



TUGAS AKHIR - DK 184802

**EFEKTIVITAS PENYEDIAAN PERUMAHAN OLEH
PERUMNAS DALAM MENANGANI MASALAH *HOUSING
BACKLOG* DI KABUPATEN GRESIK**

**Oleh:
HENDY EKA ARDIANSYAH
0821164000015**

**Dosen Pembimbing:
DIAN RAHMAWATI, ST., MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2020**



TUGAS AKHIR - DK 184802

**EFEKTIVITAS PENYEDIAAN PERUMAHAN OLEH
PERUMNAS DALAM MENANGANI MASALAH *HOUSING*
BACKLOG DI KABUPATEN GRESIK**

**Oleh:
HENDY EKA ARDIANSYAH
0821164000015**

**Dosen Pembimbing:
DIAN RAHMAWATI, ST., MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2020**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL PROJECT - DK 184802

**EFFECTIVENESS OF PROVIDING HOUSING BY
PERUMNAS ON HANDLING THE HOUSING BACKLOG
PROBLEMS IN KABUPATEN GRESIK**

**Author:
HENDY EKA ARDIANSYAH
0821164000015**

**Advisor:
DIAN RAHMAWATI, ST., MT.**

**Department Of Urban And Regional Planning
The Faculty of Civil, Planning, and Geo Engineering
Sepuluh Nopember Institute of Technology
2020**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LEMBAR PENGESAHAN

EFEKTIVITAS PENYEDIAAN PERUMAHAN OLEH PERUMNAS DALAM MENANGANI MASALAH *HOUSING BACKLOG* DI KABUPATEN GRESIK

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Pada

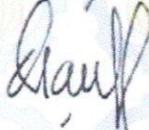
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

HENDY EKA ARDIANSYAH

NRP. 08211640000015

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



Dian Rahmawati S.T., M.T.

NIP. 19820607 200912 2 002



Surabaya, Agustus 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**EFEKTIVITAS PENYEDIAAN PERUMAHAN
OLEH PERUMNAS DALAM MENANGANI
MASALAH HOUSING BACKLOG DI
KABUPATEN GRESIK**

Nama Mahasiswa : Hendy Eka Ardiansyah
NRP : 0821164000015
**Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota,
FTSLK-ITS**
Pembimbing : Dian Rahmawati S.T., M.T.

Abstrak

Surabaya Metropolitan Area merupakan wilayah konsentrasi berbagai kegiatan khususnya kegiatan pusat pemerintahan dan ekonomi. Hal ini mengakibatkan proses migrasi penduduk ke Kota Surabaya semakin lama semakin meningkat. Peningkatan jumlah penduduk di kawasan perkotaan tidak dapat diimbangi ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau karena lahan yang terbatas. Sehingga penyediaan dan kebutuhan perumahan untuk perkotaan saat ini sudah melebar hingga ke daerah peri urban. Sebagai daerah yang memiliki kedekatan secara geografis dengan Kota Surabaya serta didukung oleh kelengkapan infrastruktur pendukung, Kabupaten Gresik menjadi salah satu pilihan lokasi hunian bagi masyarakat urban Kota Surabaya. Kabupaten Gresik pada tahun 2018 memiliki jumlah housing backlog sebesar 16.482 unit rumah dan diproyeksikan pada tahun 2035 mengalami housing backlog sebesar 1.700.708 unit rumah dengan asumsi ketersediaan rumah dengan tipe landed housing.

Perumnas sebagai kepanjangan tangan Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat menjadi alternatif solusi dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik, sehingga diperlukan adanya penilaian signifikansi kontribusi penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam upaya mengatasi masalah housing backlog di Kabupaten Gresik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui

tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah housing backlog di Kabupaten Gresik. Penelitian ini menggunakan tiga tahap analisis. Tahap pertama yakni menghitung jumlah housing backlog di Kabupaten Gresik dengan analisis backlog perspektif kependhungan. Tahap kedua dilakukan analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik menggunakan metode content analysis. Tahap ketiga dilakukan penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah housing backlog di Kabupaten Gresik yang dibagi menjadi tiga yakni: tingkat keterhunian perumahan, kesesuaian dengan arahan rencana tata ruang dan ketercapaian mengurangi angka housing backlog.

Berdasarkan penilaian tiga indikator yang telah ditentukan didapatkan data bahwa penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah housing backlog kurang efektif. Lokasi perumahan sudah sesuai dengan rencana pola ruang yang tertulis dalam RTRW Kabupaten Gresik Tahun 2010 – 2030 namun tingkat keterhunian perumahan rendah karena Perumnas saat ini fokus terhadap segmen masyarakat menengah dan menengah atas serta menyediakan unit rumah untuk tujuan investasi. Selain itu Perumnas belum memberikan kontribusi yang signifikan dengan hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah housing backlog Kabupaten Gresik di tahun 2019.

Kata Kunci: *Housing Backlog, Kabupaten Gresik, Penyediaan Perumahan, Perumnas*

EFFECTIVENESS OF PROVIDING HOUSING BY PERUMNAS ON HANDLING THE HOUSING BACKLOG PROBLEMS IN KABUPATEN GRESIK

Student Name : HENDY EKA ARDIANSYAH
NRP : 0821164000015
Departement : Urban and Regional Planning,
CIVPLAN-ITS
Advisor : Dian Rahmawati S.T., M.T.

Abstract

Surabaya Metropolitan Area is a concentration area of various sectors, especially central government and economic activities. Thus increasing the citizen migration rate into Surabaya City. The increasing population in urban areas cannot be offset by the availability of adequate and affordable housing due to limited land. As the consequences, the supply and needs of housing now widened into peri urban areas. As an area that has geographical proximity to the Surabaya City also supported with adequate infrastructure, Kabupaten Gresik becomes residential choice for urban communities in Surabaya. In 2018, Kabupaten Gresik has 16.482 units of housing backlog and is projected to be increased to 1.700.708 units in 2035, with assuming the availability of types landed housing.

Perumnas as a representative of the Government in the housing sector can be an alternative solution in the provision of housing in Kabupaten Gresik. So it is necessary to assess the significance of the contribution of housing provision by Perumnas as an effort to overcome the problem of housing backlog in Kabupaten Gresik. This study aims to determine the effectiveness of providing housing by Perumnas on handling the housing backlog problems in Kabupaten Gresik. This study uses three stages of analysis. The first stage is counting the number of housing backlog in Kabupaten Gresik with a backlog analysis of occupancy perspectives. The second phase is to analyzing the policy and the implementation of the

Perumnas related to housing provision in Kabupaten Gresik using the method content analysis (CA). The third stage is assessing the effectiveness of providing housing by Perumnas on handling the housing backlog problems in Kabupaten Gresik, which were divided into three: housing occupancy level, conformity with the direction of the spatial plan and achievement to reduce the number of housing backlog.

Based on the assessment of three predetermined indicators obtained data that the provision of housing by Perumnas on handling housing backlog problem is less effective. The location of housing is in accordance with the spatial plan written in the Kabupaten Gresik Spatial Plan (RTRW) for 2010 - 2030 but the occupancy rate of housing is low because Perumnas currently focuses on the middle and upper middle class segments and provides housing units for investment purposes. In conclusion, Perumnas has not significantly contributing by only being able to answer 0.78% of the total housing backlog in Kabupaten Gresik in 2019.

Keywords: *Housing Backlog, Kabupaten Gresik, Provision of Housing, Perumnas*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya atas rahmat dan karunia-Nya, maka penulis mampu menyelesaikan penelitian yang berjudul “Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik”.

Dengan terselesaikannya penelitian ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dari awal hingga selesai, secara khusus kepada:

1. Allah SWT yang selalu memberikan kemudahan dan pertolongan dalam setiap langkah, memberikan kesehatan dan kekuatan dalam mengerjakan Tugas Akhir ini.
2. Kedua orang tua Bapak Dodyk Prawoto, Ibu Sumbriyati serta kedua adik Reniantika Dwi Pratiwi dan Kaila Jacinda Elysia yang telah memberikan dukungan doa, semangat dan motivasi selama proses penyusunan Tugas Akhir sehingga dapat diselesaikan dengan baik.
3. Ibu Dian Rahmawati, ST., MT. selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan masukan-masukan yang berarti dan terus memberikan semangat dan dukungan agar penulis dapat terus melanjutkan penelitian ini.
4. Seluruh bapak/ibu dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan ilmu dan masukan selama proses perkuliahan dan pengerjaan Tugas Akhir.
5. Teman-teman CORAZON yang selalu memberikan warna dalam masa-masa menempuh perkuliahan serta menjadi alasan untuk tetap tinggal dan

menyelesaikan pendidikan S1 di Perencanaan Wilayah dan Kota.

6. BENG-BENG yang mengajarkan bagaimana cara menikmati hidup sebagai mahasiswa perantau di Kota Surabaya dan mewarnai 4 tahun masa perkuliahan penulis.
7. CAMABA yang senantiasa membawa *vibes* untuk tetap ambis dan tidak lupa tugas sebagai mahasiswa.
8. Mega Suryaningsih (Bunmes) selaku SC terbaik yang selalu ngasih arahan dan bimbingan sejak maba hingga penyusunan Tugas Akhir.
9. Gea Feroza Ariyanti dan Mba Riris Bappeda Gresik yang sangat membantu dalam pemenuhan data yang menunjang penelitian.
10. Serta semua pihak yang telah membantu dalam kelancaran penyelesaian tugas ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Tidak ada gading yang tidak retak, begitu juga dengan penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak lepas dari ketidaksempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun selalu penulis nantikan dari semua pihak, demi kesempurnaan penelitian ini.

Probolinggo, 26 Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR GAMBAR	xxi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan dan Sasaran	7
1.3.1. Tujuan.....	7
1.3.2. Sasaran	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.4.1. Manfaat Teoritis	7
1.4.2. Manfaat Praktis	8
1.5. Ruang Lingkup.....	8
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah	8
1.5.2. Ruang Lingkup Substansi.....	11
1.5.3. Ruang Lingkup Pembahasan	11
1.6. Sistematika Penulisan	11
1.7. Kerangka Berpikir Penulisan	12
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Teori Perumahan dan Permukiman	15

2.1.1. Kebutuhan Perumahan dan Permukiman.....	15
2.1.2. Konsep Perumahan dan Permukiman.....	19
2.1.3. Status Kepemilikan Rumah	20
2.1.4. Keterhunian Rumah.....	22
2.2 Penyediaan Perumahan	23
2.2.1 Penyelenggaraan Perumahan.....	23
2.2.2 Pemerintah Sebagai Penyedia Perumahan.....	25
2.2.3 Perumnas Sebagai Perwujudan Pemerintah Dalam Bidang Perumahan dan Permukiman	26
2.3 <i>Housing Backlog</i>	30
2.4 Efektivitas	32
2.5 Sintesa Pustaka.....	33
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....	37
3.1. Pendekatan Penelitian	37
3.2. Jenis Penelitian.....	37
3.3. Variabel Penelitian	38
3.4. Populasi dan Sampel	41
3.5. Metode Pengumpulan Data	43
3.5.1. Survey Primer.....	43
3.5.2. Survey Sekunder	44
3.6. Metode Analisis	45
3.6.1. Menghitung jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik	45
3.6.2. Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik	47

3.6.3. Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik	50
3.7. Tahapan Penelitian	52
3.8. Kerangka Berpikir Tahapan Penelitian	55
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	57
4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian	57
4.1.1. Gambaran Umum Letak Geografis dan Administrasi Kabupaten Gresik	57
4.1.2. Kondisi Fisik Dasar Kabupaten Gresik	63
4.1.3. Profil Kependudukan Kabupaten Gresik.....	66
4.2. Profil Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Gresik	68
4.2.1. Strategi Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan (SPPIP).....	68
4.2.2. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas (RPKPP) Kabupaten Gresik.....	73
4.2.3. Pola Perumahan dan Permukiman Dalam Struktur Kota	75
4.2.4. Persebaran Perumahan dan Permukiman	75
4.2.5. Gambaran Umum Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Gresik.....	76
4.3. Profil Perumnas Regional VI	91
4.4. Identifikasi Permasalahan Kebutuhan dan Penyediaan Perumahan di Kabupaten Gresik.....	97
4.5. Menghitung <i>Housing Backlog</i> Kabupaten Gresik.....	103
4.6. Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik.....	114
4.6.1. Kebijakan Penyediaan Perumahan Perumnas	114

4.6.2. Implementasi Penyediaan Perumahan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik	117
4.6.3. Analisis Kontribusi Perumnas dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik.....	127
4.7. Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik.....	131
4.7.1. Tingkat Keterhunian Perumahan.....	131
4.7.2. Analisis Kesesuaian Lahan Lokasi Perumahan Perumnas Dengan Tata Ruang	133
4.7.3. Ketercapaian Mengurangi Angka Backlog	143
4.8. Pembahasan Penilaian Tingkat Efektivitas Perumnas dalam Menangani Masalah <i>Housing Backlog</i> di Kabupaten Gresik.....	144
4.9. Pembahasan Mengenai Kondisi Perumnas dan Implikasinya terhadap Penyediaan Perumahan.....	150
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	155
5.1. Kesimpulan	155
5.2. Rekomendasi.....	157
DAFTAR PUSTAKA.....	159
LAMPIRAN 1. Desain Survey.....	163
LAMPIRAN 2. Transkrip Wawancara Perumnas	167
LAMPIRAN 3. Transkrip Wawancara Dinas PKP Kabupaten Gresik	168
LAMPIRAN 4. Coding Literatur	169
LAMPIRAN 5. Hasil Coding	170
LAMPIRAN 6. Daftar Pertanyaan Wawancara 2 Perumnas Regional VI.....	171

LAMPIRAN 7. Hasil Wawancara 2 Perumnas Regional VI.....	174
LAMPIRAN 8. Dokumentasi Hasil Wawancara Perumnas Regional VI.....	179
LAMPIRAN 9. Siteplan Perumahan Perumnas	181

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1. Sintesa Pustaka Penelitian	34
Tabel 3. 1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	39
Tabel 3. 2. Populasi dan Sampel Penelitian	42
Tabel 3. 3. Kriteria Sampel Penelitian.....	42
Tabel 3. 4. Sampel Expert Terpilih	43
Tabel 3. 5. Jenis Data Sekunder dan Instansi	44
Tabel 3. 6. Kode Stakeholder	48
Tabel 3. 7. Kode Literatur	48
Tabel 3. 8. Kode Variabel	49
Tabel 3. 9. Tahapan Teknik Analisis Penelitian.....	52
Tabel 4. 1. Luas Kecamatan di Kabupaten Gresik	58
Tabel 4. 2. Profil Kependudukan Kabupaten Gresik Tahun 2019.....	67
Tabel 4. 3. Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak yang Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi	101
Tabel 4. 4. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2015....	105
Tabel 4. 5. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2016....	106
Tabel 4. 6. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2017....	107
Tabel 4. 7. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2018....	107
Tabel 4. 8. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2019....	108
Tabel 4. 9. Jumlah Kebutuhan Rumah Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019	109
Tabel 4. 10. Jumlah Rumah Terbangun Per Tahun Kabupaten Gresik.....	110

Tabel 4. 11. Jumlah Ketersediaan Rumah Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019	112
Tabel 4. 12. Jumlah <i>Housing backlog</i> Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019	113
Tabel 4. 13. Rumah yang Diselenggarakan Perumnas Tahun 2015 - 2019	128
Tabel 4. 14. Perbandingan Kontribusi Perumahan Perumnas Terhadap Jumlah Rumah Terbangun di Kabupaten Gresik.....	130
Tabel 4. 15. Perbandingan Kontribusi Perumahan Perumnas Terhadap Jumlah <i>Housing Backlog</i> di Kabupaten Gresik	130
Tabel 4. 16. Tingkat Keterhunian Perumahan Perumnas	132
Tabel 4. 17. Kenaikan <i>Housing backlog</i> Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019	144
Tabel 4. 18. Penilaian Efektivitas Perumnas	146

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Wilayah Studi Penelitian.....	9
Gambar 1. 2. Kerangka Berpikir.....	13
Gambar 3. 1. Proses Analisis <i>Overlay</i>	51
Gambar 3. 2. Kerangka Berpikir Tahapan Penelitian	55
Gambar 4. 1. Peta Wilayah Administrasi Kabupaten Gresik....	61
Gambar 4. 2. Diagram Kepadatan Penduduk Kabupaten Gresik Tahun 2019.....	68
Gambar 4. 3. Konsepsi Pengembangan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan di Kabupaten Gresik.....	73
Gambar 4. 4. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Wringin Anom	77
Gambar 4. 5. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Driyorejo	78
Gambar 4. 6. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Kedamean	79
Gambar 4. 7. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Menganti	80
Gambar 4. 8. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Cerme.....	81
Gambar 4. 9. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Cerme.....	82
Gambar 4. 10. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Balongpanggang.....	82
Gambar 4. 11. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Duduksampeyan.....	84
Gambar 4. 12. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri), Formal (kanan) dan Rusunawa (bawah) Kecamatan Kebomas	85

Gambar 4. 13. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Gresik.....	86
Gambar 4. 14. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Manyar	87
Gambar 4. 15. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Bungah	87
Gambar 4. 16. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Bungah	88
Gambar 4. 17. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Dukun	89
Gambar 4. 18. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Panceng.....	89
Gambar 4. 19. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Ujungpangkah	90
Gambar 4. 20. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Ujungpangkah.....	90
Gambar 4. 21. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Tambak.....	91
Gambar 4. 22. Strukur Organisasi Perumnas Regional VI	93
Gambar 4. 23. Diagram Hubungan antara Perumnas dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Gresik	95
Gambar 4. 24. Sentraland Residence Driyorejo Type 36.....	120
Gambar 4. 25. Sentraland Residence Driyorejo Type 45.....	122
Gambar 4. 26. Sentraland Residence Driyorejo Type 54.....	123
Gambar 4. 27. Sentraland Ruko Driyorejo 120/60	124
Gambar 4. 28. Kota Baru Driyorejo Type 36.....	126
Gambar 4. 29. Kota Baru Driyorejo Type 45.....	127
Gambar 4. 30. Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Gresik.....	135
Gambar 4. 31. Peta Orientasi Lokasi Perumahan Perumnas.....	136

Gambar 4. 32. Peta Rencana Pola Ruang di Lokasi Perumahan Perumnas.....	139
Gambar 4. 33. Peta Delineasi Wilayah Perumahan Perumnas...	140
Gambar 4. 34. Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan	141

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Maslow (dalam Iman, 1994:93-57) dalam teori hirarki kebutuhan manusia menyebutkan bahwa rumah (papan) merupakan kebutuhan fisiologis bagi manusia yang tergolong dalam kebutuhan primer di samping sandang dan pangan. Hal ini berarti rumah dalam upaya pemenuhannya bersifat segera dan mendesak agar manusia dapat menjaga kelangsungan hidupnya dengan baik. Negara melalui peraturan perundang-undangan menjamin penyediaan rumah yang layak bagi seluruh masyarakatnya. Seperti yang tertulis dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat 1, menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dipertegas pula dengan Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Pemerintah Republik Indonesia mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) pada tahun 1974 sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah (Perumnas.co.id, diakses pada 2019). Perumnas merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) yang keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah, serta sumber pembiayaannya bersumber dari Penyertaan Modal Pemerintah (PMP). Melalui Peraturan

Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015, Perumnas ditugaskan langsung oleh Pemerintah untuk melaksanakan program Pemerintah di bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman serta rumah susun yang pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut data Price Waterhouse Cooper pada 2014, tingkat populasi urbanisasi Indonesia sebesar 51,4% (medcom.id, diakses pada 2019). Bank Dunia memprediksi sebanyak 68% dari populasi Indonesia bakal memadati wilayah perkotaan pada tahun 2025 (cnnindonesia.com, diakses pada 2019). Pertumbuhan jumlah penduduk di kota idealnya harus dibarengi dengan ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau (Siswono, 1991). Namun demikian kondisi ideal ini sulit didapatkan karena kendala ketersediaan lahan pemukiman yang terbatas dan selalu berkurang, tidak berimbang dengan penambahan jumlah penduduk yang membutuhkan lahan untuk tempat tinggal (Statistik Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Timur, 2018).

Backlog perumahan atau yang selanjutnya disebut dengan *housing backlog* secara umum diartikan sebagai kondisi kesenjangan (*gap*) antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat (Ananta, 2018). Secara definisi, *housing backlog* adalah kuantitas rumah yang belum atau tidak tertangani (South Hampshire Housing;Wied dalam Rosa, 2013). *Housing backlog* adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia (ppdpp.id, diakses 2019). Kementerian PUPR melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mencatat setidaknya hingga 8 Maret 2019 jumlah *housing*

backlog di Indonesia mencapai 7,6 juta unit (properti.kompas.com, diakses pada 2019). Fenomena serupa juga terjadi di Provinsi Jawa Timur yang merupakan provinsi dengan jumlah penduduk terbesar kedua di Indonesia setelah Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan pada dokumen *Roadmap* Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024, disebutkan bahwa pada tahun 2018 angka *housing backlog* di Provinsi Jawa Timur mencapai 673.884 unit dengan Kota Surabaya sebagai kota dengan angka *housing backlog* tertinggi.

Perkembangan penyediaan dan kebutuhan perumahan untuk perkotaan saat ini sudah melebar hingga ke daerah peri urban (Dewi, 2019). Penyebab kota berkembang secara fisik ke arah pinggiran kota ini dikarenakan masalah penyediaan rumah di perkotaan mengalami keterbatasan pemanfaatan tanah (Lisdiyono dalam Dewi, 2019). Fenomena dan kecenderungan tersebut juga terjadi di Kabupaten Gresik sebagai daerah penyangga Kota Surabaya. Pengaruh yang cukup kuat dari wilayah Surabaya Metropolitan Area tersebut dipertegas dengan keberadaan Kasiba Driyorejo dan rencana pengembangan kota baru mandiri pada empat kecamatan yaitu Kecamatan Driyorejo, Kedamean, Menganti dan Cerme (Rencana Kerja Dinas PKP Kabupaten Gresik 2020). Hal serupa juga disampaikan oleh Direktur Ciputra Group, D. Agung Krisprimandoyo menyatakan bahwa saat ini kawasan Driyorejo sudah menjadi pilihan hunian bagi masyarakat urban kota Surabaya. Kawasan tersebut didukung oleh akses pintu jalan tol yang hanya berjarak 700 meter dari perumahan yang mereka kembangkan. (kabarbisnis.com, diakses pada 2020).

Angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik pada tahun 2018 mencapai 16.482 unit rumah (*Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024*). Berdasarkan hasil Analisis dan Kajian RP3KP Kabupaten Gresik, diproyeksikan pada tahun 2035, Kabupaten Gresik mengalami *housing backlog* sebesar 1.700.708 unit rumah dengan asumsi ketersediaan rumah dengan tipe *landed housing* (rumah horisontal). Meskipun begitu, masih terdapat 2 wilayah kecamatan yang justru masih surplus rumah, yaitu Kecamatan Driyorejo yang surplus rumah sebesar 514 unit sampai tahun 2016. Setelah itu, tahun 2017 baru backlog sebesar 1,530 unit. Kecamatan lainnya adalah Menganti yang pada tahun 2017 diproyeksikan masih backlog sebesar 1.436 unit. Setelah itu, tahun 2018 mulai backlog sebesar 1.436 unit.

Berdasarkan Dokumen Masterplan Rencana Pengembangan Kota Baru Gresik Selatan, di Kecamatan Driyorejo terdapat 25 *developer/* pengembang perumahan dalam bentuk *real estate*. Perumahan-perumahan yang terdapat di Kecamatan Driyorejo antara lain Kota Baru Driyorejo, Sumput Asri, Griya Kencana, Bukit Bambe Indah, Tanjung Asri Estate. Di Kecamatan Driyorejo juga terdapat pengembangan kasiba dan lisiba yaitu pada kawasan Perum Perumnas Kota Baru Driyorejo, dengan kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana berupa jalan berondasi baik, drainase, jaringan PDAM, TPS. Penyediaan perumahan oleh Perumnas melalui Perumnas Regional VI selaku perwujudan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman dapat menjadi salah satu alternatif solusi yang paling mungkin dalam membantu Pemerintah Kabupaten Gresik menyediakan kebutuhan perumahan layak bagi masyarakat khususnya yang

berpenghasilan rendah. Perumnas Regional VI merupakan salah satu bagian dari ketujuh regional yang berkedudukan di Kota Surabaya, dan bertugas untuk menyediakan perumahan dan permukiman yang berkualitas bagi masyarakat Provinsi Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, dan Nusa Tenggara Timur. Sejak dibentuk tahun 1974, Perumnas Regional VI telah menyediakan kurang lebih 75.000 unit rumah yang tersebar di wilayah kerja Perumnas Regional VI (reg6.Perumnas.co.id, diakses pada 2019).

Dalam konteks perencanaan tata ruang, penilaian efektivitas diperlukan untuk mengukur seberapa jauh target telah tercapai. Hal ini sesuai dengan pendapat H. Emerson dalam Rihadini (2012) yang menyatakan bahwa efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Sawicki (1986:220) berpendapat bahwa efektivitas dapat digunakan sebagai alat evaluasi dalam pengambilan keputusan di masa mendatang. Hal ini juga dijelaskan Dunn (1998:610), bahwa efektivitas menjadi kriteria dalam menganalisis kebijakan dengan menilai kemampuannya untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Efektivitas sebagai alat evaluasi dapat digunakan dalam menilai hasil kinerja dari suatu kegiatan atau sistem. Hasil evaluasi tersebut dapat mempengaruhi pengambilan kebijakan, sehingga dapat dilakukan perbaikan terhadap pembuatan kebijakan di masa mendatang (Hapsari, 2011).

Berdasarkan fakta diatas, dapat diketahui bahwa Perumnas melalui Perumnas Regional VI telah hadir dan telah menyediakan puluhan ribu unit rumah yang tersebar di seluruh wilayah kerja termasuk program yang sedang aktif saat ini di Kabupaten Gresik. Namun, hingga saat ini

belum ada penelitian yang menilai mengenai tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Penilaian efektivitas diperlukan untuk mengukur seberapa jauh penyediaan perumahan oleh Perumnas selaku kepanjangan tangan dari Pemerintah mampu menjawab kebutuhan perumahan masyarakat Kabupaten Gresik. Di mana makin besar persentase target yang dicapai, makin tinggi efektivitasnya. Sehingga diperlukan penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Penilaian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam perumusan kebijakan yang lebih baik di masa mendatang.

1.2. Rumusan Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Pemerintah Republik Indonesia mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Perumnas melalui Perumnas Regional VI telah hadir dan menyediakan puluhan ribu unit rumah yang tersebar di seluruh wilayah kerja termasuk program yang sedang aktif saat ini di Kabupaten Gresik. Namun, menurut dokumen Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024 angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik pada tahun 2018 mencapai 16.482 unit rumah dan diproyeksikan pada tahun 2035 jumlahnya akan semakin bertambah menjadi 1.700.708 unit rumah. Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut, maka dapat dikemukakan pertanyaan penelitian yaitu “**Sejauh**

mana Perumnas melalui kebijakan dan implementasinya mampu menjawab kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik?”

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

1.3.2. Sasaran

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, sasaran dalam penelitian ini adalah:

1. Menghitung jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik
2. Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik
3. Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang didapat dari penelitian ini adalah untuk ikut berkontribusi dalam pengembangan ilmu bidang perencanaan kota dengan topik perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Gresik. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para pembaca khususnya dan masyarakat pada umumnya, terkait penilaian efektivitas Perumnas dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. Selain itu penelitian ini juga dapat menjadi embrio dalam melakukan penilaian kinerja penyediaan perumahan secara umum, khususnya

penyediaan perumahan oleh Perumnas di Kawasan Surabaya Metropolitan Area.

1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang didapat dari penelitian ini adalah menjadi landasan bagi pengembangan perangkat kinerja penyediaan perumahan. Penelitian ini juga dapat memberikan referensi yang dapat dijadikan pertimbangan bagi Pemerintah dan Perumnas dalam mengeluarkan kebijakan terkait penyediaan maupun pengelolaan perumahan publik (*public housing*) dalam mengatasi masalah *housing backlog* di masa yang akan datang.

