

## BACKLOG PENYEDIAAN RUMAH DI PROVINSI JAWA BARAT

Ir. Toni Rusmarsidik, MUM

### Abstrak

Backlog perumahan khususnya bagi MBR yang cukup tinggi di Indonesia perlu dicarikan solusinya dengan lebih mengedepankan peran pemerintah dalam memberikan iklim kondusif bagi penyediaan rumah murah oleh pengembang. Namun demikian, pemerintah sebagai institusi yang menyiapkan regulasi bagi penyediaan rumah murah perlu mengidentifikasi terlebih dahulu 'peta' kebutuhan MBR akan rumah yang layak huni. Penelitian ini pada hakekatnya lebih difokuskan kepada upaya identifikasi kebutuhan maupun upaya untuk penyediaan rumah dalam kaitannya dengan pengurangan backlog rumah di provinsi Jawa Barat.

**Kata kunci :** Backlog, perumahan, Jawa Barat

### Abstract

The housing backlog, especially for low income people, which is quite high in Indonesia, needs to find a solution by prioritizing the government's role in providing a conducive climate for the provision of cheap housing by developers. However, the government as an institution that prepares regulations for the provision of low-cost housing needs to first identify a 'map' of low income people's needs for decent housing. This research is essentially more focused on efforts to identify needs and efforts to provide housing in relation to reducing the backlog of houses in the province of West Java.

**Keywords :** Backlog, Housing, West Java

### I. PENDAHULUAN

Penyediaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pada umumnya selalu mengalami kekurangan pasokan dibandingkan dengan kebutuhan akan rumah tersebut. Artinya terjadi selisih

yang sangat besar antara permintaan (demand) dengan penyediaan/pembangunan (supply). Kondisi ini lah yang sering dikenal dengan istilah backlog.

Direktur Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan dalam makalahnya yang berjudul "Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan

Rendah (MBR)" menjelaskan bahwa tingginya angka backlog kepemilikan rumah menurut data Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian PUPR yang mencapai angka 11.459.875 unit pada tahun 2015 membuat Pemerintah harus hadir dalam mengatasi permasalahan ini. Kebutuhan akan perumahan setiap tahun mencapai 800.000-1.000.000 unit pertahun, sedangkan kemampuan pemerintah dan pengembang hanya di angka 400.000 unit per tahun. Bila kondisinya tak berubah, maka backlog perumahan nasional akan semakin tinggi, apalagi dengan melihat pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia yang mencapai 1,49% per tahun. Bila asumsinya kemampuan penyediaan rumah oleh pemerintah tetap, backlog perumahan akan cenderung meroket.

Kondisi inilah yang harus diwaspadai terutama berkaitan dengan munculnya kawasan-kawasan kumuh di kota-kota besar maupun menengah di Indonesia sebagai akibat tingginya angka backlog perumahan setiap tahunnya. Tahsin Yomralioglu dan Recep Nisanci dalam makalahnya yang berjudul, "An Approach To Support Low Income Families' Housing Needs In Developing Countries", menjelaskan bahwa : Modern urban areas are burdened with many problems such as: population concentration, deterioration of living environments, necessity for preventing fires and other disasters, traffic congestion, insufficient housing and housing sites, sprawl phenomena.

Ketidakmampuan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, untuk membangun rumah yang layak huni menambah daftar

panjang permasalahan permukiman kumuh diperkotaan. Jika golongan miskin dianggap tidak mampu untuk membantu dirinya sendiri dalam membangun rumah yang layak huni maka mereka seharusnya dibantu. Dalam konteks perumahan, kecenderungan ini berarti hanya pemerintah sajalah yang mampu membangun perumahan yang layak huni bagi masyarakat miskin (sumber: <http://odexyundo.blogspot.co.id/2009/08/faktor-penyebab-tumbuhnya-permukiman.html>).

Seharusnya setiap warga negara Indonesia berhak mendapatkan hak bermukim yang layak dan mempunyai hunian yang sehat dan nyaman, sebagaimana telah diamanatkan dalam :

- Undang-Undang Dasar 1945 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 memperoleh pelayanan kesehatan.
- Undang-Undang No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 40 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Sesuai peraturan perundang-undangan tersebut diatas, jelas mempertegas bahwa peran Negara dibutuhkan dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh Rakyat Indonesia.

Oleh karena itu, backlog perumahan khususnya bagi MBR yang cukup tinggi di

Indonesia perlu dicarikan solusinya dengan lebih mengedepankan peran pemerintah dalam memberikan iklim kondusif bagi penyediaan rumah murah oleh pengembang. Namun demikian, pemerintah sebagai institusi yang menyiapkan regulasi bagi penyediaan rumah murah perlu mengidentifikasi terlebih dahulu 'peta' kebutuhan MBR akan rumah yang layak huni.

Kecepatan pertumbuhan keluarga dan penyediaan rumah di Indonesia tak sebanding. Pertumbuhan keluarga Indonesia diperkirakan berada pada angka 800 ribu per tahun. Sementara itu, penyediaan rumah hanya mampu menembus angka 300-400 ribu rumah setiap tahun. Pada saat ini backlog mencapai 22 persen. "Ada 61 juta rumah tangga yang tidak punya hunian layak," ujar Igenesjz. (sumber : <https://m.tempo.co/read/news/2014/06/11/092584060/2025-120-juta-rakyat-indonesia-tak-punya-rumah>)

Kondisi ini diperparah tidak adanya pemetaan tentang kekurangan perumahan rakyat. "Data dan mapping tentang mana daerah yang kekurangan rumah dan berapa jumlahnya saja tidak ada," ujar Teguh Satria, Ketua Komite Tetap Kebijakan Bidang Properti dan Kawasan Industri Kamar Dagang dan Industri (Kadin). (sumber: <https://m.tempo.co/read/news/2014/06/11/092584060/2025-120-juta-rakyat-indonesia-tak-punya-rumah>)

Kajian yang sedang dilakukan, pada hakekatnya lebih difokuskan kepada upaya identifikasi kebutuhan maupun upaya untuk

penyediaan rumah dalam kaitannya dengan pengurangan backlog rumah di provinsi Jawa Barat. Diharapkan kebijakan dan strategi dalam rangka upaya pengurangan backlog rumah di provinsi Jawa Barat tersebut dapat diterapkan juga pada provinsi-provinsi lain di Indonesia. Pada akhirnya, harapan untuk semakin berkurangnya backlog rumah di Indonesia secara keseluruhan dapat segera terwujud.

## II. TINJAUAN PUSTAKA/DASAR TEORI

### 2.1 Perhitungan Backlog Atau Kebutuhan Rumah

#### 2.1.1 Pengertian Backlog Perumahan

Secara umum backlog perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Dengan pengertian ini, Backlog Perumahan adalah kuantitas rumah belum/tidak tertangani. Backlog Perumahan dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga.

Dalam menentukan acuan jumlah backlog perumahan, terdapat perbedaan sudut pandang (perspektif) terhadap backlog atau kekurangan rumah antara perspektif Kementerian PUPR dengan perspektif Badan Pusat Statistik (BPS). Dalam perspektif Kementerian PUPR, backlog rumah itu terhadap rumah yang tidak layak huni, sedangkan perspektif BPS, backlog rumah

itu atas rumah milik. Dalam perspektif BPS, orang (rumah tangga) tinggal di rumah yang layak huni, tapi sewa, tetap dianggap backlog perumahan. Sebaliknya menurut perspektif Kementerian PUPR, sepanjang sudah tinggal di hunian yang layak, maka tidak terhitung sebagai angka backlog perumahan. Dengan adanya perbedaan tersebut, kecenderungan angka backlog perumahan Kementerian PUPR lebih kecil dari backlog BPS.

Adanya perbedaan perspektif pengertian backlog perumahan, harus didudukkan pada porsi yang sebenarnya. Hal ini sangat terkait dengan intervensi yang harus dilakukan pemerintah dalam usaha pengurangan backlog perumahan. Backlog pada Kementerian PU adalah mengurangi jumlah penduduk yang tinggal di rumah tidak layak huni, bukan mengurangi penduduk yang tinggal di rumah sewa, bukan pula meningkatkan penduduk agar punya rumah sendiri atau bukan program kepemilikan rumah. Intervensi pemerintah lebih terfokus pada usaha untuk meningkatkan penduduk agar tinggal di rumah yang layak huni.

4 (empat) Faktor-faktor yang mempengaruhi angka backlog perumahan adalah jumlah rumah tangga (RT) yang mencerminkan jumlah kebutuhan rumah oleh rakyat dan jumlah rumah yang dapat disediakan/ dibangun. Jumlah rumah tangga setiap tahun akan mengalami pertumbuhan, dengan data yang tersedia pertumbuhan rumah tangga dapat diproyeksikan untuk beberapa tahun ke depan. Sedangkan jumlah rumah yang tersedia sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemerintah dalam bidang

pembangunan, yang sangat menentukan seberapa banyak rumah yang dapat dibangun baik oleh pemerintah maupun sektor swasta (pengembang). Apabila intervensi pemerintah melalui kebijakan bidang perumahan maupun langsung membangun rumah tidak dapat mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga, maka angka backlog perumahan semakin bertambah setiap tahunnya

Pembahasan kebutuhan rumah tidak akan lepas dari pembahasan Backlog, yang akhir-akhir ini sering dijadikan pembahasan di beberapa instansi, terkait dengan adanya informasi backlog yang berbeda-beda yang dikeluarkan oleh instansi berbeda. Hal tersebut dapat dilihat dari pernyataan-pernyataan yang dikeluarkan oleh beberapa instansi terkait. Pada tahun 2010, menurut data Kemenpera, backlog sebanyak 8,2 juta rumah, sedangkan data Bappenas menyebutkan 9 juta rumah. Badan Pusat Statistik (BPS) menyebut angka backlog secara nasional mencapai 13,6 juta unit rumah. Survei BPS yang dilaksanakan pada tahun 2010 tersebut mencatat angka 22 persen atau sebanyak 13,6 juta rumah tangga tidak memiliki rumah dari total 240 juta jumlah penduduk Indonesia. Sedangkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), sejak 2009 jumlah backlog perumahan dengan persepsi "memiliki" rumah mencatat backlog sebanyak 13,5 juta unit rumah.

