



**UNIVERSITAS INDONESIA**

***BACKLOG* PERUMAHAN DAN STRATEGI PEMERINTAH  
DALAM PENGADAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH  
(STUDI KASUS : JAKARTA TIMUR)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia**

**GUSTI AYU ASRI PERMATASARI  
0806321316**

**FAKULTAS TEKNIK  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
DEPOK  
JULI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Gusti Ayu Asri Permatasari**

**NPM : 0806321316**

**Tanda Tangan**

**:** 

**Tanggal : 10 Juli 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Gusti Ayu Asri Permatasari  
NPM : 0806321316  
Program Studi : Arsitektur  
Judul : Backlog Perumahan dan Strategi Pemerintah dalam  
Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat  
Berpenghasilan Rendah  
(Studi Kasus : Jakarta Timur)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Ir. Triatno Yudo Harjoko, M.Sc, Ph.D,



Penguji : Ir. Herlily M.Urb.Des.



Penguji : Ir. Toga H. Panjaitan A.A.Grad.Dipl.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 10 Juli 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Skripsi saya yang berjudul: **BACKLOG PERUMAHAN DAN STRATEGI PEMERINTAH DALAM PENGADAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (STUDI KASUS : JAKARTA TIMUR).**

Penulisan Skripsi ini dilakukan sebagai salah satu persyaratan untuk mendapat gelar Sarjana Arsitektur pada Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Ir. Triatno Yudo Harjoko, M.Sc, Ph.D, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penulisan skripsi ini;
2. Ir. Herlily M.Urb.Des., selaku dosen penguji. Terimakasih atas masukan-masukannya yang sangat berharga bagi penyempurnaan penulisan skripsi ini;
3. Ir. Toga H. Panjaitan A.A.Grad.Dipl., selaku dosen penguji. Terimakasih atas masukan-masukannya yang sangat berharga bagi penyempurnaan penulisan skripsi ini;
4. Semua pihak Kementrian Perumahan Rakyat yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, yang telah memberikan gambaran mengenai backlog dan strategi yang dilakukan oleh pemerintah. Terimakasih atas masukan- masukannya;
5. Papa saya Dr. I gusti Putu Darya MM, Mama saya Erna Sari Spd, Kakakku Gusti Ayu Ratih Kumalasari S.psi dan Adikku Gusti Bagus Wahyu Saputra , terimakasih atas semua doa dan semangatnya yang terus diberikan kepada saya;

6. Rekan-rekan seangkatan 2008, yang telah memberikan semangatnya dalam menyusun skripsi ini;
7. Triwahyuni, Belonia, Nur Fatina, Ajeng dwi, Imaniar Sofia, Fera Farwah, yang selalu bersedia memberikan bantuan ketika saya mengalami kesulitan baik dalam penulisan skripsi ini atau yang lainnya;
8. Teman-teman satu bimbingan, Wulan, Audita yang selalu mengingatkan saya jika bimbingan dan mendukung saya dalam penulisan skripsi ini.
9. Staf Administrasi Departemen Arsitektur Universitas Indonesia: Mbak Suci, Pak Minta, Mas Hadi, Mas Dedy, Pak Ndang, Djay;

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 10 Juli 2012

Gusti Ayu Asri. P

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Gusti Ayu Asri Permatasari  
NPM : 0806321316  
Program Studi : Arsitektur  
Departemen : Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**BACKLOG PERUMAHAN DAN STRATEGI PEMERINTAH DALAM  
PENGADAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH  
(STUDI KASUS : JAKARTA TIMUR)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan (*database*), merawat, dan penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 10 Juli 2012

Yang menyatakan



(Gusti Ayu Asri Permatasari)

## ABSTRAK

Nama : Gusti Ayu Asri Permatasari  
Program Studi : Arsitektur  
Judul : *Backlog* Perumahan dan Strategi Pemerintah dalam Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah  
(Studi Kasus : Jakarta Timur)

Rumah hadir sebagai suatu pelengkap dalam memenuhi kebutuhan manusia selain sandang dan pangan. Perkembangan suatu perumahan tidak bisa lepas dengan perkembangan penduduk yang membutuhkan rumah tersebut. Akibatnya jika suatu perkembangan perumahan tidak diikuti dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat maka akan terjadi backlog. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang kurang atau disebut backlog ini tidaklah mudah karena pemerintah hanya menyediakan seperempat dari kekurangan perumahan yang ada. Selain itu mahalnya perumahan yang ditawarkan pemerintah menjadi kendala bagi kaum berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah. Sehingga perlunya adanya usaha masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya sendiri yang biasa disebut dengan swadaya. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui seberapa banyak perumahan yang kurang disuatu kawasan dan apa saja program pemerintah dalam menutupi kekurangan perumahan tersebut. Metode yang dipakai dalam penulisan yaitu dengan membaca berbagai referensi untuk menganalisis kasus yang ada dilapangan.

Kata kunci: Backlog, Perumahan , MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), Kebijakan Pemerintah, Swadaya Masyarakat

## ABSTRACT

Name : Gusti Ayu Asri Permatasari  
Study Program : Arsitektur  
Title : Housing Backlog and the Housing Procurement Strategy for the Government in Low-Income Communities  
(case study: the East Jakarta)

House functions as a supplementary thing in fulfilling the human need in addition to cloth and food. Development of housing cannot be separated from development of population needing the house. Consequently, if a housing development is not kept up with the growth of population which is getting increased then it will result in backlog. Fulfilling the shortage of housing or so called backlog is not easy since the government only provides one-fourth of the existing shortage of housing. Besides, expensive price of housing as offered by the government has become constraint for those of low-income people to afford the house. So that people need to exert its best to fulfill the need for their own house which is usually called self-help. Writing of this paper is aimed at identifying how much housing which is still lacking in a certain area and what program already adopted by government in covering the shortage for housing. Method used in writing is reading variety references to analyze case existing in field.

Key word : Backlog, Housing, Low-Income Communities, Government Policy, Self-Help

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penulisan.....	7
1.4 Objek Pengamatan.....	7
1.5 Metoda Penulisan.....	8
<b>2. KAJIAN TEORI.....</b>	<b>10</b>
2.1 Definisi Backlog.....	10
2.1.1 Metode Perhitungan Backlog.....	11
2.1.2 Perspektif Backlog Menurut Pandangan Kemenpera.....	16
2.2 Definisi Perumahan.....	17
2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	18
2.4 Klasifikasi Prioritas Terhadap Rumah.....	19
2.5 Penyediaan Perumahan.....	21
2.5.1 Tipologi Penyediaan Perumahan.....	22
2.5.2 Penyediaan Perumahan Oleh pemerintah.....	23
2.5.3 Pergeseran Peran Pemerintah Sebagai Provider menjadi Enabler..	25
2.5.4 Kelemahan dan keuntungan dalam pengadaan perumahan dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah.....	27

<b>3. STUDI KASUS : JAKARTA TIMUR.....</b>	<b>29</b>
3.1 Gambaran Umum Kota Jakarta Timur.....	29
3.1.1 Keadaan Geografis.....	29
3.1.2 Pemerintah dan Ketertiban.....	30
3.1.3 Ketenagakerjaan.....	34
3.2 Kondisi Sosial Kependudukan.....	34
3.2.1 Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk.....	34
3.2.2 Kepadatan Penduduk.....	36
3.3 Jumlah Rumah di Jakarta Timur.....	37
3.3.1 Jenis Perumahan di Jakarta Timur.....	39
3.4 Jumlah Rumah di Jakarta Timur Tahun 2007-2010.....	41
3.4.1 Analisis Ketersediaan Rumah dan Jumlah kebutuhan Rumah di Jakarta Timur.....	57
3.5 Pengadaan Perumahan dengan Jenis Sewa di Jakarta Timur.....	59
3.5 Peran dan strategi pemerintah dalam pengadaan perumahan di Jakarta Timur.....	64
3.6.1 Peran Pemerintah sebagai pembuatan kebijakan.....	64
3.6.2 Peran pemerintah sebagai Provider.....	67
3.6.3 Peran Pemerintah sebagai Enabler.....	68
BAB IV KESIMPULAN.....	71
DAFTAR REFRENSI.....	74

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	:Tren Kebutuhan Rumah di Indonesia.....	3
Gambar 2.1	:Diagram Backlog Pada Tahun 2009-2010.....	13
Gambar 2.2	:Diagram Perumpamaan Perhitungan.....	14
Gambar 2.3	:Perspektif Backlog dari cara Pandang Kemenpera.....	16
Gambar 2.4	:Kaitan antara prioritas kebutuhan hidup dan perumahan dengan pendapatan.....	21
Gambar 2.5	:Tipologi Penyediaan Rumah Murah.....	23
Gambar 2.6	:Diagram Sistem Pengadaan Perumahan Kota Bagi MBR oleh Pemerintah.....	24
Gambar 2.7	:A conceptual view of the housing development and improvement process.....	26
Gambar 3.1	:Peta Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur.....	33
Gambar 3.2	:Kepadatan penduduk tahun 2007-2010.....	37
Gambar 3.3	:Jumlah perumahan di Jakarta Timur.....	38
Gambar 3.4	:Jenis Perumahan Per- Kecamatan.....	40
Gambar 3.5	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Pasar Rebo.....	46
Gambar 3.6	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Ciracas.....	47
Gambar 3.7	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Cipayung.....	48
Gambar 3.8	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Makasar.....	49
Gambar 3.9	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kramat Jati.....	50
Gambar 3.10	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Jatinegara.....	51
Gambar 3.11	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Duren Sawit.....	52
Gambar 3.12	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Cakung.....	53
Gambar 3.13	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Pulo Gadung.....	54
Gambar 3.14	:Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Matraman.....	55
Gambar 3.15	:Backlog per Kecamatan di Jakarta Timur .....	56
Gambar 3.16	:Backlog Setelah Dikurangi Rumah Kos.....	63

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	: Klasifikasi MBR.....	19
Tabel 2.2	: Klasifikasi prioritas kebutuhan perumahan.....	20
Tabel 2.3	: Kelemahan dan Keuntungan Pengadaan Perumahan.....	27
Tabel 3.1	: Wilayah Administrasi Jakarta Timur.....	30
Tabel 3.2	: Pertumbuhan Penduduk Per Tahun di Jakarta Timur.....	35
Tabel 3.3	: Perkembangan Kepadatan Penduduk di Jakarta Timur dari Tahun 2007, 2008, 2009 dan 2010.....	36
Tabel 3.4	: Jumlah Perumahan di Jakarta Timur Tahun 2010.....	37
Tabel 3.5	: Jumlah Perumahan Menurut Jenisnya di Jakarta Timur.....	39
Tabel 3.6	: Jumlah rumah kos per kecamatan.....	41
Tabel 3.7	: Backlog di Jakarta Timur Tahun 2007.....	42
Tabel 3.8	: Backlog di Jakarta Timur Tahun 2008.....	43
Tabel 3.9	: Backlog di Jakarta Timur Tahun 2009.....	44
Tabel 3.10	: Backlog di Jakarta Timur Tahun 2010.....	45
Tabel 3.11	: Backlog per kecamatan di Jakarta Timur 2010.....	57
Tabel 3.12	: Tingkat Ketersediaan Rumah.....	58
Tabel 3.13	: Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2007.....	59
Tabel 3.14	: Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2008.....	60
Tabel 3.15	: Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2009.....	61
Tabel 3.16	: Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2010.....	62
Tabel 3.17	: Ilustrasi KPR FLPP BANK BTN.....	65
Tabel 3.18	: Pengadaan Perumahan Oleh Pengembang.....	67

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan suatu perkotaan tidak selalu berjalan dengan baik dimana semakin kota tersebut berkembang maka akan banyak masalah yang harus diselesaikan pula. Misalnya saja pertumbuhan penduduk disuatu kota. Pertumbuhan penduduk merupakan suatu masalah yang paling umum dibicarakan saat ini dimana penambahan penduduk ini juga berdampak kepada munculnya masalah baru yaitu pemenuhan atas kebutuhan mereka. Kebutuhan ini berupa sandang, pangan dan papan (rumah). Sandang dan pangan merupakan suatu kebutuhan berupa pakaian dan makanan sedangkan papan lebih pada bangunan fisik yang berupa rumah. Kebutuhan akan papan (rumah) inilah yang akan dibahas pada skripsi ini.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Berdasar fungsinya, rumah merupakan tempat tinggal yang dapat memberikan perlindungan yang layak, akses ke sumber daya dan rasa aman bagi penghuninya.<sup>1</sup> Dalam dunia arsitektur rumah merupakan suatu ruang yang didalamnya seseorang bisa tinggal dan terlindung dari lingkungan luar yang berbahaya. Selain itu rumah juga sebagai tempat berkegiatan bagi orang yang tinggal di dalamnya. Perumahan di dalam dunia arsitektur juga sangat lekat dimana rumah merupakan salah satu produk yang dihasilkan dari pelaku di dunia arsitektur tersebut. Adanya suatu produk rancangan tersebut membuat perumahan sangat erat hubungannya dengan arsitektur. Tetapi kehadiran suatu produk berupa rumah ini tidak semuanya berjalan mulus dimana terdapat masalah yang berhubungan dengan jumlah penyediaan perumahan yang seringkali tidak sesuai dengan kebutuhannya, hal ini sering pula disebut dengan *backlog*.

Menurut Muh. Dimiyati selaku staf Kementrian perumahan rakyat, *backlog* perumahan itu sendiri lebih dimaknakan sebagai kekurangan rumah, tidak wajib

---

<sup>1</sup>Rahman, Arif, Tesis: *Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi (studi kasus kota Jambi)*, 2010, hal 35

ada prasarana dan sarana lingkungan tetapi dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan. Terminologi 'yang dilengkapi' dan 'dengan atau menjadi bagian' akan mempunyai konsekuensi turunan yang sangat berbeda dalam pelaksanaannya, tidak hanya terkait biaya tetapi banyak masalah lainnya.<sup>2</sup> Maksud dari kalimat diatas adalah yang dilihat bukan mengenai bagaimana prasarana yang sifatnya pendukung itu bisa membuat orang bertinggal namun yang dilihat adalah bagaimana kebutuhan rumah bisa terpenuhi dan jumlah penyediaannya bisa sesuai. Dalam hal lain bisa dikatakan bahwa perumahan menjadi prioritas utama yang harus disediakan sedangkan prasarana yang sifatnya hanya mempercantik atau sebagai pendukung menjadi prioritas lanjutan.

*Backlog* bukanlah hal baru didalam perumahan, dimana *backlog* sudah terjadi sejak dahulu. Ketidakmampuan pemerintah dalam menyediakan perumahan merupakan suatu faktor terjadinya *backlog*. Selain itu *backlog* juga tidak lepas dengan pertumbuhan penduduk dimana seringkali pertumbuhan penduduk justru lebih besar dibanding dengan ketersediaan pendukung untuk penduduk tersebut yang dalam hal ini adalah perumahan. Hasil proyeksi menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia selama dua puluh lima tahun mendatang terus meningkat yaitu dari 205,1 juta pada tahun 2000 menjadi 273,2 juta pada tahun 2025.<sup>3</sup>

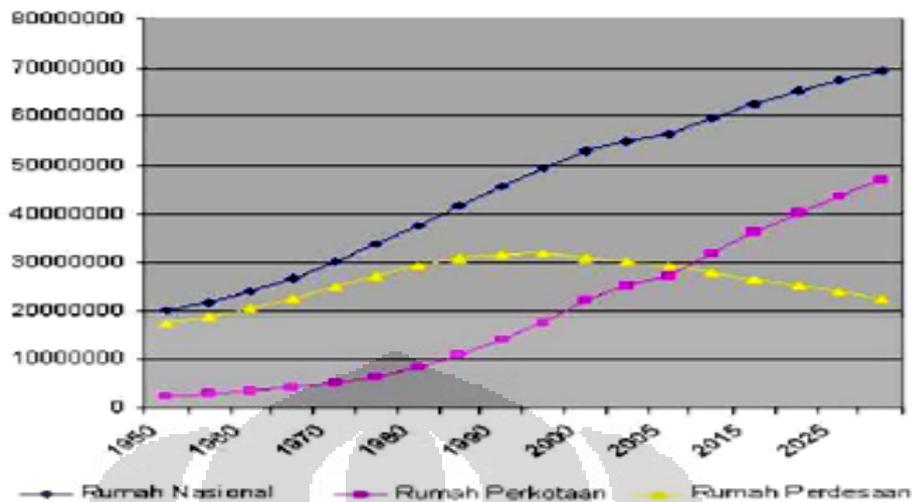
Pertumbuhan yang terus melaju di Indonesia tidak terlepas dari dampak yang akan terjadi setelahnya, dimana dampak ini tidak hanya sebatas kepada ledakan penduduk tetapi juga kebutuhan akan hidup mereka yaitu perumahan. Sesuai bab III pemahaman pasal 5 ayat 1 UU RI No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman mengatakan bahwa setiap warganegara mempunyai hak untuk menempati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur.<sup>4</sup> Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang tidak memiliki rumah.

---

<sup>2</sup>Dimiyati, Muh, *Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan (Peminat Masalah Tata Ruang dan Perkotaan, staf Kemenpera)*, Oktober 2010, hal 2

<sup>3</sup>Septianingsih, Elin dan Yunaniar, Merlin Dwi, *RUSUN : Solusi Pemukiman Di Perkotaan Padat Penduduk*, hal 1

<sup>4</sup>Undang-undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 5 ayat 1

Gambar 1.1 : Tren Kebutuhan Rumah di Indonesia<sup>5</sup>

Jika kita perhatikan grafik di atas, bahwa trend kebutuhan perumahan sendiri selalu meningkat dari tahun ke tahun. Tren yang begitu tinggi akan suatu perumahan ini dalam realitanya tidak pernah bertemu disatu titik dimana tren yang begitu tinggi bisa menampung ledakan penduduk . Berikut ini merupakan gambaran mengenai besarnya angka *backlog* dan besarnya jumlah yang harus diselesaikan oleh pemerintah.

*“Berdasarkan data jumlah penduduk Indonesia 241 juta jiwa, dengan angka pertumbuhan penduduk 1,3 % per tahun, dan rata-rata orang per Kepala Keluarga (KK) 4,3 jiwa, artinya kebutuhan rumah per tahun 241 juta x 1,3% x 4,3 sama dengan 728.604 unit. Ditambah dengan angka backlog yang ada sebesar 8 juta unit rumah, yang direncanakan Pemerintah bisa dihapus dalam 20 tahun, artinya dibutuhkan tambahan 400.000 unit rumah per tahun. Sehingga secara keseluruhan, Indonesia membutuhkan 1.128,604 unit rumah per tahun. Jika dibulatkan, kurang lebih kebutuhan rumah 100.000 per bulan (tanpa menghitung jumlah perbaikan rumah). Artinya dengan stagnasi 2 bulan, angka backlog dipastikan akan bertambah 200.000”<sup>6</sup>*

<sup>5</sup> Dimiyati, Muh, *Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan (Peminat Masalah Tata Ruang dan Perkotaan, staf Kemenpera)*, Oktober 2010, hal 3

<sup>6</sup> <http://www.pikiran-rakyat.com/node/177606>, *Angka Backlog Rumah Pasti Membengkak*, Minggu, 18 Maret 2012 19:00 WIB

Berdasarkan kutipan diatas maka pertumbuhan penduduk yang terus menerus membuat angka *backlog* pun semakin naik. Sehingga perbulan pemerintah harus menyediakan perumahan sebanyak 100.000. Langkah yang pernah dilakukan pemerintah dalam mengurangi jumlah backlog yang begitu banyak ini dimulai dengan pembangunan proyek RS (Rumah Sederhana), RSS (Rumah Sangat Sederhana), dan sekarang berubah menjadi RSH (Rumah Sederhana Sehat). Pembangunan perumahan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah namun pengembangan ini pun juga tetap tidak bisa menutupi angka *backlog* tersebut. Faktor penyebab ini tidak bisa tertutupi adalah harga jual yang terlalu tinggi sehingga masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk membelinya selain itu masyarakat berpenghasilan rendah semakin sulit untuk mencicil Kpr. Sebagai contoh, untuk mendapatkan pinjaman dari bank seseorang harus mempunyai sebuah syarat sebelum Kpr bisa diberikan . Kelengkapan berupa slip gaji menjadi kendala utama dalam mendapatkan pinjaman Kpr. Slip gaji biasanya hanya dimiliki oleh pegawai tetap dan mempunyai kerjaan tetap sedangkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah kebanyakan dari mereka bekerja serabutan dan tidak mempunyai suatu gaji yang tetap sehingga kredit untuk rumah tidak bisa didapatkan oleh mereka. Selain itu harga yang ditawarkan terkadang tidak sesuai dengan daya beli masyarakat. Ini seharusnya yang dilihat oleh pemerintah dimana walaupun pemerintah menyediakan 25% perumahan dari angka yang dibutuhkan namun ketika perumahan yang akan dijual itu harganya tidak sesuai dengan daya beli dan kemudahan masyarakat untuk mengakses pinjaman-pinjaman untuk membeli perumahan maka 25% perumahan yang dihasilkan oleh pemerintah hanya akan dibeli oleh orang-orang yang mempunyai modal berlebih untuk investasi bukan untuk mengurangi jumlah *backlog* khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Setelah pengembangan pembangunan rumah sederhana pemerintah mencanangkan untuk membangun rumah susun. Hal ini juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota-kota besar di negara berkembang, seperti Indonesia yang sangat padat penduduknya, kecuali dengan pembangunan secara

vertikal.<sup>7</sup> Pembangunan rumah susun ini dianggap sebagai pemecah masalah kekurangan jumlah perumahan khususnya bagi orang-orang yang memang tidak mempunyai rumah berbeda dengan sebagian orang yang sudah mempunyai rumah namun rumahnya tidak layak baik dari segi bangunan maupun letaknya untuk mengajak orang tersebut untuk pindah ke dalam perumahan susun tidaklah mudah dan menghadapi multi kendala. Kendala ini tidak hanya kendala teknis pembangunan yang relatif lebih dapat dikalkulasi secara matematis, tetapi juga kendala sosial, ekonomi, dan budaya calon penghuninya yang terkadang tidak mudah dikalkulasi dan memerlukan waktu yang tidak sebentar untuk mensosialisasikannya.<sup>8</sup> Misalnya saja hilangnya suatu komunitas yang pernah dibentuk di lingkungan sebelumnya. Ketika mereka dipindahkan ke dalam rumah susun mereka harus membuat komunitas baru itu lagi dengan kondisi lingkungan yang berbeda dengan perumahan sebelumnya. Untuk mengajak masyarakat tinggal di rumah susun juga tidaklah mudah, karena terdapat sebagian masyarakat yang akan dipindahkan tidak setuju. Ketidaksetujuan ini di karenakan mereka yang sudah nyaman tinggal di rumahnya yang terdahulu.