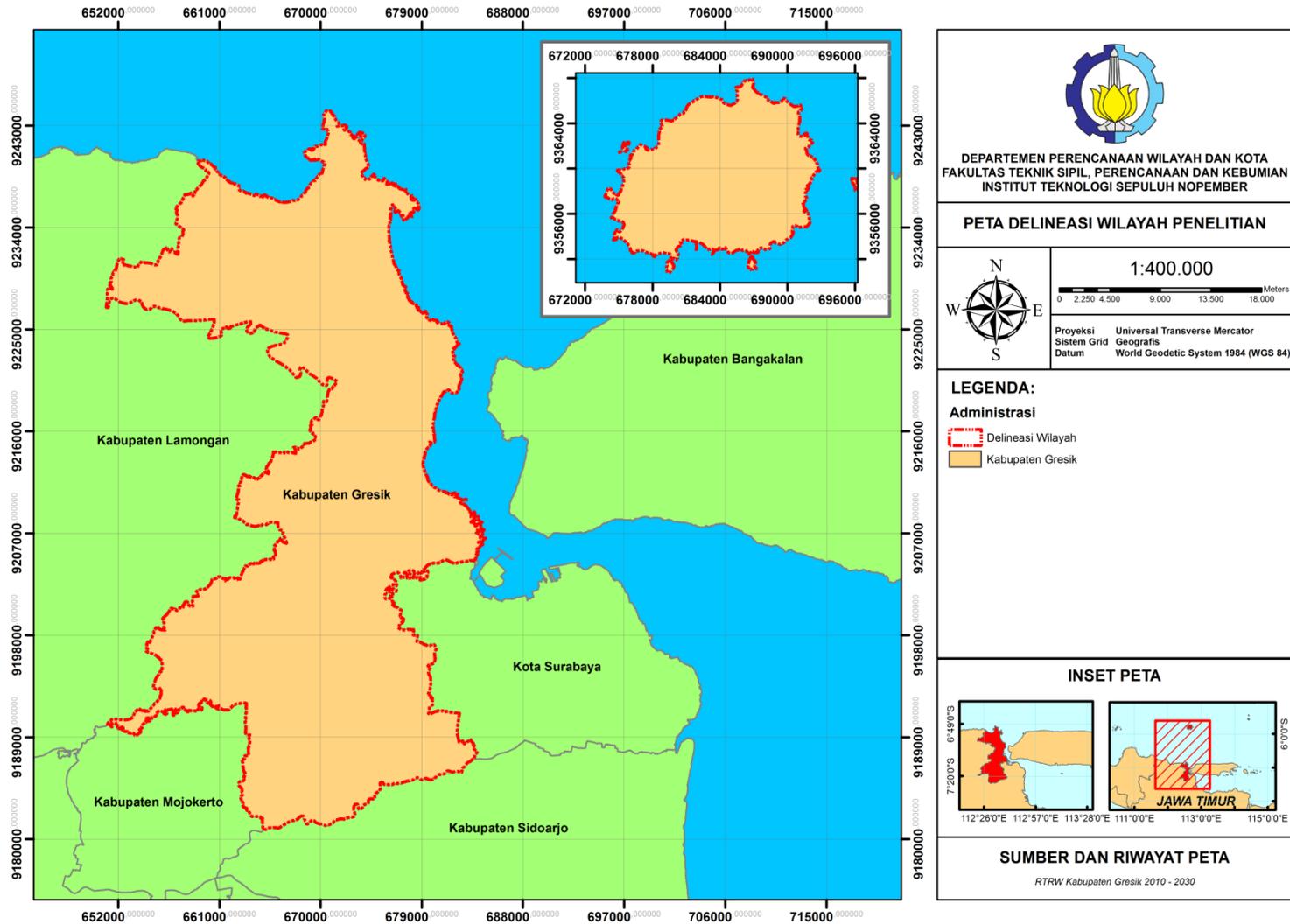
1.5. Ruang Lingkup

1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Adapun batas-batas wilayah administrasi adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Laut Jawa
- Sebelah timur : Selat Madura & Kota Surabaya
- Sebelah selatan : Kabupaten Mojokerto & Sidoarjo
- Sebelah barat : Kabupaten Lamongan

Gambar 1. 1. Wilayah Studi Penelitian



Sumber: RTRW Kabupaten Gresik 2010 - 2030

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

1.5.2. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi yang akan diangkat dalam penelitian mencakup beberapa pustaka ataupun teori terkait efektivitas, *housing backlog* serta konsep perumahan dan kawasan permukiman. Ruang lingkup tersebut dipilih untuk mendukung agar tujuan dan sasaran dari penelitian ini dapat tercapai.

1.5.3. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan penelitian ini meliputi bahasan terkait peran Perumnas Regional VI dalam memenuhi kebutuhan masyarakat Kabupaten Gresik terhadap rumah serta efektivitas perannya dalam mengurangi masalah *housing backlog*. Rentang waktu amatan yang digunakan dalam penelitian adalah tahun 2015 – 2019.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini berisikan penjabaran mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, serta sistematika penulisan

BAB 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan penjabaran lengkap dari tinjauan literatur mengenai teori efektivitas, *housing backlog* serta perumahan dan kawasan permukiman.

BAB 3 Metode Penelitian

Bab ini berisi tentang metode pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian mulai dari variabel, teknik mencari data, teknik analisis data yang digunakan, serta

tahapan penelitian yang digunakan untuk menjawab sasaran penelitian untuk mencapai tujuan penelitian.

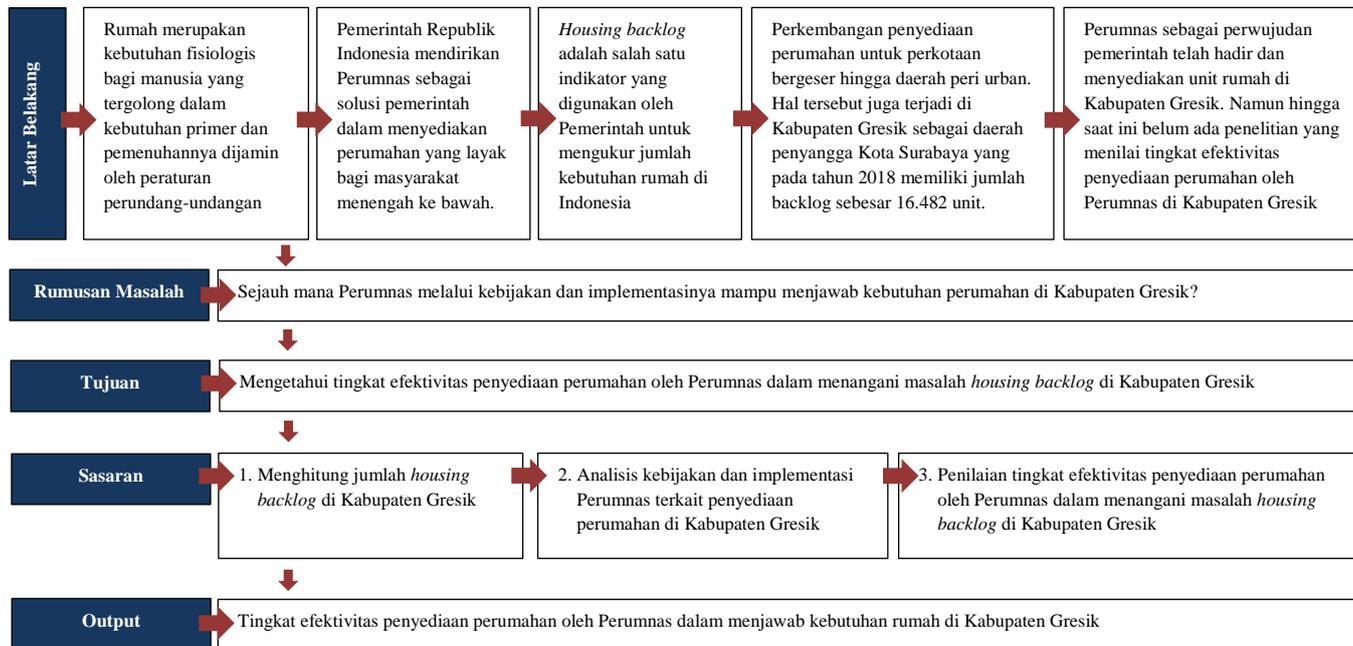
BAB 4 Hasil dan Pembahasan

Bab ini berisikan tentang gambaran umum kondisi perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Gresik dan profil perusahaan Perumnas Regional VI. Selain itu di bab ini juga dibahas mengenai hasil kompilasi data serta analisis efektivitas Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

BAB 5 Penutup

Bab ini berisikan tentang kesimpulan, saran dan rekomendasi yang dapat ditinjau untuk menindaklanjuti untuk penelitian selanjutnya.

1.7. Kerangka Berpikir Penulisan



Gambar 1. 2. Kerangka Berpikir

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Perumahan dan Permukiman

2.1.1. Kebutuhan Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pada hakikatnya manusia memerlukan rumah untuk dapat menjaga kelangsungan hidupnya. Berkenaan dengan persepsi akan arti pentingnya rumah, Silas (dalam Pramono, 2008) menjelaskan setidaknya ada 2, yaitu:

1. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, setelah sandang dan pangan disamping pendidikan dan kesehatan, yang berfungsi sebagai tempat pelindung dan pengaman manusia dari pengaruh dan gangguan alam/cuaca maupun makhluk lain.
2. Rumah beserta lingkungannya (dalam hal ini pemukiman) merupakan pusat kegiatan keluarga, pendidikan, pembentukan kepribadian dan nilai budaya suatu komunitas serta sebagai tempat persemaian generasi yang akan datang yang dapat melambungkan peradaban manusia serta dapat menjadi cermin jati diri dan taraf hidup penghuninya

sebagai gambaran peri kehidupan dan penghidupan yang menyeluruh.

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia dapat digolongkan berdasarkan *hierarchy of need* oleh Maslow (1970) dalam beberapa tingkatan, yaitu:

1. *Survival Needs*

Tingkat kebutuhan yang paling dasar ini merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi pertama kali. Pada tingkatan ini hunian merupakan sarana untuk menunjang keselamatan hidup manusia. Kebutuhan untuk dapat selamat dan tetap hidup, terlindung dari gangguan iklim maupun makhluk hidup yang lain.

2. *Safety and Security Needs*

Kebutuhan terhadap keselamatan dan keamanan yang ada pada tingkat berikutnya ini terkait dengan keselamatan dari kecelakaan, keutuhan anggota badan serta hak milik. Pada tingkatan ini hunian merupakan sarana perlindungan untuk keselamatan anggota badan dan hak milik tersebut.

3. *Affiliation Needs*

Pada tingkatan ini hunian merupakan sarana agar dapat diakui sebagai anggota dalam golongan tertentu. Hunian di sini berperan sebagai identitas seseorang untuk diakui dalam golongan masyarakat.

4. *Esteem Needs*

Kebutuhan berikutnya terkait dengan aspek psikologis. Manusia butuh dihargai dan diakui eksistensinya. Terkait dengan hal ini hunian merupakan sarana untuk mendapatkan pengakuan atas jati dirinya dari masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Pada tingkatan ini, rumah sudah bukan tergolong kebutuhan primer lagi, tetapi sudah

meningkat kepada kebutuhan yang lebih tinggi yang harus dipenuhi setelah kebutuhan pokok terpenuhi. Rumah yang mewah, bagus dapat memberikan kebanggaan dan kepuasan kepada pemilik rumah tersebut.

5. *Cognitive and Aesthetic Needs*

Tingkatan yang paling tinggi dari kebutuhan manusia ini terkait dengan aspek psikologis, seperti halnya *esteem need*. Hanya saja pada level ini hunian tidak saja merupakan sarana peningkatan kebanggaan dan harga diri, tetapi juga agar dapat dinikmati keindahannya. Pada tingkatan ini, produk hunian tidak hanya sekedar untuk digunakan tetapi juga dapat memberi dampak kenikmatan (misalnya dinikmati secara visual) pada lingkungan sekitarnya.

Budihardjo (dalam Kalesaran, 2013) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasar-kan hirarki kebutuhan dari Maslow dimulai dari yang terbawah sebagai berikut:

1. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam, binatang dan berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur dan pemenuhan fungsi badani. Pemenuhan kebutuhan fisiologi adalah pemenuhan kebutuhan karena fisik rumah tersebut seperti perlindungan terhadap panas, dingin, hujan dan angin. Fisik rumah antara lain untuk pemenuhan kebutuhan menjaga kelangsungan hidup, membina rumah tangga, investasi, tempat usaha dan tempat berlindung (Raharjo, 2010).
2. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.

Pemenuhan kebutuhan rasa aman adalah pemenuhan kebutuhan untuk menimbulkan rasa aman untuk beraktivitas dan menyimpan benda berharga. Rasa aman yang menimbulkan ketenangan untuk beribadah, belajar dan sebagainya yang berupa kegiatan yang membutuhkan privasi (Raharjo, 2010).

3. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar: keluarga, tetangga, teman. Pemenuhan kebutuhan interaksi sosial adalah pemenuhan kebutuhan tempat untuk berinteraksi sosial. Dalam suatu rumah biasanya berwujud ruang tamu, teras dan sebagainya yang dapat dipakai sebagai tempat berinteraksi dengan orang lain (Raharjo 2010).
4. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri yang disebut *Pedro Arrupe* sebagai Status Conferring Function, kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya. Pemenuhan kebutuhan harga diri, kehormatan dan ego adalah pemenuhan kebutuhan untuk menunjukkan siapa sebenarnya dirinya, dalam hal ini dengan memperhatikan atau dipengaruhi oleh tanggapan atau respon dari orang lain. Dalam pemenuhan kebutuhan ini tanggapan atau respon orang lain adalah penting (Raharjo, 2010).
5. Rumah sebagai aktualisasi yang diejawantahkan dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan pribadi. Pemenuhan kebutuhan aktualisasi diri adalah pemenuhan kebutuhan dari diri sendiri untuk pengakuan terhadap keberadaan dirinya. Perwujudan dari aktualisasi diri, biasanya berupa kegemaran,

kesenangan ataupun wujud-wujud lain seperti penampilan, gaya hidup, pemilihan barang dan sebagainya. Dalam hal ini pemenuhan aktualisasi diri terhadap rumah. Dapat berupa hobby, gaya hidup ataupun model rumah (Raharjo, 2010).

2.1.2. Konsep Perumahan dan Permukiman

Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011). Pada mulanya perumahan lebih bersifat homogen, yakni kumpulan rumah-rumah beserta fasilitas penunjangnya yang dihuni oleh warga yang bekerja di suatu institusi yang sama, misalnya perumahan institusi pemerintah, swasta, militer, dan sebagainya. Namun seiring dengan perkembangan waktu, perekonomian dan perubahan tatanan masyarakat, perumahan dapat dihuni oleh siapapun yang memang mampu membeli unit-unit rumah yang umumnya dijual oleh perusahaan properti. Perumahan dirancang dari sejak awal dengan menetapkan wilayah publik, wilayah privat (milik penghuni), serta batas-batas wilayah perumahan secara jelas.

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman terbentuk sebagai konsekuensi naluri manusia yang cenderung hidup secara berkelompok. Kecenderungan hidup berkelompok tersebut menciptakan kumpulan tempat berteduh, tempat tinggal, beserta fasilitas

pendukungnya. Permukiman merupakan bentuk lingkungan binaan yang dibuat manusia untuk menyelenggarakan kehidupan secara bersama. Permukiman umumnya tumbuh secara organik, seringkali lebih bersifat informal, tidak ada perencanaan awal apalagi rencana induk.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia serta mutu kehidupan yang sejahtera dalam masyarakat yang adil dan makmur. Perumahan dan permukiman juga merupakan bagian dari pembangunan nasional yang perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana, dan berkesinambungan. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan dijamin dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat 1, disebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dinyatakan bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

2.1.3. Status Kepemilikan Rumah

Status kepemilikan rumah merupakan salah satu prioritas bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah (Panudju, 2009:10). Tanpa jaminan adanya kejelasan tentang status pemilikan rumah dan lahannya, seseorang atau sebuah keluarga akan selalu tidak merasa aman sehingga mengurangi minat mereka untuk memperluas, memelihara atau meningkatkan kualitas rumahnya dengan baik (Panudju, 2009:10). Hal ini sesuai

dengan grafik Maslow (dalam Panudju, 1999:330), yang menjelaskan bahwa status kepemilikan rumah merupakan aspek terpenting yang dipilih masyarakat berpenghasilan rendah dalam menilai kaitan antara kebutuhan hidup dan perumahan, dengan tingkat pendapatan.

Berdasarkan buku statistik perumahan dan permukiman Provinsi Jawa Timur, status kepemilikan rumah dapat dibedakan menjadi 6 jenis, yaitu:

1. Rumah Milik Sendiri

Rumah milik sendiri adalah rumah yang pada saat pencacahan dimiliki oleh salah satu anggota rumah tangga (termasuk yang masih dalam masa kredit).

2. Rumah Kontrak

Rumah kontrak adalah rumah yang disewa oleh rumah tangga dalam jangka tertentu, menurut perjanjian antara pemilik dan pemakai dengan batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Rumah Sewa

Rumah sewa adalah rumah yang disewa oleh rumah tangga dengan pembayaran sewa secara teratur dan terus menerus tanpa batas waktu tertentu.

4. Rumah Bebas Sewa

Rumah bebas sewa adalah rumah yang diperoleh dari pihak lain dan ditempati (didiami) oleh rumah tangga tanpa mengeluarkan suatu pembayaran apapun.

5. Rumah Dinas

Rumah dinas adalah rumah yang dimiliki oleh suatu instansi tempat bekerja dari salah satu anggota rumah tangga, baik dengan membayar sewa maupun tidak.

6. Rumah milik orang tua/famili

Rumah milik orang tua/famili adalah rumah bukan milik sendiri, melainkan milik orang tua/famili dan

tidak mengeluarkan suatu pembayaran apapun untuk mendiami tempat tinggal tersebut.

Status kepemilikan rumah berkaitan erat dengan pendapatan seseorang (Avramov dalam Hapsari 2012). Permintaan akan rumah bersifat alternatif, artinya jika harga rumah cukup mahal maka sebagian penduduk tidak akan membeli rumah tetapi cukup dengan melakukan kontrak. Namun, jika pendapatan mereka tidak mencukupi untuk melakukan kontrak, maka akan melakukan sewa (Adisasmita dalam Hapsari 2012).

Berdasarkan budaya dan lingkungannya, masyarakat yang hidup di perkotaan mempunyai karakter spesifik yang berbeda dengan karakter masyarakat yang hidup di wilayah pedesaan. Pada umumnya masyarakat perkotaan memiliki tuntutan yang lebih tinggi sehubungan dengan rumah sebagai hunian (Kuswartojo, 2005:55). Berdasarkan teori tingkat kebutuhan manusia terhadap hunian yang dikemukakan Maslow, tuntutan masyarakat perkotaan terhadap hunian berada pada tingkatan *affiliation needs*, *esteem needs*, *cognitive and aesthetic needs*.

2.1.4. Keterhunian Rumah

Secara harfiah, hunian merupakan tempat tinggal atau kediaman (Hapsari, 2012). Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Newmark (1977) mendefinisikan rumah sebagai *home* yang berarti rumah sebagai tempat tinggal atau hunian bagi seseorang atau keluarga yang merupakan sebuah lingkungan psiko-sosial.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa rumah pada hakikatnya merupakan tempat tinggal atau hunian.

Berdasarkan keterhuniannya, rumah dapat dibagi atas rumah yang dihuni dan rumah kosong (Statistika Perumahan Jawa Tengah dalam Hapsari, 2012). Perbedaan antara rumah yang dihuni dan rumah kosong terletak pada masa pencacahannya. Rumah yang dihuni merupakan rumah yang sedang ditempati oleh satu atau beberapa orang. Bila suatu rumah tidak ditempati selama kurang dari 6 bulan dan hingga masa pencacahannya berakhir dan penghuninya belum kembali, maka rumah tersebut disebut sebagai rumah huni. Sedangkan rumah kosong adalah rumah yang saat pencacahan dijumpai rumah yang tidak berpenghuni selama lebih dari 6 bulan.

Menurut Kuswartojo (2005:86), keberadaan rumah kosong terjadi karena faktor kegagalan pasar dimana pasokan tidak sesuai dengan kebutuhan dan pembeli rumah belum tentu membutuhkan rumah, serta kesalahan kebijakan, seperti ketidaktepatan dalam pemberian subsidi, pemilihan lokasi yang tidak tepat, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota. Persentase rumah kosong dalam perumahan dikatakan rendah apabila jumlahnya tidak lebih dari 5% total jumlah rumah yang ada (Kuswartojo, 2005:86).

2.2 Penyediaan Perumahan

2.2.1 Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan

kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dapat dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Kegiatan penyelenggaraan perumahan meliputi perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian yang mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Peraturan perundang-undangan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman membedakan jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian, yang meliputi:

1. Rumah Komersial, diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat
2. Rumah Umum, diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR yang mendapatkan kemudahan atau bantuan dari Pemerintah atau pemerintah daerah
3. Rumah Swadaya, diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok
4. Rumah Khusus, diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan

khusus yang pada implementasinya disediakan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah

5. Rumah Negara, dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Dalam pelaksanaannya bentuk rumah dapat dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan, diantaranya adalah rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun. Dengan ketentuan luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

2.2.2 Pemerintah Sebagai Penyedia Perumahan

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

Pada saat pemerintah berperan sebagai penghasil rumah atau *provider*, pemerintah merupakan penanggung jawab dan pengambil keputusan, mulai dari tahap penyusunan organisasi pelaksanaan, pengadaan dana, pengadaan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, pembuatan rancangan bangunan, pengurusan perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik rumah, pemerintah dapat melakukannya sendiri atau meminta bantuan dari pihak

kedua, antara lain perencana, manajemen konstruksi, kontraktor atau berbagai ahli yang lain.

Pada saat pemerintah bertindak sebagai *enabler* atau fasilitator untuk membantu atau memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahan, tugas pemerintah adalah menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan kepada masyarakat tersebut untuk dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya. (Panudju dalam Kasih, 2019).

2.2.3 Perumnas Sebagai Perwujudan Pemerintah Dalam Bidang Perumahan dan Permukiman

Perum Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah di Indonesia. Perumnas berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dengan keseluruhan sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Di awal kiprahnya, Perumnas telah melakukan rintisan pembangunan kawasan baru di hampir semua kota besar. Perumnas menjadi *pioneer* pengembangan kawasan permukiman berskala besar yang berkembang dan tumbuh menjadi kota baru. Saat ini Perumnas mempunyai 7 wilayah usaha Regional I sampai dengan VII serta Regional Rusunawa. Sebagai *National Urban Development Corporation* (NUDC) peran dan fungsinya sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah di sektor perumahan (Suparwoko, 2013).

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, Pemerintah memberikan penugasan langsung kepada Perumnas untuk melaksanakan program Pemerintah di bidang pembangunan Perumahan dan

kawasan Permukiman serta Rumah Susun yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penugasan yang diberikan Pemerintah kepada Perumnas meliputi:

- a. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan (*Inventory*).
- b. Pelaksana program Pemerintah dalam membangun Rumah Umum dan Rumah Susun Umum, Rumah Khusus dan Rumah Susun Khusus, termasuk dalam rangka pengembangan kawasan perkotaan atau pembangunan kawasan perkotaan baru.
- c. Pelaksana pengelolaan Rumah Susun Umum sewa beli, Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun milik, dan Rumah Susun Khusus.

Perumnas memiliki maksud dan tujuan untuk turut melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya, terutama di bidang bidang Perumahan dan kawasan Permukiman serta Rumah Susun. Selain itu optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan yang sehat. Dalam rangka melaksanakan maksud dan tujuan tersebut, Perumnas melakukan kegiatan utama, diantaranya:

- a. Sebagai penyedia tanah, meliputi:

1. Penyedia tanah skala besar/*land bank* baik dengan cara membeli/ganti rugi, kerjasama dengan pemilik atau instansi lain dan atau tanah-tanah yang diserahkan oleh Instansi Pemerintah
 2. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarananya
 3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan (*Inventory*)
- b. Sebagai pengembang perumahan dan permukiman, meliputi:
1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan Perumahan dan Permukiman
 2. Penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Permukiman untuk memenuhi kebutuhan Perumahan dan Permukiman bagi masyarakat, beserta prasarana dan sarana
 3. pengelolaan Perumahan dan Permukiman beserta prasarana dan sarana (*estate management*)

- c. Membangun Rumah Tunggal, Rumah Deret dan Rumah Susun
- d. Mengelola Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus
- e. Melakukan Penataan dan Peningkatan Kualitas Perumahan, Permukiman, dan Rumah Susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perusahaan
- f. Melakukan pengembangan kota dan pembangunan kota baru
- g. Melakukan penataan Permukiman kumuh/padat hunian
- h. Melakukan pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang Perumahan dan Permukiman; dan
- i. Melakukan *Off-Taker* (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.

Program Perumnas menawarkan pinjaman hingga 20 Tahun melalui BTN dengan suku bunga rendah 8,5 – 14% dan uang muka 10% (Tunas dan Peresthu dalam Rukmana, 2018). Program ini bertujuan untuk menawarkan unit rumah murah untuk rumah tangga menengah ke bawah dengan pendapatan bulanan kurang dari 1,5 juta rupiah atau US\$125. Perumnas membangun unit rumah dengan ukuran 18 – 36 m². Dimensi rumah didasarkan pada persyaratan minimum untuk ruang pribadi, aspek pencahayaan dan sirkulasi udara. Perumnas juga menawarkan paket tanah siap bangun di lahan 54 – 72 m² untuk orang-orang yang lebih suka membangun rumah dengan cara mereka sendiri (Tunas dan Peresthu dalam Rukmana, 2018). Selain rumah sederhana, Perumnas juga mengembangkan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) (Lee dalam Rukmana, 2018).

Produksi tahunan rumah sederhana dan rumah susun Perumnas masih jauh di bawah permintaan tahunan rata-rata 800.000 unit (Tunas dan Peresthu dalam Rukmana, 2018).

2.3 Housing Backlog

Backlog yaitu akumulasi, tentang pekerjaan yang belum selesai (Permatasari, 2012). Secara definisi, *housing backlog* adalah kuantitas rumah yang belum atau tidak tertangani (South Hampshire Housing;Wied dalam Rosa, 2013). Secara umum *housing backlog* diartikan sebagai kondisi kesenjangan (gap) antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat (Ananta, 2018). *Housing backlog* adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. *Housing backlog* dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kependudukan maupun dari sisi kepemilikan (ppdpp.id, diakses pada 2020).

Housing backlog dari perspektif kependudukan dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik

kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*). Sedangkan backlog kepemilikan hanya dihitung berdasarkan angka *home ownership rate* atau persentase rumah tangga (ruta) yang menempati rumah milik sendiri (ppdpp.id, diakses pada 2019).

Faktor-faktor yang mempengaruhi angka *housing backlog* adalah jumlah rumah tangga (RT) yang mencerminkan jumlah kebutuhan rumah oleh rakyat dan jumlah rumah yang dapat disediakan atau dibangun (Roadmap perumahan dan kawasan permukiman provinsi Jawa timur 2019 – 2024). Jumlah rumah tangga setiap tahun akan mengalami pertumbuhan, sedangkan jumlah rumah yang tersedia sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemerintah di bidang perumahan yang menentukan berapa banyak rumah yang dapat dibangun oleh pemerintah maupun swasta (pengembang). Apabila intervensi pemerintah melalui kebijakan bidang perumahan tidak mampu mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga, maka angka *housing backlog* semakin bertambah setiap tahunnya.

Masalah perumahan masih menjadi salah satu pekerjaan rumah yang harus diselesaikan (pu.go.id, diakses pada 2019). Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mencatat setidaknya hingga 8 Maret 2019 jumlah *housing backlog* di Indonesia mencapai 7,6 juta unit dan tambahan kebutuhan rumah masyarakat per tahun mencapai 800 ribu hingga 1 juta unit (properti.kompas.com, diakses pada 2019).

Pemerintah mencanangkan program satu juta rumah untuk mengurangi defisit kebutuhan perumahan. Pada tahun 2019 program satu juta rumah memiliki target

mampu menyediakan rumah sebanyak 1,25 juta unit (jawapos.com, diakses pada 2019). Dari total target tersebut, 70 persen merupakan rumah MBR dan 30 persen rumah non MBR. Bila diasumsikan kemampuan penyediaan rumah oleh pemerintah tetap dan dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia mencapai 1,49% per tahun, maka *housing backlog* akan terus meningkat (Kajian Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan dalam Ananta, 2018).

2.4 Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. R. Ferry Anggoro Suryokusumo (dalam Andriyani, 2012) menjelaskan efektivitas secara sederhana yaitu dapat diartikan "tepat sasaran", yang juga lebih diarahkan pada aspek kebijakan, artinya program-program pembangunan yang akan dan sedang dijalankan ditujukan untuk memperbaiki kualitas kehidupan rakyat yang benar-benar memang diperlukan untuk mempermudah atau menghambat pencapaian tujuan yang akan dicapai.

Efektivitas (*effectiveness*) berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil (akibat) yang diharapkan, atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan. Efektivitas, yang secara dekat berhubungan dengan rasionalitas telaris, selalu diukur dari unit produksi atau layanan atau nilai moneterinya (Dunn, 2000:429). Selanjutnya, Dunn (2000:601) menambahkan bahwa efektivitas merupakan kriteria evaluasi yang mempertanyakan apakah hasil yang diinginkan telah tercapai.

Secara umum, efektivitas diartikan sebagai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang terlebih dahulu ditentukan. Konsep efektivitas selalu dikaitkan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya telah dicapai. William Dunn (2000:498) mendefinisikan efektivitas sebagai suatu kriteria untuk menyeleksi berbagai alternatif untuk dijadikan rekomendasi didasarkan pertimbangan apakah alternatif yang direkomendasikan tersebut memberi hasil/akibat yang maksimal, terlepas dari pertimbangan efisiensi.

Beberapa ukuran dalam efektivitas adalah dengan melihat pengaruh dari kebijakan apakah langsung atau tidak langsung, jangka panjang atau jangka pendek, terukur (*quantifiable*) atau tidak, dan mencukupi atau tidak mencukupi. Pengaruh dari kebijakan dikatakan langsung apabila sesuai dengan sasaran, dan dikatakan tidak langsung apabila pengaruhnya tidak terkait dengan sasaran, seperti pengaruh sampingan (Sawicki, 1986:157). Berdasarkan kriteria tersebut, penilaian efektivitas dilakukan dengan melihat pengaruhnya secara langsung melalui ketepatan sasaran kepemilikan rumah dan pengaruh jangka panjang dengan melihat pengaruh penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan rumah (Hapsari, 2012). Kuswartojo (2005) berpendapat bahwa efektivitas pembangunan perumahan dapat dinilai dari kemampuan perumahan dalam memenuhi kebutuhan rumah, seperti ketepatan sasaran kepemilikan rumah, tingkat hunian dan status kepemilikan rumah.

