

# ANALISIS POTENSI DAN STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DI KABUPATEN JEMBER

Kunheruhardjo\*)

\*)Staf Pengajar Fakultas Pertanian Universitas Bondowoso

## Abstract

*Grant (1991) suggests that the strategy of the developers will determine their success in the provision of housing in accordance with the conditions of people's needs in an area. The house is a basic requirement in addition to the food and clothing. Community need a home as a residence. On the other hand, the house serves as a means for public investment and speculation. The purpose of this study was to determine the potential and strategies for real estate development in Jember. Research is qualitative research. This study includes two types of data are primary data and secondary data. Core informants in this study was determined by using the snowball method. Methods of analysis of this research is descriptive analytical method Spradley Model (Ethnographic). The results showed Jember District have potential as a region in the development of residential areas which can be seen from the location, land area, population, education facilities. Real estate development strategy in Jember District based on potential areas for residential development to the community. Residential development is focused on the central area of economic activity in Jember District.*

*Keywords: Strategy, Potential, Development, Housing*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Strategi merupakan pola alokasi sumber daya dari organisasi untuk mempertahankan kinerjanya (Barney dan Clark, 2006). Grant (1991) menunjukkan bahwa strategi para pengembang akan menjadi penentu keberhasilan mereka dalam rangka penyediaan perumahan yang sesuai dengan kondisi kebutuhan masyarakat di suatu daerah. Ketepatan strategi dalam penyediaan perumahan akan dapat merespons kebutuhan masyarakat akan perumahan dari berbagai indikator seperti harga tanah, lokasi, jenis pembayaran, tipe rumah, dan fasilitas umum serta fasilitas sosial (Murwanti, 2009). Hal ini didasarkan karena masyarakat membutuhkan rumah sebagai sarana tempat tinggal dan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan, pengembangan maupun sampai proses penghuninya (Harvey, 1994). Konsep ini didasarkan bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok masyarakat selain pangan dan sandang. Masyarakat mayoritas membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal. Walaupun demikian, rumah juga dapat difungsikan sebagai sarana investasi dan spekulasi bagi masyarakat.

Menurut *The Dictioonary of Real Estate Appraisal* (1993) perumahan adalah merupakan tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat tinggal seperti rumah keluarga,apartemen dan rumah susun. Dalam kondisi tersebut, terdapat peluang bagi pengembang sebagai pelaku usaha untuk turut serta dalam penyediaan perumahan yang menguntungkan semua pihak, yakni pengembang, masyarakat, dan pemerintah. Sebagaimana factor harga tanah dan kondisi daya beli masyarakat, kebijakan pemerintah, dengan demikian menjadi factor eksternal yang dapat menjadi tantangan dan peluang yang harus disikapi dengan strategi secara tepat dalam penyediaan perumahan tersebut. Sebagaimana dikatakan

Kabupaten Jember sebagaimana daerah yang sedang mengalami pembangunan merupakan daerah potensial dalam pengembangan perumahan. Kabupaten Jember mempunyai luas daerah dan jumlah penduduknya yang besar di Propinsi Jawa Timur. Berdasarkan data BPS (2012), Kabupaten Jember merupakan salah satu Kabupaten yang mempunyai luas daerah terbesar di Propinsi Jawa Timur. Kondisi ini memungkinkan adanya sebuah upaya pengembangan perumahan untu

memenuhi kebutuhan masyarakat Jember akan perumahan yang layak

k

huni. Kebutuhan masyarakat untuk perumahan akan didorong oleh pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data BPS (2012), laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Jember tahun 2009 adalah sebesar 0,31 %. Dengan adanya pertumbuhan penduduk yang meningkat maka sudah semestinya tingginya kebutuhan rumah bagi masyarakat yang harus direspon oleh pengembang dengan berbagai strategi usahanya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan tersebut.

Namun, sebagai daerah yang potensial dalam penyediaan perumahan, terdapat pula fenomena yang menarik di Kabupaten Jember ini. Kondisi status kepemilikan perumahan oleh masyarakat justru bertolak belakang dengan program kebijakan pemerintah dan jumlah penduduknya (BPS, 2012). Dari catatan demografi, penduduk Kabupaten Jember terus mengalami peningkatan tiap tahun, namun sebaliknya dari sisi status kepemilikan perumahan justru cenderung mengalami penurunan, terutama untuk status rumah milik sendiri. Status kepemilikan rumah sendiri pada tahun 2011 sebesar 88,37 % yang pada tahun 2010 sebesar 88,93 %.

Oleh karena itu, perumahan merupakan suatu kebutuhan penting bagi masyarakat. Pembangunan perumahan pada dasarnya difokuskan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk tempat tinggal yang dalam realitasnya muncul dari dorongan pertumbuhan penduduk yang semakin mengalami peningkatan. Di Kabupaten Jember, terdapat fenomena menarik di mana terdapat penurunan status kepemilikan perumahan namun jumlah penduduk mengalami peningkatan tiap tahunnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui potensi dan strategi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Jember.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Strategi

Strategi merupakan pola alokasi sumber daya dari organisasi untuk mempertahankan kinerjanya (Barney dan

Clark, 2006). Strategi merupakan alat untuk mencapai tujuan perusahaan dalam kaitannya dengan tujuan jangka panjang, program tindak lanjut, serta prioritas alokasi sumber daya. Lebih lanjut, Strategi adalah tujuan jangka panjang dari suatu perusahaan, serta pendayagunaan dan alokasi semua sumber daya yang penting untuk mencapai tujuan tersebut. David (2007:15) menyatakan strategi adalah cara untuk mencapai tujuan jangka panjang dan berorientasi masa depan. Strategi merupakan tindakan yang dilakukan perusahaan untuk mengalokasikan sumber daya perusahaan dalam merealisasikan tujuan jangka panjang. Strategi menurut David (2007:15) akan berpengaruh terhadap kelangsungan organisasi dalam jangka panjang dan paling singkat dalam periode 5 tahun.

