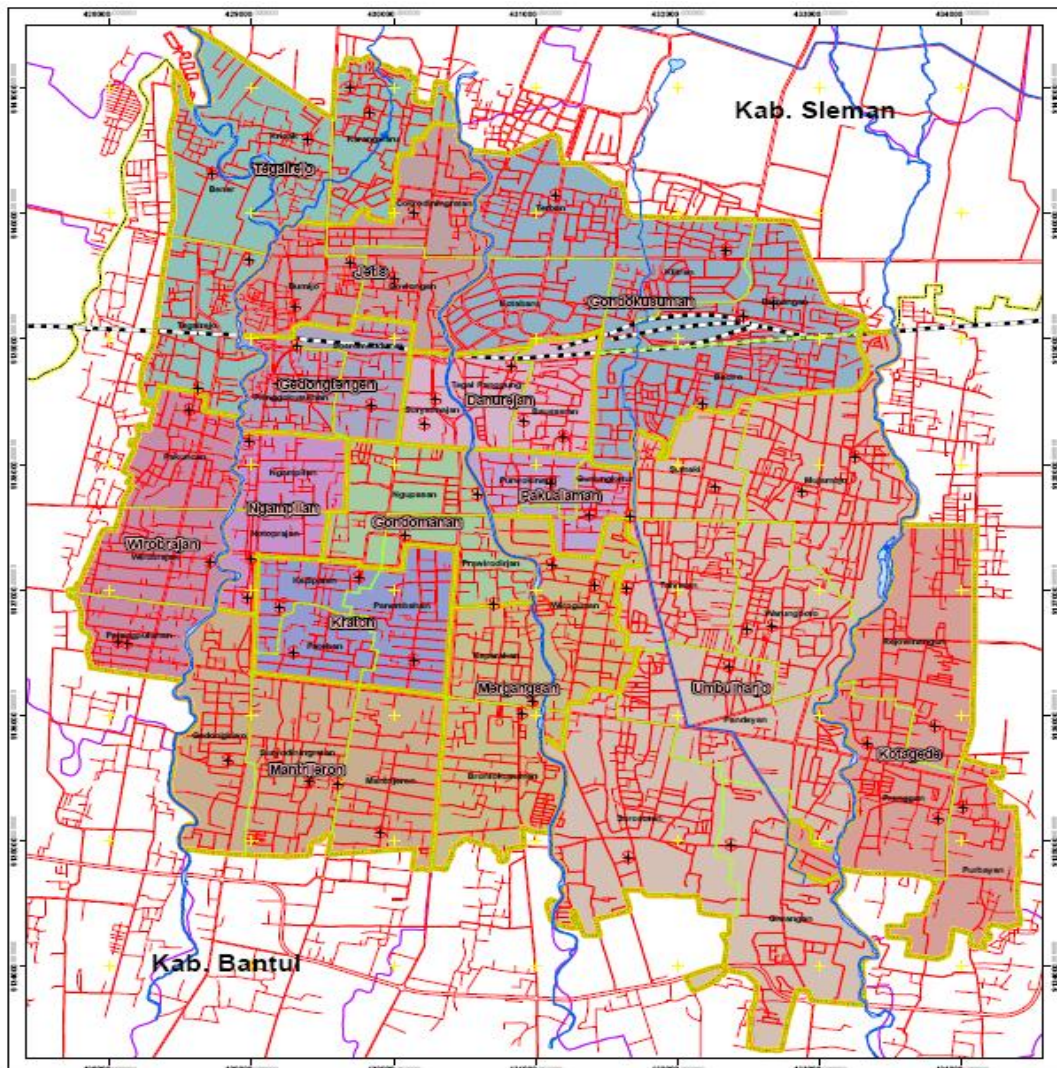
Kondisi tanah Kota Yogyakarta cukup subur dan memungkinkan ditanami berbagai tanaman pertanian maupun perdagangan, disebabkan oleh letaknya yang berada didataran lereng gunung Merapi (fluvia vulcanic foot plain) yang garis besarnya mengandung tanah regosol atau tanah vulkanis muda Sejalan dengan perkembangan Perkotaan dan Pemukiman yang pesat, lahan pertanian Kota setiap tahun mengalami penyusutan. Data tahun 1999 menunjukkan penyusutan 7,8% dari luas area Kota Yogyakarta (3.249,75) karena beralih fungsi, (lahan pekarangan).

d. Iklim

Tipe iklim "AM dan AW", curah hujan rata-rata 2.012 mm/thn dengan 119 hari hujan, suhu rata-rata 27,2°C dan kelembaban rata-rata 24,7%. Angin pada umumnya bertiup angin muson dan pada musim hujan bertiup angin barat daya dengan arah 220° bersifat basah dan mendatangkan hujan, pada musim kemarau bertiup angin muson tenggara yang agak kering dengan arah  $\pm 90^\circ - 140^\circ$  dengan rata-rata kecepatan 5-16 knot/jam.

### 3) Demografi

Pertambahan penduduk Kota mengalami kenaikan dan penurunan jumlah yang cukup fluktuatif. Tercatat pada akhir tahun 1999 jumlah penduduk Kota 490.433 jiwa dan sampai pada akhir Juni 2000 tercatat penduduk Kota Yogyakarta sebanyak 493.903 jiwa dengan tingkat kepadatan rata-rata 15.197/km<sup>2</sup>. Namun saat dilakukan sensus nasional tahun 2010, jumlah penduduk di D I Yogyakarta Laki-laki 1.708.910 , Perempuan 1.748581 orang sehingga Jumlah penduduk nya 3.457.491 orang. Sedangkan di Kota Yogyakarta nya adalah 388.088 orang dengan kepadatan rata-rata 15.000 jiwa/Km<sup>2</sup>. Jumlah Rumah Tangga adalah 156.254 RT. Angka harapan hidup penduduk Kota Yogyakarta menurut jenis kelamin, laki-laki usia 72,25 tahun dan perempuan usia 76,31 tahun.



**Gambar .3.1.  
Peta administratif Kota Yogyakarta**

**4) Kecamatan dan Kelurahan Kota Yogyakarta**

Kota Yogyakarta terdiri dari beberapa kecamatan dan kelurahan yang dipimpin oleh masing-masing pimpinan sebagai berikut :

**Tabel 3.1.**  
**Kecamatan dan Kelurahan di Kota Yogyakarta**

NO	NAMA KECAMATAN/KELURAHAN	PIMPINAN
1	Kecamatan Mantrijeron	Ari Sudaryanto, S.Sos.,MSi
	Kelurahan Mantrijeron	Wasito
	Kelurahan Suryodiningratan	Drs. Isharyanto
	Kelurahan Gedongkiwo	Kus Surasa, SIP
2	Kecamatan Kraton	Drs. Yuniarno AR
	Kelurahan Kadipaten	Nur Winursito, BA
	Kelurahan Patehan	Drs. Risdodo Santosa
	Kelurahan Panembahan	Kresno Irianto
3	Kecamatan Mergangsan	Drs. H. Mardjuki
	Kelurahan Wirogunan	MM. Suprihastuti, S. Sos
	Kelurahan Keparakan	Komaru Ma`arif, SE
	Kelurahan Brontokusuman	Yuniar Purwantoro, BA
4	Kecamatan Ngampilan	Darajat, S.Sos
	Kelurahan Ngampilan	Maryuni
	Kelurahan Notoprajan	Anif Luhur Kurniawan, SIP
5	Kecamatan Pakualaman	Dra. Tyasning Handayani S.
	Kelurahan Gunungketur	Eni Purwati, SSTP
	Kelurahan Purwokinanti	Eko Widodo HS, SIP
6	Kecamatan Gondokusuman	Wirawan Hario Yudo, SH
	Kelurahan Baciro	Budi Warsono, BSc



	Kelurahan Demangan	RR. Eny Isdwijanti,SE
	Kelurahan Kotabaru	Saptohadi, SIP
	Kelurahan Klitren	Drs. Sidik Pramono
	Kelurahan Terban	Subarjilan
7	Kecamatan Wirobrajan	Jalaludin, S.Sos, M.Si
	Kelurahan Wirobrajan	Y. Chrisostomos kris Susetyo
	Kelurahan Patangpuluhan	Dra. Erna Nur Setyaningsih
	Kelurahan Pakuncen	Jemari, SH
8	Kecamatan Gondomanan	Drs. Supardji
	Kelurahan Prawirodirjan	Drs. Ekwanto
	Kelurahan Ngupasan	Mujiyono, S.Pd
9	Kecamatan Tegalrejo	Drs. Maryustion Tonang, MM
	Kelurahan Kricak	Singgih Sapto Jatmiko, A.Md
	Kelurahan Karangwaru	Suhardi, SIP
	Kelurahan Tegalrejo	Bambang Endro Wibowo,SIP
	Kelurahan Bener	Sugeng Triyadi, S.Sos
10	Kecamatan Jetis	H. Sisruwadi,SH,M.Kn
	Kelurahan Bumijo	Nor Ikhsan Dwi Nugroho, SSTP
	Kelurahan Gowongan	Drs. Sukarman
	Kelurahan Cokrodiningratan	Suko Warsono
11	Kecamatan Danurejan	Octo Noor Arafat, SIP
	Kelurahan Tegalpanggung	Pargiat, SIP

	Kelurahan Suryatmajan	Purwanto,SIP
	Kelurahan Bausasran	Kartiko Utomo,BSc
12	Kecamatan Umbulharjo	Drs. Agus Winarto
	Kelurahan Semaki	Sulasmi, SIP
	Kelurahan Warungboto	Sugiyono
	Kelurahan Pandeyan	Didik Setiadi
	Kelurahan Sorosutan	Susilowati, SSTP
	Kelurahan Giwangan	Drs. Suradi
	Kelurahan Muja-Muju	V. Ambar I, SIP
	Kelurahan Tahunan	Iswanto Agus Harfian
13	Kecamatan Kotagede	Drs. Rumpis Trimintarta
	Kelurahan Rejowinangun	Retnaningtyas, SSTP
	Kelurahan Prenggan	Supiyatun, S.Sos
	Kelurahan Purbayan	Drs. Waris Sumarwoto
14	Kecamatan Gedongtengen	Drs. Nur Hidayat
	Kelurahan Pringgokusuman	L. Daning Krisnawati, SIP
	Kelurahan Sosromenduran	Mandrowo

Sumber : [www.jogjakot.go.id](http://www.jogjakot.go.id)

## 5) Sejarah Kota Yogyakarta

Berdirinya Kota Yogyakarta berawal dari adanya Perjanjian Ganti pada Tanggal 13 Februari 1755 yang ditandatangani Kompeni Belanda di bawah tanda tangan Gubernur Nicholas Hartingh atas nama Gubernur Jendral Jacob Mossel. Isi Perjanjian Ganti : Negara Mataram dibagi dua : Setengah masih menjadi Hak Kerajaan

Surakarta, setengah lagi menjadi Hak Pangeran Mangkubumi. Dalam perjanjian itu pula Pengeran Mangkubumi diakui menjadi Raja atas setengah daerah Pedalaman Kerajaan Jawa dengan Gelar Sultan Hamengku Buwono Senopati Ing Alega Abdul Rachman Sayidin Panatagama Khalifatullah.

Adapun daerah-daerah yang menjadi kekuasaannya adalah Mataram (Yogyakarta), Pojong, Sukowati, Bagelen, Kedu, Bumigede dan ditambah daerah mancanegara yaitu; Madiun, Magetan, Cirebon, Separuh Pacitan, Kartosuro, Kalangbret, Tulungagung, Mojokerto, Bojonegoro, Ngawen, Sela, Kuwu, Wonosari, Grobogan.

Setelah selesai Perjanjian Pembagian Daerah itu, Pengeran Mangkubumi yang bergelar Sultan Hamengku Buwono I segera menetapkan bahwa Daerah Mataram yang ada di dalam kekuasaannya itu diberi nama Ngayogyakarta Hadiningrat dan beribukota di Ngayogyakarta (Yogyakarta). Ketetapan ini diumumkan pada tanggal 13 Maret 1755.

Tempat yang dipilih menjadi ibukota dan pusat pemerintahan ini ialah Hutan yang disebut Beringin, dimana telah ada sebuah desa kecil bernama Pachetokan, sedang disana terdapat suatu pesanggrahan dinamai Garjitowati, yang dibuat oleh Susuhunan Paku Buwono II dulu dan namanya kemudian diubah menjadi Ayodya. Setelah penetapan tersebut diatas diumumkan, Sultan Hamengku Buwono segera memerintahkan kepada rakyat membabad hutan tadi untuk didirikan Kraton.

Sebelum Kraton itu jadi, Sultan Hamengku Buwono I berkenan menempati pasanggrahan Ambarketawang daerah Gamping, yang tengah dikerjakan juga. Menempatnya pesanggrahan tersebut resminya pada tanggal 9 Oktober 1755. Dari tempat inilah beliau selalu mengawasi dan mengatur pembangunan kraton yang sedang dikerjakan.

Setahun kemudian Sultan Hamengku Buwono I berkenan memasuki Istana Baru sebagai peresmiannya. Dengan demikian berdirilah Kota Yogyakarta atau dengan nama utuhnya ialah Negari Ngayogyakarta Hadiningrat. Pesanggrahan

Ambarketawang ditinggalkan oleh Sultan Hamengku Buwono untuk berpindah menetap di Kraton yang baru. Peresmian mana terjadi Tanggal 7 Oktober 1756

Kota Yogyakarta dibangun pada tahun 1755, bersamaan dengan dibangunnya Kerajaan Ngayogyakarta Hadiningrat oleh Sri Sultan Hamengku Buwono I di Hutan Beringin, suatu kawasan diantara sungai Winongo dan sungai Code dimana lokasi tersebut nampak strategi menurut segi pertahanan keamanan pada waktu itu. Sesudah Proklamasi Kemerdekaan 17 Agustus 1945, Sri Sultan Hamengku Buwono IX dan Sri Paduka Paku Alam VIII menerima piagam pengangkatan menjadi Gubernur dan Wakil Gubernur Propinsi DIY dari Presiden RI, selanjutnya pada tanggal 5 September 1945 beliau mengeluarkan amanat yang menyatakan bahwa daerah Kesultanan dan daerah Pakualaman merupakan Daerah Istimewa yang menjadi bagian dari Republik Indonesia menurut pasal 18 UUD 1945. Dan pada tanggal 30 Oktober 1945, beliau mengeluarkan amanat kedua yang menyatakan bahwa pelaksanaan Pemerintahan di Daerah Istimewa Yogyakarta akan dilakukan oleh Sri Sultan Hamengkubuwono IX dan Sri Paduka Paku Alam VIII bersama-sama Badan Pekerja Komite Nasional

Meskipun Kota Yogyakarta baik yang menjadi bagian dari Kesultanan maupun yang menjadi bagian dari Pakualaman telah dapat membentuk suatu DPR Kota dan Dewan Pemerintahan Kota yang dipimpin oleh kedua Bupati Kota Kasultanan dan Pakualaman, tetapi Kota Yogyakarta belum menjadi Kota Praja atau Kota Otonom, sebab kekuasaan otonomi yang meliputi berbagai bidang pemerintahan masih tetap berada di tangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kota Yogyakarta yang meliputi daerah Kasultanan dan Pakualaman baru menjadi Kota Praja atau Kota Otonomi dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1947, dalam pasal I menyatakan bahwa Kabupaten Kota Yogyakarta yang meliputi wilayah Kasultanan dan Pakualaman serta beberapa daerah dari Kabupaten Bantul yang sekarang menjadi Kecamatan Kotagede dan Umbulharjo ditetapkan sebagai daerah yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Daerah tersebut dinamakan Haminte Kota Yogyakarta.

Untuk melaksanakan otonomi tersebut Walikota pertama yang dijabat oleh Ir.Moh Enoh mengalami kesulitan karena wilayah tersebut masih merupakan bagian dari Daerah Istimewa Yogyakarta dan statusnya belum dilepas. Hal itu semakin nyata dengan adanya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1948 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah, di mana Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Tingkat I dan Kotapraja Yogyakarta sebagai Tingkat II yang menjadi bagian Daerah Istimewa Yogyakarta.

Selanjutnya Walikota kedua dijabat oleh Mr.Soedarisman Poerwokusumo yang kedudukannya juga sebagai Badan Pemerintah Harian serta merangkap menjadi Pimpinan Legislatif yang pada waktu itu bernama DPR-GR dengan anggota 25 orang. DPRD Kota Yogyakarta baru dibentuk pada tanggal 5 Mei 1958 dengan anggota 20 orang sebagai hasil Pemilu 1955.

Dengan kembali ke UUD 1945 melalui Dekrit Presiden 5 Juli 1959, maka Undang-undang Nomor 1 Tahun 1957 diganti dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1965 tentang pokok-pokok Pemerintahan di Daerah, tugas Kepala Daerah dan DPRD dipisahkan dan dibentuk Wakil Kepala Daerah dan badan Pemerintah Harian serta sebutan Kota Praja diganti Kotamadya Yogyakarta.

Atas dasar Tap MPRS Nomor XXI/MPRS/1966 dikeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah. Berdasarkan Undang-undang tersebut, DIY merupakan Propinsi dan juga Daerah Tingkat I yang dipimpin oleh Kepala Daerah dengan sebutan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta dan Wakil Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta yang tidak terikat oleh ketentuan masa jabatan, syarat dan cara pengangkatan bagi Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah lainnya, khususnya bagi beliau Sri Sultan Hamengku Buwono IX dan Sri Paduka Paku Alam VIII. Sedangkan Kotamadya Yogyakarta merupakan daerah Tingkat II yang dipimpin oleh Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II dimana terikat oleh ketentuan masa jabatan, syarat dan cara pengangkatan bagi kepala Daerah Tingkat II seperti yang lain.

Seiring dengan bergulirnya era reformasi, tuntutan untuk menyelenggarakan pemerintahan di daerah secara otonom semakin mengemuka, maka keluarlah Undang-undang No.22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang mengatur kewenangan Daerah menyelenggarakan otonomi daerah secara luas, nyata dan bertanggung jawab. Sesuai UU ini maka sebutan untuk Kotamadya Dati II Yogyakarta diubah menjadi Kota Yogyakarta sedangkan untuk pemerintahannya disebut dengan Pemerintahan Kota Yogyakarta dengan Walikota Yogyakarta sebagai Kepala Daerahnya.

#### 6) Perekonomian

Perekonomian Kota Yogyakarta bergantung kepada sektor tersier yang terkait dengan kepariwisataan dan pendidikan. Hal ini tercermin dari komposisi dalam PDRB Kota Yogyakarta yang disumbang perdagangan besar, eceran, rumah makan dan hotel yaitu 27,55%. Besaran PDRB Daerah pada tahun 2009 adalah Rp. 10.591.261 Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) atau Rp. 5.244.851 Atas Dasar Harga Konstan (ADHK). Indeks Kapasitas Fiskal Daerah Tahun 2009 dikategorikan sedang. Rata-rata penghasilan rumah tangga adalah Rp. 1.937.496,- dengan rincian kurang dari Rp. 1.000.000,- sejumlah 33.242 RT, Rp. 1.000.000,- s/d Rp. 1.700.000,- sejumlah 56.048 RT, Rp. 1.700.001,- s/d Rp. 2.500.000,- sejumlah 31.849 RT, Rp. 2.500.001,- s/d Rp. 3.500.000,- sejumlah 18.371 RT, Rp. 3.500.000,- s/d Rp. 4.500.000,- sejumlah 8.605 RT dan lebih dari Rp. 4.500.000,- sejumlah 8.139 RT.

**Tabel 3.2**  
**Ringkasan RAPBD Kota Yogyakarta tahun anggaran 2011**

Uraian	Jumlah (Rp)
Pendapatan Daerah	795,008,136,521
Belanja Daerah	889,772,128,777
Defisit	(94,763,992,256
Penerimaan Pembiayaan Daerah	98,325,617,411
Pengeluaran Pembiayaan Daerah	3,561,625,155
Pembiayaan Netto	94,763,992,256

Sumber : [www.jogja.go.id](http://www.jogja.go.id)

### 3.2. PROFIL KOTA PALEMBANG

#### 1) Letak Geografi Sumatera Selatan



Sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id)

**Gambar 3.2**  
**Peta Palembang**

Palembang merupakan salah satu kota metropolitan di Indonesia dan secara geografis terletak antara 2° 52' sampai 3° 5' Lintang Selatan ibukota Propinsi Sumatera Selatan dengan batas wilayah yaitu di sebelah utara, timur dan barat dengan Kabupaten Banyu Asin; sedangkan sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Muara Enim.

Keadaan alam kota Palembang merupakan daerah tropis lembah nisbi, dengan suhu rata-rata sebagian besar wilayah Kota Palembang 21°– 32° Celsius, curah hujan 22 – 428 mml per tahun. Berdasarkan data dari Stasiun Meteorologi

Pada tahun 2003 suhu udara rata-rata berkisar antara 23,9°-32° Celsius, 24,04°-32,60° Celsius (2004), 22,44°-33,65° Celsius (2005), 26,4°-28,9° Celsius (2006) dan 21,2°-35,5° Celsius (2007). Pada tahun 2007, curah hujan terbesar jatuh pada bulan April

dengan jumlah curah hujan 540 mm<sup>3</sup>. Sedangkan kelembaban udara tahun 2007 rata-rata 80%, kecepatan angin rata-rata 20 km/jam dengan arah terbesar dari arah barat laut, serta tekanan udara rata-rata di permukaan laut sebesar 1009 mbar dan di daratan sebesar 1007,5 mbar.

Kawasan lindung yang ada di Kota Palembang dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu hutan (5,68%) dan rawa (3,83%). Untuk hutan sendiri terdiri dari berbagai jenis guna lahan, diantaranya adalah kawasan cagar alam (46,91 Ha) dan kawasan cagar budaya (21,75 Ha).

Berdasarkan kondisi geologi, Kota Palembang memiliki relief yang beraneka ragam terdiri dari tanah berupa lapisan aluvial dan lempung berpasir. Di bagian selatan kota, batuan berupa pasir lempung yang tembus air, sebelah utara berupa batuan lempung pasir yang kedap air, sedangkan sebelah barat berupa batuan lempung kerikil, pasir lempung yang tembus air hingga kedap air.

Dari segi kondisi hidrologi, Kota Palembang terbelah oleh Sungai Musi menjadi dua bagian besar disebut Seberang Ulu dan Seberang Ilir. Kota Palembang mempunyai 108 anak sungai. Terdapat 4 sungai besar yang melintasi Kota Palembang. Sungai Musi adalah sungai terbesar dengan lebar rata-rata 504 meter (lebar terpanjang 1.350 meter berada disekitar Pulau Kemaro, dan lebar terpendek 250 meter berlokasi di sekitar Jembatan Musi II). Ketiga sungai besar lainnya adalah Sungai Komerling dengan lebar rata-rata 236 meter; Sungai Ogan dengan lebar rata-rata 211 meter, dan Sungai Keramasan dengan lebar rata-rata 103 meter. Disamping sungai-sungai besar tersebut terdapat sungai-sungai kecil lainnya terletak di Seberang Ilir yang berfungsi sebagai drainase perkotaan (terdapat ± 68 anak sungai aktif). Sungai-sungai kecil tersebut memiliki lebar berkisar antara 3 – 20 meter. Pada aliran sungai-sungai tersebut ada yang dibangun kolam retensi, sehingga menjadi bagian dari sempadan sungai. Permukaan air Sungai Musi sangat dipengaruhi oleh pasang surut air laut. Pada musim kemarau terjadi penurunan debit sungai, sehingga permukaan air Sungai Musi mencapai ketinggian yang minimum. Pola aliran sungai di Kota Palembang dapat digolongkan sebagai pola aliran dendritik, artinya merupakan ranting pohon, di



mana dibentuk oleh aliran sungai utama (Sungai Musi) sebagai batang pohon, sedangkan anak-anak sungai sebagai ranting pohonnya. Pola aliran sungai seperti ini mencerminkan bahwa, daerah yang dialiri sungai tersebut memiliki topografi mendatar. Dengan kekerasan batuan relatif sama (*uniform*) sehingga air permukaan (*run off*) dapat berkembang secara luas, yang akhirnya akan membentuk pola aliran sungai (*river channels*) yang menyebar ke daerah tangkapan aliran sungai (*catchment area*).

Fungsi sungai di Kota Palembang sebelumnya adalah sebagai alat angkutan sungai ke daerah pedalaman, namun sekarang sudah banyak mengalami perubahan fungsi antara lain sebagai drainase dan untuk pengendalian banjir. Fungsi anak-anak sungai yang semula sebagai daerah tangkapan air, sudah banyak ditimbun untuk kepentingan sosial sehingga berubah fungsinya menjadi permukiman dan pusat kegiatan ekonomi lainnya, dimana rata-rata laju alih fungsi ini diperkirakan sebesar  $\pm 6\%$  per tahun. Secara geomorfik perubahan bentang alam pada satuan geomorfik di Kota Palembang berkaitan dengan: adanya sedimentasi sungai yang bertanggung jawab terhadap pendangkalan sungai atau penyebab terjadinya penyempitan (*bottle neck*) seperti di daerah Mariana Kecamatan Seberang Ulu I; penambangan pasir sungai atau gravel pada dasar sungai, yang akan berdampak kepada pedalaman cekungan; pemanfaatan dataran pada bantaran sungai untuk permukiman, persawahan serta aktivitas lain yang akan berdampak pada aliran sungai; dan adanya penebangan hutan illegal di daerah hulu sungai.

Berdasarkan RTRW Kota Palembang 1999-2009, sekitar 30% dari total luas Kota Palembang adalah berupa rawa yang terdiri atas rawa reklamasi dan rawa perlindungan. Struktur rawa yang ada di Kota Palembang juga dipengaruhi oleh pasang surut Sungai Musi dan sungai-sungai lain yang bermuara di Sungai Musi. Satuan geomorfik rawa pada umumnya dicirikan oleh terbentuknya cekungan yang lebih luas, dengan kedalaman relatif dangkal, genangan air yang relatif stagnan (yang tergenang tidak mengalir, sepanjang masa), dan bahkan di beberapa lokasi dijumpai pula area rawa yang telah kering atau tak berair kecuali di musim hujan. Satuan

geomorfik rawa banyak mendominasi terutama kawasan Barat, kawasan Timur, daerah Seberang Ulu I, dan Seberang Ulu II Kota Palembang. Pada satuan ini dijumpai pula beberapa cekungan yang relatif lebih dalam bila dibandingkan dengan beberapa daerah di sekitarnya, dan bentuk bentang alamnya ini merupakan perairan yang ditumbuhi oleh gulma, yang lazim disebut dengan “*lebak*”. Daerah ini dikenal dengan daerah tangkapan air yang banyak digunakan untuk kolam retensi banjir yaitu di Kecamatan Ilir Barat I, Kambang Iwak Talang Semut di Kecamatan Ilir Timur I, kolam retensi Rumah Sakit Siti Khodijah, kolam retensi depan Kapolda dan kolam retensi Kenten di Kecamatan Ilir Timur II.

Keadaan topografi Kota Palembang, pada umumnya merupakan dataran rendah dengan ketinggian rata-rata  $\pm 4 - 12$  meter di atas permukaan laut, dengan komposisi: 48% tanah dataran yang tidak tergenang air, 15% tanah tergenang secara musiman dan 35% tanah tergenang terus menerus sepanjang musim. Lokasi daerah yang tertinggi berada di Bukit Seguntang Kecamatan Ilir Barat I, dengan ketinggian sekitar 10 meter dpl. Sedangkan kondisi daerah terendah berada di daerah Sungai Lais, Kecamatan Ilir Timur II. Kota Palembang dibedakan menjadi daerah dengan topografi mendatar sampai dengan landai, yaitu dengan kemiringan berkisar antara  $\pm 0 - 3^\circ$  dan daerah dengan topografi bergelombang dengan kemiringan berkisar antara  $\pm 2 - 10^\circ$ . Sebagian besar dari wilayah Kota Palembang merupakan dataran rendah yang landai dengan ketinggian tanah rata-rata  $\pm 12$  meter di atas permukaan laut, sedangkan daerah yang bergelombang ditemukan di beberapa tempat seperti Kenten, Bukit Sangkal, Bukit Siguntang dan Talang Buluh-Gandus.

Terdapat perbedaan karakter topografi antara Seberang Ulu dan Seberang Ilir. Wilayah Seberang Ulu pada umumnya mempunyai topografi yang relatif datar dan sebagian besar dengan tanah asli berada dibawah permukaan air pasang maksimum Sungai Musi ( $\pm 3,75$  m diatas permukaan laut) kecuali lahan-lahan yang telah dibangun dan akan dibangun dimana permukaan tanah telah mengalami penimbunan dan reklamasi. Dibagian wilayah Seberang Ilir ditemui adanya variasi topografi (ketinggian) dari 4 m sampai 20 m diatas permukaan laut dan ditemui adanya

penggunaan-penggunaan mikro dan lembah-lembah yang “kontinyu” dan tidak terdapat topografi yang terjal. Dengan demikian dari aspek topografi pada prinsipnya tidak ada faktor pembatas untuk pengembangan ruang, baik berupa kemiringan atau kelerengan yang besar.

## **2) Penduduk dan Pekerjaan**

Jumlah dan persentase penduduk 15 tahun keatas sampai bulan Agustus tahun 2009 sebanyak 3 196 894 orang dengan sebaran pada pertanian 1 905 405 orang, pertambangan dan penggalian 25 166 orang, industri pengolahan 155 836 orang, listrik-gas-air minum 4 729 orang, perdagangan –hotel-restoran 456 901 orang, bangunan 118 801 orang , angkutan – komunikasi 171 036 orang, keuangan-asuransi-usaha persewaan bangunan-tanah jasa perusahaan 21 745 orang, jasa kemasyarakatan 337 275 orang.

### 3) Sosial

Kondisi sosial di Kota Palembang bisa dilihat dari aspek pendidikan, kesehatan dan KB, peradilan, agama dan sosial.

#### a. Pendidikan

Sarana pendidikan seperti jumlah sekolah di Kota Palembang, baik negeri maupun swasta pada tahun ajaran 2007/2008 sebanyak 246 sekolah TK, 348 SD, 191 SMP, 129 SMU dan 49 SMK. Sarana untuk masing-masing tingkatan sekolah itu digunakan oleh sejumlah sekolah negeri maupun swasta yang mengalami perubahan jumlah dari tahun ketahun. Selama tahun ajaran tersebut terdapat murid TK sebanyak 12.156 orang, SD 155.442 orang, SMP 72.385 orang, SMU 54.296 orang dan SMK 13.827 orang.

#### b. Kesehatan dan KB

Jumlah fasilitas kesehatan, seperti rumah sakit, puskesmas, puskesmas pembantu, klinik bersalin dan puskesmas keliling pada tahun 2007 masing-masing berjumlah 22 unit, 36 unit, 69 unit dan 32 unit. Dan ditambah 1 unit puskesmas terapung. Total realisasi peserta Kb baru tahun 2007 adalah 44.027. Dari seluruh peserta KB baru tersebut, alat kontrasepsi terbanyak digunakan adalah suntikan yang mencapai 46,83 persen. Disusul pil 41,76 persen dan IUD 4,39 persen. Sedangkan sisanya sebesar 7,02 persen menggunakan alat kontrasepsi lainnya.

Keberhasilan keluarga berencana di daerah Kota Palembang ditunjang oleh beberapa faktor, seperti diantaranya adalah pengadaan klinik KB, dan Pos Pelayanan Terpadu yang memadai. Disamping itu juga tersedia tenaga yang terampil dibidangnya.

Pada tahun 2009 Kota Palembang memiliki Tenaga kesehatan medis sebanyak 1300 orang, perawat 5061 orang, non perawat 612 orang, apoteker 170 orang dan sarjana kesehatan 414 orang. Dimana di Kota Palembang ada 664 orang medis, 1502 orang perawat, 108 orang non perawat, 103 apoteker dan 68 sarjana kesehatan.

