

**PERAN *DEVELOPER* DALAM PENYEDIAAN RUMAH  
SEDERHANA DI KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

Oleh:  
**IKE ISNAWATI**  
L2D 001 431



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2006**

## **ABSTRAK**

*Kawasan perkotaan merupakan kawasan yang mempunyai beragam aktivitas sehingga membuat tingkat urbanisasi menjadi tinggi, karena masyarakat dari daerah pinggiran banyak yang datang ke kota untuk bekerja maupun untuk tinggal. Untuk mewadahi aktivitas tersebut dibutuhkan lahan yang tidak sedikit. Keterbatasan lahan di perkotaan dan tingginya permintaan membuat munculnya persaingan dalam penggunaan lahan di perkotaan. Penggunaan lahan terbesar di perkotaan adalah untuk perumahan. Pembangunan perumahan baru terus dilakukan karena permintaan akan perumahan tersebut meningkat seiring dengan jumlah penduduk perkotaan yang semakin meningkat pula. Akan tetapi pembangunan perumahan saat lebih banyak untuk pembangunan rumah mewah dan menengah sehingga pembangunan rumah sederhana menjadi terabaikan. Developer yang merupakan mitra Pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan lebih tertarik mengembangkan rumah mewah dan menengah.*

*Melihat fenomena tersebut mendorong penulis untuk mengidentifikasi peran developer dalam penyediaan rumah sederhana sehingga dapat diketahui seberapa besar kontribusi developer sebagai penyedia perumahan sederhana di Kota Semarang. Dari tujuan tersebut kemudian dijabarkan dalam sasaran – sasaran yang pada prakteknya diharapkan mampu mendukung pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Sasaran – sasaran tersebut antara lain mengidentifikasi developer penyedia perumahan sederhana di Kota Semarang, dan kontribusinya, identifikasi kesesuaian pembangunan RS dengan kebijakan 1:3:6, prosedur perijinan dan kesesuaian lokasi yang telah ditetapkan pemerintah juga mengidentifikasi faktor – faktor yang mempengaruhi peran developer serta analisis – analisis pendukung.*

*Metode penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara kepada stakeholder yang dianggap berkompeten dalam bidang perumahan. Stakeholder yang dipilih terdiri dari instansi pemerintah dan swasta. Instansi pemerintah antara lain Bappeda, DTKP dan BPN, sedangkan swasta adalah developer perumahan sederhana yang menjadi anggota REI komisariat Semarang dengan alasan asosiasi ini yang masih aktif dan juga alasan kemudahan data. Jumlah developer yang menjadi responden adalah 6 developer dari 8 developer anggota REI Komisariat Semarang yang dipilih secara acak. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yang dilakukan adalah analisis kesesuaian pembangunan rumah sederhana baik terhadap prosedur perijinan, lokasi maupun kebijakan 1:3:6, analisis kontribusi developer dalam penyediaan RS, analisis faktor – faktor yang mempengaruhi peran developer dalam penyediaan RS, analisis peran developer dalam penyediaan RS juga analisis keterkaitan antara kesesuaian pembangunan RS dengan kontribusi developer dan faktor pengaruh dalam merumuskan peran developer dalam penyediaan perumahan sederhana di Kota Semarang.*

*Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa dari 8 developer anggota REI Komisariat Semarang 33% developer mengembangkan perumahan sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan 67% mengembangkan perumahan sederhana untuk masyarakat yang mampu membeli rumah sederhana tersebut. Peran yang dominan dilakukan developer perumahan adalah peran sebagai penyedia. Mereka menyediakan rumah siap huni dengan keuntungan sekitar 6% dari total biaya yang dikeluarkan untuk membangun satu rumah dan ada juga yang mengembangkan perumahan dengan keuntungan lebih dari 6%. Developer memilih lokasi di daerah pinggiran kota karena harga lahan murah sehingga harga jual rumah dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Peran yang sering diabaikan oleh developer adalah sebagai promotor. Peran sebagai promotor ini yaitu developer harus melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada masyarakat sekitar mengenai tujuan dan manfaat pengembangan kawasan perumahan. Adanya sosialisasi dengan masyarakat sekitar tentang tujuan dan manfaat pengembangan kawasan perumahan tersebut diharapkan membuat interaksi masyarakat sekitar dengan penghuni perumahan dapat berjalan lebih lancar.*

