

Analisis Kondisi Pemukiman Penduduk Kabupaten/Kota di Indonesia

¹ Sri Nathasya Br Sitepu, *Jurusan Ekonomi Pembangunan, Universitas Airlangga Surabaya, Indonesia*

² Tri Haryanto, *Jurusan Ekonomi Pembangunan, Universitas Airlangga Surabaya, Indonesia*

³ Ni Made Sukartini, *Jurusan Ekonomi Pembangunan, Universitas Airlangga Surabaya, Indonesia*

Informasi Naskah

Submitted: 28 Juli 2020

Revision: 23 November 2020

Accepted: 29 November 2020

Kata Kunci:

Pemukiman, Sektor swasta,
Sektor Publik, Penataan kota,
Pola Konsumsi

Abstract

The settlement is a very important topic and is widely discussed in all countries. This study is a study that discusses the topic of settlement using the literature review method. In this study, we will discuss several articles related to housing and try to compare with the conditions of settlements in Indonesia. The findings of this study are that there are two aspects of empirical research that are not found to be running optimally in Indonesia, namely: aspects of consumption patterns and urban and environmental planning. Meanwhile, the empirical condition that is under the conditions of housing in Indonesia is the limited quality of human resources and types of housing in Indonesia as well as aspects of the interaction between the public sector, the interaction of the private sector to increase settlement growth.

Abstrak

Pemukiman merupakan topik yang sangat penting dan banyak dibahas disemua negara. Penelitian ini merupakan penelitian yang membahas topik pemukiman menggunakan metode literature riview. Pada penelitian ini akan membahas beberapa artikel terkait perumahan dan mencoba membandingkan dengan kondisi pemukiman yang ada di Indonesia. Temuan dari penelitian ini terdapat dua aspek dari penelitian empiris yang tidak ditemukan berjalan maksimal di Indonesia yaitu: aspek pola konsumsi dan penataan kota dan lingkungan. Sementara itu teman kondisi empiris yang sesuai dengan kondisi pemukiman di Indonesia adalah adanya keterbatasan kualitas sumber daya manusia dan jenis perumahan di Indoneisa serta aspek interaksi antara sektor publik, interaksi sektor swasta untuk meningkatkan pertumbuhan permukiman.

* *Corresponding Author.*

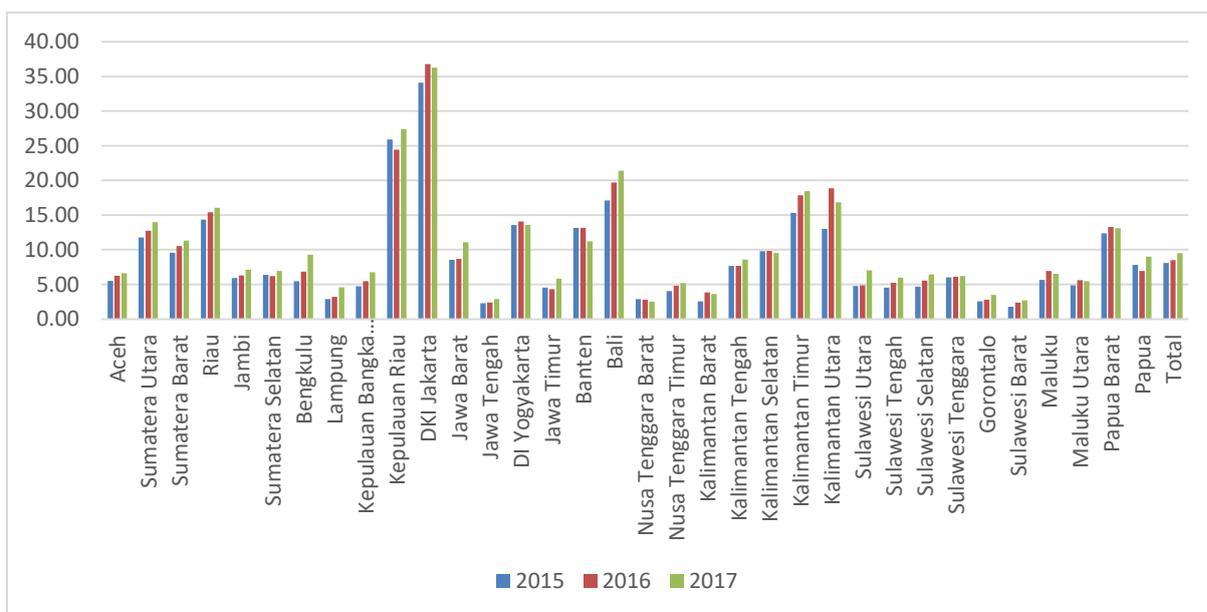
Sri Nathasya Br Sitepu, e-mail: srinathasyasitepu@gmail.com