Fasilitas puskesmas di Kota Palembang sebanyak 38 buah dan puskesmas pembantu 23 buah. Sedangkan jumlah keseluruhan di Provinsi Sumatera Selatan puskesmas ada 291 buah dan puskesmas pembantu 920 buah.

c. Kesejahteraan Sosial

Fasilitas sosial yang ada di Kota Palembang adalah panti asuhan yang dikelola swasta dan pemerintah. Beberapa masalah sosial yang perlu mendapat perhatian bagi pemerintah untuk dicarikan solusi penyelesaiannya adalah anak terlantar dan anak nakal, penduduk tuna sosial, pengemis dan gelandangan, korban penyalahgunaan narkotikan, penyandang cacat, bekas penderita penyakit kronis, bekas narapidana, lanjut usia terlantar, wanita rawan sosial ekonomi, fakir miskin dan masyarakat yang tinggal di daerah rawan korban bencana alam. Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah dan masyarakat perlu bekerjasama membangun sumber potensi kesejahteraan sosial, seperti organisasi sosial, kelurahan, relawan sosial/PSM, karang taruna, sekolah-sekolah untuk penyandang cacat dan panti-panti asuhan.

d. Peradilan

Secara umum jumlah tindak kejahatan pada tahun 2007 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya, dimana tahun 2006 terjadi 6241 tindak kejahatan dan tahun 2007 menjadi 7222. Jumlah perkara perdata dan pidana yang masuk di pengadilan daerah Kota Palembang tahun 2007 sebanyak 3732 perkara. Jumlah kecelakaan lalulintas di tahun 2007 mengalami penurunan dari tahun 2006 yaitu dari 276 menjadi 178. Kerugian materi pun mengalami penurunan dari Rp 543.050.000 menjadi Rp 433.975.000

e. Agama

Jumlah jemaah haji dari Kota Palembang tahun 2007 mengalami penurunan dari tahun 2006 yaitu dari 3.691 menjadi 3601 orang.

#### 4) Wilayah Administrasi

Kota Palembang merupakan suatu daerah Tingkat II yang merupakan suatu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah tertentu yang berhak, berwenang dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai UU No. 5 Tahun 1974.

Berdasarkan peraturan daerah Kota Palembang Tahun 2007, Wilayah administrasi Kota Palembang mengalami pemekaran wilayah, saat ini jumlah kecamatan di Kota Palembang menjadi 16 kecamatan dan 107 kelurahan yang sebelumnya hanya 14 kecamatan dan 103 kelurahan. Dua kecamatan baru tersebut adalah kecamatan Alang-alang lebar yang merupakan pecahan dari kecamatan Sukarami kemudian kecamatan Sematang borang yang merupakan pecahan dari kecamatan Sako.

Sementara 4 kelurahan yang baru adalah kelurahan Talang jambe yang merupakan pecahan Talang Betutu, kelurahan Sukodadi yang merupakan pecahan kelurahan Alang-alang Lebar dan Sako Baru pecahan dari kelurahan Sako.

Dan terakhir kelurahan Karya Mulya pecahan dari kelurahan Sukamulya. Perubahan ini tertuang dalam peraturan daerah no. 19 Tahun 2007 yang diundangkan tanggal 23 Juli 2007 dalam Lembaran daerah Kota Palembang tahun 2007 yang diundangkan tanggal 23 Juli 2007 dalam Lembaran daerah Kota Palembang tahun 2007 no. 20.

#### 5) Keadaan Pegawai Negeri Sipil

PNS sebagai pegawai yang bekerja di lingkungan Pemkot Palembang dibedakan menjadi 3 kelompok besar unit kerja yaitu Sekda 290 orang, Dinas-dinas 3.668 orang, serta Badan dan Kantor 545 orang. Jumlah secara keseluruhan unit kerja adalah 16.699 orang termasuk PNS guru.

Jika dilihat distribusi jumlah PNS dan CPMS berdasarkan jenis kelamin dan unit kerja di lingkungan Pemkot Palembang maka pada Setda Kota terdapat sebanyak 205 orang pegawai laki-laki dan 85 orang perempuan. Pada dinas-dinas terdapat pegawai laki-laki sebanyak 2051 orang dan perempuan 1617 orang pegawai perempuan. Dan pada badan/kantor terdapat sebanyak 246 orang laki-laki dan 299 perempuan. Dengan demikian jumlah PNS non guru laki-laki lebih besar dibandingkan jumlah PNS perempuan. Jumlah PNS non guru laki-laki berjumlah 2502 orang sedangkan PNS non guru wanita berjumlah 2001 orang sehingga jumlah PNS non guru di Kota Palembang berjumlah 4503 orang pegawai.

Dilihat dari golongannya, jumlah PNS non guru di daerah ini didominasi pada golongan III. Dimana jumlah PNS golongan IV, III, II, I berturut-turut adalah 419 orang, 2676 orang, 1247 orang dan 161 orang. Dan berdasarkan pendidikan yang ditamatkan PNS di daerah Kota Palembang terdiri dari 1369 pegawai tamat S1, 208 S2, 647 Diploma, 1854 SLTA, 174 SLTP dan sisanya 251 SD.

## **6) Pertanian**

Peranan sektor pertanian untuk kota Palembang sangat kecil hal ini karena sebagai daerah perkotaan yang menjadi ciri khas adalah banyaknya pertumbuhan disektor perdagangan, industri dan jasa., yang pada tahun 2007 memberikan kontribusi yang signifikan terhadap produk domestik regional bruto.

### **Tanaman Bahan Makanan**

Luas panen tanaman padi tahun 2007, dengan 317 ha dengan hasil produksi 1951 ton. Sedangkan tanaman palawija 1.111 ha dengan hasil produksi 8171 ton. Tanaman sayuran terdiri dari kacang panjang, terong, cabe, ketimun, tomat, bayam, kangkung dan sawi dengan luas 2027 ha. Dan untuk tanaman buah – buahan dengan produksi 13.940 ton.

### Peternakan

Data jumlah ternak yang masuk di Kota Palembang tahun 2007 yang tersedia dari dinas Pertanian hanya ternak sapi potong, kambing, bai, ayam buras, ayam petelur, ayam pedaging dan itik, yaitu 4.700.212 ekor.

### Perikanan

Banyaknya ikan yang dipasarkan melalui tempat pelelangan ikan mencapai 2194 ton ikan laut, sedangkan ikan sungai sebanyak 4606 ton.

## 7) Industri

PT. Pusri merupakan salah satu perusahaan yang menghasilkan pupuk dan tidak saja merupakan aset di Kota Palembang tapi juga merupakan salah satu aset negara yang memegang peranan penting. Dimana produksi pupuknya mencapai 2.020.760 ton.

## 8) Pendapatan Regional

Pendapatan regional Provinsi Sumatera Selatan bisa dilihat di dalam tabel berikut :

**Tabel 3.3**  
**Perkembangan Beberapa Indikator Ekonomi Provinsi**  
**Sumatera Selatan Tahun 2007-2009**

Indikator	2007	2008	2009
(1)	(4)	(5)	(6)
1. Pertumbuhan Ekonomi (%)	5,84	5,07	5,84 **)
2. Inflasi (%)	8,21	6,31	8,21
3. PDRB harga konstan 2000 dengan migas (juta rupiah)	55.262.114	58.065.455	60.446.546



4. PDRB per Kapita Harga Berlaku dengan Migas (Rp)	13.292.695	15.896.741	16.054.151
5. Neraca Perdagangan Luar Negeri (Juta US \$)	2.558,17	3.246,10	1.790,68
a. Ekspor Luar Negeri (Juta US \$)	2.725,87	3.471,80	2.015,51
b. Impor Luar Negeri (Juta US \$)	167,7	225,7	224,83

Sumber: Laporan Perekonomian Provinsi Sumatera Selatan 2007

Ket: r) = angka revisi

\*) = angka sementara

\*\*\*) = angka sangat sementara

**Tabel 3.4 Pendapatan Perkapita Sumatera Selatan 2007-2009 (Rupiah)**

Pendapatan Perkapita	2007	2008	2009
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Atas Dasar Harga Berlaku	13.292.695	15.896.741	16.054.151
(Dengan Migas)			
2. Atas Dasar Harga Berlaku	9.025.731	10.543.528	11.492.787
(Tanpa Migas)			
3. Atas Dasar Harga Konstan 2000 (Dengan Migas)	6.623.790	6.680.292	7.041.898
4. Atas Dasar Harga Konstan 2000 (Tanpa Migas)	5.032.531	5.273.596	5.462.474

Sumber : Indikator Pembangunan Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2011

### 3.3.PROFIL KOTA SURABAYA (JAWA TIMUR)

#### 1) Letak Geografis

Propinsi Jawa Timur merupakan salah satu propinsi di Indonesia yang memiliki karakteristik yang sangat menarik dilihat dari keadaan geografi, keadaan penduduk, bahasa yang dipergunakan sehari-hari dan masih banyak kekhasan lainnya.

Propinsi Jawa Timur terletak pada 111,0' – 114,4' Bujur Timur 7,12' – 8,48' Lintang Selatan.

Propinsi Jawa Timur berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Pulau Kalimantan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pulau Bali
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia
- Sebelah Barat berbatasan dengan Propinsi Jawa Tengah

Secara Umum Jawa Timur terbagi menjadi 2 (dua) bagian besar yaitu

- Jawa Timur daratan (90%)
- Kepulauan Madura (10%).

Luas Propinsi Jawa Timur 46.428,57 km<sup>2</sup> dan terbagi menjadi 38 kabupaten/kota (29 kabupaten dan 9 kota).



**Gambar 3.3**

**Peta Wilayah Propinsi Jawa Timur**

**2) Kondisi Umum**

**a. Modal Dasar dan Potensi**

Modal dasar pembangunan Jawa Timur adalah seluruh sumber kekuatan nasional dan daerah, baik yang efektif maupun potensial, yang dimiliki dan didayagunakan dalam pembangunan.

- Wilayah Provinsi Jawa Timur yang bercirikan kepulauan dan kelautan serta berada di ujung timur pulau Jawa menjadi pintu gerbang dan penghubung Kawasan Barat Indonesia dengan Kawasan Timur Indonesia;
- Kekayaan alam yang terkandung di darat, laut, dan udara yang dapat dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat.
- Budaya Jawa Timur yang heterogen menjadi ciri Bhinneka Tunggal Ika yang terbuka terhadap nilai-nilai tradisional dan modern yang positif.
- Penduduk Jawa Timur yang besar jumlahnya dan menempati urutan kedua terbesar di Indonesia merupakan sumber daya manusia yang potensial bagi pembangunan, dimana penduduk Laki-laki 18.503.516 orang, Perempuan 18.973.241 orang sehingga total Jumlah penduduk nya 37.476.757 orang.
- Perkembangan politik yang telah melalui tahap awal reformasi telah memberikan perubahan yang mendasar bagi demokratisasi di bidang politik dan ekonomi serta desentralisasi di bidang pemerintahan dan pengelolaan pembangun

**b. Ruang Wilayah dan kondisi eksisting**

Provinsi Jawa Timur mempunyai 229 pulau dengan luas wilayah daratan sebesar 47.130,15 Km<sup>2</sup> dan lautan seluas 110.764,28 Km<sup>2</sup>. Wilayah ini membentang antara 111°0' BT - 114° 4' BT dan 7° 12' LS - 8° 48' LS. Sisi Utara wilayahnya berbatasan dengan Laut Jawa, Selatan dengan Samudra Indonesia, Timur dengan Selat Bali/Provinsi Bali dan Barat dengan Provinsi Jawa Tengah.

Pola Ruang Wilayah Jawa Timur pada tahun 2005 terbagi atas 11,62% Kawasan Lindung dan 88,38 % Kawasan Budidaya. Untuk melihat lebih lengkap penggunaan lahan **eksisting** wilayah Jawa Timr tersebut, tersaji dalam tabel berikut :

**Tabel 3.5**  
**Peggunaan Lahan Eksisting di Provinsi Jawa Timur**

A	Kawasan Lindung	
A.1.	Kawasan Suaka Alam	
A.1.1	Cagar Alam	10.947,90
A.1.2	Suaka Marga Satwa	18.008,60
A.2	Kawasan Pelestarian Alam	
A.2.1	Taman Nasional	175.994,80
A.2.2	Taman Hutan Raya	27.868,30
A.2.3	Taman Wisata Alam	297,50
A.4	Kawasan Perlindungan Bawah	
A.4.1	Hutan Lindung	314.719,90
A.4.3	Kawasan Resapan air	0,00
	Kawasan Budi Daya	
B.1	Kawasan Hutan Produksi	815.815,42
B.2	Kawasan Pertanian	
B.2.1	Sawah Irigasi	991,678,00
B.2.2	Sawah tadah hujan	249.805,00
B.2.3	Pertanian lahan kering / tegalan / kebun campur	1.203.341,27
B.3	Kawasan Perikanan	
B.3.2	Perikanan tambak	73.760,58

B.4.	Kawasan Perkebunan	
B.4.2	Perkebunan Tanaman Tahunan	158.194,22
B.7	Kawasan Permukiman	571.338,41
B.8	Kawasan Industri	7.403,80
-	Rawa / Danau / Waduk	9.583,90
-	Lain-lain	84.221,07
LUAS JATIM		4.713.014,67

**Sumber : BPS Jatim**

Potensi kawasan budidaya yang sangat besar ini perlu dikelola mengarah pada tercapainya tujuan pemanfaatan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Dominasi 74,11 % wilayah Jawa Timur yang dibudidayakan untuk Sektor Pertanian, adalah layak manakala produktivitas lahan di Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Timur di arahkan untuk mengembangkan kawasan yang berorientasi **agrobisnis**.

Agrobisnis adalah sebuah sistem yang utuh dan saling terkait diantara seluruh kegiatan ekonomi, terdiri atas :

- sub sistem agrobisnis hulu, yaitu industri-industri yang menghasilkan sarana produksi bagi pertanian primer seperti industri pembibitan/pembenihan, industri agro-otomotif, industri agro-kimia;
- sub sistem agrobisnis budidaya (pertanian tanaman pangan, hortikultura, peternakan, perkebunan, perikanan serta kehutanan),
- sub sistem Agrobisnis hilir, yaitu industri-industri yang mengolah hasil pertanian primer menjadi produk olahan beserta kegiatan perdagangannya maupun subsistem pendukungnya seperti pendidikan perbangkan, dan jasa-jasa lainnya untuk mendukung pengembangan agrobisnis

Untuk itu penetapan prioritas pengembangan wilayah dalam bentuk Kawasan Strategis Ekonomi Agropolitan di wilayah pedesaan yang didukung jaringan sistem prasarana wilayah pada Kawasan Strategis pusat-pusat distribusi perkotaan yang memiliki daya saing global adalah arahan yang layak untuk **direncana dan direalisasikan**.

Hal tersebut sebagaimana dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 1 Tahun 2009, diarahkan untuk tujuan Pembangunan Jangka Panjang Tahun 2005-2025 yaitu mewujudkan Provinsi Jawa Timur Pusat Agrobisnis Terkemuka, Berdaya Saing Global dan Berkelanjutan sebagai landasan bagi tahap pembangunan berikutnya menuju masyarakat adil dan makmur dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

### 3) **Sumberdaya ekonomi**

Sumberdaya ekonomi yang dikuasai sebagian besar masyarakat Jawa Timur adalah sumberdaya agrobisnis, yaitu sumberdaya agrobisnis yang berbasis tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, perikanan dan kehutanan. Oleh karena itu secara efektif untuk mengembangkan Jawa Timur adalah melalui pengembangan agrobisnis. Pengembangan agrobisnis yang dimaksud tidak hanya pada pemanfaatan kelimpahan sumberdaya yang ada atau mengandalkan keunggulan komparatif sebagaimana sekarang ini, tetapi secara bertahap akan terus dikembangkan dari agrobisnis yang didorong oleh modal, kearah agrobisnis yang didorong oleh inovasi.

Jumlah penduduk Jawa Timur pada tahun 2007 sebanyak 36.895.571 jiwa dengan kepadatan 798/km<sup>2</sup>. Dari jumlah tersebut yang tinggal diperkotaan sebesar 40,65 %, sedangkan penduduk pedesaan sebesar 59,35%. Jumlah penduduk yang besar tersebut merupakan sumber daya manusia yang dapat menjadi subyek dan sekaligus obyek pembangunan.

Target Pemprov Jatim dalam pembangunan RSh sebesar 25.000 unit rumah, hingga akhir Mei 2011 sudah terealisasi 8.000 unit. Hal ini didukung oleh adanya pembiayaan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk rumah sederhana yang

melibatkan Bank Pembangunan Daerah dan BPD berbasis Syariah. Oleh karena itu masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal Rp 2.500.000 per bulan bisa mendapatkan KPR senilai Rp 80 juta, dimana dengan adanya FLPP bunganya akan terjangkau karena hanya berkisar antara 8,15 % sampai 9,95 % per tahun selama 15 tahun.

### **Kondisi Perekonomian di Jawa timur**

Berdasarkan data BPS Jawa Timur ([www.bps.go.id](http://www.bps.go.id)) Bulan Oktober 2011 Jawa Timur mengalami Deflasi sebesar 0,16 persen. Terjadinya deflasi di Jawa Timur pada bulan Oktober 2011 sebesar 0,16 persen. Erasal dari 10 kota IHK di Jawa Timur, 4 kota mengalami inflasi dan 6 kota mengalami deflasi. Deflasi tertinggi terjadi di Surabaya sebesar 0,31 persen, diikuti oleh Tuban sebesar 0,27 persen, Probolinggo sebesar 0,22 persen, Jember sebesar 0,13 persen, Banyuwangi sebesar 0,11 persen dan deflasi terendah terjadi di Sumenep sebesar 0,02 persen, sedangkan inflasi tertinggi terjadi di Malang sebesar 0,12 persen, diikuti oleh Tulungagung sebesar 0,03 persen, Kediri sebesar 0,02 dan inflasi terendah terjadi di Madiun sebesar 0,01 persen.

Pemicu Deflasi di Jawa Timur bulan Oktober 2011 berasal dari beberapa kelompok pengeluaran mengalami penurunan harga yang ditunjukkan oleh penurunan indeks pada kelompok sandang sebesar 1,87 persen, kelompok bahan makanan sebesar 0,47 persen, dan kelompok transpor-komunikasi-jasa/keuangan rekreasi dan olahraga sebesar 0,29 persen. Sementara itu kelompok pengeluaran yang mengalami kenaikan harga yang ditunjukkan oleh kenaikan indeks pada kelompok pendidikan, rekreasi-olahraga dan **kelompok perumahan masing-masing sebesar 0,30 persen**, kelompok makanan jadi, minuman, rokok dan tembakau sebesar 0,22 persen, dan kelompok kesehatan sebesar 0,08 persen.

Komoditas yang memberikan sumbangan terbesar terjadinya deflasi adalah emas perhiasan, telur ayam ras, tarip kereta api, angkutan antar kota, daging ayam ras, kelapa, tahu mentah, kentang, bawang putih dan semangka.

Komoditas yang memberikan sumbangan terbesar terjadinya inflasi adalah beras, akademi/ perguruan tinggi, cabe merah, semen, sewa rumah, rokok kretek filter, rokok kretek, ketimun, angkutan udara dan besi beton.

Dari 6 ibukota provinsi di Pulau Jawa, 3 kota mengalami deflasi. Deflasi tertinggi terjadi di Surabaya sebesar 0,31 persen, diikuti Jakarta sebesar 0,26 persen, dan deflasi terendah terjadi di Semarang sebesar 0,19 persen, sedangkan 3 ibukota provinsi yang lain mengalami inflasi. Inflasi tertinggi terjadi di Serang sebesar 0,20 persen, diikuti oleh Bandung sebesar 0,19 dan inflasi terendah terjadi di Yogyakarta sebesar 0,04 persen.

Dari 66 kota IHK nasional dan 3 kota IHK Jawa Timur yang mengalami deflasi, 5 kota yang mengalami deflasi tertinggi terjadi di Kendari sebesar 2,98 persen, diikuti oleh Pontianak sebesar 1,66 persen, Mataram sebesar 1,01 persen, Singkawang sebesar 0,93 persen dan Medan sebesar 0,84 persen, sedangkan 5 kota yang mengalami inflasi tertinggi adalah Bima sebesar 0,97 persen, diikuti oleh Tanjung Pinang sebesar 0,92 persen, Tarakan dan Padang masing-masing sebesar 0,63 persen, serta Bandar Lampung sebesar 0,62 persen.

Laju inflasi tahun kalender (Januari-Oktober) 2011 Jawa Timur mencapai 2,97 persen, sedangkan laju inflasi year on year (Oktober 2011 terhadap Oktober 2010) Jawa Timur sebesar 4,51 persen.

Kondisi ekonomi pada bulan Nopember 2011, Jawa Timur mengalami Inflasi sebesar 0,51 persen. Terjadinya inflasi Pada bulan Nopember 2011 di Jawa Timur sebesar 0,51 persen disumbang dari 10 kota IHK di Jawa Timur, semua kota mengalami inflasi. Inflasi tertinggi terjadi di Banyuwangi sebesar 0,75 persen, diikuti oleh Jember sebesar 0,59 persen, Surabaya sebesar 0,56 persen, Tulungagung sebesar 0,47 persen, Probolinggo sebesar 0,43 persen, Sumenep sebesar 0,40 persen, Madiun sebesar 0,36 persen, Malang dan Kediri masing-masing sebesar 0,34 persen, serta inflasi terendah terjadi di Tuban sebesar 0,32 persen.



Pemicu Inflasi Jawa Timur bulan Nopember 2011 berasal dari semua kelompok pengeluaran mengalami kenaikan harga yang ditunjukkan oleh kenaikan indeks pada kelompok sandang sebesar 1,99 persen, kelompok bahan makanan sebesar 0,81 persen, dan kelompok makanan jadi, minuman, rokok dan tembakau sebesar 0,36 persen, **kelompok perumahan sebesar 0,29 persen**, kelompok transpor-komunikasi-jasa/keuangan sebesar 0,22 persen, kelompok kesehatan sebesar 0,21 persen. Sementara itu kelompok pendidikan, rekreasi dan olah raga tidak mengalami perubahan harga.

**Tabel 3.6.**  
**Inflasi Kelompok Perumahan Kota Jawa Timur Pada Bulan November 2011**

NO	Jenis Barang / Jasa	Inflasi ( % )
1	Biaya tempat tinggal	0,49
2	Bahan bakar, Penerangan dan air	0,01
3	Perlengkapan rumah tangga	0,18
4	Penyelenggaraan rumah tangga	0,37

Sumber : BPS Kota Jawa Timur

### **Pertumbuhan Ekonomi Jawa Timur**

- Perekonomian Jawa Timur pada triwulan I tahun 2011 meningkat sebesar 1,95 persen dibandingkan triwulan IV tahun 2010 (*q-to-q*), dan apabila dibandingkan dengan triwulan I tahun 2010 (*y-on-y*) mengalami pertumbuhan sebesar 6,99 persen. Secara kumulatif sampai dengan triwulan I atau Januari – Maret 2011 (*c-to-c*), ekonomi Jawa Timur tumbuh sebesar 6,99 persen.
- Pertumbuhan ekonomi tertinggi pada triwulan I tahun 2011 baik (*y-on-y*) maupun (*c-to-c*) terjadi pada sektor Pengangkutan dan Komunikasi sebesar 19,92 persen, diikuti oleh sektor Pertambangan dan Penggalian 10,34 persen, sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran 8,24 persen, sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan 8,21 persen, sektor Konstruksi 7,42 persen, sektor Listrik, Gas, dan Air Bersih 7,22 persen dan sektor Industri Pengolahan sebesar 5,61 persen. Sementara sektor Pertanian dan sektor Jasa-jasa masing-masing tumbuh kurang dari 5 persen. Sumber pertumbuhan tertinggi berasal dari sektor

Perdagangan, Hotel dan Restoran 2,49 persen, diikuti sektor Industri Pengolahan 1,40 persen, sektor Pengangkutan dan Komunikasi 1,31 persen, dan sektor Pertanian sebesar 0,51 persen. Sedangkan sektor-sektor lainnya memberikan sumbangan pertumbuhan antara 0,10 persen sampai dengan 0,44 persen.

- Struktur Ekonomi Jawa Timur pada triwulan I 2011 masih ditopang oleh tiga sektor utama yakni sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran sebesar 28,98 persen, sektor Industri Pengolahan sebesar 26,58 persen, dan sektor Pertanian sebesar 19,08 persen. Ketiga sektor tersebut memberikan kontribusi terhadap perekonomian Jawa Timur sebesar 74,64 persen. Sementara kontribusi sektor-sektor lainnya antara 1,44 persen sampai dengan 7,51 persen.
- Perekonomian Jawa Timur triwulan I tahun 2011 berdasarkan besaran PDRB atas dasar harga berlaku mencapai Rp 209,92 triliun, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan 2000 sebesar Rp 88,72 triliun.

#### **4) PROFIL KOTA SURABAYA**

##### **Profil Wilayah**

Posisi geografi sebagai permukiman pantai menjadikan Surabaya berpotensi sebagai tempat persinggahan dan permukiman bagi kaum pendatang (imigran). Proses imigrasi inilah yang menjadikan Kota Surabaya sebagai kota multi etnis yang kaya akan budaya. Beragam migrasi, tidak saja dari berbagai suku bangsa di Nusantara, seperti, Madura, Sunda, Batak, Borneo, Bali, Sulawesi dan Papua, tetapi juga dari etnis-etnis di luar Indonesia, seperti etnis Melayu, China, Arab, India, dan Eropa, datang, singgah dan menetap, hidup bersama serta membaaur dengan penduduk asli, membentuk pluralism budaya yang kemudian menjadi ciri khas Kota Surabaya.

Daerah pemukiman padat, tanah-tanah dibutuhkan untuk perumahan, kebutuhan komersil dan untuk komersil dan untuk rekreasi, sehingga tidak ada lagi daerah yang kosong yang dapat digunakan untuk *Sanitary Landfill*. Kota Surabaya dengan jumlah penduduk hampir 3 juta jiwa, merupakan kota terbesar kedua Indonesia dan sangat besar peranannya dalam menerima dan mendistribusikan barang-barang industri, peralatan teknik, hasil-hasil pertanian, hasil hutan, sembako, dan sebagainya, terutama bagi wilayah Indonesia Timur.

TABEL 3.7

## PENGUNAAN LAHAN KOTA SURABAYA

No.	Penggunaan Lahan Luas (Ha)	Luas (Ha)
1	Perumahan	13.711,00
2	Sawah	3.506,19
3	Tegalan	1.808,90
4	Tambak	4.982,71
5	Jasa	2.982,06
6	Perdagangan	573,32
7	Industri Sedang	2.370,38
8	Tanah kosong	1.784,90
9	Lain-lain	918,29
	<b>Total</b>	<b>32 .637,75</b>

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya,

Mengingat peranan Surabaya yang sedemikian penting, gangguan genangan banjir yang melanda Surabaya pada setiap musim hujan sangatlah berdampak luas terhadap kelancaran roda perekonomian, kesehatan dan kenyamanan hidup masyarakat Kota Surabaya dan sekitarnya. Sebagai kota perdagangan, Surabaya tidak hanya menjadi pusat perdagangan bagi *hinterlandnya* yang ada di Jawa Timur, namun juga memfasilitasi wilayah-wilayah di

Jawa Tengah, Kalimantan, dan kawasan Indonesia Timur.

### Orientasi Wilayah

Kota Surabaya terletak diantara 07012' - 07021' Lintang Selatan dan 112036' - 112054'

Bujur Timur, merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Batas-batas wilayah Kota Surabaya adalah sebagai berikut.

- Batas Utara : Selat Madura
- Batas Selatan : Kabupaten Sidoarjo
- Batas Timur : Selat Madura
- Batas Barat : Kabupaten Gresik

Topografi Kota Surabaya meliputi:

- Kota pantai
- Dataran rendah antara 3-6 m di atas permukaan laut
- Daerah berbukit, di Surabaya bagian selatan 20-30 m di atas permukaan laut

Temperatur Kota Surabaya cukup panas, yaitu rata-rata antara 22,60 – 34,10, dengan tekanan udara rata-rata antara 1005,2 – 1013,9 milibar dan kelembaban antara 42% - 97%. Kecepatan angin rata-rata perjam mencapai 12 – 23 km, curah hujan rata-rata antara 120 – 190 mm. Jenis Tanah yang terdapat di Wilayah Kota Surabaya terdiri atas Jenis Tanah Alluvial dan Grumosol, pada jenis tanah Alluvial terdiri atas 3 karakteristik yaitu Alluvial

Hidromorf, Alluvial Kelabu Tua dan Alluvial Kelabu.



**Gambar 3.4 Kota Surabaya**

## **Penduduk**

### **Jumlah dan Kepadatan Penduduk**

Wilayah Kota Surabaya dibagi dalam 31 kecamatan dan 163 kelurahan dengan jumlah penduduk mencapai 2.484.583 jiwa. Dengan luas wilayah 326,36 km<sup>2</sup>, maka kepadatan penduduk rata-rata adalah 7.613 jiwa per km<sup>2</sup>.

**Tabel 3.8**

**Jumlah Penduduk Kota Surabaya Dirinci Menurut Kecamatan,**

<b>No</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Jumlah Kelurahan</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>
<b>1</b>	Genteng	<b>5</b>	62.056
<b>2</b>	Bubutan	<b>5</b>	103.629

3	Tegalsari	5	113.717
4	Simokerto	5	102.251
5	Tambaksari	6	213.243
6	Gubeng	6	144.543
7	Krembangan	5	119.724
8	Semampir	5	155.741
9	Pabean Cantian	5	87.432
10	Wonokromo	6	175.202
11	Sawahan	6	201.864
12	Tandes	12	86.427
13	Karangpilang	4	51.435
14	Wonocolo	5	63.185
15	Rungkut	6	81.562
16	Sukolilo	7	76.607
17	Kenjeran	4	84.689
18	Benowo	5	25.214
19	Lakarsantri	6	26.407
20	Mulyorejo	6	59.586
21	Tenggilis Menjoyo	5	42.181
22	Gunung Anyar	4	34.020
23	Jambangan	4	32.521
24	Gayungan	4	37.501
25	Wiyung	4	47.624
26	Dukuh Pakis 4	4	42.438
27	Asem Rowo 5	5	31.479

<b>28</b>	Suko Manunggal 5	<b>5</b>	85.879
<b>29</b>	Bulak 5	<b>5</b>	40.658
<b>31</b>	Pakal 5	<b>5</b>	26.117
<b>32</b>	Sambi Kerep 4	<b>4</b>	29.651
	<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>2.484.583</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Surabaya,

### Tenaga Kerja

**Tabel 3.9**

**Jumlah Pencari Kerja Menurut Tingkat Pendidikan**

No	Tingkat Pendidikan	Sisa Akhir Tahun Lalu	Terdaftar	Penempatan	Dihapuskan	Sisa Akhir Tahun
<b>1</b>	SD	15	32	4	-	43
<b>2</b>	SLTP	53	88	10	-	131
<b>3</b>	SLTA	4.117	3.574	1.019	1.063	5.573
<b>4</b>	Perguruan Tinggi	7.307	4.055	172	1.280	9.946
	<b>Jumlah</b>	<b>11.492</b>	<b>7.749</b>	<b>1.205</b>	<b>2.343</b>	<b>15.693</b>

Sumber: Dinas Tenaga Kerja dan Mobilisasi Penduduk Kota Surabaya

### EKONOMI

## Kondisi Perekonomian Daerah

Surabaya adalah pusat perdagangan dan pendidikan yang mengalami perkembangan pesat. Industri-industri utamanya antara lain pembuatan kapal, alat-alat berat, pengolahan makanan dan agrikultur, elektronik, perabotan rumah tangga serta kerajinan tangan. Sektor perdagangan mampu menyumbang 29,50% dan terus meningkat menjadi 33,86% dari PDRB Surabaya. Dengan mengemban fungsi sebagai kota perdagangan, Surabaya merupakan jembatan penghubung timbal balik antara produsen dengan konsumen.

Pembangunan bidang industri diupayakan juga mencakup pada pengembangan industri rumah tangga, industri kecil dan industri menengah. Saat ini, di Surabaya diperkirakan terdapat 11.142 pabrik yang menyerap 309.223 tenaga kerja. Pemerintah Surabaya berusaha memperbaiki kesejahteraan tenaga kerja dengan menyesuaikan UMR dengan Kebutuhan Fisik Minimum (KFM). Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur No. 188/294/kpts/013/2003 Tentang Penetapan Upah Minimum Kabupaten/Kota di Jawa Timur Tahun 2003 maka UMR Surabaya dinaikan menjadi Rp 516.750,00. Kenaikan UMR ini setidaknya-tidaknya bisa mengurangi unjuk rasa dan pemogokan yang bisa menghambat proses industrialisasi.

Surabaya sebagai permukiman pantai adalah pintu keluar dan masuk bagi *hinterland* yang subur dan kaya hasil bumi, telah menjadikannya sebuah kota dagang. Indikasi kota Surabaya sebagai kota dagang semakin nyata ketika pada tahun 1870 pemerintahan Belanda mengeluarkan peraturan tentang gula dan agraria yang memberikan kemudahan bagi pihak swasta untuk dapat menyewa tanah bagi keperluan pengembangan usaha. Implikasinya adalah lahirnya kantor-kantor dagang serta bank-bank secara formal mendukung pengembangan kegiatan usaha, seperti Handels Masts (1824), De Javasche Bank (1828), Firma Fraser Eaton & Co (1835), Ned. Insche Escompto Mij (1857), Lindeteves Stokvis. Umumnya berlokasi di kawasan permukiman orang Eropa di seputar Jembatan Merah dan meluas ke arah selatan sampai ke arah Alon-alon Contong (1905).

