

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

*Dwi Dinariana, Jonnas Oktovianus Manesi*

**ANALISIS METODE STATIS DAN METODE DINAMIS PENELITIAN DAYA DUKUNG TIANG PANCANG PROYEK PINTU TIMURANCOL**

*Halimah Tunafiah, Riska*

**PEMILIHAN RANCANG BANGUN SISTEM INFORMASI BERBASIS WEB DENGAN MENGGUNAKAN METODOLOGI SDLC**

*Marlina Bahar*

**RUMAH TUMBUH SEHAT PADA BANGUNAN VERNAKULAR PANGGUNG RAMAH LINGKUNGAN DI PESISIR PANTAI SUMATRA BARAT INDONESIA**

*W. Hary Susilo*

**TINGKAT PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI (MAHYANI) DI KOTA GORONTALO**

*(Studi Kasus Di Kecamatan Kota Utara)*

*Fitri Suryani*

**OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KAMPUNG HIJAU CAWANG JAKARTA TIMUR**

*Sitti Wardiningsih*

**Jurnal Menara**

Media Informasi Rekeyasawan Sipil, Arsitek & Industri Universitas Persada Indonesia - YAI



## Daftar Isi

<i>Daftar Isi</i>	<i>i</i>
<i>Tim Redaksi</i>	<i>ii</i>
<i>Pengantar Redaksi</i>	<i>iii</i>
<i>Petunjuk Penulisan Naskah</i>	<i>iv</i>
<b>1. Analisis Permintaan Perumahan MBR dan Kaitannya dengan Rencana Pembangunan Rusunawa Oeba di Kota Kupang NTT.</b>	
<i>Dwi Dinariana, Jonnas Oktovianus Manesi</i>	<i>1</i>
<b>2. Analisis Metode Statis dan Metode Dinamis Penelitian Daya Dukung Tiang Pancang Proyek Pintu Timur Ancol.</b>	
<i>Halimah Tunafiah, Riska</i>	<i>21</i>
<b>3. Pemilihan Rancang Bangun Sistem Informasi Berbasis Web dengan Menggunakan Metodologi SDLC.</b>	
<i>Marlina Babar</i>	<i>49</i>
<b>4. Rumah Tumbuh Sehat pada Bangunan Vernakular Panggung Ramah Lingkungan di Pesisir Pantai Sumatra Barat Indonesia</b>	
<i>W. Hary Susilo</i>	<i>65</i>
<b>5. Tingkat Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan Rumah Layak Huni (Mahyani) di Kota Gorontalo. ( Studi Kasus di Kecamatan Kota Utara )</b>	
<i>Fitri Suryani</i>	<i>77</i>
<b>5. Optimalisasi Penggunaan Lahan Kampung Hijau Cawang Jakarta Timur.</b>	
<i>Sitti Wardiningsih</i>	<i>97</i>



# Jurnal Menara

Media Informasi Rekayasawan Sipil, Arsitek & Industri Universitas Persada Indonesia YAI

## Tim Redaksi

<b>Pelindung</b>	: Ketua LPT YAI
<b>Penaschat</b>	: Rektor Universitas Persada Indonesia Pembantu Rektor I Ir. Yunirsan Yulius
<b>Pimp. Red</b>	: Ir. Hary Susilo MM IAI
<b>Wk. Pim. Red .1</b>	: Ir. Hary Agus R MBA MSc Ph.D
<b>Wk. Pim. Red. 2</b>	: Ricky K. Natadipura, ST., MT
<b>Mitra Bestari</b>	: Prof. J. Supranto Prof. Dr. Hadari Nawawi Dr. Ir. Hari Nugraha Nurjaman, MT Dr. Ir. Ismet B. Harun, Msc. (ITB) Dr. Ir. Agus Budi Purnomo (USAKTI)
<b>Red Pelaksana</b>	: Ricky K. Natadipura, ST.,MT. Ir. Halimah Tunafiah, MT. Ir. Winardi Ir. Niken Yuliasuti, MT Ir. Siti Sujatini Ir. ST Trikariastoto Ir. Willy Muharam, MT
<b>Bendahara</b>	: Hamilah, SE, Ak, MM
<b>Bidang Umum</b>	: Bambang Sumari, SE, MM
<b>Sekretaris</b>	: Nurletta Moeis
<b>Editor / Layout</b>	: Jefry Supriyadi Sp
<b>Distribusi</b>	: Muthmainah dan Masruchin
<b>Sekretariat</b>	: Badan Penerbit & Percetakan YAI





# Analisis Permintaan Perumahan MBR dan Kaitannya dengan Rencana Pembangunan Rusunawa Oeba di Kota Kupang NTT

*Dwi Dinariana  
Jonnas Oktavianus Manesi  
Universitas Persada Indonesia  
Jl. Salemba Raya 7, Jakarta Pusat  
Telepon :62-21-3914075  
Fax : 62-21-3147910*

## **Abstrak**

Disamping untuk penataan kawasan lingkungan permukiman kumuh, pembangunan rusunawa yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah untuk memenuhi akan kebutuhan perumahan terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak mampu dalam menyediakan perumahan yang semakin mahal. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut cenderung sebagai patokan tingkat keberhasilan adalah tingkat hunian yang tinggi sehingga seringkali terjadi tidak tepat sasaran untuk MBR yang dituju. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat permintaan perumahan dimana bukan saja kebutuhan perumahan semata namun juga kemampuan mereka dalam membayar (ATP) maupun independensi KK (keinginan house hold) dan kaitannya dengan rencana pembangunan Oeba yang dibangun diareal pasar Oeba Kelurahan Fatubesi Kota Kupang. Langkah kerja dan metode analisa yang digunakan adalah dengan menentukan jumlah kebutuhan perumahan (analisis housing need) dari MBR dengan target group adalah pedagang dan masyarakat sekitar. Selanjutnya mencari potensi kemampuan menabung MBR (MBR yang membutuhkan rumah) dan membandingkannya terhadap 3 (tiga) jenis harga sewa yang berbeda (alibat investasi, harga pasar dan biaya operasional) untuk mendapatkan permintaan perumahan (housing demand). Dari permintaan perumahan tersebut selanjutnya dikaji berdasarkan independensi / keinginan KK sehingga dapat menghasilkan tingkat hunian dan preferensi penghuni yang dapat digunakan sebagai feed back terhadap rencana pembangunan rusunawa Oeba tersebut. Hasil analisis menunjukkan tingkat hunian tertinggi rusunawa Oeba tidak lebih dari 33,33% dan terendah sebesar 21,87% jika menggunakan ketiga jenis harga sewa tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa rencana pembangunan rusunawa Oeba tidak tercapai secara maksimal dalam memenuhi permintaan perumahan MBR dilokasi tersebut. Potensial untuk memaksimalkan tingkat hunian dapat dilakukan dengan memperhitungkan karakteristik hunian berupa luasan, milik, lendeed dan fungsi ekonomi, sedangkan dari segi harga sewa yaitu sebesar Rp.150.000,-/bulan/unit.

