

**IDENTIFIKASI KEBUTUHAN DAN BENTUK PROGRAM
PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN YANG TEPAT
UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MISKIN) DI
KABUPATEN DEMAK**

TESIS

Disusun dalam rangka memenuhi persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh:

TJIPTADI, K. H
L4B 099 102



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

**IDENTIFIKASI KEBUTUHAN DAN BENTUK PROGRAM PENYEDIAAN
PERUMAHAN PERMUKIMAN YANG TEPAT UNTUK MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH (MISKIN) DI KABUPATEN DEMAK**

Tesis diajukan kepada:
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

Oleh:
TJIPTADI, K. H
L4B 099 102

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal, 15 Desember 2004

Dinyatakan Lulus/Tidak Lulus (langsung ditulis)
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

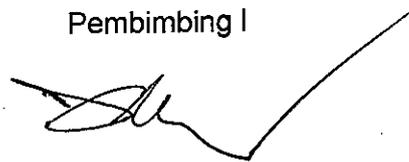
Semarang, 15 Desember 2004

Pembimbing II



Ir Parfi Khadiyanto, MSL

Pembimbing I

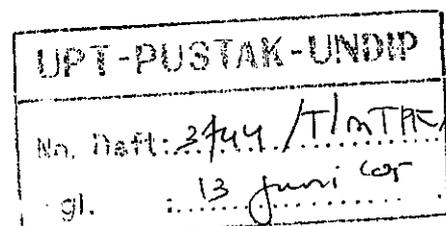


Ir Nanny Yuliasuti, MSP



Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

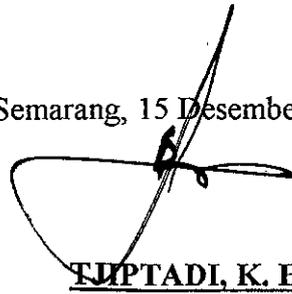
Prof. DR. Ir. Soegiono Soetomo, CES, DEA



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab

Semarang, 15 Desember 2004



TJIPTADI, K. H
L4B 099 102

Ajining raga amarga saka busana
Ajining Dhiri Saka Kawedhaling Lathi
Ajining Pribadi Saking Pakarti
Panembahan Senopati

Pemimpin Milenium Baru adalah seorang yang menciptakan sebuah kultur atau sebuah sistem nilai yang dipusatkan pada prinsip-prinsip.

Stephen R Covey
(Principle – Centered Leadership)

Bakti orang tua dan kewajiban bersaudara, kesetiaan dan kebajikan merupakan bentuk penting dari kesempurnaan moral.

Conficius

ABSTRACT

The settlement problems that happen in Kabupaten Demak are lack of housing and settlement supply by formal sector and unidentified the sum of housing and settlement requirement in Kabupaten Demak, especially for the low income community. The supply housing and settlement by nonformal sector often resulting slump settlement that no interest with the minimum requirement for basic infrastruktur.

Goals in this study are to identified the requirement of housing and settlement in Kabupaten Demak, until get the definite data about housing requirement, especially for the low income community also the strategy and suitable program to applied in supply of housing and settlement, especially for low income community until the requirement can be covered. Methods that used are qualitative, quantitative, swot and komparatif methods.

The standard used to definite the line of poverty are based on enumeration price of hulled rice per person in a month. The classification of line of poverty are: Poor: income Rp. 220.000/month - Rp. 280.000/month; Very Poor : income Rp. 80.000/month - Rp. 220.000/month, Most Poor : income under Rp.80.000/month. Category low income community in Kabupaten Demak are 62% include in most poor category, 25% include in very poor category and 13% include in poo category.

Characteristic of low income community are work in non formal sector with relative low step education. Characteristic housing of low income community in Kabupaten Demak are still unfullfil standar requirement of space to live with the another word are unproperness to live (47%). The condition of site building are not nicely with near space between one and the other house can cause the fire. More of the construction are semi permanent (58%), non permanent (40%) and permanent (2%). The kind of floor respondence are soil (45%), cement floor (30%) and floortile (25%). The ownership of facilities are very limited (68%), with the custom behavior fulfill the requirement of bath, wash, and defecate in the river (55%). There are a lot of community that can't be good reached utilizing of electricity (3%). Housing requirement forecasting for the low income community in Kabupaten Demak in in 2010 are 22.559 unit.

The strategy that needed in housing and settlement development for low income community are developing of community self help, community participatory, make easier long term credit services, affordability to pay, government role.

The concept that can be implemented are raising capacity in government institution and low income community in housing and settlement development, it can be create the legal policy in the form guidelines in housing and settlement development for low income community; neighborhood upgrading by Rumah Struktur Beratap Programme; housing finance by gathering fund appropriate with capability of low income community

ABSTRAKSI

Permasalahan yang terjadi di Kabupaten Demak adalah kurangnya pemenuhan kebutuhan perumahan oleh sektor formal dan tidak diketahuinya secara pasti kebutuhan perumahan di Kabupaten Demak, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin. Penyediaan perumahan oleh sektor non formal di Kabupaten Demak seringkali menciptakan suatu permukiman kumuh yang tidak memperhatikan persyaratan minimal untuk penyediaan sarana dan prasarana dasar yang memadai..

Tujuan studi ini adalah mengidentifikasi kebutuhan perumahan dan permukiman di Kabupaten Demak, sehingga didapatkan data yang pasti mengenai kebutuhan rumah, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin serta strategi dan bentuk program yang perlu diterapkan dalam penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin sehingga kebutuhan perumahan oleh masyarakat berpenghasilan rendah dapat dipenuhi dengan tepat sasaran. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif, kuantitatif, SWOT dan komparatif.

Tolok ukur yang digunakan untuk menentukan garis kemiskinan adalah berdasarkan perhitungan nilai tukar beras per orang dalam sebulan. nilai garis kemiskinan diklasifikasikan : Miskin : pendapatan Rp. 220.000/bulan - Rp. 280.000/bulan; Miskin sekali : pendapatan Rp. 80.000/bulan - Rp. 220.000/bulan, Paling miskin: pendapatan < Rp. 80.000/bulan. Kategori masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak 62% termasuk dalam kategori paling miskin, 25% termasuk dalam kategori miskin sekali dan 13% termasuk dalam kategori miskin.

Karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah adalah bekerja di sector non formal dengan tingkat pendidikan relative rendah. Karakteristik perumahan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak masih belum memenuhi standar kebutuhan ruang dengan kata lain rumah yang dihuni sudah tidak layak huni (47%). Mengenai tata letak bangunan, kondisinya sangat tidak teratur dengan jarak yang rapat sehingga rawan terhadap bahaya kebakaran. sebagian besar mempunyai rumah dengan konstruksi semi permanen (58%), non permanen (40%) dan permanen 2%. Jenis perkerasan lantai rumah responden masih menggunakan tanah 45%. plester 30% dan ubin 25%. Kepemilikan terhadap fasilitas sangat terbatas (68%) dengan kebiasaan memenuhi kebutuhan mandi, mencuci dan buang air besar di sungai (55%). Masih ada sebagian masyarakat yang belum dapat menjangkau penggunaan listrik secara baik (3%) Perkiraan kebutuhan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah/Miskin di Kabupaten Demak pada tahun 2010 adalah 22.559 unit.

Strategi yang perlu dilakukan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu mengembangkan rasa kegotongroyongan masyarakat, pelibatan masyarakat, mempermudah akses pelayanan kredit jangka panjang, affordability to pay (keterjangkauan). peran pemerintah.

Konsep yang dapat diterapkan adalah penguatan kapasitas institusi pemerintahan dan masyarakat berpenghasilan rendah di bidang perumahan dan permukiman yaitu dengan menciptakan kerangka legal berupa pedoman penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah; peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh (neighborhood upgrading) yang dilakukan dengan pengembangan program Rumah Struktur Beratap (RSB) sebagai penyempurnaan program kapling siap bangun; pembiayaan perumahan (housing finance) yang dapat dilakukan dengan penggalangan dana sesuai dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena hanya dengan rahmat, berkah, serta hidayah-Nya lah maka penyusun dapat menyelesaikan Tesis yang mengambil judul **“Identifikasi Kebutuhan Dan Bentuk Program Penyediaan Perumahan Permukiman Yang Tepat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Miskin) Di Kabupaten Demak”**

Dalam kesempatan ini tak lupa kami mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan memberikan bimbingan maupun masukan yang berharga dalam melaksanakan dan menyusun laporan ini, antara lain :

1. Prof. DR. Ir. Soegiono Soetomo, CES, DEA selaku Ketua Program S2 MTPK Universitas Diponegoro.
2. Ir Nanny Yulastuti, MSP dan Ir. Parfi Khadiyanto, MSL; selaku Dosen Pembimbing I dan II yang telah banyak memberikan masukan, pengarahan dan saran demi tercapainya kesempurnaan laporan ini.
3. Prof Ir H.M Nad Darga Takur Putra, yang telah membantu dan mengarahkan penyusunan tesis.
4. Ir Sulistya Widodo, MCS dn Ibu Titik atas bantuan dan kerjasamanya.
5. Istri tercinta, Ani Rustiati, BA, SH dan anak-anak Adi N, Aviccena Nugroho, Afiati.I.K atas segala dorongannya.
6. Bapak dan Ibu Dosen, teman-teman dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penyusun menyadari bahwa Laporan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik yang membangun selalu menjadi suatu harapan demi kesempurnaan laporan ini. Tak lupa juga penyusun mohon ma'af yang sebesar-besarnya apabila dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini terdapat kesalahan baik yang disengaja maupun tidak. Semoga Tesis ini dapat berguna bagi mahasiswa S2 MTPK khususnya dan pembaca pada umumnya.

Penyusun,

TJIPTADI, K. H
L4B 099 102

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRACT	v
ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Studi.....	3
1.3.1. Tujuan Studi	3
1.3.2. Sasaran Studi	4
1.4 Ruang Lingkup Studi	5
1.4.1. Ruang Lingkup Spatial.....	5
1.4.2. Ruang Lingkup Substansial	7
1.5 Metodologi Studi	7
1.5.1. Teknik Pengumpulan Data	7
1.5.2. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data.....	8
1.5.3. Teknik Sampling.....	9
1.5.4. Teknik Analisis.....	11
1.6 Kerangka Pikir.....	14
1.6.1. Kerangka Pikir Permasalahan.....	14

1.6.2.	Kerangka Pikir Studi	16
1.7	Sistematika Pembahasan	19
BAB II	PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	21
2.1	Definisi Perumahan dan Permukiman	21
2.2	Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah/Miskin	22
2.3	Permukiman Kumuh	27
2.4	Rumah Sehat.....	29
2.5	Permasalahan dan Kebutuhan di Bidang Perumahan dan Permukiman	32
2.6	Pengadaan Tanah Di Indonesia	35
2.7	Pembangunan Perumahan dan Permukiman	37
2.8	Pembangunan Perumahan dan Permukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	38
2.8.1	Perbaikan Kampung/Kampung Improvement Programme (KIP)	39
2.8.2	Penyediaan Kapling Siap Bangun (KSB)	40
2.8.3	Rumah Struktur Beratap (RSB).....	43
2.8.4	Rumah Susun Sewa Sederhana	45
2.8.5	Pembangunan Rumah Susun	45
BAB III	TINJAUAN WILAYAH KABUPATEN DEMAK	47
3.1	Letak Administratif Kabupaten Demak	47
3.2	Karakteristik Fisik Kabupaten Demak.....	48
3.2.1	Letak Geografis	48
3.2.2	Iklim.....	48
3.2.3	Geologi.....	49
3.2.4	Topografi.....	50
3.3	Penggunaan Tanah Di Kabupaten Demak	52
3.4	Kependudukan	53
3.4.1	Jumlah Penduduk menurut Jenis Kelamin.....	53
3.4.2	Kepadatan Penduduk.....	56
3.4.3	Jumlah Penduduk menurut Kelompok Umur	56

3.4.4	Jumlah Penduduk 10 Tahun Ke Atas yang bekerja menurut Lapangan Usaha	57
3.4.5	Jumlah Penduduk menurut Tingkat Pendidikan	58
3.5	Kondisi Sosial Ekonomi Kabupaten Demak	59
3.6	Kondisi Perumahan di Kabupaten Demak	61

BAB IV	IDENTIFIKASI KEBUTUHAN DAN BENTUK PROGRAM PENYEDIAAN PERUMAHAN PEMUKIMAN YANG TEPAT UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MISKIN) DI KABUPATEN DEMAK	63
4.1	Analisis Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah/miskin	63
4.2	Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Miskin) di Kabupaten Demak	65
4.2.1	Kondisi Sosial Ekonomi	66
4.2.2	Kondisi Perumahan dan Permukiman	68
4.2.3	Persepsi Masyarakat Berpenghasilan Rendah/miskin terhadap Kondisi Lingkungannya	72
4.2.4	Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah/miskin terhadap Lingkungan Perumahannya	73
4.3	Analisis Kebutuhan Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Demak	74
4.3.1	Pertumbuhan Penduduk	74
4.3.2	Proyeksi Penduduk	76
4.4	Kebutuhan Perumahan dan Permukiman	78
4.4.1	Analisis Kebutuhan Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Demak	78
4.4.2	Analisis Kebutuhan Perumahan dan Permukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Renah/Miskin Di Kabupaten Demak	80
4.5	Strategi dan Bentuk Program Untuk Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah/ Miskin di Kabupaten Demak	81

4.5.1.	Perkuatan Kapasitas Institusi Pemerintahan dan Masyarakat di Bidang Perumahan dan Permukiman	84
4.5.2.	Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh (<i>Neighborhood Upgrading</i>)	88
4.5.3.	Pembiayaan Perumahan (<i>Housing Finance</i>)	91
BAB V	PENUTUP	93
5.1	Kesimpulan	93
5.2	Rekomendasi Studi	94
	Daftar Pustaka	96
	Daftar Riwayat Hidup Penulis	117

DAFTAR TABEL

	Hal
TABEL I.1 Jumlah Sampel Kuesioner	11
TABEL III.1 Luas Wilayah Kabupaten Demak Dirinci Per Kecamatan Tahun 2002.....	47
TABEL III.2 Luas Tanah Sawah dan Tanah Kering Kabupaten Demak Dirinci Per Kecamatan Tahun 2002.....	52
TABEL III.3 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Sex Ratio Di Kabupaten Demak Dirinci per Kecamatan tahun 2002	53
TABEL III.4 Kepadatan Penduduk Kabupaten Demak Dirinci Per Kecamatan Tahun 2002.....	56
TABEL III.5 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Sex Ratio Di Kabupaten Demak Dirinci per Kecamatan tahun 2002	57
TABEL III.6 Jumlah Penduduk Usia 10 tahun ke Atas yang Bekerja menurut Lapangan Usaha Di Kabupaten Demak tahun 2002	58
TABEL III.7 Jumlah Penduduk menurut Tingkat Pendidikan Di Kabupaten Demak tahun 2002	58
TABEL III.8 Jumlah dan Porsentase Penduduk Miskin di Kabupaten Demak Dirinci Per Kecamatan tahun 2002	59
TABEL III.9 Garis Kemiskinan Kabupaten Demak Tahun 1999 – 2002.....	60
TABEL III.10 Rata-rata Pengeluaran Penduduk di Kabupaten Demak menurut Kelompok Pendapatan dan Makanan/Non Makanan tahun 2002.....	61
TABEL IV.1 Perhitungan Garis Kemiskinan.....	65
TABEL IV.2 Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Demak	75
TABEL IV.3 Perbandingan Jumlah Penduduk Miskin VS Jumlah Penduduk Di Kabupaten Demak.....	76
TABEL IV.4 Proyeksi Jumlah Penduduk Kabupaten Demak tahun 2010.....	76
TABEL IV.5 Proyeksi Jumlah Penduduk Miskin Di Kabupaten Demak Tahun 2010.....	77
TABEL IV.6 Perkiraan Kebutuhan Rumah berdasarkan Pertambahan Penduduk Tahun 2010.....	78
TABEL IV.7 Perkiraan Kebutuhan Rumah untuk Menurunkan Kepadatan.....	79

TABEL IV.8	Perkiraan Kebutuhan Rumah untuk Penggantian Normal	79
TABEL IV.9	Perkiraan Kebutuhan Rumah Di Kabupaten Demak Tahun 2010.....	80
TABEL IV.10	Analisis SWOT	83

DAFTAR GAMBAR

	Hal
GAMBAR 1.1 Ruang Lingkup Kabupaten Demak	6
GAMBAR 1.2 Analisis SWOT	12
GAMBAR 1.3 Kerangka Pikir Permasalahan	15
GAMBAR 1.4 Kerangka Pikir Studi	18
GAMBAR 2.1 Ilustrasi Sistem KASIBA	36
GAMBAR 3.1 Peta Jenis Tanah Di Kabupaten Demak	51
GAMBAR 3.2 Peta Tata Guna Lahan Kab. Demak	55
GAMBAR 4.1 Tata Letak Bangunan	69
GAMBAR 4.2 Saluran Sanitasi	70
GAMBAR 4.3 Kebiasaan Penduduk	71

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Perhitungan.....	100
LAMPIRAN 2 Kuesioner.....	107
LAMPIRAN 3 Tabel Distribusi Frekuensi	114

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di negara berkembang seperti di Indonesia, jumlah penduduk meningkat dengan pesat sebagai akibat dari adanya pertumbuhan secara alami maupun pertumbuhan karena migrasi. Pesatnya pertumbuhan penduduk seringkali tidak diimbangi dengan jumlah penyediaan perumahan yang memadai. Pembangunan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia menjadi masalah yang sangat penting untuk saat ini maupun di masa yang akan datang. Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan merupakan “bom waktu” yang suatu saat dapat meledak apabila tidak berhasil ditangani dengan baik. Pengadaan rumah sebagai salah satu indikator kesejahteraan rakyat harus menjadi prioritas, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah (Panudju, 1999) mengingat distribusi pendapatan penduduk Indonesia secara kasar terdiri atas 40% penduduk berpenghasilan rendah, 40% berpenghasilan sedang, dan 20% berpenghasilan tinggi (Komarudin, 1999)

Ketetapan MPR no IV/MPR/ 1978 tentang GBHN telah menetapkan ketentuan-ketentuan pokok mengenai pembangunan perumahan salah satunya adalah peningkatan pembangunan perumahan rakyat, khususnya rumah-rumah dengan harga yang dapat dijangkau oleh rakyat banyak. Akan tetapi, terbatasnya dana pemerintah untuk pembangunan perumahan dan menyadari kemampuan sektor formal yang hanya berperan menyediakan rumah maksimum 10% dari

kebutuhan rumah maka sisanya 90 % disediakan secara swadaya oleh masyarakat (Komarudin, 1997)

Berdasarkan Hasil survei Sosial Ekonomi Daerah, jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak mengalami peningkatan sejak adanya krisis ekonomi tahun 1997. Jumlah penduduk miskin pada tahun 2000 adalah 187.989 orang dan meningkat menjadi 204.000 orang pada tahun 2001. Peningkatan jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak menunjukkan menurunnya daya beli masyarakat terhadap pemenuhan kebutuhan hidupnya, termasuk pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan. Ketidakberdayaan golongan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin menyebabkan mereka tidak mampu menjangkau harga rumah yang disediakan oleh sektor formal sehingga mereka membangun rumah dengan bahan, bentuk dan lingkungan seadanya tanpa perencanaan.

Di Kabupaten Demak, penyediaan perumahan oleh sektor non formal seringkali menciptakan suatu permukiman kumuh yang tidak memperhatikan persyaratan minimal untuk penyediaan sarana dan prasarana dasar yang memadai, juga tidak memenuhi persyaratan sebagai rumah ideal yaitu layak, sehat, aman, serasi dan teratur. Pemandangan penduduk melakukan aktivitas mandi, cuci dan kakus di tempat yang sama yaitu di aliran sungai dapat kita lihat di sepanjang jalan Semarang-Demak.

Uraian di atas merupakan implikasi dari kurangnya pemenuhan kebutuhan perumahan oleh sektor formal terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin. Hal ini dikarenakan jumlah kebutuhan perumahan untuk masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah/miskin tidak

diketuinya secara pasti sehingga pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan masih tetap saja kurang dan belum tepat sasaran.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang terjadi di Kabupaten Demak adalah kurangnya pemenuhan kebutuhan perumahan oleh sektor formal untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin yang disebabkan kurangnya kemampuan sektor formal menyediakan perumahan dan tidak diketahuinya secara pasti kebutuhan perumahan di Kabupaten Demak, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin.

1.3 Tujuan dan Sasaran Studi

1.3.1 Tujuan Studi

Tujuan studi ini adalah mengidentifikasi kebutuhan perumahan dan permukiman di Kabupaten Demak, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin sehingga didapatkan data yang pasti mengenai kebutuhan rumah, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin serta strategi dan bentuk program yang perlu diterapkan dalam penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin sehingga kebutuhan perumahan oleh masyarakat berpenghasilan rendah dapat dipenuhi dengan tepat sasaran.