Selain masalah sosial-budaya terjadi pula permasalahan ekonomi. Rendahnya pendapatan golongan masyarakat berpenghasilan rendah menjadi masalah karena rumah yang disediakan tidak akan mampu untuk dibeli, kalupun mereka harus membeli rumah tersebut ini tidak akan bisa terbeli karena pendapatan rendah mereka masih harus dibagi dengan kebutuhan lainnya seperti pangan, sandang, transportasi, pendidikan anak, kesehatan dan lain sebagainya.<sup>9</sup> Contoh nyata sekarang pemerintah tengah giat membangun 1000 menara rumah susun untuk memenuhi kekurangan jumlah perumahan yang optimis akan terbangun kurang dalam tiga tahun. Pembangunan rumah susun bersubsidi ini memang diharapkan untuk dapat mengatasi beberapa permasalahan perumahan permukiman, namun apabila harganya mencapai 144 juta untuk tipe 36, dan 125 juta untuk tipe 30 dengan pembeli yang paling tidak harus memiliki gaji diatas 2,5 juta, tentu saja

---

<sup>7</sup> Dimiyati, Muh, *Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan (Peminat Masalah Tata Ruang dan Perkotaan, staf Kemenpera)*, Oktober 2010, hal 6

<sup>8</sup> Ibid., hal 6

<sup>9</sup>[http://www.dpr.go.id/uu/delbills/RUU\\_RUU\\_TENTANG\\_PERUMAHAN\\_DAN\\_PERMUKIMA](http://www.dpr.go.id/uu/delbills/RUU_RUU_TENTANG_PERUMAHAN_DAN_PERMUKIMA) N.pdf, Rabu, 11 April 2012 13:00, hal 8

tetap kurang terjangkau untuk pembeli dengan gaji kurang dari 1,7 Juta perbulan.<sup>10</sup> Ketidakcocokan harga dari perumahan yang disediakan pemerintah dan pendapatan masyarakat untuk membeli perumahan ini menjadikan perumahan-perumahan ini hanya bisa dibeli oleh masyarakat yang mempunyai modal besar sehingga angka dari kekurangan jumlah *backlog* pun tidak akan bisa berkurang.

Ketika pemerintah terlalu sibuk untuk membangun perumahan tetapi tidak sesuai dengan kebutuhan dan nilai tertentu maka pembangunan inipun dianggap gagal dan strategi dalam menanggulangi *backlog* pun hanya menjadi wacana semata. Menurut Turner<sup>11</sup> sebenarnya pemerintah bisa mengarahkan golongan miskin untuk menolong dirinya sendiri dengan memberdayakan diri sendiri (*self-empowerment*). Perumahan swadaya seringkali menciptakan perlindungan yang lebih baik daripada perumahan yang dibangun oleh Pemerintah. Perumahan swadaya juga memberi dampak positif dimana dengan diberlakukannya pembangunan ini penghuni akan lebih mempunyai rasa memiliki terhadap rumahnya. Selain itu kelebihan pembangunan rumah secara swadaya adalah penghuni secara jelas tau apa yang dibutuhkannya, dari segi fisik, ruang apa yang dibutuhkan dan lingkungan yang diharapkan.

Pergeseran peran pengadaan perumahan menjadi swadaya, bukan berarti Turner<sup>12</sup> setuju dengan perumahan kumuh, akan tetapi untuk menunjukkan ketidakmampuan orang-orang miskin tinggal di bangunan dengan arsitektur berstandar tinggi, sementara biaya-biaya untuk tinggal di sana mereka tidak mampu menanggung. Rumah-rumah yang baik tidak harus dirancang atas dasar asumsi apa yang seharusnya dibutuhkan melainkan harus fleksibel atau harus sesuai dengan siapa yang akan memakai perumahan tersebut sehingga masyarakat miskinpun mampu memakai rumah tersebut. Hal ini dapat dijalankan dengan kebijakan yang bersifat *partisipatori* dan *emansipatori*, artinya di dalam

---

<sup>10</sup><http://apakatajapra.wordpress.com/2008/12/01/perumahan-permukiman/>, Rabu, 11 April 2012 14:45 WIB

<sup>11</sup> <http://www.scribd.com/doc/88982615/sitiumajahmasjkuriunairbab1>, Rabu, 11 April 2012 15:00 WIB, hal 4

<sup>12</sup> Ibid., hal 4

pengambilan keputusan yang akan dipakai sebagai kebijakan hendaknya subyek pembangunan secara imperatif diikutsertakan dalam kesetaraan.<sup>13</sup>

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang untuk menganalisisnya diperlukan beberapa pertanyaan dalam penulisan ilmiah atau skripsi ini yang akan dijawab yaitu :

1. Apa strategi yang seharusnya dilakukan pemerintah sehingga pertumbuhan penduduk dan pengadaan perumahan bisa bertemu di satu titik sehingga *backlog* perumahan bisa teratasi?
2. Apakah swadaya yang dikatakan oleh Turner bisa diterapkan untuk mengurangi *backlog* perumahan? Dan sejauh mana peran pemerintah dalam pengadaan perumahan secara swadaya?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Memberikan sebuah penjelasan atau penggambaran mengenai *backlog* (kurangnya jumlah perumahan) di Jakarta Timur serta memberi gambaran mengenai strategi pemerintah dalam pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia terutama Jakarta Timur.

Pembahasan skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat dan menambah wawasan serta pengetahuan pembaca. Semoga penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan baik berupa saran atau koreksi dalam pengambilan keputusan pengadaan perumahan yang sesuai sekaligus sebagai bahan masukan bagi penelitian selanjutnya.

## 1.4 Objek Pengamatan

Objek yang dijadikan bahan studi kasus dalam skripsi ini adalah rumah bagi MBR ( Masyarakat Berpenghasilan Rendah), dari segi penyediaan, perhitungan kekurangan jumlah perumahan, langkah pemerintah dalam menyelesaikan

<sup>13</sup><http://www.scribd.com/doc/88982615/sitiumajahmasjkuriunairbab1>, Rabu, 11 April 2012 15:00 WIB, hal 4

masalah *backlog* baik pembangunan perumahan yang telah dilakukan kemenpera di Jakarta Timur, pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak swasta, serta pembangunan perumahan secara swadaya oleh masyarakat.

### 1.5 Metoda Penulisan

Metode penulisan yang digunakan adalah kajian kepustakaan. Buku, Literatur, Jurnal, dan majalah yang mendukung penulisan dipakai untuk mengulas kajian teori mengenai pemikiran awal penulis yang terkait dengan *backlog* perumahan dan strategi yang diambil pemerintah dalam mengatasi *backlog* khususnya bagi MBR.

Selain itu dilakukan kajian lapangan dengan metode wawancara. Hasil kajian lapangan ini dimaksudkan agar dasar teori dan pemikiran penulis yang dibahas dapat diuji secara objektif dalam penerapannya dilapangan.

Penelitian kasus menggunakan dua metode kajian. Pertama menggunakan kajian lapangan dan yang kedua menggunakan kajian literatur. Dari penelitian kasus ini kemudian di uji dengan teori-teori yang didapat sebelumnya. Dari pemaparan tersebut kemudian dapat diambil kesimpulan dan saran.

Adapun susunan pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

#### Bab 1 : Pendahuluan

Di dalam bab ini berisi latar belakang penulisan, permasalahan yang mendorong penulisan ini dilakukan, tujuan, objek pengamatan dan manfaat yang diharapkan, metode penulisan dan kerangka berpikir.

#### Bab 2 : Kajian Teori

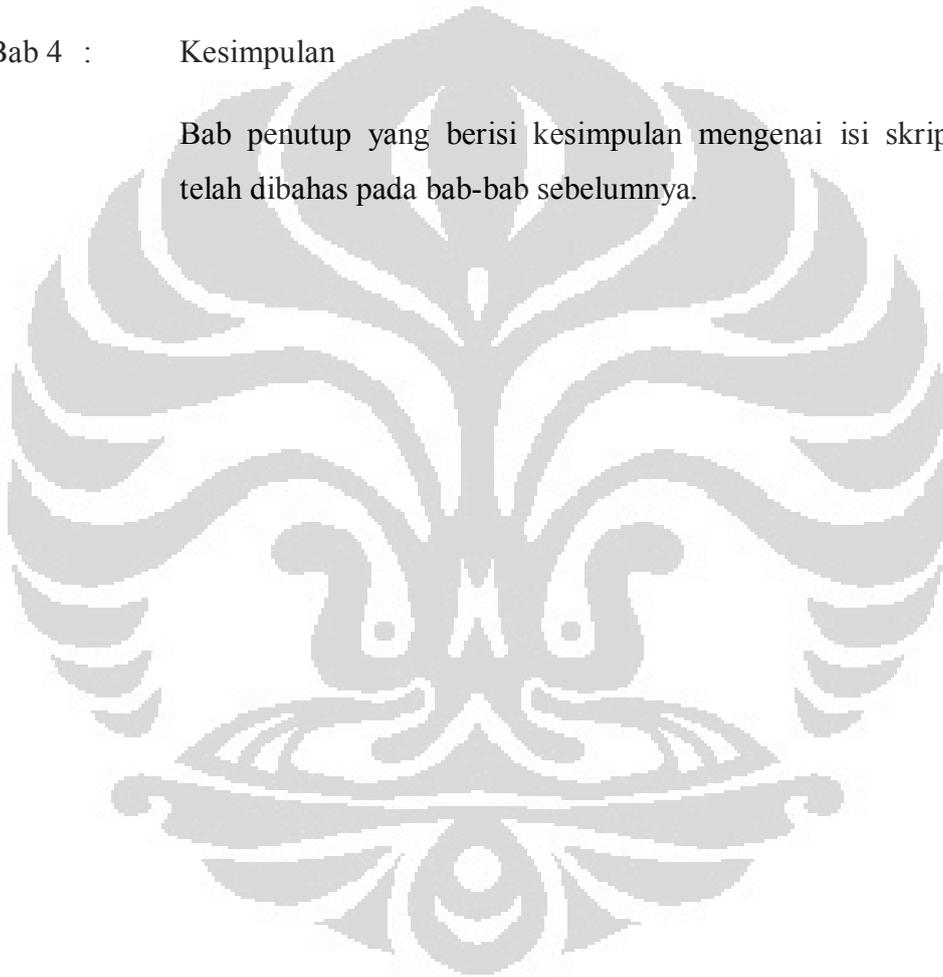
Pada bagian ini akan dibahas mengenai hasil studi kepustakaan yang digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis. Definisi mengenai *backlog*, definisi perumahan dan stategi yang diambil pemerintah dalam mengatasinya termasuk dalam penjabaran di bagian ini.

Bab 3 : Studi Kasus

Di dalam bab ini dilakukan sebuah perhitungan mengenai *backlog* perumahan yang terjadi di Jakarta Timur. Selain itu pembahasan juga meliputi strategi yang sudah dilakukan pemerintah dalam mengurangi jumlah *backlog* dan kesesuaian masyarakat berpenghasilan rendah terhadap penyediaan perumahan yang dilakukan pemerintah.

Bab 4 : Kesimpulan

Bab penutup yang berisi kesimpulan mengenai isi skripsi yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya.



## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### 2.1 Definisi Backlog

*Backlog* yaitu akumulasi, tentang pekerjaan yang belum selesai.<sup>14</sup> Sedangkan *backlog* perumahan menurut Muh.Dimyati mempunyai arti sebagai kekurangan rumah, yang didalamnya tidak wajib ada prasarana dan sarana lingkungan.<sup>15</sup> Berbeda dengan pendapat Muh.Dimyati, menurut Lochner Marais- Universitas Free State mengemukakan bahwa penentu *backlog* bisa digambarkan melalui empat hal yaitu: melihat dan mendefinisikan rumah itu layak atau tidak, ukuran rumah tangga tersebut, menghitung jumlah yang membutuhkan bantuan dan yang terakhir adalah sumber daya keuangan yang tersedia dan kemampuan orang untuk membayar rumah.<sup>16</sup> berikut adalah penjelasan dari faktor-faktor tersebut :

- ❖ Mendefinisikan rumah itu layak atau tidak ini maksudnya adalah sebelum menilai *backlog* kita harus tau bagaimana fisik bangunan yang diteliti dimana jika fisik bangunan tidak sesuai dengan kelayakan maka faktor fisik bangunan ini bisa dihitung sebagai *backlog*. Adapun pengertian dari rumah tidak layak diatas adalah suatu hunian atau tempat tinggal yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non teknis.<sup>17</sup>
- ❖ Ukuran rumah tangga dimana kita harus melihat seberapa banyak orang yang berada di dalam rumah tersebut. Jika didalam satu unit hunian dengan luas 21m<sup>2</sup> dan diisi oleh dua keluarga maka ini sangat tidak mungkin sehingga keluarga yang satunya bisa dihitung sebagai penentu *backlog*. Menurut saya pada umumnya di dalam satu unit hunian maksimal

<sup>14</sup> <http://www.thefreedictionary.com/backlog>, Rabu, 11 April 2012 15:00 WIB

<sup>15</sup> Dimyati, Muh, *Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan (Peminat Masalah Tata Ruang dan Perkotaan, staf Kemenpera)*, Oktober 2010, hal 2

<sup>16</sup> Marais, Mr Lochner, *Towards an understanding of the housing problem: some evidence from the free state province(south-africa)*, Bloemfontein, 2000, hal 2

<sup>17</sup> <http://ichwanmuis.com/2010/09/rumah-tidak-layak-huni/>, Kamis, 05 Juli 2012 11:14 WIB

adalah 5 orang untuk tipe 36 dimana masing masing orang mempunyai space sebesar 7,2m<sup>2</sup> .

- ❖ Menghitung jumlah yang membutuhkan bantuan dan sumber daya keuangan. Hal ini sebenarnya sama dimana kita melihat kemampuan setiap orang untuk membeli suatu rumah. Misalnya saja developer menetapkan angka 70 juta untuk satu unit hunian dengan tipe 36 maka bagi MBR ini menjadi tidak mungkin untuk bisa dibeli sehingga akhirnya ini juga akan mengakibatkan *backlog*. Sehingga faktor ini juga menjadi penentu.

Selain empat penentu diatas, kekurangan jumlah perumahan atau yang bisa disebut *backlog* juga tidak terlepas dari statistik pertumbuhan penduduk. Di mana ketika pertambahan jumlah penduduk melonjak maka kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar untuk tempat tinggal pun ikut naik. Disini ketika pertumbuhan jumlah penduduk tidak seimbang dengan pemenuhan pengadaan perumahan maka kondisi ini yang disebut *backlog*.

### 2.1.1 Metode Perhitungan *Backlog* (Kekurangan Jumlah Perumahan)

Adapun metode yang digunakan dalam menghitung *backlog* itu sendiri dimana perhitungan ini menjadi sangat penting sehingga kita tahu berapa sebenarnya rumah yang kurang di suatu kawasan tersebut dan dari hasil perhitungan tersebut kita bisa menganalisis berapa yang seharusnya dipenuhi oleh pemerintah untuk mengurangi bahkan menutup *backlog* tersebut.

Metode yang sering digunakan dalam perhitungan kebutuhan perumahan sehingga dapat diketahui ketiadaan ketersediaan rumah atau kekurangan rumah (*backlog*) adalah metode aritmatik. Metode aritmatika ini merupakan suatu metode perhitungan yang pehitungannya dilakukan menurut suatu urutan operasi yang menentukan operasi aritmatika yang mana lebih dulu dilakukan.<sup>18</sup> Metode ini nantinya akan dipergunakan untuk memprediksi kebutuhan perumahan dalam skala kota (kecamatan, kabupaten), skala regional dan skala nasional.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> <http://tintuswidiyanto.blogspot.com/2009/02/pengertian-aritmatika.html>, Kamis, 05 Juli 2012 11:14 WIB

<sup>19</sup> Rahman, Arif, Tesis: *Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi (studi kasus kota Jambi)*, 2010, hal 43

Selain perhitungan berupa jumlah rumah didasarkan kepada pertumbuhan penduduk perhitungan jumlah kebutuhan perumahan juga bisa dikaji melalui seberapa banyak rumah yang rusak maupun perumahan yang dalam kondisi tidak layak huni. Untuk melakukan perhitungan dengan metode ini perlu ditetapkan standar tertentu. Adapun beberapa standar atau pernyataan yang penting antara lain adalah menetapkan pernyataan:

*“Satu keluarga menempati satu unit rumah, dimana rata-rata jumlah orang atau jumlah penghuni per rumah atau rata-rata jumlah anggota keluarga (jumlah anggota keluarga yang dianggap layak menempati satu rumah adalah maksimal 5 orang)”<sup>20</sup>*

Perhitungan *backlog* :<sup>21</sup>

dimana :

$I_o = P_o / I$

$K_{ro} = R_o - I_o$

$K_{ro}$  = Kekurangan rumah atau ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*)

$I_o$  = Jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan

$I$  = Angka rata-rata jumlah anggota keluarga/ penghuni yang diharapkan

$P_o$  = Jumlah penduduk pada tahun hitungan

$R_o$  = Jumlah rumah pada tahun hitungan

Berbeda dengan metode yang dilakukan oleh Arif Rahman dimana saya sedikit memodifikasi metode perhitungan tersebut dimana :

$K_{ro1} = R_o - I_o$  ( $k_{ro}$  merupakan kekurangan jumlah perumahan,  $k_{ro}$  ini merupakan dasar perhitungan awal dimana dengan bertambahnya kepala keluarga dikurangi unit yang ada dengan asumsi satu unit maksimal lima orang kita bisa tahu jumlah kekurangan perumahan yang harus dipenuhi oleh pemerintah)

<sup>20</sup> Rahman, Arif, Tesis: *Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi (studi kasus kota Jambi)*, 2010, hal 43

<sup>21</sup> Ibid., hal 43-44

$Kro2 = Kro1 - \text{pengadaan rumah oleh pemerintah}$

kekurangan jumlah perumahan 2 (kro2) merupakan pengurangan perhitungan antara kekurangan jumlah perumahan yang awal dikurangi dengan jumlah perumahan yang disediakan pemerintah. Didalam perhitungan ini faktor pengadaan rumah dalam bentuk sewa maupun kontrakan juga digunakan sebagai pengurang dari *backlog*.

Contoh Perhitungan :

$Kro.thn\ 1(\text{backlog}\ 1) = \text{jumlah rumah tahun 1} - \text{jumlah keluarga tahun 1}$

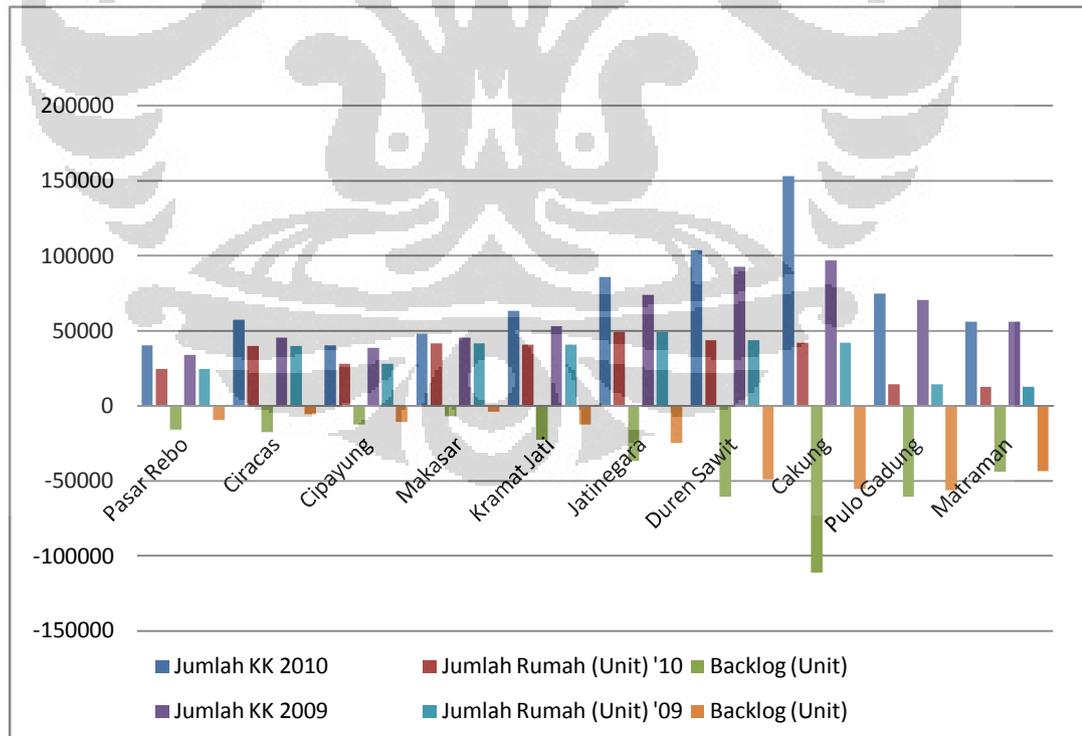
$Kro.thn\ 2(\text{backlog}\ 2) = \text{jumlah rumah tahun 2} - \text{jumlah keluarga tahun 2}$

Kro.thn 1- penyediaan pemerintah = *backlog* (iya/tidak)

Kro.thn 2- penyediaan pemerintah = *backlog* (iya/tidak)

Selisih antara 2 tahun bisa dilihat kro.thn 2 - Kro.Thn 1 (mengalami kenaikan *backlog* apa kekurangan)

Gambar 2.1 Diagram *Backlog* Pada Tahun 2009-2010

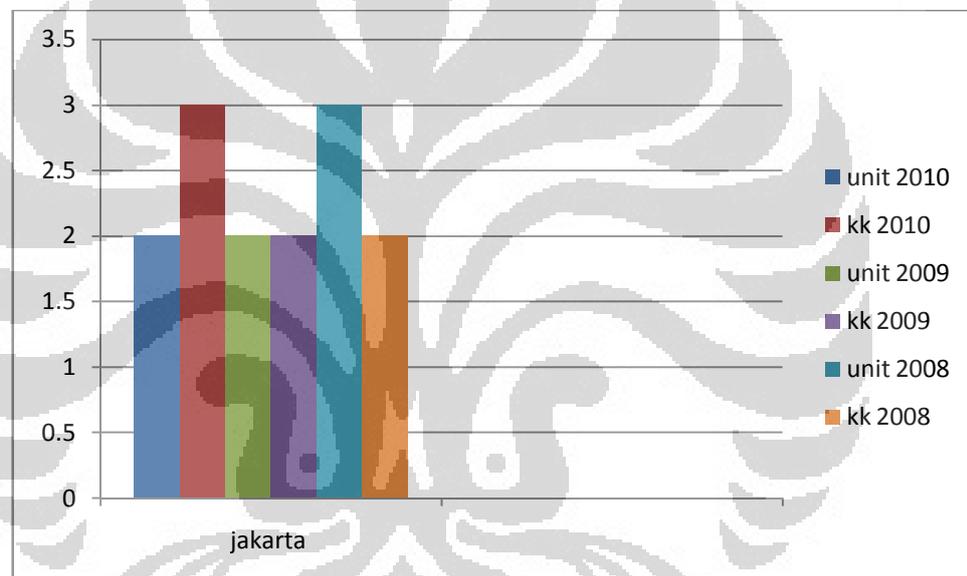


Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

Kajian maupun studi tentang pembangunan perumahan dan kebutuhan perumahan dalam skala kota tidak menyebutkan pengelompokan atau kategorisasi tingkat kekurangan rumah atau ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*). Namun demikian, pendekatan dapat dilakukan yaitu dengan menggunakan program statistik (*IFfunction*) yang dimiliki *Microsoft Excel* dengan kriteria :<sup>22</sup>

1. Suatu wilayah dikategorikan cukup atau tidak memiliki ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah rumah bila jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan lebih besar dari jumlah rumah pada tahun hitungan.