**Keyword :** Permintaan Perumahan, Kebutuhan Rumah, Independensi KK dan Harga sewa.

## PENDAHULUAN

Saat ini di Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, akan dibangun Rusunawa untuk menjawab kebutuhan akan rumah bagi MBR, dimana lokasi pembangunan dikawasan pasar Oeba yang padat penduduk didekat pantai. Bangunan tersebut terdiri dari 1 tower dengan kapasitas 96 unit tipe 21. Diharapkan kehadirannya dapat menjawab akan kebutuhan perumahan bagi target group yang meliputi pedagang dan MBR disekitar lokasi

Mengingat akan rusunawa merupakan salah satu konsep hunian vertikal yang baru bagi masyarakat Kota kupang, juga dengan target group MBBR yang berbeda pada lokasi pembangunan tersebut maka tentunya akan mempunyai kesulitan terhadap penempatan dan keberlanjutan hunian rusunawa tersebut. Hal inilah yang mendorong pentingnya dilakukan suatu penelitian untuk mengkaji akan permintaan dari target group tersebut, sehingga permintaan yang didapati apakah sesuai dengan kebutuhan perumahan yang disediakan atau seberapa banyak permintaan akan perumahan oleh target group yang dapat dipenuhi dari rencana pembangunan rusunawa tersebut.

### Rumusan Masalah

Dari gambaran diatas maka rumusan masalah diambil dengan mempertimbangkan 2 hal penting yaitu dari sisi *supply* dan *demand*, dari sisi *supply* melihat akan kemampuan rusunawa Oeba dan dari sisi *demand* melihat akan relaita target group yang berbeda (pedagang dan masyarakat) dan kemampuan membayar (ATP) maupun keinginan KK (*desire of house hold*). Sehingga Faktor – faktor yang dipertimbangkan :

Dari sisi *demand* :

- Kebutuhan akan rumah berdasarkan faktor penambahan Kepala Keluarga (KK).
- Kebutuhan akan rumah berdasarkan penggantian rumah yang rusak berat.
- Kebutuhan akan rumah akibat kekurangan rumah (*backlog*).

- Permintaan perumahan MBR, dimana kebutuhan akan rumah berdasarkan keterjangkauan (*affordability*) dan kemampuan (*ability to pay*).
- Permintaan perumahan berdasarkan independensi KK (*house hold*) yaitu keinginan target group berdasarkan status hunian (*sewa/milik*), luasan yang diinginkan, tipikal hunian (*susun/lendeed*) dan fungsi rumah yang diinginkan (*istirahat/usaha/lainnya*).

Dari sisi *supply* :

- Jumlah kebutuhan unit yang dapat dipenuhi akibat faktor demografi, faktor kekurangan rumah, faktor penggantian rumah rusak.
- Jumlah kebutuhan unit rumah yang dapat dipenuhi oleh rusunawa akibat faktor kemampuan dan keterjangkauan. target group
- Kemampuan rusunawa dalam jumlah dan karakteristik akibat faktor *independensi / keinginan target group*.

## TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui tingkat kebutuhan perumahan target group pada tahun sekarang dan lima tahun kedepan
2. Mengetahui tingkat permintaan perumahan target group .
3. Mengetahui sejauhmana pembangunan rusunawa dapat menjawab akan permintaan perumahan target group pada tahun sekarang

## TINJAUAN PUSTAKA

### Kebutuhan Perumahan

Kebutuhan adalah suatu keadaan dimana sebagian dari kepuasan dasar seseorang belum terpenuhi tanpa menghiraukan apakah orang itu mampu memenuhinya atau tidak. Kebutuhan berarti permintaan yang tidak didukung oleh daya beli. Dengan kata lain kebutuhan akan jadi permintaan jika didukung oleh kemampuan untuk membeli ( "*Housing demand = housing need + ability to pay*")

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA  
PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

“Interpretation of housing needs-a critical discussion” Housing, theory and society menyatakan beberapa tradisi dalam pendefinisian kebutuhan perumahan (Yterus,siri 2001) :

a. Tradisi spasial /”Arsitektural”

Tradisi spasial ditandai dengan sejumlah batasan dan pandangan normatif spasial dan fisik terkait *housing need*.,

b. Tradisi Market-oriented

Dalam perspektif market-oriented, kebutuhan ditetapkan sebagai sinonim dari preferensi subyektif dari aktor dalam pasar (konsumen/user).

c. Tradisi cultural relativist

Karena kebutuhan bersifat lokal atau setempat maka pendefinisian kebutuhan akan bersifat relatif dan tidak bisa distandarkan.

d. Tradisi standar universal

Standar minimum / terendah akan kebutuhan dapat ditetapkan setidaknya untuk menjawab aspek dasar manusia yaitu “health” dan *autonomous* (ekspresi sosial ekonomi/budaya)

Beberapa definisi :

1. Kebutuhan rumah adalah jumlah kuantitas unit rumah yang dibutuhkan oleh populasi saat ini dan jumlah rumah yang perlu diganti/diperbaiki (*Definisi awal sesudah PD II*)
2. Kebutuhan rumah adalah jumlah unit rumah yang perlu dibangun agar terdapat keseimbangan kuantitatif yang diinginkan antara jumlah keluarga dan jumlah unit rumah dengan kualitas yang tidak boleh lebih rendah dari norma – norma sosial dan kesehatan yang layak menurut ukuran setempat (*defenisi United Nation*)
3. Housing need/Kebutuhan rumah adalah “Rumah baru + perbaikan rumah” (Alis Nurdin 2007)
4. Menurut L.Chatterjee (“housing in Indonesia” Bijragental de sociate geografie. Amsterdam 1969) bahwa total kebutuhan akan rumah ditentukan oleh beberapa faktor yaitu :

$$D_{nt} = D_{1nt} + D_{2nt} + D_{3nt}$$

$D_{nt}$  Total kebutuhan perumahan

$D_{1nt}$  Unit bangunan yang dibutuhkan berdasarkan faktor demografi

$D_{2nt}$  Unit bangunan yang dibutuhkan untuk perbaikan dan penggantian rumah

$D_{3nt}$  Unit bangunan yang dibutuhkan untuk memenuhi kekurangan (baclog)