1.3.2 Sasaran Studi

Beberapa sasaran yang ingin dicapai dalam mewujudkan tujuan di atas, antara lain :

1. Menentukan kriteria untuk mendeskripsikan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin
2. Mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak.
3. Mengidentifikasi dan menganalisis jumlah masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak
4. Mengidentifikasi dan menganalisis kebutuhan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak.
5. Menganalisis kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dalam pemenuhan kebutuhan perumahan.
6. Menganalisis strategi dan bentuk program penyediaan rumah yang sesuai untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin.

1.4 Ruang Lingkup Studi

Ruang lingkup studi yang digunakan dalam mempermudah penelitian, dibagi menjadi Ruang lingkup Spatial dan Substansial.

1.4.1 Ruang Lingkup Spatial

Ruang lingkup spatial yang ditentukan adalah seluruh Kabupaten Demak yang terdiri dari 14 Kecamatan dengan batas-batas administrasi adalah (lihat Gambar 1.1):

- Sebelah Utara : Kabupaten Jepara, Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kabupaten Grobogan, Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat : Kota Semarang
- Sebelah Timur : Kabupaten Kudus, Kabupaten Grobogan



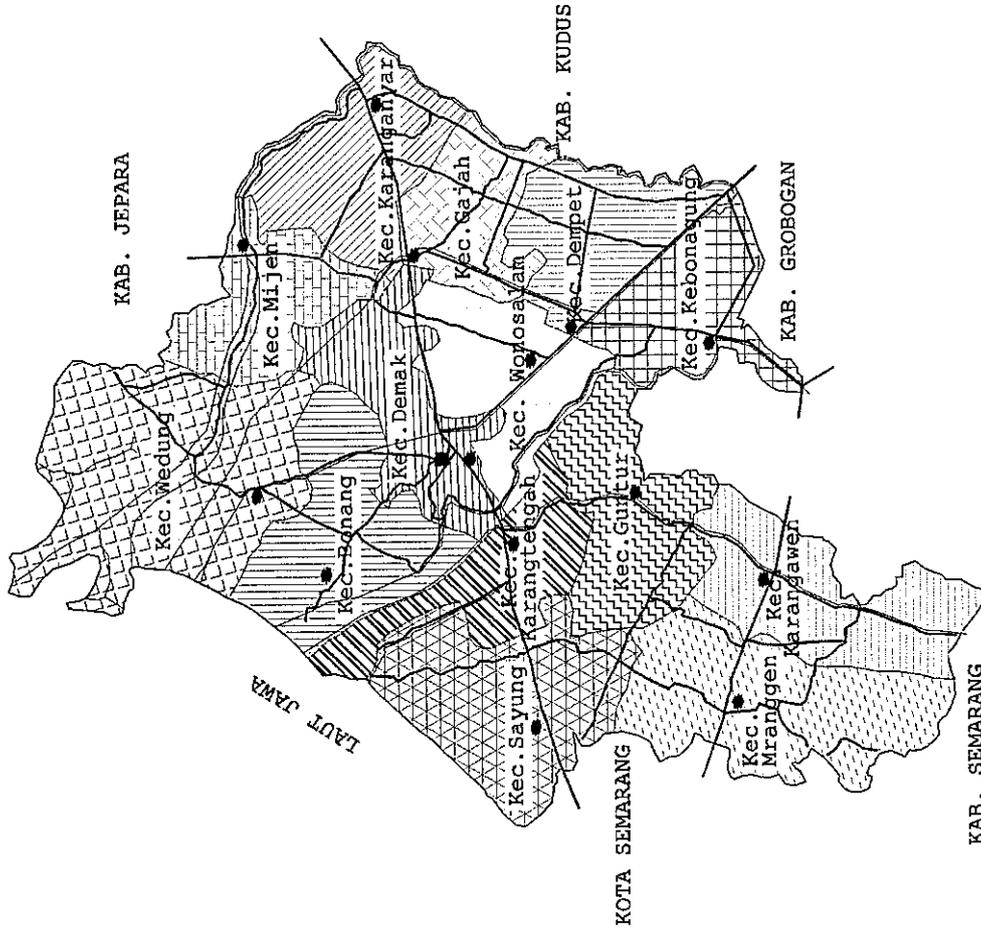
TESIS

**Identifikasi Kebutuhan dan Bentuk Program
Penyediaan Perumahan dan Perumahan yang
Tepat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah
di Kab. Demak**

PETA RUANG LINGKUP

LEGENDA

-  : Batas Kabupaten
-  : Batas Kecamatan
-  : Jalan
-  : Ibukota Kabupaten
-  : Ibukota Kecamatan
-  : Sungai



NO GAMBAR

SKALA

1.1

1 : 750.000

UTARA

SUMBER



Bappeda Kab. Demak, 2002

1.4.2 Ruang Lingkup Substansial

Substansi yang akan dikaji dalam studi ini adalah:

1. Definisi masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dari beberapa ahli
2. Karakteristik Fisik, Sosial dan Ekonomi Kabupaten Demak
3. Strategi dan bentuk-bentuk program yang sesuai untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin.

1.5 Metodologi Studi

1.5.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada studi ini dilakukan dengan dua cara yaitu :

- *Secara Langsung*

Merupakan pengumpulan data yang dilakukan sendiri di lapangan, baik melalui sketsa, *plotting* peta, perhitungan, kuesioner maupun pengamatan visual/observasi lapangan untuk mendapatkan data primer.

- *Secara Tidak Langsung*

Merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan mencari data yang sudah ada pada instansi/lembaga terkait (Bappeda, BPS Propinsi Jawa Tengah) guna mendapatkan data sekunder.

1.5.2 Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Teknik pengolahan dan penyajian data dilakukan melalui kompilasi data yang dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

- *Klasifikasi*

Pengelompokkan data berdasarkan kepentingan atau tujuan yang hendak dicapai, berdasarkan kesamaan dalam aspek tertentu. Pengelompokkan didasarkan pada analisis studi yang akan dilakukan.

- *Tabelarisasi*

Proses akhir dalam penyusunan data agar mudah dibaca, *direview* dan dipergunakan sesuai dengan kepentingan atau tujuan yang hendak dicapai. Pada tahap ini, data disajikan dalam bentuk tabel dan dikelompokkan berdasarkan variabel-variabel yang menjadi ciri karakteristiknya. Data-data/informasi yang dapat disajikan antara lain adalah data-data yang berbentuk numerik dan disajikan dalam bentuk tabel.

- *Distribusi Frekuensi*

Penyajian data berupa rekapitulasi dari jawaban responden yang merupakan alat analisis dalam pengolahan data/informasi berupa kuisisioner

- *Gambar/ Peta*

Penyajian data berupa gambar/peta digunakan untuk menunjukkan suatu skema atau wilayah studi.

1.5.3 Teknik Sampling

Metode sampel yang digunakan adalah metode *purposive sampling* yaitu teknik sampling dengan memilih responden berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu untuk tujuan penelitian (Singarimbun, 1995:169). Syarat pengambilan sampel harus diketahui terlebih dahulu karakteristik atau sifat-sifat dari populasi yang akan diteliti. Populasi yang akan diteliti secara mendalam adalah masyarakat berpenghasilan rendah/penduduk miskin di Kabupaten Demak. Jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak pada tahun 2002 adalah 412.245 jiwa dengan pertumbuhan rata-rata penduduk miskin adalah 33,58% per tahun (Lihat Lampiran 1 perhitungan 8).

Proyeksi jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak pada tahun 2004 dihitung dengan Rumus Pertumbuhan Geometri:

$$P_t = P_o \times (1+r)^n$$

Dimana,

P_t = jumlah pada tahun ke t.

P_o = jumlah pada tahun ke o.

r = rata-rata jumlah pertumbuhan.

n = selisih antara tahun P_t - P_o .

Maka didapatkan proyeksi jumlah masyarakat berpenghasilan rendah/miskin pada tahun 2004 adalah 269.950 jiwa sebagai populasi dalam pengambilan sampel. Penentuan sampel dapat dilakukan dengan menggunakan rumus :

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Dimana :

n : jumlah sampel

N : jumlah populasi

d : derajat kecermatan (*level of significant*)

Dengan mempertimbangkan kemungkinan bias, dalam situasi ini derajat kecermatan yang diambil 10%. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kecermatan studi dikategorikan cermat, untuk tingkat kepercayaan 90%. Sesuai dengan perhitungan, jumlah sampel untuk kuesioner masyarakat berpenghasilan rendah/miskin adalah 99,98 ~ 100 sampel (Lampiran 1 perhitungan 15).

Pengambilan sampel untuk kuesioner masyarakat berpenghasilan rendah dilakukan secara acak dengan memperhatikan proporsi jumlah penduduk miskin yang ada (untuk lebih lengkapnya lihat tabel I.1)

Tabel I.1
Jumlah Sampel Kuesioner

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK MISKIN	%	JUMLAH SAMPEL
1.	Mranggen	38.809	9,41 %	9
2.	Karangawen	28.915	7,01 %	7
3.	Guntur	42.098	10,21 %	10
4.	Sayung	55.842	13,55 %	14
5.	Karangtengah	32.217	7,82 %	8
6.	Bonang	37.869	9,19 %	9
7.	Demak	28.420	6,89 %	7
8.	Wonosalam	22.811	5,53 %	6
9.	Dempet dan Kebonagung	24.277	5,89 %	6
10.	Gajah	18.403	4,46 %	4
11.	Karanganyar	30.724	7,45 %	7
12.	Mijen	16.722	4,06 %	4
13.	Wedung	35.138	8,53 %	9
	Tahun 2002	412.245	100 %	100

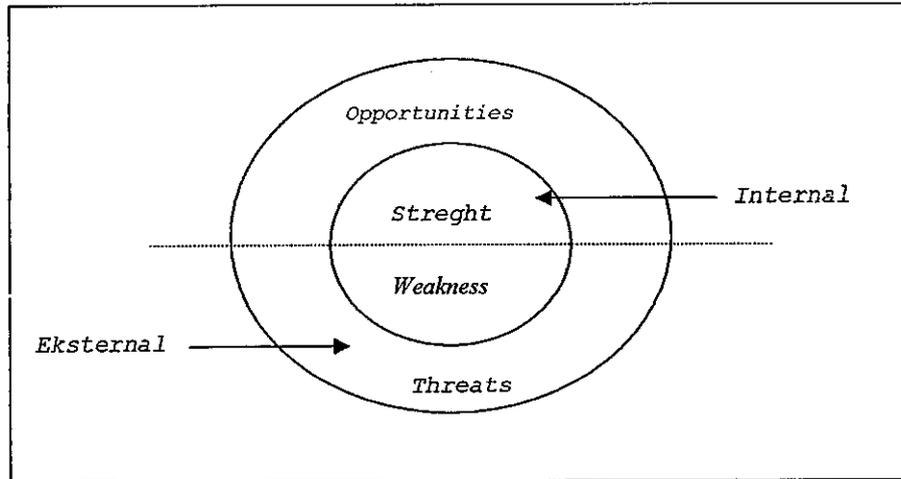
Sumber : Hasil Analisis, 2004

1.5.4 Teknik Analisis

a. Metode SWOT (*Streght, Weakness, Opportunities, dan Threats*)

Analisis SWOT (Kekuatan, Kelemahan, Kesempatan, dan Ancaman) ini digunakan untuk mendapat keluaran berupa potensi kendala kawasan studi. Kekuatan dan kelemahan lebih bersifat internal (dari dalam), sedangkan kesempatan dan ancaman bersifat eksternal (dari luar). SWOT merupakan alat analisis kualitatif yang sederhana dan telah digunakan secara luas dalam manajemen termasuk manajemen pengembangan perkotaan. Analisis SWOT diterjemahkan menjadi potensi, kelemahan, peluang, dan kendala seperti dijelaskan pada Gambar 1.2

Gambar 1.2
Analisis SWOT



Sumber : Juklak Mata Kuliah Perumahan, 1999

Analisis ini dilakukan berdasarkan logika yang dapat memaksimalkan potensi (S) dan kesempatan (O), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan/kendala (W) sehingga akan memberikan output berupa sasaran untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

b. Metode Normatif

Metode normatif merupakan metode yang digunakan untuk menganalisa permasalahan dan perencanaan dengan menggunakan teori-teori/kaidah-kaidah/standar-standar perencanaan yang ada.

c. Metode Deskriptif

Metode analisis dengan cara menganalisis keadaan obyek penelitian melalui uraian, pengertian ataupun penjelasan-penjelasan.

d. Metode Kuantitatif

Metode pendekatan kuantitatif ini digunakan untuk menganalisis dan menghitung kebutuhan-kebutuhan perencanaan dengan menggunakan rumus-rumus dari kriteria-kriteria terukur (kuantitatif).

▪ **Pertumbuhan geometri**

Pertumbuhan geometri digunakan untuk meramalkan jumlah penduduk dan jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak, dengan rumus:

$$P_t = P_0 \times (1+r)^n$$

Dimana,

P_t = jumlah pada tahun ke t.

P_0 = jumlah pada tahun ke 0.

r = rata-rata jumlah pertumbuhan.

n = selisih antara tahun P_t - P_0 .

e. Metode Komparatif

Metode Pendekatan komparatif adalah metode untuk membandingkan beberapa alternatif/bentuk penyelesaian masalah berdasarkan kelebihan dan kekurangan masing-masing.

1.6 Kerangka Pikir

Pada studi ini dijelaskan 2 kerangka pikir yaitu kerangka pikir permasalahan dan kerangka pikir studi.

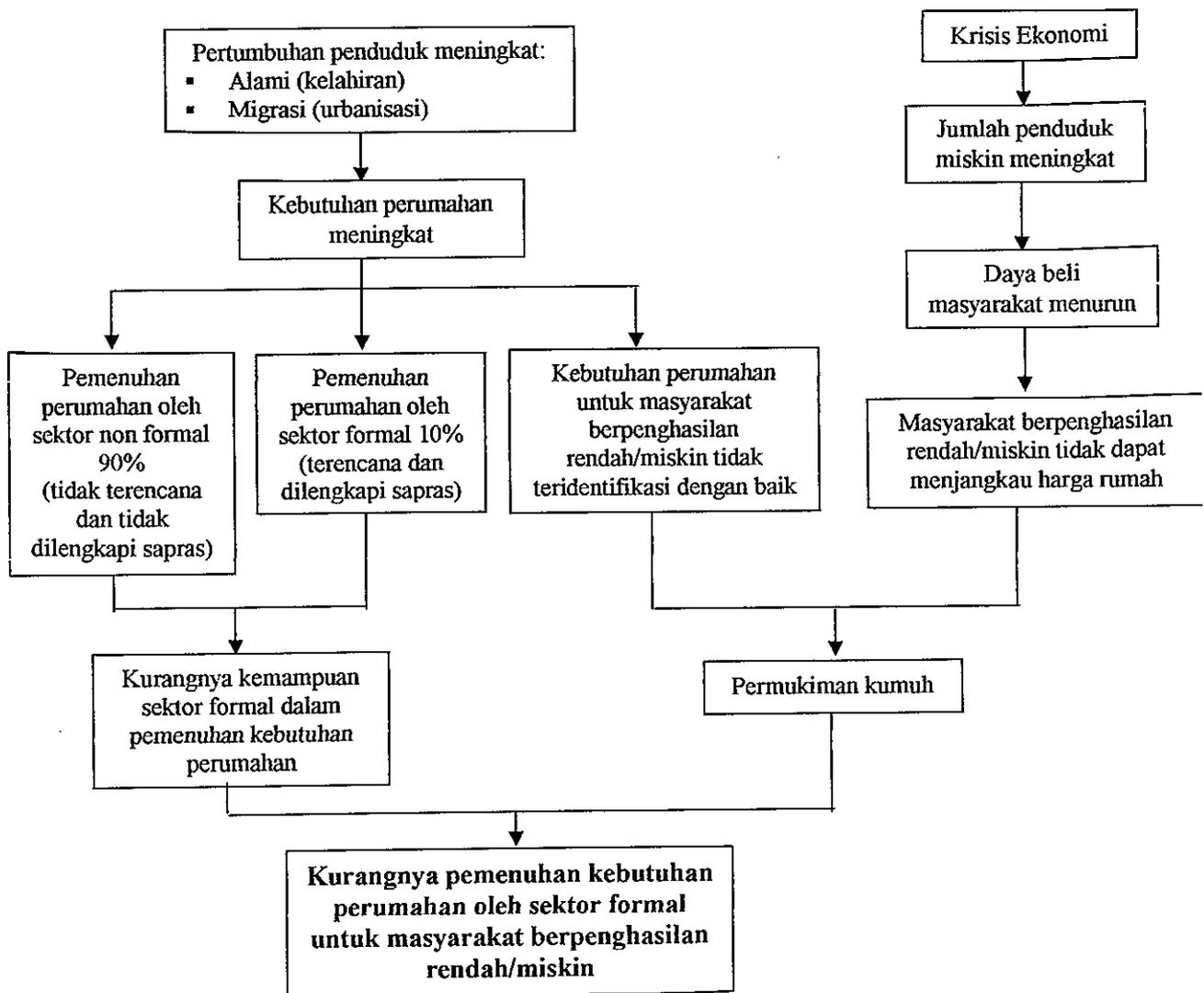
1.6.1 Kerangka Pikir Permasalahan

Pertumbuhan penduduk secara umum mengalami peningkatan yang disebabkan oleh adanya pertumbuhan penduduk alami dan perpindahan (migrasi). Di Kabupaten Demak, penambahan penduduk berarti pula meningkatkan jumlah kebutuhan perumahan. Di satu sisi kemampuan sektor formal untuk memenuhi kebutuhan perumahan masih sangat kurang. Hal ini ditunjukkan dengan perumahan yang disediakan oleh sektor formal hanya 10 % dari total kebutuhan yang ada. Sedangkan 90 % lainnya dipenuhi oleh sektor non formal.

Di sisi lain jumlah masyarakat berpenghasilan rendah/miskin mengalami kenaikan setelah terjadinya krisis ekonomi. Hal ini menyebabkan daya beli masyarakat menurun dan tidak dapat menjangkau harga rumah yang ada. Sedangkan kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin juga meningkat. Tetapi karena kebutuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin tidak teridentifikasi dengan baik maka program pemenuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin tidak tepat sasaran. Hal tersebut menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin membangun rumah dengan bahan, bentuk dan lingkungan seadanya tanpa perencanaan.

Uraian di atas merupakan implikasi dari kurangnya pemenuhan kebutuhan perumahan oleh sektor formal terutama untuk masyarakat berpenghasilan

rendah/miskin. Hal ini dikarenakan jumlah kebutuhan perumahan untuk masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah/miskin tidak diketahuinya secara pasti sehingga pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan masih tetap saja kurang dan belum tepat sasaran



Gambar 1.3

Kerangka Pikir Permasalahan

Sumber : Hasil Analisis, 2004

1.6.2 Kerangka Pikir Studi

Berawal dari issue permasalahan yaitu kurangnya pemenuhan kebutuhan perumahan oleh sektor formal untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin yang disebabkan oleh tidak teridentifikasinya kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dengan baik sehingga program pemenuhan kebutuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tidak tepat sasaran dan kebutuhan perumahan masih tetap kurang. Bertolak dari issue permasalahan tersebut ditetapkan tujuan studi yaitu mengidentifikasi kebutuhan dan bentuk program perumahan yang tepat untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak. Untuk mencapai tujuan tersebut disusun sasaran studi yang merupakan langkah-langkah yang harus dilakukan demi tercapainya tujuan studi. Ada beberapa tahapan yang dilakukan meliputi 5 analisis yaitu: Analisis kriteria masyarakat berpenghasilan rendah/miskin; Analisis karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak; Analisis kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin; Analisis kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin; dan yang terakhir yaitu Analisis strategi dan bentuk program yang tepat untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak.

