

Efektivitas Penyediaan Perumahan oleh Perumnas dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik

Hendy Eka Ardiansyah dan Dian Rahmawati

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: d_rahmawati@urplan.its.ac.id

Abstrak—Surabaya Metropolitan Area merupakan wilayah konsentrasi berbagai kegiatan khususnya kegiatan pusat pemerintahan dan ekonomi. Hal ini mengakibatkan proses migrasi penduduk ke Kota Surabaya semakin lama semakin meningkat. Peningkatan jumlah penduduk di kawasan perkotaan tidak dapat diimbangi ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau karena lahan yang terbatas. Sehingga penyediaan dan kebutuhan perumahan untuk perkotaan saat ini sudah melebar hingga ke daerah peri urban. Sebagai daerah penyangga Kota Surabaya, Kabupaten Gresik menjadi salah satu pilihan lokasi hunian bagi masyarakat urban Kota Surabaya. Kabupaten Gresik pada tahun 2018 memiliki jumlah *housing backlog* sebesar 16.482 unit rumah dan diproyeksikan pada tahun 2035 mengalami *housing backlog* sebesar 1.700.708 unit rumah dengan asumsi ketersediaan rumah dengan tipe *landed housing*. Perumnas sebagai kepanjangan tangan Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat menjadi alternatif solusi dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Penelitian ini menggunakan tiga tahap analisis. Tahap pertama yakni menghitung jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dengan analisis *backlog* perspektif kependudukan. Tahap kedua dilakukan analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik menggunakan metode *content analysis*. Tahap ketiga dilakukan penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Berdasarkan tiga indikator efektivitas, didapatkan data bahwa bahwa penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* kurang efektif. Perumnas belum memberikan kontribusi yang signifikan dengan hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah *housing backlog* Kabupaten Gresik di tahun 2019.

Kata Kunci—Housing Backlog, Kabupaten Gresik, Penyediaan Perumahan, Perumnas.

I. PENDAHULUAN

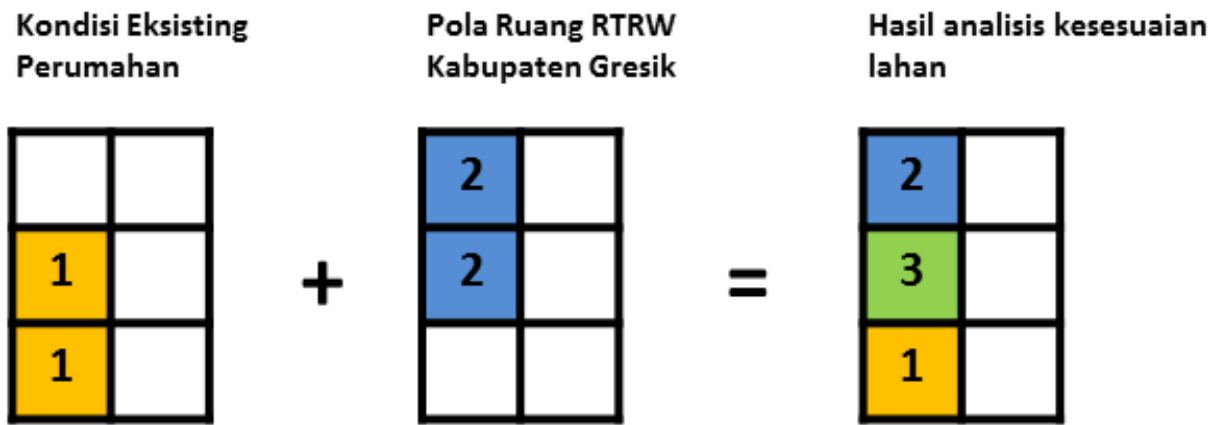
RUMAH dalam teori hirarki kebutuhan manusia merupakan kebutuhan fisiologis bagi manusia yang tergolong dalam kebutuhan primer di samping sandang dan pangan. Negara melalui peraturan perundang-undangan menjamin penyediaan rumah yang layak bagi seluruh masyarakatnya. Seperti yang tertulis dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat 1, menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pemerintah Republik Indonesia mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) pada tahun

1974 sebagai solusi Pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah [1].