*Kata kunci: peran developer, perumahan sederhana*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kawasan perkotaan mempunyai pengertian sebagai kawasan permukiman padat dengan tingkat kepadatan penduduk yang lebih besar dari kepadatan wilayah nasional. Disamping itu, kawasan perkotaan mempunyai struktur mata pencaharian non agraris, memiliki keanekaragaman kegiatan sosial dan ekonomi, penggunaan lahan yang beragam dan adanya bangunan fisik yang berdekatan (Daldjoeni, 1992:46). Adanya tingkat kepadatan yang tinggi tersebut menunjukkan adanya suatu daya tarik kota yang mendorong penduduk untuk datang dan menempati kawasan perkotaan tersebut dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup. Hal ini akan menyebabkan munculnya keanekaragaman aktivitas perkotaan.

Munculnya keanekaragaman aktivitas di perkotaan disebabkan oleh berbagai faktor. Pertumbuhan ekonomi dan penduduk merupakan faktor yang paling berperan dalam mendorong perkembangan aktivitas perkotaan. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi mendorong aktivitas ekonomi yang tinggi pula sehingga menyebabkan kota semakin tumbuh, ukurannya berubah dan strukturnya juga berubah (Alonso dalam Harjanti, 2002:2). Peningkatan jumlah penduduk perkotaan juga akan mendorong munculnya beragam aktivitas perkotaan. Laju pertumbuhan penduduk diperkotaan mencapai 5,36% pertahun (Soedjito, 1996). Untuk mewadahi beragam aktivitas perkotaan yang muncul tersebut diperlukan lahan yang mencukupi.

Menurut Catanese (1992:390) penggunaan lahan terbesar di perkotaan adalah untuk perumahan. Pembangunan perumahan – perumahan baru terus dilakukan karena permintaan akan perumahan tersebut meningkat seiring dengan jumlah penduduk perkotaan yang semakin meningkat pula. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata – mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati dirinya (UU No 4 Tahun 1992).

Pembangunan perumahan mempunyai keterkaitan sangat luas dengan sektor – sektor pembangunan yang lain, baik yang menjadi faktor pendukung maupun yang mendapat manfaat dari pembangunan perumahan tersebut, antara lain:

- Manfaat dan dampak di bidang peningkatan kesejahteraan rakyat, yaitu terpenuhinya salah satu kebutuhan dasar

- Manfaat dan dampak di bidang ekonomi, yaitu menciptakan kesempatan kerja yang besar
- Manfaat dan dampak di bidang peningkatan kualitas kehidupan masyarakat. Pembangunan perumahan ditujukan untuk mewujudkan pemukiman yang secara fungsional dapat mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan wilayah.

Melihat beragamnya keterkaitan pembangunan perumahan dengan bidang – bidang lain membuat pentingnya perencanaan yang matang dalam pembangunan perumahan dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan tersebut. Faktor - faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan di perkotaan terdiri dari laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, tingkat penghasilan dan daya beli masyarakat serta ketersediaan lahan (Yudhohusodo, 1991:1). Selain itu pembangunan perumahan juga dipengaruhi oleh pembiayaan, kemampuan lembaga – lembaga keuangan serta kondisi – kondisi yang ditetapkan dalam menyediakan dana untuk pembangunan perumahan.

Di Indonesia ada beberapa penyedia perumahan baik dari pemerintah, swasta maupun swadaya masyarakat. Peran pemerintah dalam penyediaan perumahan lebih ditujukan kepada golongan masyarakat yang tidak mampu sehingga mereka dapat memperoleh rumah dengan harga pasar. Sedangkan pihak swasta, dalam hal ini *developer* mempunyai peran menyediakan perumahan untuk berbagai golongan walaupun pada kenyataannya *developer* lebih banyak menyediakan perumahan untuk golongan menengah ke atas. Swadaya masyarakat merupakan salah satu alternatif yang cukup membantu pemerintah dalam penyediaan perumahan untuk rakyat. Swadaya masyarakat dalam penyediaan perumahan di perkotaan mencapai 80% dari total kebutuhan perumahan (Inovasi Online, November 2004).