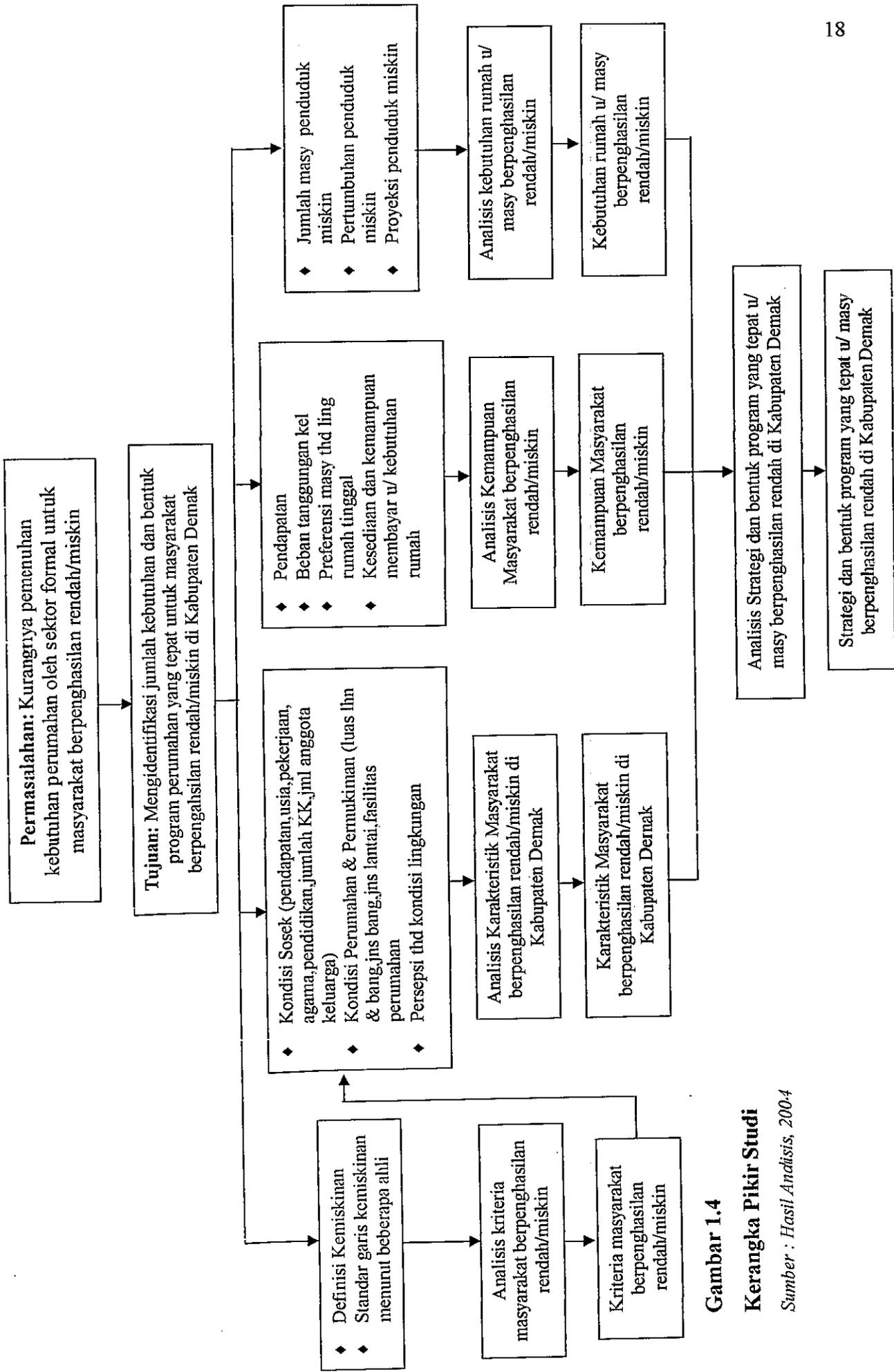
Analisis pertama adalah analisis kriteria masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dilakukan dengan mendapatkan input dari studi literatur berupa definisi dan standar garis kemiskinan menurut beberapa ahli dan diformulasikan menjadi suatu kriteria yang digunakan untuk menentukan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah pada studi ini.

Analisis kedua adalah analisis karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah/miskin mendapatkan input dari hasil kuesioner yang dilakukan meliputi kondisi sosial ekonomi, kondisi perumahan dan permukiman serta persepsi masyarakat terhadap kondisi lingkungan. Hasil dari analisis ini adalah karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak. Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah metode kualitatif deskriptif.

Analisis ketiga adalah analisis kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin, merupakan analisis yang mengulas mengenai kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dalam memiliki rumah yang lebih layak huni dengan menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif. Hasil dari analisis ini adalah tingkat kemampuan membayar masyarakat berpenghasilan rendah/miskin.

Analisis keempat adalah analisis kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin. Analisis ini menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan metode perhitungan geometri untuk menghitung proyeksi jumlah penduduk berpenghasilan rendah/miskin.

Analisis yang terakhir adalah analisis komprehensif yaitu analisis strategi dan bentuk program yang tepat untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin yang mendapatkan input dari karakteristik, kemampuan membayar dan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak. Keluaran dari analisis ini adalah strategi dan bentuk program yang sesuai dengan karakteristik dan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak.



Gambar 1.4
Kerangka Pikir Studi
 Sumber : Hasil Analisis, 2004

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penulisan studi ini terdiri atas :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang, tujuan dan sasaran, ruang lingkup spatial dan substansial, metodologi studi, kerangka pikir dan sistematika pembahasan.

BAB II PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Bab ini mengkaji mengenai definisi miskin, perumahan, permukiman, Program-program dan bentuk-bentuk penyediaan rumah, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB III TINJAUAN WILAYAH KABUPATEN DEMAK

Bab ini berisi mengenai kondisi umum di Kabupaten Demak meliputi letak administratif, kondisi fisik, penggunaan lahan, kondisi perumahan dan kondisi sosial ekonomi penduduknya

BAB IV IDENTIFIKASI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN DEMAK

Berisi mengenai analisis untuk menentukan kriteria miskin, menganalisis karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah/miskin, menghitung jumlah masyarakat berpenghasilan rendah, menganalisis jumlah kebutuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, menganalisis kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, menganalisis strategi dan bentuk program penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak.

BAB V PENUTUP

Bab terakhir ini berisi mengenai kesimpulan hasil studi, kelemahan studi dan rekomendasi yang dapat diberikan oleh penyusun terhadap Identifikasi Perumahan dan Permukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Demak.

BAB II

PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

2.1 Definisi Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang-undang no 4 tahun 1992 dijelaskan definisi Perumahan dan Permukiman sebagai berikut:

1. *Perumahan* dalam kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. *Permukiman* adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Sumitro (1993) menjelaskan bahwa suatu permukiman adalah suatu kawasan perumahan yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan sosial ekonomi yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatana lingkungan hidup. Lebih lanjut dijelaskan bahwa suatu permukiman terdiri dari lingkungan fisik dan lingkungan non fisik. Lingkungan fisik yang tercakup dalam suatu permukiman meliputi: tata letak, bentuk, luas, dan komponen pendukungnya seperti tanah, air, udara. Sedangkan faktor non fisik meliputi kondisi sosial masyarakat (adat, perilaku dan tata nilai yang berlaku), ekonomi (pendapatan, mata pencaharian), budaya (agama, pendidikan, bahasa) dan politik.

Lebih lanjut dijelaskan dalam Petunjuk Perencanaan Kawasan Permukiman (DPU, 1997) mengenai definisi permukiman yaitu sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya. Prasarana lingkungan meliputi jalan, jaringan air minum, saluran air, pembuangan sampah, jaringan listrik. Fasilitas lingkungan meliputi fasilitas pendidikan peribadatan, kesehatan, perdagangan dan jasa, rekreasi, olahraga.

2.2 Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah/Miskin

Batasan kemiskinan sering disebut dengan garis kemiskinan. Garis kemiskinan/ ambang batas miskin diperlukan dalam penyediaan perumahan, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini sangat penting agar dalam penyediaan perumahan, penghuni benar-benar dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah tetapi masih mampu merawat rumah yang disediakan bagi mereka, karena bagaimanapun rumah memerlukan biaya perawatan (Karamoy. A dalam Budihardjo, 1998). Oleh karena itu, sebelum berbicara tentang masyarakat berpenghasilan rendah/miskin perlu diketahui terlebih dahulu batasan bilamana seseorang bisa disebut berpenghasilan rendah/miskin:

1. Menurut Amartya Sen (dalam buku *Leading Issues in Economic Development*, Meier, 1989). Untuk menentukan miskin ada beberapa **Kriteria Kelayakan Minimum** tertentu yang harus dipenuhi yaitu:
 - a. Bebas dari kelaparan dan penyakit
 - b. Mampu berpartisipasi dalam kehidupan bermasyarakat
 - c. Memiliki tempat berteduh yang layak

- d. Memiliki kemampuan untuk bepergian mengunjungi saudara.
2. Menurut Todaro, garis kemiskinan adalah patokan untuk menentukan konsep kemiskinan absolut. **Garis kemiskinan** ini adalah batas tingkat pendapatan minimal yang cukup untuk memenuhi kebutuhan fisik minimum setiap orang berupa kecukupan pangan, pakaian dan perumahan sehingga menjamin keberlangsungan hidupnya.
 3. **Garis kemiskinan** telah ditetapkan BPS berdasarkan konsumsi pangan 2.100 kalori ditambah konsumsi non-pangan sebesar 15,92-17,96% (daerah perkotaan) dan 6,12-6,52% (daerah perdesaan).
 4. Menurut Sayogyo, **Garis kemiskinan** dapat dinyatakan dengan Rp/bulan ekuivalen dengan nilai tukar beras (kg/orang/bulan). Data tingkat pengeluaran ini mencakup penghasilan bukan uang, pemakaian tabungan masa lalu, pinjaman. Hasilnya berupa klasifikasi:
 1. Untuk Perdesaan, lapisan pengeluaran rumah tangga 240-320 kg disebut **lapisan ambang kecukupan pangan** (mendekati 1.900 kalori dan 40 gram protein/orang/hari)
 - Miskin : pengeluaran rumahtangga <320 kg nilai tukar beras/org/thn
 - Miskin sekali : pengeluaran rumahtangga <240 kg nilai tukar beras/org/thn
 - Paling miskin : pengeluaran rumahtangga <180 kg nilai tukar beras/org/thn

2. Untuk Perkotaan, lapisan pengeluaran rumah tangga 360-480 kg disebut **lapisan ambang kecukupan pangan** (mendekati 1.900 kalori dan 40 gram protein/orang/hari)
 - Miskin : pengeluaran rumahtangga <480 kg nilai tukar beras/org/thn
 - Miskin sekali : pengeluaran rumahtangga <320 kg nilai tukar beras/org/thn
 - Paling miskin : pengeluaran rumahtangga <270 kg nilai tukar beras/org/thn

Berbicara tentang masyarakat berpenghasilan rendah dan usaha memberikan atau membuatkan permukiman bagi mereka, maka paling tidak haruslah diketahui bagaimana karakteristik dari mereka. Berdasarkan pendapat beberapa ahli, masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dapat didefinisikan sebagai berikut:

1. **Masyarakat berpenghasilan rendah** adalah mereka yang memiliki penghasilan Rp 10.000-Rp30.000 per bulan (Karamoy. A dalam Budihardjo, 1998).
2. Menurut Baswir, pengukuran jumlah penduduk miskin bukanlah perkara sederhana, hal ini berkaitan dengan definisi **kemiskinan**. Kemiskinan dibedakan menjadi 2 yaitu:

- a. Kemiskinan Relatif
Yaitu kemiskinan yang dilihat berdasarkan perbandingan antara suatu tingkat pendapatan dengan tingkat pendapatan lainnya. Kemiskinan relatif lebih diartikan sebagai masalah kesenjangan
 - b. Kemiskinan Absolut
Yaitu suatu keadaan kemiskinan yang dilihat berdasarkan pendapatan minimal yang diperoleh dengan garis kemiskinan/tingkat pendapatan minimal (Baswir, 1997)
3. Menurut Menurut Amartya Sen (dalam buku *Leading Issues in Economic Development*, Meier, 1989) masalah kemiskinan bukanlah sekedar masalah lebih miskin daripada orang lain dalam suatu masyarakat. Tetapi lebih kepada masalah tidak dimilikinya kemampuan untuk memenuhi kebutuhan material secara layak atau merupakan kegagalan untuk mencapai tingkat “kelayakan minimum tertentu”.
 4. Menurut Todaro, *berkecukupan* adalah kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan dasar manusia adalah segala sesuatu yang jika tidak dipenuhi akan menghentikan kehidupan seseorang. Kebutuhan dasar ini meliputi sandang, pangan, papan, kesehatan dan keamanan. Jika 1 saja kebutuhan dasar ini tidak terpenuhi maka akan muncul kondisi yang disebut dengan *kemiskinan*.
 5. **Kemiskinan** dapat diartikan sebagai ketidakmampuan seseorang atau kelompok orang untuk memenuhi kebutuhannya yang paling mendasar sesuai dengan tata nilai dan norma-norma yang berlaku pada suatu

masyarakat dalam waktu tertentu. Parsudi Suparlan (1990) menggolongkan kebutuhan manusia untuk dapat hidup lebih baik ke dalam tiga bentuk.

- a. *Pertama*, kebutuhan utama atau primer yang kemunculannya bersumber pada aspek-aspek biologi atau organisme tubuh manusia, antara lain makanan dan minuman, zat asam, buang air, perlindungan dari iklim, istirahat, pelepasan dorongan seksual dan kesehatan yang baik.
 - b. *Kedua*, kebutuhan sosial atau sekunder. Kebutuhan berkomunikasi dengan sesama, kegiatan bersama, kepuasan benda material, sistem pendidikan dan keteraturan sosial.
 - c. *Ketiga*, kebutuhan integratif yang muncul dari hakekat manusia sebagai makhluk pemikir dan bermoral, antara lain perasaan benar salah, adil tidak adil, sentimen, keyakinan diri, ungkapan estetika dan keindahan, rekreasi dan hiburan.
6. Bank Dunia mendefinisikan keadaan **miskin** :

"poverty is concern with absolute standard of living of part of society the poor in equality refers to relative living standards across the whole society: (World Bank, 1990:26). Dengan kata lain kemiskinan dapat diukur dengan membandingkan tingkat pendapatan dengan tingkat pendapatan yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan minimum.

7. Sar A Levitan mendefinisikan **kemiskinan** adalah kekurangan barang-barang dan pelayanan yang dibutuhkan untuk mencapai suatu standar hidup yang layak. (Sar A Levitan, 1980:2)
8. Menurut Emil Salim, **Kemiskinan** dapat dilukiskan sebagai kurangnya pendapatan untuk memenuhi kebutuhan hidup yang pokok (Emil Salim, 1984)

2.3 Permukiman Kumuh

Gambaran Permukiman kumuh (lingkungan buruk menurut Bianpoen, 1991), adalah permukiman yang kondisi tempat tinggal atau tempat huniannya berdesakan, luas rumah tidak sebanding dengan jumlah penghuni, rumah berfungsi sekedar tempat istirahat dan melindungi diri dari panas, dingin dan hujan, lingkungan dan tata permukiman tidak teratur, bangunan sementara, acak-acakan tanpa perencanaan, prasarana kurang (MCK, air bersih, saluran buangan, listrik, gang, lingkungan jorok dan menjadi sarang penyakit), fasilitas sosial kurang (sekolah, rumah ibadah, balai pengobatan), mata pencaharian penghuni tidak tetap dan usaha non-formal, tanah bukan milik penghuni, pendidikan rendah, penghuni sering tidak tercatat sebagai warga setempat, rawan kebakaran, banjir dan rawan terhadap penyakit.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Panudju (1999) bahwasannya permukiman kumuh dapat dilihat dari kondisi rawan fisik lingkungan (rawan banjir, kebakaran, prasarana tidak memadai, sanitasi lingkungan buruk, tidak ada sumber air bersih, dan perumahan kurang layak huni serta tempat hunian

penduduknya sangat padat), kondisi ekonomi lemah (penduduknya berpenghasilan rendah dan sangat rendah serta tingkat pengangguran tinggi), kondisi sosial rendah (tingkat pendidikan rendah, tempat sumber kriminalitas, dan tingkat kesehatan rendah), serta aspek hukum (hunian tidak sesuai dengan ketentuan dan peraturan).

Menurut Komarudin (1999) yang dimaksud dengan **permukiman kumuh** adalah daerah yang mempunyai kriteria:

- (a) Kondisi sasaran pelayanan sosial (keluarga): umumnya tingkat kepadatan tinggi, semua anggota keluarga termasuk anak mencari nafkah, keterlambatan dalam pendidikan bagi anggota keluarga, kesadaran warga untuk ikut serta memiliki dan memelihara lingkungan umumnya rendah, dan perilaku hidup sehat umumnya rendah
- (b) Kondisi rumah tidak memenuhi syarat kesehatan (pengap dan lembab), kekuatan dan kenyamanan, pembagian ruangan, pencahayaan sinar matahari dan ventilasi, letak rumah tidak teratur dan berdempetan, dan tidak memiliki sumur/air bersih dan kakus
- (c) Kondisi lingkungan: sangat kumuh, saluran pembuangan air limbah tidak memenuhi standar, jalan setapak tidak teratur, MCK dan air bersih tidak memadai, dan sarana pelayanan sosial kurang memadai.

Munculnya permukiman kumuh erat kaitannya dengan perubahan struktur ekonomi, urbanisasi dan perkembangan kota. Permukiman kumuh merupakan perumahan yang ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah sampai sangat rendah dengan kepadatan penduduk tinggi dengan kondisi rumah dan lingkungan

yang tidak memenuhi syarat kesehatan maupun teknik dengan pola yang tidak teratur karena tidak direncanakan terlebih dahulu (Yudohusodo, 1991).

Dari definisi beberapa ahli di atas dapat disimpulkan bahwa Permukiman kumuh merupakan suatu kawasan perumahan yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Konstruksi bangunan tidak permanen
2. Kondisi fisik lingkungan dan bangunan kurang baik dan tidak teratur.
3. Kepadatan penduduk tinggi.
4. Kepadatan bangunan tinggi
5. Kondisi sarana dan prasarana tidak memadai.
6. Rawan banjir dan rawan kebakaran.
7. Mata pencaharian penduduk di sektor informal
8. Pendidikan masyarakatnya rendah
9. Penghasilan penduduk rendah

2.4 Rumah Sehat

UNICEF menyatakan bahwa duapertiga kehidupan manusia berada di rumah dan sepertiga sisanya berada di luar rumah. Rumah mempunyai paling sedikit tiga fungsi, yaitu tempat berlindung, tempat pembinaan keluarga dan tempat kegiatan keluarga. Dengan demikian fungsi rumah adalah menjaga dari sengatan matahari, cuaca, gangguan binatang buas, tempat pertumbuhan keluarga, pendidikan, berekreasi, kerukunan dan kebahagiaan keluarga, pertemuan keluarga, dan tempat menjalankan berbagai kegiatan dengan rasa senang, tentram

dan nyaman. Karena itu, rumah jangan digunakan untuk keperluan kehidupan yang kurang menguntungkan, seperti ngobrol berkepanjangan, membicarakan hal-hal yang tidak pantas, ribut dalam keluarga, atau dengan tetangga, berbuat yang mengakibatkan kebisingan dan sebagainya. Ada empat faktor yang merupakan penentu rumah sehat, yaitu aspek fisiologis, psikologis, terhindar dari penyakit menular dan kecelakaan, serta aspek administrasi (Dinas Perumahan, 1991). Aspek fisiografis menitikberatkan pada keadaan fisik bangunan yang dapat mempengaruhi perilaku penghuni dalam menentukan kegiatan bagi setiap keluarga. Aspek fisiologis meliputi unsur-unsur ventilasi, penerangan, kondisi rumah, kelengkapan bangunan dan perencanaan ruang (Komarudin, 1999)

United Nation Centre for Human Settlement (UNCHS) atau Habitat pada tahun 1989 menekankan pentingnya rumah sehat bagi keluarga (*shelter, health, and the famili*). Para birokrat melihat rumah bisa dilihat sebagai kata benda, seperti yang disampaikan Komarudin dengan berbagai angka dan target pembangunan rumah (Workshop Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta, 29 Juli 1992), sedangkan pakar perumahan melihatnya sebagai kata kerja, merupakan suatu *on going process* (Maria Hertiningsih, wartawan Kompas). Direktorat Perumahan Ditjen Cipta Karya menegaskan ada empat persyaratan **rumah sehat**, yaitu kesehatan, kekuatan bangunan, kenyamanan dan keterjangkauan. UNCHS bahkan telah menetapkan 11 persyaratan **rumah sehat**, yaitu

- (1) Proteksi terhadap penyakit yang dapat menular

- (2) Proteksi terhadap kecelakaan dan gangguan pencemaran pada peralatan rumahtangga, polusi udara, zat kimiawi, dan bangunan rumah untuk tempat kerja
- (3) Promosi kesehatan mental
- (4) Penciptaan kesehatan lingkungan perumahan dan permukiman
- (5) Promosi kebersihan rumah dan lingkungan yang mendorong penghuni untuk selalu menjaga kesehatan keluarga
- (6) Penciptaan keamanan lingkungan dan upaya peniadaan gangguan terhadap ibu, wanita dan anak-anak
- (7) Penciptaan kesehatan sejaan dengan kebijaksanaan pemerintah dan swasta
- (8) Penciptaan kesehatan yang selalu dikaitkan dengan daya dukung tanah, ruang terbuka hijau dan lingkungan
- (9) Rumah sebagai wadah proses pengembangan sosial ekonomi
- (10) Tempat pendidikan kesehatan umum dan profesi bagi anggota keluarga
- (11) Adanya partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan rumah sehat dalam lingkungan yang sehat

Dalam makalahnya yang berjudul Indikator Permukiman Sehat di Perkotaan pada Seminar Perumahan Lingkungan dan Kesehatan tanggal 30 Juni 1990, Umar Fachmi Achmadi, menyodorkan beberapa indikator rumah sehat

1. *Pertama*, perilaku hidup sehat penduduk kota. Membuang sampah ke sungai, buang hajat besar di sungai, membiarkan selokan kotor dan air tergenang di

halaman, merupakan perilaku hidup tidak sehat. Perilaku hidup sehat adalah budaya hidup bersih di rumah, halaman dan lingkungan.