Indonesia memiliki jumlah penduduk kota terbesar kedua di Asia Timur setelah Tiongkok dengan kepadatan penduduk kota termasuk salah satu yang tertinggi di Asia Timur. Pertumbuhan jumlah penduduk di kota idealnya harus dibarengi dengan ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau. Namun demikian kondisi ideal ini sulit didapatkan karena kendala ketersediaan lahan pemukiman yang terbatas dan selalu berkurang, tidak berimbang dengan penambahan jumlah penduduk yang membutuhkan lahan untuk tempat tinggal [2]. Sehingga timbul fenomena *housing backlog* di wilayah perkotaan. *Backlog* perumahan atau yang selanjutnya disebut dengan *housing backlog* secara umum diartikan sebagai kondisi kesenjangan (*gap*) antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat [3].

Perkembangan penyediaan dan kebutuhan perumahan untuk perkotaan saat ini sudah melebar hingga ke daerah peri urban. Penyebab kota berkembang secara fisik ke arah pinggiran kota ini dikarenakan masalah penyediaan rumah di perkotaan mengalami keterbatasan pemanfaatan tanah [4]. Fenomena dan kecenderungan tersebut juga terjadi di Kabupaten Gresik sebagai daerah penyangga Kota Surabaya. Pengaruh yang cukup kuat dari wilayah Surabaya Metropolitan Area tersebut dipertegas dengan keberadaan Kasiba Driyorejo dan rencana pengembangan kota baru mandiri pada empat kecamatan yaitu Kecamatan Driyorejo, Kedamean, Menganti dan Cerme [5]. Angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik pada tahun 2018 mencapai 16.482 unit rumah [6]. Berdasarkan hasil Analisis dan Kajian RP3KP Kabupaten Gresik, diproyeksikan pada tahun 2035, Kabupaten Gresik mengalami *housing backlog* sebesar 1.700.708 unit rumah dengan asumsi ketersediaan rumah dengan tipe *landed housing* [5]. Sehingga diperlukan kehadiran Pemerintah dalam menangani permasalahan *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Peranan pemerintah sebagai penyedia kebutuhan bermukim publik dianggap penting terutama dalam pemenuhan kebutuhan bermukim yang layak huni dan terjangkau untuk MBR [7]. Perumnas selaku kepanjangan tangan Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat menjadi alternatif solusi dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik.

Dalam konteks perencanaan tata ruang, penilaian efektivitas diperlukan untuk mengukur seberapa jauh target telah tercapai. Efektivitas sebagai alat evaluasi dapat



Gambar 1. Ilustrasi proses analisis *overlay*.

digunakan dalam menilai hasil kinerja dari suatu kegiatan atau sistem. Hasil evaluasi tersebut dapat mempengaruhi pengambilan kebijakan, sehingga dapat dilakukan perbaikan terhadap pembuatan kebijakan di masa mendatang [8]. Perumnas melalui Perumnas Regional VI telah hadir dan telah menyediakan puluhan ribu unit rumah yang tersebar di seluruh wilayah kerja termasuk program yang sedang aktif saat ini di Kabupaten Gresik. Sehingga diperlukan penelitian yang menilai mengenai tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Penilaian efektivitas diperlukan untuk mengukur seberapa jauh penyediaan perumahan oleh Perumnas selaku kepanjangan tangan dari Pemerintah mampu menjawab kebutuhan perumahan masyarakat Kabupaten Gresik.

II. METODE PENELITIAN

A. Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan untuk menghitung *housing backlog* di Kabupaten Gresik adalah tingkat kebutuhan masyarakat terhadap rumah dan tingkat ketersediaan rumah. Kemudian variabel penelitian yang digunakan untuk analisis kebijakan serta implementasi perumahan oleh Perumnas adalah program penyediaan perumahan, jumlah rumah yang diselenggarakan, jenis rumah yang disediakan, realisasi penyediaan rumah serta realisasi penjualan rumah. Variabel penelitian yang digunakan untuk menilai tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik yaitu tingkat keterhunian perumahan, kesesuaian dengan tata ruang dan ketercapaian mengurangi angka backlog.

