

# JURNAL

## Ekonomi Dan Perencanaan Pembangunan (JEPP)

Volume : 04. NO. 03, JANUARI - JUNI 2012



ISSN 1979-7338

ANALISIS KETIMPANGAN PEMBANGUNAN WILAYAH KABUPATEN/KOTA DI  
PROVINSI BENGKULU TAHUN 2005 – 2009

Barika

ANALISIS SUMBER PERTUMBUHAN PRODUKSI PADI  
DI PROPINSI BENGKULU

Yusnida

ANALISIS PERTUMBUHAN EKONOMI DAN KESENJANGAN  
PEMBANGUNAN EKONOMI ANTAR REGION DI INDONESIA  
TAHUN 2001-2010

Ahmad Soleh, Mochamad Ridwan, Purmini

STRATEGI PERENCANAAN PENGEMBANGAN SUBSEKTOR PERKEBUNAN  
SEBAGAI DASAR PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
KABUPATEN BENGKULU TENGAH

Apilesli, Handoko Hadiyanto, Bambang A. Hermanto

PENGARUH PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR TERHADAP  
PERTUMBUHAN EKONOMI PROVINSI BENGKULU

Lise Pranessy, Ridwan Nurazi, Merri Anitasari

STRATEGI PENGEMBANGAN PEMUKIMAN  
REAL ESTATE DI KOTA BENGKULU

Noprisman, Hery Sunaryanto, Benardin

ANALISIS PENGARUH INVESTASI DAN TENAGA KERJA TERHADAP  
PERTUMBUHAN EKONOMI DI PROVINSI BENGKULU  
TAHUN 1995-2010

Eka Sartika Sari, Sigit Nugroho, Lela Rospida

ANALISIS KINERJA KEUANGAN PEMERINTAH  
KOTA BENGKULU

Neri Susanti, Lizar Alfansi, M. Rusdi

PENERBIT PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS BENGKULU

Gedung S Jln. Raya Kandang Limun Kec. Muara Bangkahulu Kota Bengkulu  
Telp 0736 - 28481 Fax: 0736 - 28481 email: mpp\_feunib@yahoo.com

**JURNAL**  
**EKONOMI DAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN**

***VOLUME : 04. NO. 03, JANUARI - JUNI 2012***

***ISSN: 1979-7338***

ANALISIS KETIMPANGAN PEMBANGUNAN WILAYAH KABUPATEN/KOTA  
DI PROVINSI BENGKULU TAHUN 2005 – 2009

**Barika**..... 1-11

ANALISIS SUMBER PERTUMBUHAN PRODUKSI PADI  
DI PROPINSI BENGKULU

**Yusnida** ..... 12-23

ANALISIS PERTUMBUHAN EKONOMI DAN KESENJANGAN PEMBANGUNAN  
EKONOMI ANTAR REGION DI INDONESIA TAHUN 2001-2010

**Ahmad Soleh, Mochamad Ridwan, Purmini**..... 24-36

STRATEGI PERENCANAAN PENGEMBANGAN SUBSEKTOR PERKEBUNAN  
SEBAGAI DASAR PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
KABUPATEN BENGKULU TENGAH

**Apileslipi, Handoko Hadiyanto, Bambang A. Hermanto**..... 37-48

PENGARUH PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR TERHADAP  
PERTUMBUHAN EKONOMI PROVINSI BENGKULU

**Lise Pranessy, Ridwan Nurazi, Merri Anitasari**..... 49-60

STRATEGI PENGEMBANGAN PEMUKIMAN  
REAL ESTATE DI KOTA BENGKULU

**Noprisman, Hery Sunaryanto, Benardin**..... 61-74

ANALISIS PENGARUH INVESTASI DAN TENAGA KERJA TERHADAP  
PERTUMBUHAN EKONOMI DI PROVINSI BENGKULU TAHUN 1995-2010

**Eka Sartika Sari, Sigit Nugroho, Lela Rospida** ..... 75-84

ANALISIS KINERJA KEUANGAN PEMERINTAH  
KOTA BENGKULU

**Neri Susanti, Lizar Alfansi, M. Rusdi**..... 85-96

# STRATEGY FOR DEVELOPING REAL ESTATE HOUSING IN BENGKULU CITY

By: Noprisman, Hery Sunaryanto, Benardin

## **ABSTRACT**

*The objective of this research was to design a strategy for developing real estate housing in Bengkulu city. It was a descriptive analytical. The data utilized in this research were primary and secondary data, with several data collecting methods: 1) interview, 2) documentation, 3) observation, and 4) questionnaire. The data were then analyzed by using SWOT analysis. The results indicated that the strategy that may be applied is SO strategy, which relies on strengths and makes the most of opportunity. The conclusions from the research were: it is suggested that the government could facilitate a simple process in obtaining construction permit through a onestop service and if is possible, it is better for the government to subsidize housing fee for lowincome people every year.*

*Keywords: Development and Real Estate*

## **STRATEGI PENGEMBANGAN PEMUKIMAN REAL ESTATE DI KOTA BENGKULU**

### **ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merancang strategi untuk mengembangkan perumahan real estate di kota Bengkulu. Itu adalah analitis deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, dengan cara mengumpulkan beberapa data metode: 1) wawancara, dokumentasi 2, 3) observasi, dan 4) kuesioner. Data dianalisis dengan menggunakan analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi yang dapat diterapkan adalah strategi SO, yang bergantung pada kekuatan dan membuat sebagian besar kesempatan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah: disarankan agar pemerintah dapat memfasilitasi proses yang sederhana dalam memperoleh izin konstruksi melalui layanan onestop dan jika mungkin, lebih baik bagi pemerintah untuk mensubsidi biaya perumahan bagi orang lowincome setiap tahun.

