



**PEMERINTAH PROVINSI
KALIMANTAN SELATAN**

LAPORAN AKHIR
TAHUN ANGGARAN 2017

**PENYUSUNAN IDENTIFIKASI
PENDATAAN & PERENCANAAN
TEKNIS RUMAH SWADAYA**

KOTA BANJARBARU



KABUPATEN BANJAR

PT. DAYA CIPTA DIAN RANCANA
ENGINEER, BUSINESS & MANAGEMENT CONSULTANS

Kata Pengantar

Puji syukur dipanjatkan kepada ALLAH SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dokumen Laporan Akhir dari kegiatan **“Penyusunan Identifikasi Pendataan Dan Perencanaan Teknis Rumah Swadaya”** ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Dokumen Laporan Akhir ini merupakan laporan yang memuat rencana dan indikasi program kegiatan **“Penyusunan Identifikasi Pendataan Dan Perencanaan Teknis Rumah Swadaya”**. Materi yang disajikan dalam Laporan Akhir ini meliputi Pendahuluan, Tinjauan Teoritis, Gambaran Umum, karakteristik perencanaan, perencanaan pembangunan, skenario perencanaan pembangunan, skenario perencanaan dan perancangan, kemampuan daerah dan indikasi program.

Ucapan terima kasih disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian penyusunan dokumen Laporan Akhir dari kegiatan **“Penyusunan Identifikasi Pendataan Dan Perencanaan Teknis Rumah Swadaya”** ini.

Tiada gading yang tak retak. Masukan, saran, serta informasi yang baik dari berbagai pihak cukup membantu dalam upaya perbaikan atau penyempurnaan dokumen Laporan Hasil Identifikasi ini.

Bandung, 2017

Tim Penyusun



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi setelah pangan dan sandang. Pada masa modernisasi seperti sekarang, rumah tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan dasar untuk tempat tinggal saja, namun rumah juga dipandang sebagai sumber daya kapital atau aset bagi usaha-usaha pengembangan kehidupan sosial dan ekonomi pemiliknya.

Kondisi perencanaan dan pembangunan rumah sekarang ini, telah disadari menjadikan sebuah cermin untuk menatap seberapa pesatnya pertumbuhan rumah di era sekarang ini. Namun pertumbuhan tersebut tidak diiringi dengan kemajuan sumber daya-sumber daya yang ada sehingga dampak buruk telah merambah pada suatu kota. Hal tersebut dapat dilihat melalui pemenuhan perumahan, upaya penanganan perumahan yang ideal jika peningkatan kebutuhan perumahan sebanding dengan penyediaannya. Namun, pemerintah sebagai tokoh yang diharapkan mampu untuk mengatasi permasalahan perumahan yang dihadapi oleh masyarakat ternyata mengalami banyak keterbatasan.

Pola pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan pengembang swasta adalah skema pengadaan rumah melalui mekanisme pasar formal dengan fasilitas kredit bagi pembelinya. Dalam kondisi ideal, peningkatan kebutuhan perumahan harus sebanding dengan penyediaannya. Namun, pemerintah sebagai tokoh yang diharapkan mampu mengatasi permasalahan perumahan yang dihadapi oleh masyarakat ternyata mengalami banyak keterbatasan. Pola pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah serta pengembang swasta adalah skema pengadaan perumahan melalui mekanisme pasar formal dengan fasilitas kredit bagi pembelinya. Pola pembangunan seperti ini pada akhirnya terbentur pada kenyataan rendahnya kemampuan masyarakat untuk menjangkau harga rumah yang ditawarkan karena



kenaikan pendapatan tidak seimbang dengan kenaikan harga rumah dan menyebabkan daya beli (affordability) masyarakat secara relatif makin menurun dari tahun ke tahun. Hal inilah yang menyebabkan pola pembangunan perumahan yang ada belum mampu menjangkau segmen masyarakat berpenghasilan rendah.

Terbatasnya sumber daya dan fasilitas kota, seperti tanah dan PSD-PU menyebabkan kecenderungan harga rumah yang ada semakin tinggi. Fenomena ini menyebabkan semakin tingginya angka kemiskinan struktural di perkotaan, yaitu ketimpangan sosial yang terjadi karena adanya sekelompok orang yang tidak mampu memenuhi kebutuhan dasar karena tidak dikuasainya sumber daya kunci yang memadai. Dalam situasi ketidakmampuan tersebut, kebutuhan akan hunian yang tidak terakomodasi pasar pada akhirnya mendorong masyarakat untuk menyelenggarakan sendiri pengadaan perumahan dan pemukimannya secara swadaya.

Pembangunan rumah secara swadaya merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk memperbaiki akses ke sumber daya kunci yang akan mempercepat mobilitas sosial dan pada gilirannya akan memperbaiki struktur sosial, sebagai salah satu upaya pemberdayaan potensi masyarakat. Selain itu, upaya pembangunan perumahan secara swadaya merupakan langkah yang dapat dilakukan untuk memperbaiki perspektif pembangunan perumahan sebelumnya, yaitu pemerintah hanya bertindak sebagai provider dan kurang melibatkan partisipasi masyarakat di dalamnya. Tidak semua masyarakat mempunyai kemampuan yang sama dalam mengakses dana perkreditan perumahan yang disediakan BTN serta Bank-bank umum menyebabkan pemberdayaan masyarakat melalui upaya pembangunan rumah swadaya menjadi hal yang patut diperhitungkan. Terlebih pada masyarakat yang mempunyai keinginan dan kemauan yang kuat untuk mempunyai rumah, namun memiliki keterbatasan dalam hal ekonomi dan pengetahuan.

Provinsi Kalimantan Selatan dan sekitarnya merupakan salah satu kota yang banyak terdapat pembangunan rumah secara swadaya.



Pembangunan rumah swadaya yang dilakukan di Provinsi Kalimantan Selatan dan sekitarnya telah terlihat sebagai upaya yang dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka, baik dengan inisiatif sendiri maupun dorongan pihak lain yang berupaya membangun rumah sesuai dengan kemampuan yang mereka miliki.

Hal ini telah memperlihatkan adanya usaha dan keinginan dari masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Tidak dapat dipungkiri, perumahan swadaya berkembang sangat pesat di Provinsi Kalimantan Selatan dan sekitarnya. Masyarakat cenderung memilih untuk membangun rumahnya secara swadaya karena pengadaan rumah secara swadaya dapat dilakukan dengan biaya yang lebih rendah dari perumahan yang disediakan oleh sektor formal. Masyarakat dapat melakukan pembangunan secara bertahap disesuaikan dengan kemampuan yang dimiliki, serta dapat memilih sendiri bahan bangunan dan mekanisme pembangunan rumah yang dikehendaki.

Namun dalam pelaksanaannya, pengadaan rumah bukanlah hal yang mudah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tingginya harga lahan, bahan bangunan serta mahalnya biaya perijinan untuk mendirikan rumah menyebabkan masih banyak masyarakat yang belum dapat mengadakan rumahnya secara swadaya dengan baik. Masyarakat mengalami banyak kendala dan keterbatasan, baik dalam hal sosial maupun ekonomi yang dapat menghambat pelaksanaan pembangunan rumahnya tersebut. Hal ini menuntut tanggung jawab pemerintah daerah untuk melakukan reorientasi kebijakan pembangunannya dan melakukan pemberdayaan masyarakat serta peningkatan kemampuan (capacity building) dari semua pelaku-pelaku kunci yang berkepentingan (stakeholders).

Seiring dengan program pembangunan lainnya di sektor permukiman, upaya penanganan program peningkatan lingkungan permukiman baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan, langkah demi langkah terus dilakukan. Bermula dari kedudukan, tugas dan fungsinya, Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Kalimantan Selatan memberikan



perhatian yang besar dalam mendukung upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan kualitas kehidupan serta penghidupan masyarakat, khususnya untuk pendataan pada rumah-rumah yang dibuat masyarakat secara swadaya agar pembangunannya dapat terkontrol dan sesuai pada peruntukan lahannya, oleh sebab itu perlunya adanya sebuah kajian tentang **Penyusunan Identifikasi Pendataan dan Perencanaan Teknis Untuk Rumah Swadaya** sehingga sebaran lokasi permukiman swadaya dapat terdata dengan baik dan dapat dijadikan sebagai dasar perencanaan teknis rumah swadaya agar masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli yang berpenghasilan rendah dapat dukungan dari pemerintah untuk memperoleh rumah yang layak huni.

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1. Maksud

Maksud dilaksanakannya kegiatan ini adalah:

1. Mengidentifikasi sebaran rumah swadaya di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar.
2. Mengidentifikasi karakteristik rumah swadaya ditinjau dari pola produksi rumah (Pengadaan lahan, pembiayaan, mekanisme pelaksanaan dan bahan bangunan) serta karakteristik sosial ekonomi (tingkat pendapatan, pendidikan, dan mata pencaharian) masyarakat.
3. Menyusun skenario pengembangan permukiman yang memenuhi standar rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, tertata dan terencana.
4. Meningkatkan kemampuan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan perencanaan pengembangan permukiman yang memenuhi standar rumah layak huni dalam lingkungan sehat, tertata dan terencana

1.2.2. Tujuan

Tujuan dilaksanakannya kegiatan ini adalah sebagai data dasar bagi pemerintah provinsi Kalimantan Selatan, perencana, perancang, dan pengembang kawasan dalam membuat keputusan atau pertimbangan dalam perencanaan teknis untuk rumah swadaya di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar.



1.3. Sasaran

Sasaran dari kegiatan ini adalah

1. Internal (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman)
Target/sasaran yang ingin dicapai terkait dengan pengadaan Jasa konsultansi adalah melakukan identifikasi pendataan dan perencanaan teknis untuk rumah swadaya.
2. External (Penyedia Jasa) terlaksananya peran serta penyedia jasa konsultansi yang bertanggung jawab, menjunjung tinggi profesionalisme.
3. External (Masyarakat) tersedianya prasarana yang direncanakan sesuai dengan kaidahkaidah ilmu teknik serta mempertimbangkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan dana

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Lokasi Pelaksanaan Kegiatan

Lokasi kegiatan Penyusunan Identifikasi Pendataan dan Perencanaan Teknis Untuk Rumah Swadaya adalah di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar.

1.4.2. Lingkup Pelaksanaan Kegiatan

Ruang lingkup lokasi dari pekerjaan ini berada pada Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar. Ruang lingkup pekerjaan Penyusunan Identifikasi Pendataan dan Perencanaan Teknis Untuk Rumah Swadaya ini meliputi langkah-langkah identifikasi lapangan hingga penyusunan program perencanaan teknis. Identifikasi dan Program Penanganan tersebut meliputi:

1. Pengumpulan data:
 - a. Pengumpulan data kuantitatif dan kualitatif dari sumber data primer maupun sekunder sebagai bahan analisis;
 - b. Pemetaan persebaran rumah tidak layak huni di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar;
 - c. Metoda pendekatan yang digunakan dalam kegiatan ini melalui tahapan berikut:
 - Studi Kepustakaan ; dilakukan untuk mempelajari parameter-parameter dari suatu lingkungan permukiman sebagai faktor-faktor penentu dalam upaya penanganan lingkungan



permukiman tidak layak huni yang menjadi tujuan studi, serta melakukan tinjauan terhadap kebijaksanaan-kebijaksanaan yang berkaitan dengan materi studi;

- Survei lapangan ; dilakukan untuk memperoleh data primer dan sekunder tentang keadaan lingkungan kawasan perumahan tidak layak huni melalui wawancara awal, survei visual dengan menggunakan foto untuk memperoleh gambaran keadaan lingkungan dan kegiatan penghuni di lingkungan kawasan tersebut, serta kuesioner yang dilakukan untuk mendapatkan gambaran secara lengkap dan detail;
- Survei Instansional ; dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dari instansi yang terkait

2. Pendalaman dan Analisis:

- a. Pendalaman ciri khas permukiman dan komunitas yang tinggal dikawasan permukiman rumah tidak layak huni.
 - b. Pendalaman komitmen Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dan sekitarnya dalam penanganan permukiman khususnya permukiman rumah tidak layak huni.
 - c. Penetapan kriteria kawasan permukiman rumah tidak layak huni sesuai dengan kebijakan lokal dan berdasarkan ketentuan dalam panduan yang berlaku. Dalam penetapan kawasan-kawasan permukiman rumah tidak layak huni dengan berbagai inti permasalahan serta analisis dalam pengentasannya (secara garis besar).
 - d. Analisis dalam penetapan kawasan-kawasan permukiman rumah tidak layak huni.
3. Diskusi dan konsultasi dengan pakar-pakar, akademisi, praktisi, asosiasi profesi dalam rangka menambah wacana dan masukan tentang permasalahan dan solusi penanganan kawasan permukiman rumah tidak layak huni.
 4. Diskusi dan koordinasi baik dengan pemberi tugas maupun dengan Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan (baik formal maupun non formal), dalam menjamin kesepahaman aspirasi serta persepsi tentang penanganan permukiman rumah tidak layak huni dan penyepakatan penetapan kawasan permukiman rumah tidak layak huni.



1.5. Dasar Hukum

Adapun yang menjadi dasar hukum dari Kegiatan ini adalah :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
5. Undang-undang NO. 23 Th. 2014 Tentang Pemerintah Daerah.
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia NO. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
8. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20 /PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Aspek Fisik Dan Lingkungan, Ekonomi, Serta Sosial Budaya Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 41 /PRT/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan
12. PERMEN PUPR No.1/PRT/M/2014 Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor : 39/ PRT/ M/ 2015 Tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumaha Swadaya
14. Peraturan Mentari Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 13/ PRT/ M/ 2016 Tentang bantuan Stimulan Perumahan Swadaya.
15. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Petunjuk Perencanaan Wilayah Perumahan;
16. SK Kepala Daerah Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar terkait Penetapan Kawasan Permukiman Kumuh.



17. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan
18. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar

1.6. Sistematika Penulisan

Laporan Akhir ini terdiri dari 8 Bab pembahasan dengan rincian sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Berisikan mengenai latar belakang yang mendasari penyelenggaraan kegiatan ini; kemudian dimuat juga maksud, tujuan, dan sasaran pekerjaan, dasar hukum, lingkup kegiatan, dan sistematika laporan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini disampaikan mengenai kajian pustaka mengenai regulasi-regulasi, teori terkait substansi kegiatan ini.

BAB 3 GAMBARAN UMUM WILAYAH

Pada bab ini akan dibahas mengenai profil dan gambaran umum kawasan dari kegiatan ini.

BAB 4 KARAKTERISTIK RUMAH SWADAYA

Bab ini menguraikan tentang fakta yang ditemukan dari hasil survey primer.

BAB 5 PERENCANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SWADAYA

Bab ini menguraikan tentang pengolahan data dan analisis data yang telah didapatkan dari kegiatan survey.

BAB 6 KONSEP DAN PERANCANGAN RUMAH SWADAYA

Bab ini berisikan mengenai masukan – masukan terkait tipologi dan rancangan rumah swadaya.

BAB 7 KEMAMPUAN DAERAH DALAM PELAKSANAAN RUMAH SWADAYA

Bab ini berisikan mengenai kemampuan daerah dalam pelaksanaan rumah swadaya

BAB 8 INDIKASI PROGRAM

Bab ini berisikan mengenai rencana program dan kegiatan terkait pelaksanaan Rumah Swadaya.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS DAN KEBIJAKAN

2.1. Tinjauan Kebijakan

2.1.1. Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025

Sesuai dengan pasal 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional disusun sebagai penjabaran dari tujuan dibentuknya pemerintahan Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dalam bentuk visi, misi, dan arah pembangunan nasional.

A. Kondisi Umum menurut RPJPN Tahun 2005 – 2025

- 1) Dalam 20 tahun mendatang, Indonesia akan menghadapi persaingan dan ketidakpastian global yang makin meningkat, jumlah penduduk yang makin banyak, dan dinamika masyarakat yang makin beraneka ragam. Untuk mewujudkan Visi Pembangunan Nasional, perlu diteruskan hasil-hasil pembangunan yang sudah dicapai, permasalahan yang sedang dihadapi dan tantangannya ke depan ke dalam suatu konsep pembangunan jangka panjang, yang mencakup berbagai aspek penting kehidupan berbangsa dan bernegara, yang akan menuntun proses menuju tatanan kehidupan masyarakat dan taraf pembangunan yang hendak dicapai.
- 2) Beberapa kemajuan dicapai dalam pembangunan daerah. Dari sisi politis penerapan desentralisasi dan otonomi daerah, serta pemekaran provinsi dan kabupaten/ kota telah memberikan ruang gerak kepada masyarakat di daerah untuk mempercepat pembangunan daerah. Disamping itu kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di seluruh wilayah Indonesia telah mengalami peningkatan. Peningkatan tersebut antara lain tercermin dari meningkatnya Produk Domestik Regional Bruto (PDRB); berkurangnya pengangguran; meningkatnya akses masyarakat kepada jaringan infrastruktur (khususnya transportasi dan telekomunikasi) maupun fasilitas pendidikan dan kesehatan.



Namun demikian peningkatan kondisi sosial dan ekonomi tersebut relatif tidak merata dan sangat bervariasi antara daerah yang satu dengan yang lain.

- 3) Selain itu kebijakan pembangunan nasional yang selama ini kurang memberikan perhatian yang memadai pada kesenjangan juga menimbulkan beberapa eksekusi negatif terhadap pembangunan daerah, antara lain: menumpuknya kegiatan ekonomi di daerah tertentu saja, seperti terkonsentrasinya industri manufaktur di kota-kota besar di Pulau Jawa; terjadinya pertumbuhan kota-kota metropolitan dan besar yang tidak terkendali yang mengakibatkan turunnya kualitas lingkungan perkotaan; melebarnya kesenjangan pembangunan antara daerah perkotaan dan perdesaan; meningkatnya kesenjangan pendapatan perkapita; masih banyaknya daerah-daerah miskin, tinggi pengangguran, serta rendah produktivitas; kurangnya keterkaitan kegiatan pembangunan antar wilayah; kurang adanya keterkaitan kegiatan pembangunan antara perkotaan dengan perdesaan; tingginya konversi lahan pertanian ke nonpertanian di Pulau Jawa; serta terabaikannya pembangunan daerah perbatasan, pesisir, dan kepulauan.
- 4) Berbagai eksekusi negatif tersebut, secara bersama-sama membentuk sebuah isu permasalahan yang sentral bagi pembangunan daerah, yaitu tingginya kesenjangan pembangunan antar daerah. Pengurangan kesenjangan pembangunan antar daerah perlu dilakukan tidak hanya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di seluruh wilayah Indonesia, tetapi juga untuk menjaga stabilitas dan kesatuan nasional. Tujuan penting dan mendasar yang akan dicapai untuk mengurangi kesenjangan antar daerah adalah bukan untuk pemeratakan pembangunan fisik di setiap daerah, tetapi yang paling utama adalah pengurangan kesenjangan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat antar daerah.



B. Visi dan Misi Pembangunan Nasional Tahun 2005 – 2025

Rencana pembangunan jangka panjang disusun untuk mencapai tujuan pembangunan sebagaimana tercantum dalam Pembukaan UUD 1945 dan mengacu pada arah pembangunan sebagai berikut.

- 1) Pembangunan ekonomi diarahkan kepada pemantapan sistem ekonomi nasional untuk mendorong kemajuan bangsa dengan ciri-ciri sebagai berikut.
 - Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan;
 - Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara;
 - Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;
 - Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas asas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional;
 - APBN sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- 2) Pelaksanaan pembangunan secara keseluruhan memperhatikan hak warga negara serta kewajibannya untuk berperan dalam pembangunan.
- 3) Dalam rangka meningkatkan penyelenggaraan pembangunan, pelaksanaan pemerintahan daerah didasarkan pada otonomi yang luas. Pelaksanaan otonomi di daerah diupayakan untuk mendorong peran serta masyarakat dalam pembangunan dalam rangka memperkuat persatuan dan kesatuan.



Berdasarkan tantangan yang dihadapi dalam 20 tahun mendatang serta dengan memperhitungkan modal dasar yang dimiliki oleh bangsa Indonesia dan faktor-faktor strategis yang muncul, amanat pembangunan sebagai yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945, maka Visi Pembangunan Nasional Tahun 2005 – 2025 adalah:

**INDONESIA YANG MAJU DAN MANDIRI, ADIL DAN
DEMOKRATIS, SERTA AMAN DAN BERSATU**

DALAM WADAH NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA

Visi Pembangunan Nasional Tahun 2005 – 2025 ini mengarah pada pencapaian tujuan pembangunan sebagaimana yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945. Dalam mewujudkan Visi Pembangunan Nasional tersebut ditempuh Misi Pembangunan Nasional sebagai berikut:

- 1) Misi Mewujudkan Indonesia Yang Maju dan Mandiri adalah mendorong pembangunan yang menjamin pemerataan yang seluas-luasnya didukung oleh sumber daya manusia yang berkualitas, infrastruktur yang maju, penerapan ilmu pengetahuan dan teknologi, dan berwawasan lingkungan; serta didukung oleh pelaksanaan politik luar negeri yang bebas dan aktif.
- 2) Misi Mewujudkan Indonesia Yang Adil dan Demokratis adalah mendorong pembangunan yang menjamin penegakan hukum yang adil, konsekuen, tidak diskriminatif, mengabdikan pada kepentingan masyarakat luas, serta meneruskan konsolidasi demokrasi bertahap pada berbagai aspek kehidupan politik agar demokrasi konstitusional dapat diterima sebagai konsensus dan pedoman politik dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- 3) Misi Mewujudkan Indonesia Yang Aman dan Bersatu adalah mendorong pembangunan yang mampu mewujudkan rasa aman dan damai, mampu menampung aspirasi masyarakat



yang dinamis, menegakkan kedaulatan negara dan keutuhan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta melindungi segenap bangsa dari setiap ancaman.

INDONESIA YANG MAJU DAN MANDIRI juga tercermin dari pembangunan yang semakin merata ke seluruh wilayah. Sasaran yang hendak dicapai dalam 20 tahun mendatang adalah terwujudnya peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat di seluruh wilayah, termasuk berkurangnya kesenjangan antar wilayah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

- 1) Percepatan pembangunan dan pertumbuhan wilayah-wilayah strategis dan cepat tumbuh didorong sehingga dapat mengembangkan wilayah-wilayah tertinggal di sekitarnya dalam suatu sistem wilayah pengembangan ekonomi yang sinergis, tanpa mempertimbangkan batas wilayah administrasi, tetapi lebih ditekankan pada pertimbangan keterkaitan mata-rantai proses industri dan distribusi. Upaya ini dapat dilakukan melalui pengembangan produk unggulan daerah, serta mendorong terwujudnya koordinasi, sinkronisasi, keterpaduan dan kerjasama antar sektor, antar pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat dalam mendukung peluang berusaha dan investasi di daerah.
- 2) Pertumbuhan kota-kota besar dan metropolitan dikendalikan dalam suatu sistem wilayah pembangunan metropolitan yang kompak, nyaman, efisien dalam pengelolaan, serta mempertimbangkan pembangunan yang berkelanjutan, melalui:
 - Penerapan manajemen perkotaan yang meliputi optimasi dan pengendalian pemanfaatan ruang serta pengamanan zona penyangga di sekitar kota inti dengan penegakan hukum yang tegas dan adil, serta peningkatan peran dan fungsi kota-kota menengah dan kecil di sekitar kota inti agar kota-kota tersebut tidak hanya berfungsi sebagai *dormitory town* tetapi dapat menjadi kota mandiri;



- Pengembangan kegiatan ekonomi kota yang ramah lingkungan seperti industri jasa keuangan, perbankan, asuransi, industri telematika dan lain-lain; serta peningkatan kemampuan keuangan daerah perkotaan; peningkatan kemampuan keuangan daerah perkotaan;
 - Revitalisasi kawasan kota meliputi pengembalian fungsi kawasan melalui membangun kembali kawasan; peningkatan kualitas lingkungan fisik, sosial, budaya; serta penataan kembali pelayanan fasilitas publik, terutama pengembangan sistem transportasi masal yang terintegrasi
- 3) Keberpihakan pemerintah ditingkatkan untuk mengembangkan wilayah-wilayah tertinggal dan terpencil sehingga wilayah-wilayah tersebut dapat tumbuh dan berkembang secara lebih cepat dan dapat mengejar ketertinggalan pembangunannya dengan daerah lain. Pendekatan pembangunan yang perlu dilakukan selain dengan pemberdayaan masyarakat secara langsung melalui skema pemberian dana alokasi khusus, termasuk jaminan pelayanan publik dan keberintisan, perlu pula dilakukan penguatan keterkaitan kegiatan ekonomi dengan wilayah-wilayah cepat tumbuh dan strategis dalam satu 'sistem wilayah pengembangan ekonomi'.
- 4) Wilayah-wilayah perbatasan dikembangkan dengan mengubah arah kebijakan pembangunan yang selama ini cenderung berorientasi inward looking menjadi outwardlooking, sehingga kawasan tersebut dapat dimanfaatkan sebagai pintu gerbang aktivitas ekonomi dan perdagangan dengan negara tetangga. Pendekatan pembangunan yang dilakukan selain menggunakan pendekatan yang bersifat keamanan (security approach), juga diperlukan pendekatan kesejahteraan (prosperity approach). Perhatian khusus diarahkan bagi pengembangan pulau-pulau kecil di perbatasan yang selama ini luput dari perhatian.



- 5) Pertumbuhan pembangunan antar kota-kota metropolitan, besar, menengah, dan kecil diseimbangkan secara hirarkis dalam suatu 'sistem pembangunan perkotaan nasional.' Upaya ini diperlukan untuk mencegah terjadinya 'urban sprawl' dan konurbasi, seperti yang terjadi di wilayah pantura Pulau Jawa, serta untuk mengurangi arus migrasi masuk langsung dari desa ke kota-kota besar dan metropolitan, melalui penciptaan kesempatan kerja, termasuk peluang usaha, pada kota-kota menengah dan kecil, terutama di luar Pulau Jawa. Oleh karena itu perlu dilakukan peningkatan keterkaitan kegiatan ekonomi (forward and backward linkages) sejak tahap awal mata rantai industri, tahap proses produksi antara, tahap akhir produksi (final process), sampai tahap konsumsi (final demand) di masing-masing kota sesuai dengan hirarkinya, serta perlu didukung, antara lain, peningkatan aksesibilitas dan mobilitas orang, barang dan jasa antar kota-kota tersebut.
- 6) Percepatan pembangunan kota-kota kecil dan menengah ditingkatkan, terutama di luar Pulau Jawa, sehingga diharapkan dapat menjalankan perannya sebagai 'motor penggerak' pembangunan wilayah-wilayah di sekitarnya, maupun dalam melayani kebutuhan warga kotanya. Pendekatan pembangunan yang perlu dilakukan, antara lain, memenuhi kebutuhan pelayanan dasar perkotaan seseuai dengan tipologi kota masing-masing.
- 7) Peningkatan keterkaitan kegiatan ekonomi di wilayah perkotaan dengan kegiatan ekonomi di wilayah perdesaan didorong secara sinergis (hasil produksi wilayah perdesaan merupakan backward linkages dari kegiatan ekonomi di wilayah perkotaan) dalam suatu 'sistem wilayah pengembangan ekonomi'. Peningkatan keterkaitan tersebut memerlukan adanya perluasan dan diversifikasi aktivitas ekonomi dan perdagangan (non-pertanian) di pedesaan yang terkait dengan pasar di perkotaan.



- 8) Pembangunan perdesaan didorong melalui: pengembangan agropolitan terutama bagi kawasan yang berbasis pertanian; peningkatan kapasitas sumber daya manusia di perdesaan khususnya dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya; pengembangan jaringan infrastruktur penunjang kegiatan produksi di kawasan perdesaan dan kota-kota kecil terdekat dalam upaya menciptakan keterkaitan fisik, sosial dan ekonomi yang saling komplementer dan saling menguntungkan; peningkatan akses informasi dan pemasaran, lembaga keuangan, kesempatan kerja dan teknologi; pengembangan social capital dan human capital yang belum tergali potensinya, sehingga kawasan perdesaan tidak semata-mata mengandalkan sumber daya alamnya saja; intervensi harga dan kebijakan perdagangan yang berpihak ke produk pertanian, terutama terhadap harga dan upah.

- 9) Pembangunan yang dilakukan di suatu wilayah saat ini masih sering dilakukan tanpa mempertimbangkan keberlanjutannya. Keinginan untuk memperoleh keuntungan ekonomi jangka pendek seringkali menimbulkan keinginan untuk mengeksploitasi sumber daya alam secara berlebihan sehingga menurunkan kualitas (degradasi) dan kuantitas (depleksi) sumber daya alam dan lingkungan hidup. Selain itu, sering pula terjadi konflik pemanfaatan ruang antar sektor. Salah satu penyebab terjadinya permasalahan tersebut karena pembangunan yang dilakukan dalam wilayah tersebut belum menggunakan Rencana Tata Ruang sebagai acuan koordinasi dan sinkronisasi pembangunan antar sektor dan antar wilayah. Oleh karena itu, sangat penting untuk memanfaatkan rencana tata ruang sebagai landasan atau acuan kebijakan spasial bagi pembangunan lintas sektor maupun wilayah agar pemanfaatan ruang dapat sinergis, serasi, dan berkelanjutan. Rencana Tata Ruang Wilayah disusun secara hirarkis dari tingkat Nasional, Pulau, Provinsi, Kabupaten, dan Kota.



- 10) Menerapkan sistem pengelolaan tanah yang efisien, efektif, serta melaksanakan penegakan hukum terhadap hak atas tanah dengan menerapkan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan demokrasi. Selain itu, perlu dilakukan penyempurnaan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah melalui perumusan berbagai aturan pelaksanaan land reform, serta penciptaan insentif/ disinsentif perpajakan yang sesuai dengan luas, lokasi, dan penggunaan tanah agar masyarakat golongan ekonomi lemah dapat lebih mudah mendapatkan hak atas tanah. Selain itu, menyempurnakan sistem hukum dan produk hukum pertanahan melalui inventarisasi dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan pertanahan dengan mempertimbangkan aturan masyarakat adat, serta peningkatan upaya penyelesaian sengketa pertanahan baik melalui kewenangan administrasi, peradilan, maupun alternative dispute resolution; selain itu akan dilakukan penyempurnaan kelembagaan pertanahan sesuai dengan semangat otonomi daerah dan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, utamanya dalam kaitannya dengan peningkatan kapasitas sumberdaya manusia bidang pertanahan di daerah.

Pengembangan kapasitas pemerintah daerah terus ditingkatkan melalui peningkatan kapasitas aparat pemerintah daerah peningkatan kapasitas kelembagaan pemerintah daerah; peningkatan kapasitas keuangan pemerintah daerah termasuk upaya peningkatan kemitraan dengan masyarakat dan swasta dalam pembiayaan pembangunan daerah ditingkatkan; penguatan lembaga legislatif. Selain itu, pemberdayaan masyarakat akan terus menerus ditingkatkan melalui: peningkatan pengetahuan dan keterampilan; peningkatan akses pada modal usaha dan sumber daya alam; pemberian kesempatan luas untuk menyampaikan aspirasi terhadap kebijakan dan peraturan yang menyangkut kehidupan mereka; peningkatan kesempatan dan kemampuan untuk mengelola usaha ekonomi produktif yang mendatangkan kemakmuran dan mengatasi kemiskinan.



2.1.2. Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN)

Pengembangan wilayah didasarkan pada pembagian 7 (tujuh) wilayah pembangunan, yaitu: Wilayah Papua, Wilayah Maluku, Wilayah Nusa Tenggara, Wilayah Sulawesi, Wilayah Kalimantan, Wilayah JawaBali dan Wilayah Sumatera. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Pulau menjadi acuan utama dalam mengendalikan tata ruang, serta pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang. Pengembangan wilayah didasarkan pada potensi keunggulan komparatif dan keunggulan kompetitif daerah, serta posisi geografis strategis di masing-masing pulau. Adapun tema pengembangan wilayah di setiap pulau adalah sebagai berikut :

1. Pembangunan Wilayah Pulau Papua sebagai:
 - Percepatan pengembangan industri berbasis komoditas lokal yang bernilai tambah di sektor/subsektor pertanian, perkebunan, peternakan dan kehutanan;
 - Percepatan pengembangan ekonomi kemaritiman melalui pengembangan industri perikanan dan pariwisata bahari;
 - Percepatan pengembangan pariwisata budaya dan alam melalui pengembangan potensi sosial budaya dan keanekaragaman hayati;
 - Percepatan pengembangan hilirisasi industri pertambangan, minyak, gas bumi dan tembaga;
 - Peningkatan kawasan konservasi dan daya dukung lingkungan untuk pembangunan rendah karbon; serta
 - Penguatan kapasitas kelembagaan pemerintahan daerah dan masyarakat;
 - Pengembangan kawasan ekonomi inklusif dan berkelanjutan berbasis wilayah kampung masyarakat adat, melalui percepatan peningkatan kualitas sumberdaya manusia Papua yang mandiri, produktif dan berkepribadian.
2. Pembangunan Wilayah Kepulauan Maluku sebagai:
 - Produsen makanan laut dan lumbung ikan nasional



- Percepatan pembangunan perekonomian berbasis maritim (kelautan) melalui pengembangan industri berbasis komoditas perikanan;
 - Pengembangan industri pengolahan berbasis nikel, dan tembaga;
 - Pariwisata bahari
3. Pembangunan Wilayah Kepulauan Nusa Tenggara sebagai:
- Pintu gerbang pariwisata ekologis melalui pengembangan industri Meeting, Incentive, Convention, Exhibition (MICE);
 - Penopang pangan nasional dengan percepatan pembangunan perekonomian berbasis maritim (kelautan) melalui pengembangan industri perikanan, garam, dan rumput laut;
 - Pengembangan industri berbasis peternakan sapi dan perkebunan jagung;
 - Pengembangan industri mangan, dan tembaga.
4. Pembangunan Wilayah Pulau Sulawesi sebagai:
- Salah satu pintu gerbang Indonesia dalam perdagangan internasional dan pintu gerbang Kawasan Timur Indonesia;
 - Pengembangan industri berbasis logistik;
 - Lumbung pangan nasional dengan pengembangan industri berbasis kakao, padi, jagung;
 - Pengembangan industri berbasis rotan, aspal, nikel, bijih besi dan gas bumi;
 - Percepatan pembangunan ekonomi berbasis maritim (kelautan) melalui pengembangan industri perikanan dan pariwisata bahari.
5. Pembangunan Wilayah Pulau Kalimantan sebagai:
- Mempertahankan fungsi Kalimantan sebagai paru-paru dunia, dengan meningkatkan konservasi dan rehabilitasi DAS, lahan kritis, hutan lindung, dan hutan produksi; serta mengembangkan sistem bencana alam banjir dan kebakaran hutan;
 - Lumbung energi nasional dengan pengembangan hilirisasi komoditas batu bara, termasuk pengembangan energi baru terbarukan berbasis biomassa dan air atau matahari atau sesuai dengan kondisi SDA masing-masing provinsi;
 - Pengembangan industri berbasis komoditas kelapa sawit, karet, bauksit, bijih besi, gas alam cair, pasir zirkon dan pasir kuarsa;



- Menjadikan Kalimantan sebagai salah satu lumbung pangan nasional.
6. Pembangunan Wilayah Pulau Jawa-Bali sebagai:
- Lumbung pangan nasional;
 - Pendorong sektor industri dan jasa nasional dengan pengembangan industri makanan-minuman, tekstil, otomotif, alutsista, telematika, kimia, alumina dan besi baja;
 - Salah satu pintu gerbang destinasi wisata terbaik dunia dengan pengembangan ekonomi kreatif;
 - Percepatan pembangunan ekonomi berbasis maritim (kelautan) melalui pengembangan industri perkapalan dan pariwisata bahari.
7. Pembangunan Wilayah Pulau Sumatera sebagai:
- Salah satu pintu gerbang Indonesia dalam perdagangan internasional;
 - Lumbung energi nasional, termasuk pengembangan energi terbarukan biomassa;
 - Pengembangan hilirisasi komoditas batubara;
 - Industri berbasis komoditas kelapa sawit, karet, timah, bauksit, dan kaolin;
 - Percepatan pembangunan ekonomi berbasis maritim (kelautan) melalui pengembangan industri perikanan, pariwisata bahari, industri perkebunan, dan industri pertambangan.

2.1.3. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan. Dalam Undang – Undang ini, penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan



kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda - beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang. Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Penataan ruang dengan pendekatan kegiatan utama kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perkotaan, menurut besarnya, dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, dan kawasan megapolitan. Penataan ruang kawasan metropolitan dan kawasan megapolitan, khususnya kawasan metropolitan yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional dan dihubungkan dengan jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi, merupakan pedoman untuk keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan, dan merupakan alat untuk mengoordinasikan pelaksanaan pembangunan lintas wilayah administratif



yang bersangkutan. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten atau pada kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten pada 1 (satu) atau lebih wilayah provinsi. Kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten dapat berupa kawasan agropolitan.

Penataan ruang dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang berhasil guna, berdaya guna, dan berkelanjutan. Penetapan kawasan strategis pada setiap jenjang wilayah administratif didasarkan pada pengaruh yang sangat penting terhadap kedaulatan negara, pertahanan, keamanan, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk kawasan yang ditetapkan sebagai warisan dunia. Pengaruh aspek kedaulatan negara, pertahanan, dan keamanan lebih ditujukan bagi penetapan kawasan strategis nasional, sedangkan yang berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan, yang dapat berlaku untuk penetapan kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, diukur berdasarkan pendekatan eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan yang bersangkutan.

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada. Karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun



masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.

Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif dengan muatan substansi mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana rinci tata ruang disusun berdasarkan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat mencakup hingga penetapan blok dan subblok peruntukan. Penyusunan rencana rinci tersebut dimaksudkan sebagai operasionalisasi rencana umum tata ruang dan sebagai dasar penetapan peraturan zonasi. Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota dan peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci tersebut menjadi salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang.

Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang tersebut, Undang-Undang ini, antara lain, memuat ketentuan pokok sebagai berikut:

- a. Pembagian wewenang antara Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
- b. Pengaturan penataan ruang yang dilakukan melalui penetapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan penyelenggaraan penataan ruang;



- c. Pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang;
- d. Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan;
- e. Pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang, termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan;
- f. Hak, kewajiban, dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang;
- g. Penyelesaian sengketa, baik sengketa antar daerah maupun antar pemangku kepentingan lain secara bermartabat;
- h. Penyidikan, yang mengatur tentang penyidik pegawai negeri sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan;
- i. Ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang; dan
- j. Ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru, dengan masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.

2.1.4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana



lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Di dalam UU yang baru ini diatur mengenai jenis-jenis rumah. Hal ini diatur didalam pasal 21. Jenis-jenisnya yaitu:

- **Rumah komersial**, diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.



- **Rumah umum**, diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan mendapat bantuan dari pemerintah atau pemerintah daerah.
- **Rumah swadaya**, diselenggarakan atas upaya dan prakarsa masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok dan memperoleh bantuan dari pemerintah atau pemerintah daerah.
- **Rumah khusus**, diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- **Rumah negara**, disediakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah.