2.5 Sintesa Pustaka

Berdasarkan hasil kajian pustaka yang telah disusun sebelumnya, maka dapat dirumuskan sintesa pustaka yang

merupakan indikator dan variabel yang akan digunakan untuk mendukung penelitian “Efektivitas Penyediaan Perumahan oleh Perumnas dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik”. Sintesa pustaka penelitian disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 2. 1. Sintesa Pustaka Penelitian

No	Indikator	Variabel	Alasan
1.	<i>Housing backlog</i>	Tingkat kebutuhan masyarakat terhadap rumah	Berdasarkan hasil tinjauan pustaka, masalah <i>housing backlog</i> disebabkan oleh adanya <i>gap</i> antara <i>supply</i> dan <i>demand</i> perumahan. Sehingga variabel tersebut dipilih untuk menghitung jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik
Tingkat ketersediaan rumah			
2.	Kebijakan serta implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas	Program penyediaan perumahan oleh Perumnas	Berdasarkan hasil tinjauan pustaka, Perumnas memiliki berbagai macam kegiatan utama dalam melaksanakan tugasnya menurut amanat PP 83 tahun 2015 tentang Perum Perumnas. Sehingga variabel tersebut dipilih untuk menganalisis kebijakan serta implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas.
Jumlah rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas			
Jenis rumah yang disediakan oleh Perumnas			
Realisasi penyediaan perumahan			
Realisasi penjualan perumahan			

3.	Efektivitas	Tingkat keterhunian perumahan	Indikator dalam sasaran 3 merupakan input dari sasaran 1 dan sasaran 2, alasan pemilihan variabel adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dengan melihat dampak dari adanya pembangunan perumahan serta untuk mencari tahu kesesuaian perumahan dengan rencana pola ruang.
Kesesuaian dengan tata ruang			
Ketercapaian mengurangi angka backlog			

Sumber: Hasil Sintesa Penulis, 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik yaitu pendekatan yang berdasarkan atas fakta-fakta empiri dan teori yang berkaitan (Muhadjir dalam Kasih, 2019). Adapun yang dimaksud yakni ilmu yang berasal dari pengamatan indera atau secara nalar yang kemudian didukung oleh landasan teori. Dalam penelitian ini dilakukan penilaian tingkat efektivitas dari kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas terhadap kebutuhan rumah masyarakat dalam mengatasi masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

3.2. Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian untuk mengetahui tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian ini menggunakan deskriptif atau eksperimental desain (Hopkins dalam Kasih, 2019). Metode penelitian deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti sekelompok manusia, objek, kondisi, ataupun suatu pemikiran dengan tujuan membuat deskripsi, gambaran, lukisan secara sistematis, secara faktual dan akurat (Nazir, 1988). Metode deskriptif dilakukan untuk menjabarkan deskripsi atau gambaran secara jelas dari data yang telah terkumpul serta menjelaskan hasil analisis dari data kuantitatif tersebut. Penjabaran secara deskriptif memudahkan interpretasi data yang dianalisis dengan menggunakan metode statistik (Hopkins, 2008). Penelitian ini juga didukung oleh metode

kuantitatif. Metode Kuantitatif digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik, kemudian hasilnya didalami secara lebih rinci dengan pendekatan kualitatif.

3.3. Variabel Penelitian

Variabel merupakan segala sesuatu yang akan dijadikan objek amatan terkait penelitian yang dapat berupa atribut, nilai, ataupun sifat yang telah ditetapkan oleh peneliti dan menjadi pembeda antara objek yang satu dengan lainnya. Variabel penelitian merupakan gambaran awal dari hasil penelitian yang dijadikan dasar suatu penelitian. Perlu dilakukan pengorganisasian variabel yang berisi tahapan, cara mengorganisasikan variabel-variabel tersebut beserta definisi operasionalnya. Definisi operasional merupakan definisi yang menyatakan seperangkat petunjuk atau kriteria atau operasi yang lengkap tentang apa yang harus diamati dan bagaimana mengamatinya dengan memiliki rujukan-rujukan empirik (Silalahi dalam Kasih, 2019). Definisi operasional merupakan hal penting yang diperlukan agar tidak terjadi penyimpangan atau diskrepansi antara konstruk (variabel teoritis) yang dioperasionalkan dan indikator (variabel empiris).

Berdasarkan hasil sintesa tinjauan pustaka didapatkan variabel-variabel yang akan digunakan untuk mencapai sasaran penelitian. Variabel ini kemudian dijadikan sebagai pedoman dalam menyusun instrumen, mengumpulkan data, dan kelanjutan dalam langkah penelitian ini. Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

No	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
1.	Menghitung jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik	<i>Housing Backlog</i>	Tingkat kebutuhan masyarakat terhadap rumah	Jumlah kebutuhan rumah di Kabupaten Gresik
			Tingkat ketersediaan rumah	Jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik
2.	Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik	Kebijakan serta implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas	Program penyediaan perumahan oleh Perumnas	Program-program Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik
			Jumlah rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas	Jumlah rumah yang disediakan oleh Perumnas dalam menjawab kebutuhan masyarakat terhadap rumah
			Jenis rumah yang disediakan oleh Perumnas	Jenis rumah yang disediakan oleh Perumnas dalam menjawab kebutuhan masyarakat terhadap rumah
			Realisasi penyediaan perumahan oleh Perumnas	Realisasi penyelenggaraan perumahan oleh Perumnas terhadap target/program
			Realisasi penjualan perumahan oleh Perumnas	Realisasi penjualan produk perumahan Perumnas

3.	Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah housing backlog di Kabupaten Gresik	Efektivitas	Tingkat keterhunian perumahan	Tingkat keterhunian perumahan yang disediakan oleh Perumnas
			Kesesuaian dengan tata ruang	Kesesuaian perumahan Perumnas dengan rencana pola ruang yang tertera dalam RTRW
			Ketercapaian mengurangi angka backlog	Ketercapaian penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam mengurangi angka backlog di Kabupaten Gresik

Sumber: Penulis, 2020

3.4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2005). Populasi ini merupakan seluruh data yang terdapat pada suatu ruang lingkup tertentu. Jumlah populasi terlalu besar, sehingga dibutuhkan pengambilan sampel. Sampel merupakan objek penelitian yang menjadi sumber data terpilih yang didapatkan dari proses penyaringan populasi atau teknik *sampling*. Sampel berperan sebagai alternatif data yang dapat mewakili ukuran populasi. Dengan melakukan *sampling*, maka pengambilan data dapat dilakukan dengan efektif.

Menurut Bungin (dalam Kasih, 2019), beberapa syarat dalam menentukan responden penelitian adalah sebagai berikut:

1. Subyek telah cukup lama dan intensif menyatu dengan kegiatan yang menjadi informasi
2. Subyek masih terlibat secara penuh aktif pada lingkungan atau kegiatan yang menjadi perhatian peneliti
3. Subyek mempunyai cukup banyak waktu atau kesempatan untuk diwawancarai

Secara umum masing-masing populasi dan sampel dibedakan sesuai dengan jenis data yang ingin diperoleh. Populasi dan sampel pada penelitian ini adalah Perumnas Regional VI. Adapun populasi dan sampel dalam penelitian ini dijelaskan sebagai berikut.

Tabel 3. 2. Populasi dan Sampel Penelitian

No	Sasaran	Populasi	Sampel	Teknik Sampling
1.	Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik	Pakar (<i>expert</i>)	1 orang	<i>Purposive Sampling</i>

Sumber: Penulis, 2020

Kriteria yang ditetapkan peneliti dalam memilih sampel pakar (*expert*) dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 3. Kriteria Sampel Penelitian

Sasaran 2	
Pihak	Kriteria Responden
Perumnas Regional VI	<ol style="list-style-type: none">a. Mewakili instansi yang terlibat secara langsung dalam perumusan kebijakan Perumnas Regional VIb. Merupakan perwakilan dari bidang yang khusus menangani produksi dan penyelenggaraan perumahan Perumnas Regional VIc. Merupakan perwakilan dari bidang yang menangani pemasaran dalam perumahan

Sumber: Penulis, 2020

Sampel yang ditetapkan pada penelitian ini dilakukan melalui beberapa pertimbangan yang sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *Purposive Random Sampling* yakni metode pengambilan sampel dengan tujuan/kriteria tertentu menurut peneliti. Setelah merumuskan kriteria diatas berikut ini merupakan sampel

terpilih yang ditetapkan dalam penelitian ini yang sudah sesuai dengan kriteria sampel ahli diatas:

Tabel 3. 4. Sampel *Expert* Terpilih

Sasaran 2	
Responden Terpilih	Kepakaran
Bidang Produksi, Pertanahan & Hukum Perumnas Regional VI	Berwenang dalam menyelenggarakan kegiatan pengelolaan (penerbitan, pelaporan, pendistribusian, penyimpanan, pemeliharaan) data, informasi dan dokumen penting lainnya dalam lingkup produksi dan pertanahan serta melaksanakan manajemen lahan

Sumber: Penulis, 2020

3.5. Metode Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data dalam menilai tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan melalui kegiatan survey primer maupun survey sekunder. Adapun pemaparan terkait survey primer maupun survey sekunder untuk mengumpulkan data akan dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

3.5.1. Survey Primer

Pengumpulan data primer dalam penelitian ini dilakukan melalui metode wawancara. Wawancara merupakan pengambilan data primer yang sifatnya lebih mengeksplorasi atau memperdalam temuan-temuan yang yang didapatkan berdasarkan hasil pengamatan secara langsung di lapangan. Wawancara dilakukan melalui proses tanya jawab terkait dengan fenomena atau fokus

penelitian. Wawancara dilakukan dengan Bidang Produksi, Pertanian & Hukum Perumnas Regional VI.

3.5.2. Survey Sekunder

Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui tinjauan literatur atau penelusuran data pada dokumen atau lembaga tertentu yang memiliki korelasi terhadap penelitian. Data sekunder yang dikumpulkan juga terkait dengan perumahan Perumnas di Kabupaten Gresik sehingga gambaran umum perumahan Perumnas di Kabupaten Gresik dapat dideskripsikan dengan baik. Tinjauan literatur didapatkan melalui survei instansional pada beberapa instansi di Kabupaten Gresik seperti Bappeda Kabupaten Gresik dan Dinas Permukiman dan Perumahan Kabupaten Gresik. Desain pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3. 5. Jenis Data Sekunder dan Instansi

No	Jenis Data	Keterangan	Instansi
1.	Data mengenai kondisi perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Gresik	Jumlah kebutuhan perumahan	- Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik
		Jumlah rumah yang tersedia	
		Dokumen RP3KP Kabupaten Gresik	- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Gresik
		Dokumen Roadmap Perumahan Kabupaten Gresik	
2.	Data terkait kebijakan dan implementasi Perumnas dalam	Program penyediaan perumahan Perumnas di Kabupaten Gresik	PERUMNAS Regional VI

penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik	Jumlah rumah yang diselenggarakan	
	Jenis rumah yang disediakan	
	Realisasi penyediaan perumahan	
	Realisasi penjualan	
	Tingkat keterhunian	

Sumber: Penulis, 2020

3.6. Metode Analisis

Metode analisis dalam penelitian efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik ini terbagi menjadi menjadi tiga tahapan berdasarkan sasaran penelitian. Sasaran yang dirumuskan dalam penelitian ini yakni Menghitung jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik, Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik serta Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Berdasarkan sasaran penelitian tersebut, diperoleh beberapa tahapan analisis yang dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut.

3.6.1. Menghitung jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik

Pada tahap ini dilakukan penghitungan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dalam kurun waktu tahun 2015 hingga 2019. Hal ini dilakukan mengingat tidak tersedianya data riil mengenai angka *housing backlog* di

Kabupaten Gresik. Proses penghitungan *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan dengan analisis backlog perspektif kependudukan menggunakan data kebutuhan rumah dan ketersediaan rumah. Data tersebut didapat melalui survey sekunder yaitu penelusuran data pada dokumen atau lembaga tertentu yang memiliki korelasi terhadap penelitian. Data mengenai kebutuhan rumah di Kabupaten Gresik menggunakan pendekatan jumlah keluarga (KK) sehingga sumber data yang digunakan adalah publikasi BPS yang bersumber dari hasil registrasi Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik. Sedangkan untuk data ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik didapatkan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik.

Penghitungan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan dengan menggunakan pendekatan konsep menghuni. *Housing backlog* dari perspektif kependudukan dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yaitu 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*).

3.6.2. Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik

Dalam melakukan analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik dilakukan melalui *literature review* dan wawancara *expert*. *Literature review* dilakukan dengan mengidentifikasi program – program penyediaan perumahan yang dilakukan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik. Penelusuran pustaka merupakan langkah pertama untuk mengumpulkan informasi yang relevan bagi penelitian. Selain itu guna memperdalam informasi digunakan teknik analisis *content analysis* (analisis isi) untuk memperoleh keterangan dari komunikasi yang disampaikan dalam bentuk lambang yang terdokumentasi.

Content analysis (analisis isi) dapat dipakai untuk menganalisa semua bentuk komunikasi seperti pada surat kabar, buku, film, dan sebagainya. Dengan menggunakan metode analisis isi, maka akan diperoleh suatu pemahaman terhadap berbagai isi pesan komunikasi yang disampaikan oleh media massa atau dari sumber lain secara obyektif, sistematis, dan relevan (Subrayogo, 2001: 6). *Content analysis* merupakan suatu teknik penelitian untuk menguraikan isi komunikasi yang jelas secara objektif, sistematis, dan kuantitatif (Berelson dalam Ibrahim, 2009: 97). Selain itu, analisis isi merupakan teknik penelitian yang ditujukan untuk membuat kesimpulan dengan cara mengidentifikasi karakteristik tertentu pada pesan-pesan secara sistematis dan objektif (Holsti dalam Ibrahim, 2009: 97). Menurut Merten (dalam Ibrahim, 2009:97). *Content analysis* dapat digunakan jika memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Data yang tersedia sebagian besar terdiri dari bahan-bahan yang terdokumentasi (buku, surat kabar, pita rekaman, atau naskah/*manuscript*).
2. Ada keterangan pelengkap atau kerangka teori tertentu yang menerangkan tentang dan sebagai metode pendekatan terhadap data tersebut.
3. Peneliti memiliki kemampuan teknis untuk mengolah bahan-bahan/data-data yang dikumpulkannya karena sebagian dokumentasi tersebut bersifat sangat khas/spesifik.

Untuk melakukan analisis kebijakan dan implementasi Perumnas dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik dilakukan wawancara dengan *stakeholder* terpilih serta penelusuran dokumen terhadap dokumen-dokumen yang relevan, diantaranya adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 6. Kode Stakeholder

Huruf	Angka	Stakeholder
G	1	Perumnas Regional VI
G	2	Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik

Sumber: Penulis, 2020

Tabel 3. 7. Kode Literatur

Huruf	Angka	Literatur/Dokumen
D	1	Laporan Tahunan Perum Perumnas 2016
D	2	RP3KP Kabupaten Gresik
D	3	Renja Dinas PKP Kabupaten Gresik 2020

Sumber: Penulis, 2020

Tabel 3. 8. Kode Variabel

Kode	Warna	Variabel
V1		Tingkat kebutuhan masyarakat terhadap rumah
V2		Tingkat ketersediaan rumah
V3		Program penyediaan perumahan oleh Perumnas
V4		Jumlah rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas
V5		Jenis rumah yang disediakan oleh Perumnas
V6		Realisasi penyediaan perumahan
V7		Realisasi penjualan perumahan
V8		Tingkat keterhunian perumahan
V9		Kesesuaian dengan tata ruang
10		Ketercapaian mengurangi angka backlog

Sumber: Penulis, 2020

Metode *content analysis* (analisis isi) digunakan untuk melakukan olah data dan informasi yang telah didapat menjadi suatu informasi utuh untuk menginterpretasikan gambaran mengenai kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik yang dikembangkan dalam bentuk narasi deskriptif. Adapun informasi yang diharapkan merupakan data terkait kebijakan Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik seperti program penyediaan perumahan, jumlah rumah, jenis rumah, realisasi penyediaan, realisasi penjualan dan tingkat keterhunian produk perumahan yang disediakan oleh Perumnas.

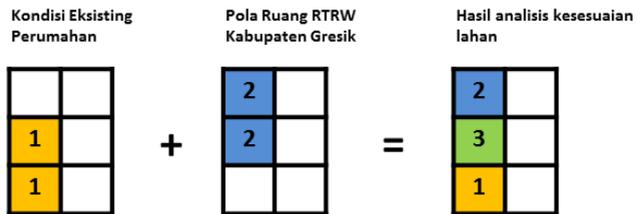
3.6.3. Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik

Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan dalam beberapa tahapan sesuai dengan indikator dan variabel yang telah ditentukan sebelumnya. Indikator efektivitas memiliki 3 variabel terpilih yaitu tingkat keterhunian perumahan, kesesuaian dengan tata ruang serta ketercapaian mengurangi angka backlog yang masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut.

- Tingkat keterhunian perumahan
Keterhunian terkait dengan keberadaan rumah dalam perumahan yang telah dihuni. Keberadaan rumah yang telah dihuni digunakan sebagai landasan untuk mengetahui keberadaan rumah yang dikosongkan oleh pemiliknya. Batasan substansi keterhunian yang dikaji dalam penelitian difokuskan pada jumlah rumah yang telah terhunih/ jumlah rumah yang kosong. Tahapan ini dilakukan melalui *literature review* dan wawancara *expert* kepada Bidang Produksi, Pertanahan & Hukum Perumnas Regional VI.
- Kesesuaian dengan tata ruang
Kesesuaian tata ruang dapat diketahui dari analisis kesesuaian lahan antara eksisting perumahan terbangun dengan rencana pola ruang yang tertera dalam Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik. Teknik analisis yang digunakan pada tahap ini adalah *weighted overlay* yaitu teknik menempatkan

grafis satu peta di atas grafis peta lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Sehingga hasil dari *weighted overlay* dapat menunjukkan sesuai atau tidaknya kondisi eksisting perumahan dengan pola ruang sesuai dengan RTRW yang berlaku.

Gambar 3. 1. Proses Analisis *Overlay*



Sumber: Penulis, 2020

- Ketercapaian mengurangi angka backlog
 Pada tahap ini dilakukan identifikasi sejauh mana program perumahan yang disediakan oleh Perumnas mampu berperan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat Kabupaten Gresik sehingga turut berkontribusi terhadap kondisi *housing backlog* di wilayah tersebut. Proses identifikasi dilakukan dengan melakukan komparasi antara jumlah rumah yang mampu disediakan oleh Perumnas dengan angka kebutuhan rumah Kabupaten Gresik dari tahun 2014 – 2019.

Tabel 3. 9. Tahapan Teknik Analisis Penelitian

No	Sasaran	Teknik Analisis	Ouput
1.	Menghitung jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik	Analisis Backlog Perspektif Kepenghunan	Jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik tahun 2015 - 2019
2.	Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik	<i>Content Analysis</i>	Deskripsi kebijakan serta implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan dalam menjawab kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik
3.	Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik	<i>Overlay, Deskriptif Analitik</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Ketepatan sasaran program▪ Kesesuaian tata ruang▪ Tingkat efektivitas Perumnas dalam menangani masalah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik

Sumber: Penulis, 2020

3.7. Tahapan Penelitian

Penelitian ini secara umum dibagi dalam lima tahapan, yaitu perumusan masalah, kajian pustaka, pengumpulan data, analisis data serta penarikan kesimpulan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Perumusan Masalah

Dalam tahap ini dibahas mengenai temuan fakta-fakta dari kondisi eksisting dan dihubungkan dengan permasalahan. Dari permasalahan ini dapat ditentukan suatu tujuan penelitian dimana untuk mencapai untuk mencapai tujuan tersebut dirumuskan pula beberapa sasaran utama yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini.

b. Kajian Pustaka

Tahap ini dilakukan dengan melakukan tinjauan literatur yang berkaitan dengan topik penelitian. Hasil kajian literatur adalah berupa teridentifikasinya komponen, indikator dan variabel dari setiap substansi yang dapat menunjang tercapainya sasaran penelitian.

c. Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data dilakukan melalui metode survey primer maupun survey sekunder. Survey primer dilakukan melalui wawancara sedangkan survey sekunder dilakukan dengan melakukan penelusuran data atau informasi pada dokumen atau lembaga tertentu yang memiliki korelasi terhadap penelitian. Setelah seluruh data terkumpul, maka akan dilanjutkan dengan analisis.

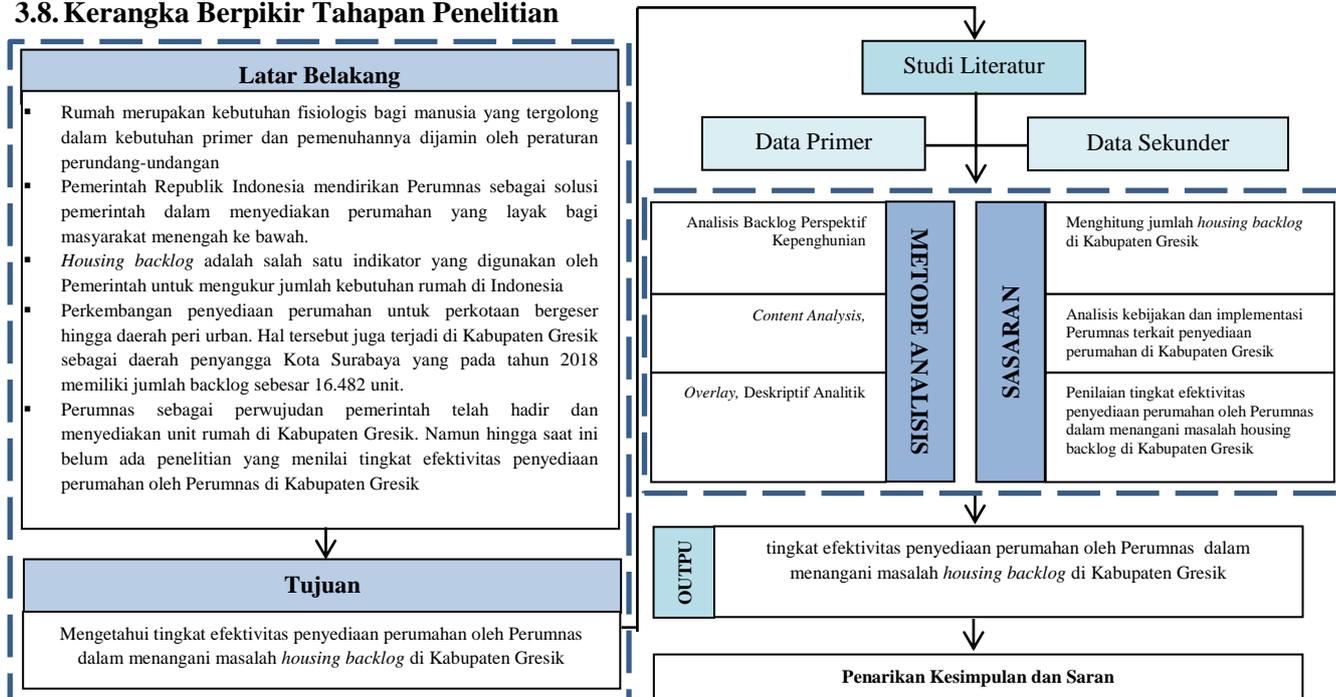
d. Analisis Data

Dalam tahap analisis, digunakan teknik analisis yang sesuai untuk menyelesaikan permasalahan. Dalam penelitian ini, digunakan analisis *Content Analysis*, *Overlay*, Analisis Backlog Perspektif Kepenghunian & Deskriptif Analitik.

e. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dalam penelitian ini. Setelah serangkaian proses, dalam penarikan kesimpulan ini akan muncul jawaban yang akan menyelesaikan rumusan permasalahan.

3.8. Kerangka Berpikir Tahapan Penelitian



Gambar 3. 2. Kerangka Berpikir Tahapan Penelitian

Sumber: Penulis, 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB 4

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Letak Geografis dan Administrasi Kabupaten Gresik

Kabupaten Gresik merupakan sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang berlokasi di sebelah Barat Laut Kota Surabaya yang menjadi Ibukota sekaligus pusat ekonomi Provinsi Jawa Timur. Secara geografis Kabupaten Gresik terletak di antara $112^{\circ}24' - 112^{\circ}38'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}50'55'' - 7^{\circ}23'37''$ Lintang Selatan dengan luas wilayah $1.191,25 \text{ km}^2$ didominasi oleh dataran rendah dengan ketinggian 2 sampai 12 meter di atas permukaan air laut, kecuali Kecamatan Panceng yang mempunyai ketinggian 25 meter di atas permukaan air laut.

Sebagian wilayah Kabupaten Gresik merupakan daerah pesisir pantai dengan panjang pantai 140 km yang terdiri dari 69 km di daratan Pulau Jawa memanjang mulai dari Kecamatan Kebomas, Gresik, Manyar, Bungah, Sidayu, Ujungpangkah, dan Panceng serta 71 km di Kecamatan Sangkapura dan Tambak yang berada di Pulau Bawean. Adapun Kabupaten Gresik memiliki batas administrasi sebagai berikut:

Sebelah utara : Laut Jawa

Sebelah timur : Selat Madura & Kota Surabaya

Sebelah selatan : Kabupaten Mojokerto & Sidoarjo

Sebelah barat : Kabupaten Lamongan

Kabupaten Gresik terbagi menjadi 18 Kecamatan terdiri dari 330 Desa dan 26 Kelurahan dengan luasan masing-masing kecamatan adalah sebagai berikut.

Tabel 4. 1. Luas Kecamatan di Kabupaten Gresik

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)
1	Wiriginanom	62,62
2	Driyorejo	51,30
3	Kedamean	65,96
4	Menganti	68,71
5	Cerme	71,73
6	Benjeng	61,26
7	Balongpanggang	63,88
8	Duduksampeyan	74,29
9	Kebomas	30,06
10	Gresik	5,54
11	Manyar	95,42
12	Bungah	79,49
13	Sidayu	47,13
14	Dukun	59,03
15	Panceng	62,59
16	Ujungpangkah	94,82
17	Singakapura	118,72
18	Tambak	78,70
	Jumlah	1.191,25

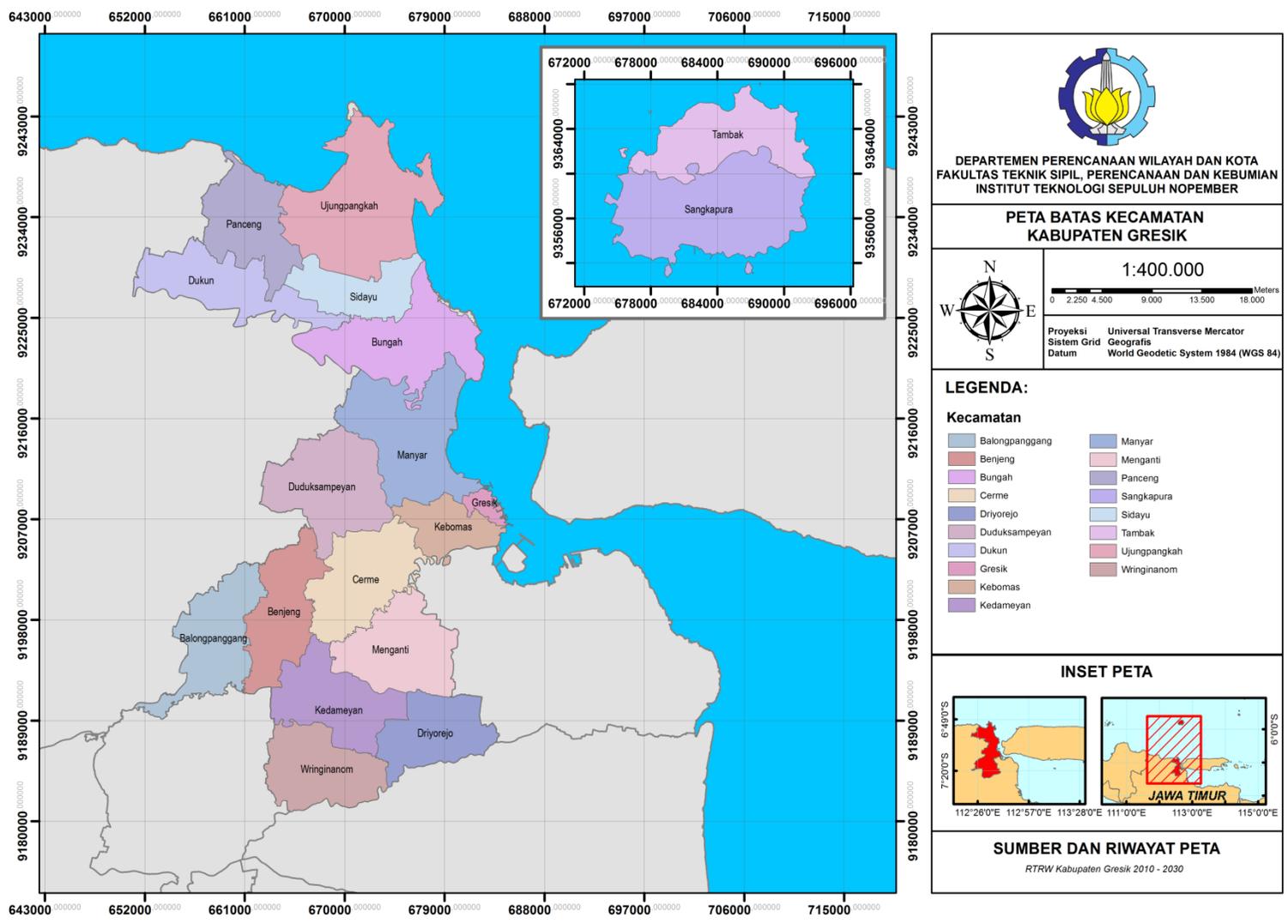
Sumber: Laporan Antara Dokumen RP3KP Kabupaten Gresik

Kabupaten Gresik merupakan kawasan yang berpotensi berkembang pesat dalam konstelansi Surabaya Metropolitan Area. Posisi Strategis Kabupaten Gresik terlihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Timur 2011-2031 dimana Kawasan perkotaan yang diarahkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional di Provinsi

Jawa Timur adalah Kawasan Perkotaan Gerbangkertosusila (Gresik – Bangkalan – Mojokerto – Surabaya – Sidoarjo – Lamongan).