*Kata Kunci: Pengembangan dan Real Estate*

### **PENDAHULUAN**

Urbanisasi merupakan pokok permasalahan dan fenomena global yang berdampak pada timpangnya penyediaan perumahan dan pemukiman di kawasan perkotaan yang sedang berkembang. Permintaan akan perumahan yang sehat atau layak huni terjadi terus-menerus, tidak dapat dipenuhi oleh penyedia (pemerintah dan pengembang). Pada kota-kota di negara berkembang, masalahnya lebih rumit karena pertumbuhan penduduk yang terjadi lebih cepat dibandingkan dengan yang terjadi di negara-negara maju.

Kemampuan penyediaan perumahan secara formal seperti real estate dan

perumahan dari pemerintah maupun swasta sangat terbatas dan hanya menyentuh golongan menengah ke atas. Sementara golongan berpendapatan rendah atau masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) tidak terjamah dan dibiarkan mencari jalan ke luar sendiri. Dampaknya adalah tumbuh suburnya pemukiman informal, yang lazim dinamakan kampung dengan ciri-ciri padat, kumuh, tidak teratur serta tidak mengikuti aturan-aturan resmi yang disyaratkan oleh pemerintah dan mayoritas penghuninya miskin dan tidak memiliki pekerjaan tetap.

Penyebaran penduduk Provinsi Bengkulu

terutama di Kota Bengkulu sebesar 18,02 %. Laju pertumbuhan penduduk Provinsi Bengkulu pada kurun waktu 2000-2010 sebesar 1,67 persen per tahun.

Dibandingkan dengan periode sensus sebelumnya pada tahun 1990-2000, laju pertumbuhan penduduk Provinsi Bengkulu mengalami penurunan dimana pada periode tersebut laju pertumbuhan penduduk Provinsi Bengkulu sebesar 2,97 persen per tahun. Disamping itu, juga terjadi peningkatan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan permintaan hunian perumahan dan pemukiman untuk memenuhi akan kebutuhan yang berasal dari daerah lain untuk melakukan migrasi ke Kota Bengkulu dalam rangka mencari pekerjaan atau nafkah dan kegiatan ekonomi untuk penghidupan mereka.

Dari data perumahan yang ada, Provinsi Bengkulu menempati urutan diatas rata-rata nasional untuk proporsi rumah milik sendiri. Artinya, permasalahan lahan untuk perumahan dan pemukiman belum menjadi isu strategis bagi Provinsi Bengkulu. Hal ini ditunjukkan seiring dengan meningkatnya jumlah perusahaan pengembang atau developer perumahan dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2010 berjumlah 36 perusahaan baik swasta maupun pemerintah seperti perumahan nasional (perumnas).

Pertumbuhan pemukiman yang tidak teratur akan mempunyai dampak negatif bagi kualitas lingkungan di Kota Bengkulu, antara lain; (1) munculnya daerah kumuh, (2) meningkatnya polusi sungai akibat pertumbuhan pemukiman yang tidak terkendali di bantaran-bantaran sungai, (3) menyempitnya lahan untuk penghijauan, (4) meningkatnya sampah rumah tangga yang menyebabkan pencemaran dan bau busuk. Dalam perkembangan pembangunan permukiman di Kota Bengkulu terdapat pengembang/developer yang membangun permukiman di jalan utama, yang seharusnya jalan utama tersebut untuk lahan usaha atau bangunan

komersil, seperti di jalan Ciliwung, pada daerah tersebut sudah ada beberapa resto akan tetapi dikawasan itu di bangun pemukiman, begitu juga pada kawasan perumnas lingkaran timur/panorama, pemukiman tersebut sudah sangat padat akan tetapi jalan utama pada perumnas tersebut dibangun ruko-ruko yang menutupi perumnas tersebut, hal ini akan menimbulkan kawasan kumuh untuk beberapa tahun yang akan datang. Disamping itu juga ada beberapa kawasan hijau yang ada di Kota Bengkulu, yang lahannya dibeli oleh pengembang dan dijadikan kawasan pemukiman. Lambat laun hal ini akan menimbulkan polusi udara dan bahaya banjir.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yakni:

Bagaimana strategi pengembangan permukiman real estate di Kota Bengkulu?

### **Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah merancang strategi pengembangan permukiman real estate di Kota Bengkulu.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Landasan Teori**

#### **Fenomena Permintaan Perumahan**

Tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia tergolong tinggi bila dibandingkan dengan negara-negara berkembang lainnya. Peningkatan jumlah penduduk itu juga akan meningkatkan kebutuhan atas fasilitas tempat tinggal, yang berarti pula akan meningkatkan kebutuhan akan unit-unit hunian baru. Karena perkembangan tingkat ekonomi masyarakat tersebut, rumah bukan saja pemenuhan terhadap kebutuhan dasar akan tetapi rumah juga menjadi pemenuhan kebutuhan dari aspek psikologis, misalnya sebagai aktualisasi seseorang ataupun manifestasi status

seseorang dan juga sudah menjadi objek investasi, khususnya pada masyarakat dengan kelas ekonomi tertentu. Terkait dengan aspek investasi ini, rumah dipandang sebagai produk, yaitu komoditas yang dapat diperjual belikan.