Bentuk-bentuk rumah, diatur di penjelasan pasal 22 angka 2:

- **Rumah tunggal**, rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
- **Rumah deret**, beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kavling sendiri.
- **Rumah susun**, bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

2.1.5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Perencanaan Kawasan Permukiman menghasilkan dokumen Rencana Kawasan Permukiman (RKP) yang diacu dalam penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3). Dokumen RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan kawasan permukiman serta keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Dalam RPP ini, PSU menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.



Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman yang layak huni dan terpadu. Pasca pembangunan, perumahan dan kawasan permukiman dimanfaatkan dan dikelola melalui pemeliharaan dan perbaikan, dan dijamin pemanfaatannya agar sesuai dengan fungsi sebagaimana telah ditetapkan. Untuk mewujudkan tertib pelaksanaan perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman tersebut, maka dilakukan pengendalian perumahan dan pengendalian kawasan permukiman. Pengendalian perumahan dan pengendalian kawasan permukiman menjadi instrumen penting bagi Pemerintah dan pemerintah daerah agar implementasi perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan di lapangan, yang khususnya dilakukan oleh badan hukum dan setiap orang dapat sejalan dan terpadu dengan kebijakan dan rencana kawasan permukiman maupun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Berikut ini adalah poin – poin inti yang terkandung dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman :

1. Penyelenggaraan Perumahan

Kegiatan penyelenggaraan perumahan meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pengendalian dan persediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan terdapat beberapa ketentuan yang patut diperhatikan, di antaranya:

2. Perencanaan Perumahan

Dalam melaksanakan perencanaan perumahan, diperlukan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan yang mengacu pada dokumen rencana kawasan permukiman (“RKP”). RKP ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah dan rencana tahunan. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan ditetapkan oleh



bupati/walikota, dan khusus untuk Ibukota Jakarta ditetapkan oleh gubernur dengan peninjauan kembali paling sedikit satu kali dalam 5 tahun.

3. Kewajiban Hunian Berimbang

Pembangunan perumahan dengan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib menerapkan hunian berimbang, kecuali pembangunan perumahan tersebut ditujukan untuk pemenuhan rumah umum. Kewajiban hunian berimbang harus dilakukan dalam satu hamparan atau dilakukan dalam satu daerah kabupaten/kota, (khusus untuk DKI Jakarta harus dalam satu provinsi). Selain itu, apabila pelaksanaan hunian beimbang tidak dalam satu hamparan, maka badan hukum tersebut wajib menyediakan akses dari rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

4. Pemasaran

Apabila rumah tunggal atau rumah deret masih dalam proses pembangunan, maka rumah tersebut tetap dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli ("PPJB") sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, setelah memenuhi persyaratan kepastian sebagai berikut:

- Hal yang diperjanjikan;
- Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.

Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal dan/atau rumah deret, tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum terpenuhinya persyaratan kepastian sebagaimana diuraikan di atas.

5. Pemanfaatan Perumahan

Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian serta memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.



6. Pengunian Rumah

Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dengan cara:

- hak milik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- cara sewa menyewa dan bukan sewa menyewa (apabila ada persetujuan dari pemilik rumah dan berdasarkan perjanjian tertulis, paling sedikit mencantumkan ketentuan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, besarnya harga sewa dan kondisi force majeure).

Namun, perlu diperhatikan bahwa rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan. Khusus untuk rumah sewa yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka harga sewanya akan ditentukan oleh pemerintah.

7. Penyelenggaraan Permukiman

Kegiatan penyelenggaraan permukiman di dalam PP ini memiliki arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Dalam penyelenggaraan permukiman terdapat ketentuan yang juga harus diperhatikan seperti:

a. Perencanaan

Perencanaan kawasan permukiman dapat dilakukan oleh setiap orang termasuk pemerintah dan pemerintah daerah dengan menghasilkan dokumen RKP. Dokumen RKP tersebut ditetapkan oleh bupati/walikota (khusus DKI Jakarta oleh gubernur) dan menjadi acuan dalam penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan, dan harus ditinjau kembali paling sedikit satu kali dalam 5 tahun.

b. Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman dapat dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta dan harus sesuai dengan rencana yang telah disetujui oleh pemerintah. Dalam pembangunan dapat dilakukan kerjasama antara:



- Pemerintah dengan pemerintah daerah;
- Pemerintah daerah dengan pemerintah daerah lainnya;
- Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan badan hukum;
- Badan hukum dengan badan hukum lainnya.

c. Pemeliharaan dan Perbaikan

Setiap orang wajib melakukan pemeliharaan rumah yang telah selesai dibangun. Rumah yang belum diserahterimakan kepada pemilik masih menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sejak rumah selesai dibangun, dan wajib dipelihara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Perbaikan rumah dilakukan dalam bentuk rehabilitasi atau pemugaran. Perbaikan rumah dilakukan oleh pemilik rumah sendiri sedangkan untuk sarana, prasarana dan utilitas umum dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya.

2.1.6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 13/ PRT/ M/ 2016 Tentang bantuan Stimulan Perumahan Swadaya

1. Penetapan Lokasi

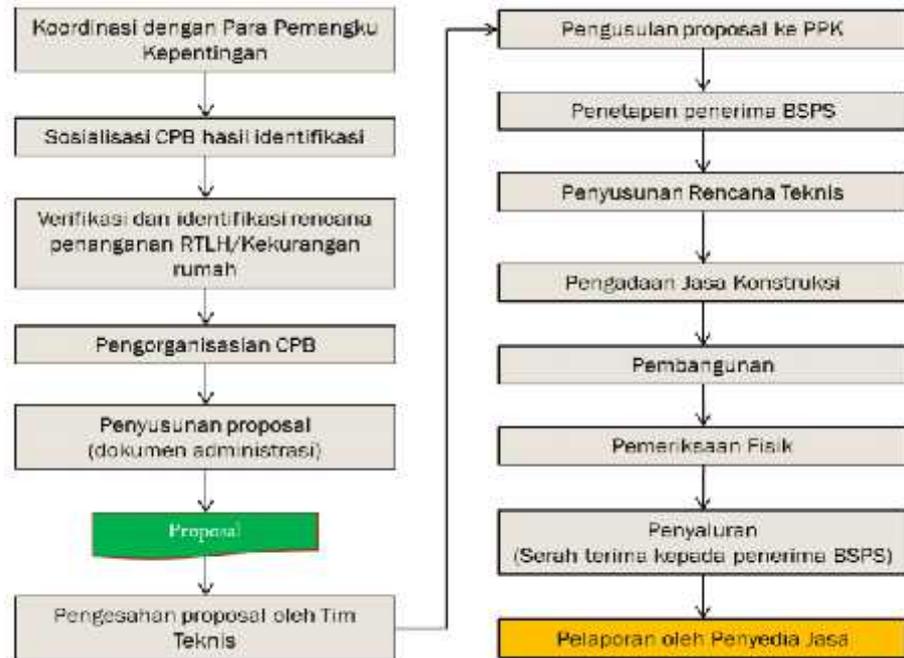
- a. Bupati/walikota mengusulkan desa/kelurahan sebagai calon lokasi BSPS kepada pemerintah provinsi, berdasarkan persyaratan:
 - Jumlah RTLH di desa/kelurahan; dan
 - Jumlah kekurangan rumah di desa/kelurahan.
- b. Pemerintah provinsi melakukan verifikasi terhadap usulan bupati/walikota berdasarkan persyaratan:
 - Tingkat kemiskinan kabupaten/kota;
 - Jumlah RTLH di kabupaten/kota;
 - Jumlah kekurangan rumah di kabupaten/kota; dan
 - Kapasitas pemerintah kabupaten/kota di bidang perumahan



- c. Hasil verifikasi pemerintah provinsi berupa daftar prioritas lokasi BSPS disampaikan kepada Pemerintah Pusat.
 - d. Lokasi BSPS ditetapkan berdasarkan hasil verifikasi yang dilakukan oleh pemerintah provinsi dan program prioritas Pemerintah Pusat.
 - e. Program prioritas pemerintah pusat sebagaimana meliputi:
 - Direktif Presiden;
 - Program prioritas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
 - Kegiatan berdasarkan usulan lembaga tinggi negara, dan kementerian negara/lembaga; dan/atau
 - Kegiatan berdasarkan nota kesepahaman dan perjanjian kerjasama.
 - f. Penetapan lokasi BSPS dilakukan oleh Menteri.
2. Pemilihan Kab/Kota
- Tujuan pemeriksaan konstruksi adalah untuk menjaga tercapainya tertib penyelenggaraan dan hasil pekerjaan konstruksi baik fisik maupun non fisik meliputi aspek perencanaan konstruksi, pengadaan, manajemen pelaksanaan dan pengendalian kontrak di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum
3. Penyaluran BSPS Berupa Rumah
- a. Pencairan bantuan
 - Berdasarkan proposal dan Keputusan Menteri, PPK menyusun rekapitulasi daftar penerima bantuan (DPB) berupa rumah.
 - Berdasarkan DPB yang telah dibuat PPK, Kepala Satker menyusun rencana pengadaan jasa konstruksi/Kontraktor PB atau PK rumah
 - Berdasarkan rencana tersebut dilakukan proses pengadaan jasa konstruksi sesuai ketentuan perundang-undangan



- Kontraktor yang ditunjuk melakukan PB atau PK rumah berdasarkan kontrak
 - PPK melakukan pencairan dana dengan mekanisme langsung (LS) sesuai kontrak dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Penyaluran bantuan
- Penyaluran oleh Penyedia Jasa Konstruksi/Kontraktor Penyaluran bantuan berupa rumah dilakukan oleh Kontraktor sesuai kontrak dengan PPK.
- Hasil kegiatan PB atau PK Rumah yang telah dilaksanakan oleh kontraktor dilaporkan kepada PPK
 - PPK memeriksa kesesuaian jumlah dan kualitas rumah berdasarkan kontrak
 - Dalam melakukan pemeriksaan tersebut, PPK menunjuk tim/pejabat penerima hasil pekerjaan
 - Rumah hasil pekerjaan kontraktor yang telah dinyatakan sesuai kontrak oleh tim/pejabat penerima hasil pekerjaan, direkomendasikan untuk diserahkan kepada penerima BSPS
 - Berdasarkan rekomendasi tersebut, kontraktor menyerahkan rumah hasil PB atau PK kepada penerima BSPS dengan Berita Acara Serah Terima bantuan
4. Pemanfaatan BSPS
- a. Pemanfaatan bantuan
- Penerima BPSB wajib menghuni rumah yang telah diterima
- b. Pertanggungjawaban Bantuan
- Kontraktor wajib menyampaikan Laporan pertanggungjawaban kepada PPK
 - Laporan pertanggungjawaban harus dilampiri Berita Acara Serah Terima apabila dalam kontrak dengan PPK, kontraktor ditugaskan untuk menyalurkan bantuan



Gambar 2.1. Penyaluran BSPS Berupa Rumah



2.1.7. Peraturan Pemerintah No 39 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengendalian Dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan

A. Latar Belakang

Perubahan kondisi sosial, ekonomi dan politik yang sangat fundamental menuntut perlunya sistem perencanaan pembangunan yang komprehensif dan mengarah kepada perwujudan transparansi, akuntabilitas, demokratisasi, desentralisasi, dan partisipasi masyarakat, yang pada akhirnya dapat menjamin pemanfaatan dan pengalokasian sumber dana pembangunan yang semakin terbatas menjadi lebih efisien dan efektif serta berkelanjutan. Salah satu upaya untuk merespon tuntutan tersebut secara sistematis adalah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN).

Dalam sistem yang baru, tahapan perencanaan pembangunan terdiri dari 4 (empat) tahapan, yakni: (1) penyusunan rencana; (2) penetapan rencana; (3) pengendalian pelaksanaan rencana; dan (4) evaluasi pelaksanaan rencana. Kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana merupakan bagian-bagian dari fungsi manajemen, yang saling terkait dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain, Keempatnya saling melengkapi dan masing-masing memberi umpan balik serta masukan kepada yang lainnya. Perencanaan yang telah disusun dengan baik, tidak ada artinya jika tidak dapat dilaksanakan. Setiap pelaksanaan rencana tidak akan berjalan lancar jika tidak didasarkan kepada perencanaan yang baik.

Sejalan dengan itu, dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas alokasi sumberdaya, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan program pembangunan, perlu dilakukan upaya pengendalian dan evaluasi terhadap pelaksanaan rencana pembangunan. Perubahan kondisi sosial, ekonomi dan politik yang sangat fundamental menuntut perlunya sistem perencanaan pembangunan yang komprehensif dan mengarah kepada perwujudan transparansi, akuntabilitas, demokratisasi, desentralisasi, dan



partisipasi masyarakat, yang pada akhirnya dapat menjamin pemanfaatan dan pengalokasian sumber dana pembangunan yang semakin terbatas menjadi lebih efisien dan efektif serta berkelanjutan.

Salah satu upaya untuk merespon tuntutan tersebut secara sistematis adalah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN). Dalam sistem yang baru, tahapan perencanaan pembangunan terdiri dari 4 (empat) tahapan, yakni: (1) penyusunan rencana; (2) penetapan rencana; (3) pengendalian pelaksanaan rencana; dan (4) evaluasi pelaksanaan rencana. Kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana merupakan bagian-bagian dari fungsi manajemen, yang saling terkait dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Keempatnya saling melengkapi dan masing-masing memberi umpan balik serta masukan kepada yang lainnya.

Perencanaan yang telah disusun dengan baik, tidak ada artinya jika tidak dapat dilaksanakan. Setiap pelaksanaan rencana tidak akan berjalan lancar jika tidak didasarkan kepada perencanaan yang baik. Sejalan dengan itu, dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas alokasi sumberdaya, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan program pembangunan, perlu dilakukan upaya pengendalian dan evaluasi terhadap pelaksanaan rencana pembangunan.

B. Pengendalian

Pengendalian dilakukan dengan maksud untuk dapat menjamin bahwa pelaksanaan rencana pembangunan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan. Kegiatan pemantauan dimaksudkan untuk mengamati perkembangan pelaksanaan rencana pembangunan; mengidentifikasi serta mengantisipasi permasalahan yang timbul dan atau akan timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin. Tindak lanjut merupakan kegiatan atau langkah-langkah operasional yang ditempuh berdasarkan pada hasil pelaksanaan kegiatan dan pengawasan untuk menjamin agar



pelaksanaan kegiatan sesuai dengan acuan dan rencana yang telah ditetapkan, seperti antara lain; melakukan koreksi atas penyimpangan kegiatan, akselerasi atas keterlambatan pelaksanaan, atau pun klarifikasi atas ketidakjelasan pelaksanaan rencana

C. Evaluasi

Evaluasi dilakukan dengan maksud untuk dapat mengetahui dengan pasti apakah pencapaian hasil, kemajuan dan kendala yang dijumpai dalam pelaksanaan rencana pembangunan dapat dinilai dan dipelajari untuk perbaikan pelaksanaan rencana pembangunan di masa yang akan datang. Fokus utama evaluasi diarahkan kepada keluaran (outputs), hasil (outcomes), dan dampak (impacts) dari pelaksanaan rencana pembangunan. Oleh karena itu, dalam perencanaan yang transparan dan akuntabel, harus disertai dengan penyusunan indikator kinerja pelaksanaan rencana, yang sekurang-kurangnya meliputi ;

- Indikator masukan,
- Indikator keluaran, dan
- Indikator hasil/manfaat.

Di dalam pelaksanaannya, kegiatan evaluasi dapat dilakukan pada berbagai tahapan yang berbeda, yaitu;

- Evaluasi pada Tahap Perencanaan (ex-ante), yaitu evaluasi dilakukan sebelum ditetapkannya rencana pembangunan dengan tujuan untuk memilih dan menentukan skala prioritas dari berbagai alternatif dan kemungkinan cara mencapai tujuan yang telah dirumuskan sebelumnya;
- Evaluasi pada Tahap Pelaksanaan (on-going), yaitu evaluasi dilakukan pada saat pelaksanaan rencana pembangunan untuk menentukan tingkat kemajuan pelaksanaan rencana dibandingkan dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya, dan
- Evaluasi pada Tahap Pasca-Pelaksanaan (ex post), yaitu evaluasi yang dilaksanakan setelah pelaksanaan rencana berakhir, yang diarahkan untuk melihat apakah pencapaian



(keluaran/hasil/dampak) program mampu mengatasi masalah pembangunan yang ingin dipecahkan. Evaluasi ini digunakan untuk menilai efisiensi (keluaran dan hasil dibandingkan masukan), efektivitas (hasil dan dampak terhadap sasaran), ataupun manfaat (dampak terhadap kebutuhan) dari suatu program.

D. Pelaporan

Pelaporan merupakan salah satu kegiatan yang sangat penting di dalam proses pembangunan. Kegiatan ini dilakukan untuk memberikan informasi yang cepat, tepat, dan akurat kepada pemangku kepentingan sebagai bahan pengambilan keputusan sesuai dengan kondisi yang terjadi serta penentuan kebijakan yang relevan. Di dalam pelaksanaannya kegiatan pelaporan dilakukan secara berkala dan berjenjang.

- Berkala di sini dimaksudkan adalah setiap 3 (tiga) bulan (triwulan), dan 6 (enam) bulan (semester) atau tahunan.
- Sedangkan berjenjang dimaksudkan adalah dari satu unit kerja paling bawah dalam suatu organisasi sampai kepada pucuk pimpinan organisasi, misalnya dari penanggungjawab kegiatan kepada penanggungjawab program dan penanggungjawab program kepada pimpinan kementerian/lembaga. Berjenjang juga mengandung arti dari satu tingkat pemerintahan kepada tingkat pemerintahan yang lebih tinggi, misalnya dari kabupaten/kota kepada provinsi, dan selanjutnya kepada pemerintah pusat.

Di samping itu, pelaporan juga harus dilakukan kepada masyarakat baik dilakukan secara aktif maupun pasif. Pelaporan secara aktif dimaksudkan agar setiap unit organisasi menyebarluaskan informasi kepada masyarakat luas melalui media cetak/elektronik. Sedangkan pelaporan secara pasif dimaksudkan agar setiap organisasi perlu mengembangkan media penyebarluasan informasi melalui situs informasi sehingga dapat diakses oleh masyarakat luas.



Untuk mendapatkan hasil yang dapat memberikan informasi secara maksimal, diperlukan bentuk format pelaporan yang memadai. Format laporan harus dapat menampung informasi yang cukup relevan untuk diketahui sehingga dapat memberikan petunjuk atau informasi yang memadai untuk melakukan tindakan korektif atau untuk merumuskan perencanaan periode berikutnya

2.1.8. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2015 – 2035

A. Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang wilayah Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan RTRW tahun 2015 – 2035 merupakan kerangka tata ruang wilayah yang tersusun atas konstelasi pusat-pusat kegiatan yang berhierarki satu sama lain yang dihubungkan oleh sistem jaringan prasarana wilayah terutama jaringan transportasi. Pusat kegiatan di wilayah Provinsi Kalimantan Selatan merupakan simpul pelayanan sosial, budaya, ekonomi, dan/atau administrasi masyarakat di wilayah Provinsi Kalimantan Selatan, yang meliputi :

1. Sistem perkotaan nasional meliputi:
 - a. PKN berada di Kota Banjarmasin; dan
 - b. PKW berada di perkotaan Martapura Kabupaten Banjar, perkotaan Marabahan Kabupaten Barito Kuala, perkotaan Amuntai Kabupaten Hulu Sungai Utara dan perkotaan Kotabaru Kabupaten Kotabaru.
2. Sistem perkotaan provinsi meliputi:
 - a. Kota Banjarbaru;
 - b. Perkotaan Rantau di Kabupaten Tapin;
 - c. Perkotaan Kandangan di Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
 - d. Perkotaan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah;
 - e. Perkotaan Paringin di Kabupaten Balangan;
 - f. Perkotaan Tanjung di Kabupaten Tabalong;
 - g. Perkotaan Pelaihari di Kabupaten Tanah Laut; dan
 - h. Perkotaan Batulicin Kabupaten Tanah Bumbu.



3. PKNp dan PKWp meliputi:
 - a. PKNp di perkotaan Martapura Kabupaten Banjar, Kota Banjarbaru; dan
 - b. PKWp di perkotaan Batulicin Kabupaten Tanah Bumbu, perkotaan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah.

B. Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang wilayah merupakan rencana distribusi peruntukan ruang dalam wilayah yang meliputi rencana peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan rencana peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Rencana pola ruang yang disusun tersebut berfungsi :

1. Sebagai alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial ekonomi masyarakat dan kegiatan pelestarian lingkungan dalam wilayah;
2. Untuk mengatur keseimbangan dan keserasian peruntukan ruang;
3. Sebagai dasar penyusunan indikasi program utama jangka panjang menengah lima tahunan untuk 20 (dua puluh) tahun; dan
4. Sebagai dasar pemberian izin pemanfaatan ruang wilayah kota.

Rencana pola ruang wilayah Provinsi Kalimantan Selatan meliputi rencana pola ruang kawasan lindung dan rencana pola ruang kawasan budidaya.

1. Kawasan Hutan Lindung
 - a. kawasan gambut yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/Gambut seluas kurang lebih 882 hektar di Kabupaten Banjar;
 - b. kawasan perikanan yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/In seluas kurang lebih 68 hektar di Kabupaten Tanah Laut;
 - c. kawasan industri yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/Ki seluas kurang lebih 87 ha di Kabupaten Tanah Laut



- d. kawasan peruntukan lain yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/KPL seluas kurang lebih 875 hektar tersebar di Kabupaten Balangan, Banjar, Hulu Sungai Selatan, Kotabaru, Tanah Bumbu, Tanah Laut, dan Tapin;
 - e. kawasan permukiman yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/MKM seluas kurang lebih 4.556 hektar tersebar di Kabupaten Balangan, Banjar, Banjarbaru, Hulu Sungai Selatan, Hulu Sungai Tengah, Kotabaru, Tanah Bumbu dan Tapin;
 - f. kawasan pertanian lahan basah yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/Plb seluas kurang lebih 691 hektar tersebar di Kabupaten Tabalong dan Tanah Laut;
 - g. kawasan pertanian lahan kering yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/Plk seluas kurang lebih 1.335 hektar di Kabupaten Tanah Laut; dan
 - h. kawasan tanaman tahunan yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditunjuk sebagai hutan lindung yang selanjutnya disebut HL/TT seluas kurang lebih 19.440 hektar tersebar di Kabupaten Balangan, Banjar, Hulu Sungai Selatan, Hulu Sungai Tengah, Kotabaru, Tabalong, Tanah Bumbu, Tanah Laut, dan Tapin.
2. Kawasan Permukiman
- Rencana pengembangan kawasan peruntukan permukiman seluas kurang lebih 217.243 hektar tersebar di Kota Banjarmasin, Banjarbaru, Kabupaten Banjar, Barito Kuala, Tapin, Hulu Sungai Selatan, Hulu Sungai Tengah, Hulu Sungai Utara, Tabalong, Balangan, Tanah laut, Tanah Bumbu, dan Kotabaru, terdiri atas :



- a. Kawasan peruntukan permukiman perkotaan yaitu kawasan yang mempunyai kegiatan utama non pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, industri, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi; dan
- b. Kawasan peruntukan permukiman perdesaan yaitu kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa sosial, dan kegiatan ekonomi.

Di dalam kawasan peruntukan permukiman terdapat areal IUPHHK yang selanjutnya disebut Mkm/IUPHHK seluas kurang lebih 8.198 hektar tersebar di Kabupaten Balangan, Banjar, Kotabaru, Tabalong, Tanah Bumbu, Tanah Laut, dan Tapin.

2.2. Tinjauan Teoritis

2.2.1. Perspektif Neo-Marxist terhadap Perumahan Swadaya

Burgess merupakan pendukung ternama dari ideologi Neo-Marxist terkait perumahan. Menurut Soliman (2004), ide Burgess didasarkan terutama pada prasangka terhadap ideologi Marxist dan juga dukungan yang besar terhadap sistem sosialis. Burgess (1977; 1978) menyatakan bahwa secara umum perumahan tidak hanya sebuah proses menghasilkan nilai manfaat (use values), sebagaimana dikatakan Turner, tetapi juga menghasilkan nilai tukar (exchange values) (Stein, 1991).

Perumahan sebagai sebuah komoditas perlu dianalisa berdasar pada proses sosial mendasar yang biasanya dikaitkan dengan produksinya, konsumsi dan pertukaran. Perumahan sebaiknya dipertimbangkan hanya dalam kaitannya dengan ketertarikan beragam orang dan kelas sosial ekonominya (Stein, 1991). Stein (1991) menekankan bahwa rumah swadaya harus dianalisis sesuai keterkaitannya dengan proses komoditas dan bukan nilai manfaat yang dimiliki. Aspek lain yang menjadikan rumah sebagai komoditas (menurut Burgess) adalah fakta bahwa rumah terbuat dari produk komersial (semen, atap dan lainnya). Kesemuanya, menurut Soliman (2004) telah mempunyai nilai tukar yang dihasilkan dari waktu



kerja yang dihabiskan. Menurut Burgess (1977), sangat sulit memisahkan program swadaya berbantuan dari kepentingan permodalan. Hal yang membuat rumah swadaya lebih murah adalah bukan tidak diperhitungkannya keuntungan tetapi lebih pada keterlibatan tenaga kerja sukarela (sweat equity) (Stein, 1991). Burgess menyatakan bahwa tenaga kerja sukarela seharusnya dipandang bukan sebagai upaya membuat rumah lebih terjangkau tetapi lebih sebagai mekanisme melepaskan pemerintah dari tanggungjawabnya dengan membebaskan pada penduduk miskin. Selanjutnya, istilah 'freedom to build' pada kenyataannya sangat sulit dijalankan dan dibatasi oleh pertentangan keinginan antara berbagai pemangku kepentingan. Maka keterlibatan swasta dan pemerintah dalam penyediaan rumah akan tetap merupakan kunci keberhasilan penyediaan perumahan bagi penduduk miskin, termasuk skema swadaya. Burgess mengaskan bahwa rumah swadaya baik mandiri maupun berbantuan tidak benar-benar otonom tetapi tetap terpengaruh oleh beragam kepentingan baik finansial maupun politik dari yang berkuasa (Dewar et al., 1981). Kondisi ini dapat berdampak pada kesulitan memperoleh bantuan finansial pada akhirnya. Burgess mengkritik Turner yang gagal mengenali peran pemangku kepentingan kunci seperti pemerintah. Peran pemerintah tetap penting (Harms, 1976).

2.2.2. Peran Pemerintah dalam Pemenuhan Rumah sebagai Hak Asasi

Rumah sebagai hak dasar bahkan hak asasi telah lama disepakati di dunia internasional. The International Covenant on Economical and Social Rights (untuk selanjutnya disingkat CESCR) telah disusun dan disepakati sebagai bagian dari Hukum HAM Internasional (The International Bill of Rights) dengan maksud tidak lain adalah untuk melindungi hak-hak asasi manusia sehingga manusia dapat hidup sebagai manusia seutuhnya, bebas, aman, terlindungi dan hidup sehat. Hak untuk hidup sebagai hak yang paling kodrati tidak akan dapat pernah tercapai kecuali semua hak-hak dasar yang dibutuhkan ketika manusia hidup seperti "hak untuk bekerja, makan, rumah, kesehatan, pendidikan, dan budaya" dapat tercukupi (adequately) dan tersedia (available) bagi setiap orang.

1. Tanggung Jawab Pemerintah



Berdasar komentar umum Nomor 15 dari Komite PBB tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya bahwa hak atas rumah sebagaimana hak asasi lainnya menghasilkan tiga tipe kewajiban bagi negara yaitu

- a. Kewajiban menghargai (*to respect*). Kewajiban ini mengharuskan negara tidak mengganggu baik langsung maupun tidak langsung keberadaan hak atas rumah. Kewajiban ini termasuk misalnya tidak membatasi akses kepada siapapun;
- b. Kewajiban melindungi (*to protect*), dalam bentuk mengatur pihak ketiga. Kewajiban ini mengharuskan negara untuk menghalangi campur tangan pihak ketiga dengan cara apapun keberadaan hak atas rumah. Pihak ketiga termasuk individu, kelompok, perusahaan dan institusi yang dibawah kendali pemerintah. Kewajiban ini termasuk mengadopsi regulasi yang efektif. dan
- c. Kewajiban memenuhi (*to fulfil*) berupa fasilitasi, promosi dan penyediaan. Kewajiban ini mengharuskan pemerintah mengambil langkah untuk memenuhi hak atas rumah. Sementara ketentuan Pasal 11 Ayat (1) CDESCR menambahkan satu kewajiban bagi negara yaitu menyosialisasikan (*“the obligation to promote*).

2. Indikator Pemenuhan Hak

Dalam kaitan pemenuhan hak terhadap rumah, Komite Hak Ekonomi Sosial Budaya memberikan penjelasan terhadap ketentuan Pasal 11 CDESCR tentang apa yang dimaksud rumah layak huni (*“adequate housing”*) yaitu yang memenuhi 6 (enam) indikator. Keenam indikator ini yang menjadi kewajiban Pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk dapat memenuhinya dalam rangka menjamin pemenuhan hak atas rumah yaitu

- a. Sifat Kepemilikan Haknya (*Security Of Tenure*),
- b. Ketersediaan Pelayanannya (*Availability Of Services*),
- c. Keterjangkauan Daya Beli Masyarakatnya (*Affordability*),
- d. Kelayakan Sebagai Tempat Tinggal (*Habitability*),
- e. Adanya Peluang Bagi Setiap Orang (*Accessibility*), Serta
- f. Kesiapan Lokasi Dan Daya Dukung Budaya (*Location And Cultural Adequacy*).



2.2.3. Jenis Perumahan Swadaya

Secara ringkas disebutkan pada bagian terdahulu bahwa perumahan swadaya terbagi dalam tiga kelompok besar, namun dalam kenyataannya perumahan swadaya dapat dipraktekkan dalam berbagai bentuk. Pertama, ketika tersedia dana dan kemampuan yang memadai untuk membangun rumah. Keluarga mampu mengelola bantuan dari anggota keluarga lainnya. Kedua, ketika kualitas rumah yang akan terbangun tergantung pada bantuan pemerintah atau organisasi non pemerintah. Bantuan ini dapat berbentuk fasilitas dasar, sampai bantuan fasilitas pembiayaan.

Tabel 2.1. Jenis Perumahan Swadaya

Tingkatan	Penjelasan Produk Perumahan	Perkiraan Biaya Produksi (USD)	Perkiraan Biaya Untuk Total Paket (USD)
P1	Lahan dengan layanan dasar (air dan kepemilikan lahan)	1.000 – 1.500	1.000 – 1.500
P2	Lahan berikut layanan dasar ditambah pinjaman	Nilai dikonversi ke pembayaran bulanan tergantung tingkat bunga dan lamanya pinjaman	Pembayaran Bulanan
P3	Lahan dengan layanan dasar, tangki septik, dan pinjaman	Tambahan biaya untuk tangki septik 500	1.500 – 2.000
(P) + H1	Lahan dengan layanan dasar, tangki septik, bantuan teknis (rencana konstruksi dan ijin)	Tambahan biaya untuk bantuan teknis 500	2.000 – 2.500
(P) + H2	(P) + H1 dan tambahan berupa material dan pinjaman	500 – 1.000	2.500 – 3.000
(P) + H3	(P) + H2 dan tambahan berupa material dan bantuan teknis	1.000 – 1.500	3.000 – 4.000
(P) + H3	(P) + H2 dan tambahan berupa material dan rumah inti	3.500 – 5.000	6.000 – 8.500 atau lebih

Sumber : Perumahan Swadaya Konsep, Pembelajaran Dan Praktek Unggulan, Oswar Mungkasa

2.2.4. Tahapan Perumahan Swadaya

Disadari sepenuhnya bahwa tahapan pembangunan rumah swadaya akan sangat bervariasi, sehingga pada naskah ini akan ditampilkan beberapa hasil riset tentang tahapan ini. Hasil riset pertama adalah hasil



kajian Bredenoord (2002) dan Bredenoord dan Veldkamp (2004) di Lima, Peru, yang mengungkapkan praktek perumahan swadaya pada lokasi metropolitan. Tahapan awal biasanya swadaya murni.

Tahap Pertama adalah tahap paling dasar dari rumah swadaya, dengan bantuan dari pemerintah (pusat dan/atau daerah) berupa layanan dasar. Ketika rumah penampungan telah siap, keluarga membangun rumahnya sedikit demi sedikit dengan bantuan anggota keluarga lainnya dan bahkan teman. Pada awalnya rumah yang terbangun dalam bentuk yang sangat sederhana.

Tahap Kedua (*Tahap Stabilisasi*), keluarga telah bertempat tinggal dan mempunyai pendapatan, kemudian mereka mendapat akses kredit dari LSM untuk membeli material. Keluarga kemudian mempekerjakan pengawas atau mandor untuk bantuan teknis. Walaupun demikian, secara umum keluarga lebih senang menabung, dan jika perlu meminjam dana secara informal dari kerabat atau sahabat. Akhirnya terdapat kebutuhan tersedianya akses ke sumber pembiayaan eksternal.

Tahap Ketiga (*Tahap Konsolidasi*), rumah inti sudah siap dan keluarga dapat melibatkan tenaga profesional untuk menambah luas atau menambah lantai. Namun keluarga tetap harus dapat mengendalikan biaya pembangunan, dan standar kelayakan bangunan tetap terpenuhi. Keterlibatan anggota keluarga dalam kegiatan fisik tetap dimungkinkan untuk menekan harga, namun tenaga tukang akan lebih sering dipekerjakan. Tahapan ini dapat berjalan baik karena keluarga mempunyai kondisi ekonomi lebih baik dan pengalaman dari tahap sebelumnya (Bredenoord, 2011).

Ketiga tahapan di atas dapat juga dilihat dari perspektif lain menurut Greene dan Rojas (2008) berdasar proses pembangunan rumah bertahap yaitu (i) akses ke lahan perumahan; (ii) pembangunan rumah inti yang layak huni; (iii) peningkatan kualitas rumah secara bertahap. Pada setiap tahapan, dimungkinkan intervensi pemerintah agar prosesnya menjadi lebih efisien dan efektif (Brenoord, 2011).



Rumah swadaya dapat dikembangkan melalui rumah swadaya gotong royong (*mutual self-help*) dan pemerintah bersama LSM dapat mendukung dengan memberi insentif berupa bantuan teknis. Sebagai hasilnya, perumahan swadaya dapat menjadi cara meningkatkan taraf hidup.

2.2.5. Kebijakan Pemerintah tentang Perumahan Swadaya di Negara Berkembang

Ditengarai terdapat hubungan langsung antara pertumbuhan permukiman liar di berbagai belahan bumi khususnya di Negara berkembang dan ketidakmampuan masyarakat memiliki rumah konvensional (Skinner dan Rodell, 1983). Dalam rangka menangani permukiman liar, pemerintah kembali melakukan campur tangan langsung dalam penyediaan tempat tinggal pada tahun 1950-1960. Namun banyak pemerintah negara berkembang menyadari bahwa mereka tidak mempunyai cukup dana ataupun penguasaan teori dan praktek untuk merumahkan seluruh penduduk miskin sesuai standar sebagai bagian dari pendekatan campur tangan pemerintah (Ward, 1982). Akibatnya, pada tahun 1970an, kebijakan perumahan menekankan pembangunan disponsori oleh pemerintah menyediakan tempat tinggal kepada penduduk miskin yang kemudian dikritik oleh berbagai pihak. Hal yang tidak dapat dihindari ketika terjadi kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan adalah meningkatnya permukiman liar, perumahan bangun sendiri, bertambahnya kepadatan dan meningkatnya ketertarikan terhadap paradigma keswadayaan (Payne, 1984). Perlu dicatat bahwa keswadayaan tidak hanya telah menjadi proses perumahan konvensional bagi manusia, tetapi juga telah dipraktekkan sejak tahun 1930-1940 (Harris, 2003).

Perumahan berbantuan pemerintah memungkinkan peran langsung pemerintah sebagai pengembang, penyandang dana, dan/atau kontraktor dalam proses pengembangan perumahan. Walaupun terdapat indikasi keterlibatan pemerintah sebelum perang dunia II di Eropa, penghancuran permukiman perkotaan selama perang dunia II memacu keterlibatan langsung pemerintah setelah perang.



Namun, literatur menunjukkan bahwa hanya sedikit Negara yang benar-benar menangani masalah perumahan menggunakan pendekatan campur tangan pemerintah (Hardoy dan Satterthwaite, 1997). Campur tangan pemerintah selalu dikritik karena ketidakmampuannya untuk menyediakan rumah yang terjangkau bagi penduduk miskin (Skinner and Rodell, 1983), dan berlokasi jauh dari tempat kerja dan fasilitas sosial (Gilbert, 1997), lebih cenderung mementingkan sisi produksi dibanding sisi permintaan (Ward, 1982), dan kurang berhasil dalam pemulihan biaya untuk pengelolaan (Gilbert dan Gugler, 1992). Faktor lainnya adalah kekurangan luasan lahan yang terjangkau, standar bangunan yang terlalu ketat dan kekurangan material lokal (Harris, 1999a; Harris dan Giles, 2003; Rondinelli, 1990). Campur tangan pemerintah tidak hanya tidak terjangkau tetapi juga berarti subsidi yang besar dari pemerintah, yang dalam jangka panjang terbukti tidak layak (Awotona, 1999; Gilbert dan Gugler, 1992; Payne, 1984; Tipple, 1994). Negara Amerika Latin dan Afrika mengalami masalah terlalu besarnya subsidi perumahan, yang berarti berdampak negatif terhadap ketersediaan dana pembangunan (Awotona, 1999; Harris, 1997).

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, konsekuensi campur tangan pemerintah dalam penyediaan tempat tinggal adalah pertumbuhan pesat permukiman informal. Diperkirakan dikarenakan kondisi rumah buruk dan gelandangan, terdapat antara 600-850 juta penduduk kota di Amerika Latin, Afrika dan Asia yang tinggal pada permukiman kumuh (Alan, 2000). Menurut United Nations Center for Human Settlements (UNCHS), 64% persediaan rumah di Negara berkembang dan sekitar 85% dari rumah baru ternyata tidak resmi (unauthorized) (Berner dan Philips, 2003). Menghadapi kenyataan ini, Keivani dan Werna (2001) menyatakan bahwa program perumahan publik langsung oleh pemerintah di Negara berkembang telah gagal, dengan kontribusinya hanya sekitar 10% dari total persediaan rumah. Meskipun demikian, tetap saja terdapat pengecualian seperti di Singapura, Hongkong dan Arab Saudi (Berner, 2001).



Di Hongkong, tujuan utama penyediaan rumah bagi penduduk miskin adalah memastikan tidak terdapat sejengkal tanah yang menjadi perumahan liar. Namun, program ini walaupun berhasil memenuhi tujuannya tetapi gagal memenuhi kebutuhan penduduk miskin (Dwyer, 1975). Keberhasilan Singapura dan Arab Saudi disebabkan sejumlah faktor (Marais, 2003).

Pertumbuhan ekonomi Singapura berdampak pada berkurangnya ketergantungan penduduk pada pemerintah dan menurunnya pertumbuhan penduduk. Hal ini memungkinkan pemerintah meningkatkan dana bagi penyediaan rumah bagi penduduk miskin. Selain itu, tidak seperti Negara berkembang lainnya, lahan di Singapura dimiliki pemerintah, sehingga pemerintah tidak perlu menyediakan dana pembelian lahan.