#### 2.1.2 Metodologi Penghitungan Backlog

Dalam memperhitungkan backlog atau kebutuhan atau kekurangan rumah, terdapat beberapa metoda yang digunakan,

kondisi ini pada dasarnya akan berpengaruh terhadap kebijakan dan strategi yang akan dilaksanakan terkait dengan upaya untuk mengurangi kebutuhan atau backlog rumah. Beberapa metoda yang muncul antara lain :

Dengan adanya perbedaan perspektif backlog perumahan, terdapat 2 (dua) metode perhitungan backlog perumahan, yaitu :

a. Berdasarkan Perspektif Menghuni

Backlog = Jumlah RumahTangga – Jumlah Total Rumah (Rumah Milik & Rumah Kontrak/Sewa)

Backlog adalah kekurangan rumah, yaitu selisih antara Jumlah Kepala Keluarga dengan Jumlah Rumah yang ada

$$\text{Backlog} = \text{Jumlah KK tahun ke-x} - \text{Jumlah Rumah tahun ke-x}$$

$$\text{Kebutuhan Rumah Total} = \text{Kebutuhan Rumah Akibat Pertumbuhan Penduduk} + \text{Backlog}$$

Dalam Housing Need Backlog : Overview, South Hampshire Housing Market Assessment, cara menghitung backlog sebagai berikut :

$$\text{Backlog} = \Sigma \text{ faktor penambah} - \Sigma \text{ faktor pengurang} + \Sigma \text{ faktor eksternal}$$

Faktor penambah adalah semua faktor yang berpengaruh terhadap bertambahnya jumlah backlog rumah. Faktor penambah ini mencakup :

- ✓ Jumlah rumah tangga yang tidak memiliki rumah.
- ✓ Jumlah rumah tidak layak huni, yaitu jumlah rumah yang sudah tidak memenuhi persyaratan kesehatan dan keamanan untuk dihuni oleh keluarga Indonesia, contohnya rumah-rumah yang infrastrukturnya tidak lengkap, termasuk dalam klasifikasi ini :

- 1) Rumah yang dihuni oleh penghuni yang terlalu banyak, sehingga satuan luas lantai per orang lebih kecil dari luas minimal yang telah dipersyaratkan;
  - 2) Rumah rusak hancur;
  - 3) Rumah rusak berat.
- ✓ Jumlah rumah yang rawan tidak layak huni, yaitu rumah yang dalam kondisi apabila dibiarkan akan termasuk dalam rumah tidak layak huni, termasuk dalam kelas ini rumah rusak ringan.
  - ✓ Jumlah bukan rumah tangga, yaitu tunawisma dan concealed houses

(istilah diambil dari model Fordham) didefinisikan sebagai pasangan, seseorang yang telah mempunyai anak atau juga seorang dewasa single dengan usia diatas 25 tahun menempati

tempat tinggal dengan berbagi dapur atau WC (kamar mandi) dengan keluarga lain.

$$\Sigma \text{ Faktor penambah} = \Sigma \text{ RT tidak punya rumah} + \Sigma \text{ rumah rusak ringan} + \Sigma \text{ rumah rusak berat} + \Sigma \text{ rumah hancur} + \Sigma \text{ bukan RT}$$

Faktor pengurang adalah semua faktor-faktor yang berpengaruh terhadap berkurangnya jumlah kebutuhan perumahan. Faktor pengurang ini mencakup :

✓ Jumlah rumah yang dibangun baik perumahan yang dibangun oleh pengembang ataupun swadaya masyarakat sendiri dalam setiap tahunnya

✓ Jumlah rumah yang diperbaiki sudah tidak layak huni dan menjadi rumah yang layak huni untuk ditempati sebagai unit hunian yang sehat dan aman, termasuk dalam kelas ini rumah rusak hancur, rusak berat dan rusak ringan.

✓ Jumlah rumah kosong (tidak dihuni).

$$\Sigma \text{ Faktor pengurang} = \Sigma \text{ rumah dibangun pengembang} + \Sigma \text{ rumah dibangun secara swadaya} + \Sigma \text{ rumah diperbaiki} + \Sigma \text{ rumah kosong (tidak dihuni)}$$

Faktor eksternal adalah faktor yang berpengaruh terhadap penyediaan kebutuhan perumahan, sehingga jumlah rumah yang tersedia berkurang jumlahnya

akibat dari faktor alam ataupun ulah manusia, contohnya gempa bumi sebagai faktor alam, dan kebakaran sebagai akibat human error.

$$\Sigma \text{ Faktor eksternal} = \Sigma \text{ rumah rusak akibat bencana (banjir + gempa bumi + kebakaran + bencana lainnya)} + \Sigma \text{ rumah rusak karena program kebijakan pemerintah}$$

Catatan :

1. Konsep kebutuhan rumah yang menjadi dasar dalam perumusan

model perhitungan kebutuhan rumah tersebut di atas adalah jumlah rumah yang sudah tersedia atau rumah tangga/keluarga baru yang membutuhkan rumah layak (housing need), kebutuhan rumah setiap orang dianggap sama, keterjangkauan tidak dimasukkan dalam perhitungan ini.

2. Ketersediaan data perumahan di Indonesia sangat terbatas, terutama untuk data jumlah bangunan rusak

menurut tingkat kerusakan, jumlah rumah yang diperbaiki, dan jumlah rumah yang dibangun terutama yang dibangun di sektor informal.

3. Beberapa instansi mengeluarkan data yang sama dengan angka yang berbeda.
4. Karena keterbatasan data yang tersedia, sehingga rumusan model ini belum bisa diaplikasikan.

b.  $Backlog = (\sum KK - \sum \text{unit tempat tinggal}) + (\sum \text{gelandangan}/4)$

Sumber : <https://www.scribd.com/doc/235794355/Backlog-Konsep-Dan-Data>

c.  $Backlog = \sum RT - (\sum \text{Bangunan Eksisting} - \sum \text{Rumah Rusak Berat dengan faktor koreksi extended family 20\%})$

- Milik
- Kontrak
- Sewa
- dll.

Sumber : ARAH DAN KEBIJAKAN NASIONAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN, Bahan Paparan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka Dekonsentrasi Lingkup Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2011

## 2.2 Pertimbangan Perhitungan Backlog Atau Kebutuhan Rumah

Dalam rangka menghitung jumlah backlog atau kebutuhan rumah, perlu dipertimbangkan beberapa hal sebagai berikut :

Keterangan :

- Extended family yaitu keluarga inti ditambah dengan sanak saudara, misalnya : nenek, kakek, keponakan, saudara sepupu, paman, bibi, dan sebagainya

- Rumah tangga yang kontrak/sewa sebaiknya tidak dihitung sebagai backlog
- Rumah tangga yang menghuni rumah milik orang lain dengan beban sewa adalah backlog

- Rumah tangga yang menghuni rumah milik orang tua/saudara dengan beban sewa adalah backlog
- Rumah tangga yang menempati rumah dinas tidak termasuk backlog
- Rumah tangga yang menghuni rumah orang lain dan rumah orang tua/saudara adalah backlog, namun unit rumahnya eksis dan merupakan stok rumah
- Backlog Rumah dapat dikelompokkan kembali menurut kawasan perkotaan dan perdesaan

### 2.3 Proyeksi kebutuhan rumah

Untuk menghitung jumlah total kebutuhan rumah pada masa-masa yang akan datang dapat dilakukan metoda proyeksi kebutuhan rumah dengan kriteria sebagai berikut :

- Proyeksi kebutuhan rumah berdasarkan pertumbuhan KK.
- Pertumbuhan KK dihitung dari pertumbuhan penduduk.
- 1 KK diasumsikan terdiri dari 5 jiwa.
- Proyeksi kebutuhan rumah berdasarkan segmentasi pendapatan.
- Proyeksi kebutuhan penyediaan rumah baru berdasarkan daya tarik ekonomi (kebutuhan kota inti yang didistribusikan ke daerah hinterlandnya).
- Proyeksi kebutuhan penyediaan rumah menggunakan proporsi hunian berimbang.

- Asumsi proporsi jumlah rumah baru yang akan dibangun secara swadaya dengan yang akan dibangun oleh pengembang adalah 80% : 20%
- Pada penyusunan PKP Provinsi, perhitungan backlog untuk masing-masing kabupaten/ kota perlu mempertimbangkan fungsi masing-masing kota (PKN, PKW, PKL, atau PKSN)
- Pemenuhan backlog atau kebutuhan rumah untuk kota inti yang memiliki fungsi PKN Metropolitan didistribusikan ke kota-kota hinterland-nya, dengan asumsi 20% berupa Rumah Susun di kota inti, dan 80% didistribusikan ke kabupaten/ kota sekitarnya. Dengan demikian, kota atau kabupaten yang berbatasan dengan kota inti atau PKN Metropolitan harus memperhitungkan juga "limpahan" kebutuhan rumah dari kota intinya.