2. *Kedua*, yang berkenaan dengan kondisi fisik perumahan, yaitu ukuran rumah dan pengaruhnya terhadap kesehatan lingkungan permukiman.

Dari aspek kesehatan, ada delapan persyaratan rumah sehat.

1. *Pertama*, tersedianya air bersih, ada penampungan air bekas, ada tempat sampah, ada jamban, dan ada saluran pembuangan hujan.
2. *Kedua*, halaman rumah harus selalu dibersihkan. Pekarangan rumah ditanami tumbuh-tumbuhan yang ber manfaat.
3. *Ketiga*, ruangan rumah cukup luas dan tidak padat penduduknya.
4. *Keempat*, kamar-kamar harus berjendela. Ada lubang angin dan sinar matahari dapat masuk ruangan rumah.
5. *Kelima*, dimanapun, tidak terdapat jentik-jentik nyamuk, kecoa dan tikus.
6. *Keenam*, dinding dan lantai harus kering serta tidak lembab.
7. *Ketujuh*, ada jalan keluar untuk asap dapur melalui lubang langit-langit.
8. *Kedelapan*, kandang ternak terpisah paling tidak 10 meter jaraknya dari rumah.

2.5 Permasalahan dan Kebutuhan di Bidang Perumahan dan Permukiman

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multisektoral yang hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat. Pembangunan perumahan juga dapat mendorong terjadinya

pertumbuhan ekonomi. Kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan terutama golongan masyarakat menengah ke bawah. Sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar seluruh rakyat Indonesia dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur, terutama dititikberatkan pada golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Chander (1979) mengidentifikasi komponen kebutuhan rumah ke dalam 5 hal, yaitu:

1. Jumlah unit rumah yang dibutuhkan untuk menurunkan kepadatan (*backlog*)
2. Rumah yang harus segera diganti (*immediate replacement*)
3. Rumah yang harus segera diganti sesuai dengan perencanaan (*normal replacement*)
4. Rumah yang dibutuhkan karena penambahan penduduk (*New households*)
5. Kebutuhan perumahan untuk menutupi kekurangan sejak tahun-tahun sebelumnya (*fulfilment of housing deficit*).

Berkaitan dengan kebutuhan rumah tersebut, ada beberapa permasalahan perumahan dan permukiman yang berkaitan dengan penyediaan perumahan dan permukiman secara umum yaitu:

1. Perencanaan tata ruang yang belum antisipatif terhadap kebijaksanaan perumahan dan permukiman.
2. Rendahnya keterjangkauan masyarakat membeli rumah.
3. Belum mantapnya koordinasi dan keterpaduan pelaksanaan sektoral.

4. Belum kuatnya peran Pemerintah Daerah dalam pembangunan perumahan.
5. Belum memadainya pendanaan dan pembiayaan.
6. Sulitnya pembebasan tanah untuk perumahan.

Permasalahan perumahan dan permukiman memang sangat beragam, namun demikian harus tetap diusahakan pemecahan yang baik sehingga terwujud visi dan misi perumahan dan permukiman yang meliputi 6 (enam) pokok kebijakan dan strategi:

1. Pembangunan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat dengan mengutamakan masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Pembangunan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan dalam rangka pembangunan perkotaan dan pedesaan yang seimbang menuju terbentuknya sistem permukiman nasional yang mantap.
3. Pemberdayaan masyarakat dan peningkatan peran serta *stakeholder* (pemerintah, swasta, masyarakat) dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
4. Pemantapan kelembagaan dan pola pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman secara terpadu.
5. Pengembangan sumber-sumber dan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman.

6. Pengembangan peraturan dan perundang-undangan bidang perumahan dan permukiman.

Salah satu permasalahan perumahan adalah rendahnya keterjangkauan masyarakat membeli rumah yang berimplikasi terhadap luasan rumah yang dihasilkan. Ketentuan Depkes (1998) menentukan persyaratan lantai kamar ideal $4,5 \text{ m}^2$ ($2 \times 2,25 \text{ m}^2$) per orang dan $2,5 \text{ m}^2$ untuk anak-anak usia 1-10 tahun. Rasio penghuni terhadap luas lantai kamar adalah 1 orang berbanding $4,5 \text{ m}^2$ atau 1,5 orang berbanding 7 m^2 ($2 \times 3,5 \text{ m}^2$). Dengan demikian untuk satu keluarga (bapak, ibu, pembantu, dan 2 anak), dibutuhkan rumah dengan luas lantai bangunan $18,5 \text{ m}^2$ ($3 \times 4,5 \text{ m}^2$ ditambah $2 \times 2,5 \text{ m}^2$).

- Standar Depkes (1988) menyebutkan bahwa satu orang memerlukan kamar ideal $4,5 \text{ m}^2$. Anak-anak usia 1-10 tahun memerlukan $2,5 \text{ m}^2$.
- Standar Ditjen Cipta Karya menyebutkan ruang minimal untuk 1 orang adalah 9 m^2
- Standar rata-rata nasional adalah $12 \text{ m}^2/\text{orang}$ di perkotaan dan $15-16 \text{ m}^2/\text{orang}$ di perdesaan (John Silas, 1992)

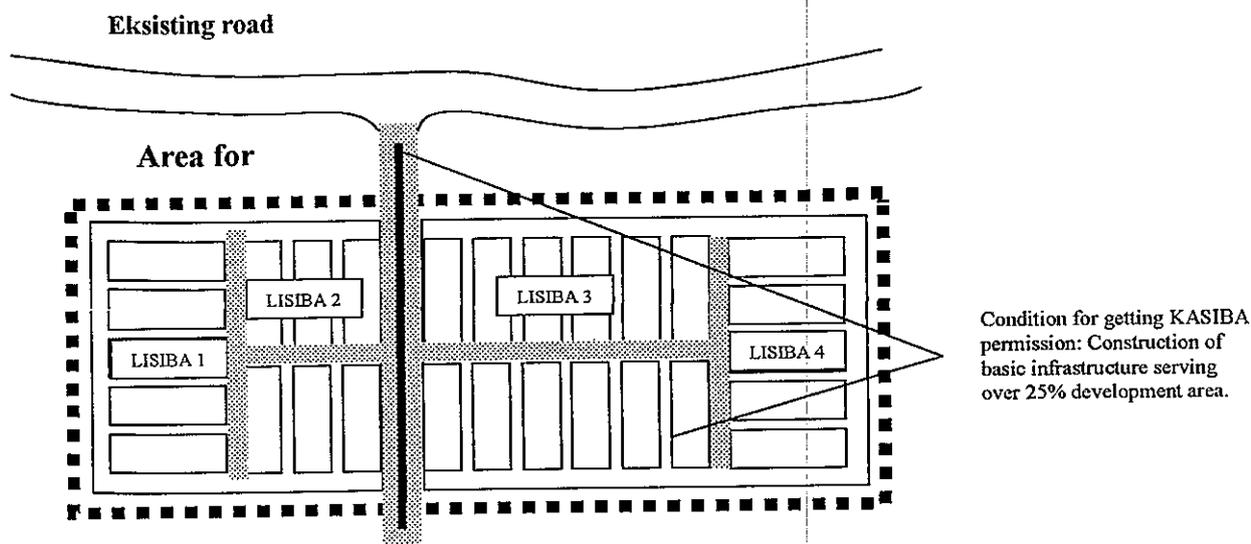
2.6 Pengadaan Tanah di Indonesia

Undang-undang no 4 tahun 1992 menegaskan pentingnya konsolidasi tanah yaitu upaya-upaya penataan kembali, penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah no 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun

yang berdiri sendiri merupakan pengejawantahan UU No 4 tahun 1992 memuat mengenai definisi Kasiba dan Lisiba

Kawasan Siap Bangun (KASIBA) adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan Pemerintah Daerah dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan (Yudohusodo, 1991)

Gambar 2.1
Ilustrasi Sistem KASIBA



Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari KASIBA ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan. Selain itu, juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian

dan pelayanan lingkungan untuk membangun Kavling Tanah Matang/KTM (Yudohusodo, 1991)

2.7 Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Strategi Pembangunan Perumahan yang direkomendasikan oleh UNHCS dikenal sebagai *enabling approach* yang memobilisasi dan mendorong pemanfaatan potensi dan sumberdaya dalam proses produksi dan peningkatan pembangunan perumahan sehingga dapat disediakan rumah dengan harga terjangkau oleh semua kelompok pendapatan masyarakat, memenuhi persyaratan pemilikan, struktur bangunan dan persyaratan keamanan dan kenyamanan. Gagasan Abrams mengenai pembangunan perumahan dan permukiman menyarankan konsep pengadaan perumahan dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah. Bentuk bantuan dari pemerintah menurut Abrams harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat. Bantuan-bantuan tersebut dapat berbentuk pinjaman dana untuk membeli lahan, bantuan pemasangan kabel listrik, pemipaan air, pemasangan dinding bata dan pekerjaan lain yang relatif sulit (Abrams, 1969). Sejalan dengan hal tersebut, Turner (1976) juga menyatakan bahwa masyarakat perlu dilibatkan lebih banyak dalam pengadaan perumahan. Hal ini tidak berarti mereka harus melaksanakan pembangun fisik perumahan sendiri tetapi yang terpenting adalah mereka berhak menentukan macam rumah cara membangun, pembiayaan serta cara mengelola pelaksanaan pembangunan perumahannya. Dengan demikian akan meningkatkan kesesuaian hasil pembangunan dan kebutuhan masyarakat. Selain itu biaya pengadaan perumahan

secara umum dapat ditekan sehingga pemerintah dapat menghasilkan lebih banyak perumahan. Peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pengadaan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah:

1. Sebagai *provider*

pemerintah sebagai penghasil rumah. Pemerintah merupakan penanggungjawab dan pengambil keputusan dari tahap penyusunan organisasi hingga pelaksanaan pembangunan rumah

2. Sebagai *enabler*

pemerintah sebagai fasilitator untuk membantu dan memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan rumah. Tugas pemerintah adalah menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan kepada masyarakat untuk dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya. Pembangunan perumahan adalah tanggungjawab masyarakat sepenuhnya hingga tahap pelaksanaan pembangunan perumahan.

2.8 Pembangunan Perumahan dan Permukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Menurut Turner (1972) dalam bukunya yang berjudul *Housing By People* menyebutkan dasar bagi penyusunan kriteria perumahan bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah sebagai berikut:

1. Lokasi tidak terlalu jauh dari tempat-tempat yang dapat memberikan pekerjaan bagi buruh-buruh kasar/tenaga tidak terampil.

2. Status kepemilikan lahan dan rumah jelas sehingga tidak ada rasa kekhawatiran penghuni untuk digusur.
3. Bentuk dan kualitas bangunan tidak perlu terlalu baik tetapi cukup memenuhi fungsi dasar yang diperlukan penghuninya.
4. Harga atau biaya pembangunan rumah harus sesuai dengan tingkat pendapatan mereka

Untuk mengatasi masalah permukiman kumuh dilaksanakan program pembangunan perumahan dan permukiman perkotaan yang terdiri atas: perbaikan kampung, penyediaan Kapling Siap Bangun (KSB), rumah struktur beratap, rumah susun sewa sederhana, dan pembangunan rumah susun.

2.8.1 Perbaikan Kampung/ *Kampong Improvement Programme (KIP)*

Istilah perumahan kumuh digunakan untuk kampung dan perumahan liar yang ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan yang tinggi, kondisi rumah dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat kesehatan maupun teknik dengan pola yang tidak teratur karena tidak direncanakan terlebih dahulu. Untuk mengatasi permukiman kumuh tersebut pemerintah mencanangkan Program Perbaikan kampung. Program perbaikan Kampung merupakan suatu bentuk peremajaan kota yang bertujuan untuk memperbaiki kesehatan lingkungan melalui perbaikan beberapa komponen fisik dasar yang meliputi perkerasan jalan setapak, penyediaan saluran drainase, pengadaan air bersih, penyediaan tempat pembuangan sampah, pengadaan MCK umum. bahkan untuk lebih meningkatkan pelayanan kesehatan masyarakat telah dibangun Puskesmas dan Pos Pelayanan Kesehatan. Di samping

perbaikan fisik tersebut dilakukan juga penyuluhan terhadap masyarakat tentang cara hidup sehat dalam lingkungan yang sehat dan teratur (Yudohusodo, 1991)

Pelaksanaannya program perbaikan kampung relatif lama menyebabkan tingginya biaya pelaksanaan. Secara umum program perbaikan kampung tidak meningkatkan kuantitas rumah dan tidak menunjukkan adanya perubahan yang mencolok terhadap pendapatan dan kehidupan ekonomi penduduknya. Selain itu, tidak ada pelibatan masyarakat secara aktif menyebabkan hasil pembangunan rumah seringkali tidak tepat sasaran.

2.8.2 Penyediaan Kapling Siap Bangun (KSB)

Pelaksanaan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kunci yang sangat menentukan. Ketersediaan kapling siap bangun merupakan kunci utama pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena tanpa adanya kapling tersebut, maka pembangunan tidak mungkin dapat dilaksanakan. Pengadaan kapling siap bangun memerlukan adanya lahan yang lokasi dan harganya sesuai dengan kebutuhan serta kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah (Panudju, 1999)

Menteri PU menetapkan KSB adalah lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak berkonstruksi sederhana (lebar badan jalan maksimum 2 m, lebar perkerasan 1,20 m, dikiri dan kanan dibuat bahu jalan 0,40 m untuk penempatan tiang listrik) dengan daerah manfaat jalan 2,8 m serta dilengkapi dengan utilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK untuk umum, tempat bermain. KSB terdiri dari kapling tanah yang berukuran 45 m², 60 m² dan 72 m².

Sesuai dengan keputusan Rakor Ekuin tanggal 1 Agustus 1988, telah diinstruksikan pembangunan Kapling Siap Bangun (KSB) untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Penyelenggaraan program KSB ini dilandasi oleh pertimbangan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah Rp 150.000,-/bulan belum mampu menjangkau KPR-BTN yang ada selama ini. Inti dari program KSB adalah tersedianya kapling dengan ukuran luas $6 \times 9 \text{ m}^2$; $6 \times 10 \text{ m}^2$; $8 \times 9 \text{ m}^2$ yang ditunjang KP-KSB dari BTN. Harga 1 unit KSB antar Rp 1,8 – 2,3 juta dengan uang muka 10% dan cicilan Rp 10.000,-Rp 20.000,- per bulan dengan bunga 12% per tahun dalam jangka waktu maksimal 20 tahun (Yudohusodo, 1991:29). Masyarakat yang diperbolehkan mengambil KSB adalah mereka yang berpenghasilan kurang dari Rp 450.000,-per bulan. Maksimum angsuran adalah 30% dari penghasilan keluarga per bulan (untuk yang berpenghasilan tetap) dan 35% dari penghasilan keluarga per bulan (untuk yang berpenghasilan tidak tetap).

Dari beberapa penelitian perumahan di negara berkembang, membuktikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai potensi untuk membangun meskipun terbatas. Sejalan dengan hal tersebut, Abrams, Turner dan Angel menyarankan agar pemerintah di negara berkembang membantu masyarakat berpenghasilan rendah dengan kapling siap bangun yang berupa lahan murah, status kepemilikan lahan jelas, dan dilengkapi dengan infrastruktur. Dengan bantuan pemerintah dalam bentuk kapling siap bangun ada beberapa keuntungan:

1. Pemerintah dapat menaikkan jumlah rumah yang dibangun tanpa menaikkan anggaran biaya untuk pengadaan rumah karena ada masukan dana dari masyarakat.

2. Pemerintah dapat mengendalikan dan mengontrol elemen penting pembangunan perumahan kota seperti pengadaan lahan, rencana tapak, biaya dan penggunaan lahan.

Dari sudut pandang masyarakat berpenghasilan rendah, hal ini merupakan satu-satunya alternatif agar mereka dapat membangun perumahan sesuai dengan peraturan (legal). Secara teoritis mereka dapat menentukan berapa besar uang untuk membangun rumah, dalam bentuk apa dan kapan saja sesuai dengan kemampuan sehingga rumah tersebut lebih terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (Payne, 1984).

Di Malaysia, Program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah berupa perbaikan perumahan kumuh, pengadaan kapling siap bangun (*site and services*), pembuatan rumah inti (Yeh and Laquian). Untuk memecahkan masalah perumahan yang dihadapi pemerintah Philipina juga menekankan kebijakan pada pembangun perumahan petak, pemindahan serta pemberian kapling kepada penghuni rumah-rumah liar dan pembangunan perumahan secara berkelompok. Sementara itu, Pemerintah Thailand juga melakukan upaya penanganan perumahan golongan berpenghasilan rendah dengan memprogramkan kegiatan-kegiatan perbaikan daerah kumuh, pengadaan kapling siap bangun dan pembuatan kota.

Berdasarkan penelitian Davidson mengenai *site and service* di Mesir, terdapat beberapa persyaratan yang harus diperhatikan dalam proyek kapling siap bangun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Davidson-Payne, 1984):

1. Harus sesuai dengan kondisi masyarakat berpenghasilan rendah setempat.
2. Harus dapat dilaksanakan dengan subsidi seminimal mungkin.
3. Harus berdasarkan pengertian yang mendalam tentang situasi sosial, budaya, ekonomi dan fisik setempat.
4. Harus dapat dikelola secara sederhana
5. Harus realistis, sesuai dengan struktur administrasi setempat
6. Harus dapat segera dilaksanakan
7. Harus dapat dimodifikasi berdasarkan pengalaman selama proses berjalan
8. Harus mudah dilaksanakan di tempat lain di masa-masa mendatang

Akan tetapi, dari penyediaan kapling siap bangun di Mesir tersebut rumah yang dihasilkan tidak sesuai dengan syarat rumah layak huni sehingga untuk menentukan standar rumah, Laquian secara kongkret mengusulkan sebuah konsep pembangunan rumah inti (*basic housing*) konsep pembangunan rumah inti pada dasarnya adalah pembangunan rumah yang disesuaikan dengan kemampuan ekonomi dan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah

2.8.3 Rumah Struktur Beratap

Rumah Struktur Beratap (RSB) muncul karena ketidakmampuan sebagian besar masyarakat untuk mencicil rumah murah Perum Perumnas sekalipun yang termurah. Uang muka Rp 300.000,- dan cicilan Rp 30.000,- per bulan saja tidak mampu dibayar oleh golongan masyarakat berpenghasilan sangat rendah di bawah Rp 150.000,- per bulan apalagi harga rumah yang menggunakan fasilitas KPR-BTN.

RSB sebenarnya merupakan bentuk dasar bangunan rumah, lebih merupakan rangka rumah. RSB juga dapat dikatakan sebagai jenis baru dari rumah inti yang selama ini telah dikenal di rumah-rumah Perum Perumnas. Kantor Menpera mengidentifikasikan bhw RSB dibangun di atas tanah KSB yang dicicil dari Perum Perumnas berukuran 54 m², 60 m² dan 72 m² atau di atas tanah matang yang dibeli dari developer swasta. Luas bangunan RSB di atas tanah KSB harus bisa mengatur penempatan kamar mandi, cuci dan kakus (MCK). Bangunan terdiri dari struktur (sebagian dinding pemikul atau kolom) yang telah dipasang atapnya untuk berbagai jenis rumah.

Pembangunan RSB di atas tanah KSB mendapat subsidi dari Perum Perumnas sebesar Rp 500.000,- untuk membangun pondasi dan tiang serta bahan bangunan seperlunya sebagai titik awal pembangunan rumah. Perkiraan harga satu unit RSB sekitar 30% dari harga rumah jadi. Sedangkan 70% biaya pembangunan rumah sisanya diusahakan oleh pemiliknya secara bertahap disesuaikan dengan kemampuan dan tabungannya.