Sementara di Arab Saudi, pendapatan Negara yang sangat besar memungkinkan pemerintah menyediakan rumah bagi setiap penduduk (Hardoy dan Satterthwaite, 1997). Meskipun terdapat contoh keberhasilan campur tangan pemerintah, banyak pemerintahan di Negara berkembang menyadari bahwa mereka tidak dapat memenuhi kebutuhan rumah penduduk, mereka juga tidak menginginkan terbentuknya permukiman liar. Sebagai jalan tengah, pemerintahan mengalihkan pendekatannya ke perumahan swadaya. (Berner, 2001). Terlepas dari niat baik campur tangan pemerintah, tetapi diragukan bahwa pemerintah dapat mengatasi masalah kekurangan rumah khususnya bagi penduduk miskin.

2.2.6. Modul RISHA

RISHA, singkatan dari Rumah Instan Sederhana Sehat, adalah suatu teknologi konstruksi sistem pracetak untuk bangunan sederhana. Ditemukan dan dikembangkan oleh Puslitbang Permukiman Departemen Pekerjaan Umum. Konsep RISHA, seperti halnya permainan LEGO, menggunakan sistem bongkar-pasang atau knockdown dari komponen-komponen modular yang dibuat secara fabrikasi. Modul RISHA terdiri dari 2 tipe Panel Struktur (P1 dan P2) dan 1 Struktur Simpul. Panel Struktur berdimensi maksimal 120 cm x 30 cm dengan tebal komponen 10cm. Dari modul struktur pembentuknya, maka ukuran ruang yang terbentuk adalah



perpaduan dari ukuran 120 cm dan 30 cm (1,8 m ; 3 m; 4,2 m; dan untuk selanjutnya kelipatan 30cm).

Sistem struktur RISHA menggunakan sistem modul yang terbentuk dari rakitan komponen-komponennya. sehingga ruang-ruang yang terbentuk nantinya akan berdimensi sesuai keterbatasan modul komponen pembentuknya. Dengan kata lain, pilihan menggunakan Struktur RISHA harus ditentukan di awal, sebelum proses desain. Karena desain untuk bangunan pada umumnya, belum tentu bisa diterapkan dengan konsep RISHA. Misalnya: desain dengan rancangan ruang berdimensi 4m x 5m tidak bisa menggunakan struktur RISHA. Karena dari modul struktur pembentuknya, maka ukuran ruang yang terbentuk adalah perpaduan dari ukuran 120 cm dan 30 cm (1,8 m ; 3 m; 4,2 m). Tentunya hal ini bisa di siasati dengan desain yang baik di awal perencanaan.

Keunggulan:

- Menggunakan sistem bongkar pasang (knockdown), sehingga mampu mengakomodasi konsep rumah tumbuh (membangun rumah secara bertahap)
- Pembangunan Struktur RISHA dapat dilakukan dalam waktu singkat. karena tidak memerlukan pengecoran. Semua sambungan komponennya menggunakan baut dan plat galvanis. sehingga menekan biaya konstruksi.
- Menggunakan Pondasi Setempat. Hanya pada titik-titik tumpuan, sehingga menghemat biaya bahan & konstruksi.
- Struktur RISHA telah di uji terhadap resiko gempa sampai dengan zona 6
- RISHA dapat dibangun di berbagai jenis lahan. tentunya dengan pondasi menyesuaikan dengan kondisi lahan yang ada.

Kekurangan:

- Kurang fleksibel terhadap desain karena keterbatasan modul komponennya.
- Terbatas sampai konstruksi rumah 2 lantai.



BAB III

GAMBARAN UMUM WILAYAH

3.1. Gambaran Umum Kota Banjarbaru

3.1.1. Kondisi Geografis Kota Banjarbaru

Secara astronomis, Kota Banjarbaru terletak antara 3°25'40" sampai dengan 3°28'37" Lintang Selatan dan 114°41'22" sampai dengan 114°54'25" Bujur Timur. Berada pada ketinggian 66 mdpl, dengan wilayah relatif datar. Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Banjarbaru memiliki batas – batas sebagai berikut:

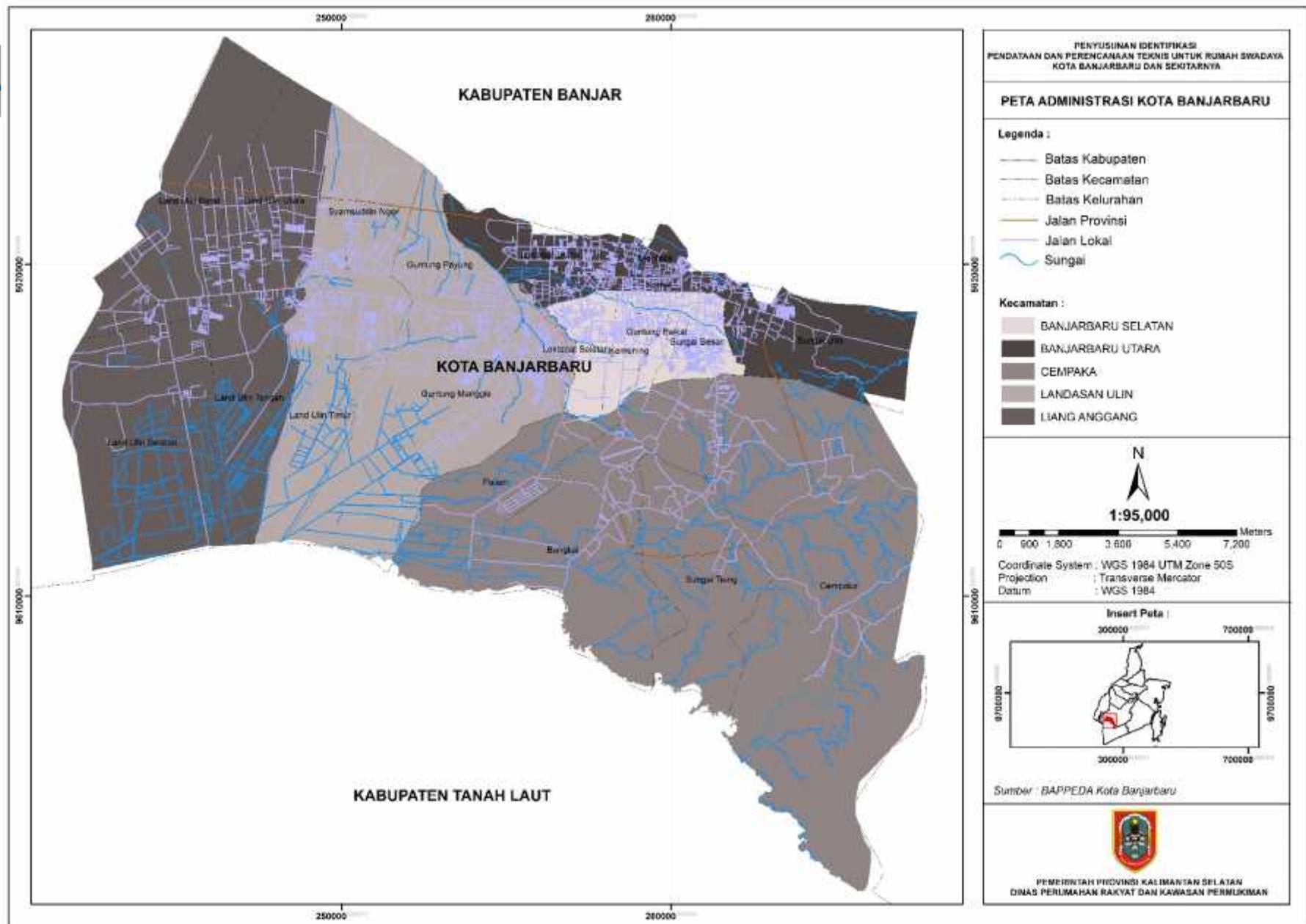
- Sebelah Utara : Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar
- Sebelah Timur : Kecamatan Karang Intan Kabupaten Banjar
- Sebelah Selatan : Kabupaten Tanah Laut
- Sebelah Barat : Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar

Kota Banjarbaru dahulunya adalah bagian dari Kabupaten Banjar. Awal berdirinya Kota Banjarbaru terdiri dari 3 Kecamatan, yaitu : Kecamatan Landasan Ulin, Kecamatan Cempaka dan Kecamatan Banjarbaru. Selanjutnya seiring berjalannya waktu pada tahun 2008 dilakukan pemekaran Kecamatan sehingga wilayah Kota Banjarbaru menjadi 5 Kecamatan, yaitu : Kecamatan Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kecamatan Cempaka, Kecamatan Banjarbaru Utara dan Kecamatan Banjarbaru Selatan. Dari Kelima kecamatan tersebut masing – masing terdiri dari 4 Kelurahan sehingga ada 20 Kelurahan di wilayah Kota Banjarbaru.

Tabel 3.1 Luas Wilayah Kota Banjarbaru

No	Kabupaten/Kota	Luas (km ²)	Persentase
1.	Landasan Ulin	92,42	24,89
2.	Liang Anggang	85,86	23,12
3.	Cempaka	146,70	39,50
4.	Banjarbaru Utara	24,44	6,58
5.	Banjarbaru Selatan	21,96	5,91
Kalimantan Selatan		371,38	100,00

Sumber : Banjarbaru Dalam Angka Tahun 2016



Gambar 3.1. Peta Administrasi Banjarbaru

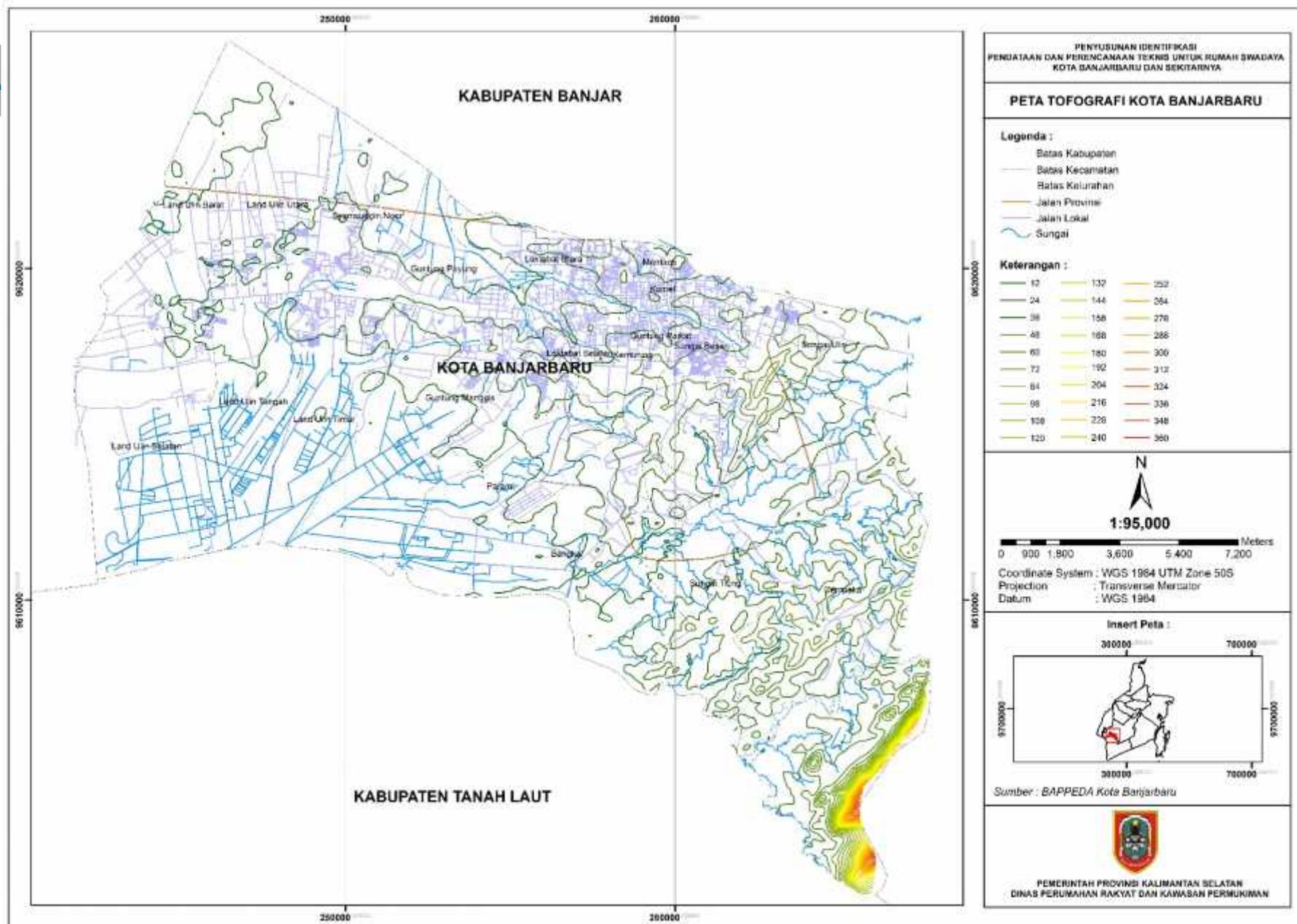


3.1.2. Topografi, Kelerengan dan Morfologi Kota Banjarbaru

Wilayah Kota Banjarbaru berada pada ketinggian 0–500 m dari permukaan laut, dengan ketinggian 0–7 m (33,49%), 7-25 m (48,46%), 25-100 m (15,15%), 100-250 m (2,55%) dan 250-500 m (0,35%). Adapun kondisi fisik tanah yang dipergunakan untuk menggambarkan kondisi efektif per tumbuhan tanaman adalah kelerengan, kedalaman efektif tanah, drainase, keadaan erosi tanah, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Klasifikasi kelerengan Kota Banjarbaru adalah kelerengan 0-2 % mencakup 87,78 % luas wilayah, kelerengan 2-8 % mencakup 8,09 % wilayah, kelerengan 8-15% mencakup 0,38 % luas wilayah, sedangkan sisanya kelerengan >15% mencakup 3,76 % luas wilayah.
- Klasifikasi kedalaman efektif tanah terbagi dalam empat kelas yaitu kedalaman < 30 cm, 30-60 cm, 60-90 cm dan > 90 cm. Kota Banjarbaru secara umum mempunyai kedalaman efektif lebih dari 90 cm dimana jenis-jenis tanaman tahunan akan dapat tumbuh dan berkembang dengan baik

Berdasarkan Peta Geologi tahun 1970, batuan di Kota Banjarbaru terdiri dari Alluvium (Qha) 48,44 persen, Martapura (Qpm) 37,71 persen, Binuang (Tob) 3,64 persen, Formasi Kerawaian (Kak) 2,26 persen, Formasi Pitap (Keputusan Presiden) 3,47%. Jenis tanah terbentuk dari faktor-faktor pembentuk tanah antara lain batuan induk, iklim, topografi, vegetasi dan waktu. Berdasarkan peta Lembaga Penelitian Tanah Bogor tahun 1974, di wilayah Kota Banjarbaru terdapat 3 (tiga) kelompok jenis tanah yaitu Podsolik 63,82%), Lathosol (6,36%) dan Organosol (29,82%).



Gambar 3.2. Peta Topografi Kota Banjarbaru



3.1.3. Klimatologi Kota Banjarbaru

Seperti halnya daerah lain dalam wilayah Indonesia, Kota Banjarbaru juga mengenal dua musim yaitu musim kemarau dan penghujan. Keadaan ini berkaitan erat dengan arus angin yang bertiup di Indonesia. Pada bulan Juni sampai dengan September arus angin berasal dari Australia dan tidak banyak mengandung uap air sehingga mengakibatkan musim kemarau di Indonesia. Sebaliknya pada bulan Desember sampai dengan Maret arus angin banyak mengandung uap air yang berasal dari Asia dan Samudera Pasifik setelah melewati beberapa lautan, dan pada bulan-bulan tersebut biasanya terjadi musim hujan. Keadaan seperti ini berganti pada bulan April – Mei dan Oktober-November. Berdasarkan pemantauan Badan Meteorologi, Klimatologi dan Geofisika Banjarbaru pada tahun 2016, suhu udara di Kota Banjarbaru berkisar antara 21,2°C sampai dengan 35,0°C. Suhu udara maksimum tertinggi terjadi pada bulan Agustus (35,0°C) dan suhu minimum terendah juga terjadi pada bulan Agustus (21,2°C). Selain itu sebagai daerah tropis maka kelembaban udara relatif tinggi dengan berkisar antara 69,0% sampai 98,0%.

Hujan pada tahun 2016 merupakan curah hujan tertinggi. Rata-rata curah hujan pada tahun 2016 tercatat 253,5 mm dengan jumlah yang terendah terjadi pada bulan Agustus (73 mm) dan tertinggi terjadi pada bulan April (488 mm). Rata-rata jumlah hari hujan sebanyak 17,3 dengan jumlah hari hujan terbanyak pada bulan Desember (26 hari), sebaliknya jumlah hari hujan terendah pada bulan Agustus (7 hari). Rata-rata tekanan udara di Kota Banjarbaru tahun 2016 berkisar antara 1.011,4 mb sampai dengan 1.013,6 mb sedangkan rata-rata kecepatan angin sekitar 3,9 knots.



3.1.4. Kondisi Prasarana Kota Banjarbaru

Data panjang jalan yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kota Banjarbaru dapat di lihat pada tabel berikut. Pada tahun 2016 jalan yang sudah beraspal sepanjang 518.652 km, kerikil 2.556 km, dan sisanya tidak dapat dirinci 25.910 km.

Tabel 3.2 Panjang Jalan Menurut Status dan Kondisi di Kota Banjarbaru

No.	Kondisi	Status			Jumlah
		Negara/Nasional (km)	Provinsi (km)	Kabupaten (km)	
1.	Baik	26,5	49,29	41,73	486,53
2.	Sedang	-	-	64,23	64,23
3.	Rusak	-	-	59,48	59,48
4.	Rusak Berat	-	-	20,82	20,82
Jumlah		26,5	49,29	555,27	631,07

Sumber: Kota Banjarbaru Dalam Angka, 2016

3.1.5. Sumber Air Baku dan Irigasi Kota Banjarbaru

Sumber air baku dapat berasal dari air permukaan ataupun air bawah permukaan. Beberapa sumber-sumber air baku di antaranya adalah sungai, mata air, danau, sumur, air hujan, air tanah, dan sumber air lainnya. Air baku harus terbebas dari zat-zat kimia, gas beracun, ataupun kuman-kuman yang berbahaya bagi kesehatan. Pengelola air yang ada di Kota Banjarbaru adalah PDAM.

Data yang diperoleh dari PDAM Kabupaten Banjar mengenai produksi PDAM Intan Banjar di Kota dari jumlah 15 juta m³ air bersih yang diproduksi sekitar 14,93 juta m³ telah didistribusikan, yang terjual 10,11 juta m³ sedangkan sebanyak 4,82 juta m³ sisanya telah susut atau hilang. Jumlah pelanggan air minum di Kota Banjarbaru mencapai 32.582 pelanggan dengan rincian di kecamatan Landasan Ulin dan Liang Anggang 14.290 pelanggan, Cempaka 1.411 dan Banjarbaru Utara dan Banjarbaru Selatan sebanyak 16.881 pelanggan.



3.1.6. Perekonomian Kota Banjarbaru

Selama sepuluh tahun terakhir, banyak perubahan yang terjadi pada tatanan global dan lokal yang sangat berpengaruh terhadap perekonomian nasional. Hal ini nampak dari semakin beragamnya kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh masyarakat yang tentunya akan membawa perubahan pada struktur ekonomi suatu daerah. Untuk mengakomodir kegiatan ekonomi yang sebelumnya tidak tercakup dalam penghitungan PDRB maka BPS melakukan perubahan tahun dasar yaitu dari tahun 2000 menjadi tahun dasar 2010. Hal ini juga selaras dengan rekomendasi dari PBB tentang SNA 2008 tentang cara mengukur aktivitas ekonomi yang sesuai dengan penghitungan konvensional berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi. Perubahan ini membawa beberapa manfaat diantaranya : menginformasikan perekonomian regional yang terkini seperti pergeseran struktur, pergeseran pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kualitas PDRB dan angka PDRB dapat diperbandingkan secara internasional. Perekonomian Kota Banjarbaru dilihat dari besaran nilai PDRB, dimana selama tahun 2016 Kota Banjarbaru telah mampu menghasilkan nilai tambah bruto sebesar 7,194 trilyun rupiah, yang jika dilihat dengan harga konstan sekitar 5,102 trilyun rupiah. Dengan demikian pertumbuhan Kota Banjarbaru di tahun 2016 mencapai 6,95 persen. Empat besar komponen pendukung perekonomian Kota Banjarbaru adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 22,02 persen, Konstruksi sebesar 14,67 persen, Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib sebesar 12,59 persen, dan Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 10,62 persen. PDRB perkapita Kota Banjarbaru atas dasar harga berlaku selama tahun 2016 sebesar Rp 29.807.000,- dan jika dilihat berdasarkan harga konstan 2010, maka PDRB Kota Banjarbaru Rp 21.141.000,- perkapita.



Tabel 3.3 PDRB Kota Banjarbaru Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah) Taun 2013-2015

No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
1.	Pertanian, Kehutanan, & Perikanan	112.849	125.493	138.836
2.	Pertambangan & Penggalian	210.286	231.231	261.352
3.	Industri Pengolahan	407.460	450.346	501.402
4.	Pengadaan Listrik & Gas	5.709	7.304	11.217
5.	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, & Daur Ulang	28.945	33.742	38.308
6.	Konstruksi	703.830	818.461	957.085
7.	Perdagangan Besar & Eceran; Reparasi Mobil & Sepeda Motor	516.158	588.683	681.411
8.	Transportasi & pergudangan	1.067.303	1.227.712	1.420.265
9.	Penyediaan Akomodasi & Makan Minum	130.145	152.174	170.032
10.	Informasi dan Komunikasi	236.852	272.762	298.631
11.	Jasa Keuangan dan Asuransi	90.498	100.720	112.506
12.	Real Estate	110.423	127.638	141.802
13.	Jasa Perusahaan	21.263	24.540	27.791
14.	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, & Jaminan Wajib Sosial	646.725	727.288	863.181
15.	Jasa Pendidikan	427.361	481.902	566.577
16.	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	147.459	169.856	197.777
17.	Jasa Lainnya	80.460	94.861	109.856
Jumlah		4.943.727	5.634.712	6.498.029

Sumber: Kota Banjarbaru Dalam Angka, 2016

Tabel 3.4 PDRB Kota Banjarbaru Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah) Taun 2013-2015

No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
1.	Pertanian, Kehutanan, & Perikanan	100.422	103.587	105.499
2.	Pertambangan & Penggalian	186.432	194.038	200.387
3.	Industri Pengolahan	358.892	371.861	384.323
4.	Pengadaan Listrik & Gas	6.885	8.267	10.640
5.	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, & Daur Ulang	25.632	27.565	29.497
6.	Konstruksi	636.202	685.084	735.925
7.	Perdagangan Besar & Eceran; Reparasi Mobil & Sepeda Motor	441.376	478.120	512.718
8.	Transportasi & pergudangan	790.041	846.168	909.211
9.	Penyediaan Akomodasi & Makan Minum	116.777	124.200	132.626
10.	Informasi dan Komunikasi	219.166	236.746	256.376
11.	Jasa Keuangan dan Asuransi	77.556	81.375	85.369



No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
12.	Real Estate	99.847	106.815	113.788
13.	Jasa Perusahaan	17.847	19.100	20.090
14.	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, & Jaminan Wajib Sosial	526.384	555.582	603.928
15.	Jasa Pendidikan	377.727	405.765	436.724
16.	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	131.442	139.616	147.890
17.	Jasa Lainnya	70.740	76.852	81.670
Jumlah		3.924.617	4.460.741	4.766.663

Sumber: Kota Banjarbaru Dalam Angka, 2016

3.1.7. Demografi dan Kependudukan Kota Banjarbaru

Salah satu sumberdaya yang mempengaruhi pembangunan dan perkembangan suatu wilayah adalah sumberdaya manusia. Sumberdaya manusia tersebut bisa memberikan dampak positif jika dikembangkan menjadi tenaga kerja yang produktif. Namun, sumberdaya manusia tersebut jika tidak dikembangkan dengan produktif, maka dapat menimbulkan masalah, seperti adanya pengangguran, kemiskinan, dan nantinya bisa berujung ke kriminalitas yang tinggi pada suatu wilayah. Penentuan jumlah penduduk dari suatu wilayah dilakukan dengan cara sensus penduduk. Berdasarkan data dari BPS Kabupaten Banjar, jumlah penduduk Kabupaten Banjar pada tahun 2015 berjumlah 554,443 jiwa.

Tabel 3.5 Demografi Penduduk Kabupaten Banjar Tahun 2015

Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (km ²)
Landasan Ulin	32.042	30.205	62.247	92,42
Liang Anggang	21.739	20.591	42.330	85,86
Cempaka	17.588	16.333	33.921	146,70
Banjarbaru Utara	26.336	25.241	51.577	24,44
Banjarbaru Selatan	26.184	25.110	51.294	21,96
Jumlah	123.889	117.480	241.369	271,38

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016



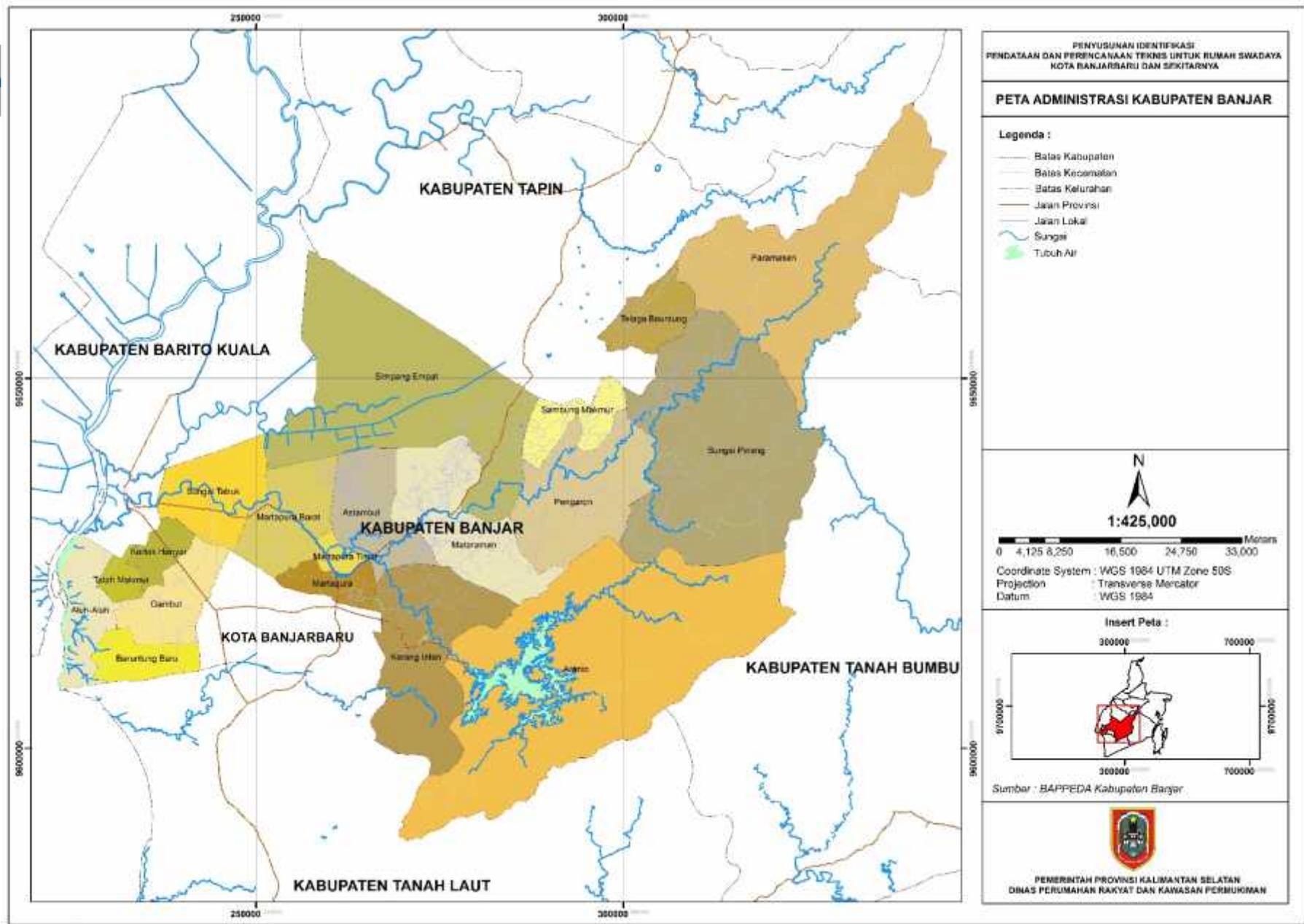
3.2. Gambaran Umum Kabupaten Banjar

3.2.1. Kondisi Geografis Kabupaten Banjar

Kabupaten Banjar merupakan salah satu kabupaten yang terdapat di Provinsi Kalimantan Selatan. Kabupaten ini memiliki luas wilayah $\pm 4.668,50$ km². Secara astronomis, kabupaten ini terletak antara 2° 49' 55" hingga 3° 43' 38" pada garis Lintang Selatan dan 114° 30' 20" hingga 115° 35' 37" pada Bujur Timur. Kabupaten ini terdapat pada ketinggian 0-1.878 meter dari permukaan laut dengan 35% berada pada ketinggian 0-7 mdpl, 55,54% ada pada ketinggian 50-300 mdpl, dan sebanyak 9,45% berada pada ketinggian diatas 300 mdpl. Jika dilihat secara geografis, batas-batas administrasi yang dimiliki oleh Kabupaten Banjar adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Tapin dan Hulu Sungai Selatan
- Sebelah Selatan : Kabupaten Tanah Laut dan Kota Banjarbaru
- Sebelah Timur : Kabupaten Kotabaru dan Tanah Bumbu
- Sebelah Barat : Kabupaten Barito Kuala dan Kota Banjarmasin

Kabupaten Banjar terletak pada jalur transportasi antar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Provinsi Kalimantan Timur. Hal tersebut mengakibatkan Kabupaten Banjar berada di jalur lintas ekonomi yang strategis. Kabupaten ini juga memiliki peran untuk menjadi daerah penyangga bagi wilayah sekitarnya. Berikut di baeah ini merupakan peta administrasi Kabupaten Banjar.



Gambar 3.3. Peta Administrasi Kabupaten Banjar



3.2.2. Topografi, Kelerengan, dan Morfologi Kabupaten Banjar

Letak Kabupaten Banjar yang berada di bagian luar Provinsi Kalimantan Selatan menyebabkan rendahnya letak dari kabupaten ini. Ketinggian kabupaten ini berkisar antara 0-1.878 meter dari permukaan laut (dpl). Ketinggian rata-rata dari Kabupaten Banjar adalah sebesar 84 meter di atas permukaan laut. Tinggi dari wilayah Kabupaten Banjar dapat dilihat dari tabel ketinggian per kecamatan di bawah ini.

Tabel 3.6 Ketinggian Ibukota Kecamatan dari Permukaan Laut Kabupaten Banjar

No.	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Tinggi Rata-Rata (meter)
1.	Aluh-Aluh	Aluh-Aluh Besar	5
2.	Beruntung Baru	Beruntung Baru	9
3.	Gambut	Gambut	11
4.	Kertak Hanyar	Kertak Hanyar I	5
5.	Tatah Makmur	Tampang Awang	5
6.	Sungai Tabuk	Sungai Tabuk Kota	5
7.	Martapura	Bincau	14
8.	Martapura Timur	Mekar	6
9.	Martapura Barat	Sungai Rangas	5
10.	Astambul	Astambul	10
11.	Karang Intan	Karang Intan	23
12.	Aranio	Aranio	123
13.	Sungai Pinang	Sungai Pinang	69
14.	Paramasan	Paramasan Bawah	269
15.	Pangaron	Pangaron	43
16.	Sambung Makmur	Madurejo	93
17.	Mataraman	Mataraman	28
18.	Simpang Empat	Simpang Empat	29
19.	Telaga Bauntung	Rantau Bujur	120

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

Berdasarkan tabel di atas maka dapat diketahui bahwa dari rata-rata ketinggian kecamatan di Kabupaten Banjar terdapat 3 kategori, yaitu dataran rendah (<50 m), perbukitan rendah (50-200 m), dan perbukitan (200-500 m).



Selain 3 kategori sebelumnya, Kabupaten Banjar juga memiliki kawasan perbukitan tinggi (500-1.000 m) dan pegunungan (>1.000 m), namun wilayah dari kawasan tersebut tidak terlalu luas. Ketinggian tanah yang ada di kabupaten ini juga menentukan letak kegiatan atau usaha dari penduduk kabupaten tersebut. Sebanyak 35% penduduk berkegiatan pada kawasan dengan ketinggian 0-7 mdpl. Kemudian 55,54% berada pada ketinggian 50-300 mdpl dan sisanya 9,45% berada pada ketinggian lebih dari 300 mdpl.

Dilihat dari segi kemiringan lereng, Kabupaten Banjar memiliki kemiringan lahan yang terdiri dari kondisi morfologi daratan yang landai, bergelombang, berbukit, dan pegunungan. Dari kondisi morfologi tersebut, kemiringan lereng di wilayah Kabupaten Banjar dapat dikategorikan ke dalam 5 (lima) kelas kemiringan, yaitu sebagai berikut:

- 0 – 2 %, landai dengan nilai kemampuan lahan yang baik.
- 2 – 8 landai hingga bergelombang dengan nilai kemampuan lahan yang cukup baik.
- 8 – 15 bergelombang hingga berbukit dengan nilai kemampuan lahan yang cukup baik.
- 15 – 25 %, berbukit hingga pegunungan dengan nilai kemampuan lahan yang kurang baik.
- 25 – 40 pegunungan hingga dataran yang curam dengan nilai kemampuan lahan yang kurang baik.

Jenis tanah di Kabupaten Banjar pada umumnya yaitu sebesar 77,62% bertekstur halus. Tanah yang bertekstur halus memiliki kapasitas dalam penyerapan unsur-unsur hara yang lebih besar dibandingkan dengan tanah yang bertekstur lebih kasar. Hal tersebut menyebabkan tanah lebih subur. Tanah yang bertekstur halus tersebut meliputi tanah liat, berlempung, berpasir, dan berdebu. Kemudian terdapat juga tanah dengan tekstur sedang sejumlah 14,93% yaitu meliputi jenis lempung, berdebu, dan liat berpasir. Lalu sisa 5,39% tanah yang ada, memiliki tekstur kasar, yaitu pasir berlempung dan pasir berdebu.



3.2.3. Klimatologi Kabupaten Banjar

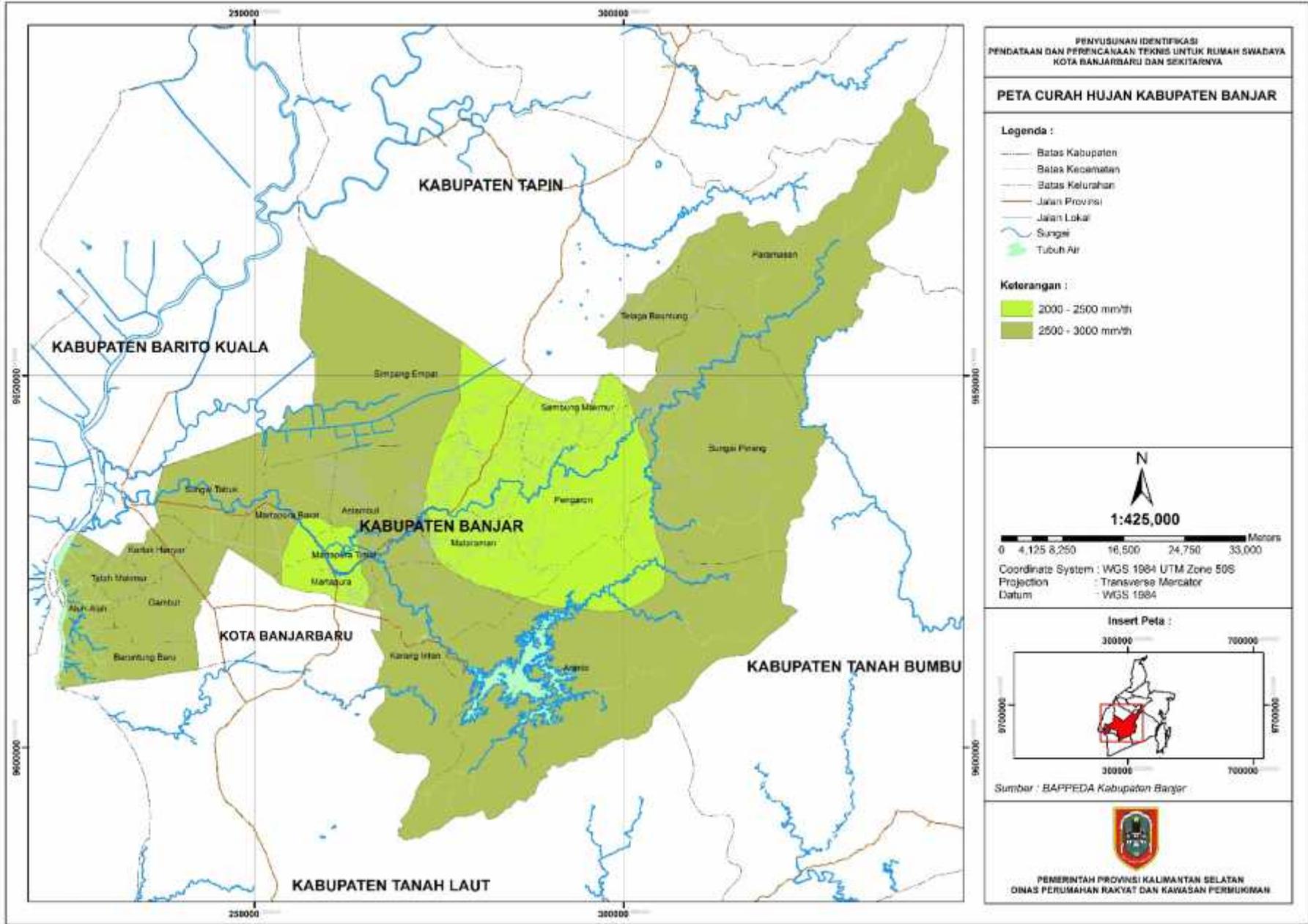
Wilayah Kabupaten Banjar sebagian besar didominasi oleh tipe iklim B, yaitu iklim kering. Suhu rata-rata dari kabupaten ini adalah sebesar 27,87°C, dengan suhu tertinggi sebesar 28,90°C dan suhu terendah sebesar 26,90°C. Berdasarkan data pada tahun 2015, suhu udara rata-rata tertinggi di Kabupaten Banjar terjadi pada bulan November, dengan suhu 29,10°C. Pada tahun yang sama, jumlah hari hujan berjumlah 116 hari. Berikut adalah tabel rincian dari jumlah curah hujan dan hari hujan di Kabupaten Banjar.