B. Metode Analisis

Tahapan pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menghitung jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik menggunakan analisis backlog perspektif kepenghunian dengan formula:

$$\text{Housing backlog} = \Sigma \text{Keluarga} - \Sigma \text{Rumah}$$

Kemudian pada tahapan kedua dilakukan analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik melalui *literature review* dan *wawancara expert* menggunakan metode *content*

analysis. Analisis dilakukan untuk mengolah data dan informasi yang telah didapat menjadi suatu informasi utuh untuk menginterpretasikan gambaran mengenai kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik yang dikembangkan dalam bentuk narasi deskriptif. Selanjutnya akan dilakukan komparasi kebijakan serta implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas terhadap kondisi penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. Sehingga didapatkan signifikansi kontribusi penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam upaya mengatasi masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

Pada tahapan terakhir dilakukan penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Variabel kesesuaian dengan tata ruang menggunakan metode analisis *overlay*, sedangkan untuk variabel tingkat keterhunian perumahan dan ketercapaian mengurangi angka backlog menggunakan teknik analisis deskriptif analitik. Ilustrasi proses analisis *overlay* tertera pada Gambar 1.

C. Metode Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data dalam menilai tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan melalui kegiatan survey primer maupun survey sekunder. Data primer didapatkan melalui wawancara *expert* guna mendapatkan data masukan untuk analisis kebijakan dan implementasi Perumnas terkait penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dengan kriteria:

- 1) Mewakili instansi yang terlibat secara langsung dalam perumusan kebijakan Perumnas Regional VI
- 2) Merupakan perwakilan dari bidang yang khusus menangani produksi dan penyelenggaraan perumahan Perumnas Regional VI
- 3) Merupakan perwakilan dari bidang yang menangani pemasaran dalam perumahan.

Untuk data sekunder didapatkan melalui tinjauan literatur atau penelusuran data pada dokumen atau lembaga tertentu yang memiliki korelasi terhadap penelitian seperti Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Gresik, *Master Plan* Gresik Selatan serta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik 2010 – 2030. Data sekunder

Tabel 1.
Jumlah *housing backlog* Kabupaten Gresik tahun 2015 – 2019

Tahun	Kebutuhan Rumah (unit)	Ketersediaan Rumah (unit)	Jumlah <i>Housing Backlog</i> (unit)
2015	366.554	303.769	62.785
2016	376.023	306.227	69.796
2017	383.463	309.444	74.019
2018	394.657	313.196	81.461
2019	389.072	318.979	70.093

Tabel 2.
Perbandingan kontribusi perumahan perumnas terhadap jumlah rumah terbangun di Kabupaten Gresik

Tahun	Jumlah Rumah Terbangun di Kabupaten Gresik	Jumlah Rumah Diselenggarakan Oleh Perumnas (unit)	Presentase Kontribusi Perumnas
2015	-	244	-
2016	2.458	109	4,44%
2017	3.217	83	2,58%
2018	3.752	110	3,08%
2019	5.783	0	0%

Tabel 3.
Perbandingan kontribusi perumahan perumnas terhadap jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik

Tahun	<i>Housing Backlog</i> di Kabupaten Gresik	Jumlah Rumah Keseluruhan yang Diselenggarakan Oleh Perumnas (unit)	Presentase Kontribusi Perumnas
2015	62.785	244	0,39%
2016	69.796	353	0,51%
2017	74.019	436	0,59%
2018	81.461	546	0,67%
2019	70.093	546	0,78%

Tabel 4.
Tingkat keterhunian perumahan perumnas

Program	Tingkat Keterhunian
Kota Baru Driyorejo	>95%
Sentraland Driyorejo	50 – 60%

lainnya yang dikumpulkan antara lain adalah jumlah kebutuhan rumah serta ketersediaan rumah di Kabupaten Gresik. Data sekunder yang telah terkumpul digunakan sebagai bahan penunjang analisis penghitungan *housing backlog*, bahan perbandingan kebijakan Perumnas terhadap kondisi penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik serta penilaian efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Menghitung *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik

Housing backlog dari perspektif kepenghunan dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yaitu 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*). Berdasarkan pengertian tersebut maka *housing backlog* dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga.

Dengan penggunaan konsep perhitungan ideal yaitu 1 keluarga menghuni 1 rumah maka data jumlah kebutuhan rumah menggunakan data jumlah keluarga/rumah tangga di Kabupaten Gresik berdasarkan hasil registrasi Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik dalam publikasi Badan Pusat Statistik (BPS). Sedangkan untuk data

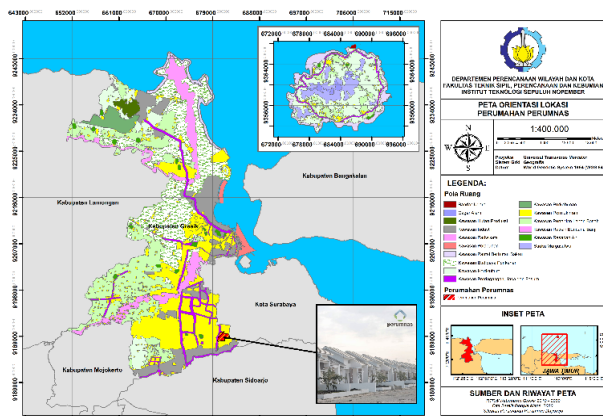
ketersediaan rumah menggunakan hasil olah data yang bersumber dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik. Tabel 1 menyatakan jumlah *Housing Backlog* Kabupaten Gresik.

Didapatkan data bahwa jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik cenderung mengalami peningkatan dari tahun 2015 hingga tahun 2018. Pada tahun 2015 jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik sebesar 62.785 unit rumah dan mengalami peningkatan sebesar 18.676 unit rumah pada tahun 2018 sehingga jumlahnya menjadi sebesar 81.461 unit rumah. Namun jumlah tersebut mengalami penurunan sebesar 11.368 unit rumah pada tahun 2019 menjadi sebesar 70.093 unit rumah.

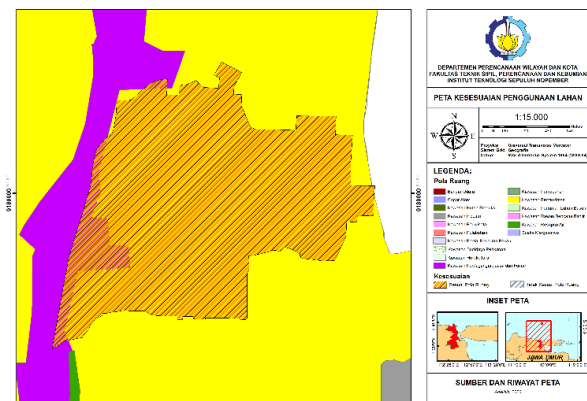
B. Analisis Kebijakan dan Implementasi Perumnas Terkait Penyediaan Perumahan di Kabupaten Gresik

Perum Perumnas dalam menjalankan peran dan fungsinya sebagai pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia, melalui Perumnas Regional VI telah hadir dan menyediakan rumah yang tersebar di seluruh wilayah kerja termasuk Provinsi Jawa Timur sejak tahun 1974. Secara umum program perumahan tapak (*landed housing*) dibagi dalam dua jenis yaitu program perumahan misi dan program perumahan non-misi. Program perumahan misi adalah program pembangunan rumah sederhana yang secara khusus ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sedangkan program perumahan non-misi merupakan program pembangunan rumah umum yang ditujukan untuk segmen masyarakat luas.

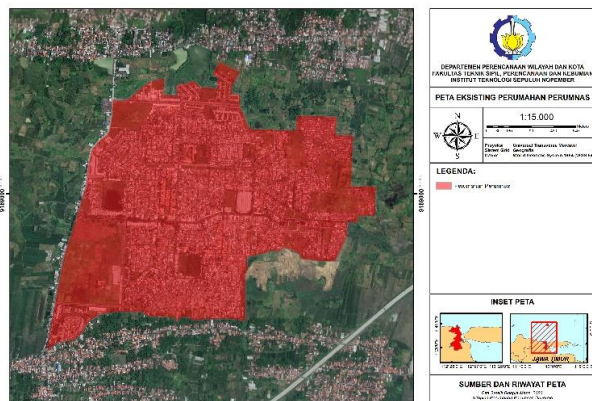
Perumnas menjalankan amanat UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan PP No. 80/1978 tentang Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (Lisiba BS) melalui



Gambar 2. Peta orientasi perumahan perumnas terhadap rencana pola ruang Kabupaten Gresik.



Gambar 4. Peta kesesuaian penggunaan lahan.



Gambar 3. Peta deliniasi wilayah perumahan perumnas.

pengembangan Kasiba Driyorejo di Kabupaten Gresik dengan perencanaan seluas 1.000 Ha. Pengembangan Kasiba tersebut dimulai pertama kali pembebasan lahan pada tahun 1997 dan diperkirakan selesai pada tahun 2022. Pengembangan Kasiba Driyorejo secara umum dibagi atas kawasan dengan peruntukan perumahan dan kawasan dengan peruntukan komersial. Hal tersebut tidak terlepas dari arahan struktur ruang RTRW Kabupaten Gresik dan RTRW Provinsi Jawa Timur dalam konstelasi Surabaya Metropolitan Area. Konsep pengembangan Kasiba tersebut tertuang dalam 2 (dua) program Perumnas Regional VI di Kecamatan Driyorejo yaitu Sentraland Driyorejo yang terdiri atas Sentraland Residence Driyorejo dan Sentraland Ruko Driyorejo serta Kota Baru Driyorejo.

Dengan mengemban visi sebagai pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia, Perumnas melalui Perumnas Regional VI berkontribusi dalam menangani masalah kebutuhan perumahan di Kabupaten Gresik melalui program pembangunan rumah khusus maupun rumah umum. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, dalam hal ini program Perumnas di Kabupaten Gresik adalah penyediaan rumah untuk TNI-AL. Sedangkan untuk program pengadaan rumah umum, Perumnas hadir melalui 2 (dua) program perumahan yaitu Sentraland Driyorejo dan Kota Baru Driyorejo. Perumnas memiliki target dapat menyediakan 100 hingga 200 unit rumah/ruko dalam setahun. Namun jumlah tersebut dapat berubah menyesuaikan kondisi *demand* masyarakat terhadap rumah dan kebijakan perusahaan dalam kondisi tertentu. Dalam kurun waktu tahun

Tabel 5.

Kenaikan <i>housing backlog</i> Kabupaten Gresik tahun 2015 - 2019		
Tahun	Jumlah <i>Housing backlog</i> (unit)	Kenaikan (%)
2015	62.785	-
2016	69.796	11,17%
2017	74.019	6,05%
2018	81.461	10,05%
2019	70.093	-13,96%

2014 hingga 2019 Perumnas telah membangun sebanyak 546 unit rumah di Kabupaten Gresik. Tabel 2 menyatakan perbandingan kontribusi perumnas terhadap jumlah rumah terbangun di Kabupaten Gresik.

Berdasarkan Tabel 3, dapat diidentifikasi bahwa dalam kurun waktu tahun 2015 hingga 2019 jumlah rumah yang diselenggarakan oleh Perumnas hanya sebesar 0 – 4,44% dari jumlah keseluruhan rumah yang terbangun di Kabupaten Gresik dalam periode yang sama. Jumlah tersebut hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah *housing backlog* Kabupaten Gresik di tahun 2019. Sehingga dapat disimpulkan sebagai kepanjangan tangan dari Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman, Perumnas belum mampu memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penanganan masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

C. Penilaian Tingkat Efektivitas Penyediaan Perumahan Oleh Perumnas Dalam Menangani Masalah *Housing backlog* di Kabupaten Gresik

Penilaian tingkat efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik dilakukan berdasarkan tiga variabel yaitu tingkat keterhunian perumahan, kesesuaian dengan tata ruang dan ketercapaian mengurangi angka *backlog*. Identifikasi tingkat hunian rumah dilakukan untuk mengetahui ketepatan sasaran program pengembangan perumahan. Keberadaan rumah kosong terjadi karena faktor kegagalan pasar dimana pasokan tidak sesuai dengan kebutuhan dan pembeli rumah belum tentu membutuhkan rumah, serta kesalahan kebijakan, seperti ketidaktepatan dalam pemberian subsidi, pemilihan lokasi yang tidak tepat, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota [8]. Tingkat keterhunian perumahan perumnas tertera pada Tabel 4.

Persentase rumah kosong dalam perumahan dikatakan rendah apabila jumlahnya tidak lebih dari 5% total jumlah rumah yang ada [8]. Berdasarkan teori tersebut didapat data bahwa program perumahan Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian yang cukup tinggi karena memiliki

presentase rumah kosong kurang dari 5%. Sedangkan tingkat keterhunian program perumahan Sentraland Driyorejo tergolong rendah karena memiliki presentase rumah kosong lebih dari 5%. Hal tersebut dikarenakan program perumahan Sentraland Driyorejo masih relatif baru jika dibandingkan dengan Kota Baru Driyorejo, selain itu keberadaan rumah program non-misi juga membuka peluang adanya masyarakat yang membeli rumah dengan tujuan investasi. Hal ini tidak terlepas dari kebijakan Perumnas saat ini yang lebih menasar segmen kelompok masyarakat menengah dan menengah atas sebagai *target market*.

Analisis kesesuaian lahan lokasi perumahan dengan tata ruang dilakukan untuk mengetahui apakah program pengembangan perumahan yang diselenggarakan oleh Perumnas sesuai dengan arahan rencana pola ruang yang tercantum dalam dokumen RTRW Kabupaten Gresik tahun 2010 – 2030. Peta orientasi perumahan Perumnas tertera pada Gambar 2. Peta deliniasi wilayah Perumnas tertera pada Gambar 3.

Berdasarkan hasil analisis *overlay* yang telah dilakukan didapatkan data bahwa perumahan Perumnas mayoritas berada di lahan peruntukan permukiman sehingga dapat dikatakan sesuai dengan rencana pola ruang Kabupaten Gresik. Peta hasil *overlay* menunjukkan sebagian kawasan perumahan Perumnas beririsan dengan lahan peruntukan perdagangan dan jasa, namun hal tersebut masih sesuai dengan rencana pola ruang Kabupaten Gresik. Berdasarkan *siteplan* Perumnas Driyorejo wilayah yang beririsan dengan lahan peruntukan perdagangan dan jasa tersebut merupakan kawasan komersial berupa Pasar, Hotel, Apartemen dan Kavling Tanah Matang (KTM) Niaga. Peta kesesuaian penggunaan lahan tertera pada Gambar 4.

Berdasarkan hasil analisis penghitungan jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik yang tertera pada Tabel 5. dapat diidentifikasi bahwa angka *housing backlog* cenderung mengalami kenaikan dari tahun 2015 hingga 2018. Namun di tahun 2019 jumlah *housing backlog* di Kabupaten Gresik mengalami penurunan sebesar 13,96%. Penurunan jumlah *housing backlog* tersebut dikarenakan adanya penurunan jumlah kebutuhan rumah (*demand housing*) yang signifikan di tahun 2019. Hal ini dibuktikan dengan jumlah rumah tangga yang mengalami penurunan sebanyak 5585 KK dari tahun 2018 sebesar 394.657 KK menjadi sebesar 389.072 KK berdasarkan hasil registrasi Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik. Di tahun yang sama, Perumnas tidak melakukan pembangunan rumah karena perusahaan lebih berfokus pada penjualan unit rumah terbangun yang belum terjual. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kehadiran Perumnas melalui Perumnas Regional VI dengan program Sentraland Driyorejo dan Kota Baru Driyorejo belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengurangan angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

Berdasarkan penilaian tiga indikator yang telah ditentukan didapatkan data bahwa penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik **kurang efektif**. Hal ini sejalan dengan temuan fakta bahwa penyediaan perumahan di Indonesia didominasi oleh perumahan swadaya yang menyumbang lebih dari 70% ketersediaan rumah pada tahun 2013 [9]

IV. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah di Indonesia. Untuk menilai hasil kinerja Perumnas dalam melaksanakan peran dan fungsinya di Kabupaten Gresik perlu dilakukan penilaian efektivitas pada penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan didapatkan data bahwa angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik mengalami peningkatan dari tahun 2015 – 2018, namun mengalami penurunan pada tahun 2019 karena terdapat penurunan *demand housing* yang signifikan. Kehadiran Perumnas di Kabupaten Gresik ditunjukkan dengan keberadaan program Kota Baru Driyorejo dan Sentraland Driyorejo.

Lokasi program perumahan Perumnas telah sesuai dengan arahan rencana pola ruang yang tercantum dalam dokumen RTRW Kabupaten Gresik 2010 – 2030. Program Kota Baru Driyorejo memiliki tingkat keterhunian yang tinggi sebesar >95%, sedangkan program Sentraland Driyorejo memiliki tingkat keterhunian yang rendah yaitu sebesar 50 – 60%. Hal tersebut dikarenakan keberadaan program rumah non-misi sebagai implementasi kebijakan Perumnas yang menasar segmen masyarakat menengah dan menengah atas pada perumahan tersebut, sehingga membuka peluang sebesar-besarnya kepada masyarakat yang membeli rumah dengan tujuan investasi. Dalam ketercapaian mengurangi angka *housing backlog*, Perumnas belum memberikan kontribusi yang signifikan dengan hanya mampu menyediakan perumahan sebesar 0 – 4,44% dari jumlah keseluruhan rumah yang terbangun di Kabupaten Gresik dalam periode yang sama. Jumlah tersebut hanya mampu menjawab 0,78% dari jumlah *housing backlog* Kabupaten Gresik di tahun 2019. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik kurang efektif.

B. Rekomendasi

Untuk menyempurnakan penelitian penilaian efektivitas penyediaan perumahan oleh Perumnas dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik, diperlukan kajian lebih lanjut sesuai dengan kebutuhan dan kondisi. Berikut beberapa rekomendasi yang berkenaan dengan penelitian yaitu penelitian ini hanya bertujuan untuk menilai efektivitas yang sangat dasar yaitu dari *housing backlog* dan penyediaan perumahan yang dihitung secara umum untuk seluruh lapisan masyarakat tanpa adanya pembedaan segmentasi. Sehingga diperlukan adanya penelitian selanjutnya terkait penilaian efektivitas penyediaan perumahan berdasarkan kebutuhan menurut masing-masing segmentasi masyarakat.

Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terkait batas ambang minimal jumlah rumah yang harus disediakan oleh Pemerintah baik melalui Pemerintah Daerah, Kementerian dan Perumnas dalam mengatasi masalah *housing backlog*

Selain rekomendasi bagi studi selanjutnya, berikut adalah rekomendasi bagi kebijakan praktis penelitian ini yaitu hasil penilaian efektivitas dapat menjadi masukan bagi perumusan kebijakan pengembangan perumahan dan kawasan

permukiman di Kabupaten Gresik yang mengatur skema kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan Perumnas untuk bersinergi dalam menangani masalah *housing backlog* di Kabupaten Gresik.

Perlu dibuatnya *mapping* terkait kondisi *housing backlog* di Kabupaten Gresik untuk memudahkan pengembang dalam membangun perumahan sesuai dengan segmen masyarakat yang membutuhkan di Kabupaten Gresik agar pembangunan menjadi lebih tepat sasaran dan rumah yang terbangun dapat terserap oleh pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Perumnas, "Sejarah Perumnas," *Profil Perumnas*, Jakarta : Dinas Peumahan Nasional, 2020.
- [2] Badan Pusat Statistik, *Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Indonesia pada tahun 2017*. Jakarta: Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2018.
- [3] H. Ananta, "Rekomendasi Solusi Mengatasi Permasalahan Backlog Perumahan di Indonesia," in *International Youth Conference Sustainable Development*, Yogyakarta (2020).
- [4] I. K. Dewi and H. Idajati, "Identifikasi faktor internal dan faktor eksternal permukiman kumuh di kawasan peri urban (studi kasus: Sidoarjo peri urban Surabaya)," *J. Tek. ITS*, vol. 8, no. 2, pp. C162--C168, 2020.
- [5] Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman., *Rencana Kerja (Renja) 2020 Kabupaten Gresik*. Gresik: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman., 2019.
- [6] Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya, *Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024*. Surabaya: Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, 2019.
- [7] N. Kasih and D. Rahmawati, "Perspektif Kebijakan Lokal Terkait Penyediaan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram," in *Seminar Nasional Pembangunan Wilayah Dan Kota Berkelanjutan*. Jakarta (2019).
- [8] I. Hapsari and S. paulla Dewi, "Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah," Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, 2011.
- [9] D. Rukmana, "Upgrading housing settlement for the urban poor in Indonesia: An analysis of the Kampung Deret program," *Metrop. Gov. Asia Pacific Rim*, pp. 75--94, 2018.