Tingginya angka swadaya masyarakat tersebut karena trend pembangunan perumahan yang dikembangkan *developer* saat ini adalah pembangunan perumahan dengan sarana dan prasarana lengkap dengan harga yang tinggi, karena pembangunan perumahan tersebut lebih ditujukan kepada golongan ekonomi menengah ke atas yang jumlahnya sekitar 35% dari total jumlah penduduk perkotaan. Pembangunan perumahan tersebut dirasa lebih menguntungkan. Berdasarkan hasil kajian tim studi pasar perumahan di Indonesia (HOMI Project) menunjukkan bahwa lebih dari 65% penduduk perkotaan merupakan penduduk berpenghasilan rendah. Melihat fakta tersebut seharusnya pengembang perumahan (*developer*) lebih memperhatikan kebutuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, tidak hanya dari segi kuantitas namun juga dari segi kualitasnya. Namun kenyataan yang ada di lapangan 71% *developer* penyedia perumahan menyediakan perumahan untuk golongan menengah dan golongan atas (liputan6.com, Juni 2005).

Pemerintah sebagai pihak yang seharusnya menyediakan perumahan sederhana mendorong *developer* agar membantu mensukseskan pembangunan rumah sederhana. Dalam program ini setiap pembangunan kawasan perumahan baru, *developer* harus menyediakan rumah

sederhana dengan prosentase tertentu. Subsidi Pemerintah untuk pembangunan rumah sederhana mencapai Rp 600 miliar yang digunakan untuk membangun 225.000 rumah sederhana (bisnisindonesia.com, Maret 2005).

Kota Semarang merupakan daerah perkotaan yang mempunyai beragam aktivitas karena merupakan pusat pemerintahan bagi Propinsi Jawa Tengah. Beragamnya aktivitas terutama aktivitas ekonomi membuat penduduk dari daerah pinggiran datang ke Kota Semarang untuk bekerja maupun tinggal. Hal ini membuat permintaan akan perumahan di Kota Semarang cukup tinggi, akan tetapi harga tanah dan perumahan di perkotaan cukup tinggi sehingga tidak dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Inilah yang memicu munculnya perumahan – perumahan berkepadatan tinggi yang tidak mempunyai sarana dan prasarana yang memenuhi persyaratan. Kota Semarang mempunyai lingkungan kumuh seluas 2.200 Ha dengan kepadatan 901 jiwa/ha atau sekitar 6% luas wilayah total (Konstruksi, November 1996). Dari tingginya perumahan kumuh tersebut seharusnya *developer* selaku penyedia perumahan formal memberi perhatian dan membantu dalam pemenuhan perumahan dengan menyediakan perumahan sederhana. Namun kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa *developer* kurang berminat untuk mengembangkan perumahan sederhana karena keuntungan yang didapat kecil. Di Kota Semarang *developer* anggota REI Komisariat Semarang yang mengembangkan rumah sederhana hanya 8 *developer* dari 34 anggota REI. *Developer* lain memilih mengembangkan rumah mewah dan rumah menengah. Saat ini *developer* diwajibkan turut mensukseskan pembangunan rumah sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah akan memberikan bantuan subsidi untuk mewujudkan program tersebut. Di Kota Semarang, subsidi diberikan dalam bentuk pengadaan sarana prasarana untuk perumahan yang dibangun dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah.

Ada beberapa penelitian yang membahas mengenai keterlibatan sektor swasta dalam bidang perumahan dan pemukiman. Salah satu penelitian tersebut membahas mengenai preferensi *developer* dalam memilih lokasi pembangunan dan pengembangan perumahan yang dilakukan tahun 1996. Dalam penelitian ini dibahas faktor apa saja yang mempengaruhi *developer* dalam memilih lokasi perumahan yang akan dibangun. Dengan pemilihan lokasi yang tepat diharapkan akan diperoleh lingkungan pemukiman yang nyaman dan mempunyai aksesibilitas yang mudah. Penelitian lain yang pernah dilakukan adalah penelitian yang membahas peranan *developer* dalam penyediaan sarana prasarana pemukiman yang dilakukan pada tahun 2004. Hasil studi tersebut adalah adanya keterlibatan swasta dalam pengadaan sarana prasarana pemukiman. Keterlibatan swasta dalam penyediaan sarana prasarana pemukiman tersebut berdasarkan keuntungan yang akan didapat (*profit oriented*). Dari beberapa penelitian yang telah dilakukan tersebut maka penulis merasa perlu untuk mengadakan studi lanjut mengenai peran *developer* sebagai penyedia perumahan secara formal dalam penyediaan perumahan sederhana. Penelitian ini untuk melihat