Tabel 3.7 Curah Hujan dan Jumlah Hari Hujan menurut Bulan di Kabupaten Banjar

No.	Bulan	Curah Hujan (mm ³)	Hari Hujan
1.	Januari	405,9	23
2.	Februari	433,3	18
3.	Maret	240,8	15
4.	April	613,0	14
5.	Mei	204,5	11
6.	Juni	82,7	9
7.	Juni	5,0	1
8.	Agustus	10,5	2
9.	September	0,0	0
10.	Oktober	18,0	3
11.	November	46,0	5
12.	Desember	137,9	15

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

Berdasarkan data di atas, dapat diketahui bahwa bulan Januari merupakan bulan dengan hari hujan terbanyak, yaitu sebanyak 23 hari. Namun, untuk bulan dengan curah hujan tertinggi yaitu sebesar 433,3 mm³ adalah bulan Februari.



Gambar 3.4. Peta Curah Hujan Kabupaten Banjar



3.2.4. Hidrologi Kabupaten Banjar

Pada Kabupaten Banjar terdapat batu-batuan sedimen yang terdapat pada dataran tinggi yang terletak pada beberapa daerah di kabupaten tersebut. Batu-batuan sedimen tersebut dapat berfungsi sebagai penyimpan air. Selain batuan, terdapat juga sumber air yang ada di Kabupaten Banjar yang berasal dari sungai. Berikut adalah beberapa sungai besar yang melalui kabupaten ini:

- Sungai Martapura
- Sungai Riam Kanan
- Sungai Riam Kiwa

Keberadaan air dari sumber air tersebut sangat membantu Kabupaten Banjar dalam sistem pengairan sawahnya. Kabupaten Banjar yang merupakan salah satu lumbung padi di Kalimantan Selatan sangat membutuhkan sistem irigasi yang baik. Namun, lahan pertanian yang menggunakan sistem irigasi di kabupaten ini hanya berjumlah 10,72%.

3.2.5. Kondisi Prasarana dan Sarana Kabupaten Banjar

Jaringan Jalan

Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya, yang diperuntukkan bagi lalu lintas. Jalan merupakan salah satu prasarana transportasi yang merupakan unsut penting dalam pengembangan suatu kawasan. Jalan yang merupakan bagian dari sistem transportasi mempunyai peranan penting dalam mendukung kemajuan suatu daerah, baik itu dalam mendukung bidang ekonomi, sosial dan budaya, serta lingkungan. Menurut statusnya, jalan dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu jalan negara, jalan provinsi, dan jalan kabupaten/kota.

Kabupaten Banjar sendiri memiliki jalan negara atau jalan nasional sepanjang 69,48 km. Kemudian Kabupaten Banjar juga memiliki jalan provinsi dengan panjang 109,52 km dan juga jalan kabupaten dengan panjang 781,39 km. Berdasarkan data BPS pada tahun 2015, 63% atau sekitar 643,87 km jalan yang ada di Kabupaten Banjar sudah diaspal. Kemudian masih ada 27,7% atau sekitar 266,61 km jalan masih kerikil dan



sisanya sebesar 9,3% atau sekitar 40,11 km masih berupa jalan tanah. Jalan tersebut juga sebagian besar masih dalam kondisi yang cukup baik, namun masih ada 50,25 km jalan yang memiliki kondisi rusak berat. Berikut merupakan tabel rinci dari panjang jalan dan kondisi jalan yang ada di Kabupaten Banjar.

Tabel 3.8 Panjang Jalan Menurut Status dan Kondisi di Kabupaten Banjar

No.	Kondisi	Status			Jumlah
		Negara/Nasional (km)	Provinsi (km)	Kabupaten (km)	
1.	Baik	69,48	96,61	361,97	528,06
2.	Sedang	-	-	161,80	161,80
3.	Rusak	-	12,91	207,37	220,28
4.	Rusak Berat	-	-	50,25	50,25
Jumlah		69,48	109,52	781,39	960,39

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

Pada tabel di atas dapat dilihat bahwa jalan nasional yang ada di kabupaten ini sudah cukup baik, namun hal tersebut tidak sejalan dengan jalan provinsi dan jalan kabupaten yang kondisinya masih ada yang rusak dan rusak berat. Secara keseluruhan, masih ada 270,53 km jalan di Kabupaten Banjar yang kondisinya rusak dan rusak berat. Gambar di bawah ini merupakan kondisi jalan yang ada di KPPN Banjar.



Gambar 3.5. Kondisi Jalan Eksisting di Kabupaten Banjar



3.2.6. Sumber Air Baku dan Irigasi Kabupaten Banjar

Sumber air baku dapat berasal dari air permukaan ataupun air bawah permukaan. Beberapa sumber-sumber air baku di antaranya adalah sungai, mata air, danau, sumur, air hujan, air tanah, dan sumber air lainnya. Air baku harus terbebas dari zat-zat kimia, gas beracun, ataupun kuman-kuman yang berbahaya bagi kesehatan. Pengelola air yang ada di Kabupaten Banjar adalah PDAM Intan Banjar.

Pada Kabupaten Banjar terdapat beberapa sumber air yang di gunakan sebagai sumber air baku, di antaranya adalah sumur dalam, transmisi IPA Pinus, Irigasi Riam Kanan, transmisi IPA 1 STM, Sungai Riam Kanan, Air Baku PDAM Bandarmasih, Sungai Martapura, air curah PDAM Bandarmasih, dan Sungai Riam Kiwa. Untuk KPPN Banjar yang masuk ke dalam Kecamatan Martapura dan Martapura Barat, dilayani oleh sumber air yang berasal dari sumur dalam, transmisi IPA Pinus, Irigasi Riam Kanan, dan juga bersal dari Sungai Martapura.



Gambar 3.6. Kondisi Saluran Irigasi di Kabupaten Banjar



Gambar di atas merupakan saluran irigasi yang ada di Kabupaten Banjar. Salah satu sumber air dan sumber irigasi di Kecamatan Martapura dan Kecamatan Martapura Barat adalah Irigasi Riam Kanan. Irigasi sendiri adalah kegiatan usaha penyediaan dan pengaturan pembuangan air untuk menunjang pertanian. Jaringan irigasi Riam Kanan adalah saluran, bangunan, dan bangunan pelengkap, yang diperlukan untuk penyediaan, penggunaan, dan pembuangan air irigasi. Daerah Irigasi Riam Kanan yang ada di Kabupaten Banjar kurang lebih 5.000 Ha, Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 11 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Daerah Irigasi Riam Kanan, penyediaan air irigasi diprioritaskan untuk kebutuhan pokok sehari-hari (air minum, cuci, dan mandi) dan untuk usaha pertanian dan kebutuhan lainnya (mengairi sawah, perikanan, perkebunan, dan peternakan).

3.2.7. Persampahan Kabupaten Banjar

Sampah merupakan salah satu persoalan yang masih sangat sulit untuk di selesaikan. Hal ini menjadi masalah mendasar yang sangat penting untuk diatasi secara cepat karena dapat berdampak pada kualitas hidup dan kegiatan yang ada dalam suatu daerah. Jumlah sampah yang terus meningkat dari tahun ke tahun juga mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan daerah tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut, maka dibutuhkan sarana pendukung persampahan yang memadai pada suatu daerah.

Pada Kabupaten Banjar terdapat satu Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) sampah di Desa Padang Panjang, Kecamatan Karang Intan. Produksi sampah yang dihasilkan oleh TPA Cahaya Kencana tersebut adalah sebesar 1.873 Liter/hari. Selain terdapat TPA, Kabupaten Banjar juga memiliki TPS dan TPS3R yang secara keseluruhan berjumlah 36. Kemudian sarana persampahan pendukung lainnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 3.9 Jumlah Sarana Persampahan Kabupaten Banjar**

No.	Sarana	Jumlah
1.	TPS	28
2.	TPS3R	8
3.	TPA	1
4.	Dump Truck	15
5.	Mobil Box Sampah B3	1
6.	Gerobak Sampah	14
7.	Kendaraan Roda 3 Pengangkut Sampah	31
8.	Buldozer	1
9.	Excavator	2
10.	loader	1

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

3.2.8. Perekonomian Kabupaten Banjar

Perekonomian dari suatu wilayah akan sangat bergantung dengan sumberdaya yang ada di wilayah itu sendiri. Penting untuk mengetahui kondisi perekonomian dari suatu wilayah agar dalam melakukan pembangunan dapat diketahui sektor apa yang berpengaruh terhadap wilayah tersebut dan juga untuk menentukan pembangunan seperti apa yang akan dilakukan. Untuk mengetahui kondisi perekonomian suatu wilayah dapat dilihat melalui data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB adalah jumlah nilai tambah dari barang dan jasa yang dihasilkan dari kegiatan yang ada di wilayah tersebut. Tabel di bawah ini akan menjelaskan mengenai PDRB yang ada di Kabupaten Banjar.

Tabel 3.10 PDRB Kabupaten Banjar Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah) Taun 2013-2015

No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
1.	Pertanian, Kehutanan, & Perikanan	1.691.525,3	1.730.407,4	1.768.901,5
2.	Pertambangan & Penggalian	2.091.782,3	2.150.900,5	2.149.181,3
3.	Industri Pengolahan	604.122,6	632.056,9	653.934,0
4.	Pengadaan Listrik & Gas	7.751,5	8.784,7	11.167,5
5.	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, & Daur Ulang	18.273,3	19.502,5	20.555,-
6.	Konstruksi	834.534,5	885.278,5	938.117,8
7.	Perdagangan Besar & Eceran; Reparasi Mobil & Sepeda Motor	1.068.482,2	1.162.012,9	1.251.027,8
8.	Transportasi & pergudangan	375.272,0	400.411,3	426.072,8
9.	Penyediaan Akomodasi & Makan Minum	257.442,0	275.836,5	294.385,5



No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
10.	Informasi dan Komunikasi	300.888,7	329.202,3	357.147,4
11.	Jasa Keuangan dan Asuransi	188.493,2	197.973,9	207.549,0
12.	Real Estate	310.440,8	327.452,9	345.081,8
13.	Jasa Perusahaan	25.577,7	27.340,0	29.312,8
14.	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, & Jaminan Wajib Sosial	567.085,0	398.138,7	650.406,4
15.	Jasa Pendidikan	428.100,1	463.375,5	502.143,1
16.	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	176.957,4	188.937,4	202.784,9
17.	Jasa Lainnya	122.899,1	132.976,8	140.743,5
Jumlah		9.069.627,7	9.530.588,8	9.948.512,2

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

Jika dilihat dari tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa sektor yang memiliki nilai paling besar pada tahun 2015 adalah sektor pertambangan dan penggalian dengan jumlah uang yang dihasilkan mencapai Rp. 2.149.181,300,00. Sektor kedua yang memiliki nilai besar selanjutnya adalah sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan dengan jumlah Rp. 1.768.901,500,00. Tetapi, jika dilihat perkembangannya dari tahun 2013-2015, sektor yang nilainya tidak mengalami penurunan adalah sektro pertanian, kehutanan, dan perikanan, sedangkan untuk sektor pertambangan dan penggalian mengalami penurunan.

Tabel 3.11 Struktur Ekonomi Kabupaten Banjar (%) Tahun 2013-2015

No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
1.	Pertanian, Kehutanan, & Perikanan	18,45	18,15	18,55
2.	Pertambangan & Penggalian	22,62	21,22	18,27
3.	Industri Pengolahan	6,70	6,74	6,86
4.	Pengadaan Listrik & Gas	0,06	0,07	0,10
5.	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, & Daur Ulang	0,20	0,21	0,21
6.	Konstruksi	9,00	9,29	9,72
7.	Perdagangan Besar & Eceran; Reparasi Mobil & Sepeda Motor	12,14	12,71	13,24
8.	Transportasi & pergudangan	4,24	4,31	4,38
9.	Penyediaan Akomodasi & Makan Minum	2,81	2,96	3,03
10.	Informasi dan Komunikasi	3,21	3,32	3,40
11.	Jasa Keuangan dan Asuransi	2,14	2,12	2,16
12.	Real Estate	3,32	3,42	3,44
13.	Jasa Perusahaan	0,30	0,31	0,32
14.	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, & Jaminan Wajib Sosial	6,78	6,83	7,46
15.	Jasa Pendidikan	4,71	4,91	5,17



No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
16.	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	1,93	2,01	2,19
No.	Lapangan Usaha	2013	2014	2015
17.	Jasa Lainnya	1,34	1,43	1,51
Jumlah		100,00	100,00	100,00

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

Berdasarkan pada tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa perekonomian Kabupaten Banjar paling banyak didukung oleh sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan dengan sumbangan sebesar 18.55% terhadap perekonomian, yang kemudian diikuti oleh sektor Pertambangan dan Penggalian. Sehingga dapat kita ketahui bahwa sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan merupakan sektor yang paling mendukung perekonomian dari Kabupaten Banjar.

3.2.9. Demografi dan Kependudukan Kabupaten Banjar

Salah satu sumberdaya yang mempengaruhi pembangunan dan perkembangan suatu wilayah adalah sumberdaya manusia. Sumberdaya manusia tersebut bisa memberikan dampak positif jika dikembangkan menjadi tenaga kerja yang produktif. Namun, sumberdaya manusia tersebut jika tidak dikembangkan dengan produktif, maka dapat menimbulkan masalah, seperti adanya pengangguran, kemiskinan, dan nantinya bisa berujung ke kriminalitas yang tinggi pada suatu wilayah. Penentuan jumlah penduduk dari suatu wilayah dilakukan dengan cara sensus penduduk. Berdasarkan data dari BPS Kabupaten Banjar, jumlah penduduk Kabupaten Banjar pada tahun 2015 berjumlah 554,443 jiwa.

Tabel 3.12 Demografi Penduduk Kabupaten Banjar Tahun 2015

Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (km ²)
Aluh-Aluh	14.865	14.599	29.464	82,48
Beruntung Baru	7.044	7.141	14.185	61,42
Gambut	19.761	19.653	39.414	129,30
Kertak Hanyar	21.641	21.381	43.022	45,83
Tatah Makmur	6.105	5.947	12.052	35,47
Sungai Tabuk	31.012	30.346	61.358	147,30
Martapura	57.158	54.534	111.692	42,03
Martapura Timur	16.819	14.488	31.307	29,99
Martapura Barat	9.287	8.883	18.170	149,38
Astambul	17.830	17.704	35.534	216,50
Karang Intan	16.901	16.615	33.516	215,35
Aranio	4.631	4.443	9.074	1.166,35



Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (km ²)
Sungai Pinang	8.365	7.741	16.206	458,65
Paramasan	2.556	2.445	5.001	560,85
Pangaron	8.689	8.562	17.251	433,25
Sambung Makmur	6.344	6.223	12.567	134,65
Mataraman	12.766	12.631	25.397	148,40
Simpang Empat	18.120	17.719	35.839	453,30
Telaga Bauntung	1.720	1.674	3.394	158,400
Jumlah	272.714	272.729	554.443	4.668,50

Sumber: Kabupaten Banjar Dalam Angka, 2016

3.3. Gambaran Umum Perumahan dan Permukiman Kota Banjarbaru

Arah kebijakan pada sasaran pembangunan perumahan adalah meningkatkan akses masyarakat berpendapatan rendah terhadap hunian yang layak, aman, terjangkau serta didukung oleh penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai. Kebutuhan rumah layak huni di Kalimantan Selatan sangat besar, mengingat masih banyaknya penduduk yang belum memiliki rumah yang layak ditempati, kepemilikan permukiman yang belum tertata, serta terdapat keterbatasan lahan yang disebabkan oleh kondisi fisik wilayah Kalimantan Selatan.

Pemenuhan hunian yang layak dengan didukung oleh prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai perlu mendapatkan perhatian khusus. Pembangunan perumahan yang layak huni bagi masyarakat juga harus memperhatikan akses air minum dan sanitasi layak. Selama tahun 2010-2013 rumah tangga di Kalimantan Selatan yang mendapatkan kriteria sanitasi dan air minum layak cenderung meningkat, meskipun masih di bawah nasional. Jumlah rumah tangga dengan kelayakan sanitasi di Provinsi Kalimantan Selatan meningkat tajam pada tahun 2010 ke tahun 2013, yaitu dari 48,95 persen menjadi 57,54 persen; dan masih berada dibawah rata-rata nasional. Sementara itu jumlah rumah tangga dengan kriteria kelayakan air minum di Kalimantan Selatan selama 2010-2013 sedikit peningkatannya, dan masih jauh di bawah rata-rata nasional.



3.4. Isu – Isu Terkait Pembangunan Perumahan dan Permukiman

3.4.1. Isu Nasional

1. Isu kesenjangan pelayanan

Isu kesenjangan pelayanan muncul karena terbatasnya peluang untuk memperoleh pelayanan dan kesempatan berperan di bidang perumahan dan permukiman, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah. Di samping itu juga dapat dikarenakan adanya konflik kepentingan akibat implementasi kebijakan yang relatif masih belum sepenuhnya dapat memberikan perhatian dan keberpihakan kepada kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Oleh karenanya ke depan perlu dikembangkan kepranataan dan instrumen penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang lebih berorientasi kepada kepentingan seluruh lapisan masyarakat secara berkeadilan sosial; peningkatan dan pengembangan kapasitas profesional di bidang perumahan dan permukiman baik bagi aparat pemerintah pusat dan daerah maupun bagi pelaku pembangunan permukiman lainnya; dan pengembangan fungsi, sistem dan jejaring informasi serta diseminasi mengenai hidup bermukim yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat.

2. Isu lingkungan

Isu lingkungan pada kawasan perumahan dan permukiman umumnya muncul karena dipicu oleh tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman yang ada, dan masih rendahnya kualitas permukiman baik secara fungsional, lingkungan, maupun visual wujud lingkungan, merupakan isu utama bagi upaya menciptakan lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Isu tersebut juga menjadi lebih berkembang dikaitkan dengan belum diterapkannya secara optimal pencapaian standar pelayanan minimal perumahan dan permukiman yang berbasis indeks pembangunan berkelanjutan di masing-masing daerah.



3. Isu manajemen pembangunan

Isu manajemen pembangunan muncul umumnya karena dipengaruhi oleh keterbatasan kinerja tata pemerintahan di seluruh tingkatan, sehingga berdampak pada lemahnya implementasi kebijakan yang telah ditetapkan, inkonsistensi di dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman, dan munculnya dampak negatif terhadap lingkungan. Di samping itu terjadinya proses marginalisasi sektor lokal oleh sektor nasional dan global juga berdampak potensial terhadap meningkatnya kemiskinan serta tersisihnya komunitas informal setempat berikut terbatasnya peluang usaha. Urbanisasi di daerah yang tumbuh cepat juga merupakan tantangan bagi pemerintah, baik nasional maupun lokal, untuk menjaga agar pertumbuhannya lebih merata, termasuk dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Dengan demikian, pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman harus memungkinkan berkembangnya prakarsa masyarakat melalui mekanisme yang dipilihnya sendiri. Di pihak lain kemampuan membangun perumahan dan permukiman oleh komunitas harus direspon secara lebih tepat oleh pemerintah di dalam kerangka tata pemerintahan yang baik, sehingga kebutuhan akan identitas lokal masih tetap dapat terjaga di dalam kerangka pembangunan perumahan dan permukiman yang lebih menyeluruh

3.4.2. Isu Provinsi

1. Tingginya Ketergantungan pada Sektor Primer (Pertambangan)

Aktivitas ekonomi masih tergantung pada sumberdaya primer pertanian dan pertambangan. Pada struktur perekonomian Provinsi Kalimantan Selatan tahun 2014, sektor pertambangan berkontribusi sebesar 28,73 persen dan sektor pertanian sebesar 14,47 persen, serta industri pengolahan 12,71 persen. Sementara untuk sektor jasa kontribusi masih relatif kecil

2. Kurangnya Sumber Pertumbuhan Ekonomi yang Berkelanjutan

Dari sisi pengeluaran (penggunaan) pendorong utama pertumbuhan ekonomi selama 2007-2014 adalah pada ekspor. Peningkatan penjualan komoditas perkebunan kelapa sawit menjadi pendorong



utama peningkatan ekspor di Provinsi Kalimantan Selatan. Jika terjadi penurunan produksi, hal ini tentunya akan berdampak langsung terhadap kinerja ekspor impor dan mempengaruhi perekonomian daerah. Perekonomian daerah memiliki ketergantungan tinggi terhadap ekspor produk pertambangan. Besarnya kontribusi ekspor, konsumsi rumah tangga, dan konsumsi pemerintah mendominasi struktur perekonomian Kalimantan Selatan, sedangkan investasi (PMTB) yang sangat penting bagi pertumbuhan daerah kontribusinya berada di bawah ketiga sektor tersebut. Investasi berperan meningkatkan stok kapital di daerah yang digunakan untuk berproduksi. Tingkat investasi yang rendah akan diikuti oleh terbatasnya kemampuan daerah untuk memacu peningkatan produksi.

3. Rendahnya Kualitas dan Kuantitas Infrastruktur Wilayah

Pembangunan infrastruktur yang baik akan menjamin efisiensi, memperlancar pergerakan barang dan jasa, dan meningkatkan nilai tambah perekonomian. Ketersediaan infrastruktur merupakan salah satu faktor pendorong produktivitas daerah. Keberadaan infrastruktur seperti jalan raya dan jembatan akan mampu membuka akses bagi masyarakat dalam melaksanakan aktivitas ekonomi. Provinsi Kalimantan Selatan dilayani jaringan jalan sepanjang 11.687 km. Kerapatan jalan yang menunjukkan rasio panjang jalan terhadap luas wilayah di Provinsi Kalimantan Selatan tergolong rendah dibandingkan provinsi lain di Indonesia

4. Rendahnya Kualitas Sumber Daya Manusia

Semakin tinggi kualitas sumber daya manusia di suatu daerah, semakin produktif angkatan kerja, dan semakin tinggi peluang melahirkan inovasi yang menjadi kunci pertumbuhan secara berkelanjutan. Kualitas sumber daya manusia di Kalimantan Selatan yang ditunjukkan melalui nilai IPM relatif meningkat tahun 2014 dibandingkan tahun 2010 namun masih berada di bawah IPM nasional sebesar 68,9 (Gambar 25). Nilai IPM ini sudah menerapkan metode baru yang lebih merepresentasikan kondisi saat ini. IPM Kalimantan Selatan termasuk dalam kategori sedang (60-70), yang didukung oleh



pertumbuhan komponen indikator penyusunnya terutama harapan lama sekolah. IPM menjadi indikator alternatif untuk mengukur pembangunan, sebagai indikator pelengkap dari pertumbuhan ekonomi yang sudah lama dijadikan indikator pembangunan

5. Terbatasnya Mobilitas Tabungan Masyarakat

Salah satu sumber pendanaan investasi dan usaha ekonomi masyarakat adalah tabungan masyarakat. Melalui fungsi intermediasi perbankan, tabungan masyarakat akan berkembang apabila dikonversi menjadi investasi di sektor-sektor produktif. Imbal hasil dari investasi ini sebagian akan dikonsumsi dan sebagian akan ditabung oleh masyarakat. Demikian seterusnya sehingga terjadi perputaran dan pertumbuhan ekonomi. Rasio pinjaman terhadap simpanan di Kalimantan Selatan nilainya lebih besar dari satu, menunjukkan potensi simpanan masyarakat di provinsi ini rendah atau terdapat keterbatasan tabungan sebagai sumber modal masyarakat. Rasio tersebut berada di atas rata-rata nasional sebesar 0.92, menunjukkan sumber permodalan masyarakat cukup memadai secara nasional

6. Rendahnya Kualitas Belanja Daerah

Investasi pemerintah yang umumnya merupakan pembangunan dan pemeliharaan prasarana publik yang bersifat non excludable dan atau non rivalry memiliki peran yang tidak tergantikan dibandingkan dengan peran swasta. Peran pemerintah semakin penting di daerah - daerah relatif tertinggal, di mana tingkat investasi swasta masih rendah. Pada daerah-daerah ini investasi pemerintah diharapkan dapat meningkatkan daya tarik daerah melalui pembangunan infrastruktur wilayah seperti jalan, listrik, irigasi, dan prasarana transportasi lainnya, serta peningkatan sumberdaya manusia (SDM). Tanpa itu, sulit diharapkan dunia usaha daerah dapat berkembang. Komitmen pemerintah daerah dalam memprioritaskan investasi publik dapat ditunjukkan melalui rasio belanja modal pemerintah daerah terhadap total belanja pemerintah kabupaten/kota dan provinsi di Kalimantan Selatan. Rasio belanja modal di Kalimantan Selatan pada tahun 2014 sebesar 25,38 persen, dan rasio belanja pegawai sebesar 16,46.



Kondisi ini belum cukup memacu upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya dalam mengurangi tingkat kemiskinan dan peningkatan kualitas SDM. Pemerintah perlu melakukan upaya pengembangan program penanggulangan kemiskinan dan peningkatan SDM secara tepat dan berkelanjutan, dengan alokasi alokasi anggaran yang memadai

3.5. Backlog Perumahan

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.

3.5.1. 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 yang 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 PUPR 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.

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.



3.5.2. Backlog Perumahan Berdasarkan Data di Indonesia

Perhitungan backlog perumahan dari tahun 2010 sampai dengan 2014, menggunakan data statistik dari BPS adalah sebagai berikut :

Jumlah backlog perumahan tahun 2010 s.d. 2014, menggunakan Perspektif Menghuni (Perspektif Kementerian PUPR) dan Perspektif Memiliki (perspektif BPS). Backlog perspektif memiliki tidak memperhitungkan rumah kontrak/sewa sehingga jumlah backlog lebih besar dari jumlah backlog perspektif menghuni. Jumlah backlog perumahan menurut perspektif menghuni (Perspektif Kementerian PUPR) tahun 2010 sebanyak 7,1 juta unit rumah dan tahun 2014 sebanyak 7,8 juta unit rumah. Hal ini menunjukkan bahwa angka backlog mengalami kenaikan, artinya pertumbuhan kebutuhan rumah (pertumbuhan rumah tangga) tidak diimbangi dengan kemampuan penyediaan rumah layak huni sesuai dengan angka tambahan kebutuhan rumah. Sedangkan backlog menurut perspektif memiliki (perspektif BPS), terjadi penurunan angka backlog, yaitu tahun 2010 sebanyak 13,5 juta unit rumah menjadi tahun 2014 sebanyak 13 juta unit rumah. Penurunan ini menunjukkan adanya peningkatan angka kepemilikan rumah, namun penurunan backlog tersebut belum cukup signifikan dalam mengurangi angka backlog yang masih tinggi. Faktor lain yang harus dipertimbangkan dalam perhitungan backlog perumahan adalah adanya kepemilikan rumah lebih dari satu unit oleh satu rumah tangga. Data jumlah kepemilikan rumah oleh rumah tangga belum tersedia, namun persepsi masyarakat tentang rumah sebagai investasi yang tidak rugi, menyebabkan sebagian rumah tangga yang mampu untuk memiliki rumah lebih dari satu unit sebagai investasi.

3.5.3. Backlog Perumahan Berdasarkan Data di Provinsi Kalimantan Selatan

Untuk backlog perumahan di Provinsi Kalimantan Selatan sendiri Backlog Kepemilikan lebih besar dari Backlog Hunian. Untuk lebih jelas mengenai Backlog Perumahan di Provinsi Kalimantan Selatan dapat dilihat pada tabel berikut.



Tabel 3.13 Backlog Perumahan Provinsi Kalimantan Selatan

No	Kabupaten/Kota	Jumlah Keluarga	Kepemilikan Rumah/Bangunan Tempat Tinggal				Backlog Perumahan	Backlog Hunian
			Milik Sendiri	Sewa/Kontrak	Menumpang	Lainnya		
1	Tanah Laut	84.195	73.082	1.856	6.989	2.268	11.113	6.989
2	Kotabaru	61.727	48.929	4.148	5.275	3.375	12.798	5.275
3	Banjar	127.109	109.628	4.045	11.052	2.384	17.481	11.052
4	Barito Kuala	79.455	67.814	1.196	9.633	812	11.641	9.633
5	Tapin	44.451	39.897	873	3.237	444	4.554	3.237
6	Hulu Sungai Selatan	66.857	53.758	1.055	11.193	851	13.099	11.193
7	Hulu Sungai Tengah	71.924	63.351	1.687	5.878	1.008	8.573	5.878
8	Hulu Sungai Utara	60.87	47.491	1.917	10.228	1.234	13.379	10.228
9	Tabalong	60.038	51.834	3.718	3.563	923	8.204	3.563
10	Tanah Bumbu	72.014	58.131	6.136	6.039	1.708	13.883	6.039
11	Balangan	34.286	30.681	758	2.403	444	3.605	2.403
12	Kota Banjarmasin	156.087	109.61	25.16	16.805	4.512	46.477	16.805
13	Kota Banjarbaru	55.746	45.353	5.085	3.771	1.537	10.393	3.771
Total		974.759	799.559	57.634	96.066	21.5	175.2	96.066

Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kalimantan Selatan



BAB IV

KARKTERISTIK RUMAH SWADAYA

Karakteristik rumah swadaya yang akan dijelaskan pada bab ini merupakan temuan – temuan hasil survei primer dan observasi lapangan yang mencakup aspek kondisi perumahan dan permukiman di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar, komitmen pemerintah terkait perumahan dan permukiman di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar, serta ciri khas permukiman dan sosial budaya di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar.

4.1. Kondisi Eksisting Rumah Tidak Layak Huni

1. Kota Banjarbaru

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah rumah sebagai tempat tinggal dan berlindung dari segala gangguan luar. Selain itu, rumah juga merupakan tempat yang paling menyenangkan bagi anggota rumah tangga sebagai tempat untuk tumbuh, hidup serta berinteraksi.

Perkembangan pembangunan ekonomi yang pesat di perkotaan yang diikuti dengan tingginya arus migrasi (urbanisasi) menyebabkan terjadinya perubahan yang pesat juga terhadap perkembangan ruang fisik kota, khususnya di kawasan pusat kota. Kawasan-kawasan yang semula merupakan lahan kosong atau ruang terbuka hijau berubah menjadi kawasan-kawasan komersial seperti perumahan. Ketidakseimbangan antara supply dan demand dalam penyediaan perumahan, menyebabkan munculnya permukiman kampung kota, yang bercirikan kawasan yang padat, kumuh, jorok, dan mayoritas penghuninya miskin.

Keberadaan rumah tidak layak huni masih banyak di Kalimantan Selatan. Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan merilis ada sebanyak 41.383 unit rumah di Kalimantan Selatan bersatus tidak layak huni. Rumah tak layak huni ini tersebar merata dengan jumlah bervariasi pada 13 kabupaten/kota se-Kalimantan Selatan. Kabupaten Hulu Sungai Tengah (HST) paling banyak



ditemukan rumah tak layak huni yang mencapai 6.380 unit. Disusul Kabupaten Barito Kuala sebanyak 6.318 unit rumah dan Kabupaten Banjar dengan jumlah 6.035 unit rumah tidak layak huni. Adapun Kota Banjarmasin dan Kota Banjarbaru masing-masing ada 278 unit rumah dan 598 unit rumah tidak layak huni. Sejak tahun 2014 lalu, Kalimantan Selatan mendapatkan bantuan pemerintah pusat untuk memperbaiki rumah yang kondisinya rusak berat hingga rusak ringan. Berikut ini adalah jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) yang ada di Kota Banjarbaru.

Tabel 4.1. Jumlah Rumah Tidak Layak Huni Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Kelurahan	Jumlah Rumah	Jumlah Rumah Layak Huni	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Persentase Rumah Tidak Layak Huni
1	Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur	3.608	3.566	42	1,16
		Guntung Payung	1.621	1.608	13	0,80
		Syamsudin Noor	2.907	2.875	32	1,10
		Guntung Manggis	5.638	5.633	5	0,09
2	Liang Anggang	Landasan Ulin Barat	1.848	1.790	58	3,14
		Landasan Ulin Selatan	1.276	1.183	93	7,29
		Landasan Ulin Tengah	1.452	1.343	109	7,51
		Landasan Ulin Utara	3.852	3.851	1	0,03
3	Cempaka	Palam	730	523	207	28,36
		Bangkal	1.060	956	104	9,81
		Sungai Tiung	2.177	1.684	493	22,65
		Cempaka	3.103	2.589	514	16,56
4	Banjarbaru Utara	Loktabat Utara	4.460	4.436	24	0,54
		Mentaos	2.258	2.253	5	0,22
		Komet	694	678	16	2,31
		Sungai Ulin	2.900	2.786	114	3,93
5	Banjarbaru Selatan	Loktabat Selatan	2.153	2.135	18	0,84
		Kemuning	1.918	1.839	79	4,12
		Guntung Paikat	1.695	1.564	131	7,73
		Sungai Besar	3.538	3.446	92	2,60
Total			48.888	46.738	2.150	100

Sumber : Bappeda Kota Banjarbaru Tahun 2017



Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa persentase rumah tidak layak huni paling besar terdapat di Kelurahan Palam Kecamatan Cempaka dengan persentase sebesar 28,36%. Sedangkan persentase terkecil rumah tidak layak huni di Kota Banjarbaru terdapat pada Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang dengan persentase sebesar 0,03%.



Gambar 4.1. Kondisi Rumah Tidak Layak Huni di Kota Banjar Baru

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017

Gambar diatas merupakan visualisasi dari kondisi Rumah Tidak Layak Huni di Kota Banjarbaru, tepatnya di Kecamatan Cempaka (*Kiri*) dan Kecamatan Liang Anggang (*Kanan*). Pada umumnya, Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kota Banjarbaru bermaterial papan/kayu dan sebagian besar berbentuk rumah panggung.

2. Kabupaten Banjar

Kabupaten Banjar merupakan salah satu kabupaten yang masih banyak mempunyai masalah mengenai perumahan. Permintaan (*demand*) perumahan yang tidak sebanding dengan penyediaan (*supply*) menyebabkan banyaknya kondisi rumah tidak layak huni di Kabupaten Banjar. Melihat hal ini secara tidak langsung pembangunan rumah terdapat sebuah mekanisme yang berbeda tergantung kepada seseorang yang ingin memiliki rumah. Sekarang ini jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kabupaten Banjar tercatat mencapai 6.035 unit yang tersebar di seluruh Kecamatan di Kabupaten Banjar.



Gambar 4.2. Kondisi Rumah Tidak Layak Huni di Kabupaten Banjar

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017

4.2. Komitmen Pemerintah Dalam Penanganan Rumah Tidak Layak Huni

Hak untuk hidup sebagai hak yang paling kodrati tidak akan dapat pernah tercapai kecuali semua hak-hak dasar yang dibutuhkan ketika manusia hidup seperti “hak untuk bekerja, makan, rumah, kesehatan, pendidikan, dan budaya” dapat tercukupi (*adequately*) dan tersedia (*available*) bagi setiap orang.

Tanggung Jawab Pemerintah

Berdasar komentar umum Nomor 15 dari Komite PBB tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya bahwa hak atas rumah sebagaimana hak asasi lainnya menghasilkan tiga tipe kewajiban bagi negara yaitu

- a. Kewajiban menghargai (*to respect*). Kewajiban ini mengharuskan negara tidak mengganggu baik langsung maupun tidak langsung keberadaan hak atas rumah. Kewajiban ini termasuk misalnya tidak membatasi akses kepada siapapun;
- b. Kewajiban melindungi (*to protect*), dalam bentuk mengatur pihak ketiga. Kewajiban ini mengharuskan negara untuk menghalangi campur tangan pihak ketiga dengan cara apapun keberadaan hak atas rumah. Pihak ketiga termasuk individu, kelompok, perusahaan dan institusi yang dibawah kendali pemerintah. Kewajiban ini termasuk mengadopsi regulasi yang efektif.dan
- c. Kewajiban memenuhi (*to fulfil*) berupa fasilitasi, promosi dan penyediaan. Kewajiban ini mengharuskan pemerintah mengambil langkah untuk memenuhi hak atas rumah. Sementara ketentuan Pasal 11 Ayat (1)



CESCR menambahkan satu kewajiban bagi negara yaitu menyosialisasikan (*“the obligation to promote”*).

Komitmen pemerintah daerah (kabupaten/kota/propinsi) dinilai mempunyai andil sangat besar untuk terselenggaranya penanganan kawasan permukiman kumuh. Hal ini mempunyai indikasi bahwa pemerintah daerah menginginkan adanya keteraturan pembangunan khususnya kawasan yang ada di daerahnya, yaitu :

- a. Keinginan pemerintah untuk penyelenggaraan penanganan kawasan kumuh dengan indikasi penyediaan dana dan mekanisme kelembagaan penanganannya.
- b. Ketersediaan perangkat dalam penanganan, seperti halnya rencana penanganan (*grand scenario*) kawasan, rencana induk (*master plan*) kawasan dan lainnya.

Pemerintah Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar telah melaksanakan komitemnnya sebagai upaya penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH). Salah satu upaya tersebut adalah dengan menyediakan dan mekanisme kelembagaannya. Upaya penanganan tersebut dilaksanakan melalui Program Bantuan Stimulan Rumah Swadaya (BSPS). program BSPS merupakan salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan kualitas rumah bagi masyarakat kurang mampu, perbaikan rumah akan dilakukan sesuai dengan gambar kerja baik itu perbaikan atap rumah, dinding maupun lantai. Sejak tahun 2012 Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dan Pemerintah Daerah telah melaksanakan program BSPS tersebut yang dapat dilihat pada tabel berikut.



Tabel 4.2. Komitmen Pemerintah Dalam Pelaksanaan BSPS Di Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS	
1	Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur	55	55	Dalam Proses	2017	
		Guntung Payung	13	-			
		Syamsudin Noor	32	-			
		Guntung Manggis	5	-			
2	Liang Anggang	Landasan Ulin Barat	58	-			
		Landasan Ulin Selatan	93	-			
		Landasan Ulin Tengah	109	-			
		Landasan Ulin Utara	1	-			
3	Cempaka	Palam	207	-			Belum Ada Pengajuan
		Bangkal	104	-			
		Sungai Tiung	493	-			
		Cempaka	514	-			
4	Banjarbaru Utara	Loktabat Utara	24	-			
		Mentaos	5	-			
		Komet	16	-			
		Sungai Ulin	114	-			
5	Banjarbaru Selatan	Loktabat Selatan	18	-			
		Kemuning	79	-			
		Guntung Paikat	131	-			
		Sungai Besar	92	-			
Total			2163	55			

Sumber : Hasil Survey 2017

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa baik pemerintah provinsi maupun pemerintah Kota Banjarbaru telah melaksanakan komitmen nya dalam penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kota Banjarbaru melalui Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Hingga saat ini, pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Kota Banjarbaru baru terlaksana **55 unit** dan masih dalam proses pelaksanaan.



