

ANALISIS POTENSI PENGEMBANGAN WILAYAH PERUMAHAN DI KELURAHAN KALIBARU

ANALYSIS OF THE POTENTIAL DEVELOPMENT OF HOUSING AND SETTLEMENT AREAS IN KALIBARU

¹Nur Fatihah, ²Sutrisno, ³Alma Hastari Nabilla

^{1,2,3}Yogyakarta, Teknik Sipil Universitas Nusa Megarkencana,

¹fatihahap@unmeke.ac.id, ²su_trisno@unmeke.ac.id, ³almahastari719@gmail.com

Abstrak

Kelurahan Kalibaru menghadapi kerentanan sosial dan ekonomi yang kompleks yaitu tingkat kemiskinan yang tinggi, tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, kualitas permukiman yang buruk, kualitas dan keterjangkauan air serta akses sanitasi dan sistem pengolahan sampah yang tidak memadai. Masalah tersebut dapat menimbulkan risiko banjir dan genangan, potensi kebakaran, hingga masalah kesehatan. Melalui penelitian ini, penulis mengidentifikasi *backlog* perumahan di Kelurahan Kalibaru dan potensi pengembangan perumahan dan permukiman berdasarkan kondisi kelayakan rumah dan kondisi lingkungan di Kelurahan Kalibaru. Data yang digunakan merupakan data sekunder dari hasil penelitian perumahan *by name by address* yang dikumpulkan oleh dinas terkait. Metode deskriptif kuantitatif digunakan pada penelitian ini dengan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 29/PRT/M/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat serta dilakukan pendekatan kebijakan program DPRKP Provinsi DKI Jakarta dan kebijakan pemerintah pusat untuk penentuan potensinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kesenjangan dapat terlihat dari jumlah *backlog* kepemilikan sebanyak 2.614 KK dan *backlog* kepemilikan sebanyak 2.203 KK. Potensi pengembangan rumah tidak layak huni berdasarkan segmentasi ketahanan konstruksi dan luas perkapita $< 9 \text{ m}^2$ dapat dilakukan penanganan melalui Program pemugaran, permukiman berupa kampung deret dan kampung susun, konsolidasi tanah vertikal, dan rusunami. Penanganan berdasarkan segmentasi air minum dapat dilakukan melalui perbaikan Sistem Penyediaan Air Minum. Pada segmentasi akses sanitasi, penanganan dapat dilakukan penyediaan fasilitas MCK komunal dan Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL). Potensi pengembangan berdasarkan segmentasi lingkungan sendiri dapat dilakukan perbaikan perbaikan jalan dan drainase dengan titik lokasi yang telah dipetakan.

Kata Kunci: Potensi Pengembangan Wilayah, *Backlog* Perumahan, Rumah Tidak Layak Huni.

Abstract

The Kalibaru Subdistrict faces complex social and economic vulnerabilities, including high poverty rates, high population density, poor housing quality, and inadequate water quality and affordability, as well as insufficient access to sanitation and waste management systems. These issues can lead to risks of flooding and waterlogging, potential fires, and health problems. Through this study, the author identifies the housing backlog in Kalibaru Subdistrict and the potential for housing and settlement development based on housing suitability and environmental conditions in Kalibaru Subdistrict. The data used consists of secondary data from the by name by address housing census

collected by the relevant agency. A quantitative descriptive method was employed in this study, referencing Regulation of the Minister of Public Works and People's Housing of the Republic of Indonesia No. 29/PRT/M/2018 on Technical Standards for Minimum Service Standards in Public Works and People's Housing, and utilizing the policy approach of the Jakarta Provincial DPRKP program to determine the potential. The research findings indicate that the extent of the disparity can be seen in the housing backlog of 2,614 households and the homeownership backlog of 2,203 households. The potential for developing substandard housing based on construction resilience segmentation and per capita area $< 9 \text{ m}^2$ can be addressed through renovation programs, revitalization in the form of row housing and multi-story housing, vertical land consolidation, and low-cost apartments. Addressing issues based on the drinking water segment can be achieved through improvements to the Drinking Water Supply System. For the sanitation access segment, solutions include providing communal sanitation facilities and a Wastewater Treatment System (SPAL). Development potential based on the environmental segment can be addressed through road and drainage improvements at mapped locations.

Keywords: *Regional Development Potential, Backlog Housing, Substandard Housing.*

PENDAHULUAN

Penyediaan perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia guna menunjang peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang sesuai dengan persyaratan kebutuhan dasar masyarakat dan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan. Pengaruh variabel makro daerah terhadap *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia tahun 2024 adalah pengendalian kepadatan penduduk dan efisiensi biaya konstruksi perlu menjadi prioritas dalam menekan *backlog*, serta perluasan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai solusi jangka panjang (Safitri G. Dan Erina H, 2024). Tindas G.M., dkk (2022), menganalisis *backlog* Perumahan mulai dari mengidentifikasi ketersediaan rumah dan sebaran rumah hingga penentuan arah kebijakan pengembangan perumahan.

Hal dasar yang perlu dipenuhi dalam penyediaan perumahan dan permukiman yang baik yaitu berupa penyediaan dukungan basis data yang dikelola secara seksama dan berkelanjutan perlu dilakukan. Pengumpulan data terkait perumahan tersebut dilakukan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta agar dapat digunakan untuk

analisis penyetaraan setiap wilayah di Jakarta. Salah satu wilayah yang perlu ditangani segera adalah Kelurahan Kalibaru, Jakarta Utara.

Kelurahan Kalibaru adalah salah satu daerah terpadat dan termiskin di Jakarta. Tantangan sosial ekonomi Kelurahan Kalibaru bersimpangan dengan tantangan lingkungan karena layanan dasar perkotaan yang kurang. Berdasarkan Dokumen Profil Ketahanan dan Prospektus Kelurahan Kalibaru Jakarta menyatakan bahwa persentase jumlah penduduk yang memiliki akses terbatas terhadap fasilitas air, sanitasi, dan limbah padat sangat signifikan. Kondisi tersebut dapat membuat masyarakat terjebak dalam lingkaran kemiskinan karena mengharuskan masyarakat mengakses layanan dasar dari layanan informal yang tidak jarang merupakan opsi yang lebih mahal. Selain itu, beberapa wilayah memiliki potensi curah hujan yang dapat menyebabkan banjir rob. Masalah yang terjadi tersebut dapat menimbulkan risiko berupa banjir dan genangan, potensi kebakaran, hingga masalah kesehatan. Guna menanggulangi kerentanan tersebut perlu dilakukan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman di Kelurahan Kalibaru berdasarkan hasil analisis dari *backlog* perumahan. Melalui penelitian ini penulis

bertujuan mengidentifikasi *backlog* perumahan di Kelurahan Kalibaru dan potensi pengembangan perumahan dan permukiman berdasarkan kondisi kelayakan rumah dan kondisi lingkungan di Kelurahan Kalibaru.

METODOLOGI PENELITIAN

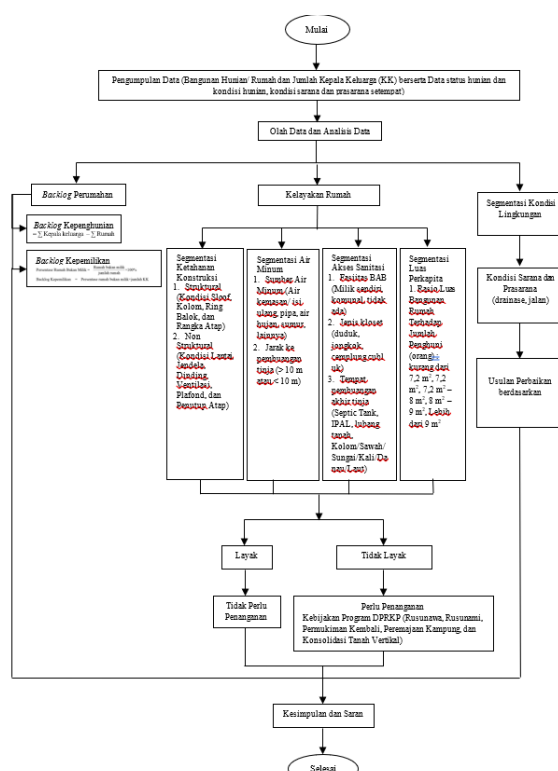
Lokasi penelitian berada di Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Indonesia.

Tahapan penelitian

Berikut tahapan-tahapan penelitian disajikan dalam bentuk *flowchart* pada gambar 1. Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah data sekunder yang telah dikumpulkan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yaitu berupa data perumahan *by name by address*, data tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Republik Indonesia Nomor 29/PRT/M/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, berupa profil penghuni, status hunian, kondisi hunian (segmentasi ketahanan konstruksi dan segmentasi lingkungan), hasil wawancara dengan warga dan petugas kelurahan, serta data penyebaran lokasi kondisi sarana dan prasarana di Kelurahan Kalibaru.

Analisis data pada penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif untuk menyajikan dan menggambarkan karakteristik data berupa *backlog* perumahan (jumlah kekurangan hunian/ rumah) dan kondisi kelayakan rumah, serta kondisi lingkungan untuk penentuan potensi pengembangan wilayahnya. *Backlog* perumahan terdiri dari *backlog* kepemilikan berdasarkan jumlah KK yang belum memiliki rumah.



Gambar 1. Flowchart Penelitian

Dalam kajian Peranan APBN dalam Mengatasi *Backlog* Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dari Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan (2015) juga mengutip dalam *Housing Need Backlog : Overview, South Hampshire Housing Market Assessment* (2005), cara menghitung *backlog* sebagai berikut :

Perspektif Menghuni

$Backlog = \text{Jumlah Rumah Tangga} - \text{Jumlah Total Rumah (Rumah Milik \& Rumah Kontrak/ Sewa)}$

Perspektif Memiliki

$Backlog = \text{Jumlah Rumah Tangga} - \text{Jumlah Rumah Milik}$

$\text{Kebutuhan Rumah Total} = \text{Kebutuhan Rumah Akibat Pertumbuhan Penduduk} + Backlog$

Backlog perumahan dari perspektif kependhunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yaitu 1 kepala keluarga (KK) menghuni 1 rumah. Bila dirumuskan sebagai berikut:

$Backlog \text{ Kependhunian} = \sum \text{Kepala keluarga} - \sum \text{Rumah}$

Backlog Kepemilikan, dihitung berdasarkan angka persentase rumah tangga (home ownership rate) yang menempati rumah milik sendiri. Bila dirumuskan sebagai berikut:

$\text{Persentase Rumah Bukan Milik} = \frac{\text{Rumah bukan milik}}{\text{jumlah rumah}} \times 100\%$

$Backlog \text{ Kepemilikan} =$

$\text{Persentase rumah bukan milik} \times \text{jumlah KK}$

Analisis data mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 29/PRT/M/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan analisis potensi

pengembangan wilayah dengan pendekatan kebijakan program yang berlaku di Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman berdasarkan Rencana Strategis DPRKP, terkait kebijakan penyelenggaraan perumahan rakyat dan kawasan permukiman Provinsi DKI Jakarta tahun 2023-2026 serta program pemerintah pusat agar rekomendasi potensi pengembangan wilayah dapat dilakukan dengan memperhatikan serta mendukung kebijakan yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil Kelurahan

Luas wilayah Kelurahan Kalibaru seluas 247 ha dengan jumlah penduduk 89.712 jiwa. Berdasarkan data tersebut maka kepadatan penduduk Kelurahan Kalibaru adalah 364 Penduduk/Ha. Menurut Permen PUPR Nomor 02 Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh menyatakan bahwa kepadatan penduduk pada lokasi perumahan dan permukiman dengan klasifikasi 201 penduduk/ha sampai dengan 400 penduduk/ha merupakan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Wilayah kelurahan ini dibagi menjadi 14 RW dan 172 RT dengan total jumlah KK sebanyak 17.797 KK.

Analisis *Backlog* Perumahan

Backlog Kependhunian

Berikut hasil *backlog* kependhunian kelurahan Kalibaru dengan mengacu pada bangunan hunian dengan kk lebih dari 1 KK dalam satu hunian dan rasio luas perkapita < 9 m² dengan klasifikasi *backlog* yang dibagi menjadi 3 klasifikasi yaitu *backlog* ringa, sedang dan tinggi.

Tabel 1. Hasil *Backlog* Kepenghunian di Kelurahan Kalibaru

No	RW	Total		Bangunan Hunian KK >1				Backlog Kepenghunian (KK)	Klasifikasi
		Rumah Tinggal Yang Dihuni	KK	Rasio Luas Perkapita >9m²		Rasio Luas Perkapita <9m²			
				Jumlah Bangunan	Jumlah KK	Jumlah Bangunan	Jumlah KK		
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(g-f)	
1	001	1.132	1.596	186	429	149	370	221	Sedang
2	002	571	906	151	364	64	186	122	Ringan
3	003	1.179	1.854	235	664	148	394	246	Sedang
4	004	1.215	1.607	92	210	192	466	274	Sedang
5	005	595	950	99	235	105	324	219	Sedang
6	006	968	1.379	106	253	173	437	264	Sedang
7	007	2.074	2.579	209	469	186	431	245	Sedang
8	008	756	1.058	109	268	84	227	143	Ringan
9	009	225	322	38	88	35	82	47	Ringan
10	010	405	538	35	87	57	138	81	Ringan
11	012	977	1.294	124	286	102	257	155	Ringan
12	013	1.405	1.833	168	391	142	347	205	Sedang
13	014	690	956	87	200	99	252	153	Ringan
14	015	654	1.033	106	246	133	372	239	Sedang
TOTAL		12.846	17.905	1.745	4.190	1.669	4.283	2.614	

Tabel 2. *Backlog* Kepemilikan Kelurahan Kalibaru

No	RW	Total		Jumlah Rumah Bukan Milik Sendiri	Persentase Rumah Bukan Milik	Backlog Kepemilikan	Klasifikasi
		Bangunan Hunian	KK				
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e= d/b)	(f=c×e)	
1	001	1.132	1.596	167	15%	235	Sedang
2	002	571	906	96	17%	152	Sedang
3	003	1.179	1.854	109	9%	171	Sedang
4	004	1.215	1.607	190	16%	251	Tinggi
5	005	595	950	32	5%	51	Ringan
6	006	968	1.379	132	14%	188	Sedang
7	007	2.074	2.579	182	9%	226	Sedang
8	008	756	1.058	69	9%	97	Ringan
9	009	225	322	49	22%	70	Ringan
10	010	405	538	52	13%	69	Ringan
11	012	977	1.294	172	18%	228	Sedang
12	013	1.405	1.833	171	12%	223	Sedang
13	014	690	956	66	10%	91	Ringan
14	015	654	1.033	94	14%	148	Sedang
Total		12.846	17.905	1.581	2	2.203	

Berdasarkan hasil tersebut dapat diketahui bahwa *backlog* total dari selisih jumlah rumah tinggal dan jumlah KK yaitu 5059 KK yang tidak memiliki hunian. Analisis *backlog* perumahan dilakukan dengan melihat berapa banyak KK yang membutuhkan rumah hunian berdasarkan rasio luasan perkapita, sehingga hasil *backlog* kepenghunian mengacu pada bangunan hunian yang memiliki lebih dari 1 KK yang memiliki luasan rumah yang tidak terlalu luas yang dapat diukur dengan rasio luas perkapita, dalam Permen PUPR 29/2018 rumah layak huni memenuhi kecukupan luas minimal 9 m². Sehingga analisis *backlog* perumahan difokuskan/ diprioritaskan pada kondisi yang tidak layak huni. Hasil menunjukkan *backlog* kepenghunian di Kelurahan Kalibaru dengan kondisi hunian tidak layak berdasarkan rasio

luas perkapita yaitu sebanyak 2.614 KK yang diklasifikasikan sebagai *backlog* ringan sebanyak 6 RW dan *backlog* sedang sebanyak 8 RW.

***Backlog* Kepemilikan**

Perhitungan *backlog* kepemilikan mengacu pada jumlah rumah tinggal yang dihuni seluruhnya kemudian dikurangi dengan jumlah yang menghuni secara kontrak/sewa dan menempati bangunan bukan milik sendiri. Jumlah tersebut selanjutnya menjadi persentase yang dikalikan dengan jumlah KK sehingga menjadi *backlog* kepemilikan. Berikut merupakan *backlog* kepemilikan Kelurahan Kalibaru (Tabel 2). Berdasarkan hasil tersebut dapat diketahui bahwa terdapat *backlog* kepemilikan sebanyak 2.203 KK di Kelurahan Kalibaru yang menjadi fokus

penanganan kedepannya. Adapun berdasarkan klasifikasi *backlog*, terdapat 1 RW dengan klasifikasi *backlog* tinggi, 8 RW dengan klasifikasi *backlog* sedang, dan 5 RW dengan klasifikasi *backlog* ringan.

Analisis Kelayakan Bangunan/ Rumah Segmentasi Ketahanan Konstruksi

Berdasarkan Permen PUPR 29/2019 ketahanan konstruksi terbagi menjadi aspek struktural dan non struktural. Komponen tiap aspek tersebut akan menghasilkan bangunan dengan klasifikasi tidak layak, kurang layak, agak layak, menuju layak, dan layak. Hasil penelitian segmentasi ketahanan konstruksi di Kelurahan Kalibaru yaitu terdapat sebanyak 5.144 bangunan dalam kondisi layak dan 7.702 bangunan dalam kondisi perlu penanganan (Tidak Layak dan Kurang Layak).

Segmentasi Akses Sanitasi

Terbagi menjadi tiga kategori yaitu fasilitas BAB, jenis jamban, dan tempat pembuangan akhir tinja. Masing-masing terdiri dari elemen fisik dan pernyataan yang disampaikan penghuni. Berdasarkan Permen PUPR 29/2019 klasifikasi yang tergolong akses sanitasi yang layak berdasarkan ketiga kategori tersebut adalah fasilitas BAB Milik sendiri atau komunal, jenis jamban dengan kloset duduk atau jongkok, serta dengan tempat akhir pembuangan tinja adalah IPAL atau tangki septik. Di luar kategori tersebut maka akses sanitasi diklasifikasikan sebagai akses sanitasi yang memerlukan penanganan. Berdasarkan hasil penelitian menyatakan bahwa akses sanitasi di Kelurahan Kalibaru memiliki sebanyak 515 bangunan yang memerlukan penanganan akses sanitasi.

Tabel 3. Ketahanan Konstruksi

No	RW	Konstruksi				Ketahanan Konstruksi	
		Struktural		Non Struktural		Kondisi Layak	Perlu Penanganan
		Kondisi Layak	Perlu Penanganan	Kondisi Layak	Perlu Penanganan		
1	001	693	439	1.063	69	409	723
2	002	553	18	568	3	443	128
3	003	671	508	1.130	49	287	892
4	004	267	948	709	506	162	1.053
5	005	458	137	583	12	284	311
6	006	418	550	558	410	362	606
7	007	1.329	745	1.957	117	1.085	989
8	008	361	395	662	94	213	543
9	009	166	59	216	9	87	138
10	010	108	297	335	70	61	344
11	012	727	250	897	80	435	542
12	013	975	430	1.369	36	671	734
13	014	538	152	682	8	348	342
14	015	392	262	523	131	297	357
Total		7.656	5.190	11.252	1.594	5.144	7.702

Tabel 4. Akses Sanitasi

No	RW	Fasilitas BAB			Jenis Jamban			Tempat Pembuangan Akhir Tinja					Akses Sanitasi	
		Milik Bersama/komunal	Milik sendiri	Tidak ada fasilitas	Cemplung/cubluk (jamban/lubang)	Leher angsa (kloset jongkok)	Plengsengan (kloset duduk)	IPAL	Kolam/sawah/sungai/kali/danau/laut	Lubang tanah	Pantai/tanah lapang/kebun	Tangki septik	Kondisi Layak	Perlu Penanganan
1	001	77	974	81	16	1.051	65	43	67	7	2	1.013	1.050	82
2	002	23	545	3	0	510	61	2	3	0	0	566	567	4
3	003	52	1.081	46	30	1.084	65	126	39	3	0	1.011	1.133	46
4	004	61	1.059	95	46	1.117	52	5	90	3	0	1.117	1.120	95
5	005	42	546	7	6	544	45	3	0	7	0	585	587	8
6	006	36	834	98	43	877	48	131	88	9	0	740	863	105
7	007	63	1.941	70	20	1.966	88	167	57	10	1	1.839	2.003	71
8	008	62	678	16	8	734	14	8	14	2	0	732	739	17
9	009	39	171	15	0	217	8	12	15	0	0	198	209	16
10	010	12	387	6	3	385	17	16	0	5	0	384	399	6
11	012	75	890	12	8	905	64	14	6	3	0	954	963	14
12	013	33	1.341	31	23	1.312	70	98	25	6	0	1.276	1.373	32
13	014	36	642	12	12	657	21	1	7	5	0	677	677	13
14	015	8	642	4	4	625	25	8	4	0	0	642	648	6
Total		619	11.731	496	219	11.984	643	634	415	60	3	11.734	12.331	515

Segmentasi Air Minum

Berdasarkan Permen PUPR 29/2019 meliputi sumber air minumannya dan jarak ke pembuangan tinja terhadap sumber atau sumur air bersih. Berdasarkan sumbernya air minum dibagi menjadi 6 kategori yaitu: sumber air hujan, air kemasan/ isi ulang, leding/pdam, mata air, dan sumur, serta sumber lainnya. Selain itu, ditinjau juga berdasarkan jarak air kotor/ tinja terhadap sumber air bersih yang ditetapkan jarak minimal yaitu 10 meter. Hasil penilaian akses air minum pada kelurahan Kalibaru diperoleh sebanyak 11.731 bangunan memiliki akses air minum yang layak dan sebanyak 1.115 bangunan dengan kondisi yang memerlukan penanganan.

Segmentasi Luas Penduduk Perkapita

Merupakan istilah yang menggambarkan ukuran suatu wilayah yang dibagi dengan jumlah penduduk di wilayah tersebut. Konsep ini digunakan untuk mengukur berapa luas rata-rata lahan atau wilayah yang dimiliki atau dikuasai oleh setiap individu dalam populasi tertentu. Berdasarkan hasil penelitian, terdapat bangunan dengan kondisi perlu penanganan di kelurahan Kalibaru sebanyak 5.638 bangunan dengan klasifikasi luas perkapita di bawah 8 m².

Rekapitulasi

Berdasarkan analisis 4 segmentasi di atas, berikut rekapitulasi rumah tidak layak huni di kelurahan Kalibaru yaitu sebanyak 9.589 bangunan.

Tabel 5. Akses Air Minum

No	Akses Air Minum											Akses Air Minum	
	RW	Sumber Air Minum						Jarak ke Pembuangan Tinja					
		Air Hujan	Air kemasan/isi ulang	Leding/perpipaan	Mata Air	Sumur	Lainnya	Lebih dari 10 m	Kurang dari 10 m	Kondisi Layak	Perlu Penanganan		
1	001	0	0	1.066	0	66	0	974	158	974	158		
2	002	0	0	557	0	14	0	545	26	545	26		
3	003	0	0	1.177	0	2	0	1.081	98	1.081	98		
4	004	0	0	1.208	0	7	0	1.059	156	1.059	156		
5	005	0	0	591	0	4	0	546	49	546	49		
6	006	0	0	968	0	0	0	834	134	834	134		
7	007	0	0	2.054	0	20	0	1.941	133	1.941	133		
8	008	0	0	756	0	0	0	678	78	678	78		
9	009	0	0	214	0	11	0	171	54	171	54		
10	010	0	0	403	0	2	0	387	18	387	18		
11	012	0	0	968	0	9	0	890	87	890	87		
12	013	0	0	1.400	0	5	0	1.341	64	1.341	64		
13	014	0	0	686	0	4	0	642	48	642	48		
14	015	0	0	650	0	4	0	642	12	642	12		
	Total	0	0	12.698	0	148	0	11.731	1.115	11.731	1.115		

Tabel 6. Luas Perkapita

RW	Luas Perkapita					Status Luas Perkapita	
	7,2 m ²	Kurang dari 7,2 m ²	Lebih dari 7,2-8 m ²	Lebih dari 8-9 m ²	Lebih dari 9 m ²	Kondisi Layak	Perlu Penanganan
001	9	312	74	68	669	737	395
002	3	165	36	28	339	367	204
003	6	318	87	69	699	768	411
004	8	652	100	62	393	455	760
005	2	161	29	25	378	403	192
006	3	447	74	34	410	444	524
007	11	837	131	101	994	1.095	979
008	4	282	55	37	378	415	341
009	5	66	10	14	130	144	81
010	3	185	26	17	174	191	214
012	1	381	54	55	486	541	436
013	11	459	93	67	775	842	563
014	1	231	49	39	370	409	281
015	3	211	43	40	357	397	257
Total	70	4.707	861	656	6.552	7.208	5.638

Tabel 7. Rumah Tidak Layak Huni

RW	RTLH	%RTLH	Rumah Tidak Layak Huni						
			Kepemilikan			Segmentasi			
			Milik Sendiri	Bukan Milik Sendiri	Kontrak/ Sewa	Segmentasi Ketahanan Konstruksi	Segmentasi Air Minum	Segmentasi Akses Sanitasi	Segmentasi Luas Perkapita
001	849	75%	486	131	232	723	158	82	395
002	271	47%	93	43	135	128	26	4	204
003	965	82%	474	98	393	892	98	46	411
004	1.124	93%	586	173	365	1.053	156	95	760
005	400	67%	292	23	85	311	49	8	192
006	804	83%	389	118	297	606	134	105	524
007	1.481	71%	653	130	698	989	133	71	979
008	610	81%	326	57	227	543	78	17	341
009	167	74%	64	43	60	138	54	16	81
010	358	88%	188	45	125	344	18	6	214
012	709	73%	260	122	327	542	87	14	436
013	944	67%	553	126	265	734	64	32	563
014	463	67%	278	47	138	342	48	13	281
015	444	68%	258	64	122	357	12	6	257
Total	9.589	75%	4.900	1.220	3.469	7.702	1.115	515	5.638

Analisis Potensi Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan analisis kalayakan rumah dengan 4 segmentasi, rekomendasi potensi pengembangan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

Segmentasi Ketahanan Konstruksi dan Luas Perkapita

Berdasarkan program kebijakan DPRKP Provinsi DKI Jakarta, penanganan ketahanan konstruksi yang dikategorikan tidak layak dapat berupa Program Pemugaran, kegiatan perbaikan rumah, prasarana / sarana dan atau utilitas umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula. Program perbaikan ini ditujukan pada permukiman kumuh sedang sampai ringan dengan pendekatan kawasan melalui pola pemberdayaan masyarakat. Program ini dapat menangani kondisi rumah tidak layak huni untuk tingkat ketahanan konstruksi sedang ke ringan.

Program Peremajaan, kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman berupa hunian tersusun vertikal. Pada proses perencanaan kegiatan ini melibatkan masyarakat dengan tujuan pemenuhan kebutuhan masyarakat saat itu. Dalam kegiatan ini bila memerlukan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang maka

dilakukan konsolidasi tanah. Beberapa jenis dari program ini yang sesuai dengan kondisi di Kelurahan Kalibaru adalah Kampung Deret, dengan riteria lokasi yang dipilih yaitu; Kepadatan penduduk tinggi, Tata letak bangunan tidak atau kurang teratur, konstruksi bangunan tidak standar, dan Ventilasi bangunan kurang, saluran drainase kurang berfungsi, jamban tidak memenuhi standar kebutuhan. Program lainnya yaitu Kampung Susun, dengan kriteria yang sama sama seperti kampung deret namun yang membedakan adalah pada pengelolaan kampung susun yang dikelola oleh koperasi.

Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KVT), konsep konsolidasi tanah vertikal merupakan suatu kegiatan menata tanah yang peruntukan dan kondisinya tidak beraturan sehingga lebih teratur dengan menggeser, menggabungkan, memecahkan, menghapuskan, dan mengubah hak yang dimiliki terhadap tanah, baik di daerah perkotaan atau pinggiran kota. Konsolidasi tanah dilakukan melalui penataan permukiman meliputi fasilitas sosial dan umum yang diperlukan oleh pemilik tanah yang sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota serta Daerah. Program ini dapat menjadi penanganan untuk kondisi segmentasi ketahanan konstruksi dan luas perkapita.

Program Rusunami adalah program Pemerintah yang memberikan subsidi bagi pembelian rumah susun. Tujuannya adalah untuk membantu masyarakat berpenghasilan

rendah supaya dapat memiliki hunian yang layak.

Segmentasi Akses Sanitasi

Hasil analisis segmentasi akses sanitasi di Kelurahan Kalibaru difokuskan pada rumah yang tidak memiliki fasilitas BAB, jenis jamban yang tidak layak, serta pembuangan tinja yang tidak layak. Berdasarkan 3 parameter tersebut terdapat sebanyak 515 hunian yang perlu penanganan terhadap akses sanitasi. Progam yang dapat dilakukan untuk menangani ini adalah penyediaan fasilitas Mandi Cuci Kakus (MCK) Komunal dan juga perlu penyediaan Sistem Pengolahan Air Limbah.

Segmentasi Air Minum

Hasil analisis segmentasi akses air minum di Kelurahan Kalibaru menggambarkan mayoritas sumber air minum

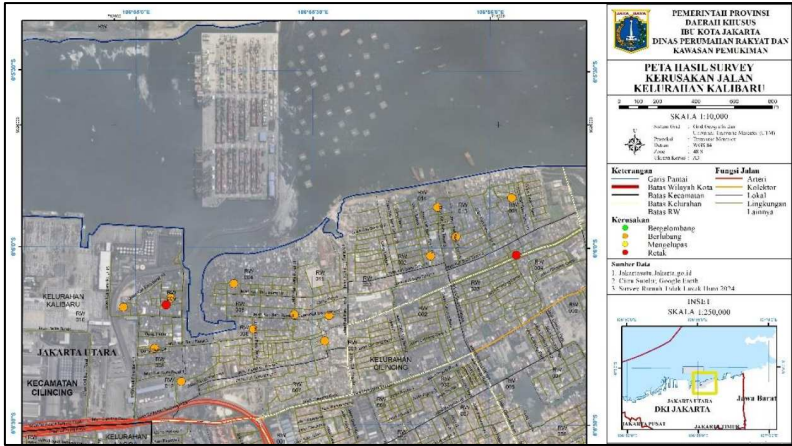
masyarakat berasal dari air leding/ pipa yang diantaranya di kategorikan berkondisi tidak layak karena jarak ke pembuangan tinja kurang dari 10 m dan ini berpotensi mencemari air minum dari leding/pipa. Sehingga untuk menangani ini, perlu disediakan air bersih dari sumber lain selain leding/pipa dengan program yang dapat dilakukan adalah pengadaan atau perbaikan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM).

Analisis Segmentasi Kondisi Lingkungan Potensi Perbaikan Jalan

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan beberapa area yang memiliki jalan dengan kondisi rusak. Sebanyak 15 titik di Kelurahan Kalibaru yang memiliki potensi untuk dilakukan perbaikan jalan dengan kondisi berlubang dan retak.

Tabel 8. Data Kondisi Jalan yang Perlu Penanganan

KODE	ALAMAT	RT	RW	LEBAR JALAN	MATERIAL	KERUSAKAN	P_RUSAK	SALURAN
KLR 001	Jalan Kalibaru Barat IX	RT 003	RW 005	5 meter	Aspal	Berlubang	26 meter	Ada
KLR 002	Gang Bebek	RT 001	RW 007	5 meter	Aspal	Berlubang	25 meter	Ada
KLR 003	Jalan Kalibaru Barat III	RT 006	RW 008	5 meter	Aspal	Berlubang	22 meter	Ada
KLR 004	Jalan Kalibaru Barat II	RT 005	RW 009	0,6 meter	Beton	Berlubang	5 meter	Ada
KLR 005	Jalan Kalibaru Barat II	RT 005	RW 009	3 meter	Beton	Retak	6 meter	Ada
KLR 006	Jalan Kalibaru Timur IV	RT 001	RW 003	2,5 meter	Beton	Retak	6 meter	Ada
KLR 007	Jalan Kalibaru Timur	RT 011	RW 001	5 meter	Aspal	Berlubang	29,43 meter	Ada
KLR 008	Jalan Kalibaru Timur VII	RT 004	RW 002	5 meter	Aspal	Berlubang	34,21 meter	Ada
KLR 009	Jalan Kalibaru Barat VII	RT 012	RW 004	3 meter	Aspal	Berlubang	45,65 meter	Ada
KLR 010	Jalan Kalibaru Barat	RT 003	RW 006	5 meter	Aspal	Berlubang	28,55 meter	Ada
KLR 011	Jalan Kalibaru Barat II	RT 009	RW 010	2 meter	Aspal	Berlubang	15 meter	Ada
KLR 012	Jalan Kalibaru Barat VI	RT 012	RW 012	1 meter	Aspal	Berlubang	14 meter	Ada
KLR 013	Jalan Kalibaru Timur VI	RT 008	RW 013	5 meter	Aspal	Berlubang	22 meter	Ada
KLR 014	Jalan Kalibaru Timur	RT 001	RW 013	6 meter	Aspal	Berlubang	17 meter	Ada
KLR 015	Jalan Kalibaru Timur	RT 012	RW 015	6 meter	Aspal	Berlubang	20 meter	Ada



Gambar 2. Sebaran Titik Lokasi Jalan yang Perlu Penanganan

Tabel 9. Data Kondisi Drainase yang Perlu Penanganan

KODE	ALAMAT	RT	RW	LEBAR	P_RUSAK	MATERIAL	KONDISI	SALURAN
KLR 001	Jalan Kalibaru Barat	RT 010	RW 004	0,6 meter	8 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 002	Jalan Kalibaru Barat IV	RT 003	RW 012	0,5 meter	2 meter	Beton	Erosi	Ada
KLR 003	Jalan Kalibaru Barat II	RT 002	RW 009	0,4 meter	8 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 004	Jalan Kalibaru Barat II	RT 002	RW 009	0,4 meter	10 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 005	Jalan Kalibaru Barat v	RT 010	RW 006	1 meter	5 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 006	Jalan Kalibaru Timur	RT 010	RW 014	0,7 meter	1,5 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 007	Jalan Kalibaru Timur III	RT 006	RW 002	0,4 meter	1 meter	Beton	Korosi	Ada
KLR 008	Jalan Kalibaru Barat	RT 009	RW 010	0,6 meter	5 meter	Beton	Korosi	Ada
KLR 009	Jalan Kalibaru Barat	RT 006	RW 001	0,5 meter	5 meter	Beton	Korosi	Ada
KLR 010	Jalan Kalibaru Barat	RT 006	RW 005	0,4 meter	4 meter	Beton	Korosi	Ada
KLR 011	Jalan Kalibaru Barat	RT 004	RW 003	0,3 meter	4 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 012	Jalan Kalibaru Barat	RT 006	RW 007	0,3 meter	3 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 013	Jalan Kalibaru Barat	RT 010	RW 008	0,6 meter	7 meter	Beton	Tersumbat	Ada
KLR 014	Jalan Kalibaru Barat	RT 003	RW 015	0,3 meter	1 meter	Beton	Korosi	Ada



Gambar 3. Sebaran Titik Lokasi Drainase yang Perlu Penanganan

Potensi Perbaikan Drainase

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan kondisi drainase di Kelurahan Kalibaru bahwa terdapat sebanyak 14 titik lokasi yang merupakan potensi perbaikan drainase dengan kondisi drainase tersumbat, erosi, dan korosi.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. *Backlog* perumahan Kelurahan Kalibaru yaitu sebanyak 5.059 KK dengan *backlog* kependudukan kondisi tidak layak berdasarkan luasan perkapita < 9 m² sebanyak 2614 KK. *Backlog* kepemilikan berdasarkan status kepemilikan hunian sebanyak 2.203 KK.
2. Hasil penelitian segmentasi ketahanan konstruksi di Kelurahan Kalibaru yaitu terdapat sebanyak 5.144 bangunan dalam

kondisi layak dan 7.702 bangunan dalam kondisi perlu penanganan (Tidak Layak dan Kurang Layak). Berdasarkan hasil penelitian, terdapat bangunan dengan kondisi perlu penanganan di kelurahan Kalibaru sebanyak 5.638 bangunan dengan klasifikasi luas perkapita di bawah 8 m². Hasil penilaian akses air minum pada kelurahan Kalibaru diperoleh sebanyak 11.731 bangunan memiliki akses air minum yang layak dan sebanyak 1.115 bangunan dengan kondisi yang memerlukan penanganan. Hasil penelitian akses sanitasi menyatakan bahwa akses sanitasi di Kelurahan Kalibaru memiliki sebanyak 515 bangunan yang memerlukan penanganan akses sanitasi

3. Potensi pengembangan wilayah berdasarkan segmentasi ketahanan konstruksi dapat dilakukan dengan penanganan melalui Program Peremajaan

berupa kampung deret dan kampung susun serta Program Pemugaran untuk kondisi rumah tidak layak huni. Pada segmentasi akses sanitasi program yang dapat dilakukan untuk penanganan akses sanitasi yang tidak layak adalah penyediaan MCK Komunal dan Sistem Pengolahan Air Limbah. Pada segmentasi akses air minum menggambarkan mayoritas sumber air minum masyarakat berasal dari air leding/ pipa yang diantaranya di kategorikan berkondisi tidak layak karena jarak ke pembuangan tinja kurang dari 10 m dan ini berpotensi mencemari air minum dari leding/pipa. Sehingga untuk menangani ini, perlu disediakan air bersih dari sumber lain selain leding/pipa dengan program yang dapat dilakukan adalah pengadaan atau perbaikan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM).

4. Potensi pengembangan berdasarkan segmentasi lingkungan dapat dilakukan perbaikan perbaikan jalan dan drainase dengan titik lokasi yang telah dipetakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustriana, D. (2018). Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (*Backlog* Perumahan).
- Akbar, Iswandi, Ishak Kadir dan Fajar Saranani. (2022). Analisis Potensi Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kecamatan Poasia Kota Kendari Berbasis *Geographic Information System* (GIS). *Jurnal Perencanaan Wilayah*, 7 (2).
- Ardiyansyah, Hendy Eka dan Dian Rahmawati. (2021). Efektifitas Penyediaan Prumahan oleh Perumnas dalam Menangani *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik. *Jurnal Teknik Institus Teknologi Sepuluh Nopember*, 10 (1).
- Baidarus, Muhammad, dkk. (2023). Kajian Sistematis Kebijakan Skema Pembiayaan Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) Pada Sektor Perumahan Guna Mengatasi *Backlog* di Indonesia. *Jurnal BPPK*, 16 (1), 01-13.
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. (2015). Peranan APBN dalam Mengatasi *Backlog* Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- Hamdani, H. (2020). Pelaksanaan kebijakan kota tanpa kumuh (kotaku) oleh Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 13 tahun 2016 tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh di kecamatan rumbai pesisir (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau).
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (RS Sehat).
- Pemerintah Republik Indonesia. (2011). Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah Pusat.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006.
- Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia No. 20 Tahun 2017 Tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dan Sarana Prasarana Lingkungan.
- Ramadhanti, T., Suhab, S., & Fitrianti, R. (2023). Penentu *Backlog* Perumahan Tingkat Daerah. *Jurnal Ekonomika dan Dinamika Sosial*, 2(1), 17-40.
- Rencana Strategis Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta tahun 2023 – 2026. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

- Rosa, Y. (2013). Rumusan metode perhitungan *backlog* rumah. *Jurnal Permukiman*, 8(2), 58-68.
- Tindas, G.M., Grace A.J.R., & Sherly G.J. (2022). Analisis *Backlog* di Kota Manado. *Jurnal AGRIRUD*, 4(2), 239-246.
- Safitri G. & Erina H. (2024). Determinan *Backlog* Perumahan di Indonesia Tahun 2024 dengan Pendekatan Regresi Robust MM-Estimation. Seminar Nasional Official Statistics 2025.
- Sari, Feby Kartika, dkk. (2025). Pendataan dan Pemetaan Spasial Rumah Tidak Layak Huni Sebagai Dasar Perencanaan Pembangunan di Kelurahan Kapuk, Jakarta Barat. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4 (2), 19-28.
- Sejati, Wahyu dkk. (2022). Pelatihan Surveyor Pendataan *Backlog* Perumahan Menggunakan Teknologi Location Intelligence di Kelurahan Krendang, Jakarta Barat. *Jurnal Community Empowerment*, 7 (10).
- Weldu, Weldemariam Gezahegn dan Iguala Anteneh Deribew. (2016). *Identification of Potential Sites for Housing Development Using GIS Based Multi-Criteria Evaluation in Dire Dawa City, Ethiopia. International Journal of Science: Basic and Applied Research*, 28(3).
- Wulandari Nur, dkk. (2024). Analisis Potensi Program Pengembangan Perumahan Dan Perumukiman di Kelurahan Tanah Tinggi. *Jurnal Ilmiah Desain & Konstruksi*, 23(1).