

PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

ARIF RAHMAN
L4D008035



PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010

PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

ARIF RAHMAN
L4D008O35

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 1 Maret 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 1 Maret 2010

Tim Penguji

Maryono, ST, MT-Pembimbing
Ir. Indriastjario, M.Eng-Penguji
Prof. Ir. Eko Budihadjo, M.Sc-Penguji

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, MSc.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis saya 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 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, 1 Maret 2010

ARIF RAHMAN
NIM L4D008035

"DIMULAI DARI KETIDAKMENGETIHAN
DIPELAJARI UNTUK DIMENGETIH
DIAMALKAN SETELAH MENGETIH"

"KEPUASAN DAN KEBAHAGIAAN
HANYA BISA KITA RASAKAN
APABILA KITA TAHU CARANYA NIKMAT SYUKUR
ATAS APA YANG KITA LAKUKAN DAN KITA DAPATKAN
DAN ITU SEMUA MERUPAKAN
JAWABAN ATAS DOA DAN USAHA KITA"

*Tesis ini kupersembahkan
sebagai wujud rasa terima kasihku
yang tak terhingga kepada:*

- *Orang tuaku yang terhormat
Ayahanda Thamrin Helmi dan Ibunda Nurinah*
- *Mertuaku yang terhormat Ibunda Kartini*
- *Istriku tercinta Danie Sartika, S.Ag, M.Si*
- *Anakku terkasih Rahda Falisha*

*atas segala do'a, cinta, dukungan, pengertian dan pengorbanan
yang luar biasa besarnya.*

ABSTRAK

Pembangunan perumahan sangat dipengaruhi oleh berbagai aspek yaitu tingginya laju pertumbuhan penduduk, kebijakan (berupa arah kebijakan spasial, program dan regulasi) dan aspek ekonomi sosial masyarakat (meliputi lapangan kerja dan pendapatan). Oleh karena rumah merupakan kebutuhan dasar hidup manusia dan menjadi elemen penting dalam agenda pembangunan nasional, seperti halnya kesehatan dan pendidikan. Persoalan perkotaan antara lain adanya kesenjangan antara permintaan dan penyediaan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Jambi. Data yang digunakan adalah data sekunder studi institusional Pengumpulan data diperoleh juga dengan cara survei, wawancara, dan analisis peta. Data yang diperoleh dianalisis secara kuantitatif.

Ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah (*backlog*) di Kota Jambi dalam kurun waktu 1998-2008 adalah 21.832 unit rumah. Pada masa mendatang jumlah *backlog* ini akan semakin tinggi seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan KK akibat terbentuknya keluarga-keluarga baru. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari 72.348 unit rumah yang ada di Kota Jambi pada tahun 2008, 88,87% diantaranya dibangun oleh masyarakat secara swadaya. Sedangkan 11,13% merupakan rumah yang dibangun oleh pengembang swasta dan pemerintah melalui Perumnas. Pembangunan perumahan dan permukiman oleh pengembang swasta dan pemerintah melalui Perumnas hanya terpusat di 2 kecamatan yaitu Kecamatan Kota baru dan Kecamatan Selatan yang memenuhi kriteria sebagai lokasi perumahan yaitu (1) aksesibilitas yang tinggi, (2) ketersediaan lahan lahan yang cukup luas sehingga memberikan keleluasaan bagi para pengembang dalam menentukan ukuran bangunan juga memungkinkan mereka untuk menyediakan berbagai macam fasilitas penunjang untuk para penghuni seperti sarana dan prasarana lingkungan, (3) harga NJOP tanah yang relatif murah memungkinkan para pengembang untuk membeli dalam jumlah yang cukup besar, (4) dukungan utilitas dasar seperti jaringan listrik telepon, dan air bersih serta (5) resiko bencana yang minim. Pola perkembangan lokasi perumahan di Kota Jambi mengikuti teori pola perkembangan lokasi perumahan secara utuh yaitu pola sejajar (*linear pattern*) dan perumahan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan dan sungai

Kata kunci : rumah, kota, *backlog*

ABSTRACT

Housing and settlement construction has population growth objective, policy (spatial policy, program and regulation) and economy social demographic aspects (job opportunity and income). As the health and education, house is a primary need of living and it is one of the important elements of the national development agenda. The main problem in city is the discrepancy between the housing demand and its provision. The research aims to identification of the housing growth development in Jambi. The data were obtained from institutional study at government institutions that are related with the condition of housing development, namely BPN, BPS, BAPPEDA, Perumnas, REI, and APERSI. Data were also collected through surveys, interviews, and map analyses. These data were then analysed quantitatively.

The unavailability in covering the demand of the housing (backlog) in Jambi 1998-2008 reaches 21,832 units. In the future, the backlog will increase as the increasing of the population and the amount of new householders. The result of this research shows that from the 72,348 houses in Jambi 2008, 88.87% were built independently by the society. Whereas, the rest (11.13%) are the units built by the private developer and government through perumnas. It is focused in 2 regencies, Kota baru and South regency having the requirements of the housing location i.e. (1) high accessibility, (2) the availability of the land which gives the developer flexibility in deciding the size of building and providing addition facilities for the inhabitants, (3) the low price of land NJOP which eases the developer to buy in huge quantities, (4) the supportive and basic utilities such as electricity, telephone and pure water, and (5) the minimum risk of disaster. The housing location development pattern in Jambi uses the pattern theory of linear pattern. The housing occurs because the existence of development along the street and river.

Keyword: house, city, backlog

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil Alamin, Puji dan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanuhwata'ala atas segala rahmad, taufiq dan hidayahNya, serta Junjungan kita Nabi Besar Muhammad Sallallahu Alaihi Wasallam yang telah membawa ummatNya dari alam kegelapan ke alam yang beradab dan penuh kasih sayang, karena semata-mata hanya atas perkenan, petunjuk serta bimbingan dan kekuatan dariNya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI”** ini.

Terselesaikannya Tesis ini tentunya tak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang setulus dan sebesar-besarnya kepada:

1. Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Karya Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembinaan Teknis Penataan Lingkungan Permukiman yang telah memberikan beasiswa kepada penulis.
2. Bapak Hasto Agung Saputro, S.ST, MT selaku Kepala Balai PKPWTK Semarang beserta seluruh jajaran dan stafnya serta Bapak Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, MSc selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang beserta seluruh staf pengajar dan administrasi.
3. Bapak Maryono, ST, MT selaku Pembimbing yang dengan sabar dan penuh pengertian telah memberikan arahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis hingga terselesaikannya Tesis ini.
4. Bapak Prof. Ir. Eko Budihadjo, M.Sc dan Bapak Ir. Indriastjario, M.Eng dosen penguji/pembahas yang telah memberikan masukan dan koreksi untuk kesempurnaan Tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan Tesis di Universitas Diponegoro.
6. Bapak Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jambi yang memberikan izin belajar bagi penulis.
7. Bapak Kepala Bidang Cipta Karya dan Bapak Kepala Bidang Perumahan Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jambi yang memberikan izin meninggalkan pekerjaan bagi penulis selama masa pendidikan.
8. Bappeda, Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Jambi beserta Staff yang telah membantu penulis dalam memperoleh data-data untuk penyusunan Tesis ini.
9. Bapak Ir. Syaiful Zakaria, MM, Bapak Drs. H. Ramli, Ibu Hasnah dan Ibu Nyayu Chodijah yang telah banyak memberikan dukungan moril dan materil selama Penulis menyelesaikan pendidikan
10. Teman-temanku yang selalu setia Bapak Rudy Tedja, BAE, Ibu Eka Prasetyawaty, ST dan teman-teman yang lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu membantu pekerjaan proyek selama penulis mengikuti pendidikan.

11. Ibunda Tercinta, Ayahanda, Ibu Mertua, Adik-adikku dan Adik Iparku atas dukungan moril, materil dan kasih sayang serta cinta kasih yang tak terhingga kepada penulis.
12. Istriku tercinta Danie Sartika S.Ag, M.Si serta Bidadari Kecilku Rahda Falisha yang dengan penuh kasih sayang dan kesabaran telah banyak memberikan motivasi, dukungan, perhatian dan do'a.
13. Rekan-rekan Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota (MP4) Universitas Diponegoro Semarang, baik yang telah selesai maupun yang sedang berjuang menyelesaikan Tesis.
14. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu yang juga telah cukup banyak membantu penulis dalam penyelesaian Tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini masih memiliki banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu dengan berbesar hati penulis akan menerima segala kritik, nasehat dan saran yang bersifat membangun dari pembaca untuk penyempurnaan dan hasil yang lebih baik di kemudian hari.

Akhir kata, kesempurnaan hanya milik Allah dan kekurangan hanya milik kita. Oleh karenanya penulis hanya dapat berterima kasih yang tulus dan sedalam-dalamnya atas budi baik semua pihak yang telah cukup banyak membantu. Hanya Allah Subhanuhuwata'ala jualah yang dapat membalas budi baik semuanya, Amiiin....

Semarang, Medio Maret 2010
P e n u l i s

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran	6
1.3.1 Tujuan	6
1.3.2 Sasaran	6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.4.1 Lingkup Materi	6
1.4.2 Lingkup Wilayah	6
1.5 Kerangka Pikir	8
1.6 Metodologi Penelitian	9
1.6.1 Pendekatan Penelitian	9
1.6.2 Teknik Pengumpulan Data	9
1.6.3 Alat Penelitian	11
1.6.4 Kebutuhan Data	11
1.6.5 Teknik Analisa	12
1.6.6 Kerangka Analisis	14
1.7 Sistematika Penulisan	15
BAB II KAJIAN LITERATUR PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI	16
2.1 Pola Perkembangan Kota	16
2.1.1 Pengertian Kota	16
2.1.2 Perkembangan Kota	17
2.1.3 Pola Permukiman	20
2.2 Perumahan	20
2.2.1 Pengertian Perumahan	20
2.2.2 Kriteria Pembangunan Rumah	24
2.2.3 Pelaku Pembangunan Perumahan	24
2.2.4 Pola Pembangunan Perumahan	27
2.3 Perhitungan Jumlah Kekurangan Rumah (<i>Backlog</i>)	28
2.4 Permasalahan Perumahan	30

2.5	Gambaran Perumahan dan Permukiman di Indonesia	32
2.6	Rangkuman Teori	34
2.7	Variabel Terpilih	36
2.8	Definisi Operasional	37
BAB III	GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA JAMBI	39
3.1	Gambar Umum Kota Jambi	39
3.1.1	Fisik Dasar	39
3.1.2	Iklm dan Curah Hujan	42
3.1.3	Topografi dan Morfologi	43
3.1.4	Kemiringan Lereng	44
3.1.5	Jenis dan Tekstur Tanah	45
3.1.6	Kedalaman Efektif Tanah	47
3.1.7	Hidrologi	47
3.1.8	Hidrogeologi	48
3.1.9	Kondisi Sosial Kependudukan	50
3.2	Jumlah Rumah di Kota Jambi	52
3.2.1	Jumlah Rumah di Kecamatan Danau Teluk Tahun 2008 ..	54
3.2.2	Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Selatan Tahun 2008	56
3.2.3	Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Timur Tahun 2008 ..	60
3.2.4	Jumlah Rumah di Kecamatan Jelutung Tahun 2008	62
3.2.5	Jumlah Rumah di Kecamatan Pasar Jambi Tahun 2008	65
3.2.6	Jumlah Rumah di Kecamatan Kota Baru Tahun 2008	68
3.2.7	Jumlah Rumah di Kecamatan Pelayangan Tahun 2008	71
3.2.8	Jumlah Rumah di Kecamatan Telanai Pura Tahun 2008 ..	74
3.2.9	Jumlah Rumah yang Dibangun oleh Pengembang Perumahan di Kota Jambi Tahun 2008	77
3.3	Pertumbuhan Jumlah Rumah di Kota Jambi	78
BAB IV	ANALISIS PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI	83
4.1	Analisis Ketersediaan Rumah dan Jumlah Kebutuhan Rumah di Kota Jambi	83
4.2	Analisis Pola Penyelenggaraan Perumahan di Kota Jambi	88
4.3	Analisis Arah Kecenderungan Pembangunan Rumah di Kota Jambi	91
4.4	Analisis Pola Pertumbuhan Permukiman di Kota Jambi	101
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	106
5.1	Kesimpulan	106
5.2	Rekomendasi	108
	DAFTAR PUSTAKA	109

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Data yang Digunakan.....	11
TABEL I.2	: Teknik dan Alat Analisis yang Digunakan.....	13
TABEL II.1	: Variabel Pertumbuhan Pembangunan Perumahan di Kota Jambi.....	36
TABEL III.1	: Wilayah Administrasi Kota Jambi.....	39
TABEL III.2	: Curah Hujan (MM) dan Hari Hujan (HH) di Kota Jambi	43
TABEL III.3	: Ketinggian Wilayah di Kota Jambi.....	44
TABEL III.4	: Kemiringan Lereng di Kota Jambi.....	45
TABEL III.5	: Jenis Tanah di Kota Jambi.....	46
TABEL III.6	: Tekstur Tanah di Kota Jambi.....	46
TABEL III.7	: Kedalaman Efektif Tanah di Kota Jambi.....	47
TABEL III.8	: Perkembangan Jumlah KK, dan Rata-rata Penduduk.....	51
TABEL III.9	: Perkembangan Kepadatan Penduduk di Kota Jambi.....	52
TABEL III.10	: Jumlah Rumah di Kota Jambi (Unit) Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 2008.....	53
TABEL III.11	: Jumlah Rumah di Kecamatan Danau Teluk Tahun 2008..	54
TABEL III.12	: Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Selatan Tahun 2008	57
TABEL III.13	: Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Timur Tahun 2008..	60
TABEL III.14	: Jumlah Rumah di Kecamatan Jelutung Tahun 2008.....	63
TABEL III.15	: Jumlah Rumah di Kecamatan Pasar Jambi.....	65
TABEL III.16	: Jumlah Rumah di Kecamatan Kota Baru Tahun 2008.....	68
TABEL III.17	: Jumlah Rumah di Kecamatan Pelayangan Tahun 2008....	71
TABEL III.18	: Jumlah Rumah di Kecamatan Telanai Pura Tahun 2008..	74
TABEL III.19	: Realisasi Pembangunan Rumah (unit) oleh Pengembang di Kota Jambi Tahun 2008.....	77
TABEL III.20	: Jumlah dan Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 1998-2008.....	81
TABEL IV.1	: <i>Backlog</i> (Ketiadaan Ketersediaan Rumah Atas Jumlah Kebutuhan Rumah) di Kota Jambi Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 2008.....	84
TABEL IV.2	: Kelompok <i>Backlog</i> (Ketiadaan Ketersediaan Rumah Atas Jumlah Kebutuhan Rumah) di Kota Jambi dirinci Menurut Kecamatan Tahun 2008.....	85
TABEL IV.3	: Pola Pembangunan Perumahan di Kota Jambi.....	89
TABEL IV.4	: Distribusi Pembangunan Perumahan oleh Pemerintah dan Pengembang di Kota Jambi Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 1998-2008.....	91
TABEL IV.5	: Faktor Pengaruh Pembangunan Perumahan di Kota Jambi di Rinci Menurut Wilayah Kecamatan.....	98
TABEL IV.6	: Sebaran Sarana Pendidikan dan Kesehatan Di Kota Jamb di Rinci Menurut Kecamatan Tahun 2008.....	100

TABEL IV.7	: Analisis Kesesuaian Arahana Rencana Peruntukan dan Perkembangan Permukiman Eksisting Kota Jambi	102
-------------------	--	-----

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Peta Ruang Lingkup Wilayah Kota Jambi.....	7
GAMBAR 1.2	: Kerangka Pikir	8
GAMBAR 1.3	: <i>Overlay</i> Peta Sebagai Alat Analisis.....	13
GAMBAR 1.4	: Kerangka Analisis	14
GAMBAR 2.1	: Model Penjalaran Fisik Kota Secara Konsentris	18
GAMBAR 2.2	: Model Penjalaran Fisik Kota Secara Linier.....	19
GAMBAR 2.3	: Model Penjalaran Fisik Kota Secara Meloncat.....	19
GAMBAR 2.4	: Pola Pembangunan Perumahan	28
GAMBAR 3.1	: Peta Kota Jambi	41
GAMBAR 3.2	: Diagram Jumlah Rumah di Kota Jambi Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 2008.....	53
GAMBAR 3.3	: Model Rumah Panggung di Kecamatan Danau Teluk.....	55
GAMBAR 3.4	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Danau Teluk Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	55
GAMBAR 3.5	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Danau Teluk Tahun 2008.....	56
GAMBAR 3.6	: Permukiman Di Sepanjang Jalan Lintas di Kecamatan Jambi Selatan	57
GAMBAR 3.7	: Kegiatan Pembangunan Perumahan dan Ruko Oleh Pengembang di Kecamatan Jambi Selatan	58
GAMBAR 3.8	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	58
GAMBAR 3.9	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Selatan Tahun 2008	59
GAMBAR 3.10	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	61
GAMBAR 3.11	: Perumahan di Kecamatan Jambi Timur.....	61
GAMBAR 3.12	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Timur Tahun 2008	62
GAMBAR 3.13	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Jelutung Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	63
GAMBAR 3.14	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Timur Tahun 2008	64
GAMBAR 3.15	: Kondisi Lingkungan Permukiman di Kecamatan Jelutung	64
GAMBAR 3.16	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Pasar Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	66
GAMBAR 3.17	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Pasar Jambi Tahun 2008	67
GAMBAR 3.18	: Kondisi Lingkungan Permukiman di Kecamatan Pasar Jambi.....	67
GAMBAR 3.19	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	69

GAMBAR 3.20	: Kegiatan Pembangunan Perumahan oleh Pengembang di Kecamatan Kota Baru	70
GAMBAR 3.21	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Kota Baru Tahun 2008	70
GAMBAR 3.22	: Lingkungan Permukiman di Kecamatan Kota Baru	71
GAMBAR 3.23	: Wilayah Kecamatan Pelayangan Dipinggir Sungai Batanghari	72
GAMBAR 3.24	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Pelayangan Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	72
GAMBAR 3.25	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Pelayangan Tahun 2008	73
GAMBAR 3.26	: Lingkungan Permukiman Formal dan Swadaya di Kecamatan Pelayangan	74
GAMBAR 3.27	: Diagram Jumlah Rumah di Kecamatan Telanai Pura Kota Jambi Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2008	75
GAMBAR 3.28	: Kawasan Permukiman dengan Kepadatan Bangunannya di Kecamatan Telanai Pura	76
GAMBAR 3.29	: Diagram Jumlah KK dan Jumlah Rumah di Kecamatan Telanai Pura Tahun 200	76
GAMBAR 3.30	: Diagram Jumlah Rumah yang di Bangun Oleh Pengembang/Swasta Kota Jambi Tahun 2008	78
GAMBAR 3.31	: Diagram Jumlah Rumah di Kota Jambi Tahun 1998-2008	79
GAMBAR 3.32	: Diagram Jumlah Rumah di Kota Jambi Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 1998-2008	79
GAMBAR 4.1	: Peta Analisis Sebaran <i>Backlog</i> di Kota Jambi	86
GAMBAR 4.2	: Kecenderungan Ketersediaan Rumah atas Kebutuhan Rumah di Kota Jambi Tahun 1998	87
GAMBAR 4.3	: Grafik Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan di Kota Jambi	90
GAMBAR 4.4	: Daerah Terbangun Kota Jambi Tahun 1998	93
GAMBAR 4.5	: Daerah Terbangun Kota Jambi Tahun 2008	94
GAMBAR 4.6	: Peta Pertumbuhan Daerah Terbangun Kota Jambi Tahun 1998-2008	95
GAMBAR 4.7	: Hirarki Struktur Pelayanan Kota Jambi	99
GAMBAR 4.8	: Analisis Pola Pembangunan Perumahan Di Kota Jambi Secara Keruangan	104
GAMBAR 4.9	: Peta Analisis Pengembangan Perumahan dan Rencana Tata Ruang Kota Jambi	105

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota dan masyarakat penghuninya merupakan simbiosis yang saling terkait dan saling mempengaruhi. Perkembangan kota secara tidak langsung dapat mempengaruhi pola kehidupan masyarakatnya. Demikian pula sebaliknya, perkembangan kebutuhan dan pola hidup masyarakat kota dapat memacu pertumbuhan fisik kota. Permasalahan utama dalam perkembangan kota adalah semakin meningkatnya aktifitas dan akumulasi penduduk menuntut penyediaan ruang, sarana dan prasarana baru. Sebagai implikasinya adalah perubahan dan pertumbuhan bangunan serta sarana dan prasarananya yang ditandai dengan perubahan penggunaan lahan menjadi lahan terbangun.

Upaya pengelolaan pembangunan perkotaan tidak terpisahkan dari ruang (lahan) yang harus dimanfaatkannya sehingga harus selalu mengacu pada kebijakan penataan ruang kawasan yang dinamis dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Kebutuhan tersebut adalah agar semua anggota masyarakat dapat menghuni kota yang layak huni (*livable*), berkeadilan sosial, sejahtera, berkembang secara berkelanjutan sesuai dengan potensi serta saling memperkuat dalam mewujudkan pengembangan wilayah yang serasi dan seimbang, yang dilaksanakan oleh para pemangku (*stakeholders*) secara bersama-sama.

Persoalan perkotaan antara lain adanya kesenjangan antara permintaan dan penyediaan perumahan. Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat (2008), diketahui bahwa pola pembangunan perumahan dapat dikategorikan atas pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta di satu sisi (formal) dan pembangunan yang dilakukan sendiri oleh masyarakat (swadaya) di sisi lainnya. Data empiris Kementerian Negara Perumahan Rakyat (2008) menunjukkan bahwa cara pengadaan perumahan formal mampu menyediakan $\pm 15\%$ dari kebutuhan perumahan nasional setiap tahunnya. Kekurangan sebesar 85% kebutuhan dipenuhi sendiri

secara swadaya oleh masyarakat. Pola pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah serta pengembang swasta adalah skema pengadaan perumahan yang ditawarkan melalui mekanisme pasar formal dengan fasilitas kredit bagi pembelinya.

Dukungan politis pemerintah telah disampaikan dengan upaya melaksanakan Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah (GNPSR) pada acara hari habitat 2003 di Denpasar Bali serta program 1000 tower untuk rumah susun. Departemen Pekerjaan Umum berupaya mendorong perwujudan cita-cita bangsa khususnya disektor penyediaan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, nyaman, layak huni dan terjangkau serta produktif. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-undang Dasar 45. yaitu pasal 28 h ayat (1) yang menyatakan bahwa : *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan“*. Tindak lanjutnya dirumuskan kembali dalam Undang-undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pasal 5 yang menyatakan bahwa *“Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur“*.

Pembangunan perumahan memiliki suatu sistem tujuan yang kompleks. Oleh karena itu rumah merupakan elemen penting dalam agenda pembangunan nasional, seperti halnya kesehatan, pendidikan, dan banyak aspek kehidupan manusia lainnya. Rumah merupakan kebutuhan dasar setelah sandang dan pangan. Secara garis besar pembangunan perumahan dan permukiman memiliki tujuan-tujuan sosial, ekonomi dan perencanaan (*social, economic and planning objectives*), yang artinya memiliki tujuan yang luas dan melintasi sejumlah lokalitas (Agung Wahyudi, 2007). Terdapat tiga macam aktifitas pembangunan kota dan permukiman yang dapat dikategorikan sebagai atau berkaitan dengan pembangunan dengan tujuan berskala luas. Pertama adalah pembangunan infrastruktur perkotaan/permukiman; kedua adalah pembangunan pusat-pusat kota; dan yang ketiga adalah pembangunan perumahan dengan skala luas atau pembangunan suatu kota baru. Selain itu menurut Silas (1989), aspek kependudukan merupakan unsur yang selalu dikaitkan dengan masalah

perumahan dan dianggap sebagai penyebab utama. Pendapat ini walau belum jelas kebenarannya, dianut oleh banyak pihak mulai dari pengambil keputusan, awam dan para cendekiawan. Bahkan sempat berkembang masalah housing backlog tanpa kejelasan data, konsep maupun pemakaiannya. Lebih jauh dikemukakan bahwa paling tidak terdapat tiga aspek yang terkait dengan pertumbuhan permukiman yaitu tingkat pendapatan, ketersediaan lapangan kerja dan tingkat pendidikan masyarakat penduduk kota.

Berdasarkan rencana kebijakan daerah Provinsi Jambi, diketahui bahwa Kota Jambi sebagai ibukota mengamban amanat sebagai Pusat Pelayanan Nasional (PKN). Kota Jambi diarahkan sebagai pusat aktivitas sekunder dan tersier yang mengandung pengertian bahwa kebutuhan fasilitas perkotaan untuk Kota Jambi adalah permukiman perkotaan dengan intensitas tinggi dan fasilitasnya yang meliputi listrik, air bersih, drainase, pembuangan air kotor dan jaringan telekomunikasi. Sebagai Kawasan perkotaan, Kota Jambi merupakan kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pusat permukiman, pemusatan dan distribusi pelayan jasa pemerintah, sosial dan ekonomi.

Lebih jauh berdasarkan rencana kebijakan daerah Propinsi Jambi disebutkan bahwa kawasan perkotaan merupakan ruang yang diperuntukan untuk pengelompokan perumahan penduduk termasuk didalamnya sarana prasarana sosial ekonomi masyarakat dengan dominasi kegiatan usaha non pertanian. Ruang ini dipersiapkan untuk menampung kegiatan perumahan pada saat sekarang atau masa mendatang. Kawasan perkotaan merupakan kawasan permukiman yang meliputi kota induk dan daerah pengaruhnya di luar batas administrasi.

Arahan yang termuat didalam rencana kebijakan daerah Propinsi Jambi ini membawa implikasi terhadap pembangunan perumahan di Kota Jambi. Pemerintah daerah proaktif mendorong terpenuhinya kebutuhan perumahan masyarakat di daerahnya. Serta memberi peluang dan kemudahan bagi pengembang, untuk berkiprah dan memberi kontribusi bagi pembangunan perumahan. Kerja keras dan pelayanan serta konsistensi Walikota Jambi mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Jambi, akhirnya

mendapat penghargaan tertinggi dalam bidang perumahan, penghargaan Adi Upaya Puritama dari Menteri Perumahan Rakyat RI (www.kemenpera.go.id).

Penilaian terhadap calon penerima penghargaan Adi Upaya Puritama dilakukan oleh para tim penilai dari Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Departemen Dalam Negeri, Departemen Pekerjaan Umum, REI, APERSI, Perguruan Tinggi, MP3I dan PERUM PERUMNAS. Pemerintah Kota Jambi memberi dorongan kepada para developer dengan berbagai pelayanan dan kemudahan dalam perizinan, baik itu izin penguasaan lahan, IMB, maupun izin prinsip dan perizinan lainnya. Hal ini tercermin dari peningkatan jumlah perusahaan pengembang perumahan yang terdaftar di REI Jambi.

Selain dukungan kebijakan dan regulasi pertumbuhan permukiman di Kota Jambi dimungkinkan oleh laju pertumbuhan PDRB Provinsi Jambi berdasarkan Kajian Ekonomi Regional yang dilakukan oleh BI (Triwulan I, 2009) menyebutkan bahwa diperkirakan masih tumbuh melambat yaitu sebesar $5,50 \pm 1\%$. Pengeluaran konsumsi rumah tangga masih menjadi motor utama pendorong pertumbuhan ekonomi Jambi. Hal ini tercermin dengan terus meningkatnya indeks ekspektasi penghasilan yang meningkat menjadi 160,67 dibandingkan triwulan laporan yang sebesar 130,67. Meningkatnya ekspektasi penghasilan ini terkait dengan kenaikan upah minimum provinsi (UMP) Jambi menjadi sebesar Rp800.000 (naik 10,14%). Kondisi ini juga menunjukkan bahwa masyarakat yakin bahwa pada triwulan mendatang *income* yang didapatkannya relatif meningkat sehingga konsumsi terhadap barang dan jasa juga semakin besar. Menurunnya suku bunga perbankan juga berpotensi mendorong konsumsi masyarakat dibandingkan dengan menyimpan dananya di perbankan

Namun demikian apabila pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat atau swasta tidak dikendalikan pengembangannya, maka akan menimbulkan masalah. Menurut Johan Silas (1989), peran pihak swasta terhadap pengadaan perumahan bagi rakyat yang tidak konsepsinya membuat keadaan menjadi lebih parah, terutama ditinjau dari sisi masyarakat yang harus menyediakan perumahannya sendiri Keberadaan kampung dengan berbagai permasalahannya merupakan bukti bahwa masyarakat mampu mewujudkan rumah sesuai kemampuan serta sumber daya yang dimilikinya. Hal ini karena dalam

pelaksanaannya pembangunan perumahan, beberapa masalah biasanya timbul pada proses pemanfaatan ruang. *Issue* dan tantangan dalam penataan ruang yang terkait dengan pembangunan perumahan antara lain :

1. Pemanfaatan lahan perumahan belum sepenuhnya mengacu pada RTRW, dan masih berorientasi pada pengembangan yang bersifat horizontal (contoh : kasus kota metropolitan dan kota besar), sehingga cenderung menciptakan *urban sprawling* (pembangunan yang tidak terpola dengan baik) dan inefisiensi pelayanan prasarana dan sarana.
2. Izin lokasi pemanfaatan lahan perumahan melebihi kebutuhan nyata sehingga meningkatkan luas area lahan tidur (*vacant land*).
3. Pemanfaatan lahan perumahan belum memberikan rasa keadilan kepada penduduk berpenghasilan rendah sehingga selalu tersingkir ke luar kota dan jauh dari tempat kerja.
4. Pemanfaatan ruang untuk perumahan belum serasi dengan pengembangan kawasan fungsional lainnya atau dengan program sektor/fasilitas pendukung lainnya.
5. Ketidakseimbangan pembangunan desa – kota serta meningkatnya urbanisasi yang mengakibatkan permukiman kumuh dan berkembangnya masalah sosial di kawasan perkotaan.
6. Konflik penggunaan lahan, khususnya antara penggunaan permukiman dengan penggunaan kawasan lindung.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kenyataan-kenyataan bahwa pembangunan perumahan sangat dipengaruhi oleh berbagai aspek. Selain tingginya laju pertumbuhan penduduk terdapat aspek lain yang tidak kalah penting yaitu, dukungan (berupa arah kebijakan spasial, program dan regulasi) dan aspek ekonomi sosial masyarakat (meliputi lapangan kerja dan pendapatan) akan berimplikasi terhadap kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan yang sangat besar.