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, ada dua hal yang harus dipertimbangkan secara baik agar pemenuhannya dapat mengimbangi kebutuhan dan terus berkembang. Kedua hal tersebut adalah (a) *Supply* (penawaran), merupakan kemampuan penyediaan rumah yang realisasinya dilakukan oleh pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta (pengembang) (b) *Demand* (permintaan), merupakan animo permintaan masyarakat yang biasanya selalu menunjukkan angka yang lebih tinggi (subjektif) dibanding dengan tingkat penawaran yang ada (*suplay*).

### **Peraturan Pemerintah Tentang Perumahan dan Permukiman**

Dalam pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, maka dengan persetujuan DPR maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

### **Dampak Pertumbuhan Permukiman**

Dalam upaya menanggulangi pola perkembangan permukiman yang cenderung segregatif (pengelompokan berdasarkan jenis pekerjaannya), pemerintah telah berupaya mengembangkan program perumahan nasional. Permukiman Perumnas yang

sekarang ini berkembang dengan baik di Kota Bengkulu di satu segi memberikan kontribusi yang berarti dalam upaya membantu masyarakat penduduk Kota Bengkulu mengatasi masalah keterbatasan perumahan. Namun demikian pembangunan Perumnas yang belum didasarkan pada suatu program Rencana Umum Tata Ruang Kota, menimbulkan beberapa implikasi dalam kaitan dengan keharmonisan kehidupan di permukiman di Kota Bengkulu. Beberapa yang berkaitan dengan dampak fisik dan sosial dari pola perkembangan permukiman yang tidak teratur atau tidak tertata dengan baik akan menimbulkan beberapa dampak, antara lain:

#### a. Dampak Fisik

- Munculnya daerah *border line* (daerah-daerah antara). Daerah *border line* ini berkembang di daerah perbatasan antara dua atau lebih perumahan nasional.
- Kesemerawutan permukiman.
- Pencemaran lingkungan.

b. Dampak Sosial adalah kesenjangan sosial antara masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan masyarakat yang berpenghasilan diatas rata-rata.

### **Strategi Kebijakan Pembangunan Permukiman**

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan proses pembangunan yang mempunyai implikasi yang kompleks karena pelaksanaannya berkaitan dengan berbagai pihak pelaku pembangunan, yaitu masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan, pemerintah sebagai fasilitator, serta pihak-pihak swasta adalah sebagai rekanan pemerintah dan masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan.

Agar pembangunan dapat berhasil sesuai rencana dan tujuan yang telah ditetapkan maka perlu diupayakan strategi tertentu yang menguntungkan semua pihak dan dapat terus berlangsung secara berkesinambungan. Strategi pembangunan

perumahan dan permukiman direncanakan bagi upaya pengembangan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat telah digariskan dalam GBHN yang tertuang dalam REPELITA 4 hingga REPELITA 6. Berdasarkan dari REPELITA tersebut secara umum dasar kebijakan dan strategi nasional dalam pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu sebagai berikut:

1. Menerapkan strategi pendorong (*enabling strategy*), yaitu strategi pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini pemerintah menciptakan iklim yang menggairahkan bagi kegiatan usaha dan pembangunan perumahan.
2. Pembangunan perumahan dan permukiman dilaksanakan berdasarkan azas keadilan, pemerataan, dan keterjangkauan, memperhatikan kelestarian lingkungan, serta kondisi sosial budaya masyarakat.
3. Pembangunan perumahan dan permukiman bersifat multisektoral yang perlu di tunjang dan didukung oleh berbagai kebijakan yang meliputi aspek tata ruang, pertahanan, prasarana, dan fasilitas lingkungan, teknologi industri bahan bangunan dan jasa konstruksi, pembiayaan, kelembagaan,

pengembangan SDM serta peraturan perundang-undangan.

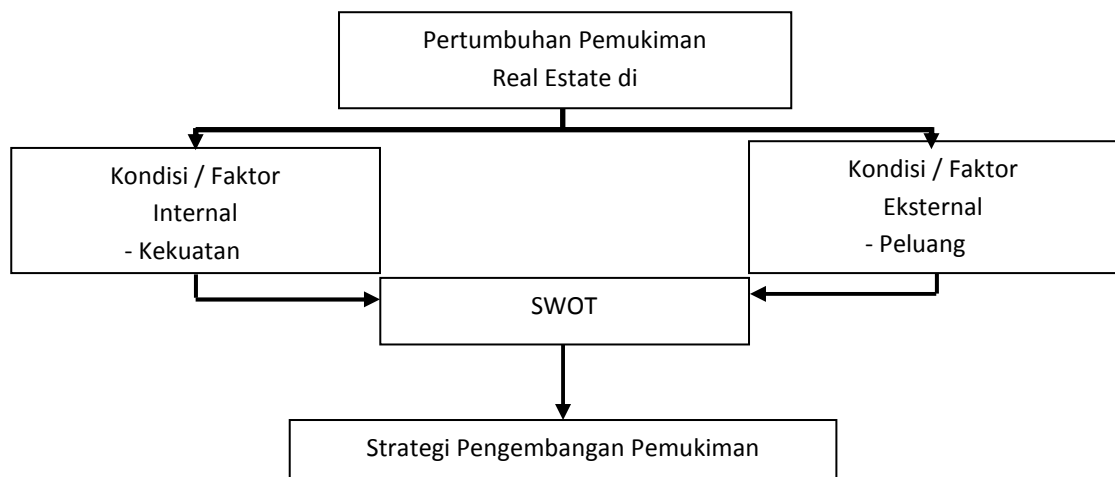
4. Meningkatkan dan memantapkan kebijakan penunangan dan pendukung untuk mencapai sasaran pembangunan perumahan dan permukiman serta dampaknya terhadap pembangunan nasional.

