

MODEL PENGELOLAAN RUANG TERBUKA HIJAU SEBAGAI DAERAH RESAPAN DI WILAYAH JAKARTA UTARA

Dwi Dinariana, Santun R.P. Sitorus, Hartrisari H, S.Nurisyah, S.D. Tarigan

PERANCANGAN PENGUKURAN KINERJA KARYAWAN DENGAN PENDEKATAN HR SCORECARD

Henni

RUANG PUBLIK KOTA MERUPAKAN KEBUTUHAN MASYARAKAT PERKOTAAN

Sitti Wardiningsih

ANALISA PERMINTAAN PERUMAHAN TENAGA HONORER DI LINGKUNGAN PEMERINTAH KOTA BOGOR (*Demand Analysis Housing Honorary Staff Bogor City Government*)

Hilman Haerudin, Dwi Dinariana, Hary Agus Rahardjo, Siti Sujatini

PERSONAL SPACE PADA RUANG KANTOR

Euis Puspita Dewi

PERMUKIMAN BERWAWASAN LINGKUNGAN

Siti Sujatini

PENERAPAN MODA TRANSPORTASI TERPADU DI KAWASAN JAKARTA PUSAT

Fitri Suryani

PERUBAHAN MAKNA, FUNGSI DAN BENTUK RUMAH TRADISIONAL JAWA

Ari Wijaya

Jurnal Menara

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

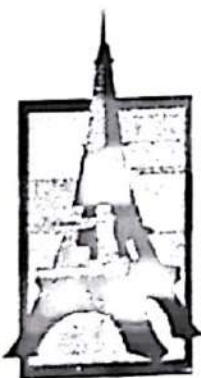


Jurnal Menara

Media Informatika Rekayasawan 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>
1. Model Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Sebagai Daerah Resapan Di Wilayah Jakarta Utara.	
<i>Dwi Dinariana, Santun R.P.Sitorus, Hartrisari H, S Nurisyah, S. D. Tarigan</i>	<i>1</i>
2. Perancangan Pengukuran Kinerja Karyawan Dengan pendekatan Hr Scorecard.	
<i>Henni</i>	<i>13</i>
3. Ruang Publik Kota Merupakan Kebutuhan Masyarakat Perkotaan.	
<i>Sitti Wardiningsih</i>	<i>27</i>
4. Analisa Permintaan Perumahan Tenaga Honorer Di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor. (Demand Analysis Housing Honorary Staff Bogor City Government)	
<i>Hilman Haerudin, Dwi Dinariana, Hary Agus Rabardjo, Siti Sujatini</i>	<i>35</i>
5. Personal Space Pada Ruang Kantor	
<i>Euis Puspita Dewi</i>	<i>65</i>
6. Permukiman Berwawasan Lingkungan	
<i>Siti Sujatini</i>	<i>87</i>
7. Penerapan Moda Transportasi Terpadu Di Kawasan Jakarta Pusat	
<i>Fitri Suryani</i>	<i>109</i>
8. Perubahan Makna, Fungsi Dan Bentuk Rumah Tradisional Jawa	
<i>Ari Wijaya</i>	<i>131</i>



Jurnal Menara

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

Tim Redaksi

Pelindung	: Ketua LPT YAI
Penaschat	: Rektor Universitas Persada Indonesia Pembantu Rektor I Ir. Yunirsan Yulius
Pimp. Red	: Ir. Hary Susilo MM IAI
Wk. Pim. Red .1	: Ir. Hary Agus R MBA MSc Ph.D
Wk. Pim. Red. 2	: Ricky K. Natadipura, ST., MT
Mitra Bestari	: 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)
Red Pelaksana	: 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
Bendahara	: Hamilah, SE, Ak, MM
Bidang Umum	: Bambang Sumari, SE, MM
Sekretaris	: Nurletta Mocis
Editor / Layout	: Jefry Supriyadi Sp
Distribusi	: Muthmainah dan Masruchin
Sekretariat	: Badan Penerbit & Percetakan YAI





ANALISA PERMINTAAN PERUMAHAN TENAGA HONORER DI LINGKUNGAN PEMERINTAH KOTA BOGOR

*Demand Analysis Housing Honorary Staff Bogor City
Government*

Hilman Haerudin (Setdakot Bogor)

Dwi Dinariana (Universitas Persada Indonesia Y.A.I)

Hary Agus Rahardjo (Universitas Persada Indonesia Y.A.I)

Siti Sujatini (Universitas Persada Indonesia Y.A.I)

Abstrak

Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif menggambarkan permintaan perumahan permukiman tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor melalui survey pengambilan data primer dan skunder (respondensi dan observasi) kepada tenaga honorer yang belum memiliki rumah dengan pengambilan sampel responden tersebut di unit kerja di lingkungan Pemkot Bogor. Penelitian dimaksud mencakup ; kondisi eksisting fungsi tingkat dan distribusi pendapatan, pola konsumsi pengeluaran, kondisi tempat tinggal, sarana prasarana yang mendukung kegiatan, akses dan jarak dari tempat tinggal ke pusat kegiatan, lokasi, harga rumah, ukuran dan kualitas hunian yang diinginkan, kesanggupan membayar sewa dan tabungan, kesanggupan mencicil tenaga honorer melalui identifikasi dan analisa kebutuhan demand, efektif demand, potensial hunian baru, analisa permintaan pasar sesuai dengan *ability and affordability to pay*. Hasil identifikasi, analisa ini menunjukkan rata rata besarnya kesanggupan sewa rumah dan menabung (*Ability to Pay*) tenaga honorer per bulan sangat kecil dengan harga rumah yang bisa dijangkau (*Affordability to pay*) lebih rendah dibandingkan harga rumah terendah yang di jual developer di kota Bogor. Prosentase jumlah tenaga honorer yang menginginkan rumah sesuai dengan pilihan lokasi jauh lebih kecil dari yang tidak sesuai dengan keinginan pilihan lokasi, dimana sebagian kecil dan yang tidak sesuai dengan keinginan pilihan lokasi tersebut diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan (*ability and affordability*) dan sebagian besarnya ternyata tidak mampu membeli rumah. Ukuran dan type rumah yang sesuai dengan kemampuan *ability and affordability to pay* adalah; type 18/60 di Kecamatan Bogor Utara, Bogor Barat dan Tanah Sereal, type 21/60 di Bogor Selatan, type 20/60 di kecamatan Bogor Timur, di Kecamatan Bogor Tengah direkomendasikan untuk tidak di bangun karena untuk memiliki tanah minimal luas 60 m² (type kecil) *ability and affordability to pay* yang ada masih kurang, apalagi untuk membangun, jika dipaksakan bangunan yang dibangun adalah bangunan yang kurang ideal. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, disarankan untuk dicari lembaga keuangan lainnya yang dapat memberikan angsuran dengan penetapan pemberian bunga pinjaman yang lebih rendah dan angsuran yang lebih lama selain BTN, *Ability and affordability to pay* dari tenaga honorer harus ditingkatkan, harus diberikan bantuan subsidi,

harus adanya kebijakan penurunan harga rumah yang dibangun developer dengan pengurangan biaya leges dan membentuk Perumda.

Keyword : Tenaga honorer yang belum memiliki rumah, Kebutuhan demand, efektif demand, potensial hunian baru, permintaan pasar terhadap Lokasi, harga, ukuran rumah yang sesuai dengan *ability and affordability to pay*

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah :

Penghasilan tenaga honorer dari berbagai latar belakang pendidikan secara umum di bawah gaji Pegawai Negeri Sipil, dalam mencapai keinginan untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal sendiri karena keterjangkauannya yang rendah mengakibatkan sulit sekali mendapatkannya. gambaran nyata yang terjadi tersebut belum diungkap secara jelas karena kurangnya pengetahuan untuk mengidentifikasi dalam menganalisa fenomena tersebut untuk dilakukan. Pemahaman sempit bahwa housing need sama dengan housing demand, sehingga kebutuhan rumah dihitung dari jumlah populasi dalam satu keluarga. Belum ada Yang melakukan kajian Housing demand TKK dalam mengakses perumahan permukiman

Rumusan masalah

Alasan mengapa analisa permintaan perumahan ini tidak dijadikan sebagai parameter penentu di dalam perencanaan pembangunan perumahan permukiman di kota Bogor, dan mengapa belum ada kajian mengenai permintaan perumahan permukiman pegawai kontrak di lingkungan Pemkot Bogor, diduga sebagai akibat :

- a. Pemahaman sempit dan keliru bahwa permintaan rumah (housing demand) identik dengan kebutuhan rumah (housing need)
- b. Kurangnya pengetahuan mengenai perencanaan pembangunan perumahan permukiman secara utuh, baik dan benar, meliputi; pengetahuan identifikasi dan analisa permintaan perumahan permukiman.