### Permintaan Perumahan

Permintaan perumahan disebut juga permintaan efektif atau *Housing Demand* yaitu kebutuhan rumah dibarengi kemampuan untuk membayar/kesanggupan membeli

("Housing demand = housing need + ability to pay")

Bagian pendapatan yang disisihkan untuk keperluan perumahan ini merupakan ukuran seberapa besar daya beli seseorang untuk memperoleh perumahan tersebut. Pada dasarnya permintaan dipengaruhi oleh beberapa faktor yang terpenting adalah tingkat pendapatan masyarakat, harga barang yang bersangkutan dan harga barang lainnya. Tidak tertutup kemungkinan juga dipengaruhi oleh faktor lainnya dalam hal perumahan ialah independensi KK yang memberikan kenyamanan dalam penghuniannya

Suatu keadaan ideal dicapai apabila rencana pembangunan rusunawa dapat menjawab akan tuntutan permintaan perumahan masyarakat

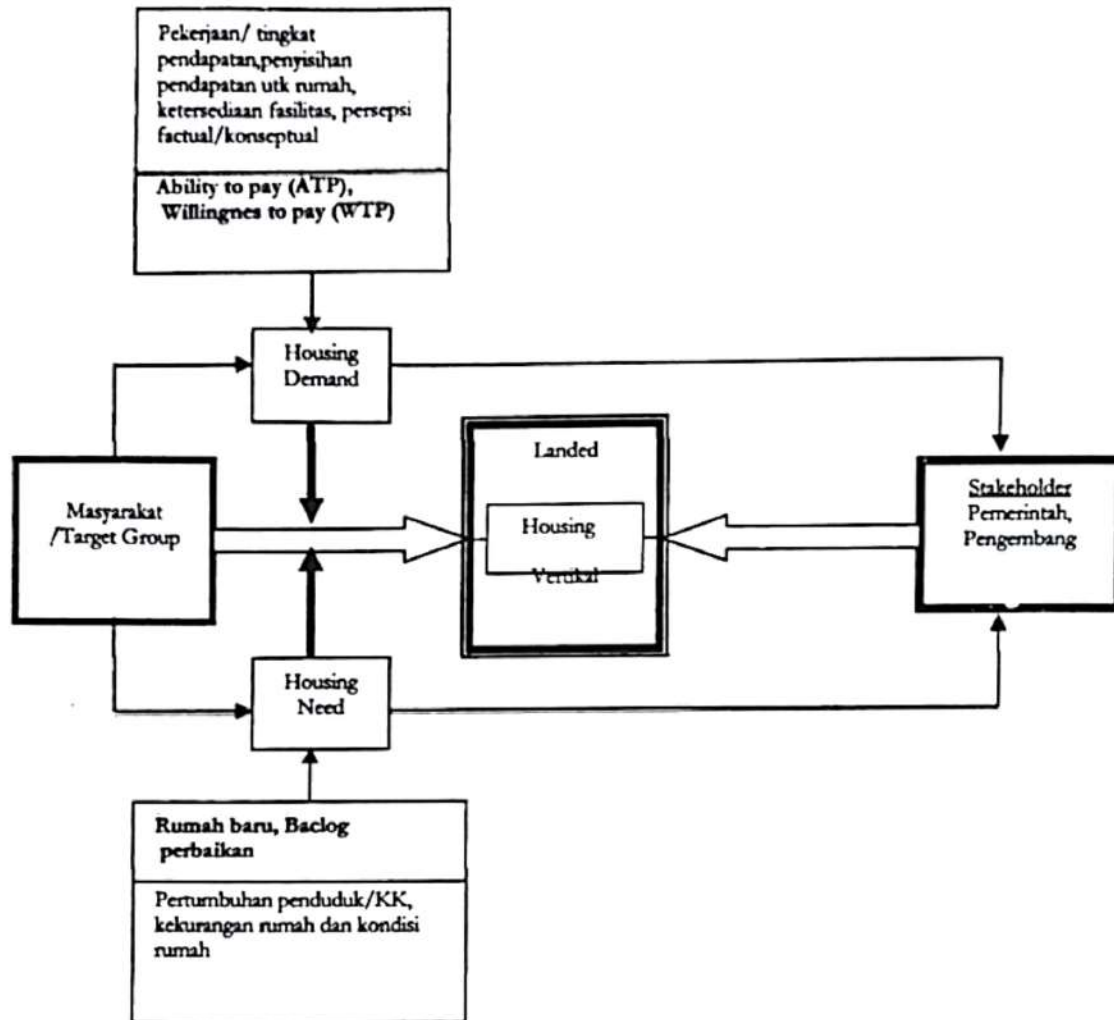


Gambar 1. Diagram keseimbangan suplai demand perumahan



### Kerangka Pikir

Dari rumusan masalah dapat digambarkan pola pikir penelitian dalam diagram sebagai berikut

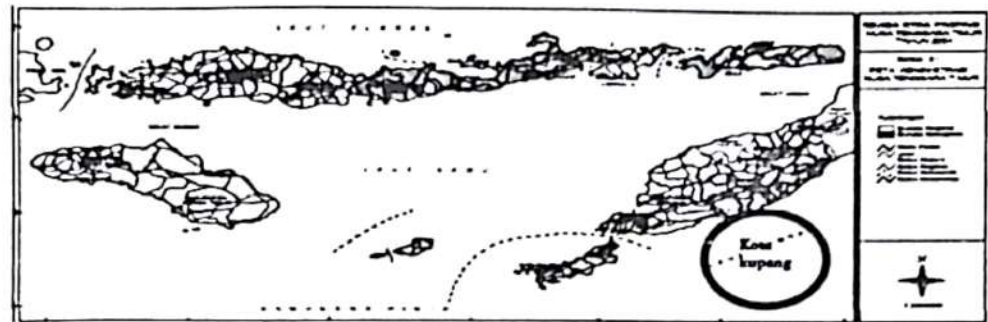


Gambar 2. Diagram kerangka pikir penelitian

### Gambaran Umum Kota Kupang

Kota Kupang terletak di sebelah barat Pulau Timor Propinsi Nusa Tenggara Timur, dan sebagai pusat kegiatan pemerintahan Propinsi Nusa Tenggara Timur sehingga mempunyai arti yang penting dalam interaksi dengan wilayah sekitarnya. Berdasarkan Undang – undang No.6 Tahun 1996 dibentuklah Kodya Kupang yang terdiri dari 4 Kecamatan dan 49 Kelurahan. Luas