DOI: <http://doi.org/10.23960/jep.v9i3.118>

PENDAHULUAN

Indonesia berada pada 6° LU – 11° LS dan 95° BT - 141° BT terdiri dari 34 provinsi. Jumlah Penduduk Indonesia adalah sebanyak 258.704.900 jiwa pada tahun 2016. Setiap penduduk membutuhkan rumah untuk pemukiman. Kondisi perumahan disetiap daerah di Indonesia berbeda sesuai dengan kondisi geografis dan kemampuan ekonomis dari masing-masing penduduk. Pendapatan setiap penduduk dapat tergambar dari pendapatan perkapita. Tiga provinsi dengan angka Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) tertinggi yaitu: DKI Jakarta sebesar Rp. 211. 830.97 (Ribu Rupiah), Kepulauan Riau Rp. 106 785.92 (Ribu Rupiah) dan Riau Rp 104 961.41 (Ribu Rupiah). Hal yang sebaliknya terdapat tiga provinsi dengan jumlah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) terendah dipegang oleh provinsi: Nusa Tenggara Timur Rp. 16 176.11(Ribu Rupiah), Maluku Rp. 21 603.97(Ribu Rupiah), dan Maluku Utara Rp. 24 593.08(Ribu Rupiah). Variansi pendapatan masing-masing penduduk menimbulkan perbedaan kemampuan penduduk dalam memiliki hunian. Indikator perumahan menurut Badan Pusat Statistik terdiri dari: a) persentase rumah tangga menurut status kepemilikan rumah sendiri, b) persentase rumah tangga menurut status kepemilikan rumah kontrak/sewa, c) persentase rumah tangga menurut atap terluas bukan ijuk/lainnya, d) persentase rumah tangga menurut dinding terluas bukan bamboo/lainnya, e) persentase rumah tangga menurut lantai terluas bukan tanah, f) persentase rumah tangga menurut sumber air minum layak, g) persentase rumah tangga menurut sanitasi layak, h) persentase rumah tangga menurut penerangan dan listrik PLN, i) persentase rumah tangga menurut luas hunian per kapita < = 7,2 m.