Tabel 4.3. Komitmen Pemerintah Dalam Pelaksanaan BSPS Di Kabupaten Banjar

No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS
1	Aluh Aluh	Aluh Aluh Besar	-	50	Dalam Proses	2017
		Aluh Aluh Kecil	-	54	Dalam Proses	2017
		Aluh Aluh Kecil Muara	-	53	Dalam Proses	2017
		Bakambat	-	50	Dalam Proses	2017
		Balimau	-	109	Selesai	2016
		Bunipah	-	-		
		Handil Baru	-	-		
		Handil Bujur	-	48	Dalam Proses	2017
		Kuin Besar	-	-		
		Kuin Kecil	-	-		
		Labat Muara	-	-		
		Pemurus	-	-		
		Podok	-	-		
		Pulantan	-	-		
		Simpang Warga	-	-		
		Simpang Warga Dalam	-	-		
		Sungai Musang	-	-		
		Tanipah	-	-		
Terapu	-	-				
2	Aranio	Apuai	-	-		
		Aranio	-	-		
		Artain	-	-		
		Belangan	-	-		
		Benua Riam	-	-		
		Bunglai	-	-		
		Kalaan	-	-		
		Paau	-	-		
		Rantau Balai	-	-		
		Rantau Bujur	-	-		
		Tiwingan Baru	-	-		
		Tiwingan Lama	-	-		
3	Astambul	Astambul Kota	-	-		
		Astambul Seberang	-	-		
		Banua Anyar Danau Salak	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS
		Banua Anyar Sungai Tuan	-	-		
		Danau Salak	-	-		
		Jati	-	-		
		Kalampayan	-	-		
		Kalampayan Ulu	-	-		
		Kaliukan	-	-		
		Kelampaian Ilir	-	-		
		Limamar	-	-		
		Lok Gabang	-	-		
		Munggu Raya	-	-		
		Pasar Jati	-	-		
		Pematang Hambawang	-	-		
		Pingaran Ilir	-	-		
		Pingaran Ulu	-	-		
		Sungai Alat	-	-		
		Sungai Tuan Ulu	-	-		
		Sungai Tuan Ilir	-	-		
		Tambak Danau	-	-		
Tambangan	-	-				
4	Beruntung Baru	Babirik	-	-		
		Handil Purai	-	-		
		Haur Kuning	-	-		
		Jambu Burung	-	-		
		Jambu Raya	-	-		
		Kampung Baru	-	-		
		Lawahan	-	-		
		Muara Halayung	-	-		
		Pindahan Baru	-	-		
		Rumpiang	-	-		
		Selat Makmur	-	-		
		Tambak Padi	-	-		
5	Cintaputri Darussalam	Keramat Mina	-	-		
		Garis Hanyar	-	-		
		Cintapuri	-	-		
		Surian Hanyar	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS
		Benua Anyar	-	-		
		Alalak Padang	-	-		
		Makmur Karya	-	-		
		Simpang Lima	-	-		
		Karya Makmur	-	-		
		Sindang Jaya	-	-		
		Sumber Sari	-	-		
6	Gambut	Banyu Hiran	-	-		
		Guntung Papuyu	-	-		
		Guntung Ujung	-	-		
		Kayu Bawang	-	-		
		Keladan Baru	-	-		
		Makmur	-	-		
		Malintang	-	-		
		Malintang Baru	-	-		
		Sungai Kupang	-	-		
		Tambak Sirang Baru	-	-		
		Tambak Sirang Darat	-	-		
		Tambak Sirang Laut	-	-		
		Gambut	-	-		
		Gambut Barat	-	-		
7	Karang Intan	Abirau	-	-		
		Awang Bakal Barat	-	-		
		Awang Bakal Timur	-	-		
		Balau	-	-		
		Bi'ih	-	-		
		Jingah Habang Ilir	-	-		
		Jingah Habang Ulu	-	-		
		Karang Intan	-	-		
		Kiram	-	-		
		Lihung	-	-		
		Lok Tangga	-	-		
		Mali-Mali	-	76	Selesai	2016
		Mandi Angin Barat	-	-		
		Mandi Angin Timur	-	-		
Mandi Kapau Barat	-	-				



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS
		Mandi Kapau Timur	-	-		
		Padang Panjang	-	-		
		Pandak Daun	-	-		
		Pasar Lama	-	-		
		Penyambaran	-	-		
		Pulau Nyiur	-	-		
		Sungai Alang	-	-		
		Sungai Arfat	-	92	Selesai	2016
		Sungai Asam	-	-		
		Sungai Besar	-	-		
		Sungai Landas	-	94	Selesai	2016
8	Kertak Hanyar	Banua Hanyar	-	-		
		Kertak Hanyar II	-	-		
		Manarap Baru	-	-		
		Manarap Tengah	-	-		
		Mekar Raya	-	-		
		Pasar Kemis	-	-		
		Simpang Empat	-	-		
		Sungai Lakum	-	-		
		Tatah Belayung Baru	-	-		
		Tatah Pemangkih Laut	-	-		
		Kertak Hanyar I	-	-		
		Manarap Lama	-	-		
		Mandar Sari	-	-		
9	Martapura	Bincau	-	-		
		Bincau Muara	-	-		
		Cindai Alus	-	-		
		Indra Sari	-	-		
		Jawa Laut	-	-		
		Labuan Tabu	-	-		
		Murung Kenanga	-	-		
		Pasayangan Barat	-	-		
		Pasayangan Selatan	-	-		
		Pasayangan Utara	-	-		
		Sungai Sipai	-	-		
		Tambak Baru	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS
		Tambak Baru Ilir	-	-		
		Tambak Baru Ulu	-	-		
		Tanjung Rema	-	-		
		Tunggul Irang	-	-		
		Tunggul Irang Ilir	-	-		
		Tunggul Irang Ulu	-	29	Selesai	2016
		Tungkaran	-	-		
		Jawa	-	-		
		Keraton	-	-		
		Murung Keraton	-	-		
		Pasayangan	-	-		
		Sekumpul	-	-		
		Sungai Paring	-	-		
		Tanjung Rema Darat	-	-		
10	Martapura Barat	Antasan Sutun	-	-		
		Keliling Benteng Tengah	-	-		
		Keliling Benteng Ulu	-	-		
		Penggalaman	-	-		
		Sungai Batang	-	-		
		Sungai Batang Ulu	-	-		
		Sungai Rangas	-	-		
		Sungai Rangas Hambuku	-	-		
		Sungai Rangas Ilir	-	-		
		Sungai Rangas Tengah	-	-		
		Sungai Rangas Ulu	-	-		
		Tangkas	-	-		
		Telok Selong	-	-		
		Telok Selong Ulu	-	-		
11	Martapura Timur	Akar Bagantung	-	-		
		Akar Baru	-	-		
		Antasan Senor	-	-		
		Antasan Senor Ilir	-	-		
		Dalam Pagar	-	-		
		Dalam Pagar Ulu	-	-		
		Keramat	-	-		
		Keramat Baru	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS
		Mekar	-	-		
		Melayu Ilir	-	-		
		Melayu Tengah	-	-		
		Melayu Ulu	-	-		
		Pekauman	-	-		
		Pekauman Dalam	-	-		
		Pekauman Ulu	-	-		
		Pematang Baru	-	-		
		Sungai Kitano	-	-		
		Tambak Anyar	-	-		
		Tambak Anyar Ilir	-	-		
		Tambak Anyar Ulu	-	-		
12	Mataraman	Baru	-	-		
		Bawah Pasar	-	-		
		Bawah Seberang	-	-		
		Bawah Selan	-	-		
		Gunung Ulin	-	-		
		Lok Tamu	-	-		
		Mangkalawat	-	-		
		Mataraman	-	-		
		Pasiraman	-	-		
		Pematang Danau	-	-		
		Simpang Tiga	-	-		
		Sungai Jati	-	-		
		Surian	-	-		
Takuti	-	-				
Tanah Abang	-	-				
13	Paramasan	Angkipih	-	-		
		Paramasan Atas	-	-		
		Paramasan Bawah	-	-		
		Remo	-	-		
14	Pengaron	Alimukim	-	-		
		Antaraku	-	-		
		Ati'im	-	-		
		Benteng	-	-		
		Kertak Empat	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS
		Lobang Baru	-	-		
		Lok Tunggul	-	-		
		Lumpangi	-	-		
		Mangkauk	-	-		
		Maniapun	-	-		
		Panyiuran	-	-		
		Pengaron	-	-		
15	Sambung Makmur	Baliangin	-	-		
		Batang Banyu	-	-		
		Batu Tanam	-	-		
		Gunung Batu	-	-		
		Madurejo	-	-		
		Pasar Baru	-	-		
		Sungai Lurus	-	-		
16	Simpang Empat	Batu Balian	-	-		
		Berkat Mulia	-	-		
		Cabi	-	-		
		Lawiran	-	-		
		Lok Cantung	-	-		
		Paku	-	-		
		Paring Tali	-	-		
		Pasar Lama	-	-		
		Simpang Empat	-	-		
		Sungai Langsung	-	-		
		Sungai Raya	-	-		
		Sungai Tabuk	-	-		
		Sungkai	-	-		
		Sungkai Baru	-	-		
Tanah Intan	-	-				
17	Sungai Pinang	Belimbing Baru	-	-		
		Belimbing Lama	-	-		
		Hakim Makmur	-	-		
		Kahelaan	-	-		
		Kupang Rejo	-	-		
		Pakutik	-	-		
		Rantau Bakula	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS
		Rantau Nangka	-	-		
		Sumber Baru	-	-		
		Sumber Harapan	-	-		
		Sungai Pinang	-	-		
18	Sungai Tabuk	Abumbun Jaya	-	-		
		Gudang Hirang	-	-		
		Gudang Tengah	-	-		
		Keliling Benteng Ilir	-	-		
		Lok Baintan	-	-		
		Lok Baintan Dalam	-	-		
		Lok Buntar	-	-		
		Paku Alam	-	-		
		Pejambuan	-	-		
		Pemakuan	-	-		
		Pematang Panjang	-	-		
		Pembantanan	-	-		
		Sungai Bakung	-	-		
		Sungai Bangkal	-	-		
		Sungai Pinang Baru	-	-		
		Sungai Pinang Lama	-	-		
		Sungai Tabuk Keramat	-	-		
		Sungai Tabuk Kota	-	-		
		Sungai Tandipah	-	-		
Tajau Landung	-	-				
19	Telaga Bauntung	Lok Tanah	-	-		
		Rampah	-	-		
		Rantau Bujur	-	-		
		Telaga Baru	-	-		
20	Tatah Makmur	Jaraju Laut	-	-		
		Layap Baru	-	-		
		Mekar Sari	-	-		
		Pandan Sari	-	-		
		Pemangkih Baru	-	-		
		Taibah Raya	-	-		
		Tampang Awang	-	-		
		Tatah Bangkal	-	-		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS
		Tatah Bangkal Tengah	-	-		
		Tatah Jaruju	-	-		
		Tatah Layap	-	-		
		Tatah Pemangkuh Darat	-	-		
		Tatah Pemangkih Tengah	-	-		
Total			6.035	655		

Sumber : Hasil Survey 2017

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa baik pemerintah provinsi maupun pemerintah Kabupaten Banjar telah melaksanakan komitmennya dalam penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kabupaten Banjar melalui Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Hingga saat ini, pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Kabupaten Banjar telah terlaksana mencapai **655 unit** dari total Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kabupaten Banjar sebanyak **6.035 unit**.



Gambar 4.3. Kondisi Rumah Swadaya di Kabupaten Banjar

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017



4.3. Kondisi Lingkungan Permukiman/Perumahan

A. Kota Banjarbaru

Kondisi lingkungan permukiman Kota Banjarbaru sudah terbilang baik, karena infrastruktur di Kota Banjarbaru sangat baik, penduduk di Kota Banjarbaru sebagian besar sudah terlayani air bersih, saluran drainase dan tempat pembuangan sampah serta prasarana sanitasi yang baik.



Gambar 4.4. Kondisi Lingkungan Permukiman di Kota Banjarbaru

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017



B. Kabupaten Banjar

Permukiman di Kabupaten Banjar, khususnya Kecamatan Aluh Aluh minim infrastuktur. Hal ini menyebabkan akses penduduk dalam penggunaan sarana dan prasarana umum terbatas. Di Kelurahan Balimau dan Bakambat misalnya, di kelurahan tersebut tidak terdapat prasarana penunjang permukiman seperti prasarana sanitasi (MCK), maupun drainase. Adapun ketidakadaan saluran drainase disebabkan karena kecenderungan masyarakat membuat saluran sendiri dibelakang atau disamping rumahnya sehingga sistem pembuangan air kotor tergenang menurut saluran yang dibuat oleh masyarakat itu sendiri baik dibelakang rumah maupun di samping rumah mereka.



Gambar 4.5. Kondisi Lingkungan Permukiman di Kabupaten Banjar

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017



4.4. Ciri Khas Permukiman dan Sosial Budaya

4.4.1. Ciri Khas Permukiman

A. Kota Banjarbaru

Pola permukiman di Kota Banjarbaru adalah berkumpul, memanjang mengikuti jalan lalu lintas (darat/sungai). Jarak antar rumah cukup rapat, memiliki batas pekarangan berupa pagar hidup atau permanen dan ada yang tidak ada batas pekarangannya. Pada umumnya, permukiman di Kota Banjarbaru termasuk ke dalam permukiman permanen, yaitu permukiman yang bermaterial bata/batako dan atap genting serta lantai keramik. Untuk lebih jelas mengenai permukiman di Kota Banjarbaru dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 4.6. Ciri Khas Permukiman di Kota Banjarbaru

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017

B. Kabupaten Banjar

Pola permukiman di Kabupaten Banjar adalah sporadis dan berkumpul, mengikuti jalan lalu lintas (darat/sungai). Jarak antar rumah cukup rapat, memiliki batas pekarangan, rawa – rawa dan ada yang tidak ada batas pekarangannya. Pada umumnya, permukiman di Kabupaten Banjar khususnya di Kecamatan Aluh Aluh merupakan rumah panggung karena letaknya yang dekat dengan sungai dan rawa – rawa. Sebagian besar permukiman di Kabupaten Banjar bermaterial papan/kayu. Untuk lebih jelas mengenai permukiman di Kabupaten Banjar dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 4.7. Ciri Khas Permukiman di Kabupaten Banjar

Sumber : Hasil Survei Lapangan 2017

4.4.2. Ciri Khas Sosial dan Budaya

Penduduk yang menjadi responden adalah laki-laki yang menjadi kepala keluarga. Kelompok usia terbesar responden berada pada umur 31 - 55 tahun. Ini menunjukkan bahwa umur masyarakat penduduk di Kabupaten Banjar berada pada usia kerja produktif. Umumnya responden sudah menekuni pekerjaan ini lebih dari 15 tahun. Ini menandakan profesi sebagai petani/nelayan/buruh merupakan pekerjaan tetap. Sebagian besar rumah tangga nelayan mempunyai anak lebih dari 2 orang kebanyakan mereka merupakan keluarga inti (*nucleus family*) dengan jumlah penghuni rata-rata 3 – 5 orang. Ini menandakan tanggungan kepala keluarga terhadap biaya anak-anak mereka sangat besar.

Struktur budaya penduduk cenderung melonggar dan terbuka. Kelonggaran dan keterbukaan itu di sebabkan oleh karena dalam tradisi menerima siapa saja yang mau berusaha tanpa memandang puak dan suku asalnya. Begitu juga masyarakat tersebut sepanjang hal kelonggaran dan keterbukaan itu tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip agama (Islam) dan adat istiadat. Hampir semua penduduk beragama Islam. Kondisi budaya masyarakat yang cukup menonjol adalah budaya gotong royong yang sangat kental. Selama ada yang menggerakkan usaha bersama yang telah mereka sepakati bersama akan mengarah pada peningkatan kesejahteraan bersama selalu mendapat dukungan yang positif dari masyarakat lainnya.



BAB V

SKENARIO PERENCANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SWADAYA

Konsep perencanaan pengembangan rumah swadaya berdasarkan atas analisis yang dilakukan mengacu pada data dari hasil survei primer (kuesioner dan observasi lapangan) dan survei sekunder (instansional). Analisis ini menggunakan metode analisis kualitatif dan kuantitatif.

5.1. Analisis Demografi dan Kependudukan

Analisis demografi kependudukan akan membahas mengenai laju pertumbuhan penduduk, kepadatan penduduk, dan analisis menurut mata pencaharian.

5.1.1. Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk

Analisis laju pertumbuhan penduduk dilakukan dengan maksud untuk mengetahui kemungkinan – kemungkinan konsekuensinya terhadap pelaksanaan pembangunan. Hasil dari analisis kependudukan tersebut dapat menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan rekomendasi rencana mengingat pentingnya faktor penduduk sebagai obyek perencanaan. Tanpa analisis kependudukan, rencana yang dihasilkan akan menjadi rencana yang tidak valid dan susah diimplementasikan serta tidak terarah dengan baik karena urgensi penduduk sebagai subyek serta obyek pembangunan.

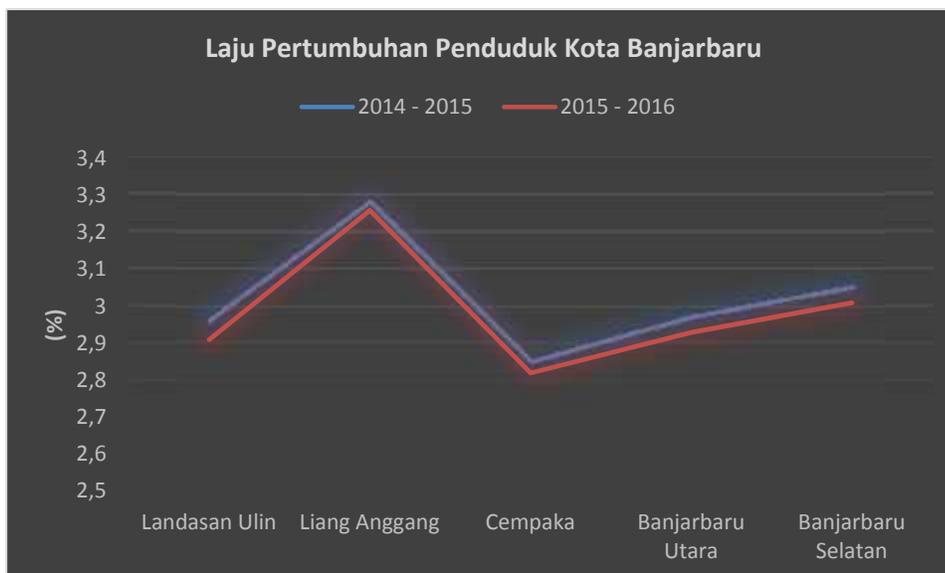
Tabel 5.1. Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	
		2014	2015	2016	2014 - 2015	2015 - 2016
1	Landasan Ulin	58.749	60.488	62.247	2,96	2,91
2	Liang Anggang	39.691	40.992	42.330	3,28	3,26
3	Cempaka	32.075	32.990	33.921	2,85	2,82
4	Banjarbaru Utara	48.664	50.108	51.577	2,97	2,93
5	Banjarbaru Selatan	48.321	49.793	16.071	3,05	3,01



Total	227.500	234.371	206.146	15,11	14,93
--------------	----------------	----------------	----------------	--------------	--------------

Sumber : Hasil Analisis 2017



Gambar 5.1. Grafik Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Banjarbaru

Sumber : Hasil Analisis 2017

Berdasarkan hasil analisis laju pertumbuhan penduduk di Kota Banjarbaru dapat dilihat bahwa jumlah penduduk Kota Banjarbaru mengalami penurunan pada tahun 2015 – 2016.

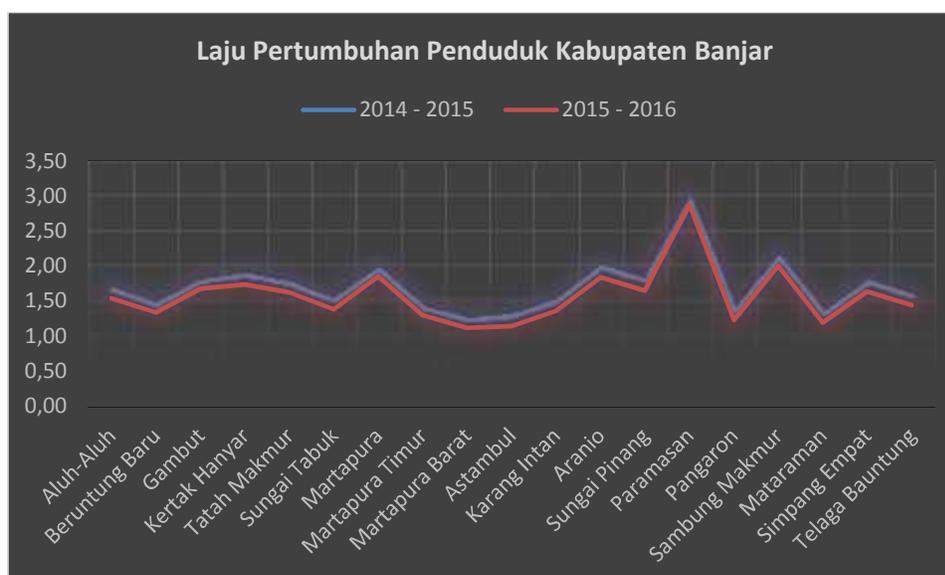
Tabel 5.2. Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Banjar

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	
		2014	2015	2016	2014 – 2015	2015 - 2016
1	Aluh-Aluh	28.984	29.464	29.917	1,66	1,54
2	Beruntung Baru	13.985	14.185	14.375	1,43	1,34
3	Gambut	38.731	39.414	40.076	1,76	1,68
4	Kertak Hanyar	42.237	43.022	43.770	1,86	1,74
5	Tatah Makmur	11.847	12.052	12.248	1,73	1,63
6	Sungai Tabuk	60.455	61.358	62.208	1,49	1,39
7	Martapura	109.565	111.692	113.762	1,94	1,85
8	Martapura Timur	30.879	31.307	31.713	1,39	1,30
9	Martapura Barat	17.952	18.170	18.373	1,21	1,12
10	Astambul	35.088	35.534	35.940	1,27	1,14



No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	
		2014	2015	2016	2014 – 2015	2015 - 2016
11	Karang Intan	33.028	33.516	33.972	1,48	1,36
12	Aranio	8.899	9.074	9.241	1,97	1,84
13	Sungai Pinang	15.923	16.206	16.473	1,78	1,65
14	Paramasan	4.859	5.001	5.145	2,92	2,88
15	Pangaron	17.023	17.251	17.463	1,34	1,23
16	Sambung Makmur	12.308	12.567	12.819	2,10	2,01
17	Mataraman	25.071	25.397	25.700	1,30	1,19
18	Simpang Empat	35.221	35.839	36.424	1,75	1,63
19	Telaga Bauntung	3.342	3.394	3.443	1,56	1,44
Total		545.397	554.443	563.062	31,94	29,95

Sumber : Hasil Analisis 2017



Gambar 5.2. Grafik Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Banjar

Sumber : Hasil Analisis 2017

Berdasarkan hasil analisis laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Banjar dapat dilihat bahwa jumlah penduduk Kabupaten Banjar mengalami penurunan pada tahun 2015 – 2016.



5.1.2. Analisis Kepadatan Penduduk

Analisa kepadatan penduduk di maksudkan untuk mengetahui laju penyebaran penduduk pada setiap ruang kegiatan dalam menentukan intensitas penduduk dan tingkat kepadatan berdasarkan luas wilayah tersebut. Untuk kepadatan penduduk di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.3. Kepadatan Penduduk Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)	Rank
1	Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur	18,76	17134	913	R
		Guntung Payung	15,25	7823	513	R
		Syamsudin Noor	18,67	13158	705	R
		Guntung Manggis	39,74	24132	607	R
2	Liang Anggang	Landasan Ulin Barat	23,86	11310	474	R
		Landasan Ulin Selatan	19,5	16298	836	R
		Landasan Ulin Tengah	16,15	7748	480	R
		Landasan Ulin Utara	26,35	6974	265	R
3	Cempaka	Palam	14,75	3713	252	R
		Bangkal	29,8	5051	169	R
		Sungai Tiung	21,5	9565	445	R
		Cempaka	80,65	15592	193	R
4	Banjarbaru Utara	Loktabat Utara	14,24	21182	1488	R
		Mentaos	1,62	11363	7014	T
		Komet	2,44	4843	1985	R
		Sungai Ulin	6,14	14189	2311	R
5	Banjarbaru Selatan	Loktabat Selatan	8,58	10104	1178	R
		Kemuning	3,61	10266	2844	S
		Guntung Paikat	2,47	9637	3902	S
		Sungai Besar	7,3	21287	2916	S
Total			371,38	241369	650	R

Sumber : Hasil Analisis 2017

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa kepadatan tertinggi terdapat pada Kelurahan Mentaos Kecamatan Banjarbaru Utara dengan kepadatan sebesar 7.014 Jiwa/Km². Sedangkan kepadatan terendah terdapat pada Kelurahan Bangkal Kecamatan Cempaka dengan kepadatan 169 Jiwa/Km².



Tabel 5.4. Kepadatan Penduduk Kabupaten Banjar

No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m2)	Rank
1	Aluh Aluh	Sungai Musang	4,23	1603	379	R
		Bakambat	2,27	1631	719	R
		Labat Muara	5,5	1261	229	R
		Tanipah	6,55	2022	309	R
		Pemurus	6,45	2865	444	R
		Bunipah	4,48	1666	372	R
		Simpang Warga Dalam	4	1805	451	R
		Pulantan	4,2	1140	271	R
		Aluh Aluh Besar	6,5	3564	548	R
		Simpang Warga	4	2204	551	R
		Balimau	3,52	472	134	R
		Aluh Aluh Kecil	6,8	1541	227	R
		Aluh Aluh Kecil Muara	3,83	1143	298	R
		Podok	5,05	2361	468	R
		Terapu	4	535	134	R
		Kuin Besar	4,33	1429	330	R
		Handil Bujur	2,8	972	347	R
		Handil Baru	2,2	364	165	R
		Kuin Kecil	1,77	886	501	R
2	Aranio	Aranio	20	1144	57	R
		Tiwingan Lama	29	1186	41	R
		Tiwingan Baru	126	719	6	R
		Belangian	122	267	2	R
		Paau	46	500	11	R
		Kalaan	94	576	6	R
		Artain	70	471	7	R
		Benua Riam	59	764	13	R
		Bunglai	81	1354	17	R
		Apuai	69	483	7	R
		Rantau Bujur	314	827	3	R
		Rantau Balai	137	638	5	R
3	Astambul	Pingaran Ilir	13,5	2231	165	R
		Pingaran Ulu	12	2149	179	R
		Banua Anyar Danau Salak	5	1382	276	R
		Astambul Seberang	2	988	494	R



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m ²)	Rank
		Astambul Kota	5	1550	310	R
		Jati	5	1647	329	R
		Danau Salak	17	2244	132	R
		Pasar Jati	12	3460	288	R
		Sungai Alat	16	2197	137	R
		Sungai Tuan Ulu	12	1644	137	R
		Sungai Tuan Ilir	12	1303	109	R
		Banua Anyar Sungai Tuan	2	1107	554	R
		Tambangan	2	699	350	R
		Kelampaian Ilir	3	1643	548	R
		Munggu Raya	2	676	338	R
		Kalampayan	12	1523	127	R
		Kalampayan Ulu	12	1312	109	R
		Limamar	15	1929	129	R
		Lok Gabang	16	1860	116	R
		Kaliukan	18	2173	121	R
		Tambak Danau	19	1107	58	R
Pematang Hambawang	4	710	178	R		
4	Beruntung Baru	Pindahan Baru	3,4	1273	374	R
		Haur Kuning	4	1287	322	R
		Selat Makmur	4	484	121	R
		Kampung Baru	7,25	2030	280	R
		Tambak Padi	5,75	825	143	R
		Lawahan	5	864	173	R
		Babirik	5,25	949	181	R
		Jambu Raya	3,72	1003	270	R
		Handil Purai	7	1148	164	R
		Muara Halayung	4,03	1292	321	R
		Jambu Burung	8,02	822	102	R
		Rumpiang	4	810	203	R
5	Gambut	Sungai Kupang	5,45	1048	192	R
		Keladan Baru	2,55	660	259	R
		Guntung Ujung	18,42	1639	89	R
		Guntung Papuyu	14,48	2758	190	R
		Makmur	9,6	3271	341	R
		Tambak Sirang Darat	6,27	1460	233	R



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m ²)	Rank
		Tambak Sirang Baru	2,7	1358	503	R
		Tambak Sirang Laut	3,75	864	230	R
		Malintang	7,49	2454	328	R
		Malintang Baru	6,35	617	97	R
		Kayu Bawang	17,77	2742	154	R
		Banyu Hirang	7,25	1676	231	R
		Gambut	19,74	14480	734	R
		Gambut Barat	7,49	5057	675	R
6	Karang Intan	Kiram	32,12	959	30	R
		Mandi Angin Barat	5,64	2769	491	R
		Mandi Angin Timur	5,8	1395	241	R
		Awang Bangkal Barat	15,19	2937	193	R
		Awang Bangkal Timur	20,02	1092	55	R
		Mandi Kapau Timur	7,76	1246	161	R
		Mandi Kapau Barat	9,04	1606	178	R
		Pulau Nyiur	8,82	1667	189	R
		Sungai Asam	4,75	1503	316	R
		Sungai Alang	2,91	1742	599	R
		Sungai Landas	3,59	1141	318	R
		Padang Panjang	14,33	1033	72	R
		Penyambaran	5,34	1244	233	R
		Lihung	1,49	733	492	R
		Karang Intan	11,06	776	70	R
		Pasar Lama	13,1	683	52	R
		Pandak Daun	19,51	805	41	R
		Jingah Habang Ulu	5,15	822	160	R
		Jingah Habang Ilir	11,44	789	69	R
		Sungai Arfat	3,06	1125	368	R
		Mali-Mali	3,81	1364	358	R
		Lok Tangga	2,79	924	331	R
		Sungai Besar	3,48	734	211	R
		Bi'ih	4,63	1832	396	R
Balau	5,81	1260	217	R		
Abirau	4,21	1326	315	R		
7	Kertak Hanyar	Tatah Pemangkih Laut	2,75	1547	563	R
		Tatah Belayung Baru	2,1	1224	583	R



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m ²)	Rank
		Pasar Kemis	6	1333	222	R
		Banua Hanyar	4,75	353	74	R
		Mekar Raya	2	1010	505	R
		Sungai Lakum	4,15	1966	474	R
		Mandar Sari	2,03	2765	1362	R
		Manarap Baru	8	2049	256	R
		Manarap Tengah	1,15	3623	3150	R
		Manarap Lama	1	5512	5512	R
		Simpang Empat	7,5	2699	360	R
		Kertak Hanyar II	2,2	8432	3833	R
Kertak Hanyar I	2,2	9202	4183	R		
8	Martapura	Cindai Alus	3	6053	2018	R
		Sungai Sipai	3	7757	2586	R
		Sungai Paring	5	11087	2217	R
		Jawa	2,1	5298	2523	R
		Tanjung Rema Darat	0,75	9504	12672	T
		Indra Sari	2,18	5108	2343	R
		Labuan Tabu	2,18	1060	486	R
		Bincau	2	5572	2786	R
		Tambak Baru	2	677	339	R
		Bincau Muara	2,5	1453	581	R
		Tunggul Irang	0,45	545	1211	R
		Tunggul Irang Ulu	0,38	1124	2958	R
		Tanjung Rema	0,65	5855	9008	S
		Jawa Laut	0,6	3913	6522	S
		Tunggul Irang Ilir	0,3	738	2460	R
		Murung Keraton	0,56	3500	6250	S
		Keraton	1	14401	14401	T
		Pasayangan Utara	0,6	1620	2700	R
		Pasayangan Selatan	0,65	1269	1952	R
		Pasayangan Barat	0,75	1522	2029	R
Pasayangan	1,5	2843	1895	R		
Murung Kenanga	1,13	3143	2781	R		
Tambak Baru Ilir	2,25	569	253	R		
Tambak Baru Ulu	4,5	989	220	R		
Tunggaran	2	1261	631	R		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m2)	Rank
		Sekumpul	2,1	11145	5307	S
9	Martapura Barat	Telok Selong Ulu	2,25	1063	472	R
		Telok Selong	1,5	1367	911	R
		Tangkas	6,03	1207	200	R
		Sungai Batang	11,08	1777	160	R
		Sungai Batang Ilir	11,67	1929	165	R
		Sungai Batang Ulu	7,94	1772	223	R
		Penggalaman	28,49	2253	79	R
		Sungai Rangas Hambuku	4,82	1637	340	R
		Sungai Rangas Tengah	11,32	863	76	R
		Sungai Rangas	11,75	644	55	R
		Keliling Benteng Ulu	22,51	2043	91	R
		Keliling Benteng Tengah	6,44	1103	171	R
		Antasan Sutun	23,58	524	22	R
10	Martapura Timur	Antasan Senior Ilir	1,4	4729	3378	R
		Antasan Senior	1,95	2223	1140	R
		Tambak Anyar Ilir	1,49	1671	1121	R
		Tambak Anyar	1,98	1324	669	R
		Tambak Anyar Ulu	1,49	1854	1244	R
		Pematang Baru	1,88	994	529	R
		Melayu Ulu	2	2212	1106	R
		Mekar	0,93	1496	1609	R
		Pekauman Ulu	1,25	2016	1613	R
		Pekauman	1,75	2367	1353	R
		Pekauman Dalam	1	762	762	R
		Keramat Baru	1,3	838	645	R
		Keramat	1,2	933	778	R
		Melayu Tengah	1,54	1331	864	R
		Melayu Ilir	1,25	1011	809	R
		Dalam Pagar Ulu	1,22	1081	886	R
		Akar Baru	1,28	910	711	R
		Akar Bagantung	1,9	608	320	R
Dalam Pagar	1,43	1094	765	R		
Sungai Kitano	1,75	995	569	R		
11	Mataraman	Gunung Ulin	10	1089	109	R
		Baru	9	2005	223	R



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m ²)	Rank
		Sungai Jati	4	1255	314	R
		Pematang Danau	30,4	2295	75	R
		Pasiraman	12	630	53	R
		Surian	6	601	100	R
		Bawahhan Pasar	10	1799	180	R
		Tanah Abang	7	996	142	R
		Bawahhan Seberang	5	495	99	R
		Bawahhan Selan	17	5058	298	R
		Mataraman	4	1588	397	R
		Mangkalawat	4	305	76	R
		Takuti	10	1787	179	R
		Simpang Tiga	8	2370	296	R
		Lok Tamu	12	1588	132	R
12	Paramasan	Angkipih	230,85	917	4	R
		Paramasan Atas	41	1008	25	R
		Paramasan Bawah	224	2355	11	R
		Remo	65	741	11	R
13	Pengaron	Lok Tunggul	44	1294	29	R
		Lobang Baru	40	944	24	R
		Maniapun	40,2	1290	32	R
		Benteng	20	1796	90	R
		Pengaron	20,3	2601	128	R
		Kertak Empat	19	554	29	R
		Mangkauk	40,1	3852	96	R
		Lumpangi	20	408	20	R
		Ati'im	50	963	19	R
		Alimukim	59,65	629	11	R
		Antaraku	40	934	23	R
		Panyiuran	40	1033	26	R
14	Sambung Makmur	Madurejo	15	2729	182	R
		Batu Tanam	10	1451	145	R
		Sungai Lurus	20	1496	75	R
		Pasar Baru	1465	1575	1	R
		Batang Banyu	20	1602	80	R
		Baliangin	30	1697	57	R
		Gunung Batu	25	1208	48	R



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m ²)	Rank
15	Simpang Empat	Tanah Intan	40	1792	45	R
		Sungai Tabuk	15,11	424	28	R
		Lok Cantung	14,5	297	20	R
		Cabi	8	882	110	R
		Simpang Empat	25	3901	156	R
		Sungai Raya	30	1802	60	R
		Lawiran	11,5	753	65	R
		Sungai Langsung	7,66	500	65	R
		Paring Tali	17,12	802	47	R
		Batu Balian	8	3845	481	R
		Sungkai	20	1758	88	R
		Pasar Lama	10,95	1266	116	R
		Sungkai Baru	10,5	1880	179	R
		Berkat Mulia	15	911	61	R
		Paku	10	810	81	R
		Keramat Mina	8,5	1654	195	R
		Cinta Puri	48,25	2339	48	R
		Surian	8,5	1977	233	R
		Simpang Lima	10	401	40	R
		Sindang Jaya	12,5	350	28	R
Karya Makmur	7,34	325	44	R		
Makmur Karya	15,65	951	61	R		
Alalak Padang	58	1054	18	R		
Benua Anyar	45	421	9	R		
Garis Hanyar	8,7	834	96	R		
Sumber Sari	8,26	375	45	R		
16	Sungai Pinang	Sumber Baru	14	1165	83	R
		Kahelaan	102,5	2832	28	R
		Sumber Harapan	11	605	55	R
		Kupang Rejo	5,68	1275	224	R
		Sungai Pinang	11	1285	117	R
		Pakutik	9	831	92	R
		Rantau Nangka	41,45	1902	46	R
		Rantau Bakula	58,52	1677	29	R
		Belimbing Lama	66	1079	16	R
Belimbing Baru	57	1123	20	R		



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m2)	Rank
		Hakim Makmur	8,25	1136	138	R
17	Sungai Tabuk	Gudang Hirang	13	4483	345	R
		Pematang Panjang	7	2053	293	R
		Gudang Tengah	2,85	2351	825	R
		Sungai Tabuk Kota	4,29	3137	731	R
		Pemakuan	3,05	2293	752	R
		Sungai Tabuk Keramat	4	3899	975	R
		Pejambuan	8	1163	145	R
		Tajau Landung	6,3	1343	213	R
		Keliling Benteng Ilir	17	1109	65	R
		Sungai Bangkal	8	1147	143	R
		Lok Buntar	6,75	1979	293	R
		Pembantanan	10,4	2949	284	R
		Sungai Pinang Lama	6,73	1931	287	R
		Sungai Lulut	4	15621	3905	R
		Sungai Bakung	7	3520	503	R
		Sungai Tandipah	7,15	2201	308	R
		Paku Alam	6,1	1638	269	R
		Lok Baintan	3,9	1726	443	R
		Sungai Pinang Baru	12,07	1846	153	R
		Lok Baintan Dalam	4,85	1865	385	R
Abumbun Jaya	4,86	1286	265	R		
18	Telaga Bauntung	Lok Tanah	39	727	19	R
		Telaga Baru	75	1099	15	R
		Rantau Bujur	31	1193	38	R
		Rampah	13	259	20	R
19	Tatah Makmur	Tatah Bangkal	3	755	252	R
		Tatah Bangkal Tengah	3,17	375	118	R
		Layap Baru	2,75	779	283	R
		Tampang Awang	2	1043	522	R
		Tatah Pemangkuh Darat	3,5	1031	295	R
		Pemangkih Baru	2,15	693	322	R
		Jaruju Laut	2	636	318	R
		Tatah Jaruju	2,5	639	256	R
		Tatah Pemangkih Tengah	4,15	2124	512	R
		Taibah Raya	2	1267	634	R



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/m ²)	Rank
		Tata Layap	3,25	1664	512	R
		Mekar Sari	2,75	797	290	R
		Pandan Sari	2,75	551	200	R
Total			6078,1	537981	89	R
<i>Sumber : Hasil Analisis 2017</i>						

5.2. Analisis Identifikasi Pendataan Rumah Swadaya

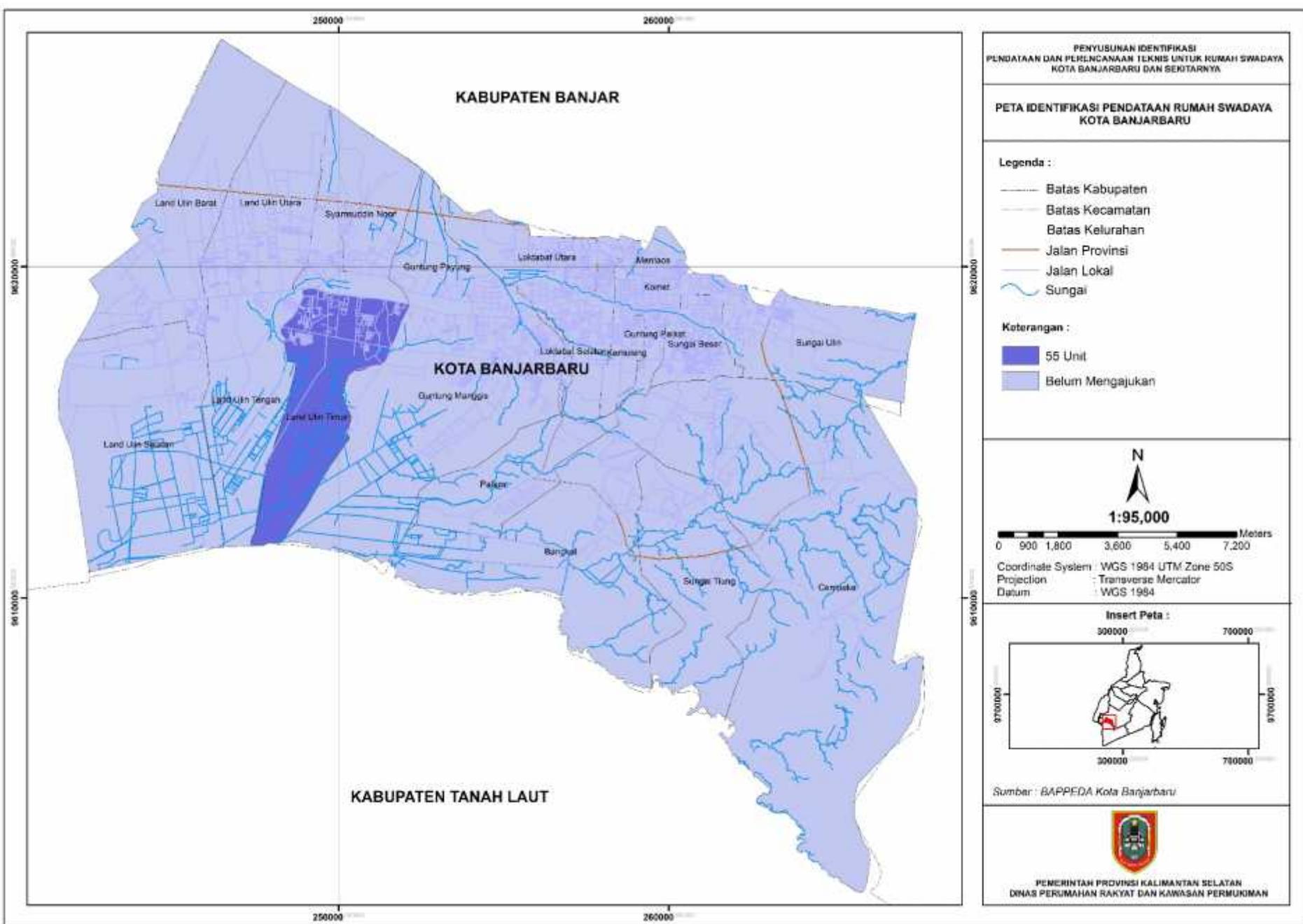
Analisis identifikasi pendataan rumah swadaya dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengetahui sebaran Rumah Swadaya baik yang sedang berjalan maupun yang sudah dilaksanakan di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar. Analisis identifikasi pendataan rumah swadaya juga dimaksudkan untuk mengetahui sebaran Rumah Tidak Layak Huni yang dapat di-swadaya-kan sebagai bentuk komitmen pemerintah dalam penanganan rumah tidak layak huni melalui program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar. Berikut ini adalah hasil Analisis Identifikasi Pendataan Rumah Swadaya di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar.



