

# **PENILAIAN KEBUTUHAN PERUMAHAN (HOUSING NEED ASSESMENT )**

Metode dan Teknik Perencanaan  
Perumahan dan Permukiman

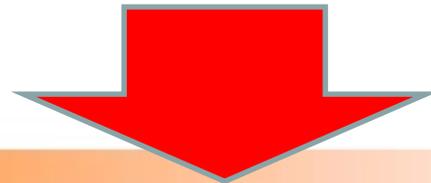
SEMESTER GENAP 2021/2022



# HOUSING NEEDS ASSESSMENT (HNA)

- metode untuk memperkirakan kebutuhan rumah (*housing need*) dalam menjawab permasalahan perumahan permukiman di suatu area
- Cara inventarisasi dan analisis kebutuhan perumahan pada suatu periode tertentu (HRC, 2009)

- Untuk menemukan kemampuan pasar, saat ini maupun untuk kepentingan proyeksi
- Untuk menyediakan berbagai tingkatan harga maupun jenis kepemilikan
- Menggunakan metode “kuantitatif” yaitu dengan perkiraan affordability serta metode “kualitatif” seperti karakteristik penduduk dan karakteristik/kondisi rumah secara khusus
- Biasanya metode HNA digunakan untuk mempersiapkan program yang menyeluruh di tingkat kelurahan yang bisa dimanfaatkan bagi kepentingan pemerintah dan pihak lain yang memerlukan



# MAKSUD HNA

Upaya untuk mensinergikan pendekatan “**bottom-up**” dan “**topdown**” sehingga dapat membantu pemerintah dalam memberikan databased yang konsisten untuk kebutuhan kebijakan terkait analisis kebutuhan perumahan untuk menciptakan lingkungan yang livable.



# TUJUAN HNA

- Mendukung perencanaan program kelurahan yang menyeluruh terutama di bidang perumahan
- Mendukung pemda dalam mengenali masalah perumahan
- Mendukung pihak swasta dan lembaga nirlaba dalam mengambil keputusan terkait masalah perumahan
- Mendukung pihak kelurahan untuk mengajukan permohonan bantuan pembangunan kepada pihak donatur/ sponsor

# MANFAAT

- Mendasari upaya-upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat
- Melengkapi kebutuhan data administrasi kelurahan
- Menentukan prioritas pembiayaan untuk program perumahan
- Mendeskripsikan dan mengevaluasi kondisi perumahan
- Advokasi perumahan dan kesadaran masyarakat
- Mengembangkan data based perumahan

# PREFERENSI MASYARAKAT

Kebutuhan perumahan dapat ditentukan dengan melihat pilihan para keluarga akan rumahnya di masa mendatang. Pilihan mereka yang perlu dipertimbangkan adalah:

- **membeli atau menyewa,**
- **berapa kemampuan mereka untuk membiayai, dan**
- **tipe rumah yang diinginkan.**

Kebutuhan perumahan dapat dikatakan mencukupi ketika ketiga hal diatas dapat dipenuhi sesuai dengan kebutuhan semua penduduk di satu area.



# KOMPONEN HNA

1.  
AFFORDA  
BILITY

2. SECURE  
TENURE

3. KONDISI  
RUMAH



# METHODOLOGY HNA

**BIASANYA DIGUNAKAN UTK JANGKA PANJANG 20 TH**

**KEBUTUHAN AKAN RUMAH BARU DAN PERBAIKAN RUMAH**

**AFFORDABILITY (menghitung jml investasi yg dipakai utk kebutuhan rumah)**

**COST OF VARIOUS HOUSING SOLUTION (Hrg Rumah)**

**KLASIFIKASI KELUARGA berdasarkan type rumah yg bisa dijangkau (TARGET GROUP)**

**TOTAL INVESTASI YG DIBUTUHKAN UTK EMMENUHI KEBUTUHAN RUMAH DI SUATU DAERAH**

**APAKAH  
BERHENTI SAMPAI  
DISINI?**



**APA HUBUNGANNYA  
DENGAN PERENCANAAN  
MAKRO SPASIAL DAN/  
STRATEGI PENANGANAN  
MASALAH PERKIM?**





**INILAH .....  
STRATEGI  
PENANGANAN  
MASALAH PERKIM**



# ANALISIS HNA

**DATA/POLICY  
/CRITERIA**



**IMPLEMEN  
TASI**

**AFFORDABILITY ANALYSIS**

**TARGET GROUP ANALYSIS**

**INVESTMENT ANALYSIS**

**Housing Need As**

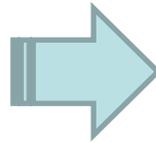
- 1. Proyeksi penduduk**
- 2. Kebutuhan Rumah**
- 3. Identf Target Group dan tk affordabilitas**
  - Karakter Ekonomi**
  - Pola Penghasilan dan Belanja**

1. Sumber pendanaan
2. Instrumens for saving
3. Chanelling fund to housing finance sector
4. Loan instrument
5. Subsidy system
6. Pembentukan institusi keuangan

1. PERUMA HAN SWADAYA
1. PERUMA HAN FORMAL /KPR

# KONSEP AFFORDABILITY

**APA  
ITU  
KK/RT**



Person sharing one/MORE budget ? Sharing meals

Penghasilan KK?  
Penghasilan seluruh anggota keluarga?

**PENGHA  
SILAN  
SIAPA?**

**BGM  
HITUNG  
PENGHA  
SILAN**

Gaji, aset, bunga tabungan,  
bantuan keluarga dll

Pengeluaran tetap, insidentil



**TINGKAT  
DAYA BELI**

**APA  
AFFORDA  
BILITY?**

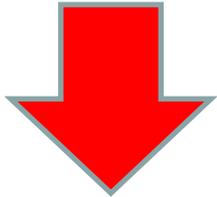
**Kemampuan/keinginan membayar/daya beli**



**TERDIRI  
DARI 2  
ASPEK**

**BERAPA UANG YG BISA DIBELANJAKAN UTK  
KEBUTUHAN RUMAH**

**KELUARGA/TARGET GROUP MANA YG DIHARAPKAN  
BISA MEMBAYAR KEBUTUHAN RUMAH**



**APA BAGAIMANA  
MEMPERKIRAKAN  
DAYA BELI?**

**ANTARA 20-50% DARI PENGHASILAN/BLN  
YG DIHARAPKAN DIBELANJAKAN  
UTK RUMAH**

**MENANYAKAN KE KK BERAPA UANG YANG  
SAAT INI BISA DIBELANJAKAN UTK  
KEBUTUHAN RUMAH**

**MENANYAKAN KE KK BRP KEINGINAN UTK  
MEMBELANJAKAN UTK RUMAH:**



# TARGET GROUPs ANALYSIS

- KEBUTUHAN RUMAH (HOUSING NEED) per masing2 target group /sesuai daya belinya per masing-masing area

INCOME (Rp)	TYPE RMH	TYPE RMH	TYPE RMH
INCOME 1			
INCOME 2			



# SUBSIDI

- SELISIH ANTARA DAYA BELI TARGET GROUP DENGAN HARGA/BIAYA YG HARUS DIBAYAR UTK MEMENUHI KEBUTUHAN RUMAH DENGAN STANDART KUALIATS MINIMUM
- NILAI DIPERLUKAN UNTUK MENUTUP KESENJANGAN KEMAMPUAN
- BISA BERUPA :
  - SUBSIDI UANG MUKA
  - SUBSIDI BUNGA CICILAN
  - PENURUNAN STANDAR RUMAH UTK MENURUNKAN HARGA

# SAVING/TABUNGAN

- SALAH SATU KENDALA MBR DALAM PENGADAAN RUMAHNYA ADALAH MINIMNYA TABUNGAN KARENA :
  - MINIMNYA AKSES KE BANK
  - KURANG TERBIASA MENABUNG
  - MENCUKUPI KEBUTUHAN DASAR
- UPAYA-UPAYA (INSTRUMENT)
  - Comm based finance institution (koperasi)
  - Arisan rumah/bahan bangunan
  - Tabungan rumah dll

# KPR

- Merupakan konsep nilai uang terhadap waktu
- KPR Konvensional :
  - Pembayaran tetap setiap bulan/tahun
  - Jangka waktu panjang 15-30 tahun
  - Membutuhkan free land title atau long term lease
  - Minimum ukuran pinjaman

# SISTEM PERMINTAAN RUMAH

1

## KEBUTUHAN :

Bersifat obyektif, sama setiap orang  
Rumah sebagai kebutuhan pokok  
Rumah sebagai produk

2

## PERMINTAAN:

Bersifat subyektif,  
Pemenuhan rumah sesuai  
dengan selera, keinginan dan  
kemampuan seseorang  
Dipengaruhi oleh faktor  
ekonomi,  
Sosial dan budaya

PUBLIC  
SECTOR

PASAR PERUMAHAN

PRIVATE  
SECTOR

# IDENTIFIKASI PERMINTAAN PERUMAHAN

## WHAT - WHEN?

- KEBUTUHAN SEKARANG
- MENGANTI YG RUSAK
- PERSEDIAAN KEBUTUHAN YAD

## HOW?

1. MENGHITUNG HIPOTESIS
2. SURVEI PASAR
3. EXISTING HOUSING MARKET

## HIPOTESIS :

- TINGKAT PENDAPATAN
- DISTRIBUSI PENGELUARAN
- POLA PENGELUARAN

## SURVEI PASAR

## EXISTING HOUSING MARKET :

- UNTUK JANGKA PANJANG
- DIKAITKAN DG RTRK
- DAPAT MELIHAT SWOT

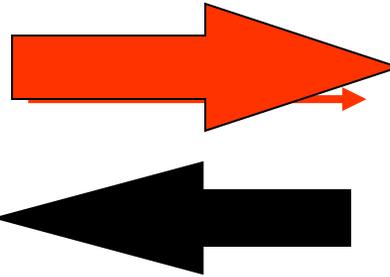
# **METODE PERHITUNGAN KEBUTUHAN RUMAH**

## **1. GAMBARAN**

- **PALING SERING DIGUNAKAN**
- **MEMBERI GAMBARAN YANG UMUM DNA KASAR (BELUM BERDASARKAN SASARANNYA)**
- **PREDIKSI SKALA KOTA, REGIONAL DAN NASIONAL**
- **BIASA DIPAKAI UNTUK DUKUNG PERENCANAAN TATA RUANG, SHG ADAPTABLE**
- **DATA YANG DIBUTUHKAN :**
  - **DATA KEPENDUDUKAN**
  - **DATA RUMAH**
  - **DATA KEPADATAN**



**TERKENDALI**



**ADAPTABLE**



## 2. LANGKAH/ASUMSI DALAM METODE ARITMATIK

- Kebutuhan rumah = kekurangan pemenuhan + tambahan baru
- MENETAPKAN PARAMETER :
  - SATU KELUARGA SATU RUMAH
  - RATA-RATA PENGHUNI RUMAH ADLAH 5 ORG/RUMAH
  - STANDART MINIMUM KUALITAS RUMAH MIS. :
    - MINIMUM LUAS LANTAI 36 m<sup>2</sup>
    - LUAS LAHAN 90 m<sup>2</sup>
    - KETAHANAN KONSTRUKSI 20 th



### 3. MODEL PERHITUNGAN METODE ARITMATIKA

#### A. KEKURANGAN RUMAH

$$Kro = \frac{lo - l}{1} \times Ro$$

$$lo = \frac{Po}{Ro}$$

- Kro = Kekurangan Rumah
- Po = Jumlah Penduduk Tahun hitungan
- Ro = Jumlah Rumah pada tahun hitungan
- lo = Angka Rata2 penghuni sebenarnya pd tahun hitungan
- l = Angka Rata2 penghuni yang ideal

## B. MENGHITUNG KEBUTUHAN RUMAH TAMBAHAN

$$R_{tp} = R_n - R_o$$

$$R_n = \frac{P_n}{I}$$

$$P_n = P_o (1+c)^n \quad \text{Atau} \quad P_n = P_o + na$$

- R<sub>tp</sub> = Jumlah rumah tambahan
- R<sub>n</sub> = Jumlah rumah setelah pertambahan penduduk
- P<sub>n</sub> = Jumlah penduduk pada tahun tertentu
- P<sub>o</sub> = Jumlah penduduk pada tahun hitungan
- R<sub>o</sub> = Jumlah Rumah tahun hitungan
- c = Indeks pertambahan penduduk per tahun
- I = Angka rata-rata Jumlah penghuni rumah ideal
- n = JAngka waktu
- a = Pertambahan per unit waktu

## **C. MENGHITUNG KEKURANGAN RUMAH KARENA RESTORASI (BISA DIHITUNG 1- 2% DARI STOK RUMAH YANG ADA)**

$$Rtd = \frac{Po/Io}{Vm}$$

Rtd = Jumlah rumah yang membutuhkan perbaikan

Vm = Umur Rumah tinggal rata2

Po = Jumlah penduduk pada tahun hitungan

Io = Angka Rata2 penghuni sebenarnay pd tahun hitungan

## D. RELOKASI MIGRASI

$$N_m = P_u (U_c - T_c)$$

$$RN_m = N_m$$

Atau

$$RN_m = N_m / I$$

$N_m$	= Jumlah Migrasi
$P_u$	= Jumlah pddk pd saat tertentu
$T_c$	= Indeks pertambahan penduduk
$U_c$	= Indeks pertambahan penduduk ideal
$RN_m$	= kebutuhan rumah karena faktor migrasi
$I$	= Jumlah penghuni rata-rata ideal



# PERHITUNGAN KEBUTUHAN RIIL

$$De = \frac{(dy) \times a}{C}$$

- De = efektif demand tahun tertentu  
dy = pendapatan keluarga per tahun  
a = presentase rata-rata penghasilan yg dapat disisihkan  
C = harga rata-rata unit rumah sebagai kelipatan penghasilan



# REFERENSI

- Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Suparno Sastra, Endi Marlina, penerbit ANDI, Yogyakarta 2005
- The Cities of The Poor, Alan Turner
- BPK UGM mk ASAS PERENCANAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN (1)
- MODUL HNA-HRC
- Sumiarto . 1983. Bahan kuliah Perencanaan lingkungan Perumahan- bag 1. Jur Arsitektur IGM
- Struyk. 1990. The Market for shelter in Indonesian Cities
- Yap Kioe Seng. 1992 . Housing Policy. AIT hand book...book 1
- UN Habitat. 1989. Mobilization of Financial



# SIMULASI

- JUMLAH PENDUDUK DI KAWASAN B TAHUN 2020: 365.420
- JUMLAH RUMAH 2020 : 72.300
- HITUNG BRP KEKURANGAN RUMAH
- HITUNG BRP KEBUTUHAN RUMAH 10 TAHUN KEDEPAN