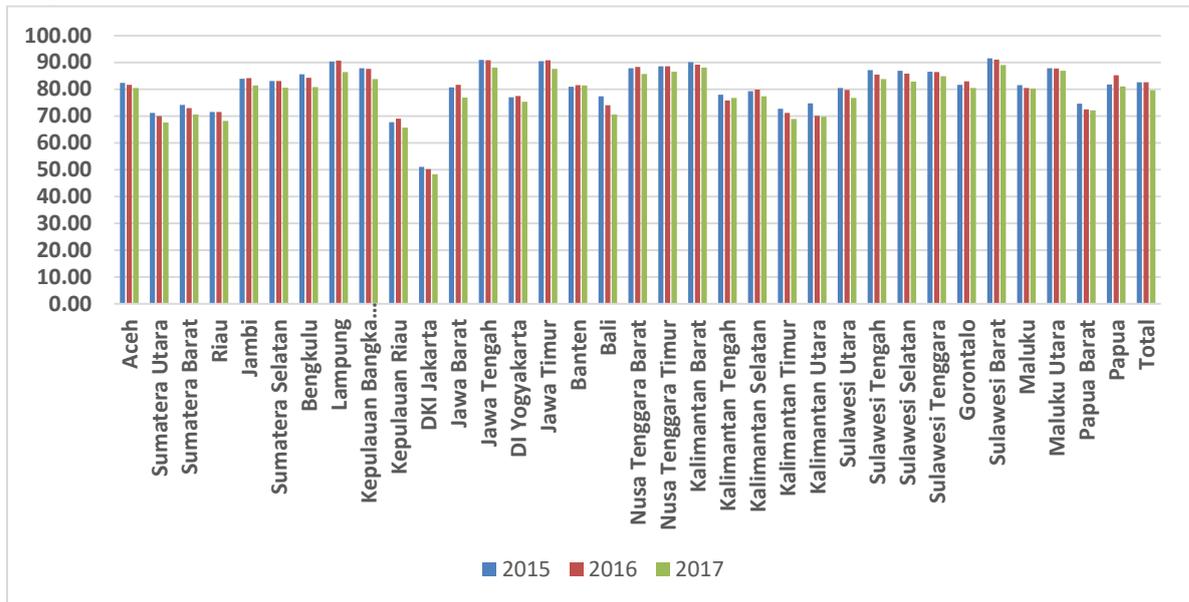
Jika dilihat dari spesifikasi kepemilikan hunian maka perumahan dibagi dalam dua kategori: perumahan hak milik dan perumahan sewa. Perumahan hak milik adalah perumahan yang dimiliki oleh seseorang dapat dengan cara membayar lunas ataupun dengan cara cicilan dimana perumahan atas nama pribadi biasanya sudah memiliki sertifikat atas nama perseorangan. Penduduk ada yang memiliki perumahan pertama (rumah yang pertama kali dimiliki dengan menggunakan nama pribadi) dan rumah kedua dimana jumlah kepemilikan rumah sesuai dengan kemampuan ekonomi dari penduduk. Perumahan sewa berarti perumahan yang system kepemilikan bukan dimiliki oleh orang yang menempati hal ini berakibat pada sewaktu-waktu pemilik asset(rumah) dapat menarik asetnya kembali. Perumahan sewa ini biasanya banyak dijumpai pada kota-kota besar di Indonesia. Berikut ini tabel data kepemilikan secara mandiri dan rumah sewa menurut Badan Pusat Statistik (BPS).



Sumber: BPS Indonesia

Gambar 1. Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Kontrak/Sewa, 1999-2017

Berdasarkan gambar diatas kabupaten/kota besar yang memiliki kepadatan penduduk tinggi menunjukkan angka persentase jumlah rumah sewa tinggi. Jumlah penduduk yang bermukim di kabupaten/kota lebih tinggi. Peningkatan jumlah penduduk yang tinggal didaerah perkotaan disebabkan kota merupakan pusat ekonomi yang memberikan banyak peluang lapangan.



Sumber: BPS Indonesia

Gambar 2. Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri, 2015-2017

Berdasarkan data perumahan pada tahun 2015-2017 menunjukkan fakta yang menarik dimana mayoritas penduduk di Indonesia memiliki rumah sendiri dibandingkan penduduk yang menyewa rumah. Perumahan dengan status kepemilikan sewa paling tinggi terdapat di DKI Jakarta dan Kepulauan Riau. Kedua daerah tersebut merupakan daerah industri dimana banyak terdapat tenaga kerja dengan pendapatan perkapita yang tertinggi di Indonesia.

Beberapa kondisi perumahan yang dianalisis di beberapa negara selain Indonesia berhasil dikeukan pada penelitian empiris. Yap, K. S. (2016) dalam penelitiannya menemukan perencanaan kota, dalam ekonomi pasar bebas, sangat penting bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga mengalami kekurangan perumahan. Chia, W. M., Li, M., & Tang, Y. (2017) mengatakan pasar perumahan Singapura memiliki sektor publik yang besar dan sektor swasta yang tidak dapat diabaikan. interaksi antara kedua sektor ini dan kontribusi fundamental ekonomi, termasuk demografi, kendala keuangan dan pasokan lahan, baik untuk pertumbuhan harga perumahan publik maupun swasta. Temuan penelitian ini menjelaskan kesenjangan ekonomi dapat mencapai sekitar 47,6% dari pertumbuhan harga perumahan publik dari tahun 1990 hingga 2015 dan 81,3% dari pertumbuhan harga perumahan swasta dari tahun 1980 hingga 2015, di mana demografi telah memberikan kontribusi terbesar, terhitung sekitar 60,8 dan 73,2% ke harga perumahan publik dan swasta meningkat, masing-masing. Aquino, D. H (2018), dalam penelitiannya menemukan terjadinya kesenjangan yang paling jelas adalah kekurangan sumber daya manusia yang terampil, dan cakupan kode terbatas. Studi ini, menyediakan pemahaman tentang pengembangan rumah kokoh untuk negara-negara yang membutuhkan ketahanan perumahan. Sonje, A. A., Casni, A. C., & Vizek, M. (2014) lebih menegaskan berupa pengujian hubungan jangka panjang dan jangka pendek antara konsumsi pribadi, kekayaan perumahan, kekayaan pasar saham dan pendapatan. Efek kekayaan pada perumahan jangka panjang yang moderat dikonfirmasi hanya untuk negara-negara maju berbasis keuangan, sementara sangat efek kekayaan

perumahan jangka pendek yang kuat hadir di negara maju negara-negara berbasis pasar. Sejahtera negara-negara berkembang khawatir, bukti agak tidak meyakinkan, tetapi tampaknya untuk menyarankan bahwa kedua efek kekayaan itu efektif dalam jangka panjang, dengan kekayaan perumahan menjadi lebih dominan.

Kondisi perumahan di beberapa negara berdasarkan penelitian empiris di atas menjadi sangat kontras dan berbeda dengan kondisi perumahan di Indonesia. Kebutuhan perumahan di beberapa negara-negara berhubungan dengan perencanaan perkotaan, efek bursa saham, sektor publik, sektor swasta namun di Indonesia kebutuhan perumahan diperkirakan berdasarkan adanya perbedaan besarnya pendapatan. Hal ini membutuhkan analisis lebih lanjut bagi permasalahan perumahan sehingga dapat segera diselesaikan. Penelitian ini akan memberikan kajian kondisi pemukiman penduduk kabupaten/kota di Indonesia.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan analisis *literature review*. *Literature review* tidak hanya bermakna membaca literatur, tapi lebih ke arah evaluasi yang mendalam dan kritis tentang penelitian sebelumnya pada suatu topik. *Literature Review is a critical and in depth evaluation of previous research* (Shuttleworth, 2009) dilengkapi data-data sekunder terkait perumahan. Penelitian ini menggunakan data dari 34 provinsi yang ada di Indonesia. Peneliti menganalisa perkembangan perumahan yang ada di Indonesia selama tiga tahun terakhir. Kondisi perumahan dikaitkan dengan teori-teori tentang perkembangan perumahan yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi masyarakat. Data dari jumlah PDRB Indonesia dan tinjauan dari *literature* akan menjadi bahan kajian dan akan dianalisis dengan temuan empiris dari beberapa penelitian terdahulu pada beberapa negara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kondisi perumahan di beberapa negara berdasarkan beberapa temuan empiris memberikan temuan yang berbeda-beda pada beberapa negara. Setiap negara memiliki aspek yang spesifik dan unik namun mampu mempengaruhi kondisi pertumbuhan perumahan di masing-masing negara. Yap, K. S. (2016) menitik beratkan perencanaan kota, dalam ekonomi pasar bebas, mempengaruhi penghasilan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah pasti mengalami kekurangan perumahan. Chia, W. M., Li, M., & Tang, Y. (2017) Interaksi antara sektor publik dan swasta ini dan kontribusi fundamental ekonomi, termasuk demografi, kendala keuangan dan pasokan lahan, baik untuk pertumbuhan harga perumahan publik maupun swasta. Temuan penelitian ini menjelaskan kesenjangan ekonomi mempengaruhi permintaan perumahan dimana demografi telah memberikan kontribusi terbesar, ke harga perumahan publik dan swasta meningkat. Aquino, D. H (2018), mengatakan kesenjangan berupa kurangnya sumber daya manusia yang terampil, dan cakupan tipe perumahan terbatas menjadi tantangan pengembangan rumah kokoh untuk negara-negara yang membutuhkan perumahan berkualitas. A. A., Casni, A. C., & Vizek, M. (2014) menegaskan terdapat hubungan jangka panjang dan jangka pendek antara konsumsi pribadi yang berdampak pada kemampuan penduduk untuk memiliki tempat tinggal. Konsumsi pribadi yang relative besar dalam jangka panjang dapat mengurangi income yang berimbas pada penurunan kemampuan memiliki tempat tinggal.