Berdasarkan hal tersebut maka pertanyaan penelitian (*research question*) adalah “*Seperti apakah pertumbuhan perumahan di Kota Jambi dalam 10 tahun terakhir?*” dengan *specific question* :

1. Seperti apakah tingkat pemenuhan ketersediaan perumahan bila dibandingkan dengan kebutuhan penduduk ?
2. Seperti apakah peran pelaku pembangunan perumahan di Kota Jambi dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah ?
3. Bagaimanakah keterpaduan pembangunan perumahan dengan sistem pengembangan wilayah ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Jambi.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah :

1. Teridentifikasinya jumlah dan pertumbuhan perumahan di Kota Jambi.
2. Teridentifikasinya kecenderungan pembangunan perumahan di Kota Jambi.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

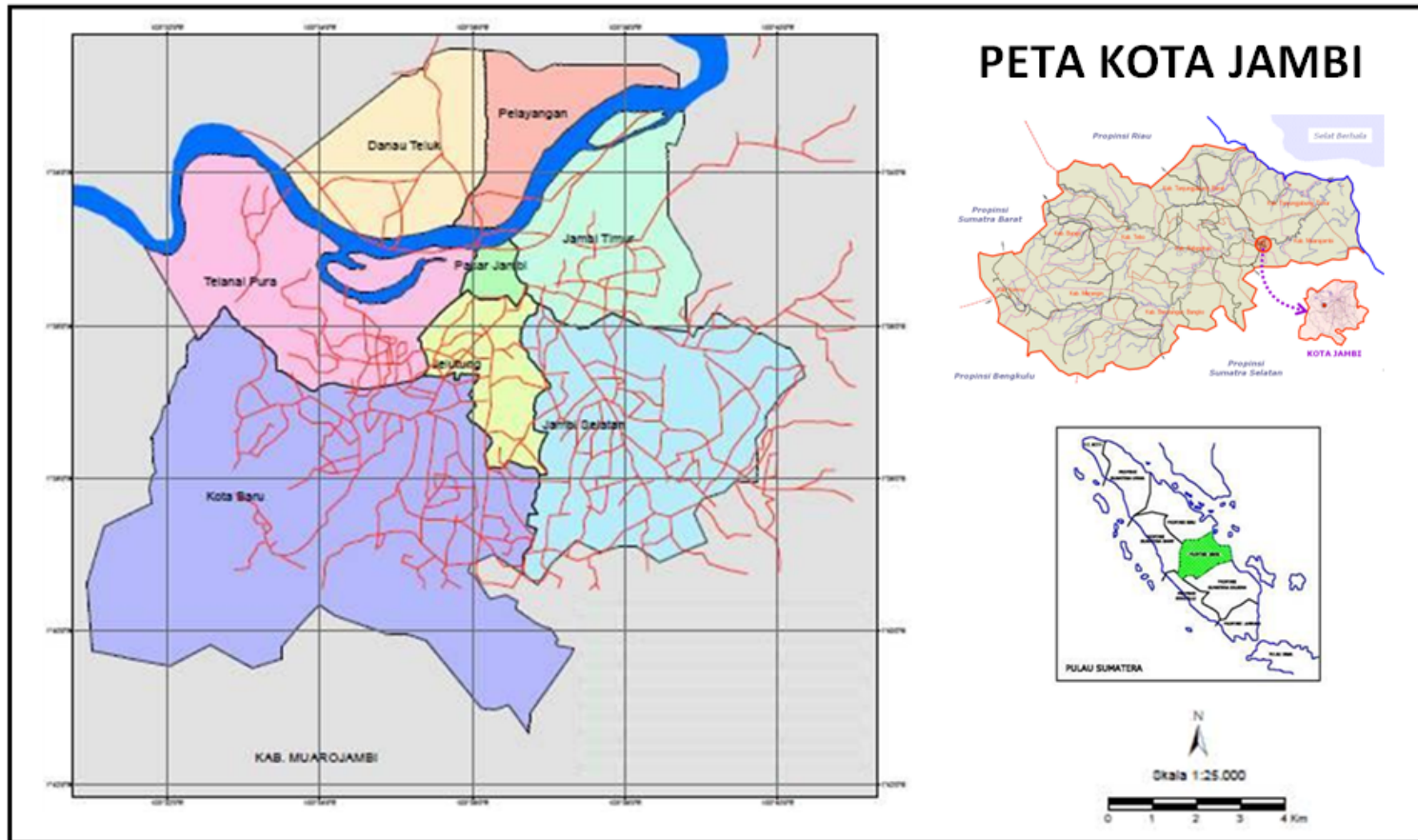
Untuk memberikan arah yang jelas dalam penyelesaian masalah sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai serta untuk menghindari lingkup penelitian yang terlalu luas, maka ruang lingkup penelitian ini sebagai berikut :

1.4.1 Lingkup Materi

Sesuai dengan tujuan penelitian ini maka lingkup materi adalah pertumbuhan pembangunan perumahan dalam kurun waktu 10 tahun yaitu periode tahun 1998 – 2008.

1.4.2 Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah dari penelitian ini adalah Kota Jambi yang didasari oleh batas administrasi.

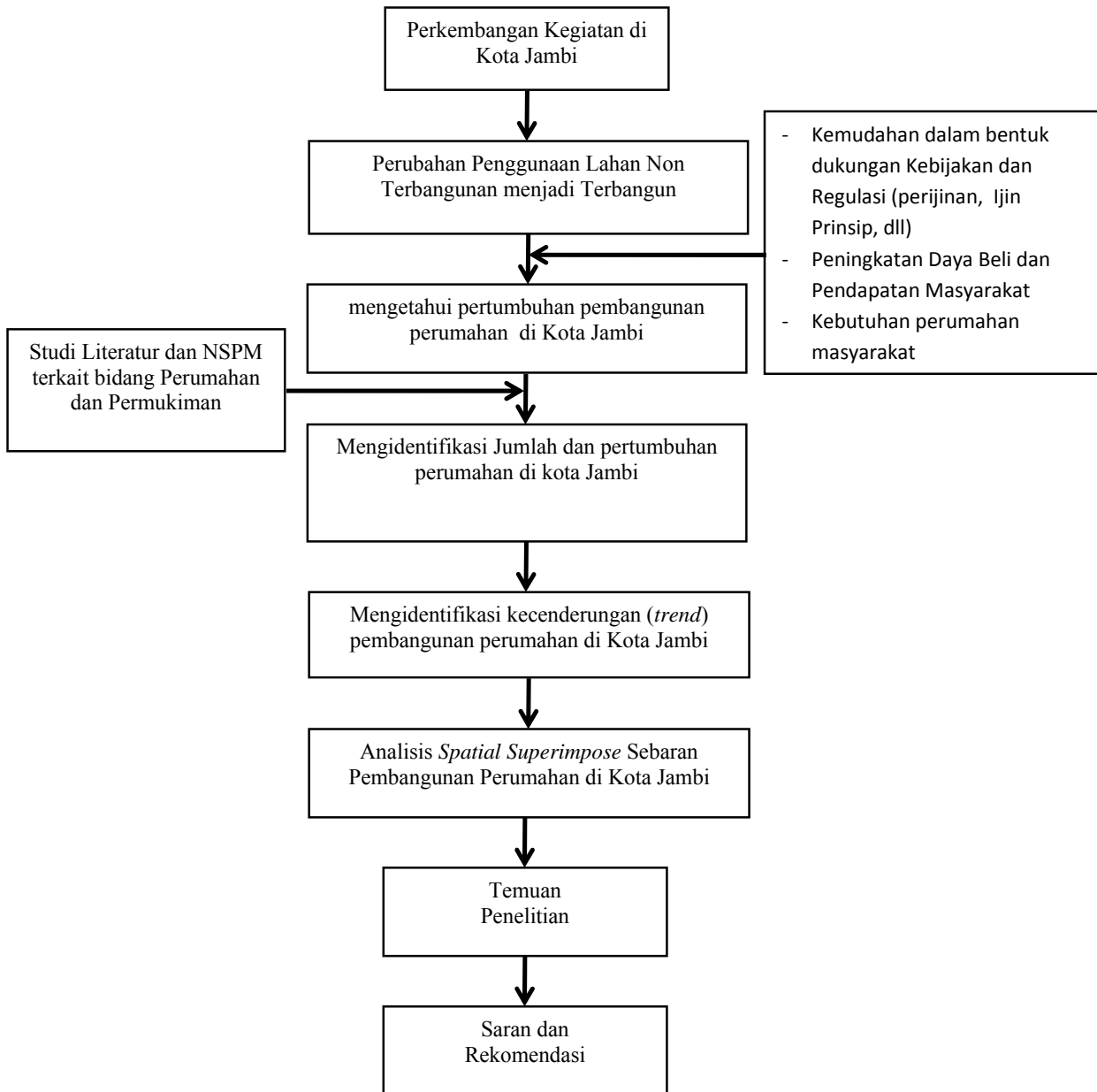


Sumber : Bappeda Kota Jambi, 2009

GAMBAR 1.1
PETA RUANG LINGKUP WILAYAH KOTA JAMBI

1.5 Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan penelitian ini sebagaimana yang dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Sumber : Interpretasi Penulis, 2009

GAMBAR 1.2
KERANGKA PIKIR

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan analisis deskriptif, dengan berlandaskan pada paradigma rasionalistik. Kajian dan pengamatan berdasar kajian dan pengamatan empiris terhadap perubahan yang terjadi dilihat secara *time series* pada periode tertentu sesuai dengan ketersediaan data yang ada dan data hasil temuan di lapangan yang terseleksi kemudian dilakukan kajian.

Data-data dikumpulkan untuk dapat menjelaskan fenomena yang terjadi atau mengklarifikasi teori/konsep dengan kenyataan yang ada di lapangan. Dengan menggunakan analisa data secara kuantitatif untuk memberikan gambaran tentang tingkat pertumbuhan pembangunan perumahan dalam kurun waktu tertentu. Kurun waktu sebagai tolok ukur yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian tesis ini adalah tahun 1998 sampai dengan 2008 dengan tujuan untuk melihat terjadinya pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Jambi.

1.6.2 Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan metode penelitian yang telah diuraikan diatas maka teknik pengumpulan data pada pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Survei Instansional dan Survei Literatur (Sekunder) yang meliputi : peta, table, dan berbagai laporan resmi lainnya. Survei instansional adalah pengumpulan data yang dilakukan melalui survey sekunder pada instansi-instansi terkait, seperti Bappeda, Dinas Tata Kota, Dinas Pekerjaan Umum, BPN, BPS, dan REI. Tujuan penggunaan metode pengumpulan data ini adalah untuk mendapatkan data-data peraturan, pedoman pelaksanaan dan aturan-aturan standar yang telah dikeluarkan oleh instansi-instansi yang terkait dengan ruang lingkup penelitian.

Disamping pada instansi yang terkait, survei pengumpulan data sekunder juga dilakukan pada berbagai perpustakaan umum dan perguruan tinggi, yang diperkirakan mempunyai buku-buku pegangan (*textbooks*) untuk ruang lingkup penelitian pekerjaan ini. Termasuk disini adalah berbagai kepustakaan tentang hasil penelitian yang relevan.

Sasaran yang akan dicapai dari tahap survei data sekunder ini adalah: mendapatkan kejelasan mengenai kebijakan/rencana/program yang telah ada dan data tentang perumahan. Data dimaksud meliputi :

- Kondisi fisik wilayah seperti luas wilayah dan batas batasnya. Batas disini adalah batas administrasi Kota Jambi
- Kependudukan antara lain jumlah, kepadatan dan pertumbuhan.
- Jumlah pembangunan perumahan dalam kurun waktu tahun 1998 sampai dengan tahun 2008

2. Survei Lapangan (*Field Observation*)

Survei lapangan adalah pengamatan keadaan lapangan secara visual. Adapun tujuan dari survei lapangan ini adalah untuk mengamati kondisi yang terdapat di lapangan, untuk mendapatkan gambaran permasalahan yang sebenarnya terdapat di lapangan. Dalam kegiatan pengamatan di lapangan ini, metode yang digunakan adalah pengamatan terkendali (*controlled obersevation*), yaitu metode pengamatan dimana posisi pengamat hanya terbatas pada pengamatan dari kondisi yang ada, tetapi tidak secara langsung terlibat di dalam kegiatan-kegiatan yang diamatinya.

Survei lapangan ini ditempuh dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Membantu pemahaman akan konteks lokasi bagi penulis.
- Melalui pengalaman yang diperoleh langsung, akan meminimalkan terjadinya bias.
- Merupakan peluang cukup besar untuk mendapatkan informasi dan masukkan penting melalui pengamatan perilaku para pelaku kegiatan, sehingga hasil data cukup objektif
- Peluang mendapatkan informasi secara langsung, benar dan akurat yang tidak dapat diperoleh melalui teknik survei lainnya.

3. Wawancara

Wawancara digunakan untuk mengetahui, menyusun dan menformulasikan kriteria yang dijadikan pertimbangan dasar oleh Pemerintah Kota Jambi dalam pembangunan perumahan. Adapun objek penelitian dalam melakukan wawancara adalah pejabat yang berhubungan langsung dengan pembangunan perumahan (Dinas Perumahan dan Tata Ruang).

1.6.3 Alat Penelitian

Alat penelitian adalah perangkat yang digunakan dalam melaksanakan penelitian baik yang digunakan di lapangan maupun yang digunakan pada waktu pengolahan hasilnya. Adapun alat bantu yang diperkirakan dapat membantu dalam penelitian ini adalah :

1. *Checklist* data, yaitu daftar data-data yang perlu yang dapat membantu dalam penelitian. Dalam checklist data ini sekaligus dilangkapi dengan perkiraan tempat/sumber dari data itu dapat diperoleh.
2. Peta dasar, yaitu digunakan untuk melakukan alat bantu dalam mengadakan observasi lapangan ataupun sebagai alat analisa setelah kembali dari lapangan.
3. Alat tulis, yaitu yang digunakan untuk mencatat dan menulis dalam keperluan lapangan.

1.6.4 Kebutuhan Data

Data yang diperlukan untuk menujung penelitian ini, antara lain adalah sebagaimana yang disajikan pada tabel berikut ini.

TABEL I.1
DATA YANG DIGUNAKAN

No	Kelompok Data	Jenis Data	Sumber Data
1	Kebijaksanaan Pembangunan	<ul style="list-style-type: none">• RTRW Propinsi• RTRW Kota Jambi	<ul style="list-style-type: none">• BAPPEDA Propinsi• BAPPEDA Kota Jambi
2	Fisik Dasar dan Sumber Daya Alam	<ul style="list-style-type: none">• Iklim,• Topografi,• Geologi,• Hidrologi.	<ul style="list-style-type: none">• BPS,• Dinas Pertanian,• Dinas PU,• BPN.
3	Kependudukan	<ul style="list-style-type: none">• Kecamatan Dalam Angka• Laporan Bulanan Kelurahan• Kota Jambi Dalam Angka	<ul style="list-style-type: none">• BPS,• Kantor Kelurahan,• Kantor Kecamatan
4	Perumahan	<ul style="list-style-type: none">• Jumlah Bangunan• Sebaran Bangunan	<ul style="list-style-type: none">• REI• APERSI• DPU• Bappeda• BPS• BPN

5	Peta Dasar dan Tematik	<ul style="list-style-type: none"> • Peta Administrasi Kota Jambi • Peta Topografi, • Peta Jaringan utilitas • Peta Areal Terbangun • Peta Rawan Bencana 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemda • BPN • DPU
6	Literatur dan publikasi	<ul style="list-style-type: none"> • Kajian • Makalah 	perpustakaan umum dan perguruan tinggi
7	Norma Peraturan Standar dan Manual (NSPM)		

Sumber : Interpretasi Penulis, 2009

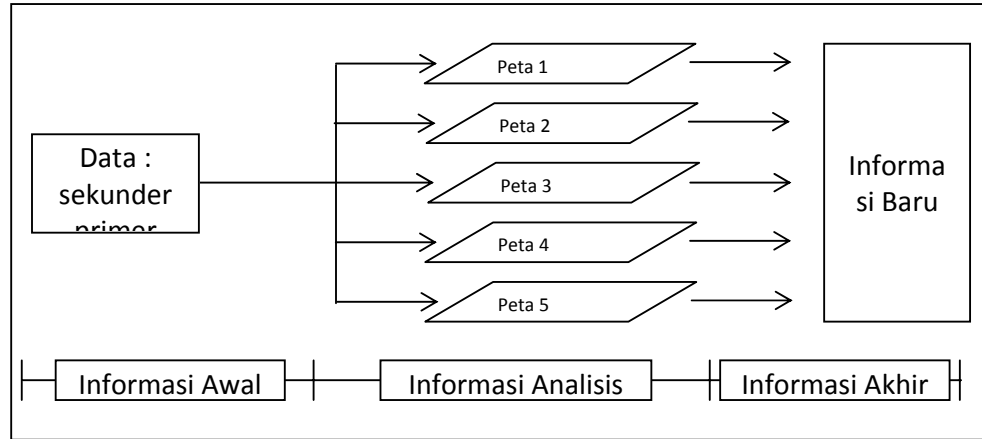
1.6.5 Teknik Analisa

Tujuan analisa data adalah menyederhanakan data-data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Data yang dikumpulkan diseleksi dan diolah yang kemudian dilakukan analisa. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif sebagai dasar untuk membuat kesimpulan dan rekomendasi. Data yang telah dikumpulkan, baik primer maupun sekunder diolah dengan menggunakan :

Dalam melaksanakan penelitian ini ada beberapa teknik analisis yang digunakan yaitu :

1. Analisis data, dilakukan untuk mengkaji data jumlah rumah 2 tahunan dalam kurun waktu tahun 1998 dan tahun 2008. Melalui analisis ini dapat diketahui tingkat pertumbuhan permukiman di Kota Jambi secara *time series* secara kuantitatif. Laju pertumbuhan permukiman tersebut dengan pendekatan Eksponensial Sederhana. Metode ini mengasumsikan bahwa perubahan permukiman di Kota Jambi per unit waktu proporsional terhadap permukiman yang ada.
2. Analisis *Overlay* atau super impose, yaitu analisis yang digunakan dalam meneliti aspek-aspek yang berkaitan dengan keruangan dalam penelitian ini. Merupakan analisa spasial dengan menggunakan peta-peta. Analisis digunakan untuk mengetahui distribusi variabel keruangan dan sebagai alat penganalisa beberapa variabel. Dalam analisis menggunakan metode tumpang susun peta perkembangan permukiman dalam beberapa peta secara *time series*. Analisis ini untuk mengidentifikasi distribusi pergeseran pembangunan

perumahan. Overlay dilakukan berdasarkan periode perkembangan tahun 1998 dan tahun 2008.



Sumber : Interpretasi Penulis, 2009

GAMBAR 1.3
OVERLAY PETA SEBAGAI ALAT ANALISIS

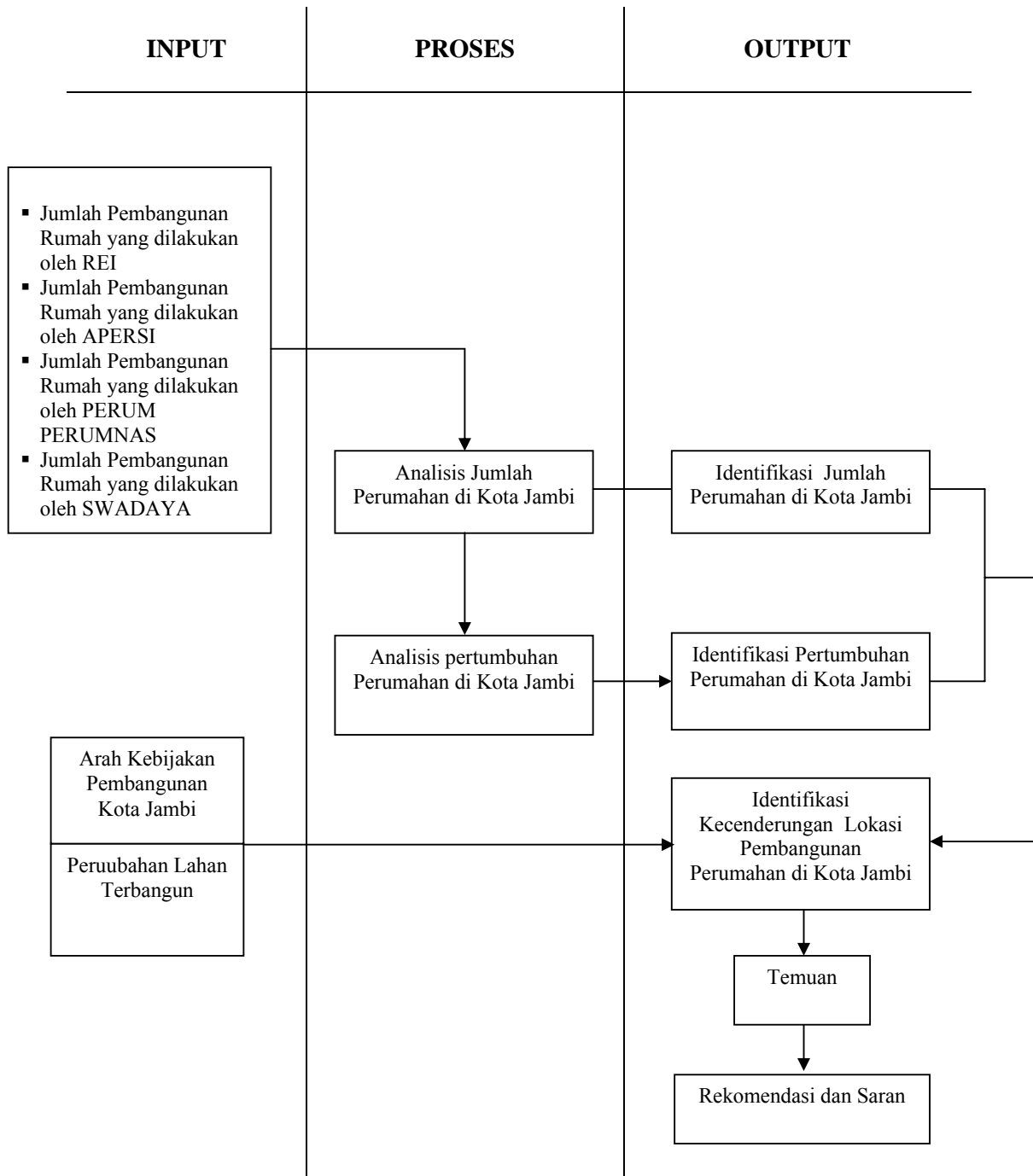
Untuk lebih jelasnya mengenai teknik dan alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL I.2
TEKNIK DAN ALAT ANALISIS YANG DIGUNAKAN

NO	ANALISIS	TEKNIK DAN ALAT ANALISIS	HASIL ANALISIS
1	Identifikasi Jumlah Perumahan di Kota Jambi	Analisis Deskriptif	Deskriptif Kuantitatif
2	Identifikasi Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi	Analisis Deskriptif	Deskriptif Kuantitatif
3	Identifikasi Kecenderungan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Jambi	<i>Super Impose</i>	Deskriptif Kuantitatif

Sumber : Interpretasi Penulis, 2009

1.6.6 Kerangka Analisis



Sumber : Interpretasi Penulis, 2009

GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam Tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah, kerangka pikir, metode penelitian, yang terdiri dari pendekatan penelitian, teknik pengumpulan data, alat penelitian, kebutuhan data, teknik analisa, dan kerangka analisis serta sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

Pada bab ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan dengan permasalahan penelitian berdasarkan literatur yang digunakan. Secara garis besar pada bab ini akan dibahas mengenai pola perkembangan kota, perkembangan perumahan, perhitungan jumlah kekurangan rumah, permasalahan perumahan, gambaran perumahan dan permukiman di Indonesia, rangkuman teori, variabel terpilih yang akan digunakan dalam penelitian serta definisi operasional.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA JAMBI

Pada bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum wilayah Kota Jambi, seperti administrasi, fisik wilayah, kependudukan, ekonomi, serta sarana dan prasarana wilayah, kemudian menjelaskan jumlah rumah di Kota Jambi, serta menjelaskan tentang pertumbuhan jumlah rumah di Kota Jambi dari tahun 1998-2008

BAB IV ANALISIS PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

Pada bab ini menguraikan mengenai analisi dan kajian yang dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian sesuai dengan tujuan dan sasaran yang ingin dicapai.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab terakhir berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan rekomendasi yang diajukan berdasarkan hasil temuan-temuan yang telah dilakukan dalam analisis penelitian.

BAB II

KAJIAN LITERATUR

PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

2.1 Pola Perkembangan Kota

2.1.1 Pengertian Kota

Kota adalah permukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan kekotaan. Sedangkan perkotaan adalah satuan kumpulan pusat-pusat permukiman yang berperan di dalam suatu wilayah pengembangan dan atau Wilayah Nasional sebagai simpul jasa. Kota dapat berfungsi sebagai tempat pelayanan, pemasaran, kegiatan industri, peribadatan, pendidikan, dan sebagainya. Suatu kota diidentifikasi dengan adanya pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan kekotaan (Permendagri no 2 tahun 1987).

Sementara itu menurut Arthur B. Gallion (1992:127), kota adalah suatu usaha manusia yang harus melayani kebutuhan material dan spiritual manusia itu sendiri dan suatu bagian usaha yang dipilih oleh khalayak sebagai tempat tinggal, bekerja, belajar, berdagang dan bermain serta berdoa. Kota juga merupakan suatu gabungan rumah dan toko, pabrik dan kantor, sekolah dan perpustakaan, gedung pertunjukan dan rumah sakit, firma dan lembaga, keagamaan, tempat pertemuan dan pusat pemerintahan, pos kebakaran dan kantor pos.

Menurut Jayadinata (1999:89), secara geografis pengertian kota adalah suatu tempat yang penduduknya rapat, rumah-rumahnya berkelompok kompak dan mata pencaharian penduduknya bukan bermata pencaharian utama dibidang pertanian. Dalam pengertian yang lebih umum, kota, adalah tempat yang mempunyai prasarana kota, yaitu : bangunan besar-besar, banyak bangunan perkantoran, jalan yang lebar-lebar, pasar yang luas-luas, beserta pertokoannya, jaringan kawat listrik dan jaringan pipa air minum, dan sebagainya.

2.1.2 Perkembangan Kota

Menurut Bintarto (1975:32) pengaruh yang mendasari terhadap perkembangan kota adalah keadaan fisiografis dan keadaan sosiografis disekitar daerah kota tersebut. Pengaruh-pengaruh utama tersebut mempunyai empat unsur pengaruh, yaitu : (1) keadaan fisiografis, (2) keadaan sosiografis, (3) latar belakang sejarah, dan (4) sumber-sumber alam dapat menjadi faktor pendorong perkembangan kota yang kuat, apabila unsur tersebut bersamaan, dalam sebuah daerah kota. Dengan kerjasama antar empat unsur ini yang dikelola oleh manusia maka timbullah kepribadian kota.

Adapun pengaruh-pengaruh terhadap perkembangan kota, menurut Bintarto (1975:32) ada delapan pengaruh, yaitu :

1. Unsur letak.
2. Unsur iklim dan relief.
3. Unsur sumber alam.
4. Unsur tanah.
5. Unsur demografi dan kesehatan.
6. Unsur kebudayaan dan pendidikan.
7. Unsur teknologi dan elektrifikasi, dan
8. Unsur transport dan lalu lintas

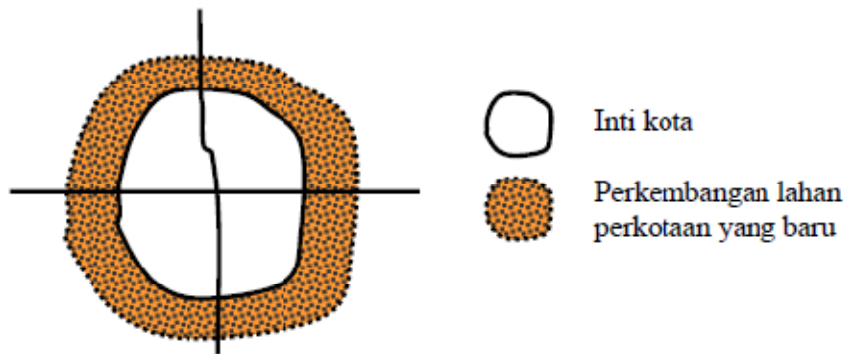
Lebih jauh menurut Smiles (Jayadinata, 1999:125), keadaan alam tertentu memberi pengaruh baik untuk kedudukan suatu kota pada permulaan perkembangan dan pada proses perkembangan selanjutnya posisi itu makin menjadi luas. Maka terdapatlah klasifikasi tentang posisi kota, seperti : posisi kota yang disebabkan oleh alur lalu-lintas yang bersimpangan, oleh lembah, oleh kondisi sungai yang bersimpangan, oleh morfologi yang dapat berguna sebagai pelindung dan sebagainya. Posisi kota menunjukkan macam dan kualitas tempat, di mana suatu kota berdiri misalnya pada lembah, kaki gunung, pantai dan pulau. Suatu kota dapat menjadi besar dan makmur disebabkan oleh baiknya situasi, walaupun terdapat kekurangan dalam hal tertentu.

Pola pemekaran atau ekspansi kota mengikuti jalur transportasi dikemukakan oleh *Hoyt* dalam Daldjoeni (1998), secara lengkap pola pemekaran atau ekspansi kota menurut *Hoyt*, antara lain, sebagai berikut :

- (1) Perluasan mengikuti pertumbuhan sumbu atau dengan kata lain perluasannya akan mengikuti jalur jalan transportasi ke daerah-daerah perbatasan kota. Dengan demikian polanya akan berbentuk bintang atau “*star shape*”.
- (2) Daerah-daerah *hinterland* di luar kota semakin lama semakin berkembang dan akhirnya menggabung pada kota yang lebih besar.
- (3) Menggabungkan kota inti dengan kota-kota kecil yang berada di luar kota inti atau disebut dengan konurbasi.

Pola pemekaran atau penjalaran fisik kota tersebut dibedakan menjadi tiga macam, yaitu sebagai berikut :

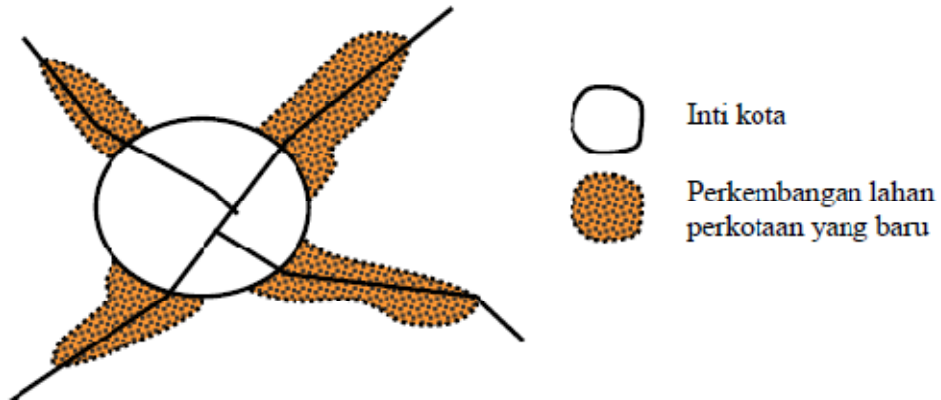
1. Penjalaran fisik kota yang mempunyai sifat rata pada bagian luar, cenderung lambat dan menunjukkan morfologi kota yang kompak disebut sebagai perkembangan konsentris (*concentric development*).