wilayahnya 18.027 Ha dengan jumlah penduduk 305.016 jiwa dan tingkat kepadatan penduduk sekitar 1.692 jiwa/km<sup>2</sup> dengan laju 3,78%. Dari luasan tersebut kawasan perumahan telah menempati  $\pm$  20% dari luas wilayah kota kupang atau sebanyak 60.512 unit.



Gambar 3. Peta Propinsi NTT

#### Tinjauan Umum Kelurahan Fatu Besi

Lokasi penelitian berada pada lingkup pasar Oeba dimana rusunawa tersebut dibangun dan wilayah sekitar pasar dan termasuk dalam kelurahan Fatu besi Kecamatan Kelapa Lima. Kelurahan Fatu Besi terdiri dari 4 (empat) RW dan 18 (delapan belas) RT dengan luas wilayah 23,3 Ha yang terletak dipesisir pantai Oeba. Jumlah penduduk 3.681 jiwa yang terdiri dari 742 KK dengan rata – rata pertumbuhan 0,88 % pertahun. Pengaruh letaknya dipesisir pantai dan dengan adanya pasar tradisional Oeba sehingga mata pencaharian didominasi oleh nelayan (34%), pedagang dan jasa (34,51 %) dan lainnya (31 %). Dari 742 KK hanya terdapat 548 unit rumah sehingga masih terdapat 194 KK yang belum memiliki rumah sendiri atau tinggal bersama. Dari jumlah KK tersebut yang termasuk KK miskin sebanyak 208 KK (28,03 %).

#### Tinjauan Umum PD pasar dan Pedagang Pasar Oeba

PD Pasar Kota Kupang berupa BUMD dibentuk dengan Perda Kota Kupang No 53 tahun 2002 tanggal 27 Nopember. Sebagai tugas pokok dari PD Pasar adalah mengelola, membina dan mengembangkan kegiatan pasar dengan

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA  
PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

sasaran penyediaan, pemberian dan pelayanan jasa kepada masyarakat pedagang maupun konsumen. Jumlah pedagang sampai dengan saat ini berjumlah 244 pedagang yang terdiri dari 116 untuk pedagang kecil, serta 128 untuk pedagang menengah dan besar. Jumlah pedagang tersebut berkurang dari sebelum pematokan untuk rusunawa sebesar 364 pedagang yang saat ini lokasi tersebut digunakan untuk pembangunan rusunawa.

#### **Gambaran Umum Rusunawa Oeba**

Sesuai dengan tujuannya, Rusunawa Oeba dibangun untuk penataan lingkungan kumuh dan pemenuhan kebutuhan perumahan MPR di wilayah tersebut dengan target group untuk pedagang dan masyarakat sekitar. Rusunawa tersebut dibangun pada lokasi pasar yang menempati lahan seluas 0.4 ha dengan struktur bangunan bertingkat 5 (lima) terdiri dari 96 unit type 21. Bangunan tersebut dibangun dengan anggaran Pemerintah Pusat sebesar Rp.9.012.000.000,-

#### **Hasil Tabulasi Data**

Jumlah Responden sebanyak 287 orang terdiri dari pedagang sebanyak 110 orang dan masyarakat sebanyak 177 orang. Responden untuk pedagang dibatasi untuk pedagang yang berjualan pada los dan papalele / eceran yang tercatat sebesar 116 (6 orang tidak mengembalikan responden), sedangkan untuk masyarakat sekitar dilakukan survey terhadap masyarakat yang menerima BLT (Bantuan Langsung Tunai) sebanyak 208 orang (selisih 31 orang termasuk dalam kategori pedagang kecil pada pasar Oeba)

1. Jumlah rumah di Kelurahan Fatu Besi sebanyak 548 unit dari jumlah KK sebanyak 742 KK. Dengan asumsi 1 rumah untuk 1 KK maka masih terdapat kekurangan 194 unit yang merupakan faktor baclog. Jumlah KK miskin sebanyak 208 KK.
2. Laju pertumbuhan penduduk selama 5 tahun terakhir yaitu 0,88 %
3. Kepemilikan rumah lebih besar merupakan milik sendiri sebesar 48,78 % (140 responden) yang didominasi oleh masyarakat sekitar sebesar 31,36 % (90 responden) dan sewa/kontrak sebesar 32,40 % (93 responden) yang lebih diwakili oleh pedagang 17,42 (50 responden)

4. Tinggal bersama : Faktor tinggal bersama meliputi status nikah, jumlah anak, jumlah KK dan jumlah penghuni. Gambaran Umum data tersebut memberikan informasi bahwa target group didominasi oleh pasangan yang telah menikah 90,94 % dengan jumlah anak rata – rata 5 orang. Terdapat 24,04% responden KK yang masih tinggal bersama dalam satu rumah dan berbanding lurus dengan jumlah penghuni rumah yang masih tinggi yaitu untuk penghuni 5 orang keatas sebesar 57,49%.
5. Faktor penggantian rumah akibat kondisi rumah rusak berat sebesar 20.56 % ( 59 unit) dan didominasi oleh masyarakat sekitar sebesar 12.89 %, hal tersebut berbanding lurus dengan usia bangunan diatas 30 tahun yang masih tinggi presentasinya mencapai 17,42 % (50 unit) ataupun lamanya tinggal oleh responden yang melebihi 20 tahun sebesar 21.60 %
6. Kemampuan masyarakat dari pendapatan, paling banyak yaitu berkisar antara Rp.650.000,- s/d Rp.1.200.000,- sebanyak 54.36% diwakili oleh kelompok masyarakat sekitar, pendapatan terbesar adalah Rp.2.000.000 s/d Rp.3.000.000,- keatas hanya sebesar 5,57% yang kesemuanya adalah pedagang. Sedangkan pendapatan terendah <Rp.650.000,- sebanyak 4.18%. Untuk rata – rata pendapatan dari responden sebesar Rp.1.282.250,-
7. Dari faktor pengeluaran hampir sama dengan pendapatan yaitu dengan presentase terbesar adalah 52,96 % untuk pengeluaran/belanja antara Rp.650.000,- s/d Rp.1.200.000,- dengan rata – rata pengeluaran sebesar Rp.998.675,-. Kemampuan menabung sebesar Rp.200.000,- kebawah yaitu 45,64% dan yang tidak dapat menabung sebesar 16.03%, pengeluaran untuk rumah yang paling banyak dibawah Rp.100.000,- / tahun yaitu 44,60% selebihnya dengan pengeluaran tidak melebihi Rp.600.000/tahun atau kurang dari Rp.50.000/bulan diluar biaya sewa. Sedangkan pengeluaran biaya sewa/bulan sebesar Rp.174.647,-. yang didominasi oleh biaya sewa dengan besaran dibawah Rp.150.000,- sebesar 65,00%
8. Status hunian yang diinginkan sebesar 87 % memilih status hunian berupa hak milik yang didominasi oleh masyarakat sekitar sebesar 57,49 %,