- c. Kajian terhadap karakteristik permintaan perumahan secara makro dianggap tidak penting
- d. Ketidakmampuan Pemkot dalam menyediakan perumahan permukiman dapat menggambarkan ketidakmampuan Pemkot dalam mensejahterakan pegawainya di bidang perumahan.

Analisa permintaan perumahan-permukiman tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor tersebut harus dilakukan agar dapat diketahui informasi-informasi mengenai :

- a. Bagaimana gambaran karakteristik permintaan pegawai tenaga honorer dalam mencapai keinginan untuk mendapatkan perumahan permukiman.
- b. Sejauhmana ability and affordability to pay pegawai tenaga honorer dalam mencapai keinginan untuk mendapatkan perumahan permukiman
- c. Faktor kenyamanan, keamanan hunian meliputi; jarak ke pusat kegiatan, lokasi yang dikehendaki, harga, ukuran atau luasan/type, kualitas hunian yang dikehendaki, sesuai dengan kemampuan pembiayaan pegawai tenaga honorer (effektif demand).

Tujuan :

Tujuan dari penelitian ini adalah; mengidentifikasi dan menganalisa permintaan perumahan permukiman pegawai tenaga honorer dengan menghitung hipotesis faktor faktor terkait dengan ability to pay, mengidentifikasi" (tabungan) pegawai, kesanggupan menyisihkan uang, kesanggupan membayar angsuran (cicilan) dengan cara analisa Kebutuhan Demand, Potensial Hunian Baru, *Effective demand*, Analisa Pasar (Memetakan permintaan pegawai tenaga honorer di dalam mengakses perumahan permukiman berupa pemutusan, Lokasi yang sesuai maksimum harga dan type rumah yang bisa dijangkau).

Manfaat Penelitian

Sebagai bahan masukan bagi PEMKOT Bogor dalam menentukan strategi dan kebijakan bidang perumahan permukiman bagi pegawai tenaga honorer yang belum memiliki rumah.

Lingkup penelitian yang dilakukan :

- a. Survey pengumpulan data meliputi : Pengambilan data Primer dan pengambilan data skunder.
- b. Formulasi dan Identifikasi meliputi; karakteristik permintaan pegawai tenaga honorer terhadap kualitas hunian yang dikehendaki.
- c. Analisa dan pembahasan, meliputi; analisa karakteristik demand, analisa kebutuhan rumah, analisa kebutuhan potensial atau relatif hunian baru, analisa efektif demand, analisa permintaan pasar.
- d. Pemetaan terhadap permintaan perumahan permukiman tenaga honorer ditinjau dari jarak dari tempat tinggal ke pusat kegiatan, ukuran atau luasan/type, bentuk, lokasi yang cocok, kualitas hunian yang dikehendaki, harga rumah yang sesuai dengan ability and affordability to pay
- e. Kesimpulan dan Saran (Rekomendasi)

Batasan Penelitian

- a. Penelitian dilakukan pada tahun 2007 dan merupakan studi kasus permintaan perumahan permukiman tenaga honorer yang belum memiliki rumah
- b. Penelitian dilakukan kepada tenaga honorer yang belum memiliki rumah dengan pengambilan sampel responden tersebar di 39 unit kerja di lingkungan Pemkot Bogor.
- c. Penelitian dimaksud mencakup ; fungsi tingkat pendapatan dan distribusi, pola konsumsi pengeluaran, jarak dari tempat tinggal kepusat kegiatan, lokasi yang dikehendaki harga rumah yang sesuai dengan ability and

affordability to pay, ukuran, tabungan pegawai, *Efective demand*, memetakan permintaan pegawai tenaga honorer

Kendala yang mungkin terjadi berkaitan dengan analisa permintaan perumahan permukiman bagi Pegawai tenaga honorer di lingkungan Pemkot adalah :

- a. Di dalam transfer pengetahuan baru, permintaan perumahan (housing demand) itu berbeda dengan kebutuhan perumahan (housing need) dan tingkatan permintaan
- b. Validitas data dan Teknik pengambilan sampel

Kebijakan Keberadaan Tenaga honorer di Lingkungan Pemkot Bogor

Pegawai tenaga honorer atau honorer atau pegawai tidak tetap di lingkungan Pemkot Bogor adalah tenaga perbantuan yang diangkat untuk jangka waktu tertentu guna melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan yang bersifat teknis operasional dan administrasi sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan organisasi serta tidak berkedudukan sebagai pegawai negeri. Kedudukan tenaga honorer atau honorer atau pegawai tidak tetap ini di atur dalam UU No. 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian (LN RI tahun 1974 No. 55, tambahan LN RI No. 3041) sebagaimana telah diubah dengan UU No. 43 tahun 1999 (LN RI tahun 1999 No. 169, tambahan LN RI No, 3890), pasal 2 ayat 3.

Kontrak kerja tenaga honorer atau honorer atau pegawai tidak tetap, selama ini berlaku hanya 1 tahun dan bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan, namun setelah turunnya PP RI 43 tahun 2007 tentang perubahan PP No. 48 tahun 2005 tentang pengangkatan tenaga honorer menjadi CPNS pasal 3, 4 dan 13 dijanjikan sampai dengan tahun 2009 semua tenaga honorer atau honorer atau pegawai tidak tetap yang sudah ada akan di angkat menjadi CPNS

Tenaga honorer atau honorer atau pegawai tidak tetap sebagai bagian dari Warga Negara Republik Indonesia berdasarkan UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan permukiman pasal 5 ayat 1 "mempunyai hak untuk

menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Konsep Permintaan perumahan permukiman

Pengaruh Teori Maslow dalam permintaan :

Permintaan rumah adalah keinginan untuk mendapatkan perumahan yang didukung oleh kemampuan ekonomi untuk memenuhinya (*ability to Pay*).

Karakteristik Demand

Permintaan adalah sebagai karakter keinginan terhadap kemampuan ekonomi yang berbeda beda, dimana hal itu akan berdampak pada perbedaan tuntutan tiap orang terhadap kualitas sebuah hunian.

Pengaruh keterjangkauan (*affordability*):

Keterjangkauan (*affordability*) rumah sulit diwujudkan dikarenakan oleh beberapa hal yakni : *supply* rumah yang terbatas, *income* yang rendah, biaya penyediaan rumah tinggi, kurangnya infrastruktur.

Pengaruh Housing Consumsi terhadap Housing demand

Sementara itu pendekatan housing demand dipengaruhi pula Housing konsumsi, yaitu suatu teori yang membahas keterkaitan antara pendapatan yang diterima dengan konsumsi berupa pengeluaran harga rumah (tanah dan bangunan),

Pengaruh Kebijakan pemerintah

Harus ada regulasi terhadap penetapan harga rumah (tanah dan bangunan), pelayanan lingkungan permukiman dan batasan kualitas hunian

yang tidak boleh rendah dari norma sosial dan kesehatan yang layak dan standar.

Pergeseran kurva permintaan

Bilamana salah satu kondisi katerus paribus berubah, maka seluruh kurva permintaan akan bergeser. Ini sebagai perubahan permintaan sebagai lawan perubahan jumlah yang diminta yang merupakan pergerakan sepanjang kurva permintaan sama.

Permintaan pasar untuk suatu komoditi :

Permintaan pasar atau permintaan agrigat untuk suatu komoditi menunjukkan alternatif dari komoditi yang diminta per periode waktu, pada berbagai harga alternatif oleh semua individu di dalam pasar. Faktor penentu suatu komoditi tergantung faktor yang menentukan permintaan individu

Pola Pikir Penelitian

Secara umum pola pikir penelitian dimaksud adalah merupakan kegiatan mengidentifikasi dan menganalisa permintaan perumahan permukiman pegawai tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor, meliputi; identifikasi dan analisa faktor-faktor terkait dengan ability to pay, pengumpulan data pegawai berkaitan dengan tingkat pendapatan dan distribusi, pola konsumsi, kemampuan membayar ongkos sewa dan menabung, kesanggupan membayar cicilan, Efective demand berkaitan dengan affordability to pay, pemetaan permintaan pegawai tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor di dalam mencapai keinginan untuk mendapatkan perumahan permukiman.

