



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DI KOTA BATAM**

**TESIS**

**Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar  
MAGISTER SAINS**

**Mulia Rindo Purba  
0706193063**

**PROGRAM STUDI KAJIAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
JAKARTA  
JUNI 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Mulia Rindo Purba**

**NPM : 0706193063**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 29 Juni 2010**


## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Mulia Rindo Purba  
NPM : 0706193063  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Judul Tesis : Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam

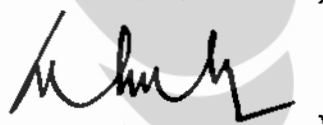
Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Program Paska Sarjana, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr.Rudy Tambunan, MS

  
(.....)

Pembimbing : Ir. Budiono Subambang, MPM

  
(.....)

Penguji : Dr.Ir. Azrar Hadi

  
(.....)

Penguji : Drs. Supriatna, MT

  
(.....)

Ditetapkan di : Universitas Indonesia, Jakarta

Tanggal : Selasa, 29 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Segala puji, syukur, hormat dan kemuliaan hanyalah kepada Tuhan semesta Allah yang telah memberikan kemampuan kepada saya, sehingga mampu menyelesaikan tugas belajar dan menyelesaikan tesis ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Sains Perkotaan pada program Kajian Pengembangan Perkotaan, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia.

Sebagai warga kota Batam sekaligus pelaku yang ikut berperan serta secara aktif dalam dinamika pembangunan kota Batam, khususnya bidang pengembangan perumahan, saya berharap tesis ini dapat memberikan masukan yang berarti bagi pemerintah Kota Batam dan Badan Otorita Batam, agar ke depan lebih berhasil guna dan berdaya guna dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi warga Batam, khususnya masyarakat pekerja industri yang mayoritas berpenghasilan menengah dan rendah.

Pada kesempatan ini saya juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penghargaan dan terima kasih yang mendalam saya sampaikan teruma kepada:

1. Dr. Rudy P. Tambunan, M.Si. Ketua Program Studi Kajian Perkotaan, Program Pascasarjana Universitas Indonesia, sebagai pembimbing utama, sekaligus telah memberikan dorongan motivasi dan semangat, selama proses penyelesaian tesis ini.
2. Ir. Budiono Subambang, MPM. Dosen Program Studi Kajian Perkotaan, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia sekaligus sebagai pembimbing yang telah mengarahkan dan memotivasi dalam penulisan tesis ini.
3. Dr. Ir. Azrar Hadi dan Drs. Supriatna MT sebagai Dosen Penguji yang telah megkritisi sekaligus mengarahkan, sehingga penulisan tesis dapat diselesaikan.
4. Dra. Widyawati, MSP. Sekretaris Program Studi Kajian Perkotaan, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia yang telah memberikan waktu dan perhatian selama perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini.
5. Prof. Dr. Gunawan Tjahjono M.Arch.; Prof. Dr. Abimanyu T. Alamsyah, MS.; Prof. Dr. Purnawan Junadi M.Ph.; Prof. Dr. Sutanto Soehodho, M.Eng. yang telah membimbing dan sekaligus sebagai teman berdiskusi selama perkuliahan di Program Studi Kajian Perkotaan, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia.
6. Seluruh dosen, staf dan karyawan di lingkungan Program Studi Kajian Perkotaan, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, khususnya kepada mbak Esti, mbak Sari dan mas Tara.

7. Ir. Misanto Setiawan dan A. Revindo sebagai saudara, kakak dan teman berdiskusi, berdebat dan saling membagi pengalaman kehidupan dan masing-masing menjadi sumber kebijaksanaan yang cerdas, sehingga tesis ini dapat saya selesaikan.
8. Ir. Rustam Hutapea, Kepala Biro Humas dan Pemasaran Badan Otorita Batam; Eddy Sutrisno, Direktur Batam Link Publisier dan Ir. Metra Dinata, M.Si. staf Kimpraswil Pemerintah Kota Batam; teman-teman DPD REI Khusus Batam yang telah banyak membantu dalam penyediaan data penelitian yang diperlukan dan meluangkan waktunya untuk berdiskusi.
9. Teman-teman di Program Studi Kajian Perkotaan, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, khususnya Abdul Rajab, Astria Melanira, Awanda Sentosa, Aria Nugraha Suud, Tubagus Haryokarbianto, Helen Simanjuntak, Manda Machyus, dan Myrs Rethika.
10. Staf dan karyawan PT. Viarindo Pratama, Batam yang telah membantu seluruh keperluan selama perjalanan studi saya.
11. Ibunda tercinta Karentina Sumbayak yang sangat saya hormati dan banggakan; saudara-saudaraku Dra. Nurmiati; Drs. Dharman Purba; Ir. Hifander Jani Purba; Drs. Samuel Purba, Jamersiden Purba, SH serta adikku yang ku banggakan Mulia Rinda Purba, SE. dan nasianggiku Widya Sondang; Naning Purba; dan Yusak Haluk Purba, S.Th. yang telah mendukung dan memotivasi perjalanan studi saya.
12. Sylvia Cahyaningsih, SH. istri tersayang; anak-anakku Adriel, Raphael dan si bule Jeremy tercinta; yang tidak henti-hentinya memberikan dorongan dan semangat serta kesabaran dalam menempuh pendidikan.

Kiranya Tuhan Allah Bapa Yang Maha Pengasih membalas segala kebaikan yang telah diberikan semua pihak kepada saya. Dalam penyelesaian tesis ini penulis menyadari sepenuhnya masih jauh dari sempurna dan untuk itu penulis mohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya masyarakat dan pemerintah Kota Batam.

Jakarta, Juni 2010

Mulia Rindo Purba

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

---

---

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

Nama : Mulia Rindo Purba  
NPM : 0706193063  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Tada Tanggal : 29 Juni 2010

Yang menyatakan



(Mulia Rindo Purba)

## ABSTRAK

**Mulia Rindo Purba** : *“Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam”*

xiii + 144 halaman + 16 Tabel + 15 Gambar

Pembimbing 1 : Dr. Rudy P. Tambunan, MSi.

Pembimbing 2 : Ir. Budiono Subambang, MPM.

Perumahan atau papan adalah salah satu aspek kebutuhan pokok manusia selain lapangan kerja, sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, bukan semata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial, ekonomi, budaya masyarakat dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis.

Program pembangunan perumahan di Kota Batam, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah menghadapi permasalahan yang sangat kompleks, seperti keterbatasan lahan, meningkatnya kebutuhan perumahan bagi MBM dan MBR, keterbatasan sumber pembiayaan pemerintah, rendahnya daya beli (*affordability*) masyarakat terhadap perumahan, kebutuhan infrastruktur penunjang pengembangan perumahan. Dengan demikian, program peningkatan pembangunan perumahan di Kota Batam akan berpacu dengan laju pertumbuhan jumlah penduduknya. Disamping itu, peningkatan sektor industri di wilayah Kota Batam, secara otomatis akan meningkatkan kebutuhan lahan, sekaligus menurunkan alokasi lahan bagi sektor lainnya termasuk perumahan.

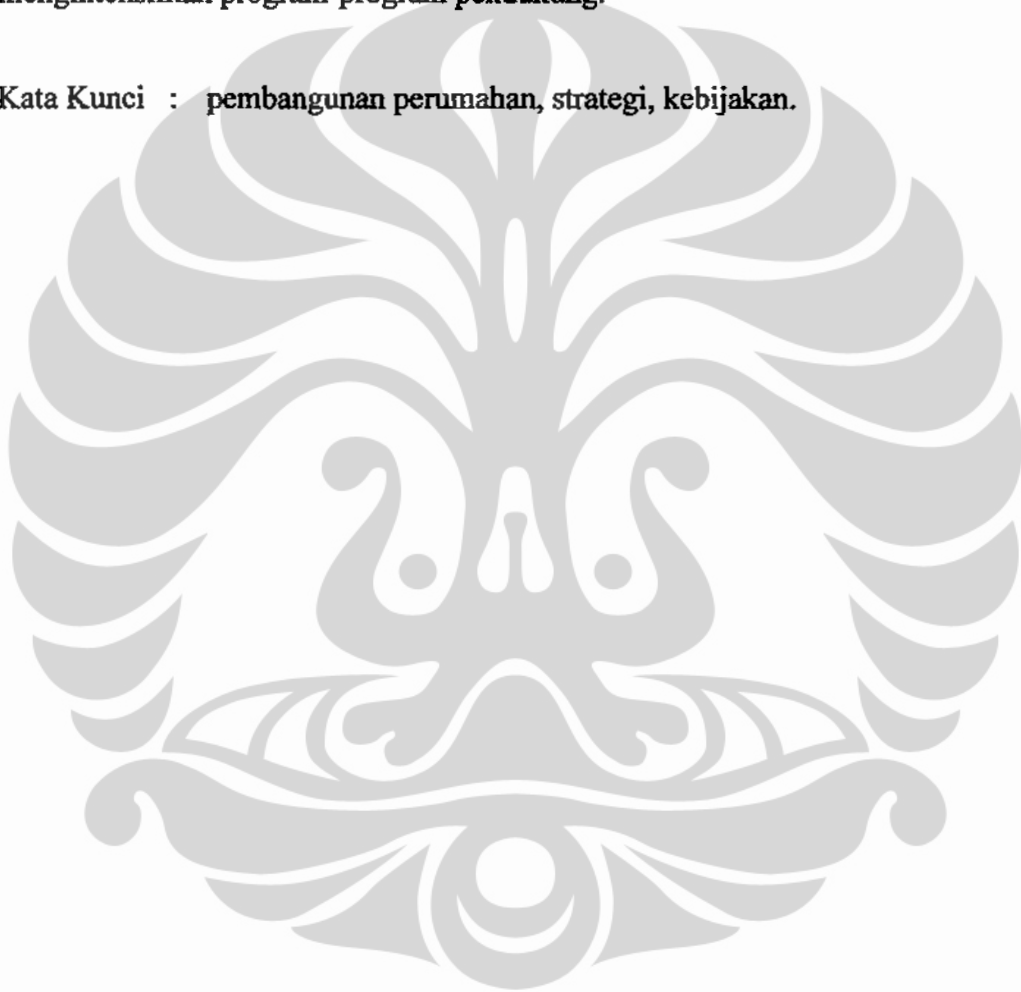
Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Bagaimana kondisi dan masalah penyediaan perumahan di Kota Batam? (2) Bagaimana tingkat pertumbuhan penduduk dan kebutuhan perumahan untuk kurun waktu 20 tahun ke depan? (3) Bagaimana strategi pembangunan perumahan dan model kemitraan dalam penyediaan perumahan di kota Batam?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode quasi melalui data kualitatif yang bersifat deskriptif dari responden ahli dengan pendekatan kuesioner. Sedang analisa data menggunakan metode kuantitatif melalui pendekatan analisis SWOT (*Strengths, Weakness, Opportunity dan Threats*) untuk memperoleh strategi pembangunan perumahan, yang selanjutnya dianalisa dengan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) guna merancang kebijakan atau rencana strategi dalam pembangunan perumahan di Kota Batam.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa program pembangunan perumahan di Kota Batam memiliki kriteria lokasi, keterjangkauan dan ketersediaan infrastruktur, sedang indicator pendukung criteria meliputi jarak dari tempat kerja, harga, ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas social serta tipe rumah (apakah bersusun atau tidak bersusun). Sementara kendala yang muncul dalam pembangunan perumahan di Kota Batam dapat dikelompokkan dalam 4 (empat) bagian yang meliputi ketersediaan lahan, koordinasi antar lembaga yang berkompeten, keterbatasan anggaran pemerintah serta peraturan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan.

Untuk mengatasi berbagai kendala yang ada, di usulkan berbagai kebijakan yang dapat dikembangkan dalam rangka optimalisasi pembangunan perumahan, di Kota Batam sebagai jawaban atas segala tantangan yang di hadapi Kota Batam di masa yang akan datang, yaitu: penyusunan peraturan perundang-undangan yang komprehensif; penyusunan *masterplan* dengan mempertimbangkan indikator, seperti jarak, harga, tersedianya fasilitas umum/social dan tipe rumah; keterlibatan seluruh stakeholder dengan kordinasi yang terintegrasi; pembentukan dewan perumahan; menyusun pola kemitraan dalam implementasi pembangunan perumahan dan mengintensifkan program-program pendukung.

Kata Kunci : pembangunan perumahan, strategi, kebijakan.





## ABSTRACT

**Mulia Rindo Purba** : *“Strategy of Housing development in Batam City”*

xiii + 144 pages + 16 Tables + 15 picture

1<sup>st</sup> Counselor : Dr. Rudy P. Tambunan, MSi.

2<sup>nd</sup> Counselor : Ir. Budiono Subambang, MPM.

Housing has been, is and will always be one of human being's basic needs in addition to employment, clothing, food, education and healthcare. Housing problem, however, consists of complex and wide range of aspects such as land registry, building material industries, environment, and social, economy and culture in order to develop a harmonic society life rather than merely building a physical construction.

Housing development program in Batam City, particularly for lower income society, faces various problems including limited land, increasing housing needs for lower and middle income societies, limited state fund resources, low housing affordability and supporting infrastructure provision. Hence, housing development program in Batam City should be able to keep up with the population growth. Worse yet, the growing industry in Batam City will raise the demand for land while at the same time reduces land available for housing purpose.

This study aims to explain the following: (1) The objective condition and problems of housing provision in Batam City; (2) The population growth and housing demand in 20 years period; and (3) The proper strategy for housing development and partnership model for housing provision in Batam City.

The study employs quasi method using qualitative and descriptive data collected from experts through questionnaires. Furthermore, two quantitative methods are also employed to analyze the data, namely SWOT analysis to obtain the best housing development strategy and Analytical Hierarchy Process (AHP) method to further design the proper policy for housing development in Batam City.

The research finds that housing development program in Batam City incorporates location, affordability and infrastructure availability criteria. Moreover, the indicator includes distance from workplace, price, public and social facilities availability and house type (vertical or landed). Meanwhile, the hindrances faced by the program can be classified into land availability, coordination among competent institutions, state budget limitation and regulation concerning housing development.

In order to overcome those hindrances, a range of policies are proposed to optimize housing development in Batam city to answer the current and future challenges, among which are: comprehensive regulation design; master plan that takes into account various indicators including distance, price, public and social facilities availability and housing type; participation of stakeholders under integrated coordination; housing board formation, and partnership model design for the implementation of housing development and intensification of supporting programs.

**Key words** : housing development, strategy, policy.

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Masalah Penelitian .....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Batasan Penelitian .....	7
<b>BAB 2 GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan Kelembagaan Pemerintah .....	11
2.1.1 Masa Otorita Batam .....	13
2.1.2 Masa Pemerintahan Kota Batam .....	16
2.2 Perkembangan Kependudukan .....	28
2.3 Perkembangan Fisik Kota .....	30
2.4 Kondisi dan Masalah Pembangunan Perumahan .....	31
2.4.1 Gambaran Perkembangan Pembangunan Perumahan .....	31
2.4.2 Kelembagaan untuk Pembangunan Perumahan .....	33
2.4.3 Masalah Pembangunan Perumahan .....	34
2.5 Tinjauan Kebijakan Pembangunan Perumahan .....	35
2.5.1 Kebijakan Provinsi Kepulauan Riau .....	35
2.5.2 Kebijakan Pemerintah Kota .....	36
<b>BAB 3 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>38</b>
3.1 Pola Perkembangan Kota .....	38
3.2 Penggunaan Tanah Perkotaan .....	41
3.3 Penggunaan Tanah Perumahan Perkotaan .....	45
3.4 Masalah Penyediaan Perumahan .....	48
3.5 Model Pembangunan Perumahan .....	51
3.6 Kerjasama Pemerintah, Swasta dan Masyarakat .....	53
3.7 Tinjauan Peraturan Per UU Tentang Perumahan .....	57
3.8 Formulasi Strategi Dengan SWOT .....	60
3.9 Formulasi Kebijakan Dengan AHP .....	63

<b>BAB 4 METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>64</b>
4.1 Kerangka Pemikiran .....	64
4.2 Metodologi Penelitian .....	71
4.2.1 Metode Pengumpulan Data .....	72
4.2.1.1 Data Sekunder .....	72
4.2.1.2 Data Primer .....	73
4.2.2 Metode Analisis Data .....	73
4.2.2.1 Analisa SWOT .....	73
4.2.2.2 Analisis AHP .....	77
<b>BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>87</b>
5.1 Hasil Penelitian .....	87
5.1.1 Masalah Penyediaan Perumahan .....	87
5.1.2 Kebutuhan Perumahan .....	93
5.1.3 Strategi Pembangunan Perumahan .....	95
5.2 Pembahasan .....	106
5.2.1 Pembangunan Perumahan di Kota Batam .....	106
5.2.2 Masalah Penyediaan Perumahan .....	110
5.2.3 Implementasi Public-Private Partnership .....	112
5.2.4 Kelemahan Penelitian .....	120
<b>BAB 6 KESIMPULAN DAN IMPLIKASI .....</b>	<b>124</b>
6.1 Kesimpulan .....	124
6.2 Implikasi Penelitian .....	126
<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>127</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Luas dan Jenis Pemanfaatan Lahan Kota Batam Berdasarkan RTRW Kota Batam Tahun 2004 - 2014 .....	27
Tabel 3.1	Model Pembangunan Perumahan .....	51
Tabel 3.2	Klasifikasi Model PPP .....	57
Tabel 4.1	Indikator Faktor dalam SWOT .....	75
Tabel 4.2	Matriks Interaksi SWOT .....	77
Tabel 4.3	Skala Perbandingan Berpasangan .....	84
Tabel 5.1	Program Pembangunan Rumah Susun di Kota Batam .....	91
Tabel 5.2	Program dan Realisasi Pembangunan Rumah Susun Kota Batam ...	92
Tabel 5.3	Tingkat Peran <i>Stakeholder</i> dalam Pembangunan Perumahan di Kota Batam .....	106
Tabel 5.4	Nilai prioritas Kriteria Menurut Masing-masing <i>Stakeholder</i> .....	107
Tabel 5.5	Sintesis AHP Terhadap Kriteria dan Indikator .....	108
Tabel 5.6	Kendala masing-masing Skenario .....	111
Tabel 5.7	Peran stakeholder untuk Mengatasi Kendala .....	112
Tabel 5.8	Proyeksi Skenario Pembangunan Perumahan di Batam .....	113
Tabel 5.9	Skenario Pembangunan Perumahan di Batam .....	114
Tabel 5.10	Prioritas Kebijakan .....	115

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Administrasi Kota Batam .....	12
Gambar 2.2	Master Plan Batam 1979 .....	14
Gambar 2.3	Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Batu Ampar RTRW Kota Batam 2004 – 2014 .....	21
Gambar 2.4	Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Lubuk Baja RTRW Kota Batam 2004 – 2014 .....	22
Gambar 2.5	Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Nongsa RTRW Kota Batam 2004 – 2014 .....	23
Gambar 2.6	Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Sei Beduk RTRW Kota Batam 2004 – 2014 .....	24
Gambar 2.7	Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Sekupang RTRW Kota Batam 2004 – 2014 .....	25
Gambar 2.8	Data Jumlah Penduduk Kota Batam Tahun 1993 - 2009 .....	28
Gambar 2.9	Jumlah Pencari Kerja yang Terdaftar pada Dinas Tenaga Kerja Kota Batam Tahun 1997 - 2008 .....	29
Gambar 3.1	Kategori Mekanisme PPP .....	56
Gambar 3.2	Diagram Analisis SWOT .....	62
Gambar 4.1	Kerangka Pemikiran .....	70
Gambar 4.2	Kerangka Konsep AHP .....	78
Gambar 5.1	Hirarki Perencanaan ke Depan .....	104
Gambar 5.2	Hirarki Perencanaan Balik .....	105

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada masa awal perkembangannya, fungsi pulau Batam didasarkan atas Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam (meliputi wilayah Batu Ampar), yang diarahkan untuk Membangun Pulau Batam sebagai Kawasan Berikat (*Bonded Warehouse*). Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992 memperluas wilayahnya meliputi pulau Batam, pulau Rempang dan pulau Galang serta beberapa pulau kecil yang tersebar di sekitar pulau Batam-Rempang-Galang (Wilayah Bareleng).

Kebijakan selanjutnya tentang penetapan Pulau Batam sebagai daerah Industri tercantum dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1978 yang disempurnakan dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998. Regulasi ini bermuara pada penetapan Batam sebagai daerah perdagangan bebas (*Free Trade Zone*) melalui Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007. Free Trade Zone (FTZ) ditujukan sebagai upaya percepatan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi yang dijalankan di Kota Batam yang mengharuskan faktor-faktor keunggulan komparatif (*comparatif advantage*) seperti keunggulan letak geografis dan *economics of scales* dapat dimanfaatkan lebih optimal.

Seorang sosiolog Jerman Max Weber, telah mengidentifikasi kelahiran suatu kota dengan perkembangan kapitalisme, yang mencakup nilai-nilai rasionalitas, ekspansi perdagangan, kerja keras, efisiensi dan momentum, yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan kelahiran dan perkembangan suatu kota (Suhelmi, 2004:25). Sementara Berger (1986) dalam bukunya *The Capitalist Revolution: Fifty Proposition about Prosperity, Equality and Liberty*, mendeskripsikan tentang asumsi normative kapitalisme memiliki 7 (tujuh) ciri, yaitu: kebebasan pasar, kalkulasi rasional, alat produksi sebagai milik pribadi, system hukum yang rasional, pengembangan teknologi yang rasional, komersialisasi ekonomi dan buruh bebas.

Kelebihan yang dimiliki pulau Batam secara geografis, dan didukung oleh momentum perubahan konstalasi pembagian kerja ekonomi global pada awal dekade 1970-an yang dikenal dengan istilah *industrial redeployment*, telah melahirkan fenomena mengalirnya investasi asing ke negara-negara berkembang, terutama yang memiliki sumber daya alam berlimpah, seperti Indonesia. Perubahan konstalasi ini terjadi karena menurunnya pertumbuhan ekonomi dan stagnasi dunia industri di negara-negara maju (De Soto, 2006).

Secara geografis, kota Batam merupakan wilayah kepulauan yang strategis karena berbatasan langsung dengan Singapura dan Malaysia dan berada pada jalur pelayaran internasional. Dengan keuntungan letak geografis tersebut, melalui Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1978, pemerintah Republik Indonesia menetapkan pulau Batam sebagai kawasan industri (*industrial island*) yang diharapkan dapat berkembang dan menjadi salah satu penggerak sektor ekonomi nasional. Dengan demikian, secara historis, pengembangan kawasan pulau Batam, menurut pendapat penulis dibangun berdasarkan pertimbangan tuntutan kapitalisme, oleh karena itu nilai-nilai efisiensi, transparansi, kepastian hukum, kepemilikan teknologi, dan kerja keras menjadi tuntutan mutlak yang harus mampu dipenuhi oleh pemerintahan Kota Batam, pemerintah propinsi Kepulauan Riau maupun pemerintah pusat. Oleh karena itu, perdebatan panjang dari sisi regulasi secara politis dalam menentukan status wilayah Batam sebagai kawasan industri, sekaligus menjadi perdebatan yang berlarut-larut di tingkat *stakeholders* Kota Batam sendiri.

Data pertumbuhan ekonomis kawasan ini mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan, misalnya pada tahun 2003, nilai ekspor nonmigas Batam memberi kontribusi sekitar 14 persen dari nilai ekspor nonmigas nasional dan menyumbang sekitar 11 persen dari nilai total Penanaman Modal Asing (PMA) yang masuk ke Indonesia. Nilai investasi tersebut, terutama masuk ke sektor-sektor unggulan Kota Batam, antara lain meliputi sektor industri dan alih kapal, pariwisata, serta sektor perdagangan dan jasa, yang didukung oleh sektor penunjang lainnya seperti sektor komunikasi, sektor listrik, air dan gas, dan sektor perbankan (Review Kebijakan Stratejik dan Bisnis Plan Otorita Batam, 2007).

Dengan capaian tingkat kemajuan ekonomi tersebut, maka Batam menjadi satu-satunya dari 524 kabupaten dan kota se-Indonesia yang memiliki pertumbuhan ekonomi stabil-positif. Sempat terkoreksi di tahun 2001 (dibawah 7 persen atau 6,49 persen), semenjak itu pertumbuhan ekonomi Batam berfluktuasi di atas 7 persen misalnya (2002: 7,18 persen, tahun 2003: 7,28 persen, tahun 2004 naik menjadi 7,46 persen, lalu 2005 (7,65 persen). Tahun 2006 (7,47 persen) 2007 mencapai 7,51 persen, 2008 (7,6 persen) dan diperkirakan 2009 berkisar (7,2 persen) sejalan dengan melemahnya investasi dan permintaan pasar luar negeri karena dampak krisis ekonomi global (*Review Ekonomi Batam 2009 dan Prospek Pembangunan 2010*-<http://batampos.co.id>).

Konsekuensi logis dari perkembangan kegiatan perekonomian di Kota Batam sebagai kawasan industri, secara langsung telah mendorong migrasi tenaga kerja dari daerah lain, hampir dari seluruh wilayah Indonesia, bahkan tenaga kerja pendatang dari negara lain (*ekspatriat*), sehingga pada periode tahun 1990 – 2000, pertumbuhan penduduk kota Batam rata-rata mencapai 10,6 persen per-tahun, jauh melebihi laju pertumbuhan penduduk secara nasional yang rata-rata hanya mencapai 3,4 persen per-tahun (*Batam Dalam Angka, 2009*).

Kondisi tersebut, selanjutnya berdampak pada meningkatnya penggunaan lahan (*land used*) di kawasan perkotaan. Kegiatan perekonomian yang terpusat di pulau Batam menjadikan wilayah ini cenderung mempunyai pola pemanfaatan lahan berupa kawasan permukiman, kawasan khusus dan kawasan industri. Bahkan total penggunaan lahan hingga akhir 2009 di Kota Batam telah mencapai *coverage area* hampir 60 persen dari luas wilayah daratan pulau Batam, dengan fenomena munculnya beberapa permukiman masyarakat miskin (*slum area*) maupun permukiman liar (*squatter*) di sekitar kawasan industri dan kawasan perdagangan di pusat-pusat aktivitas ekonomi.

Kegiatan perekonomian yang berkembang cukup pesat di Kota Batam juga mengakibatkan meningkatnya laju pertumbuhan jumlah dan kepadatan penduduk. Menurut Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, pada awal dibangunnya pulau Batam tahun 1970-an, pulau Batam hanya dihuni sekitar 6.000 jiwa. Namun pada periode berikutnya, terutama pada tahun 1990-2000 Kota



Batam memiliki angka pertumbuhan penduduk rata-rata mencapai lebih dari 10 persen pertahun. Tercatat hingga Desember 2009 populasi penduduk Kota Batam mencapai 988.555 jiwa. Hal ini menjadikan Kota Batam sebagai kota terbesar dan terpadat ketiga populasinya di Sumatra setelah Medan dan Palembang.

Secara akumulatif, meningkatnya dinamika kegiatan perekonomian, tingginya pemanfaatan lahan dan ledakan jumlah penduduk, maka Kota Batam dihadapkan pada beberapa permasalahan perkotaan, diantaranya adalah masalah struktur dan ruang kota yang semakin kompleks, tuntutan penyediaan infrastruktur yang memadai termasuk listrik dan air bersih, penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), dan perkembangan permukiman kumuh, serta masalah pencemaran lingkungan.

Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni bagi masyarakat, terutama bagi MBR merupakan kebutuhan mendesak mengingat rumah adalah kebutuhan dasar yang menyangkut kualitas keberlangsungan hidup manusia. Tingginya arus urbanisasi yang berakibat meningkatnya jumlah penduduk di Kota Batam mendorong kebutuhan perumahan (*demand*) yang semakin meningkat. Akan tetapi, peningkatan demand tersebut tidak diikuti dengan penyediaan perumahan (*supply*) yang seimbang sehingga terjadi *backlog* yang semakin besar. Disamping itu, harga lahan yang semakin mahal terutama di pusat kota, telah mengakibatkan semakin terbatasnya akses lahan bagi MBM dan terutama MBR, yang konsekuensinya adalah munculnya permukiman liar dan permukiman kumuh disekitar kawasan industri seperti yang terjadi di kawasan Muka Kuning, Tanjung Uncang, Batu Ampar, Sekupang, Batam Center, dan Kabil (Kompas, 6/6/2009).

Untuk menangani masalah penyediaan perumahan tersebut, menurut pendapat penulis, upaya yang dapat dilakukan Pemerintah Daerah adalah mengurangi secara signifikan pembangunan rumah horizontal (*landed houses*) dan mendorong pembangunan rumah vertikal. Bagi masyarakat berpenghasilan tinggi dan orang asing dipersiapkan apartemen dan condominium, sementara rumah susun sederhana (rusuna), baik rumah susun sederhana sewa (rusunawa) maupun rumah susun sederhana milik (rusunami) yang layak, sehat dan terjangkau (*affordable*) dipersiapkan bagi MBR dan MBM. Selain itu, Pemerintah Daerah

juga dapat melakukan penataan perumahan (*resettlement*) untuk mengatasi permasalahan di permukiman kumuh dan permukiman liar di Kota Batam.

Mengingat tantangan yang harus dihadapi pemerintah Kota Batam dan Badan Otorita Batam dalam memenuhi kebutuhan perumahan dihadapkan pada semakin sempitnya lahan, dan keterbatasan anggaran, sementara kegiatan pembangunan perumahan bersifat *multistakeholders* (banyak pihak yang terkait) dan *multisektor* (lintas sektor), maka menurut penulis dibutuhkan upaya membangun kemitraan strategis antara pemerintah, swasta dan masyarakat (*public private partnership*) agar tujuan pembangunan perumahan dapat tercapai.

## 1.2 Masalah Penelitian

Pertumbuhan penduduk Kota Batam yang terus meningkat dari tahun ke tahun akan berimplikasi pada peningkatan kebutuhan masyarakatnya terhadap rumah yang layak huni. Sayangnya di lapangan, dihadapkan pada peningkatan harga lahan yang terus meningkat yang berakibat semakin terbatasnya lahan, sehingga bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) semakin sulit untuk menjangkau rumah yang sehat dan nyaman. Sementara itu, upaya Pemerintahan Kota Batam dan Badan Otorita Batam sebagai lembaga yang harus bertanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi warganya, sekaligus mengurangi kesenjangan antara *demand* dan *supply* perumahan, dihadapkan pada keterbatasan anggaran, baik bagi pemerintah daerah maupun Badan Otorita Batam.

Untuk mengatasi hal tersebut, perlu dicari terobosan yang progresif, yaitu dengan menerapkan pola kemitraan dalam pembangunan perumahan di Kota Batam. Pengembangan pola kemitraan yang akan diterapkan tentunya harus memperhatikan pola pembangunan perumahan dan permukiman yang berkembang di Kota Batam. Pola kemitraan dalam pembangunan perumahan cukup bervariasi sehingga perlu disesuaikan dengan lokasi rencana pembangunan perumahan serta aspek teknis dan finansial dalam pelaksanaan proyek perumahan.

Pengambilan keputusan mengenai implementasi pola kemitraan yang paling sesuai memerlukan pertimbangan aspek politik, legal, dan sosial budaya masyarakat. Arahan kebijakan yang jelas dari pemerintah juga memegang peranan penting dalam mengembangkan pola kemitraan yang efektif pada masing-masing pola pembangunan perumahan. Oleh karena itu, peran sektor publik dan swasta harus dapat didefinisikan secara jelas dalam kerangka *public private partnership* (PPP). Pemerintah dapat mengambil peran sebagai regulator, pemberi dukungan akses, dan penyedia sumber daya perumahan. Sedangkan pihak swasta dapat bertindak sebagai investor atau operasional proyek. Hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bermitra diperjelas, termasuk *profit sharing* dan alokasi resiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaan kemitraan. Hal ini dimaksudkan agar kemitraan dapat efektif, dan berkelanjutan serta kemungkinan terjadinya perselisihan dapat diminimalkan.

### 1.3 Pertanyaan Penelitian

Dari uraian tersebut diatas, maka rumusan permasalahan penelitian ini adalah terbatasnya anggaran Pemerintahan Kota Batam dan Badan Otorita Batam dalam memenuhi kebutuhan rumah layak huni, yang mengakibatkan kesenjangan antara kebutuhan dan pasokan rumah semakin besar, terutama dampak dari laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Sementara itu harga lahan terus meningkat dan tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) semakin jauh. Oleh karena itu, perlu diupayakan terobosan dengan mencari model pembiayaan melalui pola kemitraan antara pihak pemerintah dan pihak swasta dalam pembangunan perumahanke depan.

Dengan demikian, pertanyaan yang muncul dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi dan masalah penyediaan perumahan di Kota Batam?
2. Bagaimana tipe perumahan yang harus dibangun untuk masyarakat kota Batam dalam kurun waktu 20 tahun ke depan?
3. Bagaimana strategi pembangunan perumahan dan model kemitraan dalam penyediaan perumahan di kota Batam?

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengkaji mengenai strategi pembangunan perumahan di Kota Batam sekaligus mencoba memproyeksikan kebutuhan perumahan bagi penduduk Kota Batam hingga tahun 2030 mendatang.

Sedangkan tujuan penelitian ini adalah untuk menyusun strategi kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam dan mencoba melakukan identifikasi pola pembiayaan pengadaan perumahan dengan konsep kemitraan yang disesuaikan dengan strategi kebijakan tersebut.

## **1.5 Batasan Penelitian**

### **1.5.1 Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini meliputi wilayah administrasi Kota Batam di 5 (lima) wilayah kecamatan yang meliputi:

- 1) Kecamatan Batu Ampar,
- 2) Kecamatan Lubuk Baja,
- 3) Kecamatan Nongsa,
- 4) Kecamatan Sekupang dan
- 5) Kecamatan Sei Beduk.

### **1.5.2 Lingkup Variabel**

Dalam penelitian mengenai strategi pembangunan perumahan di Kota Batam, penulis membatasi pada beberapa variable, yaitu:

- a. Kebijakan dan regulasi tentang perumahan, baik tingkat nasional, provinsi maupun tingkat kota, termasuk sumber pembiayaannya.
- b. Laju pertumbuhan penduduk yang diakibatkan oleh proses migrasi, baik tenaga kerja lokal maupun asing;
- c. Letak geografis dan infrastruktur pendukung, seperti jalan, listrik dan air bersih dan kaitannya dengan kompetisi terhadap wilayah lain;

- d. Daya beli atau keterjangkauan masyarakat terhadap perumahan;
- e. Harga bahan-bahan bangunan dan kaitannya dengan kualitas perumahan,

Untuk menganalisis potensi dan hambatan, baik faktor internal maupun eksternal penulis akan menggunakan metode SWOT.

Sedang untuk mengidentifikasi kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam, penulis membatasi pada variabel-variabel:

- a. Pelaku (*stakeholder*), yang berperan dalam pembangunan perumahan, yaitu: pemerintah, swasta, masyarakat maupun pola kemitraan.
- b. Kriteria meliputi lokasi rumah, terutama menyangkut ketersediaan lahan, keterjangkauan (*affordability*) dan ketersediaan infrastruktur, seperti jaringan jalan, listrik dan air bersih.
- c. Indikator, meliputi jarak dari tempat kerja, harga, terdediaanya fasilitas umum dan fasilitas sosial dan tipe rumah baik rumah susun maupun rumah tidak bersusun.
- d. Strategi yang mempertimbangkan faktor-faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan yang dimiliki.

Untuk menganalisis kebijakan pembangunan perumahan berdasarkan keterbatasan lahan maupun kemampuan pembiayaan, baik Pemerintahan Kota Batam maupun Badan Otorita Batam penulis akan menggunakan metode AHP.

### 1.5.3 Batasan

Sesuai dengan judul penelitian ini yaitu “strategi pembangunan perumahan di Kota Batam”, maka untuk pemahaman lebih lanjut mengenai penelitian yang akan dilakukan, perlu dijelaskan terlebih dahulu berbagai konsep yang berkaitan dengan penelitian ini, agar tidak terjadi kesimpangsiuran dalam mendefinisikan tema penelitian. Definisi disini mengacu pada Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

- Rumah** : Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- Perumahan** : Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- Permukiman Perkotaan** : Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung pada kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- Rumah Susun** : Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- Permukiman Kumuh** : Area perkotaan dengan kualitas perumahan yang buruk, infrastruktur yang tidak memadai, dan kondisi lingkungan yang terus menurun namun penghuni biasanya memiliki bukti kepemilikan lahan yang terjamin, baik sebagai pemilik, penghuni, atau penyewa resmi atas lahan tersebut.
- Permukiman Ilegal** : Area perkotaan yang dihuni oleh penduduk yang mendirikan rumah diatas lahan yang bukan miliknya atau tidak memiliki izin mendirikan atau menyewakan bangunan dan biasanya membangun tanpa mengikuti aturan tata kota yang berlaku.

**Strategi** : Strategi adalah rencana komprehensif untuk mencapai tujuan organisasi (Griffin dalam Sule, E. Tisnawati dan Saefullah K., 2006). Mengacu ke judul tesis yang dipilih, maka konteks strategi yang dimaksud adalah upaya untuk menyusun kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam dan mencoba melakukan identifikasi pola pembiayaan pengadaan perumahan dengan konsep kemitraan yang disesuaikan dengan kebijakan tersebut.



## BAB 2 GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

### 2.1 Tinjauan Kelembagaan Pemerintah

Kota Batam secara geografis mempunyai letak yang sangat strategis, yaitu di jalur pelayaran internasional. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014, Kota Batam terletak antara: 0°25'29" LU - 1°15'00" LU dan 103°34'35" BT - 104°26'04" BT.

Luas wilayah Kota Batam adalah 3.990,00 Km<sup>2</sup>, terdiri dari luas wilayah darat 1.040 km<sup>2</sup> dan luas wilayah laut 2.950 km yang meliputi lebih dari 400 (empat ratus) pulau, 329 (tiga ratus dua puluh sembilan) di antaranya telah bernama, dan beberapa di antaranya terdapat pulau-pulau terluar di wilayah perbatasan Negara.

Kota Batam berbatasan dengan:

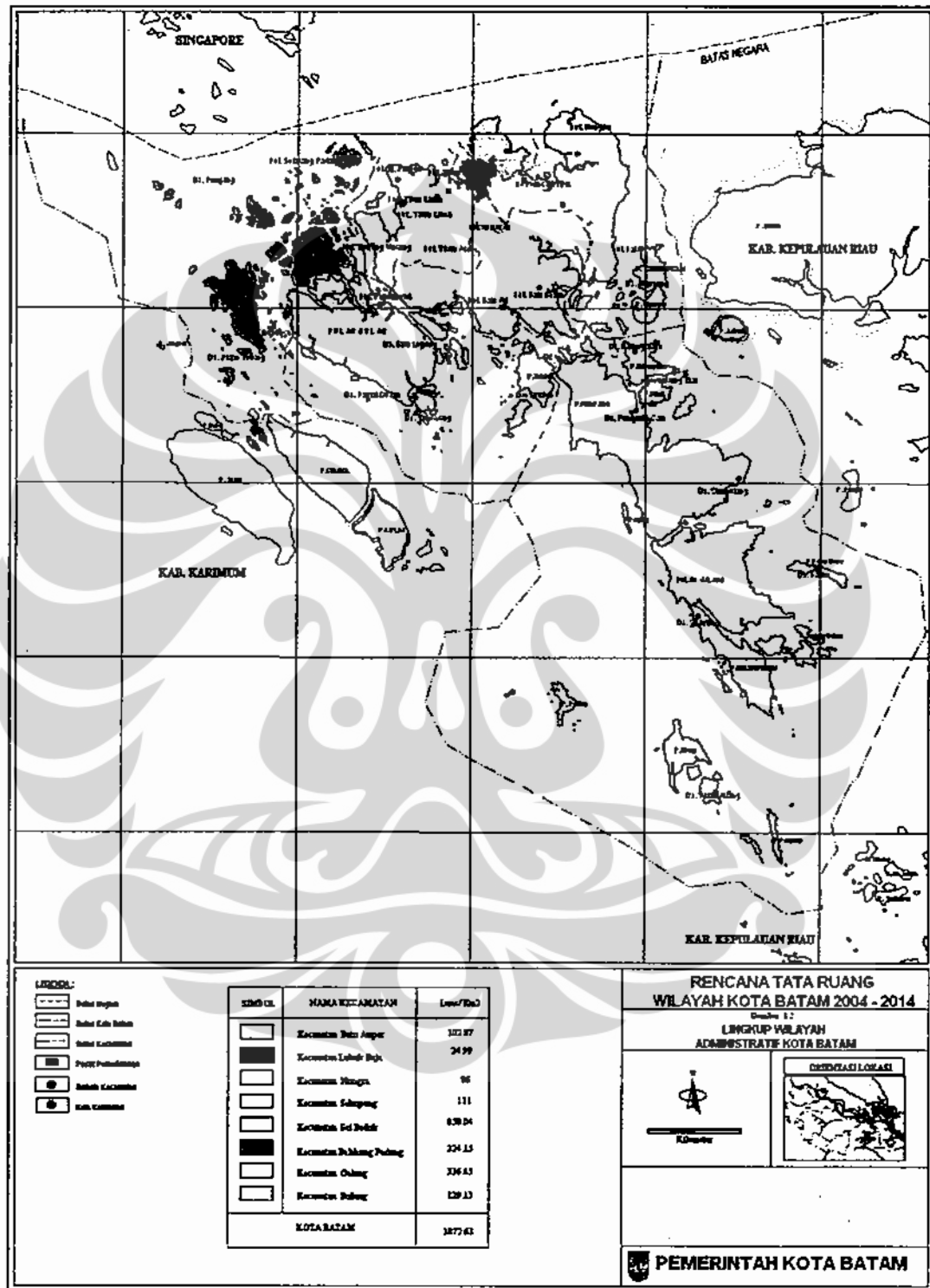
- Sebelah Utara : Singapura dan Malaysia
- Sebelah Selatan : Kabupaten Lingga
- Sebelah Barat : Kabupaten Karimun dan laut Internasional
- Sebelah Timur : Kabupaten Bintan dan Kota Tanjung Pinang

Landasan hukum keberadaan Kota Batam adalah Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999, tentang perubahan status Kotamadya Administratif Batam menjadi daerah otonom Kota Batam yang terdiri dari 8 (delapan) kecamatan, yaitu:

No	Kecamatan	Luas [km <sup>2</sup> ]
1	Batu Ampar	102,87
2	Lubuk Baja	24,99
3	Nongsa	86,00
4	Sekupang	111,00
5	Sei Beduk	858,04
6	Belakang Padang	224,15
7	Galang	336,45
8	Bulang	129,13



Gambar 2.1  
Peta Administrasi Kota Batam



- LEGENDA:**
- Batas Negara
  - Batas Kota Batam
  - Batas Kecamatan
  - Peruntuk Pemukiman
  - Lokasi Kecamatan
  - Kota Batam

SIKES DL	NAMA KECAMATAN	Luas/ha
	Kecamatan Batu Ampar	102,97
	Kecamatan Lelahe Daja	24,99
	Kecamatan Mungga	96
	Kecamatan Seberang	111
	Kecamatan Teluk Bada	638,04
	Kecamatan Puhong Puhong	224,15
	Kecamatan Ombak	326,63
	Kecamatan Puhong	129,13
<b>KOTA BATAM</b>		<b>1872,62</b>

**RENCANA TATA RUANG  
WILAYAH KOTA BATAM 2004 - 2014**  
Ditinjau 1:2

**LINGKUP WILAYAH  
ADMINISTRATIF KOTA BATAM**

**ORIENTASI**

**PEMERINTAH KOTA BATAM**

Sumber : Pemerintah Kota Batam

### 2.1.1 Masa Otorita Batam

Pulau Batam sebagai salah satu gugusan kepulauan Riau yang terbentang di jalur Selat Malaka, memiliki letak geografi yang sangat strategis, sebagai jalur utama yang menghubungkan pelayaran antara Samudera Hindia di sebelah Barat menuju ke timur hingga Samudera Pasifik dan ke utara menuju jalur laut China Selatan. Letak geografis yang sangat strategis ini telah mendorong pemerintah pusat akhirnya menetapkan wilayah Batam sebagai kawasan pertumbuhan ekonomi.

