

The Effectiveness of Housing Development at Semarang Periphery to Meet the Demand for Housing

Intan Hapsari¹, Santy Paulla Dewi²

ABSTRACT

Increasing demand for housing in Semarang city simultaneously rose housing development activities. The imbalance between need and provision has caused housing backlog. Programs were conducted enabling houses be built independently by people, by government supported through national housing and by private developers. While 24.279 people do not have their own home in Semarang (Kuswartojo, 2005), 24.980 houses in Semarang were being emptied by their owners (8,5% of the total units). This indicated target inaccuracies in home ownership programs goals. Therefore it is necessary to assess the effectiveness of housing development programs by clarifying the ability to fulfill the demand, and the impact through occupancy rates. The purpose of the study is to analyze the effectiveness of housing development in Mijen district, the largest suburb regency of the Semarang city (16,6% of the total area). In 2000 the government developed the area into the largest housing allocation site following the downtown area. The study employed housing needs analysis dan occupancy rate analysis, both using descriptive method is reinforced with primary and secondary data.

Keywords: effectiveness, housing demand, occupancy rate

PENDAHULUAN

Fenomena urbanisasi memicu perkembangan kota ke wilayah pinggiran kota karena keterbatasan lahan di perkotaan. Salah satu pembangunan yang gencar dilakukan di wilayah pinggiran adalah pembangunan perumahan. Pembangunan rumah ini dilakukan pemerintah maupun swasta. Pemerintah selaku pemangku kebijakan berperan kuat dalam menyediakan rumah yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang sesuai dengan permintaan. Pengembang swasta sebagai mitra pemerintah, berperan untuk menyediakan lahan murah melalui program-program seperti lingkungan siap bangun, blok siap bangun, atau kapling siap bangun (Syahrir, 2003:63). Oleh karena itu, pembangunan perumahan yang dilakukan di wilayah pinggiran kota menjadi suatu langkah nyata untuk mengatasi kebutuhan rumah yang terus meningkat sebagai imbas dari peningkatan jumlah penduduk.

Di sisi lain, pembangunan perumahan yang dilakukan juga dapat menimbulkan masalah. Evaluasi terhadap pembangunan perumahan hanya dilakukan pada tahap perencanaan saja sehingga tidak dapat menangkap permasalahan yang muncul. Sebagai contoh adalah proyek pembangunan yang sudah mengantongi IMB seharusnya telah memenuhi syarat, karena pada tahap pengajuan IMB dilakukan pengecekan terhadap rencana tapaknya (Tulung, 2008). Namun, proses pengecekan tersebut tidak disertai dengan pemantauan dan pengawasan secara langsung sehingga menimbulkan masalah pasca pembangunan seperti fenomena

¹ **Intan Hapsari** adalah Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah

² **Santy Paulla Dewi** adalah Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah

rumah kosong akibat ketidaktepatan sasaran kepemilikan rumah dan munculnya masalah sarana prasarana perumahan (Kurniawan, 2011). Di Indonesia sendiri, terdapat 2,4 juta unit rumah yang dikosongkan oleh pemiliknya, padahal masih terdapat 6 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah (Kuswartojo, 2005:89). Keberadaan rumah kosong tersebut dapat terjadi karena kegagalan kebijakan seperti kesalahan sasaran subsidi, ketidaktepatan lokasi perumahan, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota (Kuswartojo, 2005:86).

Kota Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki kepadatan tertinggi dengan proporsi lebih dari 1000 penduduk per hektar (bataviase.co.id). Sejak tahun 2005 hingga tahun 2009, pertumbuhan penduduk di Kota Semarang adalah sebesar 1,5% (www.semarang.go.id). Peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang terutama dipengaruhi oleh jumlah kelahiran dan urbanisasi. Hal ini berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan rumah yang terus meningkat. Namun demikian, adanya upaya pemenuhan kebutuhan rumah secara swadaya mampu mengurangi tingkat kebutuhan rumah di Kota Semarang meski secara jumlah belum signifikan. Hingga tahun 2008, perumahan yang dibangun di Kota Semarang baik yang dibangun oleh pemerintah maupun pengembang swasta sebanyak kurang lebih 150 perumahan (www.semarang.go.id). Perumahan ini tersebar di seluruh wilayah Kota Semarang, termasuk wilayah pinggiran yang saat ini semakin gencar dilakukan.

Salah satu bagian wilayah pinggiran Kota Semarang yang diarahkan sebagai kawasan permukiman adalah Kecamatan Mijen. Kecamatan ini merupakan kecamatan terluas di Kota Semarang dengan proporsi 16,6% dari luas Kota Semarang. Hal inilah yang mendorong banyak pengembang memilih wilayah ini sebagai lokasi pengembangan perumahan, dan hingga tahun 2008 terdapat sebanyak 17 perumahan telah terbangun di Kecamatan Mijen. Permasalahan rumah kosong juga ditemui di Kecamatan Mijen. Di Kecamatan Mijen, fenomena ini terjadi pada kompleks Graha Taman Bunga BSB yang dibangun sejak tahun 2000 terdapat sebanyak 101 rumah atau 40% dari seluruh rumah berkondisi tidak dihuni atau kosong (Werdiningsih, 2007). Berdasarkan fakta tersebut maka perlu dilakukan pengkajian terhadap efektivitas dibangunnya perumahan di Kecamatan Mijen sebagai salah satu wilayah pinggiran Kota Semarang dalam mengatasi permintaan akan rumah yang terus meningkat. Hal ini dikarenakan proses pembangunan rumah yang terus dilakukan di kawasan pinggiran tanpa adanya proses evaluasi terhadap pembangunan yang dilaksanakan tersebut.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian merupakan pendekatan kuantitatif berdasarkan teori yang melandasi efektivitas pembangunan perumahan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian dilakukan melalui dua cara, yaitu teknik pengumpulan data primer melalui observasi lapangan, wawancara, dan kuesioner, serta teknik pengumpulan sekunder melalui kajian dokumen. Teknik sampling yang digunakan adalah *probability sampling*. *Probability sampling* tersebut dilakukan dengan menggunakan *stratified sampling* untuk menentukan jumlah sampel dari masing-masing subpopulasi dalam populasi. Efektivitas pembangunan perumahan dilakukan dengan melakukan analisis terhadap pengaruh pembangunan perumahan terhadap tingkat kebutuhan rumah dan aspek keterhunian. Analisis kebutuhan rumah dilakukan dengan melakukan perbandingan antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah, sehingga dapat diketahui bagaimana kontribusi penyediaan perumahan pinggiran Kota Semarang dalam memenuhi kebutuhan rumah. Apabila memiliki nilai perbandingan yang tidak sama, maka pembangunan perumahan dapat dikatakan tidak efektif, dan sebaliknya. Analisis keterhunian

menjadi dampak dari pemenuhan kebutuhan rumah. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kemungkinan terjadinya fenomena rumah kosong, yang dilakukan dengan melihat jumlah rumah yang telah operasional, latar belakang, dan status penghuniannya. Baik analisis kebutuhan maupun keterhunian, keduanya menggunakan metode deskriptif kuantitatif.

DEFINISI DAN KRITERIA EFEKTIVITAS

Terdapat beberapa definisi yang terkait dengan efektivitas. Menurut Dunn (1998:498), efektivitas merupakan kriteria yang digunakan untuk menyeleksi berbagai alternatif rekomendasi dalam mencapai hasil yang optimal, sehingga berkaitan dengan pencapaian hasil dan tujuan melalui alternatif tertentu. Tolak ukur yang digunakan Dunn dalam menilai efektivitas yakni akan hasil dan tujuan yang telah dicapai. Efektivitas juga dapat dilihat dari kemampuan untuk memecahkan masalah dan dapat dilaksanakan (Chapin dan Kaiser, 1979:485). Efektivitas dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan di masa mendatang. Sebagaimana pendapat dari Sawicki (1986:220), bahwa efektivitas dapat digunakan sebagai alat evaluasi dalam pengambilan keputusan di masa mendatang. Hal ini juga dijelaskan Dunn (1998:610), bahwa efektivitas menjadi kriteria dalam menganalisis kebijakan dengan menilai kemampuannya untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Efektivitas sebagai alat evaluasi dapat digunakan dalam menilai hasil kinerja dari suatu kegiatan atau sistem. Hasil evaluasi tersebut dapat mempengaruhi pengambilan kebijakan, sehingga dapat dilakukan perbaikan terhadap pembuatan kebijakan di masa mendatang.

Menurut Sawicki (1986:157), efektivitas dan kecukupan (*adequacy*) merupakan bagian dari kelayakan teknis (*technical feasibility*) dalam kriteria evaluasi. Menurutnya, efektivitas difokuskan untuk melihat apakah kebijakan yang ada akan mencapai akibat atau pengaruh yang diharapkan. Beberapa ukuran dalam efektivitas adalah dengan melihat pengaruh dari kebijakan apakah langsung atau tidak langsung, jangka panjang atau jangka pendek, terukur (*quantifiable*) atau tidak, dan mencukupi atau tidak mencukupi (1986:157). Pengaruh dari kebijakan dikatakan langsung apabila sesuai dengan sasaran, dan dikatakan tidak langsung apabila pengaruhnya tidak terkait dengan sasaran, seperti pengaruh sampingan. Pengaruh jangka panjang berarti pengaruhnya muncul di masa mendatang dan perlu adanya perhitungan nilai secara akurat. Pengaruh jangka pendek berarti pengaruh dapat diperoleh sesegera mungkin secara langsung. Kriteria efektivitas juga dapat diukur secara kuantitatif, sedangkan yang dimaksud dengan mencukupi (*adequate*) adalah apakah kebijakan atau program dapat menyelesaikan masalah sesuai sasaran. Berdasarkan kriteria tersebut, penilaian efektivitas dilakukan dengan melihat pengaruhnya secara langsung melalui ketepatan sasaran kepemilikan rumah dan pengaruh jangka panjang dengan melihat pengaruh penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan rumah.

HUBUNGAN ANTARA PENINGKATAN PENDUDUK DENGAN KEBUTUHAN RUMAH

Kepadatan penduduk yang tinggi mempengaruhi peningkatan kebutuhan manusia akan kebutuhan pangan dan ruang. Menurut Batubara (dalam Budihardjo, 2006:92), penambahan penduduk, ketidakseimbangan antara desa dan kota, serta faktor migrasi menyebabkan masalah penyediaan permukiman menjadi masalah yang semakin mendesak. Hal ini juga ditegaskan Kuswanto (2005:63), bahwa laju pertumbuhan penduduk mempengaruhi permintaan akan rumah. Peningkatan kebutuhan rumah tersebut memicu pembukaan lahan

baru yang menjadi bagian dalam proses perusakan alam (Julian dalam Munir, 2004:107). Dampak utama sebagai akibat dari kepadatan jumlah penduduk di daerah perkotaan yaitu semakin padatnya permukiman tempat tinggal serta perluasan daerah permukiman baru di kawasan non permukiman (Engels dalam Budihardjo, 2006:13).

Perumahan merupakan hak bagi setiap warga negara Indonesia. Hal ini tertuang dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Pasal 19 tentang Perumahan Permukiman yang menjelaskan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan menikmati atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Berpedoman pada UU tersebut, pemerintah memikul tanggung jawab dalam menyediakan tempat tinggal bagi setiap masyarakat. Adapun metode yang digunakan dalam menghitung kebutuhan rumah menurut Ruiters dan Sanders (1998:42) dapat terbagi atas dua cara sebagai berikut:

1. Berdasarkan rata-rata jumlah penghuni dalam suatu rumah
2. Berdasarkan distribusi populasi menurut lingkungan perumahan yakni perbedaan macam penghuni rumah (*households*) yang terbagi atas pengembangan lingkungannya, pengembangan kependudukan dalam wilayah tersebut, serta pengembangan ekonomi, dengan melihat rata-rata jumlah penghuni rumah dan penyebaran rumah berdasarkan tipe rumah

Hingga saat ini masalah kebutuhan rumah masih menjadi prioritas pemerintah. Namun, masalah ini masih sulit diatasi karena terkendala oleh peningkatan kebutuhan rumah akibat jumlah penduduk yang terus meningkat di setiap tahunnya dan faktor pendanaan. Oleh karena itu, sejak tahun 1985 (Repelita IV), pemerintah mulai meningkatkan dan mendukung partisipasi dari pihak swasta (Marlina dan Sastra, 2006:49). Hingga tahun 2011, rata-rata penyediaan perumahan di Indonesia adalah sebesar 15% hingga 20% dari total rumah yang dibutuhkan (Bisnis Indonesia, 2011).

STATUS KEPEMILIKAN

Status kepemilikan dan kehunian suatu rumah merupakan dua hal yang saling terkait dan tidak dapat dipisahkan. Status kepemilikan rumah berdasarkan statistik perumahan di Jawa Tengah (2000) dapat dibedakan pada empat hal sebagai berikut:

1. Milik sendiri
Status milik sendiri yakni status rumah hak milik suatu rumah tangga. Keberadaan status ini memungkinkan rumah tangga tersebut untuk membayar angsuran atau cicilan rumah kepada pihak lain/ bank dan segala resiko ditanggung oleh rumah tangga.
2. Sewa
Status sewa berarti rumah disewa untuk ditempati anggota rumah tangga lain. Pihak lain tersebut akan membayar sewa kepada pemilik rumah secara teratur.
3. Kontrak
Status kontrak merupakan status rumah yang disewa anggota rumah tangga lain sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati berdasarkan perjanjian antara pemilik dan pemakai rumah. Jangka waktu yang telah ditentukan tersebut akan membatasi pemakaian rumah, sehingga bila batas waktunya telah habis, pemilik rumah dapat melakukan tindakan kepada pemakai rumah untuk memperpanjang masa kontrak atau meninggalkan rumah.
4. Lainnya
Status lainnya yakni status selain milik sendiri, sewa, dan kontrak. Contoh status ini yaitu rumah dinas, bebas sewa, dan rumah milik bersama.

Menurut Adisasmita (2010:114), permintaan akan rumah bersifat alternatif, artinya jika harga rumah cukup mahal maka sebagian penduduk tidak akan membeli rumah tetapi cukup dengan melakukan kontrak. Namun, jika pendapatan mereka tidak mencukupi untuk melakukan kontrak, maka akan melakukan sewa. Hal ini merupakan beberapa alternatif dalam pemenuhan kebutuhan rumah. Selain itu, berdasarkan grafik Maslow (dalam Panudju, 1999:330), status kepemilikan rumah merupakan aspek terpenting yang dipilih masyarakat berpenghasilan rendah dalam menilai kaitan antara kebutuhan hidup dan perumahan, dengan tingkat pendapatan.

Saat ini di beberapa negara di dunia, pembangunan perumahan sebagian besar dimanfaatkan sebagai rumah sewa. Menurut Cheney (2003), beberapa faktor yang mempengaruhi masyarakat untuk menyewa atau mengontrak rumah antara lain keluarga baru yang belum memiliki pendapatan yang cukup untuk membeli rumah, tingginya mobilitas pekerjaan, dan jumlah penghuni (dalam hal ini satu orang dan orangtua tunggal) dengan pendapatan yang berasal dari satu sumber pendapatan. Status kepemilikan rumah berkaitan erat dengan pendapatan seseorang (Avramov, 2002). Berdasarkan penelitian Avramov (2002), dari 10 rumah dengan penghuni berusia diantara 15-64 tahun dengan pendapatan kurang dari 60% standar nasional, hanya 4 rumah yang berstatus hak milik. Selain itu, terdapat hubungan yang erat antara faktor migrasi dan kepemilikan rumah. Di beberapa negara di dunia, tingkat rumah sewa lebih tinggi dibandingkan rumah milik pribadi dikarenakan adanya biaya transportasi yang harus dikeluarkan bila lokasi tempat tinggal berada jauh dari tempat bekerja (Mulder, 2006). Begitu juga di Indonesia, wilayah yang semakin mengkota akan memiliki tingkat kepemilikan rumah dihuni sendiri yang rendah dibandingkan wilayah pedesaan, seperti Jakarta dimana jumlah rumah milik sebesar 76,46% lebih kecil dibandingkan dengan jumlah di pedesaan yang sebesar 95,7% dari total jumlah rumah yang ada (Kuswartojo, 2005).

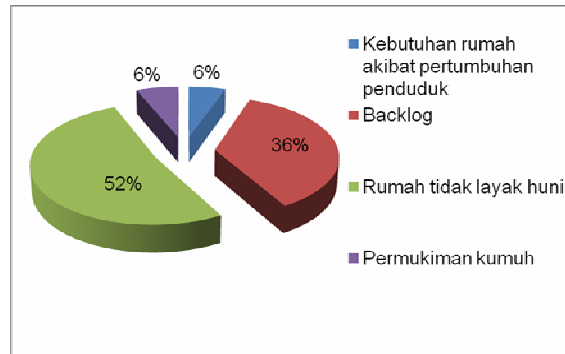
TINGKAT HUNIAN RUMAH

Secara harfiah, hunian merupakan tempat tinggal atau kediaman. Hubungan antara status kepemilikan dan tingkat hunian dapat dilihat dari rumah yang telah dihuni dan sifat penghunian tersebut merupakan status kepemilikan. Berdasarkan tingkat keterhuniannya, dalam statistika perumahan Jawa Tengah (2000), rumah dapat dibagi atas rumah yang dihuni dan rumah kosong. Perbedaan antara rumah yang dihuni dan rumah kosong terletak pada masa pencacahannya. Rumah yang dihuni merupakan rumah yang sedang ditempati oleh satu atau beberapa orang. Bila suatu rumah tidak ditempati selama kurang dari 6 bulan dan hingga masa pencacahannya berakhir dan penghuninya belum kembali, maka rumah tersebut disebut sebagai rumah huni. Sedangkan rumah kosong adalah rumah yang saat pencacahan dijumpai rumah yang tidak berpenghuni selama lebih dari 6 bulan. Berdasarkan statistik di Amerika, rumah kosong terbagi dalam empat kategori, yaitu rumah yang sedang menunggu penyewa, menunggu pembeli, digunakan musiman, dan memang tidak digunakan (Kuswartojo, 2005:84).

Terdapat perbedaan pengertian rumah kosong di Indonesia dan Amerika. Penggolongan rumah yang dianggap sebagai rumah kosong di Indonesia, dimaksudkan bagi rumah yang tidak digunakan sama sekali. Menurut Kuswartojo (2005:86), keberadaan rumah kosong terjadi karena faktor kegagalan pasar dimana pasokan tidak sesuai dengan kebutuhan dan pembeli rumah belum tentu membutuhkan rumah, serta kesalahan kebijakan, seperti ketidaktepatan dalam pemberian subsidi, pemilihan lokasi yang tidak tepat, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota. Persentase rumah kosong dalam perumahan dikatakan rendah apabila jumlahnya tidak lebih dari 5% total jumlah rumah yang ada (Kuswartojo, 2005:86).

ANALISIS TINGKAT KEBUTUHAN RUMAH KOTA SEMARANG

Secara umum kebutuhan rumah di Kota Semarang berubah secara fluktuatif. Hal ini dikarenakan kebutuhan rumah tersebut tidak hanya berasal dari rumah tangga yang tidak memiliki rumah, tetapi juga akibat pertumbuhan penduduk, rumah yang tak layak huni, dan permukiman kumuh yang turut menambah kebutuhan akan rumah di Kota Semarang.

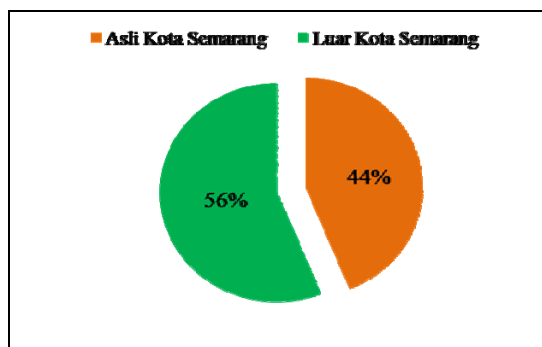


Sumber: Kimpraswil Jawa Tengah, 2004

GAMBAR 1
KEBUTUHAN RUMAH KOTA SEMARANG

Perumahan merupakan salah satu bentuk pemenuhan kebutuhan rumah di Kota Semarang. Namun penyediaan perumahan ini tidak dapat mengatasi kebutuhan rumah yang terus meningkat. Berdasarkan data REI, perumahan di Kota Semarang mampu menyediakan rumah sebesar 15.000 unit per tahun dengan proporsi penyediaan rumah mewah sebesar 10%, rumah menengah sebesar 80%, dan rumah sederhana sebesar 10%. Kondisi ini tidak sebanding dengan kebutuhan rumah Kota Semarang yang mencapai 96.267 keluarga pada tahun 2003, dimana didominasi oleh rumah tidak layak huni. Hal ini menunjukkan bahwa penyediaan rumah di Kota Semarang yang dapat dilakukan oleh perumahan untuk memenuhi kebutuhan rumah hanya sebesar 15,5% dan hanya sekitar 13% yang tercakup dalam perumahan di wilayah pinggiran, sehingga untuk memenuhi sisa dari kebutuhan rumah, masyarakat harus memenuhi kebutuhannya secara swadaya.

Kontribusi perumahan BSB dalam mengatasi kebutuhan rumah memiliki proporsi yang sangat besar apabila dibandingkan dengan perumahan lainnya atau sebesar 3,5% kebutuhan rumah. Dengan demikian pembangunan perumahan BSB yang sebesar 359 rumah per tahun setidaknya dapat menyerap 0,4% kebutuhan rumah di Kota Semarang pada tahun 2003. Keberadaan penghuni perumahan yang tidak hanya berasal dari Kota Semarang mengindikasikan bahwa perumahan mampu mengurangi tingkat kebutuhan rumah yang tidak hanya berasal dari Kota Semarang itu sendiri tetapi juga kebutuhan yang berasal dari penduduk pendatang dari luar Kota Semarang.



Sumber: Analisis Penyusun, 2011

GAMBAR 2
DIAGRAM KARAKTERISTIK PENGHUNI PERUMAHAN

ANALISIS TINGKAT HUNIAN DAN STATUS HUNIAN

Tingkat hunian dalam perumahan terkait dengan keberadaan rumah yang dihuni dan rumah kosong (statistika perumahan Jawa Tengah, 2000). Status kepemilikan rumah berkenaan dengan status dari rumah yang dihuni, antara lain rumah milik sendiri, rumah kontrak, rumah sewa, dan lainnya (dinas, bebas sewa, atau milik bersama). Berdasarkan data rencana pembangunan Perumahan Jatisari pada tahun 2009, diperoleh tingkat hunian sebagai berikut.

TABEL 1
PENGEMBANGAN PERUMAHAN JATISARI

Pengembangan	Luas (Ha)	Unit Terbangun	Hunian Beroperasi
Bukit Jatisari Indah	7,21	447	447
Bukit Jatisari Asri	4,47	479	454
Bukit Jatisari Elok	2,90	316	315
Bukit Jatisari Permai	10,18	677	639
Bukit Jatisari Elok Asabri	7,28	526	493
Bukit Jatisari Lestari	12,70	577	526
Total Kawasan Perumahan	44,74	3.022	2.874

Sumber: Profil Proyek Bukit Semarang Baru, 2009

Berdasarkan tabel pengembangan Perumahan Jatisari, terdapat selisih antara unit rumah yang terbangun dengan tingkat hunian atau rumah yang terhuni. Selisih tersebut merupakan jumlah rumah kosong yang tidak dihuni pemilik rumah tersebut. Rumah kosong yang dimaksud merupakan rumah yang tidak dihuni dalam jangka waktu lebih dari 6 bulan atau rumah yang dijual, dikontrakkan, atau tidak digunakan sama sekali (statistika perumahan Jawa Tengah, 2000).

TABEL 2
RUMAH KOSONG PERUMAHAN JATISARI

Perumahan	Unit Rumah	Unit Rumah Kosong	Persentase Rumah Kosong
Bukit Jatisari Indah	447	0	0 %
Bukit Jatisari Asri	479	25	5,22 %
Bukit Jatisari Elok	316	1	0,32 %
Bukit Jatisari Permai	667	38	5,61 %
Bukit Jatisari Elok Asabri	526	33	6,27 %
Bukit Jatisari Lestari	577	51	8,84 %
Total	3.022	148	4,9 %

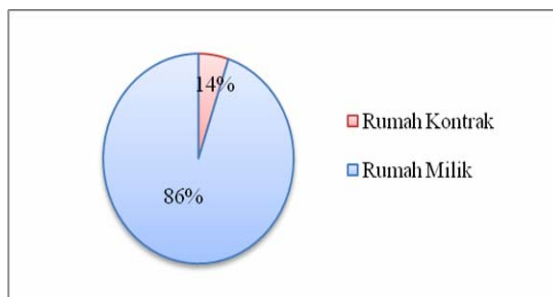
Sumber: Analisis Penyusun, 2011

Secara keseluruhan, jumlah rumah kosong Perumahan Jatisari pada tahun 2009 adalah sebesar 148 unit rumah yang sebagian besar terdapat pada Perumahan Jatisari Permai dan Lestari. Hal ini dikarenakan kedua perumahan tersebut didirikan setelah kompleks perumahan lainnya yakni pada tahun 2004 dan 2005. Persentase rumah kosong terkecil terdapat pada Perumahan Jatisari Indah karena seluruh rumah yang ada telah terhuni sepenuhnya.

Keberadaan rumah kosong di Perumahan Jatisari pada tahun 2009 tergolong rendah karena memiliki persentase kurang dari 5% atau sekitar 4,9% dari total jumlah rumah yang ada (Kuswartojo, 2005:86). Berdasarkan hasil wawancara terhadap penghuni yang berada di sekitar rumah kosong tersebut, 4,9% dari rumah kosong tersebut merupakan rumah yang dikosongkan sebagai investasi bagi pemilik rumah. Rumah kosong tersebut merupakan rumah yang dibiarkan tidak terhuni begitu saja oleh pemiliknya yang notabene bukan bermata pencaharian sebagai pengembang atau memanfaatkan rumah sebagai mata pencaharian pokok mereka. Hanya sekitar 50% dari rumah kosong tersebut yang dirawat oleh pemilik rumah itu sendiri, sedangkan sisa rumah kosong tidak dirawat oleh pemiliknya. Rumah kosong yang tidak dirawat oleh pemiliknya, 29% diantaranya justru dirawat oleh masyarakat pada saat dilaksanakan kerja bakti. Sesuai dengan pernyataan Kuswartojo (2005:86) bahwa fenomena rumah kosong dalam perumahan merupakan bentuk dari kegagalan implementasi kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan ketidaktepatan dalam pemberian subsidi rumah, dimana masih terdapat penerima subsidi penghuni yang bukan termasuk dalam kelompok sasaran, sehingga mereka menganggap rumah sebagai suatu komoditas investasi. Selain itu, keberadaan rumah kosong juga dipicu oleh aktivitas penghuni yang dilakukan di pusat kota, sehingga tingginya biaya transportasi yang dibutuhkan untuk melakukan mobilitas, mendorong penghuni untuk mengosongkan rumahnya di wilayah pinggiran dan lebih memilih bermukim di pusat kota.

Berdasarkan status kepemilikan rumahnya, terdapat 14 rumah yang merupakan rumah kontrak dan sisanya merupakan rumah milik. Diantara rumah milik tersebut, 14% penghuni sebelumnya pernah memiliki rumah di tempat lain, dan 86% belum pernah memiliki rumah. Beberapa alasan penghuni mengontrak rumah karena rendahnya penghasilan yang diperoleh untuk memiliki rumah milik pribadi dan mobilitas pekerjaan yang kerap berpindah-pindah. Hal ini sesuai

dengan penelitian yang dilakukan oleh Cheney (2003), bahwa beberapa faktor yang mempengaruhi masyarakat untuk menyewa atau mengontrak rumah antara lain keluarga baru yang belum memiliki pendapatan yang cukup untuk membeli rumah, tingginya mobilitas pekerjaan, dan jumlah penghuni (dalam hal ini satu orang dan orangtua tunggal) dengan pendapatan yang berasal dari satu sumber pendapatan.



Sumber: Observasi Lapangan, 2011

GAMBAR 3
DIAGRAM STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PERUMAHAN JATIASARI

Sebelum menempati rumahnya saat ini, pada rumah yang berstatus milik terdapat sebanyak 40% penghuni yang mengontrak di tempat lain dan 43% penghuni menghuni rumah orang tua. Berdasarkan hal tersebut, dapat terlihat bahwa keberadaan Perumahan Jatiasari dapat meningkatkan kesejahteraan penghuninya dengan melihat adanya peningkatan status rumah yang dimilikinya, sebagaimana Maslow (dalam Panudju, 1999:330), menerangkan bahwa status kepemilikan rumah menjadi hal yang penting bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Apabila dilihat dari ketepatan sasaraannya, jumlah penghuni yang masih memiliki rumah lain adalah 6 penghuni. Jumlah ini diklasifikasikan memisah dengan penghuni yang hanya memiliki satu rumah dan tidak memiliki rumah.

KESIMPULAN

Efektivitas pembangunan perumahan merupakan salah satu bentuk evaluasi terhadap pembangunan perumahan yang saat ini dilakukan terutama di wilayah pinggiran khususnya di Kecamatan Mijen. Berdasarkan tingkat kebutuhan rumahnya, dapat disimpulkan bahwa penyediaan perumahan tidak mampu mengatasi masalah kebutuhan rumah. Hal ini dapat terlihat dari kebutuhan rumah di Kota Semarang yang dapat dipenuhi oleh perumahan hanya sebesar 15,5% dan penyediaan perumahan di pinggiran hanya mampu memenuhi kebutuhan sebesar 13% per tahun. Kondisi ini berjalan stagnan setiap tahun, sedangkan kebutuhan rumah terus meningkat. Hal ini mengindikasikan perumahan belum efektif mengatasi kebutuhan rumah, sehingga harus diimbangi dengan penyediaan rumah secara swadaya oleh masyarakat. Di sisi lain, perumahan masih menunjukkan keberadaan rumah kosong sebesar 4,9% dari total jumlah rumah dan berstatus milik. Ini mengindikasikan pemanfaatan rumah sebagai investasi bagi pemiliknya, sehingga rumah memiliki kecenderungan untuk dikontrakkan dan dikosongkan oleh pemiliknya. Oleh karena itu, pembangunan perumahan di wilayah pinggiran masih belum efektif, sehingga diperlukan perumusan strategi yang tepat untuk mencapai efektivitas penyediaan perumahan dalam memenuhi kebutuhan rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kota Optimum, Efisien, dan Mandiri*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Avramov, Dragana. 2002. *Housing Problems and Household Durables*. Dalam *People, Demography and Social Exclusion*. Edisi December 2002.
- Budihardjo, Eko. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Cheney, Helen. 2003. *Sustainable–Affordable Housing: Submission to Inquiry into First Home Ownership*. Institute for Sustainable Futures.
- Kurniawan, Haris. 2011. *Lakukan Pengawasan*. www.mediaindonesia.com, edisi 30 Mei – 4 Juni 2011, diakses pada tanggal 30 Mei 2011.
- Kuswartojo, Tjuk dkk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: ITB.
- Marlina dan Sastra. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Munir. 2004. *Ledakan Penduduk Dunia, Prinsip Kependudukan, dan Pengendaliannya*. Bandung: Nuansa Cendikia.
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumni.
- Sawicki, David dan Carl V. Patton. 1986. *Basic Methods of Policy Analysis and Planning*. Englewood Cliffs: Prentice Hall.
- Statistik Perumahan di Jawa Tengah Tahun 2000. Kantor Statistik Kota Semarang, 2000.
- Syahrir, Alvi. 2003. *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Tulung, Johannes. *Memang Ada yang Nakal*. www.inilah.com, edisi 9 Januari 2008, diakses pada tanggal 30 Mei 2011.
- Werdiningsih, Hermin. 2007. “Studi Pola Ruang Terbuka Hijau di Lingkungan Perumahan Kota Semarang”. *Jurnal Ilmiah Perancangan Kota dan Permukiman Enclosure*. Vol.6, No.2, Juni 2004.