### 2.5 Pemahaman Mengenai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM)

Berdasarkan standar yang dikeluarkan oleh World Bank, penggolongan pengeluaran masyarakat terbagi menjadi 5 golongan. Pengeluaran per hari di bawah USD 2 sebagai kelas miskin atau sangat bawah, pengeluaran USD 2-4 per kapita per hari sebagai kelas bawah, pengeluaran USD 4-10 per kapita per hari sebagai kelas menengah, pengeluaran USD 10-20 per kapita per hari sebagai kelas menengah

atas, dan di atas USD 20 sebagai kelas atas. Kelas bawah diidentifikasi sebagai masyarakat berpengeluaran di bawah USD 2. Pengeluaran USD 2-20 merupakan golongan kelas menengah. Bila dikonversikan ke mata uang rupiah, masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat dengan penghasilan rendah berdasarkan standar World Bank memiliki pengeluaran di bawah Rp. 26.000,00 per kapita per hari atau Rp. 780.000,00 per kapita per bulan (USD 1=Rp. 13.000,00) sedangkan masyarakat berpenghasilan menengah merupakan masyarakat dengan pengeluaran antara Rp. 26.000,00 per kapita per hari atau Rp.780.000,00 per kapita per bulan hingga

Rp. 260.000,00 per kapita per hari atau Rp. 7.800.000,00 per kapita per bulan.

Biro Pusat Statistik membuat standar orang miskin sebagai orang yang memenuhi kebutuhan makanan dan minuman serta non makanan di bawah Rp. 212.000,00 per bulan per orang atau Rp. 848.000,00 per keluarga yang terdiri dari 4 orang. Nilai garis kemiskinan di tiap daerah di Indonesia berbeda-beda. Di DKI Jakarta, orang disebut miskin apabila kebutuhan per bulannya di bawah Rp. 331.000,00 atau Rp. 1.324.000/keluarga, di Nangroe Aceh Darussalam sebesar Rp.1.112.000,00/keluarga, sedangkan di Jawa Tengah sebesar Rp. 768.000,00/keluarga.

### Segmentasi penghasilan keluarga menurut Permenpera No.4 Tahun 2012

Segmentasi	Kriteria
Miskin	Pendapatan lebih kecil dari Rp. 1.500.000 dianggap mampu menyewa rumah susun sederhana sewa maupun rumah sewa tapak
Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	pendapatan Rp. 1.500.000 – 3.500.000 kelompok yang sudah dapat memiliki rumah tapak seharga maksimal Rp. 88.000.000
Masyarakat Berpenghasilan Rendah 1 (MBR 1)	pendapatan Rp. 3.500.000 – 5.500.000 kelompok yang sudah dapat memiliki rumah susun sederhana milik seharga maksimal Rp. 216.000.000.

Masyarakat Berpenghasilan  
Menengah dan Atas (MBM/A)

pendapatan lebih besar dari Rp. 5.500.000  
mampu memiliki rumah real estate dan rumah  
susun mewah (apartemen).

## 2.6 Dasar Pertimbangan Pemilihan dan Penyediaan Lokasi Berdasarkan Arah dan Perkembangan Kota/Kabupaten

Dasar pertimbangan dalam rangka pemilihan prioritas lokasi pengembangan perumahan dan permukiman berdasarkan arah dan perkembangan kota/kabupaten yang mana rumusan dari kondisi eksisting dan arah pengembangan kawasan baik di dalam lingkup administratif kota/kabupaten dan juga perkembangan wilayah sekitarnya yang akan mempengaruhi kondisi internal kota/ kabupaten. Aspek-aspek yang diperhatikan meliputi:

### 2.6.1 Arah dan kondisi kawasan budidaya dan lindung

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan fungsi budidaya dan lindung. Perhatian terhadap aspek ini dimaksudkan untuk mengetahui ketersediaan kawasan budidaya untuk pengembangan perumahan dan permukiman serta ekspansi perumahan dan permukiman pada kawasan lindung dalam skala dan risiko yang ditimbulkannya.

### 2.6.2 Arah dan kapasitas daya dukung fisik dan lingkungan

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan daya dukung fisik dan lingkungan. Perhatian terhadap aspek ini dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan fisik dan

lingkungan perkotaan untuk menampung dan mendukung pengembangan yang ada pada saat ini dan yang akan terjadi pada masa yang akan datang. Termasuk diantaranya untuk mengidentifikasi lahan-lahan potensial untuk menampung pengembangan kegiatan yang ada atau pengembangan kegiatan baru . Informasi yang dibutuhkan bagi keperluan tersebut adalah:

#### **a) Kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem prasarana dan sarana perkotaan**

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan dukungan dan keterpaduannya dengan sistem prasarana dan sarana. Perhatian terhadap aspek ini diperlukan agar tercapai layanan berdasarkan standar pembakuan yang berlaku dan efisiensi dan tepat gunanya sistem pelayanan prasarana dan sarana perkotaan yang disediakan. Informasi yang dibutuhkan dalam analisis ini antara lain kelengkapan prasarana, pola dan kapasitas layanan, jumlah penduduk yang terlayani; serta kapasitas pelayanan tersisa yang masih dapat dimanfaatkan.

#### **b) Kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem pusat kegiatan ekonomi**

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan rencana pengembangan sistem jasa dan

perdagangan baik yang berupa lokasi maupun karakteristik pelayanannya. Perhatian ini dimaksudkan untuk melihat keterkaitan antara fungsi dan lokasi perumahan yang sesuai dengan dominasi kegiatan kota. Hal ini diperlukan dalam melihat target group perumahan yang sesuai.

### **c) Kondisi eksisting dan arahan perkembangan sosial-kependudukan**

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan perkiraan arah perkembangan sosial kependudukan. Hal ini dimaksudkan untuk melihat gambaran kegiatan sosial kependudukan, baik tingkat pertumbuhan penduduk, ukuran keluarga, budaya atau aktivitas sosial penduduk termasuk tradisi, serta pergerakan penduduk (migrasi) yang harus diakomodasikan pada kawasan tersebut serta mencerminkan daya tarik kawasan secara sosial.

### **d) Kondisi eksisting dan prospek pertumbuhan ekonomi**

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan perkiraan arah pertumbuhan ekonomi. Hal ini dimaksudkan untuk melihat masalah dan kapasitas perkembangan sektor-sektor pendorong ekonomi yang dapat dilihat dari faktor ketenagakerjaan, sumbangan terhadap PDRB, pola kegiatan usaha, termasuk penggunaan tanah, dukungan input dan timbulan aktivitas serta permasalahannya.

### **e) Kondisi eksisting dan prospek keterkaitan dengan Kabupaten/Kota lainnya**

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan prospek keterkaitan kota/kabupaten tersebut dengan fungsi dan aktivitas wilayah disekitarnya, terutama mengenai kondisi dan arah pengembangan sistem perumahan dan permukiman. Hal ini sangat penting karena kota merupakan kawasan yang terbuka sehingga penduduk yang tinggal di kota lain bisa bekerja di kota ini dan sebaliknya penduduk yang bekerja di suatu kota memilih tempat tinggal di kota yang lain. Keadaan ini tentunya akan mempengaruhi pola kebutuhan pengembangan perumahan dan permukiman beserta penyediaan lokasinya.

#### **2.6.3 Persyaratan Umum Lokasi Perumahan dan Permukiman**

Lokasi kawasan perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, atau memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Tidak berada pada kawasan lindung,
- b) Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami,

- c) Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
- d) Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:
  - Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar landai dengan kemiringan 0-8%,
  - Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.
- e) Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat,
- f) Kondisi sarana-prasarana memadai,
- g) Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota,

Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan antara lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang relatif jauh akan berpengaruh banyak terhadap pengeluaran biaya transport dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga. Hal ini akan menimbulkan tambahan beban terhadap penghuninya, sehingga mempengaruhi kemampuannya untuk mengalokasikan sebagian penghasilannya untuk perumahan (Dwelling Expenditure).

#### 2.6.4 Persyaratan Dasar Permukiman dan Perumahan

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 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 SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan kriteria sebagai berikut:

1. Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), lahan pertanian, hutan produksi, daerah

buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;

2. Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;
3. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
4. Kriteria keindahan/ keserasian/ keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/ setu/ sungai/ kali dan sebagainya;
5. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/ pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;

6. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan.
7. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/ lokal setempat.

8. Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.

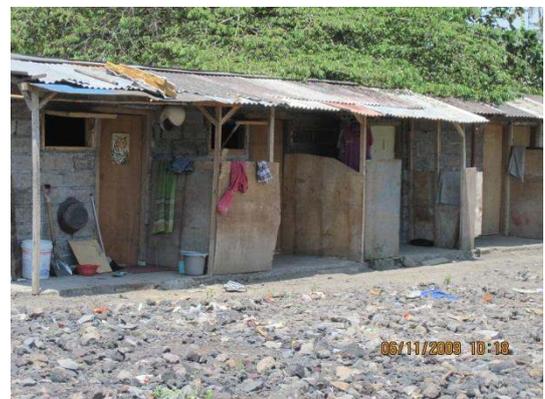
Keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya, dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai, serta pengaruhnya terhadap lingkungan, bagi tumbuhan yang ada dan mungkin tumbuh di kawasan yang dimaksud.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN KEBUTUHAN RUMAH DI PROVINSI JAWA BARAT

#### 3.1 Kondisi Eksisting

Berdasarkan data dan informasi yang telah disebutkan pada bagian terdahulu bahwa kondisi backlog rumah di Indonesia telah mencapai angka 11.459.875 unit pada tahun 2015 mengakibatkan isu dan permasalahan penyediaan rumah khususnya untuk MBR, membuat Pemerintah harus hadir dalam mengatasi permasalahan ini.