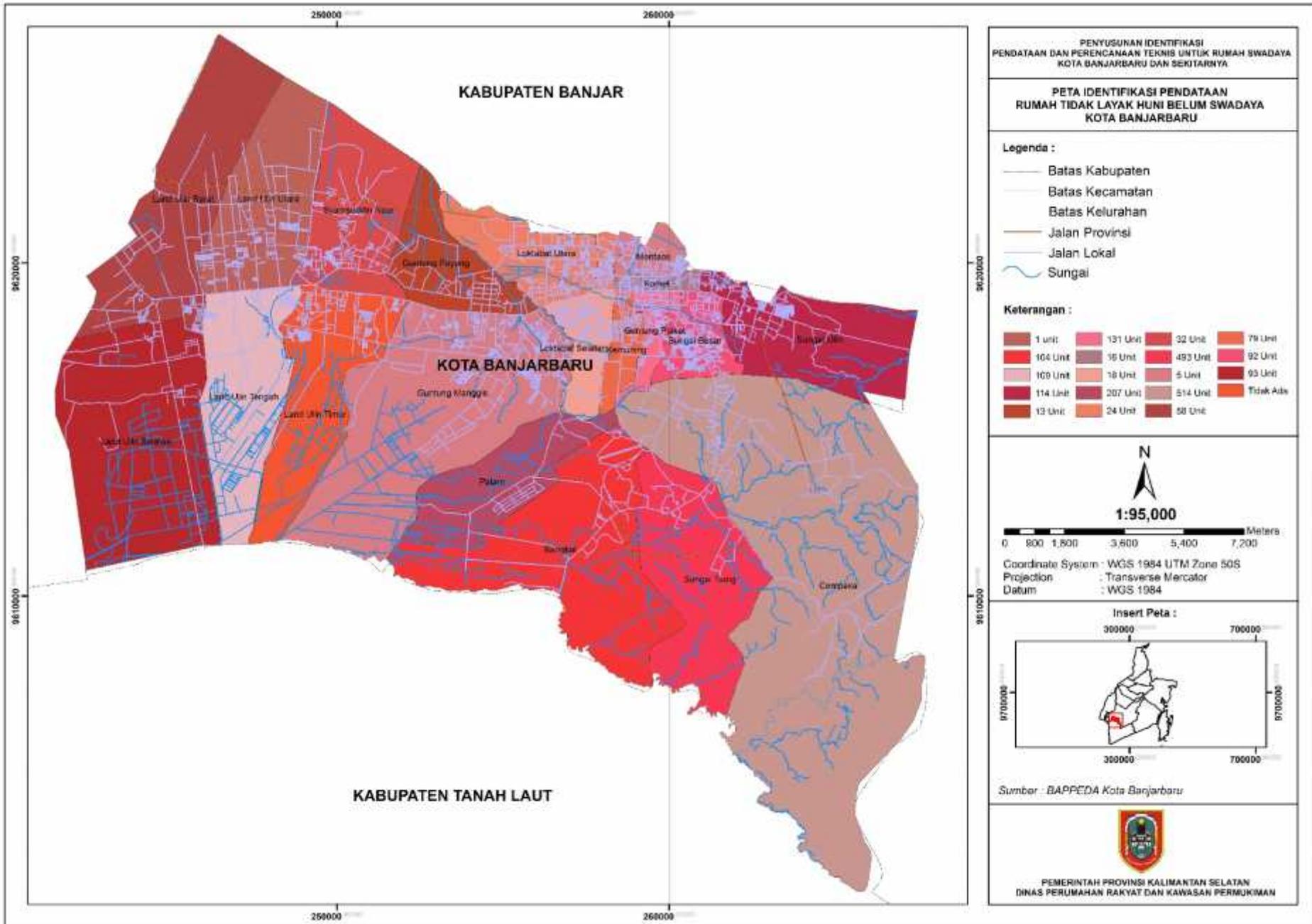
Tabel 5.5. Identifikasi Pendataan Rumah Swadaya di Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS		
1	Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur	55	55	Dalam Proses	2017	0		
		Guntung Payung	13	-			13		
		Syamsudin Noor	32	-			32		
		Guntung Manggis	5	-			5		
2	Liang Anggang	Landasan Ulin Barat	58	-					58
		Landasan Ulin Selatan	93	-					93
		Landasan Ulin Tengah	109	-					109
		Landasan Ulin Utara	1	-					1
3	Cempaka	Palam	207	-			Belum Ada Pengajuan		207
		Bangkal	104	-					104
		Sungai Tiung	493	-		493			
		Cempaka	514	-		514			
4	Banjarbaru Utara	Loktabat Utara	24	-				24	
		Mentaos	5	-				5	
		Komet	16	-				16	
		Sungai Ulin	114	-				114	
5	Banjarbaru Selatan	Loktabat Selatan	18	-				18	
		Kemuning	79	-				79	
		Guntung Paikat	131	-			131		
		Sungai Besar	92	-			92		
Total			2.163	55			2.108		

Sumber : Hasil Analisis 2017



Gambar 5.3. Peta Identifikasi Pendataan Rumah Swadaya Kota Banjarbaru



Gambar 5.4. Peta Identifikasi Pendataan Rumah Tidak Layak Huni Belum Swadaya Kota Banjarbaru



Tabel 5.6. Identifikasi Pendataan Rumah Swadaya di Kabupaten Banjar

No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS
1	Aluh Aluh	Aluh Aluh Besar	Data Belum Tersedia	50	Dalam Proses	2017	Data Belum Tersedia
		Aluh Aluh Kecil		54	Dalam Proses	2017	
		Aluh Aluh Kecil Muara		53	Dalam Proses	2017	
		Bakambat		50	Dalam Proses	2017	
		Balimau		109	Selesai	2016	
		Bunipah		-			
		Handil Baru		-			
		Handil Bujur		48	Dalam Proses	2017	
		Kuin Besar		-			
		Kuin Kecil		-			
		Labat Muara		-			
		Pemurus		-			
		Podok		-			
		Pulantan		-			
		Simpang Warga		-			
		Simpang Warga Dalam		-			
		Sungai Musang		-			
		Tanipah		-			
Terapu	-						
2	Aranio	Apuai	-				
		Aranio	-				
		Artain	-				
		Belangan	-				
		Benua Riam	-				
		Bunglai	-				
		Kalaan	-				
		Paau	-				
		Rantau Balai	-				
		Rantau Bujur	-				
		Tiwingan Baru	-				
		Tiwingan Lama	-				
3	Astambul	Astambul Kota	-				
		Astambul Seberang	-				
		Banua Anyar Danau Salak	-				



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BSPS
		Banua Anyar Sungai Tuan		-			
		Danau Salak		-			
		Jati		-			
		Kalampayan		-			
		Kalampayan Ulu		-			
		Kaliukan		-			
		Kelampaian Ilir		-			
		Limamar		-			
		Lok Gabang		-			
		Munggu Raya		-			
		Pasar Jati		-			
		Pematang Hambawang		-			
		Pingaran Ilir		-			
		Pingaran Ulu		-			
		Sungai Alat		-			
		Sungai Tuan Ulu		-			
		Sungai Tuan Ilir		-			
		Tambak Danau		-			
		Tambangan		-			
4	Beruntung Baru	Babirik		-			
		Handil Purai		-			
		Haur Kuning		-			
		Jambu Burung		-			
		Jambu Raya		-			
		Kampung Baru		-			
		Lawahan		-			
		Muara Halayung		-			
		Pindahan Baru		-			
		Rumpiang		-			
		Selat Makmur		-			
		Tambak Padi		-			
5	Tatah Makmur	Jaraju Laut		-			
		Layap Baru		-			
		Mekar Sari		-			
		Pandan Sari		-			
		Pemangkih Baru		-			
		Taibah Raya		-			
		Tampang Awang		-			
		Tatah Bangkal		-			



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS
		Tatah Bangkal Tengah		-			
		Tatah Jaruju		-			
		Tatah Layap		-			
		Tatah Pemangkuh Darat					
		Tatah Pemangkih Tengah					
6	Gambut	Banyu Hirang		-			
		Guntung Papuyu		-			
		Guntung Ujung		-			
		Kayu Bawang		-			
		Keladan Baru		-			
		Makmur		-			
		Malintang		-			
		Malintang Baru		-			
		Sungai Kupang		-			
		Tambak Sirang Baru		-			
		Tambak Sirang Darat		-			
		Tambak Sirang Laut		-			
		Gambut		-			
		Gambut Barat		-			
7	Karang Intan	Abirau		-			
		Awang Bakal Barat		-			
		Awang Bakal Timur		-			
		Balau		-			
		Bi'ih		-			
		Jingah Habang Ilir		-			
		Jingah Habang Ulu		-			
		Karang Intan		-			
		Kiram		-			
		Lihung		-			
		Lok Tangga		-			
		Mali-Mali		76	Selesai	2016	
		Mandi Angin Barat		-			
		Mandi Angin Timur		-			
		Mandi Kapau Barat		-			
		Mandi Kapau Timur		-			
		Padang Panjang		-			
Pandak Daun	-						
Pasar Lama	-						



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS
		Penyambaran		-			
		Pulau Nyiur		-			
		Sungai Alang		-			
		Sungai Arfat		92	Selesai	2016	
		Sungai Asam		-			
		Sungai Besar		-			
		Sungai Landas		94	Selesai	2016	
8	Kertak Hanyar	Banua Hanyar		-			
		Kertak Hanyar II		-			
		Manarap Baru		-			
		Manarap Tengah		-			
		Mekar Raya		-			
		Pasar Kemis		-			
		Simpang Empat		-			
		Sungai Lakum		-			
		Tatah Belayung Baru		-			
		Tatah Pemangkih Laut		-			
		Kertak Hanyar I		-			
		Manarap Lama		-			
		Mandar Sari		-			
9	Martapura	Bincau		-			
		Bincau Muara		-			
		Cindai Alus		-			
		Indra Sari		-			
		Jawa Laut		-			
		Labuan Tabu		-			
		Murung Kenanga		-			
		Pasayangan Barat		-			
		Pasayangan Selatan		-			
		Pasayangan Utara		-			
		Sungai Sipai		-			
		Tambak Baru		-			
		Tambak Baru Ilir		-			
		Tambak Baru Ulu		-			
		Tanjung Rema		-			
		Tunggul Irang		-			
		Tunggul Irang Ilir		-			
		Tunggul Irang Ulu		29	Selesai	2016	
Tungkaran	-						



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS
		Jawa		-			
		Keraton		-			
		Murung Keraton		-			
		Pasayangan		-			
		Sekumpul		-			
		Sungai Paring		-			
		Tanjung Rema Darat		-			
10	Martapura Barat	Antasan Sutun		-			
		Keliling Benteng Tengah		-			
		Keliling Benteng Ulu		-			
		Penggalaman		-			
		Sungai Batang		-			
		Sungai Batang Ulu		-			
		Sungai Rangas		-			
		Sungai Rangas Hambuku		-			
		Sungai Rangas Ilir		-			
		Sungai Rangas Tengah		-			
		Sungai Rangas Ulu		-			
		Tangkas		-			
		Telok Selong		-			
		Telok Selong Ulu		-			
11	Martapura Timur	Akar Bagantung		-			
		Akar Baru		-			
		Antasan Senor		-			
		Antasan Senor Ilir		-			
		Dalam Pagar		-			
		Dalam Pagar Ulu		-			
		Keramat		-			
		Keramat Baru		-			
		Mekar		-			
		Melayu Ilir		-			
		Melayu Tengah		-			
		Melayu Ulu		-			
		Pekauman		-			
		Pekauman Dalam		-			
Pekauman Ulu	-						
Pematang Baru	-						
Sungai Kitano	-						



No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BSPS	Tahun Pelaksanaan BSPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BSPS
		Tambak Anyar		-			
		Tambak Anyar Ilir		-			
		Tambak Anyar Ulu		-			
12	Mataraman	Baru		-			
		Bawah Pasar		-			
		Bawah Seberang		-			
		Bawah Selan		-			
		Gunung Ulin		-			
		Lok Tamu		-			
		Mangkalawat		-			
		Mataraman		-			
		Pasiraman		-			
		Pematang Danau		-			
		Simpang Tiga		-			
		Sungai Jati		-			
		Surian		-			
		Takuti		-			
		Tanah Abang		-			
13	Paramasan	Angkipih		-			
		Paramasan Atas		-			
		Paramasan Bawah		-			
		Remo		-			
14	Pengaron	Alimukim		-			
		Antaraku		-			
		Ati'im		-			
		Benteng		-			
		Kertak Empat		-			
		Lobang Baru		-			
		Lok Tunggul		-			
		Lumpangi		-			
		Mangkauk		-			
		Maniapun		-			
		Panyiuran		-			
Pengaron	-						
15	Sambung Makmur	Baliangin		-			
		Batang Banyu		-			
		Batu Tanam		-			
		Gunung Batu		-			
		Madurejo		-			

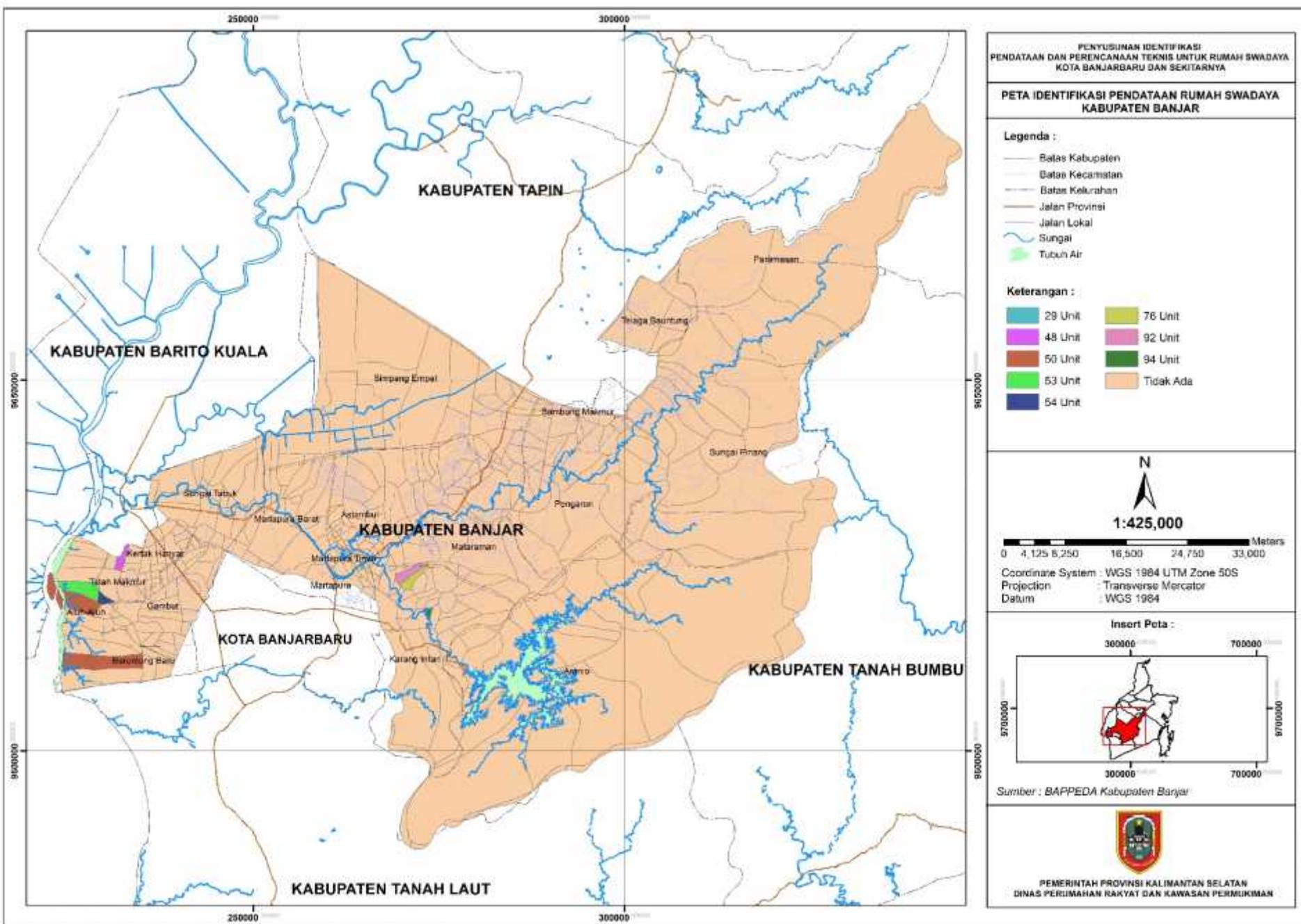


No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BSPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS
		Pasar Baru		-			
		Sungai Lurus		-			
16	Simpang Empat	Batu Balian		-			
		Berkat Mulia		-			
		Cabi		-			
		Lawiran		-			
		Lok Cantung		-			
		Paku		-			
		Paring Tali		-			
		Pasar Lama		-			
		Simpang Empat		-			
		Sungai Langsat		-			
		Sungai Raya		-			
		Sungai Tabuk		-			
		Sungkai		-			
		Sungkai Baru		-			
		Tanah Intan		-			
17	Sungai Pinang	Belimbing Baru		-			
		Belimbing Lama		-			
		Hakim Makmur		-			
		Kahelaan		-			
		Kupang Rejo		-			
		Pakutik		-			
		Rantau Bakula		-			
		Rantau Nangka		-			
		Sumber Baru		-			
		Sumber Harapan		-			
		Sungai Pinang		-			
18	Sungai Tabuk	Abumbun Jaya		-			
		Gudang Hiran		-			
		Gudang Tengah		-			
		Keliling Benteng Ilir		-			
		Lok Baintan		-			
		Lok Baintan Dalam		-			
		Lok Buntar		-			
		Paku Alam		-			
		Pejambuan		-			
		Pemakuan		-			
Pematang Panjang	-						

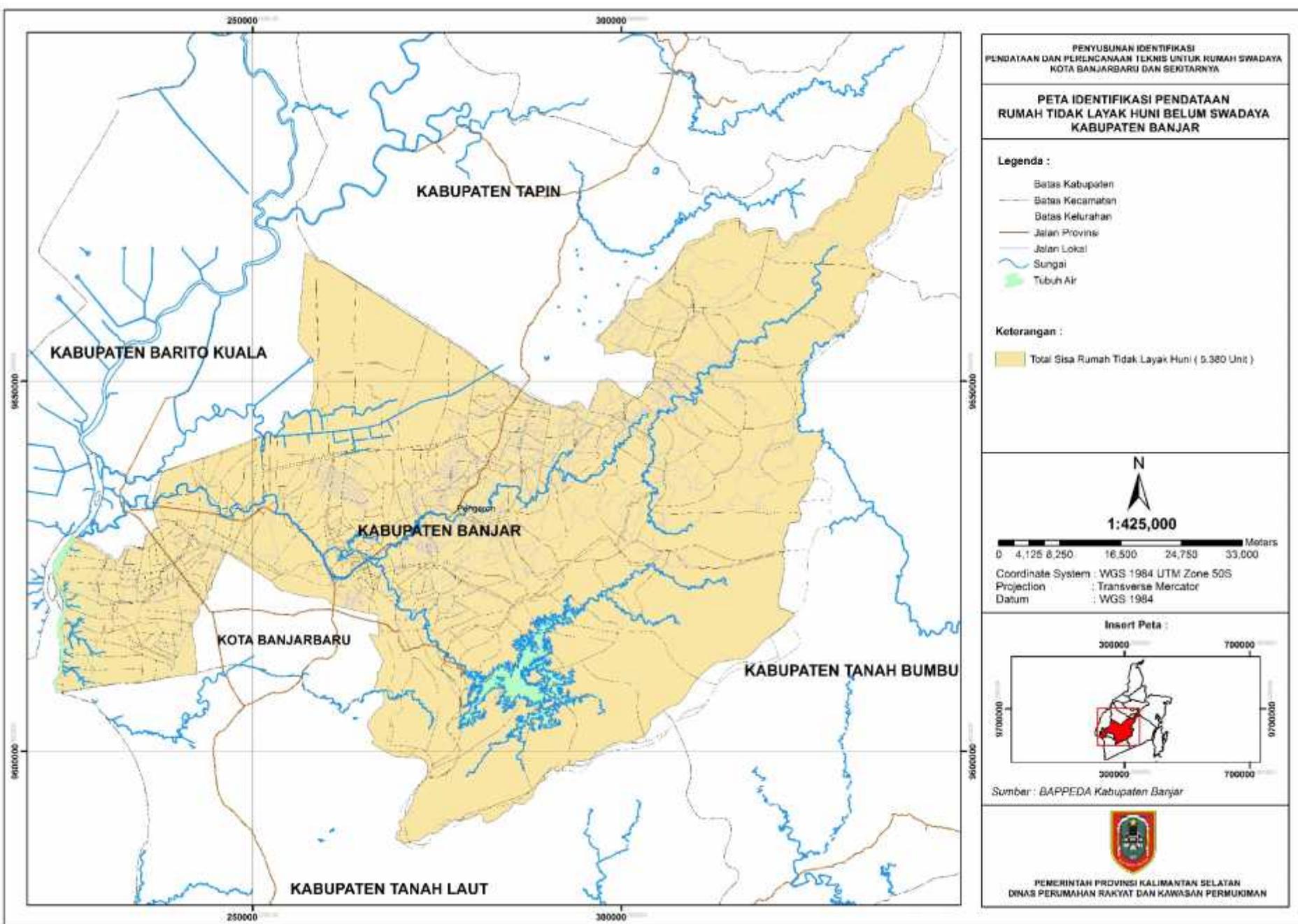


No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni	Jumlah Penerima BPS	Status Pelaksanaan BPS	Tahun Pelaksanaan BPS	Jumlah RTLH Yang Belum Menerima BPS
19		Pembantanan	6.035	-			5.380
		Sungai Bakung		-			
		Sungai Bangkal		-			
		Sungai Pinang Baru		-			
		Sungai Pinang Lama		-			
		Sungai Tabuk Keramat		-			
		Sungai Tabuk Kota		-			
		Sungai Tandipah		-			
		Tajau Landung		-			
	Telaga Bauntung	Lok Tanah		-			
		Rampah		-			
		Rantau Bujur		-			
		Telaga Baru		-			
Total			6.035	655			5.380

Sumber : Hasil Analisis 2017



Gambar 5.5. Peta Identifikasi Pendataan Rumah Swadaya Kabupaten Banjar



Gambar 5.6. Peta Identifikasi Pendataan Rumah Tidak Layak Huni Belum Swadaya Kabupaten Banjar



5.3. Analisis Lokasi Kawasan Permukiman Kumuh Prioritas

Analisis Lokasi Kawasan Permukiman Kumuh Prioritas mengacu pada Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan yang diterbitkan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Data yang digunakan merupakan data hasil survei primer dengan melakukan wawancara dan kuesioner sesuai dengan form yang tercantum pada pedoman tersebut. Untuk melakukan identifikasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria. Penentuan kriteria kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai aspek atau dimensi seperti kesesuaian peruntukan lokasi dengan rencana tata ruang, status (kepemilikan) tanah, letak/kedudukan lokasi, tingkat kepadatan penduduk, tingkat kepadatan bangunan, kondisi fisik, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat lokal. Selain itu digunakan kriteria sebagai kawasan penyangga kota metropolitan seperti kawasan permukiman kumuh teridentifikasi yang berdekatan atau berbatasan langsung dengan kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan.

Berdasarkan uraian diatas maka untuk menetapkan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria-kriteria yang dikelompok kedalam kriteria:

1. Vitalitas Non Ekonomi
2. Vitalitas Ekonomi Kawasan
3. Status Kepemilikan Tanah
4. Keadaan Prasarana dan Sarana
5. Komitmen Pemerintah Kabupaten/Kota
6. Prioritas Penanganan

Kegiatan penilaian kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan sistem pembobotan pada masing-masing kriteria diatas. Umumnya dimaksudkan bahwa setiap kriteria memiliki bobot pengaruh yang berbeda-beda. Selanjutnya dalam penentuan bobot kriteria bersifat relatif dan bergantung pada preferensi individu atau kelompok masyarakat dalam melihat pengaruh masing-masing kriteria.



Ada dua tahap penilaian yang harus dilakukan yaitu penilaian untuk menghasilkan lokasi-lokasi kawasan permukiman kumuh dan penilaian untuk menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh yang prioritas dilakukan penanganan.

Penilaian tahap pertama dilakukan untuk menghasilkan lokasi-lokasi kawasan permukiman yang memenuhi kriteria kumuh sehingga ditetapkan sebagai kawasan permukiman kumuh yang perlu dilakukan penanganan.

Penilaian tahap pertama dilakukan berdasarkan kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Kriteria Vitalitas Non Ekonomi
2. Kriteria Vitalitas Ekonomi
3. Kriteria Status Tanah
4. Kriteria Kondisi Prasarana dan Sarana
5. Kriteria Komitmen Pemerintah

Penilaian tahap kedua dilakukan untuk menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh yang prioritas dilakukan penanganan. Penilaian tahap kedua dilakukan sesudah dilakukan penilaian tahap pertama. Secara substansi penilaian pada tahap kedua berbeda dengan tahap pertama karena penilaian tahap pertama memakai beberapa kriteria yang menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh, sedang penilaian tahap kedua menentukan prioritas penanganannya. Penentuan prioritas penanganan ini terkait dengan status atau letak lokasi kawasan permukiman kumuh sebagai daerah penyangga kota metropolitan atau kawasan-kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan.



Tabel 5.7. Hasil Analisis Lokasi Kawasan Kumuh Tahap I Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Kelurahan	Vitalitas Non Ekonomi								Vitalitas Ekonomi			Status Kepemilikan Lahan		Keadaan Prasarana dan Sarana					Komitmen Pemerintah					Jumlah	Rank
			Kesesuaian Tata Ruang	Kondisi Fisik Bangunan					Kondisi Kependudukan		Letak Strategis Kawasan	Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	Fungsi Sekitar Kawasan	Dominansi Sertifikat Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Kondisi Jalan	Kondisi Drainase	Kondisi Air Bersih	Kondisi Air Limbah	Kondisi Perumahan	Indikasi Keinginan		Upaya Penanganan				
				Pertambahan Bangunan Liar	Kepadatan Bangunan	Bangunan Temporer	Tapak Bangunan	Jarak Antar Bangunan	Kepadatan Penduduk	Laju Pertumbuhan											Pembayaran	Kelengkapan	Master Plan	Pembinaan Fisik	Penangan an Kawasan		
1	Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur	50	30	30	50	30	50	20	50	20	30	20	30	30	30	30	30	30	20	20	20	20	20	660	R	
		Syamsudin Noor	30	30	30	20	30	30	50	50	30	30	50	20	30	20	50	20	20	20	20	20	20	20	50	690	R
2	Liang Anggang	Landasan Ulin Selatan	30	50	50	50	30	50	50	50	30	50	20	30	30	30	30	30	30	20	20	20	20	20	790	T	
3	Cempaka	Cempaka	30	30	50	50	50	50	50	50	30	50	20	30	20	20	30	30	20	50	50	20	30	30	840	T	
4	Banjarbaru Utara	Mentaos	30	30	30	50	30	30	50	50	30	30	20	50	30	20	20	50	50	50	20	20	20	30	20	760	S
		Sungai Ulin	30	30	30	50	30	20	50	50	30	50	30	50	30	20	30	30	50	50	20	20	20	20	20	760	S
5	Banjarbaru Selatan	Guntung Paikat	30	30	50	50	30	50	50	50	30	30	20	20	30	20	30	30	50	50	20	20	20	20	20	750	S
		Sungai Besar	30	30	20	50	30	20	50	50	30	20	20	50	30	50	50	50	20	50	20	20	20	20	20	750	S

Sumber : Hasil Analisis 2017



Berdasarkan Koefisien Ambang Batas kriteria-kriteria vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana dan sarana, dan komitmen pemerintah (daerah) dihasilkan sebaran kawasan permukiman kumuh di Kota Banjarbaru, wilayah yang memiliki tingkat kumuh tinggi adalah Kelurahan Landasan Ulin Timur dan Kelurahan Landasan Ulin Selatan, sedangkan wilayah yang memiliki tingkat kumuh rendah adalah Kelurahan Syamsudin Noor dan Kelurahan Cempaka.

Tabel 5.8. Hasil Analisis Lokasi Kawasan Kumuh Tahap II Kota Banjarbaru

No	Kecamatan	Kelurahan	Hasil Tahap I	Prioritas Penanganan				Jumlah	Prioritas
				Dekat Dengan Pusat Kota	Dekat Dengan Pusat Pertumbuhan Kota	Dekat Dengan Perbatasan	Dekat Dengan Ibukota Kab/Kota		
1	Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur	660	90	90	60	60	960	III
		Syamsudin Noor	690	90	90	60	60	990	III
2	Liang Anggang	Landasan Ulin Selatan	790	90	90	60	60	1090	I
3	Cempaka	Cempaka	840	150	150	60	100	1300	I
4	Banjarbaru Utara	Mentaos	760	150	150	60	100	1220	I
		Sungai Ulin	760	150	150	100	100	1260	I
5	Banjarbaru Selatan	Guntung Paikat	750	150	150	60	100	1210	I
		Sungai Besar	750	90	90	60	60	1050	II

Sumber : Hasil Analisis 2017

Dari hasil analisis diatas bahwa wilayah yang memiliki tingkat prioritas paling tinggi (Prioritas I) adalah Kelurahan Landasan Ulin Timur, Kelurahan Landasan Ulin Selatan, Kelurahan Mentaos, Kelurahan Sungai Ulin, dan Kelurahan Guntung Paikat. Sedangkan wilayah yang memiliki tingkat prioritas rendah (Prioritas III) adalah Kelurahan Syamsudin Noor dan Kelurahan Cempaka.



Tabel 5.9. Kawasan Kumuh Prioritas Sesuai RP2KPKP

No	Kawasan	Kelurahan	Luas (Ha)	Kategori Kumuh	Prioritas Penanganan
1	Kawasan Kumuh Landasan Ulin	Landasan Ulin Timur, Guntung Manggis, Guntung Payung, Syamsuddin Noor	43,06	Sedang	Prioritas II
2	Kawasan Kumuh Liang Anggang	Landasan Ulin Tengah, Landasan Ulin Utara, Landasan Ulin Barat, Landasan Ulin Selatan	35,55	Sedang	Prioritas II
3	Kawasan Kumuh Cempaka	Cempaka, Sungai Tiung, Bangkal	89,03	Berat	Prioritas I
4	Kawasan Kumuh Banjarbaru Utara - Selatan	Loktabat Utara, Mentaos, Loktabat Selatan, Kemuning, Sungai Besar, Guntung Paikat	15,7	Sedang	Prioritas II

Sumber : RP2KPKP Kota Banjarbaru

5.4. Analisis Potensi dan Permasalahan Terkait Rumah Swadaya (SWOT)

Analisis SWOT merupakan metoda analisis dengan cara menggabungkan hasil analisis yang sudah ada dengan temuan fakta dilapangan seperti potensi, masalah, harapan dan ancaman. Analisis SWOT ini terbagi dua yaitu IFAS (*Internal Strategi Analysis Summery*) dan EFAS (*Eksternal Strategi Analysis Summery*). Pada analisis SWOT ini, banyak pertimbangan yang berdasar pada kondisi atau temuan di lapangan.:

Keterangan:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1 : sangat baik | -1 : sangat tidak baik |
| 2 : baik | -2 : tidak baik |
| 3 : sedang | -3 : sedang |
| 4 : tidak baik | -4 : baik |
| 5 : sangat tidak baik | -5 : sangat baik |

1. STRENGTH (KEKUATAN)

- Komitmen Pemerintah dalam pembangunan di bidang perumahan dan permukiman
- Komitmen Pemerintah dalam penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) melalui program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya
- Adanya peraturan perundang-undangan terkait Rumah Swadaya
- Adanya produk perencanaan Tata Ruang (RTRW).



- Adanya alokasi anggaran bagi pelaksanaan Program (BSPS)
- Adanya upaya untuk mewujudkan tata ruang yang baik, khususnya di bidang perumahan dan permukiman

2. WEAKNESS (KELEMAHAN)

- Kurangnya koordinasi lintas OPD yang berada dalam lingkup Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kab/Kota
- Keterbatasan anggaran pembangunan
- Keterbatasan Sumber Daya Manusia
- Kurang meratanya pelaksanaan (BSPS)
- Sarana dan prasarana yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman yang masih kurang.

3. OPPORTUNITIES (PELUANG)

- Adanya dukungan dari pemerintah pusat dalam bentuk pemberian subsidi dan stimulant untuk rumah swadaya
- Perimbangan keuangan pusat dan daerah
- Adanya partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan BSPS

4. THREAT (ANCAMAN/TANTANGAN)

- Adanya kendala dalam penyelenggaraan BSPS
- Peningkatan jumlah penduduk miskin di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar
- Terbatasnya lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman
- Kurangnya minat investor untuk menanamkan modalnya karena keterbatasan prasarana pendukungnya.



Tabel 5.10. Penilaian Faktor Internal (IFAS)

SWOT	No	Uraian	Nilai	Bobot (%)	Skor
STRENGTH (KEKUATAN)	1	Komitmen Pemerintah dalam pembangunan di bidang perumahan dan permukiman	3	0.08	0.25
	2	Komitmen Pemerintah dalam penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) melalui program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya	2	0.06	0.11
	3	Adanya peraturan perundang-undangan terkait Rumah Swadaya	3	0.08	0.25
	4	Adanya produk perencanaan Tata Ruang (RTRW).	3	0.08	0.25
	5	Adanya alokasi anggaran bagi pelaksanaan Program (BSPS)	4	0.11	0.44
	6	Adanya upaya untuk mewujudkan tata ruang yang baik, khususnya di bidang perumahan dan permukiman	3	0.08	0.25
Jumlah			18	0.5	1.56
WEAKNESS (KELEMAHAN)	1	Kurangnya koordinasi lintas OPD yang berada dalam lingkup Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kab/Kota	-3	0.09	-0.28
	2	Keterbatasan anggaran pembangunan	-4	0.13	-0.50
	3	Keterbatasan Sumber Daya Manusia	-3	0.09	-0.28
	4	Kurang meratanya pelaksanaan (BSPS)	-4	0.13	-0.50
	5	Sarana dan prasarana yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman yang masih kurang	-2	0.06	-0.13
Jumlah			-16	0.5	-1.69
Total					-0.13

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2017

Tabel 5.11. Penilaian Faktor Eksternal (EFAS)

SWOT	No	Uraian	Nilai	Bobot (%)	Skor
OPPORTUNITIES (PELUANG)	1	Adanya dukungan dari pemerintah pusat dalam bentuk pemberian subsidi dan stimulant untuk rumah swadaya	4	0.18	0.73
	2	Perimbangan keuangan pusat dan daerah	3	0.08	0.25
	3	Adanya partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan BSPS	4	0.11	0.44
Jumlah			11	0.5	1.42
THREAT (TANTANGAN)	1	Adanya kendala dalam penyelenggaraan BSPS	-2	0.06	-0.13
	2	Peningkatan jumlah penduduk miskin di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar	-3	0.09	-0.28
	3	Terbatasnya lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman	-3	0.09	-0.28
	4	Kurangnya minat investor untuk menanamkan modalnya karena keterbatasan prasarana pendukungnya.	-2	0.06	-0.13
Jumlah			-10	0.5	-0.81
Total					0.61

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2017



Dengan hasil perhitungan diatas, didapat nilai skor akhir, yaitu untuk Faktor Internal (IFAS) sebesar -0,13 dan Faktor Eksternal (EFAS) sebesar 0,61, sehingga tergolong kedalam KUADRAN II *STABILITY* dengan strategi *Agresisive Mainance Strategy*.