Kondisi yang ada pada penelitian empiris jika ditarik dengan kondisi pertumbuhan perumahan yang ada di Indonesia sedikit mengalami perbedaan. Jumlah penduduk di Indonesia sebesar 258.704.900 jiwa pada tahun 2016. Jumlah penduduk di Indonesia lebih besar dibandingkan dengan penduduk di Singapura dan beberapa, Jepang dan Korea yang ada pada penelitian empiris. Pertama perencanaan kota yang ada di Indonesia sudah mulai ditata oleh pemerintah walupun penataannya masih belum maksimal seperti perencanaan tata kota yang ada di Singapura, Jepang dan Korea. Bukti penataan yang ada di Indonesia pemerintah mulai menata kawasan industri dan membedakannya dengan kawasan pemukiman serta kawasan perkantoran namun yang kurang maksimal ditata adalah kawasan serapan air dan pengelolaan irigasi dan saluran air yang ada di perkotaan. Akibat kurang maksimalnya penataan daerah perkotaan rentan mengalami banjir. Kedua Ekonomi pasar bebas khusus di

Indonesia tidak terlalu memberikan pengaruh besar hal ini dikarenakan pendapatan penduduk mayoritas berasal dari sektor pertanian dimana pendapatan diperoleh dari hasil bumi tanpa ada proses pengolahan lebih lanjut. Sektor kedua yang memberikan kontribusi besar adalah sektor perdagangan dan jasa. Besarnya pendapatan masyarakat dapat tercermin dari nilai Produk Domestik Bruto tiga tahun terakhir. Perencanaan kota dan pasar bebas tidak memiliki kontribusi secara langsung pada pendapatan masyarakat sehingga imbas pendapatn tidak secara langsung berpengaruh pada pertumbuhan perumahan.

Tabel 1.
Produk Domestik Bruto (PRDB)