Pada bagian ini akan dikaji kondisi eksisting kebutuhan rumah di provinsi Jawa Barat, dimana pada hakekatnya kondisi tersebut dapat diketahui dengan menggunakan sumber data yang terdapat pada Badan Pusat Statistik Nasional, maupun pada Berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder kondisi kependudukan di Provinsi Jawa Barat, diperoleh gambaran kebutuhan rumah, sebagai berikut :



Badan Pusat Statistik (BPS) di masing-masing provinsi.

Kondisi kependudukan di Provinsi Jawa Barat pada tahun 2018, 2019 dan 2020 dapat dilihat pada tabel-tabel berikut :

<b>Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota (Jiwa)</b>			
<b>Wilayah Jawa Barat</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Provinsi Jawa Barat	48 683 861	49 316 712	49 935 858
Bogor	5 840 907	5 965 410	6 088 233
Sukabumi	2 460 693	2 466 272	2 470 219
Cianjur	2 260 620	2 263 072	2 264 328
Bandung	3 717 291	3 775 279	3 831 505
Garut	2 606 399	2 622 425	2 636 637
Tasikmalaya	1 751 295	1 754 128	1 755 710
Ciamis	1 188 629	1 195 176	1 201 685
Kuningan	1 074 497	1 080 804	1 087 105
Cirebon	2 176 213	2 192 903	2 209 633
Majalengka	1 199 300	1 205 034	1 210 709
Sumedang	1 149 906	1 152 400	1 154 428
Indramayu	1 719 187	1 728 469	1 737 624
Subang	1 579 018	1 595 825	1 612 576
Purwakarta	953 414	962 893	971 889
Karawang	2 336 009	2 353 915	2 370 488
Bekasi	3 630 907	3 763 886	3 899 017
Bandung Barat	1 683 711	1 699 896	1 714 982
Pangandaran	397 187	399 284	401 493
Kota Bogor	1 096 828	1 112 081	1 126 927
Kota Sukabumi	326 282	328 680	330 691
Kota Bandung	2 503 708	2 507 888	2 510 103
Kota Cirebon	316 277	319 312	322 322
Kota Bekasi	2 931 897	3 003 923	3 075 690
Kota Depok	2 330 333	2 406 826	2 484 186
Kota Cimahi	607 811	614 304	620 393
Kota Tasikmalaya	662 723	663 517	663 986
Kota Banjar	182 819	183 110	183 299

Sumber : BPS Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan tabel diatas, bahwa jumlah penduduk paling tinggi adalah di Kabupaten Bogor, yang disusul Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Bandung. Kondisi ini mengindikasikan masih tingginya limpahan penduduk yang bekerja dan tinggal

disekitar kota-kota metropolitan seperti halnya Kota Jakarta dan Bandung. Selain itu, aglomerasi ekonomi di Provinsi Jawa Barat juga masih sangat dominan pada dua wilayah tersebut yang menjadikan kawasan metropolitan

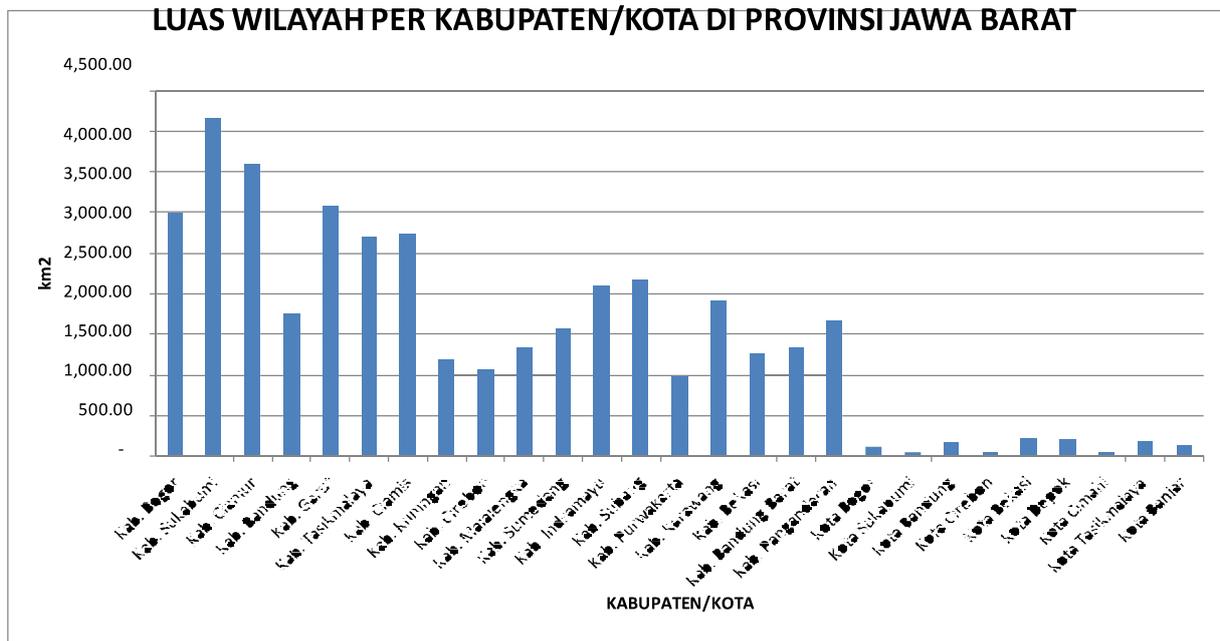
Jabodetabekpunjur serta Bandung Raya menjadi lokasi yang dituju oleh migrasi penduduk dari sekitarnya.

Kepadatan Penduduk (jiwa/km)			
Kabupaten/Kota	2018	2019	2020
Bogor	2 155	2 201	2 246
Sukabumi	594	595	596
Cianjur	589	589	590
Bandung	2 103	2 135	2 167
Garut	848	853	858
Tasikmalaya	686	688	688
Ciamis	840	845	849
Kuningan	968	973	979
Cirebon	2 210	2 227	2 244
Majalengka	996	1 001	1 005
Sumedang	757	759	760
Indramayu	843	847	852
Subang	834	843	851
Purwakarta	1 155	1 166	1 177
Karawang	1 414	1 425	1 435
Bekasi	2 964	3 073	3 183
Bandung Barat	1 289	1 302	1 313
Pangandaran	393	395	398
Kota Bogor	9 256	9 385	9 510
Kota Sukabumi	6 762	6 812	6 854
Kota Bandung	14 932	14 957	14 970
Kota Cirebon	8 466	8 547	8 627
Kota Bekasi	14 190	14 539	14 886
Kota Depok	11 635	12 017	12 403
Kota Cimahi	15 478	15 643	15 798
Kota Tasikmalaya	3 862	3 866	3 869
Kota Banjar	1 611	1 613	1 615
Provinsi Jawa Barat	1 376	1 394	1 412

Sumber : BPS Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan tabel jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di Provinsi Jawa Barat pada tahun 2020 dapat diketahui bahwa tingkat kepadatan penduduk yang tinggi berada didaerah-daerah perkotaan,

sementara itu jumlah penduduk yang paling tinggi ada di Kabupaten Bogor dan Bekasi, karena kedua kabupaten tersebut adalah menerima limpahan penduduk yang bekerja di Provinsi DKI Jakarta.



Sumber : BPS Provinsi Jawa Barat

Meskipun demikian, apabila dilihat dari luas wilayahnya, kabupaten dengan luas wilayah terbesar di Provinsi Jawa Barat adalah di Kabupaten Sukabumi, yang selanjutnya diikuti dengan Kabupaten Cianjur.

Dengan dipadukan data Jumlah Rumah Tangga di Provinsi Jawa Barat berdasarkan kepemilikan rumah, dapat diketahui bahwa :

1. Kabupaten Bogor adalah kabupaten dengan jumlah rumah tangga yang memiliki rumah sewa/kontrak terbanyak, sementara itu Kota Banjar adalah wilayah dengan jumlah rumah sewa/kontrak paling sedikit.
2. Dengan demikian, apabila dibandingkan dengan jumlah penduduknya, Kabupaten Bogor adalah kabupaten dengan jumlah

penduduk terbanyak, sehingga dapat diasumsikan bahwa tingkat kebutuhan rumah milik di Kabupaten Bogor adalah yang paling tinggi diantara kabupaten/kota lainnya di Provinsi Jawa Barat.

3. Sementara itu, Kabupaten Bekasi dengan jumlah penduduk No.2 di Provinsi Jawa Barat, dengan jumlah rumah sewa/kontrak yang tidak sebanyak di Kabupaten Bogor. Kondisi ini mengindikasikan bahwa kecenderungan penduduk di sekitar Provinsi DKI Jakarta untuk bermukim di Kabupaten Bogor dibandingkan dengan di Kabupaten Bekasi.
4. Selain itu, karena factor harga lahan yang lebih tinggi di Kabupaten Bogor dibandingkan dengan di Kabupaten Bekasi mengakibatkan penduduk lebih memilih tinggal di rumah sewa

atau kontrak di Kabupaten Bogor. Sementara itu, karena harga rumah dan lahan yang masih terjangkau di Kabupaten Bekasi, mengakibatkan kepemilikan rumah di Kabupaten Bekasi cukup tinggi dibandingkan kabupaten/kota lainnya di Provinsi

Jawa Barat. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa lokasi tujuan untuk bermukim di Provinsi Jawa Barat adalah masih berada disekitar kota-kota metropolitan seperti halnya Jabodetabekpunjur dan Bandung Raya.

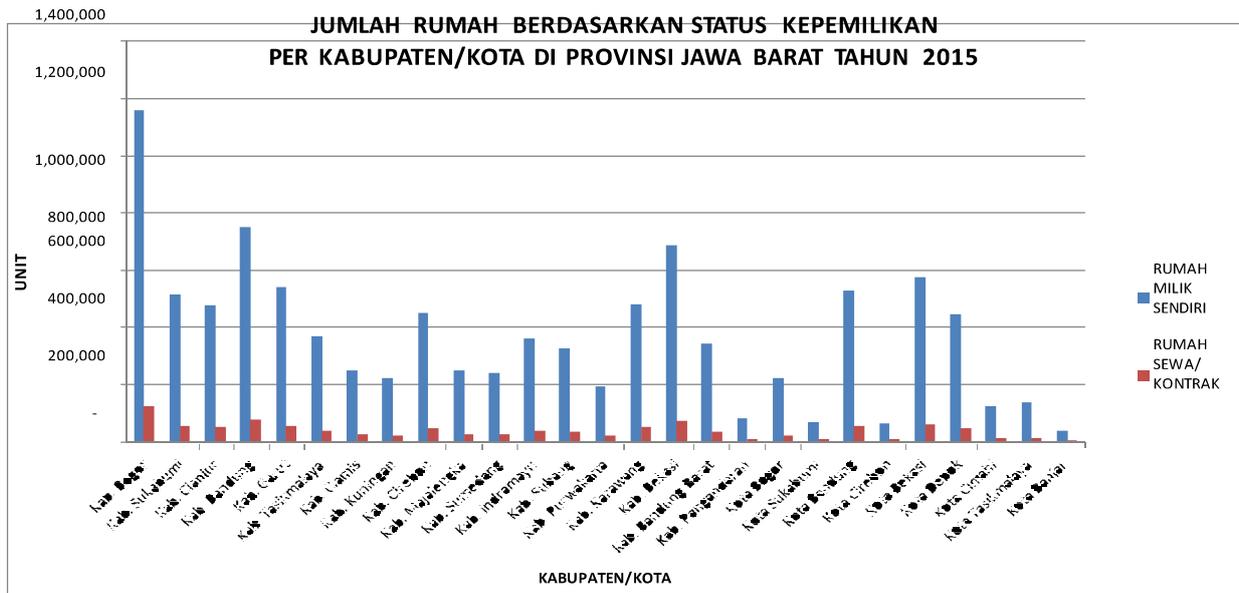
**TABEL JUMLAH RUMAH MILIK & SEWA PER KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI JAWA BARAT TAHUN 2010, 2013 & 2015**

No	KABUPATEN/KOTA	LUAS PER KAB/KOTA (km <sup>2</sup> )	JUMLAH RUMAH TANGGA BERDASARKAN STATUS KEPEMILIKAN					
			RUMAH MILIK SENDIRI	RUMAH SEWA/ KONTRAK	RUMAH MILIK SENDIRI	RUMAH SEWA/ KONTRAK	RUMAH MILIK SENDIRI	RUMAH SEWA/ KONTRAK
			2010		2013		2015	
1	Kab. Bogor	2,997.13	975,925	147,672	973,888	142,663	1,158,421	122,699
2	Kab. Sukabumi	4,160.75	478,850	72,457	504,182	73,857	516,488	54,706
3	Kab. Cianjur	3,594.65	444,056	67,192	473,312	69,335	476,107	50,429
4	Kab. Bandung	1,756.65	650,055	98,363	685,408	100,404	749,861	79,425
5	Kab. Garut	3,094.40	491,675	74,398	493,998	72,365	540,783	57,279
6	Kab. Tasikmalaya	2,702.85	342,698	51,855	377,551	55,307	368,340	39,014
7	Kab. Ciamis	2,740.76	313,418	47,425	372,312	54,539	247,968	26,265
8	Kab. Kuningan	1,189.60	211,792	32,047	214,723	31,454	223,936	23,719
9	Kab. Cirebon	1,071.05	422,770	63,971	440,888	64,585	451,128	47,783
10	Kab. Majalengka	1,343.93	238,559	36,098	280,239	41,052	250,817	26,566
11	Kab. Sumedang	1,560.49	223,656	33,843	257,565	37,730	241,304	25,559
12	Kab. Indramayu	2,092.10	340,257	51,486	397,193	58,184	358,875	38,012
13	Kab. Subang	2,164.48	299,644	45,341	342,307	50,144	324,502	34,371
14	Kab. Purwakarta	989.89	174,352	26,382	181,678	26,614	195,543	20,712
15	Kab. Karawang	1,914.16	435,162	65,847	480,684	70,414	482,403	51,096
16	Kab. Bekasi	1,269.51	537,953	81,400	624,765	91,521	688,732	72,950
17	Kab. Bandung Barat	1,335.60	308,873	46,737	335,058	49,082	345,728	36,619
18	Kab. Pangandaran	1,680.00	na	na	81,571	11,949	82,852	8,776
19	Kota Bogor	111.73	194,356	29,409	193,967	28,414	222,346	23,551
20	Kota Sukabumi	48.96	61,084	9,243	61,322	8,983	67,497	7,149
21	Kota Bandung	168.23	489,784	74,112	523,736	76,721	526,513	55,768
22	Kota Cirebon	40.16	60,616	9,172	61,773	9,049	65,243	6,911
23	Kota Bekasi	213.58	477,513	72,255	519,873	76,155	576,026	61,012
24	Kota Depok	199.44	355,561	53,802	376,004	55,080	446,868	47,332
25	Kota Cimahi	41.20	110,678	16,747	117,376	17,194	124,459	13,183
26	Kota Tasikmalaya	184.38	129,961	19,665	138,397	20,273	139,502	14,776
27	Kota Banjar	130.86	35,822	5,420	40,739	5,968	38,494	4,077

Sumber : BPS Provinsi Jawa Barat

Oleh karena itu, tingginya kebutuhan akan rumah sederhana bagi MBR sudah pasti berada pada wilayah-wilayah di sekitar Kota

Metropolitan. Seperti halnya yang dapat dilihat pada Grafik dibawah ini.



Sumber : BPS Provinsi Jawa Barat

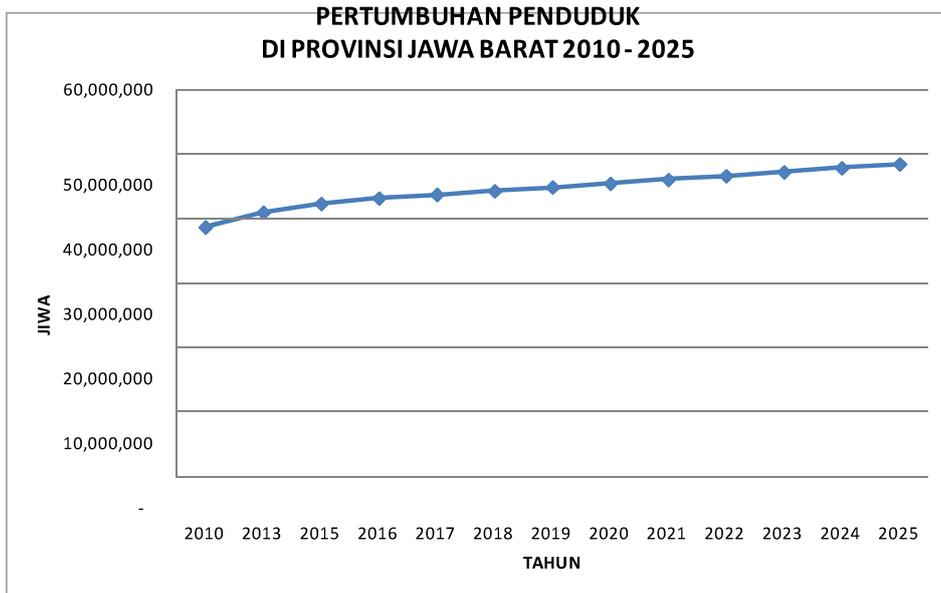
### 3.2 Proyeksi Kedepan

Berdasarkan data-data yang ada pada tahun 2010, 2018, 2019 dan 2020, dapat

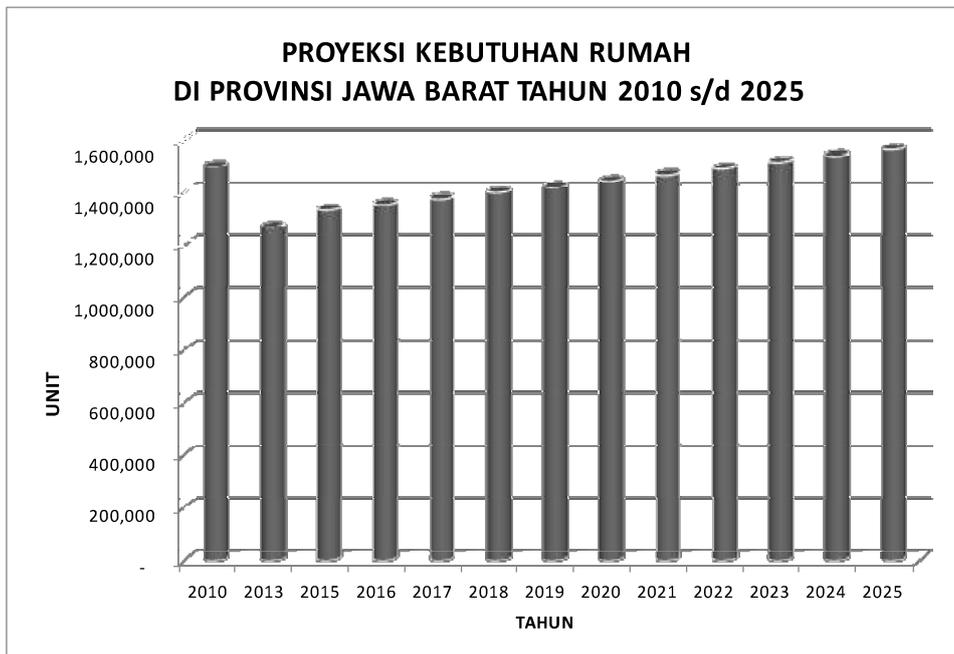
diperkirakan kondisi perkembangan kependudukan dan kebutuhan rumah di Provinsi Jawa Barat sampai dengan 5 tahun kedepan, sebagai berikut.

PROYEKSI PENDUDUK PROVINSI JAWA BARAT 2010-2025					
No	TAHUN	JUMLAH PENDUDUK	KEPADATAN PENDUDUK ( jiwa/km <sup>2</sup> )	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	KEBUTUHAN RUMAH
1	2010	43,053,732	1,110	1.49	1,498,735
2	2013	45,341,799	1,169		1,269,093
3	2015	46,709,569	1,204		1,331,517
4	2016	47,550,341	1,226		1,352,955
5	2017	48,111,435	1,240		1,374,737
6	2018	48,679,150	1,255		1,396,871
7	2019	49,253,564	1,270		1,419,360
8	2020	49,834,756	1,285		1,442,212
9	2021	50,422,806	1,300		1,465,432
10	2022	51,017,795	1,315		1,489,025
11	2023	51,619,805	1,331		1,512,998
12	2024	52,228,919	1,346		1,537,358
13	2025	52,845,220	1,362		1,562,109

Sumber : Hasil Analisis



Sumber : Hasil Analisis



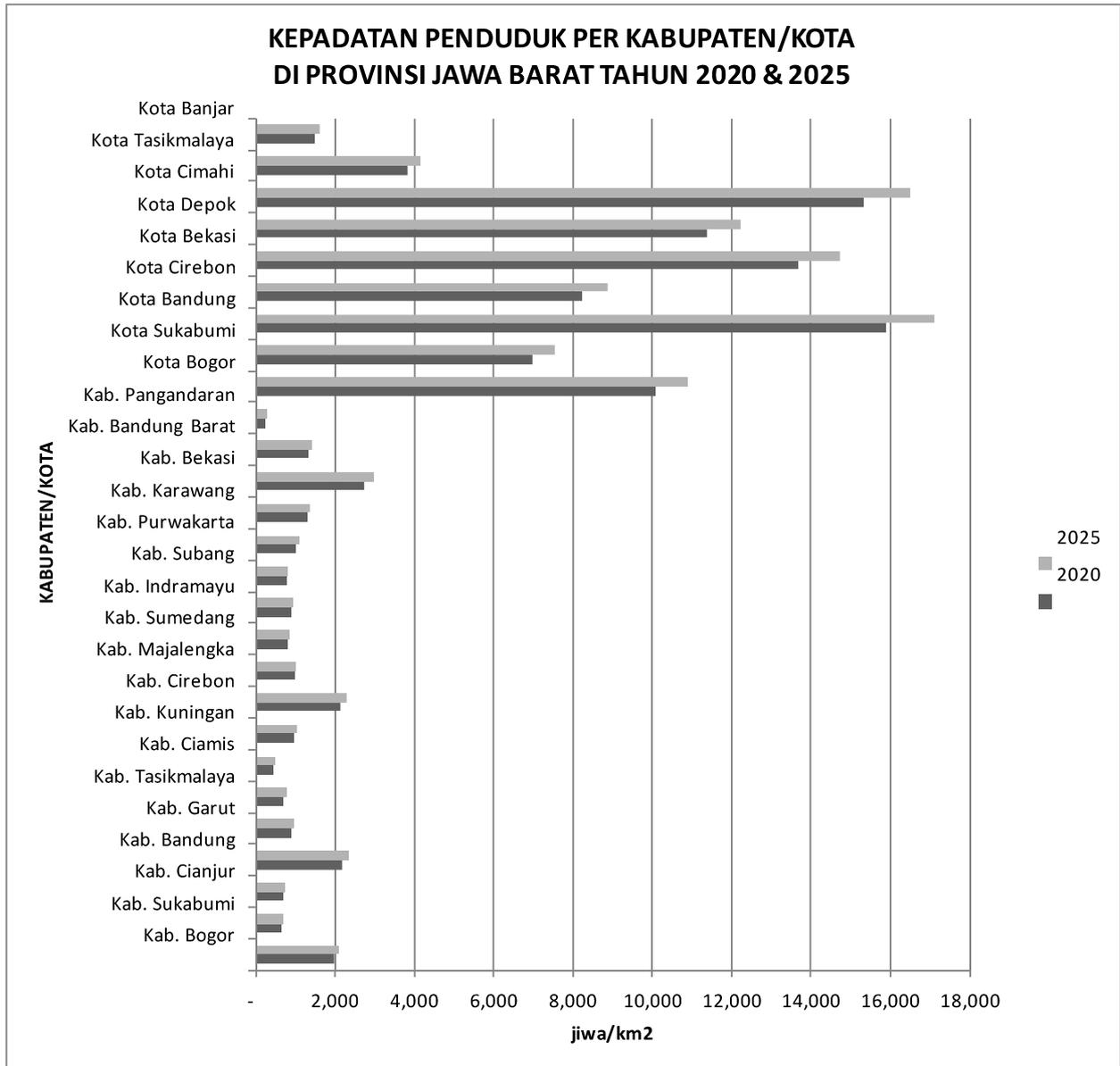
Sumber : Hasil Analisis

Sementara itu kondisi kependudukan untuk masing-masing kabupaten/kota di Provinsi Jawa Barat sampai dengan tahun 2025, dapat dilihat pada tabel dan grafik berikut.

**TABEL PROYEKSI DAN KEPADATAN PENDUDUK PER KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI JAWA BARAT TAHUN 2010 - 2025**

No	KABUPATEN/KOTA	LUAS PER KAB/KOT A (km <sup>2</sup> )	2010			2015			2020			2025		
			JUMLAH PENDUDUK	KEPADATAN N PENDUDUK	JUMLAH PENDUDUK K	JUMLAH PENDUDUK K	KEPADATAN N PENDUDUK							
1	Kab. Bogor	2,997,11	4,771,93	1,592	5,459,66	1,822	5,878,716	1,961	6,329,928	2,112				
2	Kab. Sukabumi	4,160,79	2,341,40	563	2,434,22	585	2,621,056	630	2,822,231	678				
3	Kab. Cianjur	3,594,63	2,171,28	604	2,243,90	624	2,416,131	672	2,601,578	724				
4	Kab. Bandung	1,756,65	3,178,54	1,809	3,534,11	2,012	3,805,369	2,166	4,097,444	2,333				
5	Kab. Garut	3,094,40	2,404,12	777	2,548,72	824	2,744,346	887	2,954,984	955				
6	Kab. Tasikmalaya	2,702,88	1,675,67	620	1,735,99	642	1,869,242	692	2,012,713	745				
7	Kab. Ciamis	2,740,76	1,532,50	559	1,168,68	426	1,258,382	459	1,354,968	494				
8	Kab. Kuningan	1,189,60	1,035,58	871	1,055,41	887	1,136,424	955	1,223,648	1,029				
9	Kab. Cirebon	1,071,08	2,067,19	1,930	2,126,17	1,985	2,289,371	2,138	2,465,088	2,302				
10	Kab. Majalengka	1,343,93	1,166,47	868	1,182,10	880	1,272,840	947	1,370,535	1,020				
11	Kab. Sumedang	1,560,49	1,093,60	701	1,137,27	729	1,224,563	785	1,318,552	845				
12	Kab. Indramayu	2,092,10	1,663,73	795	1,691,38	808	1,821,206	871	1,960,989	937				
13	Kab. Subang	2,164,48	1,465,15	677	1,529,38	707	1,646,774	761	1,773,169	819				
14	Kab. Purwakarta	989,89	852,521	861	921,598	931	992,334	1,002	1,068,499	1,079				
15	Kab. Karawang	1,914,16	2,127,79	1,112	2,273,57	1,188	2,448,084	1,279	2,635,983	1,377				
16	Kab. Bekasi	1,269,57	2,630,40	2,072	3,246,01	2,557	3,495,156	2,753	3,763,421	2,964				
17	Kab. Bandung Barat	1,335,60	1,510,28	1,131	1,629,42	1,220	1,754,487	1,314	1,889,150	1,414				
18	Kab. Pangandaran	1,680,00	na	na	390,483	232	420,454	250	452,725	269				
19	Kota Bogor	111,73	950,334	8,506	1,047,92	9,379	1,128,354	10,099	1,214,959	10,874				
20	Kota Sukabumi	48,96	298,681	6,101	318,117	6,497	342,534	6,996	368,824	7,533				
21	Kota Bandung	168,23	2,394,87	14,236	2,481,46	14,750	2,671,930	15,883	2,877,010	17,102				
22	Kota Cirebon	40,16	296,389	7,380	307,494	7,657	331,095	8,244	356,508	8,877				
23	Kota Bekasi	213,58	2,334,87	10,932	2,714,82	12,711	2,923,197	13,687	3,147,563	14,737				
24	Kota Depok	199,44	1,738,57	8,717	2,106,10	10,560	2,267,753	11,371	2,441,810	12,243				
25	Kota Cimahi	41,20	541,177	13,135	586,580	14,237	631,602	15,330	680,080	16,507				
26	Kota Tasikmalaya	184,38	635,464	3,446	657,477	3,566	707,941	3,840	762,277	4,134				
27	Kota Banjar	130,86	175,151	1,339	181,421	1,386	195,350	1,493	210,344	1,607				





**TABEL PERKEMBANGAN KEBUTUHAN RUMAH PER KABUPATEN/ KOTA DI PROVINSI JAWA BARAT TAHUN 2010 - 2025**

No	KABUPATEN/KOTA	LUAS PER KAB/KOT A (km <sup>2</sup> )	KEBUTUHAN RUMAH															
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Kab. Bogor	2,997.13	166,115	152,290	139,616	129,412	141,351	155,635	187,193	225,149	270,802	325,712	391,756	471,192	566,734	681,649	819,866	986,108
2	Kab. Sukabumi	4,160.79	81,506	74,723	68,504	66,997	68,173	69,391	71,872	86,445	103,973	125,055	150,413	180,911	217,594	261,715	314,783	378,611
3	Kab. Cianjur	3,594.65	75,584	69,294	63,527	62,895	63,426	63,965	65,055	78,246	94,112	113,195	136,147	163,753	196,957	236,893	284,927	342,701
4	Kab. Bandung	1,756.65	110,648	101,439	92,997	91,079	95,672	100,745	111,444	134,041	161,220	193,910	233,229	280,520	337,400	405,814	488,100	587,071
5	Kab. Garut	3,094.40	83,689	76,724	70,339	65,644	68,974	72,655	80,420	96,726	116,339	139,929	168,302	202,429	243,474	292,843	352,222	423,642
6	Kab. Tasikmalaya	2,702.85	58,332	53,477	49,026	50,170	49,826	49,487	48,813	58,710	70,615	84,934	102,155	122,869	147,783	177,749	213,790	257,140
7	Kab. Ciamis	2,740.78	53,348	48,908	44,838	49,474	39,692	33,315	22,428	26,976	32,446	39,024	46,937	56,455	67,902	81,670	98,230	118,148
8	Kab. Kuningan	1,189.60	36,050	33,049	30,299	28,533	29,289	30,086	31,725	38,158	45,895	55,201	66,393	79,856	96,048	115,524	138,948	167,122
9	Kab. Cirebon	1,071.05	71,961	65,972	60,481	58,586	59,581	60,610	62,704	75,418	90,711	109,104	131,227	157,835	189,839	228,333	274,631	330,317
10	Kab. Majalengka	1,343.93	40,606	37,226	34,128	37,239	35,378	33,698	30,491	36,674	44,110	53,054	63,812	76,571	92,313	111,031	133,545	160,624
11	Kab. Sumedang	1,560.45	38,069	34,901	31,996	34,226	33,298	32,419	30,707	36,934	44,423	53,430	64,264	77,295	92,968	111,819	134,492	161,763
12	Kab. Indramayu	2,092.10	57,916	53,096	48,677	52,780	50,393	48,215	44,043	52,973	63,714	76,634	92,172	110,862	133,341	160,379	192,898	232,012
13	Kab. Subang	2,164.48	51,003	46,759	42,867	45,486	44,522	43,597	41,785	50,258	60,449	72,706	87,448	105,180	126,507	152,158	183,011	220,120
14	Kab. Purwakarta	989.85	29,677	27,207	24,943	24,142	25,162	26,271	28,590	34,388	41,360	49,747	59,834	71,966	86,558	104,110	125,220	150,610
15	Kab. Karawang	1,914.16	74,070	67,906	62,254	63,874	64,339	64,811	65,763	79,097	95,135	114,426	137,628	165,534	199,099	239,470	288,027	346,429
16	Kab. Bekasi	1,269.51	91,566	83,946	76,959	83,020	87,523	92,532	103,140	124,054	149,208	179,462	215,852	259,619	312,262	375,578	451,733	543,330
17	Kab. Bandung Barat	1,335.60	52,574	48,199	44,187	44,523	45,466	46,449	48,459	58,285	70,103	84,318	101,415	121,979	146,712	176,460	212,241	255,276
18	Kab. Pangandaran	1,680.00	-	-	-	10,839	10,983	11,131	11,431	13,749	16,537	19,890	23,923	28,774	34,608	41,626	50,066	60,218
19	Kota Bogor	111.73	33,082	30,329	27,805	25,775	27,676	29,872	34,625	41,645	50,090	60,246	72,462	87,155	104,828	126,083	151,649	182,399
20	Kota Sukabumi	48.96	10,397	9,532	8,739	8,149	8,584	9,068	10,093	12,139	14,600	17,561	21,122	25,404	30,556	36,751	44,203	53,166
21	Kota Bandung	168.23	83,367	76,429	70,068	69,595	70,162	70,738	71,899	86,478	104,013	125,104	150,471	180,981	217,678	261,817	314,905	378,757
22	Kota Cirebon	40.16	10,318	9,459	8,672	8,209	8,478	8,766	9,361	11,259	13,542	16,287	19,590	23,562	28,340	34,086	40,998	49,311
23	Kota Bekasi	213.58	81,279	74,514	68,313	69,082	73,004	77,390	86,703	104,283	125,429	150,861	181,451	218,244	262,496	315,722	379,740	456,739
24	Kota Depok	199.44	60,521	55,484	50,867	49,964	54,552	60,037	72,149	86,779	104,375	125,539	150,994	181,610	218,435	262,727	315,999	380,074
25	Kota Cimahi	41.20	18,839	17,271	15,834	16,140	16,140	16,140	17,927	21,562	25,934	31,193	37,518	45,125	54,275	65,280	78,517	94,438
26	Kota Tasikmalaya	184.38	22,121	20,280	18,592	18,390	18,565	18,742	19,101	22,974	27,632	33,235	39,974	48,080	57,829	69,555	83,658	100,622
27	Kota Banjar	130.86	6,097	5,590	5,125	5,413	5,290	5,172	4,941	5,943	7,147	8,597	10,340	12,436	14,958	17,991	21,639	26,027



Apabila dilihat pada tabel dan grafik diatas, perkiraan kebutuhan rumah yang tinggi dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Wilayah dengan tingkat kebutuhan rumah sangat tinggi di Provinsi Jawa Barat adalah Kabupaten Bogor. Kondisi ini disebabkan tingkat kepadatan penduduk cenderung masih lebih rendah dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya di Provinsi Jawa Barat, meskipun jumlah penduduknya cenderung terbanyak dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya di Provinsi Jawa Barat.
2. Kondisi tersebut diatas akan sangat mempengaruhi kebutuhan akan perumahan di Kabupaten yang berbatasan dengan Kabupaten Bogor yaitu Kabupaten Cianjur dan Kabupaten Sukabumi. Terjadi limpahan penduduk yang tidak mendapatkan tempat tinggal di Kabupaten Bogor akan cenderung mendiami Kabupaten Sukabumi atau Cianjur.
3. Kondisi tersebut juga sudah mulai dirasakan di Kota Metropolitan Bandung Raya, dimana Kabupaten Garut yang berbatasan wilayahnya dengan Kabupaten Bandung menjadi kabupaten yang ikut meningkat kebutuhan akan perumahan sebagai limpahan penduduk yang berada di sekitar Kota Bandung, khususnya di Kabupaten Bandung.
4. Dengan kondisi seperti tersebut diatas, pada hakekatnya sampai saat ini pada wilayah-wilayah Kota Metropolitan sedang terjadi konurbasi. APabila hal ini tidak diantisipasi, maka akan membebani infrastruktur yang ada.

<b>TABEL PERKIRAAN KEBUTUHAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN RUMAH PER KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI JAWA BARAT TAHUN 2020 &amp; 2025</b>							
No	KABUPATEN/KOTA	LUAS WILAYAH (km <sup>2</sup> )	LUAS WILAYAH (ha)	2020		2025	
				KEBUTUHAN RUMAH	KEBUTUHAN LAHAN UNTUK RUMAH (ha)	KEBUTUHAN RUMAH	KEBUTUHAN LAHAN UNTUK RUMAH (ha)
1	Kab. Bogor	2,997	299,713	391,756	3,526	986,108	8,875
2	Kab. Sukabumi	4,161	416,075	150,413	1,354	378,611	3,407
3	Kab. Cianjur	3,595	359,465	136,147	1,225	342,701	3,084
4	Kab. Bandung	1,757	175,665	233,229	2,099	587,071	5,284
5	Kab. Garut	3,094	309,440	168,302	1,515	423,642	3,813
6	Kab. Tasikmalaya	2,703	270,285	102,155	919	257,140	2,314
7	Kab. Ciamis	2,741	274,076	46,937	422	118,148	1,063
8	Kab. Kuningan	1,190	118,960	66,393	598	167,122	1,504
9	Kab. Cirebon	1,071	107,105	131,227	1,181	330,317	2,973
10	Kab. Majalengka	1,344	134,393	63,812	574	160,624	1,446
11	Kab. Sumedang	1,560	156,049	64,264	578	161,763	1,456
12	Kab. Indramayu	2,092	209,210	92,172	830	232,012	2,088
13	Kab. Subang	2,164	216,448	87,448	787	220,120	1,981
14	Kab. Purwakarta	990	98,989	59,834	539	150,610	1,355
15	Kab. Karawang	1,914	191,416	137,628	1,239	346,429	3,118
16	Kab. Bekasi	1,270	126,951	215,852	1,943	543,330	4,890
17	Kab. Bandung Barat	1,336	133,560	101,415	913	255,276	2,297
18	Kab. Pangandaran	1,680	168,000	23,923	215	60,218	542
19	Kota Bogor	112	11,173	72,462	652	182,399	1,642
20	Kota Sukabumi	49	4,896	21,122	190	53,166	478
21	Kota Bandung	168	16,823	150,471	1,354	378,757	3,409
22	Kota Cirebon	40	4,016	19,590	176	49,311	444
23	Kota Bekasi	214	21,358	181,451	1,633	456,739	4,111
24	Kota Depok	199	19,944	150,994	1,359	380,074	3,421
25	Kota Cimahi	41	4,120	37,518	338	94,438	850
26	Kota Tasikmalaya	184	18,438	39,974	360	100,622	906
27	Kota Banjar	131	13,086	10,340	93	26,027	234
TOTAL		38,797	3,879,654	2,956,829	26,611	7,442,774	66,985



**IV.  
KONDISI EKSTING STRATA DAN  
KEMAMPUAN EKONOMI  
MASYARAKAT DALAM  
MEMBELI RUMAH DI  
PROVINSI JAWA BARAT**

Apabila dianalisis terhadap tabel dibawah ini, ternyata tingkat kemampuan ekonomi masyarakat yang mempunyai kemampuan lebih tinggi dalam hal pengeluaran untuk membeli rumah berada pada

Kabupaten/Kota yang berada di sekitar Kota Jakarta (Bodetabekpunjur) dan Kota Bandung (Bandung Raya) serta Kabupaten/Kota yang berada pada bagian Utara Provinsi Jawa Barat, seperti halnya Kabupaten Subang, Indramayu, dan Cirebon.

Kondisi ini mengindikasikan, bahwa potensi pasar perumahan masih berada pada wilayah disekitar Kota-Kota Metropolitan dan Pantura Jawa.

No	KABUPATEN/KOTA	LUAS (km2)	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH RUMAH TANGGA	TOTAL RT PENDAPATAN DIBAWAH 1,5 JUTA RUPIAH DENGAN RATA2 PENGELUARAN UNTUK RUMAH LEBIH KECIL ATAU SAMA DGN Rp. 318.900,-	TOTAL RT PENDAPATAN ANTARA 1,5 s/d 4,9 JUTA RUPIAH DENGAN RATA2 PENGELUARAN Rp.318.900 s/d Rp.1.041.740,-	TOTAL RT PENDAPATAN ANTARA 5 s/d 9,9 JUTA RUPIAH DENGAN RATA2 PENGELUARAN Rp.1.063.000 s/d Rp.2.104.740,-	TOTAL RT PENDAPATAN DIATAS 10 JUTA RUPIAH DENGAN RATA2 PENGELUARAN SAMA DGN ATAU LEBIH DARI Rp.2.126.000,-
1	Kab. Bogor	2,997.13	5,459,668	1,436,755	532,030	706,165	157,899	40,660
2	Kab. Sukabumi	4,160.75	2,434,221	640,584	237,208	314,847	70,400	18,129
3	Kab. Cianjur	3,594.65	2,243,904	590,501	218,663	290,231	64,896	16,711
4	Kab. Bandung	1,756.65	3,534,114	930,030	344,390	457,110	102,210	26,320
5	Kab. Garut	3,094.40	2,548,723	670,717	248,366	329,657	73,712	18,981
6	Kab. Tasikmalaya	2,702.85	1,735,998	456,842	169,168	224,538	50,207	12,929
7	Kab. Ciamis	2,740.76	1,168,682	307,548	113,885	151,160	33,800	8,704
8	Kab. Kuningan	1,189.60	1,055,417	277,741	102,848	136,510	30,524	7,860
9	Kab. Cirebon	1,071.05	2,126,179	559,521	207,191	275,004	61,491	15,834
10	Kab. Majalengka	1,343.93	1,182,109	311,081	115,193	152,896	34,188	8,804
11	Kab. Sumedang	1,560.49	1,137,273	299,282	110,824	147,097	32,891	8,470
12	Kab. Indramayu	2,092.10	1,691,386	445,102	164,821	218,767	48,917	12,596
13	Kab. Subang	2,164.48	1,529,388	402,471	149,035	197,814	44,232	11,390
14	Kab. Purwakarta	989.89	921,598	242,526	89,807	119,201	26,654	6,863
15	Kab. Karawang	1,914.16	2,273,579	598,310	221,554	294,069	65,754	16,932
16	Kab. Bekasi	1,269.51	3,246,013	854,214	316,315	419,846	93,878	24,174
17	Kab. Bandung Barat	1,335.60	1,629,423	428,796	158,783	210,753	47,125	12,135
18	Kab. Pangandaran	1,680.00	390,483	102,759	38,052	50,506	11,293	2,908
19	Kota Bogor	111.73	1,047,922	275,769	102,117	135,540	30,307	7,804
20	Kota Sukabumi	48.96	318,117	83,715	31,000	41,146	9,200	2,369
21	Kota Bandung	168.23	2,481,469	653,018	241,813	320,958	71,767	18,480
22	Kota Cirebon	40.16	307,494	80,919	29,964	39,772	8,893	2,290
23	Kota Bekasi	213.58	2,714,825	714,428	264,553	351,141	78,516	20,218
24	Kota Depok	199.44	2,106,102	554,237	205,234	272,408	60,911	15,685
25	Kota Cimahi	41.20	586,580	154,363	57,161	75,869	16,965	4,368
26	Kota Tasikmalaya	184.38	657,477	173,020	64,069	85,039	19,015	4,896
27	Kota Banjar	130.86	181,425	47,743	17,679	23,466	5,247	1,351
TOTAL		38,797	46,709,569	12,291,992	4,551,725	6,041,514	1,350,890	347,863

Sumber : Hasil Analisa

## V. KESIMPULAN

Sebagai kesimpulan dari penelitian terkait backlog perumahan di Provinsi Jawa Barat, beberapa kesimpulannya adalah :

1. Kabupaten Bogor adalah Kabupaten dengan tingkat kebutuhan akan perumahan yang tertinggi di Provinsi Jawa Barat, yang sekaligus membutuhkan lahan untuk perumahan yang terbanyak.
2. Kondisi ini akan berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan perumahan pada kabupaten yang berbatasan dengan Kabupaten Bogor, dimana Kabupaten Cianjur dan Sukabumi diprediksi akan mengalami peningkatan kebutuhan perumahan dalam 1 s.d 5 tahun yang akan datang sebagai akibat dari limpahan penduduk yang tidak bisa tinggal di Kabupaten Bogor.
3. Sebagai pembandingan adalah kebutuhan akan perumahan di Kota Banjar yang berada di wilayah Timur Provinsi Jawa Barat yang merupakan wilayah dengan kebutuhan akan perumahan yang paling rendah. Kondisi ini semakin memperbesar adanya perbedaan perkembangan wilayah, yaitu antara wilayah Barat dan Timur serta wilayah bagian Utara dan Selatan di Provinsi Jawa Barat.
4. Diperlukan adanya upaya penyebaran pembangunan yang harus lebih besar ke arah timur Provinsi Jawa Barat, agar terjadi penurunan beban yang diemban

Kota-kota di wilayah Barat Provinsi Jawa Barat. Hal ini dapat dilihat dari kondisi infrastrukturnya yang cenderung menurun kualitasnya di bagian barat Provinsi Jawa Barat, yang disebabkan oleh tingkat kemacetan yang sangat tinggi dan tingkat polusi udara yang juga tinggi pada kota-kota yang berada di wilayah Barat Provinsi Jawa Barat.

## DAFTAR PUSTAKA

Direktur Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. (2015) "Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)". Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, Jakarta

Kementerian Perumahan Rakyat. (2011) "Arah dan Kebijakan Nasional Pembangunan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Jakarta

SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan,

Y Tahsin, N Recep (2005), "An Approach To Support Low Income Families' Housing Needs In Developing Countries". FIG OICRF, Cairo, Egypt.

## Website :

Faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh Di Pusat Kota Dan Kawasan Pesisir Pantai.

<http://odexyundo.blogspot.co.id/2009/08/faktor-penyebab-tumbuhnya-permukiman.html>

2025, 120 Juta Rakyat Indonesia Tak Punya Rumah.

<https://m.tempo.co/read/news/2014/06/11/092584060/2025-120-juta-rakyat-indonesia-tak-punya-rumah>

Housing Need Backlog : Overview, South Hampshire Housing Market Assessment. 2005. [www.push.gov.uk/section\\_8\\_-\\_housing\\_needs\\_backlog.pdf](http://www.push.gov.uk/section_8_-_housing_needs_backlog.pdf). diunduh tanggal 17 Juni 2019

Backlog : Konsep dan Data.  
<https://www.scribd.com/doc/235794355/Backlog-Konsep-Dan-Data>