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Gambar 4. 1. Peta Wilayah Administrasi Kabupaten Gresik



Sumber: RTRW Kabupaten Gresik 2010 – 2030

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.1.2. Kondisi Fisik Dasar Kabupaten Gresik

- Topografi
Wilayah Kabupaten Gresik merupakan dataran rendah dengan ketinggian 2-12 meter diatas air laut kecuali Kecamatan Panceng yang mempunyaai ketinggian 25 meter diatas permukaan air laut. Secara topografi atau kelerngan di wilayah Kabupaten Gresik terbagi dalam empat macam kelerangan, yaitu:
 - a. Sekitar 80,59% berada pada kelerengan 0-2%.
 - b. Sekitar 10,43% wilayahnya berada pada kelerengan antara 3-5%.
 - c. Sekitar 8,07% dari total wilyah berada pada ketinggian 6-40%.
- Geologi dan Kemampuan tanah
Tekstur tanah di Kabupaten Gresik diklasifikasikan menjadi 3 yaitu tekstur halus, tekstur sedang dan tekstur kasar. Secara umum sebagian besar tekstur tanah di Kabupaten Gresik didominasi oleh tanah bertekstur halus kecuali Kecamatan Wringinanom. Tanah yang bertekstur halus merupakan Sifat tanah yang baik untuk budidaya maupun non budidaya. Selain itu, tanaman dapat tumbuh dengan baik dan tahan terhadap erosi.
Jenis tanah yang terdapat di Kabupaten Gresik meliputi Alluvial Hidromorf, Alluvial Kelabu Tua, Alluvial Kelabu, Kompleks Mediteran Coklat Kemerahan, Alluvial, Grumosol Kelabu Tua, dan Kompleks Mediteran Merah dan Litosol. Jenis tanah tersebut tersebar di berbagai kecamatan, antara lain:
 1. Aluvial Hidromorf yang terdapat di Kecamatan Kedamean, Ceme,

Duduksampeyan, Manyar, Sidayu, Dukun, dan Ujungpangkah.

2. Aluvial Kelabu Tua yang terdapat di Kecamatan Wringinanom, Driyorejo, Balongpanggang, Benjeng, Menganti, Ceme, Duduksapeyan, Kebomas, dan Manyar.
3. Aluvial Kelabu yang terdapat di Kecamatan Wringinanom, Manyar, dan Bungah.
4. Kompleks Mediteran Coklat Kemerahan yang terdapat di Kecamatan Sidayu, Panceng, Sangkapura, dan Tambak.
5. Aluvial yang terdapat di Kecamatan Wringinanom, Driyorejo, Kedamean, Balongpanggang, Benjeng, ceme, Gresik, Bungah, Sidayu, Panceng, dan Ujungpangkah.
6. Grumosol Kelabu yang terdapat di Kecamatan Wringinannom, Driyorejo, Kedamean, Menganti, dan Kebomas.
7. Kompleks Mediteran Merah dan Litosol yang terdapat di Kecamatan Kebomas, Manyar, Sidayu, dan Ujungpangkah.

▪ **Klimatologi**

Seperti halnya kondisi Jawa Timur lainnya, di wilayah Kabupaten Gresik mempunyai kondisi iklim yang hampir sama. Iklim Kabupaten Gresik termasuk tropis dengan temperatur rata-rata 28,5°C dan kelembaban udara rata-rata 2.245 mm per tahun. Temperatur minimum terjadi pada bulan Juli sedangkan temperatur tertinggi terjadi pada bulan Oktober. Radiasi matahari terbesar 84 % terjadi pada bulan Maret, kecepatan angin berkisar antara 4-6 per

detik dengan arah rata-rata ke Selatan. Iklim daerah Kabupaten Gresik dibedakan menjadi:

- a. Musim kering terjadi pada Bulan Juni sampai dengan Bulan September
 - b. Musim penghujan basah terjadi pada Bulan Desember sampai dengan Bulan Maret
 - c. Musim peralihan dari musim kemarau sampai musim penghujan terjadi pada Bulan Oktober dan November
 - d. Musim peralihan dari musim penghujan ke musim kemarau terjadi pada Bulan April dan Mei
- Hidrologi

Kondisi hidrologi Kabupaten Gresik dilalui oleh beberapa sungai yang berasal dari beberapa wilayah yang memiliki ketinggian diatas wilayah Kabupaten Gresik. Kabupaten Gresik merupakan salah satu daerah muara sungai Bengawan Solo dan Kali Lamong dimana sering terjadi proses pendangkalan sehingga mudah meluap pada musim hujan. Pada umumnya hal tersebut dikarenakan Kabupaten Gresik merupakan daerah berkapur yang kurang air. Selain itu, pada saat musim kemarau mengalami penurunan debit air yang mengakibatkan masyarakat mengalami kesusahan dalam menyuplai air bersih maupun air irigasi. Selain dialiri oleh sungai, keadaan hidrologi Kabupaten Gresik juga ditentukan oleh adanya waduk, dam, mata air, pompa air dan sumur bor serta kondisi hidrologi Kabupaten Gresik dipengaruhi juga oleh perairan asin, yaitu Selat Madura dan Laut Jawa.

4.1.3. Profil Kependudukan Kabupaten Gresik

Faktor kependudukan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan suatu kota. Perkembangan penduduk di suatu daerah sangat dipengaruhi oleh angka kelahiran, kematian dan perpindahan (migrasi). Pertambahan jumlah penduduk akan ikut mendorong bertumbuhnya sektor ekonomi dan industri, hal ini dikarenakan penduduk memiliki kebutuhan pokok seperti sandang, pangan, papan, air bersih dan energi yang harus dipenuhi dan jumlahnya meningkat setiap tahunnya. Penduduk yang terus bertambah jumlahnya akan menjadi tekanan yang besar bagi lingkungan. Jumlah penduduk yang besar dan tidak seimbang dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan akan mempengaruhi segala segi pembangunan dan kehidupan masyarakat.

Jumlah penduduk Kabupaten Gresik pada tahun 2019 berdasarkan hasil registrasi penduduk berjumlah 1.298.184 jiwa, yang terdiri atas 652.982 jiwa penduduk laki-laki dan 645.202 jiwa penduduk perempuan. Secara total pada Tahun 2019 penduduk laki-laki jumlahnya lebih banyak dibandingkan penduduk perempuan. Dari jumlah penduduk tersebut terdapat 389.072 Keluarga dengan jumlah orang per Keluarga sebesar 3,34. Dengan luas wilayah 1.191,25 km², Kabupaten Gresik mempunyai kepadatan penduduk sebesar 1.089,82 jiwa/km². Berikut adalah tabel profil kependudukan Kabupaten Gresik pada tahun 2019.

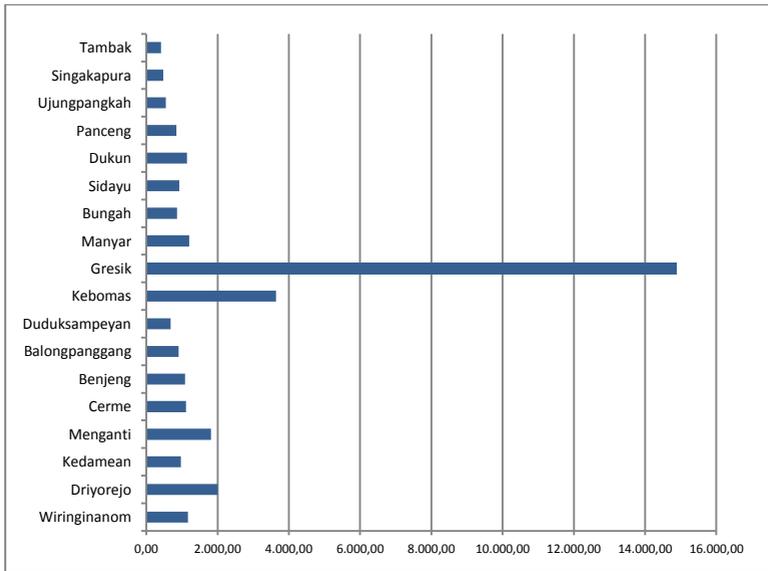
Tabel 4. 2. Profil Kependudukan Kabupaten Gresik Tahun 2019

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
1	Wiringinanom	62,62	73.297	23.715	1.170,50	3,09
2	Driyorejo	51,30	102.646	31.312	2.001,29	3,28
3	Kedamean	65,96	63.887	20.231	968,72	3,16
4	Menganti	68,71	124.468	37.789	1.811,23	3,29
5	Cerme	71,73	80.032	23.283	1.115,74	3,44
6	Benjeng	61,26	66.546	20.456	1.086,29	3,25
7	Balongpanggang	63,88	58.015	18.358	908,19	3,16
8	Duduksampeyan	74,29	50.497	14.840	679,73	3,40
9	Kebomas	30,06	109.392	32.342	3.639,12	3,38
10	Gresik	5,54	82.448	25.185	14.882,31	3,27
11	Manyar	95,42	114.893	33.202	1.204,08	3,46
12	Bungah	79,49	68.342	19.878	860,30	3,44
13	Sidayu	47,13	43.533	12.393	923,68	3,51
14	Dukun	59,03	67.127	10.186	1.137,17	3,33
15	Panceng	62,59	52.599	15.520	840,37	3,39
16	Ujungpangkah	94,82	51.890	15.392	547,25	3,37
17	Singakapura	118,72	56.053	15873	472,14	3,53
18	Tambak	78,70	32.159	9.117	413,20	3,57
	Jumlah	1.191,25	1.298.184	389.021	1.089,82	3,34

Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2020 (Penyediaan Data Untuk Perencanaan Pembangunan)

Berikut adalah distribusi kepadatan penduduk di Kabupaten Gresik yang disajikan dalam bentuk diagram batang:

Gambar 4. 2. Diagram Kepadatan Penduduk Kabupaten Gresik Tahun 2019



Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2020 (Penyediaan Data Untuk Perencanaan Pembangunan)

4.2. Profil Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Gresik

4.2.1. Strategi Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan (SPPIP)

A. Tujuan Pembangunan Perumahan dan Infrastruktur Perkotaan di Kabupaten Gresik

Tujuan pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan di Kabupaten Gresik dirumuskan sebagai berikut:

“ Memenuhi kebutuhan Permukiman dan infrastruktur permukiman yang layak huni, berjatidiri dan

berkeadilan bagi seluruh masyarakat dalam kerangka ruang yang berwawasan lingkungan ”

Sebagaimana telah disebutkan pada bagian terdahulu, tujuan pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan di Kabupaten Gresik disusun dengan mempertimbangkan : visi misi pembangunan jangka menengah Kabupaten Gresik, karakteristik pengembangan wilayah, isu strategis dan permasalahan yang dapat dijelaskan melalui beberapa kata kunci sebagai berikut:

- **Layak Huni** : merupakan cerminan dari misi ke dua dalam pembangunan jangka menengah kabupaten Gresik (Meningkatkan pelayanan yang adil dan merata kepada masyarakat melalui tata kelola pemerintahan yang baik) yang salah satu pointnya menyebutkan perlunya penyediaan rumah layak huni bagi seluruh masyarakat. Kondisi tersebut menyiratkan harapan terhadap: pemenuhan rumah sehat sesuai dengan standar pelayanan minimal, tertanganinya persoalan permukiman kumuh dan tersedianya layanan infrastruktur permukiman yang memadai bagi seluruh masyarakat Gresik.
- **Berjatidiri** : merupakan kondisi pencapaian pembangunan perumahan dan infrastruktur perkotaan yang memperhatikan kearifan lokal, menjaga warisan budaya serta mencerminkan identitas masyarakat Kabupaten Gresik sebagaimana yang diharapkan dalam visi: Gresik yang Agamis, Adil, Makmur dan Berkehidupan yang berkualitas. Simbol Gresik sebagai Kota Wali dan Kota Santri tentunya perlu pula diwarisi

dalam pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan, antara lain dengan melakukan revitalisasi dan pencagaran pada kawasan permukiman di kawasan *heritage*.

- **Berkeadilan** : merupakan kondisi yang mencerminkan bahwa pemenuhan kebutuhan permukiman yang layak huni adalah ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat di Kabupaten Gresik. Keterbatasan akses dan kemampuan masyarakat berpendapatan rendah (MBR) harus difasilitasi oleh pemerintah dan menjadi tanggung jawab bersama bagi seluruh *stakeholders* di Kabupaten Gresik.
- Dalam **Ruang** : menegaskan bahwa pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan di wilayah Kabupaten Gresik merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam penataan ruang. Sistem perkotaan di Kabupaten Gresik yang dibentuk oleh aktivitas kegiatan manusia beserta permukimannya harus didukung pula oleh pengembangan permukiman dan infrastruktur perkotaan. Kondisi tersebut menyiratkan perlunya penanganan kawasan permukiman perdesaan, permukiman di kawasan pesisir, serta integrasi kawasan permukiman untuk mendukung pengembangan pusat-pusat kegiatan, juga memperhatikan konteks regional Gresik yang menjadi *hinterland* dari Surabaya Metropolitan Area.
- **Berwawasan Lingkungan** : menegaskan bahwa pengembangan permukiman harus sesuai dengan peruntukan tata ruang yaitu bukan pada kawasan lindung, mempertimbangkan mitigasi bencana

serta menghindari kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali.

B. Kebijakan Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan di Kabupaten Gresik

Guna mewujudkan tujuan pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan Kabupaten Gresik maka dirumuskan 6 kebijakan dasar pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan di Kabupaten Gresik sebagai berikut:

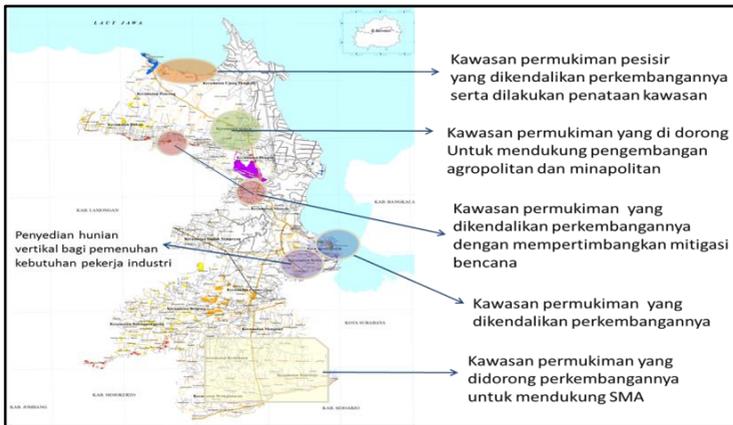
1. **Kebijakan 1:** menyediakan perumahan yang layak huni sesuai standar pelayanan minimal bagi perumahan rakyat.
2. **Kebijakan 2:** mendorong pengembangan kawasan permukiman yang mendukung pengembangan kawasan perkotaan dan industri.
3. **Kebijakan 3:** mengendalikan perkembangan permukiman pada kawasan-kawasan yang beresiko tinggi terhadap keselamatan, keamanan dan kenyamanan bermukim.
4. **Kebijakan 4:** menata dan merehabilitasi kawasan permukiman dan infrastruktur permukiman yang mengalami kerusakan dan penurunan kualitas.
5. **Kebijakan 5:** memberikan akses bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah untuk dapat menghuni rumah yang layak huni dan terjangkau
6. **Kebijakan 6:** mengendalikan dan menata perkembangan kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan yang mendukung perwujudan pola dan struktur ruang wilayah kabupaten yang hirarkis, produktif dan berkelanjutan

C. Konsep Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan di Kabupaten Gresik

Konsepsi pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan di Kabupaten Gresik:

- Pertama : mengendalikan perkembangan kawasan permukiman Gresik Kota Lama yang mengedepankan pengembangan kawasan bersejarah.
- Kedua : mendorong pengembangan kawasan permukiman skala besar pada wilayah hinterland Surabaya Metropolitan Area.
- Ketiga : mendorong pengembangan kawasan permukiman yang mendukung pengembangan agropolitan dan minapolitan.
- Keempat : mendorong pengembangan hunian vertikal pada kawasan perkotaan yang telah padat dan juga untuk mendukung penyediaan rumah bagi masyarakat pekerja industri.
- Kelima: mengembangkan serta menata kawasan permukiman pesisir dalam upaya mendorong pengembangan sektor perikanan.
- Keenam : mengendalikan perkembangan kawasan permukiman rawan bencana banjir pada wilayah bantaran Sungai Bengawan Solo dan Kali Lamong melalui pertimbangan mitigasi bencana.

Gambar 4.3 Konsepsi Pengembangan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan di Kabupaten Gresik



Sumber: Laporan Akhir Dokumen RP3KP Kabupaten Gresik

4.2.2. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas (RPKPP) Kabupaten Gresik

Konsep dan Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas di Kabupaten Gresik adalah sebagai berikut:

1. Konsep Pengembangan Permukiman Kawasan Pesisir Lumpur-Kroman
Program yang dilakukan dalam pengembangan kawasan pesisir lumpur-kroman adalah melalui:
 - a. Infill kawasan
 - b. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman
 - c. Konsolidasi lahan
2. Konsep Pengembangan Permukiman Kawasan Pasar
Program yang dilakukan dalam pengembangan permukiman kawasan pasar adalah melalui:
 - a. Revitalisasi kawasan kompleks pasar
 - b. *Redevelopment* bangunan pertokoan

- c. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman
- 3. Konsep Pengembangan Permukiman Kawasan Heritage dan Kawasan Kuliner
Program yang dilakukan dalam pengembangan permukiman kawasan heritage dan kuliner adalah melalui:
 - a. Peningkatan kualitas bangunan
 - b. Preservasi
 - c. Peningkatan kualitas lingkungan
 - d. Penghijauan
- 4. Konsep Pengembangan Perukiman Kawasan Makam Maulana Malik Ibrahim dan Alun-alun
Program yang dilakukan dalam pengembangan permukiman kawasan makam Maulana Malik Ibrahim dan Alun-alun adalah melalui:
 - a. Preservasi
 - b. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman
 - c. Renovasi
 - d. Penghijauan
- 5. Konsep Pengembangan Permukiman Kawasan Proling Kereta Api
Program yang dilakukan dalam pengembangan permukiman kawasan proling Kereta Api adalah melalui:
 - a. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman
 - b. Penghijauan
- 6. Konsep Pengembangan Permukiman Kawasan Makam Sunan Giri
Program yang dilakukan dalam pengembangan permukiman kawasan Makam Sunan Giri adalah melalui:
 - a. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman

- b. Preservasi
- c. Penataan *entrance* kawasan Makam Sunan Giri
- d. Pengembangan RTH (Ruang Terbuka Hijau) dan Rekreasi
- e. Rehabilitasi
- f. *Redevelopment*

4.2.3. Pola Perumahan dan Permukiman Dalam Struktur Kota

Wilayah Kabupaten Gresik memiliki karakteristik yang strategis sebagai pusat pengembangan perwilayahan Gerbangkertasusila. Hal ini mempunyai dampak yang cukup signifikan terhadap dinamika permukiman yang berkembang di Kabupaten Gresik, seperti halnya banyak bermunculan kasiba dan lisiba yang luasan hampir mencapai ± 10.000 Ha pada Kecamatan Driyorejo pada khususnya.

Pola pertumbuhan permukiman di Kabupaten Gresik secara umum berada pada sepanjang jalan utama yang menghubungkan antar kecamatan atau berkembang secara linier di dekat pusat-pusat kegiatan di perkotaan seperti industri, perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan. Selain itu juga dipengaruhi oleh faktor *historical* dan geografis seperti pada kawasan Gresik Kota Lama, Giri dan Pelabuhan Gresik. Perkembangan ini berjalan secara dinamis seiring dengan berjalannya waktu hingga seringkali memunculkan pusat-pusat kegiatan baru yang teraglomerasi terhadap perkembangan permukiman.

4.2.4. Persebaran Perumahan dan Permukiman

Persebaran permukiman di Kabupaten Gresik dibagi menjadi dua yaitu kawasan permukiman baru dan permukiman lama. Kawasan permukiman lama banyak

ditemui di Kecamatan Gresik dan Kebomas dengan kondisi permukiman yang padat serta pusat-pusat kegiatan yang berkembang secara radial membentuk pola konsentrik. Untuk permukiman kampung banyak tersebar di hamper keseluruhan kecamatan-kecamatan di Kabupaten Gresik. Sedangkan untuk persebaran kawasan permukiman baru banyak berkembang di Gresik Kota dan Selatan, Kecamatan Manyar dan Kebomas serta Kecamatan Menganti dan Driyorejo.

Menurut Kasi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik, di masa mendatang perkembangan kawasan perumahan baru akan di dorong ke kawasan Utara dan kawasan Selatan Kabupaten Gresik. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan lahan di wilayah perkotaan dan tingginya harga lahan di pusat kota yang dapat membuat pengembang berpikir dua kali untuk pembebasan lahan. Selain itu faktor kesesuaian dengan tata ruang juga disebut-sebut sebagai salah satu faktor pertimbangan arahan pengembangan kawasan perumahan baru di kawasan Utara dan kawasan Selatan Kabupaten Gresik.

4.2.5. Gambaran Umum Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Gresik

Jenis perumahan dan permukiman yang tersebar di Kabupaten Gresik terdiri dari perumahan swadaya, perumahan formal/*real estate*, perumahan tradisional dan bersejarah, serta perumahan di kawasan rawan bencana. Untuk jenis perumahan swadaya di Kabupaten Gresik kondisi bangunan terdiri dari bangunan permanen, semi permanen dan non permanen. Bangunan permanen ini dapat ditemui hampir di seluruh wilayah kecamatan,. Sedangkan, bangunan semi permanen dan non permanen

banyak ditemui di Kecamatan Wringinanom. Berikut merupakan kondisi perumahan dan kawasan permukiman per kecamatan di Kabupaten Gresik.

a. Kecamatan Wringin Anom

Kondisi permukiman di Kecamatan Wringin Anom sebagian besar terdiri dari jenis fisik rumah semi permanen. Jenis perumahan swadaya di Kecamatan Wringin Anom terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Wringin Anom berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan non permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen berada di lingkungan yang tidak layak dan kondisi kesehatan tidak memenuhi syarat. Sedangkan untuk perumahan formal hanya terdapat satu yaitu Perumahan Taman Sumengko di Desa Sumengko. Kawasan perumahan ini terletak ke dalam melewati desa Sumengko terlebih dahulu, untuk aksesibilitas perumahan ini termasuk sulit karena jalan awal yang akan dilalui melalui jalan yang rusak akibat pengaruh banjir.

Gambar 4. 4. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Wringin Anom



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

b. Driyorejo

Kondisi perumahan di Kecamatan Driyorejo dapat dikategorikan baik. Hal ini dapat dilihat dari jenis bangunan hampir keseluruhan berupa bangunan permanen dengan jenis dinding berupa tembok. Perumahan swadaya di Kecamatan Driyorejo terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Driyorejo berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen yaitu sebagian dinding berupa tembok, sebagian lain berupa triplek atau bambu berada di lingkungan yang tidak layak dan kondisi kesehatan tidak memenuhi syarat. Di Kecamatan Driyorejo terdapat 4 pengembang perumahan dalam bentuk *real estate*. Perumahan-perumahan yang ada di Kecamatan Driyorejo antara lain Perum Perumnas Driyorejo, Puri Permata Sari, Puri Amerta Regency, Sumput Asri.

Gambar 4. 5. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Driyorejo



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

c. Kedamean

Perumahan swadaya di Kecamatan Kedamean terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Kedamean berupa permukiman pedesaan

dengan jenis bangunan non permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen berada di lingkungan yang tidak layak dan kondisi kesehatan tidak memenuhi syarat. Untuk perumahan formal hanya terdapat satu perumahan oleh *developer* yaitu Perumahan Legundi, hanya saja perumahan tersebut tidak berkembang sehingga menyebabkan perumahan tersebut tidak banyak diminati oleh masyarakat dan cenderung tertinggal.

Gambar 4. 6. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Kedamean



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

d. Menganti

Kondisi perumahan di Kecamatan Menganti dapat dikategorikan baik. Hal ini dapat dilihat dari jenis bangunan hampir keseluruhan berupa bangunan permanen dengan jenis dinding berupa tembok. Perumahan swadaya di Kecamatan Menganti terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Menganti berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen berada di lingkungan yang tidak layak dan kondisi kesehatan tidak memenuhi syarat.

Di Kecamatan Menganti terdapat 89 pengembang perumahan dalam bentuk *real estate* dan merupakan alokasi perumahan yang terbanyak di Kabupaten Gresik. Perumahan-perumahan yang ada di Kecamatan Menganti antara lain Wisma Menganti Indah, Graha Cipta Menganti, Taman Siwalan Indah, Taman Gading, PrambonAsri, Menganti Permai, Menganti Satelit Indah, Puri Menganti Indah, Menganti Palembang Pertiwi, Puri Asta Kencana, Bumi Menganti Wungu, Menganti Emas, Pondok Menganti Indah, Menganti Permata Indah, Cemara Wangi, Bumira Utara, dan Puri Safira.

Gambar 4. 7. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Menganti



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

e. Cerme

Kondisi perumahan di Kecamatan Cerme dapat dikategorikan baik. Hal ini dapat dilihat dari jenis bangunan hampir keseluruhan berupa bangunan permanen dengan jenis dinding berupa tembok. Perumahan swadaya di Kecamatan Cerme terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Cerme berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen banyak terdapat

di Desa Iker-iker, Desa Ngembung dan Desa Jono. Di Kecamatan Cerme terdapat perumahan dalam bentuk *real estate*, Perumahan-perumahan tersebut antara lain Grand Nirwana Regency, Queen Regency.

Gambar 4. 8. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Cerme



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

f. Benjeng

Kondisi permukiman di Kecamatan Benjeng Secara keseluruhan dikategorikan dalam jenis permanen walaupun masih terdapat beberapa rumah yang masih dalam kondisi semi permanen dengan dinding berupa kayu. Perumahan swadaya di Kecamatan Benjeng terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Benjeng berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen berada di lingkungan yang tidak layak dan kondisi kesehatan tidak memenuhi isyarat. Perumahan-perumahan yang ada di Kecamatan Benjeng hanya terdapat di Desa Sironoboyo yaitu perumahan Bumi Persada Hijau. Kondisi perumahan di Bumi Persada Hijau terlihat terbengkalai banyak rumah dalam kondisi kurang baik, tidak ter huni dan terbengkalai.

Gambar 4. 9. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Cerme



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

g. Balongpanggang

Kondisi permukiman di Kecamatan Balongpanggang Secara keseluruhan dikategorikan dalam jenis permanen walaupun masih terdapat beberapa rumah yang masih dalam kondisi semi permanen dengan dinding berupa kayu. Perumahan swadaya di Kecamatan Balongpanggang terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Balongpanggang berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen berada di lingkungan yang tidak layak dan kondisi kesehatan tidak memenuhi syarat.

Gambar 4. 10. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Balongpanggang



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

h. Duduksampeyan

Kondisi perumahan di Kecamatan Duduk Sampean dapat dikategorikan baik. Hal ini dapat dilihat dari jenis bangunan hampir keseluruhan berupa bangunan permanen dengan jenis dinding berupa tembok. Perumahan swadaya di Kecamatan Duduk Sampean terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Duduk Sampean berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Untuk perumahan jenis semi permanen berada di kawasan sekitar tambak seperti di Desa Kramat, Desa Kawistowindu, Desa Kemudi, Desa Wadak Kidul, dan Desa Wadak Lor.

Di Kecamatan Duduk Sampean terdapat 17 *developer*/ pengembang perumahan dalam bentuk *real estate*. Perumahan-perumahan tersebut antara lain Wisma Duduk Sampean Indah, Graha Cipta Duduk Sampean, Taman Siwalan Indah, Taman Gading, Prambon Asri, Duduk Sampean Permai, Duduk Sampean Satelit Indah, Puri Duduk Sampean Indah, Duduk Sampean Palembang Pertiwi, Puri Asta Kencana, Bumi Duduk Sampean Wungu, Duduk Sampean Emas, Pondok Duduk Sampean Indah, Duduk Sampean Permata Indah, Cemara Wangi, Bumira Utara, dan Puri Safira.

Gambar 4. 11. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Duduksampeyan



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

i. Kebomas

Perumahan swadaya di Kecamatan Kebomas terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Kebomas berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen, semi permanen dan non permanen. Di Kecamatan Kebomas terdapat Rusun jenis rusunawa yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik untuk memenuhi kebutuhan perumahan utamanya bagi penduduk menengah kebawah. Lokasi rusunawa terdapat di Desa Gulomantung.

Gambar 4. 12. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri), Formal (kanan) dan Rusunawa (bawah) Kecamatan Kebomas



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

j. Gresik

Perumahan swadaya di Kecamatan Gresik terdapat di seluruh desa/kelurahan berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Di Kecamatan Gresik terdapat 17 *developer/* pengembang perumahan dalam bentuk *real estate*, perumahan-perumahan tersebut antara lain Wisma Gresik Indah, Graha Cipta Gresik, Taman Siwalan Indah, Taman Gading, Prambon Asri, Gresik Permai, Gresik Satelit Indah, Puri Gresik Indah, Gresik Palem Pertiwi, Puri Asta Kencana, Bumi Gresik Wungu, Gresik Emas, Pondok Gresik Indah, Gresik Permata Indah, Cemara Wangi, Bumira Utara, dan Puri Safira.

Gambar 4. 13. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Gresik



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

k. Manyar

Kondisi fisik rumah di Kecamatan Manyar dapat dikategorikan baik, hal ini dikarenakan dominasi kategori rumah di Kecamatan Manyar adalah permanen. Sebesar 83% unit rumah di Kecamatan Manyar berada pada kategori permanen, 16% unit rumah semi permanen dan 1% non permanen. Perumahan swadaya di Kecamatan Manyar terdapat di seluruh kawasan perdesaan Kecamatan Manyar. Umumnya kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Manyar berupa bangunan permanen, semi permanen dan non permanen. Perumahan Swadaya non permanen dapat ditemukan Peganden dan Manyarejo. Di Kecamatan Manyar terdapat beberapa *developer* perumahan dalam bentuk *real estate*. Perumahan-perumahan tersebut antara lain Perumahan Gresik Kota Baru, Pongangan Indah.