PDB Lapangan Usaha (Seri 2010)	2014	2015	2016	2017
	Tahunan	Tahunan	Tahunan	Tahunan
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1129052.70	1171445.80	1210749.80	1256894.30
B. Pertambangan dan Penggalian	794489.50	767327.20	774593.10	779925.40
C. Industri Pengolahan	1854256.70	1934533.20	2016876.80	2103066.40
Industri Pengolahan Non Migas	1637505.90	1720221.20	1796484.80	1883382.10
D. Pengadaan Listrik dan Gas	94047.20	94894.80	100009.90	101551.30
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	6882.50	7.369	7634.50	7986.40
F. Konstruksi	826615.60	879163.90	925062.50	987883.50
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1177297.50	1207164.50	1255759.40	1311463.70
H. Transportasi dan Pergudangan	326.933	348855.90	374843.40	406679.40
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	257815.50	268922.40	282823.40	298514.90
J. Informasi dan Komunikasi	384475.60	421769.80	459208.10	504278.90
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	319825.50	347.269	378193.10	398.919
L. Real Estate	256440.20	266979.60	279500.50	289789.40
M,N. Jasa Perusahaan	137795.30	148395.50	159321.70	172763.80
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	296329.70	310054.60	319946.10	326526.80
P. Jasa Pendidikan	263.685	283020.10	293779.70	304.525
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	91357.10	97465.80	102487.80	109.448
R,S,T,U. Jasa lainnya	134070.10	144904.20	156523.40	170073.70
A. NILAI TAMBAH BRUTO ATAS HARGA DASAR	8351368.70	8699535.30	9097313.20	9530289.90
B. PAJAK DIKURANG SUBSIDI ATAS PRODUK	213497.90	282981.80	337319.10	382459.40
C. PRODUK DOMESTIK BRUTO	8564866.60	8982517.10	9434632.30	9912749.30

Sumber : Badan Pusat Statistik

Analisis terhadap penelitian yang dilakukan oleh Chia, W. M., Li, M., & Tang, Y. (2017) terkait interaksi sektor publik dan sektor swasta yang mempengaruhi ekonomi dan terkait dengan permintaan perumahan terjadi juga di Indonesia. Peran sektor swasta dalam pembangunan perumahan (*landed dan vertical house*) sangat dirasakan oleh masyarakat tertama atas ketersediaan rumah dengan harga terjangkau. Ukuran rumah minimal dalam sebuah perumahan ditawarkan dengan harga dan fasilitas yang cukup memadai sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat. Disamping ketersediaan *landed dan vertical house* dukungan dari sektor publik memberikan dampak positif bagi pertumbuhan pemukiman di Indonesia.

Fasilitas publik yang mendukung diantaranya jalan raya, sarana kesehatan, pendidikan, sarana irigasi dll. Ketika semua fasilitas publik tersedia maka pihak swasta akan berusaha meningkatkan jumlah pembangunan perumahan. Khusus untuk dikota fasilitas perumahan yang dibangun berupa *vertical house* hal ini dikarenakan keterbatasan lahan perumahan.

Kondisi penemuan empiris Aquino, D. H (2018), sesuai dengan kondisi yang ada di Indonesia dimana kesenjangan kualitas sumber daya manusia yang ada di daerah perkotaan (khususnya di Pulau Jawa) lebih banyak dibandingkan sumber daya manusia yang ada di daerah. Aspek kedua berupa keterbatasan type perumahan yang tersedia di daerah relative lebih sedikit dibandingkan diperkotaan. Pilihan perumahan masyarakat terbatas dikarenakan kemampuan dari kontraktor atau pihak swasta yang ada didaerah lebih rendah. Para pekerja konstruksi di daerah menggunakan teknik dan bahan konstruksi yang lama. Fasilitas yang ditawarkan dari perumahan yang ada didesa terbatas pada fungsi rumah sebagai tempat

tinggal. Fungsi rumah didaerah perkotaan tidak hanya sebagai tempat hunian namun digunakan sebagai lokasi menjalankan bisnis sehingga menambah pendapatan penduduk.