Program RSB telah diterapkan di banyak negara berkembang di dunia dengan memperhatikan keterjangkauan (*affordability*), kebersamaan dan kemandirian (*mutual aid and self help*), konsolidasi rumah (*housing consolidation*), standar dan kode bangunan (*building codes and standards*), penghasilan dan kesempatan kerja (*income generation and employment*), pengembalian biaya (*cost recovery*), pengembangan komunitas (*community development*) dan dampak proyek pembangunan rumah struktur beratap (Laquian, 1983)

2.8.4 Rumah Susun Sewa Sederhana

Rumah susun sederhana dengan sistem sewa merupakan salah satu alternatif penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya rumah susun sewa yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha dan sekolah akan mengurangi beban transportasi.

Membangun rumah susun sewa sederhana mempunyai beberapa sasaran :

1. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki penghasilan tetap.
2. Masyarakat yang tinggalnya tidak menetap (sementara) karena pekerjaannya.
3. Masyarakat yang belum mendapat kesempatan memiliki rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas atau membangun sendiri.
4. Bagi mereka yang baru berumah tangga dan belum mampu membeli rumah.

2.8.5 Pembangunan Rumah Susun

Istilah rumah susun didefinisikan sebagai suatu bangunan bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal terdiri atas satuan unit dengan batasan yang jelas, baik ukuran maupun luasannya. Pembangunan Rumah susun di atas tanah program peremajaan lingkungan disediakan untuk penduduk asli setempat dan target group lainnya yang ditetapkan dengan jelas.

Masyarakat yang diperbolehkan mengambil Rumah Susun adalah mereka yang berpenghasilan kurang dari Rp 900.000,-per bulan. Maksimum angsuran adalah 30% dari penghasilan keluarga per bulan (untuk yang berpenghasilan

tetap) dan 35% dari penghasilan keluarga per bulan (untuk yang berpenghasilan tidak tetap).

Pembangunan Rumah Susun merupakan upaya paling tepat dalam menangani masalah permukiman kumuh terutama di pusat kota dengan kepadatan penduduk dan bangunan sangat tinggi. Program pembangunan rumah susun merupakan program yang mampu menjawab atas masalah tingginya harga lahan di perkotaan. Dengan adanya rumah susun lahan yang diperlukan relatif lebih kecil dengan pengembangan bangunan ke arah vertikal walaupun dari segi biaya tergolong mahal.

Melalui Undang-undang Rumah Susun No 16 tahun 1985 tertuang dasar hukum atas hak milik satuan rumah susun. Hal-hal yang ditetapkan dalam Undang-undang tersebut antara lain:

1. Hak kepemilikan perseorangan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah
2. Hak bersama atas bagian rumah susun
3. Hak bersama atas benda bersama
4. Hak bersama atas tanah.

BAB III

TINJAUAN WILAYAH KABUPATEN DEMAK

3.1 Letak Administratif Kabupaten Demak

Demak merupakan bagian dari wilayah Propinsi Jawa Tengah yang tergabung dalam Wilayah Pembangunan I atau lebih dikenal dengan Wilayah Pembangunan Kedungsepur. Wilayah Kedungsepur terdiri dari Kabupaten Kendal, Kabupaten Semarang, Kabupaten Salatiga, Kota Semarang, Kabupaten Demak dan Kabupaten Grobogan. Kabupaten Demak. Adapun batas-batas Kabupaten Demak adalah sebagai berikut (lihat gambar 1.1):

- Sebelah Utara : Laut Jawa dan Kabupaten Jepara
Sebelah Timur : Kabupaten Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan
Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Grobogan
Sebelah Barat : Kabupaten Kota Semarang dan Laut Jawa

Secara administratif, Kabupaten Demak mempunyai luas 89.743 Ha yang terdiri dari 14 Kecamatan yaitu:

Tabel III.1
Luas Wilayah Kabupaten Demak
Dirinci Per Kecamatan Tahun 2002

NO	KECAMATAN	LUAS (Ha)	PERSENTASE (%)
1.	Mranggen	7.221,7	8.05
2.	Karangawen	6.695,6	7.46
3.	Guntur	5.752,4	6.41
4.	Sayung	7.869,2	8.77
5.	Karangtengah	5.154,2	5.74
6.	Bonang	8.323,6	9.27
7.	Demak	6.117,6	6.82
8.	Wonosalam	5.782,9	6.44

NO	KECAMATAN	LUAS (Ha)	PERSENTASE (%)
9.	Dempet	6.161,7	6.87
10.	Gajah	4.784,0	5.33
11.	Karanganyar	6.775,6	7.55
12.	Mijen	5.029,0	5.60
13.	Wedung	9.876,2	11.00
14.	Kebonagung	4.199,3	4.68
	Jumlah th 2002	89.743,0	100,00
	Jumlah th 2001	89.743,0	100,00
	Jumlah th 2000	89.743,0	100,00
	Jumlah th 1999	89.743,0	100,00

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.2 Karakteristik Fisik Kabupaten Demak

Karakteristik Fisik Kabupaten Demak merupakan gambaran fisik alami Kabupaten Demak yang meliputi Letak Geografis, Iklim, Geologi dan Topografi.

3.2.1 Letak Geografis

Kabupaten Demak memiliki wilayah seluas 89.743 Ha yang terdiri dari 14 Kecamatan dan 247 desa/kelurahan. Secara geografis, Kabupaten Demak terletak di pesisir Utara Pulau Jawa tepatnya berada pada koordinat $6^{\circ}43'26''$ - $7^{\circ}09'43''$ LS dan $110^{\circ}27'58''$ - $110^{\circ}48'47''$ BT.

3.2.2 Iklim

Sebagaimana musim di Indonesia pada umumnya, Kabupaten Demak Mempunyai iklim tropis dengan perubahan musim tiap 6 bulan sekali yakni musim hujan dan musim kemarau. Kabupaten Demak selama tahun 2001 terhitung jumlah hari hujan sebanyak 83-141 hari hujan dengan curah hujan antara 1214-3.341 mm.

3.2.3 Geologi

Secara umum tekstur tanah di Kabupaten Demak terdiri dari tanah dengan tekstur halus (liat) seluas 49.066 Ha dan tekstur tanah sedang (lempung) seluas 40.677 Ha. Jenis tanah yang ada di Kabupaten Demak terbagi menjadi 4 jenis tanah utama yang mempunyai tingkat produktifitas bervariasi dari rendah sampai tinggi (lihat gambar 3.1):

a Aluvial

Bahan induk berupa endapan tanah liat dan pasir, bentuk fisik dataran terdapat di sebagian kecil tiap-tiap kecamatan yang ada di Kabupaten Demak kecuali Kecamatan Bonang, Mranggen, Demak dan Karangawen. Tanah jenis ini mempunyai produktivitas sedang sampai tinggi dan cocok digunakan untuk pertanian utama dan permukiman.

b Regosol

Bahan induk berupa batu kapur dan rapal, bentuk fisik bukit lipatan terdapat pada Kecamatan Mranggen dan Karangawen. Tanah jenis ini mempunyai produktifitas sedang sampai tinggi dan cocok digunakan untuk pertanian dan perkebunan.

c Grumosol

Bahan induk berupa endapan liat, bentuk fisik dataran terdapat di sebagian wilayah Kabupaten Demak kecuali di Kecamatan Mranggen dan Karangawen. Tanah jenis ini mempunyai produktifitas rendah sampai sedang dan cocok untuk perkebunan.

d Mediteran

Bahan induk berupa tuf vulkanik dan bukit lipatan terdapat di Kecamatan Mranggen. Tanah ini biasanya mempunyai produktivitas sedang sampai tinggi dan cocok untuk kegiatan pertanian sayuran, perkebunan dan hutan.

3.2.4 Topografi

Kabupaten Demak terletak pada ketinggian 0-100 m dari permukaan air laut yang terbagi menjadi 3 region yaitu :

1. Region A (Elevasi 0-3 m)
meliputi sebagian besar Kecamatan Bonang, Demak, Karangtengah, Mijen, Sayung dan Wedung
2. Region B (Elevasi 3-100 m)
 - ☞ Elevasi 3-10 m meliputi sebagian besar tiap-tiap kecamatan di Kabupaten Demak.
 - ☞ Elevasi 10-25 m meliputi sebagian dari Kecamatan Dempet, Karangawen dan Mranggen.
 - ☞ Elevasi 25-100 m meliputi sebagian kecil Kecamatan Mranggen dan Kecamatan Karangawen.
3. Region C (Elevasi > 100m)
Meliputi sebagian kecil dari kecamatan Karangawen dan Mranggen.



**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

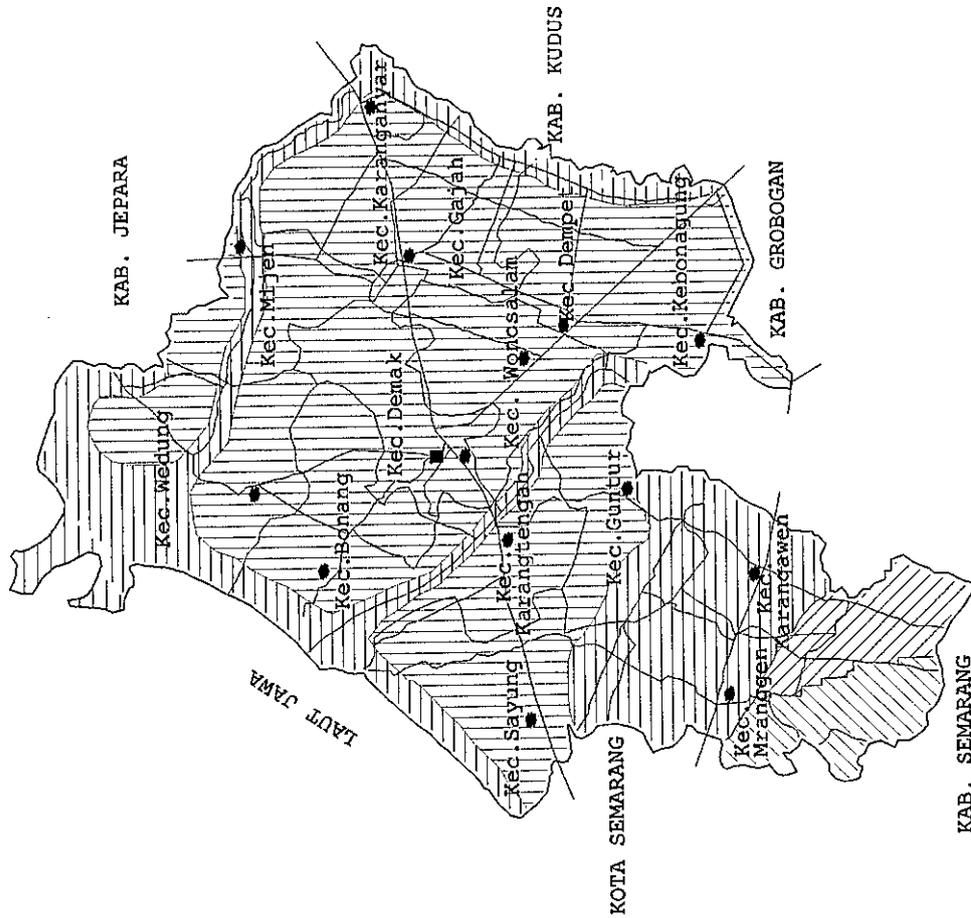
TESIS

**Identifikasi Kebutuhan dan Bentuk Program
Penyediaan Perumahan dan Perumahan yang
Tepat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah
di Kab. Demak**

PETA JENIS TANAH DI KAB. DEMAK

LEGENDA

-  : Batas Kabupaten
-  : Batas Kecamatan
-  : Jalan
-  : Ibukota Kabupaten
-  : Ibukota Kecamatan
-  : Alluvial
-  : Grumosol
-  : Mediteran
-  : Regosol



NO GAMBAR	SKALA
3.1	1 : 750.000
UTARA	SUMBER
	Bappeda Kab. Demak, 2002

Pada peta Topografi tampak bahwa kemiringan tanah di wilayah Kabupaten Demak sebagian besar berkisar antara 0-10 m. berdasarkan klasifikasi yang dikeluarkan oleh Departemen Kehutanan menjelaskan bahwa tanah dengan kemiringan 0-10 m merupakan tanah datar yang potensial untuk penggunaan secara intensif.

3.3 Penggunaan Tanah di Kabupaten Demak

Penggunaan tanah di Kabupaten Demak terdiri dari permukiman padat, permukiman jarang, industri, hutan, sawah, tambak dan kebun campuran (lihat gambar 3.2). Penggunaan sawah di Kabupaten Demak dibedakan menjadi 2 yaitu Tanah sawah dan Tanah kering. Hampir setengah dari luas tanah sawah tersebut merupakan tanah sawah tadah hujan sehingga tidak bisa diharapkan memberi hasil yang kontinyu karena sangat bergantung pada iklim yang terjadi. Berikut Luas tanah sawah dan tanah kering di Kabupaten Demak dirinci per kecamatan (lihat tabel II.2).

Tabel III.2
Luas Tanah Sawah dan Tanah Kering Kabupaten Demak
Dirinci Per Kecamatan Tahun 2002

NO	KECAMATAN	TANAH SAWAH (HA)	TANAH KERING (HA)	JUMLAH (HA)
1.	Mranggen	854	6.368	7.222
2.	Karangawen	786	5.909	6.695
3.	Guntur	3.132	2.621	5.753
4.	Sayung	2.969	4.900	7.869
5.	Karagtengah	3.573	1.582	5.155
6.	Bonang	4.975	3.349	8.324
7.	Demak	3.910	2.203	6.113
8.	Wonosalam	3.943	1.845	5.788
9.	Dempet	3.919	2.242	6.161
10.	Gajah	3.439	1.344	4.783
11.	Karanganyar	4.934	1.842	6.776

NO	KECAMATAN	TANAH SAWAH (HA)	TANAH KERING (HA)	JUMLAH (HA)
12.	Mijen	3.634	1.395	5.029
13.	Wedung	5.666	4.210	9.876
14.	Kebonagung	3.044	1.155	4.199
	Jumlah th 2002	48.778	40.965	89.743
	Jumlah th 2001	50.087	39.656	89.743
	Jumlah th 2000	51.603	38.140	89.743
	Jumlah th 1999	51.603	38.140	89.743

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.4 Kependudukan

3.4.1 Jumlah Penduduk menurut Jenis Kelamin

Jumlah penduduk Kabupaten Demak berdasarkan hasil survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) tahun 2002 adalah sebanyak 996.384 jiwa (lihat tabel III.3) terdiri dari 493.123 laki-laki (49%) dan 503.191 perempuan (51%). Jumlah ini naik sebanyak 5.784 orang atau sekitar 0,58% dari tahun sebelumnya. Secara berurutan, penduduk terbanyak terdapat di Kecamatan Mranggen (125.258 jiwa), Demak (94.776 jiwa) dan Bonang (90.945 jiwa). Sedangkan penduduk paling sedikit terdapat di Kecamatan Karanganyar (46.455 jiwa), dan Kecamatan Gajah (37.456 jiwa).

Tabel III.3

**Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Sex Ratio
Di Kabupaten Demak Dirinci per Kecamatan tahun 2002**

NO	KECAMATAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	SEX RATIO
1.	Mranggen	62.153	63.105	125.258	98,49
2.	Karangawen	36.466	37.575	74.041	97,05
3.	Guntur	34.409	35.410	69.819	97,17
4.	Sayung	43.977	45.081	89.058	97,55
5.	Karantengah	28.097	28.228	56.325	99,54
6.	Bonang	45.144	45.801	90.945	98,57
7.	Demak	46.551	48.225	94.776	96,53
8.	Wonosalam	31.951	33.011	64.962	96,79
9.	Dempet	25.267	25.254	50.521	100,05
10.	Gajah	18.667	18.789	37.456	99,35
11.	Karanganyar	23.127	23.328	46.455	99,14

NO	KECAMATAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	SEX RATIO
12.	Mijen	33.619	34.070	67.689	98,68
13.	Wedung	25.628	26.128	51.756	98,09
14.	Kebonagung	38.137	39.186	77.323	97,32
	Jumlah th 2002	493.193	503.191	996.384	98,01
	Jumlah th 2001	494.156	496.444	990.600	99,54
	Jumlah th 2000	486.818	493.400	980.218	98,67
	Jumlah th 1999	462.431	473.482	935.913	97,67

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.4.2 Kepadatan Penduduk

Kepadatan Penduduk di Kabupaten Demak pada tahun 2002 sebesar 1.100 jiwa/km². Penduduk dengan kepadatan tertinggi adalah Kecamatan Mranggen dengan kepadatan 1.735 jiwa/km². Sedangkan penduduk dengan kepadatan terendah adalah Kecamatan Wedung dengan kepadatan hanya 524 jiwa/km² (lihat Tabel III.4).

Tabel III.4

Kepadatan Penduduk Kabupaten Demak Dirinci Per Kecamatan Tahun 2002

NO	KECAMATAN	LUAS (Km ²)	JUMLAH PENDUDUK	KEPADATAN (jiwa/Km ²)
1.	Mranggen	72,21	125.258	1.735
2.	Karangawen	66,69	74.041	1.106
3.	Guntur	57,52	69.819	1.214
4.	Sayung	78,69	89.058	1.132
5.	Karantengah	51,54	56.325	1.093
6.	Bonang	83,23	90.945	1.093
7.	Demak	61,18	94.776	1.549
8.	Wonosalam	57,84	64.962	1.123
9.	Dempet	61,62	50.521	820
10.	Gajah	47,84	37.456	783
11.	Karanganyar	67,76	46.455	686
12.	Mijen	50,29	67.689	1.346
13.	Wedung	98,76	51.756	524
14.	Kebonagung	41,99	77.323	1.841
	Jumlah th 2002	897,43	996.384	1.110
	Jumlah th 2001	897,43	1.867.510	2.263
	Jumlah th 2000	897,43	980.218	1.092
	Jumlah th 1999	897,43	935.913	1.043

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.4.3 Jumlah Penduduk menurut Kelompok Umur

Menurut kelompok umur, sebagian besar penduduk Kabupaten Demak termasuk dalam usia produktif 15-64 tahun sebanyak 634.319 jiwa (63,66%), selebihnya adalah 322.814 jiwa (32,39%) belum produktif yaitu usia di bawah 15 tahun dan tidak produktif 39.521 jiwa (3,95%) berusia 65 tahun ke atas (lihat tabel

III.5). Dari angka tersebut didapat angka ketergantungan (*dependency ratio*) Kabupaten Demak sebesar 570,79. Hal ini berarti bahwa setiap 1000 orang berusia produktif menanggung sebanyak 570 orang lebih usia non produktif.

Tabel III.5

**Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Sex Ratio
Di Kabupaten Demak Dirinci per Kecamatan tahun 2002**

NO	KELOMPOK UMUR (TAHUN)	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
1.	0 – 4	51.182	49.215	100.397
2.	5 – 9	56.824	53.678	110.502
3.	10 – 14	56.621	55.294	111.915
4.	15 – 19	55.12	55.678	110.690
5.	20 – 24	43958	47.737	91.695
6.	25 – 29	40.823	44.118	84.941
7.	30 – 34	39.636	41.709	81.345
8.	35 – 39	36.570	36.963	73.533
9.	40 – 44	30.582	28.773	59.355
10.	45 – 49	22.448	20.680	43.128
11.	50 – 54	16.126	16.622	32.748
12.	55 – 59	13.433	15.270	28.703
13.	60 – 64	12.693	15.488	28.181
14.	65 >	17.285	21.966	39.251
	Jumlah th 2002	494.156	503.191	996.384
	Jumlah th 2001	494.156	496.444	990.600
	Jumlah th 2000	486.818	493.400	980.218
	Jumlah th 1999	462.431	473.481	935.912

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.4.4 Jumlah Penduduk 10 Tahun Ke Atas yang Bekerja menurut Lapangan Usaha

Tenaga kerja yang terampil merupakan potensi sumberdaya manusia yang sangat dibutuhkan dalam proses pembangunan. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) yang dimaksud dengan penduduk usia kerja adalah penduduk berumur 10 tahun ke atas. Penduduk Kabupaten Demak usia 10 tahun ke atas yang bekerja pada tahun 2002 sebanyak 463.812 orang terdiri atas 262.542 tenaga kerja laki-laki dan 201.270 tenaga kerja perempuan (lihat tabel III.6).

Tabel III.6
Jumlah Penduduk Usia 10 tahun ke Atas yang Bekerja
menurut Lapangan Usaha
Di Kabupaten Demak tahun 2002

NO	LAPANGAN USAHA	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
1.	Pertanian	98.697	98.015	196.712
2.	Industri	36.405	32.024	68.429
3.	Konstruksi	30.649	341	30.990
4.	Perdagangan	41.105	50.030	91.135
5.	Angkutan dan Komunikasi	18.336	0	18.336
6.	Keuangan	1.149	404	1.553
7.	Jasa-jasa	36.201	20.456	56.657
	Jumlah th 2002	262.542	201.270	463.812

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.4.5 Jumlah Penduduk menurut Tingkat Pendidikan

Berdasarkan data dari Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Demak tercatat bahwa pencari kerja yang mendaftar selama tahun 2002 adalah sebanyak 5.779 orang. Sebagian tenaga kerja tersebut berijazah SD (7,64%), SLTP (20,83%), SLTA (44,64%), Diploma/Sarjana (20,8%), selebihnya adalah tidak tamat SD sebesar 7% (lihat Tabel III.7).