Gambar 4. 14. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Manyar



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

1. Bungah

Perumahan swadaya di Kecamatan Bungah di dominasi oleh bangunan permanen. Perumahan swadaya banyak ditemukan di Desa Bungah, Desa Mojopurowetan, Desa Mojopurogede, Desa Masangan, Desa Bedanten, Desa Sukowati, Desa Sidorejo, Desa Melirang, dan Desa Sukorejo. Perumahan formal di Kecamatan Bungah dibangun oleh pihak *developer*. Perumahan-perumahan yang terdapat di bungah di antaranya perumahan Griya Bungah Asri dan Pesona Bukit Bungah.

Gambar 4. 15. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Bungah



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

m. Sidayu

Perumahan swadaya di Kecamatan Sidayu terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Sidayu berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen, semi permanen, dan non-permanen. Perumahan swadaya di Kecamatan Sidayu dapat dikatakan cukup baik dengan melihat jumlah bangunan permanen mendominasi perumahan swadaya. Di Kecamatan Sidayu terdapat beberapa pengembang perumahan namun tidak terlalu banyak. Tidak semua kelurahan di kecamatan ini memiliki perumahan. Perumahan yang ada di Kecamatan Sidayu seperti Permata Sidayu Residence.

Gambar 4. 16. Kondisi Perumahan Swadaya (kiri) dan Formal (kanan) Kecamatan Bungah



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

n. Dukun

Karakteristik permukiman di Kecamatan Dukun berupa permukiman pedesaan dengan dominasi penggunaan lahan pertanian. Tidak terdapat pengembangan permukiman formal oleh *developer*. Permukiman pedesaan menyebar hampir di sebagian besar di wilayah Kecamatan Dukun, serta memiliki kepadatan yang cukup tinggi.

Gambar 4. 17. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Dukun



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

o. Panceng

Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Panceng berupa permukiman nelayan dan pedesaan dengan jenis bangunan permanen, semi permanen dan non permanen.

Gambar 4. 18. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Panceng



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

p. Ujungpangkah

Seluruh perumahan yang di Kecamatan Ujungpangkah merupakan perumahan swadaya. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Ujungpangkah berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen, semi permanen, dan non permanen.

Gambar 4. 19. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Ujungpangkah



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

q. Sangkapura

Perumahan swadaya di Kecamatan Sangkapura terdapat di seluruh desa. Kondisi perumahan swadaya di Kecamatan Sangkapura berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen, semi permanen dan non permanen. Perumahan yang ada di Kecamatan Sangkapura memiliki kepadatan perumahan yang rendah, dengan adanya *space* hampir disetiap bangunan yang ada.

Gambar 4. 20. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Ujungpangkah



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

r. Tambak

Perumahan swadaya di Kecamatan Tambak terdapat di seluruh desa/kelurahan. Kondisi perumahan swadaya

di Kecamatan Tambak berupa permukiman pedesaan dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen.

Gambar 4. 21. Kondisi Perumahan Swadaya Kecamatan Tambak



Sumber: RP3KP Kabupaten Gresik

4.3. Profil Perumnas Regional VI

Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 dan disempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai *pioneer* dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Perumnas mengusung visi perusahaan:

“Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia”

Yang dijabarkan dalam beberapa misi, yaitu:

1. Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan.
2. Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan Karyawan
3. Memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lain
4. Mengoptimalkan sinergi dengan Mitra Kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain
5. Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan

Melalui konsep pengembangan skala besar, Perumnas berhasil memberikan kontribusi signifikan dalam pembentukan kawasan permukiman dan kota-kota baru yang tersebar di seluruh Indonesia. Sebagai BUMN pengembang dengan jangkauan usaha nasional, Perumnas mempunyai 7 Wilayah usaha Regional I sampai dengan VII dan Regional Rusunawa.

Perumnas Regional VI merupakan salah satu unit kerja Perumnas dengan pusat bisnis berada di wilayah Surabaya, Jawa Timur. Perumnas Regional VI berdiri sejak tahun 1974 dan telah membangun lebih dari 75.000 unit rumah. Area kerja Perumnas Regional VI meliputi daerah Jawa Timur, Bali, NTB, dan NTT. Seiring dengan perkembangannya Perumnas Regional VI telah berhasil mengembangkan beberapa kawasan menjadi pusat pemukiman dan bisnis baru diantaranya:

1. Perumnas Manukan, Surabaya
2. Dukuh Menanggal, Surabaya
3. Kota Baru Driyorejo, Gresik
4. Perumnas Sawojajar Malang
5. Perumnas Nusa Dua, Bali

6. Perumnas Lokasi Mataram
7. DLL.

Manajemen Perumnas Regional VI secara umum dipimpin oleh seorang GM Regional VI. Lalu dibawahnya ada Manager Pemasaran, Manager Keuangan serta Manager Produksi, Pertanahan dan Hukum. Manajemen Perum Perumnas Regional VI inilah yang memanfaatkan peluang dan keahlian di berbagai bidang untuk menjawab tantangan kebutuhan sektor hunian, demi terpenuhinya kebutuhan papan masyarakat Indonesia.

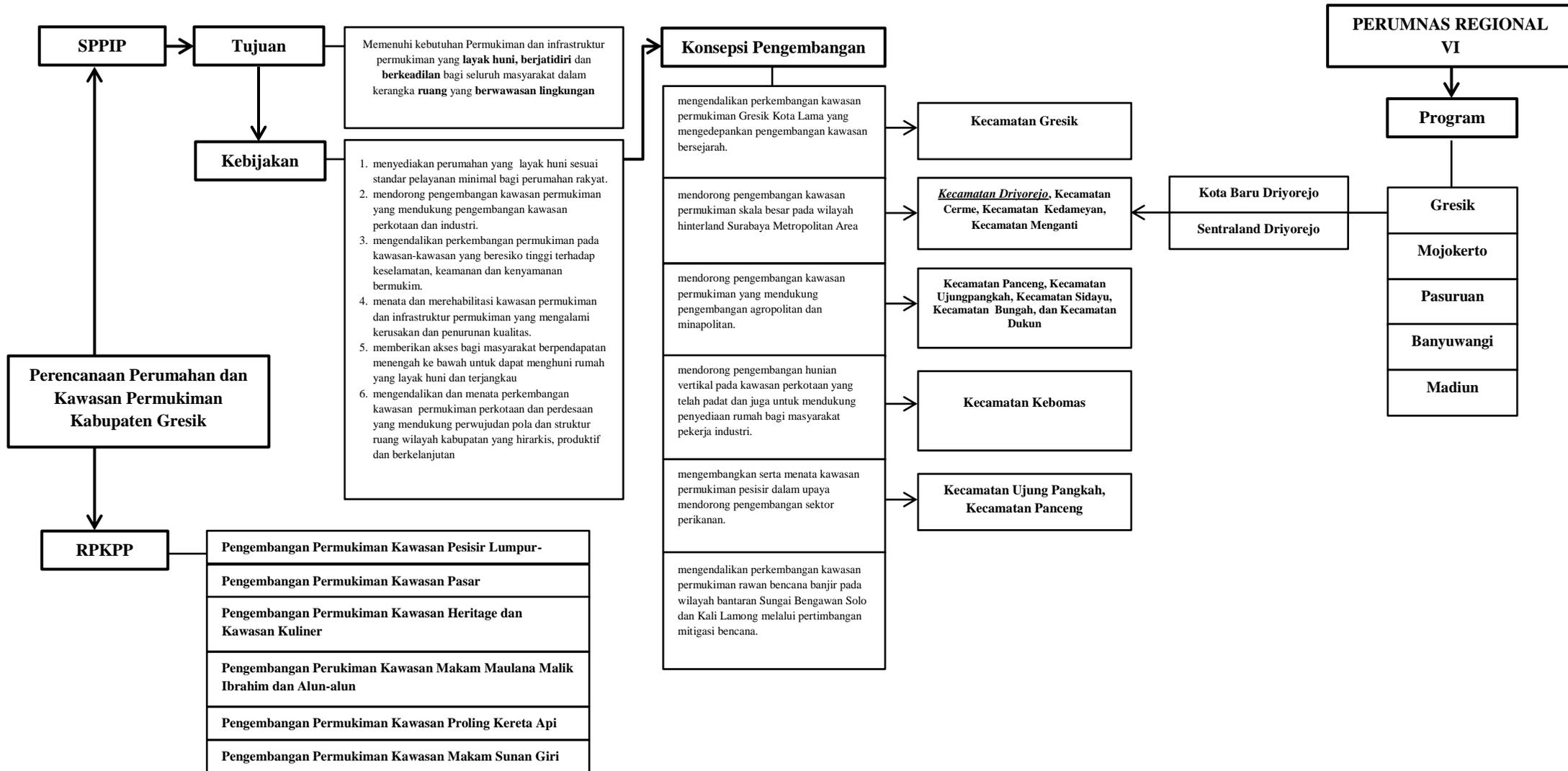
Gambar 4. 22. Strukur Organisasi Perumnas Regional VI



Sumber : reg6.perumnas.co.id

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Gambar 4. 23. Diagram Hubungan antara Perumnas dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Gresik



Sumber: Penulis, 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.4. Identifikasi Permasalahan Kebutuhan dan Penyediaan Perumahan di Kabupaten Gresik

Dalam melakukan identifikasi permasalahan kebutuhan dan penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik, proses pengumpulan data dilakukan melalui wawancara *expert* dengan narasumber Kasi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik yang dianalisa menggunakan teknik analisa *content analysis*. Selain itu dilakukan pula survey sekunder melalui tinjauan literatur atau penelusuran data pada dokumen atau lembaga tertentu yang memiliki korelasi terhadap topik penelitian. Berdasarkan hasil analisis tersebut maka dapat dirumuskan dua (2) isu strategis dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik yaitu:

- *Housing Backlog*

Housing Backlog merupakan masalah utama di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Housing backlog* terjadi apabila jumlah rumah terbangun tidak mampu mengimbangi jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat. *Housing backlog* bisa disebut sebagai kondisi kesenjangan (*gap*) antara jumlah rumah terbangun (rumah tersedia) dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat. *Housing backlog* di Kabupaten Gresik menurut Kasi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman terjadi selain dari akibat kebutuhan penduduk yang semakin meningkat juga tidak lepas dari perkembangan Kabupaten Gresik sebagai kota

industri yang sekarang mulai merambah menjadi kota wisata.

Posisi geografis Kabupaten Gresik yang berada dekat dengan Kota Surabaya juga turut andil dalam memperparah kondisi *housing backlog*. Hal ini tidak lepas dari adanya fenomena kecenderungan perkembangan kota secara fisik ke arah pinggiran kota dikarenakan masalah penyediaan rumah di perkotaan mengalami keterbatasan pemanfaatan tanah. Namun disisi lain hal tersebut dapat menjadi potensi bagi Kabupaten Gresik karena memiliki daya tarik lebih untuk mendatangkan investor atau developer dari pihak swasta dalam pengembangan permukiman formal untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat Kabupaten Gresik.

- Gresik sebagai wilayah *hinterland* Kota Surabaya

Sebagai wilayah yang masuk dalam Ring 1 Kota Surabaya, Kabupaten Gresik memiliki posisi yang strategis terutama untuk pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perdagangan dan Jasa yang sesuai dengan Dokumen RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah). Surabaya Metropolitan Area merupakan wilayah konsentrasi berbagai kegiatan khususnya kegiatan pusat pemerintahan dan ekonomi. Hal ini mengakibatkan proses migrasi penduduk ke Kota Surabaya semakin lama semakin meningkat. Sebagai akibat pertumbuhan kondisi sosial-ekonomi Kota Surabaya yang sangat pesat maka semakin meluasnya kawasan terbangun di Kota Surabaya, oleh sebab itu diperlukan penyebaran dekonsentrasi ke wilayah

sekitar salah satunya yaitu Kabupaten Gresik (Masterplan Gresik Selatan).

Untuk mendukung hal ini, diperlukan terobosan terbaru di dalam perencanaan wilayah di sekitar Kota Surabaya, salah satunya di Kabupaten Gresik. Kabupaten Gresik, khususnya Kawasan Gresik Selatan memiliki ketersediaan lahan yang cukup luas untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, yang didukung infrastruktur jalan tol, listrik serta air bersih. Namun, pada saat ini pembangunan perumahan dan kawasan permukiman masih berkembang secara parsial dan sporadis, sehingga penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum belum terintegrasi (Masterplan Gresik Selatan).

Kondisi kawasan permukiman Kabupaten Gresik didominasi oleh kawasan permukiman perkotaan yang memiliki kecenderungan memusat di masing-masing IKK. Saat ini sudah banyak tumbuh perumahan pengembang pada masing-masing Kecamatan terutama pada Kawasan yang dekat dengan Industri dan yang berbatasan dengan Kota Surabaya dan Kota Sidoarjo (Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur Tahun 2019 – 2024). Di Kabupaten Gresik juga mulai tumbuh permukiman vertikal berupa rusunawa dan apartemen. Menurut Kasi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik, saat ini setidaknya terdapat dua (2) faktor yang menjadi hambatan dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik diantaranya adalah sebagai berikut:

- Harga jual tanah yang tinggi

Lahan merupakan keseluruhan kemampuan muka daratan beserta segala gejala di bawah permukaannya yang berhubungan dengan pemanfaatannya bagi manusia (Cooke dalam Pidora, Dodi dan Bitta Pigawati, 2014). Dengan semakin banyaknya aktivitas di lokasi tersebut, maka lahan di sekitarnya yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar dapat diperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut akan menjadikan nilai lahan meningkat. Harga lahan yang tinggi menjadi salah satu hambatan dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. Saat ini harga jual untuk satu kavling (6 x 14 meter) tanah di kawasan perkotaan Kabupaten Gresik berada pada kisaran harga 250 juta. Nilai tersebut dirasa cukup memberatkan bagi pihak *developer* swasta maupun masyarakat yang akan membangun rumah swadaya.

Dengan harga lahan yang tinggi hampir tidak mungkin untuk membangun rumah tapak bersubsidi di kawasan perkotaan Kabupaten Gresik. Hal tersebut dikarenakan menurut Keputusan Menteri PUPR Nomor 535//KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak yang Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi disebutkan bahwa untuk batasan harga jual rumah sejahtera tapak di Pulau Jawa (kecuali Jabodetabek) pada tahun 2020 sebesar Rp. 150.500.000. Harga tersebut mengalami kenaikan sebesar Rp. 10.500.000 dari batas harga tahun 2019 yaitu sebesar Rp. 140.000.000.

Tabel 4. 3. Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak yang Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi

No.	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)	
		2019	2020
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	140.000.000	150.500.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	153.000.000	164.500.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	146.000.000	156.500.000
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Mahakam Ulu	158.000.000	168.000.000
5.	Papua dan Papua Barat	212.000.000	219.000.000

Sumber : Keputusan Menteri PUPR Nomor 535//KPTS/M/2019

- Dokumen tata ruang (RDTR) yang masih minim daerah permukiman

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun

2018). Dokumen RDTR merupakan dasar penerbitan perizinan pemanfaatan ruang sebagai perwujudan dari operasionalisasi RTRW kabupaten/kota. Berdasarkan pernyataan Kasi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik, saat ini RDTR yang ada masih minim kawasan zonasi untuk permukiman sehingga dirasa masih kurang mengakomodasi kebutuhan masyarakat.

Dokumen RDTR diperlukan bagi pihak pengembang ataupun masyarakat umum untuk pemetaan pembangunan perumahan agar tidak melanggar izin. Akibat dari tidak adanya perluasan kawasan zonasi permukiman mengakibatkan adanya permasalahan pembangunan perumahan yang menggeser lahan produktivitas tinggi yang berada di pusat kota. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam dokumen RP3KP Kabupaten Gresik, yang menyebutkan bahwa kecenderungan pembangunan perumahan mengikuti pola jaringan jalan yang bertujuan memudahkan akses menuju Kota Gresik. Kondisi ini menimbulkan permasalahan tersendiri yaitu pembangunan perumahan menggeser lahan produktivitas tinggi yang berada di pusat kota.

Kasi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik juga menegaskan bahwa revisi dokumen RDTR tidak boleh hanya semata-mata mengikuti kebutuhan investasi khususnya di bidang perumahan. Beliau juga menyebutkan proses revisi juga harus dikaji secara mendalam agar tidak

mengganggu ketahanan pangan wilayah Kabupaten Gresik

4.5. Menghitung *Housing Backlog* Kabupaten Gresik

Housing backlog merupakan salah satu isu strategis dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. *Housing backlog* juga menjadi permasalahan utama Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terjadi hampir di seluruh kota/kabupaten di Provinsi Jawa Timur. Dalam menghitung *housing backlog* dapat dilakukan melalui 2 (dua) perspektif yaitu backlog kepenghunian rumah dan backlog kepemilikan rumah.

Housing backlog dari perspektif kepenghunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yaitu 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*). Sedangkan backlog kepemilikan hanya dihitung berdasarkan angka *home ownership rate* atau persentase rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri (ppdpp.id, diakses pada 2020).

Adanya perbedaan perspektif pengertian *housing backlog*, harus didudukkan pada porsi yang sebenarnya. Hal ini terkait dengan fokus Pemerintah melalui Kementerian PUPR adalah mengurangi jumlah penduduk yang tinggal di rumah tidak layak huni, bukan mengurangi

penduduk yang tinggal di rumah sewa, bukan pula meningkatkan penduduk agar punya rumah sendiri atau bukan program kepemilikan rumah. Intervensi pemerintah lebih terfokus pada usaha untuk meningkatkan penduduk agar tinggal di rumah yang layak huni (Kajian Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan, 2015).

Secara umum *housing backlog* dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Dengan pengertian ini, *housing backlog* adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani (Kajian Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan, 2015). Berdasarkan pengertian tersebut maka *housing backlog* dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga. Menurut Kementerian Keuangan (dalam Kajian Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan, 2015) disebutkan bahwa *housing backlog* perpektif penghuni dapat dihitung menggunakan metode sebagai berikut:

$$\mathbf{Housing\ backlog = \sum\ Keluarga - \sum\ Rumah}$$

Selanjutnya penghitungan backlog akan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

A. Menghitung jumlah kebutuhan rumah di Kabupaten Gresik

Menurut Dokumen Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur Tahun 2019 – 2024, faktor-faktor yang mempengaruhi angka *housing backlog* adalah jumlah rumah tangga yang mencerminkan jumlah kebutuhan rumah oleh rakyat dan jumlah rumah yang dapat disediakan/dibangun. Sehingga untuk

mengetahui jumlah kebutuhan rumah di Kabupaten Gresik perlu dilakukan identifikasi jumlah keluarga/rumah tangga yang ada. Berdasarkan publikasi data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik, jumlah keluarga/rumah tangga di Kabupaten Gresik berdasarkan hasil registrasi Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil pada tahun 2015 adalah sebesar 366.554 keluarga, tahun 2016 sebesar 376.023 keluarga, tahun 2017 adalah sebesar 383.463 keluarga dan pada tahun 2018 sebesar 394.657 keluarga. Namun jumlah tersebut mengalami penurunan pada tahun 2019 menjadi sebesar 389.072 keluarga jumlah keluarga/rumah tangga. Data tersebut akan ditampilkan secara lebih rinci pada tabel berikut.

Tabel 4. 4. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2015

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
1	Wiringinanom	62,62	72.350	22.485	1.155	3
2	Driyorejo	51,30	103.109	29.787	2.010	3
3	Kedamean	65,96	62.875	19.159	953	3
4	Menganti	68,71	120.933	35.775	1.760	3
5	Cerme	71,73	78.483	21.488	1.094	4
6	Benjeng	61,26	66.153	19.320	1.080	3
7	Balongpanggung	63,88	58.586	17.403	917	3
8	Duduksampeyan	74,29	50.969	14.020	686	4
9	Kebomas	30,06	103.692	28.839	3.450	4
10	Gresik	5,54	86.934	14.478	15.692	4
11	Manyar	95,42	111.205	30.237	1.165	4
12	Bungah	79,49	70.060	18.346	844	4
13	Sidayu	47,13	43.568	11.520	924	4
14	Dukun	59,03	67.143	18.632	1.136	4
15	Panceng	62,59	52.036	14.124	831	4

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
16	Ujungpangkah	94,82	50.916	14.103	537	4
17	Singakapura	118,72	69.651	18.147	587	4
18	Tambak	78,70	48.110	9.691	484	4
	Jumlah	1.191,25	1.303.773	366.554	1.094	4

Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2016

Tabel 4. 5. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2016

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
1	Wiringinanom	62,62	72.844	22.944	1.163	3
2	Driyorejo	51,30	103.895	30.583	2.026	3
3	Kedamean	65,96	63.030	19.493	956	3
4	Menganti	68,71	122.248	35.891	1.779	3
5	Cerme	71,73	78.333	21.882	1.092	4
6	Benjeng	61,26	66.266	19.681	1.082	3
7	Balongpanggang	63,88	58.243	17.667	912	3
8	Duduksampeyan	74,29	50.859	14.306	685	4
9	Kebomas	30,06	105,656	30.020	3.515	4
10	Gresik	5,54	86.417	25.006	15.599	3
11	Manyar	95,42	112.862	31.374	1.183	4
12	Bungah	79,49	67.176	18.819	846	4
13	Sidayu	47,13	43.847	11.816	930	4
14	Dukun	59,03	67.744	19.209	1.146	4
15	Panceng	62,59	52.519	14.583	839	4
16	Ujungpangkah	94,82	51.236	14.526	540	4
17	Singakapura	118,72	69.281	18.408	584	4
18	Tambak	78,70	37.983	9.815	483	4
	Jumlah	1.191,25	1.310.439	376.023	1.100	3

Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2017

Tabel 4. 6. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2017

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
1	Wiringinanom	62,62	72.894	23.299	1.164	3
2	Driyorejo	51,30	105.300	31.316	2.053	3
3	Kedamean	65,96	63.249	19.751	959	3
4	Menganti	68,71	124.132	36.878	1.806	3
5	Cerme	71,73	78.724	22.364	1.098	4
6	Benjeng	61,26	66.786	20.078	1.090	3
7	Balongpanggung	63,88	58.678	18.054	919	3
8	Duduksampeyan	74,29	50.232	14.454	676	3
9	Kebomas	30,06	107.605	31.127	3.580	3
10	Gresik	5,54	82.940	24.750	14.971	3
11	Manyar	95,42	113.868	32.195	1.193	4
12	Bungah	79,49	67.720	19.234	852	4
13	Sidayu	47,13	43.728	12.030	929	4
14	Dukun	59,03	67.364	19.653	1.140	3
15	Panceng	62,59	52.392	14.906	837	4
16	Ujungpangkah	94,82	51.358	14.798	542	3
17	Singakapura	118,72	68.504	18.525	577	4
18	Tambak	78,70	32.298	10.051	487	4
	Jumlah	1.191,25	1.313.826	383.463	1.103	3

Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2018

Tabel 4. 7. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2018

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
1	Wiringinanom	62,62	74.137	23.896	1.183,92	3,18
2	Driyorejo	51,30	106.757	32.153	2.081,03	3,41
3	Kedamean	65,96	64.230	20.233	973,77	3,25
4	Menganti	68,71	126.566	38.039	1.824,03	3,43

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
5	Cerme	71,73	80.386	23.099	1.120,67	3,59
6	Benjeng	61,26	67.821	20.620	1.107,10	3,38
7	Balongpanggang	63,88	59.373	18.492	929,45	3,29
8	Duduksampeyan	74,29	50.870	14.784	684,75	3,52
9	Kebomas	30,06	110.402	32.265	3.672,72	3,55
10	Gresik	5,54	83.582	25.217	15.087	3,38
11	Manyar	95,42	116.294	33.283	1.218,76	3,61
12	Bungah	79,49	68.904	19.790	866,83	3,58
13	Sidayu	47,13	44.269	12.387	939,30	3,68
14	Dukun	59,03	68.904	20.244	1.160,09	3,48
15	Panceng	62,59	53.384	15.432	852,92	3,58
16	Ujungpangkah	94,82	52.150	15.258	549,99	3,52
17	Singakapura	118,72	69.620	19.029	586,42	3,76
18	Tambak	78,70	39.145	10.436	497,41	3,89
	Jumlah	1.191,25	1.336.371	394.657	1.121,82	3,49

Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2019

Tabel 4. 8. Jumlah Keluarga Kabupaten Gresik Tahun 2019

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
1	Wiringinanom	62,62	73.297	23.715	1.170,50	3,09
2	Driyorejo	51,30	102.646	31.312	2.001,29	3,28
3	Kedamean	65,96	63.887	20.231	968,72	3,16
4	Menganti	68,71	124.468	37.789	1.811,23	3,29
5	Cerme	71,73	80.032	23.283	1.115,74	3,44
6	Benjeng	61,26	66.546	20.456	1.086,29	3,25
7	Balongpanggang	63,88	58.015	18.358	908,19	3,16
8	Duduksampeyan	74,29	50.497	14.840	679,73	3,40
9	Kebomas	30,06	109.392	32.342	3.639,12	3,38
10	Gresik	5,54	82.448	25.185	14.882,31	3,27

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Penduduk (Jiwa)	Keluarga	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Rata-Rata Penduduk Per Keluarga
11	Manyar	95,42	114.893	33.202	1.204,08	3,46
12	Bungah	79,49	68.342	19.878	860,30	3,44
13	Sidayu	47,13	43.533	12.393	923,68	3,51
14	Dukun	59,03	67.127	10.186	1.137,17	3,33
15	Panceng	62,59	52.599	15.520	840,37	3,39
16	Ujungpangkah	94,82	51.890	15.392	547,25	3,37
17	Singakapura	118,72	56.053	15873	472,14	3,53
18	Tambak	78,70	32.159	9.117	413,20	3,57
	Jumlah	1.191,25	1.298.184	389.072	1.089,82	3,34

Sumber: Kabupaten Gresik Dalam Angka 2020 (Penyediaan Data Untuk Perencanaan Pembangunan)

Berdasarkan data tersebut dapat diketahui jumlah kebutuhan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2015 hingga 2019 yang ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 4. 9. Jumlah Kebutuhan Rumah Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019

No	Tahun	Jumlah Kebutuhan Rumah (unit)
1	2015	366.554
2	2016	376.023
3	2017	383.463
4	2018	394.657
5	2019	389.072

Sumber: Analisis, 2020

B. Menghitung jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik

Proses penghitungan jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik menggunakan data yang tercantum pada dokumen Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman

Provinsi Jawa Timur Tahun 2019 – 2024. Pada dokumen tersebut disebutkan bahwa pada tahun 2018 jumlah unit rumah yang tersedia di Kabupaten Gresik sebesar 313.196 unit. Jumlah tersebut akan digunakan sebagai dasar dalam penghitungan jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2015 hingga 2019. Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik, jumlah rumah terbangun di Kabupaten Gresik memiliki tren meningkat setiap tahunnya. Data mengenai jumlah rumah terbangun di Kabupaten Gresik berdasarkan pengajuan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebagai berikut.

Tabel 4. 10. Jumlah Rumah Terbangun Per Tahun Kabupaten Gresik

No	Tahun	Rumah Terbangun			Jumlah Rumah (unit)
		MBR	Non MBR	MBR/Non MBR	
1	2016	541	1917	-	2.458
2	2017	2083	1134	-	3.217
3	2018	2597	1155	-	3.752
4	2019	617	504	4662	5.783

Sumber: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dengan data jumlah rumah terbangun per tahun di Kabupaten Gresik tersebut maka penghitungan jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2015 hingga 2019 adalah sebagai berikut:

- Ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2019 Penghitungan jumlah rumah yang tersedia di Kabupaten Gresik tahun 2019 menggunakan rumus:

$$Rumah\ 2019 = \sum Rumah\ 2018 + \sum Rumah\ Terbangun\ 2019$$

Sehingga:

$$\begin{aligned} Rumah\ 2019 &= \sum Rumah\ 2018 + \sum Rumah\ Terbangun\ 2019 \\ &= 313.196 + 5.783 \\ &= 318.979 \end{aligned}$$

- Ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2018
Jumlah rumah yang tersedia di Kabupaten Gresik pada tahun 2018 menurut dokumen Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur Tahun 2019 – 2024 sebesar 313.196 unit rumah.
- Ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2017
Penghitungan jumlah rumah yang tersedia di Kabupaten Gresik tahun 2017 menggunakan rumus:

$$Rumah\ 2017 = \sum Rumah\ 2018 - \sum Rumah\ Terbangun\ 2018$$

Sehingga:

$$\begin{aligned} Rumah\ 2017 &= \sum Rumah\ 2018 - \sum Rumah\ Terbangun\ 2018 \\ &= 313.196 - 3.752 \\ &= 309.444 \end{aligned}$$

- Ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2016
Penghitungan jumlah rumah yang tersedia di Kabupaten Gresik tahun 2016 menggunakan rumus:

$$Rumah\ 2016 = \sum Rumah\ 2017 - \sum Rumah\ Terbangun\ 2017$$

Sehingga:

$$\begin{aligned} Rumah\ 2016 &= \sum Rumah\ 2017 - \sum Rumah\ Terbangun\ 2017 \\ &= 309.444 - 3.217 \\ &= 306.227 \end{aligned}$$

- Ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2015
Penghitungan jumlah rumah yang tersedia di Kabupaten Gresik tahun 2015 menggunakan rumus:

$$\text{Rumah 2015} = \sum \text{Rumah 2016} - \sum \text{Rumah Terbangun 2016}$$

Sehingga:

$$\begin{aligned} \text{Rumah 2015} &= \sum \text{Rumah 2016} - \sum \text{Rumah Terbangun 2016} \\ &= 306.227 - 2.458 \\ &= 303.769 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil penghitungan tersebut dapat diketahui jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik tahun 2015 hingga 2019 yang ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 4. 11. Jumlah Ketersediaan Rumah Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019

No	Tahun	Jumlah Rumah Tersedia (unit)
1	2015	303.769
2	2016	306.227
3	2017	309.444
4	2018	313.196
5	2019	318.979

Sumber: Analisis, 2020

C. Menentukan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik

Penghitungan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik menggunakan pendekatan perspektif kepenghunan

yang dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yaitu 1 keluarga menghuni 1 rumah dengan rumus:

$$\text{Housing backlog} = \sum \text{Keluarga} - \sum \text{Rumah}$$

Berdasarkan penghitungan jumlah kebutuhan rumah dan jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat ditentukan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik tahun 2015 hingga 2019 yang ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 4. 12. Jumlah *Housing backlog* Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019

No	Tahun	Kebutuhan Rumah (unit)	Ketersediaan Rumah (unit)	Jumlah <i>Housing backlog</i> (unit)
1	2015	366.554	303.769	62.785
2	2016	376.023	306.227	69.796
3	2017	383.463	309.444	74.019
4	2018	394.657	313.196	81.461
5	2019	389.072	318.979	70.093

Sumber: Analisis, 2020

Didapatkan data bahwa jumlah *housing baklog* di Kabupaten Gresik cenderung mengalami peningkatan dari tahun 2015 hingga tahun 2018. Pada tahun 2015 jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik sebesar 62.785 unit rumah dan mengalami peningkatan sebesar 18.676 unit rumah pada tahun 2018 sehingga jumlahnya menjadi sebesar 81.461 unit rumah. Namun jumlah tersebut mengalami penurunan sebesar 11.368 unit rumah pada tahun 2019 menjadi sebesar 70.093 unit rumah.