Perdagangan menengah dan kecil biasanya dipegang oleh kelompok masyarakat keturunan China dan penduduk lokal tradisional. Daerah tempat perdagangan oleh masyarakat keturunan China menempati daerah pecinan, di sekitar Jl. Kembang Jepun. Sedangkan daerah tempat perdagangan masyarakat lokal mengelompok menjadi satu dengan hunian dengan daerah hunian dan kemudian menghilang pada tahun 1900-an. Sementara itu pembangunan fasilitas perdagangan ritel dalam bentuk pertokoan dan perpasaran secara formal terlihat ditingkatkan pada saat pemerintahan



Gemeente Soerabaia berjalan hingga tahun 1940 dan Surabaya mulai diperluas ke arah selatan. Fasilitas perdagangan yang tampak terbangun pada masa Gemeente Soerabaia antara lain, Tunjungan (*shopping street*), Pasar Pabean, Pasar Pegirian, Pasar Genteng, Pasar Tunjungan, Pasar Blauran. Memasuki tahun 2000, pemerintah mulai merancang dan menetapkan *Central Business District* (CBD).

Pada perkembangan selanjutnya, daerah-daerah perdagangan tersebut kini menjadi pusat-pusat perbelanjaan modern, yang dapat digolongkan menurut fungsinya yaitu:

1. Pusat perbelanjaan kebutuhan bahan pokok dan pakaian/distribusi:

- Pasar Pabean
- Pasar Keputran
- Kembang Jepun

2. Pusat perbelanjaan barang umum dengan tujuan

wisata:

- Pasar Turi
- Pasar Blauran
- Pasar Atom
- Plasa Jembatan Merah
- Plasa Tunjungan
- Mal Galaxi
- Siola
- Giant Supermarket

3. Pusat perbelanjaan alat elektronik:

- Tanjung Anom

- Mangga Dua
- Mal THR
- World Trade Centre (WTC)
- Tunjungan Centre

Sektor perdagangan telah menyerap sedikitnya 1.394.141 tenaga kerja, yang bekerja pada 109.132 unit pedagang non-formal dan 58.686 unit pedagang formal.

### **Pendidikan**

Sebagai kota pendidikan, Kota Surabaya telah menyediakan sarana dan prasarana pendidikan yang memadai, meliputi tingkat pendidikan dasar, menengah dan pendidikan tinggi. Hampir di semua bidang ilmu pengetahuan dengan tingkat strata dari akademi dan politeknik, dari S-0, S-1, S-2 hingga S-3, dapat ditemukan di lembaga pendidikan di Surabaya. Perguruan tinggi yang ada di Surabaya, tidak saja mampu menampung mahasiswa yang berasal dari Kota Surabaya, namun juga mahasiswa yang berasal dari daerahdaerah lain di Indonesia. Keberadaan Perguruan Tinggi Swasta (PTS) semakin memperkuat dunia pendidikan di Surabaya. Bahkan beberapa PTS telah berkembang dengan sangat pesat, dan mampu berprestasi, seperti halnya pada Perguruan Tinggi Negeri.

Surabaya juga memiliki sejumlah lembaga pendidikan praktis yang sifatnya non formal (dalam bentuk kursus-kursus singkat) yang dibuka dalam rangka memenuhi permintaan pasar kerja atas kebutuhan tenaga madya di pelbagai bidang yang siap pakai, seperti di bidang bahasa Inggris, komputer, sekretaris, elektronik, perbengkelan, kelistrikan, perhotelan. Jumlah sekolah dan murid yang ada di Surabaya, dijelaskan pada tabel berikut ini.

### **Komponen Air Bersih**

Sebagai sumber bahan baku, PDAM memanfaatkan air yang berasal dari mata air dan dari air permukaan, dengan kapasitas total 7.930 liter/detik, dimana saat ini kapasitas produksi sebesar 6.065 liter/detik dengan rincian sebagai berikut:

1. Mata air yang berasal dari mata air Umbulan dengan kapasitas 110 liter/detik dan mata air Pandaan dengan kapasitas 220 liter/detik.

2. Air permukaan yang terdiri dari beberapa unit produksi, yaitu:

- a. Unit produksi IPA Ngagel, terdiri dari 3 unit IPA dengan sistem yang berbeda, dengan kapasitas terpasang 4.300 liter/detik dan kapasitas operasi 3.800 liter/detik.
- b. Unit produksi IPA Karang Pilang, terdiri dari 2 unit yang berbeda, dengan kapasitas terpasang 3.200 liter/detik dan saat ini kapasitas produksi sebesar 2.100 liter/detik
- c. Unit produksi IPA Kayoon, mempunyai kapasitas sebesar 100 liter/detik, karena pertimbangan kualitas air baku saat ini beroperasi pada kapasitas 50 liter/detik

Sistem distribusi air minum di Kota Surabaya menggunakan sistem looping karena sistem ini lebih menjamin ketersediaan air dalam jaringan, mengingat topografi Kota Surabaya yang relatif datar digunakan pompa untuk pendistribusiannya. Area pelayanan ini terbagi dalam lima zona distribusi utama yang didasarkan pada perkembangan, penduduk dan kebutuhan air dan terbagi lagi dalam 58 sub zona yang berfungsi untuk pengendalian kebocoran. Instalasi penjernihan terbagi dalam lima zona yaitu:

- Instalasi Ngagel I
- Instalasi Ngagel II
- Instalasi Ngagel III
- Instalasi Kayoon
- Instalasi Karang Pilang

Jumlah air yang hilang selama distribusi air minum adalah 84.686.000 m<sup>3</sup>, atau 28,88% dari total air yang disalurkan PDAM. Jumlah karyawan PDAM Surabaya saat ini adalah sebanyak 1.690 orang, dan telah mampu melayani kebutuhan air bersih bagi kurang lebih 68% penduduk. Untuk wilayah yang belum terjangkau jaringan pipa distriusi, PDAM Surabaya memberikan pelayanan air bersih melalui tangki air dan hidran umum. Dengan asumsi kebocoran yang diperbolehkan untuk Kota Metropolitan sebesar 15%, dan kebutuhan ideal adalah 185 liter/orang/hari.

Sesuai dengan standar kota Metropolitan, yaitu kebutuhan air bersih 185 liter/detik/org, Kota Medan dengan jumlah penduduk 2.599.796 jiwa, membutuhkan 480.962.260 lt/hr. Jumlah ini didapatkan dari jumlah penduduk x 185 liter/orang/hari. PDAM Kota Surabaya dapat memproduksi sebanyak 524.016.000 liter/hari. Sehingga kebutuhan air bersih masyarakat Kota Surabaya telah dapat dipenuhi oleh PDAM Kota Surabaya.

### **Komponen Persampahan**

Sampah Kota Surabaya dikelola oleh Dinas Kebersihan Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya. Masalah persampahan kota metropolitan harus mendapatkan perhatian serius, karena semakin besar kota, semakin banyak pula sampah yang terproduksi. Jumlah timbulan sampah rata-rata perhari Kota Surabaya saat ini adalah 8.700 m<sup>3</sup>, sedangkan volume sampah yang bisa dikelola oleh Dinas Kebersihan Kota Surabaya hanya sekitar 6.700 m<sup>3</sup> atau hanya sekitar 77% dari timbulan sampah yang ada. Sisa sampah yang tidak bisa dikelola mencapai 2.000 m<sup>3</sup> per hari. Sampah yang tidak dapat terkelola tersebut, semakin lama semakin banyak dan menimbulkan masalah baru lagi. Oleh karena itu tidak mengherankan apabila di Kota Surabaya banyak dijumpai illegal dumping yang menimbulkan ketidaknyamanan bagi lingkungan sekitarnya. Selain terjadinya illegal dumping, sampah yang tidak dapat terkelola dibuang ke sungai dan ini menimbulkan masalah sendiri. Salah satu penyebab banjir di Kota Surabaya, karena banyaknya sampah yang dibuang ke sungai.

Timbulan sampah di Kota Surabaya berasal dari berbagai macam sumber. Volume sampah terbesar berasal dari permukiman yang mencapai jumlah 79,19% dari total timbulan sampah. Sebagian besar sampah yang berasal dari pemukiman adalah sampah rumah tangga yang merupakan sampah organik. Berikut ini adalah tabel prosentase sumber timbulan sampah Kota Surabaya. Pasukan Kuning adalah sebutan untuk tukang sapu jalan yang bertugas menyapu sampah pada jalan-jalan utama, taman kota dan tempat-tempat umum lain di Kota Surabaya. Merek adalah ujung tombak dalam pengelolaan sampah di Kota Surabaya. Menurut data dari Dinas Kebersihan Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, jumlah penyapu jalan di Kota Surabaya tahun 2002 adalah sebanyak 468 orang.

Pengumpulan sampah di permukiman dilakukan dengan pick-up.

Sedangkan pada permukiman yang tidak dapat dilalui pick-up, dilakukan dengan gerobak sampah. Sampah yang telah dikumpulkan dengan pick-up atau gerobak sampah ditampung

sementara di Tempat Pembuangan Sementara atau dibawa ke transfer depo. Jumlah Tempat Pembuangan Sementara (TPS) sebanyak 225 lokasi, sedangkan transfer depo yang ada di Kota Surabaya sebanyak 76 lokasi. Dari transfer depo, sampah diangkut dengan truck sampah menuju Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Jumlah armada truck sampah yang mengangkut sampah dari transfer depo ke Tempat Pembuangan Akhir sebanyak 96 unit.

### **Komponen Drainase**

Kondisi prasarana pematuan yang terdapat di Kota Surabaya selain adanya Kali Mas yang membentang dipusat kota menuju ke laut arah utara dan Kali Wonokromo arah timur juga terdapat beberapa saluran pembuang dan beberapa rumah pompa yang melengkapi jaringan drainase.

Prasarana pematuan yang dimiliki Surabaya antara lain adalah boezem yang terdapat

di 3 lokasi yakni:

1. Boezem Kalidami, terletak di muara Kalidami. Boezem merupakan terminal aliran air dari 3 penjurur saluran yakni Utara : saluran Bhaskarasari, Mulyosari, Dharmahusada; Selatan: Kejawan Keputih, ITS, Gebang dan Barat dari Kalidami, Kertajaya, Manyar Sabrangan.
2. Boezem Bratang, terletak di muara Kali Sumo. Boezem ini dibantu dengan stasiun pompa Bratang, merupakan penampungan sementara air dari Kali Sumo yang alirannya menuju Kali Wonokromo.
3. Boezem Morokrengan, termasuk dalam wilayah drainase Surabaya Barat. Merupakan muara dari saluran-saluran pematuan yang ada di bagian barat.

Daerah genangan terdapat 148 daerah. Banjir yang terjadi melebihi waktu 2 hari terjadi di beberapa lokasi dalam daerah drainase sistem Kebonagung, Wonorejo, Kalibokor, Kalidami, dan kali Rungkut. Banjir melebihi waktu 6 jam juga terjadi pada daerah rendah Kedurus dan Medokan Semampir. Banjir terdalam adalah 120 cm terjadi pada sistem Wonorejo, sedangkan pada sistem saluran Gunungsari 100cm, pada Jl. May. Jend. Sungkono 70 cm. Sungai Brantas bercabang 2 yaitu Kali Porong dan Kali Surabaya yang mengalir dari Mojokerto ke Surabaya. Di Gunungsari kali Surabaya

bergabung 2 lagi yaitu kali Mas dan Kali Wonokromo. Pembagian aliran ke Kali porong dan Kali Surabaya dilakukan dengan operasi pintu di Mlirip dan Dam Lengkong.

Jalan-jalan bebas hambatan (tol) telah dibangun, seperti jalur Surabaya-Gempol, Surabaya-Gresik/Lamongan, dan akan segera dibangun lagi jalan tol Surabaya-Mojokerto, tol Gempol-Malang dan Jembatan Surabaya-Madura (Suramadu). Pembangunan jalan-jalan bebas hambatan tersebut terus dikembangkan lebih jauh lagi guna memperlancar transportasi untuk kepentingan industri. Surabaya juga memfasilitasi para investor dengan penyediaan kawasan pergudangan di kawasan segitiga Tambak Langon-Kalianak-Margomulyo, Surabaya Barat. Kawasan itu mudah dijangkau karena letaknya dekat jalan tol menuju pelabuhan Tanjung Perak. Pergudangan itu berfungsi strategis bagi ekspor hasil-hasil industri di Surabaya maupun Jawa Timur. Kawasan pergudangan dilengkapi dengan fasilitas listrik, saluran air, telepon dan pelebaran jalan. Lancarnya perdagangan di Surabaya juga didukung oleh sistem transportasi yang memadai, baik lewat darat, laut maupun udara. Pelayanan angkutan darat yang melayani transportasi umum, baik dalam Kota Surabaya maupun antar kota, Surabaya didukung oleh beberapa terminal yang representatif antara lain:

- Terminal Bungurasih (Purabaya)
- Terminal Tambak Osowilangun
- Terminal Jembatan Merah
- Terminal Joyoboyo
- Terminal Bratang

Masyarakat umumnya menggunakan angkutan umum bemo, sementara bis masih sulit diandalkan sebagai alat transport utama karena jumlah armadanya yang kurang memadai. Seringkali angkutan umum tidak mematuhi trayek yang berlaku, sehingga masyarakat sering dirugikan karena harus berganti kendaraan beberapa kali. Sebagaimana umumnya, angkutan publik di Surabaya masih belum mendapatkan perawatan yang memadai, sehingga banyak angkutan yang sudah tidak layak jalan, namun karena kurangnya perhatian dari pihak-pihak terkait, kendaraan-kendaraan tersebut masih terus beroperasi

## Komponen Permukiman

Permasalahan permukiman di Kota Surabaya adalah :

1. Timbulnya kawasan kumuh atau *slum area* pada daerah:

- Perumahan Nelayan di wilayah Timur kota Surabaya ( Kenjeran dan Gunung Anyar Tambak),
- Perumahan di Bantaran sungai / kali di stren Kali Jagir Wonokromo, Panjang Jiwo, Kali Baruk, Kali Jagir Wonorejo, Kali Bratang, Kali jagir Nginden, dan Kali Jagir Stikosa,
- Perumahan di Bantaran rel kereta api,
- Perumahan di pusat kota,
- Perumahan di wilayah pinggiran.

2. Tidak teraturnya beberapa kawasan karena tumpang tindihnya beberapa fungsi kegiatan yang ada pada kawasan tersebut.

3. Kurangnya unit perumahan bagi ekonomi lemah sebesar 41.351 unit.

4. Harga rumah tidak terjangkau golongan ekonomi lemah

5. terjadi kelebihan rumah (rumah sebagai investasi) sebanyak 102.408 unit.

6. Banyak lahan yang mendapat ijin lokasi baik untuk perumahan, industri maupun perdagangan menjadi lahan tidur yang tidak produktif sebesar 2.598,2 ha.

7. Meningkatnya permintaan lahan memicu timbulnya spekulasi atas harga tanah.

8. Peruntukan jalur hijau (sempadan sungai) yang ditetapkan di tata ruang dimanfaatkan untuk perumahan maupun kegiatan perdagangan.

### 3.3.PROFIL KOTA BATAM

#### 1) Profil Wilayah

Setelah ditetapkannya Pulau Batam menjadi sebuah kota administratif (1983), Batam menjadi kawasan industri terkemuka dan menjadi “kota pencetak dollar”. Sehingga tak mengherankan jika total dari perekonomian Batam, 71,60% nya adalah merupakan kegiatan Industri Pengolahan. Untuk mendukung hal itu semua, Batam berusaha memperluas lahan untuk industrinya. Melalui digabungnya pulau-pulau sekitar seperti Pulau Batam, Tonton, Nipah, Setoko, Rempang, Galang, dan Galang Baru dengan jembatan megah. Bahkan Batam sendiri membagi Kawasannyamenjadi beberapa bagian; kawasan Industri, kawasan wisata, kawasan penyedia air bersih, dan kawasan yang menjadi pusat kegiatan perdagangan ritel dan pemerintahan.

Kota Batam terdiri dari 8 kecamatan yaitu kecamatan Belakang Padang, Bulang, Galang, Sel Beduk, Nongsa, Sekupang, Lubuk Baja dan Batu Ampar seluas 1.570,35 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk keseluruhan sejumlah 434.299 jiwa.

Kecamatan dengan luas wilayah terbesar yaitu Kecamatan Galang (312,5 km<sup>2</sup>) sedangkan kecamatan dengan luas terkecil yaitu Kecamatan Lubuk Baja (10,8 km<sup>2</sup>). Jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kota Batam semakin meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 1999 jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Kota Batam mencapai 1.118.329 orang. Namun demikian, menimbulkan permasalahan karena Kota Batam ini menjadi daerah transit bagi TKI yang akan ke luar negeri maupun TKI dari dan ke Singapura. Akibat dari makin banyaknya tenaga kerja yang berdatangan muncul perumahan liar, pelacuran, dan kriminalitas yang makin bertambah.

#### A. Luas Dan Batas Wilayah

Kota Batam secara geografis mempunyai letak yang sangat strategis di jalur pelayaran dunia internasional. Luas wilayah Kota Batam berdasarkan Perda No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2004-2014 adalah 3.990 Km<sup>2</sup>, dengan batas wilayah meliputi:

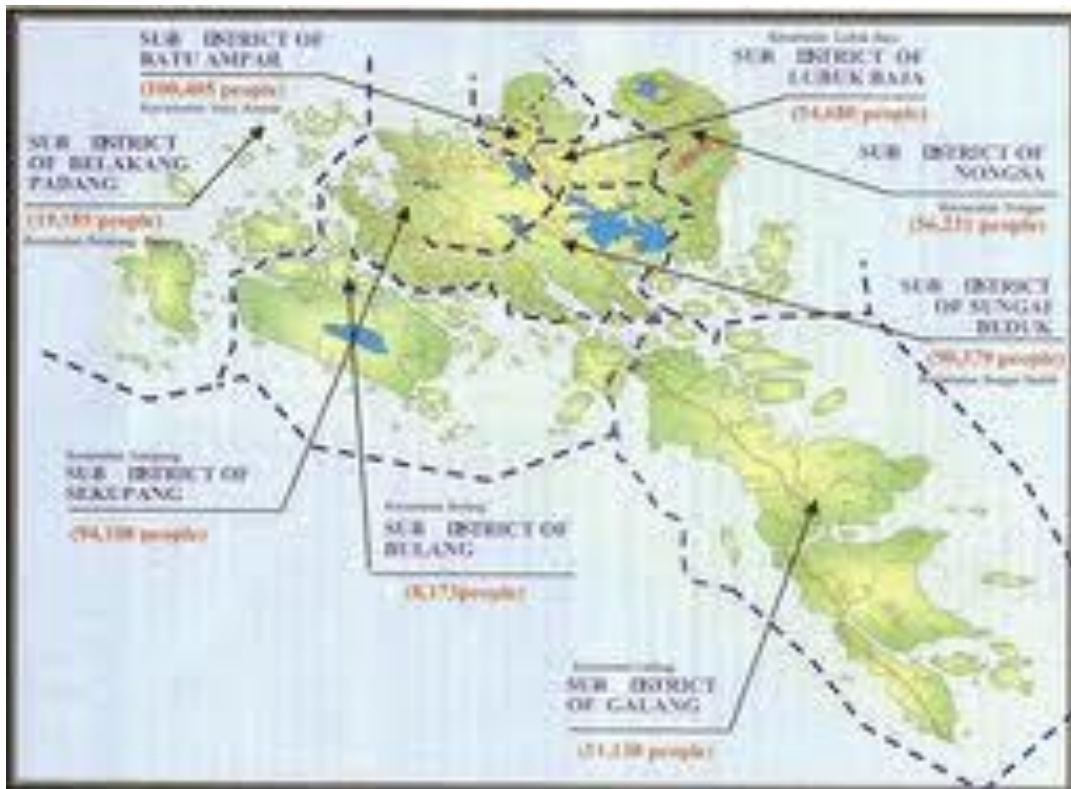
Sebelah Utara : Singapura dan Malaysia

Sebelah Timur : Kab. Lingga.



Sebelah Selatan : Kab. Karimun dan Laut internasional.

Sebelah Barat : Kab. Bintan dan Kota Tanjung Pinang.



**Gambar 3.5**  
**Peta Wilayah Pemerintahan Kota Batam Kepulauan Riau**

## **B. Kondisi Fisik Dasar**

### **a. Kondisi Topografi**

Kondisi topografi Kota Batam umumnya datar dan bergelombang dengan lereng antara 0 – 8 derajat seperti di Batu Ampar, Sekupang, tanjung Uncang, Sagulung dan Kabil serta pulau-pulau kecil seperti P. Galang, P. Rempang dan P Galang Baru. Sebagian kecil lainnya datar bergelombang dengan kelerengan 3 – 20 derajat, seperti di Sagulung dan

Muka Kuning.

## **b. Kondisi Iklim**

Kota Batam beriklim tropis dengan suhu minimum udara antara 20,50 - 330 C dengan kelembaban udara 22% - 79 %. Curah hujan rata-rata 155 mm. Curah hujan tertinggi, tercatat pada bulan November yakni 290 mm dan terendah pada bulan Agustus yakni 95 mm (Stasiun Meteorologi Hang Nadim)

## **c. Kondisi Geologi**

Wilayah Kota Batam seperti halnya daerah lain di Daerah Kepulauan Riau juga merupakan bagian dari paparan Kontinental. Pulau-pulau yang tersebar di daerah ini merupakan sisa-sisa erosi atau penyusutan dari daratan pra tersier yang membentang dari Semenanjung Malaysia / Pulau Singapura di bagian utara sampai dengan pulau-pulau Moro dan

Kundur serta Karimun di bagian selatan.

## **d. Kondisi Hidrologi**

Kota Batam hanya memiliki sedikit sungai yang dialiri air sepanjang tahun. Beberapa sungai bahkan kini sudah banyak yang tertimbun tanah urukan akibat pesatnya pembangunan di Batam. Secara Hidrologi memang Kota Batam tidak memiliki sungai yang besar akibat dari topografi dan jenis geologinya. Hal ini menjadi salah satu kendala untuk sumber air bersih. Beberapa Waduk alam dan Buatan di Kota Batam seperti : Dam Sei Ladi, Dam Duriangkang, dan Waduk Baloi, merupakan waduk atau dam dengan sumber air utama dari mata air dan dari air hujan. Sungai-sungai lain di Batam antara lain : Sungai (Sei) Ladi, Sei Lelai, Sei Panas, Sei Jodoh.

## **C. Jumlah Dan Laju Pertambahan Penduduk**

Sejak dikembangkannya Pulau Batam dan beberapa pulau disekitarnya menjadi daerah Industri, perdagangan, alih kapal dan pariwisata serta terbentuknya Kotamadya Batam tanggal 24 Desember Tahun 1983, jumlah pertambahan penduduk terus meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2006, jumlah penduduk Kota Batam tercatat sebesar

713.960 jiwa dan hingga Juni 2008 meningkat menjadi 791.605 jiwa yang tersebar di 12 kecamatan dan 64 kelurahan. Namun demikian, penyebarannya tidak merata dan sebagian besar banyak terkonsentrasi di P. Batam.

Dari hasil sensus penduduk, Laju pertumbuhan penduduk rata-rata per tahunnya selama periode Tahun 1990-2000 sebesar 12.87 %. Namun sejak pelaksanaan Perda Nomor 2 Tahun 2001, laju pertumbuhan penduduk periode 2001-2006 rata-rata sebesar 6,36%. Tingginya laju pertumbuhan penduduk ini lebih disebabkan karena faktor migrasi pendatang dari berbagai daerah di tanah air. Pesatnya arus migrasi ini juga berdampak pada aspek sosial ekonomi, tata ruang maupun kualitas lingkungan. Hal ini tidak dapat dipungkiri, karena bertambahnya penduduk juga berpengaruh pada makin bertambahnya kebutuhan akan infrastruktur dan perumahan.

Terkait dengan hal itu, beberapa masalah pembangunan perumahan di Kota Batam adalah sebagai berikut:

1. Pertumbuhan penduduk yang tinggi akibat adanya anggapan Batam merupakan “surga” bagi pencari kerja, menyebabkan kebutuhan akan perumahan menjadi tinggi.
2. Tidak meratanya penyebaran penduduk (sebagian besar berada di P. Batam), mengakibatkan pembangunan sangat terkonsentrasi di P. Batam
3. Keterbatasan lahan
4. Kondisi Kota Batam yang terdiri dari 400 Pulau besar dan kecil yang sebagian besar tidak memiliki sumber air sehingga sulit untuk dikembangkan

Masalah lain yang mengemuka terkait konteks perumahan dan permukiman di Kota Batam ini adalah:

1. Masih maraknya rumah liar/bermasalah akibat dampak dari pengembangan Batam menjadi Kota industri dan relatif tingginya harga rumah. Data dari BPS Tahun 2008 ini diperkirakan masih terdapat 40.000 rumah liar di Kota Batam.
2. Kekurangsiapan dalam mengantisipasi kecepatan dan pertumbuhan fisik, sehingga kawasan kumuh pun tumbuh sejalan dengan bertambahnya pusat-pusat kegiatan ekonomi.

#### **D. Sejarah Dinas Tata Kota Kota Batam**

Kebutuhan akan perumahan sebagaimana disebutkan di atas berimplikasi pula pada makin meningkatnya kebutuhan akan infrastruktur seperti air bersih, rumah yang layak huni, sarana dan prasarana dasar permukiman, penyediaan utilitas publik, fasilitas

berusaha ataupun tempat berkerja dan lain-lain. Terbentuknya Pemerintah Kota Batam sebagai institusi eksekutif yang melaksanakan roda pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan menjadi harapan untuk menjawab permasalahan maupun tantangan tersebut di atas. Dengan disahkannya UU No. 2 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah merupakan langkah awal dimulainya kebijakan Desentralisasi dan Otonomi Daerah. Sejak itu, terjadilah perubahan penting dalam pengembangan kelembagaan pemerintahan daerah. Undang-undang ini juga memberi ruang gerak lebih kepada pemda dengan menambah perangkat daerah. Demikian pula dengan pemberian mandat beberapa institusi pusat kepada pemda.

Sejak Maret 2001, struktur organisasi pemerintah Batam meliputi :

- Walikota
- Wakil Walikota
- Sekretaris Kota ( Seko )
- Asisten Pemerintahan dan Pembangunan
- Asisten Administrasi Umum
- Lima badan yang langsung dilibatkan dalam bidang perencanaan
- pembangunan, pengawasan, lingkungan, pengembangan pribadi dan
- koordinasi investasi dan promosi.
- 16 dinas untuk pekerjaan umum, transportasi, pendapatan lokal, tenaga kerja, pertanian, pertanian dan perikanan, perdagangan dan industri, pariwisata, kesehatan, masyarakat, pengembangan komunitas, masalah sosial, penerangan dan lain lain.

Kemudian Berdasarkan peraturan Daerah Kota Batam Nomor 6 tahun 2003 tentang pembentukan Susunan Organisasi dan Tata kerja Dinas Daerah kota Batam, Dinas – Dinas Daerah yang ada di dalam pemerintahan Daerah Kota Batam terbagi menjadi Dinas Permukiman dan Prasarana, Dinas Kesehatan, Dinas Pendidikan, Dinas Kelautan, Perikanan dan Pertamanan, Dinas Perhubungan, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Kependudukan, Catatan Sipil dan Keluarga Berencana, Dinas Sosial, Dinas Pertanahan, Dinas Pemberdayaan Masyarakat, Koperasi dan UKM, Dinas Tenaga Kerja, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, Dinas Pasar dan Kebersihan, dan Dinas Pendapatan

Hingga akhir 2007, dengan kebijakan Pemerintah Pusat terjadi beberapa pencapaian terkait kapasitas kelembagaan Pemerintah Daerah yang terbagi menjadi Pembagian Urusan, Penataan Organisasi Perangkat Daerah, Pelaksanaan SPM, Pelayanan Satu Atap, serta peningkatan Kapasitas dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. Pada saat itu,

Pemerintah telah menerbitkan dua Peraturan pemerintah yang menjadidasar pelaksanaan pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah, sebagai perwujudan Desentralisasi dan Otonomi Daerah. Kedua PP tersebut adalah PP No. 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Propinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, serta PP No. 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah.

Berdasarkan hal tersebut, terbitlah Peraturan Daerah (Perda) Kota Batam No. 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Batam. Dalam Perda ini Dinas Permukiman dan Prasarana Kota Batam terbagi menjadi Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Tata Kota. Seiring perkembangan kota dan kelembagaan pemerintahan, Sejarah Dinas Tata Kota Kota Batam sendiri juga sangat dinamis. Urusan dan kewenangan Dinas Tata Kota yang pada umumnya merupakan bagian dari bidang Ke-Ciptakaryaa-an, sejak awal terbentuknya juga mengalami beberapa perubahan kelembagaan.

## **2) Penduduk**

### **Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk**

Wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak berada diwilayah Kecamatan Batu Ampar (100.405 jiwa), disusul Kecamatan Sekupang (94.108 jiwa), Kecamatan Sel Beduk (90.379 jiwa), sedangkan wilayah dengan jumlah penduduk terkecil yaitu Kecamatan Bulang (8.173 jiwa).

### **Sebaran dan Kepadatan Penduduk**

Rata-rata kepadatan penduduk Kota Batam yaitu sekitar 448 jiwa/km<sup>2</sup>, dengan konsentrasi penduduk terbesar di wilayah kecamatan Lubuk Baja (5.063 jiwa/km<sup>2</sup>), kemudian kecamatan Batu Ampar (4.462 jiwa/km<sup>2</sup>). Sedangkan kepadatan penduduk terendah di wilayah Kecamatan Galang (36 jiwa/km<sup>2</sup>).

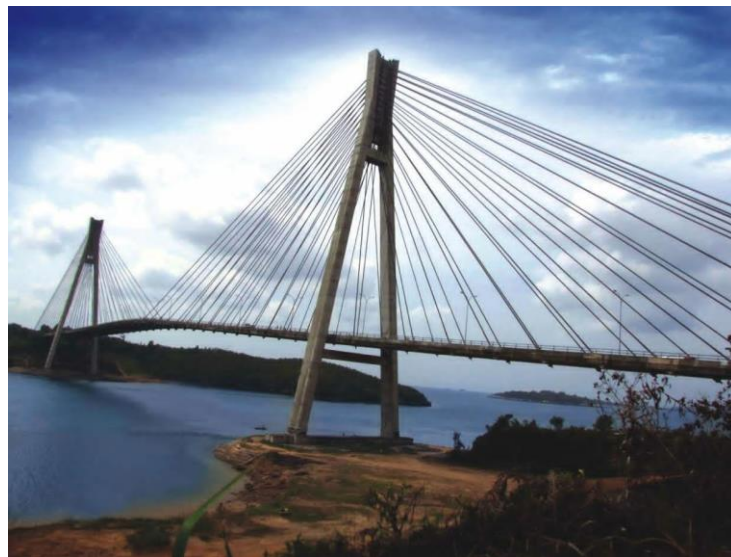
Pusat-pusat perekonomian Kota Batam terdapat di dua kecamatan dengan konsentrasi kepadatan penduduk tinggi, yaitu Lubuk Baja dan Batu Ampar. Fasilitas infrastruktur pendukung

kegiatan perekonomian kota cukup memadai pada dua wilayah kecamatan ini, sehingga menjadi daya tarik atau magnet pertumbuhan penduduk untuk tinggal dan berusaha.

### 3) Ekonomi

#### Kondisi Perekonomian Daerah

Dari segala kemajuan dan kemegahan yang ada pada Batam, menyimpan persoalan-persoalan sosial yang mengikutinya sebagai sebuah konsekuensi industrialisasinya. Kesenjangan sosial antara kawasan berikat yang menjadi konsentrasi industrinya dengan daerah di luarnya (*hinterland*) menjadi tak terelakkan. Selain itu, secara geografis Batam yang dekat dengan Singapura (22 km) menjadikan keduanya saling bekerja sama dalam segitiga Sijori (Singapura-Johor-Riau) pun juga banyak permasalahan. Batam menjadi area transit para TKI yang akan ke luar negeri atau yang dideportasi, Batam menjadi daerah rawan penyelundupan. Bahkan Batam pun tidak luput dari menjamurnya perumahan liar, pelacuran, dan kriminalitas.



**Gambar 3.6**

#### **Jembatan Balerang Batam**

Kemajuan yang telah dicapai dan persoalan yang diupayakan untuk berkurang, tak terlepas dari kerja keras Pemda Kota Batam dengan Batam Industrial Development Authority (Otorita Batam) sebagai perpanjangan tangan pemerintah pusat. Tugas Otorita Batam sebagai perancang dan pelaksana pembangunan fisik boleh dikatakan sudah menunjukkan hasil. Namun semenjak 1

Januari 2001, UU No 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah berlaku, perlu ada aturan jelas dan tegas atas kewenangan antara Pemda Batam dan Otorita Batam. Tentunya pihak Pemda Kota Batam tidak ingin sebagai “penguasa” di daerahnya sendiri namun tidak memiliki kewenangan.

Laju pertumbuhan ekonomi Batam tiap tahun terus meningkat bahkan ketika pertumbuhan ekonomi nasional mencapai 4,8% di tahun 2000, Batam sudah mencapai 7,6% atau meningkat 6,38% dari tahun sebelumnya. Hal ini tak lepas dari investor yang menanamkan modalnya. Diketahui bahwa 47% investor berasal dari swasta domestik, 33% merupakan swasta asing dan sisanya yaitu 20% berasal dari pemerintah. Sekitar 50% investor menanamkan modalnya di sektor industri yang didominasi berorientasi ekspor (70%), disusul sektor perdagangan dan jasa, perumahan, pariwisata, dan pertanian.

Sektor yang memberikan kontribusi signifikan terhadap PDRB kota Batam pada tahun 2000 berasal dari sektor industri pengolahan (71,6%), sektor perdagangan, hotel dan restoran (11,13%) sedangkan sektor lain memberikan kontribusi (18,3%) dengan prosentase 1-3%.

### **Keuangan Daerah**

Penerimaan PAD kota Batam perlu ditingkatkan seiring dengan berlakunya UU tentang Otonomi Daerah melalui optimalisasi sumber-sumber pendanaan yang selama ini ada, selain berusaha menciptakan sumber pendanaan baru seperti halnya media iklan luar, jasa bisnis hiburan, dll.

Dari sisi penerimaan APBD kota Batam pada tahun 2001, penerimaan daerah yang berasal dari Dana Perimbangan merupakan yang terbesar yaitu sekitar 75% atau sekitar 175,2 miliar, sedangkan penerimaan yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah menyumbang sekitar 10% atau sekitar 20 miliar.

Dari sisi pengeluaran, anggaran terbesar, seperti kota-kabupaten lainnya di Indonesia, diperuntukan bagi belanja rutin yaitu sekitar 55% atau sekitar 120 milyar,

sedangkan untuk belanja pembangunan, dialokasikan sebesar 92 milyar. Belanja pembangunan difokuskan pada sektor yang bersifat cost recovery, selain peningkatan infrastruktur pendukung perekonomian.

#### 4) Fasilitas Umum dan Sosial

##### Fasilitas Pendidikan

Untuk meningkatkan sumber daya manusia Kota Rengat masih sangat minim fasilitas pendidikan, seperti SD/ sederajat 24 Unit, SLTP/ sederajat 8 Unit dan SMU/ sederajat 4 Unit, agidapun untuk Tingkat Akademi I Perguruan Tinggi ada 1 unit.

##### Fasilitas Kesehatan

Untuk memberikan pelayanan kesehatan telah ada Rumah sakit 3 buah milik swasta 2 dan pemerintah 1 buah.

#### 5) Sarana dan Prasarana Permukiman

##### Komponen Air Bersih

Air permukaan dan Sungai digunakan sebagai sumber air baku bagi Instalasi Pengolah Air Bersih ( WTP ), sistem pengolahan penuh dan chlorinasi yang digunakan untuk memproduksi air bersih. Pengelolaan Air Bersih di Kota Batam dilaksanakan oleh 2 ( dua ) unit institusi pengelola, yaitu PT. Adhya Tirta Batam ( ABT ) dan Unit Pelaksanaan Teknis ( UPT ) Air Bersih Kota Batam.

Dengan asumsi kebocoran yang diperbolehkan untuk Kota Sedang sebesar 15%, dan kebutuhan ideal adalah 100 liter/orang/hari, maka kebutuhan air bersih untuk

Kota Batam. Dengan jumlah penduduk 434.299 jiwa, membutuhkan air bersih sebesar 43.429.900 liter/hari. Jumlah ini didapatkan dari jumlah penduduk dikalikan dengan jumlah/kebutuhan dasar penduduk untuk klasifikasi kota sedang (100 liter/orang/hari). Namun PT. Adhya Tirta Batam dapat memproduksi sebanyak 77.760.000 liter/hari. Sehingga mengalami **kelebihan (surplus)** kapasitas produksi sebanyak 34.330.100 liter/hari, atau 397,34 liter/detik.

Dari kapasitas produksi yang ada, mempunyai jumlah pelanggan 40.000 sambungan dengan rincian bahwa 26.000 pelanggan adalah sambungan rumah ( SR ) dan 14.000 pelanggan adalah sambungan non domestik. Dan telah aktif 90 %. Setiap sambungan rata-rata digunakan 5 - 6 orang.



### **Komponen Persampahan**

Tingkat pelayanan kebersihan kota, dapat dilihat dari jumlah sampah yang terangkut dan jumlah penduduk yang terlayani. Kota Batam yang setiap harinya terdapat 90 m<sup>3</sup> timbunan sampah, jumlah sampah yang telah dikelola dan terangkut sampai ke tempat TPA adalah 50 m<sup>3</sup>/hari, presentase baru 50 %. Saat ini tempat Pembuangan Akhir sudah permanen. Jarak ke TPA dari Pemukiman kurang lebih 10 km.

Dengan asumsi timbulan sampah untuk kota sedang sebesar 3 liter/orang/hari, maka kebutuhan komponen persampahan Kota Batam. Sesuai dengan standar kota sedang, yaitu tingkat timbulan sampah sebanyak 3 liter/orang/hari, Kota Batam dengan jumlah penduduk 434.299 jiwa, menghasilkan 1.302,90 m<sup>3</sup>/hr timbulan sampah. Jumlah ini didapatkan dari jumlah penduduk dikalikan 3/1000 (m<sup>3</sup>/hr). Namun Kota Batam baru dapat mengelola sebanyak 50 m<sup>3</sup>/hr. Sehingga banyaknya sampah yang belum terlayani adalah 1.252,90 m<sup>3</sup>/hr.

### **Komponen Sanitasi / Limbah Cair**

Kondisi pembuangan air limbah domestik di kawasan Kota Batam saat ini adalah Tangki septic tank, tanpa bidang resapan (dengan sistem pengurusan manual diangkat / dibuang melalui jasa pembuangan Air Limbah), Air Limbah Rumah Tangga disalurkan melalui got / saluran yang ada, Kondisi ini menyebabkan terjadinya pencemaran air tanah, badan air dan lingkungan yang kurang sehat.

Untuk produksi limbah, setiap manusia diasumsikan memproduksi limbah cair sejumlah 0,2 lt/org/hr. Angka ini merupakan kebutuhan ideal dari setiap penduduk pada kelas kota sedang. Sehingga didapatkan asumsi produksi limbah di Kota Batam ini sejumlah 86.860 lt/hr dari hasil perhitungan kebutuhan ideal produksi limbah setiap manusia dikalikan dengan jumlah penduduk Kota Batam.

### **Komponen Drainase**

Daerah Kota Batam yang memiliki ketinggian antara 1 sampai 20 meter ini mengalami curah hujan yang termasuk dalam klasifikasi sedang, yaitu antara 100 - 200 per tahun. Drainase yang ada dapat mencakup 16.931 Ha. Daerah pelayanan, mencakup wilayah yang dihuni oleh 120.000 jiwa atau 20.000 KK

### **Komponen Jalan**

Pengelolaan jalan di Kota Batam dikelola oleh Sub Dinas Bina Marga Kota Batam. Data-data yang ada masih kurang, sehingga tidak dapat diketahui panjang jalan-jalan di kota ini maupun jenis dan fungsinya. Namun diketahui jenis perkerasan jalan Kota Batam adalah Perkerasan Aspal Beton (Hot mix) dan Aspal penetrasi untuk jalan lingkungan.

# **ANALISIS PENAWARAN DAN PERMINTAAN RSH/RUMAH UMUM DI KOTA METROPOLITAN**

## **4.1. PENTINGNYA ANALISIS PENAWARAN DAN PERMINTAAN**

### **RSH/RUMAH UMUM**

Pembahasan analisis penawaran dan perumahan sangat penting dilaksanakan mengingat perumahan merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang. Perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat dan perumahan juga mempunyai pengaruh terhadap kualitas hidup serta merupakan faktor penting pula terhadap produktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Keadaan perumahan di Indonesia masih belum mencukupi, dilihat dari jumlah maupun dilihat dari kualitas, kondisi perumahan yang sebagian besar belum memenuhi persyaratan kelayakan

Informasi yang ditunjukkan di bawah ini menggambarkan beberapa faktor yang bisa mempengaruhi terhadap permintaan dan penawaran perumahan.

**Tabel 4.1**

**Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi Dan Status Kepemilikan**

**Rumah Kontrak / Sewa Tahun 2003 - 2010**

Provinsi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aceh	5,65	6,51	7,06	6,91	6,86	6,82	6,57	7,34
Sumatera Utara	11,00	12,30	11,69	12,54	12,62	13,65	13,55	13,98
Sumatera Barat	10,27	9,00	10,41	10,55	11,46	11,44	11,37	10,85
Riau	15,58	15,36	14,09	14,64	15,25	19,22	19,17	16,52
Jambi	7,53	7,57	9,55	8,54	8,82	9,24	9,51	8,66
Sumatera Selatan	7,41	7,26	7,57	7,51	8,76	9,05	8,08	9,08
Provinsi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bengkulu	9,22	8,32	9,51	9,51	9,94	10,75	10,24	9,39
Kep. Bangka Belitung	4,00	5,03	6,86	6,34	6,33	7,05	8,65	6,73
Kep. Riau	-	-	20,07	19,92	26,14	17,95	17,41	24,30
DKI Jakarta	31,43	31,95	34,33	34,04	35,73	34,48	36,12	40,61
Jawa Barat	5,65	6,01	6,29	6,46	6,97	9,32	8,68	11,45
Jawa Tengah	2,76	2,62	2,77	2,32	2,47	2,96	2,84	3,40
DI Yogyakarta	17,16	17,54	17,92	19,68	16,09	16,32	13,65	16,94
Jawa Timur	5,24	5,09	5,24	5,00	5,16	5,43	4,99	5,69
Banten	10,96	10,20	10,58	10,53	13,90	15,28	15,08	17,68
Bali	9,93	11,24	10,59	13,43	12,81	13,82	14,12	17,74
Nusa Tenggara Barat	2,70	2,75	3,06	3,08	2,78	3,85	4,04	3,32

Nusa Tenggara Timur	3,20	3,50	3,66	3,48	3,57	4,57	4,80	5,71
Kalimantan Barat	3,90	4,05	3,58	3,72	4,43	3,83	4,12	5,44
Kalimantan Tengah	6,97	7,16	7,61	7,55	8,72	9,41	8,48	9,99
Kalimantan Selatan	8,81	9,75	9,74	9,22	10,51	9,88	11,15	11,52
Kalimantan Timur	18,05	16,48	16,95	17,60	19,06	20,09	19,22	22,62
Sulawesi Utara	5,91	7,10	4,84	6,06	6,47	7,03	6,95	7,15
Sulawesi Tengah	4,89	4,99	5,94	5,94	5,56	5,96	6,10	6,69
Sulawesi Selatan	6,03	5,88	6,52	6,71	8,06	6,93	6,63	7,16
Sulawesi Tenggara	3,91	4,18	5,30	5,06	5,01	5,77	4,67	6,35
Gorontalo	0,91	1,79	2,05	1,71	1,95	1,83	1,58	3,26
Sulawesi Barat	-	-	-	1,95	2,04	2,90	2,67	4,09
Maluku	2,78	3,83	5,00	4,66	5,08	5,65	5,99	9,52
Maluku Utara	2,53	2,77	3,15	3,47	5,76	6,04	5,80	6,61
Papua Barat	-	-	-	10,95	12,44	10,80	8,83	14,50
Papua	8,80	8,32	10,76	9,56	10,16	8,69	10,03	8,91

Sumber : BPS 2011

Tabel 4.2

**Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi, Tipe Daerah Dan Status  
Kepemilikan Rumah Milik Sendiri, 2009 – 2010**

Provinsi	Tahun 2009			Tahun 2010		
	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan+ Perdesaan Perdesaan	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan+ Perdesaan
Aceh	65.81	81.99	77.46	62.41	82.08	76.59
Sumatera Utara	59.30	74.18	67.34	60.11	72.69	66.58
Sumatera Barat	51.67	74.42	66.55	57.61	75.32	68.53
Riau	54.66	79.80	67.25	54.81	74.00	66.56
Jambi	63.54	82.45	76.47	64.93	82.10	76.98
Sumatera Sel.	59.51	85.01	75.51	60.80	83.79	75.89
Bengkulu	63.52	84.76	77.36	63.50	84.45	78.05
Lampung	72.39	90.73	85.97	75.14	90.38	86.70
K.Bangka .B	71.51	89.59	80.91	73.57	87.97	80.75
Kep. Riau	58.01	87.51	71.86	63.55	85.13	67.09
DKI Jakarta	48.02	0.00	48.02	45.19	0.00	45.19
Jawa Barat	70.67	88.32	78.09	67.95	89.51	75.67
Jawa Tengah	82.39	94.13	88.45	80.83	93.55	87.88
DI Yogyakarta	69.50	96.71	78.63	65.05	94.79	74.50
Jawa Timur	80.90	94.90	88.09	78.88	94.12	87.05
Banten	64.28	89.84	74.20	64.34	90.11	72.33
Bali	67.47	89.65	76.84	60.15	89.03	71.28

Nusa T. Barat	77.78	89.06	84.34	77.99	89.10	84.46
Nusa T. Timur	61.34	90.27	85.36	62.53	88.86	83.74
Kal. Barat	74.60	90.01	85.82	72.08	89.00	84.00
Kal. Tengah	63.72	83.74	76.93	61.35	78.42	72.68
Kal. Selatan	61.13	84.31	74.79	60.75	83.10	73.78
Kal. Timur	55.63	82.88	66.05	55.82	77.21	63.88
Sulawesi Utara	60.67	82.01	72.75	62.70	83.06	73.75
Sul. Tengah	60.68	87.03	81.50	62.37	87.45	81.34
Sul. Selatan	61.70	90.47	81.11	67.66	90.65	82.40
Sul. Tenggara	66.27	89.26	83.94	65.00	88.94	82.32
Gorontalo	61.72	81.27	75.10	64.26	79.79	74.44
Sulawesi Barat	83.40	88.40	86.77	75.85	86.33	83.99
Maluku	63.04	84.67	78.96	60.16	83.75	74.57
Maluku Utara	64.97	88.79	81.74	68.15	87.72	82.27
Papua Barat	42.51	78.18	67.71	51.24	73.92	63.67
Papua	42.22	87.34	77.35	50.66	92.31	81.71

Sumber : BPS 2011

**Tabel 4.3**

**Indeks Harga Perdagangan Besar Bahan Bangunan / Konstruksi, 2011 (2005=100)<sup>1)</sup>**

Jenis Bangunan	2011								Rata-rata
	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	
Bangunan Tempat Tinggal dan Bukan Tempat Tinggal (24)	188	190	190	191	192	192	193	194	191
Bangunan Pekerjaan Umum untuk Pertanian (23)	204	205	206	207	209	208	209	210	207
Pekerjaan Umum untuk Jalan, Jembatan dan Pelabuhan (24)	202	203	204	205	206	206	207	207	205
Bangunan dan Instalasi Listrik, Gas, Air Minum dan Komunikasi (25)	184	186	186	187	188	188	189	190	187
Bangunan Lainnya (25)	194	196	197	198	199	199	199	200	198
Konstruksi Indonesia (25)	193	195	196	197	198	198	198	199	197

Sumber : BPS 2011

**Tabel 4.4**

**Outstanding Kredit Properti Bank Umum Periode Januari – Juli 2011**

Kelompok Bank dan Jenis Pemanfaatan	Tahun 2011						
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Bank Persero</b>	89.727	91.283	93.654	95.346	98.622	98.719	101.052
Pinjaman konstruksi yang diberikan	19.460	19.965	21.296	21.717	22.679	23.581	23.919



Pinjaman real estate yang diberikan	5.133	5.266	4.634	4.649	4.575	4.806	4.708
KPR dan KPA	65.134	66.051	67.723	68.981	71.369	70.332	72.425
<b>BPD</b>	20.623	20.966	21.469	21.303	21.824	22.756	23.612
Pinjaman konstruksi yang diberikan	7.727	7.922	8.264	8.501	8.875	9.561	10.361
Pinjaman real estate yang diberikan	1.071	1.050	1.142	1.058	1.040	994	936
KPR dan KPA	11.825	11.994	12.063	11.744	11.910	12.200	12.315
<b>Bank Swasta Nasional</b>	113.305	115.414	118.405	120.543	123.376	126.788	128.534
Pinjaman konstruksi yang diberikan	27.049	27.673	29.017	26.842	27.665	29.537	29.756
Pinjaman real estate yang diberikan	22.886	23.312	23.106	25.619	26.506	26.354	27.063
KPR dan KPA	63.369	64.428	66.281	68.082	69.205	70.897	71.715
<b>Kelompok Bank dan Jenis Pemanfaatan</b>	<b>Tahun 2011</b>						
	<b>Jan</b>	<b>Feb</b>	<b>Mar</b>	<b>Apr</b>	<b>Mei</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>
<b>Bank Asing dan Bank Campuran</b>	2.835	2.770	3.111	3.243	3.321	3.561	3.416
Pinjaman konstruksi yang diberikan	709	659	683	698	697	770	768
Pinjaman real estate yang diberikan	1.474	1.508	1.748	1.810	1.826	1.496	1.750
KPR dan KPA							

	652	604	680	735	798	1.295	898
<b>Bank Perkreditan Rakyat</b>	395	404	423	435	458	475	478
Pinjaman konstruksi yang diberikan	-	-	-	-	-	-	-
Pinjaman real estate yang diberikan	-	-	-	-	-	-	-
KPR dan KPA	395	404	423	435	458	475	478
<b>Jumlah</b>	226.885	230.837	237.061	240.870	247.601	252.298	257.091
Pinjaman konstruksi yang diberikan	54.945	56.220	59.260	57.758	59.916	63.449	64.803
Pinjaman real estate yang diberikan	30.565	31.136	30.632	33.136	33.946	33.650	34.457
KPR dan KPA	141.375	143.481	147.170	149.977	153.740	155.199	157.831

Sumber : BPS 2011

## 4.2. ANALISIS PENAWARAN RSH/RUMAH UMUM

### 4.2.1. KETERSEDIAAN PERUMAHAN DI WILAYAH KAJIAN

#### 4.2.1.1. KOTA JOGYAKARTA

Sesuai dengan Undang-Undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, maka definisi perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Hampir seluruh wilayah Kota Yogyakarta dapat dikategorikan sebagai permukiman, hal ini tercermin dari luas wilayah permukiman adalah 2.570 Ha atau 79,08% dari seluruh wilayah Kota Yogyakarta (BPS

Kota Yogyakarta, 2010). Data kondisi eksisting perumahan sesuai dengan data sekunder yang didapat dari dari BPS dan SKPD, hasilnya adalah sebagai berikut :

**a. Bangunan Rumah Susun dan Tidak Bersusun**

(i) Fungsi Rumah

Data mengenai fungsi rumah, berasal dari estimasi hasil SP 2000 – Susenas 2009 BPS Kota Yogyakarta dan diolah.

**Tabel. 4.5  
Fungsi Rumah**

No	Fungsi Rumah	Jumlah (unit)
1.	Rumah Tinggal	92.237
2.	Rumah Campuran	18.929
<b>Total</b>		<b>111.166</b>

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

(ii) Jenis Bangunan Rumah

Data mengenai fungsi rumah, berasal dari estimasi hasil Podes 2008 – Susenas 2009 BPS Kota Yogyakarta dan diolah.

**Tabel 4.6  
Jenis Bangunan Rumah**

No	Jenis Bangunan Rumah	Jumlah (unit)
1.	Rumah Permanen	91.605
2.	Rumah Semi Permanen	14.711
3.	Rumah Tidak Permanen	4.850
<b>Total</b>		<b>111.166</b>

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

(iii) Kelengkapan Rumah

Data mengenai fungsi rumah, berasal dari estimasi hasil SP 2000– Susenas 2009 BPS Kota Yogyakarta dan diolah.

**Tabel 4.7.  
Rumah Standar**

No	Rumah Standar	Jumlah (unit)
1.	Rumah Standar	76.101

2.	Rumah Tidak Standar	35.065
<b>Total</b>		<b>111.166</b>

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

## b. Utilitas

**Tabel 4.8.**  
**Sumber Air Yang Digunakan**

No	Sumber Air Yang digunakan	Jumlah (Unit)
1.	Perpipaan-PAM	5
2.	Perpipaan-Non-PAM	1
3.	Non-Perpipaan-Alam (sumur)	600
4.	Non-Perpipaan-Lainnya (mata air)	71
<b>Total</b>		<b>677</b>

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

**Tabel 4.9.**  
**Ketersediaan Sanitasi(MCK)**

No	Ketersediaan Sanitasi	Jumlah (unit)
1.	Rumah dengan Sanitasi Milik Sendiri	53.360
2.	Rumah dengan Sanitasi Milik Bersama (MCK)	2.223
3.	Rumah dengan Sanitasi Komunal/Umum (terpusat)	10.420
4.	Rumah dengan Sanitasi Lainnya	45.163
<b>Total</b>		<b>111.166</b>

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

## c. Aspek Legalitas Tanah untuk MBR

Data mengenai legalitas tanah untuk MBR tidak ada. Pada Dinas Sosial, Tenaga Kerja dan Transmigrasi terdapat data mengenai kepemilikan bangunan tempat tinggal penduduk miskin, hampir miskin dan fakir miskin, namun tidak menjelaskan status kepemilikan lahan.

**Tabel.4.10**  
**Aspek Legalitas**

No	Aspek Legalitas Tanah untuk MBR	Jumlah KK
1.	Jumlah MBR yang menghuni rumah dan tanahnya telah bersertifikat	-

2.	Jumlah MBR yang menghuni rumah dan tanahnya belum bersertifikat tetapi secara hukum syah ( <i>legal</i> )	-
3.	Jumlah MBR yang menghuni rumah tetapi tanahnya secara hukum tidak syah ( <i>illegal</i> )	-

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

Data mengenai status kepemilikan bangunan tempat tinggal untuk penduduk miskin, hampir miskin dan fakir miskin adalah sebagai berikut :

**Tabel 4.11.**  
**Status kepemilikan**

No.	Tempat tinggal	Hampir miskin	Miskin	Fakir Miskin	Jumlah	Prosentase thd jmlh rumah
1.	Bukan milik sendiri	5.384	8,094	510	14.438	12,99%
2.	Milik sendiri	4.220	2.470	28	6.790	6,11%

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

**d. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)**

**Tabel 4.12.**  
**Daftar Rusunawa**

No.	Nama Rusunawa	Peruntukan	Instansi Pembangun	Tahun Pembangunan	Pemilik Lahan	Luas Lahan	Instansi Pengelola	Jumlah		Jumlah Unit/Tipe	
								Blok	Lantai	Tipe	Unit
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9a)	(9b)	(10a)	(10b)
1.	Cokrodirjan	hunian	Dept. PU	2004	Pemkot	0,1	Lembaga Masy.	2	4	21	72
2.	Tegal-pangung	hunian	Dept. PU	2008	Pemkot	0,08	Lembaga Masy.	2	5	24	68
3.	Gowongan	hunian	Dept. PU		Pemprov		Dinsosna kertrans				
4.	UST										

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

**Tabel 4.13**  
**Prasarana Rusunawa**

No.	Tarif Sewa/ Bulan	Tingkat Penghunian (%)	Ketersediaan PSU					Operasional dan Pemeliharaan		Catatan Tambahan
			Air Bersih	Listrik	Jalan Akses	Sanitasi	Drainase	Kondisi Bangunan	Kondisi PSU	
(10b)	(11)	(12)	(13a)	(13b)	(13c)	(13d)	(13e)	(14)	(15)	(16)
1	80.000	100	√	√	√	√	√	Baik	Baik	7 rg usaha
2	165.000	100	√	√	√	√	√	Baik	Baik	7 rg usaha

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

Berdasarkan evaluasi dampak pembangunan rusunawa Yogyakarta yang dilaksanakan pada tahun 2009, terdapat rekomendasi lokasi rumah susun sederhana yang akan datang, baik rumah susun sederhana sewa maupun rumah susun sederhana milik. Alternatif lokasi didasarkan kepada faktor-faktor :

a) Tingkat kepadatan penduduk

Tingkat kepadatan penduduk tinggi dan sangat tinggi dengan harga lahan yang sangat mahal membutuhkan konsep penataan secara vertikal untuk mendapatkan keseimbangan angka kepadatan penduduk dengan kelayakan fisik hunian maupun lingkungannya.

b) Daya dukung lahan

Lahan yang akan dibangun harus memiliki daya dukung tanah yang memenuhi syarat untuk didirikan bangunan tinggi.

c) Tingkat utilitas kawasan

Kawasan-kawasan yang dikembangkan rumah susun harus memiliki kondisi eksisting atau potensi Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) yang layak, sehingga mampu meningkatkan kualitas lingkungan di tempat akan didirikan. Termasuk juga kedekatan lokasi dengan pusat-pusat pelayanan perdagangan, pendidikan, kesehatan hingga pemerintahan.

d) Urgenitas penanganan

Kawasan-kawasan padat penduduk yang berpotensi atau mengarah atau sudah menjadi kawasan kumuh sedangkan berlokasi strategis yang tidak mungkin dan atau sulit apabila akan ditingkatkan kondisi fisiknya dengan program perbaikan kampung maupun apabila dinilai dengan kelayakan investasi infrastruktur tidak memenuhi syarat maka menjadi kawasan yang urgen untuk dikembangkan rumah susun.

Hasil analisa kajian menunjukkan bahwa lokasi yang dapat untuk dikembangkan sebagai rumah untu MBR adalah sebagai berikut :

a) Kelurahan Gedongkiwo, Kecamatan Mantrijeron

Kelurahan Gedongkiwo berpotensi sebagai lokasi rumah susun disebabkan karena tingkat kepadatan penduduk yang relatif tinggi dan diiringi oleh ketersediaan sarana prasarana yang relatif tinggi dibanding kawasan lainnya. Kepadatan penduduk yang tinggi dan mengarah kepada kekumuhan adalah alasan utama pengembangan rumah susun di kawasan ini. Pengembangan tersebut juga sejalan dengan pola pengembangan ruang Kota Yogyakarta khususnya fungsi permukiman, dimana pengembangan permukiman diarahkan dengan intensitas tinggi ke arah selatan dengan cara intensifikasi yang mengacu kepada prinsip pengelolaan dan pelestarian lingkungan hidup.

b) Kelurahan Karangwaru, Kecamatan Tegalrejo

Meskipun Kelurahan Karangwaru di Kecamatan Tegalrejo bukan merupakan prioritas pengembangan kawasan permukiman, namun kondisi kepadatan dan tingkat kerentanan kekumuhan di kawasan ini relatif tinggi sehingga pembuatan rumah susun merupakan salah satu solusi yang baik untuk penataan kawasan. Pendirian rumah susun juga akan memacu pengembangan sarana dan prasarana dasar di kawasan Karangwaru.

c) Kelurahan Patangpuluhan, Kecamatan Wirobrajan

Kelurahan Patangpuluhan memiliki kepadatan yang tinggi, mencapai 20.447,12 jiwa per km<sup>2</sup> sehingga tergolong sebagai salah satu yang tertinggi di Kota Yogyakarta. Kawasan ini juga memiliki berbagai fasilitas dan akses yang cukup baik meliputi adanya jalan arteri sekunder dan kolektor primer, PSU yang cukup lengkap, fasilitas perdagangan, industri, pendidikan dan kesehatan yang cukup banyak sehingga memenuhi kriteria sebagai kawasan pengembangan rumah susun. Pendirian rumah susun di kawasan ini dapat menjadi alternatif perumahan karena pada kawasan di dekatnya, Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul berkembang kawasan perumahan yang cukup pesat.

d) Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis

Kepadatan penduduk Kelurahan Bumijo mencapai 23.905,17 jiwa per km<sup>2</sup>, termasuk kawasan dengan kepadatan yang tertinggi di Kota Yogyakarta. Kawasan Bumijo berada dekat dengan pusat kota, yang menyebabkan tingginya tingkat migrasi masuk, sehingga rumah susun merupakan salah satu solusi untuk mengurangi dampak kepadatan penduduk. Letaknya yang berada dekat dengan pusat kota membawa manfaat PSU yang tersedia juga cukup lengkap.

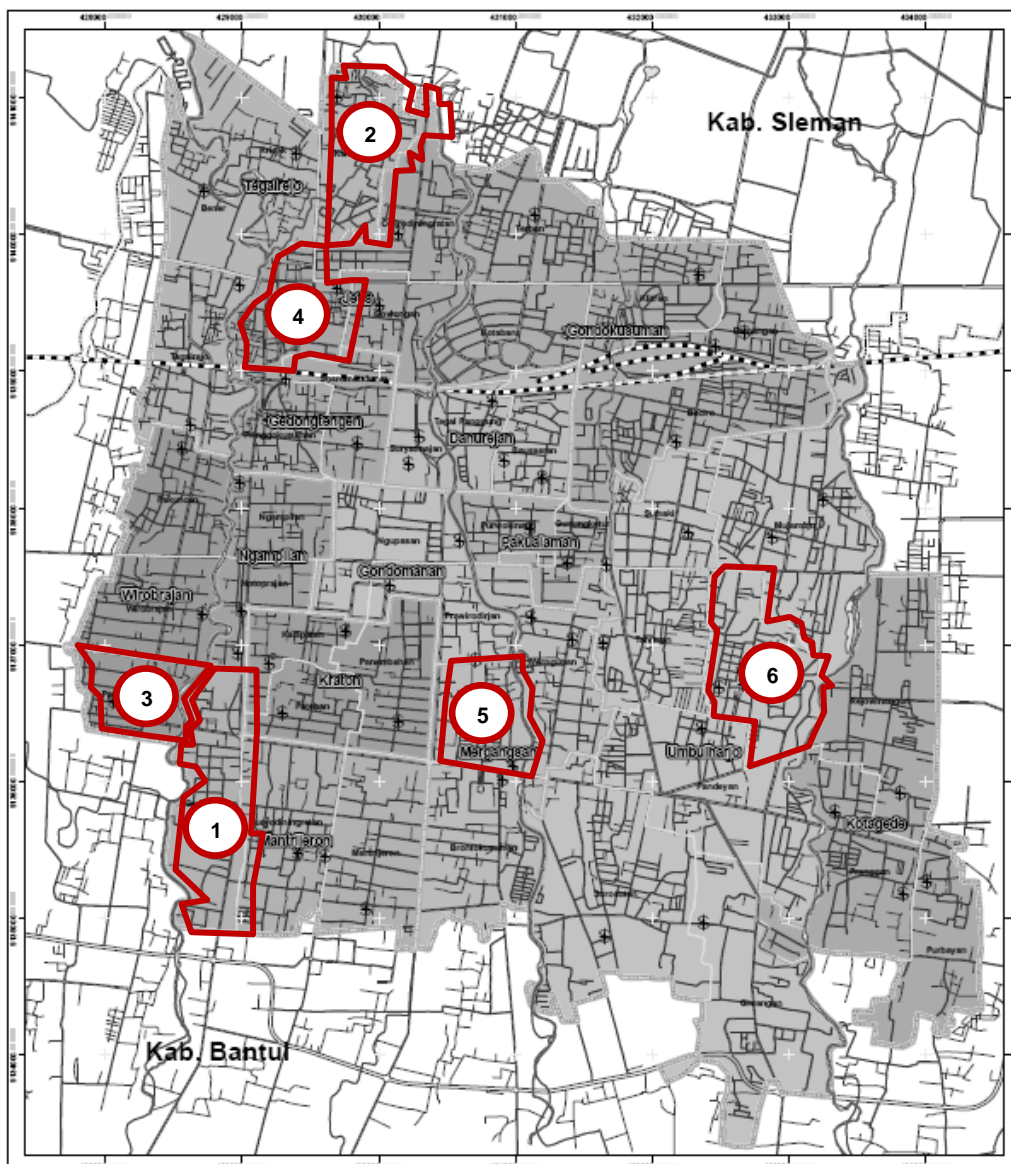
e) Kelurahan Keparakan, Kecamatan Mergangsan

Kelurahan Keparakan memiliki kepadatan penduduk 22.035,85 jiwa per km<sup>2</sup>. Kawasan ini berada cukup dekat dengan Sungai Code dan kawasan di tepiannya seringkali mendapat dampak yang cukup besar apabila Sungai Code meluap. Kawasan ini memiliki morfologi ruang berupa massa berukuran kecil dan homogen, ruang terbuka yang cukup minim serta tidak terdapat fasilitas perdagangan maupun industri menengah - besar. Namun demikian kawasan ini merupakan salah satu sentra industri kecil di Kota Yogyakarta. PSU di kawasan Keparakan cukup baik meskipun tidak terdapat akses jalan langsung yang cukup besar. Pertimbangan kepadatan dan potensi PSU selain juga morfologi kawasan yang homogen dan minim ruang terbuka adalah alasan pengembangan dari rumah susun.

f) Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo

Kelurahan Warungboto memiliki kepadatan penduduk sedang, yaitu 12.606,02 jiwa per km<sup>2</sup>. Namun demikian disebabkan kawasan ini memiliki potensi pertumbuhan penduduk yang cukup besar dan ditetapkan sebagai kawasan tumbuh cepat, maka untuk menjaga ruang terbuka dan menghindari terjadinya kekumuhan, maka kawasan ini juga diusulkan untuk dibangun rumah susun. PSU di kawasan ini cukup lengkap sehingga juga memenuhi syarat.

**Gambar. 4.1**  
**Lokasi Rekomendasi Lokasi Rumah Susun Sederhana**





## **Kondisi Kawasan Perumahan dan Permukiman**

### **a. Kawasan Skala Besar**

Perumahan Kawasan Skala Besar, sebagaimana diatur dalam PP 80 Tahun 1999 berupa Kasiba dan Lisiba. **KASIBA** adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan Skala Besar yang terbagi dalam 1 Lisiba atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer & sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan RTR lingkungan yang ditetapkan oleh kepala daerah & memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana & sarana lingkungan, khusus untuk DKI Jakarta ditetapkan oleh gubernur DKI Jakarta (3000-10.000 unit). **LISIBA** adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kasiba ataupun berdiri sendiri yg telah dipersiapkan & dilengkapi dengan prasarana lingkungan & selain itu juga sesuai dengan persyaratan, pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian & pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang (1000-3000 unit)

**LISIBA BS** adalah Lisiba yang bukan merupakan bagian dari kasiba, yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi lain (1000-2000 unit). Berdasarkan definisi tersebut, maka tidak terdapat perumahan kawasan skala besar di Kota Yogyakarta, karena tidak memungkinkan adanya lahan yang seluas itu berdasarkan fakta bahwa Kota Yogyakarta telah berdiri lebih dari 200 tahun yang lalu dan berbagai bentuk permukiman telah memenuhi lebih dari 50% wilayahnya.

### **b. Kawasan Khusus**

Definisi perumahan kawasan khusus adalah kawasan untuk pengembangan perumahan pada hamparan tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman dalam rangka menunjang kegiatan dengan fungsi khusus, yang dilengkapi dengan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana lingkungan, sarana lingkungan serta utilitas, sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan perumahan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sesuai dengan persyaratan.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Cagar Budaya, maka belum ada penetapan mengenai kawasan cagar budaya, namun apabila dapat diklasifikasikan sebagai kawasan perumahan di sekitar cagar budaya, maka terdapat beberapa perumahan

dengan kategori dimaksud. Selain itu, terdapat pula perumahan pada kawasan pariwisata ataupun perumahan pada kawasan pariwisata dan cagar budaya.

Kawasan khusus cagar budaya dapat dalam kajian yang dilakukan oleh Pemerintah Kota dikategorikan sebagai Kawasan Lindung Budaya. Kawasan Lindung Budaya mencakup kawasan lindung budaya hasil karya budi daya manusia dan kawasan lindung budaya yang ada di alam meliputi bentang alam (landscape) berupa tanah dan sungai, tanaman dan flora serta fauna. Dasar dari penetapan Kawasan Lindung Budaya adalah kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan lindung maupun kawasan strategis Citra Kota yang terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta. Kawasan Lindung Budaya (KLB) tersebut meliputi :

- i) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Kraton
- j) KLB Kraton meliputi wilayah yang saat ini merupakan wilayah Kecamatan Kraton yang terdiri dari Kelurahan Panembahan, Patehan dan Kadipaten serta sebagian wilayah Kecamatan Gondomanan yang terdapat pada wilayah Nol Kilometer di kiri dan kanan Jalan Senopati hingga Jalan Ahmad Dahlan beserta kampung Kauman hingga Taman Parkir Ngabean yang berada di wilayah Kecamatan Ngampilan. Batas fisik kawasan mudah diidentifikasi yaitu sebagian besar berada di dalam benteng Baluwerti atau disebut juga Kawasan nJeron Beteng) serta banyak bangunan Cagar Budaya di Nol Kilometer. KLB Kraton telah terbentuk lebih dari 200 tahun, dimana mulai berkembang bersamaan dengan dibangunnya Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat oleh Sri Sultan Hamengku Buwono I dan merupakan salah satu permukiman pertama di Kota Yogyakarta.
- k) KLB Kraton didiami oleh penduduk yang cukup padat serta memiliki potensi pariwisata yang tinggi terutama pada wilayah Tamansari. Namun demikian pada kawasan ini tidak diperkenankan untuk aktivitas perhotelan atau penginapan serta tidak diperkenankan mendirikan bangunan dua lantai.
- l) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Pakualaman
- m) KLB Pakualaman termasuk bagian permukiman tertua disamping permukiman pada KLB Kraton dan telah berkembang dalam waktu yang hampir bersamaan dengan berkembangnya Kraton Yogyakarta. KLB Pakualaman berkembang dimulai dengan didirikannya Puro Pakualaman, kediaman Adipati Pakualam. Karakternya mirip

dengan Kraton Yogyakarta dimana permukiman yang berkembang berawal dari keluarga kerabat Puro dan abdi (pegawai) dari Puro Pakualaman. Berbeda dengan KLB Kraton, di area sekitar Puro diperkenankan adanya bangunan dua lantai dan diperkenankan adanya penginapan/perhotelan. (Notasi 2)

- n) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Malioboro
- o) KLB Malioboro merupakan bagian dari pembentuk struktur utama ruang Kota Yogyakarta dimana terdapat penegasan sumbu imajiner yang menghubungkan Tugu Pal Putih – Kraton – Panggung Krapyak. KLB Malioboro tersusun dari Kawasan inti dengan batas utara Jalan Abu Bakar Ali – Stasiun Tugu – Jalan Pasar Kembang, batas barat Kjalan Jogonegaran – Jalan Bhayangkara, batas timur Jalan Mataram – Jalan Suryotomo dan batas selatan Jalan Ahmad Dahlan – Jalan Senopati serta kawasan penyangga dengan batas utara Jalan Sudirman – Jalan Diponegoro, batas barat Sungai Winongo, batas timur Sungai Code dan batas selatan Jalan Senopati – Jalan Ahmad Yani. Kawasan ini sangat kaya oleh berbagai daya tarik, baik berupa Kawasan Pecinan, bangunan-bangunan cagar budaya serta kawasan pendukung pariwisata terutama penginapan/perhotelan mulai dari *guest house* hingga hotel bintang 5. Selain itu, kawasan permukiman di kawasan ini juga banyak dimanfaatkan sebagai tempat usaha. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu adanya upaya preservasi terhadap berbagai fitur-fitur budaya dan pariwisata.
- p) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Kotagede
- q) KLB Kotagede adalah permukiman tertua di Kota Yogyakarta, mulai dibangun pada abad XVI Masehi dan merupakan bagian dari kawasan kota kuno Kerajaan Mataram Islam I. Sebagaimana Kawasan kompleks Kraton, KLB Kotagede memiliki empat komponen kota kuno, yaitu Kraton, Alun-alun, Masjid dan Pasar atau Catur Gatra Tunggal. Komponen tersebut berada pada dua wilayah administrasi, yaitu Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul. Selain Benda Cagar Budaya, Kotagede merupakan sentra kerajinan tangan, baik berupa kerajinan emas, perak, kuningan, aluminium, tembaga dan kulit serta memiliki makanan khas yang bernama kipo dan legomoro. Disebabkan karakternya yang sangat unik, Kawasan Kotagede termasuk dalam situs yang berada dalam kondisi bahaya tahun 2008 dan telah menjadi perhatian skala internasional.

- r) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Kotabaru
- s) KLB Kotabaru dikembangkan oleh Pemerintah Kolonial Belanda dan berada di luar batas alami Kota Yogyakarta yaitu di sebelah timur Sungai Code. Kawasan ini dirancang oleh planner Belanda bernama Thomas H. Karsten yang juga merancang Kota Bandung, Semarang dan Malang. Rancangan Kotabaru yang awalnya bernama *Nieuw Wijck* mengikuti trend saat itu yaitu *Garden City* yang berkembang pesat di Eropa. Kotabaru saat ini menjadi salah satu landmark dengan berbagai bangunan kolonialnya dan lingkungan yang masih asri dan terjaga kelestariannya.
- t) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Jetis
- u) KLB Jetis memiliki karakteristik sebagai kawasan perjuangan dimana terdapat beberapa Cagar Budaya sejarah perjuangan, termasuk diantaranya Markas Tentara Pelajar. Karakter permukiman di kawasan ini cukup lengkap mulai dari arsitektur indisch, jawa hingga pecinan. Kepadatan permukiman yang tinggi menyebabkan perlunya upaya perbaikan perumahan – permukiman dan lingkungannya.
- v) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Klitren
- w) KLB Klitren merupakan kawasan permukiman dengan inti berupa kawasan perumahan dengan karakteristik indisch dahulu awalnya adalah perumahan pegawai perusahaan KA zaman kolonial Belanda dan hingga kini masih dipergunakan sebagai perumahan karyawan PT. KA. Kata Klitren berasal dari *coolie train* atau pekerja angkut barang pada Stasiun KA Lempuyangan. Selain itu juga terdapat bagian lindung alami ruang terbuka yang cukup besar, termasuk rencana menghidupkan kembali embung kecil sebagai kolam retensi banjir sejak zaman Belanda.
- x) Kawasan Lindung Budaya (KLB) Baciro
- y) Kawasan permukiman di KLB Baciro mulai berdiri pada tahun 1929.
- z) Awalnya KLB Baciro meliputi pabrik cerutu Tarumartani dan perumahan pegawainya yang berlanggam indisch. perumahan perusahaan KA dan rumah kampung jawa. Pada perkembangannya, di kawasan ini juga dibangun beberapa rumah dinas pemerintah yang diantaranya masih bertahan dipergunakan hingga kini dan termasuk kategori perumahan skala non besar.

### c. Kawasan Skala Non Besar

Kawasan perumahan skala non besar tidak didefinisikan secara pasti dalam berbagai peraturan, sehingga definisi mengenai perumahan kawasan skala non besar mesti diperjelas disebabkan apabila yang dimaksud dengan perumahan kawasan skala non besar termasuk dengan fenomena mini real estate yang saat ini banyak dikembangkan. Mini real estate tersebut berupa pembangunan rumah dalam lingkup yang cukup sempit misalnya hanya terdiri dari 10 kavling rumah yang hanya membutuhkan ruang sekitar 1.000 m<sup>2</sup>, maka apakah “kelompok rumah” tersebut dapat digolongkan sebagai sebuah kawasan tersendiri. Lebih jauh, model perumahan jenis ini secara umum tidak mampu mengakomodasi konsep hunian berimbang dan penyediaan sarana dan prasarana dasar yang dipersyaratkan karena tidak akan memenuhi kelayakan pembangunan secara finansial bagi pengembang. Dampak yang timbul adalah beban pemerintah dalam menyediakan sarana prasarana utilitas menjadi lebih besar dan sulit untuk mewujudkan keterpaduan. Dampak yang lain yaitu secara estetika dan perilaku sosial akan timbul pemisahan dan pengelompokan tersendiri antara warga masyarakat di dalam dan di luar perumahan apabila mini real estate tersebut berkonsep pintu masuk tunggal.

Apabila mengambil batasan definisi Kawasan Skala Besar dalam PP Nomor 80 Tahun 1999 Tentang Kasiba dan Lisiba, serta mempertimbangan Pedoman Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kota (Pd-T-03-2005-C) Departemen PU, SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dan SNI 03-2846-1992 tentang Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan, Bangunan Rumah Susun Hunian, maka batasan mengenai perumahan kawasan skala non besar adalah sebagai berikut :

- Jumlah unit rumah adalah antara 150 hingga 999, dengan asumsi berdasarkan pedoman bahwa perencanaan pembangunan perumahan tidak bersusun minimal pembangunannya 50 unit rumah sehingga memudahkan kontrol penyediaan sarana dan prasarana serta kemudahan dalam perizinan lokasi.
- Terdiri atas 3 sampai 7 klaster/blok/grup perumahan, dimana masing-masing klaster tersusun dari 50 hingga 150 unit rumah.

Secara umum perumahan kawasan skala non besar tidak ditetapkan secara khusus melalui SK Kepala Daerah (SK Walikota), namun apabila izin pembangunan kawasan perumahan dapat diklasifikasikan sebagai SK, maka jumlah perumahan kawasan skala non besar dapat diidentifikasi. Apabila batasan tersebut disepakati sebagai batasan perumahan skala non besar, maka hanya ada beberapa perumahan skala besar di Kota Yogyakarta yang pada umumnya dibangun lebih dari 20 tahun yang lalu. Kondisi Kota Yogyakarta saat ini tidak memungkinkan adanya perumahan dengan karakteristik dan klasifikasi tersebut karena lahan yang semakin sempit dan semakin mahal, sehingga saat ini lebih banyak dibangun perumahan dalam skala yang lebih kecil yaitu hanya klaster perumahan dengan jumlah rumah dibawah 50 unit.

Berikut adalah daftar perumahan kawasan skala non besar di Kota Yogyakarta :

**Tabel.4.14**  
**Perumahan Kawasan Skala Non Besar**

No.	Nama Kawasan	Jumlah Kawasan yang		
		Telah Dikembangkan	Sedang Dalam Proses Pengembangan	Masih Direncanakan Pengembangannya
		Kawasan	Kawasan	Kawasan
(1)	(2)	(3a)	(3b)	(3c)
1.	Kompleks eks RD Prenggan	1	-	-
2.	Kompleks Perum Baciro	1	-	-
Jumlah		2	-	-

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

1) Kawasan perumahan skala non besar eks. Perumahan Dinas Prenggan

Kawasan perumahan ini berada di Kelurahan Prenggan, Kecamatan Kotagede atau berada di tenggara Kota Yogyakarta. Perumahan ini dibangun mulai tahun 1970 an hingga kemudian yang terakhir adalah tahun 1980 an. Awalnya, perumahan tersebut merupakan perumahan dinas PNS Provinsi DIY, namun kemudian dapat dibeli oleh penghuni. Jumlah rumah adalah 160 unit pada kawasan seluas sekitar 40 Ha dan dihuni oleh 450 jiwa dan 254 KK. Perumahan ini meskipun tidak memiliki fasilitas umum seperti sekolah (TK hingga SMA) secara mandiri, namun lokasinya berdekatan dengan fasilitas-fasilitas tersebut, termasuk SD, SMP dan SMA. Puskesmas dan

kantor pemerintahan juga terletak tidak jauh. Ruang Terbuka Hijau di kawasan ini relatif cukup besar, sekitar 20% dari seluruh wilayah dan terdapat pula lapangan olah raga skala kecamatan yaitu Lapangan Karang yang lokasinya berbatasan dengan kawasan tersebut.

2) Kawasan perumahan skala non besar Baciro

Kawasan perumahan ini berada di Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman atau berada di tengah Kota Yogyakarta. Perumahan ini dibangun tahun 1960 an hingga tahun 1970an. Awalnya, perumahan tersebut merupakan perumahan dinas berbagai instansi seperti Kehakiman, Pemerintah Provinsi DIY dan BPN namun kemudian dapat dibeli oleh penghuni. Saat ini masih terdapat beberapa rumah dinas yaitu Rumah Dinas Hakim Tinggi DIY. Jumlah rumah adalah 233 unit pada kawasan seluas sekitar 70 Ha. Di lingkungan perumahan ini terdapat Puskesmas, Kantor Kelurahan, dan SMK swasta. Terdapat pula Asrama Mahasiswa UGM. Ruang Terbuka Hijau di kawasan ini relatif cukup besar, sekitar 15% dari seluruh wilayah dan berdekatan dengan Lapangan Mandala Krida yang merupakan lapangan olah raga skala kota. Pemerintah Kota Yogyakarta telah menetapkan kriteria mengenai hunian tidak layak huni melalui Peraturan Walikota Nomor 332/KEP/2008 tentang Kriteria Rumah Kurang Layak Huni dan Tidak Layak Huni di Kota Yogyakarta. Kriteria tersebut ditentukan berdasarkan kriteria sebagai berikut :

**Tabel 4.15**  
**Kriteria Rumah Kurang Layak**

No.	Bagian Bangunan	Kondisi	Bobot
1	Luas Bangunan	• Lebih atau sama dengan 8 m <sup>2</sup> per orang	1
		• Kurang dari 8 m <sup>2</sup> per orang	2
2	Bahan Lantai	• Kualitas rendah plester tidak diaci	1
		• Tanah	2
3	Bahan Dinding	• Kayu kualitas sedang /tembok tanpa plester	1
		• Gedheg, kayu kualitas rendah	2
4	Pembagian ruang	• Ada tidak permanen	1
		• Tidak ada	2

Sumber: Dinas PUP dan ESDM DIY

Berdasarkan tabel tersebut, apabila jumlah bobot berjumlah antara 1 – 4, maka termasuk kriteria KURANG LAYAK HUNI. Sedangkan apabila berjumlah 5 atau lebih maka

termasuk kriteria TIDAK LAYAK HUNI. Berdasarkan data, hingga tahun 2007 terdapat 1.704 rumah kurang layak huni dan 1.120 rumah tidak layak huni. Program bantuan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta hingga tahun 2010 berupa program perbaikan rumah sejahtera telah menjangkau 739 rumah dan pada tahun 2011 -2012 direncanakan sejumlah 619 rumah.

#### **4.2.1.2. Kota Palembang**

Pertambahan penduduk di Kota Palembang menyebabkan kebutuhan akan hunian tempat tinggal. Terdapat sebagian penduduk yang mendapatkan tempat tinggal layak, akan tetapi banyak juga yang mendapatkan tempat tidak layak. Bahkan terkadang langsung menempati tanah kosong tanpa ijin. Berdasarkan RP4D (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman) Kota Palembang, maka permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Palembang adalah:

- Kurangnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang keberadaan perencanaan tata ruang
- Lemahnya struktur kelembagaan pengelola perumahan dan permukiman yang berkelanjutan
- Peralihan peruntukan lahan non budidaya menjadi lahan budidaya karena permintaan pasar
- Lemahnya kesadaran masyarakat akan kebersihan lingkungan,
- Kepadatan bangunan tinggi menyebabkan sulitnya perbaikan lingkungan,
- Ketidakseimbangan pengembangan permukiman antara kawasan hulu dan hilir

Upaya pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Palembang memperhatikan 3 isu pokok, yaitu isu kesenjangan pengembangan perumahan permukiman, isu lingkungan dan isu manajemen pembangunan.

- 4) Isu kesenjangan pengembangan perumahan dan permukiman, Isu dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah kesenjangan antar unit permukiman, antar kota, antar perkotaan dan perdesaan, antar pulau, antar kelompok masyarakat, maupun antar individu. Kesenjangan antar kota terjadi antara kota utama dan kota-kota sekitarnya, dimana kurangnya penyediaan perumahan bagi pendatang.



Turunnya kapasitas serta kualitas pelayanan prasarana dan sarana perdesaan dibandingkan di perkotaan.

5) Isu lingkungan

Akibat permintaan lahan untuk permukiman baru yang sangat tinggi maka mengakibatkan alih fungsi lahan tanpa perencanaan sehingga lingkungan hidup terganggu.

6) Isu manajemen pembangunan

Isu ini ditandai dengan lemahnya aspek kelembagaan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman. Disamping itu perlunya penekanan factor keterbatasan sumberdaya alam, pembangunan berkelanjutan, dan dorongan pemberdayaan masyarakat dengan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan.

### **Jumlah dan Sebaran Perumahan**

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer dari setiap manusia atau penduduk. Kebutuhan perumahan akan selalu meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Di sisi lain, lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan terbatas dan luasnya tetap. Oleh karena itu, permasalahan perumahan menjadi salah satu permasalahan yang krusial yang terjadi diperkotaan khususnya di kota-kota besar.

Kota Palembang yang luasnya 400,61 km<sup>2</sup> dengan penduduk lebih kurang 1.471.443 jiwa mengalami permasalahan perumahan yang kompleks mengingat ketersediaan lahan, keterbatasan dana pembelian rumah, dan sebagainya sering muncul kepermukaan, Data susenas tahun 2001 menunjukkan bahwa di kota Palembang terdapat lebih kurang 283.741 rumah hunian yang tersebar di berbagai kecamatan. Penyebaran perumahan di kota Palembang sangat bergantung pada topografinya. Penyebaran perumahan dan permukiman lebih terkonsentrasi di Seberang Ilir mengingat pada daerah ini kondisi topografi relatif datar. Sedangkan penyebaran di daerah Seberang Ulu relatif lebih sedikit di bandingkan dengan Seberang Ilir mengingat daerah ini lebih dominan dataran rendah dan rawa-rawa.

Penyebaran perumahan dan permukiman di kota Palembang dapat didekati dengan melihat jumlah rumah tangga yang terdapat di suatu kecamatan. Rumah tangga dan penduduk dapat mencerminkan berapa besar penduduk atau jiwa dalam setiap rumah tangga.

**Tabel 4.16**  
**Penyebaran Rumah Tangga di Kota Palembang**

No.	Kecamatan	Luas (km <sup>2</sup> )	RumahTangga	Penduduk (jiwa)	Rasio Pend/RT
1	Iilir Barat I	19,770	24.270	119.044	4,90
2	Iilir Barat II	6,224	14.972	76.116	5,08
3	Iilir Timur I	6,500	19.612	91.340	4,66
4	Iilir Timur II	25,580	36.764	180.952	4,92
5	Sako	42,500	20.572	102.873	5,00
6	Sukarame	98,560	36.359	172.631	4,75
7	Kemuning	9,000	19.699	96.381	4,89
8	Kalidoni	27,920	17.737	90.520	5,10
9	Bukit Kecil	9,920	12.310	54.742	4,45
10	Gandus	68,776	10.977	53.351	4,86
	<b>Seberang Iilir</b>	<b>314,75</b>	<b>213.272</b>	<b>1.037.940</b>	<b>4,87</b>
11	Seberang Ulu I	17,445	32.948	159.729	4,85
12	Seberang Ulu II	10,690	19.030	94.853	4,98
13	Kertapati	42,555	17.733	87.669	4,94
14	Plaju	15,170	18.739	91.242	4,87
	<b>Seberang Ulu</b>	<b>85,860</b>	<b>88.450</b>	<b>433.493</b>	<b>4,90</b>
	<b>Palembang</b>	<b>400,610</b>	<b>301.722</b>	<b>1.471.433</b>	<b>4,88</b>

Sumber : Bapeda,2010

Pada dasarnya penyebaran perumahan dan permukiman di kota Palembang dapat di bagi menjadi dua wilayah, yaitu : (1) wilayah Seberang Iilir, dan (2) wilayah Seberang Ulu. Wilayah seberang ilir yang luasnya 78,57 % dari luas kota Palembang mempunyai topografi dataran yang relatif lebih tinggi dari wilayah seberang ulu. Penyebaran penduduk lebih terkonsentrasi di wilayah seberang ilir dimana 70,54 % penduduknya tinggal di wilayah ini.

Seperti yang telah dijelaskan terdahulu bahwa penyebaran perumahan di kota Palembang sangat dipengaruhi oleh kondisi topografinya. Penyebaran ini menyebabkan perumahan dan permukiman terkonsentrasi pada tiga kondisi yang meliputi : (1) rumah yang tumbuh di daerah rawa, (2) rumah yang tumbuh di pinggir sungai, dan (3) rumah yang tumbuh di dataran yang relatif tinggi. Penyebaran rumah terutama di daerah rawa dan pinggir sungai pada umumnya menggunakan rumah bertiang terutama untuk menghindari banjir dan pasang naik. Sedangkan rumah yang tumbuh di dataran yang relatif tinggi tidak menggunakan tiang.

Penyebaran perumahan di kota Palembang yang dilihat dari jumlah rumah tangga menunjukkan bahwa terdapat tiga klasifikasi rumah tangga, yaitu : (1) rumah tangga dengan klasifikasi rendah antara 10.977 – 19.573, (2) rumah tangga dengan klasifikasi sedang antara 19.574 – 28.170, dan (3) rumah tangga dengan klasifikasi tinggi antara 28.171 – 36.764. Dengan klasifikasi ini terlihat bahwa penyebaran perumahan dan permukiman yang rendah

terdapat di kecamatan Gandus, Bukit Kecil, Ilir Barat II, Kertapati, Kalidoni, Plaju, dan Seberang Ulu II. Penyebaran perumahan dan permukiman dengan klasifikasi sedang terdapat di kecamatan Ilir Timur I, Kemuning, Sako, dan Ilir Barat I. Sedangkan penyebaran perumahan dan permukiman yang termasuk klasifikasi tinggi terdapat di kecamatan Seberang Ulu I, Sukarame, dan Ilir Timur II.

### Kepadatan Perumahan

Kepadatan perumahan dapat menunjukkan penyebaran kepadatan perumahan dan permukiman dari setiap kecamatan di kota Palembang menurut kecamatan. Dari data susenas tahun 2001 menunjukkan kepadatan perumahan bervariasi dari setiap kecamatan. Kepadatan perumahan ini menunjukkan pula kondisi lahan dari setiap kecamatan berdasarkan luas dari masing-masing kecamatan tersebut. Tabel di bawah menunjukkan kepadatan perumahan setiap kecamatan di kota Palembang.

**Tabel 4.17.**

#### Kepadatan Perumahan

No.	Kecamatan	Luas (km <sup>2</sup> )	Rumah (unit)	Kepadatan (unit/km <sup>2</sup> )
1	Ilir Barat I	19,770	22.813	1.153,92
2	Ilir Barat II	6,224	14.074	2.261,25
3	Ilir Timur I	6,500	18.443	2.837,38
4	Ilir Timur II	25,580	34.560	1.351,06
5	Sako	42,500	19.351	455,32
6	Sukarame	98,560	34.190	346,90
7	Kemuning	9,000	18.528	2.058,67
8	Kalidoni	27,920	16.684	597,56
9	Bukit Kecil	9,920	11.577	1.167,04
10	Gandus	68,776	10.328	150,17
	<b>Seberang Ilir</b>	<b>314,750</b>	<b>200.548</b>	<b>637,17</b>
11	Seberang Ulu I	17,445	30.985	1.776,15
12	Seberang Ulu II	10,690	17.904	1.674,84
13	Kertapati	42,555	16.684	392,06
14	Plaju	15,170	17.620	1.161,50
	<b>Seberang Ulu</b>	<b>85,860</b>	<b>83.193</b>	<b>968,94</b>
	<b>Palembang</b>	<b>400,610</b>	<b>283.741</b>	<b>708,27</b>

Sumber : Bapeda,2010

Pada umumnya, kepadatan perumahan di kota Palembang masih relatif kecil dibandingkan dengan luas lahan yang tersedia. Kepadatan tinggi terdapat di berbagai kecamatan seperti : Kecamatan Ilir Timur I, Ilir Barat II, Kemuning, Seberang Ulu I, Seberang Ulu II, Ilir Timur II, Bukit Kecil, Plaju, dan Ilir Barat I. Sedangkan kepadatan rendah terdapat di kecamatan Kalidoni, Sako, Kertapati, Sukarame, dan Gandus. Pada kenyataannya, arah pengembangan perumahan dan permukiman saat ini terdapat pada kecamatan yang rendah kepadatan perumahannya. Banyak developer yang mengembangkan perumahan dan permukiman di kecamatan tersebut. Sedangkan pada kecamatan yang tinggi kepadatan perumahannya pembangunan perumahan dan permukiman relatif sedikit. Pola pengembangan perumahan dan permukiman terlihat pada kecamatan Kalidoni, Sako, Kertapati, Sukarame, dan Gandus.

### **Penggunaan Bangunan Rumah**

Perumahan dan permukiman yang ada di kota Palembang dewasa ini telah mengalami perumahan dari rumah yang berdiri sendiri ke arah perumahan yang mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai rumah tinggal dan juga toko yang dikenal dengan ruko. Perkembangan ini terlihat pesat pada kecamatan-kecamatan terutama yang masih relatif kecil tingkat kepadatan perumahannya. Perkembangan rumah toko diperkirakan sebesar 10 % dari total rumah yang ada di kota Palembang yaitu sebesar 28.374 unit. Pada pusat kota telah terbentuk pusat perdagangan yang kuat, sementara pada kota-kota satelit perkembangan ruko sangat cepat. Perkembangan ruko yang begitu cepat tersebut akan menyebabkan pengembangan prasarana dan sarana permukiman yang begitu cepat pula, seperti : air, listrik, jalan alternatif, dan lingkungan. Permasalahan yang dihadapi kota Palembang adalah permasalahan kebutuhan akan air, listrik, jalan alternatif, dan lingkungan.

### **Kondisi Fisik Perumahan**

Kondisi fisik perumahan dan permukiman di kota Palembang sangat bergantung pada kondisi topografi dan tingkat kepadatan bangunan. Kondisi ini menyebabkan pembangunan perumahan dan permukiman terlihat bervariasi menurut kondisi topografinya. Pada wilayah rawa dan pinggir sungai khususnya di wilayah Seberang Ulu, umumnya banyak terdapat rumah panggung yang terbuat dari kayu, seperti pada bangunan rumah tradisional atau bangunan lama seperti rumah limas, rumah gudang dan rumah rakit. Kondisi perumahan dan permukiman tersebut terdapat di kecamatan Seberang Ulu II, dan wilayah Seberang Ulu dan sebagainya lagi di sepanjang sungai di wilayah Seberang Ilir.

Di samping kondisi bangunan yang berdasarkan letaknya, maka kondisi bangunan perumahan dan permukiman di kota Palembang dapat juga dilihat dari kondisi fisik bangunannya yang dapat diklasifikasikan menjadi tiga kelompok, yaitu : (1) kondisi baik yaitu kondisi rumah permanen, (2) kondisi sedang yaitu kondisi rumah semi permanen, dan (3) kondisi buruk yaitu bangunan tidak layak huni. Tabel 4.3 menunjukkan kondisi perumahan dan permukiman di kota Palembang untuk setiap kecamatan.

**Tabel 4.18**

**Kondisi Perumahan di Kota Palembang**

No.	Kecamatan	Permanen (unit)	Semi Permanen (unit)	Temporer (unit)	Jumlah (unit)
1	Iilir Barat I	17.110	3.422	2.281	22.813
2	Iilir Barat II	10.556	2.111	1.407	14.074
3	Iilir Timur I	13.832	2.767	1.844	18.443
4	Iilir Timur II	25.920	5.184	3.456	34.560
5	Sako	14.513	2.903	1.935	19.351
6	Sukarame	25.643	5.129	3.419	34.190
7	Kemuning	13.896	2.779	1.853	18.528
8	Kalidoni	12.513	2.503	1.668	16.684
9	Bukit Kecil	8.683	1.737	1.157	11.577
10	Gandus	7.746	1.549	1.033	10.328
11	Seberang Ulu I	23.239	4.645	3.101	30.985
12	Seberang Ulu II	13.428	2.686	1.790	17.904
13	Kertapati	12.513	2.503	1.668	16.684
14	Plaju	13.215	2.643	1.762	17.620
	<b>Palembang</b>	<b>212.806</b>	<b>42.561</b>	<b>28.374</b>	<b>283.741</b>

Sumber : Bapeda,2010

Kondisi perumahan di kota Palembang relatif baik yang dicirikan oleh lebih kurang 212.806 unit (75%) rumah permanen, 42.561 unit (15%) rumah semi permanen, dan 28.374 unit (10%) rumah temporer atau tidak layak huni. Kondisi perumahan yang tidak layak huni pada umumnya terdapat di pinggiran sungai atau daerah yang padat penduduknya. Sedangkan kondisi perumahan yang relatif baik pada umumnya rumah yang dibangun oleh pengembang atau rumah yang dibangun oleh perusahaan terutama perusahaan industri atau oleh pemerintah.

Kondisi fisik bangunan lain yang dapat dilihat adalah jenis lantai rumah dimana lebih dari 98 % rumah dikota Palembang menggunakan perkerasan bukan tanah (batu/marmer, kayu, dll). Namun demikian ada juga rumah yang masih memanfaatkan perkerasan tanah sebagai lantai dasar

rumahnya yang jumlahnya lebih kurang 2% dari total 283.741 unit. Rara-rata luas lantai per rumah tangga sebesar 40 – 200 m<sup>2</sup>. Berdasarkan persentasenya, jenis rumah hunian yang terbanyak adalah memiliki luas lantai bangunan dengan ukuran > 100 m<sup>2</sup>. Tabel 4.4 menunjukkan luas lantai rumah di kota Palembang.