Sumber: Daldjoeni, N.1987

GAMBAR 2.1
MODEL PENJALARAN FISIK KOTA SECARA KONSENTRIS

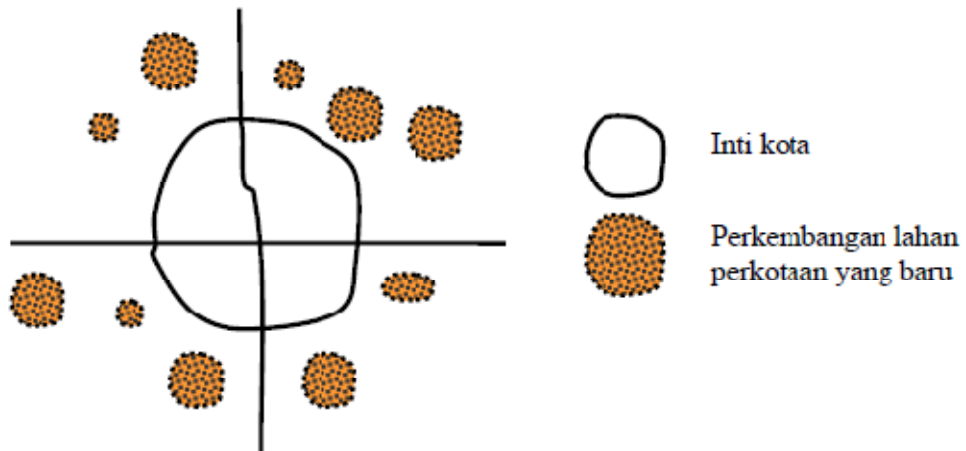
2. Penjalaran fisik kota yang mengikuti pola jaringan jalan dan menunjukkan penjalaran yang tidak sama pada setiap bagian perkembangan kota disebut dengan perkembangan fisik memanjang/linier (*ribbon/linear/axial development*).



Sumber: Daldjoeni, N.1987

GAMBAR 2.2
MODEL PENJALARAN FISIK KOTA
SECARA MEMANJANG/LINIER INTI KOTA

3. Penjalaran fisik kota yang tidak mengikuti pola tertentu disebut sebagai perkembangan yang meloncat (*leap frog/checher board development*).



Sumber: Daldjoeni, N.1987

GAMBAR 2.3
MODEL PENJALARAN FISIK KOTA SECARA MELONCAT

2.1.3 Pola Permukiman

Permukiman secara umum terbagi menjadi:

1. Pola Menyebar

Pada keadaan topografi yang seragam (*uniform*) dan ekonomi yang homogen (*uniform*) di suatu wilayah akan berkembang suatu pola yang menyebar *dispersed pattern*. Pembicaraan mengenai hal ini terdapat pada teori tempat pemusatan (*central place theory*) dan Christaller.

2. Pola Sejajar

Pola sejajar (*linear pattern*) dan perumahan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan, lembah, sungai, atau pantai.

3. Pola Merumpun

Seringkali pola perumahan merumpun (*clustered pattern*) ini berkembang berhubungan dengan pertambangan. Jika topografi agak datar tetapi terdapat beberapa relief lokal yang nyata, maka terjadilah perumpunan perumahan-perumahan.

4. Pola Jalur Sepusat (Jalur Konsentrik)

Pola Jalur Sepusat atau Teori Konsentrik (*Concentric Zone Theory*) E.W. Burgess,

5. Pola Sektor (*Sector Theory*)

Pola sektor (*sector theory*) menurut Humer Hoyt

6. Pola Pusat Lipatganda

Pola Pusat Lipatganda (*Multiple Nuclei Concept*) menurut R.D.McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi: pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian, dan pusat lainnya

2.2 Perumahan

2.2.1 Pengertian Perumahan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia disamping sandang dan pangan. Oleh sebab itu perumahan mempunyai fungsi yang sangat penting yang tidak hanya sebagai sarana kehidupan semata, tetapi perumahan juga merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam

menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya (Yudohusodo, 1991:1).

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Berdasar fungsinya, rumah merupakan tempat tinggal yang dapat memberikan perlindungan yang layak, akses ke sumber daya dan rasa aman bagi penghuninya.

Fungsi dasar rumah adalah untuk melindungi gangguan alam dan binatang. Sejalan dengan peradaban, fungsi rumah berkembang sebagai sumber rasa aman dan kenyamanan. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai tatus simbol dan ukuran kemakmuran, dan juga digunakan sebagai sarana investasi (E. Cahyana, 2002:23).

Budihardjo (1994:57) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hierarki kebutuhan dari maslow, dimulai dari yang terbawah sebagai berikut :

1. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan kebutuhan badani.
2. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
3. Rumah memberikan peluang untuk berinteraksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.
4. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai "Status Conferring Function", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
5. Rumah sebagai aktualisasi diri yang diejawantahkan dalam bentuk perwadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang mempribadi.
6. Dalam perkembangannya, rumah bukan hanya berfungsi sosial namun juga sebagai penunjang usaha ekonomi seperti kios, wartel, usaha kost-kostan, warung dan lain sebagainya.

Kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

1. Aksesibilitas
Yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan. Aksesibilitas dalam kenyataannya berwujud jalan dan transportasi.
2. Kompatibilitas
Yaitu keserasian dan keterpaduan antar kawasan yang menjadi lingkungannya.
3. Fleksibilitas
Yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
4. Ekologi
Yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.
(Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Dept. PU 1987)

Suatu bentuk permukiman yang ideal di kota merupakan pertanyaan yang menghendaki jawaban yang bersifat komprehensif, sebab Perumahan dan Permukiman menyangkut kehidupan manusia termasuk kebutuhan manusia yang terdiri dari berbagai aspek. Sehingga dapat dirumuskan secara sederhana tentang ketentuan yang baik untuk suatu permukiman (Sinulingga, 2005:187-189) yaitu harus memenuhi sebagai berikut:

1. Lokasinya sedemikian rupa sehingga tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik, yang umumnya dapat memberikan dampak pada pencemaran udara atau pencemaran lingkungan lainnya.
2. Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan lain-lain.
3. Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan yang lebat sekalipun.
4. Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah.

5. Dilengkapi dengan fasilitas air kotor/tinja yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tanki septik dan lapangan rembesan, ataupun tanki septik komunal.
6. Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
7. Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain bagi anak-anak, lapangan atau taman, tempat beribadat, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman itu.
8. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

Menurut Undang Undang No.4 Tahun 1992 pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman adalah sebagai berikut:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang prasarana dan sarana lingkungan yang teratur.

Begitu pentingnya hunian bagi masyarakat, hal ini telah terakumulasi atau tersirat dalam prinsip piagam hak asasi manusia yang menyatakan *live, liberty, property* yang dalam arti sempitnya hidup, kebebasan, tanah dan rumah/harta kekayaan. Kesemuanya ini merupakan tiga hak dasar yang harus ada pada setiap individu sebagai warga masyarakat, dengan demikian ketiga unsur hak-hak dasar tersebut menjadi atribut seseorang dapat dikatakan hidup layak.

2.2.2 Kriteria Pembangunan Rumah

Pembangunan perumahan dan permukiman harus mengikuti Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota/Kabupaten, terdiri dari:

- A. Tipe rumah besar : 120 m²-600 m² (tipe 70)
- B. Tipe rumah sedang : 70 m²-100 m² (tipe 45-54)
- C. Tipe rumah kecil : 21 m²-54 m² (tipe 21-36)

2.2.3 Pelaku Pembangunan Perumahan

Ada berbagai cara untuk pembangunan pemukiman, antara lain pembangunan secara individual dan tidak terorganisir, pembangunan oleh pengembang pembangunan, dan pembangunan permukiman oleh Perum PERUM PERUMNAS.

- A. Pembangunan perumahan secara individual yang tidak terorganisasi
Apabila seseorang memiliki sebuah lahan di kota, maka ia akan membangun rumah. Peminat pembangunan rumah ini akan mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan kepada Pemkot, yang harus dilengkapi dengan *advis planning*. Pada *advis planning* itu akan tergambar letak bangunan dan letak rencana jalan yang ada di depan bangunan. Dalam hal ini, yang sering terjadi adalah jalan tersebut belum dibuka oleh pemerintah, sehingga pemilik bangunan menggunakan jalan kecil yang ada di lapangan yang tidak sesuai dengan rencana kota, kemudian akan terus bertambah bangunan-bangunan lain pada jalan yang tidak mengikuti rencana kota itu sehingga pada akhirnya rencana kota yang akan menyesuaikan dengan keadaan yang sudah terjadi. Kemungkinan jangkauan pengawasan pembangunan kota belum sampai ke seluruh penjuru kota sehingga banyak menimbulkan munculnya bangunan yang tidak memiliki izin dan tidak sesuai dengan rencana kota. Selain itu biasanya para pemilik tanah tidak mau menyisihkan sebagian dari tanahnya untuk rencana jalan. Lambat laun kawasan kota yang dibangun secara individual akan menjadi kawasan kota yang tidak teratur perencanaannya. (Sinulingga, 2005: 209)

B. Pembangunan oleh pengembang

Istilah lainnya adalah real estate yang dilaksanakan dengan cara membeli sejumlah lahan dan direncanakan untuk pembangunan pemukiman dan setelah selesai dibangun lalu dijual kepada masyarakat. Pembangunan seperti ini memiliki beberapa keuntungan:

- Rencana tapak disesuaikan dengan rencana kota dan standar yang ada karena rencana ini telah dibuat secara keseluruhan dan diperiksa serta diarahkan terlebih dahulu oleh aparat pemerintah dan setelah memperoleh persetujuan baru dilaksanakan.
- Lahan untuk fasilitas umum dan sosial dapat sekaligus disediakan oleh pengembang.
- Lingkungan pemukiman ini di samping tertata baik juga memperhatikan estetika lingkungan dan bangunan.
- Semua bangunan pasti memiliki izin bangunan.

Tapi pembangunan seperti ini juga memiliki faktor negatif seperti:

- Harga rumah lebih mahal karena pengembang mengejar keuntungan.
- Kualitas rumah tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan karena pelaksanaan pembangunan rumah dalam jumlah besar maka pengawasannya menjadi berkurang.
- Para pengembang hanya memfokuskan prasarana pada lokasi pemukiman, padahal prasarana seperti drainase berkaitan dengan sistem pemukiman. Sekeliling kawasan pemukiman yang baru dibangun sering terkena genangan air karena pengembang tidak membangun drainase pembuang air keluar dari kawasan pemukiman, melainkan menaikkan elevasi kawasan yang dibangunnya. Hasilnya adalah kawasan pembangunan itu tidak terjadi banjir, melainkan memindahkan banjirnya ke kawasan sekelilingnya yang sebelumnya tidak terjadi banjir. Karena hanya mengejar keuntungan maka para pengembang cenderung hanya membangun rumah menengah dan rumah mewah, dan enggan membangun rumah sederhana dan sangat sederhana. (Sinulingga, 2005: 209-211)

C. Pembangunan permukiman oleh PERUM PERUMNAS

PERUM PERUMNAS juga bersifat pengembang tapi perusahaan ini lebih memfokuskan kegiatannya pada permukiman dan rumah-rumah tingkat menengah ke bawah. Agar dapat bersaing maka prasarana ke lokasi PERUM PERUMNAS sering kali dibangun oleh pemerintah (Sinulingga, 2005:211).

Pengembang perumahan (*developer*) harus membangun dan menyediakan tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana Umum dan Sarana Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

1. Prasarana lingkungan seperti:
 - a. Jalan.
 - b. Saluran air limbah dan instalasi pengolahan air limbah.
 - c. Saluran air hujan.
 - d. Jaringan pengumpul air hujan dan atau sistem resapan air hujan.
2. Utilitas umum, seperti:
 - a. Jaringan gas.
 - b. Jaringan telepon.
 - c. Penyediaan air bersih.
 - d. Jaringan listrik.
 - e. Pembuangan sampah.
 - f. Pemadam kebakaran.
3. Pengembang (*developer*) menyediakan tanah untuk:
 - a. Sarana pendidikan.
 - b. Sarana kesehatan.
 - c. Sarana olahraga dan lapangan terbuka.
 - d. Sarana pemerintahan dan pelayanan umum.
 - e. Sarana peribadahan.
 - f. Sarana pemakaman sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

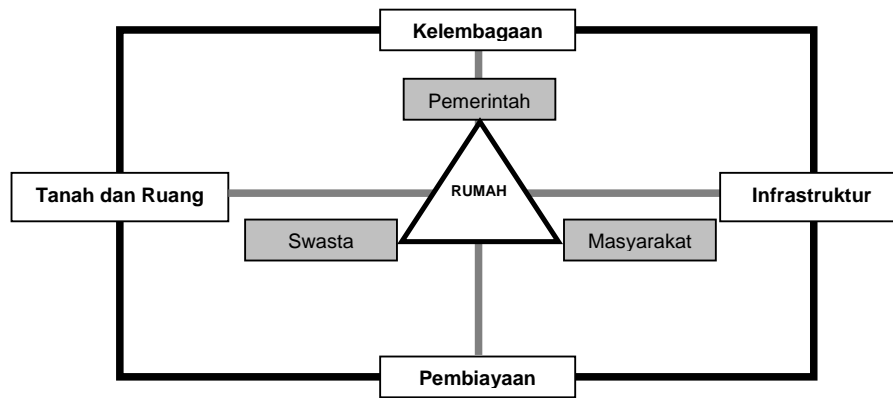
2.2.4 Pola Pembangunan Perumahan

Pola pembangunan perumahan dapat dikategorikan atas pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta di satu sisi dan pembangunan yang dilakukan sendiri oleh masyarakat di sisi lainnya. Data empiris menunjukkan bahwa cara pengadaan perumahan tersebut diatas hanya mampu menyediakan $\pm 15\%$ dari kebutuhan perumahan nasional setiap tahunnya. Kekurangan sebesar 85% kebutuhan dipenuhi sendiri secara swadaya oleh masyarakat.

Pola pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah serta pengembang swasta adalah skema pengadaan perumahan yang ditawarkan melalui mekanisme pasar formal dengan fasilitas kredit bagi pembelinya. Pola pembangunan seperti ini pada akhirnya terbentur pada kenyataan rendahnya kemampuan masyarakat untuk menjangkau harga rumah yang ditawarkan melalui pasar formal. Kenaikan pendapatan tidak seimbang dengan kenaikan harga rumah dan lahan, sehingga daya beli (*affordability*) masyarakat secara relatif makin menurun dari tahun ke tahun. Hal inilah yang menyebabkan pola pembangunan perumahan yang ada belum mampu menjangkau segmen masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam situasi ketidak-mampuan tersebut, kebutuhan akan hunian yang tidak terakomodasi pasar pada akhirnya mendorong masyarakat untuk menyelenggarakan sendiri pengadaan perumahan dan pemukimannya secara swadaya. Secara nyata apa yang terjadi pada permukiman di sebagian besar kota-kota di Indonesia menunjukkan bahwa permukiman yang terbentuk sebagian besar (> 65%) adalah kreasi dari warga kotanya secara swadaya.

Perumahan dan permukiman yang dibangun oleh masyarakat memiliki ciri-ciri pembangunan yang bersifat individual, menghasilkan bentuk yang sesuai dengan kebutuhan sosial dan kemampuan ekonominya (ala kadarnya). Rumah-rumah yang dibangun secara individual tersebut, kemudian membentuk permukiman yang kemudian tumbuh dan berkembang secara *incremental* dengan pola pertumbuhan yang tidak teratur.



GAMBAR 2.4
POLA PEMBANGUNAN PERUMAHAN

2.3 Perhitungan Jumlah Kekurangan Rumah atau Ketiadaan Ketersediaan Rumah atau Kekurangan Rumah (*Backlog*)

Pertumbuhan penduduk dan rumah tangga menyebabkan kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum sepenuhnya mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri. Sepanjang periode 2005-2009, pertumbuhan rumah tangga mencapai 3,6 juta. Hal ini tidak mampu diikuti dengan pembangunan rumah baru yang mencapai 2,9 juta unit. Kondisi tersebut masih ditambah dengan adanya 555.000 unit rumah dengan kondisi rusak berat yang tidak dapat dihuni, sehingga kekurangan rumah (*backlog*) diperkirakan meningkat dari 5,8 juta unit pada tahun 2004 menjadi 7,4 juta pada akhir tahun 2009.

Hal tersebut terjadi karena pertumbuhan penduduk di hampir semua wilayah berada dalam level positif. Pertambahan jumlah penduduk ini berdampak pada peningkatan kebutuhan akan rumah sebagai kebutuhan dasar untuk tempat tinggal. Metode yang sering digunakan dalam perhitungan kebutuhan perumahan sehingga dapat diketahui ketiadaan ketersediaan rumah atau kekurangan rumah (*backlog*) adalah metode aritmatik. Metode ini dapat dipergunakan untuk memprediksi kebutuhan perumahan dalam skala kota (kecamatan, kabupaten), skala regional dan skala nasional.

Kebutuhan rumah adalah kekurangan rumah ditambah dengan kebutuhan rumah tambahan. Kekurangan rumah adalah jumlah rumah yang perlu dibangun bagi keluarga atau penduduk yang belum mempunyai rumah. Kekurangan rumah tambahan yaitu jumlah rumah yang dibutuhkan untuk dapat menampung penambahan penduduk secara alami atau penambahan rumah tangga baru, mengganti kerusakan atau renovasi rumah yang sudah ada dan untuk menambah rumah bagi pendatang baru.

Selain itu perlu diperhitungkan pula adanya rumah yang hancur akibat adanya bencana alam. Untuk melakukan perhitungan dengan metode ini perlu ditetapkan standar tertentu. Adapun beberapa standar atau pernyataan yang penting antara lain adalah menetapkan pernyataan ::

Satu keluarga menempati satu unit rumah, dimana rata-rata jumlah orang atau jumlah penghuni per rumah atau rata-rata jumlah anggota keluarga (jumlah anggota keluarga yang dianggap layak menempati satu rumah adalah 5 orang)

Perhitungan *backlog* :

$$I_o = \frac{P_o}{I}$$

$$K_{ro} = I_o - R_o$$

dimana :

- K_{ro} = Kekurangan rumah atau ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*)
- I_o = Jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan
- I = Angka rata-rata jumlah anggota keluarga/ penghuni yang diharapkan
- P_o = Jumlah penduduk pada tahun hitungan
- R_o = Jumlah rumah pada tahun hitungan

Kajian maupun studi tentang pembangunan perumahan dan kebutuhan perumahan dalam skala kota tidak menyebutkan pengelompokan atau kategorisasi tingkat kekurangan rumah atau ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*). Namun demikian, pendekatan dapat dilakukan yaitu dengan menggunakan program statistik (*IFfunction*) yang dimiliki *Microsoft Excel* dengan kriteria :

1. Suatu wilayah dikategorikan cukup atau tidak memiliki ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah rumah bila jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan lebih besar dari jumlah rumah pada tahun hitungan
2. Suatu wilayah dikategorikan kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) ;
 $Kro \leq 1.5 R$
3. Suatu wilayah dikategorikan sangat kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R);
 $Kro > 1.5 R$

2.4 Permasalahan Perumahan

Pemasalahan perumahan sudah muncul di negara-negara berkembang sejak tahun 1940-an, Potter dan Evans (1998:138) menyatakan terdapat tiga bentuk perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota berkembang yaitu (1) orang yang tidak mempunyai rumah dan gelandangan (*street sleeper*), (2) menyewa akomodasi dipermukiman kumuh dan rumah-rumah, dan (3) permukiman liar dan penghuni rumah gubuk.

Potter dan Evans (1998:139) mendefinisikan permukiman liar (*squatter illegal settlement*) sebagai suatu kawasan dimana orang-orang bertempat tinggal tanpa adanya ijin penggunaan lahan ataupun ijin perencanaan. Di Portugal permukiman liar biasanya menermpati tanah-tanah milik negara atau gereja. Selain itu terdapat perumahan yang dibuat dari barang-barang bekas atau rumah gubuk (*makeshift settlement or shanties*). Ada juga perumahan yang menjadi kumuh karena tidak adanya fasilitas pelayanan air bersih, listrik atau pembuangan air limbah.

Perbedaan nyata antara permukiman liar dengan permukiman kumuh adalah ketidaklegalan permukiman liar dengan kualitas permukiman kumuh dan sangat buruk. Di Indonesia, permukiman liar biasanya menempati lahan ilegal yang bukan diperuntukan untuk permukiman, seperti bantaran sungai, sepanjang sisi rel, kereta api, dibawah jembatan dan tanah-tanah negara yang belum digunakan dan tanah-tanah kosong yang tidak diurus oleh pemiliknya.

Santoso (2000:41) menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah melihat perumahan selain sebagai kebutuhan dasar sekaligus juga sebagai daya modal yang berguna untuk meningkatkan kehidupan dan penghidupan mereka. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah rumah dipandang sebagai berikut:

1. Dekat dengan tempat kerja atau berlokasi di tempat yang berpeluang dalam mendapat pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal.
2. Kualitas fisik hunian dan lingkungan tidak penting sejauh mereka masih mungkin menyelenggarakan kehidupan mereka.
3. Hak-hak penguasaan tanah dan bangunan khususnya hak milik tidak penting, yang penting mereka tidak diusir dan digusur. Ini sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas.

Permukiman masyarakat berpenghasilan rendah lebih sering dibangun secara mandiri tanpa adanya perencanaan dan fasilitas yang memadai, sehingga Gilbert dan Gungler (1996:118) lebih suka menyebut menyebut dengan istilah permukiman spontan dan biasanya mencakup katagori-katagori sebagai berikut :

1. Sebagian permukimannya dibangun oleh keluarga yang dulu menempati atau sedang menempatinya.
2. Permukiman spontan biasanya mengalami tingkat ketidaklegalan atau kurang lengkap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
3. Di saat permukiman pertama dibangun, penyediaan infrastruktur dan pelayanan sangat minim
4. Pemukiman tersebut ditempati oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah

2.5 Gambaran Perumahan dan Permukiman di Indonesia

Pada undang-undang dasar 1945 (pada amandemen terakhir) Bab XA pasal 28H ayat (1) diamanatkan "*setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*". Lebih jauh dikatakan dalam undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, Bab III pasal 5 disebutkan bahwa "*setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur*". Dengan demikian bila kita sadari hak hidup dan kehidupan warga negara atau masyarakat di negara ini sebenarnya sudah ada dan akan mendapatkan perlindungan negara.

Berdasarkan pemahaman tersebut diatas maka hakekat pembangunan perumahan dan permukiman menyangkut kepentingan hajat hidup orang banyak yang penyelenggaraannya melibatkan banyak unsur. Rumah yang layak di lingkungan permukiman yang sehat merupakan tempat berlindung dan membina keluarga. Tersedianya berbagai kemudahan, berupa air bersih, sanitasi, fasilitas persampahan, saluran pembuangan air hujan, dan sebagainya memberi rasa aman dan nyaman kepada keluarga untuk hidup, berusaha dan bekerja. Lingkungan permukiman yang sehat disertai dengan perilaku hidup sehat akan mendorong produktivitas kerja, gilirannya akan meningkatkan pendapatan ekonomi keluarga.

Sekarangnya ada tiga hal penting yang akan dipenuhi dengan program pembangunan perumahan dan permukiman. *Pertama*, terpenuhinya salah satu kebutuhan dasar manusia dalam upaya meningkatkan kualitas kesejahteraannya dan pemenuhan kebutuhan kehidupan sosial budayanya. *Kedua*, memberikan implikasi di bidang ekonomi, dimana pembangunan perumahan dan permukiman mendorong aktivitas ekonomi. Dan *ketiga*, pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian dari implementasi fisik perencanaan tata ruang wilayah.

Untuk mewujudkan ke tiga hal penting di atas, maka visi pembangunan perumahan dan permukiman diterapkan dalam Keputusan Menteri Negara perumahan dan Permukiman No. 04/KPTS/M/1999, yaitu:

“... semua orang menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan”.

Kendati pun visi ini dianggap dapat mawadahi ke tiga tuntutan di atas, namun implementasi dari kebijakan dan strategi pembangunan perumahan dan permukiman nampaknya masih banyak mengalami kendala-kendala serius di lapangan, khususnya terhadap masalah tataruang, lingkungan dan masalah sosial.

Keputusan Presiden Nomor 53 tahun 1989 dengan jelas menyatakan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman, serta industri tidak boleh di areal konservasi. Namun karena kekuatan pasar sangat dominan dalam membentuk perkotaan dan wilayah, maka aturan-aturan dan hak-hak masyarakat telah dengan serta merta diabaikan.

Secara keseluruhan, masih terdapat 3 masalah besar dalam pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia. Isu pertama menyangkut masalah kesenjangan, baik antar unit permukiman, antar kota, antara kota dan desa, antar pulau maupun antar kelompok masyarakat. Isu kedua adalah tentang diabaikannya lingkungan akibat budaya mencari untung dalam jangka pendek. Dan isu ke tiga adalah adanya kesepakatan terhadap regulasi universal seperti agenda 21 hasil KTT Bumi di Rio de Janeiro tahun 1992 dan Konferensi Habitat II tahun 1996.

Isu-isu perkembangan permukiman yang ada pada saat ini diantaranya adalah: a). Adanya perbedaan peluang antar pelaku pembangunan yang ditunjukkan oleh terjadinya ketimpangan pada pelayanan infrastruktur, pelayanan perkotaan, perumahan dan ruang untuk kesempatan berusaha. Rentang kualitas berbagai pelayanan kota cukup besar, di mana kelompok menengah ke bawah yang memerlukan peningkatan kualitas berbagai pelayanan kota telah menjadi terabaikan; b). Konflik kepentingan yang disebabkan oleh kebijakan yang memihak kepada kepentingan suatu kelompok masih sering terjadi dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang masih bias, serta belum sepenuhnya keberpihakan untuk kepentingan masyarakat setempat; c). Alokasi tanah dan ruang yang kurang tepat. Pasar tanah dan perumahan yang cenderung mempengaruhi tata ruang berimplikasi pada alokasi tanah dan ruang yang tidak tepat, yang menyebabkan penggunaan tanah atau ruang yang tidak sesuai dengan tujuan-tujuan pembangunan lainnya dan kondisi ekologis daerah yang

bersangkutan; d). terjadinya masalah lingkungan yang serius umumnya terdapat di daerah yang mengalami tingkat urbanisasi dan industrialisasi tinggi, serta eksploitasi sumber daya alam; dan e). Tersisihnya komunitas lokal dimana orientasi pembangunan yang terfokus pada pengejaran target melalui proyek pembangunan baru, berorientasi ke pasar terbuka dan terhadap kelompok masyarakat yang mampu dan menguntungkan, seringkali meminggirkan masyarakat setempat yang peluangnya menjadi terbatas kepada usaha marjinal.

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman menyangkut banyak pelaku pembangunan (*stakeholders*), salah satunya adalah masyarakat baik sebagai objek maupun subjek pembangunan. Kepentingan masyarakat dalam perumahan dan permukiman selama ini dipahami belum mendapatkan tempat pijak yang formal dan terorganisir. Kebutuhan dan kepentingan masyarakat menjadi kurang terakomodasi dengan baik, serta bersifat individu, lokal, sporadis, dan terpecah-pecah (*fragmented*). Gejalanya ini tampak pada proses masyarakat bermukim, terutama mereka yang tergolong kurang mampu, dengan ciri permukiman yang tidak tertata dengan baik dan kualitas bangunan di bawah standar.

2.6 Rangkuman Teori

Tingginya laju pertumbuhan penduduk ini akan menimbulkan kebutuhan lahan perumahan dan permukiman yang sangat besar, sementara kemampuan Pemerintah sangat terbatas. Hal ini ditunjukkan dengan data yang menunjukkan bahwa hanya 15% kebutuhan perumahan yang mampu disediakan oleh pemerintah, sisanya sebesar 85% disediakan oleh masyarakat atau swasta. Pertumbuhan dan kepadatan penduduk yang tidak terkendali telah menimbulkan tekanan terhadap ruang dan lingkungan untuk kebutuhan perumahan, kawasan jasa/industri dan parasarana perkotaan yang keseluruhan membentuk kawasan terbangun. Perkembangan perumahan dan permukiman yang sangat pesat sering kurang terkendali dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan konsep pembangunan yang berkelanjutan.

Hakekat dari perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang serta mempunyai peran sebagai pusat

pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan,penyiapan generasi muda, dan bentuk manifestasi jatidiri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan permukimannya maka terlihat jelas bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman dimana masyarakat tinggal menempatinnya

Perumahan merupakan suatu proses di mana individu atau lembaga melakukan investasi, membangun, menghuni, mengelola dan memeliharanya. Sedang, permukiman dapat diartikan sebagai tempat dimana berlangsung semua aktivitas manusia yang terorganisir. Permukiman menjadi penting karena menyangkut semua aktivitas manusia yang di dalamnya terdapat pula rumah sebagai tempat tinggal

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman menyangkut banyak pelaku pembangunan (*stakeholders*), salah satunya adalah masyarakat baik sebagai obyek maupun subyek pembangunan. Pola pembangunan perumahan dapat dikategorikan atas pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta di satu sisi dan pembangunan yang dilakukan sendiri oleh masyarakat di sisi lainnya.

Namun demikian pada saat ini upaya penanganan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada pendekatan berorientasi pada sisi penyediaan (*supply side oriented approach*) yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Bila perlu untuk memperluas jangkauan pemasaran dapat dilakukan dengan mengurangi standar dan atau memberikan subsidi.

Pendekatan ini memisahkan pelaku pembangunan menjadi dua pihak *provider* (penyedia) dan *receiver* (penerima) dan menitikberatkan kemampuan pemecahan permasalahan perumahan pada kemampuan sang penyedia (*provider*) yang dalam hal ini adalah pemerintah dan *developer* sebagai mitra kerja sedangkan masyarakat hanya dilihat sebagai obyek yang tidak berdaya yang kebutuhan mereka harus diupayakan dipenuhi.

Pola penanganan perumahan ini pada dasarnya melihat rumah sebagai produk komoditi yang dapat diproduksi secara besar-besaran untuk dipasarkan agar menutup kesenjangan antara permintaan rumah (*demand*) dan penyediaan rumah (*supply*) dan atau sebagai benda sosial (*social goods*) yang harus diproduksi besar-besaran untuk dialokasikan khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin, sebagai upaya jalan pintas untuk mengoreksi disparitas sosial ekonomi. Pola ini meletakkan pemerintah beserta kerabat kerjanya, sektor swasta formal, sebagai tokoh sentral dan penentu dalam seluruh proses pembangunan perumahan ini (bertumpu pada pemerintah).

2.7 Variabel Terpilih

Dalam proses pengkajian penelitian ini, data-data yang diperoleh dijabarkan lebih lanjut kedalam berbagai variabel yang dapat diukur dan terkait dengan tujuan penelitian. Variabel diartikan sebagai segala sesuatu yang akan menjadi objek pengamatan penelitian (Singarimbun,1989). Dalam penelitian ini variabel mengacu kepada pengertian yang lebih sempit, yaitu merupakan faktor-faktor yang berperan dalam peristiwa atau gejala yang diteliti.

Berdasarkan kajian literatur serta pendapat para pakar yang telah diuraikan di atas, maka ditentukan berbagai kriteria yang dapat dijadikan sebagai alat untuk mengkaji pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Jambi. Dari berbagai variabel tersebut sebagai parameter pertumbuhan pembangunan perumahan ditentukan berbagai indikator yang dapat diukur dari berbagai variabel yang telah ditentukan tersebut.