Sedangkan, Porter (1985) menunjukkan bahwa strategi adalah suatu alat untuk mencapai menciptakan keunggulan dalam kompetisi. Hal ini dimaksudkan bahwa strategi akan diterapkan dalam aktivitas perusahaan untuk menciptakan keunggulan bersaing sehingga meningkatkan keuntungan perusahaan. Di sisi lain, keunggulan akan menyebabkan perusahaan dapat bertahan dalam pasar. Perusahaan yang mempunyai nilai pada aktivitasnya dalam pasar termasuk biaya operasional yang rendah akan lebih unggul dari pada pesaingnya (Porter, 1980). Dalam ranah yang sama, Thomson dan Strickland (2003:3) menunjukkan bahwa strategi adalah rencana perusahaan untuk mencapai suatu kondisi dalam pasar, aktivitas operasional, menarik konsumen dan mencapai tujuan organisasi. Oleh karena itu, strategi merupakan suatu pedoman perusahaan dalam pengelolaan bisnis di suatu sektor tertentu.

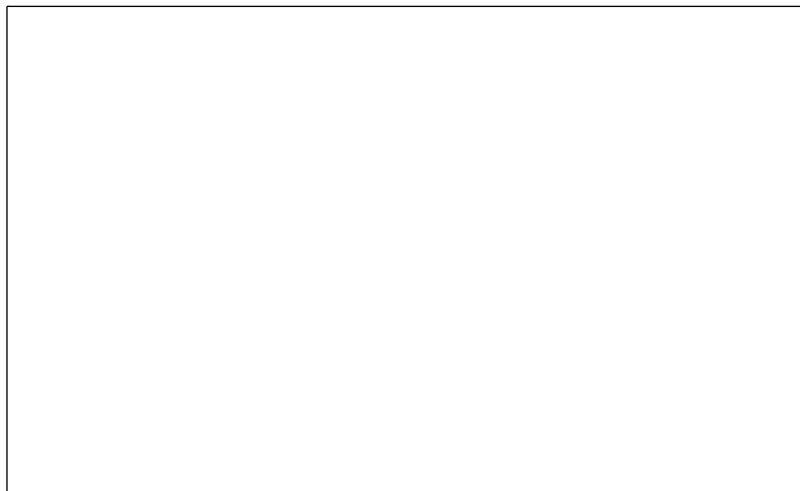
Perusahaan akan merumuskan strategi bisnis yang tepat dalam memasuki persaingan dengan perusahaan lain dalam pasar (Kotler et al, 2003:33). Hal ini didasarkan pada suatu posisi yang mempunyai nilai tambah dan memasukkan berbagai kegiatan dalam bisnis. Perusahaan akan dihadapkan pada berbagai posisi dan kondisi dalam pasar yang menuntut adanya sebuah strategi bisnis yang tepat agar mempunyai keunggulan dibandingkan oleh pesaingnya. Pearce dan Robinson (2008:6) yang menunjukkan bahwa strategi merupaka

rencana yang berorientasi masa depan untuk mencapai tujuan perusahaan. Strategi akan mencerminkan perilaku perusahaan yang berkaitan dengan kompetisinya dalam pasar. Dengan strategi suatu perusahaan akan mengetahui seluruh aktivitas pasar terkait bagaimana, siapa, apa dan kapan perusahaan berkompetisi dalam pasar.

Strategi dalam perusahaan dapat diklasifikasi beberapa level yaitu strategi level korporasi, level unit bisnis, dan level fungsional (Tjiptono, 2002). Pertama, strategi level korporasi merupakan strategi yang dirumuskan oleh manajemen puncak yang mengatur kegiatan dan operasi organisasi yang memiliki lini atau unit bisnis lebih dari satu. Dalam Strategi level korporasi difokuskan pada beberapa hal yaitu focus bisnis, sasaran dan harapan,

alokasi sumber daya. Strategi level korporasi harus mengimplementasikan melalui alternatif yang mempertimbangkan posisi perusahaan dalam pasar, inovasi, produktivitas, sumber daya financial, keuntungan, pengembangan manajerial, prestasi karyawan, dan tanggung jawa sosial. Kedua, strategi level unit bisnis merupakan strategi yang difokuskan pada pengelolaan bisnis dengan menentukan pendekatan yang tepat untuk memanfaatkan sumber daya dalam kompetisi di pasar. Ketiga, strategi level fungsional merupakan strategi dalam kerangka fungsi manajemen yang mencakup riset dan pengembangan, keuangan, produksi dan operasi, pemasaran, dan sumber daya manusia yang dapat mendukung strategi level unit level bisnis