Gambar 5.7. Kuadran IFAS & EFAS

Kuadran II STABILITY ini berarti menghadapi peluang pasar yang sangat besar, tetapi dilain pihak menghadapi beberapa kendala kelemahan internal. Fokus strateginya adalah meminimalkan masalahmasalah internal lembaga sehingga dapat merebut peluang pasar yang lebih besar. Sedangkan **Agresive Maintenance Strategy** berarti meningkatkan fungsi dan merancang perangkat operasi eksisting atau yang baru untuk menghindari kegagalan perangkat.



BAB VI

SKENARIO PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH SWADAYA

6.1. Konsep Pembangunan Perumahan dan Permukiman Swadaya

Bertitik tolak dari kebijakan pemerintah pusat mengenai pembangunan perumahan dan permukiman rumah swadaya, maka sudah seharusnya hal ini mendapat perhatian serius dari kalangan pihak pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, karena secara langsung maupun tidak langsung perumahan dan permukiman merupakan infrastruktur kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat.

Sebuah terobosan yang sangat besar manfaatnya apabila konsep permukiman swadaya masyarakat ini berhasil digulirkan ditengah-tengah masyarakat, karena selain membantu pihak pemerintah provinsi juga dapat memberikan sebuah pembelajaran bagi masyarakatnya agar kegiatan ini dapat diberjalan secara efektif dan efisien.

Perumahan dan permukiman swadaya ini adalah perumahan atau pemukiman yang tumbuh secara bertahap diwujudkan dengan adanya pembangunan rumah-rumah yang dilakukan secara swadaya oleh perorangan, keluarga-keluarga atau kelompok baik untuk keperluan sendiri maupun keperluan lainnya. (dengan atau tanpa pendampingan / bantuan teknis dari pihak lain).

Pola pembangunan secara swadaya ini biasanya dilakukan dalam periode waktu yang singkat (instant), dan dicirikan oleh adanya upaya pengadaan komponen-komponen produksi, misalnya: lahan, bahan bangunan, pembiayaan, tenaga kerja, rancang-bangun dan lain-lain yang dilakukan sendiri oleh masyarakat baik secara individu maupun secara berkelompok dan diperoleh melalui mekanisme pasar.



Beberapa alasan mengapa konsep ini menjadi penting adalah:

1. Pembangunan perumahan ini juga ditujukan sebagai upaya memperbaiki kondisi sebagian masyarakat yang tidak mempunyai posisi dan kekuatan tawar dalam pembangunan perumahan dan lebih jauh lagi adalah untuk mengurangi kemiskinan.
2. Agar pembangunan rumah dapat dilakukan secara lebih terjangkau dan mudah sesuai dengan aspirasi dan kemampuan masyarakat, sekaligus membantu masyarakat mewujudkan rumah dalam lingkungan yang layak huni (adequate).
3. Sedangkan dalam jangka panjangnya konsep ini bertujuan untuk mendorong suatu gerakan pembangunan perumahan dan permukiman secara mandiri, yang lebih terorganisir dan melembaga.

Konsep perumahan dan permukiman swadaya ini merupakan sebuah agenda besar yang melibatkan banyak sektor didalamnya, beberapa komponen yang terlibat dalam program ini adalah:

1. Kelompok masyarakat sasaran
Kelompok masyarakat sasaran adalah masyarakat yang tidak mempunyai akses pada sumberdaya strategis perumahan atau akses pada komponen-komponen produksi perumahan. Kelompok tersebut adalah kelompok masyarakat miskin, yang selama ini mengaharapkan adanya subsidi dari pemerintah. Kelompok ini harus mampu mengorganisir dirinya baik atas prakarsa dari masyarakat sendiri maupun dengan bantuan pihak luar, untuk mengelola pembangunan perumahannya, sehingga subsidi yang diberikan pihak luar akan lebih tepat sasaran dan tidak disalahgunakan. Pola pembangunan perumahan swadaya ini merupakan pola pembangunan yang partisipatif yang menggalang kerjasama dan sumber daya, baik dari sektor publik, sektor swasta, maupun dari komunitas sendiri.
2. Konsultan Pembangunan sebagai pendamping kelompok masyarakat
Tujuan pendampingan oleh konsultan pembangunan adalah:



- Merumuskan persoalan sendiri, mengambil sikap dan tindakan dalam menentukan masa depannya
 - Mengorganisasi diri (individu) menjadi kelompok terorganisasi sehingga mampu menggalang potensi kelompok agar dapat mengakses sumber daya kunci diluar kelompok (seperti dana dan teknologi)
 - Menyelenggarakan pembangunan perumahan swadaya secara lebih efektif dan efisien (mencakup teknologi, dana dan manajemen)
3. Dinas / instansi di lingkungan pemerintah daerah
- Pemerintah Kota/Kabupaten perlu melakukan analisis terhadap kinerja manajemen dan birokrasinya untuk meningkatkan kemampuan SDM, organisasi dari institusi terkait, termasuk didalamnya kerjasama lintas institusi dan disiplin, khususnya dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan swadaya. Bahkan apabila diperlukan, pemerintah perlu melakukan penataan, penyempurnaan (restrukturisasi) atau pengembangan baru kelembagaan pemerintah yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan pemampuan pembangunan perumahan oleh masyarakat. (Dinas Perumahan)
4. Para pihak terkait dan kelompok-kelompok peduli
- Pemerintah daerah perlu mengambil prakarsa (pro-aktif) untuk memobilisasi para pelaku, para pihak terkait (stakeholders) agar bersama-sama dapat mempergunakan sumberdaya yang dimiliki untuk memampukan pola pembangunan perumahan dan permukiman secara swadaya.

Beberapa strategi yang mungkin dilakukan dalam pelaksanaan konsep perumahan dan permukiman swadaya ini diantaranya adalah:

1. Mendorong prakarsa mandiri masyarakat yang terbimbing, dengan partisipasi penuh dan bertanggung jawab, sehingga terarah dan sesuai dengan rencana maupun ketentuan-ketentuan pembangunan.
2. Memfasilitasi berbagai upaya dan prakarsa masyarakat baik secara perorangan maupun kelompok dalam pembangunan dan perbaikan perumahan / permukiman mereka.



3. Membangun berbagai jaringan sumberdaya strategis yang dapat diakses oleh masyarakat miskin untuk membangun perumahan dan permukiman secara swadaya
4. Meningkatkan kemampuan kelembagaan di masyarakat dan pemerintah daerah dengan terus melakukan berbagai investasi yang dapat menunjang kegiatan operasional, pembinaan, pengaturan dan pengendalian bagi pola pembangunan perumahan secara swadaya yang dilakukan oleh berbagai pelaku pembangunan sehingga diperoleh kinerja pembangunan yang optimal.

6.2. Perencanaan Rumah Swadaya

Secara umum ada dua pola yang terdapat di masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. Pola pertama adalah masyarakat membangun secara swadaya, dimana masyarakat atas prakarsa dan upaya membangun rumah atau perumahannya, baik individual maupun berkelompok. Pola kedua, masyarakat menggantungkan pada penyediaan (providing) yang dilakukan oleh pengembang atau pihak lainnya.

Dalam menyelenggarakan pembangunan rumah atau perumahan semua pihak harus memenuhi ketentuan antara lain; mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administrasi. Pada kenyataannya masalah administrasi harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum memulai membangun rumah atau perumahan.

A. Memenuhi Ketentuan Persyaratan Administratif

1. Bukti kepemilikan tanah.
 - a. Kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan dokumen berupa girik atau sertifikat tanah atas nama dirinya.
 - b. Bukti ini dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai peraturan yang berlaku.
2. Ijin dari Pemilik tanah
 - a. Ijin dari pemilik tanah ini harus dibuktikan dengan suatu perjanjian secara tertulis.



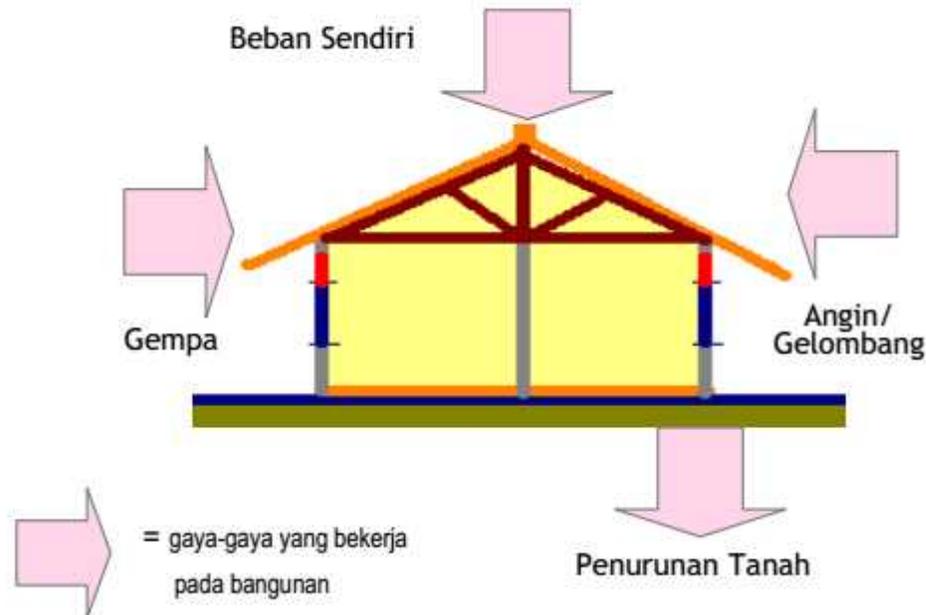
- b. Perjanjian ini disarankan untuk disaksikan oleh pihak lain khususnya aparat wilayah setempat.
3. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - a. IMB sebagai alat pengendali Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)/Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR).
 - b. Sebelum melaksanakan pembangunan rumah atau perumahan harus dilengkapi dengan IMB.

B. Memenuhi Ketentuan Persyaratan Ekologis

1. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan social budaya, termasuk nilai-nilai budaya yang perlu dilestarikan. Untuk memenuhi persyaratan ini perlu dituangkan dalam rencana pembangunan rumah atau perumahan dalam bentuk desain perencanaan.
2. Desain perencanaan dapat berupa tulisan dan atau gambar dengan ketentuan :
 - a. Ditinjau kelaikan lokasinya
 - b. Melibatkan sepenuhnya pemilik rumah
 - c. Dikonsultasikan dengan pemuka adat setempat
 - d. Dikonsultasikan dengan masyarakat sekitar (pendapat masyarakat)
 - e. Dipertimbangkan biaya yang mampu ditanggung oleh pemilik
 - f. Menjelaskan tahapan– tahapan pelaksanaanya.

C. Memenuhi Ketentuan / Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan bangunan kenyamanan bangunan serta kehandalan sarana dan prasarana lingkunganya. Persyaratan teknis ini sebagai acuan persyaratan layak huni.



Gambar 6.1. Persyaratan Teknis

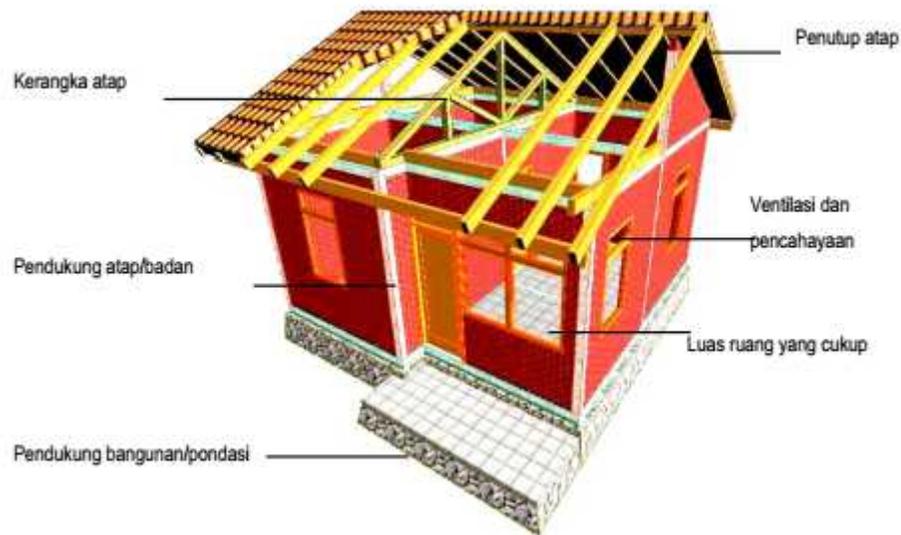
1. Pemenuhan Keselamatan Bangunan .

Dalam upaya untuk memenuhi persyaratan keselamatan bangunan perlu ditinjau aspek-aspek :

- a. Kelaikan lokasi.
 - Lokasi perlu ditinjau apakah terletak pada daerah yang rawan bencana.
 - Dalam keadaan tidak ada pilihan diupayakan pencegahannya yang di tuangkan dalam desain dan musyawarah dengan pihak terkait.
- b. Kestabilan/kekuatan daya dukung tanah.
 - Pengetahuan kekuatan dan kestabilan tanah dapat digunakan untuk menetapkan pilihan struktur dan konstruksi yang sesuai dengan persyaratan keselamatan.
 - Juga dapat untuk menentukan pilihan sistim drainase dan sistim sanitasi didalam rumah dan lingkungan.
- c. Tanah keras (σ lebih besar atau sama dengan 1) dapat menggunakan berbagai konstruksi yang sesuai dengan kemampuan.



- d. Tanah lunak (σ lebih kecil dari 1) disarankan untuk menggunakan konstruksi dan bahan bangunan yang relatif ringan.
- e. Kekokohan badan atau rangka bangunan
 - Badan bangunan disamping sebagai pelindung juga mempunyai fungsi penyangga atap sehingga harus kokoh.
 - Dipilih bahan bangunan yang sesuai dengan syarat kekokohan tersebut dan kemudahan mendapatkannya.
 - Struktur rangka lebih sesuai untuk bangunan ringan di tanah lunak, sedang penggunaan struktur dinding lebih sesuai untuk bangunan diatas tanah keras.
 - Penataan ruang simetris lebih baik dalam mendukung kekokohan bangunan.
- f. Penggunaan Bahan Bangunan
 - Bahan bangunan kayu lebih sesuai untuk pembuatan struktur rangka atau kuda-kuda, kusen / daun pintu dan jendela.
 - Bahan bangunan batu kali lebih sesuai untuk pondasi.
 - Bahan bangunan bata, batako, trass, sesuai untuk dinding pengisi, dalam hal akan digunakan sebagai struktur dinding penyangga harus di beri komponen perkuatan pada jarak 3 m.
 - Struktur penguat dapat dipilih beton bertulang (kolom praktis) atau dari kayu relatif tahan air.
 - Beton bertulang lebih fleksibel (luwes) untuk digunakan berbagai jenis struktur namun untuk penggunaan yang lebih rumit atau bentang balok lebih dari 5 m atau penggunaan sebagai lantai atas harus konsultasi kepada ahlinya.
 - Bahan bangunan pasir, kerikil dan semen sebagai bahan bangunan beton bertulang atau untuk plesteran (pasir).
 - Tulangan beton dapat menggunakan baja beton atau bambu tahan air dengan teknik tertentu.



Gambar 6.2. Pemenuhan Keselamatan Bangunan

- g. Perawatan konstruksi / struktur
 - Perawatan perlu dilakukan untuk konstruksi kayu untuk menjaga kelapukan atau dimakan bubuk/hama.
 - Perawatan pada saat konstruksi atap dapat menggunakan oli bekas atau teer, sedang untuk konstruksi bawah, kosen, pintu dan jendela menggunakan cat atau kapur.

2. Pemenuhan Luas Ruang yang Cukup

Ruang didalam rumah diperlukan segi kenyamanan agar anggota keluarga dapat melakukan kegiatan sehari-hari dengan nyaman meliputi : luas ruang yang cukup, suhu dan kelembaban ruang serta cahaya yang cukup.

 - a. Luas Ruang

Suatu bangunan rumah minimal 9 m² / jiwa, sedapat mungkin menggunakan standar ideal 12 m² / jiwa, ambang batas terendandah 7,2 m² / jiwa.
 - b. Kenyamanan Ruang

Pemilihan letak, penggunaan bahan bangunan, pencahayaan dan penghawaan yang cukup baik, akan sangat mempengaruhi



kenyamanan ruang dalam rumah, pilihan kegiatan didalam ruang, sistim buangan limbah.

- Penerangan alami maupun buatan perlu disediakan dengan cukup baik untuk menerangi hidangan pada siang maupun malam hari (setera dengan 20 watt/TL);
 - Ventilasi atau lubang angin memudahkan pergantian udara dalam ruangan dengan udara luar yang segar.
- c. Kecukupan air bersih ; untuk daerah padat disarankan menggunakan PAM.
- d. Kemudahan dan keamanan memusnahkan sampah (bak dan septic tank).
- e. Ruang tamu
- Perletakan ruangan yang mudah dicapai oleh tamu dari luar, maupun keluarga dari dalam;
 - Penerangan dan bidang bukaan yang cukup untuk memberikan suasana nyaman Ruang Tidur
 - Penempatan ruangan hendaknya dapat memberikan cukup ketenangan serta memungkinkan cahaya matahari dapat masuk.
 - Dihindari silau matahari sore dan tempias hujan dengan memanfaatkan adanya pelindung atau teritis lebar dan tirai yang melindungi jendela;
 - Penerangan yang cukup untuk ruang tidur adalah sekurang-kurangnya seluas sepersembilan kali luas ruang; untuk siang hari dan penerangan buatan disesuaikan kebutuhan.
 - Pertukaran udara sebaiknya diupayakan dengan perangan silang, lubang angin/ventilasi dengan luas sekurang-kurangnya seperlima luas jendela
- f. Ruang makan / keluarga
- Penempatan ruang makan sebaiknya mudah dicapai oleh semua anggota keluarga;



- Perletakan ruang makan sebaiknya berdekatan dengan dapur untuk memudahkan sirkulasi;
- g. Dapur
- Penataan ruang dalam dapur dipersiapkan dengan menyesuaikan kebiasaan keluarga dalam mengolah makanan. Kegiatan yang umum adalah mencuci bahan mentah, meracik, memasak dan menyajikan;
 - Penyediaan lubang udara/ventilasi yang cukup, agar memudahkan pertukaran udara panas, asap, dan bau;
 - Penerangan cahaya alami dan buatan cukup;
 - Penataan ruang yang memberi kemudahan dalam pemeliharaan kebersihan peralatan, ruang dapur serta bahan makanan yang sangat diperlukan untuk menjaga kesehatan keluarga;
 - Penggunaan bahan bangunan yang tidak mudah terbakar dan mudah dibersihkan.
- h. Kamar Mandi / WC
- Penyediaan ruang/kamar mandi dan jamban untuk menjaga kebersihan dan kesehatan badan dapat ditempatkan di dalam bangunan atau di luar bangunan;
 - Penyediaan lubang hawa/ventilasi dengan arah bukaan keluar agar sirkulasi udara lancar;
 - Penerangan yang cukup diusahakan dari penerangan alami
- i. Ruang usaha keluarga.
- Penempatan ruang kerja bagi keluarga yang melakukan pekerjaan sebagai mata pencaharian di rumah, perlu mempertimbangkan kemungkinan gangguan yang ditimbulkan, sehingga tempat kerja tidak mengganggu tempat tinggal keluarga maupun tetangga; Adapun jenis gangguan tergantung dari pekerjaan yang dilakukan misalnya :



debu, sampah padat, suara, sampah padat, asap dan bau, sampah cair dan padat

3. Kesehatan Bagi Penghuninya

- a. Kesehatan penghuni rumah ditentukan oleh factor bangunan itu sendiri (intern) dan factor dari luar bangunan serta kegiatan penghuninya.
- b. Penggunaan bahan bangunan yang tidak mengganggu kesehatan.
- c. Desain bangunan yang baik dan benar (tata ruang yang baik, perhitungan ventilasi dan bukaan untuk cahaya dll.)

D. Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan Swadaya Secara Individual / Perorangan

1. Kebutuhan Tenaga Kerja

- a. Pekerjaan pasangan batu meliputi ; pasangan bata/ batako, pasangan batu kali, pleteran dll. 1 (satu) orang tukang dibantu 1 (satu) orang pembantu dapat menyelesaikan pekerjaan :
 - Pasangan batu kali sebanyak = 0,25 m³ perhari kerja (8 jam)
 - Pasangan bata sebanyak = 12—15 m² perhari kerja
 - Pasangan batako sebanyak = 20—25 m² perhari kerja
 - Pekerjaan plesteran + acian = 9 m² perhari kerja
 - Pekerjaan kayu meliputi ; pekerjaan “kasar” seperti kudakuda,gording,kaso, reng dll.
 - Dan pekerjaan “halus” seperti kosen,daun pintu, jendela, lisplank, furniture/ meubeler dll. 1 (satu) orang tukang dapat menyelesaikan pekerjaan :
 - Konstruksi kayu “kasar” sebanyak = 0,25 m³ perhari kerja
 - Pekerjaan kayu “halus” sebanyak = 0,1 m³ perhari kerja
 - Pekerjaan Beton Bertulang meliputi ; bekesting (cetakan), pembesian, adulan dan pengecoran, terdiri dari 1 (satu) orang tenaga pembesian, 1 (satu) tenaga bekesting, 2 (dua) tenaga adulan masing– masing dapat menyelesaikan pekerjaan :



- 1 orang tenaga pembesian dapat merakit = 0,25 ton per harikerja atau setara rakitan besi beton 9 m² / hari kerja.
- 1 orang tenaga bekesting dapat menyelesaikan pekerjaan = 6 m²
- 2 orang tenaga adulan dapat menyelesaikan pekerjaan 1,2 m³ per hari kerja.
- Tenaga kerja tersebut diatas perlu diawasi oleh seorang pengawas (mandor) dengan keahlian semua pekerjaan dengan kapasitas 1 orang mandor mampu mengawasi tenaga 22 orang.

2. Kebutuhan Biaya

Kebutuhan biaya pokok dalam pembangunan rumah ditentukan oleh beberapa hal yaitu :

- a. Pembelian tanah ; harganya sesuai dengan kondisi setempat
- b. Biaya administratif , meliputi biaya ; perencanaan (bila menggunakan jasa arsitek), perijinan dan lainnya.
- c. Biaya untuk pembelian bahan bangunan dan kelengkapan rumah seperti; engsel, kunci, gerendel, teralis dll.
- d. Biaya finishing meliputi, pengecatan atau politur dll.
- e. Biaya listrik
- f. Kebutuhan air bersih seperti, sumur gali, pompa air dan jaringan distribusi didalam bangunan.

3. Sumber Pembiayaan

- a. Sumber pembiayaan dapat berasal dari berbagai pihak namun yang paling utama adalah modal sendiri penghasilan perorangan meliputi :
 - Tabungan pribadi (biasanya sepertiga dari penghasilan)
 - Pendapatan tambahan yang didapat dari ; peserta arisan, menjual aset, menerima warisan, hadiah dari pihak lain, sumbangan tetangga/kerabat (adat di perdesaan)
- b. Sumber Pembiayaan diluar modal sendiri meliputi :



- Fasilitasi sebagai anggota koperasi atau organisasi kemasyarakatan
- Fasilitasi atau bantuan dari program- program pemerintah atau swasta (CSR)
- Pinjaman dari Bank atau pihak lain
- Bantuan dari donor.

4. Perizinan dan Pelaksanaan Pembangunan

a. Perizinan

- Memastikan status tanah dan penyelesaian status tanah (BPN)
- Memastikan peruntukan tanah (Dinas Tata Ruang/Perkim yang berhubungan dengan penataan ruang) yang produknya berupa rincikan tata ruang (advice planning)
- Izin Prinsip
- Izin Lokasi
- Ijin Mendirikan Bangunan, didasarkan pada site plan dan disain bangunan.
- Perijinan yang berkaitan dengan pengadaan utilitas (listrik, air bersih, telepon).

b. Persiapan Pembangunan

Penentuan siapa pihak yang membangun :

- Apakah dengan menggunakan jasa kontraktor
- Apakah dikerjakan secara gotong royong, atau kombinasi diantara keduanya : sebagian oleh pemborong, sebagian secara gotong royong.

c. Pembangunan

Setelah adanya kepastian biaya pembangunan, dan selesainya perijinan sebagai prasyarat pembangunan, maka baru dilakukan pembangunan dengan cara berdasarkan kesepakatan, menggunakan pemborong atau tidak.



5. Pemanfaatan dan Pengelolaan

Pemanfaatan, setelah pembangunan dilakukan, dilanjutkan dengan penghunian. Setelah sebagian dihuni anggota, dilakukan pembentukan persatuan/perkumpulan penghuni yang dilakukan secara musyawarah. Bagi kawasan perumahan baru, persatuan/perkumpulan penghuni dapat juga dalam bentuk Rukun Tetangga/RT sesuai ketentuan yang berlaku.

E. Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan Swadaya secara Berkelompok (organisasi)

Penyelenggaraan perumahan swadaya berkelompok menjadi pilihan untuk dikembangkan mengingat keberadaan MBR kurang atau tidak memiliki akses terhadap sumber daya perumahan. Berkelompok dapat diartikan sebagai upaya membangun kekuatan atau modal sosial (social capital) guna mengakses ke berbagai sumber daya yang ada.

Penyelenggaraan perumahan swadaya berkelompok sebagai sebuah proses untuk memungkinkan, memartabatkan dan mensejahterakan masyarakat kemudian diartikan sebagai:

1. Upaya untuk memungkinkan (enabling) MBR dalam memenuhi kebutuhan perumahannya,
2. Upaya mendorong inisiatif dan kreasi MBR untuk berperan lebih aktif dalam pembangunan perumahan dan permukimannya,
3. Upaya agar proses pembangunan perumahan dan permukiman secara swadaya dapat menghasilkan bentukan lingkungan permukiman yang teratur, perkembangannya sistematis dan terintegrasi dengan kawasan sekitarnya,
4. Upaya agar permukiman MBR dapat terlayani dengan sarana dan prasarana permukiman yang memadai.

Dalam penyelenggaraan perumahan swadaya berkelompok prinsip yang harus diterapkan secara konsisten oleh para pelaku adalah:

1. Mengacu pada peraturan yang berlaku, dalam penyelenggaraan perumahan swadaya berkelompok bagi MBR tetap mengacu pada peraturan yang berlaku di masing-masing daerah. Lokasi



- penyelenggaraan perumahan swadaya harus sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah yang ada.
2. Menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama, masyarakat diberi kesempatan seluas mungkin untuk mengembangkan inisiatif dan kreasinya dalam penyelenggaraan perumahan swadaya,
 3. Mengembangkan keswadayaan dan potensi lokal, mengembangkan keswadayaan anggota dan potensi yang ada secara maksimal melalui penggalan sumberdaya yang ada dalam masyarakat,
 4. Mengembangkan kebersamaan, dasarnya adalah secara individual MBR memiliki akses yang kurang terhadap berbagai sumber daya diluar dirinya. Kebersamaan dan kegotong-royongan (melalui KSM) dikembangkan dalam komunitas guna memperkuat keberdayaan, saling menutupi dalam berbagai kekurangan yang ada dan dalam rangka membangun modal sosial (social capytal),
 5. Mendorong kepedulian terhadap lingkungan, kegiatan penyelenggaraan perumahan swadaya berkelompok dilaksanakan dengan mempertimbangkan faktor-faktor keamanan, keselamatan dan kelestarian lingkungan hidup,
 6. Mengembangkan partisipasi dan keterpaduan, melibatkan semua pelaku terkait secara mandiri, seimbang dan harmonis serta menjalin keterpaduan dengan berbagai pihak. Keterpaduan masyarakat dikembangkan dalam setiap tahapan penyelenggaraan, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, monitoring dan evaluasi,
 7. Mempermudah atau meminimalisir biaya perizinan dan mempermudah akses terhadap sumber daya. Sedapat mungkin masyarakat mendapatkan kemudahan-kemudahan atau memperingan biaya perizinan dan mempermudah akses kepada sumber daya di luar dirinya dalam rangka percepatan penyelenggaraan perumahan swadaya berkelompok.

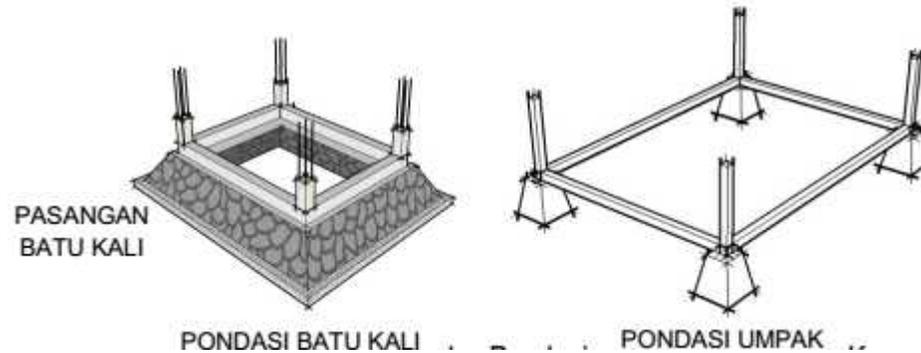


6.3. Perancangan Rumah Swadaya

1. Pondasi.

a. Pondasi Batu Kali / Umpak

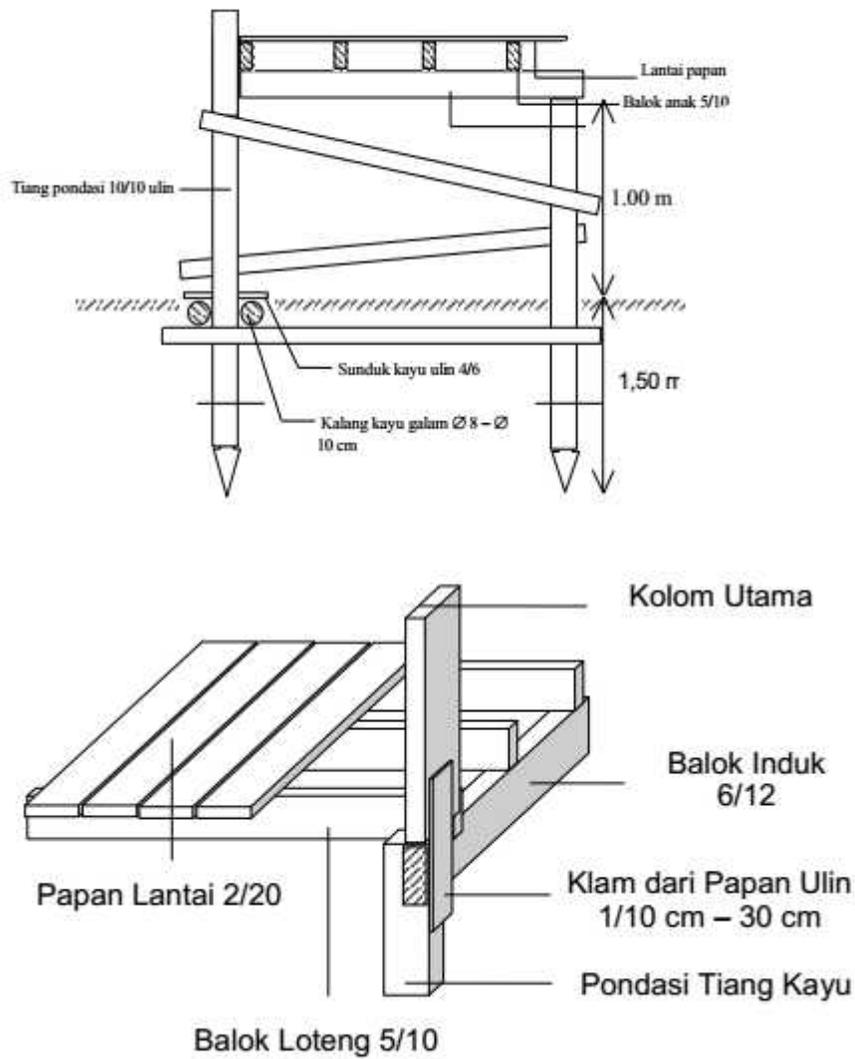
Pondasi batu kali hanya sesuai untuk tanah dengan kekuatan sigma sama atau lebih dari 1 (satu).



Gambar 6.3. Pondasi Batu Kali/Umpak

b. Pondasi Kayu

- Pondasi yang digunakan untuk tanah lembek/lunak atau sigma tanah lebih kecil dari satu. Bahan pondasi berupa tiang dari kayu Ulin atau yang sekuatitas dengan kayu Ulin. Ukuran penampang kayu 10/10 cm dengan panjang tiang pondasi 2.50 m. Jarak antara tiang pondasi kayu satu dengan lainnya 1.50 m.
- Semua pekerjaan kayu bila memungkinkan diawetkan terlebih dahulu. Pengawetan dapat dilakukan dengan cara pelaburan.
- Penggunaan kayu harus disesuaikan dengan peraturan PKKI (Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia) yang berlaku.



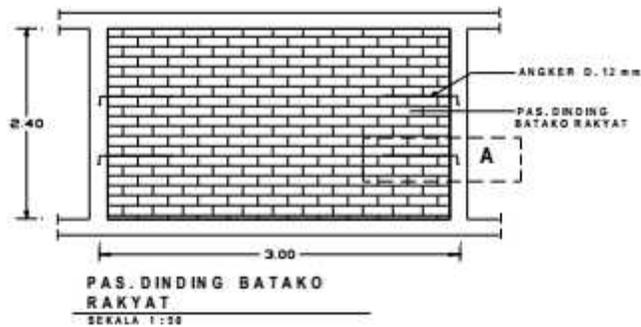
Gambar 6.4. Pondasi Kayu



1. Kerangka Bangunan / Badan Bangunan

Bagian badan bangunan sangat ditentukan oleh ketersediaan bahan bangunan lokal, komponen bangunan yang dapat digunakan dalam pembangunan rumah tinggal adalah sebagai berikut:

a. Dinding Tembok



Gambar 6.5. Dinding Tembok

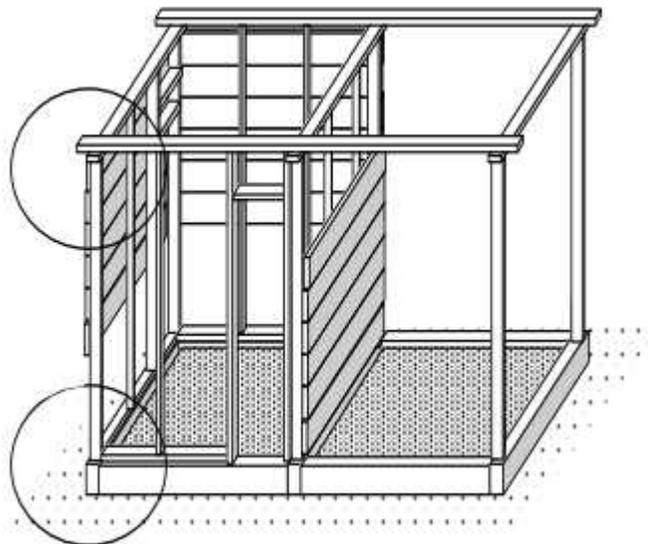
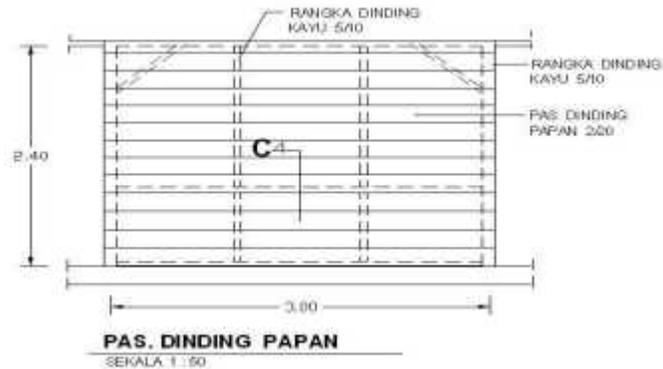
b. Dinding Setengah Batu



Gambar 6.6. Dinding Setengah Batu



c. Dinding Papan

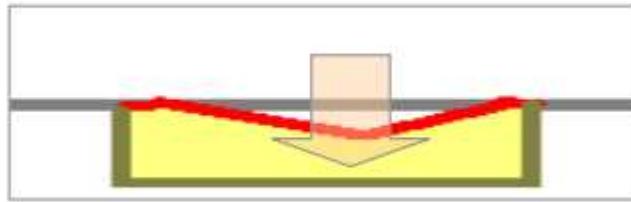


Gambar 6.7. Dinding Papan

2. Jenis Lantai

a. Lantai Semen Plesteran

Masalah : Sebagian lantai plester mengalami retak dan penurunan setempat; Sebab :Pengurugan tanah dibawah lantai belum cukup padat;

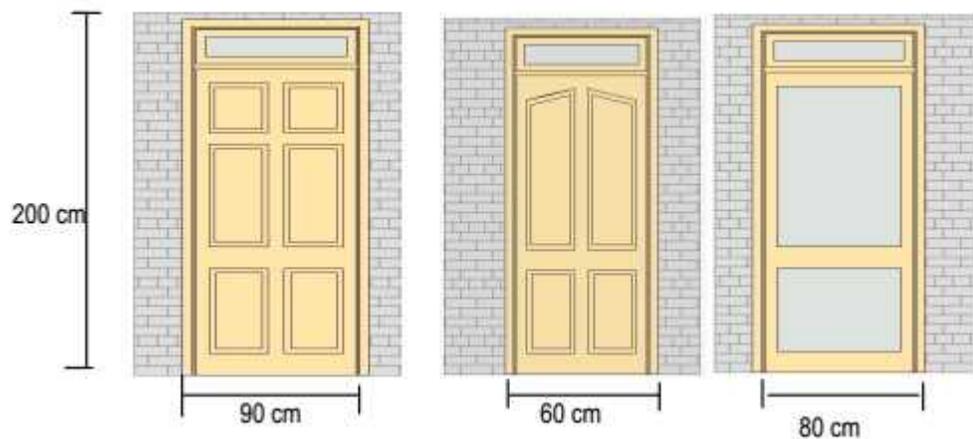


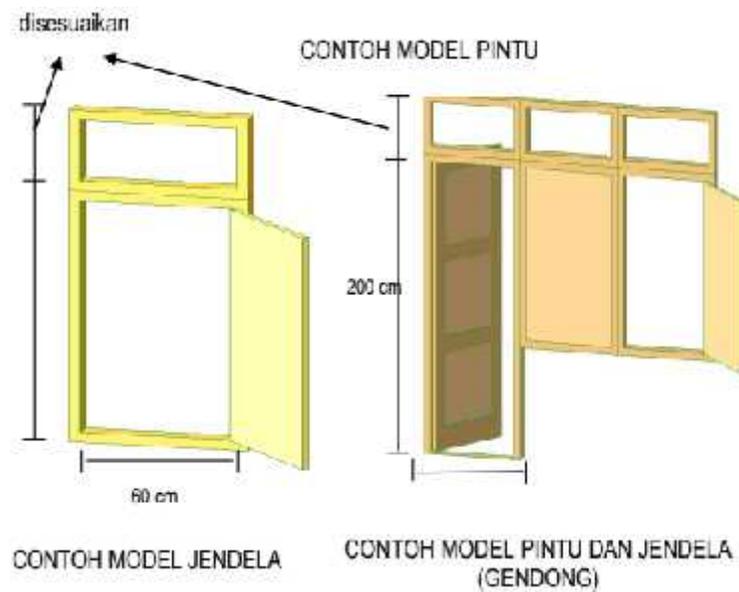
Gambar 6.8. Ilustrasi Masalah Lantai Semen Plesteran

3. Kusen (kozyn)

Kayu untuk kusen pakai kelas II, untuk bingkai dan panil pintu/ jendela dari kayu kelas II. Kayu yang dipergunakan harus tua dan kering

Kusen	Ukuran kayu (mm)
Pintu	60x100, 60x120, 60x150, 80x100, 80x120, 80x150, 100x120, 100x150
Jendela	60x100, 60x120, 60x130, 60x150, 80x100, 80x120, 80x150, 100x120, 100x150





Gambar 6.9. Ilustrasi Kusen (Kozyn)

4. Sistem struktur rangka

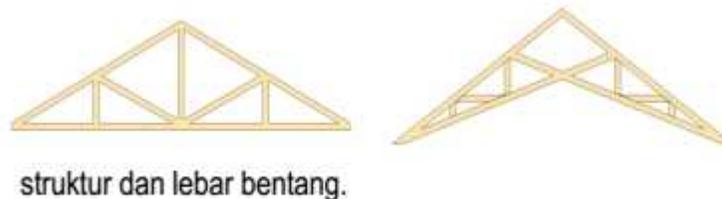
Bahan bangunan yang sesuai untuk sistem ini adalah ; kayu, beton bertulang, baja profil

5. Rangka Atap / Penutup Atap

a. Jenis rangka atap

- Rangka kayu.