Berdasarkan tingkat Pendidikan, jumlah penduduk di Kabupaten Demak dapat digolongkan dari penduduk yang tidak punya ijazah sampai dengan penduduk yang berijazah S2/S3. Sebagian Besar penduduk Kabupaten Demak berijazah SD yaitu 431.367 orang.

Tabel III.7
Jumlah Penduduk menurut Tingkat Pendidikan
Di Kabupaten Demak tahun 2002

NO	TINGKAT PENDIDIKAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
1.	Tidak Punya Ijazah	11.481	58.225	69.706
2.	SD/MI/Sederajat	215.638	215.729	431.367
3.	SLTP/MTs/Sederajat	89.243	81.776	171.019

NO	TINGKAT PENDIDIKAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
4.	SLTA/MA/Sederajat	43.389	26.656	70.045
5.	SMK	12.127	5.886	18.013
6.	Diploma I/II	353	2.942	3.295
7.	Diploma III/Akademi	6.652	5.102	11.754
8.	Diploma IV/S1	10.021	7.824	17.845
9.	S2/S3	372	0	372
	Jumlah th 2002	389.276	404.140	793.416

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

3.5 Kondisi Sosial Ekonomi Kabupaten Demak

Berdasarkan Hasil survei Sosial Ekonomi Daerah Kabupaten Demak tahun 2002 (lihat tabel III.8) jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak berjumlah 412.245 orang. Kecamatan dengan jumlah penduduk miskin tertinggi adalah Kecamatan Sayung sebanyak 55.842 orang dan terendah di Kecamatan Mijen sebanyak 16.722 orang. Namun demikian, prosentase penduduk miskin terbesar adalah Kecamatan Sayung sebesar 62,70% dan prosentase terkecil adalah Kecamatan Dempet dan Kebonagung yaitu 18,99%.

Tabel III.8

Jumlah dan Porsentase Penduduk Miskin di Kabupaten Demak

Dirinci Per Kecamatan tahun 2002

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH PENDUDUK MISKIN	% PENDUDUK MISKIN
1.	Mranggen	125.258	38.809	30,98
2.	Karangawen	74.041	28.915	39,05
3.	Guntur	69.819	42.098	60,29
4.	Sayung	89.058	55.842	62,70
5.	Karangtengah	56.325	32.217	57,20
6.	Bonang	90.945	37.869	41,64
7.	Demak	94.776	28.420	29,99
8.	Wonosalam	64.962	22.811	35,11
9.	Dempet dan Kebonagung	127.844	24.277	18,99
10.	Gajah	37.456	18.403	49,13
11.	Karanganyar	46.455	30.724	66,14
12.	Mijen	67.689	16.722	24,70
13.	Wedung	51.756	35.138	67,89
	Tahun 2002	996.384	412.245	41,37
	Tahun 2001	990.600	204.000	20,59

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH PENDUDUK MISKIN	% PENDUDUK MISKIN
	Tahun 2000	980.218	187.989	19,18
	Tahun 1999	935.912	208.500	22,28

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

Nilai batas garis kemiskinan di Kabupaten Demak selalu bergerak mengikuti pola inflasi. Berdasarkan Hasil Survei Sosial Ekonomi Daerah tahun 2002, didapat data nilai batas garis kemiskinan pada tahun 2001 adalah sebesar Rp 83.265,- dan naik menjadi Rp 115.500,- pada tahun 2002. Untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel III.9

Garis Kemiskinan Kabupaten Demak Tahun 1999 - 2002

NO	TAHUN	NILAI BATAS GARIS KEMISKINAN (Rp)	PERUBAHAN
1.	1999	76.785	-
2.	2000	74.307	-2.478
3.	2001	83.265	8.958
4.	2002	115.500	32.235

Sumber: BPS Kabupaten Demak 2002

Kondisi sosial ekonomi penduduk di Kabupaten Demak dapat dilihat dari besarnya pendapatan penduduk. Berdasarkan data Pemerataan Pendapatan dan Pola Konsumsi Penduduk Jawa Tengah tahun 2002 didapatkan data yang menunjukkan rata-rata pengeluaran Penduduk di Kabupaten Demak menurut Kelompok Pendapatan dan Makanan/Non Makanan tahun 2002 adalah sebesar Rp 169.027 per bulan (lihat tabel III.10).

Tabel III.10

**Rata-rata Pengeluaran Penduduk di Kabupaten Demak
menurut Kelompok Pendapatan dan Makanan/Non Makanan tahun 2002**

NO	KELOMPOK PENDAPATAN	PENDUDUK	RATA-RATA PENGELUARAN SEBULAN	PROSENTASE	
				MAKANAN	NON MAKANAN
1.	< 30.000	1.101	14.476	38,98	61,02
2.	30.000 – 39.999	1.835	36.252	63,96	36,04
3.	40.000 – 59.999	5.762	52.640	74,15	25,85
4.	60.000 – 79.999	56.666	72.344	74,47	25,53
5.	80.000 – 99.999	140.337	91.956	72,62	27,38
6.	100.000 – 149.999	422.333	123.920	71,27	28,73
7.	150.000 – 199.999	174.028	170.290	66,24	33,76
8.	200.000 – 299.999	103.306	235.011	60,62	39,38
9.	> 300.000	91.016	491.963	43,92	56,08
	Tahun 2002	996.384	169.027	61,76	38,24
	Tahun 2001	971.597	119.820	64,44	35,56
	Tahun 2000	952.661	110.001	68,10	31,90
	Tahun 1999	928.154	98.301	70,02	29,98

Sumber: Data Pemerataan Pendapatan dan Pola Konsumsi Penduduk Jawa Tengah tahun 2002

3.6 Kondisi Perumahan di Kabupaten Demak

Kawasan perumahan di Kabupaten Demak tersebar secara sporadis sehingga membentuk kelompok-kelompok kecil perumahan. Perumahan di Kabupaten Demak tumbuh secara organik membentuk lingkungan perumahan yang sering kita sebut sebagai kampung. Pada tahun 2000 jumlah rumah di Kabupaten Demak adalah 243.059 unit rumah yang terdiri dari 113.349 unit rumah permanen (47%) dan 129.710 unit rumah non permanen (53%). Kondisi rumah permanen adalah rumah dengan konstruksi tembok, sedangkan rumah semi permanen adalah rumah dengan konstruksi sebagian tembok dan sebagian lainnya menggunakan kayu, bambu dan bahan lain, sedangkan rumah non permanen adalah jenis rumah yang konstruksinya terbuat dari bahan non permanen dan relatif seadanya yaitu triplek, kayu, bambu, kardus, dan lain sebagainya.

Jumlah Realisasi Komulatif Pembangunan Perumahan oleh Perum Perumnas menurut Jenis Rumah sampai tahun 2002 sebanyak 1.638 unit terdiri dari 885 unit Rumah Inti dan 753 Rumah Sederhana. Jadi total jumlah rumah di Kabupaten Demak pada tahun 2002 adalah 244.697 unit rumah.

BAB IV
IDENTIFIKASI KEBUTUHAN DAN BENTUK PROGRAM
PENYEDIAAN PERUMAHAN PERMUKIMAN YANG TEPAT UNTUK
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MISKIN) DI
KABUPATEN DEMAK

4.1 Analisis Kriteria Masyarakat Berpendhasilan Rendah/Miskin

Berdasarkan pendapat beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa kemiskinan adalah suatu kondisi ketidakberdayaan/ketidakmampuan seseorang untuk memenuhi kebutuhan dasarnya dikarenakan kurangnya pendapatan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, meliputi kebutuhan sandang, pangan, papan, kesehatan, keamanan dan interaksi sosial. Untuk menentukan bilamana seseorang dapat disebut miskin atau tidak, ada batasan/kriteria kelayakan minimum yang disebut dengan garis kemiskinan.

Garis kemiskinan yang dipakai sebagai tolok ukur untuk menentukan masyarakat berpendhasilan rendah/miskin pada studi ini adalah formulasi dari standar yang dikemukakan oleh Sayogyo dan standar yang ditetapkan oleh BPS, yaitu:

1. Garis Kemiskinan menurut BPS : berdasarkan konsumsi pangan ditambah konsumsi non-pangan rata-rata untuk daerah pedesaan adalah 6,32%
2. Garis kemiskinan Menurut Sayogyo dapat dinyatakan dengan Rp/bulan ekuivalen dengan nilai tukar beras (kg/orang/bulan). Data tingkat pengeluaran ini mencakup penghasilan bukan uang, pemakaian tabungan masa lalu, pinjaman. Untuk pedesaan, diklasifikasikan sebagai berikut

- Miskin : pengeluaran rumahtangga <320 kg nilai tukar beras/org/thn
- Miskin sekali : pengeluaran rumahtangga <240 kg nilai tukar beras/org/thn
- Paling miskin : pengeluaran rumahtangga <180 kg nilai tukar beras/org/thn

Dari kedua standar kemiskinan di atas dilakukan formulasi untuk mendapatkan garis kemiskinan yang merupakan kombinasi dari keduanya dan digunakan sebagai batasan untuk menentukan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah/miskin dalam studi ini. Tolok ukur yang digunakan adalah klasifikasi menurut Sayogyo ditambah dengan konsumsi non pangan rata-rata menurut BPS sebesar 6,32%. Pada formulasi ini dianggap bahwa pengeluaran sama dengan penghasilan yang didapatkan untuk tiap bulan.

Berdasarkan perhitungan, nilai garis kemiskinan diklasifikasikan sebagai berikut (Untuk lebih jelasnya lihat tabel IV.1):

- Miskin : pendapatan Rp. 220.000/bulan - Rp. 280.000/bulan
- Miskin sekali : pendapatan Rp. 80.000/bulan - Rp. 220.000/bulan
- Paling miskin : pendapatan < Rp. 80.000/bulan

Tabel IV.1
Perhitungan Garis Kemiskinan

NO	KLASIFIKASI	TOLOK UKUR SAYOGYO			TOLOK UKUR BPS	PENDAPATAN (Rp/org/bln)	PENDAPATAN (Rp/KK)	PEMBULATAN
		Beras kg/org/th	Pendapatan Rp/org/th	Pendapatan Rp/org/bl	Non Pangan 6,32%			
1.	Miskin	<320 kg	Rp. 640.000	Rp. 53.333	Rp. 3.371	Rp. 56.704	Rp. 283.520	~ Rp. 280.000
2.	Miskin Sekali	<240 kg	Rp. 480.000	Rp. 40.000	Rp. 2.528	Rp. 42.528	Rp. 212.640	~ Rp. 200.000
3.	Paling Miskin	<180 kg	Rp. 360.000	Rp. 15.000	Rp. 948	Rp. 15.948	Rp. 79.740	~ Rp. 80.000

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Ket:

- ☞ Asumsi yang digunakan harga beras termurah adalah Rp. 2.000,-
- ☞ Asumsi yang digunakan 1 KK rata-rata terdiri dari 5 orang

4.2 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Miskin) di

Kabupaten Demak

Dari hasil survei primer yang dilakukan dengan menyebarkan kuesioner terhadap 100 orang sampel masyarakat berpenghasilan rendah/miskin secara acak di 14 kecamatan Kabupaten Demak, maka didapatkan gambaran karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak mengenai beberapa hal antara lain mengenai : kondisi sosial ekonomi, kondisi perumahan dan permukiman yang dihuni, persepsi dan preferensi masyarakat berpenghasilan rendah/miskin terhadap kondisi lingkungan perumahannya.

Kuesioner yang dilakukan hanya terbatas pada masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan hasil analisis kriteria masyarakat berpenghasilan rendah/miskin yang sudah dilakukan. Prasyarat utama bagi responden adalah : jika pendapatan kurang dari Rp 280.000 maka pertanyaan dilanjutkan, tetapi apabila pendapatan responden lebih dari Rp 280.000 maka pertanyaan dihentikan dan mencari responden yang memenuhi pertanyaan kunci tersebut (lihat lampiran 2).

4.2.1 Kondisi Sosial Ekonomi

Tingkat ekonomi yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan rendah pada umumnya masih dibawah standar. Mereka hanya menggunakan pendapatan yang mereka miliki untuk kebutuhan makan. 62% responden termasuk dalam kategori paling miskin, 25% termasuk dalam kategori miskin sekali dan 13% termasuk dalam kategori miskin. Walaupun masyarakat berpenghasilan rendah hidup dalam serba keterbatasan tetapi mereka mempunyai kemampuan untuk tetap hidup yang tinggi. Selain itu semangat hidup bergotong royong masih sangat melekat pada kehidupan mereka sehari-hari.

Hasil distribusi frekuensi menunjukkan bahwa rata-rata usia responden merupakan usia produktif (72%) sedangkan 28% lainnya merupakan usia non produktif menurut klasifikasi dari BPS. Akan tetapi dari 28% responden usia non produktif tersebut masih tetap bekerja dan memperoleh penghasilan. Mata pencaharian terbesar responden adalah sebagai buruh pabrik (23%) di perusahaan besar di Semarang. Hal ini menunjukkan ada keterkaitan yang besar antara Kabupaten Demak dengan Kota Semarang. Banyaknya pekerja sebagai buruh pabrik menunjukkan adanya dampak berkembangnya industrialisasi di Semarang. Sebagian lainnya, responden bermata pencaharian sebagai pedagang (20%) dan sisanya bekerja sebagai pegawai (8%), petani (15%), nelayan (9%) dan sebagian lagi bekerja sebagai pemulung, buruh tani dan peternak (25%). Kondisi ini menunjukkan bahwa hanya sebagian kecil masyarakat berpenghasilan rendah/miskin yang bekerja sebagai pegawai. Hasil kuesioner ini menunjukkan pula bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak lebih

memilih melakukan usaha ekstraktif yang bergantung kepada sumberdaya alam dengan bermata pencaharian sebagai petani atau nelayan.

Hasil keseluruhan menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah bekerja pada sektor informal (69%) yang tidak memerlukan keahlian dan ketrampilan khusus. Hal ini terkait dengan tingkat pendidikan yang telah ditamatkan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak adalah 71% lulus SMA, 15 % lulus SMP, 19% SD dan 5% belum tamat SD. Tingkat pendidikan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak sebenarnya sudah cukup lumayan yaitu lebih dari 80% memenuhi wajib belajar 9 tahun yang dicanangkan oleh pemerintah. Meskipun rata-rata pendidikan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak cukup bagus, tetapi penghasilan yang didapat masih tergolong rendah. Ini dikarenakan mereka tidak mempunyai ketrampilan khusus dan seringkali terbentur pada masalah minimnya permodalan yang mereka miliki untuk membuka dan mengembangkan usaha.

Sebanyak 100 responden menjawab bahwa agama yang dianut adalah agama islam. Kenyataan ini terkait erat dengan sejarah Kota Demak yang merupakan kota Wali sebagai tempat penyebaran agama islam di Jawa Tengah. Dari 100 orang responden menginformasikan bahwa dalam 1 rumah terkadang ada yang terdiri dari 2-3 KK sebesar 29%, bahkan ada yang terdiri lebih dari 3 KK dalam 1 rumah (14%). Hal ini karena rumah yang dimiliki merupakan rumah warisan sehingga penghuni yang tinggal di rumah tersebut lebih dari 1 keluarga yang masih merupakan famili. Beban tanggungan dalam 1 keluarga terdiri dari 1-

3 jiwa sebesar 30%, 4-7 sebesar 61 % bahkan ada pula yang mempunyai beban tanggungan lebih dari rata-rata yaitu lebih dari 7 anggota keluarga sebesar 9%.

4.2.2 Kondisi Perumahan dan Permukiman

Mengenai kondisi perumahan dan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak. Sebagian responden menempati rumah dengan luas antara 28-45m² sebesar 53%, 32% lainnya menempati rumah dengan luas 18-27m² dan selebihnya menempati rumah dengan luas < 18m² (15%).

Ditinjau berdasarkan literatur yang ada, ketentuan Depkes (1998) menentukan persyaratan lantai kamar ideal 4,5 m² per orang dan 2,5 m² untuk anak-anak usia 1-10 tahun. rasio penghuni terhadap luas lantai kamar adalah 1 orang berbanding 4,5 m² atau 1,5 orang berbanding 7 m². Dengan demikian untuk satu keluarga (bapak, ibu, pembantu, dan 2 anak), dibutuhkan rumah dengan luas lantai bangunan 18,5 m² (3 x 4,5 m² ditambah 2 x 2,5 m²).

- Standar Depkes (1988) menyebutkan bahwa satu orang memerlukan kamar ideal 4,5 m². Anak-anak usia 1-10 tahun memerlukan 2,5 m².
- Standar Ditjen Cipta Karya menyebutkan ruang minimal untuk 1 orang adalah 9m²
- Standar rata-rata nasional adalah 12m²/orang di perkotaan dan 15-16 m²/orang di perdesaan (John Silas, 1992)

Jadi rata-rata kebutuhan ruang untuk 1 orang adalah 9 m². Maka luas minimum yang dibutuhkan untuk 1 keluarga dengan jumlah anggota maksimal 5 orang adalah 45 m². dengan demikian luas rumah yang dihuni oleh masyarakat

berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak masih belum memenuhi standar kebutuhan ruang dengan kata lain rumah yang dihuni sudah tidak layak huni (47%).



Gambar 4.1 Tata Letak Bangunan
Tata letak bangunan tidak teratur dengan jarak
bangunan sangat dekat sehingga rawan kebakaran
Sumber : Pengamatan Lapangan, 2004

Mengenai tata letak bangunan, kondisinya sangat tidak teratur dengan jarak yang rapat sehingga rawan terhadap bahaya kebakaran. Hal ini senda dengan yang diungkapkan oleh Panudju (1999),

bahwasannya permukiman kumuh dapat dilihat dari kondisi rawan fisik lingkungan (rawan banjir, kebakaran, prasarana tidak memadai, sanitasi lingkungan buruk, tidak ada sumber air bersih, dan perumahan kurang layak huni serta tempat hunian penduduknya sangat padat).

Dari 100 responden sebagian besar mempunyai rumah dengan konstruksi semi permanen (58%), non permanen (40%) dan permanen 2%. Jenis perkerasan lantai rumah responden masih menggunakan tanah 45%, plester 30% dan ubin 25%. Kondisi ini menunjukkan bahwa rumah yang sekarang ini mereka huni kurang layak dari segi kesehatan. Dengan perkerasan lantai berupa tanah maka lantai rumah seringkali lembab dan tidak bagus untuk kesehatan penghuninya.

Kondisi tanah yang lembab merupakan salah satu sumber penyakit menjadikan penghuni rumah menjadi rentan terhadap penyakit.

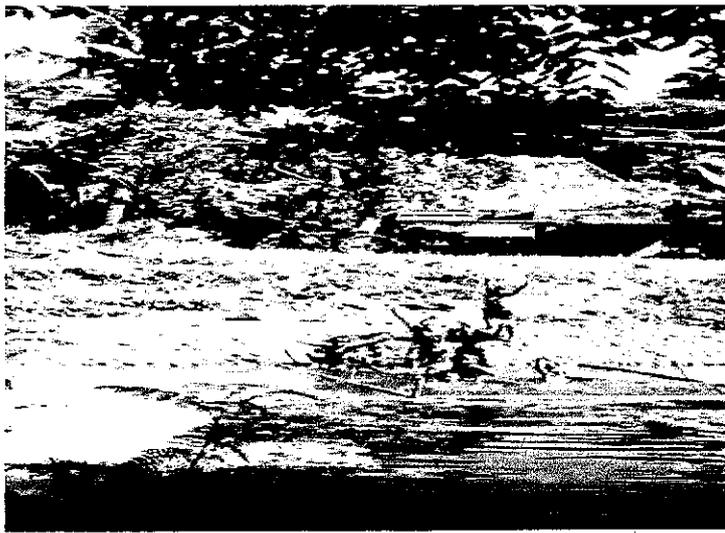


Gambar 4.2 Saluran Sanitasi
Saluran sanitasi permukiman penduduk yang buruk
sehingga rawan terhadap bahaya banjir
Sumber : Pengamatan Lapangan, 2004

Selain itu, tidak dimilikinya fasilitas untuk mandi cuci kakus dalam satu rumah pada 68% responden menunjukkan bahwa tidak adanya proteksi dan pemenuhan terhadap kebutuhan hidup penghuninya. Sebagian

besar masyarakat berpenghasilan rendah/miskin mencukupi kebutuhan mandi, mencuci dan buang air besar di sungai (55%). Pola hidup ini mereka lakukan karena keterbatasan fasilitas yang mereka miliki. Selain itu pola seperti ini agaknya sudah terbentuk sebagai media sosialisasi dengan tetangga untuk sekedar melakukan aktivitas sekaligus bercengkerama dengan rekan. Dipandang dari sudut kesehatan, kebiasaan mandi cuci dan buang air besar di sungai merupakan kebiasaan yang tidak baik dan dapat mengganggu kesehatan serta menjadi media bagi penularan penyakit, terutama penyakit kulit. Terlebih lagi air yang digunakan adalah air sungai yang keruh dan tidak memenuhi standar kesehatan. Untuk keperluan memasak dan minum, 80% responden menggunakan air PAM yang mereka beli kepada tukang air atau pada kran-kran umum yang letaknya cukup jauh dari rumah tinggal mereka. Sedangkan 20% lainnya menggunakan air sumur

untuk memasak dan minum karena kesulitan untuk mendapatkan air PAM. Hal ini sangat berbahaya khususnya bagi kesehatan pencernaan karena air yang diminum dari sumur belum tentu memenuhi standar air baku untuk air minum.