Rancangan Penelitian dan Penetapan Variabel

Dalam analisa permintaan perumahan permukiman pegawai tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor diperlukan data-data Jumlah Pegawai di

lingkungan Pemkot Bogor, Aturan yang mengatur hak dan kewajiban pegawai tenaga honorer, Jumlah pendapatan, Jumlah pendapatan tambahan di luar gaji, Fungsi dan distribusi pendapatan, Pola konsumsi dan Jumlah Pengeluaran, Standar bangunan dan harga tanah, Preferensi pegawai tenaga honorer terhadap faktor; kenyamanan, akses dan jarak, lokasi, harga, ukuran dan kualitas rumah, Kemampuan ability and affordability to pay, Respon pasar

Populasi

Populasi obyek di dalam penelitian analisa permintaan perumahan permukiman pegawai tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor adalah 1.054 karyawan (42, 967 %) dari jumlah keseluruhan tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor.

Sampel

Rencana Pengambilan sampel random untuk kegiatan kuisisioner dari Data perolehan hasil Observasi ke berbagai unit kerja terhadap TKK yang belum memiliki rumah sebanyak 400 sampel

Unit Analisis

Untuk penaksiran, persepsi, preferansi peminat tenaga honorer terhadap permintaan perumahan permukiman melalui metode survey langsung adalah tenaga honorer yang belum memiliki rumah sebanyak 400 orang sebagai perwakilan dari 1.054 orang lainnya atau tingkat probability sebesar 37 % dapat mewakili seluruh populasi adalah individu yang dapat mewakili aspirasi dan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan kuisisioner.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara survey pengumpulan data primer dan data skunder meliputi :

- a. Checklist Data skunder berupa pengambilan data diperoleh dari dinas/instansi terkait
- b. dan survey pengumpulan data primer, berupa pengambilan data dengan teknik interview/wawancara, kuisioner dengan responden dipilih secara acak dengan teknik purpose random sampling, dan observasi.

Metode Analisa Proses Housing Demand :

- a. Formulasi dan identifikasi
- b. Standarisasi
 - Kelayakan bangunan
 - Standar harga bangunan
 - dan standar harga tanah berdasarkan harga tengah NJOP dan harga pasar setempat yang ditetapkan oleh aparat wilayah
- c. Identifikasi Karakteristik Demand terhadap pegawai tenaga honorer :
- d. Prose perhitungan (Measurement)
 - Menghitung kebutuhan rumah karena jumlah pegawai tenaga honorer
 - Analisa Permintaan Efektif
 - Analisa kebutuhan potensial hunian baru
 - Analisa permintaan pasar :

Metode Statistik Deskriptif

Metode statistik deskriptif adalah suatu metode statistik yang berfungsi untuk mendiskripsikan atau memberi gambaran terhadap obyek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagaimana adanya sebagaimana dilakukan pada survey respondensi melalui kuisioner, observasi dan penggalangan data instansional melalui checklist data skunder.

Dari kebijaksanaan regional yang ada, kota Bogor memiliki beberapa fungsi yang harus diemban, diantaranya :

- Untuk tingkat Propinsi Jawa Barat; Kota Bogor berada pada Pengembangan Wilayah Tengah dengan hirarki II A yang mengemban fungsi sebagai *Kota Permukiman* dan Perdagangan Regional.

- Untuk tingkat Jabodetabek; visi pembangunan wilayah Jabodetabek dalam jangka panjang adalah menjadikan Kawasan Jabotabek sebagai Pusat Kegiatan Perdagangan dan Jasa, Industri dan Pintu Gerbang Nasional. Sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Wilayah Jabodetabek, Kota Bogor memiliki fungsi *sebagai Kota Permukiman, Industri dan Jasa* yang selanjutnya diharapkan dapat menjadi *Counter Magnet* bagi Kota Jakarta. Selain itu, berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 114 Tahun 1999 tentang Penataan Kawasan Bogor, Puncak, Cianjur (BOPUNCUR) dimana pada pasal 2 dijelaskan bahwa kota Bogor diluar kawasan BOPUNCUR..
- Untuk tingkat kabupaten Bogor; kota Bogor ditetapkan sebagai *Pusat Kegiatan Wilayah (PKW)* pada hierarki orde I dengan fungsi sebagai *pusat perdagangan barang dan jasa* dengan skala pelayanan regional guna melayani penduduk di wilayah sekitarnya dan *pusat kolektor* dari wilayah sekitarnya.

Penetapan Fungsi Kota

Sesuai dengan karakteristik perkotaan khusus untuk penggunaan lahan pertanian diperkirakan akan memiliki kecenderungan perubahan fungsi yang cukup pesat, yakni menjadi lahan non pertanian seperti permukiman, jasa dan perdagangan, hal ini sesuai dengan karakteristik kota Bogor sebagai perkotaan. kondisi tersebut diatas menyebabkan kota Bogor lebih layak difungsikan sebagai kota permukiman serta perdagangan dan jasa.

Pola Pemanfaatan Ruang

Pola pemanfaatan ruang diwujudkan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup. Sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 10/1992 tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan Keluarga Sejahtera, Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup adalah daya dukung alam, daya tampung lingkungan binaan, dan daya tampung lingkungan sosial. Kelestarian lingkungan hidup dalam pemanfaatan

ruang diperhatikan dengan mengalokasikan untuk pemanfaatan konservasi dengan memperhatikan kecenderungan dinamika perkembangan pembangunan Kota Bogor. Dengan demikian, kebijakan umum arah pengembangan pola pemanfaatan ruang adalah :

- a. Mengarahkan perkembangan kota ke arah barat-utara-timur Kota Bogor dengan memprioritaskan pada pembangunan kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri ramah lingkungan, kawasan wisata serta kawasan perumahan dan permukiman
- b. Mengendalikan dan membatasi perkembangan di kawasan pusat pengembangan di Kecamatan Bogor Tengah, kawasan hutan lindung dan sekitar danau di Kecamatan Bogor Barat (Kawasan Cifor-Situgede) dan kawasan resapan air di Kecamatan Bogor Selatan

Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Perkembangan jumlah penduduk Kota Bogor yang cukup pesat, yang mempunyai fungsi sebagai "*dormitory town*" terhadap DKI Jakarta menyebabkan permintaan terhadap permukiman maupun perumahan pun menjadi tinggi pula. Namun, Kota Bogor mempunyai keterbatasan daya dukung (*carrying capacity*) untuk mengakomodir permintaan itu untuk menjaga kelestarian lingkungan maupun kenyamanan Kota Bogor itu sendiri.

Gambaran Umum keberadaan Tenaga honorer

Jumlah pegawai dilingkungan Pemkot Bogor sampai dengan 2007 adalah 6.904 pegawai dengan rincian; 4.451 orang karyawan telah diangkat menjadi PNS, sisanya sebanyak 2.453 orang karyawan berstatus tenaga honorer atau pegawai tidak tetap

Keberadaan tenaga honorer sangat membantu pelaksanaan tugas pemerintahan, pembangunan yang bersifat teknis operasional dan administrasi di masing masing unit kerja dimana tenaga honorer itu bekerja. Pemerintah kota Bogor sebagaimana amanat yang disampaikan PP RI Nomor 3 tahun 2007

tentang perubahan PP Nomor 48 tahun 2005 tentang pengangkatan tenaga honorer menjadi CPNS maka seluruh tenaga honorer yang ada dan telah mendapatkan prefikasi data oleh BAKN menjamin tenaga honorer yang ada akan segera diangkat menjadi PNS secara bertahap sampai dengan 2009 dan untuk sementara belum menerima tenaga honorer baru.

Tenaga honorer di lingkungan Pemkot selain mendapatkan gaji dan pemberian tunjangan beras dan kesehatan juga mendapatkan Upah lembur, uang piket, uang insentif petugas khusus dan tunjangan prestasi kerja yang besarnya ditetapkan sebesar Rp. 20.000,-/hari sampai dengan Rp. 25.000,-/hari sebagaimana Keputusan Walikota Bogor Nomor 45-160 tahun 2007 . Keinginan dan permintaan serta harapan dari tenaga honorer ini cukup besar terhadap pemerintah daerah untuk dapat menyediakan bantuan perumahan.