**Tabel 4.19**

**Luas Lantai Rumah di Kota Palembang**

No.	Luas Lantai (m <sup>2</sup> )	Jumlah Rumah (unit)	Persentase (%)
1	< 28	1.135	0,40
2	28 – 40	15.889	5,60
3	41 – 60	14.471	5,10
4	61 – 80	15.038	5,30
5	81 – 100	45.682	16,10
6	> 100	191.526	67,50
<b>Total</b>		<b>283.741</b>	<b>100,00</b>

### Tingkat Hunian

Tingkat hunian dimaksudkan untuk melihat mengetahui berapa rumah tangga dalam satu unit rumah dihuni. Tingkat hunian juga dapat diasumsikan sebagai tingkat kemampuan suatu rumah tangga dalam rangka memiliki perumahan. Pada prinsipnya, untuk satu rumah harus dihuni oleh satu rumah tangga. Makin besar rumah tangga yang menghuni satu rumah maka makin kurang kemandirian dari rumah tangga untuk membeli rumah atau untuk hidup mandiri dalam satu rumah. Dari analisis di atas dilihat dari total jumlah rumah yang ada di kota Palembang sebesar 283.741 unit dan jumlah rumah tangga sebesar 301.722 maka rasio jumlah rumah terhadap jumlah rumah tangga adalah 0,94 atau mendekati 1. Jadi untuk setiap

unit rumah dihuni oleh satu rumah tangga. Kondisi tingkat hunian di kota Palembang pada umumnya sudah baik.

Dari data yang tersedia menunjukkan bahwa tingkat kepemilikan perumahan atau hunian di kota Palembang lebih kurang 45,03% milik sendiri, 40,90 % sewa, dan 14,07% kepemilikan lain (rumah dinas, rumah keluarga, dan lain sebagainya). Tabel 4.5 menunjukkan tingkat kepemilikan hunian di kota Palembang.

**Tabel 4.20.**  
**Kepemilikan Hunian Rumah di Kota Palembang**

No.	Status Kepemilikan	Jumlah Rumah (unit)	Persentase (%)
1	Milik Sendiri	127.769	45,03
2	Sewa	116.050	40,90
3	Lainnya (rumah dinas, rumah keluarga, dll)	39.922	14,07
<b>Total</b>		<b>283.741</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Bapeda,2010

#### 4.2.1.3. Kota Batam

Pembangunan permukiman senantiasa mengikuti tuntutan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial masyarakat. Tingginya kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah perkotaan, juga telah diantisipasi dengan penyediaan perumahan murah yang layak khususnya dalam bentuk rumah susun. Salah satu contohnya adalah Pengelolaan Rusunawa Muka Kuning yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Program Rusunawa ini merupakan pendukung program Pemerintah Pusat yang telah membangun rusunawa di Kota Batam pada tahun anggaran 2003, 2004 dan 2007. Bagi Pemerintah Kota Batam sendiri Rumah Susun ini telah menjadi program Pemerintah Kota Batam dalam RPJMD 2006-2011. Kebijakan dan strategi Pemko Batam dalam pembangunan rumah susun di kota batam adalah:

- Membatasi pembangunan perumahan ‘landed housing’ (arah horizontal) di kawasan

perkotaan.

- Mendorong pembangunan perumahan arah vertikal khususnya di kawasan padat penduduk dan kawasan industri.
- Meningkatkan pembangunan rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- Memberikan berbagai subsidi untuk pembangunan rusun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu.
- Pada tahun 2009 Pemerintah Kota Batam juga memprogramkan penambahan 2 twin blok di Muka Kuning, kec. Sei Beduk dan 1 twin blok di Tg. Uncang, Kec. Batu Aji.

Hingga saat ini rusun yang tersedia berjumlah 31 Twin blok dengan perincian sebagaimana tabel berikut:

**Tabel 4.21.**

**Jumlah Rumah Susun yang terbangun di Kota Batam**

No.	LOKASI	PENGELOLA	JUMLAH	TYPE	TAHUN PEMBANGUNAN
1	Tanjung Piayu	PERUMNAS	4 Twinblok	Type 21	2000/2001
2	Batu Ampar	JAMSOSTEK dan OTORITA BATAM	10 Twinblok	Type 21	2002/2003
3	Sekupang	OTORITA BATAM	4 Twinblok	Type 21 dan 36	2004/2005
4	Muka Kuning 1	OTORITA BATAM	9 Twinblok	Type 21	2004
5	Muka Kuning 2	DEP.KIMPRASWIL	2 Twinblok	Type 27	2004/2005
6	Muka Kuning 3	MENPERA	1 Twinblok	Type 27	2006/2007
7	Tanjung Piayu	MENPERA	1 Twinblok	Type 21	2006/2007

Sumber: Bidang Perumahan dan Permukiman Dinas Tata Kota Kota Batam, 2008

Beberapa permasalahan pembangunan Rusunawa ini, yaitu:

- 4) Kesulitan dalam mendapatkan Peruntukan Lahan (PL) untuk Pembangunan dan pengembangan rusunawa, sehingga dana yang telah dianggarkan baik melalui APBD Kota maupun APBN sulit terserap sesuai jadwal anggaran yang telah ditetapkan.
- 5) Lahan yang telah diperuntukan bagi pembangunan rusunawa masih bermasalah, baik kondisi lahan maupun hunian bermasalah yang ada di atasnya, sehingga memperlambat proses pembangunan tersebut.
- 6) Proses pengurusan peruntukan lahan memakan waktu yang cukup panjang, sehingga sulit



membuat jadwal penganggaran baik melalui APBD Kota maupun APBN.

Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut di atas:

- 4) Melaksanakan koordinasi dengan otorita batam, selaku institusi yang menerbitkan peruntukan lahan (PL) bagi pembangunan rumah susun;
- 5) Mempersiapkan lahan menjadi lahan siap bangun dengan melaksanakan pematangan lahan minimal 1 tahun sebelum kegiatan fisik pembangunan rusunawa dimulai;
- 6) Mengadakan penyuluhan dan propaganda bahwa rumah susun merupakan hunian yang bermartabat, nyaman, aman dalam membina kehidupan bermasyarakat dan kehidupan keluarga sakinah



**Gambar 4.2**  
**Rumah Susun Sederhana Sewa Muka Kuning**

Dengan asumsi kapasitas Rusunawa yang berjumlah 80 KK/Twinblok, maka untuk menampung warga Ruli (Rumah Liar) yang sebanyak 40.000 KK, diperkirakan dibutuhkan 500 Twin Blok lagi. Sebagai catatan, Kebutuhan lahan untuk membangun 1 twin blok rusunawa lebih kurang 3.000 m<sup>2</sup>, terdiri dari bangunan pokok, penunjang, kawasan terbuka hijau dan lapangan bermain, sedangkan pada Kawasan kelompok rusunawa, perlu diperhitungkan tambahan lahan lebih kurang 5.000 m<sup>2</sup> untuk rumah ibadah dan sekolah.

Perlu diperhatikan juga dalam pembangunan Perumahan dan Permukiman ini adalah penyediaan sarana dan prasarana dasar (PSD) permukiman. Berbagai upaya penyediaan PSD perumahan dan permukiman ini dilaksanakan dengan beberapa kegiatan, diantaranya adalah;

Pembangunan Batu Miring, Pembangunan Rusunawa, Rehabilitasi rumah layak huni, Pembangunan Semenisasi jalan Kota Batam, dan Pembangunan Jalan Semen/ Paving Wilayah Hinterland.

Hal lain yang menjadi tanggungjawab Dinas Tata Kota dalam penyediaan PSD ini adalah Pembangunan Batu Miring. Sebagai daerah yang rawan bencana longsor, pembangunan Batu Miring ini juga telah menjadi Program Pemerintah Kota dalam pengamanan tebing dan pantai. Karena tugas dan fungsinya, pembangunan batu miring ini difokuskan untuk pengamanan fasilitas sosial dan umum permukiman, Sedangkan batu miring pantai masih menjadi tanggungjawab Dinas Pekerjaan Umum Kota

Salah satu misi Pemerintah Kota Batam adalah mewujudkan penataan lingkungan kota yang bersih, sehat, hijau, dan nyaman diperlukan penyediaan utilitas perkotaan berupa lampu jalan, taman kota, pedestrian dan asesoris kota lainnya. Salah satu upaya Dinas Tata Kota dalam mendukung program tersebut adalah menyediakan fasilitas pejalan kaki/pedestrian. Sebagai tahap awal penataan pedestrian ini telah dilakukan di kawasan perkotaan seperti Sungai Harapan, Batam Centre dan Nagoy

Dinas Tata Kota juga mempunyai tugas dibidang Penataan Bangunan diantaranya:

- Melaksanakan perencanaan dan bantuan teknis bangunan gedung serta bangunan pendukung lainnya,
- Melaksanakan bantuan dan bimbingan teknis kepada instansi lain baik di lingkungan Pemerintah Kota

Berbagai sarana dan prasarana permukiman yang telah direalisasikan tergambar pada tabel berikut.

**Tabel 4.22**

**Sarana dan Prasarana  
Hasil Program Bidang Perumahan dan Permukiman di Kota Batam**

No	Kecamatan	Pemugaran Rumah/Bangunan (unit)	Pemb. Pelantar (Meter)	Pemb. Jalan Semen (Meter)	Rehab. Jalan Semen (Meter)	Pemb. Saluran (Meter)
1	Belakang Padang	150	300	1.420	2.950	480
2	Galang	180	1.700	10.220	-	3.052
3	Bulang	65	700	3.150	790	-
4	Lubuk Baja	-	-	1.000	-	-
5	Sei Beduk	-	-	3.110	-	3.545
6	Nongsa	100	-	2.000	-	-
<b>Jumlah</b>		495	2,700	20,900	3,740	7,077

Sumber: Dinas Kimpras Kota Batam dalam RPJMD Kota Batam 2006-2011

Dengan adanya pembangunan prasarana fisik/infra-struktur dasar diatas, diharapkan dapat merangsang pertumbuhan sejumlah kawasan di Kota Batam menjadi kawasan-kawasan yang produktif, sehingga diharapkan pula dapat terwujud Penataan Kota Batam yang dapat mewadahi aktifitas dan kegiatan seluruh warganya.

#### **4.2.1.4. KOTA SURABAYA ( Jawa Timur)**

Penduduk Jawa Timur pada tahun 2010 tercatat sebesar 37.291.400 jiwa dengan pertumbuhan penduduk 0,53 %. Dari jumlah penduduk tersebut terdapat jumlah Rumah Tangga Miskin (RTM) sebanyak 3.079.822 yang terdiri dari : sangat miskin 493.044 RTM, miskin 1.256.122 RTM dan hampir miskin 1.330.696 RTM. Khusus di bidang perumahan, menunjukkan bahwa *back log* rumah di Jawa Timur masih mencapai 530.000 unit rumah, terdiri dari 212.000 unit di perkotaan dan 218.000 unit di perdesaan. Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Jawa Timur mencapai sebesar 684.000 unit yang tersebar di 38 Kabupaten dan Kota. Terkait dengan pengembangan

perumahan dan permukiman, sampai dengan tahun 2010 cakupan pelayanan air bersih perkotaan di Jawa Timur adalah sebesar 51 % dengan target MDGs pada tahun 2014 sebesar 69,5 % dan air bersih perdesaan sebesar 46,5 % dengan target MDGs sebesar 73,5 %, persampahan perkotaan sebesar 53 % dengan target MDGs 73,8 %, drainase perkotaan sebesar 12 % dengan target MDGs 50 %, air limbah perkotaan sebesar 77 % dengan target MDGs sebesar 87,7 % dan air limbah pedesaan sebesar 48 % dengan target MDGs sebesar 73,7 %.

Dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sangat rendah dan kelompok berpenghasilan informal Pemerintah Provinsi Jawa Timur mempunyai program pembangunan Rumah Sederha yaitu rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana, akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bangunan, geologis dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup.

Terdapat 4 Pedoman Teknis Rumah Sederhana sehat, yang telah dibagi per zona secara nasional yaitu :

- Rumah Tembok
- Rumah ½ Tembok
- Rumah Kayu Tidak Panggung

#### **4.2.2. Kebijakan Pemerintah Tentang Perumahan**

Pada periode 2010-2014 pemerintah akan membangun 650.000 rumah sederhana sehat (RSH/RUMAH UMUM) melalui dana APBN senilai Rp50 triliun. Sedangkan untuk rumah susun, baik rumah susun sederhana milik (rusunami) maupun rumah susun sederhana sewa (rusunawa) mencapai 200.000 unit dengan nilai mencapai Rp30 triliun. Total nilai kapitalisasi pasar untuk pembangunan rumah yang didukung pemerintah hingga tahun 2014 mencapai Rp80 triliun.

Saat ini, sebagian pengembang berencana menaikkan harga rumah dan menyesuaikan luas bangunan. Hal ini dipicu oleh meningkatnya harga sejumlah komponen bahan bangunan., tren kenaikan harga bangunan akan berimbas pada peningkatan harga rumah. Diprediksi terjadi koreksi

harga rumah sederhana jenis rumah sejahtera tapak untuk masyarakat bersubsidi sekitar 5%-10%. Saat ini, harga semen naik sekitar 6%-10%, sedangkan komponen besi dari baja 8%-10%. Kebutuhan semen mencapai 30% dari total komponen bahan bangunan. Harga bahan bangunan yang terus naik akan berdampak pada pergerakan pada harga rumah.

Harga rumah sejahtera tapak misalnya, di Jabodetabek diperkirakan melampaui Rp70 juta per unit di atas patokan harga rumah yang berhak memperoleh stimulus pajak dari pemerintah. Harga rumah sederhana di luar Jabodetabek kemungkinan naik dari Rp55 juta menjadi Rp60 juta per unit. Stimulus itu, berupa pembebasan pajak pertambahan nilai dan pengurangan pajak penghasilan final dari 5% menjadi 1%. Menurut sumber REI, sebagian pengembang umumnya memasarkan rumah yang masih dibangun (indent). Untuk itu, koreksi harga kemungkinan baru akan terjadi pada proyek-proyek hunian baru. Pada 2011, REI menargetkan produksi rumah mencapai 200 ribu unit atau naik 10%-15% dibanding 2010.

Kebijakan Pembangunan Perumahan perlu diperhatikan mengingat:

- 1) Kebutuhan rumah di Kota Metropolitan masih cukup tinggi
- 2) Pertumbuhan penduduk cukup tinggi (2 %) sehingga kebutuhan rumah akan semakin meningkat, di sisi lain lahan semakin terbatas dan harga bahan bangunan semakin tinggi
- 3) Masih terdapat penduduk yang menempati rumah yang tidak layak huni dan pada lingkungan yang tidak sehat.
- 4) Para pengembang “kurang berminat” membangun rumah sederhana.

Pengembangan perumahan oleh pengembang dilakukan di lahan kecil dan memanfaatkan sarana/prasarana kota yang ada

Dalam hal pengembangan Perumahan , yang menjadi landasan kebijakan adalah bahwa ;

- 1) Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sehingga Pemda harus mampu menyediakan rumah bagi penduduknya.
- 2) Penyediaan rumah tidak bisa murni melalui mekanisme pasar yang menyebabkan harga semakin tidak terjangkau.
- 3) Permasalahan perumahan dan permukiman bukan hanya pada penyediaannya, tetapi juga kualitas rumah dan lingkungannya.

Sedangkan yang menjadi Strategi kebijaksanaan pengembangan perumahan adalah ;

- 1) Pembangunan perumahan dan permukiman akan dilaksanakan secara terpadu oleh pemerintah, swasta dan masyarakat.
- 2) Untuk di daerah pinggiran akan dibangun perumahan skala besar, dan untuk di pusat kota akan dibangun rumah susun untuk efisiensi lahan.
- 3) Penyediaan sarana dan prasarana akan dibantu Pemda untuk kawasan yang akan dibangun perumahan baik oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat.
- 4) Kemudahan perijinan (IMB, Ijin Lokasi, sertifikat, dll) kepada semua pihak yang ingin membangun rumah (developer maupun masyarakat).

Berdasarkan kebijakan dan strategi pembangunan tersebut, maka tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah :

- 1) Menyediakan rumah bagi seluruh masyarakat secara layak dan terjangkau.
- 2) Meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman.
- 3) Mendorong pengembangan wilayah, terutama di pinggiran kota
- 4) Meningkatkan kegiatan ekonomi masyarakat melalui multiplier effect kegiatan sektor bangunan (tenaga kerja, toko bahan bangunan, supplier, dll).

Kebijakan pemerintah dalam bidang perumahan berpedoman pada :

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
- Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor: 369./ KPTS/M/2001 Tentang Pedoman Pemberian Izin Usaha Jasa Konstruksi Nasional
- Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No.534/KPTS/M/ 2001 Tentang Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penatan Ruang, Perumahan Dan Permukiman Dan Pekerjaan Umum.

- Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No. 534/KPTS/M/ 2001 Tentang Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan Dan Permukiman Dan Pekerjaan Umum
- Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No. 139/KPTS/M/ 2002 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi)
- Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No. 20/KPTS/M/ 2004 Tentang Perubahan Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No.: 24/KPTS/M/2003 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 01/PERMEN/M/ 2006 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Syariah Bersubsidi
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/PERMEN/M/ 2006 Tentang Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya Melalui Kredit/Pembiayaan Mikro Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 14/Permen/ M/2006 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 04/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Syariah Bersubsidi
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 33/M-DAG/PER/8/ 2008 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 05/PERMEN/M/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 22/PERMEN/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota

- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 02/PERMEN/M/2010 Tentang Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 08/PERMEN/M/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Syariah Bersubsidi
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan Dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi Serta KPR Sarusuna Bersubsidi Dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.03/2010 Tentang Pedoman Penghitungan Pengkreditan Pajak Masukan Bagi Pengusaha Kena Pajak Yang Melakukan Penyerahan Yang Terutang Pajak Dan Penyerahan Yang Tidak Terutang Pajak.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro,



Asrama Mahasiswa Dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 31/PMK.03/2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1934/2002 Tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Yang Dikonversi Dengan Dana Oleh Para Pengembang Pemegang SIPPT

#### **4.2.3. Ketersediaan Lahan Bagi Perumahan**

Kriteria umum yang dipersyaratkan untuk dapat mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman telah ditetapkan oleh pemerintah namun tidak setiap kawasan ekonomis untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian, dan tidak setiap kawasan yang tidak produktif cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman.

Kriteria umum yang perlu diperhatikan dan dilaksanakan dalam menetapkan kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan hunian yang produktif dan prospektif. Hal yang patut diaplikasikan antara lain :

##### **a. Kriteria Umum**

Dalam RTRW, kawasan tersebut ditetapkan sebagai daerah dengan peruntukan perumahan dan permukiman, dengan prioritas penanganan bagi :

- 4) Kawasan perumahan dan permukiman kumuh dan nelayan, kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan permukiman baru,
- 5) Kawasan yang lokasinya mudah diakses, karenanya harus terkait dengan jaringan primer sistem/rencana investasi prasarana, sarana dan utilitas berskala regional,
- 6) Kawasan perumahan dan permukiman yang apabila dikembangkan memberikan manfaat bagi Pemerintah Kabupaten/Kota, dalam bentuk :
  - a) Peningkatan ketersediaan permukiman yang layak dan terjangkau,

- b) Dukungan bagi pembangunan dan pengembangan kawasan fungsional lain yang memerlukan perumahan dan permukiman,
- c) Kawasan yang luasan rencananya mendukung terlaksananya pola hunian perimbangan,
- d) Tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi lingkungan serta upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya,
- e) Skala kegiatannya memberikan kesempatan kerja baru.

**c. Kriteria Khusus**

Pengembangan perumahan dan permukiman melalui program dan kegiatan khusus sebaiknya diprioritaskan bagi kabupaten dan kota-kota yang telah memperlihatkan:

- 4) Indikasi banyaknya permasalahan perumahan/permukiman yang mendesak untuk ditanggulangi (banjir, padat, kumuh, rawan, ekspansi ke daerah pertanian produktif, perubahan fungsi lahan perkotaan dll.)
- 5) Tingkat kepadatan yang relatif tinggi, dengan mengutamakan penanganan pada kawasan perumahan dan permukiman padat penduduk (net density > 150 jiwa/ha), dan yang secara khusus telah berkembang atau akan dikembangkan menjadi pusat kegiatan suatu kawasan fungsional atau wilayah,
- 6) Bagi kawasan perumahan dan permukiman baru (baru akan dibangun atau dikembangkan), mensyaratkan antara lain :
  - a) Tidak berada pada lokasi rawan bencana, baik rutin maupun yang diperkirakan dapat terjadi (potensi menjadi daerah bencana longsor, banjir, genangan, rawan masalah sosial dll.),
  - b) Mempunyai sumber air baku yang memadai (kualitas dan kuantitas) atau terhubung dengan jaringan pelayanan air bersih serta jaringan sanitasi dan pematuan berskala kota.
  - c) Terletak pada hamparan dengan luasan yang cukup, yang memungkinkan terselenggaranya pola hunian berimbang. Untuk itu dapat diikuti ketentuan penguasaan lahan untuk permukiman sebagaimana tertuang dalam intruksi Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertahanan Nasional No. 5 Tahun 1998 tentang Pemberian Ijin Lokasi dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar yang menetapkan penguasaan lahan untuk permukiman maksimum yang dapat dikuasai oleh pengembang/konsorsium sebagai berikut :

- (1) Minimal 200 ha dan maksimal 400 ha per propinsi perpengembang atau konsorsium,
  - (2) Total 4000 ha untuk seluruh Indonesia, bila terletak dalam satu hamparan.
- d) Memanfaatkan lahan tidur atau lahan skala besar yang telah dikeluarkan ijinnya namun belum dibangun, dengan catatan diprioritaskan pada:
- (1) Pengisian kawasan skala besar (kasiba/lisiba) yang belum diisi/dimanfaatkan,
  - (2) Pembangunan pada kawasan-kawasan perumahan dan permukiman yang telah diberikan ijinnya namun belum terrealisasikan, dengan pemanfaatan yang harus tetap sesuai dengan ijin yang telah diterbitkan. Pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan tidur ini dilakukan melalui peraturan daerah.
- e) Bagi kawasan perumahan dan permukiman yang akan dikembangkan sebagai kawasan pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) sewa/milik, pencantumannya dalam RP4D dan pelaksanaannya harus dikaitkan dengan :
- (1) Penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan yang padat penduduk pada tanah milik atau tanah negara, yang telah menjadi permasalahan di daerah perkotaan,
  - (2) Penyediaan permukiman yang terjangkau yang menjadi bagian dari pengembangan kawasan fungsional (kawasan industri, kawasan wisata, kawasan pendidikan dll),
  - (3) Penanggulangan kejadian luar biasa yang memerlukan upaya segala untuk memukimkan kembali penduduk (kebakaran, pengungsian, bencana alam lainnya) agar kehidupan dapat segera berlangsung kembali.

Pada prakteknya hambatan pembangunan RSH/RUMAH UMUM di Indonesia adalah terbatasnya lahan. Karena pembatasan harga RSH/RUMAH UMUM Rp 70 juta per unit, maka pembangunan RSH/RUMAH UMUM harus dilakukan di daerah pinggiran yang rata-rata harga tanahnya murah . Sementara itu, pembangunan RSH/RUMAH UMUM di daerah perkotaan sulit dilakukan karena harga tanah yang mahal. Pembangunan di daerah pinggiran mengandung konsekuensi keterbatasan infrastruktur sedangkan tanah di kota terlalu mahal. Sedangkan pembangunan RSH/RUMAH UMUM di tanah kas desa atau bengkok prosedurnya sangat sulit.

Untuk mengatasi masalah ini, ada usulan agar masing-masing kabupaten dan kota menyiapkan lahan khusus untuk pembangunan RSH/RUMAH UMUM. Dengan alokasi lahan yang jelas, maka alokasi pembangunan RSH/RUMAH UMUM tiap tahun akan jelas dan cepat terlalisasi. Jadi target pembangunan RSH/RUMAH UMUM akan terukur dan semakin jelas.

Dalam rangka pengadaan rumah bagi masyarakat miskin, pemerintah sebenarnya telah memberikan berbagai kemudahan pembelian RSH/RUMAH UMUM dan rusunami. Meski demikian, kemudahan-kemudahan tersebut kurang tersosialisasi sehingga pembangunan terhambat.

### **4.3. ANALISA PERMINTAAN RSH (RUMAH UMUM)**

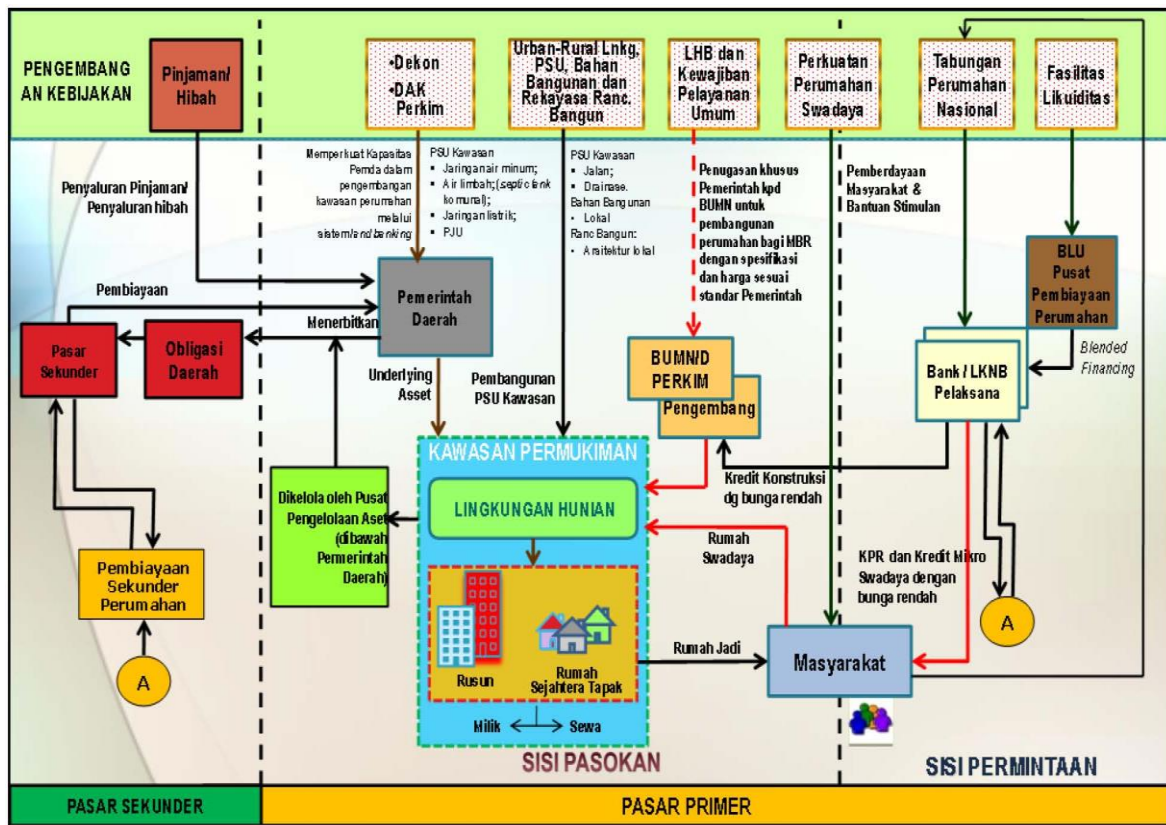
#### **4.3.1. Analisa Kebutuhan Rumah**

Pemerintah memiliki tanggung jawab dalam rangka perwujudan masyarakat Indonesia yang sehat dan mandiri, salah satunya adalah berkaitan dengan masalah perumahan. Pemenuhan kebutuhan akan rumah tidak hanya menjadi kebutuhan dan tanggung jawab perorangan, tetapi juga menjadi tanggung jawab pemerintah.

Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin terbatasnya lahan, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana. serta, masih adanya kawasan permukiman kumuh dan pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peruntukan ruangnya.

Namun demikian sudah merupakan tugas dan kewajiban pemerintah untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk. Berbagai program pemerintah telah dijalankan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak tersebut. Beberapa program mengalami keberhasilan dan manfaat yang baik, namun ada juga yang memberikan dampak yang tidak baik, seperti adanya pemenuhan kebutuhan rumah dengan mekanisme pasar yang justru akan mempersulit beberapa kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkannya.

Kebijakan yang terkait dengan Permintaan dan Penawaran tergambar dalam bagan berikut ini :



Gambar 4.3.

### Kebijakan Penawaran dan Permintaan Rumah

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan, dalam hal ini data diperoleh dari Bapeda dan dinas terkait, maka berikut ini akan diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan kebutuhan rumah.

#### Analisa Perhitungan Kebutuhan Perumahan

Berdasarkan informasi dari Bapeda, kebutuhan rumah di hitung berdasarkan input data primer yang diperoleh di lapangan, adapun yang menjadi data primer dalam analisa ini adalah jumlah penduduk, jumlah Kepala keluarga, jumlah rumah, dan jumlah penduduk miskin dari tiap-tiap kelurahan. Analisa perhitungan kebutuhan rumah tersebut dihitung berdasarkan data primer yang diperoleh di lapangan.

#### 1) Metoda I ( selisih jumlah KK dan jumlah rumah )

Asumsi ini didasarkan atas kenyataan jumlah kepala keluarga yang menghuni tiap-tiap rumah lebih dari satu kepala keluarga ( KK ). Analisa ini menghitung jumlah angka kebutuhan rumah dengan mengurangkan jumlah kepala-keluarga dengan jumlah rumah dari tiap-tiap kelurahan.

$$\sum r_1 = \sum KK - \sum r \dots\dots\dots ( 1 )$$

dimana :

- $\sum r_1$  = Jumlah Kebutuhan rumah ( unit )
- $\sum KK$  = Jumlah Kepala Keluarga satu Kelurahan ( KK )
- $\sum r$  = Jumlah rumah satu kelurahan ( unit )

2) Metoda II ( asumsi pola maksimum satu hunian )

Metoda ini didasarkan pada pola keluarga kecil dengan jumlah tiga orang penghuni ( bapak, ibu, dan satu orang anak ) untuk asumsi jumlah kepala keluarga ( KK ) minimum dan lima orang penghuni ( bapak, ibu, dan tiga orang anak ) untuk asumsi Kepala Keluarga ( kk ) maksimum. Analisa ini dihitung dengan cara membagi total jumlah penduduk satu kelurahan dengan jumlah maksimum penghuni pada satu rumah yaitu lima orang.

$$\sum r_2 = \frac{\sum P_k}{P_{mak}} - \sum r \dots\dots\dots ( 2 )$$

dimana :

- $\sum r_2$  = Jumlah kebutuhan Rumah ( unit )
- $\sum P_k$  = Jumlah Penduduk satu kelurahan ( jiwa )
- $P_{mak}$  = Penghuni maksimum pada satu rumah ( 5 orang )
- $\sum r$  = Jumlah rumah satu kelurahan ( unit )

Dari kedua metoda tersebut akan menghasilkan angka kebutuhan rumah rata-rata untuk satu kelurahan, dan kecamatan. Angka kebutuhan ini mengindikasikan jumlah kebutuhan total rumah untuk seluruh lapisan penduduk Kota Palembang, untuk mendapatkan angka kebutuhan rumah bagi warga masyarakat berpenghasilan rendah (miskin) maka jumlah rata-rata tersebut dikalikan terhadap prosentase angka kemiskinan dari tiap-tiap kelurahan dan kecamatan

#### **4.3.1.1. KEBUTUHAN RUMAH DI KOTAMETROPOLITAN**

Berikut ini diuraikan contoh kasus perhitungan kebutuhan rumah, dikarenakan keterbatasan data yang diperoleh, maka yang dapat diuraikan secara rinci adalah kebutuhan rumah di kota Palembang, dan kota Batam sementara kota lainnya dihitung secara umum berdasarkan data yang tersedia

##### **a) Kebutuhan Rumah di kota Palembang**

Pemerintah Kota Palembang telah menyusun dan memprioritaskan beberapa program pemenuhan perumahan/ tempat tinggal yang layak tersebut, antara lain melalui program kegiatan pengembangan Kasiba – kasiba, pembangunan kawasan rumah susun, perbaikan lingkungan perumahan dan penataan kawasan kumuh.

Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang antara lain melaksanakan pengendalian pembangunan di pusat kota dan percepatan pembangunan di wilayah pinggiran. Oleh karena itu diterapkan strategi pembangunan perumahan yang berbeda untuk masing-masing kawasan tersebut.

Kondisi eksisting perumahan dan permukiman di Kota Palembang, antara lain:

- 1) Masih tingginya kebutuhan rumah dimana terjadi kesenjangan antara kebutuhan rumah dengan penyediaan rumah.
- 2) Semakin langkanya rumah murah yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
- 3) Cukup tersedia lahan untuk pembangunan perumahan skala besar, terutama di pinggiran kota.
- 4) Terdapat banyak pembangunan perumahan skala kecil yang mendorong adanya "Urban Sprawl". Kompleks perumahan skala kecil ini didominasi oleh rumah menengah dan mewah.
- 5) Terdapat kondisi perbedaan yang cukup mencolok di pusat kota dimana terdapat banyak rumah mewah berdampingan dengan kawasan kumuh.
- 6) Terdapatnya kawasan kumuh di pusat kota, terutama ditepi sungai.

Tabel 4.23

## Data Kependudukan Kecamatan Seberang Ulu II

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
			1	11 Ulu	0,25	8.332			7.866	2.020	
2	12 Ulu	0,17	5.985	6.046	1.464	1.512	16	5	904	920	1.102
3	13 Ulu	1,00	12.135	11.602	2.627	2.657	34	10	1.181	1.049	1.325
4	14 Ulu	1,09	12.546	10.902	2.283	2.289	33	8	843	1.246	1.545
5	Tangga Takat	2,28	15.342	14.199	3.111	3.111	29	10	1.683	1.324	2.456
6	16 Ulu	3,94	21.318	21.274	3.334	5.609	58	15	1.482	1.320	4.272
7	Sentosa	1,97	13.175	13.893	3.030	3.027	46	12	1.023	1.468	2.529
<b>Total</b>		10,69	88.833	85.782	17.869	20.247			8.268	8.202	14.256

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.24

## Data Kependudukan Kecamatan Seberang Ulu I

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
			1	15 Ulu	0,81	17.614			20052	4084	
2	1 Ulu	0,62	12.784	11.544	2.451	2.617	29	5	1.429	1.429	1.746
3	Tuan Kentang	0,44	11.660	11.565	3.083	2.701	27	5	1.089	759	1.575
4	2 Ulu	0,43	8.638	10.350	1.974	1.987	30	6	980	1.332	825



5	3/4 Ulu	3,01	19.816	20.514	4.859	4.320	49	13	2.421	1.880	1.907
6	5 Ulu	3,42	23.919	24.370	6.255	5.208	54	14	2.885	2.373	3.581
7	7 Ulu	0,80	17.898	17.872	4.201	3.889	60	16	2.300	870	2.596
8	8 Ulu	3,58	10.359	10.634	2.133	2.311	29	5	1.115	696	1.541
9	Silaberanti	3,90	16.262	17.240	3.502	3.607	38	8	1.613	1.263	2.406
10	9/10 Ulu	0,43	13.657	13.025	2.198	2.922	48	17	1.506	631	2.022
<b>Total</b>		17,44	152607	157.166	34.740	34.426			17.049	24.805	22.279

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.25.**

**Data Kependudukan Kecamatan Kertapati**

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Karya Jaya	16,08	7.552	8.052	1.723	1.823	38	10	1.486	1.171	1.081
2	Keramasan	8,04	10.026	10.634	2.212	2.400	33	11	1.888	1.200	1.440
3	K. Agung	1,60	19.742	25.343	4.497	4.493	49	9	1.884	2.603	1.575
4	K. Rindo	16,22	13.636	19.683	3.150	3.378	40	8	1.744	2.549	825
5	Ogan Baru	0,63	17.225	18.499	3.541	4.210	56	7	2.573	1.887	1.907
6	Kertapati	0,51	11.555	13.660	2.814	2.814	38	13	1.283	1.298	1.688
<b>Total</b>		42,56	79.736	95.871	17.937	19.118			10.858	10.708	8.516

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.26.

## Data Kependudukan Kecamatan Ilir Barat I

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
			1	Bukit Lama	1,22	32.509			45.750	8.737	
2	26 Ilir	0,53	5.312	5.513	1.116	1.298	15	5	289	291	779
3	Lorok P.	0,58	25.149	29.290	5.721	5.845	15	6	1.417	1.269	3.507
4	D.L. Daun	0,58	18.967	18.176	5.203	5.800	15	4	603	641	3.037
5	Bukit Baru	15,24	13.230	13.590	3.564	3.045	35	10	937	710	1.736
6	Siring A.	1,63	19.501	26.902	5.125	5.183	53	11	789	824	2.581
	<b>Total</b>	19,77	114.668	139.221	29.466	29.941			5.583	4.828	16.902

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.27.

## Data Kependudukan Kecamatan Ilir Barat II

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
			1	35 Ilir	0,33	11.338			12.950	2.632	
2	32 Ilir	2,50	13.360	17.038	1.972	1.970	40	9	1.039	668	1.162
3	30 Ilir	0,71	19.595	25.479	5.650	5.644	59	16	1.346	1.250	3.190
4	K. manis	1,00	6.172	6.987	1.495	1.507	13	4	305	294	889

5	29 Ilir	0,33	8.635	11.117	1.975	1.937	35	11	1.007	1.007	1.143
6	28 Ilir	0,68	2.281	3.031	627	660	14	3	320	400	389
7	27 Ilir	0,67	3.327	4.085	835	835	17	5	317	380	493
	<b>Total</b>	6,22	64.708	80.687	15.186	15.219			5.520	5.259	8.839

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.28.**

**Data Kependudukan Kecamatan Bukit Kecil**

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Ta. Semut	4,31	8.531	7.265	2.016	1.615	29	9	405	296	1.050
2	22 Ilir	0,43	3.429	4.420	906	913	15	5	202	906	593
3	19 Ilir	0,76	3.142	3.303	373	661	15	6	164	463	430
4	23 Ilir	0,17	3.226	3.345	895	941	15	4	169	729	866
5	26 Ilir	3,45	11.153	13.410	3.516	2.680	35	10	605	2.169	1.936
6	24 Ilir	0,79	18.387	16.222	4.845	3.617	53	11	940	878	2.351
	<b>Total</b>	9,92	47.850	47.965	12.551	10.427			2.485	5.441	7.226

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.29.

## Data Kependudukan Kecamatan Ilir Timur I

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
			1	18 Ilir	0,16	2.144			3.788	878	
2	16 ilir	0,24	1.721	2.404	613	616	16	5	87	118	38
3	13 Ilir	0,10	4.380	5.207	1.130	1.132	11	4	398	353	403
4	14 Ilir	0,10	4.059	4.730	938	1.031	15	4	414	396	766
5	15 Ilir	0,23	7.143	7.829	1.907	1.916	30	6	208	219	913
6	17 Ilir	0,30	3.978	5.574	986	1.401	18	6	102	131	1022
7	K. Baru	0,12	2.887	2.857	699	689	9	3	33	36	665
8	20 Ilir I	1,63	13.657	17.397	4.301	4.028	40	10	675	832	2.051
9	Sie P.	1,34	11.957	15.021	3.221	3.327	38	13	349	407	1690
10	20 Ilir III	1,40	11.144	15.403	3.272	3.305	32	11	668	693	1979
11	20 Ilir IV	0,96	17.529	23.812	4.785	4.844	46	11	893	867	3.230
<b>Total</b>		6,59	80.599	104.022	22.730	23.168			3.894	4.124	13.319

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.30.

## Data Kependudukan Kecamatan Ilir Timur II

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
			1	10 Ilir	0,31						

			5.395	5.282	1.229	840	15	6	542	660	655
2	11 Ilir	0,26	3.975	3.858	959	847	17	6	314	573	763
3	Kota Batu	0,33	15.831	15.032	3.886	3.331	26	14	1.149	730	2.598
4	La. Kidul	3,24	12.733	11.563	3.925	2.283	23	6	970	1.132	2.172
5	3 Ilir	0,60	18.567	19.272	5.819	5.821	53	17	822	1.117	4.572
6	1 Ilir	0,89	5.711	5.532	1.581	1.984	17	4	548	548	1.779
7	S. Buah	1,39	12.544	12.379	2.476	3.184	28	7	928	928	616
8	2 Ilir	2,14	22.913	21.218	4.590	4.645	41	14	1.174	813	3.623
9	5 Ilir	2,56	11.673	11.701	2.282	2.279	22	4	625	584	1.582
10	9 Ilir	4,79	17.980	17.613	3.580	709	25	10	954	709	553
11	Duku	4,21	17.679	17.284	3.447	3.445	37	9	740	628	3.674
12	8 Ilir	4,86	19.448	19.054	4.971	4.333	46	15	1.006	659	3.380
<b>Total</b>		25,58	164.449	159.788	38.745	33.701			9.772	9.081	25.967

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.31**

**Data Kependudukan Kecamatan Kalidoni**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Sei. Lais	8,02	11.269	5.282	1.229	840	15	6	542	660	655

2	S.Selincah	5,54	17.166	3.858	959	847	17	6	314	573	763
3	S. Selayur	6,38	20.144	15.032	3.886	3.331	26	14	1.149	730	2.598
4	Kalidoni	4,06	20.235	11.563	3.925	2.283	23	6	970	1.132	2.172
5	B.Sangkal	3,92	22.782	19.272	5.819	5.821	53	17	822	1.117	4.572
<b>Total</b>		27,92	91.596	55.007	38.745	33.701			9.772	9.081	25.967

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.32**

**Data Kependudukan Kecamatan Kemuning**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Sekip Jaya	1,51	16.656	15.275	2.868	3.530	38	11	934	1.450	2.182
2	Pahlawan	1,58	13.126	11.311	2.763	2.762	30	10	577	367	1.876
3	20 Ilir D I	2,00	16.078	14.850	3.595	3.595	42	11	918	620	2.460
4	Pipa Reja	1,21	15.746	14.391	2.820	2.820	37	7	1.146	908	2.130
5	Tal. Aman	1,80	12.281	16.424	2.485	2.124	27	7	616	708	1.453
6	Ario K.	0,90	11.464	10.446	2.026	2.026	24	7	778	546	1.386
<b>Total</b>		9,00	85.351	82.697	16.557	16.857			4.969	4.599	11.487

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.33

## Data Kependudukan Kecamatan Sako

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Sukamaju	7,80	13.284	17.108	3.526	3.840	50	13	727	521	2.611
2	Sialang	2,95	20.973	20.682	4.303	4.416	68	22	714	2.762	3.636
3	Sako Baru	5,13	1.082	4.521	2.901	1.082	42	14	768	723	1.799
4	Sako	2,97	35.694	26.415	5.168	5.168	100	34	1.997	1.940	4.865
	<b>Total</b>	18,85	71.033	68.726	15.898	14.506			3.438	5.946	12.911

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.34

## Data Kependudukan Kecamatan Sukarami

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Sukadadi	4,57	10.688	10.577	3.172	3.176	31	11	895	918	2.763
2	Sukarami	5,67	14.806	14.757	3.170	3.170	47	13	913	103	2.409

3	Sukajaya	5,67	26.920	27.451	5.832	5.989	85	10	1.278	943	4.132
4	S.Bangun	3,78	16.829	16.863	4.144	3.738	647	48	809	1.044	3.650
5	K. Bunga	7,87	19.364	19.278	4.972	4.879	63	13	789	743	4.245
6	Ta. Betutu	21,64	16.896	8.322	8.715	2.696	38	14	1.030	1.030	2.076
7	T.Jambi	7,87	6.471	6.355	1.484	1.491	18	6	370	383	1.029
<b>Total</b>		57,07	111.974	103.603	31.489	25.139			6.084	5.164	20.304

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.35.**

**Data Kependudukan Kecamatan Sematang Borang**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Jumlah Kepala Keluarga (KK)		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin (KK)		Jml Rumah
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	L. Gajah	2,95	16.514	23.108	3.854	872	59	14	900	872	593
2	Srimuya	7,95	4.391	6.342	1.421	1.302	17	4	530	492	978
3	S.Mulya	8,75	3.395	3.032	1.643	568	12	4	527	497	437
4	Karya M	4,63	2.869	2.739	318	553	-	-	286	240	324
<b>Total</b>		24,28	27.169	35.221	7.236	3.295			2.243	2.101	2.332

Sumber : Bapeda Sumsel



Tabel 4.36.

## Data Kependudukan Kecamatan Alang-Alang Lebar

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jml Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Alang Lebar	11,06	19.694	18.741	1.362	3.294	2	17	1.330	469	2.536
2	T.Kelapa	18,43	19.423	26.222	4.611	5.592	74	18	667	513	5.110
3	Karya Baru	7,08	16.076	15.741	3.289	3.294	47	19	648	1.280	2.273
4	Srijaya	4,20	20.820	18.425	4.600	4.135	56	15	969	3.144	3.205
	<b>Total</b>	40,77	76.013	79.129	13.862	16.315			3.614	5.406	13.124

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.37.

## Data Kependudukan Kecamatan Gandus

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk		Jumlah Kepala Keluarga		Jml RT	Jml RW	Jumlah Penduduk Miskin		Jumlah Rumah
			(Jiwa)		(KK)				(KK)		
			BPS	Survey	BPS	Survey			BPS	Survey	
1	Pulo Kerto	34,91	11.327	11.165	4.760	2.805	31	10	1.272	1.042	1.823
2	Gandus	29,35	7.379	7.754	1.934	1.936	24	6	986	660	1.353
3	Karya Jaya	1,87	8.862	10.537	2.264	2.314	23	4	841	998	1.666
4	Karang Jaya	1,72	11.816	12.163	2.713	2.806	42	11	1.207	803	1.922
5	36 Ilir						40	9			

		0,93	11.798	11.850	2.702	1.651			1.096	2.250	1.040
	<b>Total</b>	68,78	51.182	53.469	38.745	33.701			5.402	5.753	7.805

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.38.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Plaju**

No	Kelurahan	Luas Daerah	Jumlah Penduduk	Jumlah Kepala	Jumlah keluarga	Jumlah Rumah	Analisa	Analisa
		(Km <sup>2</sup> )	(Jiwa)	Keluarga	Miskin		Metode I	Metode II
				(KK)	(KK)		(D-F)	((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Talang Putri	1,68	16.543	3.707	1.300	2.498	1.209	811
2	Komperta	4,59	4.865	885	0	1.012	0	0
3	Plaju Ilir	2,32	16.760	3.689	1.045	2.485	1.204	867
4	Talang Bubuk	1,11	7.897	1.774	547	1.194	580	385
5	Plaju Ulu	1,20	19.052	4.039	857	2.633	1.406	1.177
6	Bagus Kuning	0,90	12.909	2.689	667	2.347	342	235
7	Plaju Darat	3,37	9.368	1.930	791	1.684	246	190
<b>Jumlah</b>							4.987	3.665

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.39

## Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Seberang Ulu II

No	Kelurahan	Luas Daerah	Jumlah Penduduk	Jumlah Kepala	Jumlah keluarga	Jumlah Rumah	Analisa	Analisa
		(Km <sup>2</sup> )	(Jiwa)	Keluarga	Miskin		Metode I	Metode II
				(KK)	(KK)		(D-F)	((C/5)-F)
A	B	C	D	E	F	G	H	
1	11 Ulu	0,25	7.866	2.042	875	1.027	1.015	546
2	12 Ulu	0,17	6.046	1.512	920	1.102	410	107
3	13 Ulu	1,00	11.602	2.657	1.049	1.325	1.332	995
4	14 Ulu	1,09	10.902	2.289	1.246	1.545	744	635
5	T. Takat	2,28	14.199	3.111	1.324	2.456	655	384
6	16 Ulu	3,94	21.274	5.609	1.320	4.272	1.337	0
7	Sentosa	1,97	13.893	3.027	1.468	2.529	498	250
<b>Jumlah</b>							5.991	2.918

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.40

## Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Seberang Ulu I

No	Kelurahan	Luas Daerah	Jumlah Penduduk	Jumlah Kepala	Jumlah keluarga	Jumlah Rumah	Analisa	Analisa
		(Km <sup>2</sup> )	(Jiwa)	Keluarga	Miskin		Metode I	Metode II
				(KK)	(KK)		(D-F)	((C/5)-F)
A	B	C	D	E	F	G	H	

1	15 Ulu	0,81	20.052	4.864	1.171	4.081	783	0
2	1 Ulu	0,62	11.544	2.617	1.429	1.746	871	563
3	T.Kentang	0,44	11.565	2.701	759	1.575	1.126	738
4	2 Ulu	0,43	10.350	1.987	1.332	825	1.162	1.245
5	3/4 Ulu	3,01	20.514	4.320	1.880	1.907	2.413	2.196
6	5 Ulu	3,42	24.370	5.208	2.373	3.581	1.627	1.293
7	7 Ulu	0,80	17.872	3.889	870	2.596	1.293	978
8	8 Ulu	3,58	10.634	2.311	696	1.541	770	586
9	Silaberanti	3,90	17.240	3.607	1.263	2.406	1.201	1.042
10	9/10 Ulu	0,43	13.025	2.922	631	2.022	900	583
<b>Jumlah</b>							12.147	9.224

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.41.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Kertapati**

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I	Analisa Metode II
							(D-F)	((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Karya Jaya	16,08	8.052	1.823	1.171	1.081	742	529
2	Keramasan	8,04	10.634	2.400	1.200	1.440	960	687
3	K.Agung	1,60	25.343	4.493	2.603	1.575	2.918	3.494
4	Kemas Rindo	16,22	19.683	3.378	2.549	825	2.553	3.112

5	Ogan Baru	0,63	18.499	4.210	1.887	1.907	2.303	1.793
6	Kertapati	0,51	13.660	2.814	1.298	1.688	1.126	1.044
<b>Jumlah</b>							10.602	10.658

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.42**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Ilir Barat II**

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I	Analisa Metode II
							(D-F)	((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	35 Ilir	0,33	12.950	2.666	1.260	1.573	1.093	1.017
2	32 Ilir	2,50	17.038	1.970	668	1.162	808	2.245
3	30 Ilir	0,71	25.479	5.644	1.250	3.190	2.454	1.906
4	Kemang manis	1,00	6.987	1.507	294	889	618	508
5	29 Ilir	0,33	11.117	1.937	1.007	1.143	794	1.081
6	28 Ilir	0,68	3.031	660	400	389	271	217
7	27 Ilir	0,67	4.085	835	380	493	342	324
<b>Jumlah</b>							6.380	7.298

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.43

## Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Bukit Kecil

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I	Analisa Metode II
							(D-F)	((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	T. Semut	4,31	7.265	1.615	296	1.050	565	403
2	22 Ilir	0,43	4.420	913	906	593	320	291
3	19 Ilir	0,76	3.303	661	463	430	231	231
4	23 Ilir	0,17	3.345	941	729	866	75	0
5	26 Ilir	3,45	13.410	2.680	2.169	1.936	744	746
6	24 Ilir	0,79	16.222	3.617	878	2.351	1.266	893
Jumlah							3.201	2.564

Sumber : Bapeda Sumsel

Tabel 4.44

## Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Ilir Timur I

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I	Analisa Metode II
							(D-F)	((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	18 Ilir	0,16	3.788	879	72	562	317	196

2	16 ilir	0,24	2.404	616	118	38	578	443
3	13 Ilir	0,10	5.207	1.132	353	403	729	638
4	14 Ilir	0,10	4.730	1.031	396	766	265	180
5	15 Ilir	0,23	7.829	1.916	219	913	1.003	653
6	17 Ilir	0,30	5.574	1.401	131	1.022	379	93
7	K. Baru	0,12	2.857	689	36	665	24	0
8	20 Ilir I	1,63	17.397	4.028	832	2.051	1.977	1.428
9	Sei. Pengeran	1,34	15.021	3.327	407	1.690	1.637	1.314
10	20 Ilir III	1,40	15.403	3.305	693	1.979	1.326	1.102
11	20 Ilir IV	0,96	23.812	4.844	867	3.230	1.614	1.532
<b>Jumlah</b>							9.849	7.579

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.45**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Ilir Timur II**

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	10 Ilir	0,31	5.282	840	660	655	185	401
2	11 Ilir	0,26	3.858	847	573	763	84	9
3	Koto Batu	0,33	15.032	3.331	730	2.598	733	408
4	L.Kidul	3,24	11.563	2.283	1.132	2.172	111	141

5	3 Ilir	0,60	19.272	5.821	1.117	4.572	1.249	0
6	1 Ilir	0,89	5.532	1.984	548	1.779	205	0
7	Sungai Buah	1,39	12.379	3.184	928	616	2.568	1.860
8	2 Ilir	2,14	21.218	4.645	813	3.623	1.022	621
9	5 Ilir	2,56	11.701	2.279	584	1.582	697	758
10	9 Ilir	4,79	17.613	709	709	553	156	2.970
11	Duku	4,21	17.284	3.445	628	2.412	1.034	1.045
12	8 Ilir	4,86	19.054	4.333	659	3.380	953	431
Jumlah							8.996	8.643

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.46.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Ilir Barat I**

No	Kelurahan	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Bukit Lama	1,22	40.750	8.770	1.093	5.262	3.508	2.888
2	26 Ilir D.I	0,53	4.213	1.298	291	779	519	64
3	Lorok Pakjo	0,58	12.652	5.845	1.269	3.507	2.338	0
4	D.L. Daun	0,58	18.176	5.800	641	3.037	2.763	598
5	Bukit Baru	15,24	13.590	3.045	710	1.736	1.309	982
6	Siring A.	1,63	26.902	5183	824	2.581	2.602	2.799



Jumlah	13.039	7.331
--------	--------	-------

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.47.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Kalidoni**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sei. Lais	8,02	11.269	1.229	542	655	574	1599
2	Sei. Selincah	5,54	17.166	959	314	763	196	2670
3	Sei. Selayur	6,38	20.144	3.886	1.149	2.598	1288	1431
4	Kalidoni	4,06	20.235	3.925	970	2.172	1753	1875
5	B.Sangkal	3,92	22.782	5.819	822	4.572	1247	0
	<b>Total</b>	27,92	91.596	15.818	3.797	10.760	5.058	7.575

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.48.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Kemuning**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sekip Jaya	1,51	16.656	3.530	934	2.182	1348	1149
2	Pahlawan	1,58	13.126	2.762	577	1.876	886	749

3	20 Ilir D I	2	16.078	3.595	918	2.460	1135	756
4	Pipa Reja	1,21	15.746	2.820	1.146	2.130	690	1019
5	T.Aman	1,8	16.424	2.485	616	1.453	1032	1832
6	A.Kemuning	0,9	11.464	2.026	778	1.386	640	907
	<b>Total</b>	9,00	78.030	15.192	4.191	10.101	5.091	5.505

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.49**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Sako**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sukamaju	7,8	13.284	3.526	521	2.611	915	46
2	Sialang	2,95	20.973	4.303	2.762	3.636	667	559
3	Sako Baru	5,13	4.521	2.901	723	1.799	1102	0
4	Sako	2,97	35.694	5.168	1.940	4.865	303	2274
	<b>Total</b>	18,85	74.472	15.898	5.946	12.911	2.987	2.878

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.50.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Sukarami**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sukadadi	4,57	10.688	3.172	895	2.064	1108	73
2	Sukarami	5,67	14.806	3.170	913	2.409	761	552
3	Sukajaya	5,67	26.920	5.832	1.278	4.132	1700	1252
4	S.Bangun	3,78	16.829	4.144	809	2.542	1602	824
5	K.Bunga	7,87	19.364	4.972	789	3.269	1703	604
6	T.Betutu	21,64	16.896	8.715	1.030	2.076	6639	1303
7	T.Jambi	7,87	6.471	1.484	370	1.029	455	265
	<b>Total</b>	57,07	111.974	31.489	6.084	17.521	13.968	4.873

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.51.**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Sematang Borang**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	L.Gajah	2,95	23.108	3.854	900	593	3261	4029
2	Srimuya	7,95	6.342	1.421	530	978	443	290

3	Suka Mulya	8,75	3.032	1.643	527	437	1206	169
4	Karya Mulya	4,63	2.739	553	286	324	229	224
	<b>Total</b>	24,28	35.221	7.471	2.243	2.332	5.139	4.712

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.52**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Alang-Alang Lebar**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Alang Lebar	11,06	18.741	3.294	1.330	2.536	758	1212
2	T.Kelapa	18,43	26.222	5.592	513	5.110	482	134
3	Karya Baru	7,08	15.741	3.294	1.280	2.273	1021	875
4	Srijaya	4,2	18.425	4.135	3.144	3.205	930	480
	<b>Total</b>	40,77	79.129	16.315	6.267	13.124	3.191	2.702

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.53**

**Analisa Kebutuhan Rumah di Kecamatan Gandus**

No	Kelurahan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah keluarga Miskin (KK)	Jumlah Rumah	Analisa Metode I (D-F)	Analisa Metode II ((C/5)-F)
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Pulo Kerto	34,91	11.165	4.760	1.042	1.823	2937	410

2	Gandus	29,35	7.754	1.934	660	1.353	581	198
3	Karya Jaya	1,87	10.537	2.264	998	1.666	598	441
4	Karang Jaya	1,72	12.163	2.713	803	1.922	791	510
5	36 Ilir	0,93	11.850	2.702	2.250	1.040	1662	1330
	<b>Total</b>	<b>68,78</b>	<b>53.469</b>	<b>14.373</b>	<b>5.753</b>	<b>7.805</b>	<b>4.907</b>	<b>1.559</b>

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.54**

**Rekapitulasi Jumlah Kebutuhan Rumah Kota Palembang**

No	Kecamatan	Kebutuhan Rumah	
		Metode I	Metode II
1	Plaju	4.987	3.665
2	Seberang Ulu II	5.991	2.918
3	Seberang Ulu I	12.147	9.224
4	Kertapati	10.602	10.658
5	Ilir Barat I	12.564	10.942
6	Ilir Barat II	6.380	7.298
7	Bukit Kecil	3.201	2.564
8	Ilir Timur I	9.849	7.579
9	Ilir Timur II	8.996	8.643
10	Kalidoni	5.058	7.575
11	Kemuning	5.091	5.505
12	Sako	2.544	2.799
13	Sukarami	13.968	4.873
14	Alang-Alang Lebar	3.191	2.702

15	Sematang Borang	5.139	4.712
16	Gandus	4.907	1.559
<b>Jumlah</b>		114.614	93.217
<b>Kebutuhan Rumah</b>		<b>103.915</b>	

Sumber Bapeda Sumsel

**Tabel 4.55**

**Analisa Kepadatan Penduduk Terhadap Luas Daerah**

No	Kecamatan	Luas Daerah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan (jiwa/km <sup>2</sup> )	Prosentase
	A	B	C	D	E
1	Plaju	15,17	82.581	5.444	6,36%
2	Seberang Ulu II	10,69	88.833	8.310	9,70%
3	Seberang Ulu I	17,44	152.607	8.750	10,22%
4	Kertapati	42,56	79.736	1.873	2,19%
5	Ilir Barat I	19,77	114.668	5.800	6,77%
6	Ilir Barat II	6,22	64.708	10.403	12,15%
7	Bukit Kecil	9,92	14.850	1.497	1,75%
8	Ilir Timur I	6,59	80.599	12.231	14,28%
9	Ilir Timur II	25,58	164.449	6.429	7,51%
10	Kalidoni	27,92	91.596	3.281	3,83%
11	Kemuning	9,00	85.351	9.483	11,07%

12	Sako	18,77	94.251	5.021	5,85%
13	Sukarami	57,07	170.828	2.993	3,49%
14	Alang-Alang Lebar	40,86	79.129	1.937	2,26%
15	Sematang Borang	24,28	35.221	1.451	1,69%
16	Gandus	68,78	51.182	744	0,87%
Jumlah		400,61	1.450.589	85.647	100,00%

**Tabel 4.56**

**Kebutuhan Rumah Kota Palembang**

No	Kecamatan	Kebutuhan Rumah Metode I	Kebutuhan Rumah Metode II	Kebutuhan Rumah Rata-rata	Tren Kepdtn (kk/rmh)	Persentase Angka Kemiskn	Kbt. Rmh MBR
	A	B	C	D	E	F	G
1	Plaju	4.987	3.665	4.326	1,35	19,32%	836
2	Seberang Ulu II	5.991	2.918	4.454	1,42	40,84%	1.819
3	Seberang Ulu I	12.147	1.445	6.074	1,56	49,08%	2.981
4	Kertapati	10.602	10.658	10.630	2,24	56,79%	6.037
5	Ilir Barat I	12.564	10.942	11.753	1,77	18,65%	2.192
6	Ilir Barat II	6.380	7.298	6.839	1,72	36,27%	2.481
7	Bukit Kecil	3.201	2.564	2.883	1,74	43,35%	1.250
8	Ilir Timur I	9.849	7.579	8.714	1,74	17,80%	1.551
9	Ilir Timur II	8.996	8.643	8.820	1,49	25,22%	2.224
10	Kalidoni	5.058	7.575	6.316	1,49	34,55%	2.182

11	Kemuning	5.091	5.505	5.298	1,47	27,28%	1.445
12	Sako	2.544	2.799	2.672	1,23	21,63%	578
13	Sukarami	13.968	4.873	9.420	1,80	19,32%	1.820
14	Alang. Lebar	3.191	2.702	2.946	1,24	33,14%	976
15	Sematang Borang	5.139	4.712	4.926	3,10	31,00%	1.527
16	Gandus	4.907	1.559	3.233	4,96	13,94%	451
<b>Jumlah</b>		<b>114.614</b>	<b>93.217</b>	<b>103.915</b>			
<b>Kebutuhan Rumah</b>		<b>103.915</b>					<b>32.613</b>

Sumber : Bapeda Sumsel

**Tabel 4.57.**

**Rekapitulasi Kebutuhan Rumah Di Kota Palembang**

<b>No</b>	<b>Kebutuhan Rumah</b>	<b>Angka Kebutuhan Rumah ( unit )</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>
1	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	<b>32.613</b>
2	Masyarakat Berpenghasilan Menengah Ke atas	<b>71.303</b>

Sumber : Bapeda Sumsel



Tabel 4.58.

## Proyeksi Angka Kebutuhan Rumah Di Kota Palembang tahun 2007 – 2012

No	Kebutuhan Rumah	Masyarakat Berpenghasilan Rendah ( unit )	Masyarakat Menengah Ke atas ( unit )	Total Kebutuhan Rumah ( unit )
1	Tahun 2007	32.613	71.303	103.915
2	Tahun 2008	40.016	87.488	127.504
3	Tahun 2009	60.245	131.716	191.961
4	Tahun 2010	90.700	198.303	289.003
5	Tahun 2011	167.549	366.321	533.871
6	Tahun 2012	379.770	830.310	1.210.081

Sumber : Bapeda Sumsel

## b)Kebutuhan Rumah Di Kota Batam

Kota Batam yang pada awalnya disiapkan sebagai Kota industri, juga memiliki daya-tarik bagi kegiatan perdagangan dan jasa/komersial, pendidikan, serta perumahan. Minat investasi terus mengalami peningkatan, terutama di bidang perdagangan, jasa, industri dan pergudangan. Sebagai konsekuensinya, Pemerintah Kota Batam harus mampu mengatur dan memenuhi kebutuhan akan fasilitas dan infrastruktur yang memadai dan mendukung kegiatan tersebut.

