

Jonathan E. Koehuan



STRATEGI SUKSES

# PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN





**eureka**  
media aksara

Anggota IKAPI  
No. 225/JTE/2021



0858 5343 1992



eurekamediaaksara@gmail.com



Jl. Banjaran RT.20 RW.10

Bojongsari - Purbalingga 53362

ISBN 978-634-221-796-2



9

786342

217962

**STRATEGI SUKSES  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**Jonathan E. Koehuan**



**eureka**  
**media aksara**

**PENERBIT CV. EUREKA MEDIA AKSARA**

**STRATEGI SUKSES PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**Penulis** : Jonathan E. Koehuan

**Editor** : Darmawan Edi Winoto, S.Pd. M.Pd.

**Desain Sampul** : Eri Setiawan

**Tata Letak** : Ernawati

**ISBN** : 978-634-221-796-2

Diterbitkan oleh : **EUREKA MEDIA AKSARA, MEI 2025**  
**ANGGOTA IKAPI JAWA TENGAH**  
**NO. 225/JTE/2021**

**Redaksi:**

Jalan Banjaran, Desa Banjaran RT 20 RW 10 Kecamatan Bojongsari  
Kabupaten Purbalingga Telp. 0858-5343-1992

Surel : eurekamediaaksara@gmail.com

Cetakan Pertama : 2025

**All right reserved**

Hak Cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun dan dengan cara apapun, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan teknik perekaman lainnya tanpa seizin tertulis dari penerbit.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan buku ini. Penulisan buku merupakan buah karya dari pemikiran penulis yang diberi judul “Strategi Sukses Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman”. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan karya ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan banyak terima kasih pada semua pihak yang telah membantu penyusunan buku ini. Sehingga buku ini bisa hadir di hadapan pembaca.

Buku ini membahas tentang strategi perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Strategi pembangunan PKP adalah suatu pendekatan manajerial untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan PKP melalui penetapan tujuan, sasaran dan kebijakan strategis sebagai landasan operasional bagi perumusan program-program strategis yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu tertentu. Strategi pembangunan PKP, dihasilkan dari suatu analisis terhadap lingkungan strategis pembangunan PKP.

Akhir kata saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga buku ini akan membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB 2 PERKEMBANGAN DAN ISU PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....</b>	<b>7</b>
A. Rumah dan Permukiman Tradisional.....	7
B. Perkembangan dan Isu Pembangunan Perumahan Kawasan Permukiman.....	19
<b>BAB 3 PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....</b>	<b>24</b>
A. Konsepsi Pengembangan dan Pembangunan PKP ...	24
B. Kendala dan Permasalahan .....	35
<b>BAB 4 STRATEGI SUKSES PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN ....</b>	<b>42</b>
A. Kisah Sukses Pembangunan PKP.....	42
B. Isu Strategis Pembangunan PKP .....	53
C. Strategi Sukses Pembangunan PKP .....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>68</b>
<b>TENTANG PENULIS.....</b>	<b>70</b>

# BAB

# 1

# PENDAHULUAN

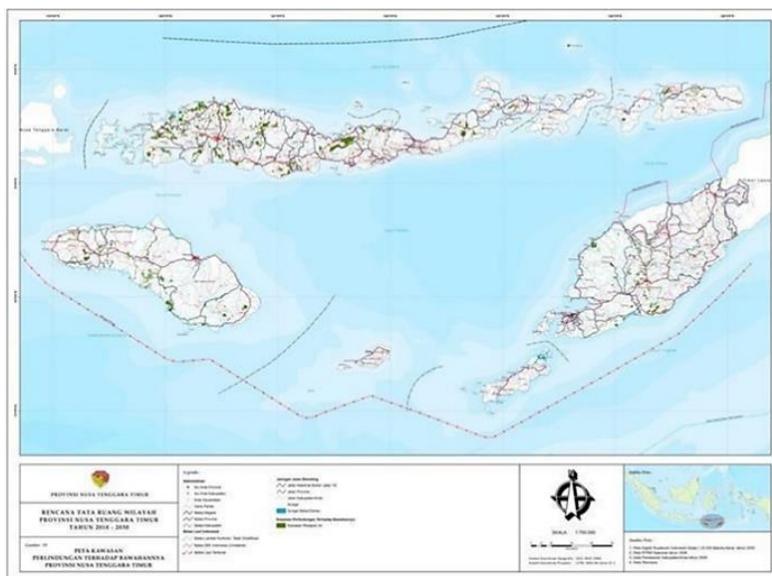
Wilayah provinsi Nusa Tenggara Timur merupakan wilayah kepulauan, dengan luas daratan  $\pm 47.350 \text{ Km}^2$  dan luas perairan laut  $\pm 200.000 \text{ Km}^2$ , yang membentang sepanjang 160 Km dari Utara (Pulau Palue di laut Flores) sampai Selatan (Pulau Ndana) di Laut Timor dan sepanjang 400 Km dari bagian barat di Pulau Komodo yang berbatasan dengan Selat Sape, Nusa Tenggara Barat, sampai Alor di bagian Timur, berbatasan dengan Timor Leste di Selat Ombai. Secara astronomis, wilayah ini terletak di antara  $8^\circ$ - $12^\circ$  Lintang Selatan dan  $118^\circ$ - $125^\circ$  Bujur Timur. Wilayah ini meliputi 1.192 pulau, 42 pulau telah berpenghuni dan 246 pulau yang telah bernama. Provinsi Nusa Tenggara Timur terletak di bagian Tenggara Indonesia, dan berbatasan langsung dengan dua negara tetangga, Australia dan Timor Leste.

Topografi wilayah sebagian besar berbukit hingga bergunung-gunung, dengan kemiringan lahan  $>40\%$ . Wilayah-wilayah yang datar hingga landai, dengan kemiringan  $<8\%$  relatif terbatas. Sebagian besar kawasan produksi berada pada lahan-lahan dengan kemiringan 8-40%. Sebaran pemukiman yang mengisi ruang yang terbatas menjadi salah satu tantangan pembangunan yang beresiko kepada mobilisasi yang menghalangi pembangunan program untuk layanan umum, dan juga mengakibatkan ekonomi biaya tinggi.

Kondisi topografis Nusa Tenggara Timur sebagian besar berbukit-bukit dan bergunung. Kawasan yang tergolong datar hingga landai menyebar secara sporadis pada gugusan-gugusan

yang sempit, di antara lekukan perbukitan atau memanjang mengikuti garis pantai. Lahan dengan kemiringan <40, yang cocok untuk kawasan budidaya mencapai 64.54%, sebagian besar diantaranya (38,07% dari total luas lahan) memiliki kemiringan 15 – 40 persen. Sisanya, 35,46% merupakan lahan dengan kemiringan >40%, dan tidak dapat dikelola sebagai areal budidaya. Kondisi geomorfologis/bentang alam yang demikian menimbulkan potensi erosi yang sangat tinggi. Akibatnya, laju degradasi sumberdaya lahan relatif tinggi.

Dari aspek vulkanik dan kegempaan, NTT memiliki 11 gunung berapi aktif (vulkanik) dengan ketinggian antara 600 – 2.200 meter di atas permukaan laut. Gunung api tersebut menyebar dari pulau Flores hingga Lembata. Semuanya pernah erupsi, yang berlangsung dalam kurun waktu tahun 1881 sampai 2007. Hingga saat ini sebagian di antaranya masih aktif, satu diantaranya yang saat ini sedang aktif yaitu gunung Egon di kabupaten Sikka. Peta Nusa Tenggara Timur, ditampilkan pada Gambar 1.1 berikut.



**Gambar 1.1** Peta Nusa Tenggara Timur  
 Sumber : RTRWP Provinsi NTT 2010 – 2030

Konfigurasi geografis NTT sebagai provinsi kepulauan dan letaknya pada posisi silang di antara dua benua yaitu Asia dan Australia, dan di antara dua samudra yaitu Hindia dan Pasifik, menentukan karakteristik iklim di wilayah ini.

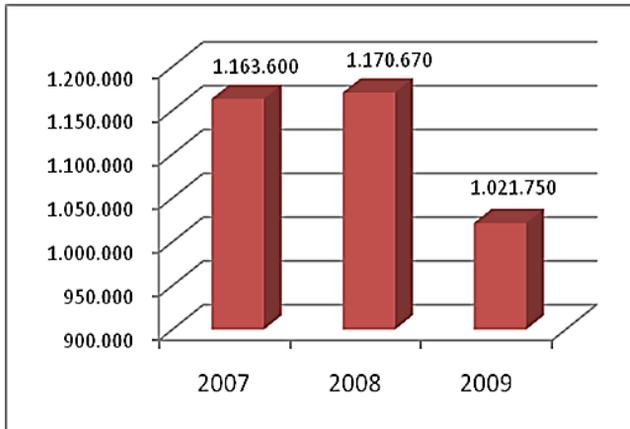
Wilayah provinsi NTT secara umum termasuk ke dalam tipe iklim tropis, dengan variasi suhu dan penyinaran matahari yang rendah. Rata-rata suhu minimum dan maksimum, masing-masing, 24 dan 32°C, dengan panjang hari  $\pm 12$  jam. Pola umum iklim wilayah ini adalah pola musim hujan musim kemarau. Musim hujan berlangsung antara November dan Maret, dan musim kemarau antara April dan Oktober. Pola iklim demikian dipengaruhi oleh pola angin moonsoon dari Tenggara yang relatif kering dan dari arah Barat Laut, yang membawa banyak uap air. Konfigurasi kepulauan dan topografi wilayah juga merupakan pengendali iklim lokal yang berpengaruh terhadap karakteristik iklim lokal. Akibatnya, keragaman iklim antar wilayah di daerah ini juga sangat besar. Dari aspek curah hujan, rata-rata curah hujan tahunan bervariasi antara 850 mm di daerah-daerah seperti Sabu, Maumere, dan Waingapu, hingga lebih dari 2500 mm di Ruteng, Kuwus, dan Lelogama.

Secara umum, iklim wilayah NTT termasuk ke dalam kategori iklim semi-arid, dengan periode hujan yang hanya berlangsung 3-4 bulan, dan periode kering 8-9 bulan. Kondisi iklim demikian mendeterminasi pola pertanian tradisional NTT yang hanya mengusahakan tanaman semusim, yang ditanam dalam periode musim hujan. Persoalan curah hujan di NTT juga diperparah oleh pengaruh iklim global, terutama fenomena elnino dan lanina, serta fenomena perubahan iklim global yang kurang menguntungkan. Dampak dari pengaruh iklim global dimaksud antara lain adalah waktu *onset* dan *offset* musim hujan yang sulit diprediksi, dan fenomena kondisi musim kemarau dan musim hujan yang ekstrim. Akibatnya adalah antara lain: kekeringan, gagal tanam, gagal panen, banjir, dan gangguan hama dan penyakit tanaman yang serius.

Gambaran kondisi hidrologi wilayah provinsi NTT dapat dilihat dari potensi air permukaan dan air tanah. Secara umum, potensi hidrologi di wilayah Propinsi Nusa Tenggara Timur, terutama air permukaan, tergolong kecil. Kondisi ini mengakibatkan sulitnya eksploitasi sumber air permukaan untuk kepentingan pembangunan. Daerah Aliran Sungai (DAS) dibentuk dari beberapa sungai dan danau. Di wilayah Propinsi Nusa Tenggara Timur terdapat 27 DAS dengan luas keseluruhan 1.527.900 Ha. Sungai yang terpanjang di wilayah Nusa Tenggara Timur adalah Sungai Benenain (100 Km), yang mencakup Kabupaten TTS, TTU dan Belu dengan luas DAS Benenain 329.841 Ha.

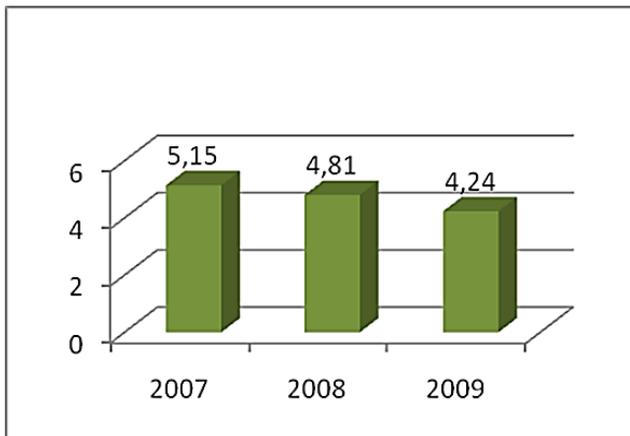
Iklim dan topografi merupakan dua di antara faktor pembentuk tanah yang penting. Kondisi topografi wilayah yang berbukit dan bergunung-gunung, dan iklim yang relatif kering menyebabkan jenis tanah dominan adalah tanah-tanah muda, seperti dari ordo entisol, alfisol dan inceptisol. Jenis-jenis tanah lain yang luas dan sebarannya cukup signifikan adalah vertisol dan molisol. Secara umum, tanah-tanah ini memiliki kapasitas tukar kation yang tinggi dan kandungan hara pada level rendah sampai sedang. Tekstur tanah bervariasi dari berat, pada tanah-tanah vertisols, sampai ringan pada tanah-tanah entisol dan alfisol. Persoalan penting yang berhubungan dengan tanah adalah kedalaman solum. Sebagian besar tanah di wilayah ini memiliki solum yang sangat dangkal (<30 cm). Solum tanah yang dangkal menyebabkan kapasitas retensi air tanah menjadi terbatas.

Jumlah penduduk provinsi NTT pada tahun 2006 sebanyak 4.355.121 jiwa dan pada tahun 2010 berjumlah 4.683.827 jiwa. Sehingga terjadi pertumbuhan penduduk sebanyak 328.706 jiwa atau mengalami rata-rata pertumbuhan penduduk pertahun sebesar 1,89%. Jumlah penduduk miskin di NTT mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Penurunan jumlah penduduk miskin dari tahun 2007 sampai 2009 ditampilkan pada Gambar 1.2. berikut.



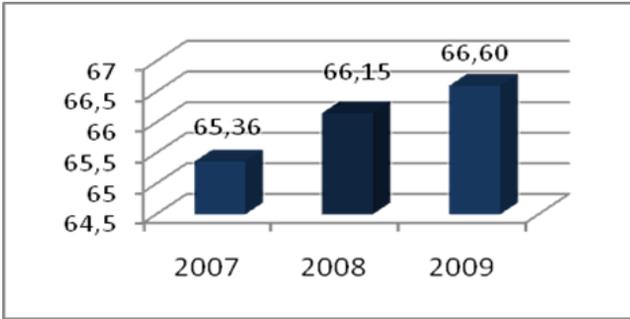
**Gambar 1.2** Jumlah Penduduk Miskin Tahun 2007-2009

Secara umum pertumbuhan ekonomi provinsi NTT mengalami penurunan dari tahun 2007 hingga tahun 2009 sebesar 0,91%. Pertumbuhan ekonomi provinsi NTT dari tahun 2007 hingga tahun 2009 ditampilkan pada Gambar 1.3. berikut ini.



**Gambar 1.3** Pertumbuhan Ekonomi NTT Tahun 2007-2009

Indeks Pembangunan Manusia (IPM) mengalami peningkatan dari tahun 2007 hingga 2009. Namun peningkatan ini masih dibawah standar nasional dan masih menduduki peringkat ketiga terbawah di atas NTB dan Papua. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Provinsi NTT dari tahun 2007 hingga 2009 ditampilkan pada Gambar 1.4. berikut ini.