Hasil tabulasi data dapat diidentifikasi karakteristik demand :

1. Dari 2.453 orang karyawan berstatus tenaga honorer atau honorer atau pegawai tidak tetap sebanyak 1.054 orang belum memiliki rumah atau 43 %
2. Dengan adanya kepastian bahwa tenaga honorer ini akan di angkat menjai CPNS secara berangsur sampai dengan tahun 2009, maka dimungkinkan pendapatan yang diterima sekarang akan berubah dan bertambah sehingga diharapkan akses untuk mendapatkan/memiliki rumah lebih terbuka lebar.
3. Besar pendapatan pokok tenaga honorer adalah Rp. 416.200/bulan sampai dengan Rp. 520.800/bulan
4. Besar pendapatan tambahannya adalah Rp. 500.000/bulan s/d Rp. 750.00/bulan.
5. Kondisi rumah tinggal yang ditempati saat ini sebagian besar kondisinya sedang 46,25 % dan buruk 18 %, kondisi ini masih dianggap kurang

- memadai dan kurang nyaman sehingga memerlukan peningkatan dan perbaikan rumah.
6. Status rumah yang ditempati sebagian besar sewa 66,5 %, 17,5 % bebas pakai dengan perjanjian (perjanjian ini sampai tenaga honorer ini mapan atau di angkat menjadi CPNS sehingga diberikan toleransi oleh keluarga/familily).
 7. Sebanyak 70 % tenaga honorer ini tinggal di lingkungan yang padat
 8. Sebanyak 48 % tenaga honorer, jarak rumah ke pusat kegiatan cukup jauh sekitar 1 sampai dengan 5 KM
 9. Sebanyak 48 % tenaga honorer, jalan yang di lalui menuju rumah cukup sempit, 61,25 % infrastrukturnya buruk, 50,50 % fasos fasumnya kurang memadai.
 10. Sebagaimana penjelasan pada sub bab 2.2.1 rumah itu merupakan kebutuhan sehingga keberadaan rumah tidak hanya sebagai pelindung untuk mempertahankan hidup dari berbagai cuaca saja akan tetapi rumah juga sebagai kebutuhan sosial, kebutuhan pribadi dan bukti aktualisasi. Untuk itu sebanyak 32,50 % tenaga honorer memerlukan rumah sebagai bentuk prestasi, 28,25 % sebagai bentuk kewajiban, 22,5 % sebagai jati diri dan 16,75% sebagai prestise.
 11. Keinginan tenaga honorer untuk memiliki rumah dengan bentuk lended sebanyak 92,75 %, vertikal 7,25 %..
 12. Kemampuan tabungan rata rata sebesar Rp. 185.800/bulan
 13. Kemampuan sewa rata rata sebesar Rp. 190.000/bulan
 14. Kemampuan untuk mencicil rumah sebesar Rp. 250.000/bulan

Analisa Kebutuhan Demand

Analisa kebutuhan demand ini adalah Menghitung kebutuhan rumah sesuai jumlah yang dibutuhkan berdasarkan survey data sebagai berikut :

1. Jumlah tenaga honorer yang belum memiliki rumah sebanyak 1.054 Orang
2. 1 orang tenaga kontrak membutuhkan rumah 1 unit

Maka kebutuhan demand dari tenaga honorer tersebut adalah

$$Rd = \frac{\sum Pn}{Std}$$

Rd = Jumlah rumah sekarang
Pn = Jumlah pegawai tenaga honorer
Std = 1 pegawai = 1 hunian = 1 rumah = 5 jiwa

$$Rd = \frac{\sum 1.054}{1}$$

$$Rd = 1.054 \text{ rumah} = 100 \%$$

Analisa Efektive Demand

Analisa Efective demand ini dapat memberikan gambaran mengenai *housing demand*, prediksi kemampuan beli setiap orang terhadap hunian dengan kualitas tertentu, sesuai dengan kondisi riilnya. Kebutuhan riil (efective demand) atas rumah merupakan perhitungan akan permintaan rumah.

Adapun rumus yang digunakan untuk perhitungan efektif demand adalah sebagai berikut :

$$De = \frac{(dy)}{c} \times (a)$$

De = effective demand rumah tinggal baru pada tahun tertentu
dy = Pendapatan keluarga per tahun dalam tahun yang sama
a = Prosentase rata rata penghasilan yang dapat disisihkan untuk perumahan
c = Harga rata-rata unit rumah sebagai kelipatan penghasilan tahunan

Dicari :

dy = Rata pendapatan dalam satu tahun
= Pendapatan rata rata bulanan dapat dihitung berdasarkan perhitungan
$$= \bar{X} = \sum \frac{f(x)}{n}$$

Tabel Perhitungan total pendapatan rata rata bulanan
(Rata rata Gaji + penghasilan Tambahan)

NO	KETERANGAN	Gaji	Jumlah penduduk (N)	Total Gaji dalam populasi	ANALISA BAYAR-BAYI UNTUK PENGHASILAN TAMBAHAN			Total penghasilan tambahan	Total penduduk	Rata rata penghasilan tambahan (Rp)	Jumlah Pendapatan rata rata (Rp)				
					ANALISA BAYAR-BAYI UNTUK PENGHASILAN TAMBAHAN										
1	GAS POKOK														
1	SD	416,250	45	18.731.250											
2	SMP	442,400	21	13.714.400											
3	SDMA	488,800	14	60.432.000											
4	SD	494,700	47	23.250.250											
5	SI	520,800	89	46.351.200											
	Jumlah (A)		400	180.149.900							475,367				
	Rata rata pendapatan Gaji pokok (A / N)			450,375											
B	PENGHASILAN TAMBAHAN	Penghasilan Tambahan (Rp. 500.000)			Penghasilan Tambahan (Rp. 625.000)			Penghasilan Tambahan (Rp. 750.000)			Total penghasilan tambahan	Total penduduk	Rata rata penghasilan tambahan (Rp)	Jumlah Pendapatan rata rata (Rp)	
		Populasi	Penghasilan	(n x penghasilan)	Populasi	Penghasilan	(n x penghasilan)	Populasi	Penghasilan	(n x penghasilan)					
1	SD	30	500.000	15.000.000	15	625.000	9.375.000	-	750.000	-					
2	SMP	12	500.000	6.000.000	18	625.000	11.250.000	-	750.000	-					
3	SDMA	81	500.000	40.500.000	127	625.000	79.375.000	-	750.000	-					
4	SD	18	500.000	9.000.000	33	625.000	20.625.000	3	750.000	2.250.000					
5	SI	25	500.000	12.500.000	43	625.000	26.875.000	21	750.000	15.750.000					
	Jumlah (A)	136	500.000	86.500.000	233	625.000	146.125.000	24	750.000	18.000.000	239.825.000	400	599.063	888.883	
TOTAL PENGHASILAN SELAMA 1 BULAN														1.364,00	

Dicari :
 ===> Jika di hitung dari rata rata kemampuan membayar sewa + tabungan :

(dapat di lihat pada tabel terlampir)

Di hitung :

$$dy = \bar{x} (12 \text{ bulan})$$

$$= 1.064.430 \times 12$$

$$= 12.773.160$$

a1. = Prosentase rata rata penghasilan yang dapat disisihkan untuk perumahan

$$= \frac{\text{kemampuan} \Rightarrow \text{membayar} \Rightarrow \text{sewa} \oplus \text{tabungan}}{dy} \times 100\%$$

a1 =
$$= \frac{195.000 \oplus 185.000}{1.064.430} \times 100\%$$

$$= 35,7\%$$

c =
$$= 12.773.160 \times 5 = 51.092.640 \rightarrow \text{rata unit rumah } 55.500.000$$

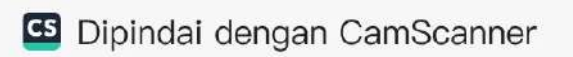
$$= 51.092.640$$

Dihitung :
 Maka
$$Dc_1 = \frac{(dy)}{c} \times (c)$$

$$= \frac{12.773.160}{51.092.640} \times 35,7\%$$

$$= 8,925\%$$

===> Jika di hitung dari rata rata kemampuan mencicil rumah:
 (dapat di lihat pada tabel terlampir)



$$\begin{aligned}
 22. &= \text{Prosentase rata rata penghasilan yang dapat disisihkan untuk perumahan} \\
 &= \frac{\text{kemampuan} \Rightarrow \text{mencicil}}{dy} \times 100\% \\
 &= \frac{250.000}{1.064.430} \times 100\% \\
 &= 23,5\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 DC_2 &= \frac{(dy)}{r} \times (a) \\
 &= \frac{12.773.160}{51.092.640} \times 23.5\% \\
 &= 5,875\%
 \end{aligned}$$

Penghasilan total rata rata per bulan tenaga honorer sebesar Rp.1.064.430.