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA  
PEMBANGUNAN RUMAHAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

sedangkan yang menginginkan status sewa/kontrak sebesar 12,54% dengan presentasi yang sama antara target group.

9. Typikal hunian yang diinginkan paling banyak adalah 67,94 % berupa lendeed /tidak susun dengan pemilih terbesar adalah kelompok masyarakat 38,68% (111 responden) sedangkan yang memilih hunian susun sebesar 32,06% (92 responden).
10. Luasan yang diinginkan  
Berdasarkan kebiasaan masyarakat setempat dalam menunjukkan luasan hunian yaitu dengan merujuk pada jumlah kamar tidur yaitu ; 1 kamar tidur (type 21 dan 27), 2 kamar tidur (type 36 dan 45), 3 kamar tidur (type 54 dan 60), 4 kamar tidur (type > 70).  
Luasan yang diinginkan terbanyak dengan type 2 – 3 kamar tidur (36m<sup>2</sup> – 54m<sup>2</sup>) yang mencapai 45,30%, sedangkan untuk 1 kamar tidur (type 21) tidak ada yang memilih.
11. Fungsi rumah yang diinginkan paling banyak ialah rumah juga dapat berfungsi ekonomi seperti untuk berjualan dan lainnya yang mencapai 59,93 % sedangkan rumah hanya untuk beristirahat dan berlindung hanya 28,92 % dan untuk rumah dapat berfungsi fungsi lainnya hanya 11,15 %

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Kebutuhan Perumahan MBR**

Kebutuhan rumah adalah :

$$D_{it} = D_{1it} + D_{2it} + D_{3it}$$

$D_{it}$  = Total kebutuhan perumahan

$D_{1it}$  = Unit bangunan yang dibutuhkan berdasarkan faktor demografi

$D_{2it}$  = Unit bangunan yang dibutuhkan berdasarkan faktor kekurangan rumah

$D_{3it}$  = Unit bangunan yang dibutuhkan berdasarkan faktor penggantian rumah

Terhadap kebutuhan perumahan pada lokasi penelitian digambarkan sebagai berikut :

- a. Kebutuhan rumah akibat faktor demografi

Jumlah unit rumah = jumlah KK

Jumlah KK MBR 2008 (y) = 208

Jumlah KK MBR 2004 (x) = 200

$$D_{1it} = \frac{(\sum KK \text{ thn } y) - (\sum KK \text{ thn } x)}{(\sum KK \text{ thn } x) (y-x)} \times 100\%$$

$$D_{1it} = \frac{(208) - (200)}{(200) \times (2008 - 2004)} \times 100\%$$

$$D_{1it} = 0,96 \%$$

Presentase perkembangan KK pertahun sebesar 0,96 % atau bertumbuh 2 KK miskin / tahun, sehingga sampai dengan tahun 2012 KK miskin berjumlah 216 KK. Sedangkan untuk kebutuhan pertambahan KK miskin pada tahun 2008 sudah termasuk didalam jumlah KK miskin sebesar 208 KK pada akhir tahun.

b. Kebutuhan akibat kekurangan rumah (baclog)

Kebutuhan rumah akibat kekurangan jumlah unit diperhitungkan kepada target group yang masih belum memiliki rumah yaitu responden yang masih sewa, kontrak ataupun yang masih tinggal bersama dengan keluarga dalam satu unit rumah. :

$$D_{2it} = 68 + 25 + 61 + 31 + 2$$

$$D_{2it} = 187 \text{ unit rumah}$$

c. Kebutuhan akibat penggantian rumah/replacement need

Kebutuhan akibat penggantian rumah (replacement need) hanya diambil berdasarkan rumah dengan kondisi rusak berat. Dari data kuisisioner dan hasil survey didapati rumah yang rusak berat pada target group sebanyak 59 unit (22 pedagang dan 37 masyarakat). Dari jumlah tersebut hanya diambil faktor pengganti rumah rusak terhadap responden yang tidak termasuk dalam kategori baclog (tidak terjadi pendobelan) yaitu sebanyak 4 unit yang rusak berat dari 125 unit.

$D_{3it} = 4$  unit rumah (4 kelompok pedagang) sedangkan 55 unit lainnya termasuk dalam kategori kekurangan akibat baclog yang didominasi oleh kelompok masyarakat

Total kebutuhan perumahan untuk MBR pada lokasi studi dari segi: demografi, kekurangan rumah dan faktor kerusakan rumah pada tahun 2008 adalah :

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA  
PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

Tabel 1. Total kebutuhan rumah baru Tahun 2008

Target group	pertumbuhan penduduk (D <sub>1u</sub> )	Baclog (D <sub>2u</sub> )	Rusak berat (D <sub>3u</sub> )	Jumlah Kebutuhan rumah yang dibutuhkan
Pedagang	0	70	4	74
Masyarakat	0	117	0	117
Jumlah	0	187	4	191

Dari ketiga faktor penentu kebutuhan rumah tersebut maka didapati total kebutuhan rumah (D<sub>u</sub>) dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada lokasi studi tahun 2008 adalah :

$$D_u = D_{1u} + D_{2u} + D_{3u}$$

$$D_u = 0 + 187 + 4$$

$$D_u = 191 \text{ unit}$$

Dari analisis kebutuhan perumahan tersebut dikaitkan dengan rencana pembangunan rusunawa Oeba yang sedang dibangun maka :

$$\text{Selisih ketersediaan rumah } (C - D_u) = 96 - 191 = -95 \text{ unit}$$

C = Total unit rusunawa

D<sub>u</sub> = Kebutuhan perumahan MBR

Terdapat kekurangan 95 unit rumah atau kemampuan dari rusunawa hanya dapat menjawab 50,26 % dari kebutuhan perumahan MBR dilokasi studi sebanyak 191 unit.