4.6. Analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik

4.6.1. Kebijakan Penyediaan Perumahan Perumnas

Perum Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang oleh Pemerintah diberi tugas untuk menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman, termasuk melakukan perencanaan dan pengembangan lingkungan hunian baru, serta peningkatan kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, Pemerintah memberikan penugasan langsung kepada Perumnas untuk melaksanakan program Pemerintah di bidang pembangunan Perumahan (*landed housing*) dan kawasan Permukiman serta Rumah Susun (*highrise*) yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penugasan yang diberikan Pemerintah kepada Perumnas meliputi:

- a. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindah tangan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan (*Inventory*).
- b. Pelaksana program Pemerintah dalam membangun Rumah Umum dan Rumah Susun Umum, Rumah Khusus dan Rumah Susun Khusus, termasuk dalam rangka pengembangan

kawasan perkotaan atau pembangunan kawasan perkotaan baru.

- c. Pelaksana pengelolaan Rumah Susun Umum sewa beli, Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun milik, dan Rumah Susun Khusus.

Perumnas Regional VI merupakan salah satu unit kerja Perumnas dengan pusat bisnis berada di Kota Surabaya dengan area kerja meliputi Provinsi Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur. Dalam implementasi program pembangunan perumahan (*landed housing*), Perumnas Regional VI dapat membangun diatas lahan milik sendiri (Perumnas), kerja sama dengan pemda setempat, perguruan tinggi, swasta dan BUMN lain. Namun untuk di Provinsi Jawa Timur keseluruhan program perumahan (*landed housing*) dibangun diatas lahan milik sendiri (Perumnas). Secara umum program perumahan tapak (*landed housing*) dibagi dalam dua jenis yaitu program perumahan misi dan program perumahan non-misi. Program perumahan misi adalah program pembangunan rumah sederhana yang secara khusus ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sedangkan program perumahan non-misi merupakan program pembangunan rumah umum yang ditujukan untuk segmen masyarakat luas.

Impementasi pembangunan hunian bertingkat (*highrise*) atau Rumah Susun oleh Perumnas dapat dilaksanakan diatas lahan milik sendiri (Perumnas) maupun kerjasama dengan BUMN lain. Namun untuk saat ini belum ada program penyediaan hunian bertingkat (*highrise*) yang aktif sedang dikerjakan oleh Perumnas Regional VI di Provinsi Jawa Timur. Perumnas Regional VI tercatat pernah berkontribusi dalam program

pembangunan hunian bertingkat (*highrise*) di Provinsi Jawa Timur yaitu membangun Rusunawa di Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya pada tahun 1996. Terdapat beberapa faktor yang digunakan sebagai acuan bagi Perumnas VI dalam memilih lokasi program pembangunan perumahan, faktor tersebut antara lain:

- Layak Teknis
Layak teknis ditinjau berdasarkan beberapa aspek penilaian, diantaranya adalah ketersediaan prasarana seperti saluran pembuangan air (*outlet*), keberadaan sarana pendukung seperti sekolah, pasar, kantor pemerintahan, kondisi kontur serta jenis tanah.
- Layak Hukum
Layak hukum mengharuskan calon lokasi program pembangunan perumahan oleh Perumnas dipastikan bukan merupakan tanah sengketa dan memiliki sertifikat yang jelas.
- Layak Pasar
Layak pasar ditinjau dari kondisi masyarakat sekitar yang potensial menjadi segmen pasar (*target market*) dari calon program pembangunan perumahan oleh Perumnas.
- Layak Harga
Layak harga ditinjau dari melihat daya beli masyarakat dan membandingkan dengan kompetitor lain di daerah tersebut. Apabila tingkat daya beli masyarakat sesuai dengan produk perumahan perumnas dan harga perumahan dari kompetitor masih bisa bersaing maka lokasi tersebut dapat dikatakan telah memenuhi syarat harga.

4.6.2. Implementasi Penyediaan Perumahan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik

Perum Perumnas dalam menjalankan peran dan fungsinya sebagai pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia, melalui Perumnas Regional VI telah hadir dan menyediakan rumah yang tersebar di seluruh wilayah kerja termasuk Provinsi Jawa Timur sejak tahun 1974. Perumnas menjalankan amanat UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan PP No. 80/1978 tentang Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (Lisiba BS) melalui pengembangan Kasiba Driyorejo di Kabupaten Gresik dengan perencanaan seluas 1.000 Ha. Pengembangan Kasiba tersebut dimulai pertama kali pembebasan lahan pada tahun 1997 dan diperkirakan selesai pada tahun 2022.

Pengembangan Kasiba Driyorejo secara umum dibagi atas kawasan dengan peruntukan perumahan dan kawasan dengan peruntukan komersial. Hal tersebut tidak terlepas dari arahan struktur ruang RTRW Kabupaten Gresik dan RTRW Provinsi Jawa Timur dalam konstelasi Surabaya Metropolitan Area, serta kebijakan sektoral baik dari pusat maupun dari daerah (Pemkab/Pemprov/Pusat), sehingga Kota Baru Gresik Selatan berfungsi sebagai pusat kegiatan lokal (PKL) dengan peranan yang akan diemban dimasa yang akan datang antara lain adalah (Masterplan Rencana Pengembangan Kota Baru Gresik Selatan):

1. Penyedia perumahan dan permukiman skala besar
Kota Baru Gresik Selatan berperan sebagai penyedia permukiman skala besar, hal ini mengingat Kota Gresik Selatan memiliki potensi lahan yang relatif luas untuk pengembangan permukiman dan sebagai

salah satu wilayah penyangga Kota Surabaya bagian barat dalam konstelasi Surabaya Metropolitan Area.

2. Pusat perdagangan dan jasa skala lokal
Sejalan dengan penetapan Gresik Selatan sebagai PKL dengan skala pelayanan lokal, maka pelayanan pendukung sektor perekonomian perlu dikembangkan untuk mendukung kegiatan perumahan dan permukiman skala besar serta untuk mendukung kegiatan olahraga dan pariwisata.
3. Industri manufakturing skala regional
Tidak terlepas dari penetapan Kabupaten Gresik sebagai kawasan industri dalam RTRW Provinsi Jawa Timur dan kebijakan MP3EI maka, kawasan industri yang akan dikembangkan di Kota Baru Gresik Selatan merupakan industri manufactur berteknologi tinggi yang berwawasan lingkungan sehingga dapat sejalan dengan fungsi -fungsi primer kota lainnya yaitu sebagai kawasan permukiman, olahraga, pariwisata dan pusat pelayanan kesehatan.
4. Pusat olahraga bertaraf internasional dan pariwisata skala lokal-regional
Fungsi ini menonjol terkait dengan kebijakan Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang menetapkan di Gresik Selatan (Kec. Driyorejo) akan dikembangkan pusat olahraga bertaraf internasional yaitu *venue sea games* yang nantinya akan dipergunakan sebagai tempat pesta olahraga *sea games* serta fasilitas olah raga tersebut nantinya akan dikembangkan sebagai objek wisata yaitu wisata olah raga beserta dengan atraksinya.
5. Pusat pelayanan kesehatan bertaraf internasional

Sebagai kota yang nantinya akan menjadi pusat olahraga berskala internasional maka dikembangkan pula pelayanan kesehatan bertaraf internasional dimana fungsi ini sebagai penunjang dari kegiatan olahraga.

Konsep pengembangan Kasiba tersebut tertuang dalam 2 (dua) program Perumnas Regional VI di Kecamatan Driyorejo yaitu Sentraland Driyorejo yang terdiri atas Sentraland Residence Driyorejo dan Sentraland Ruko Driyorejo serta Kota Baru Driyorejo. Program tersebut akan dijelaskan lebih detail sebagai berikut.

A. Sentraland Driyorejo

Sentraland Driyorejo merupakan program Perumnas yang memadukan konsep antara kawasan hunian dan bisnis komersial. Sentraland Driyorejo atau yang lebih dikenal dengan Sentraland Surabaya dibangun di atas lahan seluas 10 ha yang nantinya juga akan dilengkapi dengan kawasan niaga, hotel bintang tiga dan pusat perbelanjaan (industri.kontan.co.id, diakses pada 2020). Melihat besarnya animo masyarakat terhadap produk Sentraland Surabaya (Sentraland Driyorejo) membuktikan bahwa produk Sentraland merupakan produk unggulan yang sangat menjanjikan bagi berkembangnya suatu kawasan khususnya di barat Surabaya (perumnas.co.id, diakses pada 2020). Sentraland Driyorejo menawarkan 2 (dua) jenis produk yaitu produk perumahan bernama Sentraland Residence Driyorejo dan produk Ruko bernama Sentraland Ruko Driyorejo. Sentraland Residence Driyorejo hadir dalam 3 (tiga) varian produknya antara lain:

- **Type 36**
Merupakan rumah 1 lantai yang dikembangkan oleh Perumnas *Design Center*, desain yang memiliki konsep pencahayaan dan penghawaan alami dan komposisi spasial model minimalis yang elegan dan berkelas. Harga terjangkau dengan optimalisasi ruang yang baik merupakan keistimewaan dari tipe 36. Terletak dalam kluster hunian dengan sistem “*one gate system*” menjadikan hunian aman dan eksklusif. Rumah tipe 36 hadir dengan variasi produk RS 36/78 dan RS 36/84.

Gambar 4. 24. Sentraland Residence Driyorejo Type 36





Sumber : [instagram.com/sentraland.surabaya](https://www.instagram.com/sentraland.surabaya)

- **Type 45**
Merupakan rumah 1 (satu) lantai yang dikembangkan oleh Perumnas *Design Center*, desain yang memiliki konsep pencahayaan dan penghawaan alami dan komposisi dengan 2 (dua) kamar tidur dan dapur, spasial model minimalis yang elegan dan berkelas menjadikan hunian ini nyaman dan berkelas. Ukuran tanah yang luas dengan optimalisasi ruang yang baik merupakan keistimewaan dari tipe 45. Terletak dalam kluster hunian dengan sistem “*one gate system*” menjadikan hunian aman dan eksklusif. Rumah tipe 45 hadir dengan varian RS 45/105.

Gambar 4. 25. Sentraland Residence Driyorejo Type 45



Sumber : [instagram.com/sentraland.surabaya](https://www.instagram.com/sentraland.surabaya)

- Type 54
Merupakan rumah 1 (satu) lantai yang dikembangkan oleh Perumnas *Design Center*, desain yang memiliki konsep pencahayaan dan penghawaan alami dan komposisi dengan 3 (tiga) kamar tidur dan ruang keluarga yang luas serta dapur, spasial model

Sentraland Ruko Driyorejo hadir dengan tipe bernama Ruko Garnetta. Merupakan ruko 2 (dua) lantai yang dikembangkan oleh *Perumnas Design Centre*, desain yang memiliki komposisi ruang yang lapang dan spasial minimalis yang elegan dan berkelas menjadikan ruko ini cocok untuk dijadikan hunian maupun tempat usaha. Lokasi yang terletak di koridor pintu masuk perumahan sentraland menjadikan ruko ini sangat strategis dan memiliki nilai investasi tinggi. Ruko Garnetta hadir dengan varian Ruko 120/60 dan Ruko 60/60.

Gambar 4. 27. Sentraland Ruko Driyorejo 120/60





Sumber : [instagram.com/sentraland.surabaya](https://www.instagram.com/sentraland.surabaya)

Hingga tahun 2020 jumlah rumah yang mampu direalisasikan dalam Sentraland Residence Driyorejo sebanyak 344 unit rumah dari target masterplan sebanyak 532 unit rumah dan 10 KTM (Kavling Tanah Matang). Sedangkan untuk Sentraland Ruko Driyorejo mampu merealisasikan sebanyak 166 unit ruko dari target masterplan sebanyak 225 ruko dan 11 KTM (Kavling Tanah Matang).

B. Kota Baru Driyorejo

Kota Baru Driyorejo merupakan program pengembangan hunian oleh Perumnas yang menurut perencanaannya akan dilengkapi dengan kawasan komersial, rekreasi, ruang terbuka hijau dan fasilitas umum (Saraswati, 2000). Beragam fasilitas sudah tersedia seperti : listrik, air bersih PDAM, tempat ibadah, sarana pendidikan, pasar & lapangan olah raga. Kota Baru Driyorejo berada pada daerah strategis yang sedang berkembang di Kabupaten Gresik dan berbatasan langsung dengan wilayah

Kota Surabaya. Kota Baru Driyorejo memiliki jarak yang cukup dengan dengan berbagai fasilitas yang ada di Kota Surabaya seperti pusat perbelanjaan Supermall Surabaya, Sekolah International Ciputra dan Kawasan Mandiri Citra Raya Surabaya. Aksesibilitas kawasan ini didukung dengan keberadaan tol Surabaya – Mojokerto yang hanya berjarak 3 km.

Kota Baru Driyorejo hadir dengan berbagai tipe rumah guna mengakomodasi kebutuhan masyarakat Kabupaten Gresik. Tipe-tipe rumah yang tersedia di Kota Baru Driyorejo antara lain sebagai berikut:

- Type 36
Rumah type 36 merupakan rumah 1 lantai yang dikembangkan oleh *Perumnas Design Center* yang dilengkapi dengan 2 (dua) kamar tidur. Rumah tipe ini hadir dalam satu varian yaitu RS 36/140 dan berdiri diatas tanah dengan luas 140m².

Gambar 4. 28. Kota Baru Driyorejo Type 36



Sumber: www.lifull.id

- Type 45
Rumah type 45 merupakan rumah 1 lantai yang dikembangkan oleh *Perumnas Design Center* yang

dilengkapi dengan 2 (dua) kamar tidur. Rumah tipe ini hadir dalam satu varian yaitu RS 45/153 dan berdiri diatas tanah dengan luas 153m².

Gambar 4. 29. Kota Baru Driyorejo Type 45



Sumber: www.lifull.id

- Type 54
Rumah type 54 merupakan rumah 1 lantai yang dikembangkan oleh *Perumnas Design Center* yang dilengkapi dengan 2 (dua) kamar tidur. Rumah tipe ini hadir dalam dua varian yaitu RS 54/160 berdiri diatas tanah dengan luas 153m² dan RS 54/200 berdiri diatas tanah dengan luas 200m².

4.6.3. Analisis Kontribusi Perumnas dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik

Dengan mengemban visi sebagai pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia, Perumnas melalui Perumnas Regional VI berkontribusi dalam menangani masalah kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik melalui program pembangunan rumah khusus maupun rumah umum. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, dalam hal ini program Perumnas di Kabupaten Gresik

adalah penyediaan rumah untuk TNI-AL. Sedangkan untuk program pengadaan rumah umum, Perumnas hadir melalui 2 (dua) program perumahan yaitu Sentraland Driyorejo dan Kota Baru Driyorejo. Dalam program tersebut Perumnas membagi segmen masyarakat yang menjadi target *market* menjadi perumahan misi dengan target segmen masyarakat menengah dan ke bawah, serta perumahan non misi dengan target segmen masyarakat menengah atas.

Perumnas memiliki target dapat menyediakan 100 hingga 200 unit rumah/ruko dalam setahun. Namun jumlah tersebut dapat berubah menyesuaikan kondisi *demand* masyarakat terhadap rumah dan kebijakan perusahaan dalam kondisi tertentu. Dalam kurun waktu tahun 2014 hingga 2019 Perumnas telah membangun sebanyak 546 unit rumah di Kabupaten Gresik. Rincian mengenai jumlah rumah terbangun tersebut akan ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 4. 13. Rumah yang Diselenggarakan Perumnas Tahun 2015 - 2019

No	Tahun	Jumlah Rumah Terbangun (unit)
1	2015	244
2	2016	109
3	2017	83
4	2018	110
5	2019	0
Jumlah		546

Sumber: Perumnas Regional VI

Pada tahun 2019 Perumnas tidak melakukan pembangunan rumah karena perusahaan lebih berfokus pada penjualan unit rumah terbangun yang belum terjual. Belum terjualnya beberapa unit produk perumahan

Perumnas ini disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya adalah pihak calon pembeli yang tidak lolos saat proses seleksi KPR, harga kompetitor perumahan yang lebih terjangkau dan kurang tersedianya *mapping* perihal *housing backlog* dari instansi terkait. Dalam mengatasi permasalahan tersebut Perumnas melakukan berbagai upaya diantaranya adalah dengan melakukan promosi baik melalui Perumnas maupun kerja sama dengan instansi lain, melakukan penjualan dengan sistem *bulk sales* (borongan) serta gencar melakukan promosi setiap minggu di area-area strategis.

Analisis peran Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan dengan melakukan perbandingan antara jumlah rumah terbangun di Kabupaten Gresik, jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dengan jumlah rumah yang mampu diselenggarakan oleh Perumnas. Hasil dari perbandingan tersebut digunakan dalam proses pengambilan kesimpulan untuk menilai signifikansi kebijakan dan implementasi Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Berikut adalah tabel perbandingan jumlah rumah terbangun di Kabupaten Gresik, jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dengan jumlah rumah yang mampu diselenggarakan oleh Perumnas:

Tabel 4. 14. Perbandingan Kontribusi Perumahan Perumnas Terhadap Jumlah Rumah Terbangun di Kabupaten Gresik

No	Tahun	Jumlah Rumah Terbangun di Kabupaten Gresik	Jumlah Rumah Diselenggarakan Oleh Perumnas (unit)	Presentase Kontribusi Perumnas
1	2015		244	
2	2016	2.458	109	4,44%
3	2017	3.217	83	2,58%
4	2018	3.752	110	3,08%
5	2019	5.783	0	0%

Sumber: Analisis, 2020

Tabel 4. 15. Perbandingan Kontribusi Perumahan Perumnas Terhadap Jumlah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik

No	Tahun	<i>Housing backlog</i> di Kabupaten Gresik	Jumlah Rumah Keseluruhan yang Diselenggarakan Oleh Perumnas (unit)	Presentase Kontribusi Perumnas
1	2015	62.785	244	0,39%
2	2016	69.796	353	0,51%
3	2017	74.019	436	0,59%
4	2018	81.461	546	0,67%
5	2019	70.093	546	0,78%

Sumber: Analisis, 2020

Berdasarkan tabel tersebut, dapat diidentifikasi bahwa dalam kurun waktu tahun 2015 hingga 2019 jumlah rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas hanya sebesar 0 – 4,44% dari jumlah keseluruhan rumah yang terbangun di Kabupaten Gresik dalam periode yang sama. Jumlah tersebut hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah

housing backlog Kabupaten Gresik di tahun 2019. Sehingga dapat disimpulkan sebagai kepanjangan tangan dari Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman, Perumnas belum mampu memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penanganan masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

4.7. Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik

4.7.1. Tingkat Keterhunian Perumahan

Tingkat hunian dalam perumahan terkait dengan keberadaan rumah yang dihuni dan rumah kosong. Identifikasi tingkat hunian rumah dilakukan untuk mengetahui ketepatan sasaran program pengembangan perumahan. Rumah secara harfiah merupakan tempat tinggal atau kediaman, sudah menjadi hakikatnya untuk dihuni ataupun didiami. Di Indonesia terdapat sekitar 2,5 juta unit rumah yang dikosongkan oleh pemiliknya (Kuswartojo dalam perpustakaan.bappenas.go.id, diakses pada 2020). Rumah-rumah kosong tersebut umumnya merupakan rumah kedua yang dijadikan sebagai investasi oleh pemiliknya.

Keberadaan rumah kosong terjadi karena faktor kegagalan pasar dimana pasokan tidak sesuai dengan kebutuhan dan pembeli rumah belum tentu membutuhkan rumah, serta kesalahan kebijakan, seperti ketidaktepatan dalam pemberian subsidi, pemilihan lokasi yang tidak tepat, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota (Kuswartojo dalam Hapsari, 2012). Menurut Kurniawan (dalam Hapsari, 2012) fenomena rumah kosong terjadi

akibat ketidaktepatan sasaran kepemilikan rumah dan munculnya masalah sarana prasarana perumahan.

Berdasarkan data yang didapat dari wawancara, dapat diketahui bahwa tingkat keterhunian (okupansi) terhadap produk perumahan yang diselenggarakan oleh Perumnas bervariasi sesuai dengan programnya. Secara keseluruhan program perumahan Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian rumah di atas 95%. Hal ini dikarenakan sebagian besar rumah perumahan tersebut merupakan bagian dari program misi yang secara khusus ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sedangkan program perumahan Sentraland Driyorejo memiliki tingkat keterhunian rumah pada kisaran 50 – 60%. Hal tersebut dikarenakan program perumahan Sentraland Driyorejo masih relatif baru jika dibandingkan dengan Kota Baru Driyorejo, selain itu keberadaan rumah program non-misi juga membuka peluang adanya masyarakat yang membeli rumah dengan tujuan investasi. Hal ini tidak terlepas dari kebijakan Perumnas saat ini yang lebih menasar segmen kelompok masyarakat menengah dan menengah atas sebagai *target market*.

Tabel 4. 16. Tingkat Keterhunian Perumahan Perumnas

No	Program	Tingkat Keterhunian
1	Kota Baru Driyorejo	>95%
2	Sentraland Driyorejo	50 – 60%

Sumber: Perumnas Regional VI

Persentase rumah kosong dalam perumahan dikatakan rendah apabila jumlahnya tidak lebih dari 5% total jumlah rumah yang ada (Kuswartojo, 2005:86). Berdasarkan teori tersebut didapat data bahwa program

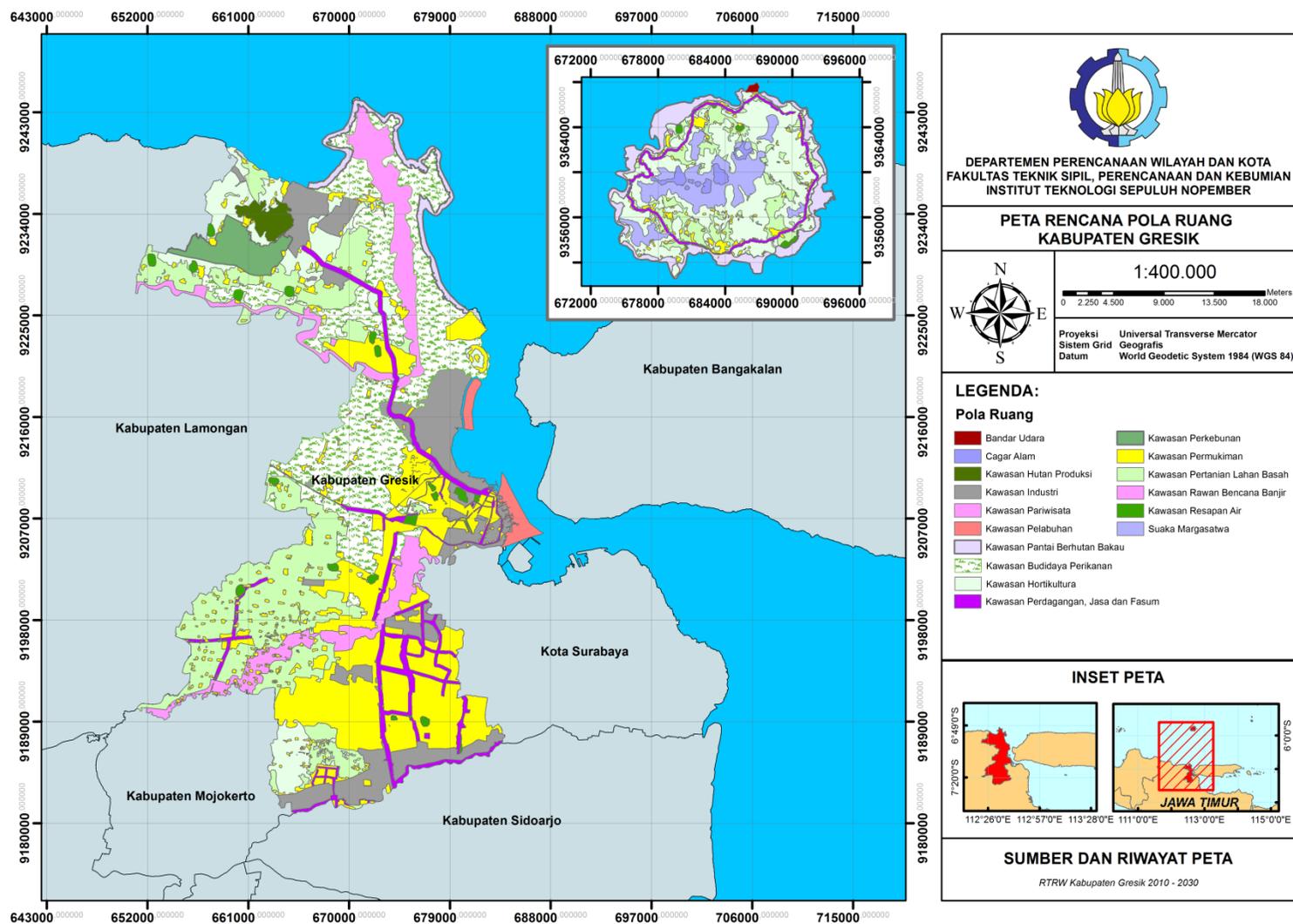
perumahan Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian yang cukup tinggi karena memiliki presentase rumah kosong kurang dari 5%. Sedangkan tingkat keterhunian program perumahan Sentraland Driyorejo tergolong rendah karena memiliki presentase rumah kosong lebih dari 5%.

4.7.2. Analisis Kesesuaian Lahan Lokasi Perumahan Perumnas Dengan Tata Ruang

Analisis kesesuaian lahan lokasi perumahan dengan tata ruang dilakukan untuk mengetahui apakah program pengembangan perumahan yang diselenggarakan oleh Perumnas sesuai dengan rencana pola ruang. Rencana pola ruang didapatkan dari dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik Tahun 2010 – 2030, dengan peruntukan lahan yang dapat dilihat pada peta di bawah ini:

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

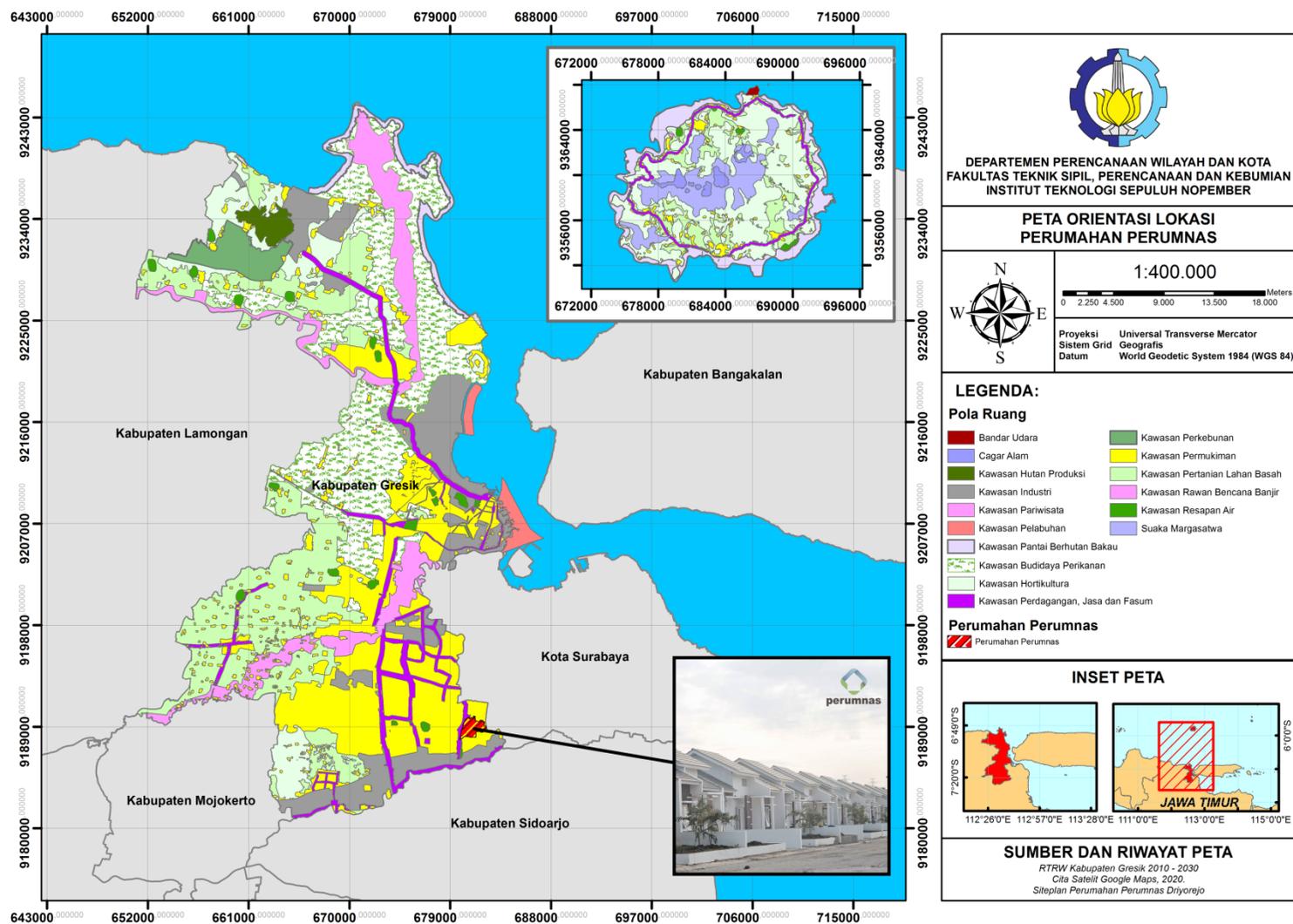
Gambar 4. 30. Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Gresik



Sumber: RTRW Kabupaten Gresik 2010 – 2030

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Gambar 4. 31. Peta Orientasi Lokasi Perumahan Perumnas

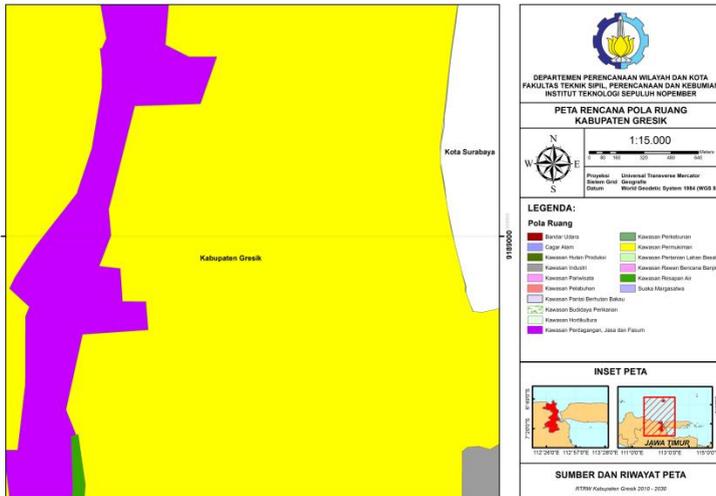


Sumber: RTRW Kabupaten Gresik 2010 – 2030, Siteplan Perumnas Driyorejo, Citra Satelit (Google Maps)

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Berdasarkan peta rencana pola ruang tersebut dapat diidentifikasi peruntukan lahan secara lebih detail pada lokasi kawasan pengembangan perumahan oleh Perumnas di Kecamatan Driyorejo. Peruntukan lahan tersebut dapat dilihat pada peta berikut.