Dari hasil analisa efektif demand diketahui kemampuan beli setiap tenaga honorer terhadap hunian dengan kualitas tertentu sesuai dengan kondisi riilnya cukup rendah yaitu jika dilihat dari kemampuan mencicil sebesar 5,875 %, sedangkan bila ditinjau dari kemampuan membayar sewa dan tabungan sebesar 8,925 %.

Analisa kebutuhan Potensial hunian baru

Analisa Kebutuhan rumah dipandang sebagai produk dengan nilai jual dan dengan kualitas yang sam. sangat tergantung dari kemampuan pembiayaan setiap orang terhadap produk rumah. Dari hasil perhitungan ini kebutuhan rumah dapat dianggap riil dan pemenuhannya akan lebih tepat sasaran. :

$$DR = \frac{1000 (dy) / Po (al)}{CI} \times P1$$

- DR = Relatif demand rumah baru
- Po = Jumlah populasi tahun lalu
- P1 = Jumlah populasi tahun sekarang
- dy = Perubahan penghasilan per kapita terhadap populasi tahun sebelumnya
- al = Prosentase rata-rata penghasilan yang dapat disisihkan pada tahun sekarang
- CI = Rata rata harga rumah baru sekarang

Dicari :

dy = parameter penentu perubahan gaji pokok berdasarkan latar belakang
 = Gaji pokok 2007 – gaji pokok 2006
 = Rp. 520.000 – Rp. 418.800
 = Rp. 102.000

Diketahui :

Po = 2.735
 al = 23,5 % ==> diambil dari kemampuan mencicil
 Cl = Rp. 51.092.640

Maka di dapat :

$$DR = \frac{1000 (102.000) / 2375 (0,235)}{51.092.640} \times 1.054$$

$$DR = 4 \text{ unit atau 4 Orang atau } 4/1054 \times 100 \% = 0,38 \%$$

Kebutuhan rumah ditinjau dari pendekatan penghasilan per kapita terhadap populasi tahun lalu dan sekarang atau kemampuan pembiayaan setiap orang terhadap produk rumah dari hasil analisa tersebut cukup kecil sebesar 0,38 %

Analisa Permintaan Pasar

Analisa ini menunjukkan pemetaan permintaan perumahan yang lebih baik dan tepat sasaran. Adapun analisa permintaan pasar ini di hitung atas dasar:

1. Pengelompokan harga rumah dan lokasi berdasarkan pada tingkat kemampuan mencicil dihitung berdasarkan jumlah alokasi kemampuan membayar sewa dan tabungan tiap bulan dan bukan dari keinginan sanggup mencicil bulanan.

Tabel Perbandingan kemampuan Sumber biaya

NO	LOKASI YANG DIINGINKAN	KEMAMPUAN BIAYA RATA RATA (Rp)	
		Dari kesanggupan sewa + Tabungan	Dari keinginan sanggup mencicil
1	Bogor Barat	403,171	254,878
2	Bogor Timur	384,567	256,269
3	Bogor Tengah	380,573	251,458
4	Bogor Selatan	380,573	251,458
5	Bogor Utara	377,787	261,484
6	Tanah Sareal	374,167	240,958
Rata rata		383,473	252,751

**ANALISA PERMINTAAN PERUMAHAN TENAGA HONORER DI LINGKUNGAN
PEMERINTAH KOTA BOGOR**

Pengelompokan harga rumah dan lokasi yang diinginkan di tiap kecamatan yang paling besar adalah harga < Rp. 48 juta. Di Bogor Barat sebesar 80,49 %, di Bogor Selatan sebesar 80,00 %, di Bogor Timur sebesar 87,50 %, di Bogor Tengah sebesar 86,57 %, di Bogor Utara sebesar 86,89 % dan di Tanah Sareal sebesar 85 %.

Tabel Pengelompokan harga rumah dan lokasi berdasarkan pada tingkat kemampuan mencicil tiap bulan (Alokasi dana dan kemampuan sewa dan tabungan)

No	Kecamatan	< 48 juta	48 - 48,9 juta	49 - 51 juta	52 - 54 juta	55 - 59 juta	70 - 79 juta	> 70 juta	jumlah
1	Bogor Barat	80,49	2,44		7,32	9,78			100,00
2	Bogor Selatan	80,00	13,33	8,67					100,00
3	Bogor Timur	87,50	8,33	1,04	3,13				100,00
4	Bogor Tengah	86,57	2,99		2,99	7,46			100,00
5	Bogor Utara	86,89	1,64	3,28	1,64	6,56			100,00
6	Tanah Sareal	85,00	5,83	0,83	3,33	5,00			100,00

2. Kesesuaian lokasi yang dituju atau yang diinginkan dihitung berdasarkan harga tertinggi dan terendah setempat adapun harga tertinggi dan terendah di masing masing kecamatan

Tabel harga rumah tertinggi dan terendah di masing masing kecamatan

No	Wilayah	Harga Developer	
		Harga Tertinggi	Harga Terendah
1	Bogor Barat	52.000.000	49.000.000
2	Bogor Selatan	48.000.000	48.000.000
3	Bogor Timur	69.000.000	69.000.000
4	Bogor Tengah		
5	Bogor Utara	71.000.000	70.000.000
6	Tanah Sareal	55.000.000	49.000.000

Pemetaan kesesuaian pilihan berdasarkan lokasi yang di tuju dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Di Kecamatan Bogor Barat Harga yang sesuai dengan pilihan untuk harga terendah (Rp. 49.000.000) sebanyak 17 %, 80 % tidak mampu membeli rumah, 3 % dialihkan ke Kecamatan Bogor selatan
- Di Kecamatan Bogor Selatan Harga yang sesuai dengan pilihan untuk harga tertinggi (Rp. 48.000.000) sebanyak 20 %, 80 % tidak mampu membeli rumah,

- Di Kecamatan Bogor Timur sebanyak 87 % tidak mampu membeli, sisanya 13 % tidak sesuai pilihan sehingga dialihkan sebanyak 3 % ke Bogor selatan, 3 % ke Bogor Barat dan 7 % ke kecamatan Tanah Sareal
- Di Bogor Tengah sebanyak 88 % tidak mampu membeli, sisanya 12 % tidak sesuai pilihan sehingga dialihkan sebanyak 8 % ke Bogor selatan, sebanyak 1 % dialihkan ke Tanah Sareal, sebanyak 2 % dialihkan ke Bogor Barat dan sebanyak 1 % dialihkan ke Bogor Timur
- Di Kecamatan Bogor Utara sebanyak 87 % tidak mampu membeli, sisanya 13 % tidak sesuai pilihan sehingga dialihkan sebanyak 3 % ke Bogor selatan, sebanyak 3 % dialihkan ke Bogor Barat dan sebanyak 7 % dialihkan ke Tanah Sareal
- Di Kecamatan Tanah Sareal yang sesuai dengan pilihan harga terendah (Rp. 49.000.000) sebanyak 3 %, sebanyak 92 % tidak mampu membeli, sisanya 5 % dialihkan ke Bogor Barat dan sebanyak 7 % dialihkan ke Tanah Sareal

Tabel Tabulasi kesesuaian pilihan berdasarkan lokasi yang di tuju masing kecamatan

No	Lokasi	Sesuai Kemungkinan %	tidak sesuai kemungkinan (%)						Total Persentase
			tidak mampu	dialihkan					
			Bogor Tengah	Bogor Selatan	Bogor Timur	Bogor Utara	Tanah Sareal	Bogor Barat	
1	Bogor Barat	17,07	80,49	2,44	-	-	-	-	100,00
2	Bogor Selatan	20,00	-	-	-	-	-	-	100,00
3	Bogor Timur	-	86,57	2,99	-	-	7,46	2,99	100,00
4	Bogor Tengah	-	87,50	8,33	1,04	-	1,04	2,08	100,00
5	Bogor Utara	-	86,49	3,28	-	-	6,56	3,28	100,00
6	Tanah Sareal	3,35	91,60	-	-	-	-	5,04	100,00

Tabel Pemetaan kesesuaian pilihan berdasarkan lokasi yang di tuju masing kecamatan