Gambar 2.2 Diagram Perumpamaan Perhitungan



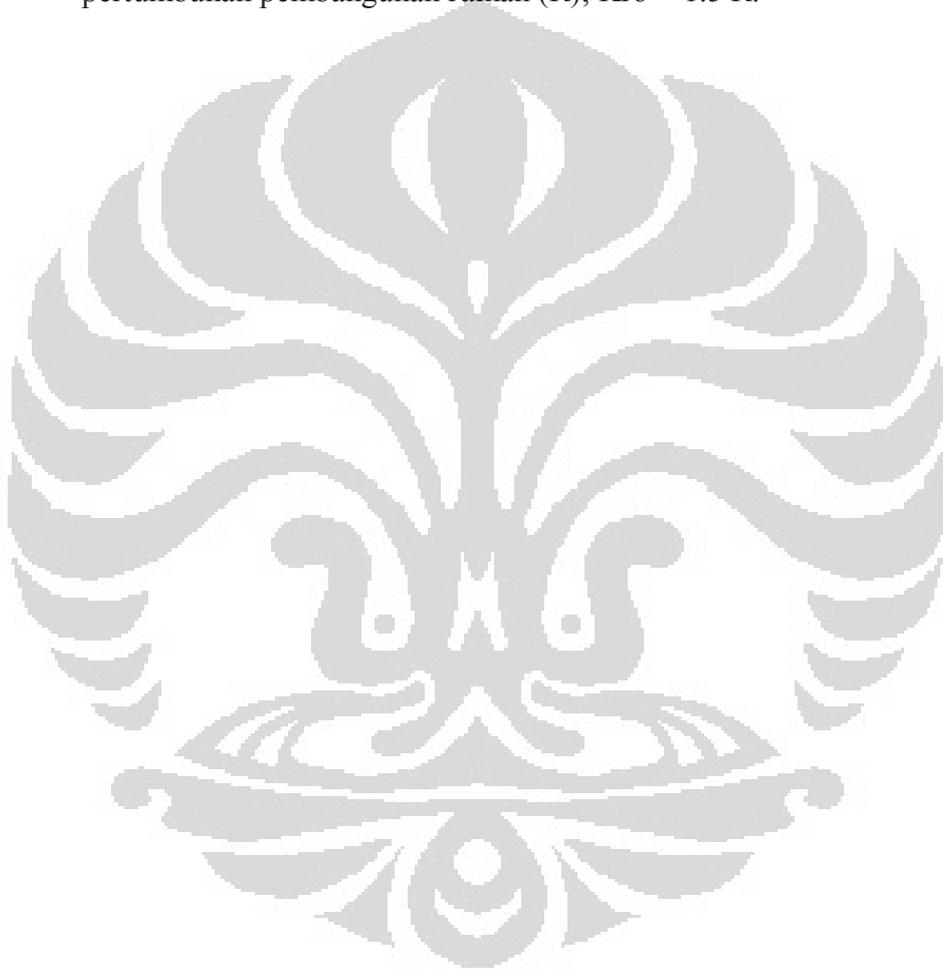
Sumber : Hasil Olahan 2012

Pada grafik diatas merupakan perumpamaan dimana jika pada tahun 2010 jumlah unit sejumlah 2 sedangkan kk yang membutuhkan adalah 3 maka ini tidak memiliki jumlah ketersediaan rumah. untuk tahun 2009 dimana jumlah unit yang dibutuhkan adalah 2 rumah maka ketika jumlah kk yang membutuhkan adalah 2 ini tidak memiliki kekurangan jumlah perumahan. Untuk tahun 2008 jika unit yang tersedia adalah 3 unit sedangkan jumlah

<sup>22</sup> Rahman, Arif, Tesis: *Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi (studi kasus kota Jambi)*, 2010, hal 44

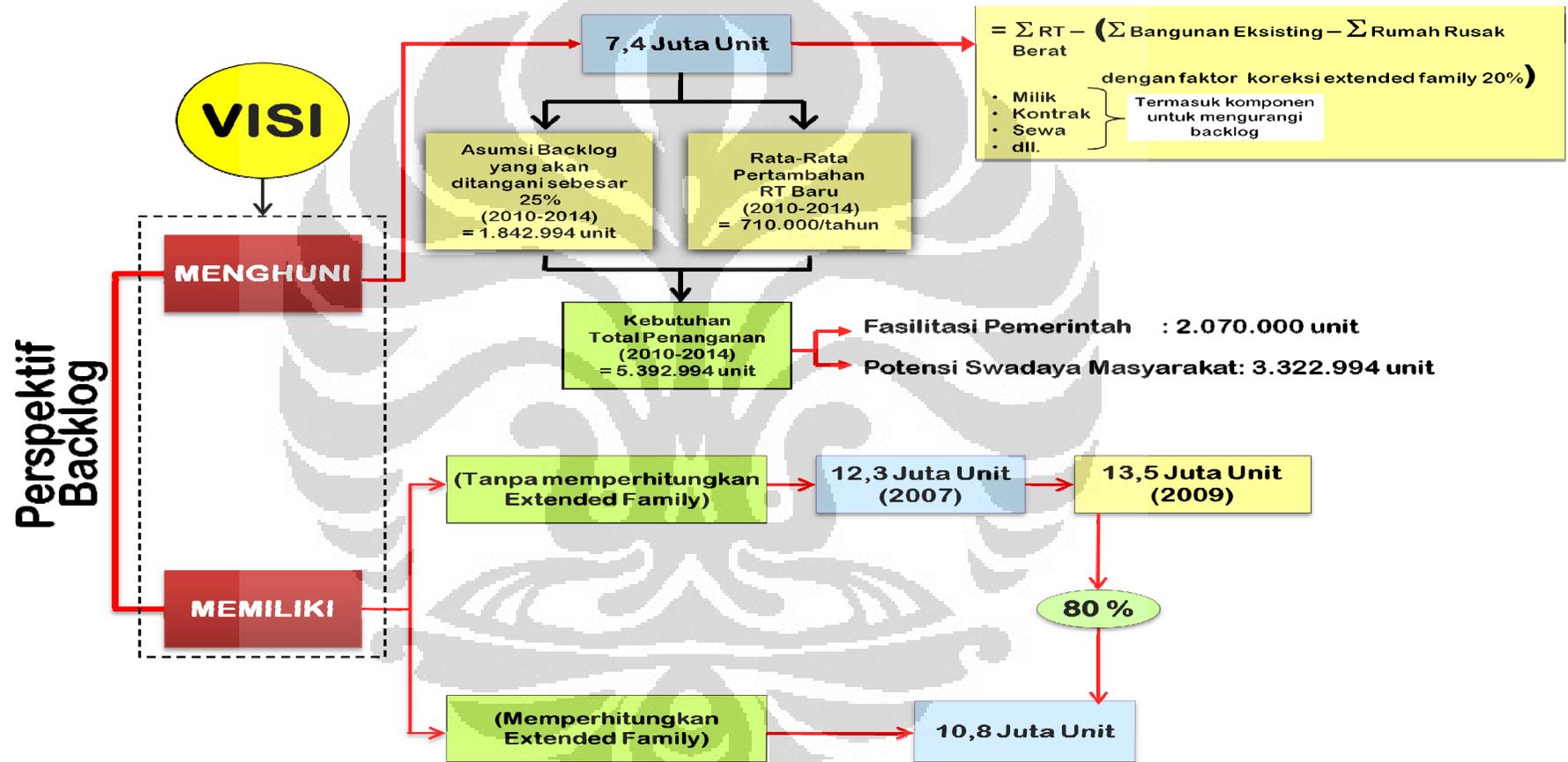
kk yang membutuhkan unit tersebut adalah 2 maka bisa diasumsikan bahwa ini tidak mengalami kekurangan jumlah perumahan .

2. Suatu wilayah dikategorikan kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) ;  $Kro \leq 1.5 R$
3. Suatu wilayah dikategorikan sangat kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R);  $Kro > 1.5 R$ .



2.1.2 Perspektif *Backlog* Menurut Pandangan Kemenpera

Gambar 2.3 : Perspektif *Backlog* dari cara Pandang Kemenpera



Sumber : Buku Saku Kementerian Perumahan Rakyat

Perspektif *backlog* dari segi pemerintahan dibagi menjadi 2 visi yaitu:

**Menghuni** : untuk menghitung *backlog* dari visi menghuni bisa dihitung dari jumlah rumah tangga yang ada di daerah tersebut dikurang dengan jumlah bangunan yang tersedia disana dan jumlah bangunan yang tidak layak di daerah tersebut. Karena data akan rumah yang layak dan tidak layak tidak tersedia maka ini menjadi kekurangan visi menghuni ini. Selain itu visi menghuni ini bisa mendapatkan nilai yang rendah karena unsur rumah milik, sewa, dan kontrak tidak dimasukkan ke dalam *backlog* karena mereka menghuni rumahwalaupun dengan berbagai status. Kelebihan dari visi ini adalah perhitungan terhadap fisik bangunan juga diperhatikan.

**Memiliki** : Untuk visi memiliki kementerian membaginya menjadi dua bagian yaitu dengan memperhitungkan extended family dan tanpa memperhitungkan extended family. Kelemahan visi ini adalah tidak memperhitungkan jumlah fisik bangunan. Selain itu komponen rumah sewa atau rusunawa tidak diperhitungkan dalam mengurangi jumlah *backlog*. Kelebihan dari visi ini adalah data yang diperlukan dapat di update dari hasil susenas yang dilaksanakan 3 tahun sekali.

## 2.2 Definisi Perumahan

Menurut Undang Undang No.4 Tahun 1992 pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman adalah sebagai berikut.<sup>23</sup>

- ❖ Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- ❖ Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

<sup>23</sup> Undang-undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan dan Permukiman, Ketentuan Umum ,Pasal 1, hal 2

- ❖ Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- ❖ Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang prasarana dan sarana lingkungan yang teratur.

Turner ‘mengatakan bahwa rumah mengandung dua arti yang saling berkaitan. Pengertian rumah dapat dilihat sebagai kata benda dan rumah sebagai kata kerja. Sebagai kata benda, rumah menggambarkan suatu komoditi atau produk, sedangkan sebagai kata kerja rumah menggambarkan proses atau aktivitas manusia yang terjadi dalam penghunian rumah tersebut.<sup>24</sup> Komoditi disini maksudnya lebih bersifat bentuk luar dari benda tersebut yang berupa fisik bangunan sedangkan kata kerja lebih ke kegiatan berbentuk non fisik.

### 2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Dalam membeli suatu perumahan tidak semua bisa dijangkau oleh semua lapisan masyarakat dimana banyak kelompok-kelompok masyarakat yang masih belum bisa memenuhi kebutuhan. Bagi masyarakat dengan penghasilan tinggi tentu untuk membeli suatu perumahan bukanlah suatu permasalahan sedangkan bagi MBR ini menjadi suatu masalah yang sangat kompleks yang bisa berkaitan dengan daya beli masyarakat itu sendiri.

Menurut Lewis (Suparlan) MBR adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya, dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut budaya miskin. MBR ini terperangkap dalam budaya miskinnya. Sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimiliki.<sup>25</sup>

<sup>24</sup>Turner, Jhon F.C & Ficher, Robert, 1973, *Freedom to Build*, New York. Macmillan Company

<sup>25</sup> Purwanti, Endang Sri, Tesis: *Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), (studi kasus kota Depok)*, 2012, hal 16. Diambil dari buku Lewis Oscar, *kebudayaan Kemiskinan dalam buku Kemiskinan Perkotaan*, Penerbit Sinar Harahap, 1984

Sedangkan menurut Asian Development Bank (ADB) MBR adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam proses menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat. Secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas sumber daya manusia sehingga menyebabkan rendahnya tingkat penghasilan mereka. Secara budaya dan tata nilai mereka terperangkap dalam etos kerja yang rendah, pola pikir pendek. Serta akses mereka terhadap fasilitas lingkungan yang sangat rendah.<sup>26</sup>

Menurut permenpera No. 5/PERMEN/M/2007 MBR adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah per bulan.

Tabel 2.1 : Klasifikasi MBR

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Sumber: Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007

Jika dilihat dari tabel diatas maka untuk kelompok sasaran III dengan penghasilan perbulan 1.000.000 ini tidak akan mungkin untuk membeli sebuah perumahan yang disediakan oleh pemerintah yang disebabkan adanya faktor-faktor lain yang menyangkut pengeluaran untuk kebutuhan lainnya.

#### 2.4 Klasifikasi prioritas terhadap rumah

Menurut Turner (Turner; 1971; 166 - 168) yang merujuk pada teori Maslow, terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan<sup>27</sup>. Prioritas dari sebuah rumah bisa dibagi menjadi dua golongan.

<sup>26</sup> Purwanti, Endang Sri, Tesis: *Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), (studi kasus kota Depok)*, 2012, hal 16. Diambil dari buku Lewis Oscar, *kebudayaan Kemiskinan dalam buku Kemiskinan Perkotaan*, Penerbit Sinar Harahap, 1984

<sup>27</sup> Panudju, Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni, 1999, hal 9-10

Tabel 2.2 : Klasifikasi prioritas kebutuhan perumahan

prioritas	1	2	3
Keluarga berpendapatan rendah	Lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja.	Status pemilikan rumah dan lahan	Bentuk maupun kualitas rumah
Yang terpenting pada tahap ini adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.			
Jika sudah meningkat pendapatannya	Status pemilikan rumah maupun lahan	Kedekatan lokasi rumah dengan fasilitas pekerjaan	Kualitas rumah masih tetap menempati prioritas terakhir
Mereka menjamin bahwa jika status kepemilikan rumah sudah ada mereka tidak perlu takut digusur dan bebas untuk bekerja			

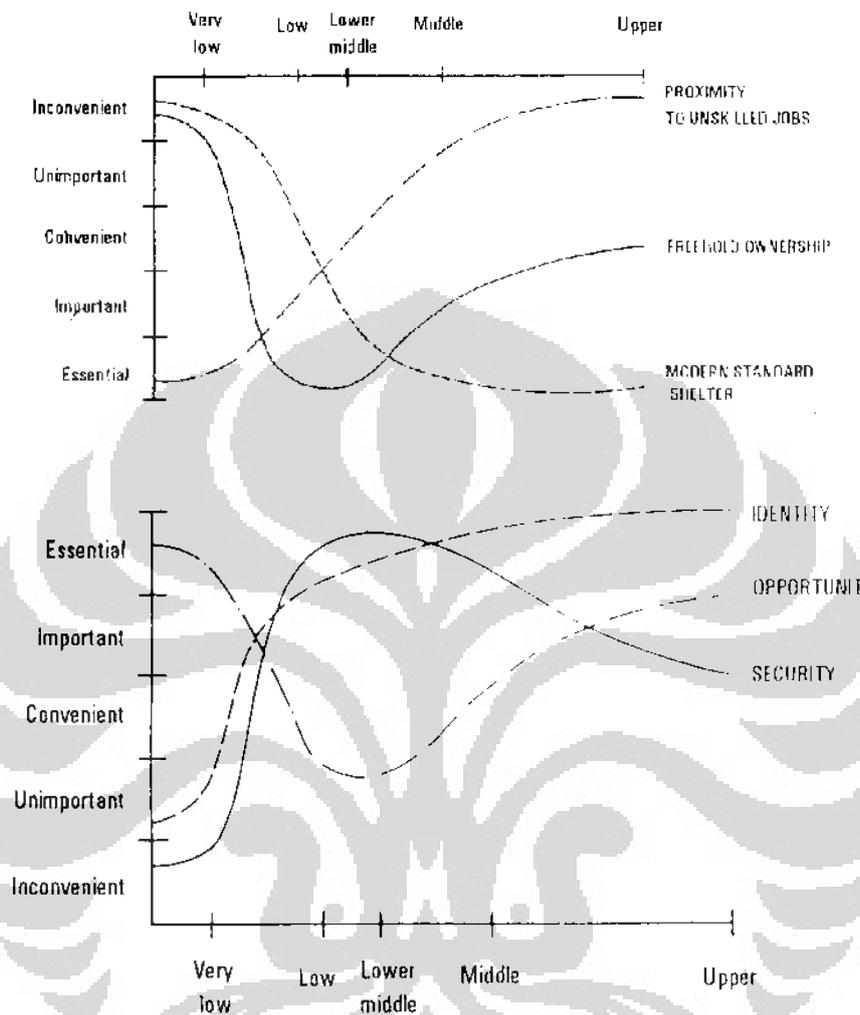
Sumber : buku “ Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah”<sup>28</sup>

Dari tabel diatas maka kriteria perumahan yang dibutuhkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah:

- ❖ Lokasi yang tidak jauh dari tempat yang dapat memberikan pekerjaan
- ❖ Status kepemilikan tanah yang jelas berupa surat-surat sehingga mereka tidak akan takut untuk digusur
- ❖ Bentuk dan kualitas bangunan yang layak huni
- ❖ Harga atau biaya bangunan yang sesuai dengan pendapatan mereka

<sup>28</sup> Panudju , Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni, 1999, hal 9-10

Gambar 2.4 : Kaitan antara prioritas kebutuhan hidup dan perumahan dengan pendapatan<sup>29</sup>



## 2.5 Penyediaan Perumahan

Dalam menanggulangi kekurangan jumlah perumahan diperlukan suatu penyediaan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan sehingga tidak akan terjadi *backlog*. Dalam penyediaan perumahan dibagi menjadi 2 jenis yaitu penyediaan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan ada pula penyediaan yang dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.

<sup>29</sup> Panudju, Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni, 1999, hal 11

### 2.5.1 Tipologi Penyediaan Perumahan

Sebelum mengetahui peran-peran yang dilakukan pemerintah dan masyarakat, berikut ini adalah gambaran dari tipologi penyediaan perumahan tersebut.

Menurut Drakakis-Smith,<sup>30</sup> jenis penyediaan perumahan di negara berkembang terbagi dua, yaitu perumahan dalam bentuk *konvensional* dan *non konvensional*. Perumahan jenis konvensional yaitu perumahan yang dipahami dalam bentuk standart dengan kriteria yang tidak dihubungkan atas keadaan realitas sosial-ekonomi. Dalam hal ini yaitu institusi formal, perencanaan, pajak dan hal yang berhubungan dengan praktik legal. Sedangkan perumahan non konvensional yaitu pengadaan perumahan yang tidak memiliki prosedur (tahap pengerjaan) yang tersusun secara administrasi atau di luar industri pembangunan.

Jenis penyediaan perumahan konvensional terbagi atas *publik dan privat*. Untuk perumahan non konvensional terpecah menjadi perumahan *hybrid, slum dan squatter*. Dapat dilihat bahwa perumahan bentuk konvensional dan non konvensional terdapat perumahan hybrid. Konvensional digunakan disini dalam arti yang sesuai dengan standart pembuatan. Pada umumnya definisi ini berbasis konsumen sesuai dengan mode produksi industri yang memanfaatkan upah buruh, dan menggunakan teknologi yang relatif canggih, meskipun sejumlah besar tempat tinggal konvensional dibangun oleh sektor swasta dengan kelompok-kelompok kecil dengan cara yang lebih tradisional. Non-konvensional digunakan disini dalam arti yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Hal ini biasanya dibangun di luar lembaga-lembaga industri bangunan dan sering bertentangan dengan undang-undang yang ada.