**Gambar 1 Hirarki Level Strategi**



Grant (1991) menunjukkan bahwa keberhasilan bisnis suatu perusahaan ditentukan dari formulasi dan efektifitas suatu strategi. Lebih lanjut Grant (1991) menyatakan bahwa dasar formulasi strategi adalah gambaran identitas perusahaan dan tujuan yang akan dicapai perusahaan dengan memperhatikan unsur bisnis apa yang yang dipilih, siapa konsumennya, dan apa yang dibutuhkan konsumen, teknologi yang dapat memberikan pelayanan kepada konsumen. Fokus strategi diperlukan sebagai dasar strategi jangka panjang yang dipengaruhi perubahan kondisi ekonomi dari sumber daya dan kapabilitas perusahaan tersebut.

Pandangan ini mengalihkan perhatian dari hambatan pasar produk dalam persaingan dan rintangan faktor pasar kepada faktor

Dalam ranah lebih lanjut, strategi dapat ditekankan pada *Market Based View (MBV)* dan *Resource Base View (RBV)*. *Market Based View (MBV)* menekankan pada pandangan bahwa strategi bisnis ditekankan pada perilaku pasar yang mencakup pesaing, konsumen, pemasok dan produk pengganti. Porter (1980) menunjukkan bahwa pendekatan ini menekankan ada persaingan bebas yang memperkenankan penerimaan abnormal dampak dari interaksi antara perusahaan dan pasar. Sedangkan, *Resource-Based View (RBV)* merupakan pandangan strategi dengan penekanan pada sumberdaya perusahaan (Barney dan Clark, 2006) sumber daya. Dalam pemikiran RBV terdapat dua jenis sumber daya yaitu sumber daya yang tak terlihat (*intangible resources*) dan sumber daya

yang terlihat (*tangible resources*). Sumber daya yang tak terlihat (*intangible resources*) seperti pengetahuan, keahlian, motivasi, budaya, teknologi, kompetensi dan kemitraan (*relationship*) dan sumber daya yang terlihat (*tangible resources*) seperti bahan baku, mesin, tanah, modal dan pabrik

### **Teori Perumahan**

Menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal* (1993) perumahan adalah merupakan tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat tinggal seperti rumah keluarga, apartemen dan rumah susun. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perumahan pada dasarnya di susun atas tanah untuk bangunan perumahan yang dipengaruhi oleh harga tanah dan harga rumah pada lokasi tanah tersebut. Lebih lanjut Gibson (1987), perumahan mencakup beberapa komponen yaitu 1) lahan atau tanah untuk perumahan yang akan mempengaruhi harga dari satuan rumah yang akan dibangun; 2) prasarana yaitu jalan lokal, saluran drainase, jaringan listrik; 3) Jenis perumahan; dan 4) fasilitas umum dan fasilitas sosial. Oleh sebab itu, kawasan perumahan merupakan salah satu unsur dari wilayah suatu daerah yang terdiri dari bangunan dan prasarana lingkungan.

Perumahan di Indonesia berfokus pada pengembangan *real estate*. *Real estate* menurut Wurtzebach (1991:7) adalah sesuatu yang dapat berbentuk fisik tanah seperti struktur dan pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. *Real estate*

adalah tanah dan seluruh pengembangan di atasnya maupun pada tanah tersebut. *Real estate* terdiri dari tanah beserta benda yang berada di atas tanah dan bangunan permanen yang di ciptakan oleh manusia. Dalam artian fungsi, menurut Harvey (1994), rumah memiliki dua arti penting, yaitu 1) Rumah sebagai tempat tinggal (rumah dan tanah) sebagai suatu komoditi; 2) Rumah sebagai suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan, pengembangan maupun sampai proses penghuninya. Di sisi lain, dalam era modern, perumahan berfungsi juga menunjukkan sebuah karakter status sosial dalam masyarakat (Pramono, 2005).

Turner (1982) menyatakan bahwa pembangunan perumahan mempunyai artian penting bagi masyarakat. Pembangunan perumahan merupakan suatu proses pengembangan suatu lokasi oleh penghuninya di masa depan. Pembangunan perumahan bersifat dinamis yang memperhatikan kondisi masyarakat yang akan membeli perumahan. Masyarakat yang mempunyai penghasilan tinggi memprioritaskan ketersediaan dan kualitas fasilitas umum dan sosial kemudian status kepemilikan dan lokasi yang strategis. Sedangkan, masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memprioritaskan lokasi yang strategis, status kepemilikan dan yang terakhir ketersediaan dan kualitas fasilitas umum dan sosial.

### **Permasalahan Pengembangan Perumahan**

Permasalahan utama pengembangan perumahan di negara berkembang adalah tingkat pertumbuhan penduduk yang besar dan konsentrasi penduduk di wilayah perkotaan tanpa diimbangi ketersediaan perumahan yang layak huni (Gilbert & Gugler, 1996:14). Pembangunan perumahan akibat kebutuhan masyarakat dan preferensi masyarakat terhadap lokasi memunculkan sebuah fringe area sebagai dampak pembangunan ekonomi (Wijaya, 1983). Dalam kajian teori perumahan terdapat suatu *fringe area* dalam konsepsi pembangunan perumahan untuk masyarakat. *Fringe area* merupakan suatu wilayah pinggiran yang digunakan untuk sarana dan prasarana perumahan (Friendman dan Clyde, 1979). Hal ini menjadikannya suatu solusi dan permasalahan yang terkait

ekonomi, sosial, tata ruang dan lingkungan. Secara fisik, terdapat faktor pendorong munculnya suatu pembanguna perumahan pada *fringe area* di suatu daerah antara lain 1) meluasnya wilayah perkotaan karena pesatnya perkembangan dan meluasnya *fringe-area*; 2) meluasnya perkembangan fisik perkotaan di kawasan sub-urban yang telah menciptakan kota yang lebih kecil di sekitar kota intinya dan membentuk sebuah modernisasi yang tak terkendali; 3) terjadinya reklasifikasi (perubahan daerah pedesaan menjadi daerah perkotaan); 4) kecenderungan tingkat pertumbuhan penduduk pusat kota menurun, sedangkan di daerah sekitar perkotaan tersebut meningkat.

Pertumbuhan *fringe area* akan menyebabkan sebuah eksternalitas negative terhadap perkembangan suatu wilayah terutama untuk daerah sekitar wilayah tersebut (Lusht, 1997; Sulvian, 2000). Eksternalitas negative yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan *fringe area* antara lain 1) terjadinya eksploitasi yang berlebihan terhadap sumber daya alam di sekitar wilayah perkotaan untuk mendukung dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi; 2) terjadinya konversi lahan pertanian produktif menjadi kawasan permukiman, perdagangan, dan industry secara terus menerus; 3) menurunnya kualitas lingkungan fisik wilayah perkotaan akibat terjadinya perusakan lingkungan dan timbulnya polusi; 4) menurunnya kualitas hidup masyarakat di perkotaan karena permasalahan sosial-ekonomi, serta penurunan kualitas pelayanan kebutuhan dasar perkotaan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan penelitian kualitatif. Dasar dalam pemilihan jenis penelitian kualitatif adalah karena penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan temuan yang tidak dapat dicapai oleh metode statistik atau kuantifikasi (Strauss dan Corbin, 1997:11-13). Creswell (1994:15) menunjukkan bahwa penelitian kualitatif adalah proses penelitian dan pemahaman yang didasarkan pada metodologi yang menyelidiki fenomena sosial dan permasalahan sosial dengan memberikan gambaran yang

kompleks, penelitian verbal, laporan terperinci dari responden dan studi yang diteliti.

Penelitian ini mencakup dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian meliputi catatan hasil wawancara, hasil observasi ke lapangan secara langsung dalam bentuk catatan tentang situasi dan kejadian, data-data mengenai informan. Sedangkan, data Sekunder diperoleh dari dari catatan, dokumen dan regulasi yang diperoleh Badan Pusat Statistik, REI dan instansi lain serta sumber lain yang terkait dengan dengan pembangunan perumahan di Kabupaten Jember.

Informan inti dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan metode *snowball*. *Snowball* adalah metode pemilihan responden dengan menggunakan karakteristik tertentu dalam menetapkan responden kunci, pengembangan jumlah responden dalam jumlah tertentu, dan seterusnya (Pasolong, 2012:108). Pemilihan responden/informan kunci dalam disertasi ini didasarkan pada beberapa kriteria yang mencakup 1) Pengembang yang membangun di lokasi strategis; 2) Pengembang yang membangun lebih dari satu tipe rumah; 3) Pengembang yang baru memasuki bisnis perumahan di Kabupaten Jember;

Lebih lanjut, dalam metode deskriptis analitis pada penelitian kualitatif digunakan beberapa teknik analisis data dengan menggunakan Model Spradley (Etnographic) merupakan penelitian dengan menggunakan beberapa teknik yaitu (Spradley, 1997): 1) analisis domain, proses dalam menemukan bagian, unsur dan domain terhadap pengelompokan budaya yang terkandung pada pada kategori kecil; 2) analisis taksonomi, proses menelaah pada pusat perhatian dengan satu langkah atau lebih dalam mengungkap hubungan antar unsure pada setiap domain; 3) analisis komponensial, proses dalam pencarian kontras, pemilihan, pengelompokan, dan pengolahan seluruh informasi yang diperoleh dalam peta informasi; 4) analisis tema kultural, proses analisis data dari analisis domain, taksonomi dan komponensial untuk memperoleh pemahaman lebih laus terhadap domain yang dipilih dalam suatu hal yang diteliti

---

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pertumbuhan dan pengembangan wilayah akan menyebabkan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap suatu produk dalam perekonomian. Salah satunya adalah produk perumahan yang menjadi salah satu kebutuhan utama selain pangan dan sandang masyarakat di Kabupaten Jember. Hal ini merupakan salah satu dasar perumahan dikembangkan secara komperhensif di Kabupaten Jember. Di Kabupaten Jember, mempunyai potensi dalam pengembangan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang disebabkan karena lokasi strategis dibandingkan dengan wilayah lain di Eks-Karisidenan Besuki.

Kabupaten Jember mempunyai batas wilayah yang menjadikan Kabupaten Jember sangat strategis sebagai pusat kegiatan ekonomi di bandingkan daerah lain di sekitarnya. Batas wilayah disekitar Kabupaten Jember, memberikan keunggulan bagi aktivitas ekonomi dan sosial di Kabupaten Jember apabila di Bandingkan dengan daerah disekitarnya terutama di wilayah Eks-Karisidenan Besuki. Di sisi lain, Kabupaten Jember mempunyai lokasi yang strategis dikarenakan merupakan salah satu jalur penghubung antara Surabaya dan Bali yang menyebabkan tingginya intensitas aktivitas ekonomi masyarakat di wilayah Timur dari Propinsi Jawa Timur

**Tabel 1. Indikator Perkembangan Penduduk di Kabupaten Jember**

Indikator Perkembangan Penduduk	Tahun	
	2008	2009
Luas Area (Km <sup>2</sup> )	3.293,34	3.293,34
Jumlah Penduduk	2.168.732	2.179.829
Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )	658,52	661,89

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah 2013

Kebutuhan masyarakat untuk perumahan akan dididorong oleh pertumbuhan penduduk di Kabupaten Jember. Jumlah penduduk Kabupaten cenderung mengalami peningkatan tiap tahun. Pada tahun 2009, penduduk Kabupaten Jember sebesar 2,327 juta jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk mencapai 706 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk tahun 2009 cenderung lebih tinggi dibandingkan pada tahun 2008 yang hanya mencapai 704 jiwa/ km<sup>2</sup>. Laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Jember tahun 2009 adalah sebesar 0,31 %. Dengan adanya pertumbuhan penduduk yang meningkat maka sudah semestinya tingginya kebutuhan rumah bagi masyarakat yang harus direspon oleh pengembang dengan berbagai strategi usahanya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan tersebut.

Potensi Kabupaten Jember sebagai kawasan pengembangan perumahan ditunjukkan dari pembagian kewilayahan, Kabupaten Jember mempunyai jumlah Kecamatan yang cukup tinggi yaitu 31 Kecamatan dengan pusat Kota berada di Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan

Sumbersari. Kondisi luasnya daerah administratif di Kabupaten Jember memungkinkan adanya fokus pengembangan perumahan pada daerah administratif yang menjadi pusat kota di Kabupaten Jember. Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan Summersari yang mempunyai luas daerah administratif terkecil di Kabupaten Jember yaitu masing masing sebesar 24,94 km<sup>2</sup> (0,76 %) dan 37,05 km<sup>2</sup> (1,12 %). Bertolak belakangnya kondisi luas daerah administratif Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan Summersari mempunyai jumlah penduduknya yang sangat tinggi yaitu 94,68 ribu jiwa untuk Kecamatan Kaliwates dan 105,7 ribu jiwa untuk Kecamatan Summersari. Keseluruhannya menunjukkan adanya fenomena yang bertolak belakang pada luas daerah dan jumlah penduduk di Kabupaten Jember. Secara teoritis, kondisi di Kabupaten Jember sesuai dengan teori perumahan, masyarakat akan berperilaku dan memilih lokasi tempat tinggal pada daerah yang menjadi pusat ekonomi dan sosial masyarakat (Turner, 1968

)

**Tabel 2 Lembaga/Infrastruktur Pendidikan Tinggi di Kabupaten Jember Tahun 2012**

No	Nama Perguruan Tinggi
1	Universitas Jember
2	Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri
3	Universitas Muhammadiyah Jember
4	Universitas Moch. Sroedji
5	Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mandala
6	STIA Pembangunan Jember
7	Sekolah Tinggi Pertanian Jember
8	Politeknik Negeri Jember

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah 2013

Potensi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Jember juga ditentukan dari ketersediaan infrastruktur pendidikan sebagai penunjang kebutuhan pendidikan publik untuk masyarakat. Kabupaten Jember mempunyai sarana dan prasarana pendidikan yang cukup memadai bagi masyarakat. Hal ini ditunjukkan oleh adanya perguruan tinggi negeri yang ada di Kabupaten Jember yaitu Universitas Jember dan Politeknik Negeri Jember. Kedua perguruan tinggi ini menyebabkan animo masyarakat yang tinggi terhadap lokasi tempat tinggal permanen maupun sementara (kos atau kontrak) untuk sarana penunjang bagi masyarakat yang menempuh pendidikan di Kabupaten Jember. Dengan adanya ketersediaan lembaga pendidikan tinggi yang memadai, maka potensi pengembangan kawasan perumahan akan semakin tinggi di area kampus yang secara langsung akan menyerap dan menstimulus masyarakat untuk berada di wilayah sekitar kampus tersebut.

Potensi juga ditunjukkan dari pengusahaan lahan perumahan di Kabupaten Jember. Dalam hal pengembangan lokasi perumahan, wilayah pusat aktivitas ekonomi Kabupaten Jember yang menjadi alternatif pengembangan perumahan adalah

Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan Sumbersari. Pengembang mencari peluang untuk memperoleh tanah yang strategis dengan harga tanah yang terjangkau untuk diusahakan menjadi kawasan perumahan untuk masyarakat. Dengan lokasi yang strategis dan bentuk yang unik maka suatu produk perumahan akan menciptakan animo masyarakat yang tinggi untuk menjadikan sebagai lokasi tempat tinggal. Pada tahun 2011, perusahaan yang mempunyai lahan terluas untuk pengembangan perumahan adalah PT. Argopuro Karya Kencana sebesar 80 Ha. Pengembang PT. Argopuro Karya Kencana menentukan lokasi perumahan di Kecamatan Kaliwates yang tergolong lokasi pusat kegiatan ekonomi dan sosial di Kabupaten Jember. Pengembang perumahan kedua yang mempunyai luas lahan perumahan terbesar di Kabupaten Jember adalah PT. Gunung Batu Utama sebesar 35 Ha. Namun, lokasi perumahan PT. Gunung Batu Utama berbeda dengan perngembang PT. Gunung Batu Utama yaitu di Kecamatan Sumbersari di wilayah Tegal Besar. Lokasi strategis akan menentukan kinerja pembangunan perumahan di suatu daerah

**Tabel 3 Pengembangan Perumahan Kabupaten Jember Tahun 2012**

No	Perusahaan	Luas (Ha)	Lokasi Perumahan
1	PT. Akar Bumi Pertiwi	5	Tegal Besar
2	PT. Andy Putra Utama Development	4	Pakusari
3	PT. Anugrah Laksana Jaya	4	Patrang
4	PT. Argopuro Karya Kencana	80	Kaliwates
5	PT. Artha Wahana Persada	1,2	Sumbersari
6	PT. Bukit Megagriya Makmur	25	Tegal Besar
7	PT. Bumi Menara Indah	2,6	Ajung
8	PT. Bumi Mentari Megah	16	Tegal Gede
9	PT. Cahya Adi Perkasa	1	Sumbersari
10	PT. Graha Cipta Sejahtera	8	Sumbersari
11	PT. Graha Laksana Utama	14	Tegal Besar
12	PT. Graha Prasajamukti	-	Tegal Besar
13	PT. Griya Laksana Jaya	1	Ambulu
14	PT. Gunung Batu Utama	35	Tegal Besar
15	PT. Gusteknika Cita Perdana	2	Patrang
16	PT. Ika Setya Agung Pratama	5	Sumbersari
17	PT. Kinansyah Adi Jaya Land	3	Tegal Besar
18	PT. Mutiara Makmur	3	Patrang
19	PT. Surya Jaya Land	3	Tegal Besar
20	PT. Teguh Karya Abadi	7	Sumbersari

Sumber: REI Komisariat Jember, diolah 2013

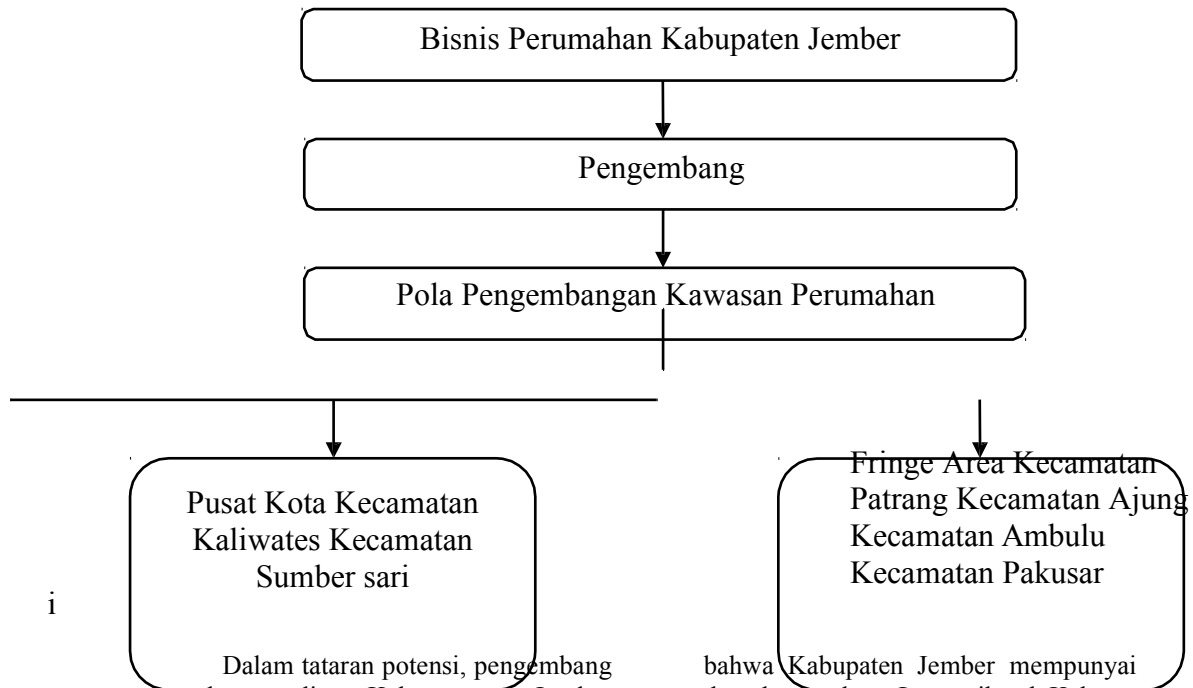
Lebih lanjut, apabila dipetakan pada pengusaha lahan untuk perumahan di Kabupaten Jember terdapat dua wilayah pengembangan perumahan yaitu pusat kota dan *fringe area* (pinggiran). Pengembangan perumahan yang mempunyai lokasi strategi dengan berbagai ketersediaan dan kualitas fasilitas publik adalah pada pusat kota yaitu Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan Summersari. Sedangkan, beberapa pengembang cenderung mengembangkan wilayah *fringe area* yang mencakup Kecamatan Pakusari, Kecamatan Ajung, Kecamatan Patrang, dan Kecamatan Ambulu. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan fase pengembangan perumahan yang cenderung semakin berkembang tidak hanya pada wilayah pusat administratif Kabupaten Jember namun daerah pinggiran kota. Namun, secara langsung pola pengembangan pada dua daerah tersebut berbeda. Di sisi lain, Kecamatan lain selain yang berada pada pusat kota dan *fringe area* masih tidak dikembangkan secara komperhensif untuk perumahan.

Berdasarkan analisis potensi wilayah, strategi pengembangan kawasan

perumahan di Kabupaten Jember didasarkan pada potensi wilayah untuk pembangunan perumahan untuk masyarakat. Pengembang di Kabupaten Jember mempunyai kepercayaan bahwa dengan memanfaatkan potensi daerah terutama yang berkaitan dengan sektor perumahan maka nantinya potensi tersebut dengan sendirinya akan menciptakan sebuah kondisi yang kondusif untuk perusahaan pengembang. Potensi Kabupaten Jember sebagai *core* bisnis perumahan dikarenakan pandangan yang menunjukkan bahwa masyarakat di suatu daerah akan membutuhkan perumahan untuk lokasi tempat tinggal sebagai basis aktivitas ekonomi dan sosialnya yang dapat meliputi pekerjaan, pendidikan, maupun hubungan sosial antar masyarakat. Strategi pengembang mendasarkan diri pada aspek potensi seperti faktor pekerjaan, pendidikan, maupun hubungan sosial antar masyarakat dalam membangun dan mengembangkan perumahan. Fenomena ini menunjukkan bahwa sebagian besar pengembang pada awal perumusan strategi berfokus pada pertimbangan potensi sektor perumahan di Kabupaten Jember



**Gambar 2 Pola Pengembangan Perumahan di Kabupaten Jember**



i

Dalam tataran potensi, pengembang perumahan di Kabupaten Jember menekankan bahwa penyusunan strategi merupakan bagian dari respon yang dilakukan perusahaan secara periodeik atau adaptif terhadap peluang dan ancaman eksternal serta kekuatan dan kelemahan internal yang dapat mempengaruhi organisasi. Pengembang perumahan di Kabupaten Jember mempertimbangkan berbagai aspek dalam pasar untuk merumuskan strategi awal bisnisnya melalui perencanaan yang jelas dan tepat dari organisasi yang dirumuskan secara rasional untuk mencapai tujuan jangka panjang. Pengembang perumahan sebgain besar memandang bahwa perusahaan harus mempunyai strategi yang spesifik untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien serta menyelesaikan permasalahan dan hambatan dalam bisnisnya.

Pengembang melihat pasar dan mengelola sumber dayanya untuk dapat bersaing dalam bisnis perumaahan di Kabupaten Jember. Strategi pengembang mempertimbangkan potensi Kabupaten Jember sebagai lokasi yang strategis untuk bisnis perumahan. Pengembang mempertimbangkan pandangan masyarakat

n

sumber daya internal masing masing perusahaan pengembang.

Pengembang di Kabupaten Jember secara rasional berfokus pada tingkat keuntungan yang tinggi dalam mengembangkan perumahan untuk masyarakat berbasis perilaku pasar. Fenomena ini ditunjukkan dari hasil penelitian bahwa pengembang memanfaatkan luas wilayah administratif dengan indikator demografi untuk menciptakan sebuah perumahan yang dapat

bahwa Kabupaten Jember mempunyai daerah yang luas. Luas wilayah Kabupaten Jember merupakan keunggulan yang memberikan potensi pengembangan perumahan dalam kapasitas tinggi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Selanjutnya, Pengembang juga mempertimbangkan bahwa Kabupaten Jember mempunyai batas wilayah yang menjadikan Kabupaten Jember sangat strategis sebagai pusat kegiatan ekonomi di bandingkan daerah lain di sekitarnya. Kabupaten Jember mempunyai lokasi yang strategis dikarenakan merupakan salah satu jalur penghubung antara Surabaya dan Bali yang menyebabkan tingginya intensitas aktivitas ekonomi masyarakat di wilayah Timur dari Propinsi Jawa Timur. Jumlah penduduk Kabupaten Jember selalu mempunyai kecenderungan mengalami peningkatan yang memberikan potensi kenaikan kebutuhan rumah di masa depan. Namun, realitanya kepemilikan rumah di Kabupaten Jember mempunyai kecenderungan menurun tiap tahunnya. Hal ini direspon oleh pengembang sebagai sebuah respon pasar terhadap produk perumahan yang secara komperhensif dirumuskan dalam strategi sesuai denga

menarik animo masyarakat terutama pada daerah administratif yang menjadi pusat kota di Kabupaten Jember. Daerah administratif di Kabupaten Jember yang mempunyai potensi tinggi dari kondisi luas wilayah, jumlah penduduk dan tingkat kepadatan penduduknya adalah pada Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan Summersari. Pengembang memandang bahwa Kecamatan Kaliwates dan Kecamatan Summersari merupakan daerah yang

mempunyai potensi tinggi untuk pengembangan perumahan di Kabupaten Jember.

### KESIMPULAN

Kabupaten Jember mempunyai potensi sebagai wilayah dalam pengembangan kawasan perumahan. Hal ini didasarkan pada lokasi Kabupaten Jember yang strategis dibandingkan dengan wilayah lain di Eks-Karisidenan Besuki. Kabupaten Jember mempunyai lokasi yang strategis dikarenakan merupakan salah satu jalur penghubung antara Surabaya dan Bali. Potensi perumahan juga ditunjukkan oleh perkembangan jumlah penduduk Kabupaten Jember cenderung mengalami peningkatan tiap tahun. Selain itu, potensi pengembangan kawasan perumahan disebabkan Kabupaten Jember mempunyai perguruan tinggi negeri yaitu Universitas Jember dan Politeknik Negeri Jember. Potensi juga ditunjukkan dari pengusahaan lahan perumahan di Kabupaten Jember.

Strategi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Jember didasarkan pada potensi wilayah untuk pembangunan perumahan untuk masyarakat. Pengembang dapat merumuskan strategi bisnisnya yang difokuskan pada wilayah pusat aktivitas ekonomi yaitu Kecamatan Kaliwates dan

Kecamatan Sumpalsari. Di sisi lain, strategi pengembang dilakukan dengan berfokus pada faktor pekerjaan, pendidikan, maupun hubungan sosial antar masyarakat dalam membangun dan mengembangkan perumahan.

### REFERENSI

- Appraisal Institute. 1993. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Appraisal Institute. Illinois.
- Barney, J.B and Clark, D.N. 2006. *Resource Based Theory: Creating and Sustaining Competitive Advantage*. Oxford University Press. New York.
- BPS. 2012. *Perumahan dan Konsumsi Rumah Tangga di Jawa Timur 2010-2011*. BPS Provinsi Jawa Timur. Surabaya.
- Creswell, J.W. 1994. *Research Design: Qualitative and Quantitative Approaches*. Sage Publications. New York.
- David F.R. 2007. *Strategic Management Cases and concepts*. Prentice hall of India. New Delhi.
- Freidmann, J., and Clyde, W. 1979. *Territory and Function: the Evolution of Regional Planning*. University of California Press. Berkeley.
- Grant, R. M. 1991. 'The resource-based theory of competitive advantage: Implications for strategy formulation. *Management Review*, 33(3):114-135.
- Gibson, F. 1987. *Real Estate Law*. Dearborn. Chicago.
- Gilbert, A and Gugler, J. 1996. *Urbanisasi dan Kemiskinan di Dunia Ketiga*. Alih bahasa Ansori. Tiara Wacana. Yogyakarta
- Lusht, K.M. 1997. *Real Estate Valuation Principles and Application*. Irwin. Chicago.
- Murwanti, S. 2009. 'Perilaku Konsumen Dalam Memilih Perumahan Pada Perumahan Cipta Laras Bulusulur Wonogiri', *BENEFIT Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 13(1):52-60.
- Harvey, J. 1994. *Urban Land Economic*. Macmillan. Hants.
- Kotler, P., Adam, S., Brown, L., and Armstrong, G. 2003. *Principles of Marketing*. Prentice Hall. New Jersey.

- Pearce, J and Robinson, R. 2008. *Strategic Management: formulation, implementation and Control*. Mc Graw-Hill. New York.
- Porter M. E. 1980. *Competitive Strategy*. \_\_\_\_\_ . 1982. Towards a cognitive Free Press. New York.
- Pasolong, H. 2012. *Metode Penelitian Administrasi Publik*. Alfabeta. Bandung.
- Pramono, J. 2005. *Evaluasi Kebijakan Pembangunan Kawasan Perumahan (Studi Tentang Kualitas dan Internalitas Lingkungan Perumahan Gumpang Baru Di Desa Gumpang Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo)*, *Spirit Publik*,
- Spradley, J.P. 1997. *Metode Etnografi*. PT. Tiara Wacana. Yogyakarta.
- Strauss, A dan Corbin, J. 1997. *Anselm Strauss dan Juliet Corbin, Basics of Qualitative Research: Grounded Theory and Techniques*. Sage Publications. New Delhi.
- Sulvian, A.O.2000. *Urban Economics 4th edition*. USA. Irwin McGraw-Hill.
- Thompson, A.A dan Strickland, A.J. 2003. *Strategic Management: Concepts and Cases, Thirteenth Edition*. Irwin. Chicago.
- Tjiptono, F. 2002. *Strategi Bisnis*. Andy Offset. Yogyakarta.
- Turner, J.F. C. 1968. *Housing By People*. Pentheon Books. New York.  
1(2):121-131.redefinition of the social group. In H. Tajfel (Ed.), Social identity and inter-group relations, 15-40. Cambridge University Press. Cambridge.
- Wijaya, A. 1983. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Penerbit Ghalia Indonesia.
- Wurtzebach, C. H., Milles, M, Cannon, S.E. 1991. *Modern Real Estate*. John Waley and Sons, Inc. USA.