No	Lokasi	yang sesuai pilihan				Tidak sesuai pilihan	TOTAL	Rekomendasi
		Harga tertinggi		Harga Terendah				
		Harga (Rp)	%	Harga (Rp)	%			
1	Bogor Barat	52.000.000	-	49.000.000	17	83	100	80 % tidak mampu membeli rumah . 3 % dialihkan ke Bogor Selatan
2	Bogor Selatan	48.000.000	20	48.000.000	-	80	100	80 % tidak mampu membeli rumah
3	Bogor Timur	69.000.000	-	69.000.000	-	100	100	87 % tidak mampu membeli rumah . 3 % dialihkan ke Bogor selatan, 3 % di alihkan ke Bogor Barat, 7 % dialihkan ke tanah sareal
4	Bogor Tengah	-	-	-	-	100	100	88 % tidak mampu membeli . 8 % dialihkan ke Bogor Selatan, 1 % dialihkan ke tanah sareal, 2 % ke bogor barat, 1 % ke timur
5	Bogor Utara	71.000.000	-	70.000.000	-	100	100	87 % tidak mampu membeli rumah . 3 % dialihkan ke Bogor selatan, 3 % dialihkan ke Bogor Barat, 7 % dialihkan ke tanah sareal
6	Tanah Sareal	55.000.000	-	49.000.000	3	97	100	92 % tidak mampu membeli rumah . 5 % dialihkan ke Bogor Barat

**ANALISA PERMINTAAN PERUMAHAN TENAGA HONORER DI LINGKUNGAN
PEMERINTAH KOTA BOGOR**

Prosentase rata rata yang tidak mampu membeli rumah di masing masing kecamatan sebesar 87,25 %, untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel di bawah ini.

Tabel Prosentase Rata rata Ketidakmampuan membeli rumah

L o k a s i	%
B o g o r B a r a t	8 0 . 4 9
B o g o r S e l a t a n	8 0 . 0 0
B o g o r T i m u r	8 6 . 5 7
B o g o r T e n g a h	8 7 . 5 0
B o g o r U t a r a	8 6 . 8 9
T a n a h S a r e a l	9 1 . 6 0
R a t a R a t a	8 5 . 5 1

Prosentase jumlah tenaga honorer yang belum memiliki rumah yang menginginkan rumah sesuai dengan pilihan lokasi sebesar 2 %, yang tidak sesuai dengan keinginan pilihan lokasi sebesar 98 %, dimana sebesar 10,75 % diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan (ability and affordability) dan sebesar 87,25 % tidak mampu membeli rumah.

Tabel Prosentase Kesesuaian pilihan

NO	LOKASI	JUMLAH TOTAL	SESUAI PILIHAN	TIDAK SESUAI PILIHAN		
				DIALIHKAN	TIDAK MAMPU	JUMLAH
1	Bogor Barat	41	1	7	33	40
2	Bogor Selatan	15	3	0	12	12
3	Bogor Timur	67	0	9	58	67
4	Bogor Tengah	96	0	12	84	96
5	Bogor Utara	62	0	9	53	62
6	Tanah Sareal	119	4	8	109	115
J U M L A H		400	8	43	349	392

KETERANGAN

Sesuai pilihan	2 00 %
Tidak Sesuai Pilihan	98 00 %
- diarahkan/dialihkan	10 75 %
- Tidak mampu	87 25 %

- Mengidentifikasi dan menganalisa *Effective demand berupa pemutusan minimum harga rumah yang bisa dijangkau (affordability to pay)*. Hasil dari analisa ini dapat memberikan gambaran dan prediksi kemampuan beli setiap pegawai terhadap hunian dengan kualitas tertentu, sesuai dengan kondisi kemampuan, keterbatasan dan riilnya.

Pengklasifikasian kelas seperti pada tabel tersebut diatas khusus perhitungan harga bangunan rumah untuk tenaga honorer digunakan standar kelas c dengan alasan kelas c jenis mutu dan kualitas bahan disesuaikan dengan kemampuan.

Tabel Klasifikasi dan Spesifikasi Standar Komponen Bangunan Untuk Rumah Tinggal

NO	KOMPONEN BANGUNAN	SPEKIFIKASI
1	KELAS A	

1.	Pondasi	Batu kali
2.	Rangka dinding	Beton bertulang
3.	Dinding	Bata merah press mesin
4.	Kusen	Kayu kamper samarinda/aluminium
5.	Lantai	Keramik KW 1
6.	Rangka plapond	Kayu kamper Medan
7.	Plapond	Gypsum/Kayu lapis/tripleks 4 mm
8.	Rangka kuda kuda	Kayu kamper Medan
9.	Rangka Atap	Kayu kamper Medan
10.	Penutup Atap	Genteng keramik KIA glasir
11.	KELAS B	
1.	Pondasi	Batu kali
2.	Rangka dinding	Beton bertulang
3.	Dinding	Bata merah press mesin
4.	Kusen	Kayu kamper samarinda
5.	Lantai	Keramik KW 2
6.	Rangka plapond	Kayu Borneo Super
7.	Plapond	Eternit /tripleks 3 mm
8.	Rangka kuda kuda	Kayu kamper Medan
9.	Rangka Atap	Kayu Borneo Super
10.	Penutup Atap	Genteng keramik KIA glasir
12.	KELAS C	
1.	Pondasi	Batu kali
2.	Rangka dinding	Beton bertulang
3.	Dinding	Bata merah/betako press/betako
4.	Kusen	Kayu kamper Banjar
5.	Lantai	Keramik KW 3/tegel/ubin Pc
6.	Rangka plapond	Kayu Borneo Super
7.	Plapond	Eternit Asbes
8.	Rangka kuda kuda	Kayu Borneo
9.	Rangka Atap	Kayu Borneo
10.	Penutup Atap	Genteng plentong

Sumber : Dinas Tata Kota Bogor, 2007

Standar harga bangunan yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota Bogor Nomor 900.45-241 tahun 2007 tentang penetapan standar biaya tertinggi barang dan jasa di lingkungan pemerintah kota Bogor untuk harga bangunan tidak bertingkat dan rumah sebagaimana tabel dibawah ini :

Tabel Standar harga bangunan per meter persegi

NO	HARGA BANGUNAN GEDUNG TIDAK BERTINGKAT (M2)			HARGA BANGUNAN RUMAH (M2)		
	KELAS A	KELAS B	KELAS C	KELAS A	KELAS B	KELAS C
1	1.490.000	1.314.000	986.000	998.000	950.000	860.000

Sumber : Dinas Tata Kota Bogor, 2007

Harga tanah berdasarkan informasi dari Kantor Kecamatan untuk pembukaan perumahan baru dapat diperoleh informasi sebagai berikut :

**ANALISA PERMINTAAN PERUMAHAN TENAGA HONORER DI LINGKUNGAN
PEMERINTAH KOTA BOGOR**

Tabel Standar Harga rata rata tanah untuk bangunan perumahan /
Untuk Rumah Tinggal

NO	WILAYAH	HARGA RATA-RATA YANG DIKEMBANGKAN UNTUK PERUMAHAN RP/PER M2
1.	Bogor Utara	350.000
2.	Tanah Sareal	350.000
3.	Bogor Timur	325.000
4.	Bogor Barat	335.000
5.	Bogor Selatan	300.000
6.	Bogor Tengah	750.000

Penetapan KDB (Koefisien Dasar bangunan) di tiap tiap kecamatan di kota Bogor berbeda antara lain :

- Bogor Utara = 45 : 55
- Bogor Selatan = 30 : 70
- Bogor Tengah = 70 : 30
- Bogor Barat = 45 : 55
- Bogor Timur = 45 : 55
- Tanah Sareal = 50 : 50

Dari data tersebut diatas dapat dihitung harga rumah yang bisa dijangkau (affordability to pay) dan ukuran/type yang sesuai.