Pada tahun 1967 Pulau Batam merupakan pangkalan logistik dan operasional yang berhubungan dengan eksplorasi dan eksploitasi minyak lepas pantai PN Pertamina yang sebelumnya pada dasawarsa 1960-an Pertamina masih berpangkalan di Singapura. Batam mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an dengan landasan Keppres No. 74 Tahun 1971 dengan tujuan: *pertama*, sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Pada saat itu, Batam lebih dikenal sebagai salah satu Kecamatan di Kabupaten Kepulauan Riau yang beribukota di Pulau Belakang Padang dengan Pulau Sambu sebagai basis logistik distribusi minyak regional Pertamina yang berfungsi sebagai *engine of local growth* dan *kedua*, sebagai basis reparasi dan logistik ini memiliki *direct core business links* dengan memanfaatkan Singapura sebagai akses pasar.

Kemudian berdasarkan Kepres No. 41 tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Badan Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Otorita Batam. Dalam skala local-regional, kebijaksanaan ini mempengaruhi pula perkembangan Batam menjadi *Industrial Island* (1973) dan pada tahun 1974 Pemerintah memberikan fasilitas khusus dibidang fiskal-moneter berupa insentif ekonomi terutama dengan ditetapkannya Kawasan Timur Kabil, Batu Ampar dan sekupang sebagai Kawasan-kawasan Berikat (*Bonded Zones*). Perkembangan selanjutnya, pada tahun 1978 fasilitas *Bonded Zone* diperluas mencakup ke seluruh wilayah pulau Batam yang sekaligus pulau Batam ditetapkan sebagai sentra kegiatan alih kapal (*transshipment centre*), dan akhirnya pada tahun 1992 Kawasan Berikat

(*bonded zone*) pulau Batam diperluas lagi hingga mencakup pula ke gugusan pulau Rempang dan Galang.

Di masa ini, Otorita Batam dipimpin BJ Habibie, di mana pembangunan Pulau Batam yang pada mulanya bertujuan sebagai *logistic base*, diubah menjadi industrial base. BJ Habibie mengkonsentrasikan pembangunan dengan konsep *bonded island*. Tak sekedar *bonded zone*. Intinya, dengan mengembangkan Batam, BJ Habibie lebih menggunakan pola berintegrasi dengan perekonomian Indonesia, dengan memanfaatkan eksistensi Singapura, sebagaimana teori balon yang diperkenalkannya. Hal inilah yang mendasari perlunya disusun masterplan baru mengenai pembangunan Pulau Batam sebagai daerah industri dan kota yang *ber-economic base industri*.

Gambar 2.2  
Master Plan Batam 1979



Sumber : Badan Otorita Batam

Masterplan Batam 1979 itu kemudian menjadi pijakan bagi tersusunnya Rencana Kerangka Dasar Tata Ruang Batam Tahun 1979 (RKDTR 1979). Dalam RKDTR 1979 itu, termaktub detil fungsi pengembangan Batam sebagai daerah pengembangan industri, kepariwisataan, pembinaan pusat distribusi, kegiatan alih kapal dan *logistic base*. RKDTR 1979, kemudian menjadi pedoman pelaksanaan bagi pembangunan Batam ke depan. Beberapa pokok bahasan yang tertuang dalam RKDTR 1979, antara lain berupa penetapan lebar batas milik jalan  $\pm$  200 meter untuk mengantisipasi volume arus lalu lintas serta penggunaan moda angkutan masa depan. Penetapan wilayah pengembangan, yang dihubungkan dengan jalan arteri (penghubung) di mana pada hakekatnya masing-masing wilayah pengembangan itu *self sufficient* (mandiri). Dengan fungsi utama yang ditetapkan, 'diikat' dengan pusat kota dan pusat pemerintahan. Untuk memudahkan interaksi dan interkorelasi antar masing-masing wilayah pengembangan, baik masa kini maupun masa mendatang, dihubungkan dengan jalan yang ROW (*right of way*) - daerah milik jalan - selebar 200 meter.

Dengan tersusunnya RKTDR 1979 itu, maka untuk pertama kalinya disusun Prosedur Baku Pengalokasian Lahan di Daerah Industri Pulau Batam. Saat itu pula dimulailah penetapan *advise planning* (*Fatwa Planologi*) - prosedur fatwa-, sebagai pedoman membuat perencanaan dalam membangun suatu lokasi yang sudah diberikan kepada pihak *user* atau *investor*. Fatwa planologi ini penting ditetapkan untuk memberikan saran teknis kepada investor dalam merencanakan *Site Plan* (tata letak), sehingga *site plan* yang dibuat tetap mengacu pada RTRW Batam. Pada hakekatnya fatwa planologi baru dapat diterbitkan apabila kelengkapan hierarki perencanaan telah terpenuhi.

Sejalan dengan ketetapan wilayah pulau Batam sebagai salah satu kawasan pengembangan, maka berbagai pertimbangan baik secara nasional, atau mengacu pada perkembangan ekonomi global, geo-ekonomi regional dan geo-strategis nasional telah memberi indikasi yang kuat bahwa Indonesia perlu memfokuskan peningkatan ekspor dan investasinya pada beberapa kawasan khusus yang mendapatkan beberapa fasilitas perpajakan, kepabeanan, dan infrastruktur pendukungnya sedemikian rupa sehingga dapat bersaing dengan negara-negara

tetangga dalam menarik investasi asing masuk ke Indonesia dan sekaligus juga membantu mengembangkan wilayah dan kawasan.

Berdasarkan Keppres No. 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima atas Keppres No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, maka tugas Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diperluas kewenangannya yang meliputi:

1. mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai daerah industri,
2. merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusahaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya;
3. mengembangkan dan mengendalikan kegiatan pengalih-kapalan (*transshipment*) di Pulau Batam;
4. menampung dan meneliti permohonan izin usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukan kepada instansi-instansi yang bersangkutan;
5. menjamin agar tata cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di Pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, yang segala sesuatunya diupayakan agar dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di Pulau Batam.

#### 2.1.2 Masa Pemerintahan Kota Batam

Sebagai konsekuensi atas perkembangan pembangunan pulau Batam, maka pertumbuhan penduduk Batam dari tahun-ketahun mengalami lonjakan yang significant akibat migrasi dari daerah lain di wilayah Indonesia. Pertambahan jumlah penduduk yang besar di wilayah pulau Batam telah mendorong munculnya tuntutan kebutuhan jasa perkotaan. Oleh sebab itu, di awal Tahun 1980-an dipandang perlu adanya pengaturan khusus dalam penyelenggaraan pemerintahan. Dengan kata lain, perlu ada lembaga di luar Badan Otorita Batam yang berperan untuk mengatur fungsi pemerintahan secara efektif dan efisien.

Atas pertimbangan ini, Pemerintah Pusat kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1983 mengenai Pembentukan Kota Administratif Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau sebagai perangkat dekonsentrasi. Sejak saat itu pula, pengelolaan kawasan Batam melibatkan dua lembaga, yakni Badan Otorita Batam dan Pemerintah Kota Administratif. Dengan demikian, secara legal-formal, Batam resmi menjadi sebuah “Kota” sejak tahun 1983, dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983. Gugusan Pulau Batam yang terdiri dari 180 pulau diluar Rempang - Galang ditetapkan sebagai Kotamadya Administratif yakni struktur Pemerintahan lokal yang Walikotaanya diangkat (*appointed*) bukan dipilih (*non-elected*) dan bertanggung jawab langsung kepada Gubernur Riau.

Perkembangan selanjutnya, dengan *euforia* gerakan *reformasi politik-ekonomi*, yang dimulai sejak 1998, menuntut untuk mewujudkan konsep Indonesia Baru dengan *spirit of autonomy*, maka lahirlah Undang-undang No. 22 Tahun 1999, tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang No. 25 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, yang menjadikan Batam sebagai daerah Pemerintahan Kota Otonom yang sama kedudukannya dengan kabupaten dan kota-kota lainnya di Indonesia. Kedua peraturan ini selanjutnya dirubah menjadi Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Landasan hukum Kota Batam sebagai kota otonom, mengacu pada lahirnya Undang-undang No.53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kota Batam sebagai Kota Otonom. Namun kelahiran kota otonom Batam justru menimbulkan *dualisme* kelembagaan yang kontra-produktif, sehingga sejak itu wacana tentang pembagian wewenang dan kekuasaan antara pemerintah kota Batam dan Lembaga Otorita Batam terjadi saling tarik menarik yang berakibat tidak kondusifnya iklim investasi di Batam.

Upaya Kota Batam dalam meningkatkan kinerjanya, antara lain dilakukan dengan meningkatkan hubungan antara Indonesia dan Singapura melalui penandatanganan “*Framework Agreement*” tingkat ministerial yang dilakukan di

Kota Batam tanggal 25 Juni 2006. Esensinya adalah revitalisasi perjanjian yang ditandatangani tahun 1990 di Batam tentang pengembangan Propinsi Riau.

Perjanjian pertama telah menghasilkan berbagai bentuk kerjasama ekonomi, seperti realisasi pembangunan Batamindo Industrial Park, Lobam Industrial Estate, Karimun Industrial Estate, Bintan Lagoi Tourism Resort. Memorandum of Agreement 1990 memperkuat kerjasama SIJORI (Singapura-Johor-Indonesia) dengan tokoh sentral B.J Habibie, yang kemudian melahirkan konsep IMS-GT (*Indonesia-Malaysia-Singapore Growth Triangle*), dengan tokoh kunci Tungki Ariwibowo. Kemudian secara kelembagaan terbentuklah TKPPR (*Tim Koordinasi Pengembangan Propinsi Riau*) dengan fokus utama Bintan-Karimun.

Melalui pergulatan perdebatan dan diskusi yang sangat panjang, akhirnya pemerintah pusat mengambil kebijakan dengan memutuskan wilayah Batam, Bintan, dan Karimun sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (*Special Economic Zone*). Keputusan tersebut ditandatangani pada tanggal 20 Agustus 2007 melalui penerbitan tiga peraturan pemerintah. Ketiga Peraturan Pemerintah itu adalah Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Bintan, serta Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Karimun.

Kota Batam sebagai wilayah administrasi pemerintahan yang baru merupakan Daerah Otonom yang dibentuk bersama 7 Kabupaten lainnya di Provinsi Riau berdasarkan UU No. 53 Tahun 1999. Berdasarkan UU tersebut wilayah Kota Batam telah dimekarkan dengan memasukkan sebagian wilayah dari Kec. Galang dan Kec. Bintan Utara, Kabupaten Kepulauan Riau dan telah ditata kembali wilayah administrasi kecamatannya. Kota Batam memiliki 8 (delapan) wilayah kecamatan yang meliputi beberapa pulau besar yang ada di Kota Batam, meliputi pulau Batam, pulau Rempang, pulau Galang, pulau Galang Baru, dan pulau Bulan, serta sejumlah gugusan pulau-pulau kecil di sekitarnya.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam yang disusun pada tahun 2001 untuk jangka waktu perencanaan 2001 – 2011, telah ditetapkan sebagai Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 20 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam. Dalam perkembangan tiga tahun terakhir, permintaan investasi telah meluas ke kawasan pesisir Utara P. Batam dalam bentuk kegiatan reklamasi pantai. Terdapat beberapa lokasi yang sangat diminati oleh sektor swasta untuk menanamkan investasinya di berbagai sektor kegiatan perkotaan, yaitu pesisir Teluk Tering (Batam Center), pesisir Bengkong Laut, dan pesisir Teluk Jodoh. Pilihan lokasi di pesisir Utara P. Batam ini sangat bisa dipahami mengingat letak strategisnya yang berhadapan langsung dengan Selat Malaka - Selat Philip dan Negara Singapura, di samping juga berdekatan dengan kawasan-kawasan pusat kegiatan perkotaan yang sudah ada di P. Batam.

Kenyataan ini merupakan faktor pertama yang mendorong terjadinya pergeseran terhadap peruntukan yang telah ditetapkan dalam RTRW. Disamping faktor tingginya tingkat permintaan lahan, pergeseran peruntukan juga disebabkan oleh beroperasinya kegiatan investasi pada lokasi-lokasi tertentu yang perijinannya dikeluarkan sebelum RTRW ditetapkan namun peruntukannya belum terakomodasi dalam RTRW Kota Batam Tahun 2001 - 2011. Untuk itu rencana tata ruang yang sudah ada perlu ditinjau kembali guna disesuaikan dengan dinamika perkembangan kota yang sedang berlangsung.

Menjadi pemahaman bersama, bahwa pembangunan perumahan dan permukiman bersifat multi-sektor, menyentuh kepentingan dasar manusia, menjadi tanggung jawab masyarakat dan pemerintah berperan mendukung melalui penciptaan iklim yang kondusif, seperti: pembuatan peraturan perundangan, penyediaan prasarana dan sarana dasar, serta membuka akses kearah pembiayaan, oleh karena itu, setiap pemerintahan kabupaten/kota diwajibkan membuar rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman daerah (RP4D). Dalam visi program pembangunan perumahan dan permukiman secara tegas dinyatakan bahwa semua orang berhak menghuni rumah layak dalam lingkungan yang sehat dengan cara yang terjangkau, sedang misinya adalah membantu mewujudkan visi dengan titik berat: mewujudkan masyarakat mandiri di bidang

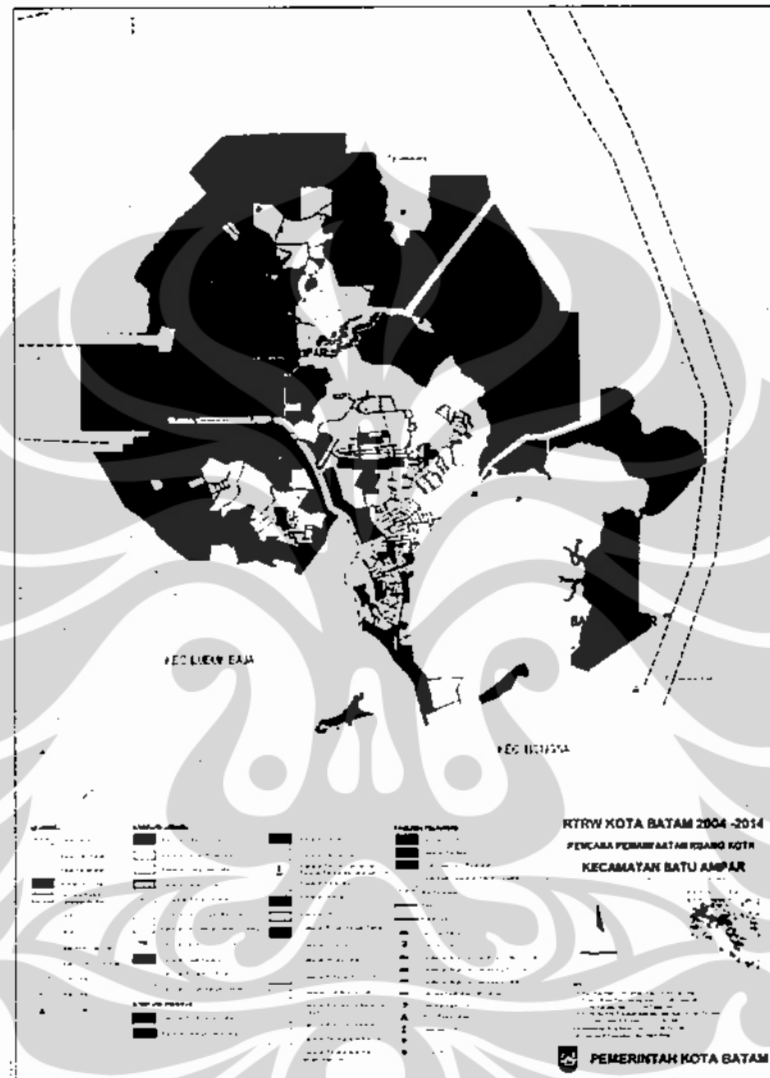


perumahan dan mendorong pertumbuhan kota-desa yang selaras dengan perumahan sebagai penyelaras.

Latar Belakang penyusunan RP4D adalah adanya fakta, bahwa rumah dan perumahan terus tumbuh baik diatur maupun tidak diatur, materi RUTR masih belum secara tegas mengatur urusan perumahan dan permukiman yang memiliki aspek multi-dimensi, seperti aspek fisik, social, ekonomi, pertanahan, aspek lingkungan dan sumber pembiayaan, dan perlu penafsiran yang sama terhadap esensi yang diatur dalam sektor perumahan dan permukiman serta masih banyak hal yang terkait dengan perumahan ternyata belum terakomodasi dalam RUTR. Sedang tujuan penyusunan RP4D adalah terselenggaranya pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada kerangka penataan ruang wilayah yang dilaksanakan secara terorganisasi dengan baik, berhasil guna dan berdaya guna, tertib dan terencana dan sesuai dengan amanah peraturan perundangan.

Untuk meningkatkan capaian program pembangunan perumahan di Kota Batam, maka pemerintahan Kota Batam harus mampu menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D), segera setelah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Kepulauan Riau yang baru dapat terwujud. Beberapa masalah pokok dalam pembangunan perumahan dan permukiman di daerah, antara lain banyak pihak dan kepentingan yang terlibat, penguasaan lahan skala besar yang tidak jelas pengaturannya, tidak adanya skenario pembangunan perumahan dan permukiman sebagai acuan bersama, tidak cukup tersedianya hunian yang layak dan terjangkau serta ketidak siapan mengantisipasi masalah pertumbuhan kawasan permukiman. Dalam pelaksanaan penyusunan RP4D, yang perlu diperhatikan adalah adanya paradigma pembangunan perumahan dan permukiman pasca reformasi, yang memposisikan masyarakat sebagai aktor utama, dan adanya jaminan keberpihakan, perhatian dan perlindungan oleh pemerintah terhadap mayoritas masyarakat miskin, serta adanya jaminan kepastian hukum dan keadilan dalam perlakuan hukum, sementara pola pendekatan pelaksanaannya mengacu pada konsep tridaya, yaitu kekuatan pemerintah, swasta dan masyarakat.

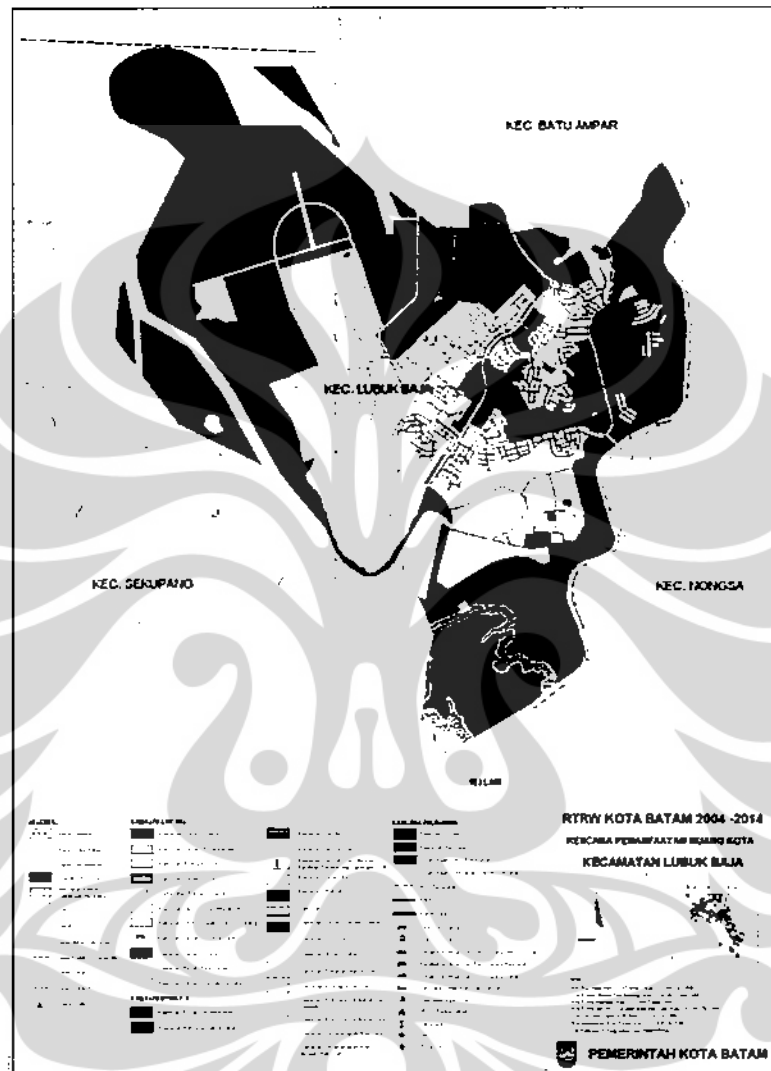
Gambar 2.3  
**Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Batu Ampar  
 RTRW Kota Batam 2004 – 2014**



No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	Luas [Ha]	Prosentase
<b>A</b>	<b>Kawasan Budidaya :</b>	<b>1.964,60</b>	<b>88,0%</b>
1	Pusat Pemerintahan	-	
2	Industri	351,00	
3	Perdagangan dan Jasa	296,70	
4	Pariwisata	24,90	
5	Permukiman	1.050,00	
6	Lain-lain	242,00	
<b>B</b>	<b>Kawasan Lindung</b>	<b>268,68</b>	<b>12%</b>
1	Hutan Lindung	85,98	
2	Waduk	-	
3	Sempadan Waduk/Pantai	182,70	
4	Lain-lain	-	
<b>Jumlah</b>		<b>2.233,28</b>	<b>100%</b>

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

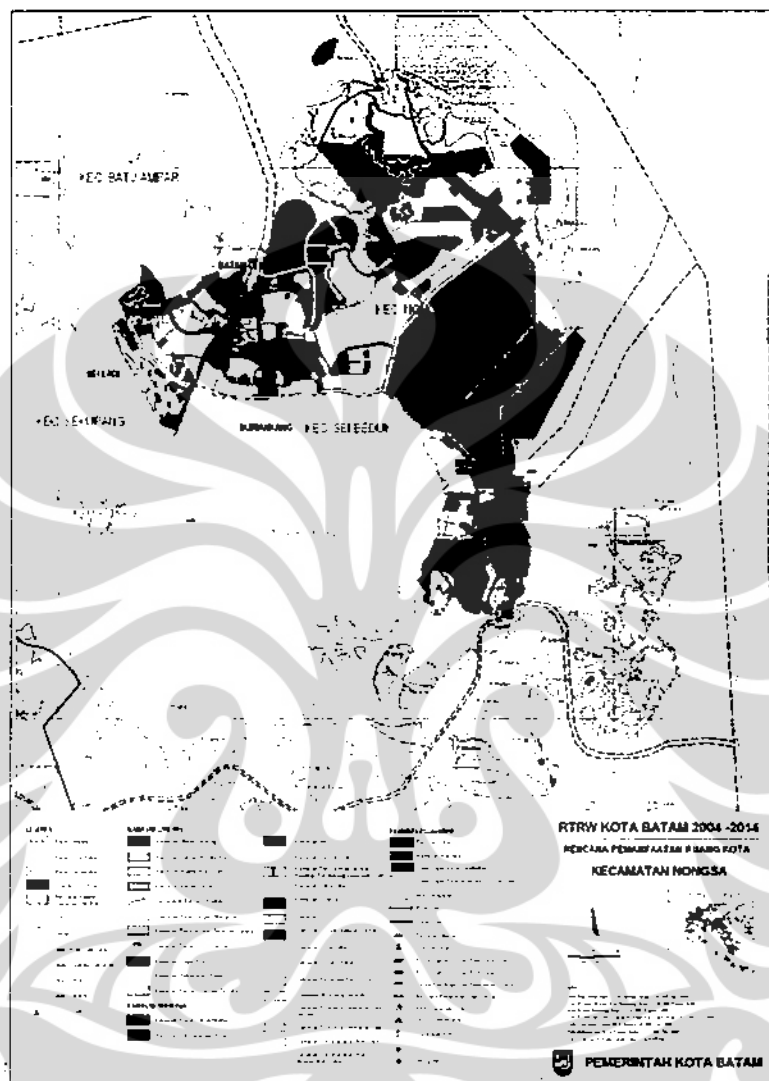
Gambar 2.4  
Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Lubuk Baja  
RTRW Kota Batam 2004 – 2014



No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	Luas [Ha]	Prosentase
<b>A</b>	<b>Kawasan Budidaya :</b>	<b>884,63</b>	<b>87,0%</b>
1	Pusat Pemerintahan	-	
2	Industri	12,87	
3	Perdagangan dan Jasa	287,40	
4	Pariwisata	7,52	
5	Permukiman	469,10	
6	Lain-lain	107,74	
<b>B</b>	<b>Kawasan Lindung</b>	<b>132,45</b>	<b>13,0%</b>
1	Hutan Lindung	52,92	
2	Waduk	52,15	
3	Sempadan Waduk/Pantai	27,38	
4	Lain-lain	-	
<b>Jumlah</b>		<b>1.017,08</b>	<b>100%</b>

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

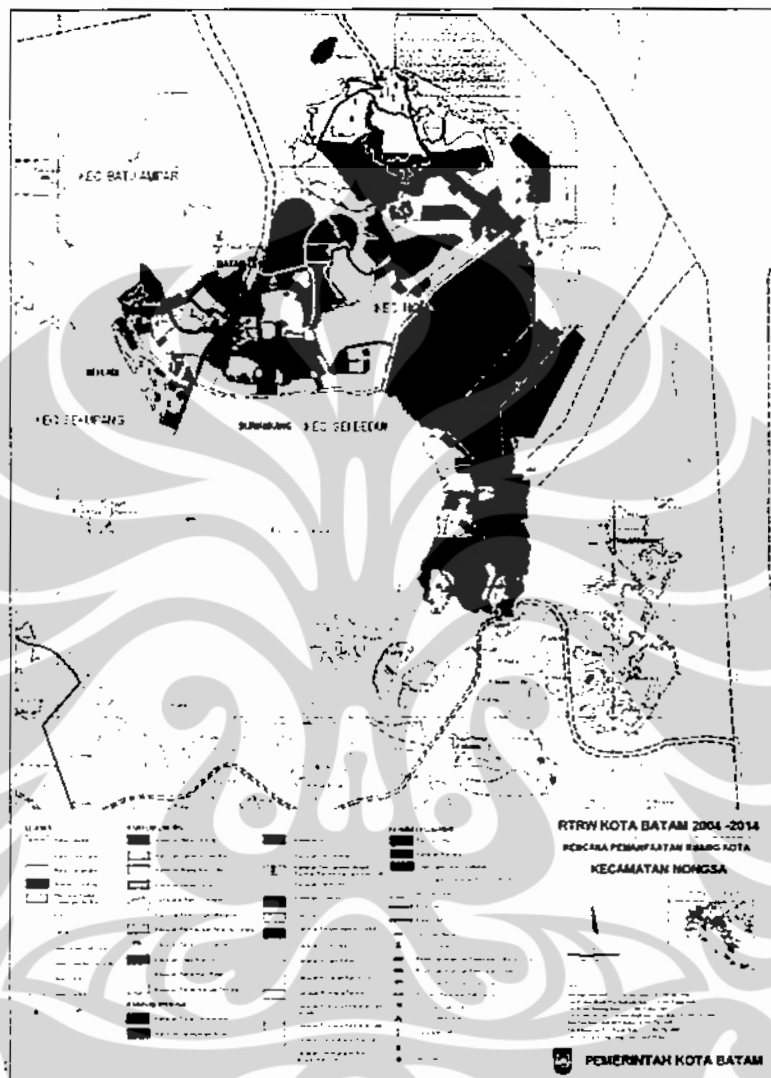
Gambar 2.5  
Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Nongsa  
RTRW Kota Batam 2004 – 2014



No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	Luas [Ha]	Prosentase
<b>A</b>	<b>Kawasan Budidaya :</b>	<b>10.862,90</b>	<b>75,1%</b>
1	Pusat Pemerintahan	90,00	
2	Industri	1.427,00	
3	Perdagangan dan Jasa	664,10	
4	Pariwisata	1.474,00	
5	Permukiman	3.323,00	
6	Lain-lain	3.904,80	
<b>B</b>	<b>Kawasan Lindung</b>	<b>3.596,40</b>	<b>24,9%</b>
1	Hutan Lindung	1.575,00	
2	Waduk	134,60	
3	Sempadan Waduk/Pantai	1.207,00	
4	Lain-lain	679,80	
	<b>Jumlah</b>	<b>14.459,30</b>	<b>100%</b>

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

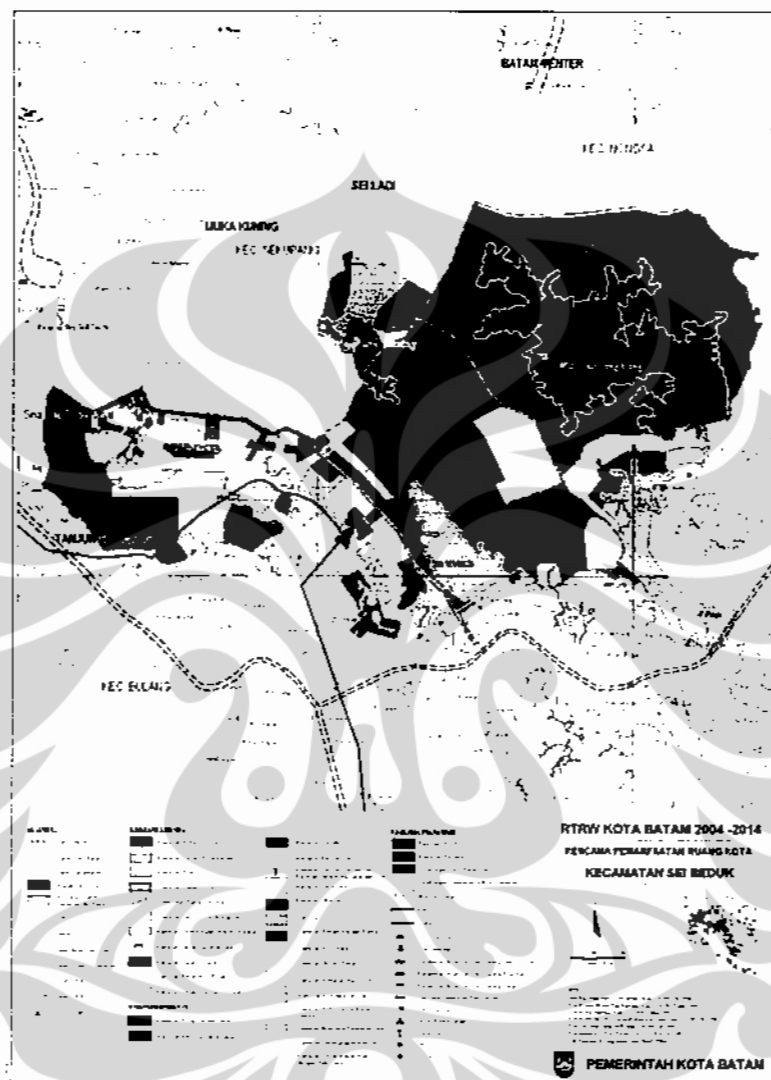
Gambar 2.5  
Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Nongsa  
RTRW Kota Batam 2004 – 2014



No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	Luas [Ha]	Prosentase
<b>A</b>	<b>Kawasan Budidaya :</b>	<b>10.862,90</b>	<b>75,1%</b>
1	Pusat Pemerintahan	90,00	
2	Industri	1.427,00	
3	Perdagangan dan Jasa	664,10	
4	Pariwisata	1.474,00	
5	Permukiman	3.323,00	
6	Lain-lain	3.904,80	
<b>B</b>	<b>Kawasan Lindung</b>	<b>3.596,40</b>	<b>24,9%</b>
1	Hutan Lindung	1.575,00	
2	Waduk	134,60	
3	Sempadan Waduk/Pantai	1.207,00	
4	Lain-lain	679,80	
<b>Jumlah</b>		<b>14.459,30</b>	<b>100%</b>

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

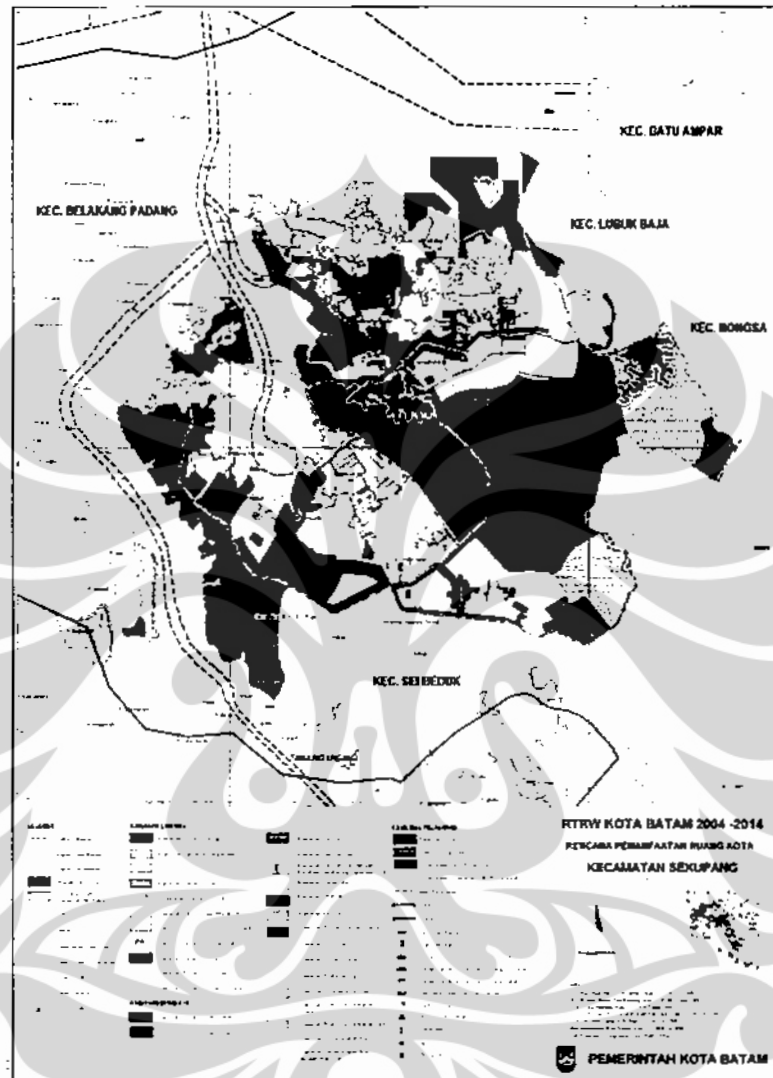
Gambar 2.6  
Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Sei Beduk  
RTRW Kota Batam 2004 – 2014



No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	Luas [Ha]	Prosentase
<b>A</b>	<b>Kawasan Budidaya :</b>	<b>5.838,42</b>	<b>39,0%</b>
1	Pusat Pemerintahan	-	
2	Industri	1.889,00	
3	Perdagangan dan Jasa	192,20	
4	Pariwisata	235,60	
5	Permukiman	2.570,00	
6	Lain-lain	951,62	
<b>B</b>	<b>Kawasan Lindung</b>	<b>9.115,90</b>	<b>61,0%</b>
1	Hutan Lindung	5.479,00	
2	Waduk	2.204,00	
3	Sempadan Waduk/Pantai	999,50	
4	Lain-lain	433,40	
	<b>Jumlah</b>	<b>14.954,32</b>	<b>100%</b>

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

**Gambar 2.7**  
**Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Kec. Sekupang**  
**RTRW Kota Batam 2004 – 2014**



No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	Luas [Ha]	Prosentase
<b>A</b>	<b>Kawasan Budidaya :</b>	<b>6.747,19</b>	<b>64,8%</b>
1	Pusat Pemerintahan	-	
2	Industri	1.239,00	
3	Perdagangan dan Jasa	370,10	
4	Pariwisata	922,70	
5	Permukiman	2.985,00	
6	Lain-lain	1.230,39	
<b>B</b>	<b>Kawasan Lindung</b>	<b>3.668,40</b>	<b>35,2%</b>
1	Hutan Lindung	2.768,00	
2	Waduk	-	
3	Sempadan Waduk/Pantai	165,80	
4	Lain-lain	734,60	
	<b>Jumlah</b>	<b>10.415,59</b>	<b>100%</b>

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

Sejak diberlakukannya Otonomi Daerah pada tahun 1999 Pemerintah Kota Batam telah melakukan penyusunan RTRW Kota Batam melalui Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 20 tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2001-2011. Selaras dengan perkembangan Kota Batam dan pertimbangan RTRW Kota Batam Tahun 2001-2011, baru meliputi pemanfaatan ruang di wilayah darat, maka Pemerintah Kota Batam pada tahun 2004 melalui persetujuan DPRD Kota Batam telah melakukan penggantian atas Perda Nomor 20 Tahun 2001 tersebut menjadi Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 meliputi pengaturan peruntukan matra darat dan laut dalam satu kesatuan yang integral.

Mengacu pada RTRW Kota Batam Tahun 2004-2014 luas Kota Batam adalah 103.843,22 hektar. Luas kawasan lindung Kota Batam sebesar 47.325,27 Hektar atau 45,57% dan luas kawasan budi daya sebesar 56.517,95 hektar atau 54,43%. Luas dan pemanfaatan lahan Kota Batam dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam dapat dilihat pada tabel dan gambar berikut ini.

Disadari bahwa sesungguhnya pemanfaatan ruang masih terkonsentrasi pada wilayah Pulau Batam dan belum banyak menyentuh kelompok masyarakat yang bermukim di wilayah di luar Pulau Batam. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari pertumbuhan sektor ekonomi seperti industri, perdagangan dan jasa, pariwisata yang selama ini berlangsung di Pulau Batam. Hal ini sekaligus mengindikasikan belum optimalnya upaya mengembangkan ruang dan potensi Sumberdaya Alam (SDA) yang berada di wilayah di luar Pulau Batam.

Namun dalam rangka mewujudkan komitmen pemihakan pemerintah kepada kepentingan masyarakat luas, khususnya masyarakat kecil, maka penyesuaian rencana tata ruang juga mengalokasikan ruang permukiman yang cukup bagi masyarakat tempatan yang bermukim di kampung-kampung tua yang tersebar di Pulau Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan pulau-pulau lain di wilayah di luar Pulau Batam.



Tabel 2.1  
**Luas dan Jenis Pemanfaatan Lahan Kota Batam Berdasarkan  
 RTRW Kota Batam Tahun 2004-2014**

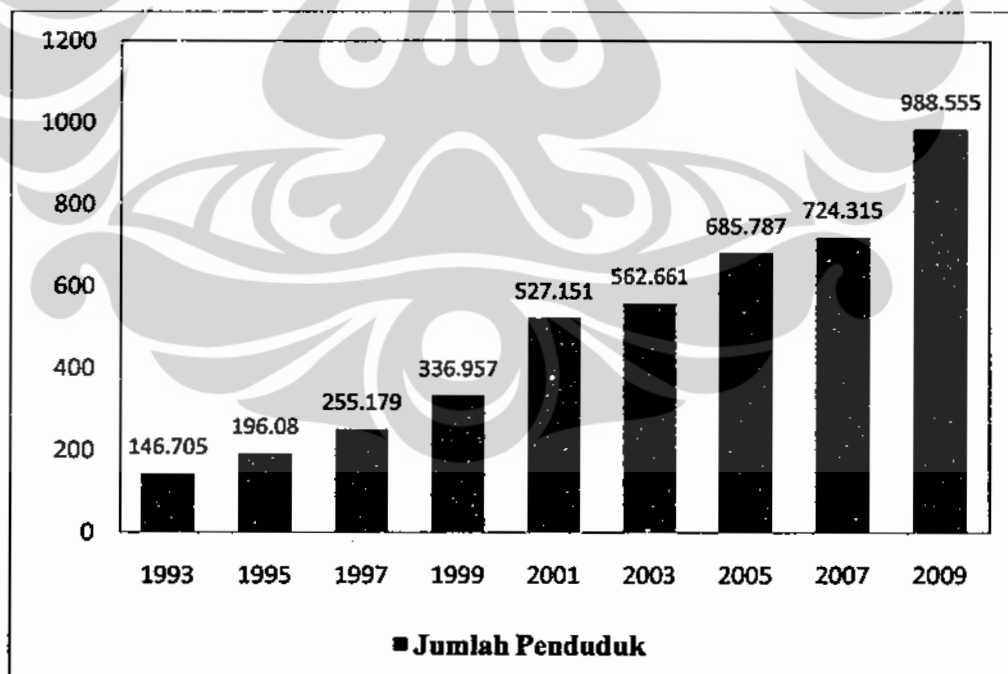
No.	Jenis Pemanfaatan Lahan	RTRW 2011		RTRW 2014	
		Ha	%	Ha	%
<b>Kawasan Budidaya</b>		<b>54.418,41</b>	<b>54,89%</b>	<b>56.517,95</b>	<b>54,43%</b>
1	Pusat pemerintahan	90,00	0,09%	68,26	0,07%
2	Industri	6.764,57	6,81%	5.843,74	5,63%
3	Perdagangan an Jasa	1.927,22	1,94%	2.243,50	2,16%
4	Pariwisata	8.369,52	8,44%	7.915,09	7,62%
5	Permukiman	14.246,58	14,37%	14.136,14	13,61%
6	Pengembangan Pantai	-	0,00%	2.196,88	2,12%
7	Pertanian	11.947,02	12,05%	11.051,18	10,64%
8	Budidaya Perikanan	4.138,39	4,17%	3.609,88	3,48%
9	Kawasan Strategis	-	0,00%	1.866,70	1,80%
10	Kawasan Khusus	-	0,00%	1.104,44	1,06%
11	Kawasan Bandara	-	0,00%	1.743,53	1,68%
12	Lingkungan Kerja Pelabuhan	-	0,00%	582,02	0,54%
13	Fasilitas Umum	3.748,84	3,77%	1.612,00	1,55%
14	Jalan	3.213,35	3,24%	2.336,69	2,25%
15	Pengembangan Terbatas	-	0,00%	227,98	0,22%
<b>Kawasan Lindung</b>		<b>44.731,14</b>	<b>45,11%</b>	<b>47.326,27</b>	<b>45,57%</b>
16	Bumi Perkemahan	-	0,00%	94,91	0,09%
17	Waduk/Danau	4.600,02	4,64%	2.195,40	2,11%
18	Rencana Waduk			2.022,53	1,95%
19	Hutan Lindung	19.703,90	19,87%	8.797,51	8,47%
20	Hutan Wisata	611,67	0,62%	975,62	0,94%
21	Ruang Hijau Kota	-	0,00%	11.584,95	11,16
22	Buffer zone	-	0,00%	1.966,52	1,89%
23	Kawasan Rawan Sesar	76,37	0,08%	79,91	0,08%
24	Sempadan Waduk	10.350,38	10,44%	1.959,23	1,89%
25	Sempadan Pantai	-	0,00%	7.746,75	7,46%
26	Mangrove/Pantai	9.388,80	9,47%	9.902,04	9,54%
		<b>99.149,55</b>	<b>100%</b>	<b>103.843,22</b>	<b>100%</b>

Sumber : RTRW Kota Batam Tahun 2004-2014

## 2.2 Perkembangan Kependudukan

Sejak pulau Batam dan beberapa pulau disekitarnya dikembangkan oleh Pemerintah menjadi kawasan industri, perdagangan, alih kapal (*transshipment*) dan pariwisata serta dengan terbentuknya Kotamadya Batam pada tanggal 24 Desember 1983, laju pertumbuhan penduduk terus mengalami peningkatan, dimana dari hasil sensus penduduk selama periode 1990 – 2000 laju pertumbuhan penduduk Batam per-tahun rata-rata mencapai sebesar 10,6 persen, jauh di atas angka rata-rata nasional laju pertumbuhan penduduk perkotaan sebesar 5,5 persen. Namun sejak pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran dan Pengendalian Penduduk dalam Daerah Kota Batam, laju pertumbuhan penduduk Kota Batam tahun 2000 – 2008 mengalami sedikit penurunan, yaitu rata-rata sebesar 8,6 persen (sumber: Batam Dalam Angka 2009).

Gambar 2.8  
Data Jumlah Penduduk Kota Batam Tahun 1993 - 2009



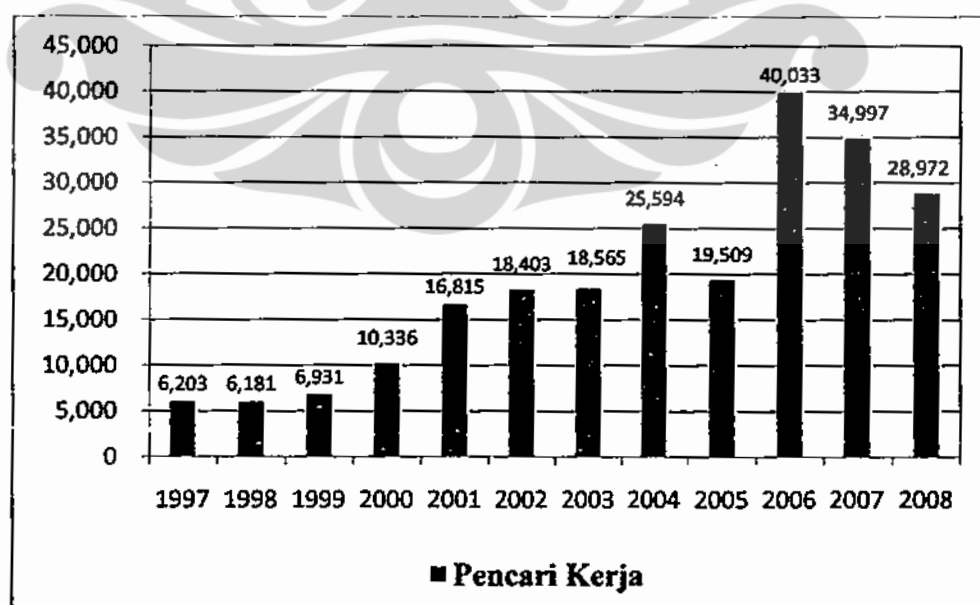
Sumber : Batam Dalam Angka 2009

Data penduduk Kota Batam menurut Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Batam per-Februari 2010 tercatat sebesar 987.834 jiwa, dimana 51,3 persen atau 506.701 jiwa laki-laki dan 48,7 persen atau 481.133 jiwa perempuan dan tersebar tidak merata di duabelas kecamatan dan 64 kelurahan, sehingga mengakibatkan kepadatan penduduk per-km<sup>2</sup> di wilayah Batam sangat bervariasi.

Masalah laju pertumbuhan penduduk perkotaan, terutama bagi kota-kota yang secara significant dipengaruhi oleh urbanisasi (jumlah migrant baru), maka problema ketenagakerjaan menjadi masalah yang mendesak. Hal ini cukup dimengerti, karena salah satu pendorong proses urbanisasi adalah ketiadaan lapangan kerja di perdesaan dan daya tarik perkotaan yang menjanjikan lapangan kerja. Sebagai contoh di Kota Batam, tingkat laju pertumbuhan penduduk ternyata langsung berpengaruh terhadap tuntutan kebutuhan penyediaan lapangan kerja.

Data jumlah pencari kerja dari tahun 1997 – 2008 dapat dilihat pada Gambar 3.2 yang menggambarkan bahwa dari tahun ke tahun terjadi peningkatan jumlah pencari kerja yang sejajar dengan data peningkatan jumlah penduduk Kota Batam.

Gambar 2.9  
Jumlah Pencari Kerja yang Terdaftar pada  
Dinas Tenaga Kerja Kota Batam Tahun 1997-2008



Sumber : Batam Dalam Angka 2009

Pada akhir tahun 2009 jumlah perusahaan di Batam 3.897 dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 264.743 orang dan 4.900 diantaranya tenaga kerja asing. Sementara jumlah pencari kerja di Batam sebanyak 18.445 baru 4.491 yang sudah ditempatkan. Banyak tenaga kerja yang dibutuhkan, namun tidak semuanya memenuhi klasifikasi dan kualifikasi,” ungkap Rudi Sakyakirti Kepala Dinas Tenaga Kerja Kota Batam, sesaat sebelum Wali Kota Batam, Ahmad Dahlan membuka Bursa Kerja 2009 (<http://humasbatam.com/2009/10/14/>).

### 2.3 Perkembangan Fisik Kota

Menurut Sujarto (2005:6) perkembangan kota pada dasarnya sangat ditentukan oleh 2 (dua) faktor utama, yaitu penambahan jumlah penduduk, baik secara alamiah maupun karena migrasi desa-kota atau perkembangan keadaan sosial- budaya dan peningkatan sosial-ekonomi masyarakat.

Sejarah mengenai Batam memang agak berbeda dengan sejarah kota-kota lain di Indonesia. Batam mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Kepres No. 41 tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Otorita Batam.

Sejarah perjalanan Pengembangan Pulau Batam terbagi dalam beberapa periode, dimana periode pertama yaitu tahun 1971-1976 dikenal dengan nama *Periode Persiapan* yang dipimpin oleh Dr.Ibnu Sutowo. Periode kedua adalah *Periode Konsolidasi* (1976-1978) dipimpin oleh Prof.Dr.JB. Sumarlin, Setelah itu adalah *Periode Pembangunan Sarana Prasarana dan Penanaman Modal* yang berlangsung selama 20 tahun. Yaitu tahun 1978-1998, yang diketuai Prof.Dr.BJ. Habibie Kepemimpinan berikutnya dipegang oleh J.E Habibie yaitu sejak bulan maret s/d juli 1998. Periode ini dikenal dengan *Periode Pembangunan Prasarana dan Penanaman Modal Lanjutan*.

Kemudian sejak tahun (1998-2005), dibawah kepemimpinan Ismeth Abdullah dinamakan *Periode Pengembangan Pembangunan Prasarana dan*

*Penanaman Modal Lanjutan* dengan perhatian lebih besar pada kesejahteraan rakyat dan perbaikan iklim investasi. Kemudian tahun (2005-sekarang) dipegang oleh Mustofa Wijaya sebagai pejabat sementara yang kemudian dikukuhkan menjadi pejabat resmi hingga sekarang.

Dalam rangka melaksanakan visi dan misinya untuk mengembangkan Batam, maka dibangunlah infrastruktur modern yang berstandar internasional serta berbagai fasilitas lainnya, sehingga sektor pariwisata berkembang dan cukup diminati, bahkan mampu bersaing dengan kawasan serupa di Asia Pasifik. Berbagai kemajuan pun telah banyak dicapai, seperti tersediannya berbagai lapangan usaha yang mampu menampung angkatan kerja yang berasal hampir dari seluruh wilayah di tanah air. Begitu juga dengan kontribusinya terhadap penerimaan daerah maupun pusat dari waktu ke waktu terus meningkat. Hal ini tidak lain disebabkan oleh maraknya kegiatan industri, perdagangan, alih kapal dan pariwisata. Namun sebagai daerah yang berkembang pesat, Batam juga tidak luput dari munculnya berbagai masalah sosial.

Untuk itulah, maka dalam rangka penyempurnaan pengembangan pulau Batam yang sedang berlangsung, maka pembangunan saat ini difokuskan kepada kesejahteraan masyarakat dengan menjalankan program *social development*. Hal ini diharapkan mampu mengatasi berbagai macam persoalan sosial yang timbul sebagai eksternalitas negatif dari pembangunan yang telah terjadi selama 30 tahun tersebut.

## **2.4 Kondisi dan Masalah Pembangunan Perumahan**

### **2.4.1 Gambaran Perkembangan Pembangunan Perumahan**

Berdasarkan RTRW Kota Batam 2004 – 2014, Luas wilayah Kota Batam seluas 3.990,00 Km<sup>2</sup>, terdiri dari luas wilayah darat 1.040 km<sup>2</sup> dan luas wilayah laut 2.950 km<sup>2</sup>. Kota Batam meliputi lebih dari 400 (empat ratus) pulau, 329 (tiga ratus dua puluh sembilan) di antaranya telah bernama, termasuk di dalamnya pulau-pulau terluar di wilayah perbatasan negara. Dengan luas daratan yang sangat sempit dan posisi Kota Batam sebagai kota metropolitan yang tidak

didukung dengan kota-kota penyangga, seperti kota-kota lain pada umumnya, maka Kota Batam harus mampu menyediakan tuntutan kebutuhan perumahan bagi warganya, terutama menyangkut kebutuhan lahan.

Perjalanan pengembangan pulau Batam sebagai kawasan industri sampai dengan hari ini telah menghabiskan lahan untuk keperluan industri, perkantoran, perumahan dan permukiman serta infrastruktur fisik lainnya (*coverage area*) sekitar 60 persen dari lahan daratan pulau Batam. Sementara itu, tuntutan kebutuhan untuk sektor perumahan saja masih memerlukan areal yang cukup besar, karena masih banyak masyarakat Kota Batam yang belum memiliki rumah.

Disamping itu, adanya potensi pengembangan kawasan industri ke depan yang juga menuntut kebutuhan lahan yang tidak kecil, serta potensi pertumbuhan penduduk yang masih tinggi, terutama akibat urbanisasi. Kondisi tersebut, tentu memerlukan perencanaan dengan pertimbangan yang komprehensif dan holistik agar kedepan Kota Batam tidak menjadi kota yang menyengsarakan bagi warganya (*miseropolis*). Sebuah tantangan besar yang tidak cukup hanya untuk dihadapi tapi harus dicarikan jalan keluarnya.

Keberadaan pulau-pulau kecil di sekitar pulau Batam yang merupakan bagian dari wilayah administrasi Kota Batam merupakan alternatif pemenuhan kebutuhan lahan untuk perumahan dan permukiman masyarakat Batam, namun alternatif ini akan membutuhkan investasi infrastruktur yang sangat besar. Tanpa peran serta pihak-pihak lain seperti pemerintahan provinsi Kepulauan Riau, pemerintah pusat, dan swasta rasanya hal itu sulit direalisasikan.

Oleh karena itu, kebijakan yang ditempuh Pemerintahan Kota Batam bersama-sama dengan Badan Otorita Batam dalam memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman ke depan, seperti tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) 2006 - 2011 dan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2004 – 2014 mengarah pada pembangunan perumahan secara vertikal dengan membangun beberapa rumah susun twinblok.

#### 2.4.2 Kelembagaan untuk Pembangunan Perumahan

Dalam melaksanakan urusan pemerintahan daerah Kota Batam berdasarkan asas otonomi dan tugas-tugas pembantuan di bidang tata kota, perumahan dan permukiman, serta pelaksanaan tugas lain, Walikota menyerahkan kewenangan dan tugasnya kepada Dinas Tata Kota, Kota Batam.

Untuk melaksanakan tugas dan wewenang yang telah diberikan oleh Pemerintahan Kota Batam, maka Dinas Tata Kota, Kota Batam menyusun visi dan misi sesuai dengan tanggungjawab yang diembannya.

**Visi :** Terwujudnya penataan Kota yang produktif, nyaman dan berkelanjutan.

**Misi :**

1. Mengembangkan dan meningkatkan kualitas sumber daya dan sarana prasarana aparatur.
2. Meningkatkan kualitas manajemen data dan mengembangkan perumusan kebijakan teknis penataan kota serta sistem informasi yang transparan, akuntabel dan implementatif.
3. Mengembangkan sistem pengendalian pemanfaatan ruang kota.
4. Mewujudkan penataan kawasan/lingkungan permukiman beserta sarana dan prasarana pendukung yang berkelanjutan.
5. Menjaga dan meningkatkan kualitas bangunan.gedung.

Sedang fungsi Dinas Tata Kota, Kota Batam berdasarkan tugas dan wewenang yang diberikan Pemerintahan Kota Batam, adalah sebagai berikut :

1. Penyusunan program dan kegiatan dinas dalam jangka pendek, menengah dan jangka panjang.
2. Penyelenggaraan urusan tata usaha perkantoran yang meliputi urusan perencanaan dan evaluasi, urusan umum dan keuangan.
3. Perumusan kebijakan teknis sesuai dengan lingkup tugasnya.

4. Penyelenggaraan kegiatan teknis operasional yang meliputi bidang program perkotaan, bidang perijinan bangunan gedung, bidang perumahan dan permukiman dan bidang prasarana bangunan gedung.
5. Penyelenggaraan administrasi pelayanan umum kepada masyarakat dalam lingkup tugasnya.
6. Pembinaan terhadap unit pelaksana teknis lainnya sesuai lingkup tugasnya.
7. Pelaksanaan koordinasi dengan unsure terkait lainnya dalam setiap Penyelenggaraan dinas.
8. Pelaksanaan tugas lainnya yang diberikan Walikota sesuai lingkup tugas dan fungsinya.

#### 2.4.3 Masalah Pembangunan Perumahan

Permasalahan pembangunan perumahan dan permukiman yang muncul di Kota Batam seiring dengan meningkatnya jumlah populasi penduduk, sebenarnya sama, seperti fenomena yang muncul di kota-kota besar lain di Indonesia, bahkan di negara-negara berkembang lainnya, yaitu:

1. Munculnya rumah-rumah liar di wilayah sekitar kawasan industri dan pusat-pusat kegiatan ekonomi lainnya, akibat tidak adanya akses masyarakat kelas bawah terhadap kebutuhan perumahan karena tingginya harga rumah.
2. Kekurangsiapan dalam mengantisipasi kecepatan pertumbuhan fisik dan fungsional kawasan, sehingga muncul kawasan-kawasan kumuh tumbuh sejalan dengan bertambahnya pusat-pusat kegiatan ekonomi.
3. Sedang permasalahan yang muncul di kawasan *hinterland* disebabkan oleh: lokasi umumnya terpencil dari pusat kegiatan, aksesibilitas sulit, mahalnya biaya pembangunan sarana dan prasarana, sulit dalam pengawasan dan pengamanannya, cenderung menjadi tempat kegiatan penyelundupan, pembuangan limbah dan penambangan pasir serta usaha penangkapan ikan yang tidak ramah lingkungan.



## 2.5 Tinjauan Kebijakan Pembangunan Perumahan

### 2.5.1 Kebijakan Provinsi Kepulauan Riau

Kota Batam merupakan salah satu dari 4 (kabupaten) dan 2 (dua) Kota di provinsi kepulauan Riau, oleh karena itu pembangunan kawasan kota Batam harus mengacu pada Undang-Undang No.26 Tahun 2007, tentang Tata Ruang. Dimana pengertian penataan ruang tidak terbatas pada dimensi perencanaan tata ruang saja, namun lebih dari itu termasuk dimensi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan tata ruang dibedakan atas Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi, Kabupaten dan Kota, serta rencana-rencana yang sifatnya lebih rinci.

Pemanfaatan ruang merupakan wujud operasionalisasi rencana tata ruang atau pelaksanaan pembangunan; dan pengendalian pemanfaatan ruang terdiri atas mekanisme perizinan dan penertiban terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai dengan Rencana Tata Ruang-nya. Sedangkan tata ruang sendiri merupakan wujud struktural pemanfaatan ruang dan pola pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan adanya hirarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang.

Didalam rencana tata ruang kawasan perkotaan, diatur alokasi pemanfaatan ruang untuk berbagai penggunaan (perumahan, perkantoran, perdagangan, ruang terbuka hijau, industri, sempadan sungai, dsb) berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan, keserasian, keterbukaan (transparansi) dan efisiensi, agar tercipta kualitas permukiman yang layak huni (*livable environment*) dan berkelanjutan. Rencana tata ruang merupakan landasan pengelolaan pembangunan kawasan perkotaan.

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 46, No. 47 dan No. 48 tentang kawasan perdagangam bebas dan pelabuhan bebas, di wilayah provinsi Kepulauan Riau, masing-masing untuk Batam, Bintan dan Karimun, maka pemerintahan provinsi Kepulauan Riau perlu melakukan sinkronisasi penataan ruang dan pengembangan wilayahnya berdasarkan kondisi dan kelebihan masing-

masing wilayah. Hal ini penting agar tidak terjadi tumpang tindih peran masing-masing wilayah, yang dapat berakibat kontraproduktif dalam menata pembangunan kawasannya ke depan.

Sebagai landasan kebijakan penataan ruang di masing-masing kabupaten/kota pemerintahan provinsi Kepulauan Riau harus segera menyusun rencana tata ruang wilayah provinsi terbaru sesuai dengan status Free Trade Zone yang diterima, agar dapat dijadikan acuan bagi penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota sesuai dengan kondisi wilayahnya masing-masing. Dalam hal ini, kebijakan tentang pengembangan kawasan budidaya, dimana pengembangan perumahan dan pemukiman menjadi salah satu bagian yang perlu mendapatkan perhatian serius, karena wilayah provinsi Kepulauan Riau menjadi salah satu wilayah yang mengalami laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi.

Disamping itu, pemerintahan provinsi Kepulauan Riau, juga harus segera mempersiapkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2011 – 2016 sebagai kelanjutan dari RPJM 2005 – 2010, agar visi, misi dan strategi pemerintahan provinsi Kepulauan Riau ke depan sesuai dengan situasi, kondisi dan status wilayahnya.

#### 2.5.2 Kebijakan Pemerintah Kota Batam

Dinamika perekonomian Kota Batam sebagai pusat pertumbuhan industri yang cukup pesat, dimana sebagian masyarakatnya adalah bekerja, baik di sektor formal maupun informal secara logis menuntut kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Tahun 2007, jumlah tenaga kerja sektor industri (*leading sector*) di Kota Batam mencapai 37,9 persen dari total jumlah penduduk (Bahrum, 2008:419), sementara lahan yang tersedia untuk perumahan dan permukiman semakin hari semakin terbatas. Kelangkaan lahan untuk sektor perumahan ini menyebabkan semakin tingginya harga tanah di Kota Batam, terutama di pusat kota yang merupakan kawasan industri dan kawasan perdagangan.

Kondisi ini mendorong masyarakat berpenghasilan menengah (MBM) dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) mengambil pilihan untuk tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja, dan sebagian lagi tinggal di kawasan di sekitar kawasan pusat-pusat aktivitas ekonomi, yang menyebabkan ketidak-teraturan tata ruang kota bahkan memunculkan kawasan-kawasan kumuh atau kawasan-kawasan rumah liar.

Upaya Untuk mendekatkan kembali masyarakat berpenghasilan menengah-bawah ke pusat aktivitas kesehariannya dan sekaligus mencegah tumbuhnya kawasan-kawasan kumuh di pusat kota, maka pemerintahan Kota Batam mengarahkan kebijakannya dalam pengembangan perumahan dan permukiman adalah dengan membangun perumahan dengan pola rusunawa, yang mengacu pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (Permenpera) No. 14/Permen/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus. Sedang upaya dalam meningkatkan kualitas lingkungan perumahan terhadap pengembangan kawasan permukiman perbatasan (*hinterland*), pemerintahan Kota Batam mengacu pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (Permenpera) No. 17/Permen/M/2006 tentang Juklak Pengembangan Kawasan Pebatasan.

## **BAB 3**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **3.1 Pola Perkembangan Kota**

Kota merupakan hasil cipta, rasa, karsa dan karya manusia yang paling rumit dan muskil sepanjang peradaban. Begitu banyak masalah bermunculan silih berganti, akibat pertarungan kepentingan berbagai pihak yang latar belakang, visi, misi dan motivasinya berbeda satu sama lain (Budihardjo, 2005). Selanjutnya dikatakan bahwa struktur, bentuk dan wajah serta penampilan kota merupakan hasil dari penyelesaian konflik perkotaan yang terjadi, dan mencerminkan perkembangan peradaban warga kota maupun pengelolanya.

Sementara kota menurut Suparlan (2004:49) adalah hasil buatan manusia yang tertinggi nilainya, karena dengan adanya kota itulah, manusia dapat meningkatkan taraf kesejahteraan hidup dan mengembangkan peradabannya yang menjadikan manusia sebagai makhluk Tuhan yang tertinggi derajatnya. Tetapi dilain pihak, kota juga telah menghasilkan berbagai permasalahan yang membuat kehidupan manusia menjadi tidak manusiawi, karena kekerasan dan kekejaman melalui berbagai bentuk kejahatan yang berkembang dalam kehidupan kota, karena kemiskinan atau karena tidak berfungsinya berbagai pranata sosial yang melayani berbagai kebutuhan hidup.

Fungsi suatu kota, dilihat dari sisi historis atau proses perkembangannya umumnya memiliki corak atau cirinya sendiri yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Menurut Adisasmita (2005:19) suatu kota memiliki corak dan ciri-ciri yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- 1) Kota sebagai pusat kegiatan produksi (*production centre*)
- 2) Kota sebagai pusat perdagangan dan perniagaan (*centre of trade and commerce*)
- 3) Kota sebagai pusat pemerintahan (*political centre*)
- 4) Kota sebagai pusat kebudayaan (*cultural centre*)

- 5) Kota sebagai pusat kesehatan atau rekreasi (*health or recreational resort*)
- 6) Kota dengan fungsi beraneka ragam (*diversified cities*)

*Urban planning is multidimensional, and is concentrated with at least three framework: not only resource allocation (that is economic efficiency criteria), but goals and objectives (the pursuit of human need and values), and design and forms (special arrangement). This framework are to some extent interrelated and there are feedback from one to another (Richardson, 1973).*

Pada umumnya kota itu diartikan sebagai suatu permukaan wilayah, dimana terdapat pemusatan (*konsentrasi*) penduduk dengan berbagai jenis kegiatan ekonomi, social budaya dan administrasi pemerintahan. Secara lebih rinci dapat digambarkan, yaitu meliputi lahan geografis utamanya untuk perumahan dan pemukiman penduduk dalam jumlah yang relatif banyak, di atas lahan yang relatif terbatas, dimana matapencaharian penduduk didominasi oleh kegiatan non pertanian, sebagian besar merupakan kegiatan sektor jasa atau *sektor tersier* (*perdagangan, transportasi, keuangan, perbankan, pendidikan, kesehatan dan jasa lainnya*), sektor pengolahan atau *sektor sekunder* (*industri dan manufaktur*), serta pola hubungan lainnya antar individu dalam masyarakat dapat dikatakan lebih bersifat rasional, ekonomis dan individualistis (Adisasmita, 2005:78).

Kota mempunyai daya tarik yang relatif kuat bagi penduduk yang berdomisili di luar kota yang bersangkutan, baik yang tersebar di daerah perdesaan maupun di kota-kota yang lebih kecil. Arus urbanisasi ke daerah perkotaan semakin kuat daya tariknya karena kota lebih menjanjikan lapangan kerja, pendapatan yang lebih tinggi, taraf kehidupan yang lebih baik, memberikan peluang melanjutkan studi terutama bagi anak-anaknya dan lain-lain.

Pola pertumbuhan dan perkembangan kota mengambil peran penting dalam perencanaan kota ke depan. Dengan mengetahui pertumbuhan dan perkembangan kota, maka dalam perencanaan dapat ditentukan arah kebijakan yang akan diambil melalui kajian terhadap pola pengembangan perumahan kota beserta implikasinya terhadap tata ruang kotanya (Budiman, 2002). Selanjutnya menurut pendapat

Tjahjati (2009:277) dalam manajemen pembangunan kota ke depan, ada 3 (tiga) hal utama yang harus menjadi perhatian sungguh-sungguh bagi pengelola kota, yaitu: masalah *urbanisasi*, tantangan *globalisasi* dan keberlanjutan pembangunannya (*sustainable development*).

UN-Habitat telah melansir pernyataannya bahwa pada tahun 2008, sebanyak 50 persen penduduk dunia telah tinggal di daerah perkotaan, dan diproyeksikan dalam dua dekade kedepan penduduk perkotaan akan mencapai sekitar 60 persen penduduk dunia. Diperkirakan pada pertengahan abad ke-21 ini, negara-negara berkembang akan didominasi oleh kawasan perkotaan dan pertumbuhan kotanya merupakan yang tertinggi di dunia. Setiap bulan penduduk kota di negara-negara berkembang ini bertambah sekitar 5 juta orang, yang mencapai 95 persen dari pertumbuhan penduduk kota di dunia (UN-Habitat, 2008).

Urbanisasi di Asia juga merupakan fenomena yang belum pernah terjadi sebelumnya, dimana sekitar 1,1 milyar penduduk Asia akan berpindah ke kota-kota dalam 20 tahun mendatang (ADB, 2008). Selanjutnya disampaikan bahwa dari tahun 2005 hingga 2030 rata-rata pertumbuhan penduduk kota di Asia akan mencapai 44 juta per-tahun. Akibat dari urbanisasi yang pesat ini, terlihat bahwa pada tahun 2007, dari 20 *megacity* (berpenduduk lebih dari 10 juta jiwa) di dunia, 11 diantaranya berada di Asia dan 6 berada di Amerika dan Amerika Latin. Pada tahun 2025 diperkirakan terdapat 26 *megacity* di dunia dengan 15 diantaranya berada di Asia, 6 di Amerika dan Amerika Latin dan 2 di Afrika.

Menurut Tjahjati (2009:277) dikatakan bahwa tantangan yang dihadapi dengan fenomena urbanisasi yang demikian pesat adalah: *pertama*, penyiapan sistem pengelolaan kota yang handal; *kedua*, mengatasi masalah kemiskinan terkait dengan globalisasi; dan *ketiga*, mengatasi masalah-masalah lingkungan. Lebih lanjut dikatakan bahwa, dalam konteks pembangunan berkelanjutan penanganannya harus mencakup 3 (tiga) dimensi yaitu: dimensi ekonomi, dimensi sosial dan dimensi lingkungan. Menurut pendapat penulis, ketiga dimensi tersebut tidak dapat dilakukan secara parsial bergantian, tapi harus dilakukan secara simultan dengan prioritas dan penekanan pada dimensi tertentu dalam periode tertentu, tergantung isu yang dominan di masing-masing kota.

Globalisasi di satu pihak diakui telah dapat meningkatkan perekonomian dunia, namun di sisi lain memunculkan kesenjangan ekonomi yang semakin tajam, oleh karena itu di beberapa bagian dunia justru semakin menambah kemiskinan bagi mayoritas penduduknya. Globalisasi dan kemiskinan akan menjadi tantangan tersendiri, khususnya bagi kota-kota di Asia yang mengalami pertumbuhan dengan kecepatan yang luar biasa. Sedang hal ketiga yang pasti dihadapi adalah terkait dengan masalah lingkungan, tidak hanya lingkungan fisik, tapi juga lingkungan social dan ekonomi yang saling terkait dalam konteks keberlanjutan pembangunan kota. Sekali lagi, bahwa kota-kota di Asia ke depan akan menghadapi kondisi dimana degradasi kualitas lingkungan menjadi masalah, sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk perkotaan. Dalam laporan Bank Dunia 2009, digambarkan bahwa kedepan pertumbuhan ekonomi menjadi tidak seimbang, sekalipun pembangunan dapat tetap berjalan, dimana jumlah kota akan bertambah, mobilitas orang semakin tinggi dan produksi semakin terspesialisasi. Menghadapi isu dan tantangan tersebut, UN-Habitat mengusulkan dalam menanganinya harus dengan target pengembangan kota yang layak huni (*liveable*) dan berkelanjutan (*sustainable*). Pendekatan ini meliputi pengembangan ekonomi berkelanjutan (*sustainable economic growth*); perbaikan lingkungan (*improved environment*) dan pengembangan sosial yang inklusif, (*inclusive social development*).

### 3.2 Penggunaan Tanah Perkotaan

Dalam upaya mewujudkan pembangunan perkotaan yang berwawasan sosial, ekonomi dan lingkungan hidup tentu dituntut manajemen pertanahan yang handal. Hal ini sejalan dengan realitas pembangunan perkotaan yang cenderung semakin luas sebagai konsekwensi dari meningkatnya kegiatan ekonomi dan pertumbuhan penduduk serta sebagai penggerak pembangunan di wilayah sekitarnya. Dengan demikian arah manajemen pertanahan harus selaras dengan pembangunan perkotaan itu sendiri.

Secara umum ciri perkotaan merupakan ruang (*spatial*) yang relatif sempit, masyarakatnya yang heterogen dan dinamika kegiatannya tinggi. Di beberapa

bagian perkotaan menunjukkan intensitas yang begitu besar sehingga menimbulkan masalah perkotaan, seperti perumahan kumuh, kurangnya sanitasi, kemacetan lalu lintas dan lainnya. Kondisi ini akhirnya akan mendorong semakin kompleksnya masalah pertanahan yang berkaitan dengan kepentingan perorangan, badan hukum dan negara.

Sementara, inti dari kebijakan pertanahan adalah menekankan pada pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah yang mengacu kepada Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) dan perundang-undangan lainnya yang menyangkut pemanfaatan tanah seperti, Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UU No. 32 tahun 2009), Undang-Undang Penataan Ruang (UU No. 26 Tahun 2007) dan peraturan per-undang-undangan lainnya. Sedang fokus pengaturan penguasaan tanah dan penatagunaan tanah adalah: mengatur pemanfaatan tanah yang mampu memberikan manfaat ekonomi secara optimal, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan serasi dengan lingkungan sekitarnya.

Kebijakan pemanfaatan tanah perkotaan membutuhkan penanganan yang serius, berkaitan dengan: penataan ruang, batas pemilikan tanah baik perorangan maupun Badan Hukum, penanggulangan spekulasi tanah dan pengendalian harga tanah serta konsolidasi tanah. Guna mewujudkan penataan ruang perkotaan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007, maka perencanaan tata ruang perkotaan harus memperhatikan struktur penggunaan tanah serta aspek penguasaan/pemilikan tanah yang ada. Struktur penggunaan tanah perkotaan sangat berbeda dengan struktur penggunaan tanah pedesaan. Secara fisik, struktur penggunaan tanah perkotaan didominasi oleh penggunaan tanah non-pertanian seperti perumahan, perkantoran dan jasa lainnya.

Penggunaan tanah perkotaan cenderung mempunyai dimensi vertikal sebagai akibat dari kelangkaan ruang (*space*) dan strukturnya sangat dipengaruhi oleh utilitas yang tersedia. Sedangkan penguasaan tanah perkotaan secara umum menunjukkan luas kapling yang relatif kecil yang dimiliki oleh perorangan dan cenderung menjadi kumuh. Kurangnya perhatian terhadap aspek penggunaan



tanah dan aspek penguasaan tanah menimbulkan masalah yang tidak kecil dalam aplikasi rencana tata ruang perkotaan.

Kebijakan pertanahan di perkotaan yang sejalan dengan aspek lingkungan hidup adalah jaminan terhadap kelangsungan ruang terbuka hijau. Ruang terbuka hijau ini mempunyai fungsi "*hidro-orologis*", nilai estetika dan sekaligus sebagai wahana interaksi sosial bagi penduduk di perkotaan. Taman-taman di kota menjadi wahana bagi kegiatan masyarakat untuk acara keluarga, bersantai, olah raga ringan dan lainnya. Demikian pentingnya ruang terbuka hijau ini, maka hendaknya semua pihak yang terkait harus mempertahankan keberadaannya dari keinginan untuk merubahnya.

Dengan meningkatnya kebutuhan tanah pemukiman perkotaan, muncul kecenderungan penguasaan atau pemilikan tanah secara berlebihan oleh golongan mampu, baik perorangan maupun Badan Hukum. Salah satu instrumen pengendalian penguasaan tanah adalah ijin lokasi. Mekanisme ijin lokasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 1994 mempunyai 3 (tiga) makna utama yaitu ijin untuk menggunakan tanah sesuai dengan tata ruang, memperoleh tanah dan mengalihkan hak atas tanah.

Kelangkaan tanah terutama di perkotaan sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan, akan mendorong kenaikan harga tanah menjadi tidak terkendali. Hal ini mengakibatkan pesatnya pertumbuhan pemukiman di pinggiran kota yang harga tanahnya relatif lebih murah dibandingkan di kota. Kondisi ini menimbulkan dampak sosial yang tidak sedikit mengenai keharmonisan hubungan antara pendatang dan masyarakat lokal, kekurangan utilitas dan menimbulkan kemacetan lalu lintas yang cenderung terus bertambah. Di sisi lain, kelangkaan tanah ini mendorong spekulasi tanah untuk menguasai tanah-tanah di pinggiran perkotaan. Ulah spekulasi ini sangat mengganggu kelancaran alokasi pembangunan yang memerlukan tanah yang akhirnya menimbulkan ekonomi biaya tinggi (*high cost initial investment*).

Komponen tanah merupakan salah satu faktor penting dalam struktur biaya investasi. Untuk mengendalikan ulah spekulasi ini dapat diminimalisir melalui perangkat perundang-undangan. Salah satu instrumen pengendalian ulah spekulasi dalam menentukan harga tanah secara sepihak dan cenderung sangat tinggi adalah dengan cara memberikan batasan waktu hingga 3 (tiga) tahun menelantarkan lahan sesuai peruntukannya, sehingga tanah tersebut dapat diklasifikasikan sebagai tanah terlantar. Mekanisme penetapan sebagai tanah terlantar telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Disamping itu, usaha untuk pengendalian lahan juga memerlukan pembakuan harga dasar tanah yang berlaku bagi semua pihak, membentuk bank tanah (*land banking*), maupun sosialisasi kepada masyarakat tentang rencana tata ruang serta penyempurnaan instrumen perpajakan.

Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah yang melibatkan partisipasi aktif para pemilik tanah. Konsep Konsolidasi Tanah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991, sasaran pengaturannya adalah pada bidang-bidang tanah yang ditata kembali mengenai bentuk, luas dan letaknya sehingga nilai tanah meningkat. Dalam hal ini, pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah untuk ditata kembali dimana ada sebagian yang dipergunakan untuk pembangunan sarana umum dan sebagian lagi dipergunakan untuk TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan). Azas yang dipakai dalam pelaksanaan konsolidasi tanah ini adalah musyawarah.

Aspek yang paling sulit dalam pelaksanaan konsolidasi tanah ini adalah penetapan bagian tanah yang harus diserahkan berdasarkan persetujuan pemilik tanah terhadap desain tata ruang yang dibuat. Hal ini berkaitan dengan letak atau posisi kavling baru dan luas tanah yang diberikan kembali kepada pemiliknya. Upaya mengoptimalkan pelaksanaan konsolidasi tanah semestinya sejalan dengan program pembangunan perkotaan lainnya, sehingga konsolidasi tanah selain dapat menyediakan tanah untuk pembangunan utilitas juga memberi manfaat optimal bagi pemilik tanah tanpa ada pemindahan penduduk yang sering menimbulkan gejolak sosial.

### 3.3 Penggunaan Tanah Perumahan Perkotaan

Pada tahun 1980 penduduk perkotaan di Indonesia berjumlah sekitar 32,85 juta atau 22,3 persen dari jumlah penduduk nasional. Sedang tahun 1990 jumlah penduduk perkotaan menjadi sekitar 55,43 juta atau 30,9 persen dari jumlah penduduk nasional. Tahun 1995 jumlah penduduk perkotaan menjadi sekitar 71.88 juta atau 36,91 persen dari jumlah penduduk nasional. Saat ini jumlah penduduk perkotaan seluruhnya diperkirakan mencapai hampir 110 juta orang, dengan pertumbuhan tahunan sekitar 3 juta orang. Sensus penduduk tahun 2000 mencatat total jumlah penduduk adalah 206.264.595 jiwa (Zaris, 2005).

Tingkat urbanisasi pada tahun 2000 mencapai 40 persen, dan diperkirakan akan menjadi 60 persen pada tahun 2025 dengan jumlah penduduk sekitar 160 juta orang. Sedang laju pertumbuhan penduduk perkotaan pada kurun waktu 1990-2000 tercatat sebesar 4,4 persen per-tahun, sementara pertumbuhan penduduk secara keseluruhan hanya 1,6 persen per-tahun. Perkembangan kota-kota yang pesat ini disebabkan oleh perpindahan penduduk dari desa ke kota, perpindahan dari kota lain yang lebih kecil, pemekaran wilayah atau perubahan status desa menjadi kelurahan (Santoso, 2006).

Indonesia sebagai negara berkembang masih menghadapi permasalahan besar dalam perkembangan kota-kotanya. Fenomena urbanisasi yang terjadi di kota-kota besar berakibat meningkatnya kebutuhan akan ruang kota, seperti fasilitas perumahan, sebagai bagian dari kebutuhan dasar manusia. Salah satu faktor penyebab masalah perumahan di perkotaan yang terus meningkat adalah adanya arus urbanisasi yang nyaris tidak terkendali. Saat ini, jumlah penduduk di perkotaan Indonesia mencapai sekitar 50 persen dari total penduduk. Kondisi ini membawa berbagai masalah di perkotaan, seperti meningkatnya kawasan kumuh, kemiskinan bertambah, dan kebutuhan hunian pun semakin meningkat.

Perkembangan dan pembangunan kota menuntut kebutuhan ruang yang semakin meningkat. Sementara ketersediaan lahan di perkotaan sangat terbatas. Untuk itu diperlukan pengelolaan lahan, yang dikenal sebagai manajemen

penyiapan lahan, khususnya bagi pembangunan perumahan baru di perkotaan. Pengadaan, pembangunan, pemanfaatan, dan penggunaan lahan di wilayah kota memerlukan penanganan yang menyeluruh dan terpadu, sebab lahan di perkotaan merupakan aset penting yang sangat terbatas.

Permasalahan utama pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan adalah pengadaan lahan. Ini merupakan permasalahan di hulu yang jarang sekali disentuh oleh pihak-pihak terkait. Jika masalah di hulu tidak ditangani dengan baik, maka persoalan pembangunan perumahan di perkotaan tidak akan pernah selesai. Oleh karena itu, pengadaan tanah dalam bentuk bank tanah (*land banking*) menjadi sebuah keharusan dan mendesak untuk segera direalisasikan.

Bank tanah bukanlah konsep baru dalam kebijakan pertanahan, dimana dalam konsep ini, terjadi proses pembelian tanah dan properti dengan harga sekarang, kemudian disimpan dan dikembangkan untuk keperluan tertentu yang mempunyai nilai tambah, sehingga, nilai ekonomis tanah akan makin meningkat. Bank tanah berfungsi sebagai badan yang memantau secara sistematis dan ketat pergerakan harga tanah, terutama yang disebabkan oleh para spekulan. Selain sebagai pengontrol harga tanah, bank tanah juga bertugas mengatur peruntukan lahan yang disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah sebuah kota. Selain itu, bank tanah juga berfungsi sebagai sinkronisasi dan sinergi dengan lembaga lain seperti Badan Pertanahan Nasional, Departemen Pekerjaan Umum, Kementerian Negara Perumahan Rakyat (Kemenpera), Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah, dan sebagainya, Bank tanah juga bisa menjadi sumber Informasi bagi masyarakat mengenai harga tanah yang wajar sesuai dengan harga pasar yang berlaku.

Jika dilihat dari fungsinya, ada dua jenis bank tanah, yaitu, *general land banking* (bank tanah umum) yang bertugas melakukan penyediaan, pematangan, dan penyaluran tanah untuk semua jenis penggunaan tanah publik atau privat tanpa ditentukan dahulu penggunaannya; dan *special/project land banking* (bank tanah khusus) yang bertugas melakukan penyediaan tanah untuk pembaruan daerah perkotaan, pengembangan Industri, dan pembangunan perumahan serta

kebutuhan tanah untuk fasilitas umum. Negara-negara yang menerapkan bank tanah umum adalah Swedia dan Belanda. Sedangkan Amerika Serikat menerapkan bank tanah khusus, terutama untuk perkembangan industri, fasilitas umum, dan pembangunan perumahan menengah sederhana. Keuntungan bank tanah adalah harga pasar tanah bisa dikontrol, spekulasi tanah bisa dicegah, dan peningkatan nilai tanah sehingga pembangunan bisa diorientasikan kepada kepentingan sosial.

Mengingat pasokan lahan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di kota besar yang saat ini memasuki ambang krisis serta keterbatasan stok lahan yang menyebabkan harga lahan semakin mahal sehingga pengadaan rumah untuk rakyat kian sulit terjangkau. Pemerintah disarankan secepatnya membangun bank tanah. Diharapkan, keberadaannya bisa memangkas kendala pembangunan perumahan maupun fasilitas infrastruktur di sisi pengadaan lahan. Sebab hampir sebagian besar kendala di kedua hal ini adalah masalah ketersediaan tanah.

Sementara itu, terkait dengan bentuknya, bank tanah tersebut nantinya bisa menjadi Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D). Sedangkan investor atau penanam modalnya berasal pemerintah daerah yang mengalokasikan lahannya. Bila sewaktu-waktu diperlukan, tanah ini bisa dijadikan lahan pembangunan perumahan dengan sistem sewa atau penjualan dalam batas harga tidak merugikan investor.

Kebutuhan rumah, terutama di perkotaan, terus tumbuh pesat. Sementara lahan di perkotaan sangat sulit diperoleh. Kondisi yang tidak berimbang dari sisi pasokan dan kebutuhan rumah menyebabkan terjadinya kesenjangan (*backlog*). Data Kemenpera menyebutkan hingga Desember 2008 kekurangan perumahan di Indonesia mencapai 8,6 juta unit. Sementara itu, laju kebutuhan rumah baru setiap tahun sebanyak 800.000 unit. Adapun pengadaan rumah setiap tahun hanya berkisar 400.000 unit, meliputi 100.000 unit dipasok oleh pengembang, sedangkan 300.000 unit selebihnya berupa rumah swadaya.

Pembentukan bank tanah diharapkan bisa menjadi terobosan yang signifikan dalam percepatan pembangunan perumahan dan pembangunan fasilitas infrastruktur di dalam negeri. Berkaca pada pengalaman beberapa negara seperti Jepang, Singapura, Thailand, Inggris, dan Amerika Serikat, kecepatan penyediaan perumahan dan fasilitas infrastruktur didukung oleh peran *land banking*. Terlebih bagi masyarakat golongan menengah ke bawah, keberadaan bank tanah diharapkan bisa membantu mengatasi kesulitan mereka dalam hal kepemilikan rumah tinggal.

Untuk merealisasikan terwujudnya bank tanah, campur tangan pemerintah jelas diperlukan, karena penguasaan lahan milik negara maupun pembebasan lahan milik masyarakat untuk kebutuhan pembangunan perumahan rakyat membutuhkan koordinasi yang baik dengan berbagai pihak. Cadangan tanah akan sangat membantu program pembangunan perumahan rakyat yang dicanangkan pemerintah. Jika pemerintah tidak memiliki cadangan lahan murah yang dikelola secara profesional, maka jangan pernah berharap program rumah yang terjangkau masyarakat berpenghasilan rendah akan berhasil.

### **3.4 Masalah Penyediaan Perumahan**

Perumahan atau papan adalah salah satu aspek kebutuhan pokok manusia selain lapangan kerja, sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, bukan semata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sector yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industry bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial, ekonomi, budaya masyarakat dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis (Yudo Husodo, 2009:327).

Pertambahan penduduk kota yang sangat pesat akan meningkatkan kebutuhan terhadap perumahan yang semakin besar pula. Pemenuhan kebutuhan perumahan dalam kenyataannya banyak mengalami hambatan, disebabkan karena rendahnya kemampuan ekonomi sebagian besar penduduk dan tingginya biaya pembangunan perumahan. Tingginya biaya pembangunan rumah disebabkan

antara lain, karena keterbatasan faktor-faktor produksi perumahan, seperti tanah (lahan), bahan bangunan, dan lain sebagainya. Demikian pula struktur kepemilikan lahan dan usaha spekulasi lahan telah mendorong laju meningkatnya harga lahan. Oleh karena itu kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan perumahan (*backlog*) setiap tahun semakin meningkat.

Pembangunan perumahan dan permukiman dalam kaitannya dengan penataan ruang telah dinyatakan secara eksplisit dalam tujuan pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung tertib, terorganisasi dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan ini tidak akan tercapai bila tidak dilakukan perubahan dalam pengelolaan tanah (pendaftaran, sertifikasi, pembebasan tanah, ganti rugi, pemberian hak atas tanah).

Sedang sasaran dari rencana pembangunan perumahan perkotaan secara ideal antara lain :

- a) Tersedianya rencana pembangunan perumahan dan permukiman di daerah yang aspiratif dan akomodatif, yang dapat diacu bersama oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan, yang dituangkan dalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D);
- b) Tersedianya skenario pembangunan perumahan dan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi, serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya;
- c) Terakomodasinya kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang dijamin oleh kepastian hukum, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah;
- d) Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman di daerah sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijaksanaan

pemerintah serta bagi berbagai pihak yang akan terlibat/melibatkan diri. Kaitan antara pembangunan perumahan dan permukiman dengan penataan ruang adalah sebagai berikut :

- e) Rencana Tata Ruang Wilayah - sebagai hasil perencanaan tata ruang - merupakan landasan pembangunan sektoral. Dengan kata lain setiap pembangunan sektoral yang berbasis ruang perlu mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar terjadi sinergi dan efisiensi pembangunan, sekaligus menghindari kemungkinan terjadinya konflik pemanfaatan ruang antar sektor yang berkepentingan dan dampak merugikan pada masyarakat luas.
- f) Dalam RUTR Kawasan Perkotaan diatur alokasi pemanfaatan ruang untuk berbagai penggunaan berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan keserasian, keterbukaan, dan efisiensi agar tercipta kualitas permukiman yang layak huni.

Untuk Kawasan Perkotaan, alokasi ruang untuk perumahan dan permukiman merupakan yang terbesar dibandingkan dengan alokasi penggunaan lainnya. Lingkup pembangunan perumahan dan permukiman senantiasa mencakup aspek penataan ruang dan aspek penyediaan prasarana dan sarana lingkungan.

Pembangunan perumahan pada dasarnya menyangkut berbagai bidang dan bersifat lintas sektoral, antara lain: bidang kependudukan, teknologi, pembiayaan, pertanahan, kelembagaan dan lain-lain. Oleh karena itu dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, dilapangan sering terjadi tarik-menarik kepentingan antar sektor yang dapat menimbulkan hambatan dalam pelaksanaannya.

Menurut Blaang (1986:9-13), dalam pelaksanaan pembangunan perumahan perkotaan sering dijumpai beberapa permasalahan yang muncul, antara lain :

- o dampak pertumbuhan penduduk,
- o penerapan perkembangan teknologi,
- o kelangkaan sumber pembiayaan,
- o kesulitan pengadaan tanah,



- landasan hukum,
- minimnya kelembagaan,
- ketiadaan pusat data dan informasi,
- keenganaan dalam penyerahan lingkungan kepada pemerintah daerah,
- kemampuan perusahaan pengembang perumahan, dan
- rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembinaan tata lingkungan,

### 3.5 Model Pembangunan Perumahan

Pada dasarnya model pembangunan perumahan dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok besar, yaitu pengadaan perumahan, perbaikan lingkungan perumahan, dan penyediaan prasarana dasar perumahan, seperti terlihat dalam Tabel 3.1.

Tabel 3.1  
Model Pembangunan Perumahan

Model Pembangunan Perumahan		Jenis
1.	Pengadaan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan perumahan baru</li> <li>▪ Pembangunan Kasiba/Lisiba</li> </ul>
2.	Perbaikan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perbaikan kampung</li> <li>▪ Subsidi bahan bangunan, dan</li> <li>▪ Bantuan teknis pembangunan lingkungan perumahan</li> </ul>
3.	Penyediaan prasarana dasar perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ konsolidasi tanah</li> <li>▪ <i>site and service</i></li> <li>▪ pengaturan lahan (<i>land readjustment</i>)</li> </ul>

Sumber : UNESCAP (2007)

Pengadaan perumahan adalah pembangunan baru di sektor perumahan (*new development*) baik vertikal maupun horizontal. Model pengadaan perumahan ini terdiri atas pembangunan perumahan baru (*landed house* dan *vertical houses*) dan pembangunan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun (Kasiba/Lisiba). Kebijakan pembangunan *vertical houses* bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia berupa Rumah Susun Sederhana, baik

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) maupun Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Sementara itu pembangunan Kasiba/Lisiba ditetapkan pemerintah untuk menyediakan Rumah Sederhana Sehat (RSh) bagi MBR. Kasiba/Lisiba juga dapat diperuntukkan bagi pembangunan perumahan kawasan khusus, seperti kawasan nelayan, kawasan pertambangan, kawasan perkebunan dan sebagainya.

Perbaikan lingkungan perumahan adalah upaya meningkatkan nilai sosial dan nilai ekonomi masyarakat melalui upaya peremajaan lingkungan perumahan. Perbaikan lingkungan perumahan ini terdiri atas perbaikan kampung, subsidi bahan bangunan, dan bantuan teknis pembangunan perumahan. Sebagai contoh, Program Perbaikan Kampung (*Kampung Improvement Programme*, KIP) di Jakarta diawali dengan Proyek Muhammad Husni Thamrin (MHT) pada tahun 1969 hingga 1999. Tujuan dari proyek ini adalah perbaikan sosial (*social betterment*) terhadap kualitas lingkungan kumuh sekaligus kualitas hidup dari masyarakat yang tinggal. Sedangkan subsidi bahan bangunan dan bantuan teknis pembangunan perumahan cenderung untuk perumahan yang diusahakan secara swadaya oleh masyarakat.

Model ketiga adalah penyediaan prasarana dasar perumahan, seperti jaringan jalan, saluran drainase, jaringan air bersih maupun jaringan listrik. Dalam hal ini bentuknya adalah konsolidasi tanah, *site and service* maupun pengaturan lahan (*land readjustment*). Konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang bertujuan meningkatkan kualitas lingkungan hidup atau pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara langsung, baik di kawasan perkotaan maupun di kawasan perdesaan. Program pengadaan lahan skala besar sampai hari ini belum bisa direalisasikan, karena belum ada kebijakan pemerintah, belum ada lembaga yang menangani serta belum ada anggaran khusus, padahal keberhasilan pembangunan perumahan rakyat sangat tergantung keberhasilan pengadaan lahan skala besar.

### 3.6 Kerjasama Pemerintah, Swasta dan Masyarakat

Kerjasama merupakan suatu kesepakatan tertulis untuk melakukan kerja bersama dalam membangun, memperluas dan/atau meningkatkan sistem fisik (teknik) dan non fisik (kelembagaan, manajemen, keuangan, peran serta masyarakat dan hukum) dalam suatu kesatuan yang utuh untuk menyelenggarakan penyediaan pelayanan kepada masyarakat menuju keadaan yang lebih baik yang pelaksanaannya dijamin oleh hukum, mengikat para pihak dan memiliki implikasi secara hukum.

Dalam implementasi kebijakan kemitraan, terdapat 8 (delapan) kriteria yang harus terpenuhi, agar kemitraan dapat mencerminkan terlaksananya kerjasama yang baik dan menguntungkan yaitu :

1. Keunggulan individual

Masing-masing pihak yang terlibat dalam kerjasama memiliki keunggulan yang dapat dikontribusikan, misalnya kemampuan investasi, kemampuan pengelolaan dan sumber daya lahan untuk pembangunan perumahan.

2. Kepentingan bersama

Hubungan kerjasama didasarkan atas kepentingan bersama atau kesamaan tujuan yang hendak dicapai.

3. Keadaan saling tergantung

Masing-masing pihak memiliki rasa saling membutuhkan satu sama lain dalam mengoptimalkan fungsi dan perannya.

4. Investasi

Masing-masing pihak bersedia melakukan investasi baik dalam kemampuan finansial maupun sumber daya lain yang dimiliki.

5. Keterbukaan informasi

Kerjasama yang terbentuk mengandung unsur keterbukaan dan masing-masing pihak yang bekerjasama bersedia saling tukar-menukar informasi, termasuk objek bisnis, data teknis, kelemahan sistem dan pengetahuan yang dapat menimbulkan konflik.

#### 6. Integrasi/penggabungan

Masing-masing pihak bersedia mengembangkan jaringan kerjasama dan membangun hubungan antar personalia pada tingkatan organisasi yang berbeda-beda dan bersedia memadukan keunggulan yang dimilikinya untuk kelancaran operasional.

#### 7. Pembentukan institusi

Bersedia melembagakan kerjasama dalam bentuk formal dan dikembangkan secara berkesinambungan.

#### 8. Integritas/kejujuran

Masing-masing pihak saling menghormati, menghargai dan membina kepercayaan bersama serta melakukan tindakan yang terpuji untuk menjaga keharmonisan bersama.

Pemerintah yang memiliki peran utama sebagai regulator, stabilitator dan fasilitator perlu senantiasa menjembatani dan menyeimbangkan kepentingan antara swasta dan masyarakat agar tidak menimbulkan distorsi dan stagnasi. Hal ini dapat diupayakan melalui pengembangan kerjasama pemerintah, swasta dan masyarakat dalam pembangunan termasuk pembangunan perumahan berbasis kawasan. Dengan demikian, kerjasama juga menjadi kebutuhan yang sangat penting untuk menunjang keberhasilan implementasi kebijakan dan program-program pembangunan. Pengembangan kerjasama kemitraan dalam pembangunan perumahan secara garis besar mencakup dua pola dasar yaitu :

- a. Bentuk peran serta swasta dan masyarakat dalam pembangunan yang sifatnya memberikan lebih banyak peluang untuk berpartisipasi pada kegiatan yang semula merupakan tugas pemerintah. Atau dengan kata lain, Pemerintah memberi izin pemanfaatan aset milik pemerintah (konsesi) kepada pihak swasta dan masyarakat untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu guna melakukan tugas-tugas pelayanan umum.
- b. Kerjasama kemitraan antara masyarakat, swasta dan pemerintah melalui pengembangan formula pembagian modal kerja yang menjadi tanggung jawab masing-masing pihak. Pola kerjasama kemitraan yang dapat dikembangkan mencakup pembagian keuntungan dan resiko.

Berbagai pola kerjasama yang dikembangkan akan menghasilkan beragam pembagian peran, fungsi, hak dan tanggung jawab masing-masing pihak yang terlibat. Pemerintah, swasta dan masyarakat pada umumnya memiliki kedudukan dan peran yang berbeda namun sinergis dalam pengelolaan suatu urusan atau aset tertentu. Pemerintah memegang fungsi regulasi dan pengawasan sementara investor melaksanakan fungsi perencanaan, pelaksanaan dan pembiayaannya.

Pola kerjasama pemerintah, swasta dan masyarakat dapat menghasilkan efisiensi dan efektivitas dalam penyediaan pelayanan publik yang berkualitas. Meskipun demikian, tidak semua pola kerjasama dapat diterapkan dalam suatu kondisi karena tiap jenis pelayanan memiliki karakteristik khusus. Peran swasta dalam pendanaan (investasi) pelayanan umum tentunya harus diimbangi dengan perwujudan tanggung jawab pemerintah dalam menjamin standar pelayanan yang tinggi dan biaya yang terjangkau oleh masyarakat pengguna jasa.

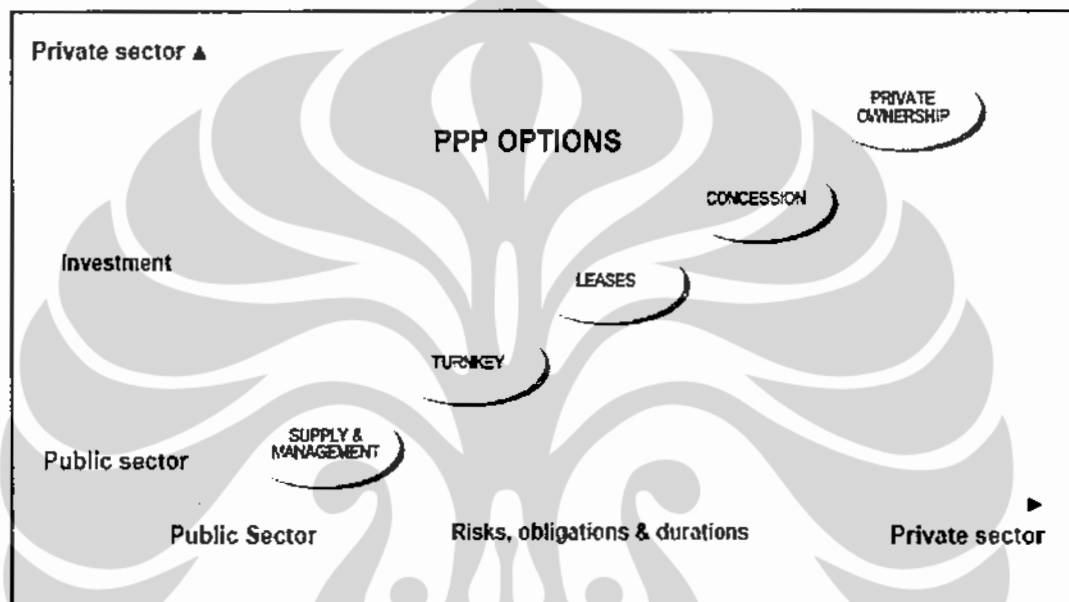
UNESCAP (2007) mengategorikan model *Public Private Partnership (PPP)* dalam bentuk beraneka ragam mulai dari *short-term simple management contract* (dengan atau tanpa persyaratan) hingga bentuk *long-term Build, Operate, Transfer (BOT)* yang kompleks. Keberadaan jenis-jenis model PPP tersebut sebagian besar dipengaruhi oleh beberapa hal, diantaranya adalah kepemilikan modal, tanggung jawab investasi, asumsi resiko, dan durasi kontrak. Model PPP dapat digolongkan menjadi 5 (lima) kelompok utama, yaitu:

1. *Supply dan management contracts*
2. *Turnkey projects*
3. *Affermage/Lease*
4. *Concessions*
5. *Private ownership of assets*

Setiap model kemitraan mempunyai kekurangan dan kelebihan sendiri-sendiri dan biasanya disesuaikan dengan tujuan yang ingin dicapai oleh pihak swasta (*investor*). Karakteristik sektor tertentu dan pengembangan IPTEK, kebijakan dan kepastian hukum, serta persepsi publik dan politik dapat mempengaruhi pemilihan kesesuaian bentuk partisipasi investor/swasta. Contoh,

*management contract* biasanya berlaku dalam proyek manajemen asset dalam sumberdaya air dan transportasi, *affermage/lease* dalam sektor transportasi, *concessions* dalam proyek transportasi dan telekomunikasi, dan *turnkey* dan *private ownership* dalam sektor energi.

Gambar 3.1  
Kategori Mekanisme PPP



Sumber : UNESCAP (2007)

Penggolongan model PPP selanjutnya digambarkan pada tabel 3.2 di atas terlihat bahwa meskipun model PPP yang terdapat pada tabel tersebut nampak seperti berjalan sendiri, namun dalam praktek lapangan, dimungkinkan terjadinya kombinasi dari masing-masing model. Misalnya saja *lease* atau *privatization contract* dalam proyek fasilitas dapat dikembangkan menjadi model BOT, atau *Long-term lease/concession* yang menggunakan *operational management* dalam kegiatan manajemen aset publik. Sebagai contoh adalah pembangunan terminal peti kemas *The Port Kelang Container* di Malaysia yang merupakan kombinasi model PPP dengan menggabungkan antara penggunaan *lease contract* dalam penyediaan fasilitas infrastruktur pelabuhan dan *Build-Rehabilitate-Operate-Transfer (BROT)* dalam pengembangan infrastruktur ke depan. Fasilitas terminal peti kemas tersebut dikembangkan diatas lahan yang tidak dapat dijual bebas kepada pihak investor/swasta manapun. Untuk mengatasi hal ini, otoritas

pelabuhan menyewakan lahan kepada pihak investor/swasta selama 21 tahun untuk pengoperasian terminal *container*. Selanjutnya penjelasan dari masing-masing model PPP digambarkan dalam Tabel 3.3. di bawah

Tabel 3.2  
Klasifikasi Model PPP

Broad Category	Main Variants	Ownership of Capital Assets	Responsibility of Investment	Assumption of Risk	Duration of Contract (Yeras)
Supply and management contract	Outsourcing	Public	Public	Public	1 - 3
	Maintenance management	Public	Public/Private	Private/Public	3 - 5
	Operational management	Public	Public	Public	3 - 5
Turnkey		Public	Public	Private/Public	1 - 3
Affermage/ Lease	Affermage	Public	Public	Private/Public	3 - 20
	Lease*	Public	Public	Private/Public	3 - 20
Concessions	Franchise	Public/Private	Private/Public	Private/Public	3 - 7
	BOT**	Public/Public	Private/Public	Private/Public	15 - 30
Private ownership of Assets (PFI type)	BOO/DBFO	Private	Private	Private	indefinite
	PFI***	Private/Public	Private	Private/Public	10 - 30
	Divestiture	Private	Private	Private	indefinite

Sumber : UNESCAP (2007)

Keterangan

- \* Build-Lease-Transfer (BLT) is a variant.
- \*\* Build-Operate-Transfer (BOT) has many other variants such as Build-Transfer-Operate, Build-Own-Operate-Transfer (BOOT) and Build-Rehabilitate-Operate-Transfer (BROT).
- \*\*\* The Orivate Finance Initiative (PFI) model has many other names. In some cases asset ownership may be transferred to the public sector.

### 3.7 Tinjauan Peraturan dan Per-Undangan tentang Perumahan

Dalam Agenda Habitat 1996 di Istanbul, Turki telah melahirkan konsensus tentang: *"Adequate shelter for all"* dan *"Sustainable Human Settlement Development in an Urbanizing World"*. Hal ini sejalan dengan amanat yang tertuang dalam UUD 45 Pasal 28 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Amanat tersebut menegaskan bahwa, akses terhadap kepemilikan “rumah” merupakan hak setiap orang untuk dapat meningkatkan kualitas kehidupan dan penghidupannya. Untuk mencapai tujuan tersebut di atas, kemudian pemerintah menjabarkannya dalam visi pembangunan perumahan Indonesia, yaitu bahwa “Setiap Keluarga Indonesia Berhak Menghuni Rumah yang Layak”.

Pembangunan perumahan dan permukiman jika dilakukan secara benar akan memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan kesejahteraan dan pengentasan kemiskinan. Hal tersebut cukup strategis karena pembangunan perumahan pada kenyataannya dapat mendorong pertumbuhan wilayah dan ekonomi daerah, mendukung pembangunan sosial budaya dan memberikan efek multiplier terhadap sektor lain seperti penciptaan lapangan kerja baik yang langsung maupun yang tidak langsung. Oleh karena itu, pembangunan perumahan dan permukiman harus didukung oleh suatu kebijakan yang strategis serta program yang komprehensif dan terpadu sehingga selain mampu memenuhi hak dasar rakyat juga akan menghasilkan suatu lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat, serasi, harmonis, aman dan nyaman.

Dengan mengacu kepada hakekat bahwa keberadaan rumah akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya dimasa depan, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan perumahan adalah merupakan tanggungjawab masyarakat sendiri, maka penempatan masyarakat sebagai pelaku utama dengan strategi pemberdayaan merupakan upaya yang sangat strategis. Sehingga misi yang akan dilaksanakan dalam rangka mewujudkan visi pembangunan perumahan dan permukiman, adalah :

- 1) Meningkatkan Iklim yang Kondusif dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- 2) Meningkatkan Pemberdayaan Masyarakat, Kelembagaan dan Para Pelaku Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- 3) Meningkatkan Pendayagunaan Sumberdaya Perumahan dan Permukiman.
- 4) Meningkatkan Pemenuhan Kebutuhan Rumah yang Layak Huni serta Meningkatkan Kualitas Lingkungan Perumahan dan Permukiman



Salah satu sasaran pokok RPJPN Tahun 2005–2025 Bidang Perumahan dan Permukiman adalah terwujudnya pembangunan yang lebih merata dan berkeadilan, dimana salah satu target yang harus dicapai adalah terpenuhinya kebutuhan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukungnya bagi seluruh masyarakat yang berbasis pada sistem pembiayaan perumahan jangka panjang yang berkelanjutan, efisien, dan akuntabel untuk mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh.

Landasan pokok yang menjadi pertimbangan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan, maka diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah. Sedang dalam Panduan Pengembangan Perumahan 2007 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dinyatakan bahwa pengembangan perumahan harus memenuhi kriteria layak huni (*livable*), aman, nyaman, damai dan sejahtera serta berkelanjutan. Sedang kebijakan dasar yang direkomendasikan antara lain adalah membentuk peraturan perundangan yang terpadu, peningkatan peran operasional Kementerian Perumahan Rakyat, pemberdayaan lahan milik pemerintah, BUMN/BUMD, terobosan pembiayaan melalui obligasi perumahan, penerapan program kemitraan dan mendorong peran aktif pemerintah daerah.

Disamping itu, dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian- bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing- masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat, serta dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk Undang-Undang.

### 3.8 Formulasi Strategi Dengan SWOT

Menurut Hessel (2003), analisis SWOT (*Strengths, Weakness, Opportunities dan Threats*) merupakan salah satu analisis yang dapat dipergunakan untuk memetakan isu atau faktor strategis dalam suatu penelitian, sehingga dapat diketahui struktur serta tingkat strategis dari faktor-faktor tersebut. Sejauh ini analisis SWOT telah diaplikasikan sebagai basis analisis ke berbagai bidang keahlian, seperti manajemen, politik, sosial, budaya dan kajian-kajian kemasyarakatan, terutama untuk keperluan pengambilan suatu keputusan yang strategis.

Perumusan strategis suatu institusi menggunakan analisis SWOT, merujuk pada rencana dan cara untuk mencapai tujuan. Strategi dapat dirumuskan sesuai dengan tujuan-tujuan spesifik yang ingin dicapai. Sementara strategi dapat bermanfaat untuk menjabarkan serta mengelaborasi isu-isu penting yang bersifat strategis dan multisektoral di dalam masyarakat, dengan mengacu pada peraturan dan perundang-undangan. Strategi juga dapat dimanfaatkan untuk menyusun agenda program yang lebih terinci dan terpadu untuk menangani isu-isu strategis, serta mampu menyediakan sebuah kerangka dan instrument bagi implementasi dan operasionalisasi kebijakan. Pada umumnya dalam penyusunan strategi meliputi 4 (empat) tahap yang penting, yaitu: tahap perumusan, tahap memutuskan, tahap pelaksanaan dan tahap penilaian.

Dalam rangka memformulasikan sebuah perencanaan strategis yang dapat mencerminkan perwujudan pandangan ideal dan hal-hal yang harus dicapai di masa yang akan datang, diperlukan penguasaan informasi tentang masalah-masalah dalam lingkungan internal maupun eksternal melalui suatu pencermatan dan diproses dengan pembobotan (*rating*) menjadi suatu kesimpulan analisis, baik internal maupun eksternal. Analisis ini dikenal sebagai Pencermatan Lingkungan Internal (PLI) dan Pencermatan Lingkungan Eksternal (PLE) serta Kesimpulan Analisis Faktor Internal (KAFI) dan Kesimpulan Analisis Faktor Eksternal (KA FE).

Pencermatan Lingkungan Internal terdiri dari : *Strengths* (kekuatan), yaitu situasi dan kemampuan internal yang bersifat positif atau memiliki keuntungan strategis, yang memungkinkan tercapainya suatu visi dan misi; dan *Weakness* (kelemahan), yaitu situasi dan ketidakmampuan internal yang dapat mengakibatkan kegagalan dalam mencapai visi dan misi. Sementara, Pencermatan Lingkungan Eksternal terdiri dari : *Opportunities* (peluang), yaitu situasi dan faktor-faktor luar yang bersifat positif, yang dapat mendukung pencapaian visi dan misi; dan *Threats* (tantangan), yaitu faktor-faktor luar yang bersifat negatif yang dapat mengakibatkan kegagalan dalam mencapai visi dan misi.

Tujuan yang hendak dicapai dengan menggunakan pencermatan tersebut , adalah untuk memahami kekuatan dan kelemahan internal serta memahami peluang dan tantangan eksternal sehingga dapat mengantisipasi perubahan-perubahan di masa yang akan datang, sesuai dengan kemampuan dan kapasitas yang dimiliki, menuju tujuan yang ingin dicapai.

Penilaian internal dan eksternal adalah alat manajemen dasar, yang dapat dimanfaatkan, tidak hanya dalam manajemen strategi, tetapi juga dalam pengembangan kebijakan serta pemecahan masalah. Proses pelaksanaan suatu penilaian memanfaatkan analisis SWOT, menyangkut kajian atas kekuatan dan kelemahan serta peluang dan tantangan. SWOT pada dasarnya merupakan evaluasi diri (*self evaluation*) dan hasil analisisnya merupakan evaluasi kondisi saat ini yang diharapkan mampu untuk melakukan perubahan di masa yang akan datang, dengan cara memahami masalah sesuai PLI dan PLE.

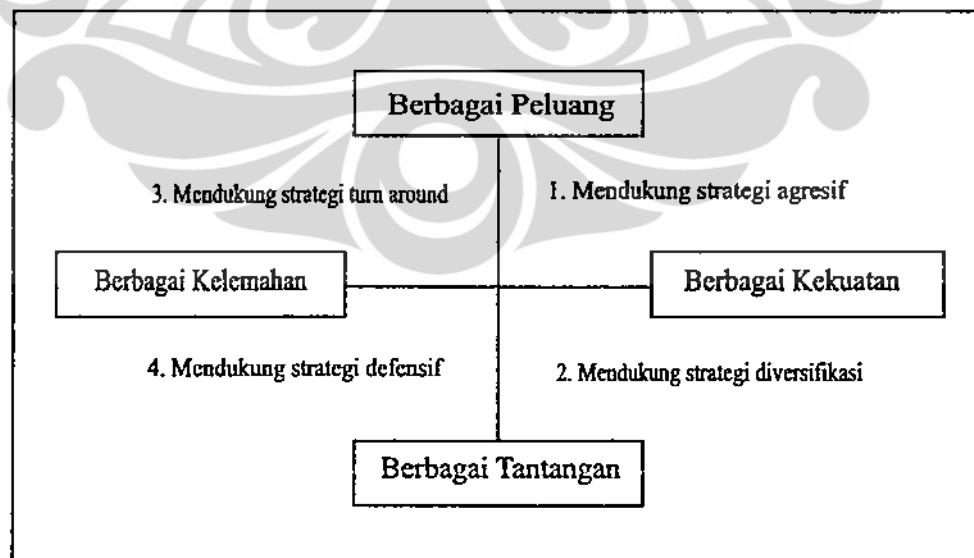
Penggunaan analisis SWOT dalam penelitian ini adalah untuk merumuskan strategi implementasi manajemen lahan perumahan di Kota Batam yang berkelanjutan (*sustainable*). Peneliti menggunakan analisis SWOT melalui matriks KAFI-KAFE, yaitu membandingkan antara kondisi eksisting dengan kondisi ideal yang merupakan harapan. Peneliti melakukan identifikasi faktor-faktor strategis internal dan eksternal terhadap manajemen lahan perumahan di Kota Batam yang sudah maupun sedang berjalan.

Dalam menentukan faktor-faktor strategis tersebut, peneliti menggunakan asumsi, bahwa setiap faktor memiliki bobot yang sama. Selanjutnya dengan menggunakan bantuan matriks keterkaitan antar faktor-faktor tersebut, dirumuskan 4 (empat) set strategi atau skenario, yang meliputi :

- Strategi *Strength-Opportunities* (SO) dikenal sebagai strategi agresif.
- Strategi *Weakness-Opportunities* (WO) adalah strategi berbalik (*turn around*)
- Strategi *Strength-Threats* (ST) adalah strategi diversifikasi.
- Strategi *Weakness-Threats* (WT) adalah strategi defensif.

Hubungan antara faktor-faktor strategis dengan keempat set alternatif strategi yang dihasilkan dapat dilihat pada Gambar 2.1. Selanjutnya, penetapan prioritas atas strategi tersebut digunakan *Analytical Hierarchy Process* (AHP), yang sekaligus diharapkan untuk dapat mengetahui keterkaitan faktor-faktor lain yang berpengaruh terhadap pengelolaan lahan perumahan perkotaan, seperti keterkaitan *stakeholder*, sasaran dan kendala.

Gambar 3.2  
Diagram Analisis SWOT



Sumber : Rangkuti (2001:19)

### 3.9 Formulasi Kebijakan Dengan AHP

Pada dasarnya *Analytical Hierarchy Process* (AHP) adalah suatu teori umum tentang pengukuran, yang dipergunakan untuk menemukan skala rasio, baik dari perbandingan pasangan yang diskrit (*discrete*) maupun menerus (*continue*). Perbandingan-perbandingan ini dapat diambil dari ukuran aktual atau dari skala dasar yang mencerminkan kekuatan perasaan dan preferensi relatif. AHP pertama kali dikembangkan oleh Thomas L. Saaty, seorang ahli matematika dari Universitas Pittsburg, Amerika Serikat pada tahun 1970.

AHP pada dasarnya didesain untuk menangkap secara rasional persepsi orang yang berhubungan sangat erat dengan permasalahan tertentu melalui suatu prosedur yang didesain untuk sampai pada suatu skala preferensi diantara berbagai model alternatif. Analisis ini ditujukan untuk membuat suatu model permasalahan yang tidak mempunyai struktur, biasanya ditetapkan untuk memecahkan masalah yang terukur (*kuantitatif*), masalah yang memerlukan pendapat (*judgement*), maupun masalah yang kompleks atau tidak terkerangka, terutama pada situasi dimana data, informasi statistik sangat minim atau tidak ada sama sekali dan hanya bersifat kualitatif yang didasarkan pada persepsi, pengalaman atau intuisi. AHP ini juga banyak digunakan pada pengambilan keputusan untuk banyak kriteria, perencanaan, alokasi sumberdaya dan penentuan prioritas dan strategi-strategi yang dimiliki dalam situasi konflik (Saaty, 1993). Sedang kriteria seorang ahli bukan berarti jenius, pintar atau bergelar doktor, tetapi lebih mengacu pada orang yang mengerti benar permasalahannya (Permadi, 1992). Yang dimaksud dengan mengerti permasalahannya, adalah memahami semua persoalan yang terjadi saat ini, dan memiliki pengetahuan yang memadai untuk memprediksi terhadap alternatif keputusan kebijakan yang ditawarkan dalam pemecahan permasalahan yang dihadapi. Dengan demikian AHP merupakan metoda analisis yang dapat digunakan untuk memecahkan berbagai masalah, diantaranya mengalokasikan sumber daya, analisis keputusan manfaat atau biaya, membuat proyeksi perencanaan ke depan dan menetapkan prioritas pengembangan perumahan serta berbagai permasalahan kompleks lainnya. Sedang data utama AHP adalah persepsi manusia yang dianggap ahli.

## **BAB 4 METODOLOGI PENELITIAN**

### **4.1 Kerangka Pemikiran**

Dalam Bab I Pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Kota adalah suatu wilayah hunian dan binaan manusia untuk menjadi tempat mereka beraktivitas dan beristirahat. Dalam perkembangannya, kota merupakan suatu wilayah yang perlu untuk dikelola dengan baik agar dapat menjadi lokasi hunian yang nyaman bagi warganya. Dengan demikian pengelolaan sebuah kota memerlukan peran aktif seluruh *stakeholder*-nya agar kota tersebut mampu memenuhi kriteria sebagai kota yang baik, ditinjau dari sisi kegunaan dan manfaat bagi warganya.

Pada dasarnya kota dibangun oleh sebuah masyarakat untuk dapat memenuhi berbagai kegunaan yang dirasakan penting oleh masyarakat kota tersebut. Secara sadar atau tidak, wilayah kota ditata untuk kepentingan tersebut. Dalam perspektif sejarah, kota berkembang karena penambahan jumlah penduduk dan meningkatnya fungsi-fungsi pelayanannya, baik secara nasional maupun internasional. Dengan demikian perkembangan kota berarti juga perkembangan fisik kota itu sendiri.

Perkembangan industri di pulau Batam dimulai sejak tahun 1969, ketika pemerintah melalui Pertamina menetapkan Batam sebagai pangkalan logistik dan operasional untuk kegiatan eksploitasi dan eksplorasi minyak lepas pantai. Sejak saat itu industri property di pulau Batam mulai bergerak dan menunjukkan perkembangan yang signifikan setelah Badan Otorita Batam ditunjuk pemerintah untuk mengelola Batam di tahun 1973. Pada saat itu kawasan jodoh tumbuh menjadi sentra permukiman penduduk sekaligus perdagangan di Batam, dimana

secara umum kondisi property di Jodoh masih sangat sederhana. Bangunan perumahan, kedai maupun kios-kios penduduk masih terbuat dari kayu dan berupa rumah-rumah panggung yang dibangun di atas permukaan laut.

Otorita Batam pada tahun 1978 melakukan pengembangan kawasan industri pertama di Batu Ampar dan Jodoh yang dekat dengan kawasan tersebut secara bertahap mengalami perubahan, bahkan sebagian penduduk direlokasi ke kawasan Nagoya, Bengkong dan sungai panas. Penyediaan kavling-kavling oleh Otorita Batam merubah konsep perumahan dari yang semula kayu menjadi semi permanen. Sementara itu di Jodoh mulai di bangun pasar serta ruko-ruko permanen yang membuatnya semakin tumbuh menjadi sentra bisnis.

Memasuki era 1980-an, ketika dibawah kepemimpinan BJ Habibie industry properti mengalami pertumbuhan yang pesat seiring dengan perkembangan kawasan industri, perdagangan, alih kapal, pariwisata serta meningkatnya laju penduduk Batam. Pada decade ini, Jodoh dan Nagoya tumbuh menjadi sentra bisnis sedangkan Baloi, Seraya, Bengkong dan Sei Panas muncul sebagai sentra-sentra permukiman.

Perkembangan properti di Batam mengalami pertumbuhan yang sangat cepat pada dekade 1990-an, dimana Jodoh dan Nagoya menjadi pilihan berlokasinya hotel, perkantoran hingga pusat-pusat perbelanjaan. Disamping itu Batam Centre secara perlahan ikut tumbuh dengan dibangunnya kantor-kantor pemerintahan, bahkan perkembangan selanjutnya Batam Centre tumbuh menjadi kawasan hunian, ruko dan pusat perbelanjaan. Pada era ini, laju pertumbuhan penduduk mencapai angka di atas 12 persen pertahun, sehingga industri properti terdorong dengan peningkatan kebutuhan perumahan. Permukiman mulai tumbuh, seperti di Bengkong, Sei Panas, Baloi, Seraya dan Batam Centre, kemudian menyusul di wilayah Batu Besar, Tiban, Sekupang, Mukakuning dan Batu Aji. Seiring dengan padatnya jumlah penduduk di kawasan-kawasan permukiman, maka ruko dan pusat-pusat perbelanjaan pun dibangun sebagai respons terhadap peningkatan kebutuhan kawasan perdagangan.

Pada tahun 2000-an, setelah hampir semua kawasan di Batam menjelma menjadi sentra bisnis dan permukiman, industri properti terus berkembang, bahkan pada dekade ini terjadi booming permintaan kebutuhan perumahan, sejalan dengan peningkatan laju pertumbuhan penduduk yang semakin padat. Ratusan ribu unit rumah tinggal, ditambah munculnya kompleks pertokoan, ruko dan pembangunan hotel-hotel serta gedung-gedung komersial lainnya terus berlanjut. Dinamika pembangunan ekonomi di kawasan Batam nampak dari pintu-pintu masuk, mulai dari Bandara Hang Nadim, pelabuhan Sekupang, Batu ampar serta Telaga Punggur. Bahkan di Batam Centre pembangun perumahan yang sedang dikerjakan dengan mudah dilihat disepanjang perjalanan.

Perkembangan perekonomian Batam terus berlanjut sekalipun secara global, termasuk Indonesia sendiri mengalami krisis ekonomi yang akut, namun proses pembangunan yang melibatkan ribuan pekerja terus berlangsung. Transaksi bisnis penjualan properti terus berlangsung dengan target konsumen tidak hanya bagi masyarakat Batam yang ada, tapi sudah menjadi bagian investasi bagi masyarakat di Kepulauan Riau, hingga ke seantero Indonesia, terutama Jakarta, bahkan kalangan ekspatriat masuk dalam daftar target pembeli. Kendati industri properti bukan satu-satunya *key performance indicator*, namun sektor ini cukup dominan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Batam. Bahkan sektor ini mampu memberi warna tersendiri bagi kemajuan pembangunan yang signifikan bagi Batam.

Sektor perumahan memiliki pangsa pasar yang cukup spesifik yang terbagi antara rumah sederhana, menengah dan kelas atas. Pembangunan perumahan sederhana masih sangat potensial untuk dikembangkan sebagai jawaban atas kebutuhan perumahan bagi karyawan-karyawan perusahaan-perusahaan PMA di beberapa kawasan industri di Batam, seperti Mukakuning, Tanjung Uncang, Sekupang, TibanKabil, Batu Besar dan Batu Ampar. Sementara berbagai rumah mewah banyak mendominasi daerah Nagoya dan Batam Centre, sekalipun pada kecenderungan terakhir beberapa perumahan besar dan eksekutif juga mulai merambah ke pinggiran kota berdampingan dengan beberapa perumahan menengah.



Pembangunan perumahan, pertokoan dan pusat-pusat perbelanjaan hingga kini masih berlangsung, bahkan hotel-hotel berbintang baru, gedung-gedung perkantoran, apartemen atau kondominium terus berlangsung, sekalipun ada beberapa pihak yang mengatakan bahwa sektor property di Batam sudah mengalami *oversupply*. Sejak tahun 2000-an juga ditandai dengan ramainya pembangunan kawasan-kawasan bisnis terpadu yang dikenal dengan istilah Superblok, seperti Superblok Imperium dan Superblok Nagoya Hill, yang mengkombinasikan antara mall atau plaza sebagai pusat perbelanjaan dengan perkantoran sebagai pusat bisnis dan sekaligus tempat tinggal.

Ketika kota Batam ditetapkan oleh sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (*Free Trade Zone*), dinamika industri properti diyakini akan semakin bergerak cepat dengan semakin banyaknya pemain di sektor ini yang akan melahirkan persaingan dan kompetisi. Namun yang perlu disadari adalah, bawa luas wilayah Kota Batam sekitar 715 km<sup>2</sup>, dimana 75 persen dari luasan tersebut berupa laut dan secara geografis wilayah kota Batam terdiri dari sekitar 400 pulau yang meliputi 12 kecamatan dan 64 kelurahan. Namun pembangunan Kota Batam sebagai kawasan pertumbuhan ekonomi praktis terkonsentrasi di pulau Batam yang hanya memiliki luas daratan sebesar 41.500 Ha. Sementara jumlah penduduk Kota Batam pada bulan Februari 2010 telah mencapai 987.834 jiwa. Peningkatan jumlah penduduk Kota Batam dari tahun 2000 – 2009, rata-rata per-tahun mencapai lebih dari 10.4% dan proyeksi urbanisasi ke depan hingga tahun 2025 di kota-kota di Indonesia masih cukup tinggi. Pertanyaan yang muncul adalah: apakah Kota Batam mampu memenuhi kebutuhan perumahan bagi seluruh warganya untuk 20 tahun yang akan datang?

Salah satu aspek yang membebani suatu kota dalam pertumbuhan penduduk yang tidak berimbang adalah penyediaan perumahan. Sementara disadari bahwa wilayah daratan kota Batam yang sangat sempit dan posisi kota Batam sebagai sebuah pulau kecil, berarti sebuah kota yang tidak didukung kota-kota penyangga (*urban ptheripheries*), maka untuk memenuhi fungsi kota Batam sebagai sebuah kota yang mampu memenuhi kebutuhan dasar bagi warganya harus dipikirkan secara cermat dan dimulai dari sejak dini.

Konsekuensi logis menjadikan Batam sebagai kawasan industri, secara langsung atau tidak langsung akan memperbanyak daerah terbangun (*built-up area*) dan mendesak kawasan lindung (*green-belt, buffer zone, dan conservation lands*) untuk berubah fungsi. Namun apabila persentase ideal 70% : 30% dengan persentase toleransi minimal 60% : 40% (*kawasan hijau dan terbangun*) tidak dapat dipertahankan, kedepan Kota Batam akan menjadi Kota yang penuh dengan kesengsaraan yang dikenal dengan istilah *Miseropolis* (Bahrum, 2008) . Data dari Badan Otorita Batam menyebutkan bahwa areal terbangun (*land used*), baik untuk keperluan industri, perumahan dan pemukiman serta kebutuhan sarana dan prasarana maupun kebutuhan lain telah mencapai luasan hingga 60 persen dari luas daratan Kota Batam.

Secara legal, sebenarnya penggunaan lahan di wilayah Batam bukan dalam status hak milik, tapi hak guna tanah sesuai Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sehingga setiap pemegang hak guna tanah, seperti pelaku industri maupun pengembang perumahan diwajibkan untuk mengajukan perpanjangan ijin baru setelah 30 tahun.

Kota Batam sama seperti kota-kota lain di Indonesia, pada awalnya dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi warganya diberikan ijin dengan konsep pembangunan perumahan horizontal (*landed houses*). Namun guna mengantisipasi *hyper-urbanization* seperti fenomena tahun 1970 – 1997, terutama setelah diberlakukannya Undang-undang No. 44 Tahun 2007 tentang status Batam sebagai *Free Trade Zone*, maka kebutuhan perumahan bagi warga masyarakat Batam ke depan sudah tidak mungkin lagi menggunakan konsep *landed house*, melainkan dengan konsep rumah susun. Persoalan yang cukup mendesak untuk segera dicarikan solusinya melalui kebijakan yang diluncurkan adalah bagaimana pemerintahan Kota Batam dan Badan Pengembangan Kawasan Pulau Batam mampu menyediakan perumahan bagi masyarakat warganya untuk 20 tahun kedepan, mengingat berbagai kendala terutama *space* yang semakin menipis dan hambatan utamanya, terutama tingkat keterjangkaun (*affordibilities*) masyarakat Batam sendiri yang didominasi oleh sektor formal, yaitu karyawan-karyawan perusahaan-perusahaan, baik PMA maupun domestik.

Dengan demikian, tugas dan tanggungjawab pemerintah Kota Batam bersama Badan Pengembangan Kawasan Batam dalam menyediakan perumahan menjadi semakin sulit, yang disebabkan antara lain :

*Pertama*, lahan yang diperuntukkan bagi pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Batam semakin menipis. Hal ini dapat dilihat dari penggunaan lahan (*land used*) yang telah mencapai angka 40% dari total areal daratan.

*Kedua*, urbanisasi terutama migrasi dari daerah lain, diproyeksikan masih akan terus berlangsung, bahkan hingga tahun 2005 (Santoso, 2006). Hal ini tentu mengindikasikan bahwa ke depan akan semakin banyak kebutuhan perumahan yang harus dipenuhi.

*Ketiga*, fakta bahwa kesenjangan pemenuhan ke antara kebutuhan perumahan dan kemampuan pasokan perumahan (*backlog*) semakin tahun semakin besar. Hal ini mengindikasikan bahwa Pemerintahan Kota Batam memiliki keterbatasan anggaran.

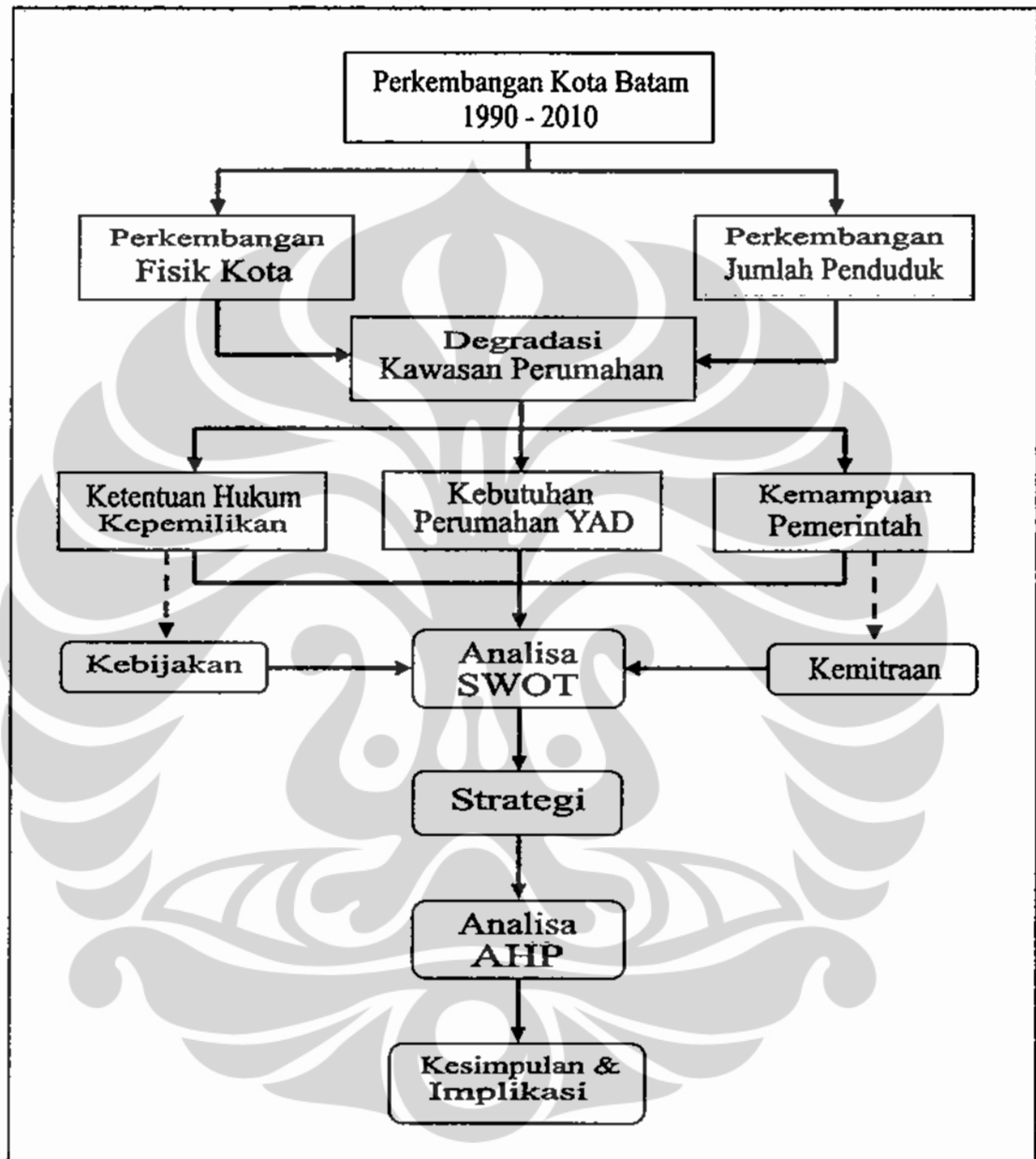
Dari ketiga kendala dan hambatan di alami pemerintah Kota Batam, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

*Pertama*, mengenai keterbatasan lahan harus dicarikan solusinya melalui kebijakan konsep pengembangan perumahan dari *landed haouse* ke konsep pembangunan perumahan secara vertical.

*Kedua*, migrasi yang masih akan terus berlangsung, faktanya adalah pekerja pabrik dan pelaku sektor-sektor informal perkotaan. Oleh karena itu, kebijakan pengembangan perumahan ke depan harus mengakomodir kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

*Ketiga*, Keterbatasan anggaran pemerintah Kota Batam telah berimplikasi terhadap kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (*demand*) dengan kecepatan pembangunannya (*supply*). Oleh karena itu kebijakan pengembangan perumahan ke depan harus melibatkan seluruh *stakeholder*, baik Pemerintahan Kota Batam, Badan Pengembangan Kawasan Batam, swasta (*private sector*) dan masyarakat Batam itu sendiri.

Gambar 4.1  
Kerangka Pemikiran



Untuk mencoba merumuskan strategi kebijakan yang harus diambil oleh Pemerintahan Kota Batam bersama-sama dengan Badan Pengelolaan Kawasan, khususnya dalam pengelolaan sumber daya lahan yang semakin terbatas, dalam penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan analisis SWOT untuk memformulasikan berbagai alternatif pilihan strategi dalam pengelolaan sumber daya lahan dengan mengacu pada perencanaan Batam ke depan.

Selanjutnya tesis ini juga dimaksudkan untuk melakukan identifikasi persoalan tingkat kemampuan masyarakat terhadap kepemilikan rumah yang secara teoritis mengandung 4 (empat) faktor, yaitu keterjangkauan (*affordability*), keberlanjutan (*sustainability*), pengembalian modal (*cost recovery*) dan juga kemampuan pelaksanaan pembangunan yang realistis (*realistic implementation capability*). Untuk maksud tersebut, maka diperlukan analisis AHP (*Analytical Hierarchy Process*) yaitu model yang dapat mengukur persepsi menjadi sebuah ukuran yang bersifat kuantitatif.

#### 4.2 Metodologi Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2006:2). Selanjutnya dikatakan bahwa cara ilmiah yang dimaksud, berarti kegiatan penelitian itu harus di dasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu: rasional, empiris dan sistematis. Sementara menurut Wuisman (1996:86) metode penelitian merupakan jalan untuk menciptakan suatu kenyataan konseptual melalui pengujian ilmiah dan proses penelitian. Oleh karena itu metode penelitian adalah suatu rangkaian proses yang terdiri dari beberapa tahap dan setiap tahap dilakukan secara sistematis guna memperoleh hasil penelitian yang memenuhi persyaratan.

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan kuantitatif, yaitu model penelitian deskriptif dengan melakukan survey. Dimana dalam melakukan survey kepada responden, penulis melakukan metode wawancara dan kuesioner.

Penelitian deskriptif diartikan sebagai proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subyek dan obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Pelaksanaan metode penelitian deskriptif tidak terbatas sampai pada pengumpulan data dan penyusunan data, tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang data tersebut. Selain itu semua data yang dikumpulkan harus diperlakukan sama pentingnya, karena setiap data memiliki potensi yang sama, yang memungkinkan menjadi kunci terhadap apa yang diteliti.

#### 4.2.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua sumber data, yaitu untuk data primer diperoleh dengan melakukan wawancara dan kuesioner, sedang data sekunder diperoleh dari data yang telah dikumpulkan oleh pihak lain, dalam hal ini Pemerintahan Kota Batam dan Badan Otorita Batam serta studi kepustakaan.

##### 4.2.1.1 Data Sekunder

Data sekunder berasal dari data yang telah dikumpulkan oleh Pemerintahan Kota Batam dan dinas-dinas terkait dibawahnya serta Badan Otorita Batam yang meliputi data tentang luas wilayah geografis, data kependudukan, perencanaan tata ruang Kota Batam serta peraturan dan undang-undang yang berlaku.

Data sekunder dan sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi berbagai lembaga dan dinas terkait, antara lain:

Jenis Data	Sumber
Batam Dalam Angka 2009	Badan Pusat Statistik - Pemerintah Kota Batam
Hasil Sensus Penduduk Kota Batam Tahun 2000	Badan Pusat Statistik - Pemerintah Kota Batam
RPJMD Kota Batam 2006 - 2011	Dinas Tata Kota, Pemerintah Kota Batam
Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Batam 2009	Dinas Tata Kota, Pemerintah Kota Batam
Profil Runah Susun Batam 2009	Dinas Tata Kota, Pemerintah Kota Batam
Bisnis Plan Otorita Batam 2007	Badan Otorita Batam
Interim Report Evaluasi Master Plan Pulau Batam 1991	Badan Otorita Batam
Development Progress of Batam – First Smester of 2008	Badan Otorita Batam
Direktori Properti Provinsi Kepulauan Riau 2007	DPD REI Kepulauan Riau
Batam Real Estate Directory 2009-2010	DPD REI Khusus Batam
Roadmap Pembangunan Ekonomi Indonesia 2009-2014	Kamar Dagang dan Industri Indonesia

#### 4.2.1.2 Data Primer

Dalam penelitian ini metode yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden adalah dengan melakukan wawancara maupun dalam bentuk kuesioner. Jenis kuesioner yang digunakan adalah model kuesioner tertutup yaitu kuesioner yang sudah disediakan jawabannya, sehingga responden tinggal memilih jawaban pada kolom yang telah disediakan dengan memberi tanda silang (Arikunto, 1998:151).

Sedang alasan penggunaan kuesioner tertutup, dengan pertimbangan :

- a) memberikan kemudahan bagi responden dalam memberikan jawaban;
- b) Kuesioner ini lebih praktis dan sistematis;
- c) Keterbatasan dana dan waktu penelitian.

#### 4.2.2 Metode Analisis Data

##### 4.2.2.1 Analisis SWOT

Penggunaan analisis SWOT dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor internal wilayah Batam sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, sehingga dapat diketahui kekuatan (*strength*) dan kelemahannya (*weakness*) serta faktor-faktor eksternal untuk mengetahui peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threat*) yang dihadapi dalam rangka merencanakan pembangunan perumahan di kota Batam ke depan.

Dalam melakukan analisis SWOT, tahapan yang dilakukan meliputi :

*Pertama*, identifikasi faktor-faktor internal dan eksternal sebagai dasar kegiatan analisis selanjutnya. Kegiatan yang dilakukan adalah merumuskan faktor-faktor internal apa saja yang menjadi kekuatan dan kelemahan dan faktor-faktor eksternal apa saja yang merupakan peluang sekaligus ancaman Batam terutama faktor-faktor yang terkait dan mempengaruhi perencanaan program pengembangan perumahan di wilayah Kota Batam.

Perumusan identifikasi terhadap faktor internal dan eksternal diperoleh dengan cara melakukan wawancara terhadap responden ahli (*expert*) yang diyakini menguasai permasalahan untuk melakukan pengurangan, penambahan maupun penajaman terhadap faktor-faktor tersebut. Responden ahli yang diharapkan masukannya pada penelitian ini adalah Kepala Dinas Tata Kota Pemerintahan Kota Batam, Kepala Biro Perencanaan Badan Otorita Batam, Ketua Dewan Pimpinan Daerah Real Estate Indonesia Kota Batam dan pakar perkotaan yang *concern* pada perkembangan pembangunan Kota Batam. Tahapan ini sangat penting untuk mendapatkan faktor-faktor internal dan eksternal yang signifikan terhadap program pengembangan perumahan di kota Batam untuk masa yang akan datang.

Untuk mengantisipasi adanya faktor-faktor penting lainnya yang belum dimasukkan, maka dalam lembar kuesioner diberi tempat kosong di bagian bawah, sehingga responden dapat menambahkan faktor lain yang dianggap relevan dengan permasalahan yang diteliti.

*Kedua*, setelah identifikasi faktor-faktor internal dan eksternal dilakukan, selanjutnya adalah menyusun kuesioner sebagai sarana untuk mendapatkan penilaian dari responden terhadap faktor-faktor yang telah dirumuskan. Penilaian terhadap faktor-faktor internal di bagi atas dua bagian yaitu:

a) Penilaian urgensi faktor, dimana faktor-faktor internal meliputi Kekuatan (*Strengths*) dan Kelemahan (*Weakness*), dimana setiap faktor diperbandingkan urgensinya dengan faktor-faktor lainnya. Demikian juga untuk faktor-faktor eksternal yang terdiri dari Peluang (*Opportunities*) dan Tantangan (*Threats*), setiap faktor diperbandingkan dengan faktor-faktor lainnya secara terpisah melalui Matriks Urgensi Faktor. Setelah diperoleh data berdasarkan kuesioner tentang urgensi masing-masing faktor, baik faktor internal maupun eksternal, kemudian setiap faktor dijumlahkan berapa kali muncul dominan (lebih urgen) dan hasil penjumlahan masing-masing faktor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan faktor untuk mendapatkan bobot faktor (BF).



- b) Penilaian tingkat keterkaitan antar faktor diperbandingkan untuk seluruh faktor, baik factor-faktor internal maupun factor-faktor eksternal. Tingkat keterkaitan masing-masing faktor terhadap factor-faktor lainnya disusun dengan memberi skala nilai (*scoring*) di antara 1 s/d 5.

Arti nilai-nilai tersebut adalah:

- o 1 : Keterkaitan sangat rendah
  - o 2 : Keterkaitan rendah
  - o 3 : Keterkaitan sedang (cukup terkait)
  - o 4 : Keterkaitan tinggi
  - o 5 : Keterkaitan sangat tinggi
- c) Pengisian kuesioner, dengan memberikan lembar kuesioner kepada responden-responden yang telah dipilih berdasarkan faktor keterkaitan dan pemahaman terhadap masalah yang diteliti. Cara ini dikenal dengan istilah *purposive sampling*.
- d) Analisa data, dengan cara menganalisa data dari hasil kuesioner yang berupa persepsi terhadap penilaian indikator-indikator utama, yang terbagi dalam dua bagian, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, yang digambarkan seperti pada Tabel 4.1 sebagai berikut :

Tabel 4.1  
Indikator Faktor dalam SWOT

Penilaian terhadap Indikator-indikator Faktor Internal dan Eksternal	
Faktor Internal	Faktor Eksternal
<b>Kekuatan</b>	<b>Peluang</b>
Faktor 1	Faktor 1
Faktor 2	Faktor 2
Faktor 3, dst.	Faktor 3, dst.
<b>Kelemahan</b>	<b>Tantangan</b>
Faktor 1	Faktor 1
Faktor 2	Faktor 2
Faktor 3, dst.	Faktor 3, dst.

Sumber : Nining I. Soesilo (2002)

Dari hasil penilaian faktor-faktor internal dan eksternal selanjutnya dilakukan identifikasi faktor-faktor yang dikategorikan sebagai kekuatan (*strength*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threats*). Analisis ini didasarkan pada logika dengan cara mengoptimalkan faktor-faktor yang merupakan kekuatan dan peluang dan dalam waktu yang bersamaan dapat diminimalkan kelemahan dan ancamannya. Analisis ini juga diharapkan mampu menyeimbangkan antara kondisi internal yaitu kekuatan dan kelemahannya terhadap kondisi eksternal yang berupa peluang dan ancaman yang dihadapi, kemudian diimplementasikan dalam matriks SWOT untuk mendapatkan strategi yang terbaik.

Dalam analisis SWOT keempat unsur-unsur faktor tersebut, selanjutnya akan dilakukan penggabungan yang meliputi interaksi, antara strategi internal dan eksternal sebagai alternatif-alternatif strategi untuk program pengembangan perumahan di Kota Batam, yang meliputi :

- 1) Strategi Agresif - SO (*Strength-Opportunity*), merupakan strategi dengan menggunakan kekuatan yang ada untuk memanfaatkan peluang.
- 2) Strategi Diversifikasi - ST (*Strength-Threats*), merupakan strategi dengan menggunakan kekuatan yang ada untuk mengatasi ancaman.
- 3) Strategi Berbalik - WO (*Weakness-Opportunity*), merupakan strategi dengan meminimalkan kelemahan yang ada untuk memanfaatkan peluang.
- 4) Strategi Defensif - WT (*Weakness-Threats*), merupakan strategi dengan meminimalkan kelemahan yang ada untuk mengatasi ancaman.

Setiap strategi yang dihasilkan melalui analisis SWOT seperti tersebut di atas akan melahirkan kebijakan dan pendekatan penyelesaian tersendiri yang berbeda antara strategi satu dengan strategi lainnya. Hasil analisis merupakan kombinasi dari faktor-faktor yang dominan atau yang paling berpengaruh baik faktor internal maupun faktor eksternal.

Interaksi dari seluruh kombinasi strategi tersebut di atas dapat digambarkan seperti dalam Tabel 4.2 matriks SWOT di bawah.

Tabel 4.2  
Matriks Interaksi SWOT

IFAS EFAS	Strength (S)	Weakness (W)
Opportunities (O)	<p><b>SO</b></p> <p>strategi dengan menggunakan kekuatan yang ada untuk memanfaatkan peluang</p>	<p><b>WO</b></p> <p>strategi dengan meminimalkan kelemahan yang ada untuk memanfaatkan peluang</p>
Threats (T)	<p><b>ST</b></p> <p>strategi dengan menggunakan kekuatan yang ada untuk mengatasi ancaman.</p>	<p><b>WT</b></p> <p>strategi dengan meminimalkan kelemahan yang ada untuk mengatasi ancaman</p>

Sumber : Nining I. Soesilo (2002).

#### 4.2.2.2 Analisis AHP

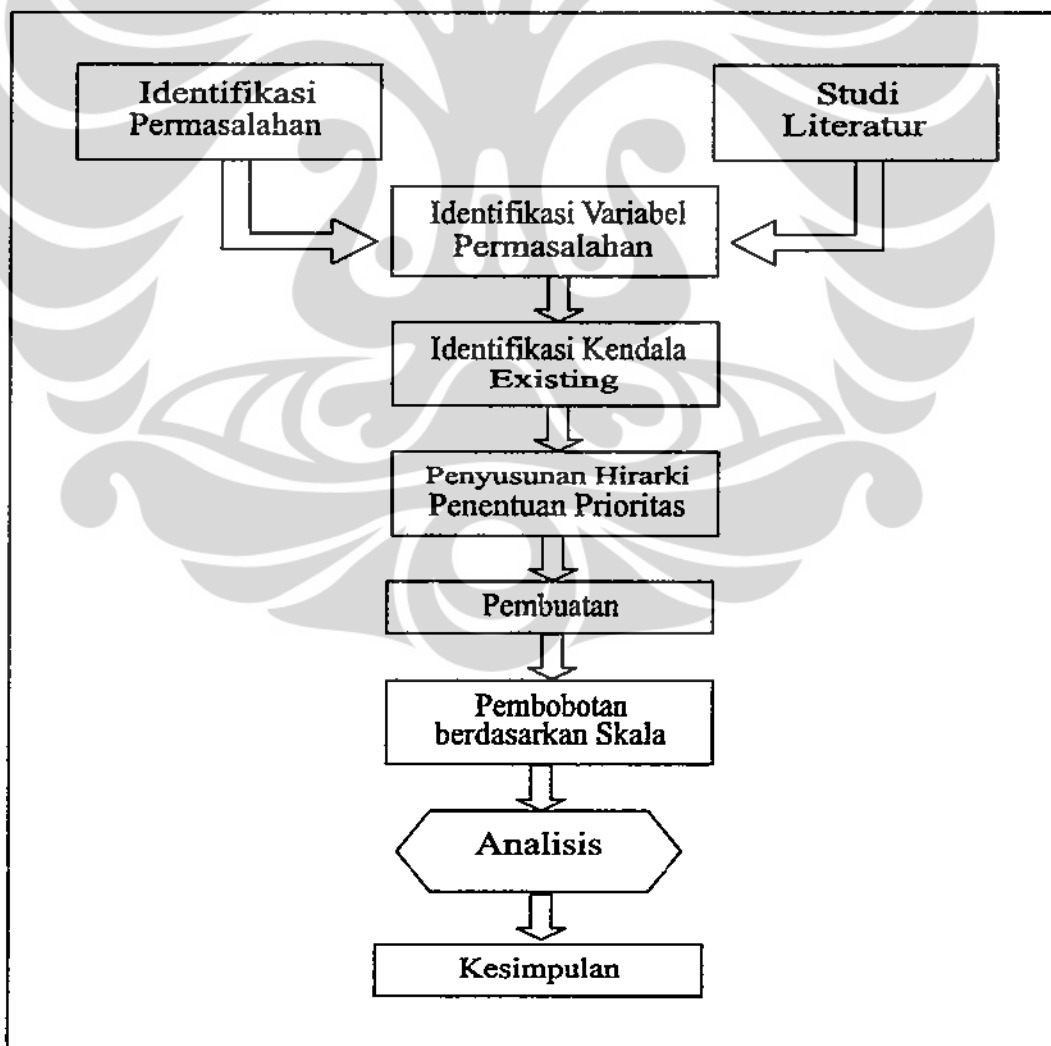
Menurut Permadi (1992), AHP sebagai model pengambilan keputusan cukup komprehensif, karena kemampuan AHP untuk menggunakan sekaligus hal-hal yang bersifat kualitatif dan kuantitatif. Untuk menyelesaikan masalah kita harus mengidentifikasi system, dengan cara memahami dulu pokok permasalahan yang akan diselesaikan. Kita harus dapat menentukan tujuan yang ingin dicapai, kriteria-kriteria yang akan digunakan untuk menentukan pilihan serta alternatif-alternatif yang akan dipilih. Menurut Saaty, dalam praktek tidak ada prosedur untuk membangkitkan tujuan, kriteria aktifitas yang dilibatkan dalam suatu hirarki bahkan dalam sistem yang lebih umum. Hal yang bisa kita lakukan hanyalah memahami literatur untuk memperkaya ide atau dengan berdiskusi guna mendapatkan semua konsep yang relevan dengan permasalahan.

Analisa dengan model AHP memungkinkan peneliti dapat memecahkan masalah yang memiliki multi tujuan, multi kriteria maupun multi pihak yang terkait (*stakeholders*). Dengan demikian, dalam menyusun hirarki suatu masalah, peneliti memiliki keleluasaan, karena tidak ada batasan tingkatan (*level*) dan jumlah elemen dalam tiap level. Aplikasi AHP dalam proses perencanaan, dapat

dilakukan dengan membuat model perencanaan ke depan (*forward planing*) atau perencanaan balik (*backward planning*), maupun kombinasi dari keduanya (*forward-backward planning*).

Perencanaan ke depan adalah suatu proses pengidentifikasian masa depan yang diinginkan, dilanjutkan dengan penentuan kebijakan atau tindakan yang diperlukan untuk mencapai tujuan masa depan. Sementara, perencanaan balik, merupakan proyeksi masa depan yang mungkin dari suatu masalah berdasarkan kondisi yang sudah berlalu. Untuk perencanaan yang lebih efektif, kedua model tersebut dapat dikombinasikan menjadi *forward-backward planning*.

Gambar 4.2  
Kerangka Konsep AHP



Sumber : Agenda 21 Jakarta

Permadi (1992) merinci hirarki standar untuk model perencanaan ke depan dan perencanaan balik. Model perencanaan ke depan, memiliki hirarki standar berupa 4 (empat) level dengan rincian sebagai berikut : Level 1 (pertama), berupa tujuan utama (*goal*) yang merupakan proyeksi masa depan atau masalah; Level 2 (kedua), berisi pelaku/aktor yang berperan dalam masalah tersebut; Level 3 (ketiga), berupa tindakan atau kebijakan dari masing-masing pelaku; dan selanjutnya level 4 (keempat), berisi skenario masa depan yang mungkin terjadi atau disebut juga *projected scenario*.

Sedangkan dalam model perencanaan balik, memiliki standar dengan 5 level, yaitu: Level 1 (kesatu) adalah tujuan masa depan (*goal*) yang diinginkan; Level 2 (kedua) berisi target/skenario yang diinginkan yang sering disebut *desired scenario*, skenario ini sama dengan level 4 (keempat) pada model perencanaan ke depan; selanjutnya level 3 (ketiga) berisi masalah yang diperkirakan akan menghambat pencapaian target/skenario dari level 2 (kedua). Kemudian level 4 (keempat) adalah para pelaku atau aktor yang berperan terhadap pencapaian target/skenario. Para pelaku di sini sama dengan yang dimaksud pada level 2 (kedua) model perencanaan ke depan. Terakhir adalah level 5 (kelima) berisi kebijakan yang diperlukan untuk mencapai target yang diinginkan (*desired scenario*). Skenario-skenario pada model perencanaan ke depan dan model perencanaan balik bisa sama, hanya bobotnya saja yang pasti berbeda, dapat pula berbeda apabila skenario yang diinginkan berbeda dengan skenario yang mungkin terjadi.

AHP merupakan analisis yang digunakan dalam pengambilan keputusan dengan pendekatan system, dimana pengambil keputusan berusaha memahami kondisi system dan membantu melakukan prediksi dalam melakukan keputusan. Dalam penyelesaian persoalan dengan AHP ada beberapa prinsip dasar yang harus dipahami untuk memecahkan persoalan, antara lain :

- a) *Dekomposisi*, setelah mendefinisikan permasalahan/persoalan, maka perlu dilakukan dekomposisi, yaitu memecah persoalan yang utuh menjadi unsur-unsurnya. Jika menginginkan hasil yang akurat, maka dilakukan pemecahan unsur-unsur tersebut sampai tidak dapat dipecah

lagi, sehingga didapatkan beberapa tingkatan dari persoalan tadi. Oleh karena itu, maka proses analisis ini dinamai hirarki (*hierarchy*).

- b) *Comparative Judgement*, prinsip ini berarti membuat penilaian tentang kepentingan relative dua elemen pada suatu tingkat tertentu dalam kaitannya dengan tingkatan di atasnya. Penilaian ini merupakan inti dari AHP karena akan berpengaruh terhadap prioritaselemen-elemen. Hasil dari penilaian ini lebih disajikan dalam bentuk matriks *pairwise comparison*.
- c) *Synthesis of priority* dari setiap matriks *pairwise comparison* untuk mendapatkan prioritas local. Karena *pairwise comparison* terdapat pada setiap tingkat, maka untuk mendapatkan global, harus dilakukan sintesis diantara prioritas local. Prosedur melakukan sistesis berbeda menurut bentuk hirarki. Pengaruh elemen-elemen menurut kepentingan relative melalui prosedur sintesis yang dinamakan *priority setting*.
- d) *Logical consistency*, konsistensi memiliki dua makna, pertama adalah bahwa ada obyek-obyek yang serupa dapat dikelompokkan sesuai keseragaman an relevansinya. Kedua adalah tingkat hubungan antara obyek-obyek yang didasarkan pada criteria tertentu. Pendekatan AHP menggunakan skala Saaty mulai dari nilai bobot 1 (satu) sampai dengan 9 (sembilan). Nilai bobot satu menggambarkan bahwa atribut-atribut yang diperbandingkan bersifat "sama pentingnya", ini berarti bahwa atribut yang memiliki skala yang sama, nilai bobotnya sama dengan 1 (satu), sedangkan nilai bobot 9 (sembilan) menggambarkan bahwa pada sebuah kasus dimana atribut yang satu "mutlak penting" atau "penting absolute", dibandingkan dengan yang lainnya.

Dalam analisa pengambilan keputusan yang berupa kebijakan melalui model AHP, penetapan prioritas kebijakan dilakukan dengan menangkap secara rasional persepsi-persepsi orang (yang dianggap ahli), kemudian mengkonfersi faktor-faktor yang *intangibile* (yang tidak terukur) ke dalam aturan-aturan yang bersifat biasa, sehingga dapat diperbandingkan.

Menurut Saaty (1993), ada beberapa tahapan yang harus dilakukan dalam analisis data, yaitu sebagai berikut :

1. Identifikasi system, yaitu untuk mengidentifikasi permasalahan dan menentukan solusi yang diinginkan;
2. Penyusunan struktur hirarki yang diawali dengan tujuan umum, dilanjutkan dengan sub-tujuan-sub-tujuan, criteria dan kemungkinan alternative-alternatif pada tingkatan criteria yang paling bawah;
3. Membuat matriks perbandingan berpasangan (*pairwise comparison*) yang menggambarkan pengaruh relatif atau pengaruh setiap elemen terhadap masing-masing tujuan yang setingkat di atasnya. Perbandingan berdasarkan "*judgement*" dari para pengambil keputusan, dengan menilai tingkat kepentingan dari satu elemen dibandingkan dengan elemen lainnya;
4. Menghitung matriks pendapat individu;
5. Menghitung pendapat gabungan;
6. Pengolahan horizontal;
7. Pengolahan vertical; dan
8. Revisi pendapat.

Dalam merumuskan strategi pengembangan perumahan di Kota Batam, khususnya dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis SWOT dan AHP. Penggunaan matriks SWOT dilakukan untuk memformulasikan atau mengembangkan berbagai alternatif pilihan strategi konsep pengembangan perumahan di Kota Batam.

Selanjutnya, untuk menganalisis kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam digunakan pendekatan *analytical hierarchy process* (AHP). AHP merupakan model untuk melakukan analisis terhadap data kualitatif yang lebih bersifat *expert choice* yang sering digunakan untuk keperluan pengambilan keputusan. Yang dimaksud dengan *expert choice* adalah data dan hasil penelitian yang diperoleh berdasarkan masukan dari responden ahli. Oleh karena itu, penelitian dengan menggunakan model AHP, metode pengumpulan datanya tidak diawali dengan penentuan jumlah sample maupun responden, sebagaimana

lazimnya pada penelitian kuantitatif, tetapi diawali dengan menentukan responden ahli yang akan diminta untuk melakukan *expert judgment* terhadap persoalan penelitian yang diajukan.

Metode untuk mendapatkan informasi dengan model AHP mirip dengan model penelitian kualitatif, dimana pada penelitian kualitatif cara mencari dan mendapatkan informasi melalui seseorang atau kelompok orang yang disebut *informan*, sedang pada model AHP cara mendapatkan informasi dan penilaian komparatif melalui seseorang atau kelompok orang yang disebut *expert*. Namun untuk menentukan seorang *expert* atau responden ahli yang tepat, diperlukan berbagai kriteria sesuai dengan ruang lingkup penelitiannya.

Menurut Saaty (1993), tahapan yang diperlukan dalam metode pengumpulan data melalui pendekatan model AHP adalah sebagai berikut :

a) Identifikasi Sistem

Identifikasi sistem dilakukan dengan cara mempelajari beberapa referensi guna memperluas pengetahuan dan berdiskusi dengan para pakar atau narasumber yang menguasai bidang ilmu terkait dan yang memahami permasalahan, sehingga dapat diperoleh konsep yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

b) Penyusunan Hirarki

Dalam penyusunan hirarki atau struktur keputusan dilakukan dengan menggambarkan elemen system atau alternative keputusan ke dalam suatu abstraksi system hirarki keputusan.

c) Komparasi Perbandingan Berpasangan

Dengan membuat matriks komparasi berpasangan ini dapat digambarkan kontribusi relatif atau pengaruh setiap elemen terhadap masing-masing tujuan atau kriteria kepentingan yang setingkat di atasnya. Penentuan tingkat kepentingan pada setiap hirarki atau pendapat dengan teknik komparasi berpasangan (*pairwise comparison*). Teknik komparasi berpasangan yang digunakan dalam AHP



berdasarkan “*judgement*” pendapat dari pengambil keputusan (para pakar) atau bukan pakar tetapi terlibat dan memahami permasalahan, dapat dipilih sebagai responden dengan cara melakukan wawancara langsung dan menilai tingkat kepentingan suatu elemen dibandingkan dengan elemen-elemen lainnya.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan model kombinasi perencanaan kedepan dan perencanaan balik (*Forward-Backward Planning*). Tahap yang dilakukan sebelum menyusun AHP, peneliti membuat beberapa asumsi untuk mempermudah proses penyusunan hirarki.

Asumsi-asumsi dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1) Hirarki dibuat oleh peneliti dan para responden diminta untuk memberikan masukan apakah hirarki tersebut sesuai atau tidak.
- 2) Tujuan utama yang diproyeksikan sama dengan tujuan utama yang diinginkan. Selain itu, skenario yang diproyeksikan (*projected scenario*) juga sama dengan skenario yang diinginkan (*desired scenario*).
- 3) Perencanaan ke depan dan perencanaan balik hanya berlangsung sekali dan hasilnya sudah dianggap *converged*.

Meskipun peneliti menggunakan asumsi pertama dalam menyusun hirarki, namun sebelumnya peneliti telah melakukan wawancara mendalam dengan para pihak terkait (*stakeholders*) untuk menggali permasalahan secara lebih dalam. Proses pembuatan hirarki perencanaan ke depan dilakukan secara bersamaan dengan pembuatan hirarki perencanaan balik, sehingga tujuan utama dan skenario kedua model perencanaan tersebut adalah sama. Langkah selanjutnya yang diperlukan dalam pendekatan model AHP adalah menetapkan prioritas. Untuk itu, dalam pengisian persepsi responden, peneliti menerapkan cara pengisian yang terpisah, yaitu melalui kuesioner. Sedang cara yang digunakan adalah dengan menghubungi setiap responden secara sendiri-sendiri.

*Stakeholders* atau aktor dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi 4 (empat) katagori. Kemudian nilai perbandingan dari setiap *stakeholder* yang dimasukkan dalam AHP merupakan rata-rata geometrik dari wakil-wakil *stakeholder* yang bersangkutan.

Persepsi responden adalah elemen-elemen yang akan diperbandingkan dan persepsi responden tersebut dinyatakan dalam bilangan, yaitu menggambarkan urgensi relatif suatu elemen terhadap elemen-elemen yang lain. Bilangan-bilangan tersebut dikenal sebagai skala banding berpasangan. Setelah membuat matriks perbandingan berpasangan dilakukan sintesis atau perhitungan untuk memperoleh prioritas dari elemen-elemen yang akan diperbandingkan. Selanjutnya terhadap prioritas elemen-elemen tersebut dilakukan perhitungan konsistensi matriks pada tiap-tiap elemen. Hal ini menjadi pertimbangan peneliti karena sangat disadari bahwa untuk menilai atau mengukur obyek-obyek abstrak berupa persepsi, sangat sulit mencapai tingkat inkonsistensi. Apalagi, jika obyek tersebut harus dinilai atau dibandingkan diantara banyak persepsi, sehingga semakin sulit menjamin konsistensi persepsi manusia terhadap obyek tersebut.

Tabel 4.3  
Skala Perbandingan Berpasangan

Intensitas Pentingnya	Definisi	Penjelasan
1	Kedua elemen sama penting.	Dua elemen menyumbang sama besar terhadap sifat elemen tersebut.
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting dari elemen yang lain.	Pengalaman dan pertimbangan sedikit menyokong satu elemen atas yang lain.
5	Elemen yang satu lebih penting dari pada elemen yang lain.	Pengalaman dan pertimbangan menyokong satu elemen atas yang lain.
7	Satu elemen jelas ( <i>significant</i> ) lebih penting dari elemen lain.	Satu elemen dengan kuat disokong dan dominasinya terlihat jelas.
9	Satu elemen mutlak lebih penting dari elemen lain.	Satu elemen terbukti menyokong elemen yang lain dengan tingkat penegasan tertinggi dan menguatkan.
2,4,6,8	Nilai-nilai di antara dua pertimbangan yang berdekatan.	Kompromi yang diperlukan terhadap dua pertimbangan.

Sumber : Saaty (1993).

Setiap kebijakan pengembangan perumahan perkotaan yang diluncurkan, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah kota, secara langsung maupun tidak langsung akan memberikan dampak tertentu terhadap efisiensi dan efektifitas pengembangan perumahan perkotaan itu sendiri. Oleh karena itu, pemerintah kota harus mampu menampung aspirasi dan masukan dari seluruh pemangku kepentingan (*stakeholders*), sehingga setiap kegiatan menyangkut program pengembangan perumahan perkotaan dapat dilaksanakan dengan baik dan tujuan program tersebut dapat dicapai.

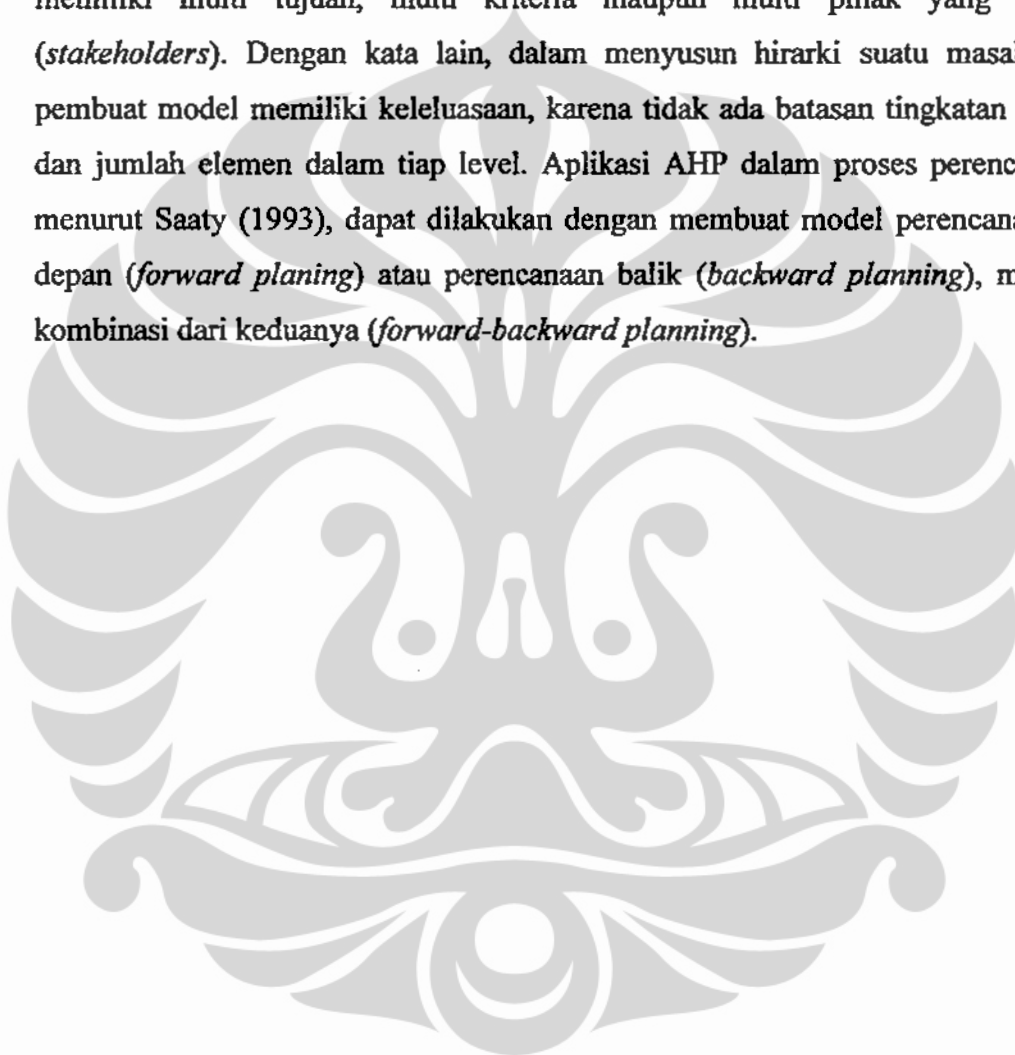
Seluruh masukan (*input*), kegiatan (*action*), keluaran (*output*) maupun hasil (*outcome*) yang diakomodir dalam program pengembangan perumahan perkotaan, akan tercermin dalam beberapa indikator yang dapat diukur (*measurable*) dan akan dinyatakan dengan skala nilai atau intensitas tertentu, yang dapat bersifat numerik, maupun katagorik. Dalam manajemen pengembangan perumahan perkotaan permasalahan pokok yang harus diperhatikan adalah, apakah kebijakan pemerintah kota tersebut sudah baik/cukup/kurang dalam memberikan pelayanan kepada warga kota-nya.

Fakta bahwa permasalahan perkotaan kini semakin kompleks dan masif, maka setiap kebijakan program pengembangan perumahan perkotaan perlu menggunakan alat yang dapat membantu dalam pengambilan keputusan yang bersifat obyektif, dapat diulang (*replicable*), dan transparan. Hal ini dimungkinkan apabila faktor-faktor yang berpengaruh dibuat model pemeringkatan (*rating*) yang mampu menganalisis persoalan secara hirarkis (berjenjang). Penjenjangan sangat diperlukan, mengingat pengambilan keputusan pada manajemen pengembangan perumahan perkotaan melibatkan level abstraksi yang beragam.

Menurut Saaty (1993) dan Permadi (1992), AHP adalah suatu model pengambilan keputusan yang luwes, karena memungkinkan si pembuat model untuk memanfaatkan data dari aspek-aspek kualitatif yang dimilikinya, seperti imaginasi, pengetahuan, dan pengalamannya untuk mendefinisikan persoalan dan membuat hirarki dari persoalan atau masalah tersebut. Disamping itu, karena dalam memberikan pertimbangan yang berupa penilaian dan preferensi, dalam

AHP lebih bergantung pada logika, intuisi dan pengalaman si pemberi pertimbangan tersebut. Namun untuk mengekspresikan penilaian dan preferensi tersebut secara ringkas dan padat digunakanlah aspek kuantitatif.

Keluwesannya memungkinkan untuk memecahkan masalah yang memiliki multi tujuan, multi kriteria maupun multi pihak yang terkait (*stakeholders*). Dengan kata lain, dalam menyusun hirarki suatu masalah, si pembuat model memiliki keleluasaan, karena tidak ada batasan tingkatan (*level*) dan jumlah elemen dalam tiap level. Aplikasi AHP dalam proses perencanaan, menurut Saaty (1993), dapat dilakukan dengan membuat model perencanaan ke depan (*forward planning*) atau perencanaan balik (*backward planning*), maupun kombinasi dari keduanya (*forward-backward planning*).



## **BAB 5**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **5.1 Hasil Penelitian**

##### **5.1.1 Masalah Penyediaan Perumahan**

Sejalan dengan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Pulau Batam, maka diproyeksikan ke depan akan terjadi peningkatan investasi, terutama di sektor industri yang secara otomatis akan menarik tenaga kerja migran dari daerah lain. Dengan demikian, pertumbuhan jumlah penduduk Kota Batam, secara langsung akan meningkatkan kebutuhan perumahan bagi warganya, baik masyarakat pekerja yang telah ada maupun warga migran baru.

Berdasarkan data yang disampaikan oleh Badan Penguasaan Kawasan Batam, dinyatakan bahwa terbukti Pulau Batam masih diminati oleh para investor asing. Hal itu dibuktikan dengan adanya 20 (dua puluh) aplikasi proyek PMA yang telah disetujui pada triwulan pertama (Januari s.d. Maret) 2010 dengan nilai investasi US\$ 16.887.670,-. Pada Januari 2010 terdapat 3 (tiga) aplikasi proyek PMA yang disetujui dengan nilai investasi US\$ 4.100.000,-. Kemudian 8 (delapan) aplikasi proyek PMA telah disetujui pada Pebruari dengan nilai investasi US\$ 5.738.000,-. Sedangkan pada Maret terdapat 9 (sembilan) aplikasi proyek PMA yang disetujui dengan nilai investasi sebesar US\$ 7.049.670,-. Kondisi perjalanan sejarah pembangunan pulau Batam dari sejak awal, hingga hari ini sesuai dengan pernyataan tajam Hernando de Soto, bahwa negara-negara berkembang termasuk Indonesia akan mendapatkan limpahan investasi akibat perubahan konstelasi pembagian kerja ekonomi global sejak dekade 1970-an, yang dikenal dengan istilah *industrial redeployment*. Namun pernyataan tegas Richardson yang perlu disadari bahwa *urban planning* bersifat multidimensional, dan terkonsentrasi pada 3 (tiga) *framework*: tidak hanya masalah alokasi sumber daya, tetapi yang tak kalah penting adalah target, sasaran maupun bentuk dan desain kotanya.

Proyek PMA baru tersebut berasal dari 7 (tujuh) negara, yaitu Singapura, Malaysia, Taiwan, Australia, Norwegia, Korea Selatan dan Belanda dengan bidang usaha antara lain: industri pembuatan dan perbaikan kapal (3 proyek), pekerjaan terhadap logam dan barang-barang dari logam (1 proyek), restoran dan jasa rekreasi (2 proyek), perdagangan besar (5 proyek), industri komponen elektronika (1 proyek), industri mesin/peralatan untuk pengolahan/pengerjaan logam (1 proyek), industri peralatan pengontrol arus listrik dan jasa penunjang pertambangan migas (1 proyek), industri barang-barang lain dari karet (1 proyek), industri garment (1 proyek), pembangunan perumahan (1 proyek), pengelolaan properti (1 proyek), jasa konsultasi bisnis dan manajemen (1 proyek), dan Jasa bongkar muat (1 proyek).

Melalui Keppres No. 28 tahun 1992 tentang lingkup wilayah administrasi Kota Batam meliputi 7 (tujuh) pulau terdiri dari 4 (empat) pulau besar yaitu Pulau Batam (41.500 Ha), Pulau Rempang (16.583 Ha), Pulau Galang (8.000 Ha), Pulau Galang Baru (3.200 Ha), dan 3 (tiga) pulau kecil yang dihubungkan oleh jembatan penghubung Bareleng yaitu Pulau Nipah (80,21Ha), Pulau Tonton (43,47 Ha), serta Pulau Setokok (1.520,60 Ha). Wilayah pengamatan dalam studi ini selain ke tujuh pulau tersebut meliputi pula 4 (empat) pulau yaitu Pulau Janda Berhias (243,36 Ha), Pulau Ngenang (481,47 Ha), Pulau Tanjung Sauh (666,59 Ha) dan Pulau Bulang (15.720 Ha). Namun kenyataannya pengembangan Kota Batam sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, sampai hari ini baru terealisasi di wilayah pulau Batam saja, maka kajian masalah pembangunan perumahan dalam penelitian ini difokuskan di wilayah pulau Batam.

Sesuai pernyataan Arief Budiman bahwa pada dasarnya pola pertumbuhan dan perkembangan kota mengambil peran penting dalam perencanaan ke depan, karena dengan mengetahui pertumbuhan dan perkembangan kota, diharapkan dapat ditentukan arah kebijakan yang akan diambil melalui kajian terhadap pola pengembangan perumahan kota beserta implikasinya terhadap tata ruang kotanya. Sementara Budhy S. Tjahjati menegaskan bahwa ada 3 (tiga) hal utama yang harus menjadi perhatian sungguh-sungguh dalam hal manajemen pembangunan

kota ke depan, yaitu menyangkut masalah *urbanisasi*, tantangan terhadap globalisasi dan keberlanjutan pembangunannya (*sustainable development*).

Luas wilayah pulau Batam yang hanya sebesar 41.500 Ha dengan beban konsentrasi pengembangan industri yang sangat besar telah menarik para pekerja migrant dari daerah lain, bahkan terdapat juga tenaga kerja asing. Kondisi ini mengakibatkan munculnya konflik spasial dan berbagai permasalahan perkotaan, seperti kemiskinan, pengangguran, kesenjangan sosial, dan tuntutan kebutuhan perumahan, infrastruktur dan pelayanan perkotaan yang ke depan semakin sulit dipenuhi oleh pemerintahan Kota Batam maupun Badan Pengelolaan Kawasan Batam. Tanpa usaha keras dan saling sinergi diantara para pemangku kepentingan, maka Batam akan menjadi kota yang menyengsarakan bagi warganya. Seperti telah diingatkan oleh Parsudi Suparlan bahwa kota dapat meningkatkan taraf kesejahteraan hidup dan mengembangkan peradabannya, namun di sisi lain kota juga melahirkan berbagai permasalahan kehidupan manusia.

Pernyataan Fitrah Kamaruddin, Direktur Pemukiman Tenaga Kerja dan Pengembangan Sosial BP Kawasan Batam atau Badan Otorita Batam (OB), Senin tanggal 17 Mei 2010 menyatakan bahwa akan mencari pengembang lain untuk membangun rumah susun swasta bila pengembang yang sudah memegang izin lahan, belum juga membangun dengan alasan belum menguntungkan. "Kami akan meminta mereka mengembalikan izin untuk kami alihkan kepada pengembang yang benar-benar serius.

Sampai dengan pertengahan Mei 2010, terdapat 52 pengembang yang sudah lebih dari tiga tahun menguasai lahan yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah susun (rusun) swasta namun baru di Batam Centre Park, pengembang swasta bekerja sama dengan PT Jamsostek dan BTN, merealisasikan pembangunan rusun. Penduduk Kota Batam kini sekitar 1,025 juta orang, dan sekitar 300 ribu di antaranya adalah pekerja industri, tetapi menurut Fitrah Kamaruddin, baru sekitar 10 ribu orang yang menghuni rumah susun (rusun) atau baru sekitar 3,5%. Pernyataan resmi ini membuktikan bahwa keterbatasan lahan di Kota Batam telah menjadi masalah krusial yang harus segera dicarikan terobosan-terobosan yang signifikan dan komprehensif.

Program pengembangan perumahan di wilayah Kota Batam yang telah dicanangkan sebagai bagian strategi pengembangan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah (MBM) dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), terutama bagi pekerja industri sejak tahun 2001, secara tegas mengindikasikan adanya keterbatasan anggaran yang dimiliki, baik pemerintahan Kota Batam maupun Otorita Batam yang telah berganti nama menjadi Badan Pengembangan Kawasan Batam. Sementara dari jumlah penduduk lebih dari satu juta orang, sekitar 36 persen merupakan tenaga kerja sektor industri, dan masih banyak yang belum memiliki rumah. Oleh karena itu arah kebijakan pemerintahan Kota Batam dan Otoritas Batam dalam memenuhi kebutuhan para pekerja industri, diarahkan pada pembangunan rumah susun dengan tujuan :

- Mempercepat upaya penyediaan rumah layak huni dan terjangkau bagi MBR dalam lingkungan yang lebih sehat dan tertata dengan baik,
- Meningkatkan kualitas perumahan permukiman,
- Mengefisienkan pemanfaatan tanah dengan menciptakan lebih banyak ruang terbuka hijau,
- Mengentaskan kawasan kumuh (ruli) di perkotaan,
- Menawarkan lokasi yang dekat dengan tempat kerjanya.

Namun menurut Blaang C. Djemabut, ditegaskan bahwa dalam pelaksanaan pembangunan perumahan perkotaan sering di jumpai beberapa permasalahan yang muncul , antara lain masalah dampak pertumbuhan penduduk, dampak penerapan perkembangan teknologi, akibat kelangkaan sumber pembiayaan, munculnya kesulitan pengadaan tanah, ketiadaan aturan sebagai landasan hukum, akibat minimnya kelembagaan yang punya kompetensi, fakta bahwa tidak tersedianya pusat data dan informasi, keengganan pemerintah pusat dalam penyerahan lingkungan kepada pemerintah daerah, sekalipun sudah ada undang-undang otonomi daerah dan kenyataan adanya keterbatasan kemampuan perusahaan pengembang perumahan serta rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembinaan terhadap tata lingkungan.



Beberapa kawasan industri di pulau Batam yang telah disepakati sebagai lokasi kawasan pembangunan rumah susun, dapat dilihat pada Tabel 5.1 di bawah.

**Tabel 5.1**  
**Program Pembangunan Rumah Susun Di Kota Batam**

Lokasi	Sumber Dana	Jumlah Twin Blok	Type Hunian	Tahun
Tanjung Piayu	Perumnas	4	Tipe21	2001 - 2002
Batu Ampar	Jamsostek	6	Tipe21	2001 - 2003
Batu Ampar	Otorita Batam	4	Tipe21	2003 - 20024
Sekupang	Otorita Batam	4	Tipe21 & 36	2004 - 2006
Muka Kuning	Otorita Batam	9	Tipe21	2004 - 2004
Muka Kuning	Kimpraswil/Pemko	2	Tipe 27	2004 - 2005
Muka Kuning	Menpera	3	Tipe 27	2007 - 2009
Tanjung Piayu	Menpera	1	Tipe 21	2007 - 2009
Muka Kuning	Dept. PU	2	Tipe 24	2008 - 2009
Muka Kuning	Jamsostek	1	Tipe 24	2008 - 2009
Sekupang	Dept. PU	4	Tipe 24	2008 - 2009
Batam Centre	REI	2	Tipe21 & 36	2008 - 2009
Tanjung Uncang	Pemko Batam	2	Tipe 27	2009 -
Tanjung Uncang	Menpera	2	Tipe 27	2009 -
Kabil	Menpera	2	Tipe 27	2009 -
<b>Jumlah</b>		<b>44</b>	<b>Tipe21 - 36</b>	<b>2001 - 2009</b>

Sumber : Dinas Tata Kota 2009

Pelaksanaan program pembangunan perumahan di Kota Batam melalui kebijakan pembangunan rumah susun sederhana baik sewa maupun milik, dalam kenyataannya masih menghadapi berbagai kendala, yang nampak dari besarnya kesenjangan antara perencanaan dan realisasi. Adanya dualisme kelembagaan antara Badan Otorita Batam dan pemerintahan Kota Batam sejak era reformasi telah menyurutkan agresifitas para pengembang dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Batam. Sementara bagi Otorita Batam hak pemanfaatan lahan sudah terlanjur diberikan kepada pengembang, secara legal tidak mudah dicabut.

Realisasi pembangunan Rusunawa dan Rusunami Tahun 2009 di Kota Batam dapat dilihat pada Tabel 5.2 di bawah.

Tabel 5.2  
Program dan Realisasi Pembangunan Rumah Susun Kota Batam

Lokasi	Pengembang/ Pelaksana	Luas Lahan [m <sup>2</sup> ]	Twin Blok		Jumlah Lantai	Tipe	Jumlah Unit
			Ren- cana	Reali- -sasi			
Sekupang 1	PT. Persada Rumata Kreasindo JO (Dirjen Cipta Karya, Dept. PU)	6.180	2	2	5	24	192
Sekupang 2	PT. Lima Jabat Victory (Dirjen Cipta Karya, Dept. PU)	6.240	2	2	5	24	192
Muka Kuning	PT. Lima Jabat Victory (Dirjen Cipta Karya, Dept. PU)	6.051	2	2	5	24	192
Muka Kuning	PT. Mextron Eka Persada (Kemenpera)	3.026	2	2	5	27	160
Muka Kuning	PT. Jonathan Hasiolan Simanjuntak (Jamsostek)	2.985	2	1	4	27	96
Kabil	Jamsostek	100.000	20	7	5	-	800
	Otorita Batam		2	1	4	24	160
	PT. Mextron Eka Persada (Kemenpera)	21.590	2	2	5	27	160
Tanjung Uncang	PT. Lima Jabat (Kemenpera)	36.000	9	2	5	27	160
	PT. Jonathan Hasiolan Simanjuntak (Pemko Batam)			2	5	27	160
Batam Centre Park [Rusunami]	PT. Dimas Pratama Indah (Tower A dan Tower C)	140.000	34	2	5	21 & 30	5.004
<b>Jumlah</b>		<b>322.072</b>	<b>77</b>	<b>25</b>			

Sumber : Dinas Tata Kota 2009

### 5.1.2 Kebutuhan Perumahan

Dengan status Batam sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, diproyeksikan pertumbuhan ekonomi dan investasi, baik Penanaman Modal Asing (PMA) maupun Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) serta belanja pembangunan pemerintah ke depan masih terus meningkat. Maraknya kegiatan ekonomi ini akan mendorong proses urbanisasi di Kota Batam masih terus berjalan. Hal ini sejalan dengan pernyataan Perserikatan Bangsa Bangsa, bahwa pada tingkatan dunia, di tahun 2006 lima puluh persen populasi dunia tinggal di perkotaan dan diprediksi dari tahun 2007 hingga 2025 populasinya akan meningkat 1,8 persen per tahun sementara di negara berkembang mencapai 2,3 persen per tahun. Sedang dalam skala nasional, prosentase penduduk perkotaan di Indonesia diproyeksikan mencapai enam puluh persen pada tahun 2025 (Data Strategis BPS, 2009). Salah satu dampak langsung dari urbanisasi yang harus ditanggung pengelola kota termasuk Kota Batam adalah menyediakan perumahan dan permukiman bagi warganya.

Laju pertumbuhan penduduk yang tinggi di Kota Batam terutama akibat pesatnya arus migrasi penduduk dari luar wilayah kota. Migrasi penduduk yang lebih banyak menuju dan terkonsentrasi di pulau Batam telah menyebabkan berbagai dampak sosial, ekonomi, tata ruang maupun lingkungan. Pada sisi lain, juga menyebabkan terjadinya ketimpangan sebaran penduduk antara pulau Batam dengan pulau-pulau di sekitarnya. Mengingat ekosistem pulau Batam memiliki daya dukung lingkungan yang terbatas, maka dalam kaitan ini sejalan dengan kebijaksanaan Pemerintah Kota untuk menekan laju pertumbuhan penduduk di Kota Batam, maka issue yang perlu diangkat adalah langkah-langkah pengendalian laju migrasi ke pulau Batam serta pengarahan sebaran dan pertumbuhan penduduk ke pulau-pulau sekitar secara komprehensif. Dampak lain dari pertumbuhan pulau Batam yang pesat selain besarnya arus migrasi adalah tumbuhnya rumah-rumah liar (ruli). Ruli-ruli tersebut tumbuh terutama akibat kemampuan ekonomi/finansial dari sebagian migran yang rendah sehingga menyebabkan mereka tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk mendapatkan fasilitas bermukim secara formal.

Rumah liar yang cenderung tumbuh meluas secara spasial, telah banyak menempati areal yang semestinya berfungsi sebagai kawasan lindung maupun kawasan investasi. Berbagai dampak negatif sosial maupun lingkungan telah banyak ditimbulkan oleh keberadaan ruli-ruli dimaksud. Dalam kaitan ini issue yang perlu diangkat adalah langkah-langkah penanganan ruli (pencegahan maupun pemecahan masalah) melalui pendekatan yang lebih komprehensif, mencakup aspek-aspek sosial, ekonomi, fisik/lingkungan, hukum dan keamanan dalam jangka panjang tanpa harus menimbulkan gejolak sosial yang kontra produktif.

**Analisa Kebutuhan Pengembangan Rusunawa Batam Tahun 2015 s/d 2025:**

Jumlah Tenaga Kerja Lokal di Batam tahun 2000	155.591 orang
Jumlah Tenaga Kerja Lokal di Batam tahun 2006	252.667 orang
Prosentase Laju Pertumbuhan Tenaga Kerja Lokal per-tahun	10,4 %

Uraian	2015	2020	2025
Proyeksi Jumlah Tenaga Kerja Lokal [orang]	489,132	620,502	751,871
Jumlah TK yang belum memiliki rumah termasuk penghuni RULI (asumsi 30 %) [orang]	146,740	186,151	225,561
Asumsi 40% T.K.I Lokal sudah berkeluarga [orang]	58,696	74,460	90,225
Jumlah Kebutuhan Sarusun (1 unit untuk 1 KK) [orang]	58,696	74,460	90,225
Jumlah Kebutuhan Twin Blok Rusunawa T. 27 [unit]	367	465	564
Asumsi 60% T.K.I lokal belum berkeluarga [orang]	88,044	111,690	135,337
Jumlah Kebutuhan Sarusun (1 unit untuk 4 orang) [unit]	22,011	27,923	33,834
Jumlah Kebutuhan Twin Blok Rusunawa T. 21 [unit]	116	147	178
Jumlah unit Twin blok yg dibutuhkan [unit]	483	612	742
Target Pembangunan Twinblok per-tahun [unit]	54	44	39

**Catatan:**

- *RULI* : Rumah Liar
- *Sarusun* : satuan unit rumah susun

### 5.1.3 Strategi Pembangunan Perumahan

Berdasarkan kondisi dan kajian hasil penelitian di lapangan, maka dirumuskan skenario strategi pembangunan perumahan di Kota Batam dengan menggunakan analisis SWOT. Dimana proses perumusan diawali dengan mengkaji atau mencermati faktor-faktor strategis yang berpengaruh dalam implementasi pembangunan perumahan berdasarkan pengalaman pada tahun-tahun yang telah berjalan hingga tahun 2009. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan analisis terhadap faktor-faktor strategis tersebut dengan menggunakan matrik SWOT.

Strategi pembangunan perumahan di Kota Batam pada dasarnya ditentukan oleh berbagai faktor yang merupakan kombinasi dari lingkungan internal dan eksternal. Dimana faktor-faktor strategis lingkungan internal terdiri dari kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weakness*) dan faktor-faktor lingkungan eksternal adalah peluang (*opportunities*) dan tantangan (*threats*).

Beberapa faktor-faktor strategis, baik faktor internal maupun faktor eksternal yang perlu dipertimbangkan untuk menghasilkan strategi dalam pembangunan perumahan di Kota Batam ke depan adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan (*Strengths*)
  - a) Dukungan Kebijakan Nasional tentang Perumahan,
  - b) Jejaring kerja (*Network*) Kota Batam,
  - c) Migrasi penduduk dari daerah lain masih tinggi,
  - d) Tenaga kerja asing pendaatang (*ekspatriat*) masih tinggi,
  - e) Perkembangan teknologi perumahan dan permukiman.
2. Kelemahan (*Weakness*)
  - a) Meningkatnya jumlah pendaatang yang tidak memiliki keterampilan,
  - b) Harga bahan kontruksi sering berubah dengan cepat,
  - c) Tuntutan kualitas perumahan dari pendaatang meningkat,
  - d) Inkonsistensi kebijakan perumahan dengan kebijakan lainnya,
  - e) Kompetisi pelayanan publik dengan kota lain semakin meningkat.

### 3. Peluang (*Opportunities*)

- a) Letak geografis Kota Batam sangat strategis,
- b) Jumlah penduduk Kota Batam tinggi,
- c) Jaringan jalan yang ada masih berfungsi dengan baik,
- d) Ada 2 Lembaga (Pemerintah Kota & Badan Otorita Batam) yang mendukung program perumahan,
- e) Kebutuhan perumahan bagi penduduk Kota Batam masih tinggi.

### 4. Tantangan (*Threats*)

- a) Lahan untuk perumahan dan permukiman semakin terbatas,
- b) Daya beli masyarakat masih rendah,
- c) Pemko dan Otorita Batam tidak sinergis,
- d) Dukungan infrastuktur listrik dan air minum masih terbatas,
- e) Sumber pembiayaan pembangunan perumahan terbatas.

Berdasarkan keterkaitan dari keempat faktor-faktor strategis di atas, maka selanjutnya dirumuskan 4 (empat) set kemungkinan strategi, yaitu Strategi Kekuatan-Peluang (*SO Strategy*), Strategi Kelemahan-Peluang (*WO Strategy*), Strategi Kekuatan-Tantangan (*ST Strategy*), Strategi Kelemahan-Tantangan (*WT Strategy*). Perumusan strategi-strategi tersebut dilakukan dengan Diagram Matriks SWOT. Keempat set alternative strategi tersebut, selanjutnya akan digunakan sebagai alternatif skenario untuk perencanaan strategi pembangunan perumahan di Kota Batam. Strategi Kekuatan-Peluang menjadi Skenario Agresif, strategi Kekuatan-Tantangan menjadi skenario Diversifikasi, strategi Kelemahan-Peluang menjadi Skenario Berbalik (*turn around strategy*) sedang strategi Kelemahan-Tantangan menjadi Skenario Defensif.

#### 1. Skenario Agresif - Strengths-Opportunities (SO)

- a) Penyusunan Peraturan Daerah tentang program pembangunan perumahan bagi MBM dan MBR di Kota Batam.
- b) Membentuk lembaga *land banking*, terutama untuk lahan-lahan terlantar atau ditelantarkan oleh pengembang melalui mekanisme

Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

- c) Peningkatan Pola Kemitraan untuk mempercepat pembangunan perumahan di Kota Batam.

## 2. Skenario Berbalik - Weakness-Opportunities (WO)

- a) Meningkatkan koordinasi antara Pemerintahan Kota Batam dan Badan Otorita Batam agar lebih sinergis dalam pelaksanaan pembangunan perumahan di Kota Batam.
- b) Mempersiapkan infrastruktur serta fasilitas umum dan fasilitas sosial bagi kepentingan pengembangan perumahan secara swadaya.
- c) Konsolidasi lahan bagi perumahan yang telah habis masa hak guna usahanya (30 tahun) dengan memberikan berbagai insentif.

## 3. Skenario Diversifikasi - Strengths-Threats (ST)

- a) Mengendalikan permohonan perijinan penggunaan lahan (*land used*) bagi keperluan pembangunan perumahan dan industri.
- b) Meningkatkan konsistensi penataan lahan sesuai peruntukannya.
- c) Pembentukan Dewan Perumahan Kota atau pemilihan *leading sector*.
- d) Peningkatan pembangunan infrastruktur sesuai dengan tuntutan kebutuhan.
- e) Peningkatan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai insentif bagi pembangunan perumahan secara swadaya.

## 4. Skenario Defensif - Weakness-Threats (WT)

- a) Revisi Peraturan Daerah untuk tercapainya program pembangunan perumahan ke depan dengan melibatkan seluruh *stakeholder*.
- b) Meningkatkan pola koordinasi yang terintegrasi.
- c) Pemberian *reward and punishment* yang lebih nyata dan tegas terhadap seluruh *stakeholder* secara adil.

- d) Mempertahankan target pembangunan perumahan, baik secara kualitas maupun kuantitas.
- e) Melakukan kerjasama kemitraan antar *stakeholder* untuk mencapai target kinerja.

Setelah melakukan analisis SWOT berdasarkan faktor-faktor internal dan eksternal yang berpengaruh terhadap sasaran pembangunan perumahan di Kota Batam yang menghasilkan pendekatan strategi, maka selanjutnya dilakukan analisis dengan menggunakan metoda *Analytical Hierarchy Process* (AHP) untuk mendapatkan pertimbangan-pertimbangan kebijakan agar strategi dimaksud dapat diimplementasikan.

AHP adalah salah satu metoda dalam pengambilan keputusan, yang digunakan untuk menemukan skala rasio baik dari perbandingan pasangan yang diskrit maupun yang kontinue. Dalam penyelesaian pengambilan keputusan melalui metoda AHP ada persoalan-persoalan yang harus dipahami, di antaranya adalah *decomposition*, *comparative judgement*, *synthesis of priority* dan *logical consistency*. Hal ini perlu ditekankan, karena penyelesaian masalah berdasarkan AHP mengandalkan persepsi sebagai input utamanya.

Dalam pengambilan keputusan dengan metode AHP ini, langkah-langkah yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Mendefinisikan suatu kegiatan yang memerlukan pemilihan dalam pengambilan keputuannya.
2. Menentukan kriteria dari pilihan-pilihan tersebut terhadap identitas kegiatan membuat hirarkinya.
3. Membuat matriks *pairwise comparison* berdasarkan kriteria fokus dengan memperhatikan prinsip-prinsip *comparative judgement*.
4. Membuat matriks *pairwise comparison* dengan memperhatikan prinsip *comparative judgement* berdasarkan kriteria pada tingkat di atasnya.

Penggunaan metode AHP untuk mencapai tujuan utama (*goal*) yaitu kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam, diperlukan berbagai kriteria



spesifik yang harus dipenuhi. Penetapan sasaran didasarkan pada kondisi ideal yang akan dipertimbangkan oleh *stakeholder*. Kondisi-kondisi ideal tersebut diklasifikasikan dalam 3 (tiga) kriteria utama, yaitu lokasi, keterjangkauan (*affordability*) dan infrastruktur. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan lokasi adalah lokasi perumahan di pusat-pusat aktivitas atau di pingiran kota (*hinterland*), sedang keterjangkauan adalah kemampuan masyarakat untuk membeli rumah tersebut. Sementara yang dimaksud dengan infrastruktur utama adalah sarana dan prasaana akses perumahan tersebut terhadap kebutuhan-kebutuhan dasar yang lain, seperti akses ke tempat kerja, pasar dan prasarana pendidikan dan lain-lain. Ketiga kriteria tersebut mengandung 4 (empat) indikator pendukung, yaitu jarak dari tempat kerja, harga, tipe rumah, dan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

#### 1. Jarak dari tempat kerja

Indikator pertama ini terkait dengan ketersediaan lahan dan merupakan pertimbangan utama bagi calon konsumen (pembeli rumah), karena menyangkut anggaran transportasi harian ke tempat kerja. Sedang bagi pemerintahan Kota Batam dan Otorita Batam sempitnya wilayah daratan pulau Batam menjadi acuan utama karena harus dipertimbangkan dengan proyeksi kebutuhan lahan bagi sektor industri yang menjadi peranan dan fungsi Batam sebagai kawasan pengembangan ekonomi.

Penumpukan kawasan aktivitas ekonomi yang hanya terpusat di pulau Batam dengan luas daratan sekitar 41.500 Ha (60%) dan dihuni oleh hampir 98% penduduk kota Batam telah mengakibatkan berjejalnya penduduk di kawaan ini, sementara wilayah lain seperti pulau Rempang, Galang dan Galang Baru dengan luas 27.783 Ha (40%) hanya menampung 2% penduduk, padahal infrastruktur jalan melalui 6 (enam) buah jembatan yang terbentang dari pulau Batam hingga pulau Galang Baru telah menelan biaya yang sangat besar. Untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi penggunaan lahan di wilayah administrasi pemerintahan Kota Batam, diperlukan koordinasi kewenangan dan tanggung jawab antara pemerintahan Kota Batam dan Badan Otorita Batam, yang lebih sinergis.

## 2. Harga

Indikator ini berkaitan dengan kemampuan daya beli masyarakat sebagai pengguna (*user*). Dalam hal ini, sangat dipahami bahwa komponen harga lahan di Kota Batam, terutama di pusat kota sudah sangat mahal dan tidak dapat dijangkau oleh kemampuan daya beli masyarakat, terutama pekerja industri dan sektor informal yang merupakan mayoritas penduduk Batam saat ini. Sedang lahan di pinggir kota (*hinterland*) masih cukup tersedia, namun kebutuhan infrastruktur utama, seperti jaringan jalan, listrik dan kebutuhan air bersih menjadi tantangan tersendiri bagi pemerintahan Kota Batam yang memiliki keterbatasan anggaran.

## 3. Fasilitas umum dan sosial

Indikator ketiga ini berkaitan dengan pertimbangan logis konsumen dan sasaran idealis tentang perumahan yang sehat dan nyaman. Beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial yang menjadi acuan bagi konsumen adalah ketersediaan prasarana pendidikan, kesehatan, dekat dengan pasar dan kegiatan ekonomi lainnya. Indikator fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kewajiban pemerintah bagi kebutuhan dasar masyarakatnya, meskipun dalam pembangunannya dapat bekerjasama dengan pihak swasta, dengan konsekuensi biaya menjadi mahal.

## 4. Tipe rumah.

Indikator ini menunjukkan bahwa perlu dipertimbangkan pembangunan tipe rumah yang non konvensional, yaitu pembangunan perumahan dengan tipe rumah susun (*vertical houses*) dibandingkan dengan pembangunan rumah tipe horisontal (*landed house*), yang membutuhkan lahan yang luas. Pilihan tipe rumah *vertical* ini sekaligus menjawab kendala mengenai keterbatasan lahan bagi pembangunan perumahan di pulau Batam. Sebenarnya kebijakan ini telah diluncurkan oleh pemerintah Kota Batam bersama dengan Badan Pengembangan Kawasan Batam, sejak tahun 2001 yang tersebar di kawasan Sekupang, Muka Kuning, Kabil, Tanjung Piayu, Tanjung Uncang dan Batam Centre dengan target pembangunan twin blok sebanyak 77 unit, namun capaian dalam realisasinya hingga akhir tahun 2009 hanya sekitar 25 persen saja

Sementara untuk keperluan analisis hirarki perencanaan balik (*backward planning hierarchy*), perlu dikelompokkan berbagai kendala-kendala yang ada, yang dihadapi dalam upaya optimalisasi pembangunan perumahan bagi masyarakat di kota Batam, yaitu sebagai berikut :

### 1. Ketersediaan lahan

Kendala keterbatasan lahan merupakan kondisi krusial yang dihadapi oleh seluruh kota-kota, terutama kota Batam karena kota Batam tidak di dukung *fringe area*, seperti kota-kota lainnya. Kebijakan pembangunan ekonomi melalui pengembangan kawasan industri di Kota Batam yang terkonsentrasi di pulau Batam mengakibatkan keterbatasan lahan di wilayah pulau Batam menjadi semakin akut. Sementara pemberian hak pengelolaan lahan dari Badan Otorita Batam kepada pihak swasta, khususnya yang diperuntukkan bagi pembangunan perumahan ternyata sampai hari ini masih belum di realisasikan.

### 2. Koordinasi

Sejarah awal pengembangan pulau Batam dimulai dari peran yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada Badan Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Selanjutnya, dengan perkembangan penduduk pulau Batam yang semakin padat, maka pemerintah pusat melalui Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 1983, tentang Pembentukan Kota Administratif Batam. Sejak terbitnya PP ini maka di wilayah kota Batam terdapat 2 (dua) lembaga yang berwenang untuk pengelolaan pengembangan Kota Batam. Kendala koordinasi antar lembaga ini semakin tajam setelah terbitnya undang-undang otonomi daerah melalui UU No. 22 tahun 1999 yang direvisi melalui UU No. 32 Tahun 2004.

### 3. Keterbatasan anggaran

Dalam era otonomi daerah, maka belanja pembangunan di setiap daerah tergantung dari besaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang dimilikinya. Kondisi keterbatasan ini, dialami juga oleh pemerintah kabupaten dan kota yang lain, yaitu mengenai keterbatasan anggaran pembangunan di semua sektor, termasuk sektor perumahan.

#### 4. Peraturan

Sinkronisasi antar peraturan-peraturan untuk menghasilkan kebijakan yang implementatif merupakan kendala yang dihadapi oleh hampir seluruh pemerintah daerah. Apalagi di kota Batam sendiri yang dari sejarahnya telah memunculkan 2 (dua) kelembagaan, yaitu Badan Otorita Batam dan Pemerintahan Kota Batam. Di satu sisi kewenangan pengelolaan lahan ada di tangan Badan Otorita Batam yang berafiliasi pada peraturan-peraturan pemerintahan pusat, sementara disisi lain pemerintahan Kota Batam memiliki instrument tersendiri untuk membuat peraturan melalui badan legislatifnya yang bertanggungjawab terhadap kewajiban-kewajiban pelayanan bagi warganya. Tanpa kesamaan visi dan misi, maka mustahil segala aturan yang diluncurkan, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah Kota Batam dapat diimplementasikan dan direalisasikan.

Untuk mengatasi berbagai kendala tersebut, perlu dicarikan berbagai terobosan untuk menghasilkan kebijakan-kebijakan yang mendukung optimalisasi pembangunan perumahan di kota Batam, yaitu:

1. Penyusunan peraturan dan perundang-undangan yang komprehensif,
2. Penyusunan *master plan* terpadu dengan mempertimbangkan jarak, harga, tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial dan tipe rumah,
3. Keterlibatan seluruh *stakeholder* dengan koordinasi yang terintegrasi,
4. Pembentukan Dewan Perumahan,
5. Pola kemitraan dalam implementasi pembangunan perumahan,
6. Mengintensifkan program-program pendukung,

Dalam rangka menganalisis kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam di susun ke dalam struktur hirarki, yaitu hirarki perencanaan ke depan (*forward planning hierarchy*) dan hirarki perencanaan balik (*backward planning hierarchy*). Perencanaan ke depan akan menghasilkan proyeksi yang memungkinkan bagi integrasi strategi pembangunan di Kota Batam pada masa yang akan datang, sedang perencanaan balik akan menghasilkan kebijakan-kebijakan yang harus ditempuh untuk mencapai masa depan yang diinginkan bagi optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam.

### 1. Hirarki Perencanaan ke depan

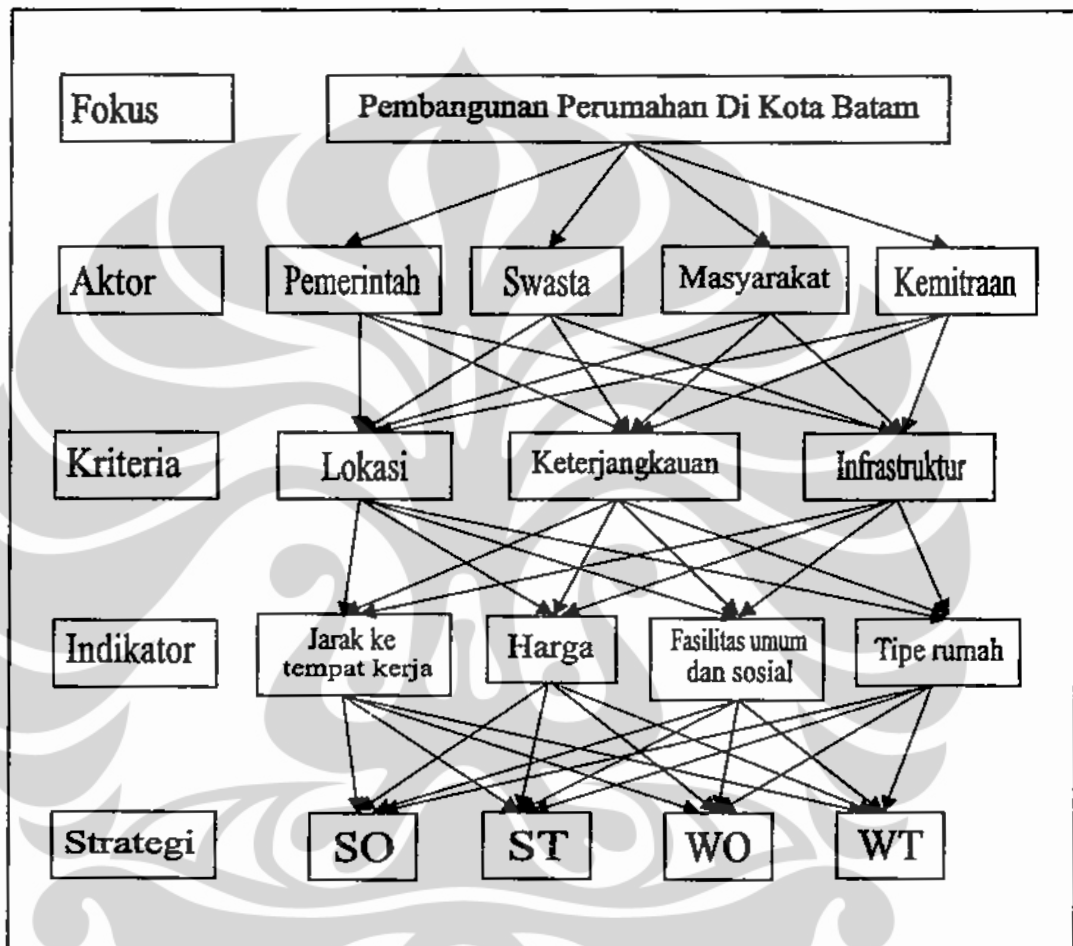
Dalam pengambilan keputusan, hal yang perlu diperhatikan adalah pada saat pengambilan data, dimana data tersebut diharapkan dapat mendekati nilai yang sesungguhnya. Derajat kepentingan para pelaku (*actor*) atau *stakeholder* dapat dilakukan dengan pendekatan perbandingan berpasangan (*pairwis comparison*). Perbandingan berpasangan sering digunakan untuk menentukan kepentingan relatif dari elemen-elemen dan kriteria-kriteria yang ada. Perbandingan berpasangan tersebut di ulang untuk semua elemen dalam tiap tingkat. Elemen dengan bobot paling tinggi adalah pilihan keputusan yang layak dipertimbangkan untuk diambil.

Hirarki perencanaan ke depan (*forward planning hierarchy*) pada tingkat pertama (level 1) adalah tujuan utama (*goal*) yang ingin dicapai bersama, yaitu pembangunan perumahan di Kota Batam. Sedang pada tingkat ke dua (level 2), adalah pihak-pihak yang memungkinkan berperan dalam merealisasikan tujuan utama, yaitu pemerintah, swasta, masyarakat dan kemitraan antar ketiga pelaku (*stakeholder*) melalui konsep *Public-Privat Partnership* (PPP). Nilai prioritas mereka akan dapat menggambarkan tingkat kepentingan mereka sebagai *stakeholder* terhadap usaha optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam.

Berikutnya adalah Level 3 (*criteria*) yaitu pertimbangan-pertimbangan yang akan menjadi acuan bagi pelaku (*actor*) yang terlibat sebagai *stakeholder*. Prioritas dan pertimbangan tersebut menggambarkan focus dari para aktor dalam implementasi program. Tingkat berikutnya adalah (level 4) merupakan indikator pendukung kriteria yang akan menjadi detail pertimbangan bagi para pelaku (*actor*). Sedang pada tahap berikutnya adalah level 5, dimana setiap skenario penerapan yang merupakan hasil dari analisis SWOT, diprioritaskan terhadap setiap sasaran. Keempat skenario merupakan skenario yang mungkin terjadi atau disebut *projected scenario*. Prioritas menyuluruh dari skenario-skenario tersebut menunjukkan masa depan yang mungkin dicapai berdasarkan sasaran yang ditargetkan oleh setiap pelaku (*actor*).

Hirarki untuk model perencanaan ke depan (*forward planning hierarchy*) dapat dilihat pada Gambar 5.1 di bawah.

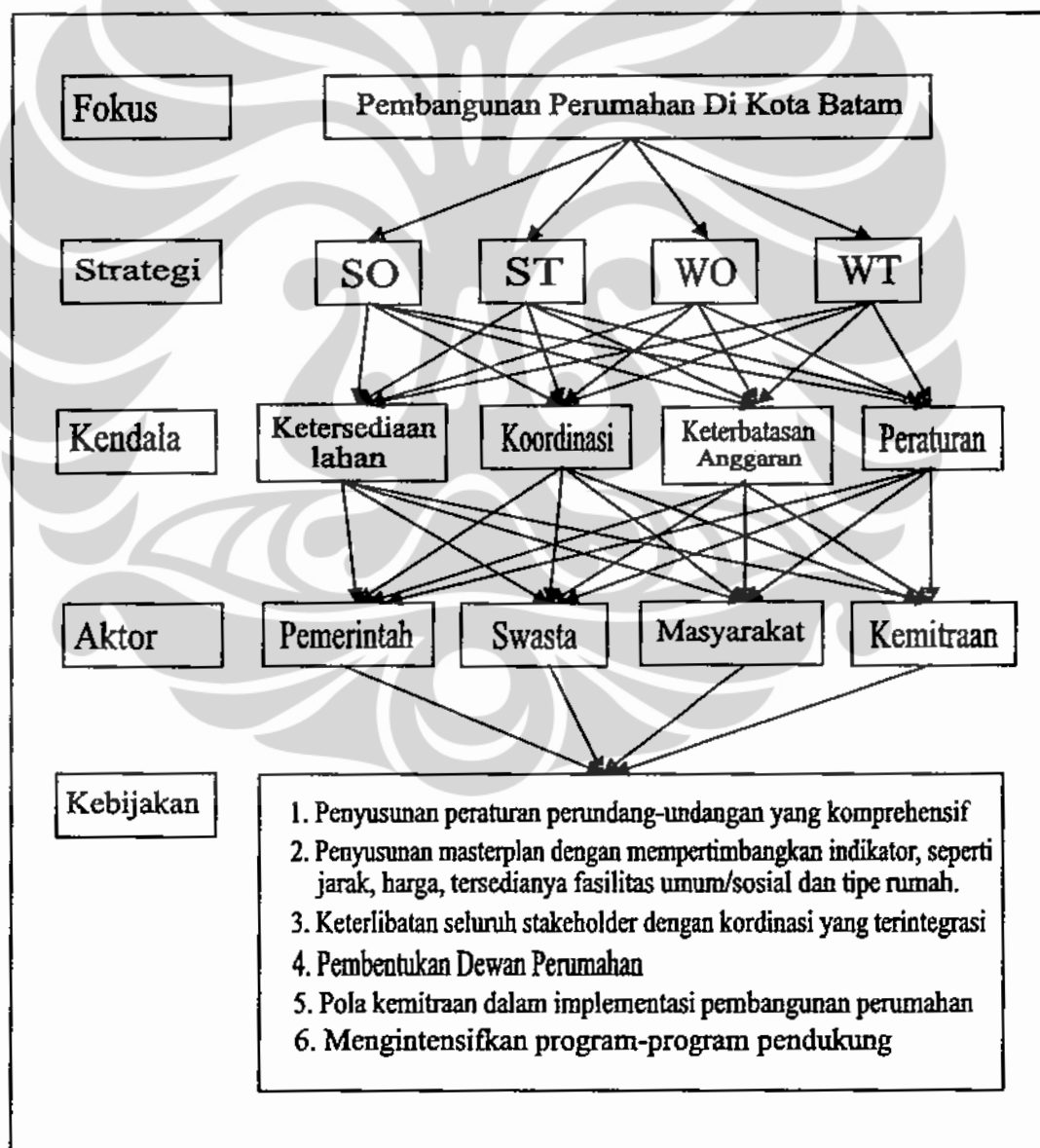
Gambar 5.1  
Hirarki Perencanaan Ke Depan



Sementara untuk hirarki perencanaan balik (*backward planning hierarchy*), tujuan utama (goal) pada level 1 sama dengan pada hirarki perencanaan kedepan (*forward planning hierarchy*), yaitu pembangunan perumahan di Kota Batam. Pada level 2 disired scenario sama dengan projected scenario pada level 5 dari proses perencanaan ke deopan. Prioritas yang dihasilkan pada tahap ini menunjukkan seberapa besar perhatian dan sumberdaya yang harus difokuskan untuk masing-masing skenario. Untuk level 3 menyangkut kendala-kendala yang dihadapi oleh setiap skenaio pada level 2.

Selanjutnya pada level 4 terdiri dari para pelaku (aktor-aktor) yang dapat berperan dalam mengatasi kendala-kendala tersebut. Prioritas yang dihasilkan dapat menggambarkan kontribusi setiap pelaku (*actor*) atau stakeholder dalam mengatasi kendala-kendala yang ada. Level terakhir (level 5) adalah kebijakan-kebijakan yang diperlukan untuk mengatasi berbagai kendala, dalam rangka penerapan *desired scenario*. Hirarki untuk model perencanaan balik dapat dilihat pada Gambar 5.2.

Gambar 5.2  
Hirarki Perencanaan Balik



## 5.2 Pembahasan

### 5.2.1 Pembangunan Perumahan di Kota Batam

Esensi pembangunan adalah keseluruhan aktivitas yang berjalan simultan, meliputi perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi guna mencapai tujuan ke arah perubahan kesejahteraan masyarakat yang lebih baik, dengan menempatkan manusia sebagai pelaku sekaligus bagian dari proses, melalui pemanfaatan teknologi dan sumber daya secara berkelanjutan dan berwawasan lingkungan. Seluruh aktivitas tersebut didukung oleh kebijakan pembangunan, sehingga menjadi pedoman yang representatif dalam meningkatkan nilai tambah sebagai upaya pencapaian perubahan tersebut. Dengan demikian pembangunan di Kota Batam juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dari program pembangunan provinsi Kepulauan Riau dan pembangunan nasional secara keseluruhan.

Dalam program pembangunan perumahan di Kota Batam dapat dilihat dari hasil penelitian ini, dimana nilai peran pentingnya *stakeholder* secara eksplisit terlihat pada Tabel 5.1 di bawah yang sekaligus juga menunjukkan tingkat keterlibatannya selama ini.

Tabel 5.3  
Tingkat Peran *Stakeholder* dalam Pembangunan Perumahan di Kota Batam

Stakeholder	Nilai
Pemerintah	0.305
Swasta	0.437
Masyarakat	0.032
Kemitraan	0.226

Sumber : Hasil analisa AHP

Peran swasta memiliki tingkat kepentingan yang lebih tinggi, karena dari sejarahnya memang fungsi pulau Batam dimaksudkan untuk menarik investor. Peran pemerintah diharapkan dari sisi regulasi untuk membuat peraturan dan perundang-undangan yang mendukung iklim investasi yang lebih kondusif dan alokasi anggaran infrastruktur sebagai insentif pembangunan.



Hal ini dapat dilihat dari banyaknya investor pemegang hak pengelolaan lahan yang belum melaksanakan kewajibannya. Hasil wawancara dengan para pengembang perumahan, salah satu keluhan yang banyak diutarakan adalah ketidakpastian aturan perundang-undangan dan hukum, sehingga sangat sulit diprediksi prospek ke depan.

Konsep kemitraan dalam pembangunan perumahan di Kota Batam yang telah dirintis sejak tahun 2001 sampai hari ini belum berjalan secara efektif, dimungkinkan karena perdebatan politik yang berkepanjangan di tingkat legislatif tentang status legal kawasan pengembangan ekonomi pulau Batam, terutama sejak era reformasi. Kondisi ini membuat para investor mengambil sikap *wait and see*, hal ini terbukti, bahwa sejak pemberlakuan Undang-Undang No. 44 Tahun 2007 tentang Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas – Batam, Bintan dan Karimun, terlihat terjadi peningkatan investasi yang cukup baik. Sehingga diharapkan peningkatan pertumbuhan ekonomi ini akan meningkatkan aktivitas pembangunan di sektor lain, termasuk pembangunan perumahan.

Dalam analisis kriteria yang berhubungan dengan program optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam, mencakup 3 (tiga) kriteria, yaitu lokasi, keterjangkauan (*affordability*) dan ketersediaan infrastruktur. Tabel 5.2 merupakan nilai prioritas kriteria atau bobot prioritas yang menunjukkan fokus pertimbangan dari setiap *stakeholder* terhadap kriteria-kriteria yang ada.

Tabel 5.4  
Nilai prioritas Kriteria Menurut Masing-masing *Stakeholder*

Stakeholder Kriteria	Pemerintah (0,305)	Swasta (0,437)	Masyarakat (0,032)	Kemitraan (0,226)	Sintesis
Lokasi	0,357	<b>0,428</b>	0,145	0,234	0,291
Keterjangkauan	<b>0,522</b>	<b>0,429</b>	<b>0,726</b>	<b>0,548</b>	<b>0,556</b>
Infrastruktur	0,121	0,143	0,129	0,218	0,153

Sumber : Hasil perhitungan AHP

Berdasarkan Tabel 5.2 di atas terlihat bahwa *stakeholder* dari swasta menilai kriteria lokasi dan keterjangkauan memiliki nilai prioritas yang sama pentingnya, sementara, baik pemerintah, masyarakat maupun konsep kemitraan (PPP) melihat kriteria keterjangkauan (*affordability*) merupakan kriteria yang paling penting dalam pembangunan perumahan di Kota Batam.

Analisa secara keseluruhan menghasilkan sintesis dari seluruh *stakeholder* terhadap 3 (tiga) kriteria pembangunan perumahan di Kota Batam membentuk urutan prioritas sebagai berikut : keterjangkauan (0,556); lokasi (0,291) dan ketersediaan infrastruktur (0,153). Masing-masing kriteria tersebut di atas memiliki 4 (empat) indikator, dimana setiap *stakeholder* umumnya memiliki persepsi yang berbeda-beda terhadap masing-masing indikator.

Tabel 5.5  
Sintesis AHP Terhadap Kriteria dan Indikator

	Stakeholder	Pemerintah	Swasta	Masyarakat	Kemitraan	Sintesis Akhir
	Indikator					
Lokasi	Jarak dari tempat kerja	0,038	0,054	0,124	0,029	0,061
	Harga	0,159	0,146	0,129	0,132	0,142
	Fasum/Fasos	0,023	0,041	0,006	0,012	0,021
	Tipe rumah	0,161	0,134	0,054	0,125	0,119
Keterjangkauan	Jarak dari tempat kerja	0,046	0,054	0,057	0,046	0,052
	Harga	0,267	0,251	0,334	0,329	0,295
	Fasum/Fasos	0,024	0,046	0,031	0,036	0,034
	Tipe rumah	0,045	0,058	0,046	0,064	0,053
Infrastruktur	Jarak dari tempat kerja	0,022	0,022	0,081	0,027	0,038
	Harga	0,098	0,117	0,084	0,143	0,111
	Fasum/Fasos	0,086	0,009	0,031	0,013	0,035
	Tipe rumah	0,031	0,068	0,023	0,041	0,041

Sumber : rekapitulasi hasil analisis AHP

Tabel 5.3 di atas merupakan rekapitulasi hasil sintesis dari hirarki perencanaan ke depan yang memberikan ilustrasi kecenderungan masing-masing *stakeholder* terhadap indikator-indikator program pembangunan perumahan di Kota Batam.

Pada kriteria lokasi, baik pemerintah, swasta maupun konsep kemitraan memprioritaskan indikator harga dan tipe rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa semua pihak menyadari kondisi kemampuan daya beli masyarakat pekerja industri yang belum memiliki rumah cukup rendah disamping kondisi semakin sempitnya lahan perumahan di wilayah pulau Batam, yang harus dicarikan jalan keluarnya melalui pembangunan perumahan dengan tipe *vertical (unlanded house)*. Sedang bagi masyarakat, disamping memprioritaskan indikator harga, indikator jarak dari tempat kerja juga menjadi pertimbangan mereka. Sementara untuk kriteria keterjangkauan, seluruh *stakeholder* cenderung untuk lebih memprioritaskan indikator harga dibandingkan dengan 3 (tiga) indikator lainnya. Begitu juga untuk kriteria infrastruktur seluruh aktor juga memprioritaskan pada indikator harga, kecuali pemerintah yang disamping memprioritaskan indikator harga juga mempertimbangkan pada indikator fasilitas umum dan fasilitas sosial. Hal ini dapat dipahami, karena pemerintahlah yang harus menjaga kriteria perumahan yang layak huni termasuk ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Dengan demikian, strategi kebijakan pembangunan perumahan di Kota Batam harus mampu secara signifikan mengoptimalkan penyediaan perumahan, terutama bagi MBM dan MBR sehingga kesenjangan antara permintaan dan penyediaan perumahan (*backlog*) dapat diperkecil. Hal ini sejalan dengan pernyataan Adisasmita bahwa perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia, disamping kebutuhan makanan dan kebutuhan sandang, bahkan perumahan memiliki arti yang sangat penting karena dapat meningkatkan stabilitas sosial, dinamika masyarakat dan produktivitas kerja.

Berdasarkan sintesis dari keseluruhan persepsi *stakeholder* terhadap seluruh indikator, ternyata indikator yang memiliki bobot prioritas tertinggi pada masing-masing kriteria adalah indikator harga pada kriteria keterjangkauan dengan nilai sintesa sebesar 0,295. Hal ini mengindikasikan bahwa masing-masing *stakeholder*

memahami untuk kriteria infrastruktur permukiman di wilayah Kota Batam cukup memadai dan untuk kriteria lokasi terdapat kesamaan pemahaman bahwa di kawasan pusat keterbatasan lahan menjadi kendala tersendiri.

### 5.2.2 Masalah Penyediaan Perumahan

Berbagai kendala atau hambatan yang selama ini menjadi faktor penyebab masalah penyediaan perumahan bagi MBM dan terutama MBR di Kota Batam yang telah diuraikan pada Bab 5.1.3 di atas, kemudian diklasifikasikan dalam 5 (lima) kategori pada pembuatan hirarki perencanaan balik (*backward planning hierarchy*). Hal ini perlu dilakukan dengan asumsi bahwa kendala atau hambatan tersebut akan berpengaruh terhadap masing-masing strategi yang diusulkan untuk pembangunan perumahan di Kota Batam ke depan.

Hasil kuesioner AHP menunjukkan bahwa masing-masing strategi dari skenario SWOT memiliki kendala atau hambatan yang berbeda.

#### 1. Kendala skenario SWOT

Setiap skenario memiliki masalah-masalah tertentu yang akan menghambat implementasi skenario-skenario yang dihasilkan melalui analisis SWOT, dimana masing-masing skenario tersebut menghadapi kendala yang sama, tapi berbeda dalam tingkat kesulitannya.

Tabel 5.4 di bawah mengindikasikan bahwa semua skenario optimalisasi pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Batam terkendala dengan sumber pembiayaan. Hal ini bisa dipahami karena tingkat daya beli atau keterjangkauan (*affordabilities*) masyarakat MBR cukup rendah. Untuk itu diperlukan insentif tertentu dari pemerintah agar kendala dapat di atasi. Sedang kendala keterbatasan lahan untuk perumahan MBR sudah dilakukan terobosan dengan program pembangunan rumah susun. Menurut pendapat penulis, dalam mengatasi kendala keterbatasan anggaran, baik pemerintah Kota Batam dan Otorita Batam dapat diselesaikan dengan konsep kemitraan, seperti *Public-Private Partnership* (PPP).

Dalam Tabel 5.6, di bawah memperlihatkan beberapa kendala dan tingkat pengaruhnya terhadap masing-masing skenario.

Tabel 5.6  
Kendala Masing-masing Skenario

Kendala	SO	WO	ST	WT	Sintesis
Ketersediaan lahan	0,173	0,347	0,168	0,358	0,262
Koordinasi	0,328	0,151	0,342	0,133	0,239
Keterbatasan Anggaran	0,337	0,353	0,359	0,361	0,353
Peraturan	0,162	0,149	0,131	0,148	0,148

Sumber : Hasil perhitungan AHP

Hasil wawancara dengan seluruh *stakeholder*, ternyata peraturan bukan merupakan kendala atau hambatan utama yang dapat menghambat program pembangunan perumahan, yang ditunjukkan dengan nilai sintesis sebesar 0,148 namun yang perlu ditingkatkan adalah koordinasi yang lebih sinergis antara pemerintahan Kota Batam dan Badan Otorita Batam.

## 2. Aktor yang berperan mengatasi kendala

Hasil perhitungan terhadap persepsi *stakeholder* menunjukkan adanya kecenderungan bahwa ternyata pemerintah mempunyai peran yang sangat strategis sekaligus menunjukkan tugas dan tanggungjawabnya yang besar untuk mengatasi kendala dan hambatan dalam program pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Batam. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 32 tahun 2004 tentang Otonomi Daerah, dimana Pemerintahan Daerah bertanggungjawab dalam memenuhi, kebutuhan perumahan bagi warga masyarakatnya dan secara tegas telah diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, pasal 28, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Peran strategis pemerintah dalam mengatasi kendala terlihat dari nilai sintesa akhir sebesar 0,316 terutama untuk kendala ketersediaan lahan, koordinasi antar lembaga serta sinkronisasi peraturan dan per-Undang-undangan.

Tabel 5.7  
Peran Stakeholder untuk Mengatasi Kendala

Stakeholder Kendala	Pemerintah	Swasta	Masyarakat	Kemitraan
Ketersediaan lahan	0,098	0,082	0,014	0,074
Koordinasi	0,067	0,042	0,026	0,057
Keterbatasan Anggaran	0,093	0,109	0,037	0,128
Peraturan	0,058	0,039	0,032	0,044
Sintesa Akhir	0,316	0,272	0,109	0,303

Keterangan : Rekapitulasi hasil sintesis AHP (*backward planning*).

Sementara untuk mengatasi kendala keterbatasan anggaran pemerintah, menurut penulis, peran kemitraan antara pemerintah, swasta dan masyarakat (*public-private partnership*) menjadi alternatif solusi terobosan yang perlu dipertimbangkan dalam strategi pembangunan perumahan di Kota Batam ke depan, yang ditunjukkan dengan nilai sebesar 0,128 untuk kendala keterbatasan anggaran bagi persepsi seluruh stakeholder, seperti terlihat pada Tabel 5.5 di atas.

### 5.2.3 Implementasi Public-Private Partnership

Dari proses perencanaan ke depan (*forward planning*) diperoleh proyeksi atau gambaran masa depan yang mungkin dapat dicapai dalam implementasi program pembangunan perumahan di Kota Batam. Dengan demikian, sasaran-sasaran yang ingin dicapai oleh setiap *stakeholder* di masa yang akan datang, dapat diketahui skenario seperti apa yang mungkin dapat diterapkan (*projected scenario*) sebagai strategi untuk optimalisasi program pembangunan perumahan di Kota Batam ke depan, seperti terlihat pada Tabel 5.6.

Proyeksi terhadap keempat skenario masa depan yang mungkin bisa diraih (*projected scenario*), menghasilkan skenario defensif dengan nilai tertinggi sebesar 0,388 diikuti strategi berbalik dengan nilai sebesar 0,307 yang dapat digunakan sebagai strategi utama untuk optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam.

Tabel 5.8  
Proyeksi Skenario Pembangunan Perumahan di Batam

Skenario	Nilai
WT (Defensif)	0.388
WO (Berbalik)	0.307
ST (Diversifikasi)	0.171
SO (Agresif)	0,134

Sumber : Hasil perhitungan AHP

Tabel 5.6 di atas menggambarkan bahwa strategi yang mungkin dapat diterapkan dari pencermatan sisi internal yang dominan adalah faktor kelemahan (*weatness*) yaitu keterbatasan lahan, dan keterbatasan anggaran, sedang pencermatan sisi eksternal yang menonjol dari sisi peluang (*opportunity*) adalah faktor jumlah penduduk yang semakin meningkat akibat proses urbanisasi yang masih terus berlangsung sedang dari sisi kelemahan adalah tingkat daya beli (*affordibilities*) masyarakat yang belum memiliki rumah cukup rendah.

Sementara dari proses perencanaan balik (*backward planning*) terhadap program optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam, dihasilkan strategi yang diinginkan (*desired scenario*) yang mungkin dapat dilakukan oleh setiap *stakeholder*. Strategi yang dimaksud, dimulai dengan menetapkan prioritas terhadap skenario-skenario yang diinginkan. Skenario ini dalam perencanaan balik pada prinsipnya sama dengan skenario yang mungkin dapat dicapai (*projected scenario*) pada proses perencanaan ke depan (*forward planning*). Sintesis *stakeholder* atas *desired scenario* menghasilkan urutan (*rangking*) prioritas terhadap skenario-skenario yang dapat dilihat pada Tabel 5.7 di bawah.

Hasil analisis urutan skenario yang dihasilkan dalam perencanaan ke depan (*forward planning*) ternyata sejalan dengan urutan skenario dalam perencanaan balik (*backward planning*, yaitu *Weatness-Threats* (WT), *Weatness-Opportunities* (WO), *Strenght-Threats* (ST) dan *Strenght-Threats* (ST).

Tabel 5.9  
Skenario Pembangunan Perumahan di Batam

Skenario	Nilai
WT (Defensif)	0.358
WO (Berbalik)	0.295
ST (Diversifikasi)	0.183
SO (Agresif)	0.164

Sumber : Hasil perhitungan AHP

Penilaian terhadap kebijakan-kebijakan dapat dilakukan berdasarkan sudut pandang kepentingan masing-masing *stakeholder*, maupun dari sudut pandang kepentingan penyelesaian kendala atau masalah menurut persepsi seluruh *stakeholder*. Perbedaan sudut pandang dalam melakukan penilaian terhadap kebijakan-kebijakan, tentu akan menghasilkan preferensi yang berbeda-beda. Namun pada akhirnya penentuan prioritas kebijakan yang dilakukan oleh masing-masing *stakeholder* harus mengacu pada fokus atau tujuan akhir (*goal*) bersama dari sebuah perencanaan, yaitu optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam.

Representasi hasil akhir dari AHP yang telah dilakukan dalam penelitian ini, dapat dilihat pada Tabel 5.8 di bawah, dengan penjelasan sebagai berikut:

Prioritas pertama dari kebijakan yang ada adalah mengedepankan kebijakan “pola kemitraan dalam implementasi pembangunan perumahan” di Kota Batam yang memiliki nilai 0,319 sebagai nilai tertinggi, yang disusul dengan kebijakan prioritas kedua mengenai “keterlibatan seluruh *stakeholder* dengan kordinasi yang terintegrasi” dengan nilai 0,293.



Hal tersebut mengindikasikan adanya kesadaran semua *stakeholder*, bahwa tugas besar dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBM dan terutama MBR menjadi tanggungjawab bersama seluruh, karena berbagai kendala dan masalah yang dihadapi. Menurut penulis pola kemitraan yang melibatkan seluruh *stakeholder*, salah satu model yang dapat diimplementasikan adalah konsep *Public-Private Partnership*, dimana masing-masing aktor akan mengambil peran sesuai dengan kapasitas dan kapabilitas yang dimilikinya.

Tabel 5.10  
Prioritas Kebijakan

Kebijakan	Bobot Prioritas
Penyusunan peraturan per-undang-undangan yang komprehensif.	0,091
Penyusunan <i>masterplan</i> dengan mempertimbangkan indikator jarak, harga, tersedianya fasilitas umum dan sosial juga tipe rumah.	0,158
Keterlibatan seluruh stakeholder dengan kordinasi yang terintegrasi.	<b>0,293</b>
Pembentukan Dewan Perumahan.	0,063
Pola kemitraan dalam implementasi pembangunan perumahan	<b>0,319</b>
Mengintensifkan program-program pendukung.	0,076

Sumber : Hasil perhitungan AHP

Dalam konsep kemitraan melalui pola *Public-Private Partnership* (PPP), Pemerintahan Kota Batam bersama-sama dengan Badan Pengelolaan Kawasan Batam atau Badan Otorita Batam sebagai pihak pemerintah dapat berperan dalam mempersiapkan lahan dan pengadaan infrastruktur, sedang keterbatasan anggaran yang dimiliki kedua lembaga tersebut akan diambil perannya oleh pihak swasta. Sementara masyarakat terutama calon pengguna (*user*) dilibatkan dalam mempertimbangkan tipe rumah, tentu dengan kecenderungan pembangunan rumah susun, dan ukuran luas tiap-tiap unit rumah dengan mempertimbangkan harga yang disesuaikan dengan kemampuan daya beli atau keterjangkauan masyarakat.

Sementara itu peran perbankan sebagai pemberi kredit perumahan dapat didorong untuk bekerjasama dengan perusahaan industri dimana karyawan bekerja, yang dapat bertindak sebagai avalis, sehingga kendala-kendala yang ada akan dapat segera ditemukan jalan keluarnya.

Untuk prioritas kebijakan yang ketiga adalah “Penyusunan *masterplan* dengan mempertimbangkan indikator jarak, harga, tersedianya fasilitas umum dan sosial serta tipe rumah”, sebenarnya telah menjadi fokus perhatian bagi pemerintahan Kota Batam, seperti tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam Tahun 2004 – 2014. Dalam pasal 1 huruf k menyebutkan bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam adalah rencana tata ruang yang memuat kebijakan dan penetapan Pemerintahan Kota mengenai lokasi kawasan-kawasan yang harus dilindungi di wilayah darat dan wilayah laut, lokasi pengembangan kawasan budidaya, termasuk di dalamnya kawasan-kawasan produksi dan kawasan permukiman, sistem prasarana transportasi, fasilitas dan utilitas umum, serta kawasan-kawasan di wilayah darat dan wilayah laut yang diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu rencana.

Prioritas kebijakan ke empat tentang “penyusunan peraturan per-undang-undangan yang komprehensif” mengacu pada sejarah perjalanan pembangunan kawasan pengembangan ekonomi pulau Batam, terutama sejak era reformasi yang statusnya terkatung-katung tidak menentu akibat perdebatan politik yang berkepanjangan. Dampak dari semuanya adalah hilangnya momentum, sehingga beberapa negara yang dulu belajar dari Batam tentang kawasan ekonomi khusus (*special economic zone*), kini justru telah jauh meninggalkan Kota Batam dalam capaian pembangunan ekonomi wilayahnya.

Prioritas kebijakan ke lima tentang “mengintensifkan program-program pendukung” dimaksudkan sebagai insentif yang diberikan oleh pemerintah untuk mendorong optimalisasi program pembangunan perumahan, seperti program pengembangan perumahan swadaya, program pengembangan perumahan di wilayah hinterland, program pengembangan perumahan di wilayah perbatasan dan bentuk-bentuk insentif lainnya.

Prioritas kebijakan ke enam adalah “pembentukan Dewan Perumahan” yang di Singapura di kenal sebagai *Singapore - Housing Development Board*, dan menurut pendapat penulis lembaga ini perlu dibentuk karena disamping ikut berperan dalam pembuatan perencanaan pembangunan perumahan dan permukiman, namun yang tidak kalah penting adalah pengawasan dalam implementasi kebijakan, agar dapat dijamin konsistensi antara perencanaan yang telah ditetapkan dengan implementasinya. Hal ini perlu menjadi perhatian mengingat wilayah daratan kota Batam sangat sempit dan karakter Kota Batam sebagai kota pulau (*island city*) yang tidak didukung oleh kota-kota penyangga seperti kota-kota lain di Indonesia.

Sebuah peringatan sekaligus nasehat yang perlu direnungkan bersama disampaikan oleh Suparlan, yang menyatakan bahwa kota disamping telah membawa kesejahteraan kehidupan dan perkembangan peradaban, tapi juga telah menghasilkan berbagai permasalahan yang membuat kehidupan manusia menjadi tidak manusiawi, karena kekerasan dan kekejaman melalui berbagai bentuk kejahatan yang berkembang dalam kehidupan kota, karena kemiskinan atau karena tidak berfungsinya berbagai pranata sosial yang melayani berbagai kebutuhan hidup.

Jumlah penduduk Kota Batam yang terdaftar di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Batam sampai dengan Februari 2010 mencapai 987.834 jiwa. Diproyeksikan dengan telah ditetapkannya Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2007 tentang Kawasan perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, maka Batam akan mengalami “*hypher urbanization*” yakni surplus migrasi penduduk ke perkotaan. Phenomena demographis Batam 1970-1997 dimana rata-rata pertumbuhan penduduk mencapai 10-12 persen per-tahun akan terjadi lagi. Hal ini perlu diantisipasi dengan berbagai program pembangunan infrastruktur ke depan. Salah satu aspek yang membebani kota dalam pertumbuhan penduduk yang tidak berimbang adalah masalah penyediaan perumahan. Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2006-2011 Kota Batam telah memindahkan penduduk yang bermukim di rumah liar sebanyak 16.625 atau sekitar 29,2 persen dari estimasi 57.000 rumah liar yang ada dalam catatan Tim Penertiban Pemukiman

Penduduk di tahun 2005. Maka salah satu solusi untuk mengatasi meningkatnya kebutuhan perumahan dengan lahan semakin terbatas adalah dengan membangun rumah susun sewa (rusunawa) khususnya untuk pekerja dan permukiman liar yang juga sebagian besar adalah pekerja industri dan jasa serta sektor informal. Sampai saat ini baru terbangun 33 twin block, baik yang dibangun oleh Pemko Batam, Kementerian Perumahan, Otorita Batam, PT. Perumnas dan PT. Jamsotek yang dapat menampung hampir 13.300 orang.

Oleh karena itu, dalam bidang pembangunan perumahan, Kota Batam ditetapkan sebagai kota terbaik bagi pengembangan perumahan dan permukiman, khususnya rumah hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), di Indonesia. Atas prestasi tersebut Kota Batam ditetapkan sebagai juara I pada lomba Adi Upaya Puritama 2008, untuk kategori Kota Metropolitan yang diselenggarakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.

Dalam rangka lebih meningkatkan perhatian dan kinerja Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Kota terhadap penyelenggaraan pengembangan perumahan dan permukiman di daerahnya, sekaligus peringatan Hari Perumahan Nasional (Hapernas) 2009 yang menjadi bagian dari peringatan Hari Habitat Dunia Tahun 2009, Kementerian Negara Perumahan Rakyat bersama dengan Departemen Dalam Negeri, menyelenggarakan penganugerahan Penghargaan Adiuropa Puritama Tahun 2009 kepada Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Kota.

Kategori penghargaan meliputi :

- 1) Kategori Kota Metropolitan / Besar
- 2) Kategori Kota Menengah
- 3) Kategori Kabupaten

Sesuai dengan hasil rangkaian penilaian terhadap seluruh nominasi pada masing-masing kategori, Tim Juri telah menetapkan Pemerintah Kota Batam sebagai Peringkat Pertama untuk Kategori Pemerintah Kota Metropolitan/Besar. Dengan demikian, untuk kedua kalinya Pemerintah Kota Batam berhasil mendapatkan

penghargaan Adiupaya Puritama dalam Bidang Penyelenggaraan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Tahun 2009.

Penyediaan perumahan bagi pekerja ke depan idealnya lebih mengarah ke model penyewaan (rusunawa) bagi pekerja lajang yang baru bekerja dan dengan sistem kerja kontrak. Selanjutnya bagi pekerja yang sudah mengarah ke model pekerjaan permanen dan bahkan mulai berkeluarga dan siap untuk tinggal di Batam dalam jangka panjang bahkan sampai pensiun tentunya sangat tepat jika tinggal di rusunami (Bahrum, 2008). Pemilikan rumah tinggal di lokasi resmi bagi para pekerja sangat penting, agar mereka memiliki motivasi kerja dan dapat merencanakan hidupnya secara lebih baik. Inisiatif harus datang dari Pemerintah dan pengembang. Sejalan dengan program pembangunan 1.000 tower, maka harus diikuti dengan program subsidi agar harga rumah dapat ditekan serendah mungkin. Perlu diingat bahwa jika pembangunan rumah ditujukan kepada para pekerja maka harga rumah harus dapat terjangkau.

Untuk mendukung persoalan perumahan kedepan, terutama di era Batam FTZ perlu dibentuk Badan Pengelola Perumahan Kota Batam, terutama dalam rangka pemberdayaan aset negara dan BUMN/BUMD yang diperuntukkan sebagai kawasan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sebagai acuan keberhasilan (*best practices*) yang telah dilakukan negara lain dalam pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah seperti yang dilakukan oleh pemerintah Singapura melalui *Housing Development Board* yang mampu menyediakan perumahan rakyat dan *Urban Regional Authority* di Hong Kong yang berhasil mencari lokasi penyediaan lahan bagi pembangunan infrastruktur dasar, dimana implementasi pembangunan perumahannya dilakukan dengan konsep kemitraan *Public-Private Partnership*.

Sejak tahun 2007 Pemko Batam membangun satu twin block Rusunawa senilai Rp 9,5 miliar (*multi-years*), di Kawasan Muka Kuning di sebelah Rusunawa yang dibangun oleh Kementerian Perumahan yang telah diserahkan ke Pemko Batam untuk mengelolanya. Disamping itu, Pemerintah Pusat (Departemen Pekerjaan Umum) bekerjasama dengan Pemko Batam dan Otorita Batam di tahun 2007 dan 2008 membangun 6 twin block Rusunawa di Sekupang.

Pembiayaan Fisik bangunan telah dialokasikan melalui dana APBN 2007 untuk pembangunan 2 twin block dan tahun 2008 untuk 4 twin block. Badan Otorita Batam bertugas menyediakan lahannya seluas enam hektar, sedangkan Pemko Batam membantu penyediaan fasilitas infrastruktur dasar seperti listrik, jalan lingkungan, sarana sanitasi, air bersih, persampahan, dan lain lainnya. Di tahun 2008 di Kota Batam ada tambahan dua unit baru twin block rumah susun yang akan dibangun oleh Kementerian Perumahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program pembangunan 1.000 tower di Indonesia.

Penyediaan perumahan bagi pekerja ini penting, apalagi struktur ekonomi Batam dari sisi "*Economically-demographic mapping*" untuk pekerja formal sangat baik (rasio 3.2:1), diantara 811,500 penduduk hampir 290.500 bekerja di sektor pekerjaan formal, tentunya mereka mampu menyewa bahkan membeli rumah susun yang akan dibangun oleh Pemerintah dan jika prospek baik tentunya akan dibangun pula oleh pihak swasta di hampir enam titik konsentrasi kawasan industri (26 kawasan industri). Mendekatkan kawasan perumahan pekerja dengan tempat kerja akan memperkecil biaya atau pengeluaran pekerja dari sisi transportasi. Hal ini akan membantu menekan persoalan upah pekerja apalagi di era Batam FTZ, tentunya biaya hidup dapat ditekan, karena sembako akan bebas masuk (*non-taxed items*), sehingga kebutuhan hidup pekerja dapat terbantu. Sehingga dengan upah yang ada, pekerja bisa hidup lebih layak, dan perusahaan dapat beroperasi dengan lebih efisien dan menghasilkan produk yang lebih kompetitif (*marketable*) untuk masuk dan bersaing di pasar global (*free global market*) di era Batam FTZ.

#### 5.2.4 Kelemahan Penelitian

Penulis menyadari adanya beberapa kelemahan dalam penelitian ini, disamping kendala keterbatasan waktu dan biaya, sebenarnya problem yang paling mendasar adalah tidak tersedianya data yang akurat tentang perkembangan penggunaan lahan (*land used*) secara periodik, sehingga analisis proyeksi penggunaan lahan untuk sektor perumahan dan permukiman di Kota Batam ke depan lebih sulit digambarkan secara matematis.

Kelemahan menggunakan ramalan ke depan (*forecasting*) melalui urbanisasi atau migrasi penduduk sulit dilakukan karena sangat tergantung dari dinamika perkembangan ekonomi Indonesia dan khususnya Kota Batam sendiri. Sementara dari pengalaman historis Batam sebagai kawasan pengembangan ekonomi sejak tahun 1970-an hingga hari ini telah membuktikan bahwa pertumbuhan ekonomi Batam sangat tergantung situasi dan kondisi perekonomian global. Hal ini tidak mengherankan karena memang pulau Batam dari sejak awal, dikembangkan dan difungsikan sebagai pintu gerbang bagi Indonesia untuk menangkap peluang perdagangan dan industri global.

Namun bila kita berpatokan pada *masterplan* kota Batam yang telah dibuat, pengalaman di beberapa kota di Indonesia, menunjukkan bahwa kita gagal menegakkan konsistensi terhadap apa yang telah kita rencanakan. Hal ini sesuai dengan pernyataan sekaligus peringatan yang dikemukakan Eko Budihardjo, bahwa kota merupakan hasil cipta, rasa, karsa dan karya manusia yang paling rumit dan muskil sepanjang peradaban. Begitu banyak masalah bermunculan silih berganti, akibat pertarungan kepentingan berbagai pihak yang latar belakang, visi, misi dan motivasinya berbeda satu sama lain. Selanjutnya dikatakan bahwa struktur, bentuk dan wajah serta penampilan kota merupakan hasil dari penyelesaian konflik perkotaan yang terjadi, dan mencerminkan perkembangan peradaban warga kota maupun pengelolanya.

Kelemahan lainnya adalah analisa menggunakan metoda AHP dalam pengambilan keputusan tentang perkotaan yang bersifat statis dan pasif. AHP hanya berperan sebagai piranti yang mampu memilih dari pilihan-pilihan yang tersedia. AHP ternyata juga tidak mampu mempresentasikan segala konsekuensi atas keputusan pemilihan kebijakan perkotaan terhadap pilihan-pilihan yang ada. Konsekuensi terhadap kebijakan tersebut justru dianggap telah dipahami oleh para responden sebagai *judgement expertise*. AHP sangat tergantung dari input yang dimasukkan. Input tersebut harus didasari oleh penentuan responden yang benar-benar mengerti dan memahami permasalahan secara luas, jika tidak maka hasil AHP akan menjadi bias.

Seperti ditunjukkan dalam hasil penelitian ini, bahwa AHP tetap mampu menjalankan perannya dalam proses pengambilan keputusan terhadap pilihan-pilihan prioritas dan juga dapat diaplikasikan ke tempat-tempat lainnya, sepanjang proses analisis SWOT-nya benar dan pemilihan responden yang *credible*. Walaupun dalam penulisan tesis ini tidak bertujuan memperbandingkan langsung antara metode AHP dengan pendapat Christopher Alexander dalam “*City is not a tree*” yang mengemukakan bahwa kota (termasuk perencanaannya) tidak dapat disamakan dengan pohon yang bercabang dengan ranting-rantingnya. Oleh karena itu, kerangka berfikir kita tentang perkotaan harus bersifat lebih komprehensif. Jelas kondisi ini sangat kontradiktif, karena AHP dalam proses analisisnya mengedepankan hirarki.

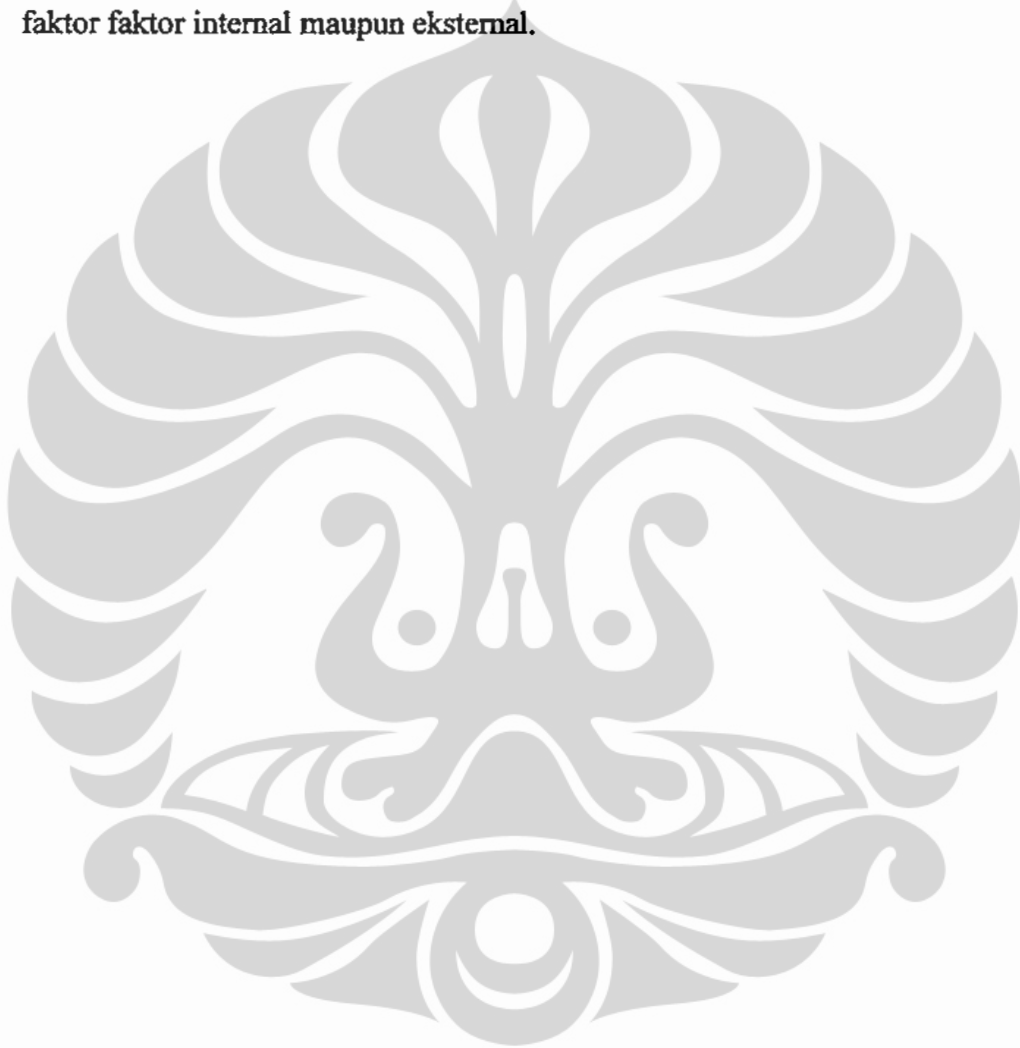
Meskipun demikian, menurut pendapat penulis, kondisi ini masih dapat ditolerir dengan alasan sebagai berikut:

1. Hirarki dalam AHP lebih menekankan pada struktur pola berfikir, bukan berupa tahapan demi tahapan. Meskipun variable di dalam AHP berupa elemen-elemen hirarki, namun tetap merupakan satu kesatuan dan relative lebih independen dan masing-masing elemen dapat dilepaskan dari elemen lainnya, baik terhadap level di atasnya maupun di bawahnya;
2. AHP tidak berdiri sendiri, karena ada piranti lainnya yang mendukung dan melengkapinya yang dilakukan sebelum menggunakan metode AHP itu sendiri, yaitu menggunakan analisis SWOT.

Kritikan terhadap AHP lainnya adalah proses dekomposisi (*decomposition*) permasalahan dalam struktur berfikir AHP yang dikhawatirkan akan berbias nilai pada saat permasalahan tersebut direkomposisikan. Cara berfikir inilah yang mendapat kritikan tajam oleh Christopher, seperti yang dinyatakan dalam bukunya *Notes on the Synthesis of Form* (1964). Kekhawatiran ini memang cukup beralasan mengingat terkadang para pengambil keputusan melupakan konsekuensi yang mungkin timbul apabila suatu unsur permasalahan dipecah untuk dibahas secara terpisah, kemudian disatukan kembali menjadi satu kesatuan pemikiran.



Namun menurut penulis, metode AHP masih dapat diaplikasikan, sepanjang persyaratannya dipenuhi dan dilakukan analisis mendalam, seksama dan hati-hati, termasuk memilih responden yang betul-betul *capable* dan *credible* sebelum memutuskan menggunakan metode AHP. Analisis penyaring yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penggunaan analisis SWOT terhadap faktor faktor internal maupun eksternal.



## **BAB 6**

### **KESIMPULAN DAN IMPLIKASI**

#### **6.1 Kesimpulan**

Sebagaimana telah disampaikan dalam Bab pendahuluan tentang tujuan penelitian ini, maka dari hasil analisis dan pembahasan dapat disimpulkan 3 (tiga) hal sebagai berikut:

1. Kota Batam merupakan sebuah kota baru yang dibangun sejak tahun 1970-an dengan motif ekonomi, tentu akan menghadapi konsekuensi peradaban global, diantaranya adalah urbanisasi dan konstelasi pembagian kerja ekonomi. Proses urbanisasi berakibat pada peningkatan jumlah penduduk di pulau Batam dalam 2 (dua) dekade terakhir mencapai 800%, dimana pada tahun 1990 jumlah penduduk Batam baru mencapai 137.230 jiwa, sedang pada akhir Maret 2010 telah mencapai lebih dari 1 juta jiwa. Dalam sisi konstelasi pembagian kerja ekonomi global dan ketiadaan teknologi yang kita miliki, maka konsekuensinya adalah pekerja industri di Kota Batam didominasi oleh buruh murah. Pulau Batam yang hanya memiliki luas wilayah daratan sebesar 41.500 Ha dan pada akhir tahun 2009, kawasan budidaya-nya telah mencapai *coverage area* hingga 54,9% sementara masih banyak tenaga kerja sektor formal industri dan sektor informal yang belum memiliki rumah, maka tanpa tekad yang kuat untuk melaksanakan secara konsisten rencana tata ruang wilayah-nya, ke depan Kota Batam tidak akan pernah mampu memenuhi kebutuhan perumahan bagi warga masyarakatnya.
2. Kendala-kendala yang harus menjadi prioritas untuk segera di atasi dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat kota Batam, terutama MBR adalah: (a) mengurangi secara drastis konsep pembangunan perumahan tipe horisontal (*landed houses*) menjadi tipe vertikal (*strata title*), terutama bentuk rumah susun sederhana sewa (*rusunawa*) maupun rumah susun sederhana milik (*rusunami*); (b) Keterbatasan anggaran pemerintah, baik pemerintahan Kota maupun Badan Pengelolaan Kawasan Batam harus segera mempersiapkan

konsep kemitraan dan mengajak *stakeholder* yang lain untuk bersama-sama menyelesaikan model kerjasama yang paling mungkin bisa dilaksanakan, seperti konsep *Public-Private Partnership*. Hal ini penting untuk segera dibuatkan konsepnya, karena tanpa kecapatan waktu, akan muncul rumah-rumah liar (*squatter*) yang akhirnya, masyarakat akan merambah ke kawasan-kawasan lindung; (c) Perlu segera dilakukan koordinasi yang sinergis antara 2 (dua) lembaga pemerintah, yaitu Pemerintahan Kota Batam dan Badan Pengelolaan Kawasan, karena masing-masing memiliki kewenangan dan tanggung jawabnya sendiri-sendiri, Tanpa langkah-langkah konkret, kedua lembaga tersebut akan bekerja kontra-produktif.

3. Memperhatikan kendala-kendala di atas, rasanya faktor keterbatasan lahan menjadi masalah yang cukup akut untuk dekade kedepan. Ada 2 (dua) pilihan dalam mengatasi keterbatasan lahan bagi kota Batam, yang masing-masing memiliki keterbatasan-keterbatasan. *Pertama*, dengan cara mendistribusikan kawasan pengembangan ekonomi ke pulau-pulau lain di luar Batam, sehingga secara otomatis masyarakat akan ikut berpindah. Namun cara ini sangat mahal, karena pemerintah harus menyediakan anggaran besar untuk mempersiapkan infrastruktur-infrastruktur yang diperlukan. *Kedua*, berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, hampir seluruh tanah di kota Batam adalah milik negara, sehingga landasan hukumnya adalah hak guna bangunan. Artinya, setelah penggunaan lahan selama 30 tahun harus mengajukan kembali permohonan hak guna lahan-nya. Sementara ini ada beberapa kawasan permukiman horisontal yang hampir habis masa hak guna lahannya, yang praktis kondisi rumahnya hampir rusak berat. Untuk itu, perlu segera dilakukan dialog sekaligus membuka wacana dengan pemegang hak guna bangunan untuk dilakukan program *resettlement* dengan konsep rumah tipe vertikal (*strata title*), sehingga akan tersisa lahan yang cukup luas yang dapat dimanfaatkan untuk pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat lainnya yang belum memiliki rumah.

## 6.2 Implikasi Penelitian

Program pembangunan perumahan perkotaan dengan target ideal “*house for all*” yang *liveable*, dan *sustainable* adalah pekerjaan besar yang membutuhkan peran semua pihak, karena sifatnya yang lintas disiplin dan interdept, dengan pendekatan pengembangan ekonomi berkelanjutan (*sustainable economic growth*), perbaikan lingkungan (*improved environment*) dan pengembangan social yang inklusif (*inclusive social development*).

Dari hasil pembahasan diatas, implikasikan penelitian ini meliputi:

1. Diperlukan *political will* yang kuat dengan strategi manajemen yang handal untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBM dan MBR di Kota Batam sebagai konsekuensi atas penetapan Batam sebagai kawasan pengembangan ekonomi, karena pulau Batam sangat sempit dan sebagai metropolitan kota Batam tidak didukung kota-kota penyangga.
2. Perlu dilakukan sinkronisasi kelembagaan, karena pengalaman di Indonesia tidak cukup berhasil mensinergikan kelembagaan pemerintah, sehingga kewenangan tumpang tindih dan tanggungjawabnya selalu dilempar ke lembaga lain dengan mencari kambing hitam.
3. Perlu segera dibuatkan konsep kemitraan untuk optimalisasi pembangunan perumahan di Kota Batam, khususnya bagi MBM dan MBR karena adanya kendala ketersediaan lahan dan keterbatasan anggaran.
4. Perlu dipikirkan pengembangan wacana *resettlement* yang lebih intensif terhadap kawasan-kawasan permukiman yang hampir habis masa berlakunya, dengan mengubah konsep *land hausing* menjadi *strata title*.
5. Perlu ada kajian lanjutan tentang tata guna lahan agar dicapai efektifitas dan efisiensi penggunaan lahan, karena pulau Batam sangat sempit dengan beban urbanisasi yang cukup massif.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Adisasmita, Rahardjo, 2005. *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Alexander, Christopher, 1994. *Notes on the Synthesis of Form*. Harvard University Press. Cambridge, Mass.
- Bahrum, Syamsul, 2008. *SEZ dan Paradoks Ekonomi Pembangunan*. Unri Press, Pekanbaru.
- Blaang, C. Djemabut, 1986. *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Budihardjo, Eko, 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. PT. Alumni, Bandung
- Budiman, Arif, 2002. *Sinkronisasi Penataan Ruang dengan Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, makalah pada seminar Orientasi Wartawan Bidang Properti dan Konstruksi, Bandung 17 Mei 2002.
- Fred R. David, 2002. *Concepts of Strategic Management*. Edisi Bahasa Indonesia, PT. Prenhallindo, Jakarta.
- De Soto, Hernando, 2006. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs the West and Fails Everywhere Else*. Edisi Bahasa Indonesia, Qalam. Jakarta.
- Idris, Abdurachim, 2004. *Sinkronisasi Penataan Ruang dan Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Makalah Pengantar Falsafah Sains, Sekolah Pasca Sarjana, Institut Pertanian Bogor.
- Komarudin, 1996. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Yayasan Realestat Indonesia dan Enterprize PT. Rakasindo, Jakarta.
- Nining I. Soesilo, 2002. *Manajemen Strategik di Sektor Publik*, Buku I dan II. Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik. Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Nogi T. Hessel, 2003. *Kebijakan dan Manajemen Otonomi Daerah*. Lukman Offset dan Yayasan Pembaruan Administrasi Publik Indonesia. Yogyakarta.
- Permadi, Bambang S. 1992. *Analitic Hierarchy Proses*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Pusat Antar Universitas – Studi Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Rangkuti, Freddy. 2001. *Analisis SWOT Teknik Membenah Kasus Bisnis*. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Richardson, H.W. 1973. *The Economica Urban Size*. Sexion House-Lexington Books.

Saaty, Thomas L. 1988. *Multicriteria Decision Making: The Analytic Hierarchy Process*. Nijhoff Publishing, USA.

\_\_\_\_\_ 1993. *Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin*. Seri Manajemen No. 134. PT. Pustaka Binaman Pressindo & LPPM. Jakarta.

Sugiyono, 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Penerbit Alfabeta, Bandung.

Suhelmi, Ahmad, 2007. *Pemikiran Politik Barat: Kajian Sejarah Perkembangan Pemikiran Negara, Masyarakat dan Kekuasaan*. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Suparlan, Parsudi, 2004. *Masyarakat dan Kebudayaan Perkotaan: Perspektif Antropologi Perkotaan*. Yayasan Pengembangan Kajian Ilmu Kepolisian, Jakarta.

Sujarto, Djoko, 2005. *Masa Depan Kota dan Reorientasi Perencanaan Tata Ruang Kota di Indonesia dalam Bungai Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21: Pengalaman Pembangunan Perkotaan di Indonesia*. URDI dan Yayasan Sugijanto Soegijako, Jakarta.

Tjahjati S., Budhy, 2009. *Manajemen Indonesia Menghadapi Persaingan Global di Abad 21 dalam Percikan Pemikiran Para "Begawan" Arsitektur Indonesia Menghadapai Tantangan Global*. PT. Alumni, Bandung.

Wuisman, J.J.J.M, 1996. *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, jilid 1. Lembaga Penerbit FE UI, Jakarta.

Yudo Husodo, Siswono, 2009. *Keterpaduan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Pengembangan Perkotaan dalam Percikan Pemikiran Para "Begawan" Arsitektur Indonesia Menghadapai Tantangan Global*. PT. Alumni, Bandung.

Zaris, Roslan, 2005. *Kebijakan dan Strategi Pengelolaan dan Pemanfaatan Ruang dalam Bungai Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21: Pengalaman Pembangunan Perkotaan di Indonesia*. URDI dan Yayasan Sugijanto Soegijako, Jakarta.

#### Tesis :

Achadi, Wiandono. 2004. *Tingkat Akses Masyarakat Perkotaan Terhadap Kesehatan: Studi Kasus Kotamadya Jakarta Selatan*. Tesis Magister Program Kajian Perkotaan, Program Pasca Sarjana, Universitas Indonesia.

Ratu, R.A. Elisabeth. 2007 *Strategi Pengelolaan Sumber Daya Air di Provinsi DKI Jakarta* . Tesis Magister Program Kajian Perkotaan, Program Pasca Sarjana, Universitas Indonesia.

Tangkudung, Audrey, G.D. 2007. *Konflik Dalam Pengelolaan Kota Batam*. Tesis Magister Program Kajian Perkotaan, Program Pasca Sarjana, Universitas Indonesia.

**Jurnal :**

Djunaedi, Achmad. 1995. Perencanaan Strategis untuk Perkotaan: Belajar dari Pengalaman Negara Lain. *Jurnal PWK*, ITB, Juni 1995: 20–25.

Kaufman, J.L and Jacobs. 2000. A Public Planning Perspective on Strategic Planning. *Journal of the American Planning Association*. Vol. 53: 323-343.

**Laporan Tahunan :**

Batam Dalam Angka 2009. Badan Pusat Statistik Kota Batam.

Data Strategis BPS, 2009. Penerbit : Badan Pusat Statistik.

*Roadmap Pembangunan Ekonomi Indonesia 2009 – 2014*. Kamar Dagang dan Industri Indonesia 2009.

UNESCAP, 2007. *United Nations Population Division, World Urbanization Prospects: The 2007 Revision Population Database*, <http://esa.org/unup/index.asp>.

UNESCAP (United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific) dan Kementerian Perencanaan dan Anggaran, Republik Korea. 2007. *Public-Private Partnerships in Infrastructure Development: An introduction to issues from different perspectives. High-level Expert Group Meeting on Public-Private Partnerships*. UNESCAP, Bangkok - Thailand.

UNESCAP, 2008. Panduan Ringkas Untuk Pembuat Kebijakan. *Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-kota Asia – Perumahan untuk MBR: Memberi Tempat yang Layak Bagi Kaum Miskin Kota*. United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP) and United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).

UNESCAP, 2008. Panduan Ringkas Untuk Pembuat Kebijakan. *Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-kota Asia – Pembiayaan Perumahan: Cara-cara untuk Membantu Kaum Miskin Membiayai Perumahan*. Publikasi oleh: United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP) and United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).

**Kuesioner  
Metode SWOT  
Penentuan Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam**

**A. Data Responden**

Nama Lengkap : .....  
 Jabatan : .....  
 Instansi : .....  
 Alamat Instansi : .....

**B. Menentukan Faktor-faktor Internal dan Eksternal**

1. Mendiskusikan faktor-faktor internal yang meliputi Kekuatan (*Strengths*) dan Kelemahan (*Weakness*) serta faktor-faktor eksternal yang merupakan Peluang (*Opportunities*) dan Tantangan (*Threats*) yang berpengaruh terhadap strategi pembangunan perumahan di kota Batam dengan melibatkan beberapa narasumber ahli.
2. Setelah ditentukan faktor-faktor internal dan faktor-faktor eksternal, kemudian membuat Matriks Urgensi Faktor Internal dan Matriks Urgensi Faktor Eksternal, yang masing-masing faktor di beri huruf sesuai *alphabetic* (masing-masing faktor internal maupun eksternal terdiri dari huruf a s/d j). Sedang untuk mengevaluasi faktor internal dan eksternal, dilakukan pengukuran tingkat keterkaitan antar faktor, dimana faktor internal maupun faktor eksternal di gabungkan dan diberi tanda huruf sesuai *alphabetic* (terdiri dari huruf a s/d t).

**C. Petunjuk Pengisian Kuesioner Kuesioner**

1. Pada tabel Matriks Urgensi Faktor Internal maupun tabel Matriks Urgensi Faktor Eksternal, masing-masing faktor diperbandingkan tingkat urgensi faktor dengan menulis huruf sesuai pilihan faktornya (antara a s/d j).
2. Sedang pada tabel Evaluasi Faktor Internal-Eksternal, dimaksudkan untuk mengukur tingkat keterkaitan antar faktor, dimana responden hanya memberi bobot atau tingkat keterkaitan antar faktor dengan memeberi nilai angka 1 s/d 5 yang dianggap mewakili persepsi dan pendapatnya.
3. Responden hanya melingkari angka yang dianggap mewakili persepsi dan pendapatnya.
4. Scoring atau penilaian tingkat keterkaitan antar faktor :
  - 1 Keterkaitan sangat rendah
  - 2 Keterkaitan rendah
  - 3 Keterkaitan sedang (cukup terkait)
  - 4 Keterkaitan tinggi
  - 5 Keterkaitan sangat tinggi



**Kuesioner SWOT**  
**Penentuan Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam**

**1. Matriks Urgensi Faktor Internal**

No.	Faktor	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	Jumlah	BF
<b>1</b>	<b>Kekuatan (Strengths) :</b>												
a	Letak Geografis Batam sangat strategis		b	c	d	e	f	g	a	i	j	1	2,2%
b	Jumlah penduduk kota Batam sangat besar	b		b	b	e	f	g	h	c	j	4	8,9%
c	Jaringan jalan yang ada masih berfungsi dengan baik	c	b		d	e	f	g	h	c	j	2	4,4%
d	Ada 2 lembaga (Pemko dan OB) yang mendukung program perumahan	d	b	d		e	f	g	h	i	j	2	4,4%
e	Kebutuhan perumahan bagi penduduk kota Batam masih tinggi	e	e	e	e		f	g	e	e	j	6	13,3%
<b>2</b>	<b>Kelemahan (Weakness) :</b>												
f	Lahan untuk perumahan semakin terbatas	f	f	f	f	f		f	f	f	j	8	17,8%
g	Daya beli masyarakat rendah	g	g	c	d	g	f		g	g	j	7	15,6%
h	Pemko dan OB tidak sinergis	a	b	c	d	h	f	g		h	j	4	8,9%
i	Dukungan infrastruktur listrik an air terbatas	i	b	c	i	i	f	i	i		j	2	4,4%
j	Sumber pembiayaan perumahan terbatas	j	b	c	j	e	f	g	h	i		9	20,0%
											<b>Jumlah Total</b>	<b>45</b>	<b>100,0%</b>

Catatan :

- o Membandingkan urgensi faktor antara faktor internal yang satu dengan faktor-faktor lainnya.
- o Masing-masing faktor dijumlahkan.
- o Menghitung bobot faktor (BF) dalam persen, dengan cara membanding jumlah faktor terhadap jumlah total keseluruhan faktor internal.

## 2. Matriks Urgensi Faktor Eksternal

No.	Faktor	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	Jumlah	BF
<b>1</b>	<b>Peluang (<i>Opportunities</i>):</b>												
a	Dukungan kebijakan nasional terhadap pembangunan perumahan		a	c	a	a	f	g	a	i	a	5	11,1%
b	Jejaring kerja ( <i>network</i> ) kota Batam	a		c	b	b	f	g	b	b	b	5	11,1%
c	Migrasi penduduk dari daerah lain masih tinggi	c	c		c	c	f	c	c	c	c	8	17,8%
d	Tenaga kerja asing pendatang ( <i>expatriate</i> ) masih tinggi	a	b	c		d	f	d	d	i	j	3	6,7%
e	Perkembangan teknologi perumahan	a	b	c	d		f	g	h	i	e	1	2,2%
<b>2</b>	<b>Ancaman (<i>Threats</i>):</b>												
f	Meningkatnya jumlah pendatang yang tidak memiliki ketrampilan	f	f	f	f	f		f	f	f	f	9	20,0%
g	Harga bahan konstruksi sering berubah dengan cepat	g	g	c	d	g	f		g	i	g	5	11,1%
h	Tuntutan kualitas perumahan dari pendatang meningkat	a	b	c	d	h	f	g		i	h	2	4,4%
i	Inkonsistensi kebijakan perumahan dengan kebijakan lainnya	i	b	c	i	i	f	i	i		i	6	13,3%
j	Kompetisi pelayanan public dengan kota lainnya semakin meningkat	a	b	c	j	e	f	g	h	i		1	2,2%
<b>Jumlah Total</b>												<b>45</b>	<b>100,0%</b>

### Catatan :

- o Membandingkan urgensi faktor antara faktor eksternal yang satu dengan faktor-faktor lainnya.
- o Masing-masing faktor dijumlahkan.
- o Menghitung bobot faktor (BF) dalam persen, dengan cara membandingkan jumlah faktor terhadap jumlah total keseluruhan faktor eksternal.

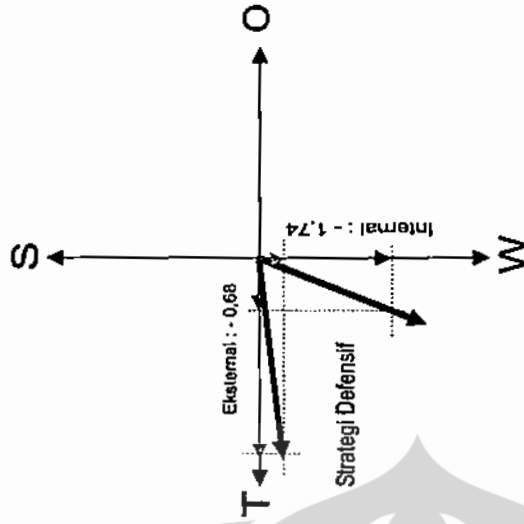
3. Evaluasi Faktor Internal – Eksternal (Keterkaitan antar Faktor)

No.	Faktor	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	NRK
<b>1</b>	<b>Kekuatan (Strengths) :</b>																					
a	Letak Geografis Batam sangat strategis	3	3	3	2	3	2	2	3	3	4	4	4	4	3	3	4	3	2	3	3	57
b	Jumlah penduduk kota Batam sangat besar	3	4	3	2	5	2	4	3	4	4	4	2	3	3	5	5	5	3	4	3	67
c	Jaringan jalan yang ada masih berfungsi dengan baik	4	3	2	2	4	3	2	3	3	4	4	3	3	3	3	3	2	2	3	3	55
d	Ada 2 lembaga yang mendukung program perumahan	1	2	2	2	3	3	3	4	4	4	3	3	3	2	4	3	3	4	3	4	56
e	Kebutuhan perumahan bagi penduduk kota Batam masih tinggi	3	3	4	4	5	5	4	3	3	3	3	5	3	4	2	5	5	4	4	5	74
<b>2</b>	<b>Kelemahan (Weakness) :</b>																					
f	Lahan untuk perumahan semakin terbatas	2	1	5	4	3	3	4	4	4	3	4	5	3	3	5	4	4	4	4	4	68
g	Daya beli masyarakat rendah	1	2	5	3	3	5	4	4	4	3	3	5	2	3	5	4	4	4	4	5	69
h	Pemko dan OB tidak sinergis	2	1	4	3	1	2	2	5	4	2	3	2	2	4	4	4	4	3	4	5	59
i	Dukungan infrastruktur listrik an air terbatas	1	2	2	3	1	2	3	3	3	3	3	4	3	3	4	4	4	4	2	5	56
j	Sumber pembiayaan perumahan terbatas	1	1	5	4	2	4	5	4	4	3	3	3	3	4	5	3	5	5	5	4	70
<b>3</b>	<b>Peluang (Opportunities) :</b>																					
k	Dukungan kebijakan nasional terhadap pembangunan perumahan	4	3	3	3	4	2	2	2	2	2	3	4	1	3	2	2	1	2	1	1	45
l	Jejaring kerja (network) kota Batam	3	2	2	2	2	2	1	1	2	3	3	3	2	3	1	2	1	2	1	2	37
m	Migrasi penduduk dari daerah lain masih tinggi	3	2	3	3	1	5	2	2	2	3	3	4	2	2	4	5	5	4	2	5	60
n	Tenaga kerja asing pendatang (expatriate) masih tinggi	3	2	3	2	2	3	1	3	2	1	3	3	2	4	4	4	3	3	3	4	51
o	Perkembangan teknologi perumahan	4	2	1	2	2	1	3	3	2	1	2	2	2	2	3	3	3	1	1	2	39
<b>4</b>	<b>Tantangan (Threats) :</b>																					
p	Meningkatnya jumlah pendatang yang tidak memiliki ketrampilan	2	2	5	3	1	4	2	2	3	1	3	5	4	3	5	5	5	2	2	4	58
q	Harga bahan konstruksi sering berubah dengan cepat	2	2	2	1	3	2	4	3	3	2	2	2	3	3	5	3	3	2	3	5	52
r	Tuntutan kualitas perumahan dari pendatang meningkat	2	1	2	3	3	2	3	3	2	2	2	4	2	3	4	4	4	4	3	4	53
s	Inkonsistensi kebijakan perumahan dengan kebijakan lainnya	2	1	2	2	2	3	3	2	2	1	3	3	3	4	3	4	4	4	5	4	53
t	Kompetisi pelayanan public dengan kota lainnya semakin meningkat	2	2	3	1	1	1	2	2	1	4	3	4	3	4	3	3	3	4	3	4	49

Scoring nilai keterkaitan antar faktor : 1 : sangat rendah; 2 : rendah; 3 : cukup terkait; 4 : tinggi 5 : sangat tinggi

#### 4. Hasil Analisis SWOT

No.	Faktor	NRK	NK	BF	ND	NBD	NBK	TNB
<b>1</b>	<b>Kekuatan (Strengths) :</b>							
a	Letak Geografis Batam sangat strategis	57	3,00	2%	1	0,02	0,07	0,09
b	Jumlah penduduk kota Batam sangat besar	67	3,53	9%	3	0,27	0,31	0,58
c	Jaringan jalan yang ada masih berfungsi dengan baik	55	2,89	4%	2	0,09	0,13	0,22
d	Ada 2 lembaga yang mendukung program perumahan	56	2,95	4%	3	0,13	0,13	0,26
e	Kebutuhan perumahan bagi penduduk kota Batam masih tinggi	74	3,89	13%	5	0,67	0,52	1,19
			<b>16,26</b>					<b>2,34</b>
<b>2</b>	<b>Kelemahan (Weakness) :</b>							
f	Lahan untuk perumahan semakin terbatas	68	3,58	18%	5	0,89	0,64	1,53
g	Daya beli masyarakat rendah	69	3,63	16%	4	0,62	0,56	1,19
h	Pemko dan OB tidak sinergis	59	3,11	9%	3	0,27	0,28	0,54
i	Dukungan infrastruktur listrik an air terbatas	56	2,95	4%	2	0,09	0,13	0,22
j	Sumber pembiayaan perumahan terbatas	70	3,68	20%	4	0,80	0,74	1,54
			<b>16,95</b>					<b>5,01</b>
<b>3</b>	<b>Peluang (Opportunities) :</b>							
k	Dukungan kebijakan nasional terhadap pembangunan perumahan	45	2,37	11%	4	0,44	0,26	0,71
l	Jejaring kerja (network) kota Batam	37	1,95	11%	3	0,33	0,22	0,55
m	Migrasi penduduk dari daerah lain masih tinggi	60	3,16	18%	4	0,71	0,56	1,27
n	Tenaga kerja asing pendatang (expatriate) masih tinggi	51	2,68	7%	2	0,13	0,18	0,31
o	Perkembangan teknologi perumahan	39	2,05	2%	2	0,04	0,05	0,09
			<b>12,21</b>					<b>2,93</b>
<b>4</b>	<b>Tantangan (Threats) :</b>							
p	Meningkatnya jumlah pendatang yang tidak memiliki ketrampilan	58	3,05	20%	4	0,80	0,61	1,41
q	Harga bahan konstruksi sering berubah dengan cepat	52	2,74	11%	3	0,33	0,30	0,64
r	Tuntutan kualitas perumahan dari pendatang meningkat	53	2,79	4%	2	0,09	0,12	0,21
s	Inkonsistensi kebijakan perumahan dengan kebijakan lainnya	53	2,79	13%	4	0,53	0,37	0,91
t	Kompetisi pelayanan public dengan kota lainnya semakin meningkat	49	2,58	2%	2	0,04	0,06	0,10
			<b>13,95</b>					<b>3,27</b>



Keterangan :

- NRK Nilai rata-rata keterkaitan
- NK Nilai Keterkaitan antar faktor (skala 0 - 5)
- BF Bobot faktor (tingkat urgensi antar faktor, stakeholder yang menentukan bobotnya (%))
- ND Nilai dukungan faktor (potensi unggulan yang dibedakan dukungan oleh stakeholder Dalam meraih sasaran daerah) skala 0 - 5 (BF x ND)
- NBD Nilai Bobot Keterkaitan (NRK x BF)
- NBK Total nilai Bobot (NBD + NBK)

**Kuesioner**  
**Analytical Hierarchy Process (AHP)**  
**Penentuan Kebijakan Pembangunan Perumahan di Kota Batam**

**A. Data Responden**

Nama Lengkap : .....  
 Jabatan : .....  
 Instansi : .....  
 Alamat Instansi : .....

**B. Petunjuk Pengisian Kuesioner**

1. Kuesioner ini menggunakan metode ranking untuk menilai besarnya pengaruh antara satu faktor dengan faktor lainnya.
2. Responden hanya melingkari angka yang dianggap mewakili persepsi dan pendapatnya.
3. Kriteria dan contoh penilaian seperti disajikan berikut ini :

a. Kriteria Penilaian

1	Sama pentingnya
3	Sedikit lebih penting
5	Lebih penting
7	Jelas lebih penting
9	Mutlak lebih penting
2, 4, 6, 8	Nilai antara

b. Contoh penilaian

Pilihan A

Pilihan B

⑨ 8 7 6 5 4 3 2 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Artinya : Pilihan A mutlak lebih penting dari pada Pilihan B

Pilihan A

Pilihan C

9 8 7 6 5 4 3 2 1 2 3 4 5 ⑥ 7 8 9

Artinya : Pilihan C agak jelas lebih penting dari pada Pilihan A

Pilihan B

Pilihan C

9 8 7 6 5 4 3 2 ① 2 3 4 5 6 7 8 9

Artinya : Pilihan B sama pentingnya dengan Pilihan C

### C. Kuesioner

#### Perencanaan Kedepan

1. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda siapa yang paling berperan ?

Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Swasta
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Masyarakat	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP

2. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda kriteria apa yang di anggap paling penting ?

Lokasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterjangkauan
Lokasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Infrastruktur
Keterjangkauan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Infrastruktur

3. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda indikator apa yang dianggap paling berperan terhadap kriteria lokasi ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

4. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator jarak dari tempat kerja untuk kriteria lokasi ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

5. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator harga untuk kriteria lokasi ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

6. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator Fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk kriteria lokasi ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

7. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator tipe rumah untuk kriteria lokasi ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

8. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda indikator apa yang dianggap paling berperan terhadap kriteria keterjangkauan (*affordability*) ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

9. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator jarak dari tempat kerja untuk kriteria keterjangkauan (*affordability*) ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

10. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator harga untuk kriteria keterjangkauan (*affordability*) ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah



11. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator ketersediaan fasilitas umum dan sosial untuk kriteria keterjangkauan (*affordability*) ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

12. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator tipe rumah untuk kriteria keterjangkauan (*affordability*) ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

13. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda indikator apa yang dianggap paling berperan terhadap kriteria ketersediaan infrastruktur ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

14. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator jarak dari tempat kerja untuk kriteria ketersediaan infrastruktur ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

15. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator harga untuk kriteria ketersediaan infrastruktur ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

16. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator ketersediaan fasilitas umum dan sosial untuk kriteria ketersediaan infrastruktur ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

17. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting pada indikator tipe rumah untuk kriteria ketersediaan infrastruktur ?

Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Harga
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Jarak dari Tempat kerja	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Fasum/Fasos
Harga	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah
Fasum/Fasos	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Tipe rumah

**Perencanaan Balik**

18. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda strategi apa yang dianggap paling penting ?

SO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ST
SO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	WO
SO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	WT
ST	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	WO
ST	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	WT
WO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	WT

19. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda kendala dari strategi SO apa yang dianggap lebih penting segera diatasi ?

Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Koordinasi
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Keterbatasan Anggaran	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan

20. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda kendala dari strategi ST apa yang dianggap lebih penting segera diatasi ?

Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Koordinasi
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Keterbatasan Anggaran	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan

21. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda kendala dari strategi WO apa yang dianggap lebih penting segera diatasi ?

Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Koordinasi
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Keterbatasan Anggaran	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan

22. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda kendala dari strategi WT apa yang dianggap lebih penting segera diatasi ?

Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Koordinasi
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Ketersediaan lahan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keterbatasan Anggaran
Koordinasi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan
Keterbatasan Anggaran	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Peraturan

23. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda siapa yang paling bertanggung jawab untuk mengatasi kendala ketersediaan lahan ?

Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Swasta
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Masyarakat	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP

24. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda siapa yang paling bertanggung jawab untuk mengatasi kendala Koordinasi ?

Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Swasta
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Masyarakat	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP

25. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda siapa yang paling bertanggung jawab untuk mengatasi kendala Keterbatasan Anggaran ?

Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Swasta
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Masyarakat	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP

26. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda siapa yang paling bertanggung jawab untuk mengatasi kendala Peraturan.

Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Swasta
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Pemerintah	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Masyarakat
Swasta	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP
Masyarakat	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PPP

27. Dalam upaya pembangunan perumahan di kota Batam, menurut anda kebijakan apa yang dianggap lebih penting untuk segera dilakukan ?

Pilihan Kebijakan

A	Penyusunan peraturan perundang-undangan yang komprehensif
B	Penyusunan <i>master plan</i> terpadu yang mempertimbangkan jarak, harga, tersedianya fasilitas umum dan sosial dan tipe rumah
C	Keterlibatan seluruh stakeholder dengan koordinasi yang terintegrasi
D	Pembentukan Dewan Perumahan
E	Pola kemitraan dalam implementasi pembangunan perumahan
F	Mengintensifkan program-program pendukung

A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	B
A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	C
A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	D
A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	E
A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	F
B	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	C
B	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	D
B	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	E
B	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	F
C	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	D
C	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	E
C	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	F
D	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	E
D	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	F
E	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	F