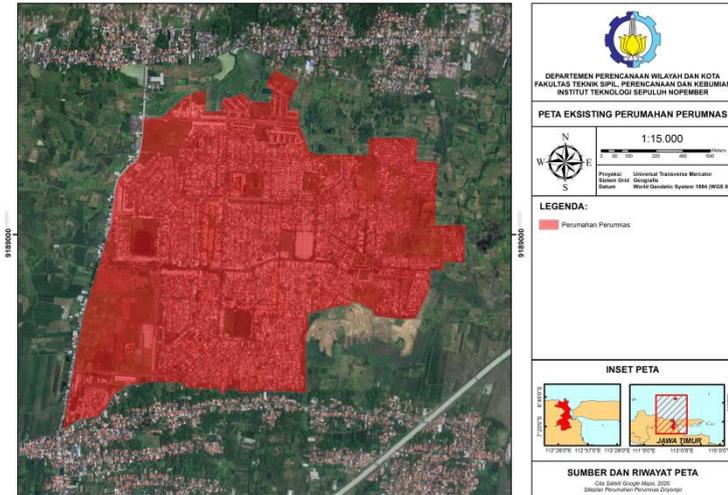
Gambar 4. 32. Peta Rencana Pola Ruang di Lokasi Perumahan Perumnas



Sumber: RTRW Kabupaten Gresik 2010 - 2030

Selain itu ditampilkan pula delineasi wilayah pengembangan perumahan oleh Perumnas sebagai komparasi dengan rencana pola ruang. Delineasi wilayah didapatkan dari *siteplan* yang bersumber dari Perumnas Regional VI serta pengamatan melalui citra satelit. Delineasi wilayah tersebut dapat dilihat pada peta berikut.

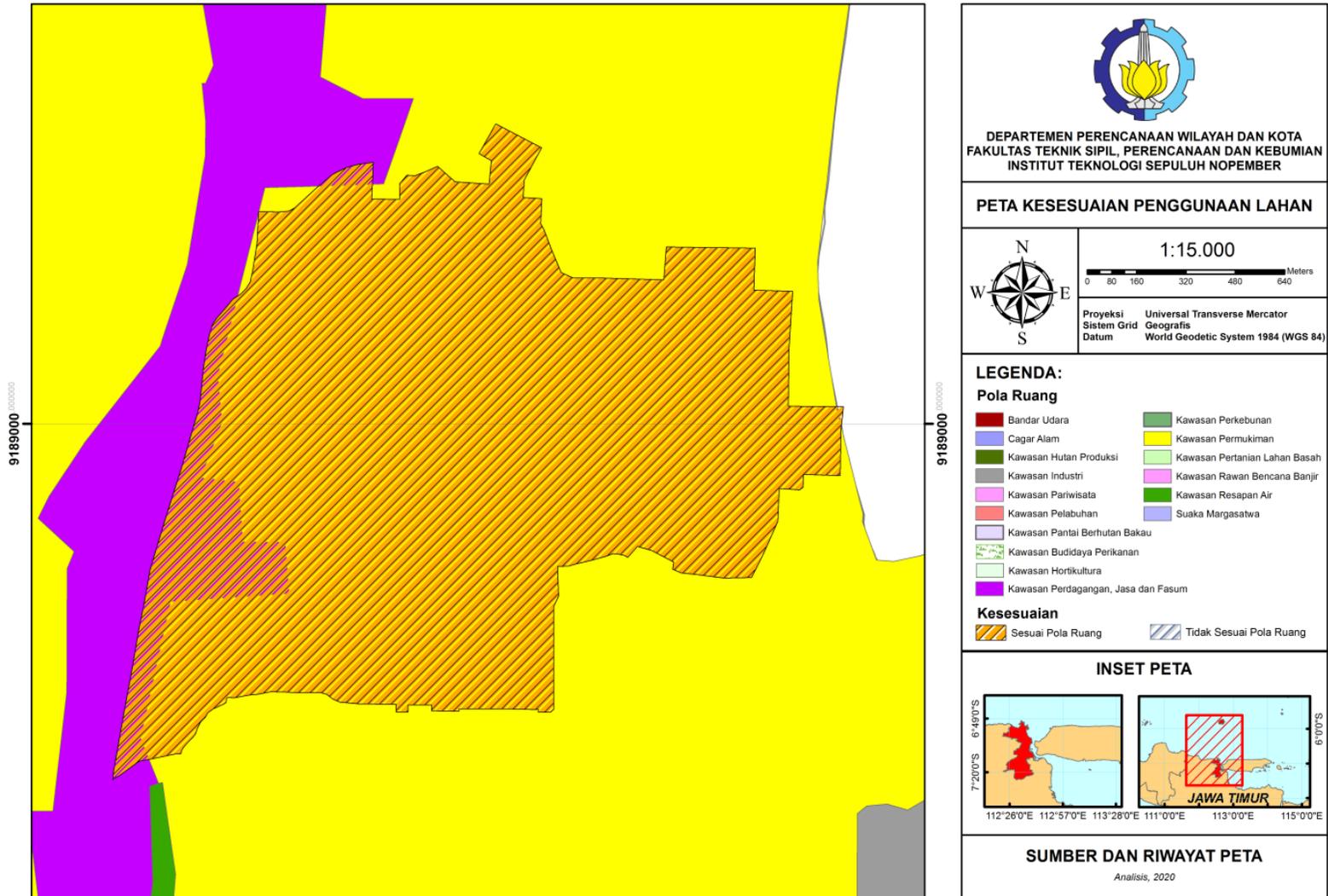
Gambar 4. 33. Peta Delineasi Wilayah Perumahan Perumnas



Sumber: Siteplan Perumnas Driyorejo, Citra Satelit (Google Maps)

Setelah mengetahui lahan peruntukan sesuai dengan rencana pola ruang yang tertera dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik Tahun 2010 – 2030, kemudian dilakukan *overlay* lokasi wilayah perumahan Perumnas menggunakan Arc GIS. Dengan dua kualifikasi yakni 1. Sesuai Pola Ruang 2. Tidak Sesuai Pola Ruang. Berikut adalah peta kesesuaian perumahan Perumnas dengan rencana pola ruang Kabupaten Gresik.

Gambar 4. 34. Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan



Sumber: Analisis, 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Berdasarkan hasil analisis *overlay* yang telah dilakukan didapatkan data bahwa perumahan Perumnas mayoritas berada di lahan peruntukan permukiman sehingga dapat dikatakan sesuai dengan rencana pola ruang Kabupaten Gresik. Peta hasil *overlay* menunjukkan sebagian kawasan perumahan Perumnas beririsan dengan lahan peruntukan perdagangan dan jasa, namun hal tersebut masih sesuai dengan rencana pola ruang Kabupaten Gresik. Berdasarkan *siteplan* Perumnas Driyorejo wilayah yang beririsan dengan lahan peruntukan perdagangan dan jasa tersebut merupakan kawasan komersial berupa Pasar, Hotel, Apartemen dan KTM Niaga.

4.7.3. Ketercapaian Mengurangi Angka Backlog

Berdasarkan hasil analisis penghitungan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dapat diidentifikasi bahwa angka *housing backlog* cenderung mengalami kenaikan dari tahun 2015 hingga 2018. Namun di tahun 2019 jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik mengalami penurunan sebesar 13,96%. Penurunan jumlah *housing backlog* tersebut dikarenakan adanya penurunan jumlah kebutuhan rumah (*demand housing*) yang signifikan di tahun 2019. Hal ini dibuktikan dengan jumlah Rumah Tangga yang mengalami penurunan sebanyak 5585 KK dari tahun 2018 sebesar 394.657 KK menjadi sebesar 389.072 KK berdasarkan hasil registrasi Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik. Di tahun yang sama, Perumnas tidak melakukan pembangunan rumah karena perusahaan lebih berfokus pada penjualan unit rumah terbangun yang belum terjual.

Berdasarkan paparan fakta diatas dapat disimpulkan bahwa kehadiran Perumnas melalui Perumnas Regional VI dengan program Sentraland Driyorejo dan Kota Baru

Driyorejo belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengurangan angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

Tabel 4. 17. Kenaikan *Housing backlog* Kabupaten Gresik Tahun 2015 - 2019

No	Tahun	Jumlah <i>Housing backlog</i> (unit)	Kenaikan (%)
1	2015	62.785	
2	2016	69.796	11,17%
3	2017	74.019	6,05%
4	2018	81.461	10,05%
5	2019	70.093	-13,96%

Sumber: Analisis, 2020

4.8. Pembahasan Penilaian Tingkat Efektivitas Perumnas dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik

Perumnas didirikan pada tahun 1974 sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, Pemerintah memberikan penugasan langsung kepada Perumnas untuk melaksanakan program Pemerintah di bidang pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman serta Rumah Susun yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perumnas menjadi *pioneer* pengembangan kawasan permukiman berskala besar yang berkembang dan tumbuh menjadi kota baru. Saat ini Perumnas mempunyai 7 wilayah usaha Regional I sampai dengan VII serta Regional Rusunawa.

Perkembangan penyediaan dan kebutuhan perumahan untuk perkotaan saat ini sudah melebar hingga ke daerah peri urban (Dewi, 2019). Penyebab kota berkembang secara fisik ke arah pinggiran kota ini dikarenakan masalah penyediaan rumah di perkotaan mengalami keterbatasan pemanfaatan tanah (Lisdiyono dalam Dewi, 2019). Fenomena dan kecenderungan tersebut juga terjadi di Kabupaten Gresik sebagai daerah penyangga Kota Surabaya. Pengaruh yang cukup kuat dari wilayah Surabaya Metropolitan Area tersebut dipertegas dengan keberadaan Kasiba Driyorejo dan rencana pengembangan kota baru mandiri pada empat kecamatan yaitu Kecamatan Driyorejo, Kedamean, Menganti dan Cerme.

Berdasarkan hasil analisis penghitungan *housing backlog*, dapat diketahui bahwa pada tahun 2015 jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik sebesar 62.785 unit rumah dan terus mengalami peningkatan hingga tahun 2018 sebesar 81.461 unit rumah. Namun pada tahun 2019 jumlah tersebut mengalami penurunan sebesar 13,96% atau menjadi sebesar 70.093 unit rumah. Perumnas sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat menjadi salah satu alternatif solusi untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat Kabupaten Gresik. Perumnas melalui Perumnas Regional VI hadir di Kabupaten Gresik melalui pengembangan Kasiba Driyorejo yang menghasilkan 2 (dua) program perumahan yaitu Sentraland Driyorejo dan Kota Baru Driyorejo.

Penilaian efektivitas seringkali dilakukan pada lingkup perencanaan di kota maupun kawasan permukiman untuk menilai tercapainya suatu tujuan yang terlebih

dahulu ditentukan. Berdasarkan indikator dan variabel yang telah dirumuskan sebelumnya, berikut adalah tabel penjabaran hasil penilaian efektivitas Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

Tabel 4. 18. Penilaian Efektivitas Perumnas

No.	Variabel	Penjabaran	Hasil
1.	Tingkat keterhunian perumahan	<p>Keberadaan rumah kosong terjadi karena faktor kegagalan pasar dimana pasokan tidak sesuai dengan kebutuhan dan ketidaktepatan sasaran kepemilikan rumah, serta kesalahan kebijakan, seperti ketidaktepatan dalam pemberian subsidi, pemilihan lokasi yang tidak tepat, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota. Berdasarkan hasil analisis dapat diidentifikasi bahwa Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian rumah di atas 95% sedangkan Sentraland Driyorejo memiliki tingkat keterhunian 50 – 60%. Hal ini dikarenakan keberadaan rumah non-misi pada program Sentraland Driyorejo yang ditujukan untuk investasi. Selain itu kebijakan Perumnas</p>	<p>Program perumahan Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian tinggi sedangkan Sentraland Driyorejo memiliki tingkat keterhunian rendah. Perumnas saat ini lebih menysasar segmen masyarakat menengah dan menengah atas sebagai <i>target market</i>. Hal ini dibuktikan dengan keberadaan rumah non-misi dengan tujuan investasi.</p>

		<p>saat ini lebih menyoar segmen masyarakat menengah dan menengah atas sebagai target market.</p>	
2.	<p>Kesesuaian dengan tata ruang</p>	<p>Dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2010 – 2030, disebutkan bahwa salah satu strategi pengembangan kawasan permukiman adalah dengan mengembangkan kawasan perumahan skala besar yang ditunjang dengan peningkatan penyediaan tanah untuk pengembangan kawasan permukiman di perkotaan dan perdesaan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Berdasarkan analisis yang dilakukan dengan menggunakan metode analisis overlay, mengacu pada RTRW Kabupaten Gresik, didapatkan bahwa lokasi perumahan Perumnas sesuai dengan rencana pola ruang.</p>	<p>Lokasi program pengembangan perumahan oleh Perumnas sesuai dengan rencana pola ruang</p>
3.	<p>Ketercapaian mengurangi angka backlog</p>	<p>Sebagai Perusahaan Umum yang diberi penugasan langsung oleh Pemerintah untuk melaksanakan program Pemerintah di bidang</p>	<p>Jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik mengalami peningkatan dari</p>

		<p>pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman, Perumnas dapat menjadi alternatif solusi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah sehingga dapat mengurangi angka <i>housing backlog</i>. Berdasarkan hasil analisis penghitungan jumlah <i>housing backlog</i>, dapat diidentifikasi bahwa jumlah <i>housing backlog</i> di Kabupaten Gresik cenderung mengalami peningkatan dari tahun 2015 – 2018. Namun terjadi penurunan di tahun 2019.</p>	<p>tahun 2015 – 2018, namun mengalami penurunan pada tahun 2019. Perumnas hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah <i>housing backlog</i> Kabupaten Gresik di tahun 2019</p>
--	--	---	--

Sumber: Analisis, 2020

Dari hasil penjabaran dari tiga variabel efektivitas, didapatkan hasil bahwa peran Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik adalah **KURANG EFEKTIF**, dikarenakan:

1. Menurut tingkat keterhuniannya, program perumahan Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian yang tinggi. Namun program perumahan Sentraland Driyorejo memiliki tingkat keterhunian yang rendah. Hal ini dikarenakan program perumahan tersebut masih relatif baru jika dibandingkan dengan Kota Baru Driyorejo, selain itu keberadaan rumah program non-misi yang mendominasi juga membuka peluang adanya

masyarakat yang membeli rumah dengan tujuan investasi. Sehingga dapat dilihat bahwa produk perumahan Perumnas tidak seluruhnya ditujukan untuk masyarakat yang membutuhkan rumah sebagai hunian, namun juga memberikan peluang kepada masyarakat yang ingin membeli rumah dengan tujuan investasi.

2. Berdasarkan hasil analisis overlay dapat disimpulkan bahwa perumahan Perumnas mayoritas berada di lahan peruntukan permukiman sehingga dapat dikatakan sesuai dengan pola ruang Kabupaten Gresik. Peta hasil overlay menunjukkan sebagian kawasan perumahan Perumnas beririsan dengan lahan peruntukan perdagangan dan jasa, namun hal tersebut masih sesuai dengan pola ruang Kabupaten Gresik. Berdasarkan siteplan Perumnas Driyorejo wilayah yang beririsan dengan lahan peruntukan perdagangan dan jasa tersebut merupakan kawasan komersial berupa Pasar, Hotel, Apartemen dan KTM Niaga.
3. Berdasarkan hasil analisis penghitungan jumlah *housing backlog* dapat diidentifikasi bahwa angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik cenderung mengalami kenaikan dari tahun 2015 hingga 2018 sebesar 18.676 unit rumah. Pada tahun 2019 jumlah *housing backlog* mengalami penurunan sebesar 13,96% yang diakibatkan oleh adanya penurunan jumlah kebutuhan rumah (*demand housing*) secara signifikan. Pada tahun yang sama Perumnas justru tidak melakukan pembangunan rumah karena berfokus pada penjualan yang belum terjual.

Kehadiran Perumnas melalui kebijakan serta implementasinya dengan program Sentraland Driyorejo dan Kota Baru Driyorejo belum memberikan kontribusi yang signifikan. Perumnas hanya mampu menyediakan perumahan sebesar 0 – 4,44% dari jumlah keseluruhan rumah yang terbangun di Kabupaten Gresik dalam periode yang sama. Jumlah tersebut hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah *housing backlog* Kabupaten Gresik di tahun 2019. Sehingga dapat disimpulkan sebagai kepanjangan tangan dari Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman, Perumnas belum mampu memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penanganan masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

4.9. Pembahasan Mengenai Kondisi Perumnas dan Implikasinya terhadap Penyediaan Perumahan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya didapatkan hasil bahwa peran Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik adalah kurang efektif. Pernyataan tersebut didukung oleh data yang menyebutkan bahwa penyediaan perumahan di Indonesia didominasi oleh perumahan swadaya yang menyumbang lebih dari 70% ketersediaan rumah pada tahun 2013 (SUSENAS dalam Rukmana, 2018). Hal tersebut diakibatkan oleh beberapa faktor, diantaranya adalah terdapat perbedaan pandangan antara Pemerintah dan Perumnas dalam penyediaan perumahan. Pemerintah menggunakan data *housing backlog* sebagai indikator yang tercantum dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka

Menengah (RPJMN) untuk mengukur kebutuhan rumah, sedangkan Perumnas menggunakan *demand housing* dalam merumuskan program penyediaan perumahan. Sehingga terjadi *missmatch* antara Pemerintah dan Perumnas dalam urusan penyediaan perumahan. Perbedaan tersebut memberikan dampak signifikan dimana masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang membutuhkan rumah tidak dihitung sebagai *demand housing* karena tidak memenuhi kriteria finansial sehingga pada akhirnya terdapat golongan masyarakat yang tidak terakomodasi kebutuhannya oleh Perumnas.

Perumnas yang didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah mengalami disorientasi dengan menysasar segmen kelompok masyarakat menengah dan menengah atas sebagai *target market*. Hal ini dirasa wajar mengingat Perumnas sebagai perusahaan BUMN tidak mendapat dukungan penuh oleh Pemerintah dan dituntut untuk memiliki profit. Padahal Perumnas sebagai *National Urban Development Corporation* (NUDC) peran dan fungsinya sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah di sektor perumahan (Suparwoko, 2013). Di negeri jiran, Pemerintah Singapura membentuk HDB (*Housing Development Board*) dan mengakuisisi kurang lebih 80% lahan di Singapura yang dapat dimanfaatkan sebagai lokasi pembangunan perumahan sesuai *master plan* yang berlaku (Tanuwidjaja, Gunawan., dkk, 2008). Berbeda dengan Perumnas yang memiliki kegiatan utama sebagai penyedia lahan sekaligus pengembang perumahan (Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional).

Faktor perizinan juga menjadi hambatan bagi Perumnas dalam menjalankan perannya sebagai pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia. Lee dan Monkkonen (dalam Rukmana, 2018) berpendapat bahwa kendala utama untuk peningkatan pengembangan perumahan formal adalah pendaftaran dan sertifikasi properti yang mahal. Hal tersebut juga terkonfirmasi dalam wawancara *expert* dengan *stakeholder* Perumnas Regional VI yang mengeluhkan lamanya proses perizinan. Indonesia memiliki salah satu proses perizinan konstruksi yang paling mahal di Asia (Monkkonen dalam Rukmana, 2018). Fenomena ini tidak lepas dari adanya peristiwa reformasi yang memberikan perubahan signifikan terhadap hierarki antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten.

Pasca Reformasi sebagian besar bidang kebijakan, termasuk perencanaan tata ruang, kesehatan, pendidikan, pekerjaan umum, dan perumahan dipindahkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Melalui Undang-Undang Otonomi Daerah Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang Desentralisasi Fiskal Nomor 33 Tahun 2004 menggeser beberapa fungsi dan tanggung jawab pemerintah dari pusat ke pemerintah daerah dan menciptakan peran yang lebih besar bagi pemerintah daerah pada umumnya. Undang-undang baru ini berpotensi membuat penyediaan perumahan, perencanaan kota, dan pembangunan di Indonesia lebih dikelola secara lokal (Firman dalam Rukmana 2018).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan bahwa pemerintah provinsi dan daerah memiliki tingkat tanggung jawab yang lebih besar untuk penyediaan perumahan

daripada pemerintah pusat (Mungkasa 2013). Pemerintah provinsi dan daerah juga bertanggung jawab untuk mengumpulkan data perumahan, memberdayakan pemangku kepentingan perumahan, dan mengoordinasikan penggunaan teknologi dan desain yang ramah lingkungan (Rukmana 2018). Hal ini mengakibatkan Perumnas sebagai entitas Pemerintah Pusat harus melalui mekanisme perizinan yang rumit di daerah-daerah tanpa bisa dikontrol oleh Pemerintah Pusat. Dengan status sebagai *National Housing and Urban Development Corporation* yang diemban oleh Perumnas sama sekali tidak tercermin dari praktiknya di lapangan dimana Perumnas harus menghadapi rumitnya proses birokrasi dan bertindak layaknya perusahaan *developer* swasta pada umumnya.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Perumnas merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang diberikan penugasan langsung oleh Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional untuk melaksanakan program Pemerintah di bidang pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman serta Rumah Susun. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah di Indonesia. Untuk menilai hasil kinerja Perumnas dalam melaksanakan peran dan fungsinya di Kabupaten Gresik perlu dilakukan penilaian efektivitas pada penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog*. Dalam penilaian efektivitas ini dibagi menjadi tiga yakni: Tingkat keterhunian perumahan, kesesuaian dengan arahan rencana tata ruang dan ketercapaian mengurangi angka *housing backlog*.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan didapatkan data bahwa angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik mengalami peningkatan dari tahun 2015 – 2018, namun mengalami penurunan pada tahun 2019 karena terdapat penurunan *demand housing* yang signifikan. Kehadiran Perumnas di Kabupaten Gresik ditunjukkan dengan keberadaan program Kota Baru Driyorejo dan Sentraland Driyorejo. Berdasarkan tiga variabel yang telah diputuskan dapat ditarik kesimpulan bahwa penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* **kurang efektif**

karena hanya memenuhi 1 (satu) dari 3 (tiga) variabel indikator efektivitas. Penjabaran dalam penilaian efektivitas adalah sebagai berikut:

1. **Tingkat keterhunian perumahan**, dalam penilaian ini didapatkan data bahwa bahwa tingkat keterhunian bervariasi sesuai dengan programnya. Program perumahan Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat okupansi tinggi yaitu diatas 95%. Sedangkan program Sentraland Driyorejo memiliki tingkat okupansi rendah yaitu 50 – 60%. Hal ini dikarenakan keberadaan program rumah non-misi sebagai implementasi kebijakan Perumnas yang menasar segmen masyarakat menengah dan menengah atas pada perumahan tersebut, sehingga membuka peluang sebesar-besarnya kepada masyarakat yang membeli rumah dengan tujuan investasi.
2. **Kesesuaian dengan tata ruang**, dalam penilaian ini didapatkan data bahwa program perumahan Perumnas sesuai dengan rencana pola **ruang** yang tertera dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik Tahun 2010 – 2030.
3. **Ketercapaian mengurangi angka backlog**, dalam penilaian ini didapatkan data bahwa angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik mengalami peningkatan dari tahun 2015 – 2018 dan mengalami penurunan pada tahun 2019. Penurunan tersebut disebabkan adanya penurunan jumlah kebutuhan rumah yang signifikan di tahun 2019. Perumnas belum memberikan kontribusi yang signifikan dengan

hanya mampu menyediakan perumahan sebesar 0 – 4,44% dari jumlah keseluruhan rumah yang terbangun di Kabupaten Gresik dalam periode yang sama. Jumlah tersebut hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah housing backlog Kabupaten Gresik di tahun 2019.

5.2. Rekomendasi

Untuk menyempurnakan penelitian penilaian efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik, diperlukan kajian lebih lanjut sesuai dengan kebutuhan dan kondisi. Berikut beberapa rekomendasi yang berkenaan dengan penelitian:

1. Penelitian ini hanya bertujuan untuk menilai efektivitas yang sangat dasar yaitu dari *housing backlog* dan penyediaan perumahan yang dihitung secara umum untuk seluruh lapisan masyarakat tanpa adanya pembedaan segmentasi. Sehingga diperlukan adanya penelitian selanjutnya terkait penilaian efektivitas penyediaan perumahan berdasarkan kebutuhan menurut masing-masing segmentasi masyarakat.
2. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terkait batas ambang minimal jumlah rumah yang harus disediakan oleh Pemerintah baik melalui Pemerintah Daerah, Kementerian dan Perumnas dalam mengatasi masalah *housing backlog*.

Selain rekomendasi bagi studi selanjutnya, berikut adalah rekomendasi bagi kebijakan praktis penelitian ini:

1. Hasil penilaian efektivitas dapat menjadi masukan bagi perumusan kebijakan

pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Gresik yang mengatur skema kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan Perumnas untuk bersinergi dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

2. Perlu dibuatnya *mapping* terkait kondisi *housing backlog* di Kabupaten Gresik untuk memudahkan pengembang dalam membangun perumahan sesuai dengan segmen masyarakat yang membutuhkan di Kabupaten Gresik.