Gambar 4.3 Kebiasaan Penduduk
Kebiasaan Penduduk mandi, mencuci dan
buang air di sungai
Sumber: Pengamatan Lapangan, 2004

Sumber penerangan yang mereka gunakan sebagian besar dari PLN (97%) dan sebagian kecil lainnya menggunakan listrik non PLN (aki) sebesar 2% dan 1% lainnya menggunakan

obor/sentir untuk penerangan. Penggunaan obor/sentir untuk penerangan cukup berbahaya karena apabila terjadi kelalaian akan dapat menyebabkan bahaya kebakaran. kondisi ini menunjukkan bahwa masih ada sebagian masyarakat yang belum dapat menjangkau penggunaan listrik secara baik.

4.2.3 Persepsi Masyarakat Berpenghasilan Rendah/Miskin terhadap Kondisi Lingkungannya

Pada dasarnya, semua responden menyadari bahwa rumah yang dihuni sekarang ini belum memenuhi syarat-syarat kesehatan dan secara umum mereka merasa belum puas atas apa yang sudah dimiliki sekarang ini. Akan tetapi mereka merasa tidak mampu untuk membeli atau membangun rumah yang lebih sehat dan lebih layak daripada yang mereka huni sekarang ini. Hal tersebut karena adanya keterbatasan ekonomi yang memaksa mereka untuk tetap betah dan tinggal di lingkungan yang tidak layak.

Ketidakpuasan mereka terhadap kondisi rumah tinggal mereka cukup beralasan karena mereka selalu mengalami bencana banjir tahunan yang cukup menyulitkan dan menghambat aktivitas mereka. Setiap tahun dapat dipastikan rumah, sawah dan jalan penghubung akan terendam banjir. Tidak jarang pula panen mereka gagal dan harus merugi. Selain itu beberapa gangguan penyakit kulit yang disebabkan kebiasaan mereka amandi dengan air sungai seringkali menyebabkan penyakit kulit.

Mengenai kondisi fasilitas dan sarana prasarana lingkungan terlihat bahwa jangkauan pelayanan fasilitas yang ada cukup memadai jika dilihat dari jarak tempuh menuju fasilitas, terutama fasilitas peribadatan, pendidikan, perdagangan dan fasilitas kesehatan. Hal tersebut dibuktikan dengan lebih dari separo responden menyatakan bahwa fasilitas peribadatan, kesehatan, perdagangan dan pendidikan sudah tersedia di lingkungan permukimannya dengan jarak yang relatif dekat. Mengenai kondisi sarana prasarana 60% responden menyatakan

bahwa saluran drainase di lingkungannya lancar, 19% menjawab tidak lancar dan 11% lainnya menjawab sedang. Mengenai jaringan jalan, 48% responden menyatakan kondisi jalan di lingkungan rumahnya masih berupa jalan tanah yang buruk dan jika musim penghujan tiba jalan tanah tersebut menjadi licin dan becek. Sedangkan 22% lainnya menyatakan kondisi jalan dalam keadaan sedang dan 30% lainnya menyatakan kondisi jalan dalam keadaan baik dan sudah diaspal. Hal ini menunjukkan bahwa belum ada pemerataan pembangunan jalan sebagai penghubung.

Dari 100 responden menyatakan bahwa penerangan di lingkungan rumahnya sudah cukup baik (43%) selebihnya menjawab sedang (35%) dan masih kurang (22%) sehingga masih diperlukan peningkatan penerangan jalan karena dengan adanya penerangan jalan yang cukup akan meningkatkan keamanan dan kenyamanan pemakai jalan. Mengenai penghijauan, 71% responden menyatakan penghijauan di lingkungannya sudah baik dan hanya 8% yang menyatakan penghijauan masih kurang sehingga perlu ditambah.

4.2.4 Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah/Miskin terhadap Lingkungan Perumahan

Sebanyak 63% responden mempunyai niat untuk pindah dan mencari rumah tinggal yang lebih layak walaupun mereka tidak tahu kapan mereka akan memutuskan pindah karena mereka belum mempunyai rumah yang lebih layak. Akan tetapi 37% lainnya menjawab bahwa mereka tidak akan pindah dengan berbagai alasan diantaranya : rumah yang mereka tinggali selama ini adalah

rumah turun temurun tempat dilahirkan dan dibesarkan sehingga mereka tidak akan meninggalkannya, sebagian lagi menjawab karena alasan tidak punya uang untuk memikirkan rumah karena untuk makan dan sekolah saja mereka masih kesulitan apalagi untuk memikirkan rumah yang harganya mahal. Berdasarkan hasil kuesioner, sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah (62%) hanya mampu membayar Rp. 30.000 per bulan untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Jadi bisa terlihat bahwa kemampuan mereka untuk membayar atau memiliki rumah sangat rendah.

4.3 Analisis Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Demak

Kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak secara umum terkait erat dengan jumlah penduduk, pertumbuhan penduduk dan proyeksi penduduk pada masa yang akan datang dan secara khusus terkait dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah/miskin, pertumbuhan penduduk berpenghasilan rendah/miskin dan proyeksi jumlah penduduk miskin.

4.3.1 Pertumbuhan Penduduk

Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Demak pada tahun 2001 berjumlah 990.600 jiwa dengan pertumbuhan 0,58% pada tahun 2002 sehingga menjadi 996.384 jiwa. Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Demak mengalami penurunan dari tahun 1999 hingga tahun 2002. Hal ini mengindikasikan adanya

keberhasilan program Keluarga Berencana dan adanya migrasi ke luar Kabupaten. Pertumbuhan rata-rata Kabupaten Demak sebesar 2,1%. Untuk lebih jelasnya lihat tabel IV.2

Tabel IV.2
Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Demak

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK	SELISIH	PERTUMBUHAN (r)
2002	996.384	-	-
2001	990.600	5.784	(1)....0,58%
2000	980.218	10.382	(2)....1,06%
1999	935.912	44.305	(3)....4,73%
Pertumbuhan Penduduk Rata-rata			(4)....r : 2,1%

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan standar garis kemiskinan yang ditentukan oleh BPS Kabupaten Demak yaitu Rp. 115.500,- didapatkan jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak pada tahun 2002 adalah sebesar 412.245 jiwa yang berarti mengalami kenaikan sebesar 102% dari tahun sebelumnya yaitu 204.000 jiwa pada tahun 2001.

Secara umum, rata-rata jumlah penduduk miskin dibandingkan dengan jumlah penduduk Kabupaten Demak secara keseluruhan adalah sebesar 25,99%. Hal tersebut menunjukkan bahwa lebih dari 1/4 jumlah penduduk Kabupaten Demak tergolong penduduk miskin. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak mengalami peningkatan yang cepat. Kondisi ini sangat mengkhawatirkan mengingat besarnya masyarakat berpenghasilan rendah/miskin menjadi salah satu kendala dalam pembangunan. Oleh sebab itu perlu adanya pemecahan untuk menghadapi masalah kemiskinan di Kabupaten Demak.

Tabel IV.3
Perbandingan Jumlah Penduduk Miskin VS Jumlah Penduduk
Di Kabupaten Demak

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK MISKIN	JUMLAH PENDUDUK	PERBANDINGAN
2002	412.245	996.384	41,37%
2001	204.000	990.600	20,59%
2000	187.989	980.218	19,18%
1999	208.500	935.912	22,28%
Perbandingan Rata-rata			x : 25,99%

Sumber: Hasil Analisis, 2004

4. 3. 2 Proyeksi Penduduk

Berdasarkan hasil proyeksi penduduk, jumlah penduduk Kabupaten Demak pada tahun 2004 adalah 1.038.671 jiwa dan meningkat menjadi 1.176.610 jiwa pada tahun 2010. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahun 2010, Kabupaten Demak sudah menjadi salah satu kota metropolitan dengan jumlah penduduk lebih dari 1 juta jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel IV.4
Proyeksi Jumlah Penduduk Kabupaten Demak tahun 2010

NO	URAIAN	JUMLAH
1	Jumlah penduduk tahun 2002	996.384 jiwa
2	Pertumbuhan penduduk (%)	2,1%
3	Proyeksi penduduk tahun 2004	1.038.671 jiwa
4	Proyeksi penduduk tahun 2010	1.176.610 jiwa

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Jumlah penduduk miskin berdasarkan perhitungan menunjukkan bahwa pertumbuhannya seiring dengan penambahan penduduk Kabupaten Demak. Berdasarkan tabel IV.6 terlihat bahwa jumlah proyeksi penduduk miskin di Kabupaten Demak tidak realistis sehingga diformulasikan proyeksi penduduk

miskin dihitung berdasarkan nilai pembandingan rata-rata yaitu $x = 25,99\%$ (seperti lampiran 1 perhitungan 11 dan 14)

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa proyeksi penduduk miskin pada tahun 2004 adalah sebesar 269.950 jiwa dan pada tahun 2010 adalah 305.800 jiwa. Perhitungan proyeksi ini menggunakan asumsi jika kondisi politik, ekonomi, sosial Bangsa Indonesia masih seperti kondisi sekarang ini. Besarnya jumlah penduduk miskin di Kabupaten Demak menunjukkan perlu adanya prioritas untuk penduduk miskin terutama pada segi kemudahan untuk mencapai pelayanan umum seperti kesehatan, perumahan dan pendidikan.

Tabel IV.5

Proyeksi Jumlah Penduduk Miskin Di Kabupaten Demak Tahun 2010

KETERANGAN	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH PENDUDUK MISKIN
Jumlah tahun 2002	996.384	412.245
Proyeksi tahun 2004 Dengan rumus Geometri	(9)...1.038.671	(10).....735.594
Proyeksi tahun 2004 Dengan nilai pembandingan ($x = 25,99\%$)	-	(11).....269.950
Proyeksi tahun 2010 Dengan Rumus Geometri	(12)...1.176.610	(13).....4.179.139
Proyeksi tahun 2010 Dengan nilai pembandingan ($x = 25,99\%$)	-	(14).....305.800

Sumber: Hasil Analisis, 2004

4.4 Kebutuhan Perumahan dan Permukiman

4.4.1 Analisis Kebutuhan Perumahan dan Permukiman Di Kabupaten

Demak

Analisis kebutuhan perumahan di Kabupaten Demak pada 8 tahun mendatang (terhitung dari data terakhir yaitu tahun 2002) memperhatikan beberapa komponen penting. Untuk lebih jelasnya dapat diperhatikan pada uraian dan tabel di bawah ini. Lebih lengkapnya, perhitungan dapat dilihat pada lampiran 1 perhitungan D-G)

1. Perkiraan kebutuhan rumah berdasarkan pertumbuhan penduduk (tabel IV.6).

Data yang dibutuhkan:

- Jumlah penduduk tahun 2002.
- Pertumbuhan penduduk.
- Proyeksi penduduk tahun 2010

Tabel IV.6

Perkiraan Kebutuhan Rumah berdasarkan Pertambahan Penduduk Tahun 2010

NO	URAIAN	JUMLAH
1	Jumlah penduduk tahun 2002 (jiwa)	996.384
2	Pertumbuhan penduduk (%)	2,1%
3	Proyeksi penduduk tahun 2010 (jiwa)	1.176.610
4	Selisih hasil proyeksi penduduk 2010 dan penduduk 2002 (jiwa)	180.226
5	Koefisien hunian ideal (jiwa/rumah)	4
6	Perkiraan kebutuhan rumah tahun 2010 (unit)	45.056
	Perkiraan kebutuhan rumah per tahun (unit)	5.632

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Dari perhitungan di atas diketahui bahwa perkiraan kebutuhan rumah di Kabupaten Demak berdasarkan pertambahan penduduk adalah 5.632 unit per tahun.

2. Perkiraan kebutuhan rumah untuk menurunkan kepadatan (backlog) atau jumlah rumah ideal (tabel IV.7). Data yang dibutuhkan:

- Jumlah penduduk tahun 2002.
- Jumlah rumah tahun 2002
- Jumlah rumah tahun 2002
- Kofisien hunian tahun 2002

Tabel IV.7

Perkiraan Kebutuhan Rumah untuk Menurunkan Kepadatan

NO	URAIAN	JUMLAH
1	Jumlah penduduk tahun 2002 (jiwa)	996.384
2	Jumlah rumah tahun 2002 (unit)	244.697
3	Koefisien hunian tahun 2002 (jiwa/rumah)	4.1
4	Koefisien hunian ideal (jiwa/rumah)	4
5	Jumlah rumah ideal (unit)	249.096
6	Perkiraan tambahan rumah (unit)	4.399
	Perkiraan kebutuhan rumah per tahun (unit)	4.399

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Dari perhitungan di atas diketahui bahwa perkiraan kebutuhan rumah di Kabupaten Demak untuk menurunkan kepadatan adalah **4.399 unit per tahun**.

3. Perkiraan kebutuhan rumah untuk penggantian normal (*normal replacement*).

Data yang dibutuhkan (lihat tabel IV.8):

- Jumlah rumah tahun 2000 (unit).
- Jumlah rumah tahun 2002 (unit).

Tabel IV.8

Perkiraan Kebutuhan Rumah untuk Penggantian Normal

NO	URAIAN	JUMLAH
1	Jumlah rumah tahun 2000 (unit)	243.059
2	Jumlah rumah tahun 2002 (unit)	244.697
3	Jumlah komulatif pertambahan rumah (unit)	1.638
	Jumlah rata-rata pertambahan pertahun (unit)	819

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Dari perhitungan di atas diketahui bahwa perkiraan kebutuhan rumah di Kabupaten Demak untuk mengganti kebutuhan normal adalah 819 unit per tahun.

4. Perkiraan kebutuhan rumah rata-rata pertahun (lihat tabel IV.9)

Tabel IV.9

Perkiraan Kebutuhan Rumah Di Kabupaten Demak Tahun 2010

NO	URAIAN (UNIT)	JUMLAH
1	Perkiraan kebutuhan rumah per tahun berdasarkan pertumbuhan penduduk	5.632
2	Perkiraan kebutuhan rumah per tahun untuk menurunkan kepadatan	4.399
3	Perkiraan kebutuhan rumah per tahun untuk penggantian normal	819
	Perkiraan kebutuhan rumah rata-rata per tahun	10.850
	Perkiraan kebutuhan rumah tahun 2010	86.800

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Dari perhitungan di atas diketahui bahwa perkiraan total kebutuhan rumah di Kabupaten Demak adalah 10.850 unit per tahun. Dengan demikian perkiraan kebutuhan rumah di Kabupaten Demak tahun 2010 adalah 86.800 unit.

4. 4. 2 Analisis Kebutuhan Perumahan dan Permukiman untuk Masyarakat

Berpenghasilan Rendah/Miskin Di Kabupaten Demak

Analisis Kebutuhan dan Permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah dihitung berdasarkan perkalian antara perkiraan kebutuhan rumah di Kabupaten Demak tahun 2010 sebesar 86.800 unit dikalikan dengan nilai pembandingan rata-rata yaitu $x = 25,99\%$. Dengan demikian proyeksi jumlah kebutuhan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak tahun 2010 adalah sebesar 22.559 unit

4.5 Strategi dan Bentuk Program Untuk Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah/Miskin di Kabupaten Demak

Pada permukiman kumuh yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak kondisinya sangat memprihatinkan. Konstruksi sebagian bangunannya masih berupa bangunan non permanen dengan jarak bangunan yang sangat rapat sehingga rawan terhadap bahaya kebakaran. Sarana dan prasarana yang ada juga sangat minim. Selain itu, pola hidup masyarakat yang kurang sehat seperti kebiasaan mandi di sungai, membuang sampah dan kotoran di aliran sungai menjelaskan bahwa kondisi kehidupan masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak sudah sangat tidak layak. Kondisi sanitasi yang buruk di permukiman masyarakat berpenghasilan rendah juga seringkali menyebabkan banjir pada musim penghujan.

Di samping kondisi fisik perumahan dan permukiman yang buruk, kemampuan membayar masyarakat miskin di Kabupaten Demak juga sangat rendah. Hal ini menjadi salah satu sebab susahya masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pinjaman kredit kepemilikan rumah. Oleh karena itu perlu adanya suatu pemikiran untuk mengeluarkan mereka dari permasalahan permukiman tersebut. Pemecahan yang dibutuhkan bukan hanya penyediaan perumahan dan permukiman tetapi juga termasuk di dalamnya penyeimbangan kehidupan sosial di Kabupaten Demak sehingga tidak ada segregasi sosial maupun spasial dan kemudahan perijinan kredit kepemilikan rumah.

Berdasarkan karekteristik masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak, maka penyediaan perumahan yang diperlukan adalah pengadaan

perumahan yang bersifat non profit dan berpijak pada 2 hal yaitu kerangka legal penyediaan kebutuhan perumahan dan pemberdayaan masyarakat. Strategi yang perlu dilakukan adalah :

1. Mengembangkan rasa kegotongroyongan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan perumahan dan permukiman
2. Pelibatan masyarakat berpenghasilan secara aktif dalam upaya penyediaan rumah.
3. Mempermudah akses masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pinjaman dan pelayanan kredit jangka panjang
4. Campur tangan pemerintah dalam mengatur kerangka legal berupa peraturan/perundang-undangan yang khusus menangani masalah penyediaan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang meliputi pemberian subsidi pada sektor swasta dan lembaga lain sebagai pengembang yang langsung terlibat dalam proses pengadaan perumahan, peraturan-peraturan yang membatasi kepemilikan lahan dan harga lahan
5. Menekankan aspek *affordability to pay* (keterjangkauan) yang dilakukan dengan pengendalian harga lahan, dan larangan upaya konversi lahan perumahan.

Tabel IV.10
Analisis SWOT

	KEKUATAN (S)	KELEMAHAN (W)
PROSES PEMBELAJARAN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat pendidikan yang dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak cukup baik terlihat bahwa 80% sudah mendapatkan pendidikan dasar. 2. Masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak mempunyai semangat gotong royong yang tinggi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kondisi Sanitasi di permukiman masyarakat berpenghasilan rendah sangat buruk 2. Kondisi permukiman tidak memenuhi standar kesehatan dan standar kebutuhan ruang 3. Tata bangunan terlalu rapat sehingga rawan kebakaran 4. Kemampuan membayar untuk kebutuhan perumahan sangat rendah
PELUANG (O)	STRATEGI	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Topografi Kabupaten Demak relatif datar sehingga sesuai untuk dikembangkan sebagai permukiman 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengembangkan rasa kegotongroyongan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan perumahan dan permukiman 2. Pelibatan masyarakat berpenghasilan secara aktif dalam upaya penyediaan rumah. 3. Mempermudah akses masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pinjaman dan pelayanan kredit jangka panjang 4. Campur tangan pemerintah dalam mengatur kerangka legal berupa peraturan/perundang-undangan yang khusus menangani masalah penyediaan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang meliputi pemberian subsidi pada sektor swasta dan lembaga lain sebagai pengembang yang langsung terlibat dalam proses pengadaan perumahan, peraturan-peraturan yang membatasi kepemilikan lahan dan harga lahan 5. Menekankan aspek affordability to pay (keterjangauan) yang dilakukan dengan pengendalian harga lahan, dan larangan upaya konversi lahan perumahan. 	
TANTANGAN (T)		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk mendapatkan pinjaman kredit kepemilikan rumah 2. Tidak ada program yang jelas dari Pemerintah mengenai penyediaan Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. 		

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Penyediaan perumahan yang diperlukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya di Kabupaten Demak dapat dilakukan dengan menggunakan Konsep TRIDAYA sebagaimana tercantum dalam Kebijakan dan Strategi Nasional Pembangunan Perumahan dan Permukiman (KSNPP) yang telah ditetapkan dengan Kepmen Kimpraswil selaku ketua BKP4N No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 yang meliputi Penguatan kapasitas institusi pemerintahan dan masyarakat di bidang perumahan dan permukiman;

Peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh (*neighborhood upgrading*);
Pembiayaan perumahan (*housing finance*).