Gambar 4. Kemampuan rusunawa dalam menjawab kebutuhan rumah baru

Sedangkan untuk kebutuhan rumah sampai dengan tahun (2012) yaitu sebanyak 195 dengan asumsi tidak ada penambahan rumah rusak dan dibandingkan dengan rencana penyediaan rusunawa sebanyak 96 unit sehingga masih terjadi kekurangan sebesar 105 unit.

### Perhitungan Harga Sewa Rusunawa

Dengan belum adanya kantor pengelola/UPT maka terhadap harga sewa rusunawa yang dibandingkan dengan kemampuan masyarakat dipakai 3 jenis harga sewa yaitu :

1. Harga sewa berdasarkan investasi yang cenderung menghasilkan harga sewa yang besar
2. Berdasarkan rata – rata harga sewa beberapa rusunawa yang telah beroperasi (harga pasaran) yang cenderung lebih murah
3. Harga sewa berdasarkan biaya operasional (cenderung mahal)

#### a. Berdasarkan investasi

Harga sewa untuk rusunawa Oeba type 21 :

$$\text{Harga sewa (R)} = \frac{\text{biaya investasi} \times (1 + \text{tingkat inflasi})}{\text{umur ekonomis bangunan} \times 12 \text{ bulan} \times \text{jumlah rusunawa}}$$

$$\text{Biaya investasi} = \text{Rp.9.012.000.000,-}$$

$$\text{Tingkat inflasi 2008} = 8,67 \%$$

$$\text{Umur ekonomis bangunan} = 40 \text{ tahun}$$

$$\text{Jumlah unit rusunawa} = 96 \text{ unit}$$

$$(R) = \frac{9.012.000.000 \times (1 + 8,67 \%)}{40 \times 12 \times 96} = \text{Rp. 212.529,-/ bulan/unit}$$

#### b. Berdasarkan harga sewa pasaran

Harga sewa berdasarkan harga pasar untuk type 21 = Rp.168.520,- /bulan/unit

#### c. Harga sewa berdasarkan biaya operasional

Kelompok biaya operasional yang dihitung pada rusunawa Oeba meliputi :

1. Biaya energi (energy cost),
2. Biaya operasional (Operating cost),
3. Biaya pemeliharaan dan perbaikan (maintanance and repair cost)



**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

4. Biaya penggantian komponen gedung (replacement cost) yang telah habis usianya

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan umur ekonomis bangunan rusunawa selama 40 tahun dengan tingkat bunga inflasi sebesar 8,67% maka didapat biaya operasional pertahun sebesar Rp. 271,786,632.73 sehingga :

$$\text{Harga sewa berdasarkan biaya operasional} = \frac{\text{biaya operasional}}{\text{jumlah unit}}$$

$$\text{Harga sewa/bulan} = \frac{\text{biaya operasional tahunan}}{(12 \text{ bulan} \times \text{jumlah unit})}$$

$$= \text{Rp. 235.925,- /bulan/unit} \quad \text{Harga sewa/bulan} = \frac{271,786,632.73}{(12 \times 96)}$$

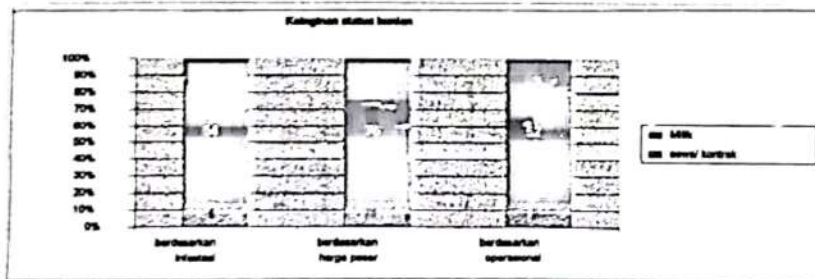
**Analisis Permintaan Perumahan**



Gambar 5. Kemampuan Rusunawa dalam menjawab permintaan perumahan akibat harga sewa berdasarkan harga investasi, harga pasar dan biaya operasional

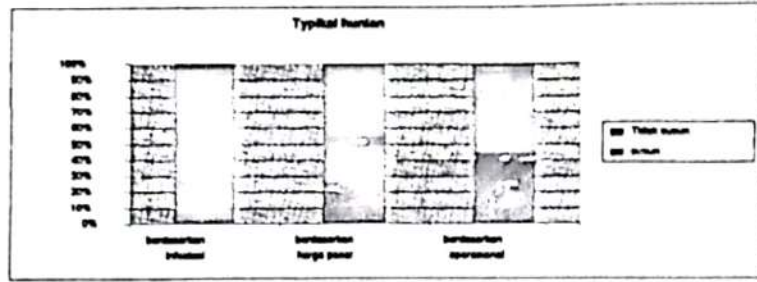
**Analisis permintaan perumahan berdasarkan Independensi KK (House Hold)**

**a. Status Hunian**



Gambar 6. Permintaan perumahan akibat keinginan status hunian Sesuai harga sewa berdasarkan investasi, harga pasar dan biaya operasional

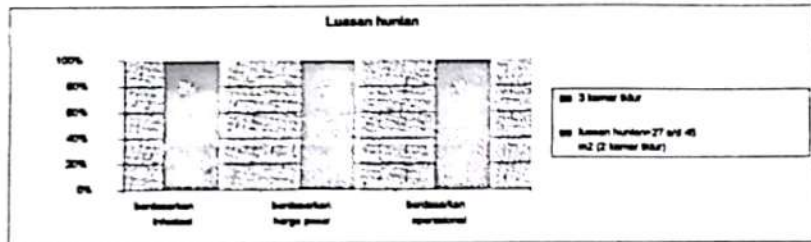
b. **Typikal hunian**



Gambar 7. Permintaan perumahan akibat keinginan typikal hunian sesuai harga sewa berdasarkan investasi, harga pasar dan biaya operasional