Bila dilihat dari alat produksi penyediaan perumahan, menurut Burgess<sup>31</sup> ada tiga kategori moda produksi yaitu ; *industrial, manufaktur dan artisanal* Moda produksi industrial diidentifikasi pada aktivitas konstruksi yang dihubungkan pada produksi dan konsumsi yang dibuat atas target pasar yang berbeda dan nilai

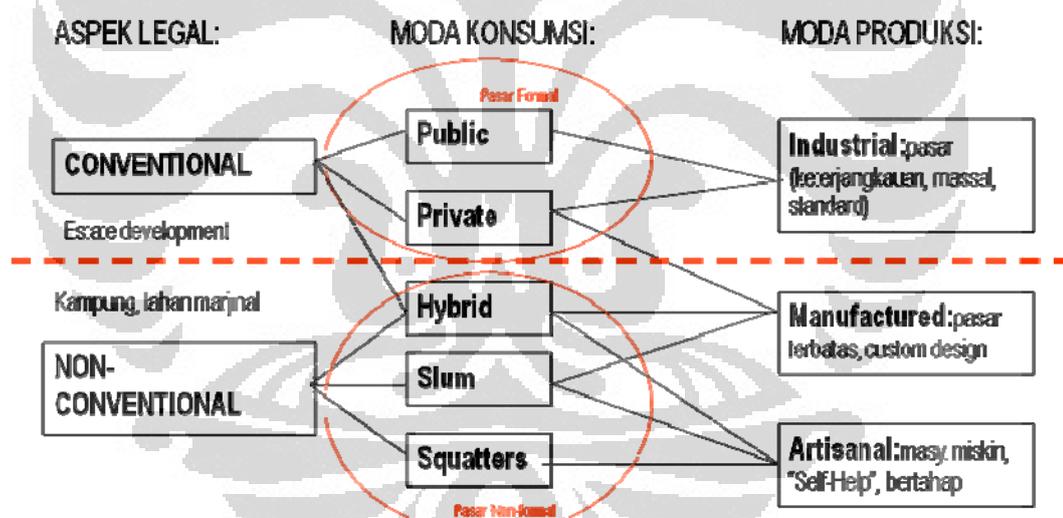
<sup>30</sup>Drakakis, David-Smith, dalam HS Murison and JP Lea, *Housing in Third World Countries*, The Macmillan Press, 1979, hal 23-28

<sup>31</sup>Burgess, dalam HS Murison and JP Lea, *Housing in Third World Countries*, The Macmillan Press, 1979, hal 28.

pasar. Moda ini biasanya memproduksi rumah dalam jumlah besar dan ditujukan pada kalangan tertentu, diproduksi oleh pihak tertentu dan dipakai oleh kelompok tertentu (produsen dan konsumen adalah agen yang berbeda). Kedua, Manufaktur merujuk pada aktivitas memproduksi dalam kelompok kecil dengan mengupah pekerja untuk memproduksi rumah pada ahli tertentu seperti perencana atau arsitek. Cara ini adalah campuran antara modal dan pemanfaatan pekerja, yang tercipta atas permintaan pasar oleh masyarakat yang memiliki tingkat ekonomi menengah atas, diproduksi dan dipakai oleh kalangan tertentu.

Terakhir ,kategori artisanal yaitu penyediaan perumahan dimana produsen dan konsumen adalah orang yang sama atau dengan kata lain membangun untuk dipakai sendiri, seperti yang digambarkan pada diagram:

Gambar 2.5 : Tipologi Penyediaan Rumah Murah <sup>32</sup>



Sumber : Presentasi Penyediaan Perumahan oleh Triatno Yudo Harjoko

## 2.5.2 Penyediaan Perumahan Oleh pemerintah

Menurut Bambang Panudju<sup>33</sup> Pada dasarnya peran pemerintah dalam pengadaan perumahan dapat dibagi dua. Pertama, sebagai pembuat kebijaksanaan strategi

<sup>32</sup> Bahan Ajar oleh Triatno Yudo Harjoko, diolah dari David Drakakish-Smith, 'Low-cost housing provision in the Third World: some theoretical and practical alternatives.' Dalam Murrison, H.S. dan J. P. Lea (ed.s). *Housing in Third World Countries: Perspectives on Policy and Practices*. The MacMillan Press Ltd. 1979. Hal. 22-30.

dan program pengadaan perumahan secara nasional. Kedua, peran pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini terdapat dua peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah, yaitu sebagai *provider* atau sebagai *enabler*.

Pada saat pemerintah berperan sebagai *provider*, pemerintah merupakan penanggung jawab dan pengambil keputusan, mulai dan tahap penyusunan organisasi pelaksanaan, pengadaan dana, pengadaan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, pembuatan rancangan bangunan, pengurusan perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik rumah, pemerintah dapat melakukannya sendiri atau minta bantuan dan pihak kedua, antara lain perencana, manajemen konstruksi, kontraktor atau berbagai ahli yang lain. Hasil akhirnya adalah produk jadi yang berupa rumah untuk dijual atau disewakan kepada masyarakat. Dalam sistem ini pihak masyarakat tidak terlibat sama sekali dalam proses pengadaan perumahan tersebut, sehingga kemungkinan timbulnya ketidaksesuaian antara rumah yang dihasilkan dengan penghuninya cukup besar.

Gambar 2.6 : Diagram Sistem Pengadaan Perumahan Kota Bagi MBR oleh Pemerintah<sup>34</sup>



Sumber : buku " Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah"

<sup>33</sup>Panudju , Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni,1999 , hal 23-26

<sup>34</sup> Ibid., hal 26

### 2.5.3 Pergeseran Peran Pemerintah sebagai Provider menjadi Enabler

Penyediaan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada pendekatan berorientasi pada sisi penyediaan (*supplyside oriented approach*) yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Pendekatan ini memisahkan pelaku pembangunan menjadi dua pihak *provider* (penyedia) dan *receiver* (penerima) dan menitikberatkan kemampuan pemecahan permasalahan perumahan pada kemampuan sang penyedia (*provider*) yang dalam hal ini adalah pemerintah dan *developer* sebagai mitra kerja sedangkan masyarakat hanya dilihat sebagai obyek yang tidak berdaya yang kebutuhan mereka harus diupayakan dipenuhi.<sup>35</sup>

Sebelumnya pemerintah memainkan dominan peran dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan dalam pengadaan perumahan. Mereka juga memiliki tanggung jawab utama untuk produksi dan alokasi perumahan. Pada tahun 2000 GSS memperkenalkan komprehensif baru kerangka kerja untuk yang bertujuan untuk memfasilitasi tempat tinggal yang memadai untuk semua. Di tahun ini juga terjadi pergeseran peran pemerintah yang awalnya sebagai provider menjadi enabler.

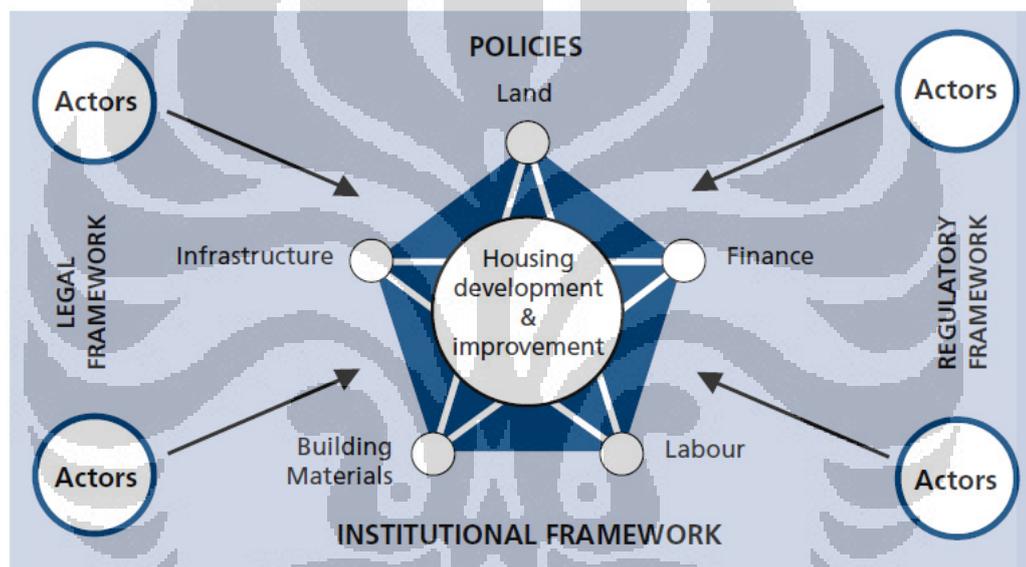
Perubahan kebijakan yang mendasar adalah penerapan pendekatan "*enabling*" yang memobilisasi seluruh potensi dan sumber daya dari semua aktor di perumahan produksi dan perbaikan proses unsur-unsur yang secara konseptual di ilustrasikan pada gambar dibawah ini

Pada awalnya pemerintah merupakan provider dimana pemerintah berperan sebagai aktor itu sendiri tanpa melibatkan masyarakat sehingga pembangunan tidak bisa sesuai dengan kebutuhan. Dari sinilah kemudian peran pemerintah berubah bukan lagi sebagai aktor melainkan aktor dalam gambar tersebut

<sup>35</sup>Rahman, Arif, Tesis: *Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi (studi kasus kota Jambi)*, 2010, hal49

mencakup organisasi publik, sektor swasta (formal dan informal), swadaya masyarakat, (LSM) dan yang paling penting, rakyat sendiri. Aktor ini menjadi sangat penting karena perannya yang cukup besar dalam perumahan. Perpindahan peran serta ini tidak semata-mata pemerintah melepas aktor (masyarakat) untuk membangun huniannya sendiri namun pemerintah memobilisasi sumber daya dari aktor-aktor lain dan memfasilitasi penyebaran mereka untuk penyediaan perumahan mereka sendiri secara efisien.<sup>36</sup>

Gambar 2.7 : *A conceptual view of the housing development and improvement process*<sup>37</sup>



Sumber: Un Habitat dalam *Enabling Shelter Strategies*

Turner<sup>38</sup> juga sependapat dengan perubahan ini dimana Turner merekomendasikan pemerintah membantu golongan miskin untuk menolong dirinya sendiri dengan memberdayakan diri sendiri (*self-empowerment*) karena seringkali pembangunan perumahan oleh diri sendiri menciptakan perlindungan yang lebih baik daripada perumahan yang dibangun oleh Pemerintah.

<sup>36</sup>Un Habitat dalam *Enabling Shelter Strategies: Design and Implementation Guide for Policymakers*, 2004 hal 1

<sup>37</sup>Ibid., hal 4

<sup>38</sup>Turner, J.F.C, “ *Housing By People-Toward Autonomy in Building Environment*”, Pantheon Books, New Yorks, 1976, hal 152

Selain itu Turner juga mengkritik mengenai sistem pengadaan perumahan yang terkadang tidak cocok dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat. Maksud dari tidak cocok disini dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu harga jual oleh penghasil perumahan yang terlalu tinggi sehingga tidak sesuai dengan kemampuan beli. Selain masalah pembiayaan ketidakcocokan ini juga bisa terjadi karena lingkungan. Misalnya saja tinggal dilingkungan yang jauh dari pekerjaan mereka seperti yang telah saya bahas sebelumnya di prioritas kebutuhan. Sehingga Turner menyarankan agar masyarakat lebih banyak dilibatkan dalam pengadaan perumahannya sendiri, terutama dalam pengambilan keputusan. Hal ini tidak berarti bahwa mereka harus melaksanakan secara fix pembangunan perumahan mereka sendiri, tetapi yang penting mereka berhak mengambil keputusan dan menentukan macam rumah, cara membangun, cara pembiayaan dan cara mengelola pelaksanaan pembangunan perumahannya. Dengan sistem pengadaan rumah tersebut, alternatif cara pemecahan masalah dan alternatif macam rumah yang dihasilkan menjadi lebih banyak. (Turner; 1976; 39-40).<sup>39</sup>

#### 2.5.4 Kelemahan dan Keuntungan dalam Pengadaan Perumahan dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah.<sup>40</sup>

Tabel 2.3 : Kelemahan dan Keuntungan Pengadaan Perumahan

Kelemahan	Keuntungan
Kondisi fisik rumah yang kurang layak karena kondisi keuangan yang tidak memadai.	Kesesuaian antara hasil pembangunan rumah dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomis masyarakat.
Sulitnya lahan sehingga pembangunan perumahan cenderung tidak teratur dan tidak sesuai aturan.	Jumlah orang yang terlibat sedikit, sehingga pengambilan keputusan dapat cepat .
-	Biaya pembangunan perumahan

<sup>39</sup>Panudju , Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni,1999 , hal 48-49 diolah dari buku Turner, J.F.C, “ *Housing By People-Towaard Autonomy in Building Environment*”,Pantheon Books, New Yorks,1976, hal 39-40

<sup>40</sup> Panudju , Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni,1999 , hal 49-50

	ditanggung oleh masyarakat sendiri, Tidak melibatkan pemerintah
--	--

Sumber : buku “ *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*”<sup>41</sup>

Agar terlaksananya peran serta masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahannya, Turner menekankan perlunya peran pemerintah sebagai *enabler* untuk membantu dan memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam arti luas, yang tidak hanya menyediakan bantuan dana, lahan atau bantuan-bantuan fisik yang lain, tetapi juga pengertian terhadap kemampuan dan kebutuhan masyarakat tersebut.

---

<sup>41</sup> Panudju , Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni,1999 , hal 49-50

## BAB III

### KASUS STUDI: JAKARTA TIMUR

#### 3.1 Gambaran Umum Kota Jakarta Timur

##### 3.1.1 Keadaan Geografis

Kota Administrasi Jakarta Timur merupakan bagian wilayah Provinsi DKI Jakarta yang terletak antara  $106^{\circ}49'35''$  Bujur Timur dan  $06^{\circ}10'37''$  Lintang Selatan, memiliki luas wilayah  $188,42 \text{ Km}^2$ . Luas wilayah itu merupakan  $28,39\%$  wilayah Provinsi DKI Jakarta  $662,33 \text{ Km}^2$ , terdiri atas 10 kecamatan dan 65 kelurahan. Penduduk yang menghuni wilayah ini sekitar 2.634.906 jiwa.

Wilayah Kotamadya Jakarta Timur memiliki perbatasan diantaranya

- Sebelah Utara : Kotamadya Jakarta Utara dan Jakarta Pusat
- Sebelah Timur : Kotamadya Bekasi (Provinsi Jawa Barat)
- Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor (Provinsi Jawa Barat)
- Sebelah Barat : Kotamadya Jakarta Selatan

Sebagai wilayah dataran rendah yang letaknya tidak jauh dari pantai, Tercatat 5 sungai yang mengalir di Kotamadya Jakarta Timur. Sungai-sungai tersebut antara lain Sungai Ciliwung, Sungai Sunter, Kali Malang, Kali Cipinang, dan Cakung Drain di bagian utara wilayah ini. Sungai-sungai tersebut pada musim puncak hujan pada umumnya tidak mampu menampung air sehingga beberapa kawasan tergenang banjir. Tahun 2006 curah hujan rata-rata mencapai 163,7 mm dengan curah hujan tertinggi pada bulan Maret, yakni 381 mm

Tekanan udara sekitar 1.009,2 mb dan kelembaban udara rata-rata 79,0 persen. Kecepatan angin 4,1 knot serta arah angin pada bulan Januari-Maret ke arah utara, April-September ke arah timur laut, dan Oktober-Desember ke arah Barat. Arah angin Oktober- Desember sering menimbulkan hujan lebat seperti halnya wilayah-wilayah lain di Indonesia.

### 3.1.2 Pemerintah dan Ketertiban

Kotamadya Jakarta Timur adalah salah satu wilayah administrasi di bawah provinsi DKI Jakarta memiliki luas 188,42 km<sup>2</sup>, dengan jumlah penduduk 2.634.906 jiwa.

Administrasi pemerintahan Kotamadya Jakarta Timur dibagi ke dalam 10 kecamatan dan 65 kelurahan yaitu :

Tabel 3.1  
Wilayah Administrasi Jakarta Timur

NO	NAMA KECAMATAN	NAMA KELURAHAN	LUASAN (KM <sup>2</sup> )
1	Pasar Rebo	Pekayon	3,18
		Kalisari	2,89
		Baru	1,89
		Cijantung	2,38
		Gedong	2,63
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>12,97</b>
2	Ciracas	Cibubur	4,5
		Kelapa Dua Wetan	3,37
		Ciracas	3,93
		Susukan	2,19
		Rambutan	2,09
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>16,08</b>
3	Cipayung	Pondok Rangon	3,66
		Cilangkap	6,04
		Munjul	1,9
		Cipayung	3,09
		Setu	3,25
		Bambu Apus	3,17
		Ceger	3,62
		Lubang Buaya	3,72

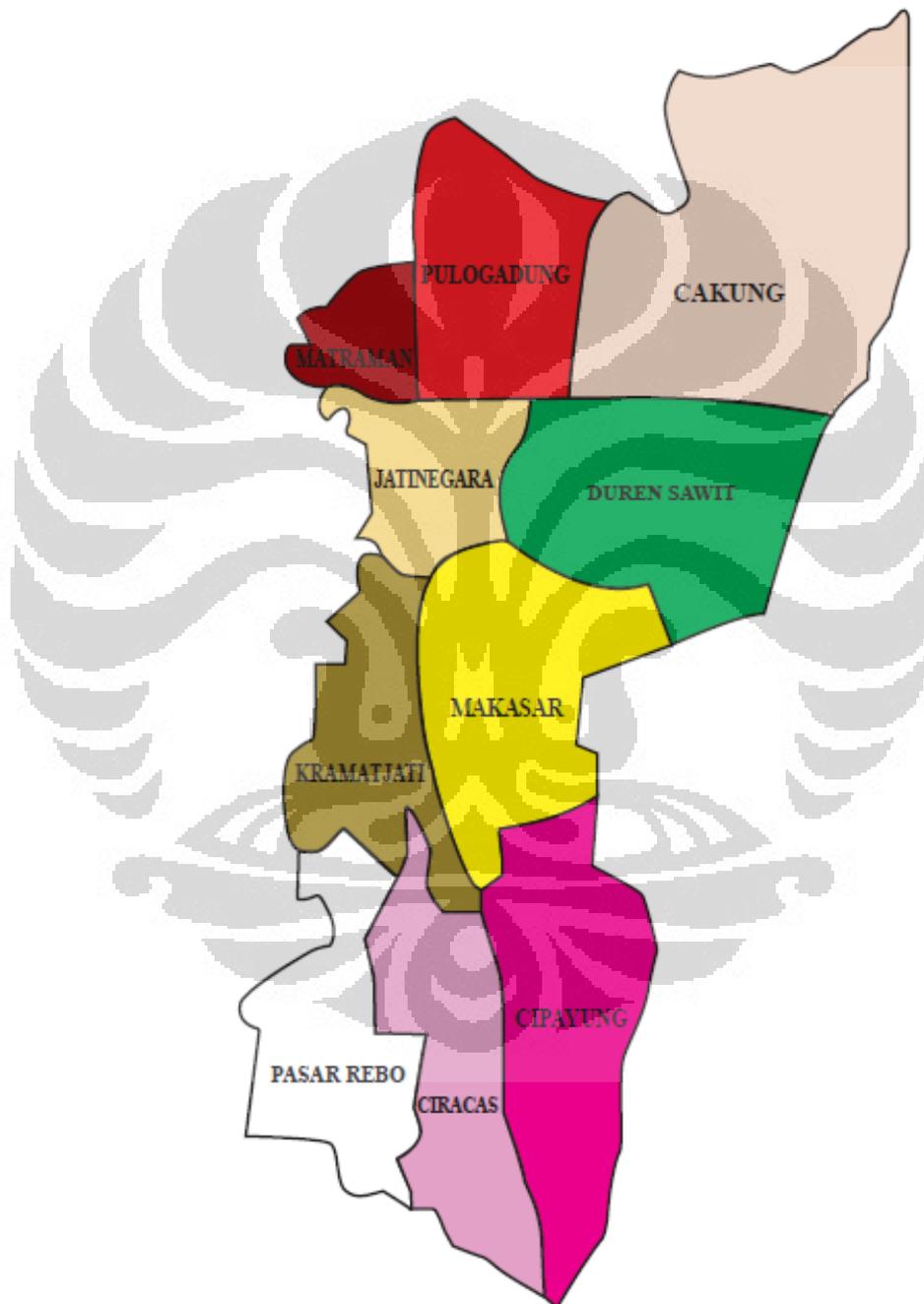
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>28,45</b>
4	Makasar	Pinang Ranti	2,35
		Makasar	1,61
		Kebon Pala	2,3
		Halim P Kusuma	13,07
		Cipinang Melayu	2,53
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>21,86</b>
5	Kramat Jati	Bale Kambang	1,67
		Batu Ampar	2,55
		Kampung Tengah	2,03
		Dukuh	1,98
		Kramat Jati	1,52
		Cililitan	1,76
		Cawang	1,79
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>13,3</b>
6	Jatinegara	Bidara Cina	1,26
		Cip.Cempedak	1,29
		Cip.Besar Selatan	1,63
		Cipinang Muara	2,89
		Cip.Besar Utara	1,15
		Rawa Bunga	0,88
		Bali Mester	0,67
		Kampung Melayu	0,48
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>10,25</b>
7	Duren Sawit	Pondok Bambu	4,9
		Duren Sawit	4,56
		Pondok Kelapa	5,72
		Pondok Kopi	2,06
		Malaka Sari	1,38
		Malaka Jaya	0,99

		Klender	3,05
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>22,66</b>
8	Cakung	Jatinegara	6,6
		Penggilingan	4,48
		Pulo Gebang	6,92
		Ujung Menteng	5,04
		Cakung Timur	9,81
		Cakung Barat	6,12
		Rawa Terate	3,3
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>42,27</b>
9	Pulo Gadung	Pisangan Timur	1,79
		Cipinang	1,53
		Jatinegara Kaum	1,23
		Jati	2,16
		Rawamangun	2,6
		Pulo Gadung	1,92
		Kayu Putih	4,37
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>15,6</b>
10	Matraman	Kebon Manggis	0,78
		Pal Meriam	0,65
		Pisangan Baru	0,68
		Kayu Manis	0,58
		Utan Kayu Selatan	1,22
		Utan Kayu Utara	1,07
		<b>Jumlah/Total</b>	<b>4,98</b>
<b>TOTAL</b>			<b>188,42</b>

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2010

Gambar 3.1

## Peta Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur

*Map of Jakarta Timur Municipality*

Sumber : Jakarta Timur Dalam Angka 2010

### 3.1.3 Ketenagakerjaan

Di bidang ketenagakerjaan jumlah angkatan kerja diperkirakan mencapai 1,17 juta orang, terdiri atas 989 ribu pekerja dan 182 ribu pengangguran. Profil pekerja di Jakarta Timur di dominasi oleh pekerja disektor perdagangan, hotel, dan restoran (31,38%) disusul kemudian oleh sektor jasa-jasa (26,19%) dan sektor industri (20,62%).

Dari segi keahliannya, tenaga terampil masih cukup tinggi (72,37%) dan sisanya (27,61%) terdiri atas tenaga tidak terampil dan pekerja kasar. Tenaga kerja terampil tersebut pada umumnya bekerja di sektor formal (70,00%) sementara tenaga kerja tidak terampil bekerja di sektor informal (30,00%). Sektor formal meliputi kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh pekerja/ buruh perusahaan-perusahaan serta pengusaha dibantu tenaga kerja tetap/dibayar. Sebaliknya sektor informal adalah pekerja keluarga, pengusaha yang dibantu oleh pekerja tak dibayar dan pengusaha tanpa bantuan pekerja.

## 3.2 Kondisi Sosial Kependudukan

### 3.2.1 Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk

Sumber data kependudukan yang digunakan di Jakarta Timur ada dua jenis yaitu : 1. Registrasi Penduduk, 2. Survei Kependudukan, seperti Susenas, Sensus Penduduk, Supas dan lain-lain. Registrasi penduduk hanya mencatat penduduk yang secara resmi tercatat sebagai penduduk di wilayah kelurahan, sedangkan survei kependudukan mencatat semua penduduk yang ada di suatu wilayah kelurahan yang telah tinggal selama 6 bulan atau lebih atau yang tinggal kurang dari 6 bulan tetapi berencana tinggal lebih dari 6 bulan.

Berdasarkan data registrasi 2010, jumlah penduduk Kotamadya Jakarta Timur sebanyak 2.634.906 jiwa, dan jumlah rumah tangga sebanyak 724.580. Tingkat pertumbuhan penduduk di Jakarta Timur mengalami kenaikan dari 0,05 persen per tahun.

Tabel 3.2 Pertumbuhan Penduduk Per Tahun di Jakarta Timur

Kecamatan / Kelurahan	2006	2007	2008	2009	2010	Laju Pertumbuhan penduduk per Tahun $e = a(1+r)t$
	A	b	c	d	e	f
Pasar Rebo	159.776	162.747	164.755	166.556	190.851	0,05
Ciracas	200.770	202.815	204.107	205.622	249.575	0,06
Cipayung	132.562	125.716	137.253	142.297	199.954	0,11
Makasar	177.930	180.581	182.441	184.788	201.617	0,03
Kramat Jati	204.629	206.327	209.960	213.076	243.759	0,04
Jatinegara	266.853	263.949	264.371	261.037	291.288	0,02
Duren Sawit	318.971	320.925	321.991	323.449	375.596	0,04
Cakung	225.702	232.140	237.185	239.059	407.058	0,16
Pulo Gadung	279.687	280.147	279.623	279.607	283.341	0
Matraman	193.826	193.254	193.614	193.896	191.867	0
<b>Jumlah/total</b>	<b>2.160.706</b>	<b>2.168.601</b>	<b>2.195.300</b>	<b>2.209.387</b>	<b>2.634.906</b>	<b>0,05</b>

Sumber: Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010

### 3.2.2 Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk di Jakarta Timur cukup tinggi yaitu rata-rata sekitar 13.514 per km<sup>2</sup> ditahun 2010, 11.699 per km<sup>2</sup> di tahun 2009 ,11.693per km<sup>2</sup> di tahun 2008 dan 11.550 per km<sup>2</sup> di tahun 2007 . Kepadatan penduduk yang paling tinggi adalah kecamatan Matraman yaitu 39.846 per km<sup>2</sup> di tahun 2007, 39.941 per km<sup>2</sup> di tahun 2008, 39.092 941 per km<sup>2</sup> di tahun 2009, dan di tahun 2010 kepadatan penduduk berkurang menjadi 38.528 per km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk yang mengalami penurunan disebabkan oleh beberapa faktor misalnya saja pertumbuhan penduduk yang menurun sehingga kepadatan penduduk juga berkurang. Selain itu penurunan ini juga bisa disebabkan oleh tidak adanya suatu daya dukung dari suatu wilayah yang ditempati sehingga kebanyakan penduduk mengalami perpindahan yang mulanya dari urban ke sub urban. Faktor daya dukung tanah juga merupakan suatu hal yang juga dapat mempengaruhi naik turunnya suatu kepadatan penduduk dimana ketika tanah di suatu wilayah sudah terlalu padat maka seseorang akan mencari wilayah yang tidak padat. Ini menyebabkan kepadatan di suatu wilayah itu konstan ataupun berubah mengurang dari angka awal. Kepadatan Penduduk yang paling rendah berada di kecamatan Cipayung dengan rata-rata 5.410 per km<sup>2</sup>.

Tabel 3.3

Perkembangan Kepadatan Penduduk di Jakarta Timur dari Tahun 2007-2010

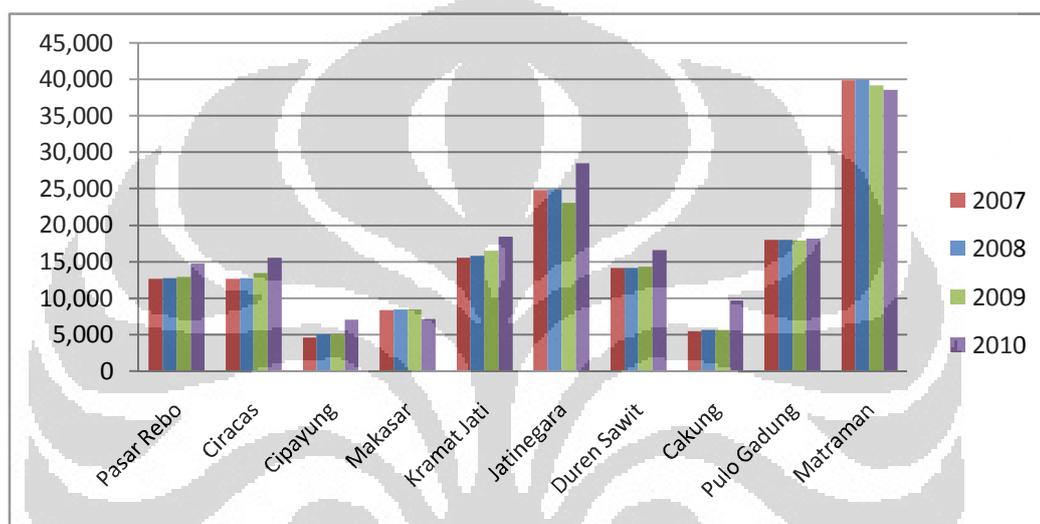
No	Kecamatan	Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )			
		2007	2008	2009	2010
1	Pasar Rebo	12.577	12.732	12.832	14.715
2	Ciracas	12.613	12.693	13.361	15.521
3	Cipayung	4.595	5.017	5.000	7.028
4	Makasar	8.337	8.423	8.411	7.089
5	Kramat Jati	15.467	15.732	16.428	18.342
6	Jatinegara	24.807	24.847	23.019	28.418
7	Duren Sawit	14.076	14.122	14.280	16.583
8	Cakung	5.466	5.585	5.622	9.630

9	Pulo Gadung	17.947	17.913	17.901	18.163
10	Matraman	39.846	39.941	39.092	38.528
<b>11</b>	<b>Jumlah/total</b>	<b>11.550</b>	<b>11.693</b>	<b>11.699</b>	<b>13.514</b>

Sumber : Jakarta Timur Dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010

Gambar 3.2

### Kepadatan penduduk tahun 2007-2010



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

### 3.3 Jumlah Rumah di Jakarta Timur

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah rumah yang ada di Kotamadya Jakarta Timur pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 mencapai 339.037 unit rumah dengan populasi penduduk dari tahun 2007 sampai dengan 2010 sebesar 2.634.906 jiwa. Berikut gambaran jumlah perumahan di wilayah Jakarta Timur .

Tabel 3.4

#### Jumlah Perumahan di Jakarta Timur Tahun 2010

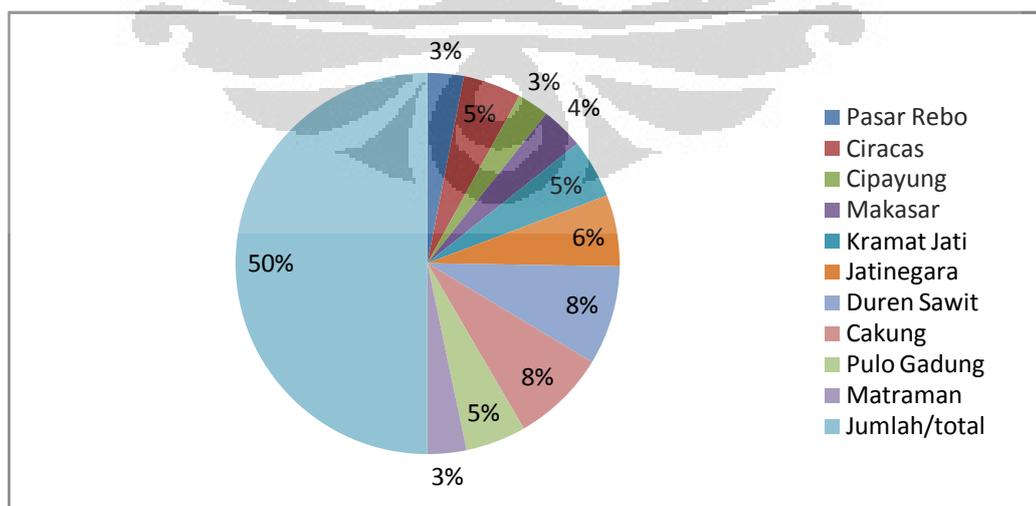
Kecamatan / Kelurahan	Jumlah Rumah (Unit)
	2010
Pasar Rebo	24.872

Ciracas	40.044
Cipayung	28.344
Makasar	41.740
Kramat Jati	41.149
Jatinegara	49.577
Duren Sawit	43.803
Cakung	42.174
Pulo Gadung	14.544
Matraman	12.790
<b>Jumlah/total</b>	<b>339.037</b>

Sumber: Jakarta Timur dalam Angka 2007,2008,2009,2010

Sebaran jumlah perumahan di Jakarta Timur yang terbesar berada di Jatinegara yaitu 49.577 unit rumah, diikuti dengan Duren Sawit, Cakung, Makasar, Kramat Jati, Ciracas, Cipayung, Pasar Rebo, Pulo Gadung dan sebaran jumlah perumahan di Jakarta Timur yang paling kecil berada di kecamatan Matraman yaitu 12.790 unit rumah. Disini yang menarik dari matraman adalah dari segi perumahan jumlah unit yang berada disana sangat kecil tetapi kepadatan penduduk disana cukuplah tinggi. Kita bisa membayangkan bagaimana situasi yang berada disana.

Gambar 3.3  
Jumlah perumahan di Jakarta Timur



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan  
Hasil Olahan 2012

### 3.3.1 Jenis Perumahan di Jakarta Timur

Tabel 3.5

Jumlah Perumahan Menurut Jenisnya di Jakarta Timur

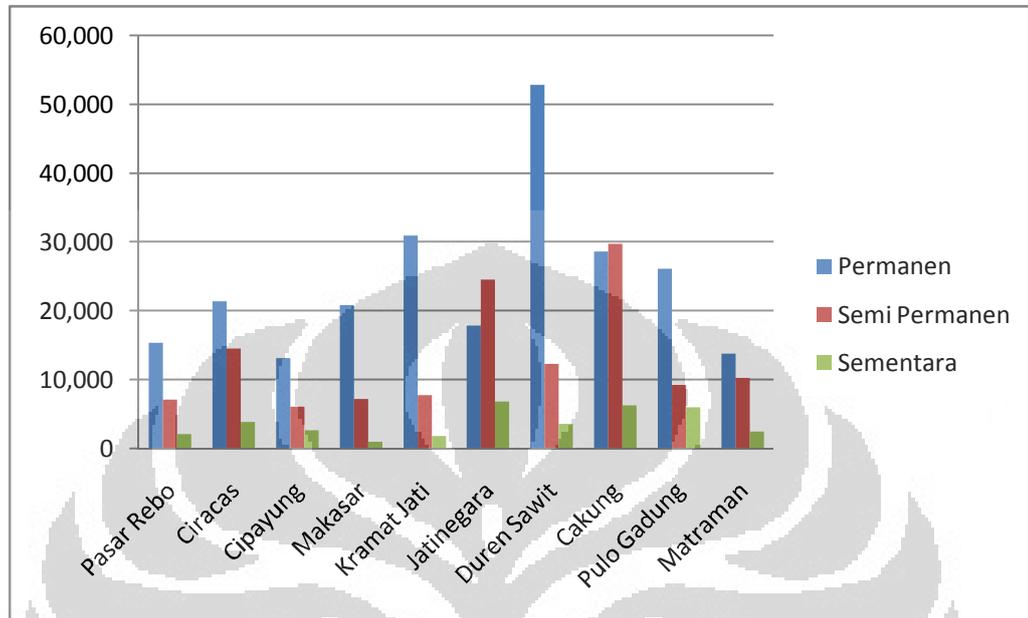
Kecamatan / Kelurahan	Permanen	Semi Permanen	Sementara	TOTAL
Pasar Rebo	15.396	7.172	2.099	24.667
Ciracas	21.372	14.524	3.875	39.771
Cipayung	13.140	6.065	2.644	21.849
Makasar	20.860	7.190	1.012	29.062
Kramat Jati	30.969	7.796	1.809	40.574
Jatinegara	17.877	24.516	6.819	49.212
Duren Sawit	52.767	12.329	3.583	68.679
Cakung	28.610	29.698	6.328	64.636
Pulo Gadung	26.101	9.291	5.991	41.383
Matraman	13.836	10.319	2.471	26.626
<b>Jumlah/total</b>	<b>240.928</b>	<b>128.900</b>	<b>36.631</b>	<b>406.459</b>

Sumber : Jakarta Timur Dalam Angka 2004

Data yang dijabarkan diatas berdasarkan pada perhitunga 2004 sehingga total dari jumlah perumahan menurut jenisnya belum sama dengan total perumahan di tahun 2010. Dilihat dari jenisnya perumahan dibagi menjadi beberapa bagian yaitu permanen, semi permanen, dan sementara. Bangunan perumahan jenis permanen disini maksudnya adalah bangunan yang konstruksi dan umur bangunannya dapat bertahan lebih 15 tahun. Bangunan perumahan jenis semi permanen adalah bangunan yang konstruksi dan umur bangunannya antara 5-15 tahun, sedangkan bangunan sementara umur bangunannya lebih pendek yaitu kurang dari 5 tahun.

Gambar 3.4

## Jenis Perumahan Per- Kecamatan



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2004 dan Hasil Olahan 2012

Dilihat dari tabel diatas maka jenis perumahan yang paling banyak yaitu jenis permanen dengan jumlah 240.928 unit. Rumah permanen terbanyak berada di daerah Duren Sawit dengan jumlah 52.767 unit sedangkan jumlah permanen terkecil jumlahnya berada di Cipayung dengan angka 13.140 unit.

Selain perumahan dengan jenis permanen, semi permanen, dan sementara di Kotamadya Jakarta Timur juga terdapat beberapa rumah kos. Rumah kos ini menurut saya sangat membantu dalam mengurangi kekurangan jumlah perumahan tetapi rumah-rumah kos ini tidak semuanya bisa menutupi kekurangan jumlah perumahan sebab pembangunan rumah kos ini jumlahnya tidak seimbang dengan kebutuhannya. Rumah kos ini biasanya dibangun oleh orang-orang yang memiliki modal berlebih dan mempunyai tanah lalu mereka akan menyewakan kepada penduduk yang membutuhkan rumah. Tidak seperti rumah milik yang tidak perlu dibayar, rumah sewa/ kos setiap bulan harus dibayar kepada orang yang punya kos.

Tabel 3.6 Jumlah rumah kos per kecamatan

Kecamatan / Kelurahan	rumah kos	rumah kos	rumah kos	rumah kos
	2007	2008	2009	2010
Pasar Rebo	310	310	846	846
Ciracas	210	210	210	210
Cipayung	180	180	120	120
Makasar	224	224	162	162
Kramat Jati	273	273	198	198
Jatinegara	182	182	239	309
Duren Sawit	103	103	197	211
Cakung	287	287	672	672
Pulo Gadung	220	220	398	571
Matraman	178	178	286	286
<b>Jumlah/total</b>	<b>2.167</b>	<b>2.167</b>	<b>3.328</b>	<b>3.585</b>

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007,2009,2009,2010

Dilihat dari tabel diatas maka rumah kos terbanyak berada di daerah Pasar Rebo yaitu sebanyak 846 unit dan rumah kos tersedikit ada di Cipayung.

### 3.4 Jumlah Rumah di Jakarta Timur Tahun 2007-2010

Kotamadya Jakarta Timur memiliki 10 kecamatan dengan area total wilayah adalah 188,86km<sup>2</sup>. Kecamatan yang paling luas berada di daerah Cakung dengan luasan 42,52km<sup>2</sup> sedangkan luas wilayah terkecil berada di Jatinegara yaitu 11,34 km<sup>2</sup>. Di dalam suatu lokasi wilayah juga terdapat sebuah populasi penduduk dimana jika kita lihat dari tabel dibawah maka populasi penduduk yang paling besar justru berada di Duren Sawit dengan 323.449jiwa dengan luas wilayahnya sebesar 22,65km<sup>2</sup>. Keadaan ini berbanding dengan daerah Cakung yang mempunyai luas wilayah terbesar namun populasi penduduknya tidak terlalu banyak. Di Jakarta Timur pada tahun 2010 mempunyai total 2.209.387jiwa dengan jumlah rumah tinggal sebanyak 406.459 unit.

Tabel 3.7 Backlog di Jakarta Timur Tahun 2007

Kecamatan Kelurahan	Luas Wilayah/ Total Area (km <sup>2</sup> )	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk	Kepadatan penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	Jumlah Rumah (Unit)	Backlog (Unit)
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)/(c)	(e)=(b)/(a)	(f)	(g)=(f)-(c)
Pasar Rebo	12,94	162.747	32.030	5	12.577	24.872	-7.158
Ciracas	16,08	202.815	51.469	4	12.613	40.044	-11.425
Cipayung	27,36	125.716	32.704	4	4.595	28.344	-4.360
Makasar	21,66	180.581	41.635	4	8.337	41.740	105
Kramat Jati	13,34	206.327	54.058	4	15.467	41.149	-12.909
Jatinegara	10,64	263.949	76.501	3	24.807	49.577	-26.924
Duren Sawit	22,8	320.925	90.976	4	14.076	43.803	-47.173
Cakung	42,47	232.140	86.924	3	5.466	42.174	-44.750
Pulo Gadung	15,61	280.147	74.582	4	17.947	14.544	-60.038
Matraman	4,85	193.254	60.968	3	39.846	12.790	-48.178
<b>Jumlah/total</b>	<b>187,75</b>	<b>2.168.601</b>	<b>601.847</b>	<b>4</b>	<b>11.550</b>	<b>339.037</b>	<b>-262.810</b>

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007 dan Hasil Olahan 2012

Kecamatan / Kelurahan	Luas Wilayah/ Total Area (km <sup>2</sup> )	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk	Kepadatan penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	Jumlah Rumah (Unit)	Backlog (Unit)
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)/(c)	(e)=(b)/(a)	(f)	(g)=(f)-(c)
Pasar Rebo	12,94	164.755	32.030	5	12.732	24.872	-7.158
Ciracas	16,08	204.107	51.469	4	12.693	40.044	-11.425
Cipayung	27,36	137.253	32.704	4	5.017	28.344	-4.360
Makasar	21,66	182.441	41.635	4	8.423	41.740	105
Kramat Jati	13,34	209.860	54.058	4	15.732	41.149	-12.909
Jatinegara	10,64	264.371	76.501	3	24.847	49.577	-26.924
Duren Sawit	22,8	321.991	90.976	4	14.122	43.803	-47.173
Cakung	42,47	237.185	86.924	3	5.585	42.174	-44.750
Pulo Gadung	15,61	279.623	74.582	4	17.913	14.544	-60.038
Matraman	4,85	193.714	60.968	3	39.941	12.790	-48.178
<b>Jumlah/total</b>	<b>187,75</b>	<b>2.195.300</b>	<b>601.847</b>	<b>4</b>	<b>11.693</b>	<b>339.037</b>	<b>-262.810</b>

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2008 dan Hasil Olahan 2012

Kecamatan Kelurahan	Luas Wilayah/ Total Area (km <sup>2</sup> )	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk	Kepadatan penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	Jumlah Rumah (Unit)	Backlog (Unit)
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)/(c)	(e)=(b)/(a)	(f)	(g)=(f)-(c)
Pasar Rebo	12,98	166.556	34.186	5	12.832	24.872	-9.314
Ciracas	15,39	205.622	45.437	5	13.361	40.044	-5.393
Cipayung	28,46	142.297	38.713	4	5.000	28.344	-10.369
Makasar	21,97	184.788	45.414	4	8.411	41.740	-3.674
Kramat Jati	12,97	213.076	53.173	4	16.428	41.149	-12.024
Jatinegara	11,34	261.037	74.081	4	23.019	49.577	-24.504
Duren Sawit	22,65	323.449	92.673	3	14.280	43.803	-48.870
Cakung	42,52	239.059	97.227	2	5.622	42.174	-55.053
Pulo Gadung	15,62	279.607	70.505	4	17.901	14.544	-55.961
Matraman	4,96	193.896	56.238	3	39.092	12.790	-43.448
<b>Jumlah/total</b>	<b>188,86</b>	<b>2.209.387</b>	<b>607.647</b>	<b>4</b>	<b>11.699</b>	<b>339.037</b>	<b>-268.610</b>

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2009 dan Hasil Olahan 2012

Tabel 3.10 Backlog di Jakarta Timur Tahun 2010

Kecamatan / Kelurahan	Luas Wilayah/ Total Area (km <sup>2</sup> )	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk	Kepadatan penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	Jumlah Rumah (Unit)	Backlog (Unit)
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)/(c)	(e)=(b)/(a)	(f)	(g)=(f)-(c)
Pasar Rebo	12,97	190.851	40.340	5	14.715	24.872	-15.468
Ciracas	16,08	249.575	57.456	4	15.521	40.044	-17.412
Cipayung	28,45	199.954	40.519	5	7.028	28.344	-12.175
Makasar	28,44	201.617	48.222	4	7.089	41.740	-6.482
Kramat Jati	13,29	243.759	63.638	4	18.342	41.149	-22.489
Jatinegara	10,25	291.288	85.986	3	28.418	49.577	-36.409
Duren Sawit	22,65	375.596	104.094	4	16.583	43.803	-60.291
Cakung	42,27	407.058	153.097	3	9.630	42.174	-110.923
Pulo Gadung	15,6	283.341	749.49	4	18.163	14.544	-60.405
Matraman	4,98	191.867	56.279	3	38.528	12.790	-43.489
<b>Jumlah/total</b>	<b>194,98</b>	<b>2.634.906</b>	<b>724.580</b>	<b>4</b>	<b>13.514</b>	<b>339.037</b>	<b>-385.543</b>

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2010 dan Hasil Olahan 2012

Jika dilihat dari tabel diatas maka pada tahun 2007, 2008, 2009, 2010

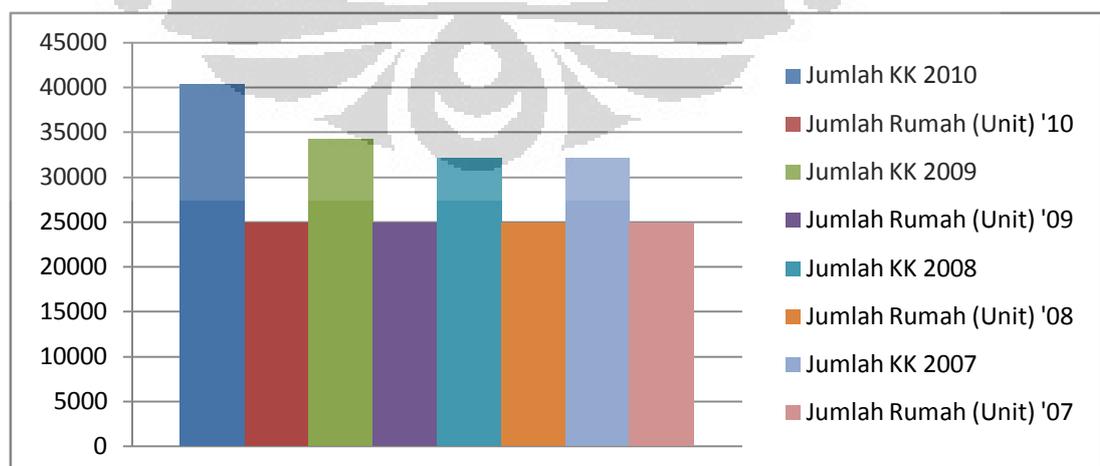
### 1. Pasar Rebo

2007 dan 2008 : Dengan jumlah penduduk sebesar 162.747 jiwa dengan jumlah KK sebesar 32.030 (maka untuk mengitung kekurangan jumlah perumahan kita bisa mengurangi jumlah perumahan (unit) yang sudah tersedia- jumlah kepala keluarga. Di sana kita bisa mendapatkan jumlah kekurangan unit perumahan.  $24.872 \text{ unit} - 32.030 = -7.158$  Jadi jumlah kekurangan perumahan di kecamatan Pasar Rebo sebanyak 7.158 unit hunian (Backlog tahun 2007 dan 2008 tidak berubah)

2009 : Pada tahun 2009 backlog berjumlah 9.314 unit. Kekurangan jumlah perumahan ini mengalami kenaikan sebesar 2.156 dimana ini diakibatkan dari kenaikan jumlah kk yang mencapai 34.186 kk dari sebelumnya 32.030 kk

2010 : Pada tahun ini juga mengalami kenaikan yang cukup pesat dimana kekurangan jumlah perumahan yang mulanya 9.314 ditambah kekurangan perumahan di tahun 2010 sejumlah 6.154

Gambar 3.5 Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Pasar Rebo



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

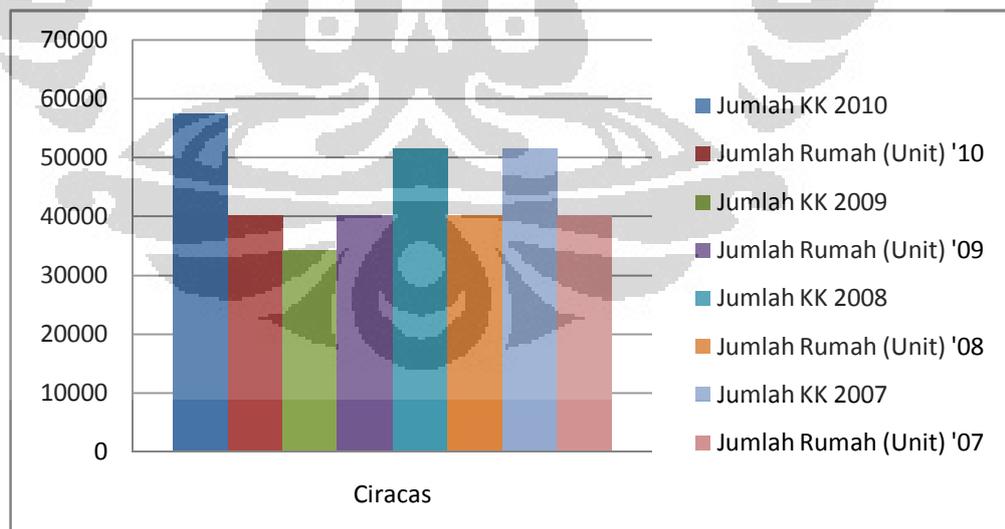
## 2. Ciracas

2007 dan 2008 :Jumlah kepala keluarga di Ciracas sejumlah 51.469 sedangkan jumlah hunian yang sudah tersedia disana sebanyak 40.044 maka :  $40.044 \text{ unit} - 51.469 = -11.425$  Jadi kekurangan jumlah perumahan di kecamatan ciracas sebanyak 11.425 unit hunian

2009 :Backlog di kecamatan Ciracas pada tahun 2009 berkurang sebanyak 6.032 dimana pada awalnya tahun 2008 kekurangan jumlah perumahan sebanyak 11.425 unit sedangkan pada tahun 2009 sebesar 5.393. Penurunan ini disebabkan oleh turunnya jumlah kk yang berada di kecamatan ciracas

2010 : Pada tahun 2010 kekurangan jumlah perumahan naik lagi menjadi 17.412 unit ini dikarenakan penambahan jumlah kk yang berada di ciracas

Gambar 3.6  
Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Ciracas



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan

Hasil Olahan 2012

### 3. Cipayung

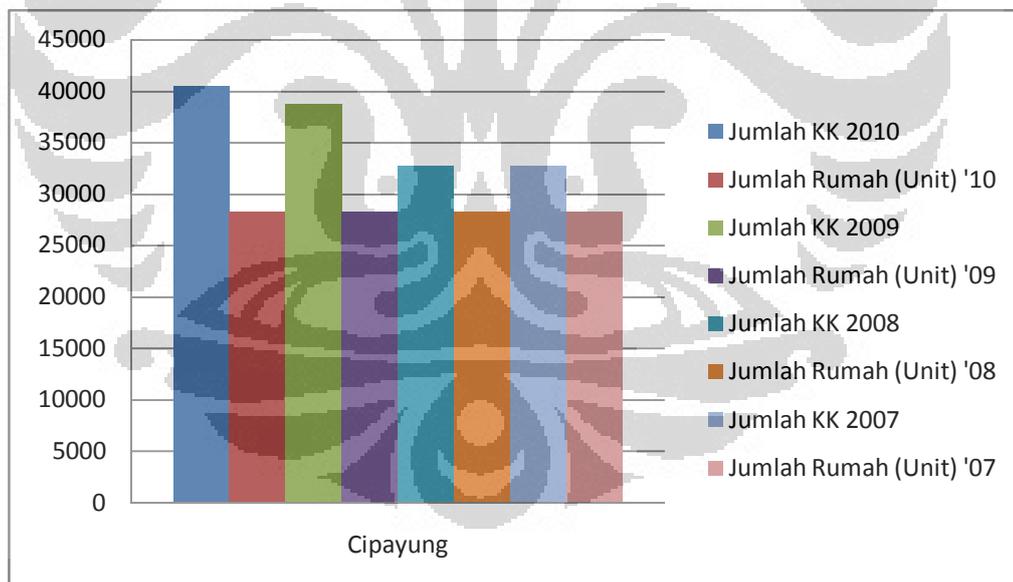
2007 dan 2008 :Jumlah kepala keluarga di Cipayung sejumlah 32.704 sedangkan jumlah hunian yang sudah tersedia disana sebanyak 28.344 maka :  $28.344 \text{ unit} - 32.704 = -4.360$  Jadi kekurangan jumlah perumahan di kecamatan Cipayung sebanyak 4.360 unit hunian

2009 :Pada tahun 2009 kenaikan jumlah kekurangan perumahan sangatlah tinggi dimana awalnya kekurangan jumlah perumahan di wilayah ini hanya sejumlah 4.360 namun pada tahun ini menjadi 10.369 unit backlog.

2010 :Pada tahun 2010 kekurangan jumlah perumahan naik sebesar 1.806 unit menjadi 12.175

Gambar 3.7

Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Cipayung



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

## 4. Makasar

2007 dan 2008: Maka : UNIT TERSEDIA- KK=BACKLOG

$$41.740 \text{ unit} - 41.635 = 105$$

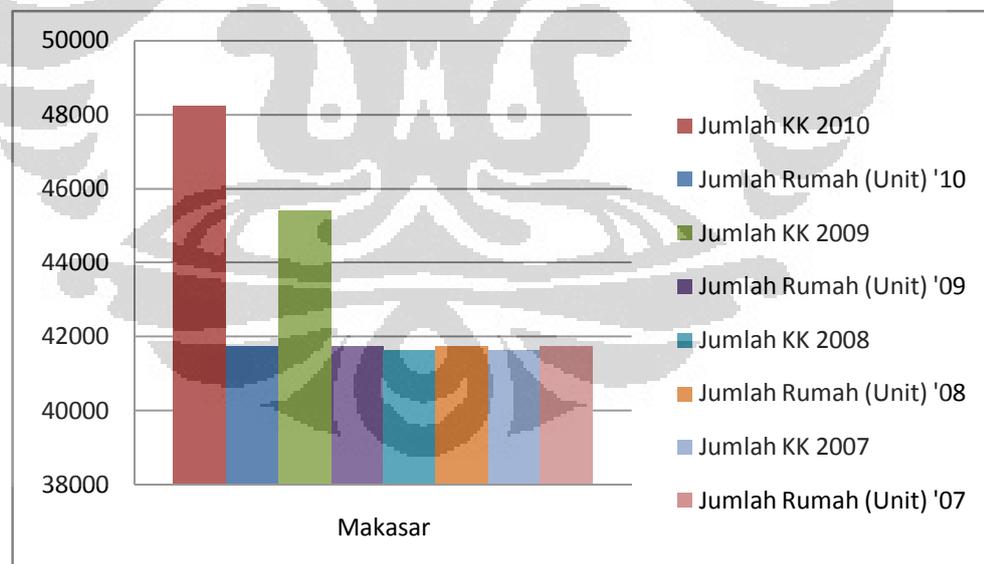
Karena jumlah unit di kecamatan Makasar lebih besar dibanding dengan jumlah kepala keluarga di kecamatan tersebut maka di kecamatan ini tidak mengalami kekurangan. Jika dilihat pada tabel diatas maka rasio yang didapat untuk 1 unit ada 4 orang yang menempatinnya.

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan makasar mengalami kenaikan sebesar 3.569 kenaikan ini dipengaruhi oleh besarnya kenaikan jumlah penduduk dan kk.

2010 : Pada tahun 2010 kekurangan jumlah perumahan naik dua kali lipat dari tahun sebelumnya menjadi 6.482 unit.

Gambar 3.8

Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Makasar



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

## 5. Kramat Jati

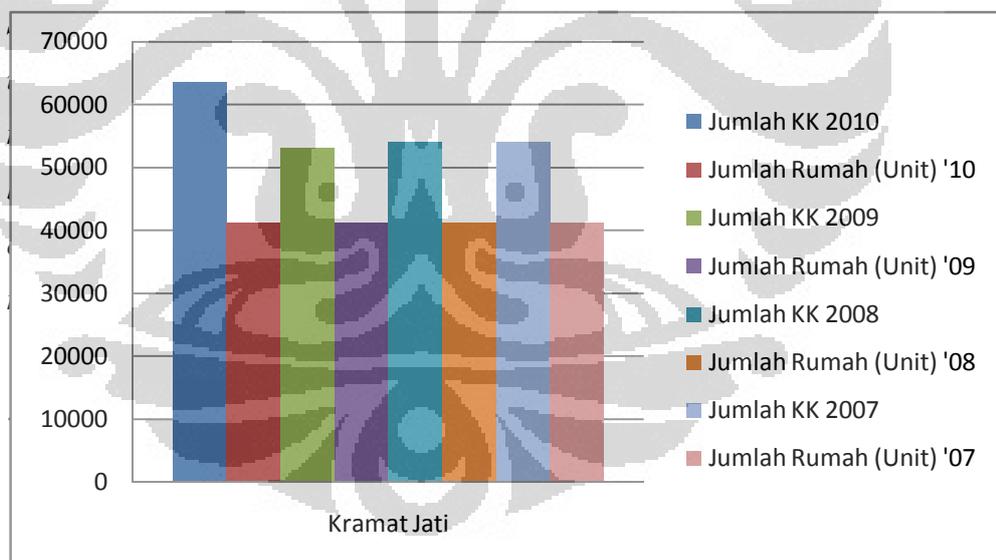
2007 dan 2008 : Pada tahun 2007 dan 2008 jumlah backlog di Kecamatan kramat jati sebesar 12.909 unit dimana ini didapat dari pengurangan jumlah unit yang tersedia disana sejumlah 41.149 dikurangi dengan jumlah kk sebesar 54.058

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan Kramat Jati mengalami penurunan sejumlah 885 unit dimana pada tahun ini backlog di Kramat Jati sejumlah 12.024

2010 : Pada tahun 2010 Kecamatan Kramat Jati mengalami kenaikan yang cukup pesat dimana angka backlog naik sebesar 10.465 unit dan menjadi 22.489 unit

Gambar 3.9

Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kramat Jati



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

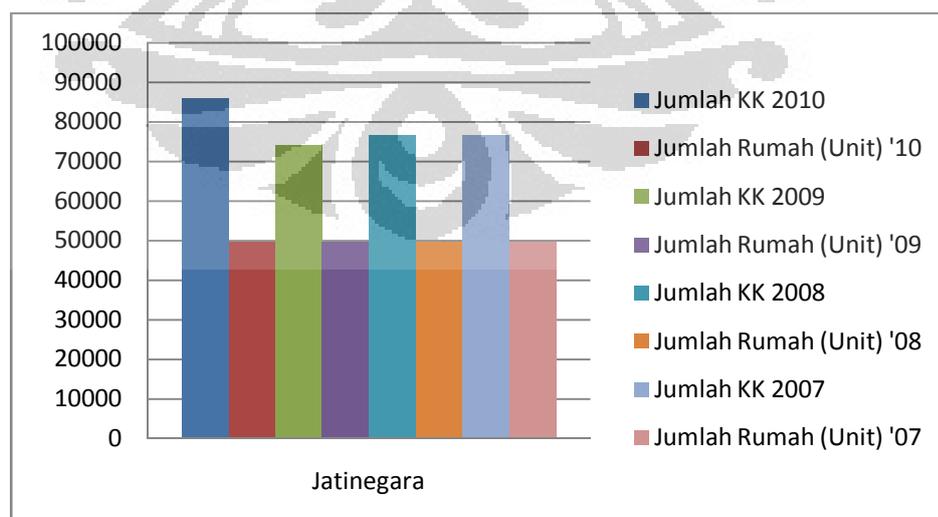
## 6. Jatinegara

2007 dan 2008 : Pada tahun 2007 dan 2008 jumlah backlog di Kecamatan Jatinegara mempunyai backlog sebanyak 26.924 Hasil ini didapatkan dari perhitungan jumlah unit yang tersedia disana dikurangi dengan jumlah kk yang ada di daerah tersebut.

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan Jatinegara mengalami penurunan jumlah backlog yang disebabkan adanya penurunan jumlah kk dan jumlah rumah tangga. Angka backlog pada tahun ini sebesar 24.504

2010 : Pada tahun 2010 karena pertumbuhan penduduk semakin bertambah maka kebutuhan akan jenis perumahan bertambah juga . Hal ini yang mempengaruhi banyaknya backlog karena penyediaanya yang tidak sebanding dengan kebutuhan. Ditahun ini angka backlog bertambah menjadi 36.409 unit

Gambar 3.10  
Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Jatinegara



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

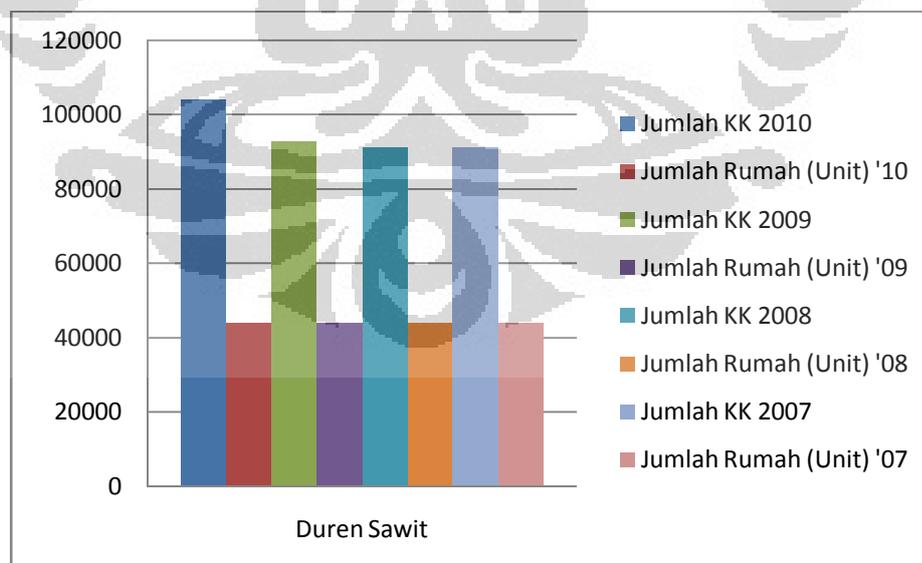
## 7. Duren Sawit

2007 dan 2008 : Pada tahun 2007 dan 2008 jumlah backlog di Kecamatan Duren sawit merupakan jumlah terbanyak kedua setelah matraman dimana jumlah kekurangan perumahan di daerah ini adalah 47.174 unit rumah.

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan Duren sawit mengalami kenaikan jumlah backlog dimana mulanya hanya 47.174 unit yang kurang namun pada tahun ini menjadi 48.870 unit backlog.

2010 : Pada tahun 2010 jumlah kepala keluarga di wilayah ini bertambah pesat dimana ini mempengaruhi besarnya kebutuhan akan perumahan sehingga kenaikan kebutuhan akan perumahan terus bertambah. Pada tahun ini jumlah backlog menjadi 60.291

Gambar 3.11  
Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Duren Sawit



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

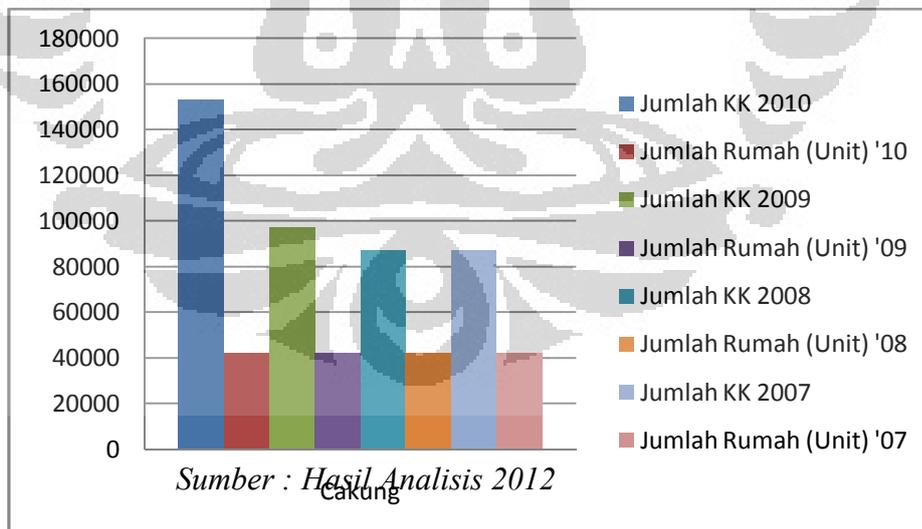
## 8. Cakung

2007 dan 2008 : Pada tahun 2007 dan 2008 jumlah backlog di Kecamatan Cakung menempati posisi ketiga terbanyak dimana jumlah angkanya mencapai 44.750 unit kekurangan.

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan Cakung mengalami kenaikan sebesar 7.880 unit dari angka awal sebesar 44.750 menjadi 55.053

2010 : Pada tahun 2010 Karena Cakung mengalami kenaikan sebesar dua kali lipat dari tahun sebelumnya sehingga kebutuhan akan perumahan juga ikut bertambah dua kali lebih banyak dari tahun sebelumnya . Cakung menempati kekurangan jumlah perumahan pada nomor satu dengan angka 110.923

Gambar 3.12  
Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Cakung



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

## 9. Pulo Gadung

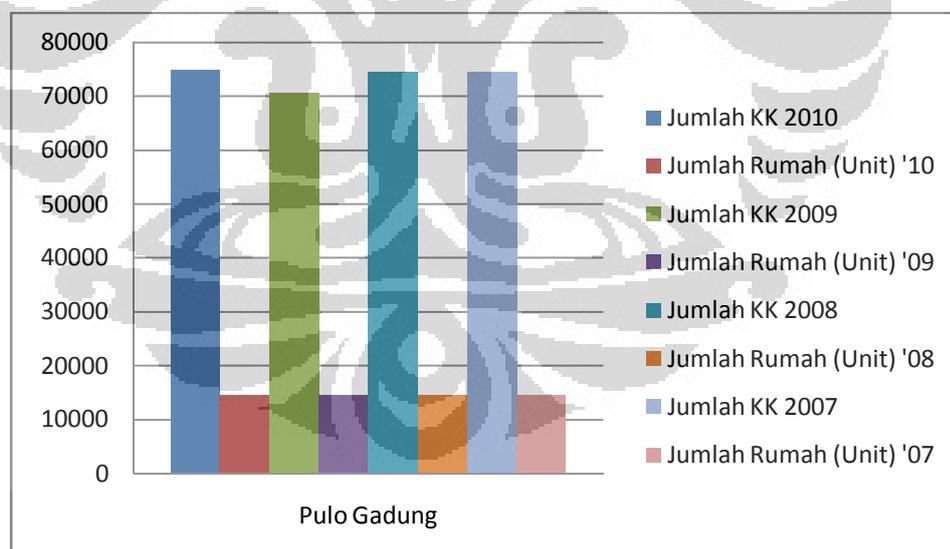
2007 dan 2008 : Pada tahun 2007 dan 2008 jumlah backlog di Kecamatan Pulo Gadung 60.038 dimana jumlah unit yang tersedia sebesar 14.544 dengan jumlah KK sebesar 86.924

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan Pulo Gadung turun menjadi 55.961 dimana banyak jumlah kepala keluarga yang pindah sehingga kebutuhan akan rumah bisa dikatakan turun walaupun sedikit.

2010 : Pada tahun 2010 Jumlah backlog di kecamatan ini naik lagi setelah di tahun sebelumnya turun. Dimana angka kenaikan backlog di tahun ini mencapai 60.405.

Gambar 3.13

Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Pulo Gadung



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

## 10. Matraman

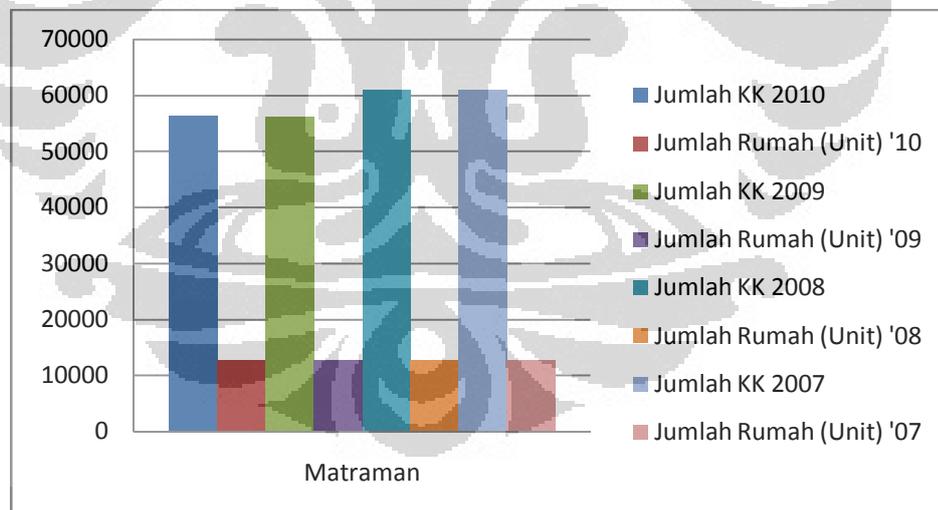
2007 dan 2008 : Pada tahun 2007 dan 2008 jumlah backlog di Kecamatan Matraman mempunyai jumlah backlog sebesar 48.178 unit rumah

2009 : Pada tahun 2009 kecamatan Kecamatan Matraman mengalami penurunan jumlah backlog dari 48.178 menjadi 43.448. Penurunan jumlah backlog ini sebesar 4.730 unti rumah

2010 : Pada tahun 2010 Kenaikan akan backlog tidak terlalu drastis dimana angka awal kebutuhan akan perumahan sejumlah 48.178 namun pada tahun ini angka kekurangan rumah menjadi 43.489 unit

Gambar 3.14

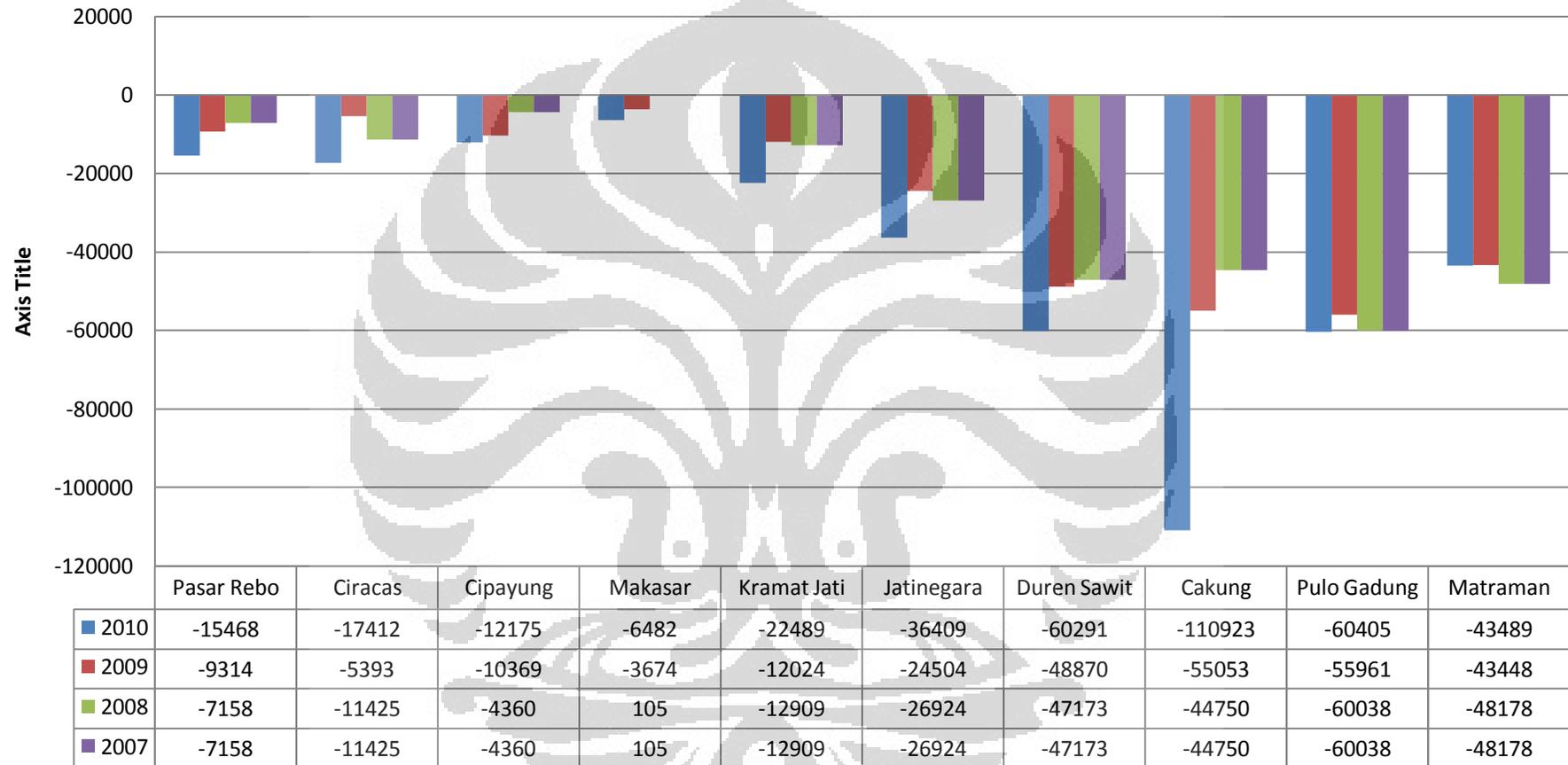
Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Matraman



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan

Hasil Olahan 2012

**Gambar 3.15 Backlog per Kecamatan di Jakarta Timur**



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

### 3.4.1 Analisis Ketersediaan Rumah dan Jumlah kebutuhan Rumah di Jakarta Timur

Dari tahun 2007 hingga 2010 terjadi peningkatan akan jenis perumahan dimana jumlah kk yang membutuhkan rumah dengan totsl sebesar 724.580 kk yang membutuhkan rumah di Jakarta Timur. Sedangkan untuk jumlah unit yang tersedia di Jakarta Timur hanya sebesar 339.037 unit perumahan. Ini mengakibatkan kurangnya 385.543 unit perumahan di Jakarta Timur.

Permintaan akan perumahan terbesar adalah di Cakung dimana 153.097 kk membutuhkan perumahan. Sedangkan yang tersedia hanyalah 42.174 unit rumah ini tentu tidak akan menutupi bahkan backlog yang terjadi sangat banyak yaitu sejumlah 110.923. Permintaan akan perumahan terkecil adalah di Pasar Rebo dimana permintaan perumahan berdasarkan 1 unit 1 kk (maksimal dalam satu unit 5 orang) sejumlah 40.340 dan ketersediaan rumah hanya sebesar 24.872 sehingga kekurangan jumlah perumahan menjadi 15.468

Tabel 3.11 Backlog per kecamatan di Jakarta Timur 2010

Kecamatan / Kelurahan	Jumlah KK 2010	Jumlah Rumah (Unit) '10	Backlog (Unit)
Pasar Rebo	40.340	24.872	-15.468
Ciracas	57.456	40.044	-17.412
Cipayung	40.519	28.344	-12.175
Makasar	48.222	41.740	-6.482
Kramat Jati	63.638	41.149	-22.489
Jatinegara	85.986	49.577	-36.409
Duren Sawit	104.094	43.803	-60.291
Cakung	153.097	42.174	-110.923
Pulo Gadung	74.949	14.544	-60.405
Matraman	56.279	12.790	-43.489
Jumlah/total	724.580	339.037	-385.543

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2010 dan Hasil Olahan 2012

Jika dilihat dari tabel diatas idealnya rumah yang tersedia adalah 724.580 namun yang hanya bisa disediakan setengah dari kekurangan jumlah perumahan itu. Berikut adalah cara menghitung

Kajian maupun studi tentang pembangunan perumahan dan kebutuhan perumahan dalam skala kota tidak menyebutkan pengelompokan atau kategorisasi tingkat kekurangan rumah atau ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*). Namun demikian, pendekatan dapat dilakukan yaitu dengan menggunakan program statistik (*IFfunction*) yang dimiliki *Microsoft Excel* dengan kriteria (Arif Rahman: 2010)

- Suatu wilayah dikategorikan cukup atau tidak memiliki ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah rumah bila jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan lebih besar dari jumlah rumah pada tahun hitungan.
- Suatu wilayah dikategorikan kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) ;  $Kro \leq 1.5 R$
- Suatu wilayah dikategorikan sangat kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R);  $Kro > 1.5 R$ .

### 3.12 Tingkat Ketersediaan Rumah

Kecamatan / Kelurahan	Jumlah KK 2010	Jumlah Rumah (Unit) '10	Backlog (Unit)	R	Tingkat Ketersediaan Rumah Atas Jumlah Kebutuhan Rumah	
					Kurang	Sangat Kurang
Pasar Rebo	40.340	24.872	-15.468	310		Δ
Ciracas	57.456	40.044	-17.412	210		Δ
Cipayung	40.519	28.344	-12.175	180		Δ
Makasar	48.222	41.740	-6.482	224		Δ
Kramat Jati	63.638	41.149	-22.489	273		Δ

Jatinegara	85.986	49.577	-36.409	182		Δ
Duren Sawit	104.094	43.803	-60.291	103		Δ
Cakung	153.097	42.174	-110.923	287		Δ
Pulo Gadung	74.949	14.544	-60.405	220		Δ
Matraman	56.279	12.790	-43.489	178		Δ
Jumlah/total	724.580	339.037	-385.543	2.167		Δ

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2010 dan Hasil Olahhan 2012

### 3.5 Pengadaan Perumahan dengan Jenis Sewa di Jakarta Timur

Pengadaan perumahan dibagi menjadi 2 bagian yaitu pengadaan yang dilakukan oleh pemerintah dan pengadaan yang dilakukan oleh masyarakat sendiri. Di daerah Jakarta Timur yang bisa dilihat disana adalah banyaknya rumah kos . Dimana hadirnya rumah kos ini membantu dalam mengurangi angka kekurangan jumlah perumahan ( backlog ) di daerah tersebut. Sistem dari rumah kos ini adalah bersifat sewa dimana setiap orang memberi bayaran kepada pemilik rumah kos tersebut. Sebenarnya pembangunan rumah kos ini bukanlah dilakukan oleh masyarakat sebagai swadaya melainkan pembangunan ini dilakukan oleh orang yang mempunyai modal berlebih untuk membangun rumah. Berikut ini adalah perhitungan jumlah backlog dikurangi dengan jumlah rumah kos yang berada disana.

Tabel 3.13

Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2007

Kecamatan Kelurahan	Backlog (Unit)	rumah kos	Kekurangan
	(g)=(f)-(c)	jumlah	jumlah
Pasar Rebo	-7.158	310	-6.848
Ciracas	-11.425	210	-11.215
Cipayung	-4.360	180	-4.180
Makasar	105	224	329

Kramat Jati	-12.909	273	-12.636
Jatinegara	-26.924	182	-26.742
Duren Sawit	-47.173	103	-47.070
Cakung	-44.750	287	-44.463
Pulo Gadung	-60.038	220	-59.818
Matraman	-48.178	178	-48.000
Jumlah/total	-262.810	2.167	-260.643

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan

Hasil Olahan 2012

Dilihat dari tabel diatas maka kekurangan perumahan terbanyak terjadi di Pulo Gadung dimana penyediaan rumah di Pulo Gadung hanya sebesar 220 unit sehingga masih menghasilkan Backlog sebesar 59.818. Pada tahun 2007 pengurangan jumlah backlog dengan pengadaan rumah kos tidaklah membantu banyak sebab rumah kos yang terbangun di daerah Jakarta Timur pada tahun 2007 hanya berkisar 2.167 sehingga ini tidaklah menjawab masalah backlog itu sendiri.

Tabel 3.14

Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2008

Kecamatan / Kelurahan	Backlog (Unit)	rumah kos	Kekurangan
	(g)=(f)-(c)	jumlah	jumlah
Pasar Rebo	-7.158	310	-6.848
Ciracas	-11.425	210	-11.215
Cipayung	-4.360	180	-4.180
Makasar	105	224	329
Kramat Jati	-12.909	273	-12.636
Jatinegara	-26.924	182	-26.742
Duren Sawit	-47.173	103	-47.070
Cakung	-44.750	287	-44.463
Pulo Gadung	-60.038	220	-59.818

Matraman	-48.178	178	-48.000
Jumlah/total	-262.810	2.167	-260.643

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan  
Hasil Olahan 2012

Dilihat dari tahun sebelumnya maka pengurangan jumlah perumahan tidak berjalan karena angka backlog dan angka penyediaan sama sehingga ditahun ini bisa dilihat bahwa pada tahun 2007 ke tahun 2008 tidak ada pengurangan backlog.

Tabel 3.15

Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2009

Kecamatan / Kelurahan	Backlog (Unit)  (g)=(f)-(c)	rumah kos  jumlah	kekurangan  jumlah
Pasar Rebo	-9.314	846	-8.468
Ciracas	-5.393	210	-5.183
Cipayung	-10.369	120	-10.249
Makasar	-3.674	162	-3.512
Kramat Jati	-12.024	198	-11.826
Jatinegara	-24.504	239	-24.265
Duren Sawit	-48.870	197	-48.673
Cakung	-55.053	672	-54.381
Pulo Gadung	-55.961	398	-55.563
Matraman	-43.448	286	-43.162
Jumlah/total	-268.610	3.328	-265.282

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan  
Hasil Olahan 2012

Karena ditahun ini pertumbuhan penduduk bertambah maka angka backlog pun ikut bertambah. Pengadaan perumahan dengan jenis rumah kos pun turut bertambah untuk mengurangi angka backlog tersebut namun kenyataannya di tahun ini angka backlog bukannya berkurang melainkan naik menuju 265.282

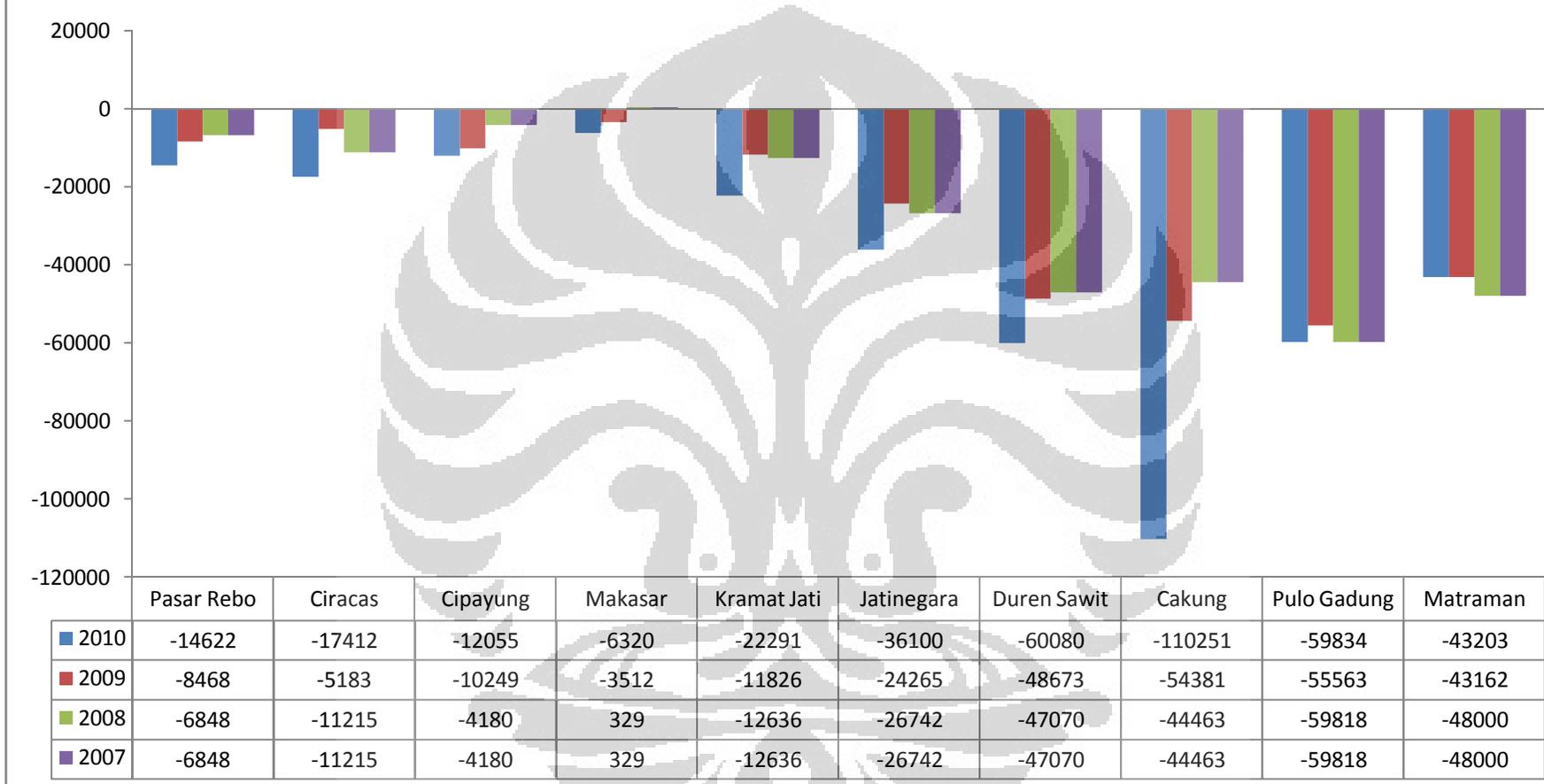
Tabel 3.16 Pengadaan rumah kos di Jakarta Timur tahun 2010

Kecamatan / Kelurahan	Backlog (Unit)	rumah kos	kekurangan
	(g)=(f)-(c)	jumlah	jumlah
Pasar Rebo	-15.468	846	-14.622
Ciracas	-17.412	0	-17.412
Cipayung	-12.175	120	-12.055
Makasar	-6.482	162	-6.320
Kramat Jati	-22.489	198	-22.291
Jatinegara	-36.409	309	-36.100
Duren Sawit	-60.291	211	-60.080
Cakung	-110.923	672	-110.251
Pulo Gadung	-60.405	571	-59.834
Matraman	-43.489	286	-43.203
Jumlah/total	-385.543	3.375	-382.168

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

Di tahun 2010 karena pertumbuhan penduduk juga semakin bertambah maka backlog pun bertambah . Penyediaan perumahan jika dilihat antara tahun 2009-2010 juga meningkat drastis namun ini tetap tidak menjawab backlog dan angka backlog pun justru semakin bertambah menjadi 382.168.

**Gambar 3.16 Backlog Setelah Dikurangi Rumah Kos**



Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2007, 2008, 2009, 2010 dan Hasil Olahan 2012

### **3.6 Peran dan strategi pemerintah dalam pengadaan perumahan di Jakarta Timur**

Peran pemerintah untuk mengurangi jumlah backlog dibagi menjadi 2 peran dimana pemerintah sebagai pembuat kebijakan dan peran pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran pemerintah dalam pengadaan perumahan di bagi lagi menjadi dua yaitu : pemerintah sebagai provider dan peran sebagai enabler. Peran pemerintah sebagai provider ini bekerja sama dengan kontraktor, perencana dan manajemen konstruksi untuk menghasilkan sebuah produk berupa perumahan. Sedangkan enabler, pemerintah tidak lagi menyediakan rumah secara langsung melainkan pemerintah mendorong masyarakat untuk mengadakan perumahannya secara swadaya.

#### **3.6.1 Peran Pemerintah Sebagai Pembuat Kebijakan**

Pada undang-undang no 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman telah dijelaskan bahwa adanya tugas yang dilakukan oleh pemerintah yaitu: ( Pada bagian kedua,Paragraf 1 –Pemerintah, Pasal 13)

- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan Kasiba dan Lisiba;
- d. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- f. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;

- g. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- h. memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
- i. melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pada point f dan g disebutkan bahwa pemerintah harus memfasilitasi penyediaan perumahan bagi MBR. Namun jika kita lihat dari perhitungan yang ada masih banyak orang-orang yang belum memiliki rumah termasuk MBR. Adanya kebijakan dan strategi pemerintah untuk memfasilitasi MBR bisa dilihat Dari diberikannya KPR.

*Pada Bagian Ketujuh, Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR- Pasal 54*

*Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.*

Berikut ini adalah strategi pemerintah untuk memberikan bantuan bagi MBR dengan program keringanan kepemilikan rumah (KPR-FLPP)

Tabel 3.17 Ilustrasi KPR FLPP BANK BTN

No	Item	2010-2011		2012	
		Rp.		Rp.	
1	Harga Rumah	Rp.	70 juta	Rp.	70 juta
2	Nilai Kredit (uang muka 10%=Rp.7.000.000)	Rp.	63 juta	Rp.	63 juta

3	Suku Bunga KPR		8,35%		7,25%
4	Jangka Waktu		15 tahun		15 tahun
5	Usia Debitur		30 tahun		30 tahun
6	Angsuran per bulan	Rp.	626.525	Rp.	575.104
7	<b>Jumlah biaya pada saat pembayaran pertama setelah akad kredit *)</b>	<b>Rp.</b>	<b>11.217.005</b>	<b>Rp.</b>	<b>7.615.000</b>
	a. Uang muka 10%	Rp.	7.000.000	Rp.	7.000.000
	b. Saldo tabungan	Rp.	1.250.000	Rp.	50.000
	c. Angsuran Pertama	Rp.	626.525	Rp.	0
	d. Biaya Lain-Lain				
	(1).Administrasi	Rp.	0	Rp.	250.000
	(2). Appraisal	Rp.	50.000	Rp.	0
	(3). Provisi	Rp.	315.000	Rp.	315.000
	(4). Asuransi Kebakaran	Rp.	575.620	Rp.	0
	(5). Asuransi Jiwa	Rp.	1.399.860	Rp.	0

Sumber: Deputi bidang Pembiayaan dalam presentasi Rapat Konsultasi Regional Tahun 2012

Jika dilihat dari tabel diatas maka untuk kelompok sasaran ketiga MBR ini tidak akan bisa dipenuhi sebab gaji mereka yang hanya 1.000.000 perbulan. Selain itu jika angsuran perbulan adalah 575.104 ini tentunya tidak akan cukup untuk pembiayaan kebutuhan yang lain karena yang kita tahu kebutuhan bukan hanya rumah melainkan banyak yang lainnya. Selain itu menurut kutipan yang saya dapat dalam presentasi Rapat Konsultasi Regional Tahun 2012 dikatakan bahwa **“Penerima bantuan KPR FLPP rumah tapak memiliki penghasilan maksimal Rp3,5 Juta rupiah dari sebelumnya Rp2,5 Juta”** ini menandakan

bahwa strategi yang dilakukan pemerintah untuk memberikan bantuan bagi MBR bisa dikatakan hanya sekedar strategi tanpa memperhatikan berapa kemampuan MBR untuk membayar perumahannya. Sebab jika kita lihat pada bab 2 yang telah saya jelaskan terlebih dahulu untuk pendapatan 2,5 juta ini masuk dalam MBR kelompok sasaran 1 sedangkan yang kita tahu masih banyak MBR yang membutuhkan bantuan khususnya bagi yang hanya berpenghasilan 1.000.000 misalnya. Target atas pemberian KPR ini saya rasa kurang tepat sehingga tetap saja akan menghasilkan backlog.

### 3.6.2 Peran Pemerintah Sebagai Provider

Realisasi pembangunan rumah di Kotamadya Jakarta Timur dilakukan oleh pengembang. Berdasarkan tabel dibawah bisa dilihat kontribusi pengembang dalam menyediakan perumahan. Kontribusi terbesar berasal dari pihak swasta dan selanjutnya adalah pihak perum perumnas. Pada tahun 2010 menurut dinas perumahan dan gedung provinsi jakarta membangun perumahan tidak bisa semua dilakukan secara horizontal karena semakin lama lahan semakin tidak ada, kalaupun ada lahan yang digunakan sangat mahal dan tidak cocok untuk mbr. Maka dari itu dibangunlah perumahan secara vertikal. Jumlah pembangunan rumah secara vertikal pada tahun 2010 sebanyak 76 blok dengan 30.372 unit hunian.

Tabel 3.18 Pengadaan Perumahan Oleh Pengembang

Lokasi	Jumlah Blok	Jumlah Unit	Pengembang
Tipar Cakung	10	1.000	-
Pulojahe	3	48	-
Pulogebang	1	5.560	Perumnas PT. Primaland
	11	4.272	Perumnas PT. Bakrie Land
Cawang	3	551	Cawang Housing Development
Cibubur Jl.SMP 147 Jakarta Timur	4	270	PT. Rajawali Core Indonesia

Jl. Radar Auri Cibubur	5	7.98	PT. Binakarya Graha Tama
Pulo Gadung		5.040	PT. Inti Rekatama Jasa
Jl. Raya Bogor Pasar Rebo	15	4.162	PT. Kasamada Ganda
Jl. Radjiman WD Cakung	3	1.584	PT. Cakra Sarana Persada
Jl. Pahlawan Revolusi	2	1.991	PT. Binakarya Agung Properti
Jl. Perintis Kemerdekaan	14	3.672	PT. Mahardika Propertindo
Jl. Radar Auri no 4-6 Cibubur Ciracas	5	798	PT. Gardanusa Sutadelta
Jl. Otista		626	PT. Bersaudara Kagum Sejahtera
<b>Jumlah/Total</b>	<b>76</b>	<b>29.574</b>	

Sumber : Jakarta Timur dalam Angka 2010

Jadi kita tahu bahwa backlog pada tahun 2007-2010 berjumlah 385.543 dengan dikurangi oleh penyediaan perumahan (kosan) sebesar 3.375 maka backlog di tahun 2010 menjadi -382.168. Untuk mengurangi jumlah backlog yang begitu besar maka pemerintah menyediakan perumahan baik yang disediakan oleh swasta maupun pihak pemerintah sebanyak 29.574 unit rumah. Penyediaan ini sama sekali tidak membantu dalam menyelesaikan angka backlog dimana masih ada sekitar -352.594 unit rumah yang dibutuhkan pada tahun 2010. Karena tidak semua rumah bisa dikembangkan oleh pengembang maka kekurangan jumlah sebanyak 352.594 unit dilakukan secara swadaya.

### 3.6.3 Peran Pemerintah Sebagai Enabler

Banyaknya kekurangan perumahan di Jakarta Timur menyebabkan pemerintah membuat suatu strategi baru dimana produsen penyedia perumahan tidak berfokus pada satu sisi yaitu pemerintahan melainkan pemerintahan dan masyarakat.

Selain pemerintah turut membangun perumahan, pemerintah juga mendorong masyarakat sehingga masyarakat bisa menciptakan bangunan perumahannya sendiri. Pemerintah tidak serta merta melepas masyarakat untuk mengerjakan sendiri. Namun pemerintah memberikan bantuan-bantuan berupa strategi yang bisa mengurangi jumlah backlog tersebut.

Adapun strategi yang dilakukan pemerintah dalam mengembangkan suatu perumahan swadaya.

1) Pemberdayaan kelompok sasaran

Pemberdayaan ini dimaksudkan bahwa jika dia hanya mempunyai uang maka uang itu di buat untuk membangun rumahnya dan diberikan tambahan dengan nilai tertentu oleh pemerintah. Sedangkan jika orang yang butuh perumahan hanya memiliki material maka material itulah yang digunakan untuk membangun rumahnya. Tetapi jika orang tersebut hanya mempunyai tenaga maka tenaganyalah yang dimanfaatkan untuk membangun rumahnya secara swadaya.

2) Melibatkan upk/bkm

3) Pendelegasian tugas provinsi KAB/KOTA

4) Kolaborasi berbagai pihak

Dimana pemerintah bekerja sama dengan berbagai pihak swasta untuk membantu MBR dalam menyediakan rumahnya secara sendiri

5) Identifikasi kelompok sasaran

Ini yang banyak salah dalam program pemerintah dimana kelompok yang seharusnya masih bisa membeli perumahan sendiri terkadang merupakan kelompok yang mendapatkan bantuan. Sedangkan kelompok yang kurang mampu dibiarkan untuk membangun perumahannya sendiri karena tidak adanya kemudahan akan akses tertentu. Strategi ini seharusnya lebih bisa mengidentifikasi dengan baik sehingga strategi ini dan program yang diberikan bisa tepat sasaran.

6) Memberi bantuan stimulan

Bantuan stimulan ini diberika oleh pemerintah kepada masyarakat dengan bantuan dana langsung sejumlah 5jt rupiah namun bantuan dan program

ini tidak semua bisa mendapatkannya. Karena keterbatasan akan pendanaan dari pemerintahan sendiri

- 7) Sosialisasi program oleh SKPD KAB/KOTA
- 8) Penetapan Sk penerima bantuan oleh menteri perumahan rakyat
- 9) Penyaluran bantuan oleh satker kemenpera PB: Rp. 11 JT; PK= Rp.6 JT ;PSU= Rp.4 JT
- 10) Pelaksanaan pembangunan oleh KSM didampingi TPM
- 11) Monitoring oleh SKPD KAB/KOTA DAN SKPD PROVINSI
- 12) Evaluasi oleh SKPD provinsi dan kemenpera.

Peran pemerintah dalam mendorong seseorang untuk menyediakan perumahan nyatanya tidak mengurangi backlog sebab program yang dicanangkan oleh pemerintah diatas tidak semua bisa mendapatkannya sebab dana yang dipunya pemerintah tidaklah cukup. Sebenarnya strategi pemerintah untuk menggeser perannya sudah baik dan swadya ini cukup baik karena masyarakat terlibat langsung dalam pembuatan perumahannya. Namun ada yang perlu diperhatikan bahwa terkadang program yang diberikan tidak semua bisa berjalan dengan baik dan tidak semua bisa mengurangi angka backlog. Misalnya saja justru kemampuan untuk suatu tanah yang kurang yang ini tidak ada dalam strategi pemerintah. Hal ini terkadang menjadi penyebab pembangunan perumahan secara swadaya juga tidak berjalan dengan baik. Sehingga bisa dikatakan bahwa sebanyak 352.594 unit yang pembangunannya dilakukan secara swadaya tidak bisa berjalan dengan baik

Sehingga perlunya pemikiran yang matang untuk menentukan bagaimana strategi yang harusnya dilakukan agar pengadaan perumahan bisa tepat sasaran dan bisa mengurangi backlog..

## BAB IV

### KESIMPULAN

Salah satu tujuan pembangunan perumahan adalah menyelesaikan masalah perumahan itu sendiri. Salah satu dari masalah perumahan itu sendiri adalah mengenai kurangnya suatu perumahan di suatu wilayah dimana kekurangan ini mempengaruhi strategi yang akan diambil oleh pemerintah untuk menyelesaikannya. Dalam penelitian ini mengungkapkan bahwa tingginya suatu pertumbuhan penduduk sangat mempengaruhi besarnya permintaan akan perumahan. Permintaan yang tinggi tidak bisa selalu di barengi dengan penambahan perumahan yang sesuai dengan pemerintah sehingga permasalahan ini tidaklah mudah diselesaikan.

Dalam pengadaan perumahan untuk mengurangi backlog khususnya bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) terbagi menjadi 3 jenis pengadaan perumahan yaitu perumahan yang disediakan secara sewa oleh masyarakat yang mempunyai modal, penyediaan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan penyediaan perumahan oleh masyarakat.

Penyediaan perumahan yang dilakukan oleh orang yang mempunyai modal berlebih setidaknya membantu mengurangi sedikit dari kekurangan perumahan yang ada. Penyediaan ini berupa perumahan dengan sistem sewa atau kontrak.

Strategi pertama yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengurangi jumlah backlog khususnya bagi MBR di Jakarta Timur adalah dengan pengadaan perumahan oleh pemerintah atau bisa dikatakan pemerintah sebagai penyedia. Pemerintah sebagai penyedia perumahan baru sanggup memenuhi akan 25% perumahan yang dibutuhkan di Jakarta Timur ini dikarenakan adanya kendala teknis yang menyangkut dana untuk pengadaan perumahan tersebut. Bila 25% rumah yang telah disediakan tersebut ditambahkan dengan perumahan yang telah disediakan oleh masyarakat yang mempunyai modal berlebih sebelumnya, backlog di Jakarta Timur juga tidak akan bisa tertutupi. Selain pemenuhan dalam

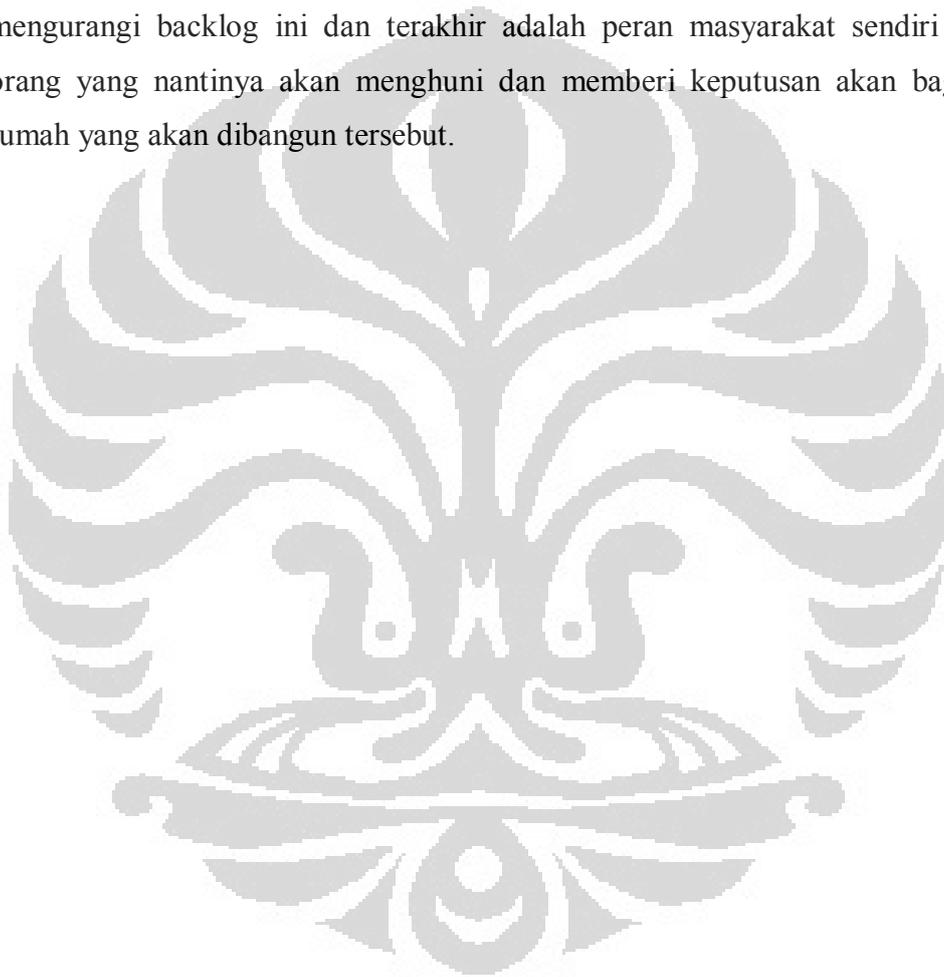
bentuk pengadaan perumahan strategi kedua pemerintah untuk mengurangi jumlah kekurangan perumahan di Jakarta Timur adalah dengan memberikan pinjaman untuk kredit kepemilikan rumah. Pemberian pinjaman ini dilakukan agar masyarakat bisa membeli rumah yang telah disediakan pemerintah dengan keringanan tidak membayar langsung melainkan mencicil. Strategi untuk memberikan keringanan mencicil inipun nyatanya hanya bisa dinikmati bagi masyarakat yang mempunyai gaji setidaknya 1,5juta perbulan dengan cicilan 600.000 perbulan sedangkan bagi mereka (MBR) dengan kelompok sasaran yang paling bawah ini menjadi sangat berat sebab penghasilan itu tidak bisa selalu ia bayarkan untuk cicilan melainkan harus dibagi dengan kebutuhan yang lainnya. Selain itu kelengkapan-kelengkapan surat untuk syarat mendapatkan cicilan tidak semua orang memilikinya. Strategi pemerintah yang telah dijelaskan diataspun hanya menjadi sebuah strategi namun tetap tidak bisa menutupi jumlah kekurangan perumahan di Jakarta Timur. Karena strategi yang dilakukan pemerintah untuk mengurangi backlog di Jakarta Timur tidak akan bisa menutupi semua kekurangannya maka dari itu pemerintah membuat strategi baru,

Strategi baru yang difokuskan pemerintah disini yaitu pemerintah tetap menyediakan perumahan namun juga pemerintah menggandeng masyarakat untuk menyediakan rumahnya juga secara mandiri atau swadaya. Pemerintah tidak serta merta melepas masyarakat ini untuk membangun sendiri namun pemerintah mendampingi masyarakat tersebut. Jika masyarakat tersebut hanya mempunyai uang maka pemerintah membantu memberikan bantuan berupa dana dan nantinya akan di tambah oleh dana masyarakat. Tetapi ketika masyarakat hanya mempunyai tenaga maka inilah yang dipakai sebagai suatu sumber untuk membuat rumahnya sendiri.

Program atau strategi pemerintah yang baru ini nyatanya merupakan strategi yang cocok dalam memenuhi kebutuhan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena masyarakat yang lebih tau akan perumahannya sendiri dan untuk harga pembangunannya juga bisa disesuaikan dengan keuangan yang mereka miliki. Namun kekurangan akan strategi ini adalah belum bisa menutupi kekurangan jumlah perumahan juga, yang pembangunan swadaya

nyatanya selama ini hanya membantu memperbaiki rumah yang tidak layak ( rusak ) namun belum untuk menambah perumahan dalam bentuk fisik. Susahnya akses masyarakat berpenghasilan rendah untuk tanah menjadi kendala dalam membangun perumahan secara swadaya.

Menurut saya perlunya suatu penggabungan antara peran pemerintah daerah sebagai pembantu bagi ketersediaan fasilitas berupa tanah dan pendampingan, peran pemerintah pusat sebagai pembuat kebijakan dan strategi yang cocok untuk mengurangi backlog ini dan terakhir adalah peran masyarakat sendiri sebagai orang yang nantinya akan menghuni dan memberi keputusan akan bagaimana rumah yang akan dibangun tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

- Burgess. 1979. *Housing in Third World Countries*, (Hamish S Murison, Editor. Hamish S Murison dan John P Lea. London: The Macmillan Press.
- Dimiyati, Muh. 2010. *Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Perkotaan (Peminat Masalah Tata Ruang dan Perkotaan, staf Kemenpera)*
- Drakakis, David-Smith. 1979. *Low-cost Housing provision in the Third World: some theoretical and practical alternatives*, (Hamish S Murison, Editor. Hamish S Murison dan John P Lea. London: The Macmillan Press
- Hardjoko, Triatno Yudo, 2012, yang disampaikan dalam materi kuliah Teori Perumahan dan Permukiman diolah dari David Drakakish-Smith, 1979, *Low-cost housing provision in the Third World: some theoretical and practical alternatives*. Dalam Murrison, H.S. dan J. P. Lea (ed.s). *Housing in Third World Countries: Perspectives on Policy and Practices*. The MacMillan Press Ltd.
- Kementerian Perumahan Rakyat, 2012, *Kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya*, Penerbit Kementerian Perumahan Rakyat RI
- Kementerian Perumahan Rakyat, 2012, *Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Penerbit Kementerian Perumahan Rakyat RI
- Kementerian Perumahan Rakyat, 2012, *Undang-Undang no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman*, Penerbit Kementerian Perumahan Rakyat RI
- Marais, Mr Lochner. 2000. *Towards an understanding of the housing problem: some evidence from the free state province(south-africa)*, University of the Free State, Bloemfontein
- Oscar, Lewis. 1984. *kebudayaan Kemiskinan dalam buku Kemiskinan Perkotaan*, Penerbit Sinar Harahap
- Panudju , Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni

- Purwanti, Endang Sri. 2010. Tesis: *Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), (studi kasus kota Depok), Fakultas Teknik Universitas Indonesia*
- Rahman, Arif. 2010. Tesis: *Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi (studi kasus kota Jambi), Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro*
- Seksi Neraca Wilayah dan Analisis, 2007, *Jakarta Timur dalam Angka 2007*, BPS Kota Administrasi Jakarta Timur, CV. Nario Sari
- Seksi Neraca Wilayah dan Analisis, 2008, *Jakarta Timur dalam Angka 2008*, BPS Kota Administrasi Jakarta Timur, CV. Nario Sari
- Seksi Neraca Wilayah dan Analisis, 2009, *Jakarta Timur dalam Angka 2009*, BPS Kota Administrasi Jakarta Timur, CV. Nario Sari
- Seksi Neraca Wilayah dan Analisis, 2010, *Jakarta Timur dalam Angka 2010*, BPS Kota Administrasi Jakarta Timur, CV. Nario Sari
- Turner, Jhon F.C & Ficher, Robert, 1973, *Freedom to Build*, New York. Macmillan Company
- Turner, Jhon F.C, 1976 “ *Housing By People-Toward Autonomy in Building Environment*”, Pantheon Books, New Yorks
- Undang-undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan dan Permukiman
- Un Habitat, 2004, dalam *Enabling Shelter Strategies: Design and Implementation Guide for Policymakers*

#### INTERNET

- Angka Backlog Rumah Pasti Membengkak*, Maret 2012, <http://www.pikiran-rakyat.com/node/177606>
- Backlog*, April 2012, <http://www.thefreedictionary.com/backlog>

[http://www.dpr.go.id/uu/delbills/RUU\\_RUU\\_TENTANG\\_PERUMAHAN\\_DAN\\_PERMUKIMAN.pdf](http://www.dpr.go.id/uu/delbills/RUU_RUU_TENTANG_PERUMAHAN_DAN_PERMUKIMAN.pdf), April 2012

<http://apakatajapra.wordpress.com/2008/12/01/perumahan-permukiman/>, April 2012

<http://www.scribd.com/doc/88982615/sitiumajahmasjkuriunairbab1>, April 2012

<http://ichwanmuis.com/2010/09/rumah-tidak-layak-huni/>, Juli 2012

<http://tintuswidiando.blogspot.com/2009/02/pengertian-aritmatika.html>, Juli 2012

Septianingsih, Elin dan Yunaniar, Merlin Dwi, *RUSUN : Solusi Pemukiman Di Perkotaan Padat Penduduk*, <http://www.scribd.com/doc/82264492/RUSUN-Urban-Housing-Solution>