4.5.1. Perkuatan Kapasitas Institusi Pemerintahan Dan Masyarakat Di Bidang Perumahan Dan Permukiman

a) Perkuatan Kapasitas Institusi Pemerintahan

Pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan tanggungjawab bersama antara pemerintah, swasta dan masyarakat. Selama ini masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu mendapatkan perumahan yang layak sesuai dengan mekanisme yang ada dikarenakan keterbatasan sumberdaya yang dimiliki. Oleh sebab itu diperlukan adanya bantuan untuk menciptakan sistem pengadaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak yang dilakukan dengan subsidi pemerintah. Subsidi pemerintah dapat diwujudkan dalam hal penyediaan infrastruktur, meliputi jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase yang akan mengurangi biaya produksi rumah. Dengan demikian harga jual perumahan yang ditawarkan menjadi lebih murah dan masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai peluang untuk memiliki rumah yang lebih layak dan sehat.

Selain subsidi dalam proses produksi perumahan dan permukiman, hal lain yang perlu dilakukan oleh pemerintah adalah menciptakan dan menguraikan kepranataan yang telah ada mengenai penyediaan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah ke dalam suatu program-program dengan kerangka yang jelas dalam bentuk dokumen legal yang berlaku secara

nasional dan diterjemahkan dalam arahan-arahan yang terperinci untuk dapat dilaksanakan di daerah yang menjamin adanya kesetaraan kesempatan dalam mengakses kebutuhan perumahan termasuk berbagai sarana dan prasarana yang mendukung antara lain : infrastruktur, fasilitas umum dan sosial, termasuk akses terhadap sumberdana jangka panjang, perizinan, standar rumah, komposisi jumlah rumah, harga rumah, dan sistem pembiayaan. Pembangunan kepranataan ditekankan pada kepranataan yang partisipatif, transparan dan dapat dipertanggung jawabkan (*accountable*) serta memiliki penekanan pada pengendalian pembangunan untuk mencegah mekanisme pasar yang selalu menekan masyarakat berpenghasilan rendah.

Hal ini sangat penting untuk mendorong pelaku pembangunan, khususnya Pemerintah Daerah dan Pengembang untuk menyediakan perumahan mewah, menengah dan kecil secara proporsional. Adanya peraturan tersebut diupayakan dapat menterjemahkan peran-peran aktor pembangunan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak, sebagai berikut:

1. Pemerintah

Peran pemerintah dalam pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah/miskin sebagai providing sudah tidak cocok lagi. Hal ini dikarenakan kemampuan pemerintah dalam bidang financial juga kurang sehingga diperlukan mitra strategis dalam penyediaan pembiayaan, dalam hal ini adalah swasta sebagai developer. Peran pemerintah

dalam penyediaan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah lebih tepat sebagai fasilitator dan regulator.

Pemerintah sebagai fasilitator untuk membantu dan memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan rumah. Tugas pemerintah adalah menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan kepada masyarakat untuk dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya. Pembangunan perumahan adalah tanggungjawab masyarakat sepenuhnya hingga tahap pelaksanaan pembangunan perumahan.

Peran Pemerintah sebagai regulator adalah sebagai penanggungjawab dan pengambil keputusan dari tahap penyusunan organisasi hingga pelaksanaan pembangunan rumah. Pemerintah yang menentukan garis-garis besar pelaksanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah/miskin.

2. Swasta

Swasta dalam hal ini bisa pengembang maupun BUMN. Peran swasta dalam proses pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah sebagai "pengisi" (*infiller*)/penyediaan dalam hal pembiayaan pembangunan perumahan.

3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak berperan sebagai *user* yang juga berfungsi sebagai *social control*. Masyarakat berpenghasilan rendah berperan sebagai objek dan subjek pembangunan perumahan.

b) *Community Based Housing*

Beberapa strategi pembangunan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah/miskin yang sudah berhasil dilaksanakan di beberapa negara Asia seperti: Malaysia, Philipina dan Thailand adalah menggunakan pendekatan partisipatif yang lebih dikenal dengan *enable approach* yang memobilisasi dan mendorong pemanfaatan potensi dan sumberdaya masyarakat berpenghasilan rendah dalam proses produksi dan peningkatan pembangunan perumahan sehingga dapat disediakan rumah dengan harga terjangkau oleh semua kelompok pendapatan masyarakat, memenuhi persyaratan pemilikan, struktur bangunan dan persyaratan keamanan dan kenyamanan.

Dilihat dari sifat masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak yang mempunyai semangat bergotong royong yang tinggi didapatkan gambaran bahwa akan sangat mudah memberdayakan masyarakat, maka penyediaan perumahan dapat dilakukan dengan melihat dari sisi permintaan (*demand side approach*) yang berarti diperlukan pembangunan berbasis pemberdayaan masyarakat. Pelibatan masyarakat dalam proses penyediaan perumahan merupakan pembelajaran untuk mendorong tumbuhnya kemandirian masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak.

Sejalan dengan hal tersebut, masyarakat berpenghasilan rendah/miskin perlu dilibatkan lebih banyak dalam pengadaan perumahan. Hal ini tidak berarti mereka harus melaksanakan pembangunan fisik perumahan sendiri tetapi yang terpenting adalah mereka berhak menentukan macam rumah, cara membangun, pembiayaan

serta cara mengelola pelaksanaan pembangunan perumahannya. Dengan demikian akan meningkatkan kesesuaian hasil pembangunan dan kebutuhan masyarakat.

4.5.2. Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh (*Neighborhood Upgrading*)

Terbentuknya kawasan permukiman di Kabupaten Demak secara umum mempunyai ciri dan karakteristik yang sama yakni pola 'planned dan unplanned'. Terbentuknya permukiman secara *organic* atau '*unplanned*' merupakan bentukan permukiman tanpa perencanaan. Tumbuhnya permukiman yang membentuk kantong-kantong kecil permukiman tersebut menciptakan persebaran permukiman dengan kepadatan yang relatif rendah. Akan tetapi adanya persebaran kelompok-kelompok kecil permukiman tersebut menyebabkan rentang pelayanan yang dibutuhkan semakin besar dan pelayanan fasilitas yang ada kurang efisien. Untuk mengatasi hal ini, Undang-undang no 4 tahun 1992 telah menegaskan pentingnya konsolidasi tanah yaitu upaya-upaya penataan kembali, penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.

Ketersediaan kapling/lahan merupakan kunci utama pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena tanpa adanya lahan/kapling tersebut, maka pembangunan tidak mungkin dapat dilaksanakan. Pengadaan kapling siap bangun merupakan salah satu alternatif pengadaan lahan/kapling yang sangat diperlukan dalam pembangunan perumahan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah no 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan

Siap Bangun yang berdiri sendiri merupakan pengejawantahan UU No 4 tahun 1992. Kawasan Siap Bangun (KASIBA) adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan Pemerintah Daerah dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan. Penataan Kawasan Siap Bangun (KASIBA) harus mencerminkan pola perimbangan yang telah ditetapkan oleh pemerintah 1:3:6 sehingga tercipta suatu keseimbangan dan keterjangkauan bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak.

Kekhawatiran yang seringkali terjadi dalam pembangunan Kawasan Siap bangun adalah pembangunan dan pengembangan kapling lahan yang terkadang tidak sesuai dengan pedoman yang ada sehingga seringkali tercipta permukiman kumuh di atas kapling yang tersedia. Oleh karena itu, program Kasiba perlu disempurnakan lagi menjadi suatu program Rumah Struktur Beratap (RSB) yang merupakan kelanjutan dari Program Kapling Siap Bangun. Program RSB memudahkan golongan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki 'dasar' untuk memiliki rumah layak huni. Program RSB merupakan alternatif pembangunan rumah rangka yang dapat dikembangkan secara bertahap oleh pemiliknya disesuaikan dengan kemampuan keuangan yang dimilikinya. Zonasi dalam Rumah Struktur Beratap lebih jelas sehingga pemilik tinggal meneruskan pekerjaan pembangunan rumah sesuai dengan selera dan kemampuannya.

Program RSB memudahkan pemilik untuk membangun rumahnya karena 30% bangunan rumah sudah ada tinggal melanjutkan sesuai kemampuan. Dengan demikian terlihat bahwa program menunjukkan adanya keterlibatan masyarakat secara aktif dalam pembangunan rumahnya sendiri. Dan program ini mampu mendorong kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat membangun rumahnya sendiri dengan bahan yang sesuai dengan kemampuan dan keinginannya. Dengan demikian terlihat bahwa program RSB menunjukkan ada pelibatan aktif masyarakat dalam pembangunan rumahnya sendiri.

Selain itu, Program RSB juga meningkatkan efisiensi pembangunan perumahan karena Perum Perumnas tidak harus membangun rumah jadi tetapi hanya rumah struktur beratap sehingga biaya yang diperlukan hanya 30% dari total biaya pembangunan rumah murah Perum Perumnas. Perbandingan biaya pembangunan menunjukkan bahwa 3 unit RSB ekuivalen dengan 1 unit rumah murah Perum Perumnas. Dengan demikian jumlah rumah yang dihasilkan menjadi lebih banyak. Untuk lebih mengefisienkan biaya perumahan, maka penyediaan pembangunan perumahan dapat dilakukan secara massal, yaitu membangun dengan skala besar.

Program RSB menyalurkan keinginan dan selera masyarakat khususnya golongan masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak untuk menyiapkan, membangun dan menyelesaikan sendiri pembangunan rumahnya sebagai tempat hunian yang layak menurut ukuran kemampuannya, tempat pembinaan keluarga dan pembentukan insan sosial di lingkungannya atas rasa

kebersamaan. RSB menghindari pembongkaran rumah jadi yang menimbulkan pemborosan.

Program RSB perlu diikuti dengan penyuluhan dan bimbingan tentang cara-cara membangun rumah dengan harga murah, terjangkau dan dengan standar yang layak. Penyuluhan ini dimaksudkan agar rumah yang dibangun di atas RSB akan teratur dan manusiawi.

4.5.3. Pembiayaan perumahan (*housing finance*)

Rendahnya kemampuan membayar masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak merupakan salah satu permasalahan yang rumit dalam upaya penyediaan perumahan. Keterbatasan mereka ini menyebabkan sulitnya mendapatkan jaminan kredit kepemilikan rumah. Oleh karena itu diperlukan suatu sistem yang dapat digunakan untuk membantu penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak dengan mengembangkan sistem yang didasarkan pada asas kemandirian dan semangat gotong royong tinggi yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak.

Berdasarkan kondisi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak maka diperlukan suatu lembaga keuangan non profit untuk memobilisasi dana sehingga masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai akses yang jelas dan menjamin mereka untuk mendapatkan kredit kepemilikan rumah dengan mudah.

Hal yang harus dilakukan adalah membangun suatu organisasi Kelompok Swadaya Masyarakat yang mempunyai badan hukum yang sah dan legal.

Kelompok Swadaya Masyarakat ini bertugas menghimpun dana masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kemampuan yang mereka miliki. Kegiatan penghimpunan dana dapat diawali dengan koperasi simpan pinjam yang mempunyai badan hukum yang jelas. Setelah tabungan yang ada mencapai persentase tertentu (20%), Kelompok Swadaya Masyarakat dapat mengajukan permintaan ke lembaga penyedia perumahan mengenai bentuk dan luas disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan calon pemilik rumah. Pembangunan perumahan dilakukan dengan konsep swakelola sesuai dengan kemampuannya tetapi dengan memperhatikan pedoman-pedoman rumah sehat. Untuk sisa cicilan dapat diangsur sesuai dengan kesepakatan dan kemampuan sumberdana yang dimiliki dengan bunga sangat rendah dan dalam jangka waktu yang panjang. Selain itu, untuk pemecahan pembiayaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilakukan melalui Program penanganan lingkungan permukiman kumuh yang berbasis pada masyarakat miskin (NUSSP) yang merupakan bagian dari program penanggulangan kemiskinan dan mempunyai peluang besar untuk memperoleh Kredit ADF (*soft loan*).

BAB V PENUTUP

Bab lima merupakan bagian akhir dari penulisan studi. Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi studi.

5.1 Kesimpulan

Hasil studi menunjukkan bahwa kategori masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak 62% termasuk dalam kategori paling miskin, 25% termasuk dalam kategori miskin sekali dan 13% termasuk dalam kategori miskin. Sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah bekerja pada sektor informal (69%) dengan tingkat pendidikan cukup baik (71% lulus SMA). Mereka mempunyai semangat kegotongroyongan yang tinggi,

Kondisi permukiman masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak sangat kumuh. Hal ini ditunjukkan dengan kondisi perumahan dan permukiman yang tidak memenuhi standar kesehatan. Luas rumah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah/miskin di Kabupaten Demak sudah tidak layak huni (47%). Selain itu, tidak dimilikinya fasilitas untuk mandi cuci kakus dalam satu rumah (68%) menunjukkan bahwa tidak adanya proteksi dan pemenuhan terhadap kebutuhan hidup penghuninya. Tata bangunan yang rapat sehingga rawan kebakaran. Konstruksi bangunan rumah sebagian besar semi permanen (58%) dan sebagian lagi non permanen (40%), sisanya permanen.

Kondisi sanitasi sangat buruk sehingga rawan banjir dan rawan penyakit. Keterbatasan infrastruktur serta sarana prasarana menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai pola hidup yang kurang sehat seperti mandi, cuci dan buang air di sungai. Kurangnya kemampuan sektor formal untuk menyediakan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak juga menjadi salah satu penyebab timbulnya permukiman kumuh.

Sebagian besar (63%) dari masyarakat berpenghasilan rendah juga mempunyai keinginan untuk memiliki rumah yang lebih sehat dan lebih layak. Tetapi kemampuan mereka untuk membayar kebutuhan perumahan sangat rendah. Sehingga sangat sulit bagi mereka untuk mendapatkan jaminan kredit kepemilikan rumah.

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan, proyeksi jumlah kebutuhan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak tahun 2010 adalah sebesar 22.559 unit.

5.2 Rekomendasi Studi

Berdasarkan karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Demak, maka penyediaan perumahan yang diperlukan adalah pengadaan perumahan yang bersifat non profit dan berpijak pada 2 hal yaitu kerangka legal penyediaan kebutuhan perumahan dan pemberdayaan masyarakat. Strategi yang perlu dilakukan adalah :

1. Mengembangkan rasa kegotongroyongan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan perumahan dan permukiman
2. Pelibatan masyarakat berpenghasilan secara aktif dalam upaya penyediaan rumah.
3. Mempermudah akses masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pinjaman dan pelayanan kredit jangka panjang
4. Campur tangan pemerintah dalam mengatur kerangka legal berupa peraturan/perundang-undangan yang khusus menangani masalah penyediaan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang meliputi pemberian subsidi pada sektor swasta dan lembaga lain sebagai pengembang yang langsung terlibat dalam proses pengadaan perumahan, peraturan-peraturan yang membatasi kepemilikan lahan dan harga lahan
5. Menekankan aspek *affordability to pay* (keterjangkauan) yang dilakukan dengan pengendalian harga lahan, dan larangan upaya konversi lahan perumahan.

Penyediaan perumahan yang diperlukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya di Kabupaten Demak dapat dilakukan dengan menggunakan Konsep TRIDAYA yang meliputi

1. Perkuatan Kapasitas Institusi Pemerintahan Dan Masyarakat Di Bidang Perumahan Dan Permukiman (*Community Based Housing*)
2. Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh (*Neighborhood Upgrading*)
3. Pembiayaan perumahan (*housing finance*)

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abrams C. 1969. *Housing The Modern World*. London: Faber & faber
- Angel S, Archer. 1983. *Land for Housing the Poor*. Singapura: Select Books
- Budihardjo, Eko. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Penerbit Alumni (cetakan III)
- Budihardjo, Eko. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Penerbit Alumni
- Budihardjo, Eko. 1997. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Daljoeni. 1997. *Seluk Beluk Masyarakat Kota*. Bandung: Penerbit Alumni
- Davidson, Forbes. 1984. *Combined Upgrading and Site and Services Project in Egypt, Low Income Housing in The Developing World*. New York: John Wiley & Sons Ltd
- Doebele, William. 1982. *Land Readjusment*. Toronto: DC Heath and Company Lexington
- Drakakis, Smith. 1979. *Low Cost Housing Provision in The Third World*.
- Ettinger, J, Van. 1960. *Toward a Habitable World, Task, Problems and methods, Acceleration, Published for Bouwcentrum Rotterdam*. Amsterdam: Elsevier Publishing
- Herlianto. 1997. *Urbanisasi, Pembangunan dan Kerusakan Kota*. Bandung: Penerbit Alumni
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan dan Perumahan*. Jakarta: Penerbit Yayasan Realestate Indonesia – PT Rakasindo.
- Komarudin. 1999. *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum bekerjasama dengan Deputi Bidang Pengkajian Kebijakanaksanaan Teknologi Badan Pengkajian dan Penerapan Teknologi.

- Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup. *Agenda 21 Sektor: Agenda Permukiman untuk Pengembangan Kualitas Hidup Secara Berkelanjutan*
- Laquian, AA. 1983. *Basic Housing: Policies for Urban, Site, Service and Shelter in Developing Countries*. Ottawa: International Development Research Center.
- Laquian, AA. 1979. *Housing Asia's Millions: Problems, Policies and Prospects for Low Cost Housing in Southeast Asia*. Ottawa: International Development Research Center.
- Nurmandi, Achmad. 1999. *Manajemen Perkotaan*. Yogyakarta: Penerbit Lingkaran Bangsa
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Payne, Geoffrey. 198. *Low Income Housing in The Developing World*. New York: John Wiley & Sons Ltd
- Ridlo, M. Agung. 2001. *Kemiskinan di Perkotaan*. Semarang: Unissula Press.
- Salim, Emil 1984. *Perencanaan Pembangunan dan Pemerataan Pendapatan*. Jakarta: Inti Idayu Press
- Santoso, Jo; Iskandar, P Budi; Parwoto. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta. Pusat Studi Perkotaan Universitas Indonusa dan Ikatan Ahli Perencanaan.
- Singarimbun. 1995. *Metodologi Survei*. Jakarta
- Sayogyo. 1996. *Garis Kemiskinan dan Kebutuhan Minimum Pangan*. Yogyakarta: Aditya Media.
- Soetrisno, Lokman. 1997. *Kemiskinan, Perempuan dan Pemberdayaan*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sar A Levitan. 1980. *Programs in Aid of The Poor for the 1980's, Policy Studies in Employment and Welfare*. London: The Johns Hopkins University Press.
- Sudarsono. 1986. *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta.
- Sumitro, 1993. *Pembangunan Masyarakat Desa Azas Kebijakan dan Manajemen*. Madya Widya Mandala. Yogyakarta.

- Suparlan, Supardi. 1995. *Kebudayaan Kemiskinan dalam Kemiskinan di Perkotaan*: Jakarta: YOI.
- Turner. JFC. 1967. *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars
- Turner. 1972. *Housing By People*. London: Marion Boyars
- United Nation Center for Human Settlement Habit. 190. *The Global Strategy for Shelter to the Year*. 2000 Nairobi
- World Bank Report. 1990. Washington DC: Oxford University Press
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL

Terbitan Terbatas

- Aryawan, Andy. 2000. *Identifikasi dan Strategi Penanganan Kawasan Kumuh di Kota Cepu*. Laporan Kerja Praktek Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro.
- Ridlo, M. Agung. 2002. *Karakteristi Kemiskinan Perkotaan pada Permukiman Kumuh dan Liar Kota Semarang*. Tesis Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, Universitas Diponegoro.
- , 1993. *Seminar Kawasan Siap Bangun*. Universitas Indonesia Depok.

Hasil Penelitian

- , 2002. *Penduduk Miskin Kabupaten Demak (Hasil Survei Sosial Ekonomi Daerah) tahun 2002*. Kerjasama Pemerintah Kabupaten Demak dengan Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak.
- , 2002. *Demak Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak.
- , 2002. *Pemerataan Pendapatan dan Pola Konsumsi Penduduk Jawa Tengah tahun 2002*. Biro Pusat Statistik Propinsi Jawa Tengah.
- , 2002. *Statistik Sosial dan Kependudukan Jawa Tengah Hasil Susenas 2002*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak.

Peraturan/ Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*

Surat Keputusan Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) no 28 tahun 1974 tentang *Pedoman Penanaman Modal Bidang Pembangunan Perumahan beserta fasilitasnya*

Kepmen Kimpraswil 534/KPTS/M/2001 tentang *Pedoman Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan dan Permukiman, dan Pekerjaan Umum*