**Gambar 1.4** Indeks Pembangunan Provinsi NTT Tahun 2007-2009

# BAB 2

## PERKEMBANGAN DAN ISU PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

### A. Rumah dan Permukiman Tradisional

Konsep dasar yang dipakai dalam mendirikan bangunan (termasuk rumah) pada masyarakat tradisional adalah membangun sebuah rumah berarti menciptakan sebuah alam kecil (mikrokosmos) di dalam alam semesta (makrokosmos). Ini menyiratkan bahwa rumah yang dibangun penuh dengan simbol-simbol (simbolisme). Bagi masyarakat tradisional, rumah dibangun atau didirikan, dihuni dan dipergunakan oleh manusia, bukan sekedar untuk mewedahi kegiatan fisik belaka, yang hanya mempertimbangkan segi kegunaan praktis semata seperti untuk tidur, bekerja dan membina keluarga. Namun bagi mereka rumah merupakan ungkapan 'alam khayal' pikiran dalam wujud nyata yang mewakili alam semesta, dimana alam pikirannya selalu diliputi oleh mitos dan bayangan terhadap sesuatu (dewa-dewi) yang mempunyai kekuatan atau kekuasaan yang mengatur alam ini.

Rumah tradisional di NTT kaya akan ragam arsitektur daerah yang merupakan warisan dari budaya nenek moyang, yang kemudian menjadi bagian dari khasanah budaya Indonesia. Rumah tradisional pada masing-masing daerah memiliki bentuk arsitektur yang khas. Ragam arsitektur ini merupakan aset yang kaya akan wujud dan ciri khasnya, karena setiap rumah tradisional (khususnya rumah adat), mencerminkan dan mengabadikan sejumlah nilai-nilai, norma-norma adat dan pandangan hidup yang alami. Rumah-rumah

adat tersebut kaya akan makna simbolik yang bernuansa sosial, mistis, religius, pemersatu suku, tanggap terhadap iklim dan lingkungan, serta tanggap terhadap budaya setempat.

Secara garis besar suku-suku di NTT dapat dikelompokkan dalam 14 kelompok etnik yaitu orang *Sabu, Rote, Sumba, Timor Helong, Timor Atoni, Tetun, Alor, Lamaholot* (Flores Timur), *Wewerang, Solor, Lembata, Lio, Ngada* dan orang *Manggarai*. Sementara secara artifak ragam arsitektur di NTT dapat dibedakan menjadi 10 ragam arsitektur yaitu: Arsitektur *Sumba, Sabu, Rote, Atoni, Wehali, Alor, Flores Timur (Lamaholot), Lio, Ngada* dan *Arsitektur Manggarai* (Arsitektur Unwira, 1992).

### **1. Pola Perkampungan Tradisional**

Dari berbagai informasi dan hasil kajian berkaitan dengan perkampungan tradisional yang ada, pola perkampungan tradisional di NTT secara umum mencirikan konsep hubungan mikrokosmos dan makrokosmos, konsep *cluster*/kawasan dan pemanfaatan potensi topografi untuk penentuan hirarki yang jelas.

Konsep - konsep tersebut diatas dapat dijumpai pada beberapa daerah di NTT, seperti pola perkampungan arsitektur rumah *Belu* pada umumnya mencerminkan hubungan masyarakat terhadap alam, tatanan sosial, keadaan alam, sistem bercocok tanam, dan kosmologi masyarakat yang mendiaminya. Tipe tatanan permukiman dan rumah dari kampung-kampung tradisional di *Belu* pada umumnya merupakan tipe *cluster* (tanean), yang dari waktu ke waktu tatanan ini mengalami evolusi dalam perkembangannya. Contohnya pola perkampungan/permukiman rumah adat suku *Matabesi* di *Belu*. Permukiman ini memiliki tipe *cluster*, dengan "*Uma Bot*" sebagai sentral/pusat perkampungan dan terletak pada daerah yang lebih tinggi. Secara spiritual masyarakat *Belu* menganggap puncak bukit merupakan simbol yang menghubungkan permukiman sebagai mikrokosmos dengan alam atas sebagai tempat yang kuasa/pemilik alam semesta sebagai makrokosmos. Diharapkan dengan mendirikan permukiman

diatas bukit atau puncak gunung, setiap permohonan yang dipanjatkan akan cepat terjawab.

Secara logika, pada kenyataannya pemukiman di atas bukit menunjukkan perlindungan dari segi keamanan fisik. Puncak bukit merupakan tempat yang strategis untuk mengatur pertahanan dan mengawasi musuh yang menyerang. Dari segi kesehatan, puncak bukit atau gunung relatif lebih baik, karena lahan atau kawasan pemukiman cepat kering pada waktu hujan serta aliran udara lebih lancar. Konsep kepercayaan juga turut berkontribusi mempengaruhi penataan permukiman serta tatanan kehidupan masyarakat yang diwujudkan dalam berbagai ritus upacara adat. Untuk melaksanakan upacara tersebut diperlukan tempat-tempat upacara yang sesuai dengan kepercayaan mereka. Kebutuhan akan tempat upacara inilah yang menyebabkan adanya pembagian ruang/tata kawasan pemukiman serta rumah mereka yang terkadang sangat tegas membedakan antara tempat yang bersifat sakral dengan tempat-tempat yang bersifat profan. Pola perkampungan suku *Dawan* yang asli adalah kelompok padat dengan rumah-rumah (*cluster*) dengan beberapa kandang ternak (sapi/babi). Kadang-kadang penduduk tersebar disekeliling perkampungan. Disamping itu ruang luar yang terbuka dimanfaatkan sebagai tempat bermain anak-anak atau tempat bekerja (menenun) terutama dibawah naungan pohon-pohon besar atau dengan mendirikan pondok-pondok tempat kerja (*Sane*). Pada kampung *Maslete* contohnya, masih terdapat beberapa kelompok rumah dengan pola asli (pola cluster). Perumahan rakyat biasa terdiri dari kelompok-kelompok yang masing-masing dihuni oleh anggota sebuah marga. Setiap kelompok marga ini mempunyai sebuah rumah yang dikeramatkan yang disebut dengan rumah marga. Kompleks perumahan raja/*Usif* terletak pada daerah ketinggian/bukit, sedangkan perumahan rakyat biasa terletak pada daerah yang lebih rendah. Pemanfaatan ruang luar/terbuka pada kompleks *Sonaf* lebih diutamakan pada kegiatan spiritual (upacara-

upacara adat). Hal ini di tandai dengan didirikannya tiang-tiang tempat persembahan (*Haumonef*).

Contoh lain pada kampung tradisional *Takpala* di *ALor*, dimana terdapat beberapa komponen bangunan penting yang membentuk pola perkampungannya, yakni: *Masang* (pelataran terbuka), *Mesbah*, *Lik*, *Kolwat*, *Kanuarwat*, *Fala*, dan *Tofa*. Pola perletakan bangunan pada kampung tradisional *Takpala* lebih tepat digolongkan kedalam pola ‘Tanean’ atau lazim disebut dengan nama pola *cluster*. Hal ini dilihat dari perletakan bangunan terhadap ruang terbuka yang merupakan ruang bersama di sekitar *Mesbah/Misbah*, perletakan rumah adat yang menempati posisi sentral/strategis yang berhadapan dengan mesbah dan peralatan terbuka didepannya. Selain itu posisi rumah adat juga sangat simetris terhadap perletakan bangunan lainnya pada sisi kiri dan sisi kanan dari pelataran terbuka tersebut.

Di Flores dapat dijumpai konsep pola permukiman yang hampir sama seperti di Timor yaitu di *Ende* dan *Nagekeo*. Pola perkampungan pada kompleks *Sa’o Ria* di *Moni*, Kabupaten Ende misalnya tertata dalam pola mengelompok (*cluster*). Hal ini dapat dilihat dari perletakan massa bangunan yang mengelilingi *Kanga*. *Kanga* yang merupakan tempat pemujaan letaknya sangat strategis dalam kampung, yakni di tengah kampung dan menempati areal yang paling tinggi. Demikian juga pada perkampungan adat *Wajo* di Kabupaten *Nagekeo* di mana perletakan massa bangunan dipengaruhi keadaan topografi dalam menentukan hierarki (kedudukan) rumah Pemali (*Sa’o Pile*), bangunan megalitik, serta pelataran kegiatan ritual adat. Pola Perkampungan adat *Wajo* mengacu pada simbol persatuan yang kuat, yakni lingkaran, dengan *Sa’o Pile* dan *Pu Peo* menjadi sentral orientasi bangunan disekitarnya. Secara hirarki, dalam pola perkampungan adat *Wajo*, rumah adat (“*Sa’o Pile*”) dan *Pu Peo* menempati posisi pada kontur yang paling tinggi.

Pola penataan tapak perkampungan tradisional di *Sabu* juga berpola *cluster/* mengelompok, dimana masa bangunan yang ada tetap berorientasi pada ruang terbuka/*Telora* dan bangunan megalitik yang terletak di tengah kampung yang sangat strategis. Selanjutnya kondisi topografi yang relatif curam, dimanfaatkan masyarakat setempat untuk mendirikan rumah adat atau rumah tinggal mereka dengan mengikuti pola linier seperti pola perkampungan *Takpala* di kabupaten *Alor*. Untuk pola permukiman tradisional di Sumba berbeda dengan pola yang sudah ada. Pola permukiman *cluster/*mengelompok ini juga ditemui pada permukiman tradisional *Sumba*. Posisi dan arah letak rumah telah diatur dalam suatu aturan adat tertentu. Letak rumah pada umumnya selalu memperhatikan topografi setempat dan menghindari orientasi rumah menghadap ke Timur dan Barat. Menurut kepercayaan masyarakat *Sumba* jika rumah menghadap ke Barat maka penghuninya akan susut seperti terbenamnya matahari. Sementara jika menghadap ke Timur diyakini mendatangkan malapetaka/bencana bagi penghuninya. Selengkapannya mengenai pola permukiman tradisional di NTT tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2.1** Pola Permukiman Tradisional di NTT

No.	Ragam Arsitektur	Pola Permukiman	Keterangan
1	Manggarai	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	Permukiman yang terletak di daerah dataran rendah atau puncak bukit umumnya berpola taneancluster.
2	Ngada	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	
3	Ende Lio	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	

No.	Ragam Arsitektur	Pola Permukiman	Keterangan
4	Lamaholot	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	
5	Alor	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> ) Linier dan menyebar	Permukiman yang terletak di lereng bukit/ gunung umumnya berpola linier
6	Belu/Wehali	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	
7	Atoni	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	
8	Rote	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )dan Menyebar	
9	Sabu	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	
10	Sumba	Mengelompok/ Tanean ( <i>Cluster</i> )	

Sumber : Pokja PKP Provinsi NTT (2011)

## 2. Rumah Tradisional

Rumah tradisional merupakan salah satu bangunan yang terdapat dalam permukiman tradisional di NTT. Bangunan lainnya yang selalu hadir pada suatu kawasan permukiman tradisional tersebut adalah bangunan rumah adat, bangunan gudang/lumbung, halaman terbuka untuk kegiatan ritual adat. Masing- masing bangunan tersebut mempunyai nama yang berbeda antara satu daerah dengan daerah yang lain. Seperti Rumah utama untuk suku *Belu* disebut *Uma Bot*, di Dawan disebut *Sonaf* atau untuk suku *Wajo* di *Nagekeo* menyebutnya dengan *Sa'o Pile*.

Salah satu rumah tradisional yang paling terkenal adalah rumah tradisional Sumba karena bentuk arsitektur atapnya sering diadopsi dalam berbagai desain arsitektur

perkantoran modern di NTT. Secara morfologi arsitektur rumah *Sumba* merupakan paduan antara rumah panggung dan atap menjulang menyerupai atap joglo yang merupakan bentuk yang umumnya dijumpai diseluruh wilayah Indonesia. Bentuk atap ini disinyalir berasal dari para pendatang zaman kerajaan Majapahit, sebenarnya merupakan perwujudan spiritual dari rumah dan penghuninya yang sudah ada jauh sebelumnya. Bentuk rumah yang menyerupai joglo ini diyakini sudah ada sejak adanya orang *Sumba* yang memiliki kepercayaan merapu.

Rumah tradisional *Sumba* terdiri dari tiga bagian. Lantai paling dasar merupakan kandang ternak (kuda). Kemudian, lantai dua merupakan tempat keluarga, tempat tidur dan perapian terletak persis di bagian tengah. Sedangkan, bagian menara merupakan gudang atau tempat menyimpan persediaan pangan. Penduduk *Sumba* percaya bahwa, rumah mereka adalah rumah yang diperuntukkan bagi tiga alam. Bagian atap atau langit - langit rumah yang difungsikan sebagai tempat penyimpanan hasil panen adalah tempat berkumpulnya para roh leluhur yang sudah pergi mendahului mereka. Bagian rumah yang memiliki kamar - kamar adalah bagian dari tempat hunian manusia yang masih hidup. Bagian tiga yang dibawah panggung rumah adalah bagian tempat mereka memelihara ternak dan tempat berkumpulnya roh - roh jahat. Di dalam rumah tersebut memiliki empat tiang utama yang menyimbolkan sebagai utara, selatan, timur dan barat. Di tengah tiang - tiang itu akan dibuat sebuah tungku perapian yang menyimbolkan sebagai matahari. Tungku ini adalah sumber kehidupan bagi penghuni rumah, karena berfungsi sebagai dapur untuk membuat makanan bagi seluruh keluarga.

Pada rumah untuk suku *Dawan* dikenal rumah raja (*Sonaf*) dan rumah rakyat (*Ume Toko*). Konstruksi rumah tradisional Suku *Dawan* ini tidak berpanggung (beda dengan suku *Belu* yang berpanggung). Denah *Sonaf* berbentuk agak lonjong/elips. Bentuk tersebut melambangkan alam semesta

dan sebagai pemersatu/perangkul suku - suku. Ruangan dalamnya dibagi dua yaitu :

- a. *Sulak* : Ruang yang digunakan untuk pertemuan kepala-kepala suku.
- b. *Bife* : Ruang tempat tinggal, memasak, tidur, menyimpan benda pusaka. Ruang ini hanya boleh dimasuki oleh pemiliknya saja, tidak sembarang orang yang boleh memasukinya kecuali diberi ijin khusus dan sanggup mentaati pantangan-pantangan yang ada. Sementara denah rumah rakyat biasa berbentuk bundar. Luasnya tergantung pada kebutuhan serta status sosial pemiliknya. Rumah dengan denah berbentuk bundar ini disebut *Ume Kbbubu* (Rumah Bulat). Kadang disebut juga *Ume Bife* (Rumah Perempuan) karena sebagian besar kegiatan dari wanita terfokus pada rumah ini, misalnya : melahirkan, memasak, menenun, dan sebagainya. Sedangkan kegiatan pria lebih banyak di ladang.

Rumah tradisional di *Moni Ende* yang utama adalah *Sa'o Ria*. *Sa'o* artinya rumah, sedangkan *Ria* artinya besar. *Sa'o Ria* merupakan bangunan utama masyarakat *Ende Lio* dan amat disakralkan. Pada *Sa'o Ria* dimana *Atalaki Pu'u* menetap ini memiliki tiga fungsi yaitu fungsi praktis, sosial dan religius. Sebagai fungsi praktis, *Sa'o Ria* merupakan tempat berlindung satu atau beberapa keluarga yang seketurunan. Tempat untuk melakukan aktivitas makan, tidur, dan melakukan pekerjaan - pekerjaan tertentu.

*Sa'o Ria* juga berfungsi sebagai dapur untuk memasak makanan. Sebagai fungsi sosial, *Sa'o Ria* adalah tempat tinggal *Atalaki Puu* beserta saudara - saudaranya. Ia adalah bapak dan ibu dari segenap suku, representasi hidup dari nenek - moyang. *Sa'o Ria* dianggap yang menjamin kesatuan dari seluruh warganya, sebab *Sa'o Ria* dibangun oleh segenap warga suku.

Sementara sebagai fungsi religius, *Sa'o Ria* merupakan tempat dilakukannya upacara adat yang bersifat religius seperti upacara pertanian, kelahiran, perkawinan, dan kematian. Adanya *Wisu Lulu*, *Ana Wula Leja*, dan barang-barang pusaka keramat lainnya, membuktikan bahwa *Sa'o Ria* bukan saja sebuah tempat tinggal roh nenek-moyang dan tempat manusia bertemu dengan *dua ngga'e* yang merupakan sumber dan tujuan akhir serta penyelenggara kehidupan alam semesta. Bentuk arsitektur berupa rumah panggung tanpa dilengkapi jendela dengan konstruksi atap menjulang dari lantai sampai ke bagian atas. Makin keatas atapnya makin kecil. Pembagian ruang *Sa'o Ria* secara vertikal terdiri dari bagian bawah (*Lewu*) untuk ruang pemeliharaan hewan, ruang tengah untuk tempat tinggal (*One*) dan loteng (*padha*) untuk menyimpan alat-alat upacara. Secara garis besar mengenai tipologi arsitektur tradisional NTT ini dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2.2** Tipologi Arsitektur Tradisional NTT

No.	Ragam Arsitektur	Tipologi	Tampilan	Keterangan
1	Manggarai	Mbaru Gendang/ Niang Mese Niang Koe		Fungsi dan ukuran beda, bentuk sama
2	Ngada	Sa'o Saka Pu'u Sa'o Saka Lobo Sa'o Kaka Ngadhu Bagha		Bentuk ada yang sama dan ada juga yang beda, Ukuran dan fungsi beda
3	Ende Lio	Sa'o Ria Kedha Bhaku Kebo Ria Kuwu Lewa		Ukuran, Fungsi dan Bentuk ada yang sama; ada yang beda

No.	Ragam Arsitektur	Tipologi	Tampilan	Keterangan
4	Lamaholot	Korke/Koke Bale Lango Belen Kebang		Ukuran, Fungsi dan Bentuk ada yang sama; ada yang beda
5	Alor	Kolwat Kanuarwat Fala' Tofa		Ukuran dan Fungsi beda; Bentuk ada yang sama; ada yang beda
6	Belu/ Wehali	Uma Lulik Uma Reu Loegatal Loro Uma Biasa		Fungsi dan ukuran beda, bentuk sama
7	Atoni	Sonaf Lopo Ume Kbubble Ume Mnasi		Ukuran, Fungsi dan Bentuk ada yang sama; ada yang beda
8	Rote	Uma Uma Nitu Ra' o' Tua		Fungsi, bentuk dan ukuran beda
9	Sabu	Ammu Rukoko Ammu Taga Batu		Fungsi, bentuk dan ukuran beda
10	a. Sumba Timur	Uma Ndewa Uma Happaruna/Bokul Uma Adung		Ukuran, Fungsi dan Bentuk ada yang sama; ada yang beda
	b. Sumba Barat	Uma Marapu Wano Uma Wara Uma Wawine Uma Madiata Uma Roda Delo Anawara Uma Kalada Anawara Ana Uma		Ukuran, Fungsi dan Bentuk ada yang sama; ada yang beda

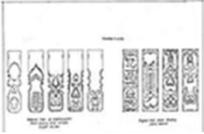
Sumber : Pokja PKP Provinsi NTT (2011)

Arsitektur tradisional NTT juga memiliki kekayaan ragam yang khas dan menarik. Ragam hias pada arsitektur tradisional di NTT ini tidak ditemui pada semua tipologi fungsi bangunan. Untuk kasus arsitektur tradisional di NTT ragam hias tersebut umumnya hanya dijumpai pada rumah adat dengan fungsi khusus saja.

Perletakan ragam hias ini juga hanya terbatas pada bagian-bagian tertentu dari bangunan tersebut, yakni pada dinding pintu masuk, tiang (kolom), balok, balok peyangga (penggantung) geladak pada perapian dan mahkota atap pada bubungan. Ragam hias tersebut umumnya berupa tatahan atau ukiran dengan warna tertentu atau tanpa warna sama sekali.

Dari segi bentuk ragam hias ini sangat bervariasi, yakni berupa garis lurus, garis lengkung (dengan komposisi tertentu), belah ketupat, flora (tangkai bunga/daun dan kuntum bunga), fauna (binatang), manusia (sosok manusia, organ tertentu wanita seperti payudara, dan patung), serta benda - benda langit (bulan, bintang dan matahari). Ragam hias dengan komposisi garis-garis lengkung umumnya bersosok sesuatu benda yang menunjukkan keberadaan benda-benda pusaka atau benda berharga lainnya yang tersimpan di dalam rumah adat. Dengan kata lain, ragam hias yang berbentuk menyerupai perhiasan ini secara simbolis menunjuk pada harta (benda-benda pusaka) yang disimpan pada rumah tersebut dan sekaligus menunjukan status sosial pemilikinya. Beberapa contoh ragam hias dalam arsitektur Vernakular NTT ditampilkan pada Tabel 2.3.

**Tabel 2.3** Beberapa contoh ragam hias dalam arsitektur Vernakuler NTT

No	Arsitektur	Ragam Hias
1	Manggarai	 
2	Ngada	  
3	Sumba Timur	  

Sumber : Pokja PKP Provinsi NTT (2011)

### 3. Hal - Hal yang Dapat Dipetik /Dipelajari

- a. Rumah tradisional di beberapa daerah (negara) di Asia Tenggara pada umumnya dan di Indonesia pada khususnya (termasuk juga di Nusa Tenggara Timur) diakui mempunyai banyak signifikansi. Ruang di dalam rumah yang merupakan wadah tiga dimensional, tidak hanya sebagai suatu bagian yang membatasi ruang dengan dunia sekelilingnya secara fisik, tetapi juga dalam arti keberadaannya sebagai ruang merupakan ungkapan simbolik. Setiap rumah tradisional merupakan manifestasi budaya yang mencerminkan dan mengabadikan sejumlah tata nilai budaya dan pandangan hidup yang asli dan diwarisi secara turun-temurun.
- b. Pemikiran arsitektur dari masyarakat tradisional sudah maju, yang terwujud dari kebiasaan yang turun temurun dan terbawa sampai saat ini dalam kehidupan modern dalam membangun rumah baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat berlangsungnya proses budaya.
- c. Proses modernisasi rumah sebagai tempat tinggal pada beberapa masyarakat di daerah masih menyisakan masalah karena hanya mampu menghadirkan rumah sebagai *shelter* namun belum mampu menghadirkan rumah sebagai *home* yang berakar dari pengalaman ruang

dan persepsi masyarakat tentang rumah sebagai mikrokosmos tersebut. Untuk itu, kearifan lokal yang ada dalam rumah tradisional dapat digali untuk proses modernisasi tersebut.

- d. Belum adanya upaya menghadirkan nuansa arsitektur tradisional dalam pembangunan rumah di NTT sementara yang sudah coba dilakukan adalah menghadirkan bentuk arsitektur lokal dalam bangunan – bangunan perkantoran di NTT. Walaupun upaya tersebut masih belum kuat karena kebanyakan masih bersifat penempelan unsur – unsur arsitektur lokal yang sering diwakili dari bentuk atap seperti atap *Sumba* untuk beberapa perkantoran penting di Kota Kupang.

## **B. Perkembangan dan Isu Pembangunan Perumahan Kawasan Permukiman**

Perkembangan dan Isu Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) di Provinsi NTT dijabarkan dengan melihat perkembangan pembangunan PKP berdasarkan data statistik yang ada tentang status rumah dan fasilitas rumah yang tersebar di Provinsi NTT. Sedangkan Isu dan Permasalahan Pembangunan PKP di Provinsi NTT merupakan rangkuman dari hasil rangkaian Lokakarya Pembentukan Pokja PKP Provinsi NTT.

### **1. Perkembangan Pembangunan Perumahan dan Permukiman**

Berdasarkan data Status Penguasaan Tempat Tinggal, sebagian besar rumah tangga di Provinsi NTT menempati rumah milik sendiri, namun dari tahun 2005 sampai tahun 2009 terjadi penurunan presentasi rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri. Sebaliknya dalam kurun waktu tersebut, rumah tangga yang menempati rumah kontrak, rumah sewa, rumah dinas, rumah milik orang tua/saudara dan lainnya mengalami kenaikan.

**Tabel 2.4** Prosentase Rumah Tangga menurut Kabupaten/Kota dan Status Penguasaan Tempat Tinggal (Tahun 2005-2010)

<b>Status</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Milik Sendiri	88,00	87,14	85,11	85,48	85,36	83,74
Kontrak	1,97	1,94	1,49	1,96	2,20	2,53
Sewa	1,69	1,54	2,08	2,28	2,60	3,18
Bebas Sewa	1,94	1,57	1,56	2,22	2,01	1,63
Rumah Dinas	1,79	1,56	2,56	2,15	1,57	1,91
Milik Orang Tua/ Saudara	4,26	-	6,65	5,59	5,89	6,47
Lainnya	0,35	6,24	0,55	0,31	0,37	0,54
<b>Jumlah</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sumber : BPS Provinsi NTT, diolah

Status penguasaan Rumah Milik Sendiri enam tahun terakhir (2005-2010) mengalami penurunan sebesar 4,26%. Dari data Status Rumah Kontrak enam tahun terakhir mengalami kenaikan sebesar 0,56%. Status Rumah Sewa enam tahun terakhir mengalami kenaikan sebesar 1,49%. Status Rumah Bebas

Sewa enam tahun terakhir mengalami penurunan sebesar 0,31%. Status Rumah Dinas enam tahun terakhir mengalami kenaikan sebesar 0,12%. Status Rumah Milik Orang Tua/Saudara enam tahun terakhir mengalami kenaikan sebesar 2,21%. Status Lainnya enam tahun terakhir mengalami kenaikan sebesar 0,19%.

Data perkembangan Status Rumah ini mengindikasikan bahwa terjadi penurunan kemampuan Rumah Tangga di Provinsi NTT untuk memiliki rumah sendiri, upaya masyarakat untuk menempati rumah dilakukan dengan dengan upaya mengontrak, menyewa, menempati rumah milik orang tua/ keluarga dan menempati rumah lainnya. Upaya Pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi pegawainya dalam kurun waktu lima tahun

terakhir di provinsi NTT juga menunjukkan kenaikan sebesar 0,12%.

## **2. Kebutuhan Rumah (*Backlog*)**

Dari 1.060.813 Kepala Keluarga (KK) di Provinsi NTT pada tahun 2010, terdapat 1.014.038 rumah tangga. Dengan demikian, Kebutuhan rumah (*backlog*) Provinsi NTT berjumlah 67.451 unit. Kekurangan rumah ini tersebar di 19 Kabupaten. Kabupaten Sabu Raijua dan Kota Kupang tidak terdapat kekurangan rumah. Kabupaten dengan jumlah *backlog* terbesar adalah Kabupaten Sikka (13,93%), disusul Kabupaten Sumba Barat Daya (9,50%) dan Kabupaten Flores Timur (8,24%).

## **3. Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)**

Berdasarkan indikator Rumah Berlantai Tanah, Dinding Bambu, dan Atap Tidak Layak yang tertinggi tiap Kabupaten/Kota maka jumlah Rumah Tidak Layak Huni di Provinsi NTT pada tahun 2010, berjumlah 499.398 Unit.

Prosentase RTLH Kabupaten/ Kota terhadap total RLTH Provinsi NTT tertinggi adalah Kabupaten TTS (13,07%), disusul Kabupaten Sikka (9,2 %) dan Kabupaten Sumba Barat Daya (7,37%). Kabupaten/ Kota dengan prosentasi RTLH terendah terhadap RTLH Provinsi NTT tahun 2010 adalah Kota Kupang (1,36%), selanjutnya Kabupaten Sumba Tengah (1,77%) dan Kabupaten Ngada (1,98%).

## **4. Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)**

Perkembangan pembangunan Perumahan di Provinsi NTT juga dapat diindikasikan dengan melihat fasilitas rumah yang tersebar di Provinsi NTT. Indikator Fasilitas Rumah yang dimaksud terdiri dari Atap tidak layak ( terbuat dari bahan Ijuk dan materi lainnya), Dinding tidak layak ( terbuat dari bambu dan materi lainnya), Lantai bukan tanah, Luas lantai kurang dari 20 m<sup>2</sup>, Fasilitas Air minum sendiri, Penggunaan jamban Leher Angsa dan Penggunaan Penerangan Listrik ( PLN dan Non PLN). Prosentasi fasilitas

rumah di Provinsi NTT ditampilkan pada Tabel 2.5. berikut ini.

**Tabel 2.5** Prosentase Fasilitas Rumah di Provinsi NTT  
(Tahun 2006-2010)

<b>Fasilitas Perumahan</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Atap Tidak Layak (Ijuk dan Lainnya)	29,37	29,46	26,75	24,45	22,28
Dinding Tidak Layak (Bambu dan Lainnya)	61,57	62,86	62,52	59,82	58,27
Lantai Bukan Tanah	52,08	56,81	58,26	59,61	64,34
Luas Lantai < 20 m <sup>2</sup>	6,21	6,59	6,81	7,46	6,43
Fasilitas Air Minum Sendiri	17,52	16,80	17,86	17,10	20,87
Jamban Leher Anggsa	25,03	38,57	43,26	42,99	49,81
Penerangan Listrik	38,81	20,33	40,57	46,17	52,53

Sumber : BPS Provinsi NTT, diolah

Untuk fasilitas rumah mulai dari **Atap Tidak Layak** (bahan Ijuk dan lainnya), dalam kurun waktu lima tahun terakhir menunjukkan penurunan sebesar 7,09%. **Dinding Tidak Layak** (bahan Bambu dan Lainnya), dalam lima tahun terakhir menunjukkan penurunan sebesar 3,3%. **Lantai Bukan Tanah**, selama lima tahun terakhir menunjukkan kenaikan sebesar 12,26%. **Luas Lantai Kurang Dari 20 m<sup>2</sup>**, data lima tahun terakhir menunjukkan kenaikan sebesar 0,22%. Dari data lima tahun terakhir untuk **Fasilitas Air Minum Sendiri** menunjukkan kenaikan sebesar 3,35%. Penggunaan **Jamban Leher Angsa** lima tahun terakhir menunjukkan kenaikan sebesar 24,78%. Pemanfaatan **Penerangan Listrik** baik yang bersumber dari PLN dan Non- PLN menunjukkan kenaikan sebesar 13,72%.

## 5. Isu Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Permasalahan pembangunan PKP di NTT diidentifikasi dari hasil Lokakarya Analisis Isu dan Permasalahan dalam rangka Pembentukan Pokja PKP NTT

tahun 2011. Pengelompokan Isu dan Permasalahan berdasarkan aspek – aspek, ditampilkan pada Tabel 2.6.

**Tabel 2.6** Isu dan Permasalahan Pembangunan PKP di Propinsi NTT

No.	Aspek	Isu dan Permasalahan
1.	<b>Sosial/ Peran Serta Masyarakat</b>	Partisipasi Masyarakat yang Rendah
		Penolakan dari masyarakat
		Konflik Kepentingan (unsur politik)
2.	<b>Kelembagaan</b>	Koordinasi Vertikal dan Horizontal antar Pelaku Pembangunan PKP
		Inkonsistensi Kebijakan Pembangunan PKP
		Perijinan
		Visi – Misi Pemerintah Daerah
		Data yg tidak up to date
3.	<b>Pembiayaan/ Investasi</b>	Keterbatasan Dana
		Daya Beli masyarakat rendah
		FLPP untuk perumahan swadaya
		Keterbatasan Lahan
4.	<b>Kualitas Sarana/ Prasarana</b>	Akses terhadap PSU
		Kualitas bangunan PKP
		Lokasi dan Lingkungan Perumahan Kurang Strategis

Sumber : Hasil Lokakarya Analisis Isu dan Permasalahan

# BAB 3

## PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

### A. Konsepsi Pengembangan dan Pembangunan PKP

#### 1. Dasar-Dasar Penetapan Rencana

Tujuan akhir dari pembangunan bidang PKP adalah meningkatnya kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian fokus dari pembangunan bidang PKP adalah masyarakat, khususnya golongan masyarakat yang tidak mempunyai kemampuan untuk memiliki sendiri rumah yang layak huni. Mengacu pada fokus seperti ini, didalam penyusunan rencana, berbagai permasalahan PKP yang dihadapi masyarakat perlu diidentifikasi dan dianalisis secara mendalam, sehingga dapat disusun langkah pemecahannya secara tepat, menyeluruh dan berkelanjutan. Karena itu, sebagai dasar dalam penetapan rencana, secara berturut-turut akan digambarkan secara padat inti permasalahan, analisis dampaknya dan prioritas penanganannya.

#### a. Permasalahan Pembangunan Bidang PKP

- 1) Rendahnya peran serta masyarakat, diindikasikan dengan adanya penolakan masyarakat dan tingginya konflik kepentingan di kalangan berbagai kelompok masyarakat;
- 2) Fungsi dan peran kelembagaan pemerintah belum optimal, diindikasikan dengan belum memadainya koordinasi vertikal dan horizontal antar pelaku PKP; inkonsistensi dalam kebijakan PKP; ketidakjelasan visi

dan misi pembangunan PKP; sulitnya perijinan serta kerangnya dukungan data;

- 3) Keterbatasan pembiayaan (investasi); hal ini diindikasikan dari rendahnya daya beli masyarakat; keterbatasan dana pemerintah; minimnya fasilitas pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah dan belum tertariknya sektor swasta (dunia usaha) terhadap pembangunan PKP bagi masyarakat berpendapatan rendah;
- 4) Kelengkapan sarana dan prasarana PKP yang tidak memadai, hal ini diindikasikan dari rendahnya kualitas perumahan yang dibangun, lokasi yang tidak strategis dan kawasan permukiman yang tidak dilengkapi dengan PSU yang memadai.

## **b. Analisis Permasalahan**

### **1) Rendahnya Peran Serta Masyarakat**

Pada dasarnya hal ini disebabkan oleh tidak terlibatnya masyarakat sasaran dalam keseluruhan tahapan pembangunan PKP. Jikapun masyarakat terlibat, hanya sebatas para elite masyarakat dan lebih banyak meminta persetujuan mereka secara formal. Artikulasi terhadap aspirasi masyarakat sasaran sangat terbatas, mengakibatkan dalam proses penentuan lokasi pembangunan PKP sudah terjadi keberatan atau penolakan masyarakat. Demikian juga ketika rumah tangga sasaran dimobilisasi untuk menempati rumah yang telah dibangun, sebagian menolak, sebagian yang menempati rumah tersebut tidak bertahan lama kemudian meninggalkannya.

Kondisi seperti ini diperberat dengan adanya persaingan di antara berbagai kelompok kepentingan untuk mendapatkan manfaat pembangunan PKP bagi kelompoknya. Seringkali pihak pemerintah sebagai pelaksana pembangunan PKP terjebak dalam berbagai kepentingan kelompok

tersebut, sehingga kepentingan masyarakat atau rumah tangga sasaran menjadi terabaikan.

Permasalahan ini jika tidak ditangani dengan baik, maka penolakan masyarakat, baik dalam tahap penentuan lokasi maupun pemanfaatan rumah terbangun tetap akan terjadi. Hal ini mengakibatkan pemborosan dana pemerintah dan tujuan pembangunan PKP tidak tercapai. Dengan demikian, dengan berpegang teguh pada hakikat pembangunan sebagai upaya memberdayakan masyarakat, maka keterlibatan masyarakat dalam seluruh tahapan pembangunan PKP perlu dijamin.

## **2) Fungsi dan Peran Kelembagaan Pemerintah Belum Optimal**

Sejatinya permasalahan ini bersumber dari sikap mental aparat pemerintah yang terlibat dalam pembangunan PKP. Sikap mental menggambarkan persepsi, pemahaman dan konsistensi tidak dengan persepsi dan pemahamannya. Sikap mental yang tidak konsisten melahirkan ketidaksungguhan dalam melaksanakan pembangunan PKP. Dengan kata lain, fungsi dan peran kelembagaan pemerintah belum optimal adalah cerminan dari ketidaksungguhan aparat pemerintah dalam melaksanakan seluruh tugas dan fungsi pokoknya berkenaan dengan pembangunan PKP.

Ketidaksungguhan ini berakibat pada belum memadainya koordinasi vertikal dan horizontal antar pelaku PKP; inkonsistensi dalam kebijakan PKP; ketidakjelasan visi dan misi pembangunan PKP; sulitnya perijinan serta ketersediaan data yang kurang memadai. Implikasi dari kondisi seperti ini adalah berbagai upaya pembangunan PKP tidak akan memberi hasil optimal.

### 3) Keterbatasan Pembiayaan (Investasi)

Dari sisi masyarakat, pembiayaan berkaitan dengan tingkat pendapatannya. Khusus masyarakat berpendapatan rendah, jelas bahwa kemampuan pembiayaan mereka sangatlah rendah. Karena itu pemerintah wajib menyediakan perumahan bagi mereka serta mengupayakan berbagai skem pembiayaan yang dapat mereka jangkau.

Persoalan yang dihadapi dari sisi pemerintah adalah terbatasnya alokasi dana untuk bidang perumahan. Secara nasional, *backlog* rumah yang relative besar membutuhkan alokasi dana yang relative besar pula. *Backlog* rumah yang besar tersebut berhadapan dengan *budget constraints*, sehingga kemampuan pemerintah untuk menyediakan rumah yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah terbatas. Terdapat dua masalah disini, yaitu perhatian atau kesungguhan politik yang kurang kuat dari pemerintah, khususnya pemerintah daerah (provinsi dan kabupaten/kota) dan kendala anggaran. Pada sisi lainnya, sektor swasta belum tertarik untuk terlibat dalam pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penyebabnya adalah rendahnya insentif ekonomis.

Kondisi seperti ini, paling kurang membutuhkan 4 (empat) anangan: *Pertama*; menjadikan isu perumahan sebagai arus utama menuju kesejahteraan. Hal ini memerlukan *marketing ideas* yang kuat dalam pengambilan keputusan dan penganggaran, sehingga alokasi anggaran untuk bidang perumahan dapat ditingkatkan.

*Kedua*; melibatkan sektor swasta dalam pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jika selama ini sector swasta belum melihat adanya insentif ekonomi yang kuat dari pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan

rendah, maka pemerintah dapat menciptakan insentif ekonomis secara tidak langsung melalui kebijakan perpajakan dan kemudahan ekonomis lainnya.

*Ketiga;* dari sisi masyarakat berpenghasilan rendah, pendekatan dalam kepemilikan rumah perlu dikaitkan dengan pemberdayaan dari sisi ekonomi. *Income generating program* bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah paket yang terpadu dalam pembangunan kawasan permukiman.

*Keempat;* diperlukan regulasi berkaitan dengan pemanfaatan sumberdaya alam bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah. Setiap pelaku ekonomi yang memanfaatkan sumberdaya alam dalam jumlah tertentu, diatur untuk menyisihkan keuntungannya bagi pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **4) Kelengkapan Sarana dan Prasarana PKP yang Tidak Memadai**

Hal ini sesungguhnya berada dibawah pengendalian penuh pemerintah. Ketika anggaran ditetapkan, seharusnya telah diperhitungkan bahwa anggaran tersebut sesuai dengan kebutuhan kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak. Dalam praktiknya, pemerintah lalai melakukan pengendalian dan pemanfaatan anggaran secara tepat, sehingga perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun tidak sesuai dengan harapan.

Perbaikan terhadap seluruh tahapan pembangunan PKP, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan perlu ditingkatkan. Aparat dan lembaga pengawasan teknis, fungsional, baik internal maupun eksternal perlu dilibatkan. Masyarakat sasaran hendaknya dilibatkan, minimal dalam tahapan pengawasan, sehingga berbagai

perilaku menyimpang dalam pembangunan PKP dapat diminimalisir.

### **5) Penetapan Skala Prioritas**

Berdasarkan analisis di atas, tampak bahwa keempat masalah tersebut mempunyai bobot yang sama. Bila salah satu di antara empat masalah tersebut tidak ditangani dengan baik, maka seluruh upaya pembangunan PKP tidak memberi hasil yang optimal. Atau sebaliknya kegagalan untuk menyelesaikan satu masalah dengan baik dapat menjadi penyebab kegagalan pembangunan PKP. Karena itu, penentuan skala prioritas bukan pada masalahnya, melainkan pada program dan kegiatan yang akan dilaksanakan untuk memecahkan keempat masalah tersebut.

Program yang disusun hendaknya merupakan program yang bersifat inti. Satu masalah sebaiknya diselesaikan melalui paling banyak 3 program inti. Tiga program tersebut merupakan hasil seleksi ketat dari sejumlah alternative program. Dengan demikian program yang terpilih adalah program yang bersifat strategis, yaitu program yang memiliki dampak mendasar dan luas dalam pemecahan masalah.

Program inti tersebut kemudian dijabarkan dalam sejumlah kegiatan operasional. Pada tataran kegiatan operasional inilah ditetapkan prioritas, dalam arti: kegiatan mana yang berlanjut setiap tahun, dan kegiatan yang selesai dalam satu tahun. Pemisahan seperti penting untuk mendapatkan jumlah kegiatan operasional yang tidak terlalu banyak, tetapi efektif untuk menyelesaikan masalah.

## **2. Visi-Misi dan Nilai Pembangunan PKP**

### **a. Visi dan Misi Kementerian Perumahan Rakyat**

Untuk mencapai tujuan yang tertuang dalam RPJPN dan RPJMN serta dengan memperhatikan isu permasalahan dan fokus pembangunan PKP, maka visi

Kemenpera adalah *Setiap Keluarga Indonesia Menempati Rumah Yang Layak Huni*. Untuk mencapai visi ini maka telah ditentukan misi dan arah kebijakan pembangunan PKP. Misi Kemenpera adalah sebagai berikut.

- 1) Meningkatkan iklim yang kondusif dan Koordinasi pelaksanaan kebijakan pembangunan PKP;
- 2) Meningkatkan ketersediaan rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman serta didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang memadai;
- 3) Mengembangkan sistim pembiayaan perumahan jangka panjang yang efisien, akuntabel dan berkelanjutan;
- 4) Meningkatkan pendayagunaan sumberdaya PKP secara optimal;
- 5) Meningkatkan peran Pemerintah Daerah dan pemangku kepentingan lainnya dalam pembangunan PKP.

Arah kebijakan Pembangunan PKP meliputi :

- 1) Penciptaan iklim yang kondusif dan koordinasi pelaksanaan kebijakan di tingkat Pusat dan Daerah dalam rangka pemenuhan hak dasar rakyat atas rumah;
- 2) Peningkatan pemenuhan kebutuhan Rumah Sejahtera yang didukung dengan PSU serta kepastian bermukim bagi MBM di kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan;
- 3) Pelembagaan sistem pendanaan dan pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman;
- 4) Peningkatan pendayagunaan sumber daya pembangunan PKP, pemanfaatan hasil- hasil iptek yang mengacu tata ruang dan kearifan lokal.
- 5) Peningkatan sinergi pusat-daerah dan pemberdayaan pemangku kepentingan lainnya dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

## **b. Visi dan Misi Pemerintah Provinsi NTT**

Visi RPJPD Provinsi NTT 2005 – 2025 adalah “ Nusa Tenggara Timur yang Maju, Mandiri, Adil dan Makmur dalam Bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia”. Untuk mewujudkan Visi tersebut ditetapkan 7 ( tujuh) Misi RPJPD sebagai berikut:

- 1) Mewujudkan manusia NTT yang berkualitas dan berdaya saing global;
- 2) Mewujudkan Masyarakat NTT yang bermoral, beretika, berbudaya, dan beradab berdasarkan falsafah Pancasila;
- 3) Mewujudkan NTT sebagai wilayah yang berketahanan ekonomi, sosial budaya, politik, dan keamanan;
- 4) Mewujudkan masyarakat demokratis berlandaskan hukum;
- 5) Mewujudkan NTT sebagai wilayah yang memiliki keseimbangan dalam pengelolaan lingkungan;
- 6) Mewujudkan posisi dan peran NTT dalam pergaulan antar negara, daerah dan masyarakat;
- 7) Mewujudkan NTT sebagai Provinsi Kepulauan dan Masyarakat Maritim.
- 8) Mempercepat Penanggulangan kemiskinan, pengembangan kawasan perbatasan, pembangunan daerah kepulauan, dan menanggulangi korban bencana alam.

Pembangunan bidang PKP terkait dengan misi pembangunan keempat, yaitu *Meningkatkan infrastruktur yang memadai agar masyarakat dapat memiliki aksesibilitas untuk memenuhi kebutuhan hidup yang layak* dan misi kedepalan, yaitu *Mempercepat Penanggulangan kemiskinan, pengembangan kawasan perbatasan, pembangunan daerah kepulauan, dan menanggulangi korban bencana alam.*

**c. Visi dan Misi Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Visi dan misi pembangunan PKP di NTT pada dasarnya merupakan perpaduan gerak pembangunan yang digerakkan melalui pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Visi dan misi Kemenpera sebagaimana telah dikemukakan menggunakan pendekatan sektoral bidang perumahan sebagai titik tolak. Sementara itu visi dan misi pembangunan Pemerintah Provinsi NTT menggunakan pendekatan wilayah sebagai titik tolak. Karena itu visi dan misi pembangunan bidang PKP di NTT adalah kombinasi dari pendekatan sektoral dan wilayah tersebut. Dengan pemikiran demikian, maka rumusan visi pembangunan bidang PKP di NTT lima tahun mendatang adalah sebagai berikut:

**Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk Kesejahteraan Masyarakat NTT.** Mengacu pada rumusan visi ini, maka dirumuskan misi pembangunan bidang PKP NTT lima tahun mendatang sebagai berikut :

- 1) Mewujudkan pembangunan PKP berdasarkan penataan ruang yang berkelanjutan
- 2) Meningkatkan kuantitas dan kualitas bangunan yang layak huni lewat sinkronisasi program dari para pemangku kepentingan.
- 3) Meningkatkan peran serta masyarakat dalam pembangunan PKP di NTT
- 4) Memberdayakan kearifan lokal dalam pembangunan perumahan yang layak huni

**d. Nilai Inti dalam Pembangunan PKP NTT**

Untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan PKP di NTT sebagaimana telah disebutkan, nilai inti yang menjadi pegangan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembangunan adalah suatu upaya melayani.**  
Melayani adalah inti tugas pokok dan fungsi pengabdian pemerintah bagi masyarakat. Melayani

mengandung makna melakukan sesuatu secara sungguh-sungguh dan benar bagi kepentingan kesejahteraan masyarakat.

- 2) **Berpihak kepada rakyat.** Pembangunan pada dasarnya dari, oleh dan untuk rakyat. Dalam kaitan ini, kehendak dan permasalahan rakyat harus menjadi rujukan utama. Dengan demikian pembangunan yang berpihak pada rakyat mengandung makna bahwa di dalam perencanaannya, pelaksanaannya, pengawasannya dan pemanfaatan hasilnya harus melibatkan rakyat dan dinikmati oleh rakyat untuk menjadikannya sejahtera.
- 3) **Profesionalisme & Produktivitas.** Profesionalisme adalah azas teknis operasional dalam pelaksanaan pembangunan, sedangkan produktivitas adalah dampak pembangunan bagi masyarakat. Pembangunan yang berazaskan profesionalisme menghendaki diikutinya kaidah-kaidah teknis fungsional perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan secara taat azas. Profesionalisme juga mengandung makna seluruh tahapan pembangunan ditangani oleh sumberdaya manusia yang kompeten. Produktivitas mengandung makna pemberdayaan. Dengan demikian pembangunan yang berdampak peningkatan produktivitas masyarakat perlu memperhatikan pemberdayaan masyarakat sebagai arus utama di dalam pendekatannya.
- 4) **Keselarasan Sosial Budaya.** Rumah dengan segala tatanan nilai dan struktur fisiknya selalu mengekspresikan nilai sosial dan budaya tertentu. Melalui rumah, nilai sosial budaya disemai dan dikembangkan untuk kepentingan kelanjutan peradaban. Pembangunan bidang PKP dengan segala perangkatnya telah menjadikan nilai-nilai sosial budaya yang dianut masyarakat mengalami

goncangan dalam bentuk disorganisasi dan distintegrasi. Karena itu dengan mengutamakan nilai selaras budaya, pembangunan PKP tidak saja berhenti pada pembangunan fisik, tetapi harus dilengkapi dengan berbagai upaya penguatan sendi-sendi sosial budaya masyarakat, sehingga masyarakat tidak merasa teraleneasi di dalam rumah dan kawasan permukimannya yang baru.

### **3. Arahan Pengembangan Sumberdaya PKP**

Seluruh sumberdaya yang dikerahkan dalam pembangunan PKP perlu dikembangkan sedemikian rupa sehingga memberi hasilguna yang optimal bagi pencapaian tujuan pembangunan bidang PKP. Untuk kepentingan ini, pengembangan sumberdaya PKP akan memperhatikan :

- a. Alokasi sumberdaya yang efektif dan efisien
- b. Keberlanjutan pengelolaan sumberdaya
- c. Keseimbangan Ekonomi- Sosial Budaya- Alam
- d. Tepat sasaran
- e. Mengakomodir peran berbagai pihak (pemerintah, swasta dan masyarakat)

Selain itu, beberapa hal teknis yang perlu mendapat pertimbangan dan penjelasan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

#### **a. Perijinan**

Perijinan pada prinsipnya diatur sesederhana mungkin, sehingga tidak menyulitkan para pemangku kepentingan dan masyarakat sebagai *stakeholder* pembangunan PKP. Untuk kepentingan ini diperlukan regulasi dalam Peraturan Daerah sehingga memiliki kekuatan yang mengikat bagi semua pihak.

#### **b. Pusat Layanan Teknis**

Layanan teknis perumahan bagi masyarakat sangat diperlukan untuk membantu masyarakat mengatasi berbagai masalah yang dihadapi. Dalam kaitan ini layanan teknis perlu diwadahi dalam bagian atau unit

tersendiri, sehingga pengaturan layanan menjadi lebih efektif dan efisien.

**c. Pengendalian dan Pengawasan Proses Pembangunan PKP di Daerah**

Pengendalian dan pengawasan pembangunan PKP menjadi sangat penting untuk menjamin mutu perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun. Berbagai keberatan yang muncul di kalangan masyarakat sasaran antara lain rendahnya kualitas bangunan. Dalam kaitan ini, selain mengefektifkan mekanisme pengendalian dan pengawasan internal, diperlukan pengawasan eksternal melalui berbagai kelompok masyarakat, sehingga keseluruhan proses pembangunan dan hasilnya sesuai dengan tujuan pembangunan PKP.

**B. Kendala dan Permasalahan**

**1. Perijinan dan Pertanahan**

**a. Perijinan**

Dalam lokakarya analisis isu dan permasalahan dan lokakarya pembentukan Pokja PKP Provinsi NTT, perijinan diidentifikasi sebagai salah satu permasalahan dan kendala dalam pembangunan PKP di NTT.

Asosiasi pengembang (REI NTT) mengeluhkan panjangnya birokrasi perijinan yang harus dipenuhi. Panjangnya rentang birokrasi ini dapat menghambat proses pembangunan perumahan formal bagi masyarakat NTT. Selain itu, kendala birokrasi ini dapat mengakibatkan meningkatnya biaya yang pada akhirnya akan membebani pengusaha maupun masyarakat sebagai konsumen pembangunan PKP.

Permukiman yang dibangun pada lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menjadi kendala bagi pemerintah daerah dalam penerbitan ijin. Permasalahan ini menjadi semakin rumit ketika masyarakat membangun pemukimannya pada areal hutan lindung, beberapa kelompok masyarakat telah beberapa generasi

menempati lahan hutan lindung yang diklaim sebagai milik suku/ milik pribadi.

Dinas PU Provinsi NTT menyatakan masalah perijinan khususnya menyangkut IMB bagi MBR terkadang terlambat sehingga menghambat pelaksanaan kegiatan stimulan perumahan swadaya. Disarankan agar pengurusan perijinan seperti IMB diselesaikan lebih awal, sehingga pelaksanaan program bisa lebih maksimal.

#### **b. Pertanahan**

Pertanahan menjadi kendala dan permasalahan yang rumit di NTT. Ketidakpastian status kepemilikan tanah untuk permukiman mengakibatkan terhambatnya bantuan stimulan atau bahkan dapat dibatalkannya suatu program pembangunan PKP. Status tanah yang clear and clean sebagai salah satu syarat pembangunan PKP masih sulit untuk dipenuhi. Program penyediaan perumahan bagi MBR Direktif Presiden di NTT dan program PTB Dinas Nakertrans, mengalami permasalahan ketersediaan lahan yang clear and clean.

Dinas Nakertrans Provinsi NTT mengalami kendala ketersediaan lahan dalam jumlah yang luas dan terpusat yang semakin berkurang/ makin sedikit. Dinas PU Provinsi NTT juga mengalami permasalahan pertanahan, terutama pada program pembangunan rumah baru. Tanah dengan status clear and clean belum sepenuhnya dimiliki MBR. Kondisi ini menyebabkan kegiatan pembangunan rumah baru bagi MBR menjadi terhambat.

Permasalahan status kepemilikan tanah ini tentunya terkait dengan permasalahan sosial budaya dan hukum. Jika ditinjau dari rasio pemukiman terhadap luas wilayah maka pada umumnya di NTT tersedia lahan yang masih cukup untuk permukiman. Namun status kepemilikan lahan tersebut menjadi kendala. Status kepemilikan tanah oleh suku, adat atau kelompok

masyarakat lainnya masih belum terdata dan tertata secara hukum dengan baik.

## **2. Infrastruktur dan Energi**

BPMPD menemukan masalah infrastruktur dan energi dalam pelaksanaan P2LDT. Permasalahan tersebut meliputi akses jalan yang sulit ke lokasi dan jaringan listrik yang belum terpasang. Permasalahan ini serupa dengan yang dialami Dinas PU Provinsi NTT. Pada beberapa lokasi akses jalan masih sulit, PSU belum tersedia dan listrik belum terpasang. Hal ini dapat menyebabkan terhambatnya kegiatan pembangunan atau bahkan dapat menyebabkan beberapa penghuni rumah tidak menempati rumahnya.

Pada lokasi pembangunan yang belum memiliki akses transportasi yang baik tentunya akan menyulitkan operasi dan meningkatkan biaya kegiatan pembangunan PKP. Masalah ini akan semakin rumit dengan minimnya sarana, prasarana dan utilitas yang dibutuhkan masyarakat. Kesulitan air bersih, fasilitas sanitasi, tidak tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial menyebabkan masyarakat cenderung meninggalkan lokasi PKP yang dibangun dan kembali ke permukiman semula.

## **3. Anggaran, Perpajakan dan Pendapatan Daerah**

Dinas Nakertrans Provinsi NTT menghadapi kendala keterbatasan anggaran sehingga sekitar 40 Lokasi yang telah dibuat perencanaannya belum dapat dibangun. Selanjutnya dinas ini juga mengalami kurangnya sharing dana dari Pemerintah Daerah untuk menunjang kelangsungan pembiayaan dan pengembangan permukiman transmigrasi.

Hal serupa juga dialami dinas atau instransi terkait seperti Dinas PU, Dinas Sosial, dan BPMPD. Terdapat beberapa lokasi yang telah direncanakan untuk dibangun tetapi karena keterbatasan dana, maka lokasi-lokasi tersebut belum dapat dikembangkan.

Perpajakan menjadi masalah bagi pengembang, pengembang masih merasa terbebani dengan kebijakan perpajakan. Pengembang membutuhkan keringanan pajak

untuk pembangunan perumahan bagi MBR, sehingga harga rumah menjadi lebih terjangkau.

Disisi lain, perpajakan dan pendapatan daerah menjadi salah satu sumber pendanaan bagi pemerintah daerah. Pemerintah daerah masih merasa kurangnya kesadaran pengusaha dan masyarakat untuk membayar pajak dan biaya perijinan lainnya sehingga mengurangi kemampuan pendanaan pemerintah daerah.

#### **4. Teknik, Teknologi dan Bahan Bangunan**

BPMPD tidak menemui kendala berarti dalam bidang teknik, teknologi dan bahan bangunan karena bahan bangunan lokal seperti kayu, batu dan pasir disiapkan oleh penerima bantuan. Pengerjaannya juga dilaksanakan secara gotong-royong sehingga tidak membutuhkan tukang dari luar lokasi.

Dinas PU menyatakan bahwa karena Spesifikasi yang disyaratkan maka beberapa bahan lokal belum dapat dimanfaatkan dengan baik. Bahan lokal seperti bebak ( gewang) dan bambu untuk dinding dan atap, dalam persyaratan belum dimungkinkan penggunaannya. Disarankan agar dalam spesifikasi pembangunan PKP yang akan datang, penggunaan bahan-bahan lokal tersebut lebih mendapat perhatian.

Saat ini telah dilakukan penelitian untuk membuat papan dengan bahan baku gewang, permasalahannya adalah teknologi tersebut belum sepenuhnya dikuasai oleh masyarakat sehingga dibutuhkan desiminasi dan alih teknologi kepada pengusaha dan masyarakat lokal. Pemanfaatan bahan bambu yang banyak tersedia juga belum maksimal sehingga perlu dilakukan pengembangan teknologi pemanfaatan bambu untuk dinding yang memenuhi syarat teknis.

Pembangunan perumahan bagi masyarakat dalam skala besar seperti pada program penyediaan rumah bagi MBR Direktif Presiden di NTT mangalami masalah ketersediaan kayu. Jika digunakan kayu lokal, untuk

kebutuhan yang banyak maka kualitas kayu yang tersedia akan rendah, belum lagi ditambah kemungkinan kerusakan hutan akibat penebangan liar. Solusi yang sementara diambil adalah dengan mengimpor kayu dari provinsi terdekat untuk mencukupi kebutuhan.

## **5. Kemampuan dan Perlindungan Konsumen**

Dengan pendapatan perkapita 5,32 juta rupiah pada tahun 2010, data statistik menunjukkan bahwa sebagian besar pengeluaran masyarakat NTT adalah untuk bahan makanan. Sisanya digunakan untuk berbagai keperluan termasuk untuk perumahan. Angka kemiskinan tahun 2011 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya namun masih cukup tinggi yaitu sebanyak 21, 23%. Meskipun angka IPM NTT terus meningkat namun masih dibawah standar Nasional dan menempati urutan ketiga terbawah.

Berdasarkan kenyataan ini, REI dan Perbankan menyatakan kemampuan ekonomi rata-rata masyarakat NTT untuk memiliki rumah sejahtera tapak masih rendah. Hal ini juga diakui oleh Dinas PU Provinsi NTT bahwa kemampuan ekonomi rata-rata MBR di NTT memang masih lemah dan belum dapat sepenuhnya memenuhi kebutuhan PKP yang layak.

Penguatan kemampuan ekonomi MBR tentunya tidak terlepas dari upaya pengurangan angka kemiskinan dan peningkatan angka IPM. Hal ini tentunya menjadi semakin kompleks bagaimana meningkatkan produktivitas ditengah berbagai keterbatasan ini.

Menurut Dinas PU Provinsi NTT, terkait perlindungan konsumen, sejauh ini belum mendapat perhatian yang serius. Perlindungan konsumen belum mendapat perhatian karena SPM bidang PKP belum sepenuhnya diterapkan di NTT. Penerapan SPM bidang PKP tentunya membutuhkan peningkatan kapasitas pemerintah daerah dan pemangku kepentingan terkait PKP di NTT.

Akibat perlindungan konsumen yang lemah, kualitas konstruksi rumah yang dibangun belum memenuhi standar sosial dan kesehatan. Sehingga, ada rumah yang telah dibangun tetapi belum ditempati secara permanen ( tetap) bahkan ada yang ditinggalkan. Menurut Bappeda Kabupaten Kupang dan LSM, terdapat beberapa bangunan rumah untuk pengungsi kualitasnya sangat tidak baik sehingga ditinggalkan penghuninya.

## **6. Pemaduserasian Regulasi**

Koordinasi vertikal antara pemerintah pusat dan daerah belum terbangun dengan baik, demikian juga dengan koordinasi horisontal antara pemerintah daerah dengan pemangku kepentingan dan masyarakat. Regulasi yang cepat berubah, konflik kepentingan sektoral/ ego sektoral, kepentingan politik dan kebijakan yang belum tepat menyebabkan pembangunan bidang PKP di NTT belum optimal.

Regulasi dan kebijakan pemerintah pusat bidang PKP belum sepenuhnya tersosialisasi di daerah. Implementasi Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang PKP belum sepenuhnya dapat dilaksanakan di NTT. Hal ini antara lain disebabkan oleh kelembagaan yang khusus menangani bidang PKP belum kuat atau masih dilaksanakan setingkat eselon IV. Dibutuhkan regulasi yang lebih kuat dan lebih padu dari pusat dan daerah untuk meningkatkan kapasitas lembaga pemerintah yang menangani bidang PKP di NTT.

Peningkatan kelembagaan bidang PKP di NTT membutuhkan keserasian regulasi antara instansi di pusat dan daerah. Peningkatan kelembagaan masih belum seirama dengan amanat PP Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, oleh sebab itu dibutuhkan keserasian regulasi antara Kemenpera dengan Kementerian Dalam Negeri, Kementerian PAN-RB dan Kementerian terkait lainnya. Sehingga implementasi penguatan kelembagaan di daerah menjadi lebih mudah.

Selain itu dibutuhkan keterpaduan regulasi terkait pembangunan bidang PKP dalam kaitannya dengan penanggulangan kemiskinan dan peningkatan kesejahteraan rakyat. Pembangunan bidang PKP perlu diposisikan sebagai salah satu upaya strategis penanggulangan kemiskinan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pengarusutamaan pembangunan bidang PKP di NTT belum menggembirakan, hal ini diindikasikan dari rendahnya alokasi APBD untuk pembangunan bidang PKP. Arti penting pembangunan bidang PKP belum mendapat perhatian serius pengambil keputusan di daerah. Sosialisasi dan advokasi arti penting pembangunan PKP bagi legislatif, pemerintah dan masyarakat NTT perlu dilakukan lebih intensif.

Dinas Nakertrans mengeluhkan tentang sumberdaya manusia yang masih terbatas baik kuantitas maupun kualitas dan sering terjadi mutasi sehingga menyebabkan inkonsistensi dalam pelaksanaan program PKP. Dinas PU juga mengeluhkan regulasi terkait stimulan perumahan swadaya, hal ini diakibatkan belum sepenuhnya tersedia koperasi sebagai pendamping penerima bantuan.

Menurut Dinas PU Provinsi NTT, masalah koordinasi dan sinkronisasi masih menjadi kendala di NTT. Beberapa contoh yang dialami antara lain terlambatnya pencairan anggaran sehingga mengurangi kapasitas pelaksanaan pembangunan bidang PKP. Untuk itu pelaksanaan pembangunan PKP di NTT perlu dikoordinasikan lebih baik lagi.

# BAB 4

## STRATEGI SUKSES PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

### A. Kisah Sukses Pembangunan PKP

#### 1. Program Pemerintah

Program P2LDT yang dilaksanakan oleh BPMPD Provinsi NTT dengan dana APBD murni secara umum dinilai berhasil. Keberhasilan ini karena masyarakat penerima program melaksanakan pembangunan rumah di tanahnya sendiri, atau merenovasi sendiri rumahnya yang tidak layak huni menjadi layak huni. Partisipasi aktif masyarakat menjadi kunci utama keberhasilan program ini.

Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) tahun 2009 di Kabupaten Alor dinilai berhasil baik oleh Pemerintah Daerah maupun oleh Kemenpera. Keberhasilan ini disebabkan beberapa faktor antara lain adanya partisipasi masyarakat, adanya dukungan Pemerintah Daerah, pemanfaatan material lokal dan dukungan teknis dan manajerial yang intensif dari Kemenpera.

Beberapa penghuni perumahan sejahtera tapak di Perumahan Pondok Indah Matani, Perumahan Bumi Osmo Permai Alak dan Perumahan Pemkot Manulai Dua terbantu dengan penyediaan PSU. PSU ini merupakan stimulan yang diberikan Kemenpera. Kesulitan jaringan air bersih bagi sebagian penghuni perumahan sejahtera tapak dapat dipenuhi dari stimulan ini.

## **2. Program Swasta dan LSM**

### **a. Relawan CIS Timor dan Relokasi Pengungsi Eks Timor-Timur**

Perkumpulan Relawan CIS Timor adalah salah satu LSM yang terpanggil untuk berkontribusi dalam Pembangunan PKP melalui Program ATUP ( Aid to Uprooted People) bersama Oxfam GB dengan dukungan dana dari Uni Eropa pada 2005 - 2006 untuk phase I dan dan ATUP phase II pada 2007 - 2008 di Kabupaten Kupang dan Belu telah bekerja sama dengan komunitas dampingan di kamp-kamp warga eks pengungsian dan warga lokal (MBR) dalam kegiatan pembangunan

Pembangunan PKP yang dilakukan CIS Timor adalah bagian dari kontribusi dalam pembangunan untuk mengurangi kemiskinan masyarakat di daerah kerja CIS Timor, baik laki-laki, perempuan dan anak-anak eks pengungsi Timor Leste dan warga lokal di sekitar lokasi pemukiman baru guna membantu mereka dalam proses pemulihan kembali dari dampak sosial ekonomi akibat terjadinya konflik dan pengungsian. Dalam usaha untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di kamp-kamp pengungsian untuk mencapai suatu kehidupan yang lebih baik, lebih layak dari tinggal di kamp, relokasi menjadi salah satu solusi yang layak yang ditawarkan oleh pemerintah dan berbagai actor lainnya termasuk CIS Timor

Relokasi yang dimaksudkan CIS Timor bukan saja membangun perumahan dan memindahkan masyarakat dari kamp untuk menempati rumah-rumah yang telah dibangun namun penting untuk diperhatikan bahwa relokasi yang dimaksudkan adalah mendukung semua proses dari segala aspek dalam rangka memastikan bahwa bukan hanya rumah tetapi ketersediaan berbagai sarana dan fasilitas dasar lainnya agar masyarakat yang menempati relokasi tersebut bisa mempertahankan hidup dan kehidupan yang layak.

## **b. Pola Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman CIS Timor**

Pola pendekatan ini berbasis pada pengalaman kerja PKP yang pernah dilakukan CIS Timor dalam rangka kerja besar penyediaan perumahan dan kawasan pemukiman bagi masyarakat berpendapatan rendah dari kamp (warga eks pengungsi) dan warga lokal di sekitar wilayah pemukiman baru (relokasi) dalam Program ATUP bersama Oxfam GB dengan dukungan dana dari Uni Eropa pada 2005 - 2006 untuk phase I dan dan ATUP phase II pada 2007 - 2008 di Kabupaten Kupang dan Belu.

Berikut pendekatan tahapan kunci yang dilakukan dalam program kerja Aid To Uprooted People yang mendukung masyarakat berepenghasilan rendah di kamp-kamp pengungsian dan warga lokal dengan dukungan untuk program relokasi (pembangunan perumahan dan kawasan permukiman) dengan kelengkapan berbagai sarana-dan prasarana pendukungnya.

### **1) Diseminasi Informasi**

Pengumpulan kebutuhan akan informasi dari warga di kamp (MBR), pencarian informasi pada sumber-sumber utama, pengolahan dan desiminasi informasi sesuai kebutuhan dalam berbagai bentuk hingga pendampingan yang intens untuk penguatan kapasitas guna pada titik tertentu MBR dapat mencapai sumber informasi sendiri. Pertama melalui distribusi newsletter *Lorosae Lian* yang terbit per bulan ke semua lokasi dampingan melalui pendamping komunitas. Mekanisme distribusinya bisa melalui Relawan Informasi Komunitas yang sudah ada di lokasi atau distribusi langsung *door to door*. (khusus untuk wilayah kamp). Kedua adalah siaran dialog radio interaktif melalui RRI Kupang yang menjangkau seluruh wilayah di NTT.

## 2) *Action Planing and Shelter (PKP)*

Merupakan serangkaian kegiatan dimulai dari pendampingan persiapan warga (MBR) di kamp-kamp pengungsian dan warga lokal hingga pemindahan dan penataan keberlanjutan di lokasi pemukiman yang baru. Beberapa kegiatan kunci dalam tahapan ini antara lain :

### a) **Pendampingan**

Pendampingan komunitas di kamp merupakan kelanjutan langsung dari kegiatan desiminsai informasi dalam rangka mempersiapkan warga untuk pengambilan keputusan untuk solusi yang layak bagi masa depan mereka.

### b) **Pengambilan Keputusan**

Proses inti dari langkah pasti menuju solusi layak berada pada titik ini, pengambilan keputusan. Kelompok warga (MBR) di kamp didampingi dalam pengambilan keputusan untuk masa depan yang lebih baik dengan mendapatkan lahan, membangun dan selanjutnya diikuti dengan proses pemindahan ke lokasi yang baru. Pada tahapan ini juga penting untuk memastikan keabsahan berkaitan dengan kepemilikan lahan yang sedang dinegosiasikan.

### c) **Pembangunan**

Setelah mendapatkan kebulatan pendapat dan tekad dilanjutkan dengan proses penyerahan lahan dan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman dengan dukungan bahan dari CIS Timor, Pemerintah dan lembaga lainnya yang mendukung proses ini serta tentunya dengan kontribusi warga itu sendiri dalam bentuk bahan, tenaga dan lain sebagainya.

#### **d) Pemindahan**

Setelah pembangunan selesai, warga (MBR) diorganisir untuk pemindahan dari kamp ke lokasi perumahan yang baru.

Pada tahap ini, segala hal berkaitan dengan administrasi dan perpindahan penduduk dari kamp ke lokasi yang baru, status kepemilikan lahan serta administrasi perpindahan anak sekolah dan lain sebagainya harus dilakukan dengan segera.

#### **3) *Public Health Promotion - Engginering (PHP-E)***

Promosi Kesehatan Umum dan Pembangunan sarana dan prasaran air bersih dan sanitasi juga menjadi salah satu kegiatan kunci dengan berbagai kegiatan di dalamnya. Jenis kegiatan yang dilakukan di sini adalah pembangunan sarana prasarana umum berkaitan dengan air dan sanitasi serta promosi kesehatan di lingkungan yang baru dengan berbagai mekanisme pelibatan warga itu sendiri dalam semua tahapan kegiatan, bertujuan untuk memastikan peningkatan kapasitas berkaitan dengan kesehatan, baik itu pengetahuan maupun prakteknya serta pemenuhan kebutuhan akan air bersih dan sanitasi yang layak bagi warga yang baru pindah ke lokasi yang baru untuk bertumbuh dalam pemukiman yang sehat dengan praktik hidup bersih dan sehat yang lebih baik. Proses ini dapat dilakukan bersamaan dengan proses pembangunan atau setelah warga menempati pemukiman yang baru.

#### **4) *FS-L (Food Security - Livelihood)***

Berbagai jenis kegiatan dilakukan pada tahapan ini guna memperkuat kemampuan ketahanan pangan juga dalam rangka mempertahankan dan meningkatkan sumber-sumber pendapatan warga di lokasi baru. Kegiatan yang dilakukan juga disesuaikan dengan kemampuan dan sumber daya yang tersedia. Peningkatan kapasitas kemampuan dan keahlian serta

berbagai sarana dan prasarana yang dapat menunjang usaha juga diupayakan secara swadaya maupun dengan bantuan termasuk pada akhirnya pada tahapan linking antara kelompok usaha dan instansi guna keberlanjutan usaha.

#### **5) Mendukung Integrasi Berkelanjutan**

Proses membangun pemukiman dan perumahan serta pemindahan warga dari kamp ke lokasi yang baru tentu juga akan berdampak pada warga lokal yang berada di sekitar lokasi baru tersebut. Oleh karena itu untuk mendukung proses membangun hubungan baik antar warga baru dan warga lokal lama adalah dengan mengikutsertakan warga lokal di sekitar pemukiman baru dalam setiap tahapan kegiatan juga sebagai penerima manfaat dari program yang dilakukan, disesuaikan dengan kebutuhan dan kapasitas yang ada. Pelibatan ini tentunya dapat meminimalisir dampak negatif, mendukung proses penerimaan dan mendukung proses integrasi (membangun hubungan) yang baik dan berkelanjutan antar ke dua komunitas.

#### **6) Pembelajaran**

Program ini telah menjadi pola sebagai bentuk salah satu tawaran solusi dalam upaya penyelesaian masalah eks pengungsi yang berada di kamp-kamp penampungan (MBR) yang tentunya perlu juga melibatkan warga lokal setempat dan perlu melihat keterkaitan dengan program-program pemerintah daerah setempat guna menemukan keberlanjutan dari pelayanan yang telah dilakukan demi pencapaian solusi layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah baik itu warga eks pengungsi maupun warga lokal.

Kesinambungan semua tahapan program dengan berbagai kegiatan di dalamnya menjadi sebuah rangkaian menyatu dalam kerja perumahan dan kawasan permukiman guna mendukung

memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan selanjutnya mempersiapkan generasi dan masyarakat yang sehat, berpendidikan dan berpenghasilan yang cukup menuju kemandirian.

**c. Pola FLPP Bank BTN Membantu MBR Memiliki Rumah di NTT**

**1) Perbankan Mendukung Pembiayaan Perumahan bagi MBR di NTT**

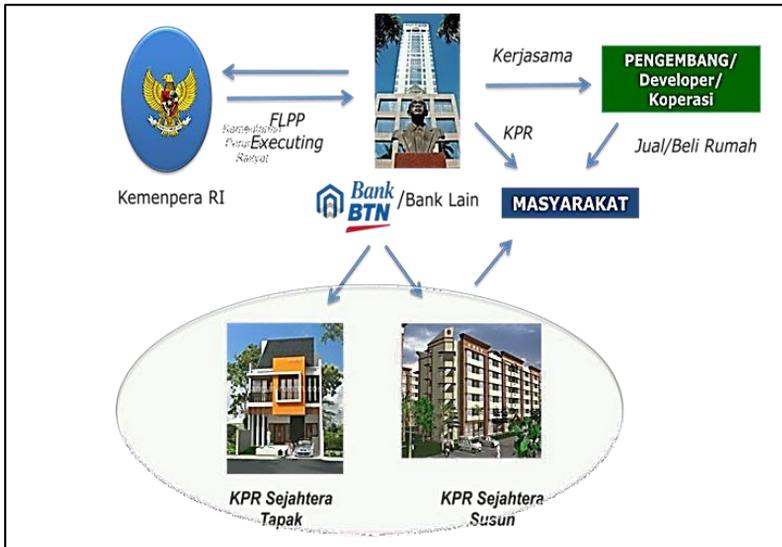
Penyediaan perumahan yang layak huni dan terjangkau merupakan bagian dari tugas pemerintah, swasta dan masyarakat untuk memenuhi kekurangan rumah maupun perbaikan kualitas sosial. Sebagai lembaga pembiayaan/mediasi bidang keuangan, perbankan memiliki peran penting dalam pengembangan investasi bidang perumahan di NTT.

Sesuai perkembangan historis penyaluran KPR bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), saat ini Bank BTN masih dominan dalam memberi kontribusi pembangunan rumah bersubsidi di Provinsi NTT. Bank BTN telah lama menyalurkan KPR bersubsidi melalui beberapa produk seperti KPR RS BTN, KPR RSS BTN dan KPR RSH BTN. Pada saat ini pembiayaan kredit bersubsidi adalah KPR Tapak Sejahtera dengan skim FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dari Kemenpera yang digunakan untuk berbagai tipe rumah ( T.21, T.36, T.45, T.60, T.72 baik jenis bangunan *landed house / strata title*).

Disamping Bank BTN, terdapat beberapa bank yang juga bisa menyalurkan FLPP di Provinsi NTT antara lain Bank Bukopin, Bank NTT dan Bank BNI. Untuk penyediaan dan perbaikan perumahan secara non formal juga dilakukan secara swadaya oleh masyarakat, melalui koperasi, LSM, bantuan APBD, dan lainnya.

Beberapa hal mendasar mengenai FLPP bagi MBR yang tertuang dalam Kemenpera No. 14 Tahun 2010 tentang FLPP, diantaranya:

- a) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
- b) MBR adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan paling banyak Rp. 2,5 juta per bulan.
- c) KPR Sejahtera Tapak adalah kredit yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari pengembang.
- d) KPR Sejahtera Susun adalah kredit yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dan MBM dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Susun yang dibeli dari pengembang.
- e) Kelompok Sasaran adalah pemohon KPR Sejahtera baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap yang belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan termasuk kelompok MBR dan MBM.



**Gambar 4.1** Skema Pemberian KPR Sejahtera – Skim FLPP Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)  
 Sumber : Bank BTN KC Kupang, Oktober 2011

**2) Perbankan Mampu Menyediakan Rumah untuk MBR (Skim FLPP)**

Perbankan di Provinsi NTT dalam penyediaan rumah (formal) bagi MBR dengan Skim FLPP dipandang cukup efektif dan berhasil, beberapa penyebab dan indikasi tentang hal tersebut diantaranya:

- a) Sumber pembiayaan FLPP yang berasal dari APBN yang ada dan bergulir di Kemenpera serta dilaksanakan oleh beberapa Bank pelaksana. Kondisi ini membuat supply dan distribusi KPR cukup besar bagi MBR. Dengan makin tumbuhnya pengembang di NTT saat ini, maka permintaan realisasi KPR skim FLPP di Bank BTN semakin meningkat dalam jumlah kredit maupun sebaran lokasi proyek perumahan. Beberapa hal yang membuat Skim FLPP semakin menarik dan akan

terus menjadi pilihan pembiayaan KPR bagi MBR, diantaranya:

- (1) **Tingkat bunga tetap** selama maksimal 15 tahun dan suku bunga diatur oleh Kemenpera, sehingga MBR mampu memprediksi kemampuan dan merencanakan pengeluaran keluarga dengan lebih pasti ke depan.
  - (2) **Tingkat bunga rendah (subsidi)**, sehingga terjangkau bagi MBR. Hal ini membuat KPR skim FLPP kompetitif dari sisi harga dalam jangka panjang.
  - (3) **Kapasitas penyaluran KPR untuk MBR besar**, karena dana bergulir untuk FLPP semakin meningkat di Kemenpera. Kedepannya penyaluran FLPP akan dinamis mengikuti kebutuhan (demand) dari Bank pelaksana. Daya serap FLPP akan dipengaruhi kesiapan pengembang dalam menyediakan suplai rumah, upaya pemasaran, penguasaan lahan, dan pemberdayaan daya beli calon debitur.
- b) Bank pelaksana FLPP telah menandatangani MOU dengan Kemenpera sehingga standar pelaksanaan, monitoring, serta sistem FLPP akan semakin baik dan good governance. Kondisi turut memudahkan dan meningkatkan calon debitur KPR mengingat kelayakan calon debitur dilakukan dengan jelas aturan dan transparan.
- c) *Affordability* (kemampuan daya beli) masyarakat NTT makin meningkat karena KPR yang berbunga rendah telah memperkuat kemampuannya dalam mengangsur. Di sisi lain perkembangan perekonomian yang meningkat pesat di NTT turut memperluas dan memperkuat basis lapangan kerja dan kekuatan ekonomi masyarakat.

d) Meningkatnya sektor non formal yang meminta KPR. Terdapat indikasi pergeseran segmen masyarakat yang membutuhkan kredit subsidi. Jika awalnya hanya PNS dan pekerja sektor formal saja yang mau mengajukan KPR, Namun saat ini sektor usaha wiraswasta/ koperasi telah menjadi debitur KPR. Penduduk yang bekerja di sektor non formal (tukang jahit, ojeg, tukang kayu, pedagang ikan/sayur, dll.) juga telah ada dan mampu memiliki rumah melalui KPR subsidi skim FLPP, khususnya di Bank BTN.

Diantara keberhasilan yang ada tersebut diatas, masih ada **beberapa kondisi** yang perlu diperbaiki agar upaya mendorong KPR bagi kalangan MBR makin meningkat, diantaranya :

- a) Penguatan dukungan dan kerjasama Pemda/*stakeholder* bidang PKP di NTT agar proses perijinan, masalah status/kepemilikan lahan menjadi lebih kondusif dalam pengembangan rumah bagi MBR dalam skala besar di NTT;
- b) Perlu data base dan alokasi lahan untuk MBR (diperkuat policy Pemda) sehingga ada kepastian lokasi, pemenuhan kebutuhan dan legalitas investasi di perumahan.
- c) Peningkatan sosialisasi program FLPP kepada MBR agar mampu mendorong demand MBR memiliki rumah,
- d) Meningkatkan kesiapan perbankan dan pengembang (REI) melalui koordinasi dan kerjasama sinergis. karena hal tersebut akan banyak membantu :
  - (1) Kecepatan dan jumlah rumah yang disiapkan (supply aspect);
  - (2) Proses dan administrasi KPR bagi MBR sesuai ketentuan; dan

(3) Dukungan finansial ke depan untuk peningkatan dukungan KPR, Infrastuktur (PSU), dll.

### **3) Bank BTN Masih Dominan dalam Kontribusi Penyediaan Rumah Bagi MBR di NTT**

Bank BTN sebagai BUMN yang memiliki fokus bisnis dalam pembiayaan perumahan, telah menunjukkan komitmen dalam penyaluran KPR (Kredit Pemilikan Rumah) skim FLPP bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Penyaluran FLPP oleh BTN dominan tidak saja dari sisi kuantitas, tapi juga juga dari sisi sebaran wilayah perumahan. KPR subsidi yang dibantu BTN telah menjangkau wilayah Pulau Timor, P. Flores, P. Sumba, dan pulau lain di Provinsi NTT.

Realisasi KPR BTN untuk MBR di Provinsi NTT menunjukkan perkembangan yang meningkat. Realisasi KPR BTN skim FLPP di BTN KC Kupang pada tahun 2011 (s/d bulan Nopember) mencapai ± Rp 15 Miliar. Sementara realisasi KPR Subsidi (RSH dan Satuan Rumah Susun) tahun 2009 yang mencapai Rp 5,980 Miliar dan untuk tahun 2010 yang mencapai Rp 5,203 Miliar.

Pengembang yang menyalurkan KPR Skim FLPP di wilayah Provinsi NTT diantaranya: KPN Maju, PT. Lopo Indah, PT. Charson Timorland, PT. Pembangunan Sehat Sejahtera, PT Timor Pembangunan Sarana, PT. Arkuta, dan beberapa pengembang lainnya.

## **B. Isu Strategis Pembangunan PKP**

### **1. Tinjauan Faktor Lingkungan Internal dan Eksternal**

Tinjauan faktor lingkungan internal dan eksternal dimaksudkan untuk melakukan identifikasi terhadap kekuatan dan kelemahan ( faktor internal) serta peluang dan ancaman (faktor eksternal) terhadap pembangunan PKP di

Provinsi NTT. Identifikasi dilakukan untuk menggali kembali faktor - faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan pembangunan PKP di NTT, kemudian dianalisis untuk menetapkan isu strategis pembangunan PKP di Provinsi NTT.

**a. Faktor Lingkungan Internal**

Faktor lingkungan internal meliputi kekuatan dan kelemahan, dalam pembangunan PKP di Provinsi NTT identifikasi faktor kekuatan dan kelemahan.

**1) Kekuatan (*Strength*)**

Kekuatan dalam pembangunan PKP di provinsi NTT adalah :

- a) Adanya dukungan Undang-Undang Nomor 1/2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Peraturan lainnya yang terkait pembangunan PKP;
- b) Adanya dukungan politik dan anggaran pemerintah pusat;
- c) Arahan pembangunan nasional (RPJP dan RPJM) yang menempatkan pembangunan bidang PKP sebagai bagian penting upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- d) Tersedianya areal Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e) Telah terbentuknya Pokja PKP Provinsi NTT.

**2) Kelemahan (*Weakness*)**

Sejumlah kelemahan dalam pembangunan PKP di Provinsi NTT adalah :

- a) Koordinasi pada lingkup pemerintahan kurang memadai;
- b) Alokasi dana yang terbatas pada program PKP;
- c) Pananganan program PKP bersifat parsial dan tidak profesional;
- d) Perencanaan Pembangunan PKP belum terintegrasi;
- e) Ketersediaan data kurang memadai;

- f) Terbatasnya skim pembiayaan;
- g) Daya beli masyarakat yang relatif rendah.

**b. Faktor Lingkungan Eksternal**

Faktor lingkungan eksternal meliputi peluang dan tantangan, dalam pembangunan PKP di Provinsi NTT. Identifikasi faktor peluang dan tantangan adalah sebagai berikut :

**1) Peluang (*Oppurtunity*)**

Peluang dalam pembangunan PKP di Provinsi NTT meliputi :

- a) Perhatian dan dukungan riil dunia internasional sangat besar;
- b) Backlog perumahan yang terus meningkat;
- c) Adanya tuntutan masyarakat yang kuat terhadap ketersediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memenuhi syarat;
- d) Minat dunia usaha dalam pembangunan PKP semakin meningkat;
- e) Adanya regulasi yang memungkinkan pengembangan skim pembiayaan bagi MBR.

**2) Ancaman (*Threath*)**

Diantara peluang yang ada, terdapat ancaman terhadap pembangunan PKP di Provinsi NTT yang meliputi :

- a) Kepastian hukum terhadap hak kepemilikan lahan tidak jelas;
- b) Perilaku pembangunan yang tidak profesional dan menyimpang mengakibatkan hilangnya kepercayaan dan partisipasi masyarakat;
- c) Adanya kelompok kepentingan yang memicu konflik;
- d) Tidakan spekulasi penguasaan lahan yang terus meningkat.

## 2. Rumusan Isu Strategis Pembangunan PKP

Berdasarkan hasil analisis faktor-faktor internal dan eksternal di peroleh Strategy Utama ( *Grand Strategy*) adalah Konsolidasi ( Strategy W-O). Strategy Utama konsolidasi ini merupakan pembenahan kelemahan untuk memanfaatkan peluang yang tersedia.

1. Isu-isu strategis yang diturunkan dari faktor Kekuatan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sumberdaya PKP yang dimiliki belum dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah daerah;</li><li>2. PKP belum menjadi isu penting bagi Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/ Kota</li></ol>
2. Isu-isu strategis yang diturunkan dari faktor kelemahan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Persepsi tentang konsepsi pembangunan PKP sangat bervariasi di kalangan pemerintah;</li><li>2. Koodinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP belum memadai;</li><li>3. Rendahnya kemampuan ekonomis MBR;</li></ol>
3. Isu-isu strategis yang diturunkan dari faktor Peluang	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Belum tersedianya model pembiayaan perumahan yang tepat bagi MBR.</li><li>2. Kesiapan pelaku PKP untuk memanfaatkan dukungan/ bantuan internasional terkait pembangunan PKP belum memadai</li></ol>
4. Isu-isu strategis yang diturunkan dari faktor ancaman	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah</li><li>2. Spekulasi kepemilikan dan penguasaan tanah semakin meningkat</li><li>3. Menurunnya dukungan/partisipasi masyarakat dalam pembangunan PKP</li></ol>

<p>5. Isu -isu strategis Pembangunan PKP Provinsi NTT</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sumberdaya PKP yang dimiliki belum dimanfaatkan secara optimal oleh pemerintah;</li> <li>2. PKP belum menjadi isu penting bagi pemerintah provinsi dan kab/kota;</li> <li>3. Persepsi tentang konsepsi pembangunan PKP sangat bervariasi di kalangan pemerintah;</li> <li>4. Koodinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP belum memadai;</li> <li>5. Rendahnya kemampuan ekonomis MBR;</li> <li>6. Belum tersedianya model pembiayaan perumahan yang tepat bagi MBR;</li> <li>7. Kesiapan pelaku PKP untuk memanfaatkan dukungan/ bantuan ingternasional terkait pembangunan PKP belum memadai;</li> <li>8. Ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah;</li> <li>9. Spekulasi kepemilikan dan penguasaan tanah semakin meningkat;</li> <li>10. Menurunnya dukungan/partisipasi masyarakat dalam pembangunan PKP</li> </ol>
---	---

### C. Strategi Sukses Pembangunan PKP

#### 1. Batasan Pengertian Strategi Pembangunan PKP

Strategi pembangunan PKP adalah suatu pendekatan manajerial untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan PKP melalui penetapan tujuan, sasaran dan kebijakan

strategis sebagai landasan operasional bagi perumusan program-program strategis yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu tertentu. Strategi pembangunan PKP, dihasilkan dari suatu analisis terhadap lingkungan strategis pembangunan PKP di NTT.

Berdasarkan visi dan misi pembangunan PKP yang telah ditetapkan (Bab III), telah dilakukan analisis lingkungan strategis PKP NTT (Bab IV), menghasilkan strategi utama (*grand strategy*) pembangunan PKP NTT yaitu strategi konsolidasi. Strategi ini berbasis pada strategi dasar W-O, yaitu mengatasi berbagai kelemahan internal untuk memanfaatkan peluang yang tersedia. Selanjutnya berdasarkan hasil analisis lingkungan strategis PKP NTT tersebut, dirumuskan sejumlah isu strategis. Dalam penjabaran lebih lanjut, isu-isu strategis tersebut akan menjadi dasar untuk menjabarkan strategi konsolidasi kedalam tujuan, sasaran dan kebijakan strategis sebagai landasan operasional perumusan program strategis. Penjabaran yang dimaksud disajikan dalam bagian berikut ini.

## 2. Tujuan Strategis Pembangunan PKP

Tujuan strategis merupakan pernyataan positif dari isu strategis. Tujuan strategis pembangunan PKP Provinsi NTT dan kaitannya dengan isu strategis ditampilkan pada Tabel 4.1. dibawah ini.

**Tabel 4.1** Isu Strategis dan Tujuan Strategis Pembangunan PKP Provinsi NTT

Isu Strategis	Tujuan Strategis
Sumberdaya PKP yang dimiliki belum dimanfaatkan secara optimal oleh pemerintah	Meningkatkan kemampuan pemerintah dalam pemanfaatan sumberdaya PKP
PKP belum menjadi isu penting bagi pemerintah provinsi dan kab/kota	Menjadikan PKP sebagai isu penting dalam pembangunan aras provinsi dan kabupaten/kota

<b>Isu Strategis</b>	<b>Tujuan Strategis</b>
Persepsi tentang konsepsi pembangunan PKP sangat bervariasi di kalangan pemerintah	Meningkatkan pemahaman semua aparatur pemerintah tentang konsepsi pembangunan PKP
Koodinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP belum memadai	Meningkatkan koordinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP
Rendahnya kemampuan ekonomis MBR	Meningkatkan pendapatan MBR
Belum tersedianya model pembiayaan perumahan yang tepat bagi MBR	Tersedianya model pembiayaan perumahan yang tepat bagi MBR
Kesiapan pelaku PKP untuk memanfaatkan dukungan/ bantuan internasional terkait pembangunan PKP belum memadai	Meningkatnya kesiapan pelaku PKP dalam memanfaatkan dukungan/bantuan internasional terkait pembangunan PKP
Ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah	Meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah
Spekulasi kepemilikan dan penguasaan tanah semakin meningkat	Peningkatan pengawasan/ pengendalian pemindahan hak atas tanah
Menurunnya dukungan/partisipasi masyarakat dalam pembangunan PKP	Meningkatkan dukungan/partisipasi masyarakat dalam pembangunan PKP

### 3. Sasaran Strategis Pembangunan PKP

Sasaran strategis dirumuskan untuk mewujudkan pencapaian tujuan strategis pembangunan PKP Provinsi NTT. Sasaran strategis mengindikasikan waktu, volume dan unit. Sasaran strategis dan tujuan strategis pembangunan PKP Provinsi NTT ditampilkan pada Tabel 4.2.

**Tabel 4.2** Sasaran Strategis Dan Kaitannya Dengan Tujuan Strategis Pembangunan PKP Provinsi NTT

Tujuan Strategis	Sasaran Strategis
Meningkatkan kemampuan pemerintah dalam pemanfaatan sumberdaya PKP	Meningkatnya alokasi belanja untuk pembangunan PKP pada aras provinsi dan kabupaten/kota setiap tahunnya sejak tahun 2012
Menjadikan PKP sebagai isu penting dalam pembangunan aras provinsi dan kab/kota	Meningkatnya pemahaman semua aparatur pemerintah tentang pentingnya PKP dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sejak tahun 2012
Meningkatkan pemahaman semua aparatur pemerintah tentang konsepsi pembangunan PKP	Semua aparatur pemerintah memahami bahwa pembangunan PKP bukan sekadar <i>building house (shelter)</i> , tetapi <i>creates home</i> (menciptakan suasana/ lingkungan produktif dan nyaman bagi rumah tangga) sejak tahun 2012
	Meningkatnya kualitas PKP yang dibangun bagi MBR pada tahun 2012 - 2017
Meningkatkan koordinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP	Terbentuknya mekanisme koordinasi lintas SKPD dalam perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi pembangunan PKP tahun 2012 - tahun 2017
Meningkatkan pendapatan MBR	Tersedianya lapangan usaha dan kesempatan kerja produktif bagi MBR dari tahun 2012 - 2017

Tujuan Strategis	Sasaran Strategis
Tersedianya model pembiayaan perumahan yang tepat bagi MBR	Meningkatnya akses MBR terhadap berbagai sumber pembiayaan perumahan setiap tahunnya
Meningkatnya kesiapan pelaku PKP dalam memanfaatkan dukungan/bantuan internasional terkait pembangunan PKP	Meningkatnya jumlah rumah dan kawasan permukiman yang dibangun dengan memanfaatkan dukungan/bantuan internasional tahun 2013 -2017
Meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah	Pembangunan PKP bebas dari sengketa kepemilikan tanah mulai tahun 2014
	MBR mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang ditempati di tahun 2012 - 2017
Meningkatkan dukungan/partisipasi masyarakat dalam pembangunan PKP	Keterlibatan masyarakat dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemanfaatan PKP terbangun semakin meningkat sejak tahun 2012

#### 4. Kebijakan dan Program Strategis Pembangunan PKP

Kebijakan strategis dirumuskan untuk dapat mencapai sasaran strategis pembangunan PKP di Provinsi NTT tahun 2012 - 2017. Kebijakan strategis disusun dengan memperhatikan faktor-faktor pendukung dan penghambat. Perumusan kebijakan strategis ditampilkan pada tabel berikut.

**Tabel 4.3** Kebijakan Strategis dan Keterkaitannya dengan Sasaran Strategis

Sasaran Strategis	Faktor		Kebijakan Strategis
	Pendukung	Penghambat	
Meningkatnya alokasi belanja untuk pembangunan PKP pada aras provinsi dan kabupaten/ kota setiap tahunnya sejak tahun 2012	Adanya kebijakan pembangunan PKP	Keterbatasan APBD	Menetapkan pembangunan PKP sebagai prioritas pembangunan daerah
Meningkatnya pemahaman semua aparatur pemerintah tentang pentingnya PKP dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sejak tahun 2012	Adanya kaitan erat antara PKP dan kesejahteraan masyarakat	PKP belum menjadi isu penting pembangunan di daerah	Pengurus mengutamakan Pembangunan PKP sebagai salah satu prioritas pembangunan daerah
Semua aparatur pemerintah memahami bahwa pembangunan PKP bukan sekadar <i>building house (shelter)</i> , tetapi <i>creates home</i> (menciptakan suasana/ lingkungan produktif dan nyaman bagi rumah tangga) sejak tahun 2012	Adanya keinginan untuk keberhasilan pembangunan PKP di NTT	Membangun fisik rumah lebih mudah dan cepat	Pemantapan pemahaman pelaku PKP terhadap konsepsi pembangunan PKP
Meningkatnya kualitas PKP yang dibangun bagi MBR pada tahun 2012 - 2017	Adanya keinginan MBR untuk menempati fasilitas yang berkualitas	Kurangnya pengawasan dalam pembangunan PKP	Pelibatan kelembagaan pengawasan internal dan eksternal

Sasaran Strategis	Faktor		Kebijakan Strategis
	Pendukung	Penghambat	
Terbentuknya mekanisme koordinasi lintas SKPD dalam perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi pembangunan PKP tahun 2012 – tahun 2017	Adanya lembaga koordinasi	Ego sektoral	Pengembangan kelembagaan koodinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP
Tersedianya lapangan usaha dan kesempatan kerja produktif bagi MBR dari tahun 2012- 2017	Adanya aktifitas ekonomi dan pemberdayaan masyarakat	Pemberdayaan masyarakat belum terintegrasi dengan pembangunan PKP	Pengintegrasian pembangunan PKP dengan pemberdayaan ekonomi MBR
Meningkatnya akses MBR terhadap berbagai sumber pembiayaan perumahan setiap tahunnya	Adanya sumber pembiayaan pembangunan PKP	MBR belum sepenuhnya memiliki akses terhadap sumber pembiayaan PKP	Pembentukan lembaga pembiayaan perumahan bagi MBR pada aras provinsi dan kab/kota
Meningkatnya jumlah rumah dan kawasan permukiman yang dibangun dengan memanfaatkan dukungan/ bantuan internasional tahun 2013 -2017	Adanya kegiatan PKP yang didukung oleh lembaga internasional	Kapasitas kelembagaan pelaku PKP belum memadai untuk memanfaatkan bantuan internasional	Penguatan kelembagaan (system dan personil) pelaku PKP dalam pemanfaatan bantuan internasional
Pembangunan PKP bebas dari sengketa kepemilikan tanah mulai tahun 2014	Adanya kelembagaan adat sebagai mediator	Lembaga adat belum banyak dilibatkan	Optimalisasi kelembagaan adat dalam penyelesaian sengketa tanah

Sasaran Strategis	Faktor		Kebijakan Strategis
	Pendukung	Penghambat	
MBR mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang ditempati di tahun 2012 - 2017	Adanya kebijakan sertifikasi tanah bagi MBR	Akses MBR terhadap sertifikasi tanah terbatas	Sertifikasi hak kepemilikan atas tanah
Keterlibatan masyarakat dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemanfaatan PKP terbangun semakin meningkat sejak tahun 2012	Keterlibatan masyarakat menjamin keberhasilan dan keberlanjutan pembangunan PKP	Masyarakat belum sepenuhnya dilibatkan dalam siklus pembangunan PKP	Peningkatan kapasitas kelembagaan masyarakat dalam pembangunan PKP

Program strategis merupakan penjabaran kebijakan strategis. Program strategis sebagai penjabaran dari kebijakan strategis ditampilkan pada tabel dibawah ini.

**Tabel 4.4** Kebijakan Strategis dan Program Strategis Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi NTT

No	Kebijakan Strategis	Program Strategis
1.	Menetapkan pembangunan PKP sebagai prioritas pembangunan daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) aras provinsi dan kab/kota</li> <li>• Penyusunan Rencana Teknis pembangunan PKP pada aras provinsi dan kab/kota</li> <li>• Penyiapan kasiba dan lisiba pada aras kabupaten/kota</li> </ul>

No	Kebijakan Strategis	Program Strategis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekstensifikasi dan intensifikasi pembangunan PKP bagi MBR pada 21 kabupaten/kota</li> <li>• Penyediaan dan perbaikan PSU yang memadai pada kawasan permukiman terbangun</li> </ul>
2.	Pengarusutamaan Pembangunan PKP sebagai salah satu prioritas pembangunan daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pencanangan Gerakan Membangun Rumah bagi MBR</li> <li>• Penyusunan dan Publikasi Profil PKP aras provinsi dan kab/kota</li> </ul>
3.	Pemantapan pemahaman pelaku PKP terhadap konsepsi pembangunan PKP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sosialisasi dan promosi konsepsi pembangunan PKP pada aras provinsi dan kab/kota</li> </ul>
4.	Pelibatan kelembagaan pengawasan internal dan eksternal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimaslisasi fungsi dan peran kelembagaan pengawasan internal dalam pembangunan PKP</li> <li>• Optimalisasi fungsi dan peran kelembagaan pengawasan eksternal dalam pembangunan PKP</li> </ul>
5.	Pengembangan kelembagaan koodinasi lintas SKPD terkait pembangunan PKP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penguatan Kelembagaan PKP Provinsi NTT</li> <li>• Optimalisasi peran dan fungsi Pokja PKP NTT</li> </ul>

No	Kebijakan Strategis	Program Strategis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyelenggaraan forum koordinasi lintas pelaku PKP aras provinsi dan kab/kota</li> <li>• Pembuatan database PKP</li> </ul>
6.	Pengintegrasian pembangunan PKP dengan pemberdayaan ekonomi MBR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan bantuan pemberdayaan bagi MBR</li> <li>• Pelatihan dan pendampingan bagi MBR</li> <li>• Pengembangan Kluster Industri dan perdagangan bagi MBR</li> </ul>
7.	Pembentukan lembaga pembiayaan perumahan bagi MBR pada aras provinsi dan kab/kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengkajian dan pembentukan kelembagaan pembiayaan perumahan bagi MBR</li> <li>• Pelibatan berbagai <i>donor agent</i> untuk penguatan kelembagaan pembiayaan perumahan bagi MBR</li> <li>• Bantuan pemberdayaan ekonomi bagi MBR</li> </ul>
8.	Penguatan kelembagaan (system dan personil) pelaku PKP dalam pemanfaatan bantuan internasional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengembangan jejaring pelaku PKP dengan lembaga-lembaga internasional</li> <li>• Peningkatan kemampuan teknis dan manajerial pelaku PKP terkait standar lembaga internasional</li> </ul>
9.	Optimalisasi kelembagaan adat dalam penyelesaian sengketa tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penguatan kelembagaan adat dalam penyelesaian sengketa tanah</li> </ul>

No	Kebijakan Strategis	Program Strategis
10.	Sertifikasi hak kepemilikan atas tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pengukuran dan pembuatan sertifikat kepemilikan tanah bagi MBR</li> </ul>
11.	Pengendalian pengalihan/pemindahan hak atas tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pelibatan kelembagaan adat dalam pengendalian pengalihan/pemindahan hak atas tanah</li> <li>● Peningkatan kesadaran akan hak-hak kepemilikan bagi pemilik tanah</li> </ul>
12.	Peningkatan kapasitas kelembagaan masyarakat dalam pembangunan PKP	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pembinaan dan pengembangan kapasitas kelembagaan masyarakat dalam pembangunan PKP</li> <li>● Pelibatan kelembagaan masyarakat dalam pembangunan PKP</li> </ul>

## DAFTAR PUSTAKA

- BPS Provinsi NTT. 2007. NTT Dalam Angka Tahun 2006. Badan Pusat Statistik Provinsi NTT – Kupang
- BPS Provinsi NTT. 2008. NTT Dalam Angka Tahun 2007. Badan Pusat Statistik Provinsi NTT – Kupang
- BPS Provinsi NTT. 2009. NTT Dalam Angka Tahun 2008. Badan Pusat Statistik Provinsi NTT – Kupang
- BPS Provinsi NTT. 2010. NTT Dalam Angka Tahun 2009. Badan Pusat Statistik Provinsi NTT – Kupang
- BPS Provinsi NTT. 2011. NTT Dalam Angka Tahun 2010. Badan Pusat Statistik Provinsi NTT – Kupang
- Febriani, M.P. 2022. Buku Saku KKN Rumah Layak Huni. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah.
- Koehuan, J.E. 2011. Laporan Pekerjaan Dekonsentrasi Perumahan dan Kawan Permukiman (PKP) Provinsi NTT Bulan Juli 2011. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi NTT-Kupang.
- Koehuan, J.E. 2011. Laporan Pekerjaan Dekonsentrasi Perumahan dan Kawan Permukiman (PKP) Provinsi NTT Bulan Agustus 2011. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi NTT-Kupang.
- Koehuan, J.E. 2011. Laporan Pekerjaan Dekonsentrasi Perumahan dan Kawan Permukiman (PKP) Provinsi NTT Bulan September 2011. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi NTT-Kupang.
- Koehuan, J.E. 2011. Laporan Pekerjaan Dekonsentrasi Perumahan dan Kawan Permukiman (PKP) Provinsi NTT Bulan Oktober 2011. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi NTT-Kupang.
- LAPORAN PELAKSANAAN DEKONSENTRASI LINGKUP KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT TAHUN 2011 BIRO PERENCANAAN DAN ANGGARAN SEKRETARIAT KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT 2011

- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2016. Panduan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Perdesaan. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat-Jakarta
- PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 02 TAHUN 2011 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN DEKONSENTRASI LINGKUP KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT TAHUN 2011
- Pokja PKP Provinsi NTT. 2011. Dokumen Profil Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi NTT Tahun 2010. Dekonsentrasi Lingkup Kementerian Perumahan Rakyat 2011.
- Pokja PKP Provinsi NTT. 2011. Dokumen Rencana Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi NTT Tahun 2012-2016. Dekonsentrasi Lingkup Kementerian Perumahan Rakyat 2011
- Rencana Tata Ruang dan Wilayah Provinsi NTT Tahun 2010-2030
- Sari, M., Mahyuddin, Marulam MT Simarmata, Andi Susilawaty, Cheppy Wati, Seri Asnawati Munthe, Rahmi Hidayanti, Rd. Indah Nirtha NNPS, Fitria Fatma, Harry Ade Saputra, Handri Maika Saputra, Victor Trismanjaya Hulu. 2020. Kesehatan Lingkungan Perumahan (Editor: Z. A. Matondang). Penerbit Yayasan Kita Menulis
- Sunarti. 2019. Buku Ajar Perumahan dan Permukiman. UNDIP Press -Semarang
- UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
- Winasih, S.S.Y., dan Niniek Anggriani. 2021. Perumahan dan Permukiman Buku Penunjang Mahasiswa. Putra Media Nusantara

## TENTANG PENULIS



**Jonathan E. Koehuan** sejak tahun 1997 bekerja sebagai dosen tetap Pada Program Studi S1 Mekanisasi Pertanian Universitas Kristen Artha Wacana (UKAW). Lahir di Kupang, 31 Juli 1970. Menyelesaikan Pendidikan Sarjana Teknologi Pertanian (STP) pada tahun 1995 dari Institut Teknologi Indonesia (ITI) Serpong. Meraih gelar Magister Pertanian (MP) dari Program Pasca Sarjana Teknik Pertanian Universitas Gadjah Mada - Jogjakarta pada tahun 2002 dan mendapatkan gelar Doktor Teknologi Industri Pertanian dari Universitas Brawijaya - Malang pada tahun 2021. Selain beraktivitas sebagai dosen, penulis juga bekerja sebagai konsultan dan pengamat Pembangunan Teknik pertanian, lingkungan dan perubahan iklim.