Perhitungan :

1. Harga rumah yang bisa dijangkau (affordability to pay) dihitung dari :

- Kemampuan rata rata menyewa dan tabungan

Data harga rata rata menyewa dari tabel 5.2 diperoleh sebesar Rp.383.473,-
Bunga Bank ($i = 9\%$), n (15 tahun) sesuai dengan perhitungan Anuity dari BTN untuk type kecil, sehingga rumah yang bisa dijangkau adalah :

$$\begin{aligned}
 A &= P (A/P, i, n) \\
 A &= P (A/P, 9\%, 15 \text{ Th}) \\
 &= \text{Rp } 383.473,- \times 8.0607 \times 12 \\
 &= \text{Rp. } 37.092.730
 \end{aligned}$$

- Kemampuan mencicil

Data harga rata rata mencicil dari tabel 5.2 diperoleh sebesar Rp.252.751,-
Bunga Bank ($i = 9\%$), n (15 tahun) sesuai dengan perhitungan Anuity dari BTN untuk type kecil, sehingga rumah yang bisa dijangkau adalah :

$$\begin{aligned}
 A &= P (A/P, i, n) \\
 A &= P (A/P, 9\%, 15 \text{ Th}) \\
 &= \text{Rp } 252.751,- \times 8.0607 \times 12 \\
 &= \text{Rp.}24.448.200
 \end{aligned}$$

Harga rumah yang bisa dijangkau (affordability to pay) dari sumber kemampuan menyewa dan tabungan lebih besar dibandingkan dengan sumber kemampuan mencicil. Untuk perhitungan selanjutnya harga rumah yang bisa dijangkau adalah harga tertinggi dari kemampuan yaitu harga yang berasal dari sumber kemampuan menyewa dan tabungan sebesar Rp. 37.092.730,-

2. Ukuran yang sesuai dengan kemampuan Harga rumah yang bisa dijangkau (affordability to pay) adalah :

Diketahui :

Harga rumah yang bisa dijangkau Rp. 37.092.730
 Harga Bangunan/M2 Rp. 860.000

Perhitungan

- Bogor Utara
 - Luas Tanah = untuk type kecil minimal luas tanah 60 m2
 - Harga Tanah = 350.000 /m2 x 60 m2
 - = 21.000.000
 - Harga Bangunan = 37.092.730 - 21.000.000
 - = 16.092.730
 - Luas Bangunan = $\frac{16.092.730}{860.000/m2}$
 - = 18,7 m2 \approx 18 m2
 - KDB = 45 : 55
 - = Bangunan : tanah
 - = 49 m2 : 60 m2
 - = 18 m2 < 60 m2 ==> Oke

Type yang sesuai = 18/60

- Bogor Selatan
 - Luas Tanah = untuk type kecil minimal luas tanah 60 m2
 - Harga Tanah = 300.000 /m2 x 60 m2 = 18.000.000

$$\begin{aligned} \text{Harga Bangunan} &= 37.092.730 - 18.000.000 \\ &= 19.092.730 \\ \text{Luas Bangunan} &= \frac{19.092.730}{860.000/\text{m}^2} \\ &= 22,2 \text{ m}^2 \approx 21 \text{ m}^2 \\ \text{KDB} &= 30 : 70 \\ &= \text{Bangunan} : \text{tanah} \\ &= 25 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 \\ &= 21 \text{ m}^2 < 60 \text{ m}^2 \implies \text{Oke} \\ \text{Type yang sesuai} &= 21/60 \end{aligned}$$

▪ Bogor Tengah

$$\begin{aligned} \text{Luas Tanah} &= \text{untuk type kecil minimal luas tanah } 60 \text{ m}^2 \\ \text{Harga Tanah} &= 750.000 / \text{m}^2 \times 60 \text{ m}^2 \\ &= 45.000.000 \\ \text{Harga Bangunan} &= 37.092.730 - 45.000.000 \\ &= - 7.907.270 \end{aligned}$$

di Kecamatan Bogor Tengah untuk memiliki tanah minimal type kecil luas 60 m², ability and affordability to pay yang ada masih kurang, dan direkomendasikan untuk tidak dibangun.

$$\begin{aligned} \text{KDB} &= 70 : 30 \\ \text{Harga Bangunan} &= 860.000/\text{m}^2 \\ \text{Luas Bangunan} &= \frac{37.092.730 \times 70 \%}{860.000} = 30,19 \text{ m}^2 \\ \text{Harga Tanah} &= 750.000/\text{m}^2 \\ \text{Luas Tanah} &= \frac{37.092.730 \times 30 \%}{750.000} \\ &= 14,8 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Type yang sesuai = 30/15 =====> **Kurang ideal**

▪ Bogor Barat

$$\begin{aligned} \text{Luas Tanah} &= \text{untuk type kecil minimal luas tanah } 60 \text{ m}^2 \\ \text{Harga Tanah} &= 335.000 / \text{m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 20.1000.000 \\ \text{Harga Bangunan} &= 37.092.730 - 20.100.000 = 16.992.730 \\ \text{Luas Bangunan} &= \frac{16.992.730}{860.000/\text{m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & 860.000/m^2 \\
 & = 19,75 \text{ m}^2 \approx 18 \text{ m}^2 \\
 \text{KDB} & = 45 : 55 \\
 & = \text{Bangunan} : \text{tanah} \\
 & = 49 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 \\
 & = 18 \text{ m}^2 < 60 \text{ m}^2 == \rightarrow \text{Oke} \\
 \textit{Type yang sesuai} & = 18/60
 \end{aligned}$$

▪ Bogor Timur

$$\begin{aligned}
 \text{Luas Tanah} & = \text{untuk type kecil minimal luas tanah } 60 \text{ m}^2 \\
 \text{Harga Tanah} & = 325.000 /m^2 \times 60 \text{ m}^2 = 19.500.000 \\
 \text{Harga Bangunan} & = 37.092.730 - 19.500.000 = 17.592.730 \\
 \text{Luas Bangunan} & = \underline{17.592.730} \\
 & 860.000/m^2 \\
 & = 20,45 \text{ m}^2 \approx 20 \text{ m}^2 \\
 \text{KDB} & = 45 : 55 \\
 & = \text{Bangunan} : \text{tanah} \\
 & = 49 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 \\
 & = 20 \text{ m}^2 < 60 \text{ m}^2 == \rightarrow \text{Oke} \\
 \textit{Type yang sesuai} & = 20/60
 \end{aligned}$$

▪ Tanah Sareal

$$\begin{aligned}
 \text{Luas Tanah} & = \text{untuk type kecil minimal luas tanah } 60 \text{ m}^2 \\
 \text{Harga Tanah} & = 350.000 /m^2 \times 60 \text{ m}^2 = 21.000.000 \\
 \text{Harga Bangunan} & = 37.092.730 - 21.000.000 \\
 & = 16.092.730 \\
 \text{Luas Bangunan} & = \underline{16.092.730} \\
 & 860.000/m^2 \\
 & = 18,7 \text{ m}^2 \approx 18 \text{ m}^2 \\
 \text{KDB} & = 50 : 50 \\
 & = \text{Bangunan} : \text{tanah} \\
 & = 60 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 \\
 & = 18 \text{ m}^2 < 60 \text{ m}^2 == \rightarrow \text{Oke} \\
 \textit{Type yang sesuai} & = 18/60
 \end{aligned}$$

Dari ukuran/type rumah yang paling sesuai dengan persyaratan teknis standar perumahan adalah rumah 18/60 di kecamatan Bogor Utara, Bogor Barat dan Tanah Sareal, rumah type 21/60 di Bogor Selatan, rumah type

20/60 di kecamatan Bogor Timur, sedangkan type rumah Bogor Tengah kurang ideal (tidak direkomendasikan untuk di bangun)

Kesimpulan :

Hasil identifikasi, analisa dan pembahasan permintaan perumahan permukiman pegawai tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor sebagai berikut :

1. Jumlah tenaga honorer sampai dengan tahun 2007 adalah 2.453 orang, 43 % dari jumlah tersebut 1.054 Orang belum memiliki rumah, terdiri dari :
 - Lulusan SD sebanyak 190 orang
 - Lulusan SMP sebanyak 85 orang
 - Lulusan SMA sebanyak 644 orang,
 - lulusan D3 sebanyak 46 Orang
 - dan lulusan S1 dan S2 sebanyak 89 orang.
2. Kondisi rumah tinggal yang ditempati saat ini sebagian besar kondisinya sedang sebesar 46,25 % dan buruk sebesar 18 %, status rumah yang ditempati sebagian besar sewa sebesar 66,5 %, sebesar 70 % tenaga honorer ini tinggal di lingkungan yang padat, sebesar 48 % tenaga honorer, jarak yang diinginkan dari rumah ke pusat kegiatan sekitar 1 sampai dengan 5 KM sebesar 76 %, sebesar 48 %, jalan yang di lalui tenaga honorer menuju rumah cukup sempit, sebesar 61,25 % infrastrukturnya buruk, sebesar 50,50 % fasos fasumnya kurang memadai. Keinginan tenaga honorer untuk memiliki rumah dengan bentuk lended sebesar 92,75 %, vertikal 7,25 %.
3. Gaji Pokok per bulan tenaga honorer berdasarkan latar belakang pendidikan adalah :
 - Pendidikan SD berpendapatan sebesar Rp. 416.250
 - Pendidikan SMP berpendapatan sebesar Rp.442.400
 - Pendidikan SMA berpendapatan sebesar Rp. 468.600
 - Pendidikan D3 berpendapatan sebesar Rp. 494.750