Dengan bertambahnya penduduk juga berpengaruh pada aspek sosial ekonomi, tata ruang

maupun lingkungan. Hal ini kemudian berimplikasi pula pada makin meningkatkan kebutuhan akan infrastruktur seperti air bersih, rumah yang layak huni, sarana dan prasarana dasar permukiman, penyediaan utilitas publik, fasilitas berusaha ataupun tempat berkerja dan lain-lain. Dengan demikian, hal ini menuntut pelayanan prima Pemerintah Kota Batam dalam mengatur dan memenuhi kebutuhan sehingga dapat tercipta penataan kota yang produktif, aman, nyaman dan berkelanjutan. Untuk itu, beberapa hal harus diupayakan oleh Dinas Tata Kota Kota Batam antara lain:

- a. Meningkatkan pengaturan dan pengendalian pemanfaatan ruang kota dengan perangkat regulasi yang mendukung sertapelaksanaan penertiban, pengawasan dan penataan bangunan
- b. Peningkatan pelayanan publik di bidang perizinan bangunan,
- c. Meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman kawasan perkotaan dan hinterland beserta sarana dan prasaranadasarnya serta menyelenggarakan pembinaan kawasan permukiman.
- d. Mengurangi kesenjangan pembangunan di kawasan hinterland dengan meningkatkan pembangunan prasarana dan sarana dasar permukiman hinterland.
- e. Mendorong berkembangnya pembangunan hunian/ perumahan vertikal untuk mendukung efisiensi tata guna lahan.
- f. Memelihara dan mengembangkan utilitas perkotaan
- g. Meningkatkan keamanan fasos, fasum dan permukiman dari bencana alam
- h. Meningkatkan kelancaran aksesibilitas masyarakat
- i. Mendukung penyelesaian masalah ruli yang terus berkembang melalui pendekatan persuasive tanpa meninggalkan hukum yang berlaku dan melakukan pembi-naan terhadap masyarakat di lingkungan permukiman bermasalah
- j. Menjaga kualitas bangunan gedung agar tercipta bangunan yang mengedepankan keselamatan, keamanan, nyaman, aksesibel, serasi dan selaras dengan lingkungannya serta sesuai dengan norma/standar bangunan yang berlaku.
- k. Mengembangkan perencanaan dan peningkatan kualitas manajemen data sebagai pedoman penataan Kota
- l. Melaksanakan evaluasi pelaksanaan pembangu-nan bidang penataan kota.
- m. Meningkatkan kinerja dan pelayanan dengan pengembangan kualitas sumber daya aparatur dan dukungan sarana dan prasarana yang memadai

**Gambar 4.4 Analisis Kebutuhan Pengembangan Rusunawa Batam**

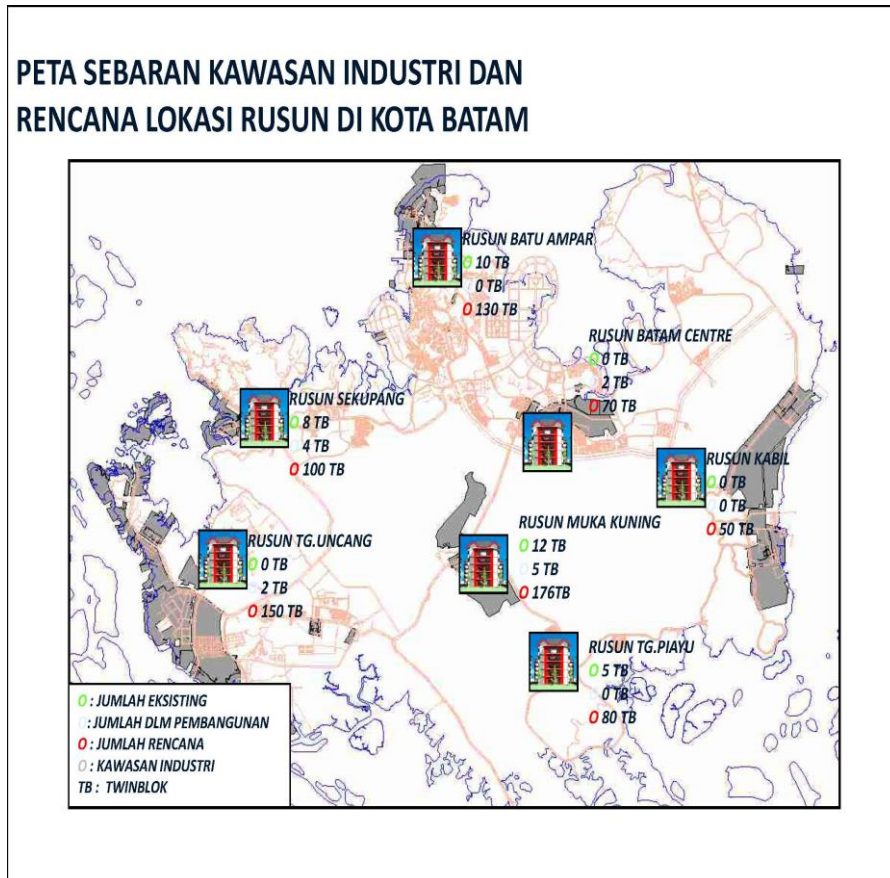
<b>ANALISIS KEBUTUHAN PENGEMBANGAN RUSUNAWA BATAM</b>	
Jumlah Tenaga Kerja Lokal (WNI) di Batam tahun 2000	: 155,591
Jumlah Tenaga Kerja Lokal (WNI) di Batam tahun 2006	: 252,667 orang
Prosentase pertumbuhan Tenaga Kerja Lokal (WNI) di Batam	: 10.40 %
Diperkirakan jumlah Tenaga Kerja Lokal (WNI) 2011	: 384,036 orang
Yang belum memiliki tempat tinggal sendiri termasuk penghuni RULI ( jika diperkirakan 30 % )	: 115,211 orang
Asumsi 40% TKI sudah berkeluarga	: 46,084 orang (KK)
Jumlah unit Rusunawa yg dibutuhkan ( 1 KK utk 1 unit sarusun)	: 46,084 unit
Sehingga jumlah unit Twin blok Rusunawa T27 yg dibutuhkan	: <b>576</b> Twinblok
Asumsi 60% TKI belum berkeluarga	: 69,126 orang
Jumlah unit Rusunawa yg dibutuhkan ( 4 org utk 1 unit sarusun)	: 17,282 unit
Sehingga jumlah unit Twin blok Rusunawa T21 yg dibutuhkan	: <b>180</b> Twinblok
Jadi Jumlah unit Twin blok yg dibutuhkan	: <b>756</b> Twinblok
<b>Catatan:</b>	
RULI	: Rumah Liar
Sarusun	: satuan unit rumah susun

Gambar 4.5 Rencana Pengembangan Rusunawa



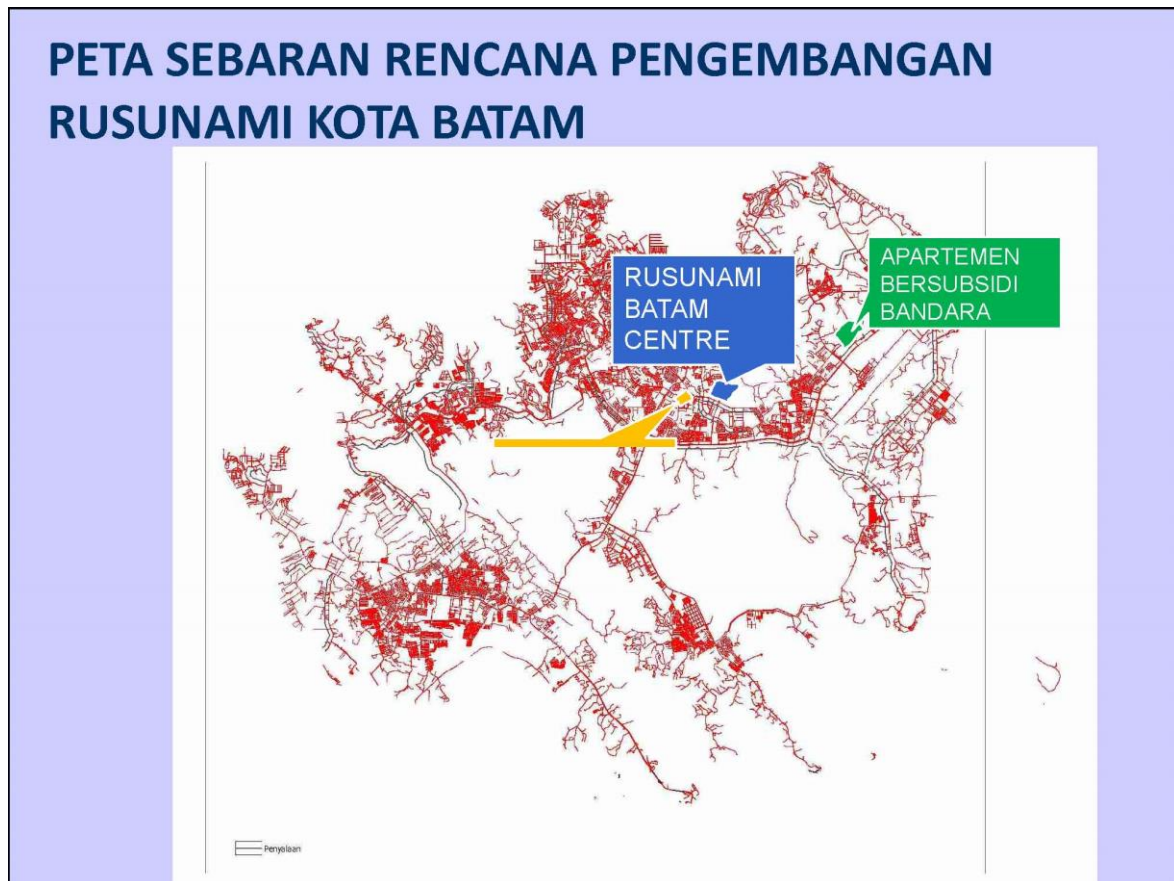
Gambar 4.6

Peta Sebaran Kawasan Industri dan Rencana Lokasi Rusun di Kota Batam



Gambar 4.7

Peta Sebaran Rencana Pengembangan Rusunami Kota Batam





Gambar 4.8

Pengembangan Rusun Sederhana Di Batam s/d Akhir Tahun 2009

# PENGEMBANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA DI BATAM S/D AKHIR TH 2009

- Beberapa kawasan industri :  
Muka Kuning, Tanjung Uncang, Sekupang,  
Batu Ampar, Batam Center, Tg Piayu dan Kabil.
- Lokasi yang telah dan dlm pelaksanaan pembangunan Rumah Susun :



- Tanjung Piayu	- Perumnas	- 4 twin blok	- Type 21	- Th 2001 s/d 2002
- Batu Ampar	- Jamsostek	- 6 twin blok	- Type 21	- Th 2001 s/d 2003
- Batu Ampar	- OB	- 4 twin blok	- Type 21	- Th 2003 s/d 2004
- Sekupang	- OB	- 4 twin blok	- T 21& 36	- Th 2004 s/d 2006
- Muka Kuning	- OB	- 9 twin blok	- Type 21	- Th 2004 s/d 2004
- Muka Kuning	- Kimpraswil/Pemko	- 2 twin blok	- Type 27	- Th 2004 s/d 2005
- Muka Kuning	- Menpera	- 3 twin blok	- Type 27	- Th 2007 s/d 2009
- Tanjung Piayu	- Menpera	- 1 twin blok	- Type 21	- Th 2007 s/d 2009
- Muka Kuning	- Dept. PU	- 2 twin blok	- Type 24	- Th 2008 s/d 2009
- Muka Kuning	- Jamsostek	- 1 twin blok	- Type 24	- Th 2008 s/d 2009
- Sekupang	- Dept. PU	- 4 twin blok	- Type 24	- Th 2008 s/d 2009
- Batam Centre	- REI	- 2 twin blok	- T 21 & 36	- Th 2008 s/d 2009
- Tg. Uncang	- Pemko	- 2 twin blok	- Type 27	- Th 2009
<b>- TOTAL</b>		<b>44 twin blok</b>		

Gambar 4.9

Rencana Pengembangan Rusunami Batam Centre Park

## RENCANA PENGEMBANGAN RUSUNAMI BATAM CENTRE PARK

- Luas : 14 Ha
- Fasilitas Hunian : 36 tower Rusuna T21 dan T30
- Fasilitas Pendukung : - Club House  
- Food court centre  
- Fasilitas Ibadah  
- Fasilitas Olah Raga & RTH 66%
- Target Group : Pekerja Peserta Jamsostek
- Kebijakan Insentif Pemko : Penyediaan fasos & fasum
- Kebijakan Disinsentif Pemko : Kemudahan proses perizinan





Tabel 4.59

## Kebutuhan Rumah Kota Batam

Tahun 2003-2006

No	Kecamatan Kelurahan	Jumlah Tahun 2003			Jumlah Tahun 2006		
		Kecil	Sedang	Mewah	Kecil	Sedang	Mewah
1	Kec. Batu Ampar	18.618	9.309	3.103	28.768	14.384	4.795
2	Kec. Nongsa	10.427	5.213	1.738	16.111	8.056	2.685
3	Kec. Sei Beduk	16.758	8.379	2.793	25.895	12.948	4.316
4	Kec. Sekupang	17.450	8.725	2.908	26.964	13.482	4.494
5	Kec. Lubuk Baja	10.139	5.070	1.690	15.667	7.833	2.611
6	Kec. Belakang Padang	2.541	1.270	423	2.804	1.402	467
7	Kec. Bulang	1.081	540	180	1.193	596	199
8	Kec. Galang	1.475	738	246	1.628	814	271
Total		78.488	39.244	13.081	119.029	59.515	19.838

Tabel 4.60

## Kebutuhan Rumah Kota Batam

Tahun 2009-2010

No	Kecamatan Kelurahan	Jumlah Tahun 2009			Jumlah Tahun 2011		
		Kecil	Sedang	Mewah	Kecil	Sedang	Mewah
1	Kec. Batu Ampar	44.452	22.226	7.409	59.414	29.707	9.902
2	Kec. Nongsa	24.895	12.448	4.149	33.274	16.637	5.546
3	Kec. Sei Beduk	40.014	20.007	6.669	53.481	26.740	8.913
4	Kec. Sekupang	41.665	20.832	6.944	55.687	27.844	9.281
5	Kec. Lubuk Baja	24.209	12.104	4.035	32.356	16.178	5.393
6	Kec. Belakang Padang	3.094	1.547	516	3.304	1.652	551
7	Kec. Bulang	1.316	658	219	1.405	703	234
8	Kec. Galang	1.796	898	299	1.918	959	320
Total		181.441	90.721	30.240	240.841	120.420	40.140

#### 4.3.2. Indeks Keterjangkauan Kepemilikan Rumah

Pemerintah mengupayakan agar patokan harga jual di daerah disesuaikan dengan daya beli masyarakat melalui indeks keterjangkauan. Hal itu memungkinkan perbedaan harga maksimum dan subsidi Rumah Sederhana Sehat (RSH/RUMAH UMUM) daerah satu dengan lainnya. Pemerintah, mengupayakan menghitung kebutuhan perumahan masyarakat dengan menggunakan Indeks Keterjangkauan. Indeks itu menunjukkan rata-rata (median) harga rumah di satu wilayah dibagi penghasilan masyarakat setahun.

Pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pemerintah tidak hanya harus memenuhi standar kelayakan tapi juga standar keterjangkauan (Pratiwi, DA, 2010). Untuk mencapai standar pelayanan minimum perumahan yang layak huni dan terjangkau maka diperlukan suatu indikator yang dapat memberikan gambaran tentang kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Indikator tersebut menjelaskan keterjangkauan perumahan (housing affordability). Indikator keterjangkauan penting untuk diketahui sebagai gambaran tingkat kemampuan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah yang layak sesuai standar, dalam hal ini yaitu Rumah Sederhana Sehat.

Indeks Keterjangkauan (IK) adalah suatu indikator yang dapat memberikan gambaran baik kepada Pemerintah Pusat/Provinsi/Kabupaten/Kota tentang kemampuan secara umum masyarakat di wilayahnya untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau.

Indeks Keterjangkauan akan berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya. Di negara lain Indeks Keterjangkauan digunakan untuk mengukur kemampuan masyarakat di suatu wilayah untuk mendapatkan pinjaman membeli rumah sesuai dengan harga yang ada di pasaran. Peningkatan keterjangkauan harga rumah menunjukkan seberapa terjangkaunya harga rumah yang berlaku di wilayah tersebut. Semakin rendah ratingnya, semakin terjangkau harga rumah dibandingkan dengan penghasilan masyarakat tersebut.

Tabel 4.61

## Pelaku dan Manfaat Indeks Keterjangkauan Rumah

No.	Pelaku	Manfaat IK
1.	Pemerintah Pusat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai masukan dalam menyusun kebijakan bidang perumahan tingkat nasional</li> <li>• Sebagai masukan untuk mengeluarkan ketentuan tentang bantuan pembiayaan perumahan</li> <li>• Sebagai masukan untuk bantuan perumahan MBR tingkat nasional</li> <li>• Sebagai masukan dalam penyusunan strategi dan program Kasiba</li> <li>• Sebagai masukan dalam penyusunan strategi dan program Rusuna</li> <li>• Sebagai masukan dalam menentukan prioritas bantuan untuk Kab/Kota</li> </ul>
2.	Pemerintah Propinsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai masukan dalam menyusun kebijakan bidang perumahan tingkat propinsi</li> <li>• Sebagai masukan dalam koordinasi bidang pembangunan perumahan antar wilayah</li> <li>• Sebagai masukan untuk strategi dan program bantuan perumahan MBR</li> <li>• Sebagai masukan dalam menentukan prioritas bantuan untuk Kab/Kota</li> </ul>
3.	Pemerintah Kota/ Kabupaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai masukan dalam menyusun kebijakan bidang perumahan daerah</li> <li>• Sebagai masukan dalam menyusun rencana tata ruang wilayah khususnya sektor perumahan dan permukiman</li> <li>• Sebagai masukan dalam menentukan lokasi Kasiba</li> <li>• Sebagai masukan dalam menentukan jumlah, lokasi dan tipe Rusuna</li> <li>• Sebagai masukan untuk memberikan bantuan perumahan MBR</li> </ul>
5.	Pengembang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai masukan untuk menilai pangsa pasar perumahan di suatu wilayah</li> <li>• Sebagai masukan untuk menentukan jumlah, tipe dan harga rumah yang akan dibangun</li> <li>• Sebagai masukan dalam memilih lokasi kawasan perumahan</li> <li>• Sebagai masukan dalam menentukan strategi pemasaran produk perumahan yang dibangun</li> </ul>
6.	Lembaga Keuangan/ Bank	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai masukan dalam penyusunan strategi dan program pemberian KPR</li> <li>• Sebagai masukan dalam penyusunan ketentuan pemberian KPR yang akan diterbitkan</li> </ul>
7.	Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai masukan untuk menentukan tipe/jenis rumah yang diinginkan untuk dimiliki</li> <li>• Sebagai masukan dalam mengukur kemampuan mereka untuk memiliki rumah pada suatu kawasan/wilayah kabupaten/kota</li> <li>• Sebagai masukan untuk menentukan jenis tempat tinggal yang sesuai dengan kemampuan mereka</li> </ul>

Tabel 4.62

## Peran Stake Holder

**PERAN STAKEHOLDERS**

No.	Pelaku	Peran
1.	Pemerintah Pusat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyediakan buku pedoman dan panduan penyusunan IK</li> <li>• Memberikan fasilitasi dan pendampingan untuk menyusun IK di daerah</li> <li>• Menyusun IK untuk tingkat nasional</li> </ul>
2.	Pemerintah Propinsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkoordinasi dan memfasilitasi penyusunan IK lintas wilayah (kota metropolitan dan kawasan metropolitan)</li> <li>• Menyusun IK di tingkat propinsi</li> </ul>
3.	Pemerintah Kota / Kabupaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyusun IK di tingkat Kota/Kabupaten dan kawasan</li> <li>• Menyediakan data-data yang diperlukan guna penyusunan IK : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Data harga rumah standar RSH</li> <li>o Data harga lahan</li> <li>o Data harga material pokok</li> </ul> </li> </ul>
4.	Biro Pusat Statistik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengeluarkan data jumlah rumah tangga yang terbagi atas jumlah rumah tangga yang telah memiliki rumah dan jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah</li> <li>• Mengeluarkan data penghasilan rumah tangga</li> <li>• Mengeluarkan data konsumsi rumah tangga</li> </ul>
5.	Pengembang / Asosiasi Pengembang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyediakan harga dan stok rumah yang dimilikinya</li> <li>• Menyusun IK-PT untuk menentukan lokasi kawasan perumahan yang akan dibangun</li> </ul>
6.	Bank / Lembaga Keuangan Penerbit KPR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyediakan data jumlah dan nilai KPR yang diterbitkan</li> <li>• Menyediakan data mengenai persyaratan penerbitan KPR (suku bunga, tenor, uang muka)</li> </ul>

9

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 22/PERMEN/M/2008 Tanggal : 30 Desember 2008, mengenai Petunjuk Teknis Standar Pelayanan Minimal bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi . Cakupan layanan rumah layak huni yang terjangkau adalah rumah dengan harga jual atau harga sewa yang mampu dimiliki atau disewa oleh seluruh lapisan masyarakat, dengan memperhatikan Median multiple ( perbandingan antara median harga rumah dengan median penghasilan rumah tangga dalam setahun) dan Indeks keterjangkauan (gambaran pemerintah daerah tentang kemampuan masyarakat di wilayahnya secara umum untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau)

Harga rumah dikategorikan terjangkau apabila mempunyai median multiple sebesar 3 atau kurang; dan Indeks Keterjangkauan sebagai berikut :

### Rating Median Multiple

- Sama sekali tidak terjangkau lebih besar atau sama dengan 5.1
- Tidak terjangkau 4.1 s/d 5.0
- Kurang terjangkau 3.1 s/d 4.0
- Terjangkau lebih kecil atau sama dengan 3

Median harga rumah berdasarkan harga rumah layak huni untuk MBR sesuai peraturan perundang-undangan. Median penghasilan rumah tangga berdasarkan penghasilan rumah tangga yang masuk dalam katagori masyarakat berpenghasilan rendah.

Kota Palembang dan Yogyakarta merupakan salah satu kota metropolitan yang kebutuhan dan permintaan perumahannya meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan kotanya yang pesat. Hingga saat ini belum diketahui tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Palembang dan Yogyakarta. Belum adanya indikator keterjangkauan merupakan salah satu penyebab mengapa hingga saat ini penyediaan perumahan yang dilaksanakan oleh pemerintah, baik pemerintah pusat maupun daerah belum memenuhi cakupan layanan rumah layak huni dan terjangkau.

Tingkat keterjangkauan ini diperlukan sebagai acuan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat yang sesuai dengan kebutuhan dan permintaan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam penyediaan perumahan dikenal konsep kebutuhan perumahan (supply) dan konsep permintaan (demand) perumahan. Tingkat keterjangkauan sangat terkait dengan konsep permintaan perumahan. Perhitungan tingkat permintaan perumahan dapat dilakukan dengan berbagai metode seperti Konsep Income Afforsability, Repayment Affordability, Defisit Affordability, Housing and Transportation Affordability. Tingkat Keterjangkauan Perumahan adalah besar persentase dari pendapatan rumah tangga yang dikeluarkan untuk perumahan. Keterjangkauan terhadap rumah dipengaruhi oleh tingkat pendapatan keluarga, distribusi pendapatan, ukuran rumah tangga, harga rumah dan pengeluaran non perumahan. Penelitian ini mengidentifikasi tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah sederhana sehat di Kota Palembang dan Yogyakarta . Berdasarkan survey menunjukkan bahwa tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah (di bawah Rp 3.000.000) terhadap

kepemilikan rumah sederhana sehat yaitu sebanyak 82,7% responden hanya mampu mencicil di bawah Rp 700. Sedangkan masyarakat yang mampu menjangkau biaya cicilan minimum di atas Rp 700.000 hanya 17,3%

Jika harga jual RSH/RUMAH UMUM yang ditetapkan pemerintah Rp 70.000.000, untuk jangka waktu 15 tahun dengan tingkat bunga 8% maka cicilan per bulan rata-rata Rp 213.198 atau Rp 402.660 untuk jangka waktu 10 tahun

Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata biaya RSH/RUMAH UMUM sudah cukup terjangkau oleh masyarakat yang termasuk kelompok sasaran penghasilan untuk RSH/RUMAH UMUM bersubsidi, namun jika ditinjau dari keseluruhan masyarakat berpenghasilan rendah masih banyak masyarakat yang belum mampu menjangkau biaya cicilan minimum RSH/RUMAH UMUM tersebut, khususnya jika uang muka yang harus dibayar mencapai 30% dari harga jual

Penyediaan rumah bagi masyarakat perlu memperhatikan tingkat keterjangkauan agar bantuan subsidi pembiayaan perumahan dapat teralokasi dengan baik dan tepat sasaran. Diperlukan rekomendasi terhadap kebijakan pembiayaan RSH/RUMAH UMUM bersubsidi agar dapat meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah

#### **4.3.3. Persepsi Konsumen**

Untuk mengetahui permintaan dari aspek konsumen, maka diperlukan data primer yang berkaitan dengan persepsi konsumen atas beberapa faktor yang menjadi pertimbangan dalam mengambil keputusan pengambilan rumah. Berikut ini rekapitulasi hasil survey untuk mengetahui faktor dominan dari persepsi konsumen

**Tabel 4.63**  
**Faktor-Faktor Yang Menjadi Pertimbangan Dalam Kepemilikan Rumah**  
**(Dalam Persen)**

UNSUR	SANGAT PENTING	PENTING	CUKUP	TIDAK PENTING	SANGAT TIDAK PENTING
• lokasi mudah terjangkau	86	14			
• dekat dengan area bisnis	12	10	26	48	4
• prospek di masadepan menjanjikan	18	76	6		
• aman dari bencana	86	14			
• memiliki prasarana luar dan dalam yang nyaman	54	32	12	2	
• kemudahan akses menuju ke fasilitas sosial	84	12	4		
• memiliki persediaan air bersih	92	8			
• desain rumah unik	4	44	15	24	6
• kualitas rumah	46	38	10	6	
• tipe rumah sehat sederhana susun	26	38	14	4	18
• tipe rumah sehat sederhana tapak	22	72	6		
• tipe rumah sehat sederhana susun sewa	20	70		8	2
• tipe rumah sehat sederhana tapak sewa	48	44	5		3
• cara pembayaran dicicil	61	22	15	2	
• hak kepemilikan	72	28			
• harga terjangkau	88	12			

Dari tabel tersebut di atas terlihat bahwa ketersediaan air merupakan hal pokok yang diharapkan konsumen(92%), Harga(88%), Lokasi dan kondisi yang aman (86%) menjadi prioritas selanjutnya.Sementara desain rumah tidak terlalu diperhatikan.Responden lebih menginginkan rumah sederhana tapak baik dimiliki atau disewa,dibandingkan dengan rumah susun,hal ini berkaitan erat dengan budaya Indonesia yang lebih nyaman dengan rumah

tapak. Dengan pendapatan rata-rata di bawah Rp 3.000.000,responden mengharapkan cicilan tidak lebih dari Rp 700.000,sehingga jika dengan harga Rp 70.000.000 untuk jangka waktu 15 tahun dengan tingkat bunga 8% maka cicilan per bulan rata-rata Rp 213.198 atau Rp 402.660 untuk jangka waktu 10 tahun,sebenarnya MBR cukup mampu untuk memiliki rumah.



## **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

### **5.1. KESIMPULAN**

- 8) Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, namun sebagian besar masyarakat Indonesia pada saat ini masih merasakan kesulitan untuk memperoleh kemudahan di dalam mendapatkan hunian yang layak, permasalahan perumahan menjadi salah satu permasalahan yang krusial yang terjadi dipertanian khususnya di kota-kota besar.
- 9) Pemerintah bertugas dan berkewajiban untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk
- 10) Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin *terbatasnya lahan*, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana, sehingga para pengembang “kurang berminat” membangun rumah sederhana.
- 11) Diperlukan kebijakan pemerintah yang lebih berpihak pada masyarakat berpenghasilan menengah:
  - d. Kebutuhan rumah di Kota Metropolitan masih cukup tinggi
  - e. Pertumbuhan penduduk cukup tinggi (2 %) sehingga kebutuhan rumah akan semakin meningkat, di sisi lain lahan semakin terbatas dan harga bahan bangunan semakin tinggi
  - f. Masih terdapat penduduk yang menempati rumah yang tidak layak huni dan pada lingkungan yang tidak sehat
- 12) Kebutuhan rumah di hitung berdasarkan selisih jumlah KK dan jumlah rumah serta asumsi pola maksimum satu hunian. Secara keseluruhan di Indonesia dengan

penduduk 241.237.000(BPS-2010) dibutuhkan 12.752.600 unit rumah,dengan komposisi untuk MBR 45,73%.

- 13) Penyediaan rumah bagi masyarakat perlu memperhatikan tingkat keterjangkauan agar bantuan subsidi pembiayaan perumahan dapat teralokasi dengan baik dan tepat sasaran. Dari hasil kajian menunjukkan bahwa rata-rata biaya RSH sudah cukup terjangkau oleh masyarakat yang termasuk kelompok sasaran penghasilan untuk RSH bersubsidi (Berdasarkan Indeks keterjangkauan kepemilikan rumah, dengan harga RSH Rp 70.000.000, maka minimal jangka waktu pembayaran selama 10 tahun, dengan asumsi tingkat bunga 8% /tahun, cicilan per bulan rata-rata Rp 402.660, namun jika ditinjau dari keseluruhan masyarakat berpenghasilan rendah masih banyak masyarakat yang belum mampu menjangkau biaya cicilan minimum RSH tersebut, khususnya jika uang muka yang harus dibayar mencapai 30% dari harga jual.
- 14) Responden lebih menginginkan rumah sederhana tapak baik dimiliki atau disewa, dibandingkan dengan rumah susun. Ketersediaan air, harga, lokasi serta penyediaan sarana dan prasarana dasar merupakan hal pokok yang diharapkan sementara desain rumah tidak terlalu diperhatikan.

## 5.2. REKOMENDASI

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar dari manusia selain sandang dan pangan, sehingga urusan perumahan merupakan pemenuhan dari hak asasi manusia dan seluruh lapisan masyarakat di Indonesia berhak memiliki rumah.

Berdasarkan hasil kajian masih banyaknya permasalahan di lapangan seperti; masih rendahnya daya beli masyarakat karena harga jual rumah dan biaya penyediaan infrastruktur yang masih relatif tinggi, serta dukungan dari berbagai pihak yang terkait belum optimal, kesulitan Pemerintah Kota dalam memberikan fasilitas berupa penyediaan lahan untuk pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan masih terbatasnya perlakuan khusus terhadap retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Rumah Sederhana Sehat (RSH). Maka berdasarkan Kajian Penawaran dan Permintaan RSH maka dapat direkomendasikan sebagai berikut;

- 9) Perlunya *kebijakan pemerintah pusat*, melalui regulasi dan fasilitasi, agar dapat menyediakan rumah bagi seluruh masyarakat secara layak dan terjangkau, meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman, mendorong pengembangan wilayah, terutama di pinggiran kota, meningkatkan kegiatan ekonomi masyarakat melalui multiplier effect kegiatan sektor bangunan.
- 10) Berdasarkan gambaran kondisi perumahan di Indonesia, dimana karakteristik perkotaan menggambarkan harga tanah menjadi komponen yang mahal sehingga sulitnya ketersediaan lahan, maka diperlukan *kebijakan pemerintah daerah* yang mengacu pada percepatan Program rumah murah dan rumah sangat murah yakni diharapkan Pemerintah Kota dapat menyediakan lahan karena untuk program-program tersebut tanah menjadi tanggungjawab Pemerintah Kota dan Kemenpera diharapkan dapat membantu memberikan jaminan untuk menjaga kestabilan harga tanah, karena seringkali di lapangan menunjukkan bahwa harga tanah pada suatu daerah umumnya sering mengalami lonjakan setelah direncanakan akan dibangun perumahan atau proyek pemerintah.
- 11) Berdasarkan Indeks keterjangkauan kepemilikan rumah, maka diperlukan *kebijakan Pemerintah pusat* khusus bagi masyarakat berpenghasilan rata-rata di bawah tiga juta rupiah, khususnya kebijakan pembiayaan berkaitan dengan tingkat bunga, jangka waktu dan jumlah cicilan, dengan harga RSH Rp 70.000.000, maka minimal jangka waktu pembayaran selama 10 tahun, dengan asumsi tingkat bunga 8% /tahun, cicilan per bulan rata-rata Rp 402.660. Pemerintah agar mengupayakan agar patokan harga jual di daerah disesuaikan dengan daya beli masyarakat melalui indeks keterjangkauan. Hal itu memungkinkan perbedaan harga maksimum dan subsidi Rumah Sederhana Sehat (RSH) daerah satu dengan lainnya. Diperlukan kebijakan pembiayaan RSh bersubsidi agar dapat meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah.
- 12) Dalam menentukan kebutuhan rumah diperlukan sinergisitas antar lembaga terkait dan masyarakat agar dapat diperoleh data yang akurat berkaitan dengan jumlah penduduk, keragaman pendapatan, jumlah rumah tangga, jumlah rumah layak huni dan rumah tidak layak, serta faktor-faktor lain yang dapat menunjang keakuratan data. Hal ini dapat dilakukan *pemerintah pusat maupun pemerintah daerah*

- 13) Berdasarkan persepsi masyarakat akan RSH, maka perlu dukungan *pemerintah daerah*, untuk memperhatikan masalah sarana penunjang, mengingat lokasi RSH yang cenderung hanya dapat dibangun di pinggiran kota.
- 14) Diperlukan percepatan program yang perlu dilakukan oleh *Pemerintah Provinsi atau Kota* untuk mengurangi angka *backlog* yang mencapai hampir 12.752.600 unit.
- 15) Diharapkan *pihak pemerintah pusat dan daerah*, dapat membantu pihak pengembang yang terkendala dengan masalah perijinan dan ketentuan pembangunan yang cukup berat dengan memberikan pengecualian untuk pembangunan perumahan RSH.
- 16) Sosialisasi kebijakan *pemerintah pusat dan daerah* mengenai RSH diperlukan dalam mendorong program pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).