TABEL II.1
VARIABEL PERTUMBUHAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KOTA JAMBI

NO	KRITERIA	VARIABEL	INDIKATOR
1.	Jumlah Rumah	Jumlah Rumah terbangun	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah Pembangunan Rumah yang dilakukan oleh REI ▪ Jumlah Pembangunan Rumah yang dilakukan oleh APERSI

2.	Pertumbuhan Pembangunan Perumahan	Pembangunan rumah per tahun	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah Rumah pertahun
3.	Kecenderungan Pembangunan Perumahan	perubahan penggunaan lahan menjadi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas perubahan penggunaan lahan menjadi perumahan

Sumber : Interpretasi penulis, 2009

2.8 Definisi Operasional

Untuk menyamakan pengertian-pengertian dan mempermudah membuat klasifikasi dan batasan-batasan, dalam penelitian ini dibuat konsep dan batasan operasional istilah-istilah yang digunakan sebagai berikut :

- a. **Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.**
- b. **Pertumbuhan penduduk** : banyaknya penambahan penduduk dalam jangka waktu satu tahun, dinyatakan dalam persentase dari jumlah penduduk tahun dasar.
- c. **Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.**
- d. **Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.**
- e. **Rencana penggunaan lahan** : adalah bagian dari rencana umum Tata Ruang Kota yang mengkhususkan pada bentuk penggunaan lahan yang direncanakan.
- f. **Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.**
- g. **Rumah sederhana (RS) adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m², yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m² sampai dengan 200 m² dan biaya pembangunan per**

m^2 tidak melebihi biaya pembangunan per m^2 tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku, yang meliputi rumah sederhana tipe besar, rumah sederhana tipe kecil, rumah sangat sederhana, dan kaveling siap bangun.

- h. Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan maksimum $36 m^2$ dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC, dan ruang serba guna dengan biaya pembangunan per m^2 sekitar setengah dari biaya pembangunan per m^2 tertinggi untuk rumah sederhana.
- i. Rumah menengah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling $200 m^2$ sampai dengan $600 m^2$ dan biaya pembangunan per m^2 antara harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C sampai dengan harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara $200 m^2$ sampai dengan $600 m^2$ dan biaya pembangunan per m^2 nya lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diizinkan dalam rencana tata ruang wilayah yang berlaku.
- j. Rumah mewah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling $600 m^2$ sampai dengan $2000 m^2$ dan biaya pembangunan per m^2 diatas biaya satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku.

BAB III
GAMBARAN UMUM WILAYAH
KOTA JAMBI

3.1 Gambaran Umum Kota Jambi

3.1.1 Fisik Dasar

Kota Jambi sebagai pusat (Ibukota) Propinsi Jambi, secara geografis terletak pada koordinat 01°32' 45" sampai dengan 01° 41'41" Lintang Selatan dan 103° 31'29" sampai dengan 103° 40' 6" Bujur Timur. Secara administrasi wilayah Kota Jambi berbatasan langsung dengan daerah di sekitarnya yang masuk dalam kabupaten Muara Jambi yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kecamatan Sekernan Kabupaten Muara Jambi.
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kecamatan Mestong Kabupaten Muara Jambi.
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muara Jambi.

Luas keseluruhan wilayah Kota Jambi + 205,38 km² terdiri dari 8 kecamatan dan 52 kelurahan.

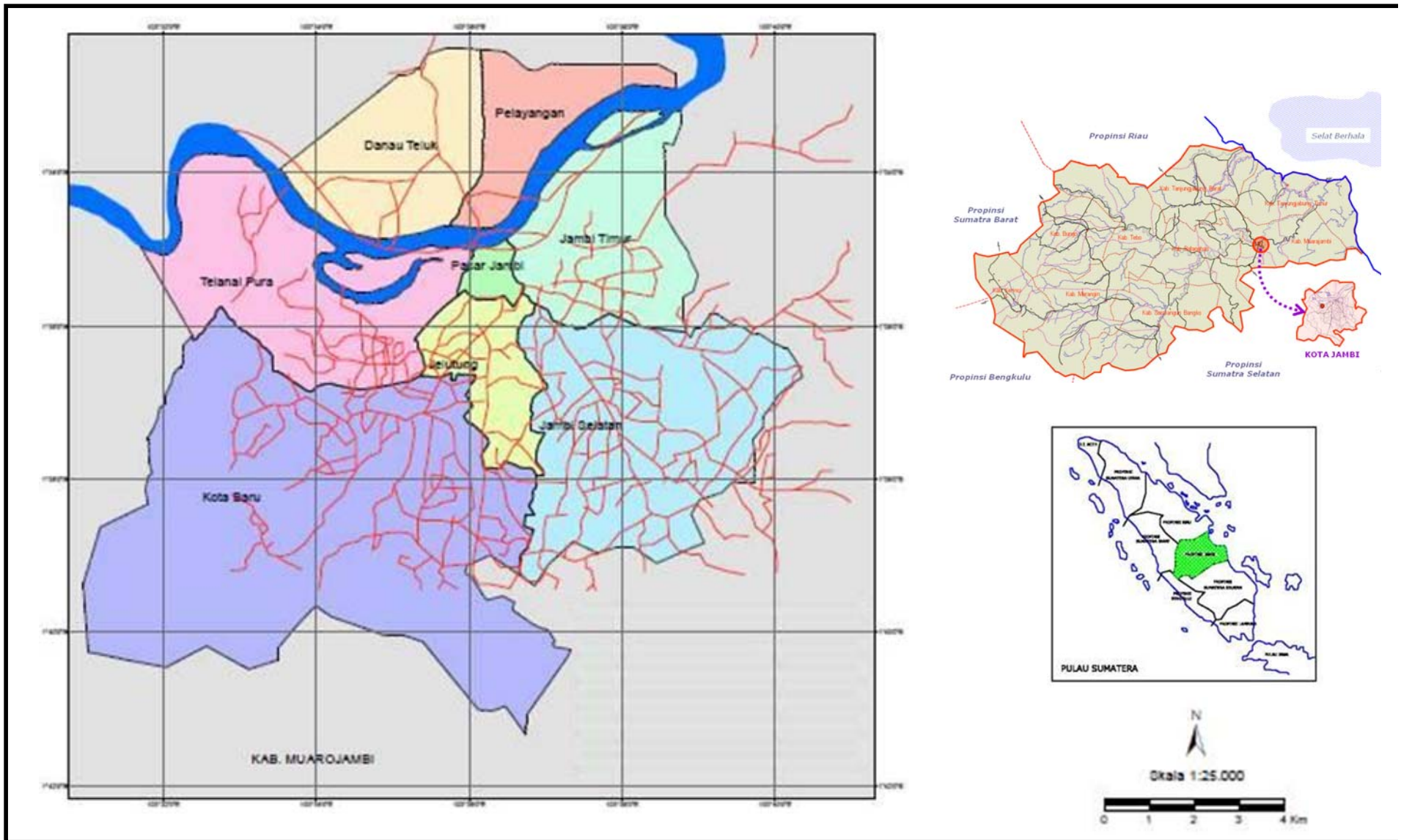
TABEL III.1
WILAYAH ADMINISTRASI KOTA JAMBI

NO	KECAMATAN	LUASAN (km ²)	KELURAHAN	JUMLAH	LUASAN (km ²)
1	KOTA BARU		1. Kenali Besar		11,28
			2. Rawasari		7,40
			3. Simpang III Sipin		2,91
		77,78	4. Suka Karya	10 kelurahan	1,92
			5. Kenali Asam		16,55
			6. Kenali Asam Atas		7,43
			7. Paal Lima		7,34
			8. Bagan Pete		17,45
			9. Beliung		1,61
			10. Mayang		3,89

Lanjutan

2	JAMBI SELATAN		1. Paal Merah		5,38
			2. Talang Bakung		6,84
			3. Pasir Putih		1,14
		34,07	4. Wijaya Pura	9 kelurahan	1,16
			5. Pakuan Baru		1,05
			6. Tambak Sari		1,46
			7. The Hok		6,60
			8. Lingkar Selatan		1,71
			9. Eka Jaya		8,73
3	JELUTUNG		1. Kebun Handil		1,13
			2. Jelutung		1,46
		7,92	3. Payo Lebar	7 kelurahan	1,23
			4. Lebak Bandung		2,01
			5. Cempaka Putih		0,70
			6. Talang Jauh		0,44
			7. Handil Jaya		0,95
4	PASAR JAMBI		1. Beringin		1,08
		4,02	2. Sungai Asam	4 kelurahan	1,38
			3. Orang Kayo		1,08
			4. Pasar Jambi		0,48
5	TELANAIPURA		1. Penyengat		12,31
			2. Simpang IV Sipin		1,53
			3. Telanaipura		1,29
			4. Selamat		1,40
		30,39	5. Sungai Putri	11 kelurahan	1,59
			6. Solok Sipin		1,12
			7. Murni		0,36
			8. Legok		3,41
			9. Buluran Kenali		2,06
			10. Teluk Kenali		2,34
			11. Pematang Sulur		2,98
6	DANAU TELUK		1. Pasir Panjang		3,76
			2. Tanjung Raden		2,68
		15,70	3. Tanjung Pasir	5 kelurahan	3,34
			4. Olak Kemang		3,52
			5. Ulu Gedong		2,40
7	PELAYANAGAN		1. Tengah		2,31
			2. Jelmu		2,30
		15,29	3. Mudung Laut	6 kelurahan	2,23
			4. Arab Melayu		1,15
			5. Tahtul Yaman		2,71
			6. Tanjung Johor		4,59
8	JAMBI TIMUR		1. Sulanjana		0,45
			2. Budiman		0,63
			3. Talang Banjar		1,35
			4. Payo Selincah		4,47
		20,21	5. Tanjung Sari	10 kelurahan	0,74
			6. Tanjung Pinang		0,95
			7. Rajawali		0,32
			8. Kasang		1,64
			9. Kasang Jaya		1,78
			10. Sijenjang		7,88

Sumber : Statistik Penduduk Kota Jambi -Tahun 2009



Sumber : Bappeda Kota Jambi, 2009

GAMBAR 3.1
PETA KOTA JAMBI

Berdasarkan data jumlah kecamatan, jumlah kelurahan dan luas Wilayahnya, dapat ditarik beberapa kesimpulan diantaranya :

- Dari 8 (delapan) kecamatan yang terdapat di kota Jambi, jumlah kelurahan terbanyak (11 buah kelurahan) terdapat pada kecamatan Telanaipura. Sedangkan jumlah kelurahan yang paling sedikit (4 buah kelurahan) terdapat di kecamatan Pasar Jambi.
- Dari jumlah kelurahan secara keseluruhan sebanyak 52 buah dengan 8 kecamatan, maka rata-rata jumlah kelurahan pada setiap kecamatan sebanyak 6 buah kelurahan. Jumlah kecamatan yang memiliki kelurahan di atas angka rata-rata sebanyak 5 kecamatan, yaitu: kecamatan Kota Baru (10 kelurahan), kecamatan Jambi Selatan (9 kelurahan), kecamatan Jelutung (7 kelurahan), kecamatan Telanaipura (11 kelurahan), dan kecamatan Jambi Timur (10 kelurahan). Sedangkan jumlah kelurahan pada setiap kecamatan di bawah angka rata-rata terdapat di 3 kecamatan, yaitu : kecamatan Pasar Jambi (4 kelurahan), kecamatan Danau Teluk (5 kelurahan) dan kecamatan Pelayangan (6 kelurahan)
- Luas wilayah kecamatan terkecil terdapat di kecamatan Pasar Jambi (4,02 km²) dan luas terbesar di kecamatan Telanaipura (77,78 km²)
- Luas wilayah kelurahan terkecil terdapat di kelurahan Rajawali-Jambi Timur (0,32 km²) dan terbesar terdapat di kelurahan Bagan Pete-Kota Baru (17,45 km²)
- Berdasarkan data luas wilayah kecamatan dan kelurahan di kota Jambi, ternyata tidak selalu luas wilayah kelurahan harus lebih kecil dari luas wilayah kecamatan

3.1.2 Iklim dan Curah Hujan

Pada umumnya wilayah Kota Jambi dan sekitarnya beriklim tropis dengan dipengaruhi oleh dua musim, yaitu Musim Barat dan Musim Timur. Pada saat Musim Barat angin bertiup ke arah barat yang biasanya terjadi pada Bulan April-Bulan Oktober, sementara pada saat Musim Timur angin bertiup ke arah Timur dan Selatan yang berlangsung pada Bulan Oktober-Bulan April. Musim kemarau umumnya terjadi pada Bulan Mei sampai Bulan September dan

musim hujan terjadi pada Bulan Oktober sampai Bulan April. Curah hujan di wilayah Kota Jambi menunjukkan curah hujan sebesar 1.306 mm, dengan jumlah hari hujan dalam setahun sekitar 130 hari. Jumlah curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Maret yaitu sebesar 367 mm dengan jumlah hari hujan 20 hari dan jumlah curah hujan terkecil terjadi pada bulan September yaitu 0 mm dengan jumlah hari hujan 0 hari. Sedangkan suhu/temperatur udara rata-rata mencapai 26°C - 27,8°C, dengan kelembaban nisbi bulanan berkisar antara 81%-89%.

TABEL III.2
CURAH HUJAN (MM) DAN HARI HUJAN (HH)
DI KOTA JAMBI

No	Bulan	Tahun 2007	
		Hari Hujan	Curah Hujan
1	Januari	108	14
2	Februari	97	11
3	Maret	367	20
4	April	182	20
5	Mei	163	13
6	Juni	33	5
7	Juli	38	4
8	Agustus	26	4
9	September	0	0
10	Oktober	13	5
11	Nopember	112	19
12	Desember	167	15
	Jumlah	1.306	130
	Rata-rata	108,83	10,83

Sumber :
Jambi Tahun

RUTRK –
2000-2010

3.1.3
dan

Topografi
Morfologi

Kondisi topografi di Kota Jambi pada umumnya berbentuk dataran sampai bergelombang dengan ketinggian berkisar antara 0-60 meter di atas permukaan laut (dpl). Daerah yang mempunyai ketinggian antara 0-10 meter dpl sebagian besar terdapat di Kecamatan Pelayangan seluas 3.001 hektar atau sekitar 14,61% dari luas wilayah keseluruhan. Ketinggian wilayah 10-20 meter dpl menempati areal seluas 5.259 hektar atau sekitar 25,61% dari luas wilayah

keseluruhan. Ketinggian wilayah antara 10-20 meter dpl pada umumnya tersebar di tiga wilayah kecamatan, yaitu Kecamatan Telanaipura (1.748 ha), Kecamatan Danau Teluk (1.017 ha) dan Kecamatan Jambi Timur (1.343 ha). Ketinggian wilayah lebih dari 50 meter dpl hanya terdapat di Kecamatan Kota Baru.

TABEL III.3
KETINGGIAN WILAYAH DI KOTA JAMBI

No	Kecamatan	Ketinggian Dari Permukaan Laut (Ha)							Jumlah (Ha)
		0-10m	10-20m	20-30m	30-40m	40-50m	50-60m	<60m	
1	Kota Baru	-	327	709	1.494	4.799	437	12	7.778
2	Jambi Selatan	-	95	2.208	1.025	79	-	-	3.407
3	Jelutung	-	155	317	311	9	-	-	792
4	Pasar jambi	69	267	66	-	-	-	-	402
5	Telanaipura	479	1.748	440	372	-	-	-	3.039
6	Danau Teluk	553	1.017	-	-	-	-	-	1.57
7	Pelayangan	1.222	307	-	-	-	-	-	1.529
8	Jambi Timur	678	1.343	-	-	-	-	-	2.021
	Jumlah	3.001	5.259	3.74	3.202	4.887	437	12	20.538
	%	14,61	25,61	18,21	15,59	23,79	2,13	0,06	100,00

Sumber : RUTRK – Jambi Tahun 2000-2010

3.1.4 Kemiringan Lereng

Berdasarkan data tahun 2009 diketahui sebagian besar wilayah Kota Jambi mempunyai kemiringan lereng antara 0-2% yaitu seluas 11.326 ha atau sekitar 55,15% dari luas wilayah keseluruhan Kota Jambi. Wilayah dengan kemiringan 2-8% seluas 5.349 ha (26,04%), kemiringan 8-15% seluas 2.732 ha (13,30%). Jika dilihat penyebarannya di setiap kecamatan, kemiringan lereng 0-2% tersebar di seluruh kecamatan, sebagian terdapat di Kecamatan Jambi Selatan dan Telanaipura yaitu masing-masing seluas 2.668 ha dan 2.433 ha. Kemiringan lereng 2-8% tersebar di lima kecamatan yaitu Kecamatan Kota Baru seluas 4.168 ha, Jambi Selatan seluas 629 ha, Jelutung seluas 401 ha, Pasar Jambi seluas 40 ha dan Telanaipura seluas 111 ha.

TABEL III.4
KEMIRINGAN LERENG DI KOTA JAMBI

No	Kecamatan	Kemiringan Lereng (Ha)						Danau/ Sungai (Ha)	Jumlah (Ha)
		0-2%	2-8%	8-15%	15-25%	25-40%	>40%		
1	Kota Baru	1.082	4.168	2.459	-	-	-	70	7.778
2	Jambi Selatan	2.668	629	80	-	-	-	29	3.407
3	Jelutung	324	401	47	-	-	-	21	792
4	Pasar Jambi	316	40	-	-	-	-	46	402
5	Telanaipura	2.433	111	147	41	-	-	308	3.039
6	Danau Teluk	1.377	-	-	-	-	-	193	1.570
7	Pelayangan	1.295	-	-	-	-	-	234	1.529
8	Jambi Timur	1.831	-	-	-	-	-	190	2.021
	Jumlah	11.326	5.349	2.732	41	-	-	1.090	20.538
	%	55,15	26,04	13,30	0,20	-	-	5,31	100,00

Sumber : RUTRK – Jambi Tahun 2000-2010

3.1.5 Jenis dan Tekstur Tanah

Jenis tanah di wilayah Kota Jambi dapat dibedakan kedalam empat jenis tanah yaitu jenis tanah Gleisol Hidrik, Podsolik Gleik, Alluvial dan Podsolik. Dari keempat jenis tanah tersebut, yang paling dominan adalah jenis tanah podsolik yaitu seluas 10.082 hektar, sedangkan jenis tanah lainnya yaitu tanah alluvial, tanah gleisol hidrik dan jenis tanah podsolik gleik masing-masing seluas 9.600 hektar, 796 hektar dan 60 hektar. Dilihat penyebarannya, jenis tanah podsolik pada umumnya tersebar di Kecamatan Telanaipura, Kota Baru, Jelutung dan Jambi Selatan. Jenis tanah alluvial umumnya terdapat di daerah dataran seperti di Kecamatan Danau Teluk dan Pelayangan.

Tekstur tanah adalah gambaran perbandingan antara pembentuk tanah, yaitu fraksikot, debu dan pasir. Pembentukan tanah terjadi karena adanya pelapukan mekanik, pelapukan kimia dan pelapukan organisme. Akibat proses pelapukan tersebut, maka terjadi macam-macam kelas tekstur tanah, penggolongan tekstur tanah tersebut meliputi tekstur halus, tekstur sedang dan tekstur kasar. Komposisi ini menentukan kualitas fisik kawasan.

Tekstur tanah di wilayah Kota Jambi dapat dibedakan kedalam jenis halus, sedang dan kasar. Tanah dengan tekstur halus menempati areal seluas 3.579 hektar atau sekitar 17,43% dari luas wilayah keseluruhan, tekstur sedang seluas 15.381 hektar atau seluas 74,89% dan tekstur kasar seluas 488 hektar atau seluas 2,38% dari luas wilayah keseluruhan Kota Jambi.

TABEL III.5
JENIS TANAH DI KOTA JAMBI

No	Jenis Tanah	Luas (Ha) Tahun 2009	%
1	Gleisol Hidrik	796	3,88
2	Podsolik Gleik	60	0,29
3	Alluvial	9.600	46,74
4	Podsolik	10.082	49,09
	Jumlah	20.538	100,00

Sumber : RUTRK – Jambi Tahun 2000-2010

TABEL III.6
TEKSTUR TANAH DI KOTA JAMBI

No	Kecamatan	Kelas Tekstur (Ha)					Danau/ Sungai	Luas (Ha)
		Halus	Agak Halus	Sedang	Agak Kasar	Kasar		
1	Kota Baru	65	-	7.603	-	40	70	7.778
2	Jambi Selatan	65	-	3.296	-	17	29	3.407
3	Jelutung	36	-	711	-	25	21	792
4	Pasar Jambi	23	-	300	-	33	46	402
5	Telanaipura	211	-	2.33	-	191	308	3.039
6	Danau Teluk	1.377	-	-	-	-	193	1.570
7	Pelayangan	1.295	-	-	-	-	234	1.529
8	Jambi Timur	507	-	1.141	-	183	190	2.021
	Jumlah	3.579		15.381	-	488	1.090	20.538
	Persentase (%)	17,43		74,89	-	2,38	5,31	100.00

Sumber : RUTRK – Jambi Tahun 2000-2010

3.1.6 Kedalaman Efektif Tanah

Kedalaman efektif tanah menunjukkan dimana akar tanaman dapat menembus lapisan tanah untuk menyerap unsur hara. Oleh karena itu kedalaman

efektif tanah mempunyai kaitan erat dengan pertumbuhan tanaman, baik tanaman musiman maupun tanaman tahunan. Sebagian besar wilayah Kota Jambi mempunyai kedalaman efektif tanah lebih dari 90 cm yaitu seluas 19.260 hektar atau sekitar 93,78% dari luas wilayah keseluruhan Kota Jambi.

Sedangkan kedalaman efektif tanah lainnya berkisar antara 60-90 cm seluas 188 hektar atau sekitar 0,91% dari luas wilayah keseluruhan. Kedalaman efektif tanah lebih dari 90 cm sebagian besar terdapat dua kecamatan yaitu di Kecamatan Kota Baru seluas 7.708 hektar dan Kecamatan Jambi Selatan seluas 3.378 hektar.

TABEL III.7
KEDALAMAN EFEKTIF TANAH DI KOTA JAMBI

No	Kecamatan	Kedalaman Efektif Tanah				Danau/ Sungai	Jumlah (Ha)
		<30cm	30-60cm	60-90cm	>90cm		
1	Kota Baru	-	-	-	7.708	70	7.778
2	Jambi Selatan	-	-	-	3.378	29	3.407
3	Jelutung	-	-	-	771	21	792
4	Pasar Jambi	-	-	-	356	46	402
5	Telanaipura	-	-	-	2.731	308	3.039
6	Danau Teluk	-	-	-	1.377	193	1.570
7	Pelayangan	-	-	-	1.295	234	1.529
8	Jambi Timur	-	-	188	1.643	190	2.021
	Jumlah	-	-	188	19.260	1.090	20.538
	Prosentase (%)	-	-	0,91	93,78	5,31	100.00

Sumber : RUTRK – Jambi Tahun 2000-2010

3.1.7 Hidrologi

Kota Jambi dibelah oleh Sungai Batanghari menjadi 2 (dua) bagian besar yaitu bagian selatan dan bagian utara. Bagian selatan merupakan bagian terbesar wilayah Kota Jambi dimana di wilayah bagian selatan ini sedikitnya terdapat 5 (lima) buah anak Sungai Batanghari, yaitu :

- a. Sungai Kenali Besar

Sungai ini melewati Kecamatan Kotabaru dan Kecamatan Telanaipura, kemudian masuk kedalam Danau Kenali terus ke Danau Sipin dan akhirnya bermuara ke Sungai Batanghari.

b. Sungai Kambang

Daerah pengaliran Sungai Kambang meliputi sebagian Kelurahan Simpang III Sipin di Kecamatan Kotabaru dan Kelurahan Simpang IV Sipin.

c. Sungai Asam

Daerah pengaliran Sungai Asam meliputi Kecamatan Kota Baru (yaitu meliputi sebagian Kelurahan Kenali Asam Bawah, sebagian Kelurahan Kenali Asam Atas, Kelurahan Sukakarya, Kelurahan Simpang III Sipin dan Kelurahan Paal Lima), Kecamatan Jelutung (yaitu meliputi Kelurahan Jelutung, Kelurahan Lebak Bandung dan Kelurahan Cempaka Putih), Kecamatan Pasar Jambi (meliputi Kelurahan Beringin dan Kelurahan Orang Kayo Hitam).

d. Sungai Tembuku

Daerah pengaliran Sungai tembuku meliputi sebagian Kecamatan The Hok, Kelurahan Tambak Sari, sebagian Kelurahan Kebon Handil, Kelurahan Jelutung, sebagian Kelurahan Cempaka Putih, Kelurahan Talang Jauh, sebagian Kelurahan Sulanjana, Kelurahan Rajawali dan Kelurahan Kasang.

e. Sungai Selincah

Daerah pengaliran Sungai Selincah meliputi Kelurahan Talang Bakung dan Kelurahan Sejinjang.

Sungai Batanghari selain berfungsi hidrologis juga berfungsi sebagai prasarana transportasi dan penunjang kegiatan ekonomi masyarakat serta sebagai sumber air baku untuk air minum. Sedangkan danau yang ada di Kota Jambi antara lain adalah Danau Sipin, Danau Teluk, Danau Penyengat dan Danau Kiambang.

3.1.8 Hidrogeologi

Kota Jambi dan sekitarnya sebagian besar merupakan dataran yang tertutup oleh endapan alluvial sungai. Pada daerah perbukitan dan beberapa tempat dataran, tersingkap batuan dasar yang berumur tersier. Kota Jambi terletak

pada daerah yang potensi air tanahnya relatif kecil dengan pengeboran air di daerah ini menunjukkan bahwa akifer produktif dijumpai pada kedalaman lebih dari 100 m.

a. Mata Air

Berdasarkan data sekunder dan peninjauan lapangan, diketahui di wilayah Kota Jambi tidak dijumpai mata air. Hal ini disebabkan oleh kondisi geologi dan topografinya yang tidak mendukung terjadinya mata air.

b. Air Tanah

Berdasarkan hasil pengamatan terhadap sumur gali maupun sumur bor yang ada, diketahui kondisi air tanah bebas pada sumur-sumur gali yang dijumpai pada jarak 1-2 km di kiri-kanan Sungai Batanghari, muka air tanah bebasnya relatif dangkal (berkisar 1-5 m). Hal ini disebabkan sumur-sumur tersebut terletak pada dataran banjir atau bekas dataran banjir, yang terdiri dari endapan aluvial serta umumnya memiliki porositas dan permeabilitas tinggi, sehingga kemungkinan untuk terdapatnya air tanah dangkal cukup besar. Daerah-daerah yang berada disekitar Danau Sipin dan Danau Teluk mempunyai potensi air tanah bebas cukup besar yang berasal dari peresapan air danau. Selain itu kedudukan muka air tanahnya cukup dangkal berkisar 1-2 m. Besarnya fluktuasi muka air danau secara pasti belum diketahui, tetapi dari beberapa informasi penduduk dan pengamatan dilapangan fluktuasi berkisar 1-5 m. Ke arah selatan, timur dan barat potensi air tanah bebas semakin berkurang dengan kecenderungan muka air tanah bebas juga semakin dalam berkisar 7-17 m. Sementara potensi air tanah dalamnya terdapat setempat-setempat dengan penyebaran akifer menerus kearah lateral dan kedudukannya dangkal.

c. Air Permukaan

Sungai Batanghari merupakan sungai utama yang mengalir melewati Kota Jambi. Mengalir kurang lebih sepanjang 500 km, mulai dari pegunungan Bukit Barisan di Propinsi Sumatera Barat melewati Kota Jambi dan bermuara di Selat Berhala. Berdasarkan data (dari Master Plan PDAM Tirta Mayang), diketahui luas DAS Batanghari sekitar 37.500 km² yang meliputi sebagian dari Propinsi Sumatera Barat, Bengkulu dan Jambi. Kondisi geologi DAS

Batanghari secara litologi batuan yang terdiri dari sedimen lepas atau setengah padu (kerikil, pasir, lanau dan lempung) hasil gunung api (lava, lahar, tufa, dan breksi), batu gamping atau dolomit, sedimen padu (tak terbedakan) dan batuan beku atau metamorfosa. Struktur geologi yang utama berupa sesar semangko (yang memanjang disepanjang Pulau Sumatera atau Pegunungan Bukit Barisan); dijumpai dibagian atas DAS Batanghari yang juga merupakan garis pemisah utama air permukaan antara sungai-sungai yang bermuara ke Pantai Timur Sumatera.

Berdasarkan pada besarnya DAS Batanghari serta curah hujan tahunan rata-rata 2.000-2.500 mm dan curah hujan bulanan rata-rata 150-300 mm yang hampir merata di seluruh DAS Batanghari, menjadikan Sungai Batanghari merupakan sumber air permukaan yang sangat potensial bagi daerah alirannya khususnya Kota Jambi dan sekitarnya yang berada pada bagian hilir. Dari data hasil pengukuran debit harian Sungai Batanghari dari tahun 1981-1991 diketahui bahwa variasi rata-rata debit harian berkisar antara 1.000-5.000 m³/dt.

3.1.9 Kondisi Sosial Kependudukan

3.1.9.1 Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk

Kompilasi mengenai data kependudukan Kota Jambi, dimulai dari tahun 2001 sampai dengan 2005 (time series 5 tahun), dengan unit data sampai tingkat Kecamatan. Penduduk di Kota Jambi pada tahun 2001, tercatat sebanyak 382.158 jiwa, sedangkan pada tahun 2005 tercatat sebanyak 446.872 jiwa, hal ini berarti terjadi kenaikan jumlah penduduk sebanyak 64.714 jiwa atau naik sekitar 16,93% selama 5 tahun terakhir, atau dengan angka rata-rata pertumbuhan sebesar 16.179 Jiwa per tahunnya atau sekitar 4,23% per tahunnya.

Pertambahan penduduk terbesar terjadi antara tahun 2001/2002, yaitu sebesar 29.405 jiwa, atau sekitar 7,69%. Terbesar kedua yaitu pada tahun 2002/2003, yaitu sebesar 12.501 jiwa atau sekitar 3,03%. Pertambahan terkecil terjadi pada tahun 2004/2005, yaitu sebesar 10.335 jiwa atau sekitar 2,37%.

Untuk pertambahan penduduk per kecamatan, selama tahun 2001 sampai tahun 2005 terbesar terjadi di kecamatan Kotabaru, yaitu sebesar 32.984 jiwa (45,96%), atau rata-rata 8.246 jiwa/tahun (11,49%/thn). Sedangkan terkecil yaitu Kecamatan Telanaipura, yaitu sebesar 267 jiwa (0,34%), atau rata-rata 67 jiwa/tahun (0,08%/thn). Khusus untuk Kecamatan Pasar Jambi, selama kurun waktu tahun 2001 sampai 2005, terjadi penurunan jumlah penduduk, yaitu dari 15.923 jiwa menjadi 14.000 jiwa, atau sekitar 381 jiwa/tahun (0,89% /thn), tanpa sekalipun mengalami kenaikan jumlah penduduk.

TABEL III.8
PERKEMBANGAN JUMLAH KK, DAN RATA-RATA PENDUDUK PER
KK DI KOTA JAMBI DIPERINCI PER KECAMATAN
TAHUN 2001 S.D 2005

No	Keterangan	Kecamatan								Jumlah
		Kota Baru	Jambi Selatan	Jelutung	Pasar Jambi	Telanai Pura	Danau Teluk	Pelayangan	Jambi Timur	
1	Tahun 2001									
	Jumlah KK	19.134	15.445	11.560	2.277	16.011	2.199	2.276	14.505	83.407
	Jumlah Penduduk (jiwa)	63.851	74.449	55.399	15.923	75.622	10.809	11.840	74.265	382.158
	Rata-rata Jiwa/KK	3,34	4,82	4,79	6,99	4,72	4,91	5,2	5,12	4,58
2	Tahun 2002									
	Jumlah KK	19.394	18.430	12.132	2.268	16.606	2.199	2.302	17.945	91.276
	Jumlah Penduduk (jiwa)	82.767	82.610	56.736	15.901	75.511	10.814	11.900	75.324	411.563
	Rata-rata Jiwa/KK	4,27	4,49	4,67	7,01	4,55	4,92	5,17	4,19	4,51
3	Tahun 2003									
	Jumlah KK	19.695	18.977	12.698	2.377	16.649	2.480	2.164	17.038	93.201
	Jumlah Penduduk (jiwa)	86.857	87.674	58.537	15.643	75.587	11.135	12.467	76.164	424.064
	Rata-rata Jiwa/KK	4,41	4,62	4,61	6,58	4,54	4,49	5,76	4,47	4,55
4	Tahun 2004									
	Jumlah KK	20.145	19.813	13.261	2.406	16.697	2.740	2.328	16.708	94.098
	Jumlah Penduduk (jiwa)	89.773	94.743	60.060	14.429	75.671	11.663	12.958	77.242	436.539
	Rata-rata Jiwa/KK	4,46	4,78	4,53	6,00	4,53	4,26	5,57	4,62	4,64
5	Tahun 2005									
	Jumlah KK	21.903	20.466	13.126	2.334	16.760	3.286	2.335	16.715	96.925
	Jumlah Penduduk (jiwa)	96.853	97.561	60.381	14.000	75.889	12.079	12.396	77.776	446.872
	Rata-rata Jiwa/KK	4,45	4,76	4,60	5,99	4,53	3,67	5,31	4,65	4,61

Sumber : Statistik Penduduk Kota Jambi – Tahun 2001 s/d 2005

3.1.9.2 Kepadatan Penduduk

TABEL III.9
PERKEMBANGAN KEPADATAN PENDUDUK DI KOTA JAMBI
DIPERINCI PER KECAMATAN, TAHUN 2008

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Km2)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km2)
1	Danau Teluk	12.290	15,70	783
2	Jambi Selatan	99.150	34,07	2.910
3	Jambi Timur	78.778	20,21	3.898
4	Jelutung	61.542	7,92	7.770
5	Kota Baru	113.959	77,78	1.465
6	Pasar Jambi	15.356	4,02	3.820
7	Pelayangan	13.603	15,29	890
8	Telanai Pura	76.224	30,39	2.508
Kota Jambi		470.902	205,38	

3.2 Jumlah Rumah di Kota Jambi

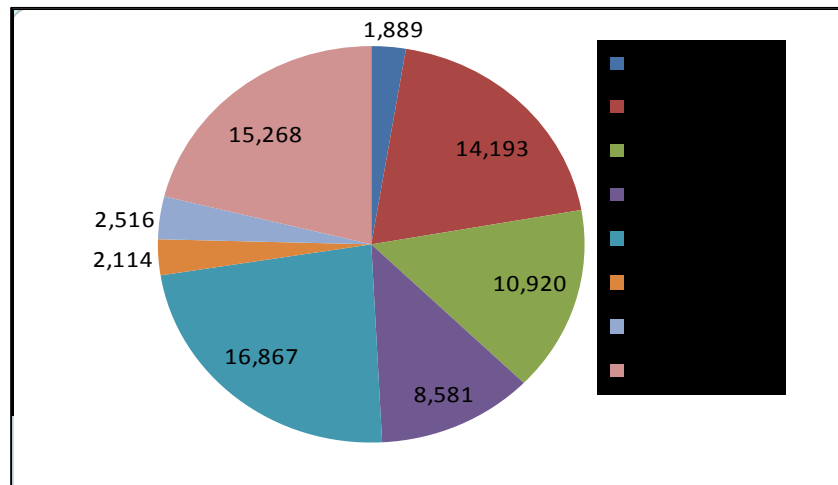
Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah rumah yang ada di Kota Jambi pada tahun 2008 mencapai 72.348 unit rumah dengan populasi penduduk 470.902 jiwa. Sebaran jumlah rumah terbesar pada tahun 2008 di Kota Jambi tersebut berada di Kecamatan Kota Baru yaitu 16.867 unit rumah atau 23% dari keseluruhan jumlah rumah yang ada di Kota Jambi. Hal ini berbanding lurus dengan populasi penduduk Kecamatan Kota Baru yang merupakan terbesar di Kota Jambi yaitu 113.959 jiwa.

Jumlah rumah di Kota Jambi pada tahun 2008 selengkapnya tersaji dalam Tabel berikut ini.

Tabel III.10
JUMLAH RUMAH DI KOTA JAMBI (UNIT) DIRINCI MENURUT
KECAMATAN TAHUN 2008

No	Kecamatan	Luas		Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah	
		Km2	%		Unit	%
1	Danau Teluk	15.70	7.64	12,290	1,889	2.61
2	Jambi Selatan	34.07	16.59	99,150	14,193	19.62
3	Jambi Timur	20.21	9.84	78,776	10,920	15.09
4	Jelutung	7.92	3.86	61,542	8,581	11.86
5	Kota Baru	77.78	37.87	113,959	16,867	23.31
6	Pasar Jambi	4.02	1.96	15,358	2,114	2.92
7	Pelayangan	15.29	7.44	13,603	2,516	3.48
8	Telanai Pura	30.39	14.80	76,224	15,268	21.10
	Kota Jambi	205.38	100.00	470,902	72,348	100.00

*Sumber : Data BPS, 2009
 Data RP4D Kota Jambi, 2008*



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.2
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KOTA JAMBI
DIRINCI MENURUT KECAMATAN TAHUN 2008

Lebih jauh berdasarkan tabel dan gambar tersebut diatas diketahui bahwa jumlah rumah terkecil di Kota Jambi berada di Kecamatan Danau Teluk yaitu dengan jumlah rumah 1.889 unit. Keberadaan jumlah rumah terkecil tersebut berbanding lurus dengan jumlah penduduk yang merupakan terkecil di Kota Jambi yaitu sejumlah 12.290 jiwa.

3.2.1 Jumlah Rumah di Kecamatan Danau Teluk Tahun 2008

Kecamatan Danau Teluk memiliki luas $\pm 15,70 \text{ Km}^2$ atau 7,64% dari luas keseluruhan Kota Jambi. Jumlah penduduk Kecamatan Danau Teluk dalam Tabel III.11 pada tahun 2008 adalah 12.290 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 1.889 unit.

TABEL III.11
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN DANAU TELUK TAHUN 2008

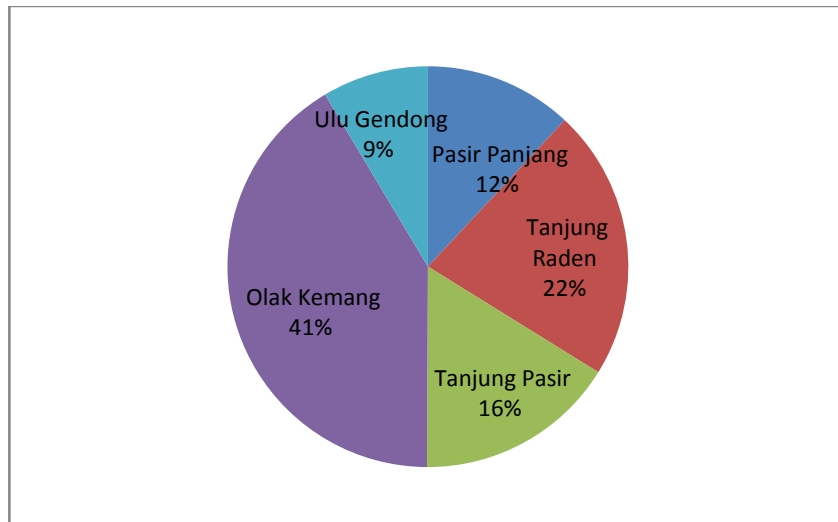
No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Pasir Panjang	3.76	1,400	280	5.00	226	-54
2	Tanjung Raden	2.68	2,516	503	5.00	413	-90
3	Tanjung Pasir	3.34	1,593	319	5.00	307	-12
4	Olak Kemang	3.52	4,359	872	5.00	781	-91
5	Ulu Gendong	2.40	2,422	484	5.00	162	-322
Kec Danau Teluk		15.70	12,290	2,458	5.00	1,889	-569

Sumber : Data BPS, 2009
Data RP4D Kota Jambi, 2008
RTRW Kota Jambi, 2009

Kelurahan Olak Kemang merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah tertinggi yaitu 781 unit atau 41% dari jumlah rumah di Kecamatan Danau Teluk. Sedangkan Kelurahan Ulu Gendong merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah terendah yaitu 162 unit atau 9% dari jumlah rumah di Kecamatan Danau Teluk.



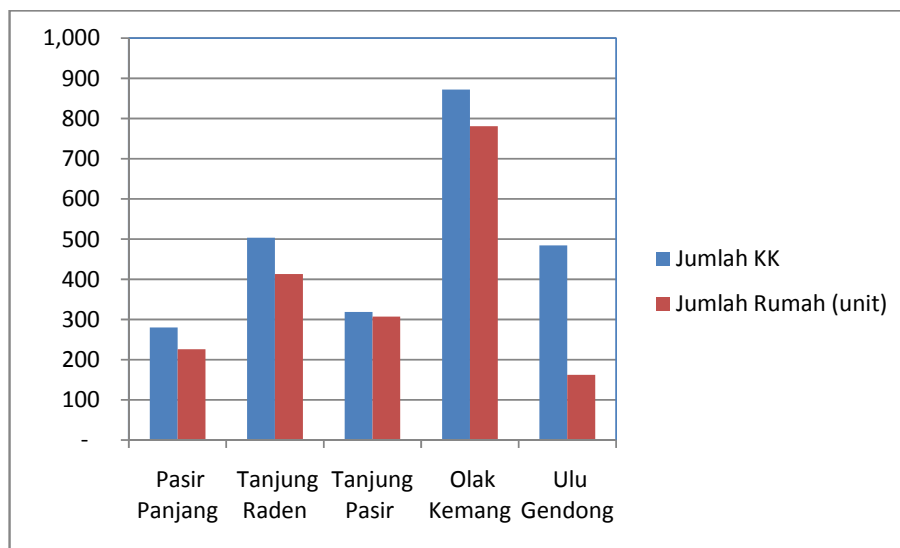
GAMBAR 3.3
MODEL RUMAH PANGGUNG DI KECAMATAN DANAU TELUK



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.4
**DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN DANAU TELUK
KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008**

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Danau Teluk (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 569 unit rumah pada tahun 2008. Kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Danau Teluk adalah 322 unit di wilayah administrasi Kelurahan Ulu Gendong. Sedangkan Kelurahan Tanjung Pasir merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Danau Teluk yang memiliki Kebutuhan rumah atau *backlog* terendah yaitu 12 unit rumah.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.5
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN DANAU TELUK TAHUN 2008

3.2.2 Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Selatan Tahun 2008

Kecamatan Jambi Selatan memiliki luas $\pm 34,07 \text{ Km}^2$ atau 16,59% dari luas keseluruhan Kota Jambi. Jumlah penduduk Kecamatan Jambi Selatan dalam Tabel III.12 pada tahun 2008 adalah 12.290 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 1.889 unit.

TABEL III.12
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN JAMBI SELATAN TAHUN 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Pasir Putih	1,14	10,793	2,159	5.00	2317	158
2	Wijaya Pura	1.16	7,010	1,402	5.00	1061	-341
3	Pakuan Baru	1.05	7,723	1,545	5.00	1173	-372
4	Tambak Sari	1.46	10,945	2,189	5.00	1591	-598
5	Thehok	6.6	15,291	3,058	5.00	1406	-1,652
6	Talang Bakung	6.84	14,330	2,866	5.00	2621	-245
7	Eka Jaya	8.773	11,828	2,366	5.00	1123	-1,243
8	Lingkar Selatan	1.71	12,794	2,559	5.00	1211	-1,348
9	Paal Merah	5.38	8,436	1,687	5.00	1690	3
Kec Jambi Selatan		33	99,150	19,830	5.00	14,193	-5,637

Sumber : Data BPS, 2009
Data RP4D Kota Jambi, 2008
RTRW Kota Jambi, 2009



GAMBAR 3.6
PERMUKIMAN DI SEPANJANG JALAN LINTAS DI KECAMATAN
JAMBI SELATAN



GAMBAR 3.7
KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO OLEH
PENGEMBANG DI KECAMATAN JAMBI SELATAN

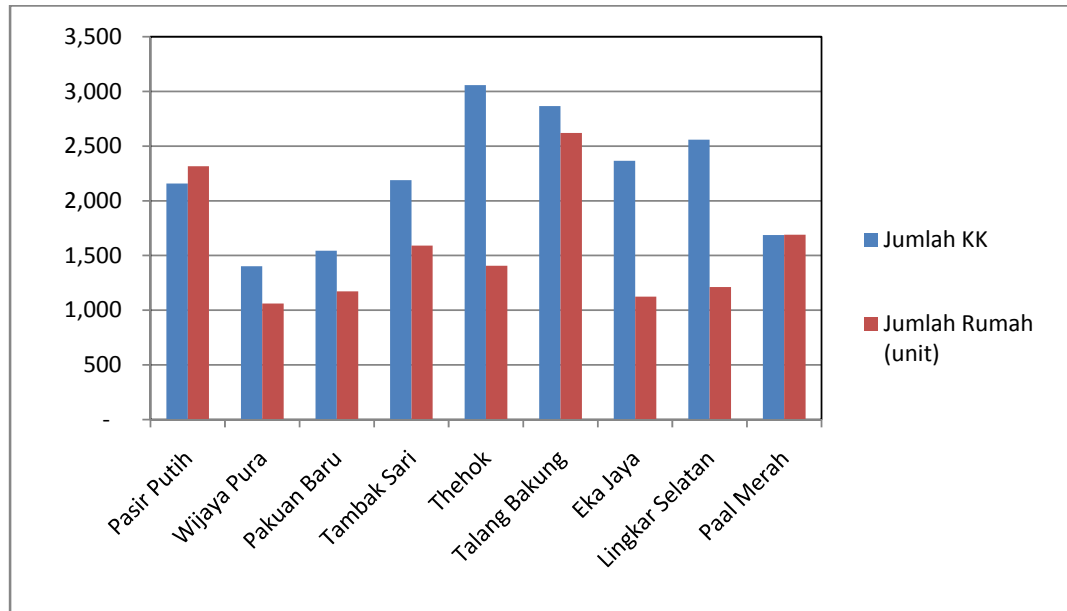


Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.8
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN JAMBI SELATAN
KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008

Kelurahan Pasir Putih merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah tertinggi yaitu 2.317 unit atau 8% dari jumlah rumah di Kecamatan Jambi Selatan. Sedangkan Kelurahan Wijaya Pura merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 1.061 unit atau 8% dari jumlah rumah di Kecamatan Jambi Selatan. Jumlah persentase tersebut sama dengan jumlah rumah di Kelurahan Pakuan Baru dan Eka Jaya.

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Jambi Selatan (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 5.637 unit rumah pada tahun 2008. Kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Jambi Selatan adalah 1.652 unit di wilayah administrasi Kelurahan Thehok. Sedangkan Kelurahan Tanjung Pasir merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Jambi Selatan yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* surplus yaitu 158 unit rumah. Demikian pula halnya dengan Kelurahan Paal Merah yang jumlah rumah dibandingkan dengan kebutuhan rumah atau *backlog* surplus yaitu 3 unit rumah.



Sumber : Hasil Analisis,2009

GAMBAR 3.9
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN JAMBI SELATAN TAHUN 2008

3.2.3 Jumlah Rumah di Kecamatan Jambi Timur Tahun 2008

Kecamatan Jambi Timur memiliki luas $\pm 20,21 \text{ Km}^2$ atau 9,84% dari luas keseluruhan Kota Jambi. Jumlah penduduk Kecamatan Jambi Timur dalam Tabel III.13 pada tahun 2008 adalah 12.290 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 1.889 unit.

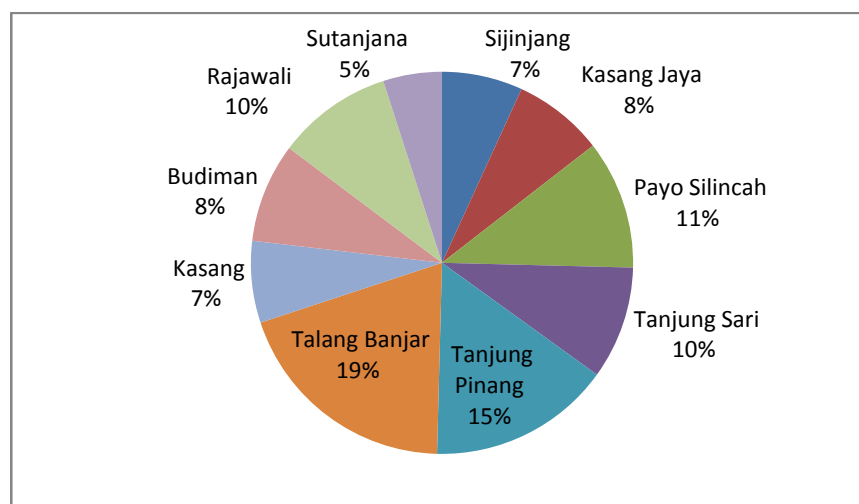
TABEL III.13
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN JAMBI TIMUR TAHUN 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Sijinjang	7.88	3,327	665	5.00	747	82
2	Kasang Jaya	1.76	6,519	1304	5.00	836	-468
3	Payo Silincah	4.47	10,726	2145	5.00	1191	-954
4	Tanjung Sari	0.74	7,175	1435	5.00	1042	-393
5	Tanjung Pinang	0.95	12,917	2583	5.00	1689	-894
6	Talang Banjar	1.35	13,245	2649	5.00	2131	-518
7	Kasang	1.64	5,551	1110	5.00	756	-354
8	Budiman	0.63	5,911	1182	5.00	918	-264

9	Rajawali	0.32	7,833	1567	5.00	1067	-500
10	Sutanjana	0.45	5,574	1115	5.00	543	-572
Kec Jambi Timur		20.19	78778	15756	5.00	10920	-4836

Sumber : Data BPS, 2009
 Data RP4D Kota Jambi, 2008
 RTRW Kota Jambi, 2009

Kelurahan Talang Banjar merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah tertinggi yaitu 2.131 unit atau 19% dari jumlah rumah di Kecamatan Jambi Timur. Sedangkan Kelurahan Sutanjana merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 543 unit atau 5% dari jumlah rumah di Kecamatan Jambi Timur.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

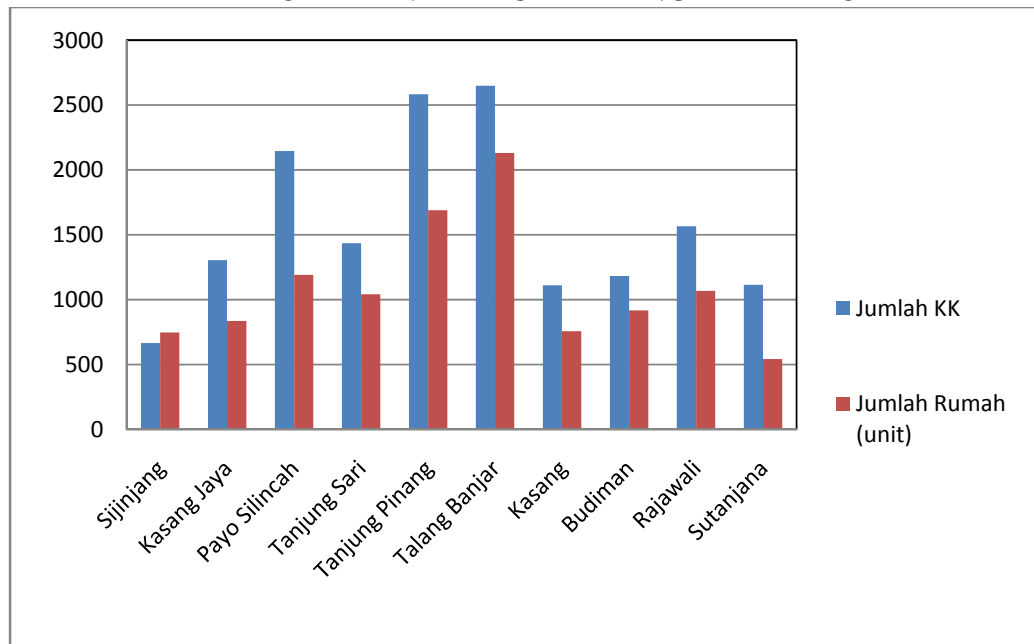
GAMBAR 3.10
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN JAMBI TIMUR
KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Jambi Timur (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 4.836 unit rumah pada tahun 2008. Kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Jambi Timur adalah 986 unit di wilayah administrasi Kelurahan Payo

Silincih. Sedangkan Kelurahan Sijinjang merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Jambi Timur yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* surplus yaitu 82 unit rumah.



GAMBAR 3.11
PERUMAHAN DI KECAMATAN JAMBI TIMUR



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.12
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN JAMBI TIMUR TAHUN 2008

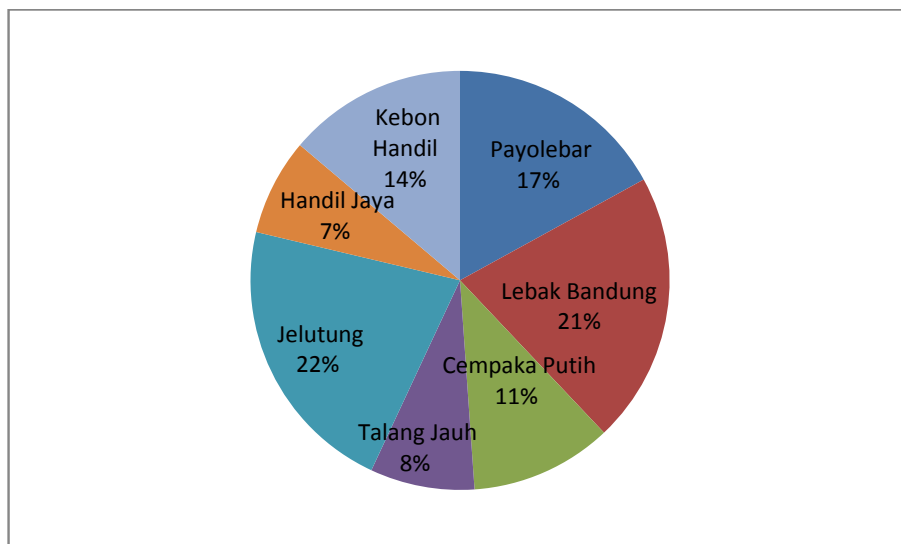
3.2.4 Jumlah Rumah di Kecamatan Jelutung Tahun 2008

Kecamatan Jelutung memiliki luas $\pm 7,92 \text{ Km}^2$ atau 3,86% dari luas keseluruhan Kota Jambi. Jumlah penduduk Kecamatan Jelutung dalam Tabel III.14 pada tahun 2008 adalah 61.542 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 8.581 unit. Kelurahan Jelutung merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah tertinggi yaitu 1.867 unit atau 22% dari jumlah rumah di Kecamatan Jelutung. Sedangkan Kelurahan Handil Jaya merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 640 unit atau 7% dari jumlah rumah di Kecamatan Jelutung.

TABEL III.14
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN JELUTUNG TAHUN 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Payolebar	1.23	9,388	1,878	5.00	1459	-419
2	Lebak Bandung	2.01	10,010	2,002	5.00	1797	-205
3	Cempaka Putih	0.7	7,509	1,502	5.00	940	-562
4	Talang Jauh	0.44	4,586	917	5.00	691	-226
5	Jelutung	1.46	13,619	2,724	5.00	1867	-857
6	Handil Jaya	0.95	8,250	1,650	5.00	640	-1010
7	Kebon Handil	1.13	8,180	1,636	5.00	1187	-449
Kec Jelutung		7.92	61,542	12,308	5.00	8,581	-3727

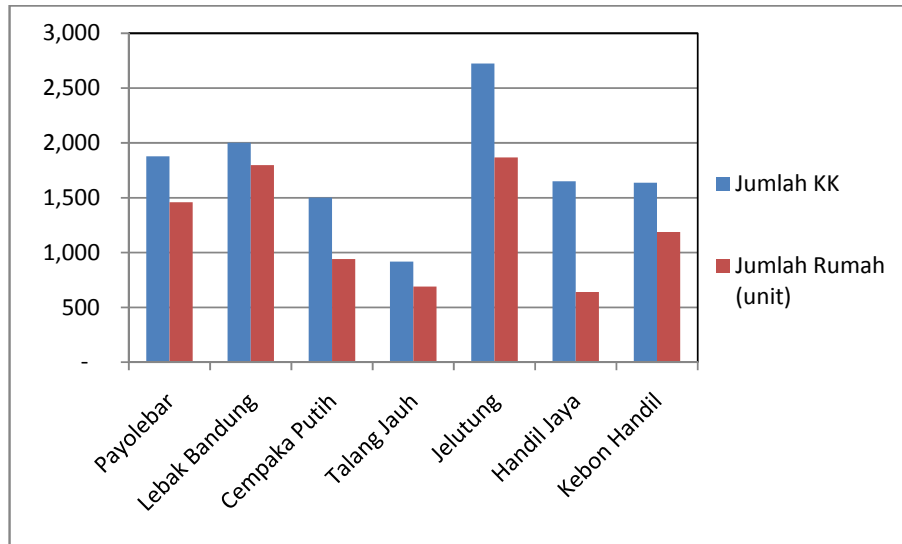
Sumber : Data BPS, 2009
Data RP4D Kota Jambi, 2008
RTRW Kota Jambi, 2009



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.13
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN JELUTUNG
KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Jelutung (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 3.727 unit rumah pada tahun 2008. Kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Jelutung adalah 1.010 unit di wilayah administrasi Kelurahan Handil Jaya. Sedangkan Kelurahan Lebak Bandung merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Jelutung yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* terendah yaitu 205 unit rumah.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.14
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN JELUTUNG TAHUN 2008



GAMBAR 3.15
KONDISI LINGKUNGAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN JELUTUNG

3.2.5 Jumlah Rumah di Kecamatan Pasar Jambi Tahun 2008

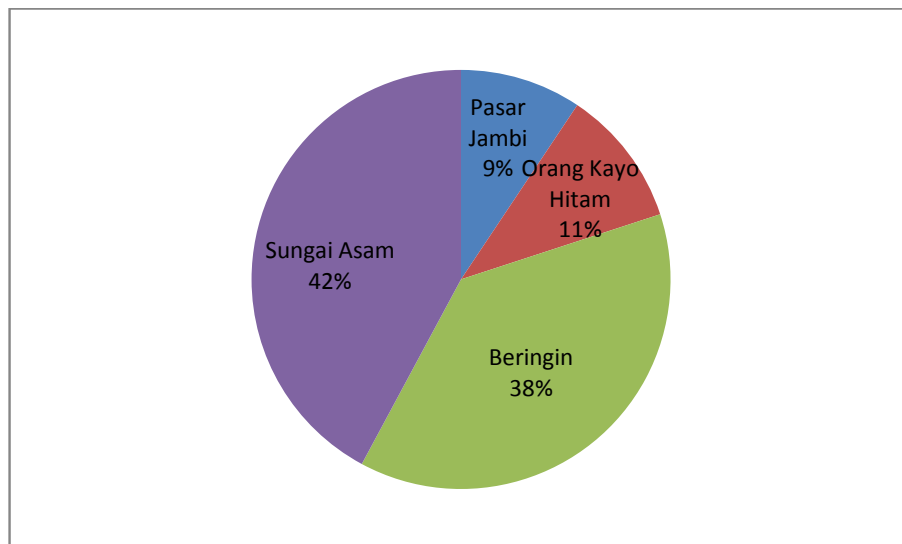
Kecamatan Pasar Jambi memiliki luas $\pm 4,02 \text{ Km}^2$ atau 1,96% dari luas keseluruhan Kota Jambi dan merupakan wilayah administrasi terkecil. Jumlah penduduk Kecamatan Pasar Jambi dalam Tabel III.15 pada tahun 2008 adalah 15.356 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 2.114 unit. Kelurahan Sungai

Asam merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah tertinggi yaitu 891 unit atau 42% dari jumlah rumah di Kecamatan Pasar Jambi. Sedangkan Kelurahan Pasar Jambi merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 198 unit atau 9% dari jumlah rumah di Kecamatan Pasar Jambi.

TABEL III.15
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN PASAR JAMBI TAHUN 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Pasar Jambi	0.48	887	177	5.00	198	21
2	Orang Kayo Hitam	1.08	2,025	405	5.00	224	-181
3	Beringin	1.08	4,920	984	5.00	801	-183
4	Sungai Asam	1.38	7,524	1,505	5.00	891	-614
	Kec Pasar Jambi	4.02	15356	3,071	5.00	2,114	-957

Sumber : Data BPS, 2009
Data RP4D Kota Jambi, 2008
RTRW Kota Jambi, 2009

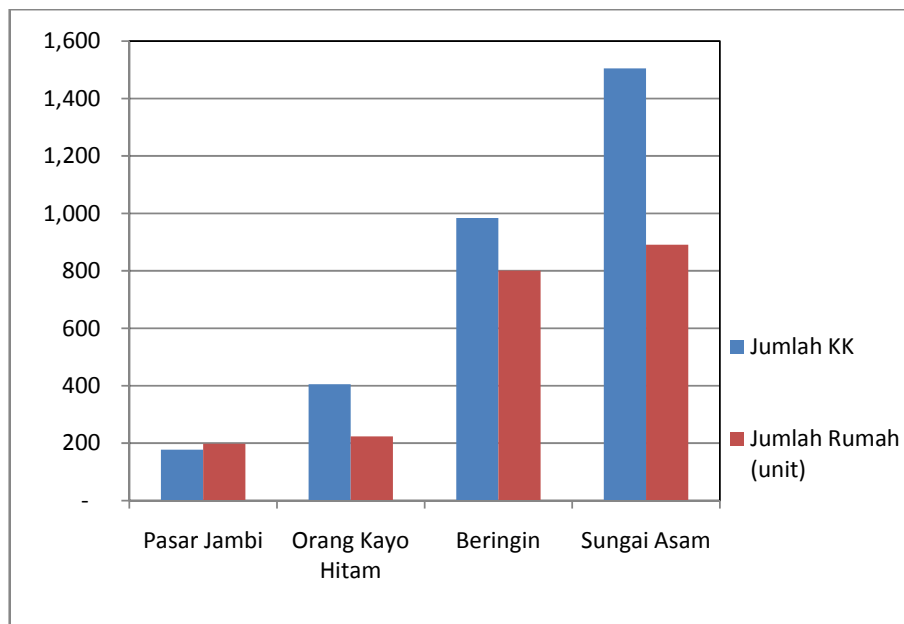


Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.16
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN PASAR JAMBI

KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Pasar Jambi (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 957 unit rumah pada tahun 2008. Kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Pasar Jambi adalah 614 unit di wilayah administrasi Kelurahan Sungai Asam. Sedangkan Kelurahan Pasar Jambi meskipun jumlah rumah adalah terkecil namun merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Pasar Jambi yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* surplus 21 unit rumah.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.17
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN PASAR JAMBI TAHUN 2008





GAMBAR 3.18
KONDISI LINGKUNGAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN
PASAR JAMBI

3.2.6 Jumlah Rumah di Kecamatan Kota Baru Tahun 2008

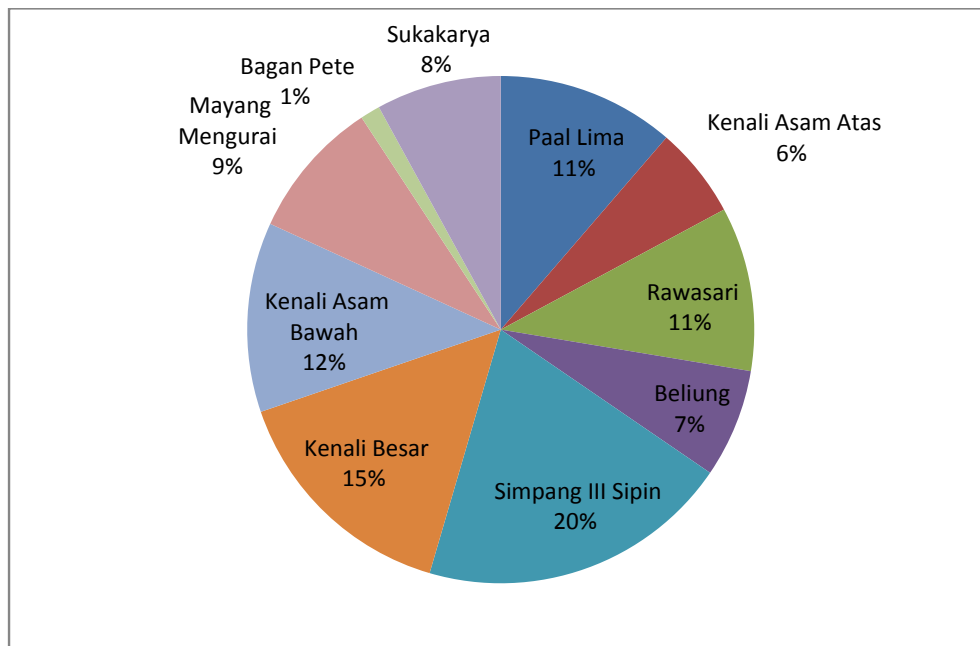
Kecamatan Kota Baru memiliki luas $\pm 77,78 \text{ Km}^2$ atau 37,87% dari luas keseluruhan Kota Jambi dan merupakan wilayah administrasi terbesar. Jumlah penduduk Kecamatan Kota Baru dalam Tabel III.16 pada tahun 2008 adalah 113.959 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 16.867 unit. Kelurahan Simpang III Sipin merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah tertinggi yaitu 3.369 unit atau 20% dari jumlah rumah di Kecamatan Kota Baru. Sedangkan Kelurahan Bagan Pete merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 213 unit atau 1% dari jumlah rumah di Kecamatan Kota Baru.

TABEL III.16
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN KOTA BARU TAHUN 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Paal Lima	7.34	11,624	2,325	5.00	1,911	-414
2	Kenali Asam Atas	7.43	6,546	1,309	5.00	981	-328
3	Rawasari	7.4	11,978	2,396	5.00	1,766	-630
4	Beliung	1.61	5,941	1,188	5.00	1,169	-19
5	Simpang III Sipin	2.91	18,899	3,780	5.00	3,369	-411

6	Kenali Besar	11.28	20,754	4,151	5.00	2,569	-1582
7	Kenali Asam Bawah	16.55	12,530	2,506	5.00	2,041	-465
8	Mayang Mengurai	3.89	12,338	2,468	5.00	1,502	-966
9	Bagan Pete	17.45	5,277	1,055	5.00	213	-842
10	Sukakarya	1.92	8,072	1,614	5.00	1,346	-268
Kec Kota Baru		77.78	113,959	22,792	5.00	16,867	-5925

Sumber : Data BPS, 2009
 Data RP4D Kota Jambi, 2008
 RTRW Kota Jambi, 2009



Sumber : Hasil Analisis, 2009

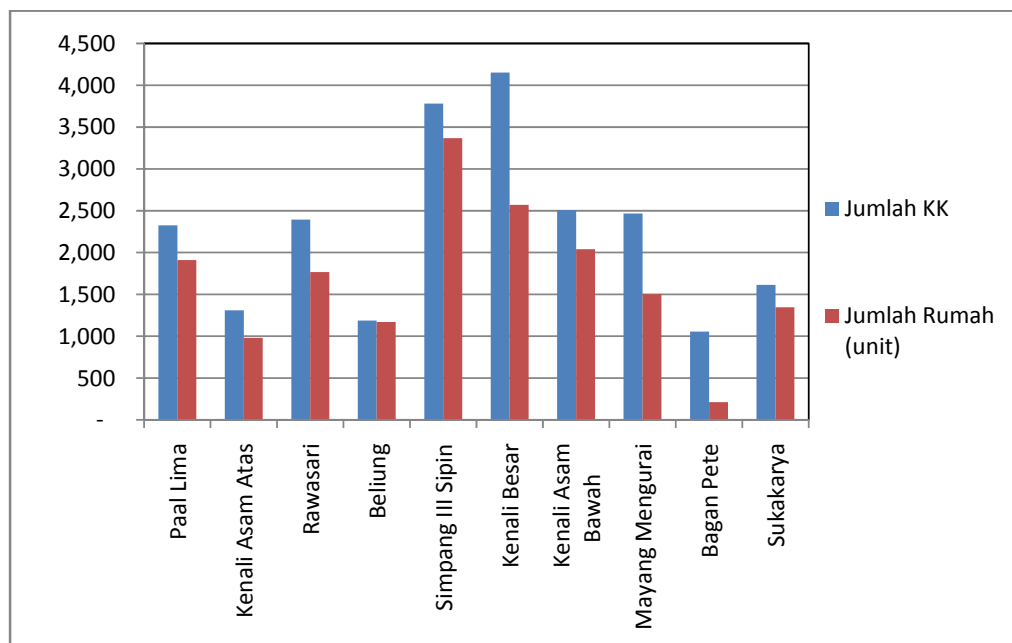
GAMBAR 3.19
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN KOTA BARU
KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Kota Baru (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 5.925 unit rumah pada tahun 2008. Kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Kota Baru adalah 1.582 unit di wilayah administrasi Kelurahan Kenali Besar. Sedangkan Kelurahan Beliung merupakan wilayah administrasi di

Kecamatan Kota Baru yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* terkecil yaitu 19 unit rumah.



GAMBAR 3.20
KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG DI
KECAMATAN KOTA BARU



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.21
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN KOTA BARU TAHUN 2008



GAMBAR 3.22
LINGKUNGAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN KOTA BARU

3.2.7 Jumlah Rumah di Kecamatan Pelayangan Tahun 2008

Kecamatan Pelayangan memiliki luas $\pm 15,29 \text{ Km}^2$ atau 7,44% dari luas keseluruhan Kota Jambi. Jumlah penduduk Kecamatan Pelayangan dalam Tabel III.17 pada tahun 2008 adalah 113.959 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 16.867 unit. Kelurahan Tahtul Yaman merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah tertinggi yaitu 805 unit atau 28% dari jumlah rumah di Kecamatan Pelayangan. Sedangkan Kelurahan JelmU merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 218 unit atau 5% dari jumlah rumah di Kecamatan Pelayangan.

TABEL III.17
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN PELAYANGAN TAHUN 2008

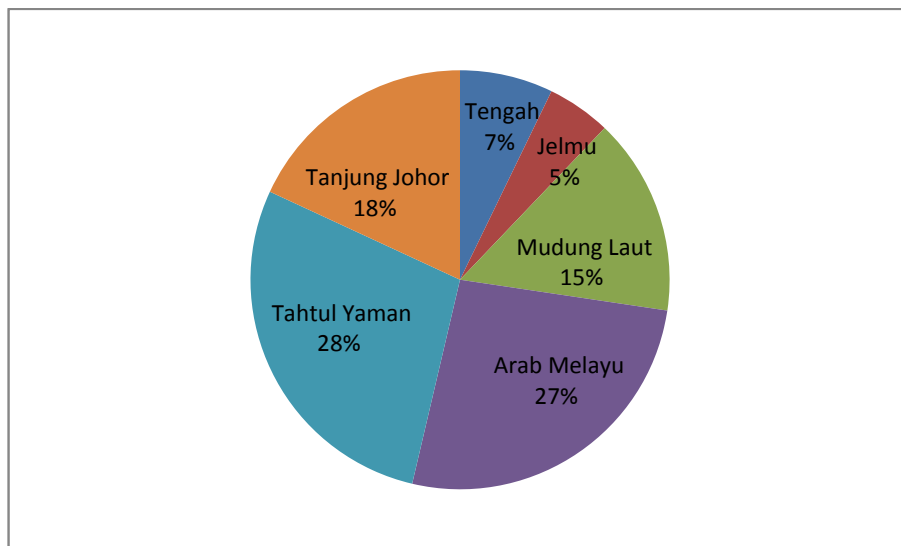
No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Tengah	2.31	978	196	5.00	322	126
2	JelmU	2.3	670	134	5.00	280	146
3	Mudung Laut	2.23	2,073	415	5.00	497	82
4	Arab Melayu	1.15	3,580	716	5.00	432	-284
5	Tahtul Yaman	2.71	3,839	768	5.00	805	37
6	Tanjung Johor	4.59	2,463	493	5.00	180	-313

Kec Pelayangan	15.29	13,603	2,721	5.00	2516	-205
-----------------------	-------	--------	-------	------	------	------

Sumber : Data BPS, 2009



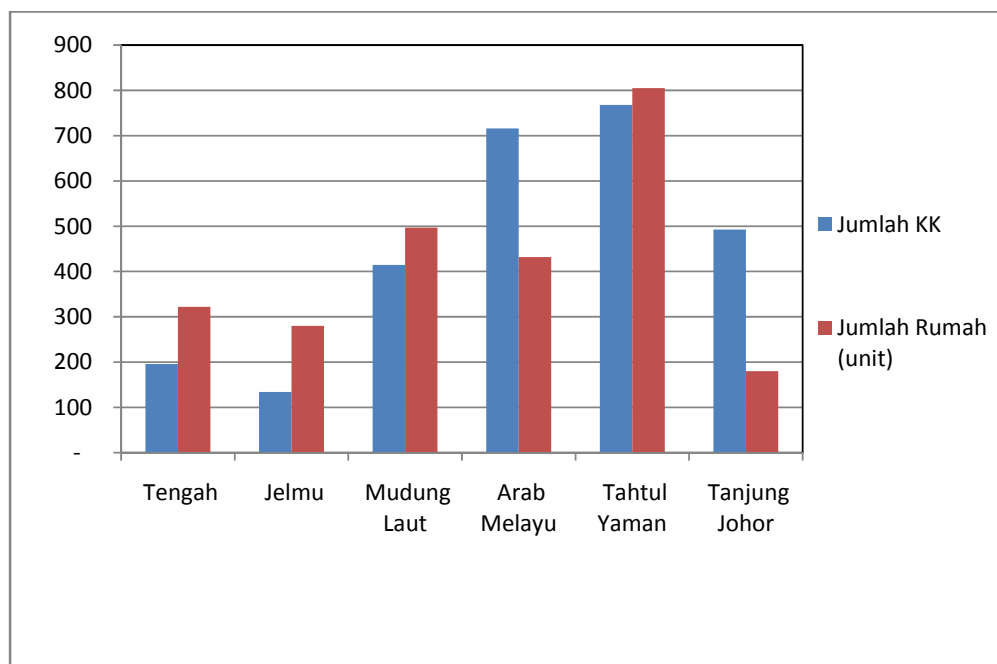
GAMBAR 3.23
WILAYAH KECAMATAN PELAYANGAN DI PINGGIR SUNGAI
BATANGHARI



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.24
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN PELAYANGAN
KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Pelayangan (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat *backlog* atau kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 205 unit rumah pada tahun 2008. Hal ini disebabkan karena hampir sebagian besar kelurahan di wilayah administrasi Kecamatan Pelayangan kebutuhan rumah atau *backlog* adalah surplus. Surplus kebutuhan rumah atau *backlog* tertinggi di Kecamatan Pelayangan adalah 146 unit di wilayah administrasi Kelurahan Jelmu meskipun jumlah rumah merupakan yang terkecil. Sedangkan Kelurahan Tanjung Johor merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Pelayangan yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* terbesar yaitu 313 unit rumah.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.25
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN PELAYANGAN TAHUN 2008



GAMBAR 3.26
LINGKUNGAN PERMUKIMAN FORMAL DAN SWADAYA DI
KECAMATAN PELAYANGAN

3.2.8 Jumlah Rumah di Kecamatan Telanai Pura Tahun 2008

Kecamatan Telanai Pura memiliki luas $\pm 30,39 \text{ Km}^2$ atau 14,80% dari luas keseluruhan Kota Jambi. Jumlah penduduk Kecamatan Telanai Pura dalam Tabel III.18 pada tahun 2008 adalah 76.224 jiwa dengan jumlah rumah tinggal adalah 16.867 unit. Kelurahan Simpang IV Sipin merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah tertinggi yaitu 2.502 unit atau 16% dari jumlah rumah di Kecamatan Telanai Pura. Sedangkan Kelurahan Penyengat Rendah merupakan wilayah administrasi yang memiliki jumlah rumah terendah yaitu 327 unit atau 2% dari jumlah rumah di Kecamatan Telanai Pura.

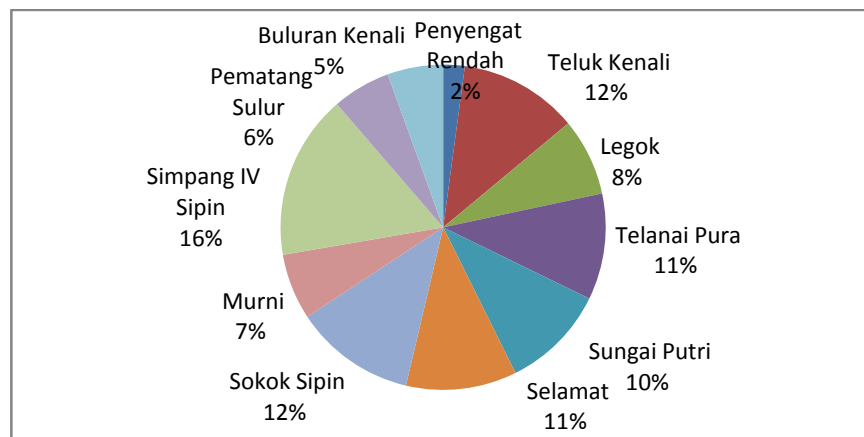
TABEL III.18
JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN TELANAI PURA TAHUN 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Populasi Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah (unit)	Backlog (unit)
1	Penyengat Rendah	12.31	5,843	1,169	5.00	327	-842
2	Teluk Kenali	2.34	1,070	214	5.00	1,805	1591
3	Legok	3.41	10,902	2,180	5.00	1,175	-1005

4	Telanai Pura	1.29	4,177	835	5.00	1,612	777
5	Sungai Putri	1.59	8,080	1,616	5.00	1,594	-22
6	Selamat	1.4	8,436	1,687	5.00	1,685	-4
7	Sokok Sipin	1.12	10,045	2,009	5.00	1,838	-171
8	Murni	0.36	5,144	1,029	5.00	1,002	-27
9	Simpang IV Sipin	1.53	11,721	2,344	5.00	2,502	158
10	Pematang Sulur	2.98	6,697	1,339	5.00	885	-454
11	Buluran Kenali	2.06	4,109	822	5.00	845	23
Kec Telanai Pura		30.39	76,224	15,245	5.00	15,268	23

Sumber : Data BPS, 2009
 Data RP4D Kota Jambi, 2008
 RTRW Kota Jambi, 2009

Secara keseluruhan bila dibandingkan dengan jumlah kepala keluarga (KK) yang ada di Kecamatan Telanai Pura (dengan asumsi 5 orang untuk tiap KK) terdapat surplus kebutuhan rumah dari jumlah rumah yang ada yaitu 23 unit rumah pada tahun 2008. Hal ini disebabkan karena hampir sebagian besar kelurahan di wilayah administrasi Kecamatan Telanai Pura surplus kebutuhan rumah. Surplus kebutuhan rumah atau *baclog* tertinggi di Kecamatan Telanai Pura adalah 777 unit di wilayah administrasi Kelurahan Telanai Pura. Sedangkan Kelurahan Legok merupakan wilayah administrasi di Kecamatan Telanai Pura yang memiliki kebutuhan rumah atau *backlog* terbesar yaitu 1.005 unit rumah.



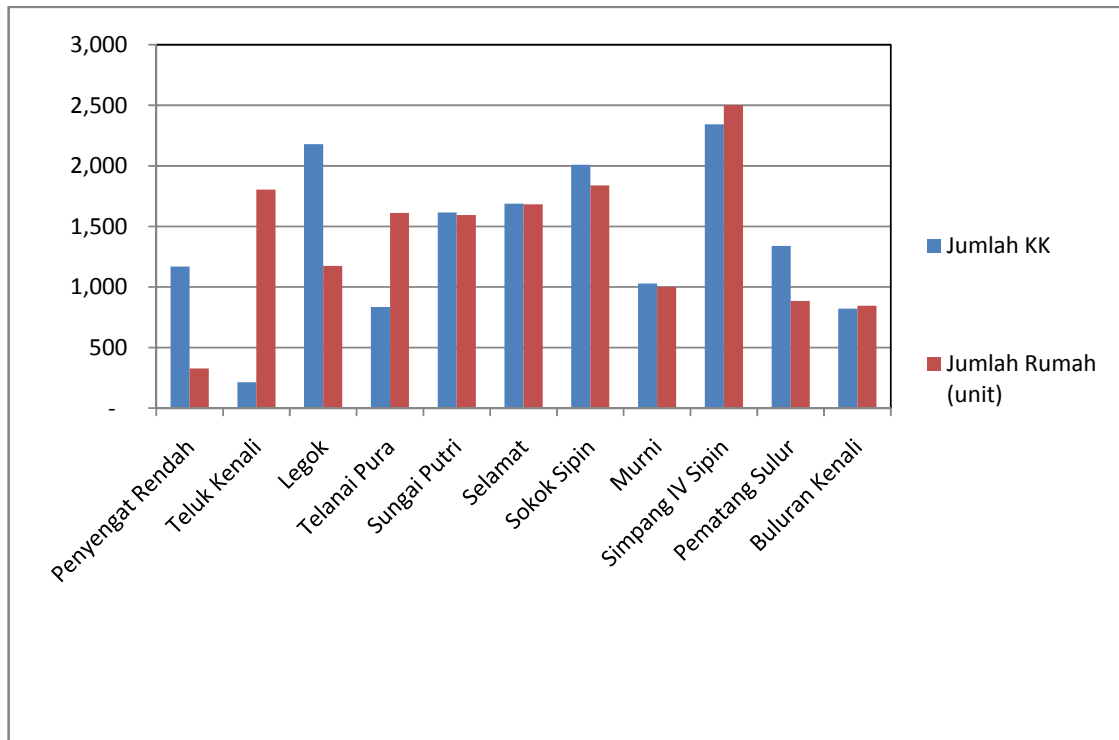
Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.27
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KECAMATAN TELANAI PURA

KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT KELURAHAN TAHUN 2008



GAMBAR 3.28
KAWASAN PERMUKIMAN DENGAN KEPADATAN BANGUNANNYA
DI KECAMATAN TELANAI PURA



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.29
DIAGRAM JUMLAH KK DAN JUMLAH RUMAH
DI KECAMATAN TELANAI PURA TAHUN 2008

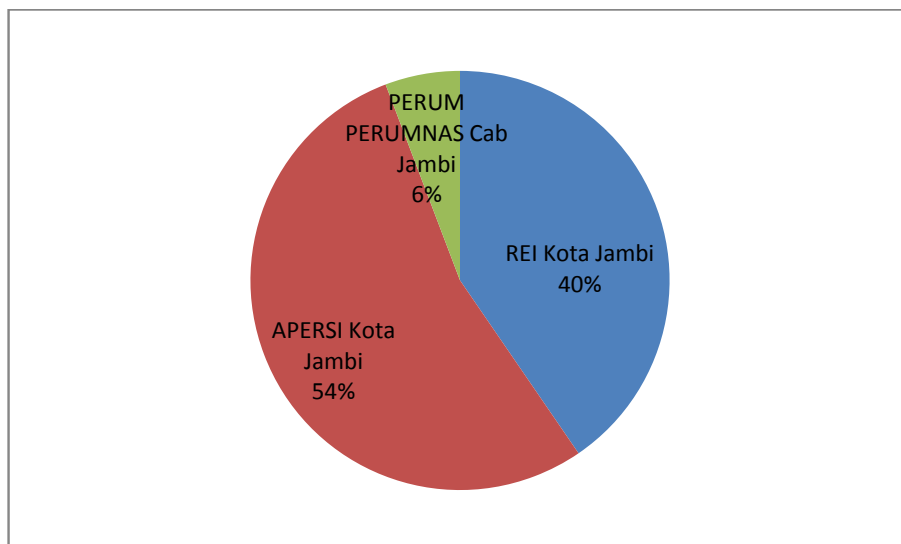
3.2.9 Jumlah Rumah Yang Dibangun Oleh Pengembang Perumahan di Kota Jambi Tahun 2008

Realisasi pembangunan rumah di Kota Jambi yang dilakukan oleh pengembang perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR) dapat dilihat pada Tabel III.19 Berdasarkan tabel tersebut diketahui bahwa kontribusi pengembang perumahan yang tergabung dalam APERSI memberikan kontribusi terbesar dalam penyediaan rumah bagi masyarakat di Kota Jambi pada tahun 2008 yaitu sebanyak 1.350 unit rumah atau 53,78% dari jumlah rumah yang dibangun oleh pihak swasta. Selain APERSI juga terdapat REI sebagai wadah pelaku pembangunan perumahan atau pengembang perumahan di Kota Jambi yaitu REI yang memberikan kontribusi 1.015 unit rumah pada tahun 2008 rumah atau 40,44% dari jumlah rumah yang dibangun oleh pihak swasta. Sedangkan PERUM PERUMNAS yang memiliki pangsa pasar bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kontribusinya merupakan yang terkecil yaitu 145 unit rumah pada tahun 2008.

TABEL III.19
REALISASI PEMBANGUNAN RUMAH (UNIT) OLEH PENGEMBANG
DI KOTA JAMBI TAHUN 2008

No	Pelaku Pembangunan Rumah	Jumlah (Unit)	%
1	REI Kota Jambi	1,015	40.44
2	APERSI Kota Jambi	1,350	53.78
3	PERUM PERUMNAS Cab Jambi	145	5.78
	Jumlah	2,510	100.00

*Sumber : Data DPP REI Jambi, 2009
Data DPP APERSI Jambi, 2009*



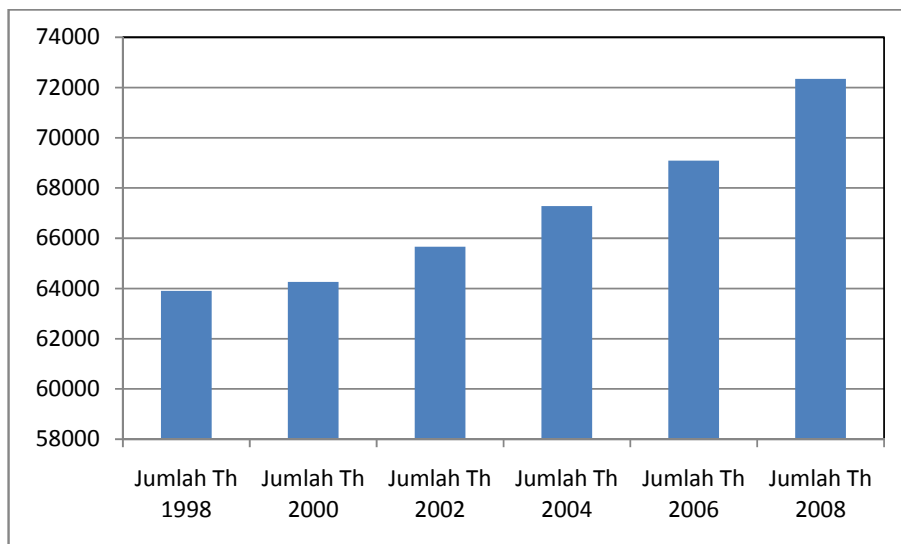
Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.30
DIAGRAM JUMLAH RUMAH YANG DIBANGUN OLEH
PENGEMBANG/SWASTA KOTA JAMBI TAHUN 2008

3.3 Pertumbuhan Jumlah Rumah di Kota Jambi

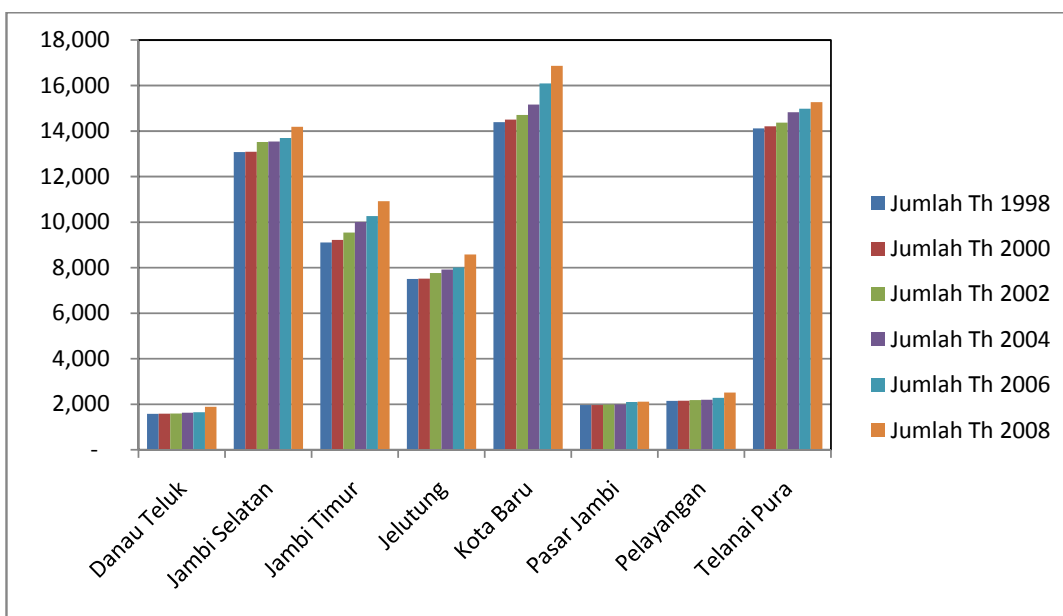
Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk Kota Jambi maka pertumbuhan jumlah perumahan juga mengalami peningkatan. Berdasarkan Tabel III.20 diketahui bahwa dalam kurun waktu 10 tahun pertumbuhan rumah di Kota Jambi mencapai 8.443 unit rumah yaitu 63.905 unit jumlah rumah pada tahun 1998 menjadi 72.348 unit jumlah rumah pada tahun 2008. Berdasarkan angka tersebut maka laju pertumbuhan jumlah rumah di Kota Jambi adalah 1,249% tiap tahun.

Lebih jauh bila dirinci menurut wilayah admintrasi kecamatan di Kota Jambi maka laju pertumbuhan tertinggi terjadi Kecamatan Jambi Timur yang mencapai 1,830% tiap tahunnya. Tingkat pertumbuhan ini bahkan melebihi tingkat pertumbuhan Kota Jambi. Sedangkan Kecamatan Pasar Jambi merupakan wilayah admintrasi di Kota Jambi yang mengalami laju pertumbuhan rumah terkecil di Kota Jambi yang mencapai 0,785. Gambaran mengenai laju pertumbuhan tersebut dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.31
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KOTA JAMBI
TAHUN 1998 - 2008



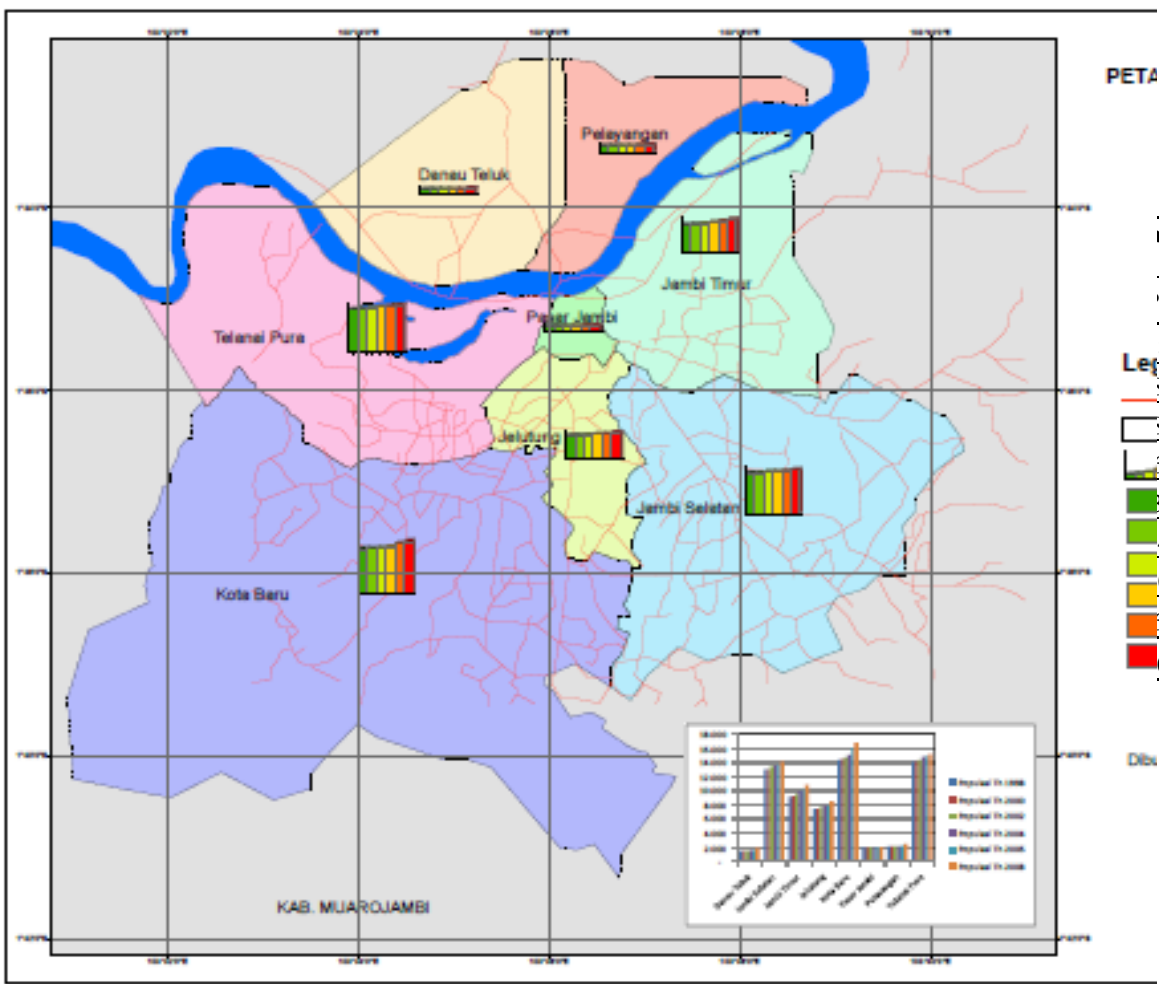
Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.32
DIAGRAM JUMLAH RUMAH DI KOTA JAMBI
DIRINCI MENURUT KECAMATAN TAHUN 1998 - 2008

Berdasarkan Gambar 3.32 diketahui bahwa Kecamatan Pasar Jambi, Kecamatan Pelayangan, dan Kecamatan Danau Teluk cenderung mengalami *stagnan* dalam peningkatan jumlah perumahan. Sebaliknya Kecamatan Jambi Selatan dan Kecamatan Kota Baru cenderung mengalami peningkatan jumlah perumahan yang dinamis.

No	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
Kc	

Sumber :



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 3.32
PERTUMBUHAN JUMLAH RUMAH DI KOTA JAMBI SECARA
KERUANGAN

BAB IV

ANALISIS PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

4.1 Analisis Ketersediaan Rumah dan Jumlah Kebutuhan Rumah di Kota Jambi

Dalam kurun waktu tahun 1998-2008, jumlah rumah yang ada di Kota Jambi mengalami peningkatan sebesar 8.443 unit rumah yaitu 63.905 unit rumah pada tahun 1998 menjadi 72.348 unit rumah pada tahun 2008. Berdasarkan jumlah perkembangan tersebut secara rata-rata laju pertumbuhan jumlah rumah di Kota Jambi adalah 1,249% pertahun. Untuk mengetahui jumlah rumah yang ideal untuk Kota Jambi maka dilakukan analisis ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah. Jumlah kebutuhan rumah diketahui dengan membandingkan jumlah KK yang ada di Kota Jambi. Asumsi yang digunakan adalah bahwa rata-rata jiwa/KK atau anggota keluarga untuk tiap KK adalah 5 jiwa.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah adalah 21.832 unit rumah yang tersebar di seluruh wilayah administrasi Kota Jambi. Sehingga akumulasi jumlah kebutuhan rumah yang ideal untuk memenuhi kebutuhan perumahan oleh masyarakat di Kota Jambi sampai dengan tahun 2008 adalah 94.180 unit rumah. Jumlah rumah yang ada pada tahun 2008 hanya memenuhi 76,82% dari kebutuhan rumah penduduk Kota Jambi.

Analisis *backlog* (ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah) Kota Jambi dalam Tabel IV.1 menunjukkan bahwa hanya Kecamatan Telanai Pura mengalami kelebihan ketersediaan rumah yaitu sebesar 23 unit rumah. Sedangkan seluruh wilayah administrasi kecamatan lainnya yang ada di Kota Jambi mengalami *backlog*. Ketidadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah Kota Jambi terendah 205 unit rumah (Kec.Pelayangan) dan tertinggi 5.637 unit rumah (Kec. Jambi Selatan).

TABEL IV.1
BACKLOG (KETIADAAN KETERSEDIAAN RUMAH ATAS JUMLAH
KEBUTUHAN RUMAH) DI KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT
KECAMATAN TAHUN 2008

No	KECAMATAN	Luas Wilayah (Km2)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah Eksisting (unit)	Backlog (unit)
1	Kec Danau Teluk	15.70	12,290	2,458	5.00	1,889	-569
2	Kec Jambi Selatan	32.97	99,150	19,830	5.00	14,193	-5,637
3	Kec Jambi Timur	20.19	78,778	15,756	5.00	10,920	-4,836
4	Kec Jelutung	7.92	61,542	12,308	5.00	8,581	-3,727
5	Kec Pasar Jambi	4.02	15,356	3,071	5.00	2,114	-957
6	Kec Kota Baru	77.78	113,959	22,792	5.00	16,867	-5,925
7	Kec Pelayangan	15.29	13,603	2,721	5.00	2516	-205
8	Kec Telanai Pura	30.39	76,224	15,245	5.00	15,268	23
KOTA JAMBI		204.263	470,902	94,180		72,348	-21,832
JUMLAH RUMAH IDEAL KOTA JAMBI						94.180	

Sumber : Hasil Analisis, 2010

Bila dilakukan pengelompokan ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah berdasarkan wilayah administrasi kecamatan di Kota Jambi dengan menggunakan program statistik (*IF function*) yang dimiliki *Microsoft Excel* dengan kriteria :

- Suatu wilayah dikategorikan cukup atau tidak memiliki ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah rumah bila jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan lebih besar dari jumlah rumah pada tahun hitungan
- Suatu wilayah dikategorikan kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) ;
 $Kro \leq 1.5 R$

- Suatu wilayah dikategorikan sangat kurang ketersediaan rumah bila angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R);

$$Kro > 1.5 R$$

Diperoleh hasil sebagai berikut :

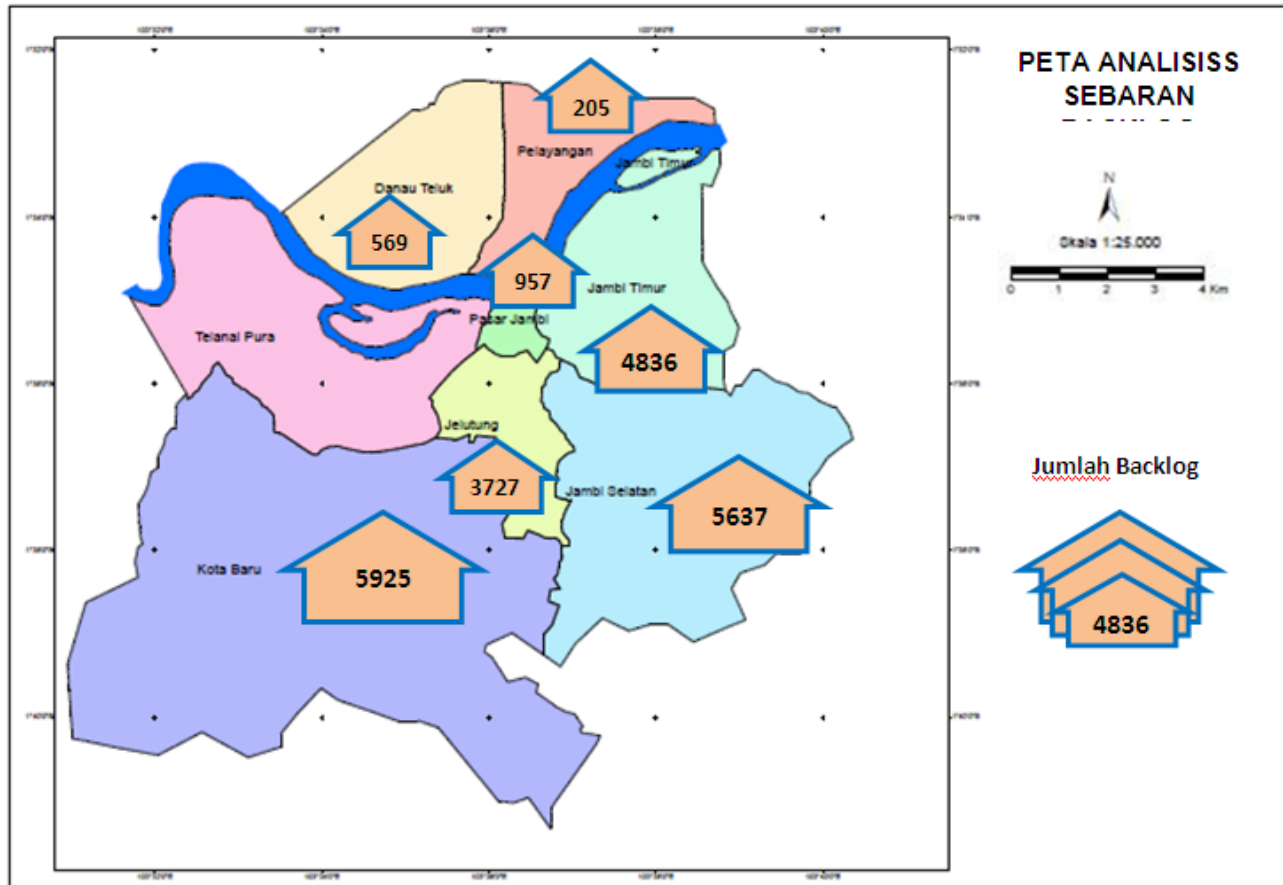
1. Kategori cukup yaitu jumlah KK lebih besar dari jumlah rumah adalah Kecamatan Telanai Pura
2. Kategori kurang yaitu angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) adalah : Kecamatan Danau teluk, Kecamatan pelayangan dan Kecamatan Kota Baru
3. Kategori sangat kurang ketiadaan angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) rumah Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Jambi Timur, Kecamatan Jelutung dan Kecamatan Kota Baru

TABEL IV.2
KELOMPOK BACKLOG (KETIADAAN KETERSEDIAAN RUMAH ATAS
JUMLAH KEBUTUHAN RUMAH) DI KOTA JAMBI DIRINCI
MENURUT KECAMATAN TAHUN 2008

No	KECAMATAN	Jumlah KK	Jumlah Rumah 2008	Backlog (unit)	R	Tingkat Ketersediaan Rumah Atas Jumlah Kebutuhan Rumah		
						Tidak Kurang	Kurang	Sangat Kurang
1	Kec Danau Teluk	2,458	1,889	-569	307		Δ	
2	Kec Jambi Selatan	19,830	14,193	-5,637	1,113			Δ
3	Kec Jambi Timur	15,756	10,920	-4,836	1,811			Δ
4	Kec Jelutung	12,308	8,581	-3,727	1,075			Δ
5	Kec Pasar Jambi	3,071	2,114	-957	2,468		Δ	
6	Kec Kota Baru	22,792	16,867	-5,925	153			Δ
7	Kec Pelayangan	2,721	2,516	-205	367		Δ	
8	Kec Telanai Pura	15,245	15,268	23	1,149	Δ		

Sumber : Hasil Analisis, 2010

Gambar 4.1. menunjukkan secara keruangan atas jumlah kebutuhan rumah di Kota Jambi yang terakumulasi sampai dengan tahun 2008. Ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah Kota Jambi secara keruangan menunjukkan bahwa kategori permintaan akan rumah yang tinggi dan ketersediaanya sampai dengan tahun 2008 sangat kurang kecenderungannya berada di wilayah-wilayah administrasi di bagian utara.

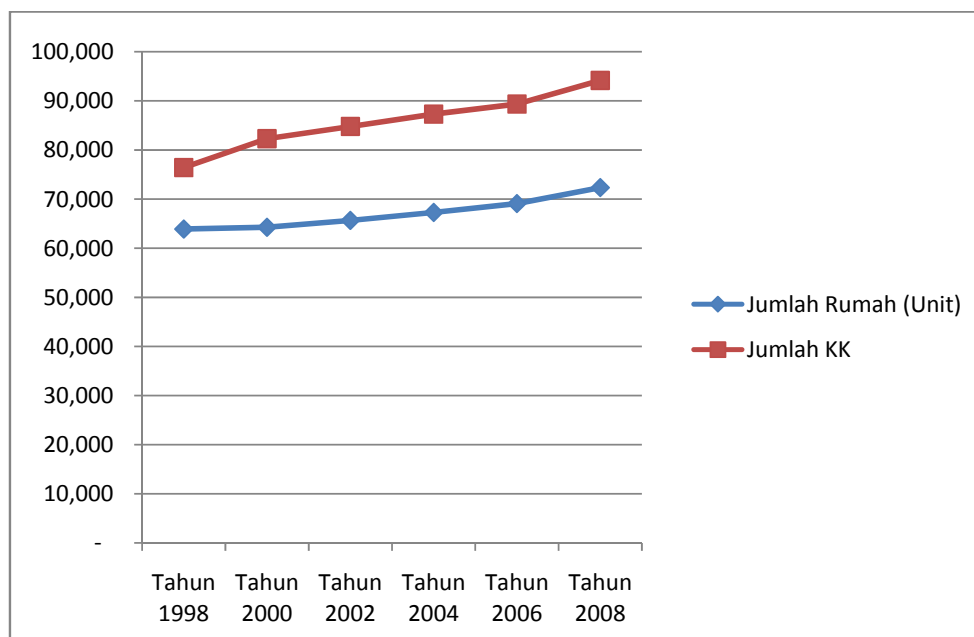


Sumber : Hasil Analisi, 2010

GAMBAR 4.1
PETA ANALISIS SEBARAN BACKLOG DI KOTA JAMBI

Pada masa mendatang jumlah *backlog* (ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah) di Kota Jambi ini akan semakin tinggi seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan KK akibat terbentuknya keluarga-keluarga baru. Gambar 4.2 menunjukkan tingkat kesenjangan yang cenderung semakin besar yaitu kesenjangan antara jumlah kepala keluarga yang menggambarkan jumlah rumah ideal untuk di Kota Jambi dengan jumlah rumah eksisting. Kesenjangan tersebut semakin curam terutama pada tahun 2000 dan tahun 2008.

Oleh karena itu perlu kebijakan holistik dan komprehensif untuk mengurangi ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah di Kota Jambi yang cenderung semakin tinggi. Hal ini terutama pemenuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.



Sumber : Hasil Analisi, 2010

GAMBAR 4.2
KECENDERUNGAN KETERSEDIAAN RUMAH ATAS KEBUTUHAN
RUMAH DI KOTA JAMBI TAHUN 1998 -2008

4.2 Analisis Pola Penyelenggaraan Perumahan Di Kota Jambi

Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan permukiman menyangkut banyak pelaku pembangunan (*stakeholders*), salah satunya adalah masyarakat baik sebagai obyek maupun subyek pembangunan. Pola pembangunan perumahan dapat dikategorikan atas pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta di satu sisi dan pembangunan yang dilakukan sendiri oleh masyarakat di sisi lainnya.

Berdasarkan analisis *backlog* (ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah) di Kota Jambi yang telah dilakukan sebelumnya, diketahui bahwa seluruh wilayah administrasi kecamatan yang ada di Kota Jambi terdapat permintaan (*demand*) perumahan. Hal ini sekaligus juga mengandung pengertian bahwa dalam konteks usaha terdapat peluang pasar perumahan di Kota Jambi. Namun demikian analisis terhadap pola penyediaan rumah di Kota Jambi dalam kurun waktu 1998-2008, pihak swasta melalui pengembang yang tergabung dalam APERSI dan REI membangun 6.837 unit rumah atau 9,45% dari 72.348 unit rumah yang ada. Sedangkan pemerintah melalui PERUM PERUMNAS yang memiliki orientasi membangun rumah sederhana dan terjangkau terutama masyarakat berpenghasilan rendah hanya memberikan kontribusi 1.216 unit rumah atau 1,68% dari jumlah rumah yang ada di Kota Jambi.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa *supply* perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemerintah masih belum memenuhi kebutuhan penduduk, jadi kebutuhan perumahan melebihi jumlah yang diproduksi. Kebutuhan akan hunian yang tidak terakomodasi pasar pada akhirnya mendorong masyarakat untuk menyelenggarakan sendiri pengadaan perumahan dan pemukimannya secara swadaya.

Perumahan dan permukiman yang dibangun oleh masyarakat memiliki ciri-ciri pembangunan yang bersifat individual, menghasilkan bentuk yang sesuai dengan kebutuhan sosial dan kemampuan ekonominya. Rumah-rumah yang dibangun secara individual tersebut, kemudian membentuk permukiman yang kemudian tumbuh dan berkembang secara *incremental* dengan pola pertumbuhan yang tidak teratur.

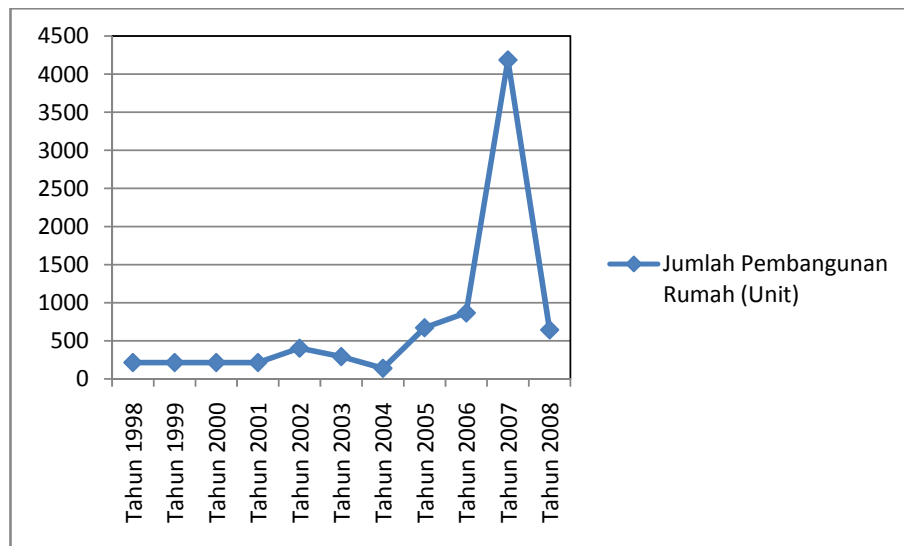
Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sehingga rumah menjadi salah satu kebutuhan dasar bagi manusia disamping sandang dan pangan. Oleh karena itu dengan segala keterbatasan dan kemampuan yang dimiliki oleh masyarakat mampu menyediakannya secara swadaya. Hal ini terlihat dari 72.348 unit rumah pada tahun 2008 di Kota Jambi, 64.295 unit rumah atau 88,87% merupakan rumah yang dibangun oleh masyarakat secara swadaya. Angka penyediaan rumah secara swadaya di Kota Jambi sedikit lebih besar bila dibandingkan angka rata-rata nasional yaitu 85%.

TABEL IV.3
POLA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI

Tahun	Jumlah Pembangunan Rumah (unit)	Penyelenggara		
		PERUM PERUMNAS	APERSI	REI
Tahun 1998	214	√	-	-
Tahun 1999	214	√	-	-
Tahun 2000	214	√	-	-
Tahun 2001	214	√	-	-
Tahun 2002	402	√	√	√
Tahun 2003	292	-	√	√
Tahun 2004	138	-	√	√
Tahun 2005	671	-	√	√
Tahun 2006	865	-	√	√
Tahun 2007	4186	√	√	√
Tahun 2008	643	-	√	√
Jumlah	8053			

Sumber : Hasil Analisis, 2010

Tabel IV.3 diatas menunjukkan bahwa pemerintah melalui PERUM PERUMNAS yang memiliki orientasi membangun rumah sederhana dan terjangkau terutama masyarakat berpenghasilan rendah merupak pioner bagi penyelenggaraan perumahan formal di Kota Jambi. Peran tersebut dimulai pada tahun sampai dengan tahun 1998 sampai dengan tahun 2002. Selanjutnya penyelenggaraan perumahan formal di Kota Jambi dilakukan juga oleh pengembang swasta yang tergabung dalam APERSI dan REI.



Sumber : Hasil Analisi, 2010

GAMBAR 4.3
GRAFIK PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KOTA JAMBI

Grafik pada Gambar 4.3 menunjukkan bahwa penyelenggaraan pembangunan perumahan formal yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta di Kota Jambi cenderung fluktuatif. Periode tahun 1998-2001 penyelenggaraan pembangunan perumahan formal hanya dilakukan oleh pemerintah melalui PERUM PERUMNAS. Pada tahun 2002 merupakan awal pengembang swasta memulai kegiatan penyelenggaraan perumahan di Kota Jambi dan terjadi peningkatan jumlah rumah yang dibangun. Namun demikian kondisi tersebut menurun hingga tahun 2004 yang kemudian berangsur naik pada tahun 2004 hingga mencapai puncaknya pada tahun 2007.

Tahun 2007 merupakan pencapaian *supply* tertinggi pembangunan perumahan di Kota Jambi. Tingginya pembangunan perumahan di Kota Jambi pada tahun 2007 dipengaruhi adanya kebijakan Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi

Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi. Pembangunan RSH sebagian dananya mendapat subsidi pemerintah dengan harga jual Rp 49 juta/unit, sementara RS murni modal pengembang yang harga jualnya bervariasi tergantung tipe dan kemampuan pembeli. Hingga 2007 jumlah pengembang di Provinsi Jambi yang tergabung dalam REI tercatat 87 anggota, 80% di antaranya pengembang rumah sederhana.

Sampai dengan tahun 2008 Total sumbangan pengembang perumahan terhadap *Backlog* di Kota Jambi sebanyak 26,95% dengan rincian PERUM PERUMNAS menyumbang sebanyak 4,07%, APERSI sebanyak 3,75% dan REI sebanyak 19,13%.

4.3 Analisis Arah Kecenderungan Pembangunan Rumah di Kota Jambi

Berdasarkan analisis ketersediaan dan kebutuhan rumah (*backlog*) di Kota Jambi yang telah dilakukan, implikasinya adalah terdapat permintaan (*demand*) perumahan yang cukup besar di seluruh wilayah administrasi Kota Jambi. Hal ini merupakan peluang bagi pengembang (swasta) sebagai pelaku pembangunan perumahan.

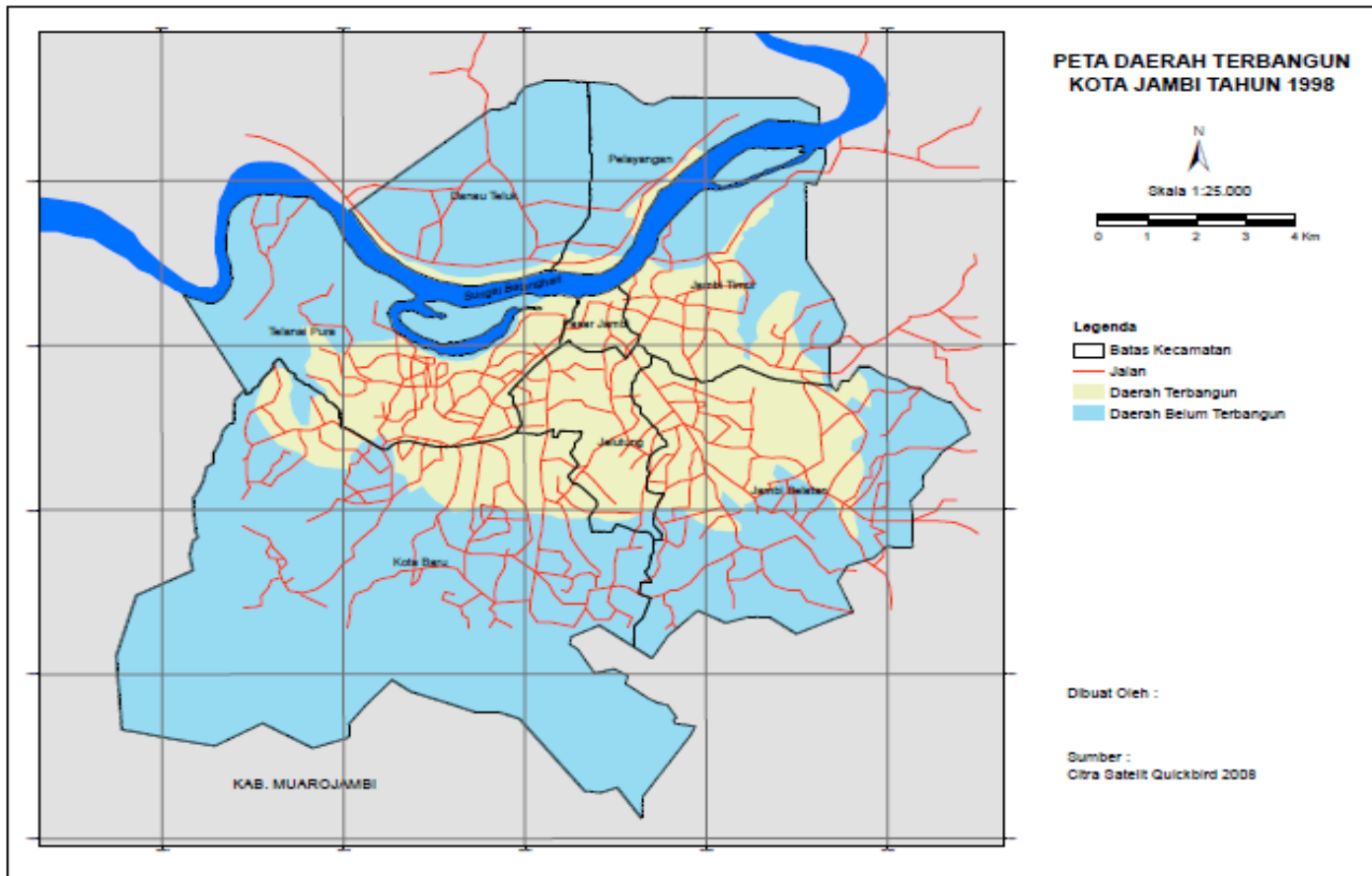
TABEL IV.4
DISTRIBUSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PEMERINTAH
DAN PENGEMBANG DI KOTA JAMBI DIRINCI MENURUT
KECAMATAN TAHUN 1998 -2008

No	KECAMATAN	Pemerintah (PERUM PERUMNAS)		APERSI		REI		Jumlah Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
		Jumlah Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)	Jumlah Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)	Jumlah Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)		
1	Kec Danau Teluk	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Kec Jambi Selatan	1	1.070	12	298	24	4001	47	5369
3	Kec Jambi Timur	-	-	-	-	2	91	2	91
4	Kec Jelutung	-	-	-	-	4	74	4	74
5	Kec Pasar Jambi	-	-	-	-	1	20	1	20
6	Kec Kota Baru	1	146	6	798	49	2332	56	3276
7	Kec Pelayangan	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Kec Telanai Pura	-	-	1	25	6	566	7	591
KOTA JAMBI		2	1216	19	1121	86	5716	107	8.053

Sumber : Analisis data PERUM PERUMNAS, DPD APERSI Jambi dan DPD REI Jambi Tahun 1998 - 2008

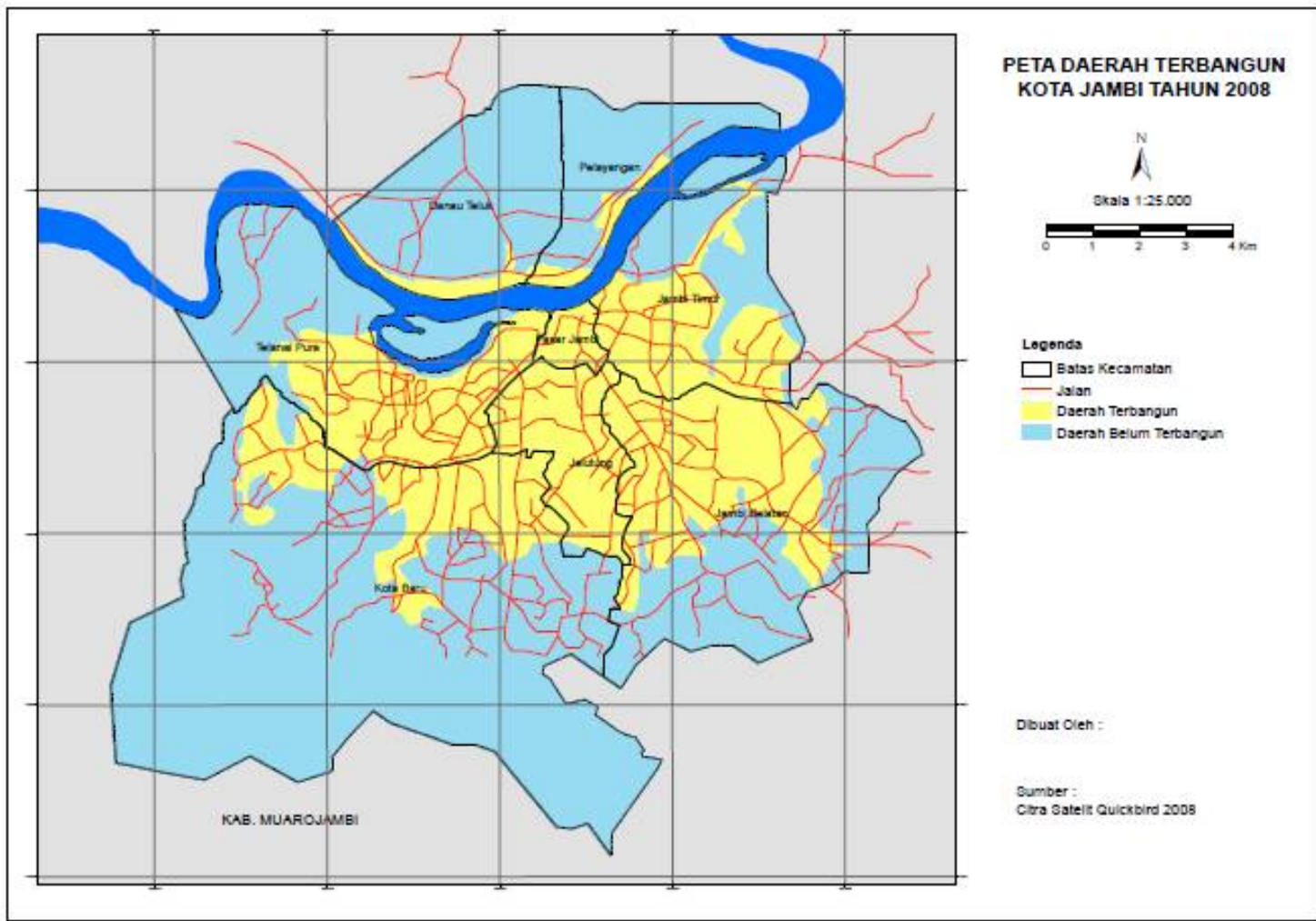
Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah melalui PERUM PERUMNAS dengan orientasi pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah yang terjangkau dengan membangun rumah tipe kecil (Tipe RSS 21) dilakukan dalam kurun waktu 1998-2002. Wilayah administrasi pembangunan perumahan oleh pemerintah melalui PERUM PERUMNAS berada di 2 lokasi yaitu Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan.

Gambar 4.6 merupakan hasil super impose peta deliniasi sebaran permukiman di Kota Jambi pada tahun 2008 (Gambar 4.4) dan tahun 1998 (Gambar 4.5) menunjukkan bahwa terdapat perkembangan lahan terbangun perumahan di Kota Jambi. Lebih jauh bila dilakukan analisis terhadap pertumbuhan daerah terbangun terhadap pola kegiatan pembangunan perumahan di Kota Jambi maka dapat diketahui bahwa pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah melalui PERUM PERUMNAS dengan orientasi pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah yang terjangkau dengan membangun rumah tipe kecil (Tipe RSS 21) dilakukan dalam kurun waktu 1998-2002. Wilayah administrasi pembangunan perumahan oleh pemerintah melalui PERUM PERUMNAS berada di 2 lokasi yaitu Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan.



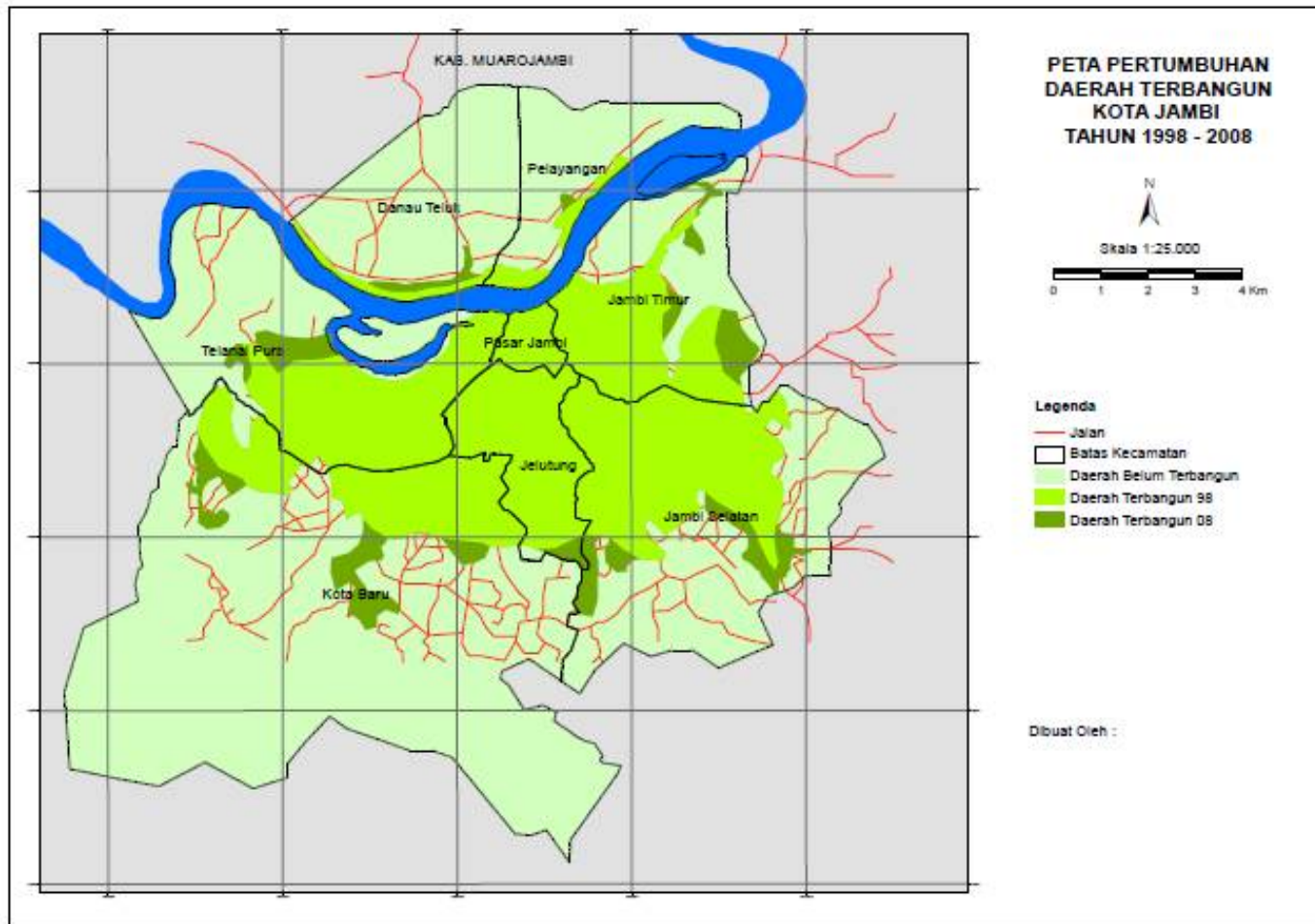
Sumber : Hasil Analisi, 2010

GAMBAR 4.4
DAERAH TERBANGUN KOTA JAMBI TAHUN 1998



Sumber : Hasil Analisi, 2010

GAMBAR 4.5
DAERAH TERBANGUN KOTA JAMBI TAHUN 2008



Sumber : Hasil Analisa, 2010

GAMBAR 4.6
PETA PERTUMBUHAN DAERAH TERBANGUN KOTA JAMBI TAHUN 1998-2008

Lokasi ini selanjutnya menarik sebagai lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang swasta (APERSI dan REI) yang ditandai dengan munculnya 46 lokasi perumahan di Kecamatan Jambi Selatan dan 55 lokasi perumahan di Kecamatan Kota Baru. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan rumah dengan tipe kecil, menengah, dan besar merata berada di wilayah Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan

Faktor-faktor yang mempengaruhi wilayah Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan sebagai lokasi pembangunan perumahan adalah :

1. Aksesibilitas :

Kemudahan pencapaian dari lokasi perumahan menuju lokasi kegiatan aktivitas penduduk yang umumnya berada di Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Telanai relatif lebih mudah bila dibandingkan di Kecamatan Danau Teluk dan Kecamatan Pelayangan yang harus menggunakan perahu sebagai sarana transportasi

2. Ketersediaan Lahan

Masih tersedia lahan yang cukup luas sehingga lahan perumahan yang luas selain memberikan keleluasaan bagi para pengembang dalam menentukan ukuran bangunan juga memungkinkan mereka untuk menyediakan berbagai macam fasilitas penunjang untuk para penghuni seperti sarana dan prasarana lingkungan. Hal ini sangat sulit diperoleh di Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jelutung karena kepadatan bangunan yang ada. Indikator ketersediaan lahan adalah berdasarkan kepadatan bangunan yang secara keruangan kepadatan bangunan tahun 2008 dan 1998 disajikan pada Gambar 4.4 dan 4.5.

- Kecamatan Pasar Jambi merupakan wilayah administrasi di Kota Jambi yang memiliki tingkat kepadatan populasi rumah tinggi secara merata di seluruh wilayah
- Sebagian besar wilayah administrasi Kecamatan Telanai Pura terutama yang berbatasan dengan wilayah administrasi kecamatan Pasar Jambi memiliki tingkat kepadatan populasi rumah tinggi. Sedangkan bagian barat wilayah administrasi Kecamatan Telanai

Pura cenderung memiliki kepadatan populasi rumah yang masih jarang.

- Wilayah administrasi Kecamatan Pelayangan terutama di pinggir Sungai Batanghari memiliki tingkat kepadatan populasi rumah tinggi.
- Wilayah administrasi Kecamatan Danau Teluk terutama di pinggir Sungai Batanghari memiliki tingkat kepadatan populasi rumah sedang. Sedangkan bagian utara wilayah administrasi Kecamatan Danau Teluk cenderung memiliki kepadatan populasi rumah yang masih jarang.
- Wilayah administrasi Kecamatan Jambi Timur, Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jelutung memiliki tingkat kepadatan populasi rumah sedang terutama yang berbatasan dengan Kecamatan Pasar Jambi. Semakin ke arah selatan di wilayah administrasi kecamatan-kecamatan tersebut tingkat kepadatan populasi rumah menjadi semakin jarang.

3. Harga Tanah

Harga Tanah akan meningkat seiring dengan kepadatan bangunan di Wilayah Kecamatan Pasar Jambi dan Kecamatan Jelutung yang pada gilirannya menyebabkan harga tanah menjadi mahal. Pengembang cenderung membeli tanah dengan harga yang cukup murah sehingga dengan harga jual yang rendah pun masih menghasilkan laba yang memuaskan. Harga tanah yang murah juga memungkinkan para pengembang untuk membeli dalam jumlah yang cukup besar.

4. Dukungan Utilitas

Hampir seluruh wilayah administrasi di Kota Jambi telah didukung oleh PLN sebagai karakter dari wilayah perkotaan dimana listrik merupakan kebutuhannya mendasar.

5. Resiko Bencana

Selain wilayah administrasi Kecamatan Danau Teluk dan Kecamatan Pelayangan, wilayah administrasi lainnya di Kota Jambi relatif aman dari ancaman banjir terutama banjir pasang Sungai Batanghari.

TABEL IV.5
FAKTOR PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA
JAMBI DIRINCI MENURUT WILAYAH KECAMATAN

No	Kecamatan	Faktor Pengaruh Pembangunan Perumahan					
		Aksesibilitas	Ketersediaan Lahan	Harga Tanah	Dukungan Utilitas	Resiko Bencana	Backlog/Deamand
1	Kec Danau Teluk	sulit	Luas	Murah	PLN	Banjir Pasang	-569
2	Kec Jambi Selatan	mudah	Luas	Murah	PLN, Telkom dan PDAM	Tidak ada	-5,637
3	Kec Jambi Timur	mudah	Luas	Murah	PLN, Telkom dan PDAM	Tidak ada	-4,836
4	Kec Jelutung	mudah	Kecil	Mahal	PLN, Telkom dan PDAM	Tidak ada	-3727
5	Kec Pasar Jambi	mudah	Kecil	Mahal	PLN, Telkom dan PDAM	Tidak ada	-957
6	Kec Kota Baru	mudah	Luas	Murah	PLN, Telkom dan PDAM	Tidak ada	-5925
7	Kec Pelayangan	sulit	Luas	Murah	PLN	Banjir Pasang	-205
8	Kec Telanai Pura	mudah	Luas	Murah	PLN, Telkom dan PDAM	Tidak ada	23

Sumber : Hasil Analisis, 2010

Aksesibilitas dan dukungan utilitas di Kecamatan Kota Baru dan Jambi Selatan sejalan dengan konsep struktur pelayanan Kota yaitu membagi kota dalam beberapa BWK yang didalamnya dilakukan pembagian wilayah melalui konsep unit lingkungan. Pembangunan perumahan yang dirintis oleh pemerintah melalui

PERUM PERUMNAS sejak tahun 1994 samapi dengan 2002 di Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan telah menjadikannya sebagai unit lingkungan permukiman. Sehingga dengan fungsi yang diembannya maka unit lingkungan permukiman adalah kegiatan dan berbagai komponen pendukungnya yang akan menunjang kegiatan penduduknya sistem pelayanan berbagai komponen kegiatan kegiatan yang ada dalam kawasan perumahan dan permukiman.

GAMBAR 4.7
HIRARKI STRUKTUR PELAYANAN KOTA JAMBI

Sehingga segi kualitas pelayanan prasarana dan sarana dasar lingkungan, di Kecamatan Kota baru dan Kecamatan Jambi Selatan telah dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pendukung, fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hal ini terlihat dari tabel berikut ini yang menunjukkan dominasi sebaran fasilitas pendidikan dan dan kesehatan yang banyak terdapat di Kecamatan Kota baru dan Kecamatan Jambi Selatan.

TABEL IV.6
SEBARAN SARANA PENDIDIKAN DAN KESEHATAN DI KOTA JAMBI
DIRINCI MENURUT KECAMATAN TAHUN 2008

Kecamatan	TK	SD	SMP	SMA Neg	SMA Swasta	S M K	SMK Swasta	RS	Puskes mas	Pustu	Jumlah	Rangking
Kota Baru	36	42	12	4	2	2	1	1	4	6	110	3
Jambi Selatan	30	49	10	-	7	7	1	1	5	7	117	1
Jelutung	13	25	6	1	4	4	-	-	2	4	59	5
Pasar Jambi	5	9	3	-	-	-	-	2	1	1	21	6
Telanai Pura	25	32	15	3	11	11	2	2	3	8	112	2
Danau Teluk	1	10	1	1	-	-	-	-	1	3	17	7
Pelayangan	3	6	1	-	-	-	-	-	1	3	14	8
Jambi Timur	27	34	11	2	4	4	-	2	3	6	93	4
Kota Jambi	140	207	59	11	28	28	4	8	20	38	543	

Sumber : Diolah dari data Jambi Dalam Angka 2008

Pemeringkatan berdasarkan jumlah ketersediaan sarana pendidikan dan kesehatan diketahui bahwa Kecamatan Jambi selatan merupakan yang tertinggi sedangkan Kecamatan Pelayangan merupakan yang terendah. Hal ini juga mempengaruhi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang swasta karena dalam masyarakat kota yang modern, masalah perumahan tidak terbatas sekedar tempat tinggal atau tempat tidur, tetapi saling kait-mengkait dengan sarana dan prasarana lainnya, sebut saja tempat kerja, pasar, sekolah, transportasi dan lain-lain.

Oleh karena itu maka pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PERUM PERUMNAS harus diteruskan. Program Perumahan yang diperuntukkan untuk masyarakat terutama di wilayah kecamatan yang memiliki angka ketidaktelesediaan perumahan tinggal namun belum dipenuhi oleh pengembang swasta.

4.4. Analisis Pola Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi

Analisis *superimpose* yang telah dilakukan terhadap deliniasi sebaran permukiman di Kota Jambi pada tahun 2008 dan tahun 1998 maka dapat diketahui diketahui bahwa wilayah administrasi di Kota Jambi mengalami pembangunan perumahan secara ekstensif terjadi di Kecamatan Jambi Selatan dan Kecamatan Kota Baru. Hal ini dimungkinkan terjadi karena dipengaruhi oleh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pengembang swasta dan pemerintah melalui PERUM PERUMNAS.

Dengan demikian pola perkembangan lokasi yang terjadi mengalir mengikuti peluang-peluang yang ada di lapangan. Kalangan bisnis hanya melihat di lapangan ada peluang bisnis, transportasi yang mudah dicapai, dan perizinan yang bisa diperoleh, sehingga terjadilah penentuan lokasi perumahan sesuai keinginan pengembang. Dari kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa pola perkembangan lokasi perumahan di Kota Jambi mengikuti teori pola perkembangan lokasi perumahan secara utuh yaitu Pola sejajar (*linear pattern*) dan perumahan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan dan sungai.

Berdasarkan **Perda No. 5 tahun 2002**, *Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2000-2010*. Dengan pertimbangan dinamika penduduk dan kegiatan perekonomian, serta untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat di seluruh kota, maka Kota Jambi dibagi ke dalam tujuh **Bagian Wilayah Kota (BWK)**. Tujuh BWK yang ada di Kota Jambi adalah sebagai berikut :

TABEL IV.7
ANALISIS KESESUAIAN ARAHAN RENCANA PERUNTUKAN DAN
PERKEMBANGAN PERMUKIMAN EKSISTING DI KOTA JAMBI

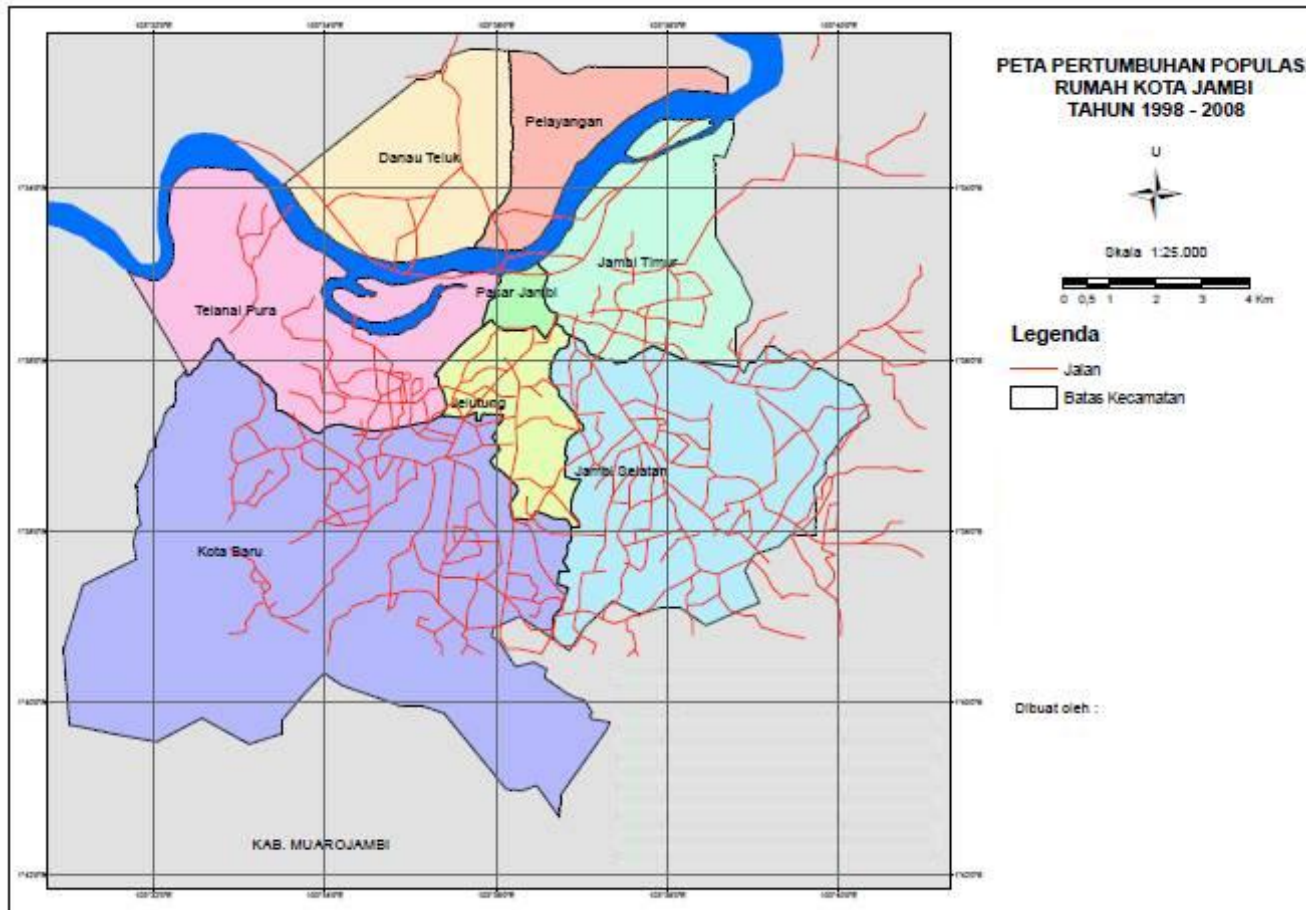
BWK	Kecamatan	Arahan Peruntukan	Perkembangan Permukiman Eksisting
BWK A	Danau Teluk & Pelayangan	Pemukiman, Pendidikan, Kebudayaan, Ruang Terbuka Hijau, Konservasi	Pemukiman tidak berkembang
BWK B	Kota Baru dan sebagian Jelutung	Pemukiman, Perkantoran Pemerintah Kota, Perdagangan, Eksplorasi Minyak, Cadangan Pengembangan Kota, TPA, Perdagangan & Industri	Pemukiman berkembang
BWK C 1	Telanaipura	Kantor Pemerintah Provinsi, Pemukiman, Pendidikan, Perdagangan & Jasa, Rumah Sakit, Area Terbuka Hijau, Hutan Kota	sesuai
BWK C 2	Telanaipura dan sebagian Kota Baru	Pemukiman, Perdagangan, Eksplorasi Minyak, Konservasi, Cadangan Pengembangan Kota	sesuai
BWK D 1	Jambi Timur	Area Terbuka Hijau, Konservasi, Industri & Perdagangan, Rawa	Pemukiman berkembang
BWK D 2	Jambi selatan dan sebagian Jambi Timur	Industri & Pergudangan, Bandara, Kebun Binatang & Taman Wisata, Area Terbuka Hijau, Cadangan Pengembangan Kota	Pemukiman berkembang
BWK E	Pasar Jambi & sebagian Telanaipura, Jelutung, Jambi Timur & Jambi Selatan	Pemukiman, Perdagangan & Jasa	Perdagangan dan Jasa, Permukiman tidak berkembang pesat

Sumber : Hasil Analisis, s 2010

Terkait dengan hal tersebut maka kebijakan pengembangan perumahan di Kota Jambi dibutuhkan dalam kerangka memenuhi kebutuhan bagi masyarakat akan rumah yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi dengan kemampuan penyediaan baik oleh masyarakat, dunia usaha maupun pemerintah.

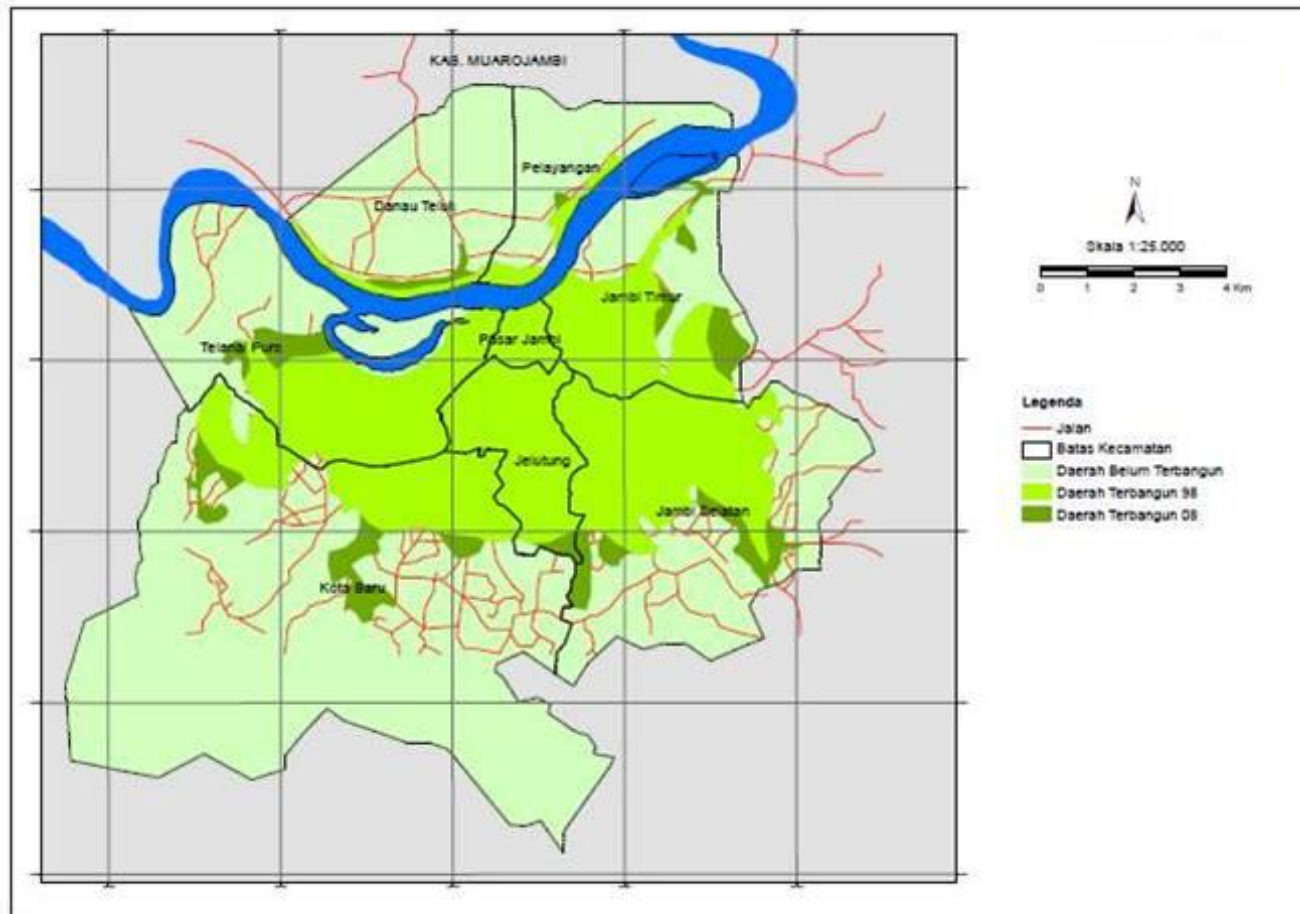
Oleh karena itu kebijakan pengembangan perumahan di Kota Jambi dengan mempertimbangkan faktor :

1. Kondisi jumlah dan distribusi kebutuhan rumah serta prediksinya. Hal ini dimaksudkan untuk menghitung berapa unit rumah yang dibutuhkan dan dimana sebarannya
2. Tipe atau besaran rumah, dimaksudkan sebagai upaya menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak huni
3. Lokasi untuk pengembangan yang dimaksudkan untuk mengetahui dimana lokasi supply ruang untuk lokasi perumahan sesuai dengan arahan rencana tata ruang
4. Dukungan perencanaan program sektoral, dimaksudkan sebagai upaya integrasi lokasi permukiman dengan sistem sarana dan prasarana skala kota sehingga sistem infrastruktur permukiman akan terintegrasi dengan sistem skala kota. Hal ini akan meningkatkan efektifitas skala pelayanan sarana dan prasarana perkotaan
5. Pengembangan infrastruktur yang mendukung pengembangan wilayah sehingga tidak menimbulkan kesenjangan antar wilayah.



Sumber : Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.8
ANALISIS POLA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA JAMBI SECARA KERUANGAN



Sumber : Hasil Analisi, 2010

GAMBAR 4.9
PETA ANALISIS PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN RENCANA TATA RUANG KOTA JAMBI

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dibahas pada bab sebelumnya menyangkut kajian pertumbuhan perumahan di Kota Jambi dalam kurun waktu 10 tahun yaitu periode 1998-2008 dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Secara umum dapat dikatakan bahwa terdapat *backlog* (ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah) di Kota Jambi sejumlah 21.832 unit rumah. Pada masa mendatang jumlah *backlog* ini akan semakin tinggi seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan KK akibat terbentuknya keluarga-keluarga baru.
2. Adanya peluang pasar perumahan di Kota Jambi yang ditandai *backlog* tidak berbanding lurus dengan *supply* perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang swasta. Kebutuhan akan hunian yang tidak terakomodasi pasar pada akhirnya mendorong masyarakat untuk menyelenggarakan sendiri pengadaan perumahan dan pemukimannya secara swadaya sesuai dengan kemampuan yang dimiliki, karena rumah merupakan kebutuhan yang mendasar dan merupakan aspek penting. Hal ini terlihat dari 88,87% jumlah rumah yang ada di Kota Jambi merupakan rumah yang dibangun oleh masyarakat secara swadaya.

Bila berdasarkan pola penyediaan perumahan di Kota Jambi, kontribusi pelaku pembangunan perumahan selama tahun 1998-2008 terhadap ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) sebesar 26,95% dengan rincian sebagai berikut :

- Pemerintah melalui perumnas berkontribusi 1.216 unit rumah atau 4,07% dari *backlog* di Kota Jambi
- APERSI Kota Jambi berkontribusi 1.121 unit rumah atau 3,75% dari *backlog* di Kota Jambi

- REI Kota Jambi berkontribusi 5.716 unit rumah atau 19,13% dari *backlog* di Kota Jambi

Pemilihan lokasi perumahan di Kota Jambi akan sangat ditentukan oleh permintaan pasar yaitu :

- aksesibilitas yang tinggi,
- ketersediaan lahan lahan yang cukup luas sehingga lahan perumahan yang luas selain memberikan keleluasaan bagi para pengembang dalam menentukan ukuran bangunan juga memungkinkan mereka untuk menyediakan berbagai macam fasilitas penunjang untuk para penghuni seperti sarana dan prasarana lingkungan.
- Harga NJOP tanah yang relatif murah memungkinkan para pengembang untuk membeli dalam jumlah yang cukup besar.
- Dukungan Utilitas dasar seperti jaringan listrik telepon dan air bersih
- Resiko Bencana yang minim

3. Keberadaan rumah yang dibangun oleh perumnas di Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan menjadi penggerak pembangunan rumah yang dilakukan oleh pengembang swasta karena terpenuhinya kriteria pemilihan lokasi perumahan. Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan merupakan wilayah administrasi di Kota Jambi yang memiliki jumlah lokasi dan unit rumah terbanyak yang dibangun oleh pengembang swasta maupun pemerintah melalui perumnas Hal ini menjadikan Kecamatan Kota Baru dan Kecamatan Jambi Selatan sebagai unit lingkungan permukiman dengan jumlah penduduk yang besar. Berdasarkan fungsi yang diembannya tersebut maka dibutuhkan berbagai komponen pendukung (fasilitas, sarana dan prasarana) yang menunjang kegiatan penduduknya berupa sistem pelayanan serta berbagai komponen kegiatan yang ada dalam kawasan perumahan dan permukiman.

Oleh karena itu maka tanpa arah kebijakan pembangunan perumahan di Kota Jambi maka kegiatan pembangunan perumahan akan terjadi secara *sprawl* dimana pengembangan wilayah Kota Jambi akan cenderung

mengikuti pola perkembangan lokasi perumahan terutama yang dibangun oleh perumnas.

5.2 Rekomendasi

Beberapa pemikiran yang dapat berguna sehubungan permasalahan dalam penelitian ini dapat direkomendasikan sebagai berikut :

1. Selain melihat kuantitas yaitu pemenuhan rumah bagi penduduk di Kota Jambi dalam kurun waktu 1998-2008 dari sesi jumlah, maka pada masa mendatang perlu juga diteliti dalam hal kualitas perumahan. Hal ini mengingat 88,87% jumlah rumah yang ada di Kota Jambi merupakan rumah yang dibangun sendiri secara swadaya sesuai dengan kemampuan yang dimiliki.
2. Arah perkembangan permukiman di Kota Jambi pada masa mendatang akan cukup pesat dan semakin tinggi oleh karena itu maka diperlukan perencanaan yang komprehensif oleh pemerintah daerah bersama dengan pemangku kepentingan lain seperti masyarakat dan pelaku usaha pengembangan perumahan melalui peningkatan partisipasi masyarakat dan pengorganisasian kewenangan penanganan.
3. Pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Jambi dibutuhkan dalam rangka pemenuhan backlog dengan mempertimbangkan :
 - a. kondisi jumlah dan distribusi kebutuhan
 - b. tipe atau besaran rumah sebagai upaya menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak huni
 - c. lokasi pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Jambi yang dimaksud berdasarkan pendekatan perencanaan ruang
 - d. menempatkan Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) Kota Jambi sebagai acuan baku dan skenario penyelenggaraan peebangunan perumahan dan permukiman yang diacu oleh seluruh pemangku kepentingan di Kota Jambi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Yogyakarta : Rineka Cipta.
- Arthur, B. Gallion dan Simon Eisner.1992. *Pengantar Perancangan Kota : Desain dan Perencanaan Kota*, terjemahan Sasongko dan Januar Hakim. Jakarta : Erlangga.
- Budihardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.
- Budihardjo, Eko. 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung : Alumni
- Budihardjo, Eko, 1994, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko dan Hardjohubojo, Sudanti. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung : Alumni.
- Budihardjo, Eko, 1991, *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Bandung : Alumni
- Branch, Melville. C. 1995. *Perencanaan Kota Komprehensif, Pengantar dan Penjelasan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Catanese, Anthoni J dan James C. Snyder. 1988. *Perencanaan Kota*. Surabaya: Erlangga.
- Chapin, F.S dan Edward J Kaiser. 1995. *Urban Land Use Planning*. New York : Routledge.
- Cooke, P. 1983. *Theory of Planning and Spatial Development*. London : Hutchinson and Co Publiser LTD.
- Daldjoeni, D. 1992. *Geografi Baru. Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Daldjoeni, D. 1998. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Hamid Shirvani. 1985. *The urban design process*. New York : Van Nostrand Reinhold Company.
- Jayadinata, J. T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : ITB Bandung.

- Komarudin, 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta : Rakasindo.
- McGee, T. G. 1987. Urbanisasi or Kotadesasi ? *The emergency of New Regions of Economic Interaction in Asia*. Working Paper Environment and Policy Institue. Honolulu. Hawaii. East Wost Center.
- Nazir, M. 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan*. Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2002.
- Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3892);
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Nelayan
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 16/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Industri
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 17/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Perbatasan
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 32/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri
- Sadyohutomo, M. *Manajemen Kota dan Wilayah*. Bandung : Penerbit Bumi Aksara
- Sastra, S. Endy Marlina. 2005. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta : Penerbit Andi
- Soetomo, S. 2005. *Dari Urbanisasi Ke Morfologi Kota..* Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3ES
- Soemadi, H. 1999. *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Bangunan*. Yogyakarta : STPN

- Sugiyono, 2005. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Alfabeta.
- Sinulingga, Budi, D.2005. *Pembangunan Kota, Tinjauan Regional dan Lokal*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Siswono Yudohusodo, Searti Salim, dkk. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Unit Percetakan Bharakerta .Jakarta
- Undang-undang nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
- Yunus. 1978. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Zulkaidi, Denny. 1999. *Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota sebagai dasar bagi kebijakan Penangannya*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Volume 10, No 2, Juni
- Zahnd Markus. 1999. *Perencanaan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta : Penerbit Kanisius