- Pendidikan S1/S2 berpendapatan sebesar Rp. 520.800
4. Besar pendapatan tambahan dari internal and external overtime income adalah sebesar Rp. 500.000/bulan sampai dengan Rp. 750.00/bulan.
 5. Pendapatan per bulan rata rata tenaga honorer adalah sebesar Rp. 1.064.430,-
 6. Hasil perhitungan kebutuhan demand yang ada jumlah kebutuhan rumah yang harus dibangun sejumlah 1.054 unit (100 %)
 7. Hasil analisa efektif demand, diketahui kemampuan beli setiap tenaga honorer terhadap hunian dengan kualitas tertentu sesuai dengan kondisi riilnya cukup rendah yaitu jika dilihat dari kesanggupan mencicil sebesar 5,875 %, sedangkan bila ditinjau dari kesanggupan membayar sewa dan tabungan sebesar 8,925 %
 8. Kebutuhan rumah ditinjau dari pendekatan penghasilan per kapita terhadap populasi tahun lalu dan sekarang atau kemampuan pembiayaan setiap orang terhadap produk rumah dari hasil analisa tersebut cukup kecil sebesar 0,38 %
 9. Kesanggupan membayar sewa rumah rata rata perbulan sebesar Rp. 195.000
 10. Kesanggupan menabung rata rata perbulan sebesar Rp. 185.000
 11. Kesanggupan membayar cicilan perbulan rata rata responden Rp 252.751, dapat di hitung minimum harga rumah yang bisa dijangkau (affordability to pay) adalah sebesar Rp 24.448.200 ($A = P (P/A, 9\%, 15 \text{ tahun})$)
 12. Rata rata besarnya kesanggupan sewa rumah dan menabung responden per bulan Rp.383.473 dapat di hitung minimum harga rumah yang bisa dijangkau (Affordability to pay) adalah sebesar Rp 37.092.730 ($A = P (P/A, 9\%, 15 \text{ tahun})$)
 13. Pengelompokan harga rumah dan lokasi berdasarkan pada tingkat kemampuan mencicil tiap bulan (alokasi sewa dan tabungan) menunjukkan harga yang sesuai dengan pilihan dan alternatif pengalihan lokasi berdasarkan kemampuan ability and affordability sebagai berikut :

- Di Kecamatan Bogor Barat yang sesuai dengan pilihan sebesar 17 %, tidak mampu membeli rumah sebesar 80 % dan sebesar 3 % diarahkan untuk memilih lokasi lain yang sesuai dengan kemampuan ke Kecamatan Bogor selatan
 - Di Kecamatan Bogor Selatan yang sesuai dengan pilihan sebesar 20 % dan tidak mampu membeli rumah sebesar 80 %,
 - Di Kecamatan Bogor Timur sebesar 87 % tidak mampu membeli, sisanya sebesar 13 % tidak sesuai pilihan sehingga diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan ke Bogor selatan sebesar 3 %, ke Bogor Barat sebesar 3 % dan ke kecamatan Tanah Sareal sebesar 7 %.
 - Di Bogor Tengah sebesar 88 % tidak mampu membeli, sisanya 12 % tidak sesuai pilihan sehingga diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan ke Bogor selatan sebesar 8 %, ke Tanah Sareal sebesar 1 %, ke Bogor Barat sebesar 2 % dan ke Bogor Timur sebesar sebanyak 1 % .
 - Di Kecamatan Bogor Utara sebanyak 87 % tidak mampu membeli, sisanya 13 % tidak sesuai pilihan sehingga diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan ke Bogor selatan sebesar 3 %, ke Bogor Barat sebesar 3 % dan ke Tanah Sareal sebesar 7 %.
 - Di Kecamatan Tanah Sareal yang sesuai dengan pilihan sebesar 3 %, sebesar 92 % tidak mampu membeli, sisanya 12 % tidak sesuai pilihan sehingga diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan ke Bogor Barat sebesar 5 % dan ke Tanah Sareal sebesar 7 %.
14. Prosentase jumlah tenaga honorer yang belum memiliki rumah yang menginginkan rumah sesuai dengan pilihan lokasi sebesar 2 %, yang tidak sesuai dengan keinginan pilihan lokasi sebesar 98 %, dimana sebesar 10,75 % diarahkan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan kemampuan (ability and affordability) dan sebesar 87,25 % tidak mampu membeli rumah.

15. Ukuran dan type rumah yang sesuai dengan kemampuan ability and affordability to pay adalah; type 18/60 di kecamatan Bogor Utara, Bogor Barat dan Tanah Sareal, type 21/60 di Bogor Selatan, type 20/60 di kecamatan Bogor Timur, di Kecamatan Bogor Tengah direkomendasikan untuk tidak di bangun karena untuk memiliki tanah minimal luas 60 m² (type kecil) ability and affordability to pay yang ada masih kurang, apalagi untuk membangun, jika dipaksakan bangunan yang dibangun adalah bangunan yang kurang ideal.

Saran

Sebesar 87,25 % tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor berdasarkan perhitungan analisa pasar tidak mampu membeli rumah hal ini menunjukkan kemampuan ability and affordability dari tenaga honorer tersebut sangat rendah dalam mengakses permintaan akan rumah. Untuk itu dapat kami sarankan hal sebagai berikut :

1. Harus dicari lembaga perbankan atau lembaga keuangan lainnya yang dapat memberikan angsuran dengan penetapan pemberian bunga KPR yang lebih rendah dan angsuran yang lebih lama dibandingkan BTN.
2. Ability and affordability to pay dari tenaga honorer harus ditingkatkan
3. Peningkatan penghasilan tenaga honorer untuk mendorong kemampuan beli setiap tenaga honorer terhadap hunian
4. Kemampuan daya beli (ability to pay) bulanan diperbesar dengan jalan memperkecil pengeluaran bulanan yang tidak terlalu penting dan berlebihan.
5. Harus diberikan bantuan subsidi terhadap tenaga honorer yang belum memiliki rumah dengan alasan affordability yang ada jauh dari kemampuan/daya beli.
6. Harus adanya kebijakan penurunan harga rumah yang dibangun developer misalnya :
 - Penghapusan biaya leges bagi developer yang membangun perumahan untuk tenaga honorer di lingkungan Pemkot Bogor.

- Kerjasama antara Pemkot dengan developer dalam penyediaan rumah dimana tanah yang disediakan adalah aset Pemkot
7. Jika tidak memungkinkan dilakukan kerjasama dengan swasta, perumahan untuk tenaga honorer ini pengadaannya dapat dilakukan oleh Pemkot Bogor secara bertahap, sehingga harga dari unit rumah terbangun menjadi lebih murah dibandingkan yang dibangun oleh developer.

DAFTAR PUSTAKA

- Boechm, Thomas and Joseph Mc Kenzie, (1982). Inflation taxes and demand for housing. American real estate and urban Economics Association. Journal
- Davidson, Harold A, (1973), "Housing Demand : Mobile, modular, or Conventional, Newyork: Van Nostrand Reinhold company.
- Harun, Ismet B (2006), " Pasar tanah dan kebijakan pertanahan untuk perumahan" Bahan ajar Program Magister Rekayasa dan Manajemen Pembiayaan Perumahan" Universitas Persada Indonesia – YAI Jakarta
- Herry Suhermanto, (2006) "Sumber dan skema pembiayaan perumahan permukiman" : Bahan ajar Program Magister Rekayasa dan Manajemen Pembiayaan Perumahan" Universitas Persada Indonesia – YAI Jakarta
- (Housing Needs and the demand for housing in moultrie, Georgia, Housing and demoghrafhy research centre university of Georgia, March, 2006)
- Nurdini Alis, (2006) "Analisis kebutuhan dan permintraan perumahan perumahan permukiman" : Bahan ajar Program Magister Rekayasa dan Manajemen Pembiayaan Perumahan" Universitas Persada Indonesia – YAI Jakarta
- Salvatore Dominick (1993), "Theory and probems of Mikroeconomic theory", alih bahasa" Teori Mikro ekonomi", Erlangga, Jakarta
- Sastra Suparno, M dan Marlina Andi (2005), Perencanaan dan pengembangan perumahan, ANDI yogyakarta.
- Suripin, 2004., Sistem Drainase Perkotaan yang Berkelanjutan, Andi Offset, Yogyakarta.