Daftar Pustaka

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kota Optimum, Efisien, dan Mandiri*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Agus Inter Arma Caritas, dkk. 2017. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi di Kota Malang*. Malang: Universitas Brawijaya
- Alwi . H. 2002. *Kamus besar bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai pustaka
- Ananta, Hijrah. 2018. *Rekomendasi Solusi Mengatasi Permasalahan Backlog Perumahan di Indonesia*. Yogyakarta: YOURBAN
- Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah. 2012. *Rencana Masterplan Kota Baru Gresik Selatan*. Gresik: Bappeda Kabupaten Gresik
- Badan Pusat Statistik. 2016. *Kabupaten Gresik dalam Angka 2016*. Gresik: Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik
- Badan Pusat Statistik. 2017. *Kabupaten Gresik dalam Angka 2017*. Gresik: Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik
- Badan Pusat Statistik. 2018. *Kabupaten Gresik dalam Angka 2018*. Gresik: Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik
- Badan Pusat Statistik. 2019. *Kabupaten Gresik dalam Angka 2019*. Gresik: Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik
- Badan Pusat Statistik. 2020. *Kabupaten Gresik Dalam Angka 2020 (Penyediaan Data Untuk Perencanaan Pembangunan)*. Gresik: Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik
- Badan Pusat Statistik. 2018. *Statistik Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Timur*. Surabaya; Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur
- Dewi, Indira Kurnia. 2019. *Strategi Penanganan Permukiman Kumuh di Kawasan Peri Urban (Studi Kasus: Sidoarjo*

- Peri Urban Kota Surabaya*). Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember
- Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang. 2019. *Penyusunan Rencana Pembangunan Infrastruktur Jangkah Manengah (RPIJM) Bidang Cipta Karya Kabupaten Gresik Tahun 2019 – 2023*. Gresik: Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Gresik
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. 2016. *Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) Kabupaten Gresik 2015 – 2013*. Gresik: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. 2019. *Rencana Kerja (Renja) 2020*. Gresik: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik
- Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya. 2019. *Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024*. Surabaya: Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur
- Direktorat Jenderal Anggaran. 2015. *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Jakarta; Kementerian Keuangan
- Hapsari, Intan. 2011. *Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Hariyanto, Asep. 2007. *Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat (Contoh Kasus : Kota Pangkalpinang)*. Bandung : Unisba

- Karyono, Tri Harso. 2008. *Arsitektur Permukiman Tropis Berkelanjutan di Indonesia*. Jakarta: Balai Besar Teknologi Energi (B2TE), BPPT
- Kasih, Nur Arning Tenggara. 2019. *Efektivitas Kebijakan Rusunawa Sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat*. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 535 Tahun 2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak yang Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi
- Kuswartojo, Tjuk dkk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Institut Teknologi Bandung
- Maifori, Watiah. 2011. *Efektivitas Pembinaan Dinas Pengelolaan Pasar Terhadap Pedagang Kaki Lima di Kota Bandar Lampung*. Bandar Lampung: Universitas Lampung
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung
- Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional
- Permatasari, Gusti Ayu Asri. 2012. *Backlog Perumahan dan Strategi Pemerintah Dalam Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus: Jakarta Timur)*. Depok: Universitas Indonesia
- Perumnas. 2017. *Laporan Tahunan Perum Perumnas*. Jakarta: Perumnas
- Pidora, Dodi, and Bitta Pigawati. 2014. *Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga*

- Lahan di Kawasan Tembalang*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Pramono, Yuni Setyo. 2008. *Konsep Tentang Home dan Identitas Arsitektur Hunian*. Malang: Institut Teknologi Nasional
- Prihatmanti, Marina Ayu. 2013. *Efektivitas Program Kesejahteraan Sosial Anak Balita (PKSAB) di TAS Dr. Soetomo Surabaya*. Surabaya: Universitas Airlangga
- Rahman, S., Rahdriawan, M. 2017. *Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Rukmana, D. 2018. *Upgrading Housing Settlement for the Urban Poor in Indonesia: An Analysis of the Kampung Deret Program*. In Grant, Liu and Le (Eds.). *Metropolitan Governance in Asia and the Pacific Rim* (pp. 75-94). Springer, Singapore.
- Saraswati, Rr Aninta. 2000. *Perencanaan Lanskap Kawasan Pusat Bisnis Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) Perumas Kota Baru Driyorejo Gresik, Jawa Timur*. Bogor: Institut Pertanian Bogor
- Suparwoko, Woko. 2018. *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia
- Tanuwidjaja, G., Hidayat, M., & Sudarman, A. 2009. *Integrasi Kebijakan Perencanaan dan Desain Rumah Susun yang Berkelanjutan, dalam Konteks Pembangunan Kota yang Berkelanjutan*. Bandung: Universitas Kristen Maranatha
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

LAMPIRAN 1. Desain Survey

No	Data	Metode Pengumpulan Data	Sumber Data		Instrumen Pengumpulan Data	Metode Analisis	Output
			Primer	Sekunder			
1.	Program-program penyediaan perumahan Perumnas di Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Perumnas	-	<i>Content Analysis</i>	Deskripsi program – program terkait penyediaan perumahan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik
2.	Jumlah rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Perumnas	-	Deskriptif Analitik	Jumlah rumah dan sebaran lokasi perumahan yang diselenggarakan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik
3.	Jenis rumah yang disediakan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Perumnas	-	<i>Content Analysis</i>	Jenis rumah yang disediakan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik
4.	Realisasi penyediaan perumahan	Survey Instansional	-	Perumnas	-	Deskriptif Analitik	Jumlah realisasi penyediaan perumahan oleh Perumnas

5.	Realisasi penjualan	Survey Instansional	-	Perumnas	-	Deskriptif Analitik	Jumlah realisasi penjualan produk perumahan oleh Perumnas
6.	Keterhunian Perumahan	Survey Instansional	-	Perumnas	-	Deskriptif Analitik	Deskripsi tingkat keterhunian perumahan
7.	Jumlah kebutuhan Perumahan di Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya	-	Deskriptif Analitik	Jumlah rumah yang dibutuhkan di di Kabupaten Gresik
8.	Jumlah ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya	-	Deskriptif Analitik	Jumlah rumah yang tersedia di di Kabupaten Gresik
9.	Isu strategis terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman	-	Deskriptif Analitik	Deskripsi isu strategis dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik

				dan Cipta Karya			
10.	Dokumen RP3KP Kabupaten Gresik	Survey Instansional	-	Bappeda	-	Deskriptif Analitik	Deskripsi gambaran umum kondisi perumahan di Kabupaten Gresik
11.	Dokumen <i>Masterplan</i> Kota Baru Gresik Selatan	Survey Instansional	-	Bappeda	-	Deskriptif Analitik	Deskripsi arahan pengembangan Kota Baru Gresik Selatan

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN 2. Transkrip Wawancara Perumnas

Dapat diakses melalui:
<https://intip.in/Lampiran2wawancaraPerumnas>

atau



**LAMPIRAN 3. Transkrip Wawancara Dinas PKP
Kabupaten Gresik**

Dapat diakses melalui:
<https://intip.in/Lampiran3wawancaraDinasPKP>

atau



LAMPIRAN 4. Coding Literatur

Dapat diakses melalui:
<https://intip.in/Lampiran4codingliteratur>

atau



LAMPIRAN 5. Hasil Coding

Dapat diakses melalui:
<https://intip.in/Lampiran5hasilcoding>

atau



LAMPIRAN 6. Daftar Pertanyaan Wawancara 2 Perumnas Regional VI



DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

(Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik)

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir, saya Hendy Eka Ardiansyah selaku mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian yang berjudul **“Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik”**. Tujuan dari kuisioner ini untuk mengetahui respon perumnas dalam kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik untuk menangani masalah *Housing Backlog*. Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu/Saudara/i berikan dalam survey ini dijamin kerahasiaannya dan hanya akan dipakai untuk keperluan penelitian saja.

Hormat saya,

Hendy Eka Ardiansyah

Bagian I. DATA RESPONDEN

1. Nama Responden :
2. Nama Instansi :
3. Jabatan di Instansi :
4. No. Telepon/HP :
5. E-mail :

Bagian II. DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

9. Berapa jumlah unit rumah dari program yang mampu direalisasikan?
10. Apa faktor penyebab tidak tercapainya target penyediaan perumahan oleh Perumnas Regional VI?
11. Bagaimana tindakan Perumnas Regional VI dalam mengatasi permasalahan tersebut?
12. Faktor apakah yang menjadi hambatan dalam realisasi program pembangunan perumahan?
13. Berdasarkan realisasi program penyediaan perumahan berapa jumlah unit rumah yang berhasil terjual dari produk perumahan Perumnas Regional VI?
14. Apa faktor penyebab tidak terjualnya beberapa produk dari perumahan yang diseleenggarakan oleh Perumnas Regional VI?
15. Apa yang akan dilakukan oleh Perumnas Regional VI selanjutnya dalam mengatasi masalah (produk tidak terjual) tersebut?
16. Apakah masyarakat yang membeli produk perumahan sudah sesuai dengan segmen masyarakat yang menjadi sasaran program Perumnas Regional VI? (ketepatan sasaran program)
17. Seberapa jauh tingkat okupansi (keterhunian) masyarakat terhadap produk perumahan yang direalisasikan oleh Perumnas Regional VI?
18. Apakah realisasi program tersebut sejauh ini sudah mampu menjawab tujuan program dari Perumnas Regional VI?
19. Apa kontribusi dari Perumnas Regional VI terhadap permasalahan kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik?
20. Apa faktor yang menjadi hambatan Perumnas Regional VI dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?
21. Apa rencana Perumnas Regional VI ke depan dalam menangani permasalahan tersebut?
22. Saran atau harapan dari Perumnas untuk pemerintah (pusat/daerah)?

LAMPIRAN 7. Hasil Wawancara 2 Perumnas Regional VI



HASIL WAWANCARA

(Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani
Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik)

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir, saya Hendy Eka Ardiansyah selaku mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian yang berjudul **“Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik”**. Tujuan dari kuisisioner ini untuk mengetahui respon perumnas dalam kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik untuk menangani masalah *Housing Backlog*. Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu/Saudara/i berikan dalam survey ini dijamin kerahasiaannya dan hanya akan dipakai untuk keperluan penelitian saja.

Hormat saya,

Hendy Eka Ardiansyah

Bagian I. DATA RESPONDEN

1. Nama Responden : Achmad Shoim
2. Nama Instansi : Perum Perumnas
3. Jabatan di Instansi : Asman Perencanaan & Produksi
4. No. Telepon/HP : 083854584***
5. E-mail : achmad.shoim@perumnas.co.id

Bagian II. DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Apa peran dan fungsi Perumnas Regional VI dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman, khususnya terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?

Visi: Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia

Misi:

- Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan
- Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan Karyawan
- Memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lain
- Mengoptimalkan sinergi dengan Mitra Kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain
- Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan

2. Dalam menjalankan peran dan fungsinya, apa saja program-program Perumnas Regional VI terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?

Nama Perumahan : Sentraland Driyorejo dan Kota Baru Driyorejo

Lokasi : Kecamatan Driyorejo

Program :

Highrise

Misi

Landed

Non-Misi

Proporsi Misi : Nonmisi =

Kepemilikan Tanah:

Milik Sendiri (PERUMNAS)

Pemda Setempat

Instansi (.....)

Perguruan Tinggi

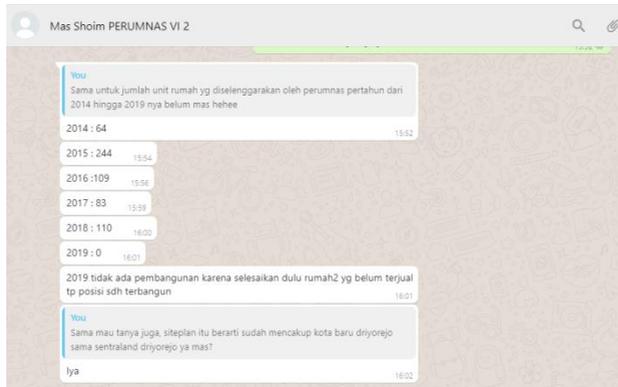
Swasta

BUMN

3. Apa yang menjadi acuan dari Perumnas Regional VI dalam merumuskan program-program terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?

- Layak Teknis
- Layak Hukum
- Layak Pasar
- Layak Harga

4. Berdasarkan program-program tersebut, berapa jumlah unit rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas Regional VI dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik?



5. Jenis rumah apa saja yang disediakan oleh Perumnas dalam program tersebut?

Sentraland Residence : RS 36/72, RS 36/84, RS 45/105, RS 54/153, KTM
 Sentraland Ruko : Ruko 60/60, Ruko 118/60, KTM
 Kota Baru Driyorejo : -

6. Berapa target jumlah rumah yang akan disediakan dalam program tersebut?

Target tiap tahun : 100 s/d 200 unit rumah/ruko
 Menurut master plan :
 Sentraland Residence : 532 rumah dan 10 KTM
 Sentraland Ruko : 225 ruko dan 11 KTM
 Kota Baru Driyorejo : -

7. Kapan program-program tersebut diperkirakan akan rampung dan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat?

Program dimulai tahun 1997 dan diperkirakan selesai di tahun 2022

8. **Segmen masyarakat manakah yang dituju oleh Perumnas Regional VI dari diselenggarakannya program tersebut?**
Kelas menengah dan menengah atas (sekarang)
9. **Berapa jumlah unit rumah dari program yang mampu direalisasikan?**
Sentraland Residence : 344 rumah
Sentraland Ruko : 166 ruko
Kota Baru Driyorejo : -
10. **Apa faktor penyebab tidak tercapainya target penyediaan perumahan oleh Perumnas Regional VI? (*opsional)**
Target tercapai
11. **Bagaimana tindakan Perumnas Regional VI dalam mengatasi permasalahan tersebut? (*opsional)**
Target tercapai
12. **Faktor apakah yang menjadi hambatan dalam realisasi program pembangunan perumahan?**
 - Perijinan baik di Pemda maupun proses sertifikasi di BPN
 - Lokasi sekitar yang masih kurang terawat dan akses menuju perumahan sering adanya genangan di saat hujan
13. **Berdasarkan realisasi program penyediaan perumahan berapa jumlah unit rumah yang berhasil terjual dari produk perumahan Perumnas Regional VI?**
-
14. **Apa faktor penyebab tidak terjualnya beberapa produk dari perumahan yang diselenggarakan oleh Perumnas Regional VI?**
 - Pihak calon pembeli saat proses KPR tidak lolos
 - Kompetitor ada yang lebih terjangkau
 - Mapping dari instansi terkait perihal backlog rumah
15. **Apa yang akan dilakukan oleh Perumnas Regional VI selanjutnya dalam mengatasi masalah (produk tidak terjual) tersebut?**
 - Melakukan promosi baik melalui Perumnas sendiri ataupun *join* dengan instansi lain
 - Melakukan penjualan dengan sistem *bulk sales*
 - Gencar melakukan promosi tiap minggu di area-area tertentu

- 16. Apakah masyarakat yang membeli produk perumahan sudah sesuai dengan segmen masyarakat yang menjadi sasaran program Perumnas Regional VI? (ketepatan sasaran program)**
Untuk rumah misi maupun non-misi di Perumnas sudah sesuai segmen pasar, misal tidak sesuai sudah ditolak oleh pihak bank
- 17. Seberapa jauh tingkat okupansi (keterhunian) masyarakat terhadap produk perumahan yang direalisasikan oleh Perumnas Regional VI?**
Kota Baru Driyorejo : Diatas 95%
Sentraland : ± 50%
- 18. Apakah realisasi program tersebut sejauh ini sudah mampu menjawab tujuan program dari Perumnas Regional VI?**
- Untuk rumah misi sudah sesuai dengan tujuan yaitu segmen kelas menengah ke bawah
 - Untuk rumah non-misi juga bisa menjawab tujuan program
- 19. Apa kontribusi dari Perumnas Regional VI terhadap permasalahan kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik?**
- Penyediaan rumah untuk TNI-AL
 - Penyediaan rumah misi bagi masyarakat kelas menengah bawah
 - Untuk para investor disediakan juga unit rumah/ruko yang investasinya menjanjikan
- 20. Apa faktor yang menjadi hambatan Perumnas Regional VI dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?**
Perijinan yang prosesnya lama
- 21. Apa rencana Perumnas Regional VI ke depan dalam menangani permasalahan tersebut?**
- Sering berkoordinasi dengan instansi terkait
 - *Update* data tiap periode tertentu & update aturan terkait perijinan di Pemkab Gresik agar proses bisa lebih cepat
- 22. Saran atau harapan dari Perumnas untuk pemerintah (pusat/daerah)?**
- Adanya dukungan prasarana seperti jalan masuk untuk mendukung rumah misi di beberapa lokasi
 - Mempermudah proses perijinan sehingga mempercepat proses
 - Data backlog yang jelas, sehingga perumnas bisa membuat proyek yang sesuai pasar
 - Konsep Kasiba dan Lisiba diperbanyak di berbagai daerah

LAMPIRAN 8. Dokumentasi Hasil Wawancara Perumnas Regional VI



**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL, PERENCANAAN DAN KEBUMIHAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
2020**

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

(Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik)

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir, saya Hendy Eka Ardiansyah selaku mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian yang berjudul "Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah Housing Backlog di Kabupaten Gresik". Tujuan dari kuisioner ini untuk mengetahui respon perumnas dalam kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik untuk menangani masalah *Housing Backlog*. Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu/Saudara/i berikan dalam survey ini dijamin kerahasiaannya dan hanya akan dipakai untuk keperluan penelitian saja.

Hormat saya,

Hendy Eka Ardiansyah

Bagian I. DATA RESPONDEN

- Nama Responden : Achmad Shaim
- Nama Instansi : Perumnas Perumnas
- Jabatan di Instansi : Asman Perencanaan & Produksi
- No. Telepon/HP : 0838 5450 400
- E-mail : achmad.shaim02@gmail.com
achmad.shaim@perumnas.co.id

Bagian II. DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

- Apa peran dan fungsi Perumnas Regional VI dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman, khususnya terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?

(Perumnas.co.id)
Visi: Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia
Misi:

- Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan
- Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan Karyawan
- Memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lain

- Mengoptimalkan sinergi dengan Mitra Kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain
- Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan

- Dalam menjalankan peran dan fungsinya, apa saja program-program Perumnas Regional VI terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?
Nama Perumahan : Sentraland Driyorejo & Kota Baru Driyorejo
Lokasi : Kecamatan Driyorejo

Program:

Highrise Misi
 Landed Non-Misi

Proporsi Misi : Nonmisi =

Kepemilikan Tanah:

Milik Sendiri (PERUMNAS)
 Pemda Setempat
 Instansi (.....)
 Perguruan Tinggi
 Swasta
 BUMN

- Apa yang menjadi acuan dari Perumnas Regional VI dalam merumuskan program-program terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?

Layak Teknis
 Layak Hukum
 Layak Pasar
 Layak Harga

- Berdasarkan program-program tersebut, berapa jumlah unit rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas Regional VI dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik?

2014 : Non misi semua misi → tahun 90 - 2000 an awal
 2015 :
 2016 :
 2017 :
 2018 :
 2019 :

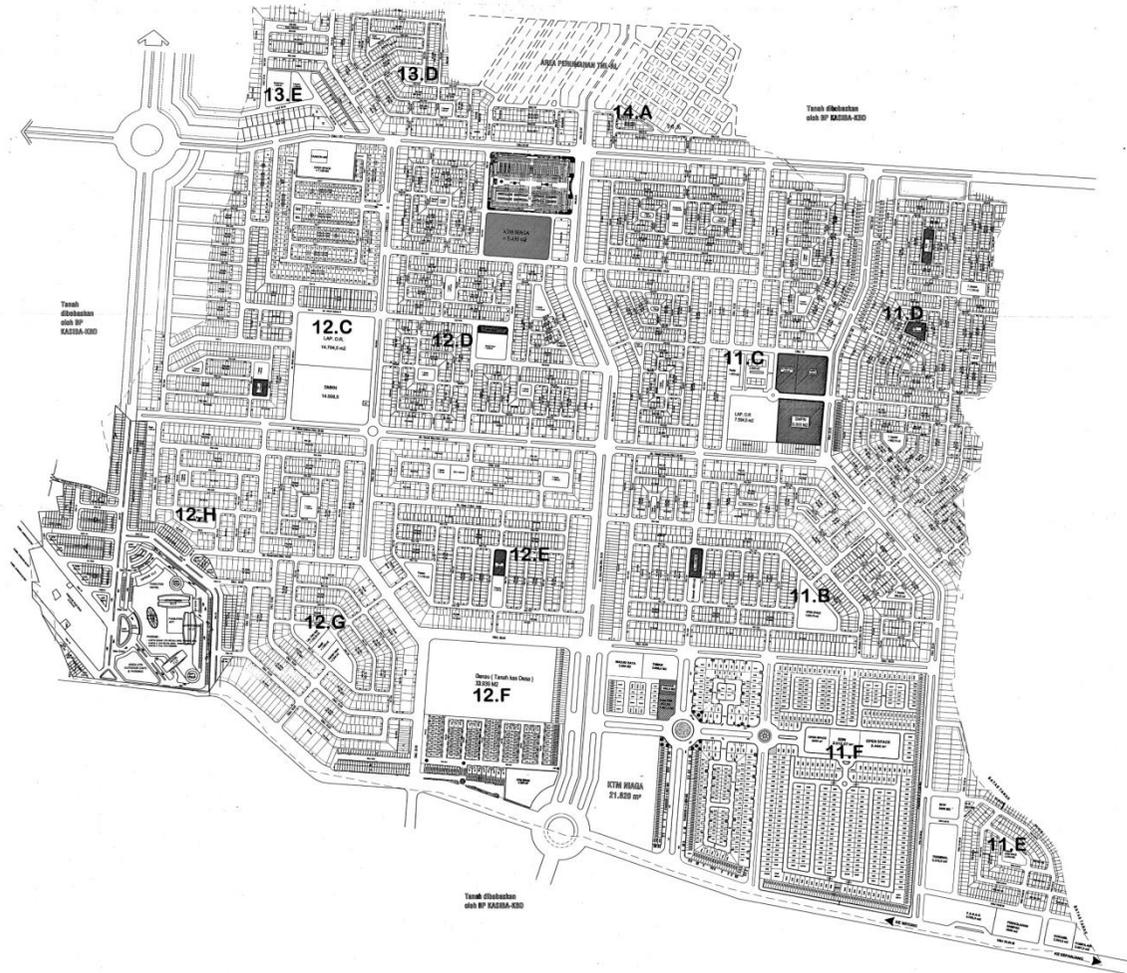
- Jenis rumah apa saja yang disediakan oleh Perumnas dalam program tersebut? (opsional)
Rumah Perumnas di Kabupaten Gresik dibedakan seperti apa?
 Sentraland Residence Driyorejo : RS 36/72, RS 36/84, RS 45/105
 Sentraland Ruko Driyorejo : Ruko 54/153, KTM
 Kota Baru Driyorejo :

6. Berapa target jumlah rumah yang akan disediakan dalam program tersebut?
 Target tiap tahun : 100 s.d. 200 unit rumah/ruko
- Menurut master plan : Sentraland Residence : 532 rumah & 10 KTM
 Sentraland Ruko : 225 ruko & 11 KTM
 Kotabaru Driyorejo : (data senin)
7. Kapan program-program tersebut diperkirakan akan rampung dan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat?
 Program dimulai tahun 1997 dan diperkirakan selesai di tahun 2022
8. Segmen masyarakat manakah yang dituju oleh Perumnas Regional VI dari diselenggarakannya program tersebut?
 kelas menengah dan menengah atas (sebwang)
9. Berapa jumlah unit rumah dari program yang mampu direalisasikan?
 Sentraland Residence : 344 rumah
 Sentraland Ruko : 166 ruko
 Kota Baru Driyorejo : (data senin) all
10. Apa faktor penyebab tidak tercapainya target penyediaan perumahan oleh Perumnas Regional VI? (*opsional)
 - Pihak calon pembeli saat proses KPR tidak lola tercapai
 - Kompetitor ada yang lebih terjangkau
 - mapping dari instansi terkait perihal back log rumah
11. Bagaimana tindakan Perumnas Regional VI dalam mengatasi permasalahan tersebut? (*opsional)
 - melakukan promosi baik melalui program sendiri ataupun jika dengan instansi lain
 - melakukan penjualan dengan sistem bulk sale
 - gencar melakukan promosi tiap minggu di area-area tertentu
12. Faktor apakah yang menjadi hambatan dalam realisasi program pembangunan perumahan?
 - perijinan baik di Pemda maupun proses sertifikasi di BPN
 - lokasi sekitar yang masih kurang terawat dan akses menuju perumahan sering adanya genangan di saat hujan
13. Berdasarkan realisasi program penyediaan perumahan berapa jumlah unit rumah yang berhasil terjual dari produk perumahan Perumnas Regional VI?
 (data senin)
14. Apa faktor penyebab tidak terjualnya beberapa produk dari perumahan yang diselenggarakan oleh Perumnas Regional VI? (*opsional)
15. Apa yang akan dilakukan oleh Perumnas Regional VI selanjutnya dalam mengatasi masalah (produk tidak terjual) tersebut? (*opsional)

Jenis rumah di KSP

16. Apakah masyarakat yang membeli produk perumahan sudah sesuai dengan segmen masyarakat yang menjadi sasaran program Perumnas Regional VI? (ketepatan sasaran program)
 untuk rumah misi maupun non misi di Perumnas sudah sesuai dengan pasar, misal tidak sesuai, sudah ditolak oleh pihak
17. Seberapa jauh tingkat okupansi (keterhunian) masyarakat terhadap produk perumahan yang direalisasikan oleh Perumnas Regional?
 Kotabaru Driyorejo : Diatas 95%
 Sentraland : ± 50%
18. Apakah realisasi program tersebut sejauh ini sudah mampu menjawab tujuan program dari Perumnas Regional VI?
 - untuk rumah misi sudah sesuai dengan tujuan, yaitu segmen kelas menengah ke bawah
 - untuk rumah non misi juga bisa menjawab tujuan program
19. Apa kontribusi dari Perumnas Regional VI terhadap permasalahan kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik?
 - penyediaan rumah untuk TNI & At
 - penyediaan rumah misi bagi masyarakat kelas menengah bawah
 - untuk para investor disediakan juga unit rumah/ruko yang investasinya
20. Apa faktor yang menjadi hambatan Perumnas Regional VI dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik?
 - Perumnas yg prosesnya lama
21. Apa rencana Perumnas Regional VI ke depan dalam menangani permasalahan tersebut?
 - Sering berkoordinasi dengan instansi terkait
 - Update data tiap periode tertentu & update aturan perbiro perijinan di Pemkab Gresik, agar proses bisa lebih cepat
22. Saran atau harapan dari Perumnas untuk pemerintah (pusat/daerah)?
 - Adanya dukungan pemerintah seperti jalan masuk untuk mendukung rumah misi di berbagai lokasi
 - Memperbaiki proses perijinan, sehingga mempercepat proses
 - Data back log yg jelas, sehingga perumnas bisa membuat proyek yg sesuai pasar
 - konsep Kariba & Liriba dipertanyakan di berbagai daerah

LAMPIRAN 9. Siteplan Perumahan Perumnas



PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERUM PERUMNAS										
Data : Mandragama, Gedung dan Poltek										
Kecamatan : Cirebon Kabupaten : Cirebon										
LUAS LAHAN PERENCANAAN = 2.038.550 M ²										
1. PERUMAHAN = 1.029.275 M²										
NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI
1	11.A	11.000	2	11.B	11.000	3	11.C	11.000	4	11.D
5	12.A	12.000	6	12.B	12.000	7	12.C	12.000	8	12.D
9	12.E	12.000	10	12.F	12.000	11	12.G	12.000	12	12.H
13	13.A	13.000	14	13.B	13.000	15	13.C	13.000	16	13.D
17	13.E	13.000	18	14.A	14.000	19			20	
TOTAL		1.029.275	TOTAL		1.029.275	TOTAL		1.029.275	TOTAL	
2. AREA PERUMAHAN, PERUMAHAN DAN PERUMAHAN = 8.611 M²										
NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI
1	11.A	11.000	2	11.B	11.000	3	11.C	11.000	4	11.D
5	12.A	12.000	6	12.B	12.000	7	12.C	12.000	8	12.D
9	12.E	12.000	10	12.F	12.000	11	12.G	12.000	12	12.H
13	13.A	13.000	14	13.B	13.000	15	13.C	13.000	16	13.D
17	13.E	13.000	18	14.A	14.000	19			20	
TOTAL		8.611	TOTAL		8.611	TOTAL		8.611	TOTAL	
3. FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL = 19.275 M²										
NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI
1	11.A	11.000	2	11.B	11.000	3	11.C	11.000	4	11.D
5	12.A	12.000	6	12.B	12.000	7	12.C	12.000	8	12.D
9	12.E	12.000	10	12.F	12.000	11	12.G	12.000	12	12.H
13	13.A	13.000	14	13.B	13.000	15	13.C	13.000	16	13.D
17	13.E	13.000	18	14.A	14.000	19			20	
TOTAL		19.275	TOTAL		19.275	TOTAL		19.275	TOTAL	
4. LUAS PERUMAHAN JALAN = 891.000 M²										
NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI	LOKASI	NO	LOKASI
1	11.A	11.000	2	11.B	11.000	3	11.C	11.000	4	11.D
5	12.A	12.000	6	12.B	12.000	7	12.C	12.000	8	12.D
9	12.E	12.000	10	12.F	12.000	11	12.G	12.000	12	12.H
13	13.A	13.000	14	13.B	13.000	15	13.C	13.000	16	13.D
17	13.E	13.000	18	14.A	14.000	19			20	
TOTAL		891.000	TOTAL		891.000	TOTAL		891.000	TOTAL	
KETERANGAN : TMS (tanah bebas) adalah 40.811 m ² di blok Gedung Rca, Cirebon - Cirebon										
PENGESAHAN :										
Tanggal : 03/01/2011 JST 742014										
Nomor : 03/01/2011 JST 742014										
Revisi dan Blok Plan Nomor : 03/01/2011 JST 742011 tanggal 18 Mei 2011										
MENDIRI :										
KEPALA BADAN PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN KABUPATEN GRESIK										
 AGUS M. ALF. M.Si NIP. 195501011961001001										
DIREKSI :										
KEPALA BIDANG PENGEMBANGAN INVESTASI BADAN PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN KABUPATEN GRESIK										
 FARIDA HAZNAH MAKRUF ST., MT. NIP. 197801011981001001										
MINTETAL :										
 GENERAL MANAGER PERUM PERUMNAS REGIONAL VI NIP. 195501011961001001										
DEVELOPER :										
 PERUM PERUMNAS REGIONAL VI NIP. 195501011961001001										
NOMOR GAMBAR :										
REVISI BLOK PLAN										
EKALA : 1 : 2000										
U  09 K05-01										

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BIODATA PENULIS



Penulis bernama lengkap Hendy Eka Ardiansyah, lahir di Kota Probolinggo pada tanggal 25 Juli 1998. Penulis telah menempuh pendidikan formal di SDN Sukabumi 1 Probolinggo (2004-2010), SMPN 1 Kota Probolinggo (2010-2013) dan SMAN 1 Kota Probolinggo (2013-2016). Setelah lulus SMA pada tahun 2016, penulis diterima di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota,

Institut Teknologi Sepuluh Nopember melalui jalur SNMPTN. Selama masa perkuliahan, penulis cukup aktif di bidang non-akademik dalam beberapa organisasi kemahasiswaan, seperti Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) ITS sebagai staff Divisi Kajian Strategis (2017-2018) dan staff ahli Departemen Hubungan Luar (2018-2019), UKM *Seaborg* ITS dan IBC (2016) serta Badan Eksekutif Mahasiswa FADP-ITS sebagai staff Departemen Dalam Negeri (2018-2019). Penulis juga berkesempatan melakukan kerja praktek di Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional (PPN/Bappenas) pada tahun 2019. Ketertarikan pada bidang properti dan isu *housing backlog* mendasari penulis menyusun tugas akhir yang berjudul “Efektivitas Penyediaan Perumahan oleh Perumnas dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik”. Untuk diskusi lebih lanjut penulis dapat dihubungi melalui alamat e-mail: hendyeka@gmail.com