Penggunaan kuda-kuda dari bahan bangunan kayu disesuaikan dengan ukuran kayu yang tersedia, sistem



Gambar 6.10. Ilustrasi Rangka Kayu



- Rangka Bambu

Mengkonstruksi kuda-kuda dengan rangka bambu prinsipnya relative sama dengan kuda-kuda kayu , yang membedakan adalah sambungan pertemuan dengan ikatan



Gambar 6.11. Ilustrasi Rangka Bambu

- Rangka Baja (profil)
Pengelasan





b. Pembagi beban penutup atap

Penutup atap bermacam–macam sehingga pemasangan-nya memerlukan tempat untuk menahan yaitu :

- Untuk penutup atap jenis genting diperlukan gording, kaso, reng dan balok penyangga gording (draagbalk).
- Untuk penutup atap jenis asbes atau semen hanya memerlukan gording.
- Untuk atap alang-alang atau bahan alam lainnya (khusus diperdesaan) memerlukan gording dan kaso.

c. Penutup atap

Penutup atap tergantung pada bahan yang tersedia dan budaya setempat yaitu :

- Genteng di kenal dan digunakan oleh masyarakat Sumatera, Jawa, Bali, NTB
- Seng dan asbes dikenal dan digunakan oleh seluruh masyarakat di Indonesia.
- Sirap lebih banyak digunakan oleh masyarakat Kalimantan dan Sumatera.
- Alang– alang di kenal dan digunakan oleh seluruh masyarakat Indonesia, namun untuk penggunaan yang “ bergengsi” banyak digunakan di Bali dan NTB.
- Daun Kelapa lebih banyak digunakan di perdesaan Sumatera, Jawa, Kalimantan, Sulawesi, NTB, NTT.



6.4. Ketentuan Khusus Untuk Bangunan Rumah Di Daerah Pantai Dan Perairan.



KETENTUAN MEMBANGUN DI TEPI PANTAI





Tabel 6.1. Karakteristik Bangunan Rumah Di Indonesia

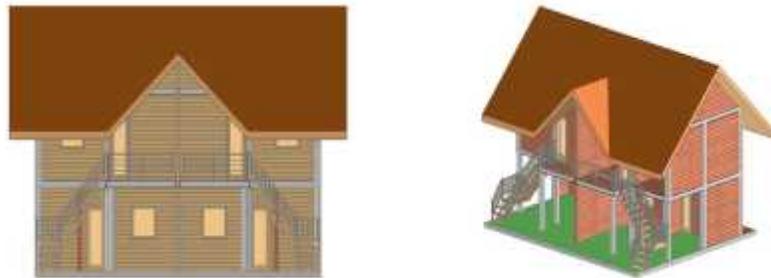
ELEMEN BANGUNAN	MATERIAL		
	P. JAWA	P. SUMATERA	P. KALIMANTAN
pondasi	Batu kali, betonp	Batu kali, Kayu Galam	Batu kali, Kayu galam
struktur	Beton, Kayu, Pas bata	Beton, Kayu ulin	Beton, Kayu ulin
dinding	Bata merah, batako, Billik.	Bata merah, batako, papan kayu	Bata merah, batako, papan kayu
lantai	Screed, keramik, teraso	Papan kayu, keramik	Papan kayu, keramik
plafond	Eternit, multiplek, gypsum	multiplek, gypsum	multiplek, gypsum
Kuda-kuda	Kayu (kamper, meranti, <i>khusus utk Kota serang dipergunakan kayu kelapa</i>), bambu	Kayu	kayu
Penutup atap	Genteng tanah liat, genteng keramik, genteng beton, asbes, seng.	Genteng (keramik, beton), asbes, seng	Sirap, seng, sheet metal.



Gambar 6.12. Ilustrasi Rumah Di Daratan Dengan Kondisi Tanah Keras



Gambar 6.13. Ilustrasi Rumah Dinding Bata Dengan Rangka Beton Bertulang Pondasi Batu Kali



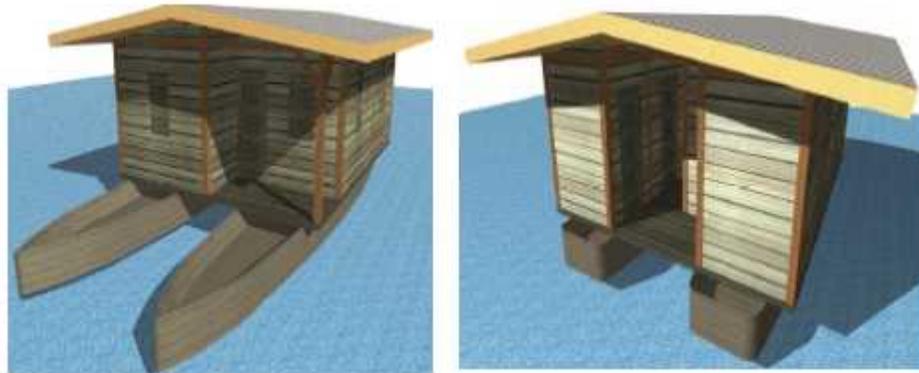
Gambar 6.14. Ilustrasi Rumah Di Daratan Dengan Kondisi Tanah Lunak



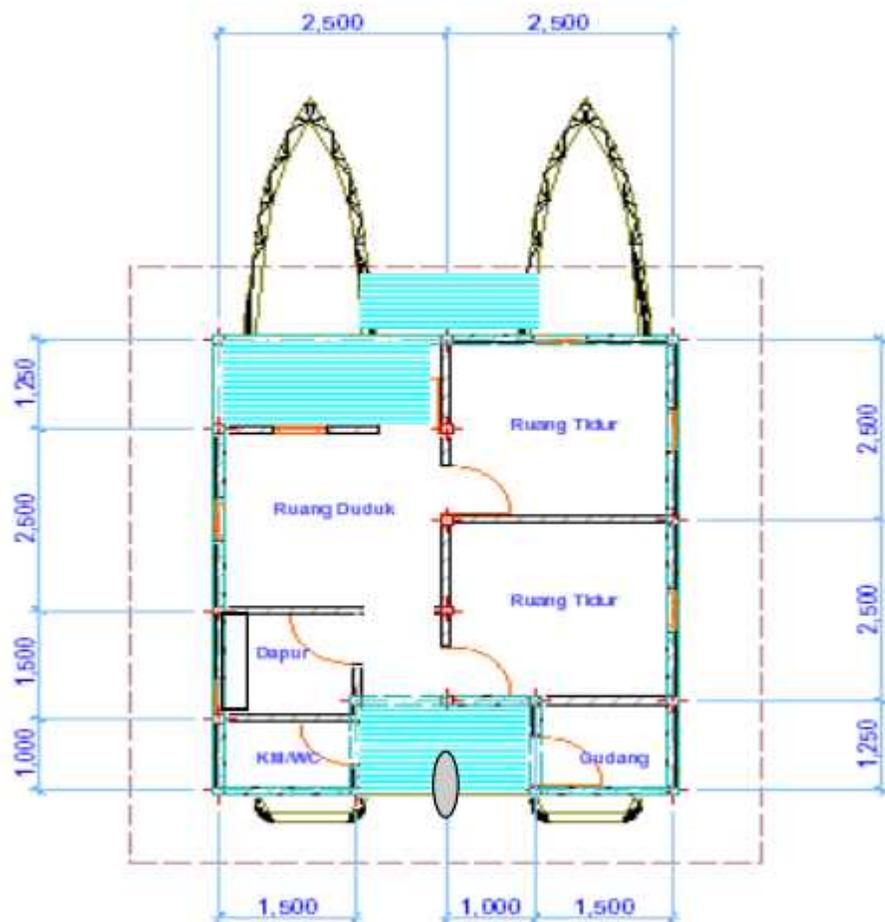
Gambar 6.15. Ilustrasi Rumah di Garis Pantai / Pasang Surut



Gambar 6.16. Ilustrasi Rumah di Atas Air / Terapung (Menetap)



Gambar 6.17. Rumah di Atas Air / Terapung (Berpindah)



Gambar 6.18. Denah Rumah Terapung



6.5. RISHA (Rumah Instan Sederhana Sehat)

RISHA merupakan rumah dengan konsep knock down, di mana proses pembangunannya tidak membutuhkan semen dan bata, melainkan dengan menggabungkan panel-panel beton dengan baut. Maka pembangunan rumah ini dapat diselesaikan dengan waktu jauh lebih cepat. Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) adalah salah satu produk unggulan dari Puslitbang Perumahan dan Permukiman Indonesia.

Panel-panel Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ini terbuat dari bahan beton bertulang, yang dihubungkan dengan menggunakan baut yang memungkinkan RISHA dapat dibongkar pasang/knock down. Berat masing-masing Panel Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) +/- 50kg, sehingga dalam proses pembangunannya RISHA tidak membutuhkan alat-alat berat seperti pada pengerjaan Struktur Beton Pra-Cetak umumnya.

Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ini sudah melalui serangkaian pengujian di Laboratorium Struktur Puslitbang Perumahan dan Permukiman Indonesia, serta memiliki Tingkat Keandalan Struktur terhadap Risiko Gempa sampai dengan Zona 6.

Setelah melalui proses pengembangan sejak 2004, pembangunan rumah dengan menggunakan teknologi ini diklaim memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI). Sesuai namanya, RISHA, yang hingga kini telah didirikan di lebih dari 60 wilayah di Indonesia dengan jumlah mencapai ratusan ribu unit, lebih diperuntukkan bagi warga kelas menengah ke bawah.

RISHA dirancang sedemikian rupa agar biaya produksi maupun pemasangannya tidak membebani pengguna. Karena itu pula, dengan teknologi RISHA diharapkan dapat mendorong pelaku UKM untuk mengembangkan usaha produksi panel beton.



Sistem pembangunan dengan RISHA, memungkinkan untuk 2 lantai, dengan persyaratan :

- a. Beban hidup untuk lantai dan rumah tinggal sederhana dengan beban 125 kg/m², harus dihindari perubahan fungsi ruang, misal berubah peruntukannya menjadi gudang, perpustakaan, asrama, atau lantai sekolah.
- b. Konstruksi lantai digunakan konstruksi balok loteng dan papan kayu atau multi block. Untuk rumah bertingkat sederhana, sudah dicoba dengan lantai keramik – beton.
- c. Untuk lantai dari bahan beton bertulang, belum direkomendasikan.

Seperti halnya permainan anak – anak lego yang bisa dibongkar pasang, begitu juga dengan RISHA. Komponennya dibuat secara pabrikasi dengan konstruksi penyusun rumah berdasarkan ukuran modular. Sistem ini dibuat dengan tujuan mendukung Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (RSH). RISHA merupakan solusi untuk perumahan masyarakat yang berpenghasilan rendah, pengungsi korban bencana, dan rumah darurat. Kelebihan yang dimiliki oleh Teknologi Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) RISHA Rumah Instan Sederhana Sehat

- a. Komponen RISHA mengikuti pola permainan lego, sehingga menggunakan sistem rakit dalam pemasangannya
- b. Jumlah komponen RISHA sedikit, sehingga mudah dirakit dan dibongkar pasang
- c. Komponen mudah dibongkar pasang (knock down), sehingga lokasinya bisa dipindah atau penampilannya mudah diubah
- d. Komponen tersebut dapat dibongkar, dikembangkan, kemudian digunakan kembali
- e. Pembangunan bersifat instan, artinya tidak melakukan pengecoran sama sekali
- f. Konstruksi relatif ringan, sehingga waktu pembangunan menjadi singkat dan menurunkan biaya konstruksi
- g. Keandalan Struktur RISHA telah diuji terhadap risiko gempa sampai dengan zona 6



- h. RISHA dapat dibangun di atas lahan jenis apapun. Namun, dalam kondisi khusus seperti tanah lunak, jenis pondasi harus disesuaikan.

Kekurangan Teknologi Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA)

- a. Keterbatasan jumlah lantai Rumah, maksimum 2 lantai dengan menggunakan material pelat lantai 2 yang ringan
- b. Masing-masing modul ruang berukuran maksimum 3x3 m², dibutuhkan pemahaman struktur dalam men-desain Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ini
- c. Bentangan antar kolom dibatasi maksimum 3 meter, diperlukan kreativitas dalam merancang RISHA agar kolom berada di posisi yang baik secara struktur & estetika/interior
- d. Pemasangan Struktur RISHA dilakukan oleh Tenaga SDM yang sudah terlatih

Seluruh Komponen RISHA dihubungkan dengan menggunakan baut dan pelat dengan bahan galvanis yang lebih tahan terhadap korosi. Panel Struktur terbuat dari bahan beton bertulang (baja), beton berfungsi untuk menahan Gaya Tekan yang bekerja pada Komponen RISHA, sedangkan baja berfungsi untuk memikul beban Gaya Tarik yang bekerja pada Struktur RISHA ini. Jika dirangkai, komponen-komponen balok dan simpul beton ini akan membentuk sebuah kerangka kubus beton, menciptakan sebuah ruang berukuran panjang dan lebar masing-masing 3 meter (3x3 m²).

Perencanaan struktur rumah tinggal dengan menggunakan Sistem Struktur RISHA dilakukan dengan menggabungkan beberapa buah kubus beton ini, sehingga menciptakan beberapa fungsi ruang rumah, seperti ruang tamu/keluarga, kamar tidur, dapur, dll.

Dari segi kualitas juga sangat terjamin, karena sebagian besar material adalah fabrikasi, sehingga meminimalisir faktor kesalahan manusia. Tidak hanya itu, dari segi biaya juga sangat kompetitif, Untuk membangun satu modul RISHA



(3 x 3 m), diperlukan 24 panel struktural RISHA P1, 8 panel struktural RISHA P2, dan 8 panel penyambung P3 (simpul). P1 memiliki ukuran tebal 2,5 cm, lebar 30 cm, tinggi 120 cm yang dikelilingi frame ukuran 6 x 10 cm. P2 memiliki tebal 2,5 cm, lebar 20 cm, tinggi 120 cm yang dikelilingi frame ukuran 6 x 10 cm. P3 (simpul) memiliki ukuran tebal 2,5 cm, lebar 30 cm, tinggi 30 cm, dan dikelilingi frame ukuran 6 x 10 cm.

Rincian pembangunan rumah tipe 33 di Tanjung Anom (total Rp. 47 juta) dengan lantai semen pelur:

Panel struktur (gabungan P1, P2, dan P3) = 142 m² (+-Rp. 14,2 juta)

Panel dinding = 44 m² (Rp. 7,04 juta)

Panel kusen = 40 m² (Rp. 2 juta)

Atap, kaca, sanitair, daun pintu, finishing, dll = +-Rp. 24 juta.

Catatan: Biaya pembangunan rumah bisa lebih murah hingga menjadi Rp. 35 juta jika mengkombinasikan panel dinding beton dengan papan gypsum.



Gambar 6.19. Ilustrasi Modul RISHA

BAB VII

KEMAMPUAN DAERAH DALAM PELAKSANAAN RUMAH SWADAYA

7.1. Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Reformasi keuangan daerah ditandai dengan diberlakukannya UU No. 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan UU No 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah yang menggantikan UU No 5 tahun 1974 tentang Pokok –Pokok Pemerintah Daerah dan UU No 32 tahun 1956 tentang Perimbangan Keuangan Antara Negara dan Daerah-Daerah yang mengurus rumah tangganya sendiri. Kemudian pada tahun 2004 UU No 22 tahun 1999 diganti dengan UU No.32 tahun 2004, serta UU No. 25 tahun 1999 diganti dengan UU No.33 tahun 2004.

Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menurut UU No.33 tahun 2004 merupakan suatu sistem pembagian keuangan yang adil, proposional, demokratis, transparan dan efisien dalam rangka pendanaan penyelenggaraan Desentralisasi dengan mempertimbangkan potensi, kondisi, dan kebutuhan Daerah serta besaran pendanaan penyelenggaraan Dekonsetrasi dan Tugas Pembantuan. Dengan adanya UU No.33 tahun 2004 tentang Perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah maka Pemerintah Daerah diberi kewenangan untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Menurut Mardiasmo (2002), otonomi daerah merupakan langkah-langkah strategis bangsa Indonesia untuk memperkuat basis perekonomian daerah.

Pada sisi lain, pelaksanaan Desentralisasi sebenarnya menimbulkan masalah, karena daerah tidak mungkin diberi wewenang untuk mengelola urusan yang semula dilakukan oleh Pemerintah Pusat tanpa ada perhatian dari Pemerintah Pusat berkaitan dengan dananya. Untuk itu pemerintah memberikan dana perimbangan berupa dana bagi hasil pajak dan bukan pajak yang bersumber dari

sumber daya alam dan DAU serta DAK yang bersumber dari APBN. Disamping dana dari pusat, pemerintah daerah juga harus memiliki sumber pendapatan sendiri berupa PAD dan lain-lain pendapatan yang sah. Kesemuanya itu ditunjukkan untuk meningkatkan kemampuan pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat (Sudrajat, 2008).

Kebijakan desentralisasi ditunjukkan untuk mewujudkan kemandirian daerah. Pemerintah daerah otonom mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasar aspirasi masyarakat (UU.No 32 tahun 2004). Tuntutan akan mengubah struktur belanja semakin kuat, khususnya pada daerah-daerah yang mengalami kapasitas fiskal rendah. Daerah-daerah yang kapasitas fiskalnya rendah, cenderung mengalami tekanan fiskal yang kuat. Rendahnya kapasitas fiskal ini mengindikasikan kemandirian daerah yang rendah.

Daerah dituntut untuk mengoptimalkan potensi pendapatan yang dimiliki dan salah satunya dengan memberikan porsi belanja daerah yang lebih besar untuk sektor-sektor yang produktif. Pergeseran komposisi belanja merupakan upaya logis yang dilakukan pemerintah daerah setempat dalam rangka meningkatkan tingkat kepercayaan publik, pergeseran ini ditunjukkan untuk meningkatkan investasi modal.

Semakin tinggi investasi modal diharapkan mampu meningkatkan kualitas layanan publik dan pada gilirannya mampu meningkatkan tingkat partisipasi (kontribusi) publik terhadap pembangunan yang tercermin dari adanya peningkatan PAD (Mardiasmo, 2002). Kestinambungan pembangunan daerah relatif lebih terjamin ketika publik memberikan tingkat dukungan yang tinggi. Perubahan alokasi belanja ini juga ditunjukkan untuk pembangunan berbagai aktifitas modal. Dengan kata lain, pembangunan berbagai fasilitas ini akan berujung pada peningkatan kemandirian daerah.

Setelah diberlakukannya UU No.33 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yaitu tentang penyelenggaraan otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab

diperlukan kewenangan dan kemampuan mengali sumber keuangan sendiri yang didukung oleh perimbangan keuangan antara pemerintahan pusat dan daerah serta antar propinsi dan kabupaten/kota yang merupakan prasyarat sistem pemerintahan daerah.

7.2. Sumber Pendanaan

Menurut undang-undang Republik Indonesia Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menjelaskan untuk menyelenggaraan otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri, yang didukung oleh perimbangan keuangan antar pemerintah pusat dan daerah serta antar propinsi dan kabupaten/kota yang merupakan prasyarat sistem pemerintah daerah. PAD merupakan suatu pendapatan yang digali murni dari masing-masing daerah, sebagai sumber keuangan daerah yang digunakan untuk membiayai pengadaan pembelian dan pemeliharaan sarana dan prasarana pembangunan daerah yang tercermin dalam anggaran pembangunan. Berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Pasal 5 penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi terdiri dari atas pendapatan daerah dan pembiayaan, dimana sumber pendapatan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi adalah :

1. PAD.

A. Pajak Daerah

Menurut UU No. 34 Tahun 2000 tentang perubahan atas UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pasal 1 ayat 6 adalah pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Sesuai dengan UU No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, jenis-jenis pajak terdiri dari :

a. Jenis pajak propinsi

- Pajak kendaraan bermotor dan kendaraan diatas air.

- Bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air.
- Pajak bahan bakar kendaraan bermotor.
- Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah dan permukaan.

Tabel 7.1. Jenis Pajak Yang Menjadi Kewenangan Propinsi Beserta Tarif Tertinggi

No	Jenis Pajak	Tarif Tertinggi
1	Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan Diatas Air	5%
2	Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan Diatas Air	10%
3	Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	5%
4	Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah	20%

Sumber : UU No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

b. Jenis pajak kabupaten/kota

- Pajak hotel adalah pajak atas pelayanan hotel.
- Pajak restoran adalah pajak atas pelayanan restoran.
- Pajak hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan.
- Pajak reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame.
- Pajak penerangan jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, dengan ketentuan bahwa di wilayah tersebut tersedia penerangan jalan yang rekeningnya dibayar oleh pemerintah daerah.
- Pajak pengambilan bahan galian golongan C adalah pajak atas kegiatan pengambilan bahan galian golongan C sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- Pajak parkir adalah pajak yang dikenakan atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan oleh orang pribadi atau badan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.

Tabel 7.2. Jenis pajak yang menjadi kewenangan kabupaten/kota beserta tarif tertinggi

No	Jenis Pajak	Tarif Tertinggi
1	Pajak Hotel	10%
2	Pajak Restoran	10%
3	Pajak Hiburan	35%
4	Pajak Reklame	25%
5	Pajak Penerangan Jalan	10%
6	Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C	20%
7	Pajak Perparkiran	20%

Sumber : UU No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

B. Retribusi Daerah

Jenis-jenis retribusi daerah menurut UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 34 Tahun 2000 dan Peraturan Pemerintah No. 66 Tahun 2001 Tentang Retribusi Daerah, dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis retribusi daerah yaitu :

a. Retribusi jasa umum adalah retribusi atau jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.

Jenis-jenis retribusi jasa umum terdiri dari :

- Retribusi pelayanan kesehatan.
- Retribusi pelayanan persampahan atau kebersihan.
- Retribusi penggantian biaya cetak kartu tanda penduduk dan akta catatan sipil.
- Retribusi pelayanan pemakaman dan penguburan mayat.
- Retribusi pelayanan parkir di tepi jalan umum.
- Retribusi pelayanan pasar.
- Retribusi pengujian kendaraan bermotor.
- Retribusi pemeriksaan alat pemadam kebakaran.
- Retribusi penggantian biaya cetak peta.
- Retribusi pengujian kapal perikanan.

b. Retribusi jasa usaha adalah retribusi jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh swasta. Jenis-jenis retribusi jasa usaha adalah sebagai berikut :

- Retribusi pemakaian kekayaan daerah.
- Retribusi pasar grosir dan pertokoan.
- Retribusi tempat pelanggan.
- Retribusi terminal.
- Retribusi tempat khusus parkir.
- Retribusi tempat penginapan/villa.
- Retribusi penyedotan kakus.
- Retribusi rumah potong hewan.
- Retribusi pelayanan pelabuhan kapal.
- Retribusi tempat rekreasi dan olahraga.
- Retribusi pengolahan limbah cair.
- Retribusi penjualan produksi usaha daerah.

c. Retribusi perizinan tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atau kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Jenis-jenis retribusi perizinan tertentu terdiri dari :

- Retribusi izin mendirikan bangunan.
- Retribusi izin tempat penjualan minuman beralkohol.
- Retribusi izin gangguan.
- Retribusi izin trayek.

C. Bagian Laba Badan Usaha Milik Daerah

Bagian laba badan usaha milik daerah ialah bagian keuntungan atau laba bersih dari perusahaan daerah atau badan lain yang merupakan badan

usaha milik daerah (BUMD), sedangkan perusahaan daerah ialah perusahaan yang modalnya sebagian atau seluruhnya merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan.

D. Lain – Lain PAD yang Sah

Lain-lain PAD yang sah adalah penerimaan selain yang disebutkan di atas tetapi sah menurut hukum perundang-undangan. Penerimaan ini mencakup hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, penerimaan sewarumah dinas daerah, sewa gedung dan tanah milik daerah, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, komisi, dan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan atau pengadaan barang atau jasa oleh daerah, serta penerimaan lain-lain yang sah menurut undang-undang.

2. Dana Perimbangan

Terdapat tiga fungsi utama pemerintah dalam pembangunan yaitu fungsi alokasi, distribusi dan stabilisasi. Lahirnya UU otonomi daerah merupakan perwujudan dari peranan pemerintah dalam hal fungsi distribusi diwujudkan dalam bentuk dana perimbangan, yang diberikan kepada daerah dengan maksud untuk memenuhi keterbatasan keuangan daerah dalam menjalankan administrasi pemerintahan dan pembangunan (Halim,2004). Menurut UU No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dana perimbangan adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk menandai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. Dana perimbangan terdiri dari :

A. Dana Bagi Hasil

Dana bagi hasil adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah berdasarkan angka presentase untuk menandai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi, dana bagi hasil terdiri dari :

- a. Dana bagi hasil pajak (BHP), yang meliputi bagi hasil PBB, bea perolehan atas tanah dan bangunan (BPHTB), PPh pasal 25 dan 29 wajib pajak orang ribadi dalam negeri dan PPh pasal 21.

Tabel 7.3. Proporsi bagi hasil PBB dan BPHTB

No	Proporsi	PBB	BPHTB
1	Pusat	10%	20%
2	Daerah	90%	80%
	a. Provinsi	16,2%	16%
	b. Kabupaten/Kota Penghasil	64,8%	64%
	c. Seluruh Kabupaten/Kota	10%	20%
	d. Biaya Pemungutan	9%	-

Sumber : UU No. 34 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah

Tabel 7.4. Proporsi bagi hasil dari penerimaan PPh pasal 25 dan pasal 29 wajib pajak orang pribadi dalam negeri dan PPh pasal 21

No	Proporsi	PPh Pasal 21	PPh Pasal 25	PPh Pasal 29
1	Pusat	80%	80%	80%
2	Daerah	20%	20%	20%
	a. Provinsi	40%	40%	40%
	b. Kabupaten/Kota	60%	60%	60%

Sumber : UU No. 34 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah

B. Dana Alokasi Umum (DAU)

Dana alokasi umum (DAU) adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan dengan tujuan pemerataan kemampuan keuangan antar daerah untuk membiayai pengeluarannya dalam rangka desentralisasi. DAU suatu daerah dialokasikan atas dasar celah fiskal dan alokasi dasar. Jumlah keseluruhan DAU ditetapkan sekurang-kurangnya 26% dari pendapatan dalam negeri netto yang ditetapkan dalam APBN.

C. Dana Alokasi Khusus (DAK)

Dana alokasi khusus (DAK) adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah tertentu dengan tujuan untuk membantu mendanai kegiatan khusus yang merupakan urusan daerah dan

sesuai dengan prioritas nasional. Daerah penerima DAK wajib menyediakan dana pendamping sekurang-kurangnya 10% dari alokasi DAK.

3. Pendapatan lain-lain.

Dalam UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah pusat dan Pemerintah Daerah pasal 164 ayat 1, lain-lain pendapatan daerah yang sah merupakan seluruh pendapatan daerah selain PAD dan dana perimbangan, yang meliputi hibah, dan darurat, dan lain-lain pendapatan yang ditetapkan pemerintah.

Menurut UU No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah selain sumber-sumber pendapatan daerah diatas, penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi juga terdiri dari sumber-sumber pembiayaan daerah. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun tahun-tahun anggaran berikutnya. Pembiayaan daerah meliputi :

1. Sisa lebih pembiayaan anggaran (SILPA).

SILPA adalah selisih lebih antara realisasi penerimaan dan pengeluaran selama satu periode laporan

2. Penerimaan pinjaman daerah.

Pinjaman atau kewajiban adalah utang yang timbul dari peristiwa masa lalu yang penyelesaiannya mengakibatkan aliran keluar sumber daya ekonomi pemerintah

3. Dana cadangan daerah.

Dana cadangan adalah dana yang disisihkan untuk menampung kebutuhan yang memerlukan dana relatif besar yang tidak dapat dibebankan dalam satu tahun anggaran. Pencairan dana cadangan dimaksudkan untuk menutup defisit anggaran pemerintah daerah.

4. Hasil Penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan

Estimasi penerimaan penjualan aset yang dipisahkan adalah perkiraan untuk membukukan anggaran penerimaan pembiayaan yang berasal dari penjualan aset daerah yang dipisahkan, misalnya penyertaan modal

pemerintah dan hasil privatisasi perusahaan daerah, yang akan digunakan untuk menutup defisit anggaran selama tahun periode berjalan sesuai dengan peraturan daerah APBD.

7.3. Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan daerah menegaskan bahwa pengelolaan keuangan daerah harus dilakukan secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, efisien, efektif, transparan dan bertanggung jawab dengan memperhatikan asas keadilan dan kepatuhan. Pelaporan keuangan pemerintah pada umumnya hanya menekankan pada pertanggung jawaban apakah sumber yang diperoleh sudah digunakan sesuai dengan anggaran atau perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian pelaporan keuangan yang ada hanya memaparkan informasi yang berkaitan dengan sumber pendapatan pemerintah, bagaimana penggunaannya dan posisi pemerintah saat itu. Alat untuk menganalisis kinerja pemerintah daerah dalam mengelola keuangan daerahnya dengan melaksanakan analisis rasio terhadap APBD yang telah ditetapkan dan dilaksanakannya. Hasil analisis rasio keuangan ini selanjutnya digunakan untuk tolak ukur dalam:

1. Menilai kemandirian keuangan daerah dalam membiayai penyelenggaraan otonomi daerah
2. Mengukur efektifitas dan efisiensi dalam merealisasikan pendapatan daerah.
3. Mengukur sejauh mana aktivitas pemerintah daerah dalam membelanjakan pendapatan daerahnya.
4. Mengukur kontribusi masing-masing sumber pendapatan dalam pembentukan pendapatan daerah
5. Melihat pertumbuhan atau perkembangan perolehan pendapatan dan pengeluaran yang dilakukan selama periode waktu tertentu

7.4. Corporate Social Responsibility (CSR)

Selain sumber – sumber pendanaan yang telah disebutkan diatas, dalam pelaksanaan pembangunan daerah terdapat sumber pendanaan lain seperti *Corporate Social Responsibility (CSR)*. CSR adalah Tanggung jawab perusahaan kepada para pemangku kepentingan untuk berlaku etis, meminimalkan dampak negatif dan memaksimalkan dampak positif yang mencakup aspek ekonomi sosial dan lingkungan (*triple bottom line*). Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan.

Perkembangan dunia usaha yang semakin pesat diikuti dengan berbagai peraturan yang harus ditaati oleh perusahaan salah satunya adalah CSR (Tanggung jawab sosial) yang harus diungkapkan oleh perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya selama satu periode. Perkembangan CSR untuk konteks Indonesia (terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan CSR untuk kategori *discretionary responsibilities*) dapat dilihat dari dua perspektif yang berbeda. Pertama, pelaksanaan CSR memang merupakan praktik bisnis secara sukarela (*discretionary business practice*) artinya pelaksanaan CSR lebih banyak berasal dari inisiatif perusahaan dan bukan merupakan aktivitas yang dituntut untuk dilakukan perusahaan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia. Kedua, pelaksanaan CSR bukan lagi merupakan *discretionary business practice*, melainkan pelaksanaannya sudah di atur oleh undang-undang (bersifat *mandatory*) (Solihin 2008:161).

Undang-undang perseroan terbatas yang ditetapkan oleh pemerintah memberikan gambaran bahwa adanya dukungan pemerintah dalam penerapan CSR. Undang-undang Perseroan Terbatas No.40 tahun 2007 pasal 74:

1. Perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam wajib melaksanakan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan.
2. Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban Perseroan yang dianggarkan dan diperhitungkan sebagai biaya Perseroan yang pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan kepatutan dan kewajiban.

3. Perseroan yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian tanggung jawab sosial dan lingkungan bertujuan mewujudkan pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat bagi perseroan itu sendiri, komunitas setempat, dan masyarakat pada umumnya. Hal ini dalam rangka mendukung terjalinnya hubungan perseroan yang serasi, seimbang dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma, dan budaya masyarakat setempat (Siti Kotijah: 2008) dalam (Prastowo dan Huda 2011:48).



BAB VIII

INDIKASI PROGRAM

Agar perkembangan perumahan berjalan sesuai dengan rencana, maka diperlukan beberapa indikasi kegiatan yang harus dilaksanakan dalam jangka waktu 5 tahun yang akan datang. Dalam pelaksanaan rumah swadaya di Kota Banjarbaru dan Kabupaten Banjar hanya melaksanakan **Peningkatan Kualitas (PK)** dan **Pembangunan Baru (PB)** Rumah Swadaya. Adapun indikasi program tersebut antara lain:



Tabel 8.1. Indikasi Program

No	Program	Kab/Kota	Detail Lokasi	Volume	Satuan	Tahun Ke-					Sumber Pendanaan					Instansi Penanggung Jawab
						I	II	III	IV	V	APBN	APBD	CSR	MA SY	DA K	
1.	Rencana Teknis Perumahan Swadaya															
	a. Standarisasi Pengembangan Rumah Swadaya	Banjarbaru, Banjar										✓				Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman
	b. Koordinasi dan Kerjasama Pelaksanaan Penyediaan Rumah Swadaya	Banjarbaru, Banjar										✓				
	c. Penyusunan Program dan Anggaran Tahunan	Banjarbaru, Banjar										✓				
2.	Pendataan dan Verifikasi Rumah Swadaya															
	a. Penyusunan Kebijakan dan Program Berbasis Data	Banjarbaru, Banjar										✓				Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman
	b. Fasilitasi dan Verifikasi Pendataan Rumah Tidak Layak huni	Banjarbaru, Banjar										✓				
	c. Pendampingan dan Monev Pendataan Rumah Tidak Layak Huni	Banjarbaru, Banjar										✓				
3.	Pemberdayaan dan Kemitraan															
	a. Sosialisasi Regulasi dan Kebijakan Pelaksanaan BSPS	Banjarbaru, Banjar	Seluruh Kecamatan									✓				Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman
	b. Pembinaan Pendampingan Masyarakat Pra Pelaksanaan BSPS	Banjarbaru, Banjar										✓				
	c. Kemitraan Antar Pelaku Dalam Mendukung Pelaksanaan BSPS	Banjarbaru, Banjar										✓				
4.	Penyiapan dan Pendampingan Pelaksanaan BSPS															
	a. Koordinasi Persiapan Pelaksanaan BSPS	Banjarbaru, Banjar									✓	✓	✓			
	b. Pembinaan Pelaksana BSPS	Banjarbaru, Banjar									✓	✓	✓			



No	Program	Kab/Kota	Detail Lokasi	Volume	Satuan	Tahun Ke-					Sumber Pendanaan					Instansi Penanggung Jawab
						I	II	III	IV	V	APBN	APBD	CSR	MA SY	DA K	
5.	Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya															
a. Pelaksanaan BSPS di Wilayah Prioritas I	Banjarbaru	Kelurahan Cempaka	514	Unit		130	130	130	124	✓	✓	✓				
		Kelurahan Sungai Tiung	493	Unit		123	123	123	124	✓	✓	✓				
		Kelurahan Bangkal	104	Unit		26	26	26	26	✓	✓	✓				
b. Pelaksanaan BSPS di Wilayah Prioritas II	Banjarbaru	Kelurahan Landasan Ulin Timur	55	Unit		13	13	13	16	✓	✓	✓			Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman	
		Kelurahan Guntung Manggis	5	Unit				5		✓	✓	✓				
		Kelurahan Guntung Payung	13	Unit				13		✓	✓	✓				
		Kelurahan Syamsuddin Noor	32	Unit				32		✓	✓	✓				
		Kelurahan Landasan Ulin Tengah	109	Unit		27	27	27	28	✓	✓	✓			Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman	
		Kelurahan Landasan Ulin Utara	1	Unit				1		✓	✓	✓				
		Kelurahan Landasan Ulin Barat	58	Unit				29	29	✓	✓	✓				
		Kelurahan Landasan Ulin Selatan	93	Unit				46	47	✓	✓	✓				
		Kelurahan Loktabat Utara	24	Unit				24		✓	✓	✓				
		Kelurahan Mentaos	5	Unit				5		✓	✓	✓			Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman	
		Kelurahan Loktabat Selatan	18	Unit				18		✓	✓	✓				
		Kelurahan Kemuning	79	Unit				39	40	✓	✓	✓				
		Kelurahan Sungai Besar	92	Unit				46	46	✓	✓	✓				
Kelurahan Guntung Paikat	131	Unit		32	32	32	35	✓	✓	✓						

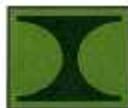


No	Program	Kab/Kota	Detail Lokasi	Volume	Satuan	Tahun Ke-					Sumber Pendanaan					Instansi Penanggung Jawab	
						I	II	III	IV	V	APBN	APBD	CSR	MA SY	DA K		
	c. Pelaksanaan BSPP di Kabupaten Banjar	Banjar	Seluruh Kecamatan								✓	✓	✓				
6.	Penyediaan Sarana dan Prasarana Perumahan Swadaya																
	a. Pembangunan dan Pemeliharaan Drainase Permukiman	Banjarbaru, Banjar	Seluruh Kecamatan								✓	✓				Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Perumahan dan Permukiman Dinas Kebersihan & BLH Dinas Perhubungan PDAM, Dinas Perumahan dan Permukiman	
	b. Pembangunan Prasarana Sanitasi Permukiman											✓	✓	✓			
	c. Penyediaan Sarana dan Prasarana Persampahan											✓	✓	✓			
	d. Pembangunan dan Pemeliharaan Prasarana Jalan											✓	✓				
	e. Pembangunan dan Pemeliharaan Prasarana Air Bersih											✓	✓	✓			
7.	Layanan Manajerial Rumah Swadaya																
	a. Pemantauan Pembangunan Rumah Swadaya											✓					
	b. Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Rumah Swadaya											✓					

Sumber : Hasil Perumusan Tim Konsultan Tahun 2017



**PEMERINTAH PROVINSI
KALIMANTAN SELATAN**



PT. DAYA CIPTA DIANRANCANA
ENGINEERING, BUSINESS AND MANAGEMENT CONSULTANTS