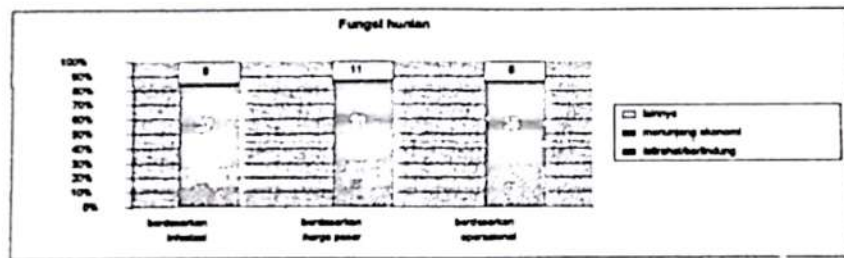
c. **Luasan/ukuran**

Kaitannya dengan rencana pembangunan rusunawa Oeba dimana luasan yang direncanakan yaitu 21m<sup>2</sup> maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada responden yang memilih namun terhadap keinginan responden tersebut dikaitkan dengan permintaan perumahan dengan luasan/type lainnya yaitu > 27m<sup>2</sup> s/d 45m<sup>2</sup> dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar .8. Permintaan perumahan akibat keinginan luasan hunian sesuai harga sewa berdasarkan investasi, harga pasar dan biaya operasional

d. **Fungsi rumah**

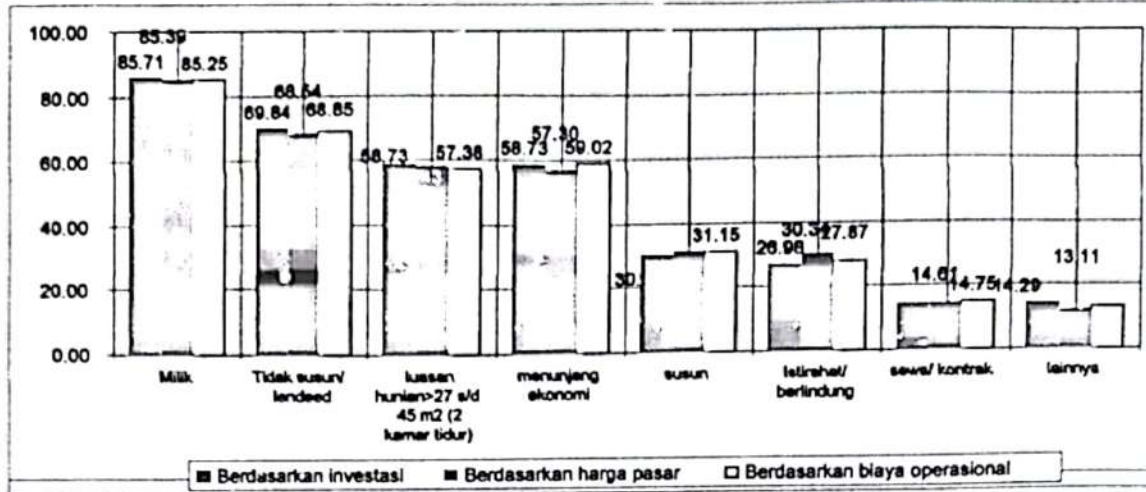


Gambar .9. Permintaan perumahan akibat keinginan fungsi hunian sesuai harga sewa berdasarkan investasi, harga pasar dan biaya operasional

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA  
PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

c. Pengaruh permintaan perumahan MBR terhadap rusunawa Oeba dilihat dari keseluruhan faktor independensi kepala keluarga (house hold).

Secara keseluruhan keinginan KK (house hold) terhadap permintaan perumahan MBR dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar .10. Tingkat presentase hunian akibat faktor independensi KK (house hold) sesuai harga sewa berdasarkan investasi, harga pasar dan biaya operasional

Dalam menentukan maksimalisasi hunian terhadap rusunawa Oeba dengan mempertimbangkan independensi KK sesuai harga sewa maka perlu dicari presentase dari setiap keinginan tersebut.

- Presentase pilihan permintaan perumahan akibat harga sewa berdasarkan investasi.
- Presentase pilihan permintaan perumahan akibat harga sewa berdasarkan harga pasar.
- Presentase pilihan permintaan perumahan akibat harga sewa berdasarkan biaya operasional.

**Potensial harga sewa dalam memaksimalkan tingkat hunian berdasarkan kebutuhan perumahan MBR**

Tabel 2. Alternatif penentuan harga sewa berdasarkan kebutuhan perumahan dalam memenuhi /meningkatkan tingkat hunian MBR terhadap rusunawa Oeba Kupang

Target group	Potensi menabung	Pedagang yang membutuhkan rumah	Jumlah berdasarkan kemampuan	Potensi menabung (Rp)		Jumlah
				terendah	tertinggi	

Pedagang	>150.000	48	48	150000	1500000	Terjadi kelebihan permintaan sebesar 104 - 96 = 8 unit
	<150.000	26		0	120000	
Jumlah		74				
Masyarakat	>150.000	56	56	150000	750000	Terjadi kekurangan permintaan sebesar 96 - 90 = 6 unit
	<150.000	61		0	133333	
Jumlah		117	104			
Pedagang	>156.250	38	38	200000	1500000	Terjadi kekurangan permintaan sebesar 96 - 90 = 6 unit
	<156.250	36		0	150000	
Jumlah		74				
Masyarakat	>156.250	52	52	156250	750000	Terjadi kekurangan permintaan sebesar 96 - 90 = 6 unit
	<156.250	65		0	150000	
Jumlah		117	90			

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa apabila harga sewa diturunkan menjadi Rp.150.000,- /bulan/unit maka rusunawa yang dibutuhkan meningkat menjadi 104 unit namun apabila harga sewa dinaikan pada tingkat potensi menabung selanjutnya yaitu sebesar Rp.156.250,- maka akan terjadi kekurangan permintaan oleh MBR sebanyak 90 unit. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa harga sewa yang terjangkau berdasarkan kapasitas jumlah unit rusunawa Oeba (96 unit) adalah sebesar Rp.150.000,-/bulan/unit.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat diambil kesimpulan antara lain:

1. Kebutuhan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di lokasi studi (Kelurahan Fatu Besi) pada tahun 2008 sebanyak 191 unit yang didominasi oleh kelompok masyarakat sebesar 61,26% sisanya sebanyak 38,74% adalah kelompok pedagang
2. Kebutuhan perumahan masyarakat MBR sampai dengan tahun 2012 dengan tingkat pertumbuhan KK miskin sebanyak 0,96 % sebanyak 105 unit
3. Kemampuan rusunawa Oeba dalam menjawab kebutuhan perumahan MBR tahun 2008 hanya sebesar 50,26% atau terjadi kekurangan sebanyak 95 unit
4. Permintaan perumahan akibat harga sewa berdasarkan investasi sebesar Rp. 212.529,- sebanyak 63 unit atau 33%, permintaan perumahan akibat harga

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN MBR DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA  
PEMBANGUNAN RUSUNAWA OEBA DI KOTA KUPANG NTT**

sewa berdasarkan harga pasar sebesar Rp.168.520,- sebanyak 89 unit atau 47 % dan permintaan perumahan akibat harga sewa berdasarkan biaya operasional sebesar Rp.235.925,- sebanyak 61 unit atau 31,94 %.

5. Tingkat hunian Rusunawa akibat permintaan perumahan MBR dari ketiga harga sewa adalah harga sewa berdasarkan investasi maka hunian terisi sebesar 65,63%, harga sewa berdasarkan harga pasar maka hunian terisi sebesar 92,71 dan harga sewa berdasarkan biaya operasional maka hunian terisi sebesar 63,54%.
6. Permintaan perumahan akibat independensi KK (house hold) :  
Presentase tingkat hunian rusunawa Oeba akibat independensi dan beberapa alternatif pilihan yang dapat dipakai dalam penyediaannya :
  - 1) Berdasarkan harga sewa investasi
    - Rusunawa Oeba yang sedang dikerjakan dengan karakteristik sewa,susun,luasan 21m<sup>2</sup> dan hanya untuk istirahat maka tingkat hunian (terisi) 21,87% atau 21 unit, dengan menggantikan sistim sewa menjadi milik akan menambah tingkat hunian menjadi 41,67% atau 40 unit, dengan menggantikan fungsi istirahat menjadi fungsi ekonomi maka tingkat hunian menjadi 32,29% atau 31 unit dan dengan menggantikan fungsi sewa dan fungsi istirahat menjadi milik dan dapat berfungsi ekonomi maka tingkat hunian menjadi 53,12 % atau 51 unit
  - 2) Berdasarkan harga sewa pasar
    - Rusunawa Oeba yang sedang dikerjakan dengan karakteristik sewa,susun,luasan 21m<sup>2</sup> dan hanya untuk istirahat maka tingkat hunian (terisi) 33,33 % atau 32 unit, dengan menggantikan sistim sewa menjadi milik akan menambah tingkat hunian menjadi 61,46% atau 59 unit, dengan menggantikan fungsi istirahat menjadi fungsi ekonomi maka tingkat hunian menjadi 45,83% atau 44 unit dan dengan menggantikan fungsi sewa dan fungsi istirahat menjadi milik dan dapat berfungsi ekonomi maka tingkat hunian menjadi 73,96 % atau 71 unit

- 3) Berdasarkan harga sewa dilihat dari biaya operasional
  - Rusunawa Oeba yang sedang dikerjakan dengan karakteristik sewa, susun, luasan 21m<sup>2</sup> dan hanya untuk istirahat maka tingkat hunian (terisi) 21,87 % atau 21 unit, dengan menggantikan sistem sewa menjadi milik akan menambah tingkat hunian menjadi 63,93% atau 39 unit, dengan menggantikan fungsi istirahat menjadi fungsi ekonomi maka tingkat hunian menjadi 32,30% atau 31 unit dan dengan menggantikan fungsi sewa dan fungsi istirahat menjadi milik dan dapat berfungsi ekonomi maka tingkat hunian menjadi 51,04 % atau 49 unit
7. Dilihat dari tingkat hunian terhadap rusunawa Oeba akibat permintaan MBR dari sisi harga sewa dan juga independensi KK (house hold) yaitu paling tinggi sebanyak 32 unit atau 33,33% dan paling rendah sebanyak 21 unit atau 21,87 %. Sehingga dapat dikatakan bahwa tujuan dari rencana pembangunan rusunawa tersebut tidak tercapai secara maksimal dalam menyediakan hunian untuk target group MBR.
8. Besaran Harga sewa yang dapat digunakan dalam meningkatkan kapasitas hunian rusunawa Oeba sebesar Rp.150.000,-/bulan/unit.

## DAFTAR PUSTAKA

- L.Charterjee (1969), "Housing in Indonesia ", *Bijdragen tot de societe Geografie No.14*, Vrije Universiteit Amsterdam 1969
- Stephen Malpezzi, Stephen K.Mayo and David J.Gross, *Housing in Developing Countries*, World Bank staff Working, May 1985.
- Arimah, Ben C. (1992), Hedonic Prices and the Demand for Housing Attributes in a Third World City: The Case of Ibadan, Nigeria, *Urban Studies*
- Econ Northwest (2002), *City of Ashland Housing Needs Analysis*, Ashland
- Direktorat Jenderal Perumahan dan permukiman (2004), "*Pedoman Umum Tata Laksana Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa*" Departemen Kimpraswil, Jakarta.
- Ridwan (2005), "*Metode dan Teknik Menyusun Tesis*," Cetakan III, Alfabeta, Bandung
- Surakhmad, Winarmo (1994), *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Tarsito, Bandung.
- Sarbaini (2007), *Kajian Penetapan harga Sewa Rumah Susun Sederhana Berdasarkan Biaya Pengelolaan*, Tesis, Manajemen Rekayasa Pembiayaan Perumahan, UPI-YAI, Tidak dipublikasikan
- Rina Susana (2008), *Kajian Penentuan Harga Sewa Rusunawa Bagi Mahasiswa di Lingkungan kampus Universitas Lampung*, Tesis, Manajemen Rekayasa Pembiayaan Perumahan, UPI-YAI, Tidak dipublikasikan.
- Badan Pusat Statistik Kota Kupang (2008), *Kota Kupang Dalam Angka*, Kupang.
- \_\_\_\_\_(2007). Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor:18 /PERMEN/M/2007 tanggal 28 Desember 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD.