

Strategi pembangunan perumahan di Kota Batam = Strategy of housing development in Batam City

Purba, Mulia Rindo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20341752&lokasi=lokal>

Abstrak

Perumahan atau papan adalah salah satu aspek kebutuhan pokok manusia selain lapangan kerja, sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, bukan semata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial, ekonomi, budaya masyarakat dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Program pembangunan perumahan di Kota Batam, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah menghadapi permasalahan yang sangat kompleks, seperti keterbatasan lahan, meningkatnya kebutuhan perumahan bagi MBM dan MBR, keterbatasan sumber pembiayaan pemerintah, rendahnya daya beli (affordability) masyarakat terhadap perumahan, kebutuhan infrastruktur penunjang pengembangan perumahan. Dengan demikian, program peningkatan pembangunan perumahan di Kota Batam akan berpacu dengan laju pertumbuhan jumlah penduduknya. Disamping itu, peningkatan sektor industri di wilayah Kota Batam, secara otomatis akan meningkatkan kebutuhan lahan, sekaligus menurunkan alokasi lahan bagi sektor lainnya termasuk pemukiman.

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Bagaimana kondisi dan masalah penyediaan perumahan di Kota Batam? (2) Bagaimana tingkat pertumbuhan penduduk dan kebutuhan perumahan untuk kurun waktu 20 tahun ke depan? (3) Bagaimana strategi pembangunan perumahan dan model kemitraan dalam penyediaan perumahan di kota Batam. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode quasi melalui data kualitatif yang bersifat deskriptif dari responden ahli dengan pendekatan kusioner. Sedangkan analisa data menggunakan metode kuantitatif melalui pendekatan analisis SWOT (Strengths, Weakness, Opportunity dan Threats) untuk memperoleh strategi pembangunan perumahan, yang selanjutnya dianalisa dengan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) guna merancang kebijakan atau rencana strategi dalam pembangunan perumahan di Kota Batam.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa program pembangunan perumahan di Kota Batam memiliki kriteria lokasi, keterjangkauan dan ketersediaan infrastruktur, sedang indikator pendukung kriteria meliputi jarak dari tempat kerja, hingga, ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta tipe rumah (apakah bersusun atau tidak bersusun). Sementara kendala yang muncul dalam pembangunan perumahan di Kota Batam dapat dikelompokkan dalam 4 (empat) bagian yang meliputi ketersediaan lahan, koordinasi antar lembaga yang berkompeten, keterbatasan anggaran pemerintah serta peraturan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan. Untuk mengatasi berbagai kendala yang ada, di usulkan berbagai kebijakan yang dapat dikembangkan dalam rangka optimalisasi pembangunan perumahan, di Kota Batam sebagai jawaban atas segala tantangan yang di hadapi Kota Batam di masa yang akan datang, yaitu: penyusunan peraturan perundang-undangan yang komprehensif; penyusunan masterplan dengan mempertimbangkan indikator, seperti jarak, harga, tersedianya fasilitas umum/sosial dan tipe rumah; keterbatasan seluruh stakeholder dengan koordinasi yang terintegrasi; pembentukan dewan pemukiman; menyusun pola kemitraan dalam

implementasi pembangunan perumahan dan mengintensifkan program-program pendukung.

Housing has been, is and will always be one of human being's basic needs in addition to employment, clothing, food, education and healthcare. Housing problem, however, consists of complex and wide range of aspects such as land registry, building material industries, environment, and social, economy and culture in order to develop a harmonic society life rather than merely building a physical construction. Housing development program in Batam City, particularly for lower income society, faces various problems including limited land, increasing housing needs for lower and middle income societies, limited state fund resources, low housing affordability and supporting infrastructure provision. Hence, housing development program in Batam City should be able to keep up with the population growth. Worse yet, the growing industry in Batam City will raise the demand for land while at the same time reduces land available for housing purpose.

This study aims to explain the following: (1) The objective condition and problems of housing provision in Batam City; (2) The population growth and housing demand in 20 years period; and (3) The proper strategy for housing development and partnership model for housing provision in Batam City. The study employs quasi method using qualitative and descriptive data collected from experts through questionnaires.

Furthermore, two quantitative methods are also employed to analyze the data, namely SWOT analysis to obtain the best housing development strategy and Analytical Hierarchy Process (AHP) method to further design the proper policy for housing development in Batam City.

The research finds that housing development program in Batam City incorporates location, affordability and infrastructure availability criteria. Moreover, the indicator includes distance from workplace, price, public and social facilities availability and house type (vertical or landed). Meanwhile, the hindrances faced by the program can be classified into land availability, coordination among competent institutions, state budget limitation and regulation concerning housing development. In order to overcome those hindrances, a range of policies are proposed to optimize housing development in Batam city to answer the current and future challenges, among which are: comprehensive regulation design; master plan that takes into account various indicators including distance, price, public and social facilities availability and housing type; participation of stakeholders under integrated coordination; housing board formation, and partnership model design for the implementation of housing development and intensification of supporting programs.