### Penelitian Terdahulu

Surtiani (2006), yang melakukan penelitian tentang “Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman Kumuh Di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus: Kawasan Pancuran, Salatiga)”. Dengan kesimpulan bahwa faktor penyebab penurunan kualitas lingkungan permukiman disebabkan oleh jumlah penghuni, status kepemilikan, penghasilan, luas lahan dan lama tinggal. Diantara variabel tersebut yang memiliki pengaruh tertinggi adalah variabel “tingkat penghasilan” dan “luas lahan”.

Yusmainiansih (2011), yang melakukan penelitian tentang “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kapitalisasi Properti Perumahan di Kota Bengkulu”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa luas tanah, dan fasilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi, sedangkan jarak ke CBD berpengaruh negatif terhadap tingkat kapitalisasi.

### Kerangka Analisis



## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif analitis. Menurut Arikunto (1998:245), "pada umumnya penelitian deskriptif merupakan penelitian non hipotesis, sehingga dalam langkah penelitiannya tidak perlu merumuskan hipotesis". Penelitian yang dilaksanakan, disusun berdasarkan data yang bersumber dari data sekunder, data primer, jurnal, studi literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Sehubungan dengan penelitian ini, maka klasifikasi data yang terkumpul terdiri atas data deskriptif kualitatif dan deskriptif kuantitatif.

### Definisi Operasional

1. Strategi adalah upaya yang berupa kebijakan atau program untuk menentukan dan mencapai tujuan pengembangan pemukiman real estate.
2. Pemukiman Perkotaan, merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung di wilayah perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian.
3. Real Estate adalah sebuah pemukiman yang telah tertata rapi dan mempunyai fasilitas umum dan fasilitas khusus..
4. *Strengths* (Kekuatan) merupakan faktor/kondisi positif yang memungkinkan pemukiman dapat tumbuh dan berkembang atau

mencapai pada kondisi yang lebih baik.

5. *Weakness* (Kelemahan) merupakan faktor/kondisi negatif yang memungkinkan pertumbuhan pemukiman tersebut mengalami kemunduran dan tidak berkembang dengan baik atau jatuh pada kondisi yang lebih buruk.
6. *Opportunity* (Peluang) merupakan faktor/kondisi positif yang memungkinkan pengembangan pemukiman mengalami kemajuan berada pada pencapaian yang lebih baik.
7. *Threats* (Ancaman) merupakan faktor/kondisi negatif memungkinkan pengembangan pemukiman tidak dapat berkembang, mengalami kemunduran atau jatuh pada kondisi yang lebih buruk.

### Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data Sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan.

### Metode Pengambilan Data

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan tentang analisis pemukiman dan real estate Kota Bengkulu, maka peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi; wawancara terstruktur; Dokumentasi; Observasi dan Teknik kuisisioner.

### Sampel

No	Responden	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel Disebar	Jumlah Sampel Kembali
1	Penghuni Perumnas Lingkar Barat	1415	115	84
2	Penghuni Kedaton Gerande	55	20	10
3	Penghuni Citra Barito Estate	30	10	10
4	Dinas Tata Kota Bengkulu	4	1	1
5	DPD REI Bengkulu	5	1	1
6	Developer	36	3	3
<b>Jumlah</b>		<b>1545</b>	<b>150</b>	<b>109</b>

Sumber: Data diolah 2012

Dalam penelitian ini peneliti mengambil 3 (tiga) sampel pengembang atau developer yang diharapkan dapat mewakili dalam penelitian dari 36 (tiga puluh enam) pengembang baik swasta maupun pengembang yang berkerjasama dengan pemerintah yang ada di Kota Bengkulu yaitu: (1) Perumnas Lingkar Timur sebanyak 1415 unit hunian, (2) Kedaton Grande sebanyak 55 unit hunian, (3) Citra Barito Estate sebanyak 30 unit hunian. Sedangkan untuk kusioner yang di bagikan dengan developer diberikan kepada direktur dan instansi yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

1. Kepala Cabang Perunas Wilayah Bengkulu
2. Direktur PT. Graha Idaman Mandiri
3. Direktur PT. Cipta Graha Sentosa
4. Dinas Tata Kota (Kepala Bidang Tata Ruang Kota)
5. DPD REI Bengkulu (Ketua Rei) dan
6. Penghuni Real Estate

### **Metode Analisis Data**

Alat analisis yang digunakan adalah SWOT. SWOT adalah singkatan dari lingkungan internal *strengths* dan *weaknesses* serta lingkungan eksternal *opportunities* dan *threats* yang dihadapi dalam mencapai strategi untuk mencapai tujuan. SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersama dapat meminimalkan kelemahan (*weaknesses*) dan ancaman (*threats*) (Siagian, 1998:173).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penelitian**

#### **Deskripsi Data**

Aksesibilitas masyarakat terhadap fasilitas pelayanan kota khususnya MBR, baik dalam perolehan tanah yang jauh dari jangkauan daya beli masyarakat maupun membangun rumahnya cukup mengalami

kesulitan. Bahkan sebagian besar lingkungan pemukiman penduduk tidak memiliki akses yang semestinya ke fasilitas pelayanan yang sebenarnya terutama pada masyarakat perkotaan, seperti prasarana dan sanitasi lingkungan. Hal ini menunjukkan tidak terlindunginya dan terpenuhinya hak-hak masyarakat sebagai warga negara untuk memperoleh kehidupan yang layak, ditinjau menurut kabupaten/kota kepadatan penduduk tertinggi terdapat di Kota Bengkulu yang mencapai sebesar 2.135 jiwa per kilometer persegi.

Dari tahun ke tahun perkembangan pemukiman di Kota Bengkulu terus menerus mengalami peningkatan, ini ditunjukkan dengan bertambah banyaknya pengembang perumahan/developer yang berada di Kota Bengkulu. Pengembangan pemukiman tersebut tidak hanya di tengah pusat kota akan tetapi merambah ke daerah pinggir Kota Bengkulu.

Menurut observasi peneliti bahwa untuk tipe hunian yang kecil banyak sekali peminatnya, ini dikarenakan harga yang ditawarkan oleh pengembang masih sangat terjangkau, contohnya pada Perumnas Lingkar Timur dan Lingkar Barat, sekarang ini sudah sangat padat sekali dan semua sudah terisi. Akan tetapi sangat disayangkan pada lingkungan tersebut sudah banyak hunian yang dijadikan tempat usaha seperti sarang wallet. Hal ini menimbulkan suasana yang tidak nyaman akibat daerah tersebut menjadi kotor, sampah, bau yang tidak sedap dan lain-lain. Untuk tipe hunian yang besar seperti Kedaton Grande, hanya orang yang berpenghasilan menengah ke atas, karena harga yang ditawarkan sangat tinggi. Pada daerah hunian ini juga telah lebih dulu dibangunnya resto-resto (tempat usaha kuliner), yang sebaiknya menjadi tempat usaha atau bangunan komersil, akan tetapi pemerintah memberikan izin pada kawasan itu dibangun pemukiman.



Daftar Pengembang/Developer yang berada di Kota Bengkulu Tahun 2000 – 2010

No	Tahun/Aktif	Jumlah Developer
1	1995	16
2	1995	23
3	1997	22
4	1998	15
5	1999	14
6	2000	13
7	2001	15
8	2002	15
9	2003	15
10	2004	15
11	2005	17
12	2006	17
13	2007	20
14	2008	25
15	2009	22
16	2010	35

Sumber: DPD REI Bengkulu 2010

Dilihat dari pengembangan pemukiman itu sendiri, khususnya yang berada di Kota Bengkulu, masih banyak perumahan/pemukiman yang tidak memfasilitasi pemukiman tersebut dengan fasilitas umum. Begitu juga untuk jalan lingkungan seringkali setelah pembangunan perumahan tersebut dibiarkan begitu saja, tidak diperbaiki sehingga akses ke lokasi pemukiman tersebut sangat tidak nyaman dirasakan bagi para penghuni pemukiman, terutama jika pada musim penghujan jalan lingkungan menjadi becek dan licin. Hal ini yang banyak terjadi pada kawasan perumahan yang ada di Kota Bengkulu. Selain dari pengembang, REI, Pemerintah terkait dan penghuni pemukiman juga menjadi responden dalam penelitian ini.

#### Analisis SWOT

Distribusi jawaban terhadap 12 item pernyataan kuesioner dengan rincian 3 item pernyataan kekuatan, 3 item pernyataan kelemahan, 3 item pernyataan peluang dan 4 item pernyataan ancaman, yang telah dibagikan kepada 150 responden (yang kembali hanya 109 responden) dan telah diuji validitas

reabilitas sehingga layak digunakan untuk menjadi indikator kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman pada pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu. Berikut adalah pernyataan dari 109 responden tentang kekuatan pada pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu.

#### Pembahasan

Dari identifikasi tanggapan responden tentang faktor-faktor internal dan eksternal strategi pengembangan pembangunan pemukiman sebagai dasar perencanaan pembangunan, maka dapat ditentukan rating dan bobot dari masing-masing faktor tersebut. Penentuan terhadap rating dan bobot dari masing-masing faktor tersebut.

Dari Tabel 4.8 dapat ditentukan nilai bobot dan rating dari masing-masing faktor internal dan eksternal yang disesuaikan dengan *Skala Likert* yang telah ditentukan sebelumnya. Nilai Rating didapat berdasarkan NU dan Bobot berdasarkan nilai BF.

Tabel Matrik Urgensi Faktor Internal dan Eksternal Dalam Strategi Pengembangan Pemukiman Real Estate di Kota Bengkulu

<b>Faktor Internal</b>		
<b>Strengths</b>	<b>Nilai Urgensi (NU)</b>	<b>Bobot Faktor (BF)</b>
S1	3,58 (Tinggi)	$3,58 / 17,07 = 0,21$
S2	4,25 (Sangat Tinggi)	$4,25 / 17,07 = 0,25$
S3	3,59 (Tinggi)	$3,59 / 17,07 = 0,21$
<b>Weaknesses</b>		
W1	1,54 (Sangat Rendah)	$1,54 / 17,07 = 0,09$
W2	2,07 (Rendah)	$2,07 / 17,07 = 0,12$
W3	2,04 (Rendah)	$2,04 / 17,07 = 0,12$
Total	<b>17,07</b>	<b>1,00</b>

<b>Faktor Eksternal</b>		
<b>Opportunities</b>	<b>Nilai Urgensi (NU)</b>	<b>Bobot Faktor (BF)</b>
O1	3,89 (Tinggi)	$3,89 / 22,55 = 0,17$
O2	3,63 (Sangat Rendah)	$3,63 / 22,55 = 0,16$
O3	3,30 (Sedang)	$3,30 / 22,55 = 0,15$
<b>Threat</b>		
T1	3,06 (Sedang)	$3,06 / 22,55 = 0,14$
T2	1,46 (Tinggi)	$1,46 / 22,55 = 0,06$
T3	3,60 (Tinggi)	$3,60 / 22,55 = 0,16$
T4	3,61 (Tinggi)	$3,61 / 22,55 = 0,16$
Total	<b>22,55</b>	<b>1,00</b>

Sumber : Data Primer diolah 2012

<b>Faktor Internal</b>				
No	Item	Bobot	Rating	Nilai Tertimbang
<b>Kekuatan (S)</b>				
S1	Peran dan fungsi Pemerintah Kota Bengkulu terhadap Perda No.27 tahun 2003 Tentang Retribusi Perizinan Bangunan (luasan lahan)	0,21	4	0,84
S2	Memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	0,25	5	1,24
S3	Sebagai bukti kepemilikan adalah surat akte tanah.	0,21	4	0,84

	<b>Kelemahan (W)</b>			<b>2,92</b>
W1	Harga yang ditawarkan oleh pengembang untuk 1 unit hunian masih terlalu tinggi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	0,09	5	0,45
W2	Tidak tersedianya fasilitas umum dan khusus pada pemukiman.	0,12	4	0,49
W3	Jaringan jalan lingkungan dan sanitasi yang masih kurang mendukung bagi pemukiman	0,12	4	0,48
		<b>1,00</b>		<b>1,42</b>

*Sumber: Data primer diolah 2012*

Berdasarkan Tabel 4.9 dapat diketahui jumlah nilai tertimbang kekuatan adalah 2,94 dengan item tertinggi yaitu Peran dan fungsi Pemerintah Kota Bengkulu terhadap Perda No.27 tahun 2003 Tentang Retribusi Perizinan Bangunan dan Sebagai bukti kepemilikan adalah surat akte tanah. Sedangkan jumlah nilai tertimbang kelemahan adalah 1,42 dengan item tertinggi yaitu tidak tersedianya fasilitas umum dan khusus pada pemukiman.

Dari analisis SWOT faktor internal tersebut, dapat disimpulkan bahwa faktor kekuatan lebih tinggi nilainya dibandingkan dengan faktor kelemahan. Dengan nilai faktor kekuatan yang dominan diharapkan dapat memaksimalkan pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu. Jumlah nilai tertimbang peluang adalah 1,77 dengan item tertinggi yaitu masih banyaknya lahan yang masih kosong. Untuk jumlah nilai tertimbang ancaman adalah 1,37 dengan item tertinggi yaitu akan terjadinya kepadatan dan kumuh pada pemukiman saudara untuk beberapa tahun kedepan.

Dari hasil analisis SWOT faktor eksternal dapat disimpulkan bahwa faktor peluang lebih tinggi nilainya dibandingkan dengan faktor ancaman. Dengan nilai faktor peluang yang dominan diharapkan dapat memaksimalkan potensi-potensi dan mengurangi ancaman yang ada sehingga

strategi pengembangan pemukiman real estate dilaksanakan dengan baik.

Berdasarkan hasil perhitungan nilai tertimbang dari masing-masing faktor internal dan eksternal analisis SWOT, dapat dihitung selisih antara nilai kekuatan-kelemahan dan nilai peluang-ancaman. Hasil penghitungan selisih tersebut merupakan faktor penentu pada matriks strategi. Nilai dari perhitungan analisis SWOT dalam penentuan strategi ditentukan dari hasil atau nilai tertimbang tanggapan responden baik faktor internal maupun faktor eksternal, perhitungan nilai tertimbang faktor internal dan faktor eksternal yang dimiliki dalam pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu, yaitu perhitungan terhadap sumbu X sebagai sumbu horizontal merupakan hasil pengurangan antara kekuatan dikurangi kelemahan dari faktor internal, dan perhitungan nilai Y sebagai vertikal yaitu peluang dikurangi ancaman, dari hasil tersebut akan diperoleh strategi yang tepat dalam pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu.

Tabel Matrik Faktor Eksternal (Peluang dan Ancaman) Dalam Strategi Perencanaan Pengembangan Pemukiman Real Estate di Kota Bengkulu.

No	Item	Bobot	Rating	Nilai Tertimbang
	<b>Peluang</b>			
O1	Masih banyaknya lahan yang belum terpakai	0,17	4	0,69
O2	Harga lahan relatif murah.	0,16	4	0,64
O3	Persaingan yang sehat antara pengembang yang masih menjanjikan.	0,15	3	0,44
				<b>1,77</b>
	<b>Ancaman</b>			
T1	Akan terjadi kepadatan dan kumuh pada pemukiman untuk beberapa tahun ke depan	0,14	3	0,41
		0,06	5	0,32
T2	Berpotensi Banjir	0,16	2	0,32
T3	Lahan hijau berkurang	0,16	2	0,32
T4	Padat, kumuh dan kesemerawutan akibat dari pengembangan pemukiman tersebut.			
		<b>1,00</b>		<b>1,37</b>

*Sumber:* Data Primer Diolah 2012

Tabel Hasil Analisis SWOT Pengembangan Pemukiman Real Estate di Kota Bengkulu

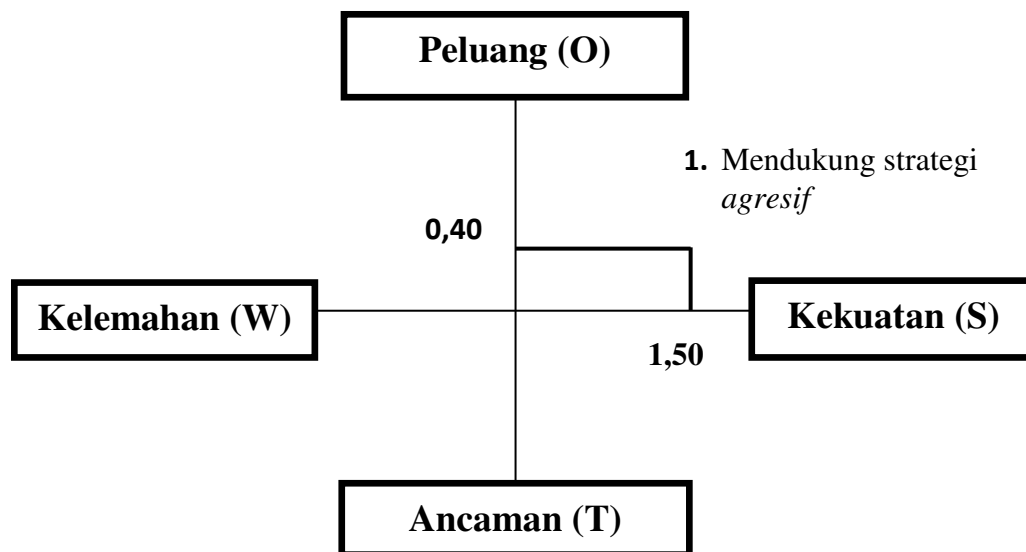
No	Item	Nilai Tertimbang	Selisih	Nilai
1	Kekuatan	2,92	1,50	+
2	Kelemahan	1,42		
3	Peluang	1,77	0,40	+
4	Ancaman	1,37		

*Sumber:* Data primer diolah 2012

Dari tabel hasil penelitian analisis SWOT yang dilakukan dengan didasarkan fakta yang ada di lapangan menggambarkan bahwa rencana pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu memiliki faktor internal yaitu kekuatan yang tinggi dengan kelemahan yang rendah, serta memiliki peluang yang tinggi dan ancaman yang rendah, hasil analisis SWOT diperoleh nilai kekuatan dikurangi dengan nilai kelemahan yang berfungsi sebagai sumbu Y yaitu 1,50 nilai peluang dikurangi dengan nilai ancaman sebagai sumbu X yaitu 0,4. Hasil ini menunjukkan bahwa rencana pengembangan pemukiman real estate memiliki kekuatan yang lebih besar dibandingkan kelemahan, dan memiliki peluang yang besar dibandingkan ancaman.

Dari diagram SWOT pada Gambar 4.3 terlihat dengan jelas bahwa dalam rencana pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu memiliki nilai faktor internal dengan kekuatan yang lebih besar dibanding kelemahan dan nilai faktor eksternal dengan peluang yang lebih besar dibandingkan dengan ancaman.

Dengan selisih nilai positif mengarahkan bahwa rencana pengembangan pemukiman real estate memiliki kekuatan dan peluang yang lebih besar dibandingkan kelemahan dan ancamannya, faktor kekuatan dan peluang inilah yang akan menjadi acuan pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu.



Gambar 4.3 Diagram Analisis SWOT

Dari Gambar 4.3 diketahui bahwa strategi rencana pengembangan pemukiman real estate sebagai dasar perencanaan pengembangan pemukiman di Kota Bengkulu terletak pada Kuadran I mendukung strategi agresif yaitu menggambarkan rancangan strategis perencanaan pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu memiliki peluang dan kekuatan. Dengan melihat kondisi internal dan eksternal, maka strategi yang diambil adalah dengan menggunakan *Strategi SO : Menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang*, untuk mendapatkan strategi yang tepat yaitu dengan memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya.

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan dalam analisis matrik SWOT pada Tabel 4.12 di atas, maka rencana pengembangan pemukiman sebagai dasar perencanaan pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu berada dalam Kuadran Satu yaitu mendukung strategi agresif dimana menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang yang ada, dari strategi-strategi yang ada maka strategi ***SO : menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang*** sebagai grand

strategy pengembangan pemukiman real estate adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan peran dan fungsi pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pengembangan pemukiman.

Adapun peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah yaitu:

- a. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.
- b. Mencanangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- c. Memfasilitasi kerjasama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan.
- d. Memfasilitasi pengelolaan sarana, prasana dan ulilitas umum pemukiman.

2. Memberikan kemudahan dalam proses KPR terkait dengan pengembangan pemukiman.

Adapun Peran yang dapat di lakukan oleh pemerintah daerah yaitu memberikan subsidi kepada

masyarakat yang kurang mampu atau berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah.

3. Memberikan kemudahan dalam proses perizinan mendirikan bangunan dan memberikan subsidi kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Adapun kemudahan yang dapat diberikan oleh pemerintah selain dari perizinan mendirikan bangunan adalah:

- a. Asuransi penjamin
- b. Sertifikasi Tanah
- c. Prasarana, sarana, utilitas umum.

### **Implikasi Hasil Penelitian**

Strategi pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu sebagai dasar perencanaan pembangunan pemukiman real estate di Kota Bengkulu, diharapkan dapat membantu dan meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Strategi terhadap suatu program dan kegiatan, hendaknya mempertimbangkan berbagai unsur perencanaan, tidak hanya pelaksanaan program kegiatan yang tidak dapat dirasakan manfaatnya bagi kesejahteraan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Perencanaan hendaknya mempunyai unsur:

1. Bermanfaat dan langsung dapat dirasakan oleh masyarakat  
Pengembangan pemukiman yang direncanakan oleh pemerintah hendaknya tidak bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 17 huruf i “ Mengkoordinasikan pencanangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pada tingkat provinsi”.
2. Keberlanjutan  
Memberikan bantuan berdasarkan program yang telah direncanakan

seperti memberikan kredit perumahan sampai pelunasan. Pemberian subsidi ini hendaknya tetap berlanjut pada tahun berikutnya dan dampaknya dapat dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Adanya koordinasi dan sinergi antar instansi terkait

Pemerintah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan pemerintah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.

### **PENUTUP**

#### **Simpulan**

Berdasarkan hasil analisis penelitian dengan menggunakan analisis SWOT pada pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Meningkatkan peran dan fungsi pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu.

Adapun peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah yaitu:

- a. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permukiman real estate serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.
- b. Mencanangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- c. Memfasilitasi kerjasama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan.
- d. Memfasilitasi pengelolaan sarana, prasana dan ulilitas umum pemukiman.

2. Memberikan kemudahan dalam proses kredit kepemilikan rumah (KPR) terkait dengan pengembangan pemukiman.

Adapun Peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah yaitu memberikan subsidi kepada masyarakat yang kurang mampu atau berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah.

3. Memberikan kemudahan dalam proses perizinan mendirikan bangunan dan memberikan subsidi kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Adapun kemudahan yang dapat diberikan oleh pemerintah selain dari perizinan mendirikan bangunan adalah:

- a. Asuransi penjamin
- b. Sertifikasi Tanah
- c. Prasarana, sarana, utilitas umum.

#### **Saran**

Saran yang dapat disampaikan dari hasil analisis dan temuan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengembang khususnya pengembang pemerintah diharapkan dapat membangun rumah dengan tipe dan harga yang dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sehingga masyarakat yang berpenghasilan rendahpun dapat memiliki hunian yang layak.
2. Sebaiknya pengembang membuat kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas antara:
  - a. Jalan Lingkungan
  - b. Sanitasi
  - c. Tempat Ibadah
  - d. Air Bersih
  - e. Jaringan listrik
  - f. Tempat Pembuangan Sampah Sementara
  - g. Ruang Terbuka Hijau atau Taman

#### **Rekomendasi Untuk Penelitian Lanjut**

Dalam penelitian ini, peneliti memberikan rekomendasi kepada pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian sejenis. Adapun rekomendasi yang dikemukakan yakni :

- a. Diharapkan pada penelitian mendatang untuk dapat melakukan penelitian yang lebih dalam dengan menambahkan indikator lain dan alat analisa lain pada pengembangan pemukiman real estate di Kota Bengkulu misalnya faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya daerah kumuh pada kawasan pemukiman, luas lahan.
- b. Agar dapat digunakan alat analisis lainnya untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan pemukiman di Kota Bengkulu.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Arikunto, Suharsimi, 1998. "*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*". PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Bengkulu Dalam Angka 2010 dan Sensus Penduduk 2010.
- Heryanto, Bambang, 2011. "*Rob dan Citra Kota*". Brilian Internasional, Surabaya.
- Mirsa Rinaldi, 2011. "*Elemen Tata Ruang Kota*". Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Moleong, Lexi J. 2007. "*Metodologi Penelitian Kualitatif*", PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*, 1992.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang *Otonomi Daerah*, 1999.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Pasal 54 ayat 3 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*, 2011.
- Sastra M Suparno, Marlina Endy, 2011. "*Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*". Yogyakarta, Andi.
- Singarimbun dan Effendi, 1982. "*Metodologi Penyusunan Kuisisioner*"p. Jakarta.
- Sukirno, Sardono, 2008. "*Mikro Ekonomi Teori Pengantar*". PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Sumardi, Ito dan Edison Sitorus, 1992. "*Analisis SWOT*", SESPIM POLRI, <http://118.97.184.60/v09>.
- Rangkuti, Freddy, 2002. "*Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*". Gramedia, Jakarta.
- Rukmana, Deden, 2008. "*Kemiskinan dan Pemukiman Kumuh di Perkotaan*" [www.jakarta.revolusi.budaya.com/2008/04/14/](http://www.jakarta.revolusi.budaya.com/2008/04/14/).
- Wahyuni, Sri Niniek, 2005. "*Manusia dan Masyarakat-Sosiologi*". Ganeca Exact, Bandung.