Hasil dari A. A., Casni, A. C., & Vizek, M. (2014) yang menekankan terdapat hubungan jangka panjang dan jangka pendek antara konsumsi yang akan berimbas pada kemampuan memiliki perumahan. Konsumsi masyarakat yang ada di Indonesia sangat tinggi hal ini tercermin dari lagu pertumbuhan ekonomi yang didorong oleh besarnya konsumsi. Ketika konsumsi masyarakat dalam jangka pendek meningkat hingga batas tertentu tidak akan mengganggu kemampuan memiliki tempat tinggal. Hal yang berbeda terjadi ketika tingkat konsumsi masyarakat yang cukup tinggi dalam jangka panjang terus-menerus terjadi akan mengakibatkan berkurangnya kemampuan masyarakat membeli tempat tinggal yang layak.

Peningkatan pendapatan tidak seimbang dengan peningkatan nilai jual dari perumahan sehingga masyarakat harus mampu dan bijaksana dalam mengelola keuangan. Khusus pada kasus pola konsumsi masyarakat Indonesia belum mampu mengelola dengan bijaksana berbeda dengan negara Korea yang memiliki tingkat pendapatan yang lebih besar dengan tingkat konsumsi sehingga sangat memungkinkan bagi masyarakat untuk memiliki tempat perumahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pertumbuhan perumahan (tempat tinggal) Di Indonesia memiliki perbedaan dengan beberapa kondisi negara di Singapura, Korea dan Jepang. Kedua aspek yang berbeda adalah: pola konsumsi dan penataan kota dan lingkungan. Kedua hal ini berpeluang untuk menghambat pertumbuhan perumahan yang ada di Indonesia. Aspek yang sesuai antara temuan empiris dengan kondisi di Indonesia berupa: keterbatasan kualitas sumber daya manusia dan jenis perumahan juga terjadi di Indonesia. Aspek yang sesuai lainnya berupa interaksi antara sektor publik, interaksi sektor swasta. Kerjasama ini sudah berjalan baik sehingga mempercepat proses pertumbuhan perumahan di Indonesia kendati hal ini bukan menjadi satu-satunya faktor yang menentukan pertumbuhan dari perumahan. Tidak semua kondisi temuan dari penelitian empiris sesuai dan dapat diterapkan di Indonesia hal ini karena Indonesia memiliki karakteristik khusus yang berbeda dengan kondisi daerah penelitian baik dari sisi budaya, letak geografis maupun kondisi ekonomi yang sangat berbeda.

Saran

Dibutuhkan perencanaan perkotaan dan pengaturan pola konsumsi dari masyarakat. Perencanaan perkotaan harus mempertimbangkan daerah resapan air, system pengairan dan tata peruntukan kawan disetiap daerah naik di perkotaan maupun pedesaan. Pola konsumsi dari masyarakat harus diarahkan pada konsumsi barang investasi sehingga kemampuan memiliki perumahan dapat meningkat. Keterbatasan Sumber daya manusia dan type perumahan harus dipernaiki dengan memberikan pemerataan kualitas sumber daya manusia melalui peningkatan kualitas perguruan tinggi didaerah. Diharapkan lewat peningkatan kualitas perguruan tinggi akan mendorong inovasi dari kontraktor untuk membangun type perumahan yang bervariasi di daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aquino, D. H., Wilkinson, S. J., Raftery, G., Potangaroa, R., & Chang-Richards, A. (2018). Challenges to building housing resilience: the case of Fiji post-cyclone Winston. *Procedia engineering*, 212, 475-480.
- Chia, W. M., Li, M., & Tang, Y. (2017). Public and private housing markets dynamics in Singapore: The role of fundamentals. *Journal of Housing Economics*, 36, 44-61.
- Meekosha, H., & Shuttleworth, R. (2009). What's so 'critical' about critical disability

- studies?. *Australian Journal of Human Rights*, 15(1), 47-75.
- Sonje, A. A., Casni, A. C., & Vizek, M. (2014). The effect of housing and stock market wealth on consumption in emerging and developed countries. *Economic systems*, 38(3), 433-450.
- Yap, K. S. (2016). The enabling strategy and its discontent: Low-income housing policies and practices in Asia. *Habitat International*, 54, 166-172.
-, Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia
-, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman