



BAPPERIDA
KOTA PANGKAL PINANG

LAPORAN AKHIR

KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN RT/RW



Badan Perencanaan Pembangunan, Riset dan Inovasi
(BAPPERIDA)

Pemerintah Daerah Kota Pangkal Pinang
Tahun Anggaran 2025

LAPORAN AKHIR
KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RUKUN TETANGGA (RT) DAN RUKUN WARGA (RW)
KOTA PANGKAL PINANG
TAHUN 2025



BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN,
RISET, DAN INOVASI DAERAH
KOTA PANGKAL PINANG

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga laporan akhir *Kajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT RW Kota Pangkal Pinang Tahun 2025* ini dapat disusun dan diselesaikan dengan baik. Laporan ini disusun sebagai bagian dari upaya Pemerintah Kota Pangkal Pinang dalam memahami dan menangani permasalahan kekurangan hunian (*backlog*) yang terjadi, serta merespons kebutuhan akan pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) seiring dengan perkembangan jumlah penduduk dan dinamika perkotaan yang terus berlangsung. Kajian ini diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan dalam perumusan kebijakan perumahan dan penataan wilayah yang lebih efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Penyusunan laporan ini tidak terlepas dari dukungan, masukan, serta kerja sama dari berbagai pihak, baik dari instansi pemerintah daerah, masyarakat, maupun pemangku kepentingan lainnya. Untuk itu, kami menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah berkontribusi.

Kami menyadari bahwa laporan ini masih memiliki keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat kami harapkan guna penyempurnaan kajian di masa mendatang.

Akhir kata, semoga laporan ini dapat memberikan manfaat dan menjadi acuan dalam pengambilan keputusan terkait pembangunan perumahan dan penataan lingkungan permukiman di Kota Pangkal Pinang.

Pangkal Pinang, Desember 2025

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
PENDAHULUAN	10
1.1. LATAR BELAKANG	11
1.2. MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN	13
1.2.1 Maksud	13
1.2.2 Tujuan	13
1.2.3 Sasaran	14
1.3. RUANG LINGKUP	14
1.3.1 Lingkup Kegiatan	14
1.3.2 Lingkup Lokasi	15
1.4. KELUARAN	17
1.5. LANDASAN HUKUM	17
1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	19
2. TINJAUAN PUSTAKA	1
2.1. TINJAUAN KEBIJAKAN	21
2.1.1 Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	21
2.1.2 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	23
2.1.3 RPJPN Tahun Tahun 2025-2045	24
2.1.4 RPJPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2025-2045	25
2.1.5 RPJMN Tahun 2025-2029	28
2.1.6 RPJMD Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Tahun 2025-2029	30
2.1.7 RPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2024-2026	32

2.2. TINJAUAN LITERATUR.....	34
2.2.1 Teori Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	34
2.2.2 Teori Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW)	39
2.2.3 Teori <i>Backlog</i> Perumahan.....	41
2.2.4 Teori Pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW)	42
3. GAMBARAN UMUM	1
3.1. Posisi Geografis dan Wilayah Administrasi	46
3.2. Kondisi Fisik Dasar.....	48
3.2.1 Kemiringan Lereng.....	48
3.2.2 Topografi	50
3.2.3 Jenis Tanah.....	52
3.2.4 Klimatologi.....	54
3.3. Kawasan Rawan Bencana	56
3.3.1 Kawasan Rawan Bencana Banjir	56
3.3.2 Kawasan Rawan Bencana Cuaca Ekstrem.....	58
3.4 Penggunaan Lahan	60
3.5 Kependudukan	64
3.5.1 Jumlah Penduduk.....	64
3.5.2 Laju Pertumbuhan Penduduk.....	65
3.5.3 Kepadatan Penduduk.....	66
3.6 Kondisi Sarana dan Prasarana	67
3.6.1 Sarana Pendidikan.....	67
3.6.2 Sarana Kesehatan	68
3.6.3 Sarana Peribadatan	69
3.6.4 Sarana Perdagangan dan Jasa	69
3.6.5 Prasarana Jaringan Jalan	72
3.6.6 Prasarana Jaringan Drainase	78
3.6.7 Prasarana Jaringan Air Bersih	80
3.6.8 Prasarana Pengelolaan Air Limbah	83

3.6.9	Prasarana Pengelolaan Persampahan	86
3.6.10	Prasarana Jaringan Listrik	88
3.6.11	Prasarana Jaringan Telekomunikasi	91
3.7	Perekonomian Wilayah	94
3.7.1	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan.....	94
3.7.2	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku.....	95
3.8	Hasil Pendataan Kepemilikan Rumah & Rumah Tidak Layak Huni.....	97
3.8.1	Kepemilikan Rumah.....	97
3.8.2	Rumah Tidak Layak Huni	99
3.9	Hasil Pendataan Jumlah KK per RT pada Kecamatan	103
4.	ANALISIS	105
4.1.	Analisis Proyeksi Pertumbuhan 5 (lima) Tahun Kedepan	106
4.2	Analisis Perhitungan <i>Backlog</i> dan Kebutuhan Rumah.....	107
4.2.1	<i>Backlog</i> Rumah di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025.....	108
4.2.2	Kebutuhan Rumah/ <i>Housing Need</i>	111
4.3	Analisis Kebutuhan Lahan untuk membangun Kekurangan Rumah	112
4.3.1	Analisis Perhitungan Luas Lahan Perumahan yang Dibutuhkan	113
4.3.2	Analisis Perhitungan Luasan Cadangan Lahan Non Terbangun	115
4.3.3	Analisis Kebutuhan Lahan akibat Ketidaksesuaian Lahan Permukiman	120
4.4	Analisis Sistem Pusat Kota Pangkal Pinang	122
4.4.1	Analisis Kepadatan Penduduk Per Kelurahan	122
4.4.2	Analisis Kernel Density	126
4.4.3	Rekomendasi Penentuan Sistem Pusat Kota Pangkal Pinang	130
4.4.4	Rekomendasi Standar RT dan RW	134
4.5	Analisis Pemekaran RT & RW Kota Pangkal Pinang.....	137

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Studi Literatur dalam Pemekaran RT & RW.....	44
Tabel 3. 1	Klasifikasi Lereng di Kota Pangkal Pinang.....	48
Tabel 3. 2	Klasifikasi Topografi di Kota Pangkal Pinang.....	50
Tabel 3. 3	Kondisi Jenis Tanah di Kota Pangkal Pinang.....	52
Tabel 3. 4	Kondisi Klimatologi di Kota Pangkal Pinang.....	54
Tabel 3. 5	Kondisi Sebaran Rawan Bencana Banjir di Kota Pangkal Pinang	56
Tabel 3. 6	Kondisi Sebaran Rawan Bencana Cuaca Ekstrem	58
Tabel 3. 7	Penggunaan Lahan Kota Pangkal Pinang.....	60
Tabel 3. 8	Jumlah Penduduk Kota Pangkal Pinang Tahun 2021-2025	64
Tabel 3. 9	Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Pangkal Pinang	65
Tabel 3. 10	Kepadatan Penduduk Kota Pangkal Pinang Tahun 2024.....	66
Tabel 3. 11	Jumlah Sarana Pendidikan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023	67
Tabel 3. 12	Jumlah Sarana Kesehatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023.....	68
Tabel 3. 13	Jumlah Sarana Peribadatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023.....	69
Tabel 3. 14	Jumlah Sarana Ekonomi di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023-2024....	70
Tabel 3. 15	Kondisi Kemantapan Jalan Kota Pangkal Pinang.....	72
Tabel 3. 16	Data Sebaran Jaringan Drainase Kota Pangkal Pinang	78
Tabel 3. 17	Persentase Rumah Tangga dengan Akses Air Minum yang Layak di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023 dan 2024	80
Tabel 3. 18	Distribusi Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Air Minum di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023 dan 2024	80
Tabel 3. 19	Jumlah Prasarana Air di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023.....	80
Tabel 3. 20	Rencana SPAM Kota Pangkal Pinang Tahun 2023-2040.....	82
Tabel 3. 21	Jumlah Prasarana Air limbah di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023	84
Tabel 3. 22	Jumlah Prasarana Persampahan di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023.....	86
Tabel 3. 23	Jumlah Prasarana Listrik di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023.....	88

Tabel 3. 24	Jumlah Gardu Listrik di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023	89
Tabel 3. 25	Jumlah Prasarana di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023	91
Tabel 3. 26	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha di Kota Pangkal Pinang (miliar rupiah)	94
Tabel 3. 27	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kota Pangkal Pinang (miliar rupiah)	95
Tabel 3. 28	Sebaran RTLH per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025.	100
Tabel 3. 29	Jumlah Kepala Keluarga per Kecamatan Kota Pangkal Pinang Tahun 2025.....	103
Tabel 3. 30	Jumlah RT dan KK Kota Pangkal Pinang.....	104
Tabel 4. 1	Proyeksi Penduduk Kota Pangkal Pinang	106
Tabel 4. 2	Jumlah Rumah Tangga dan Rumah Miliki per Kecamatan Kota Pangkal Pinang Tahun 2024.....	108
Tabel 4. 3	Jumlah Backlog Rumah Per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025.....	110
Tabel 4. 4	Jumlah Kebutuhan Rumah	112
Tabel 4. 5	Luas Lahan yang Dibutuhkan untuk Permukiman.....	114
Tabel 4. 6	Luasan Cadangan Lahan Non Terbangun	116
Tabel 4. 7	Kebutuhan Lahan akibat Ketidaksesuaian Lahan Permukiman	121
Tabel 4. 8	Klasifikasi Kepadatan Penduduk di Kota Pangkal Pinang	123
Tabel 4. 9	Klasifikasi Hirarki di Kota Pangkal Pinang.....	126
Tabel 4. 10	Rekomendasi Penentuan Pusat Kota.....	130
Tabel 4. 11	Analisis Standar RT dan RW	134
Tabel 4. 12	Sintesa Literatur Rekomendasi Standar RT dan RW Kota Pangkal Pinang	137
Tabel 4. 13	Rekomendasi Pemekaran RT & RW Kota Pangkal Pinang.....	139
Tabel 4. 14	Rekomendasi Pemekaran RT & RW Kota Pangkal Pinang.....	143

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Administrasi Kota Pangkal Pinang	16
Gambar 2. 1	Pokok Visi, Visi dan Misi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung	31
Gambar 3. 1	Peta Administrasi Kota Pangkal Pinang	47
Gambar 3. 2	Peta Kemiringan Lereng Kota Pangkal Pinang	49
Gambar 3. 3	Peta Topografi Kota Pangkal Pinang.....	51
Gambar 3. 4	Peta Jenis Tanah Kota Pangkal Pinang	53
Gambar 3. 5	Peta Curah Hujan Kota Pangkal Pinang	55
Gambar 3. 6	Peta Rawan Bencana Banjir Kota Pangkal Pinang.....	57
Gambar 3. 7	Peta Rawan Bencana Cuaca Ekstrem Kota Pangkal Pinang	59
Gambar 3. 8	Peta Penggunaan Lahan Kota Pangkal Pinang	63
Gambar 3. 9	Peta Sebaran Sarana Dan Prasarana Kota Pangkal Pinang.....	71
Gambar 3. 10	Diagram Kondisi Jalan Kota Pangkal Pinang	72
Gambar 3. 11	Peta Sebaran Jaringan Jalan Kota Pangkal Pinang	77
Gambar 3. 12	Peta Sebaran Jaringan Drainase Kota Pangkal Pinang	79
Gambar 3. 13	Peta Sistem Jaringan Air Minum Kota Pangkal Pinang.....	81
Gambar 3. 14	Skema Pengembangan SPAM Kota Pangkal Pinang	83
Gambar 3. 15	Peta Sistem Jaringan Air Limbah Kota Pangkal Pinang.....	85
Gambar 3. 16	Peta Sistem Persampahan Kota Pangkal Pinang.....	87
Gambar 3. 17	Peta Sistem Jaringan Energi Kota Pangkal Pinang.....	90
Gambar 3. 18	Peta Sistem Jaringan Telekomunikasi Kota Pangkal Pinang.....	93
Gambar 3. 19	Distribusi Rumah Milik Bersertifikat SHM per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang	97
Gambar 3. 20	Hasil Rekapitan Kuesioner berupa Kepemilikan SHM dan Kepemilikan Tempat Tinggal	98
Gambar 3. 21	Hasil Rekapitan Kuesioner berupa Urgensi Memiliki Rumah.....	99

Laporan Akhir

Gambar 3. 22	Persentase RTLH per Kecamatan Kota Pangkal Pinang Tahun 2025	101
Gambar 3. 23	Rekapan hasil Kuesioner berupa Kondisi Fisik Rumah.....	102
Gambar 3. 24	Rekapan hasil Kuesioner berupa Luas Rumah dan Jumlah Penghuni Rumah	102
Gambar 3. 25	Rekapan hasil Kuesioner Berupa Fasilitas Rumah	103
Gambar 4. 1	Diagram Pie Chart Distribusi Backlog Rumah Per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025.....	111
Gambar 4. 2	Peta Kepadatan Penduduk Kota Pangkal Pinang.....	125
Gambar 4. 3	Peta Sebaran Sarana dan Prasarana Kota Pangkal Pinang	128
Gambar 4. 4	Peta Analisis Kernel Density Kota Pangkal Pinang.....	129
Gambar 4. 5	Peta Rekomendasi Penentuan Pusat Kota Pangkal Pinang	133
Gambar 4. 6	Sebaran Kelurahan Prioritas Pemekaran RT/RW di Wilayah Karakteristik Mainland Kota Pangkal Pinang.....	142
Gambar 4. 7	Sebaran Kelurahan Prioritas Pemekaran RT/RW di Wilayah Karakteristik Hinterland Kota Pangkal Pinang.....	145

BAB 1



BAPPERIDA
KOTA PANGKAL PINANG

PENDAHULUAN

Bagian ini menguraikan mengenai Latar Belakang, Maksud, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup, Keluaran, Dasar Hukum, serta Sistematika Pembahasan Laporan Pendahuluan.

1.1. LATAR BELAKANG

Tingginya angka backlog perumahan di Indonesia merupakan permasalahan yang kompleks, berakar pada ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan perumahan. Menurut Musyafa, perencanaan yang efektif dalam penyediaan rumah yang layak sangat penting untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan peran pemerintah dan pengembang yang signifikan dalam proses ini (Musyafa, 2023). Selain itu, permintaan perumahan yang terus meningkat, didorong oleh urbanisasi dan pertumbuhan populasi, mengintensifkan tantangan ini. Terlebih lagi, dengan pendekatan yang lebih strategis dan kolaboratif antara sektor publik dan swasta, Indonesia berpotensi untuk mengurangi angka backlog perumahan secara substansial, namun tidak ada rujukan kuat yang mendukung klaim ini (Wisudawati & Fijra, 2021).

Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi di Indonesia merupakan fenomena yang kompleks dan berpengaruh langsung terhadap berbagai aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Data menunjukkan bahwa tingkat urbanisasi di Indonesia terus meningkat, dengan banyak penduduk berpindah dari daerah pedesaan ke perkotaan untuk mencari peluang kerja dan meningkatkan kesejahteraan (Mardiansjah & Rahayu, 2019; (Sumbaga et al., 2023). Sayangnya, penambahan jumlah penduduk di kota-kota besar seringkali tidak diimbangi dengan penyediaan infrastruktur yang memadai, sehingga menimbulkan masalah urbanisasi yang tidak terencana, seperti permukiman kumuh dan meningkatnya pengangguran (Hidayati, 2021; Kurniawan et al., 2023).

Di Indonesia, ketidakseimbangan antara pasokan dan permintaan perumahan menjadi isu kritis yang dipengaruhi oleh berbagai faktor. Perumahan bersubsidi seringkali dibangun di pinggiran kota untuk menjangkau kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, namun aksesibilitas terhadap lapangan kerja tetap menjadi tantangan (Susanto & Septanaya, 2024). Guna mengatasi masalah ini, penting bagi pemerintah untuk mengimplementasikan kebijakan yang lebih efektif, termasuk program pembiayaan perumahan yang lebih inklusif dan insentif pajak (Nisa' et al., 2023).

Keterbatasan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap kepemilikan rumah sering kali disebabkan oleh berbagai faktor sosial dan ekonomi. Penelitian menunjukkan bahwa individu dengan status sosial ekonomi yang lebih rendah memiliki kesulitan untuk mengakses pembiayaan perumahan yang dibutuhkan untuk kepemilikan rumah (Ghani, 2021). Biaya tinggi untuk properti, penghasilan yang tidak mencukupi,

dan kurangnya pendidikan juga berkontribusi pada ketidakmampuan mereka dalam memperoleh rumah (Ghani, 2021; Ogundipe et al., 2024).

Di tingkat lokal, Kota Pangkal Pinang yang merupakan ibu kota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung juga menghadapi tantangan serupa dalam bidang perumahan. Berdasarkan Rencana Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Disperkim) Kota Pangkal Pinang Tahun 2025, tercatat adanya peningkatan jumlah kekurangan hunian (backlog), dengan capaian pemenuhan kebutuhan rumah yang masih rendah, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Permasalahan ini semakin kompleks akibat pesatnya pertumbuhan penduduk dan urbanisasi, di mana arus masuk penduduk ke Kota Pangkal Pinang seringkali tidak disertai dengan keterampilan dan tingkat pendidikan yang memadai, sehingga menambah jumlah masyarakat miskin perkotaan.

Di sisi lain, keterbatasan lahan permukiman menjadi persoalan tersendiri. Kenaikan harga lahan dan rumah setiap tahunnya menyebabkan kesulitan akses bagi kelompok MBR untuk mendapatkan hunian yang layak. Akibatnya, muncul kawasan dengan kepadatan penduduk tinggi dan tingkat ekonomi rendah, yang kesulitan memenuhi standar hidup sehat dan layak. Kondisi ini juga memicu ketidakteraturan bangunan, banyaknya permukiman yang berdempetan dan tampak kumuh, serta persoalan lingkungan seperti sanitasi buruk, drainase tidak memadai, dan pengelolaan sampah yang belum optimal. Selain itu, masih ditemukan warga yang membangun di sepanjang sempadan Sungai Rangkui, yang meningkatkan risiko bencana, khususnya banjir.

Di sisi lain, pertumbuhan penduduk dan ekspansi wilayah di Kota Pangkal Pinang turut menghadirkan tantangan baru dalam hal tata kelola pemerintahan lokal. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pangkal Pinang Tahun 2025, kota ini terbagi menjadi 7 kecamatan, 42 kelurahan, 114 Rukun Warga (RW), dan 355 Rukun Tetangga (RT). Namun, peningkatan jumlah penduduk dan perluasan wilayah pelayanan menyebabkan sistem kelembagaan masyarakat di tingkat RT dan RW menghadapi beban kerja yang semakin berat dan tidak merata antarwilayah.

Dalam konteks umum perkotaan di Indonesia, beban kerja yang terlalu besar di tingkat RT atau RW sering kali berdampak negatif terhadap kualitas layanan administratif, efektivitas koordinasi sosial, serta distribusi program bantuan dari pemerintah. Oleh karena itu, upaya untuk melakukan pemekaran unit RT dan RW menjadi hal yang mendesak guna memastikan pelayanan publik tetap efisien, terjangkau, dan responsif

Laporan Akhir

terhadap kebutuhan warga. Dalam kerangka itulah, kajian mengenai backlog perumahan yang berisikan dengan urgensi pemekaran RT/RW di Kota Pangkal Pinang menjadi penting untuk dilaksanakan pada tahun 2025.

Kajian ini tidak hanya difokuskan pada identifikasi dan pengukuran kondisi backlog perumahan secara kuantitatif, tetapi juga diarahkan untuk menilai kebutuhan penguatan struktur administrasi masyarakat yang berbasis RT dan RW. Lebih jauh, temuan dari kajian ini diharapkan dapat memberikan masukan strategis bagi Pemerintah Kota Pangkal Pinang dalam merumuskan kebijakan penyediaan hunian yang layak, mempercepat penanganan rumah tidak layak huni (RTLH), serta meningkatkan efektivitas tata kelola di tingkat kelurahan. Dengan menggunakan pendekatan yang berbasis data dan analisis kebutuhan lapangan, diharapkan pemerintah kota mampu menurunkan angka backlog, meningkatkan kualitas tempat tinggal masyarakat, serta membentuk struktur sosial yang lebih responsif dan adaptif terhadap perkembangan kota. Kajian ini juga menjadi bagian integral dalam mewujudkan visi Kota Pangkal Pinang sebagai kota yang layak huni, maju, dan sejahtera bagi seluruh penduduknya di masa mendatang.

1.2. MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN

1.2.1 Maksud

Maksud dilaksanakannya Sub Kegiatan Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah untuk membuat Kajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT (Rukun Tetangga) dan RW (Rukun Warga) di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025 yang akan digunakan sebagai bahan pengambilan kebijakan dalam proses penanganan permasalahan potensi permukiman kumuh baru di Kota Pangkal Pinang agar berjalan lebih efektif dan efisien.

1.2.2 Tujuan

Tujuan dilaksanakannya Sub Kegiatan Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, berupa Kajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025 adalah untuk :

1. Mengidentifikasi kondisi Infrastruktur Sarana dan Prasarana Perumahan di Kota Pangkal Pinang;

Laporan Akhir

2. Melakukan pengkajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang disesuaikan dengan kemampuan APBD dan sumber dana lainnya untuk memudahkan pengambilan kebijakan
3. Mengidentifikasi kondisi RT dan RW lingkup Kota Pangkal Pinang berdasarkan jumlah KK;

1.2.3 Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan ini adalah termanfaatkannya hasil kajian ini oleh Organisasi Perangkat Daerah dan *stakeholder* terkait yang dapat dipergunakan dalam pengambilan kebijakan oleh Kepala Daerah.

1.3. RUANG LINGKUP

1.3.1 Lingkup Kegiatan

Tahapan pelaksanaan kegiatan Kajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT (Rukun Tetangga) dan RW (Rukun Warga) di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025 yaitu sebagai berikut:

- A. Melakukan pengolahan dan analisis data antara lain:
 - a) Analisis untuk Kajian Backlog Perumahan di Kota Pangkal Pinang:
 - Identifikasi sebaran jumlah KK;
 - Identifikasi sebaran Hak Kepemilikan;
 - Analisis *Supply & Demand*;
 - Analisis Backlog;
 - Analisis Spasial;
 - Analisis *backlog* perumahan berdasarkan perspektif BPS;
 - Analisis Tipologi Perumahan
 - b) Analisis untuk Pemekaran RT (Rukun Tetangga) dan RW (Rukun Warga) di Kota Pangkal Pinang:
 - Identifikasi sebaran jumlah KK eksisting;
 - Identifikasi sebaran jumlah RT & RW eksisting;
 - Analisis Kepadatan Penduduk pada RT dan RW;

Laporan Akhir

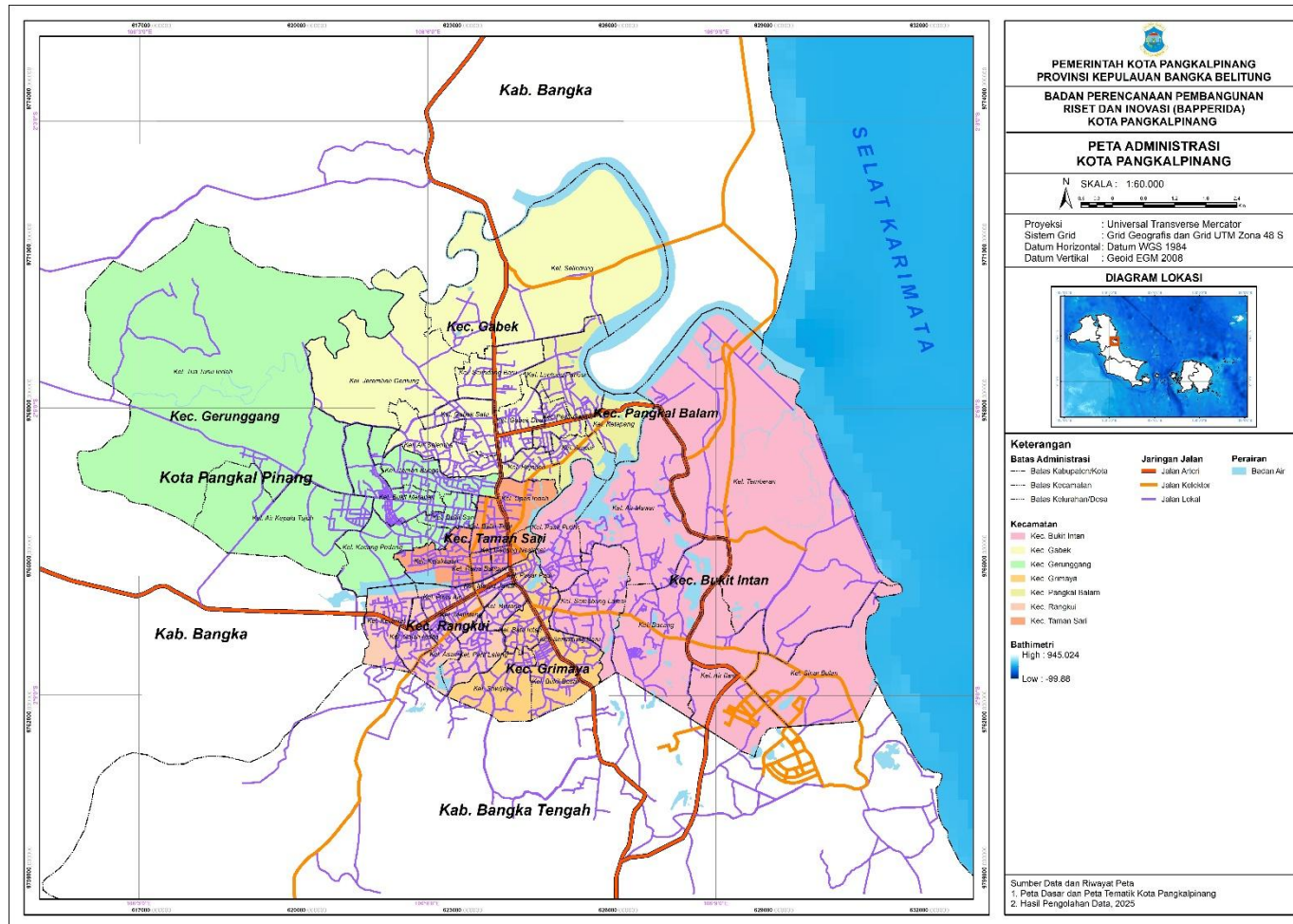
- Analisis Spasial;
- Analisis Deskriptif Komparatif berdasarkan ketentuan yang dijadikan acuan.

B. Membuat laporan keseluruhan proses kegiatan dan produk-produk yang dihasilkan kepada Tim Supervisi dalam bentuk sistem pelaporan yang meliputi laporan proposal, dan laporan akhir.

1.3.2 Lingkup Lokasi

Lingkup lokasi kegiatan adalah di Kota Pangkal Pinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung meliputi 7 (tujuh) kecamatan: Kecamatan Bukit Intan, Kecamatan Gabek, Kecamatan Gerunggung, Kecamatan Girimaya, Kecamatan Pangkal Balam, Kecamatan Rangkui, Kecamatan Taman Sari, termasuk di dalamnya mencakup 42 (empat puluh dua) kelurahan. Kota Pangkal Pinang merupakan ibukota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung yang memiliki luas wilayah 104,541 km². Apabila dibandingkan dengan wilayah Provinsi, luas wilayah kota ini hanya sebesar 0,72 persen dan merupakan wilayah kota/kabupaten terkecil di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Berdasarkan letak geografisnya, Kota Pangkal Pinang berbatasan secara astronomis Kota Pangkal Pinang terletak antara 02 03'-02 10' Lintang Selatan dan 106 02'-10612' Bujur Timur. Untuk wilayah yang berbatasan langsung dengan Kota Pangkal Pinang adalah sebagai berikut:

- Utara : Kecamatan Merawang, Kabupaten Bangka.
- Selatan : Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
- Barat : Kecamatan Mendo Barat, Kabupaten Bangka.
- Timur : Laut Cina Selatan.



Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kota Pangkal Pinang

1.4. KELUARAN

Keluaran (*output*) yang dihasilkan dari Sub Kegiatan Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa Kajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025 adalah Dokumen kajian Backlog perumahan dan pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025.

1.5. LANDASAN HUKUM

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 Tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, Dan Penerapan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintahan Daerah;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
10. Peraturan Menteri PU dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 03/PRT/M2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri PU dan Perumahan

Laporan Akhir

Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum;

11. Peraturan Daerah Kota Pangkal Pinang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkal Pinang Tahun 2011-2030;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
13. Peraturan Daerah Kota Pangkal Pinang Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2025-2045 (Lembaran Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2024 Nomor 51);
14. Peraturan Daerah Kota Pangkal Pinang Nomor 13 Tahun 2024 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Anggaran 2025 (Lembaran Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2024 Nomor 57);
15. Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 09 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2024-2026 (Lembaran Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2023 Nomor 144);
16. Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 15 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 48 Tahun 2023 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Unsur Penunjang Perangkat Daerah Kota Pangkal Pinang (Berita Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2024 Nomor 221);
17. Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 58 Tahun 2024 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2025 (Berita Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2024 Nomor 264).

1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika penyajian kajian Backlog Perumahan dan Pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025 yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, gambaran umum, dan analisis:

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini membahas latar belakang, maksud, tujuan, sasaran, ruang lingkup yang dibagi dua menjadi ruang lingkup kegiatan dan ruang lingkup lokasi, keluaran, landasan hukum, dan sistematika pembahasan.

Bab 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini meliputi tinjauan kebijakan terkait kebijakan perumahan dan permukiman dan tinjauan literatur yang berisikan konsep serta teori dari Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW), Backlog perumahan, dan pemekaran RT dan RW.

Bab 3 Gambaran Umum

Bab ini membahas mengenai gambaran umum Kota Pangkal Pinang seperti posisi geografis dan wilayah administrasi, kondisi fisik dasar, kawasan rawan bencana, penggunaan lahan, kependudukan, kondisi sarana dan prasarana, perekonomian wilayah. Bab ini juga menjelaskan hasil pendataan kepemilikan rumah dan jumlah KK per RT di setiap kecamatan

Bab 4 Analisis

Bab ini berisikan hasil analisis proyeksi pertumbuhan penduduk, analisis perhitungan backlog, analisis kebutuhan lahan, analisis sistem pusat pelayanan kota dan analisis pemekaran RT dan RW.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran-lampiran berisikan rekapitulasi data dan dokumentasi

BAB 2



BAPPERIDA
KOTA PANGKAL PINANG

TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini menguraikan mengenai tinjauan kebijakan dan tinjauan literatur

2.1. TINJAUAN KEBIJAKAN

Tinjauan kebijakan dilakukan untuk membantu memahami landasan hukum dan kerangka regulasi yang berlaku terhadap kajian *Backlog* perumahan dan pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025, sebagai berikut :

2.1.1 Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Sedangkan permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Latar belakang diundangkan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman tercantum dalam konsidersnya, antara lain :

- a) Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif;
- b) Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c) Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

- d) Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- e) Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tercantum bahwa rumah memiliki fungsi, antara lain:

- 1. Pemenuhan kebutuhan dasar;
- 2. Tempat tinggal;
- 3. Aset kekayaan bagi pemilik;
- 4. Tempat untuk mendapatkan penghasilan;
- 5. Sarana pembinaan keluarga;
- 6. Cerminan pemiliknya dalam hal harkat dan martabat;
- 7. Penunjang pelaksanaan tugas pejabat

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman memiliki beberapa point penting dalam landasan hukumnya, sebagai berikut:

- 1. "Pasal 5 mengatur hak atas rumah yang menyatakan bahwa setiap warga negara berhak untuk menempati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan teratur"
- 2. "Pasal 7 tentang tanggung jawab pemerintah bahwa pemerintah daerah wajib menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat"

3. “Pasal 13 tentang penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) bahwa pemerintah dan masyarakat bertanggung jawab terhadap penyediaan rumah bagi MBR dengan bantuan insentif atau kemudahan”
4. “Pasal 17 tentang penyelenggaraan perumahan bahwa penyelenggaraan perumahan mencakup pembangunan baru, peremajaan, pemugaran, pemeliharaan, dan rehabilitas rumah dan lingkungannya”
5. “Pasal 22 tentang kawasan permukiman yang mana kawasan permukiman harus dirancang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan memenuhi persyaratan teknis tentang keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan kelestarian lingkungan”
6. “Pasal 54 tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) bahwa pengembangan perumahan wajib menyediakan PSU (jalan, drainase, air bersih, sanitasi, listrik) sebelum rumah diserahterimakan kepada penghuni”
7. “Pasal 95 tentang pencegahan dan peningkatan kualitas rumah bahwa pemerintah wajib melakukan pencegahan tumbuh dan berkembangnya kawasan kumuh, serta meningkatkan kualitas kawasan permukiman yang sudah terlanjur kumuh.”
8. “Pasal 124 tentang sanksi mengatur Pengaturan tentang sanksi administratif terhadap pelanggaran dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, seperti pencabutan izin usaha dan/atau denda”

2.1.2 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan pemerintah ini mengatur lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara pencegahan, penetapan lokasi, pemugaran, peremajaan, pemukiman kembali, dan pengelolaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan kewenangan pemerintah daerah. Cara-cara yang dapat dilakukan dalam rangka pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh antara lain pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat. Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh didahului dengan penetapan lokasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Setelah dilakukan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh

perlu dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Pengelolaan ini dilakukan secara swadaya dan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah. Fasilitasi ditujukan untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan perumahan dan permukiman layak huni. Pengaturan lebih lanjut tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh tertuang dalam peraturan menteri.

2.1.3 RPJPN Tahun Tahun 2025-2045

RPJP Nasional Tahun 2025-2045 yang ditetapkan melalui Undang-Undang ini memiliki tujuan utama untuk mewujudkan Visi Indonesia Emas 2045, yaitu Indonesia sebagai NKRI yang bersatu, berdaulat, maju, dan berkelanjutan. Visi Indonesia Emas 2045 merupakan manifestasi visi bernegara Indonesia yaitu merdeka, bersatu, berdaulat, adil, dan makmur sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk mewujudkan visi bernegara melalui Visi Indonesia Emas 2045, diperlukan suatu bentuk Perencanaan Pembangunan Nasional jangka panjang yang menjadi arah dan prioritas pembangunan yang menyeluruh untuk dijadikan sebagai panduan utama Pembangunan Nasional yang dilaksanakan secara inklusif oleh seluruh elemen bangsa. Visi Indonesia Emas 2045 diukur melalui 5 (lima) sasaran visi yang terdiri dari: 1) pendapatan per kapita setara negara maju; 2) kemiskinan menurun dan ketimpangan berkurang; 3) kepemimpinan dan pengaruh di dunia internasional meningkat; 4) daya saing sumber daya manusia meningkat; dan 5) intensitas emisi gas rumah kaca menurun menuju emisi nol bersih.

Tujuan RPJP Nasional Tahun 2025-2045 yaitu:

- a. menjamin terciptanya integrasi, keselarasan, dan sinergi, baik antardaerah, antarruang, antarwaktu, antarfungsi pemerintah, maupun antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- b. menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, pemantauan, pengawasan, serta pengendalian dan evaluasi Pembangunan Nasional.
- c. menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.
- d. mengoptimalkan peran dan partisipasi pemangku kepentingan terkait non pemerintah dalam pelaksanaan Pembangunan Nasional.

Misi Pembangunan terdiri atas: a) transformasi sosial; b) transformasi ekonomi; c) transformasi tata kelola; d) supremasi hukum, stabilitas, dan kepemimpinan Indonesia; dan e) ketahanan sosial budaya dan ekologi.

2.1.4 RPJPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2025-2045

Visi yang telah dirumuskan untuk Kota Pangkal Pinang yaitu: “Pangkal Pinang Berkelas 2045” Berdaya Saing, Berkelanjutan, Maju, dan Sejahtera. Visi tersebut merupakan visi yang dirumuskan Pemerintah Kota Pangkal Pinang melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Riset dan Inovasi (Bapperida) Kota Pangkal Pinang hasil dari penjangkaran aspirasi masyarakat Kota Pangkal Pinang. Dari hasil perumusan visi juga dirumuskan misi sebagai upaya untuk mewujudkan visi Kota Pangkal Pinang. Untuk mewujudkan Visi dan Misi Kota Pangkal Pinang diperlukan skenario serta pentahapannya untuk mencapainya dalam lima tahunan selama empat periode yang dituangkan dalam arah kebijakan. Dalam menyusun arah kebijakan diperlukan arah pembangunan. Arah pembangunan menjadi fokus untuk menetapkan strategi pembangunan. Arah pembangunan Kota Pangkal Pinang dijabarkan berdasarkan misi pembangunan sebagai berikut:

- Mewujudkan sumber daya manusia yang unggul dan berdaya saing
- Mewujudkan transformasi ekonomi yang tumbuh, kreatif dan inklusif
- Mewujudkan transformasi tata Kelola pemerintahan yang baik bersih dan melayani
- Mewujudkan daerah yang taat hukum ,demokratis dan memiliki stabilitas ekonomi makro
- Mewujudkan ketahan sosial budaya dan ekologi berbasis kearifan lokal
- Mewujudkan Pembangunan kewilayahan yang merata dan berkualitas dan ramah lingkungan
- Mewujudkan Pembangunan sarana prasarana berkualitas dan ramah lingkungan
- Mewujudkan kesinambungan dan integrasi Pembangunan

1. Arah Kebijakan Tahap I (2025-2029)

Pada tahap pertama, kebijakan transformasi sosial di Kota Pangkal Pinang diarahkan pada pemenuhan layanan dasar kesehatan, pendidikan, dan perlindungan sosial. Optimalisasi pemenuhan layanan dasar menjadi hal yang penting dalam meningkatkan kualitas sumber daya manusia. Tersedianya akses dan fasilitas yang memadai terhadap

pendidikan dan kesehatan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat di Kota Pangkal Pinang. Adanya perlindungan sosial, seperti jaminan sosial, bantuan sosial, serta lembaga swadaya masyarakat, dapat memastikan bahwa seluruh masyarakat memiliki akses terhadap perlindungan yang adil dan setara terhadap perlindungan terhadap risiko-risiko kesejahteraan.

2. Arah Kebijakan Tahap II (2030-2034)

Pada tahap kedua, kebijakan transformasi sosial di Kota Pangkal Pinang diarahkan pada Percepatan pembangunan SDM berkualitas dan inklusif. Pembangunan sumber daya manusia yang inklusif menjadi upaya untuk memastikan bahwa seluruh masyarakat memiliki akses yang sama terhadap pendidikan, kesehatan, pelatihan keterampilan, dan kesempatan untuk meningkatkan taraf hidup layak. Adanya penyesuaian kurikulum pendidikan dan pelatihan keterampilan dengan kebutuhan pasar kerja sehingga semua individu dapat memperoleh keterampilan yang diperlukan untuk meningkatkan kapasitas diri. Serta, perlunya peningkatan kualitas pengajar dan tenaga kesehatan dalam menyediakan layanan yang efektif untuk masyarakat di Kota Pangkal Pinang.

3. Arah Kebijakan Tahap III (2035-2039)

Pada tahap ketiga, kebijakan transformasi sosial di Kota Pangkal Pinang diarahkan pada Penguatan daya saing SDM dan keberlanjutan kesejahteraan. Sumber daya manusia yang berkualitas serta memiliki kapasitas yang berasal dari kecerdasan dan keterampilan dapat menciptakan inovasi untuk meningkatkan daya saing. Inovasi menjadi langkah untuk menciptakan kesempatan bagi masyarakat dalam meningkatkan taraf hidup layak. Melalui peningkatan kehidupan layak, dapat terwujud kesejahteraan masyarakat yang berkelanjutan serta menekan ketimpangan secara inklusif di Kota Pangkal Pinang.

4. Arah Kebijakan Tahap IV (2040-2045)

Pada tahap akhir pembangunan jangka panjang, kebijakan transformasi sosial di Kota Pangkal Pinang diarahkan pada Manusia Pangkal Pinang yang Unggul. Masyarakat yang unggul digambarkan dengan masyarakat yang memiliki kualitas hidup yang tinggi, memiliki kemampuan untuk beradaptasi dengan perubahan, dan mampu mencapai potensi penuh dalam berbagai aspek kehidupan. Masyarakat unggul mendorong adanya keadilan sosial dengan saling menghormati keberagaman budaya, etnis,

agama, dan gender. Selain itu, masyarakat unggul dapat diwujudkan dengan memberikan perlindungan bagi kelompok rentan dan marjinal di Kota Pangkal Pinang.

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Pangkal Pinang 2025-2045 terdapat beberapa isu strategis yang ada di Kota Pangkal Pinang, yaitu

1. Bonus Demografi: Pemanfaatan bonus demografi untuk akselerasi pembangunan dan Penciptaan lapangan kerja bagi penduduk usia produktif.
2. Pengentasan Kemiskinan Struktural: Program pengentasan kemiskinan di wilayah perkotaan dan Peningkatan akses terhadap layanan dasar.
3. Transformasi Ekonomi: Penguatan sektor ekonomi unggulan menuju ekonomi inklusif dan Diversifikasi ekonomi untuk mengurangi ketergantungan pada sektor tertentu.
4. Pelayanan Publik dan Tata Kelola Pemerintahan: Peningkatan pelayanan publik berbasis teknologi informasi dan Reformasi birokrasi untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi.
5. Supremasi Hukum dan Stabilitas Ekonomi: Penegakan hukum dan penciptaan iklim investasi yang kondusif dan Stabilitas ekonomi makro untuk mendukung pertumbuhan.
6. Kebudayaan Lokal: Pelestarian dan penguatan kebudayaan lokal dan Pencegahan tergerusnya nilai-nilai budaya akibat globalisasi.
7. Pembangunan Berkelanjutan: Implementasi pembangunan yang ramah lingkungan dan Pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.
8. Ketahanan Pangan: Peningkatan stabilitas ketahanan pangan dan Pengembangan sektor pertanian dan perikanan untuk mendukung ketahanan pangan.
9. Infrastruktur dan Sarana Prasarana: Peningkatan kualitas infrastruktur dasar seperti air bersih, sanitasi, dan listrik, serta Pengembangan sarana prasarana yang ramah lingkungan.
10. Pengembangan Wilayah: Pengembangan pusat pertumbuhan wilayah yang merata dan Peningkatan konektivitas antarwilayah untuk mendukung pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Pangkal Pinang 2025-2045 juga, terdapat beberapa permasalahan yang ada di Kota Pangkal Pinang, yaitu:

1. Sumber Daya Manusia (SDM): Kapasitas dan kualitas SDM belum optimal dan Rendahnya tingkat pendidikan dan keterampilan.
2. Kesejahteraan Masyarakat: Kualitas hidup masyarakat belum merata dan Masih ada ketimpangan ekonomi dan kemiskinan struktural.
3. Pertumbuhan Ekonomi: Pertumbuhan ekonomi belum optimal dan Ketergantungan pada sektor tertentu dan kurangnya diversifikasi ekonomi.
4. Reformasi Birokrasi: Implementasi reformasi birokrasi belum komprehensif dan Masih ada inefisiensi dalam pelayanan publik.
5. Keamanan dan Ketertiban: Tingkat kriminalitas di wilayah perkotaan masih tinggi.
6. Ketahanan Sosial Budaya: Ketahanan sosial budaya belum optimal dan Potensi tergerusnya kebudayaan lokal.
7. Lingkungan Hidup: Potensi kerusakan lingkungan akibat pembangunan dan Masalah pengelolaan sampah dan pencemaran lingkungan.
8. Infrastruktur: Ketersediaan infrastruktur dasar seperti air bersih, sanitasi, dan listrik belum merata.

2.1.5 RPJMN Tahun 2025-2029

Sebagai langkah konkret mencapai sasaran jangka menengah terutama untuk pencapaian sasaran penurunan kemiskinan, peningkatan kualitas sumber daya manusia dan pertumbuhan ekonomi yang tinggi yang berkelanjutan, di dalam RPJMN Tahun 2025-2029 diidentifikasi beberapa Kegiatan Prioritas Utama.

Kegiatan Prioritas Utama merupakan kebijakan terintegrasi yang memiliki daya ungkit tinggi terhadap pencapaian sasaran pembangunan nasional. Kegiatan Prioritas Utama ini menjadi fokus penekanan pelaksanaan RPJMN Tahun 2025-2029. Kegiatan Prioritas Utama juga disusun dengan memerhatikan kontribusi dari berbagai pihak baik Kementerian/Lembaga, Pemerintah Daerah, BUMN, Swasta dan stakeholders lainnya. Adapun salah satu Kegiatan Prioritas Utama yang berkaitan dengan bidang perumahan yaitu Fasilitasi Penyediaan Perumahan Terintegrasi dengan PSU (Prioritas Nasional 6).

Proyek Strategis Nasional dalam RPJMN Tahun 2025-2029 juga disusun dan ditetapkan sebagai sebuah langkah konkret teknis yang utamanya mendukung dan memastikan pelaksanaan Kegiatan Prioritas Utama. Perencanaan dan penyusunan Proyek Strategis Nasional dilakukan dengan menggunakan prosedur dan kriteria yang jelas, akuntabel

serta mendukung pelaksanaan nilai-nilai Pancasila dan amanat Undang-Undang Dasar 1945 untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Proyek Strategis Nasional dirancang sebagai proyek atau program (kumpulan proyek) yang memiliki sifat strategis, terukur dan berdampak signifikan pada pencapaian sasaran RPJMN Tahun 2025-2029 khususnya Program Prioritas Presiden termasuk Program Hasil Terbaik Cepat terutama untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia, mengurangi kemiskinan, meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang berkualitas dan berkelanjutan, serta yang mendorong pemerataan pembangunan. Salah satu Proyek Strategis Nasional dalam RPJMN Tahun 2025-2029 adalah Pembangunan 3 juta rumah yang dikoordinatori oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sebagai prasyarat dalam membangun berbagai sumber pertumbuhan ekonomi baru dalam bidang perumahan, dibutuhkan dukungan konektivitas seperti jalan, bandara, pelabuhan, dan infrastruktur pendukung seperti jaringan listrik, energi, dan digital. Selain itu, pembangunan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi baru seperti kawasan industri, kawasan ekonomi khusus, dan destinasi pariwisata prioritas juga dapat menjadi sumber pertumbuhan baru serta mendorong pertumbuhan sektor konstruksi dan pengadaan listrik. Pembangunan dan penyediaan perumahan di perkotaan serta pembangunan wilayah metropolitan juga dapat menjadi sumber pertumbuhan sektor real estate dan juga konstruksi.

Dalam mendukung proses pemantapan sistem pertahanan keamanan negara dan mendorong kemandirian bangsa melalui swasembada pangan, energi, air, ekonomi syariah, ekonomi digital, ekonomi hijau, dan ekonomi biru, telah dirumuskan 6 (enam) sasaran Pembangunan jangka menengah untuk membantu mengawal keberhasilan pada tahun 2025-2029. Salah satu sasarnya yang berkaitan dengan bidang perumahan dan Kawasan permukiman adalah Sasaran Prioritas Nasional 2: Meningkatnya kemandirian bangsa dalam memenuhi kebutuhan air secara berkelanjutan dengan pendekatan Nexus Pangan, Energi, dan Air (Peningkatan Akses Air Bersih dan Sanitasi rumah tangga perkotaan).

Selain itu, kerangka kelembagaan yang didesain untuk mendukung ketercapaian sasaran dalam Prioritas Nasional 2 dijabarkan sebagai berikut: 1) Pembentukan Badan Regulator Air Minum dan Sanitasi; 2) Penataan Fungsi dan Kewenangan Penyelenggaraan Urusan Air Limbah Domestik; 3) Penataan Kelembagaan

Pengelolaan Sampah di Tingkat Pusat dan Daerah sesuai dengan Platform Transformasi Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga; 4) Pembentukan Kelembagaan Operator Layanan Persampahan yang Terpisah dari Regulator; dan 5) Penataan dan Pengelolaan Aset Sarana dan Prasarana Persampahan.

Dalam Prioritas Nasional 3, pembangunan infrastruktur akan mengoptimalkan ketersediaan aset (stok infrastruktur) yang terbangun untuk meningkatkan akses; menurunkan biaya produksi, biaya transportasi dan biaya logistik; menguatkan konektivitas dan rantai nilai komoditas; serta mengembangkan ekonomi kreatif dan pariwisata. Dalam lima tahun ke depan, pembangunan infrastruktur akan mencakup penyediaan air, pembangunan rumah dan kawasan permukiman, pengelolaan sanitasi dan persampahan, pembangunan jaringan transportasi, serta penyediaan listrik dan penguatan transformasi digital.

Selain itu, pembangunan infrastruktur yang terpadu, baik layanan transportasi, digital, maupun ketenagalistrikan dengan pengembangan industri kreatif diarahkan untuk memberi ruang yang luas bagi pengembangan kewirausahaan generasi muda, peningkatan inovasi dan perluasan kesempatan pekerjaan bagi banyak orang, serta pengembangan dan peningkatan ekosistem digital. Dengan keunikan budaya dan kekayaan sumber daya lokal, pengembangan industri kreatif melalui pembangunan pariwisata yang berkualitas dan berkelanjutan serta penguatan ekosistem ekonomi kreatif berpotensi menjadi pendorong utama ekonomi dan sekaligus memperkuat citra bangsa di mata dunia. Sejalan dengan hal tersebut, pembangunan infrastruktur terpadu dilakukan dengan memperhatikan pendekatan solusi berbasis alam untuk mengurangi risiko bencana dan perubahan iklim, sekaligus menjaga kesinambungan pembangunan dalam jangka panjang.

2.1.6 RPJMD Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Tahun 2025-2029

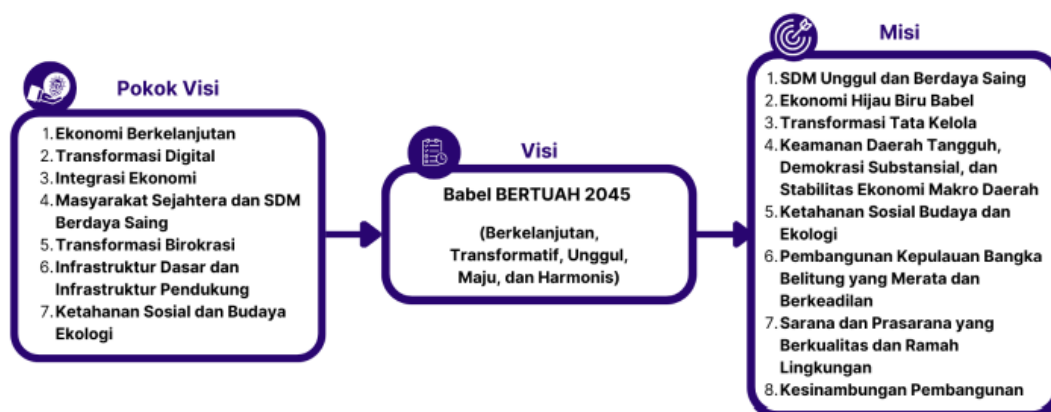
Dalam RPJMD Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Tahun 2025, beberapa isu strategis yang berkaitan dengan bidang perumahan dan Kawasan permukiman adalah Belum Optimalnya Penyediaan dan Pelayanan Infrastruktur Dasar

Penyediaan infrastruktur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dapat dikatakan masih belum optimal dan belum sepenuhnya melayani kebutuhan penduduk. Hal ini dapat dilihat dari masih rendahnya kuantitas dan kualitas perumahan dan kawasan permukiman serta sistem pengolahan air minum, penyehatan lingkungan dan

persampahan yang ramah lingkungan. Tiga indikator yang menjadi acuan pembangunan infrastruktur adalah kebutuhan manusia, jumlah penduduk, serta aktivitas manusia itu sendiri. Jika kebutuhan manusia dengan jumlah penduduk tertentu serta aktivitas manusia itu sendiri yang membutuhkan infrastruktur tersebut belum terpenuhi, maka dianggap pembangunan infrastruktur belum berjalan dengan baik. Contoh nyatanya adalah permasalahan *backlog* perumahan, dimana masih terdapat kondisi kesenjangan antara total rumah yang telah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh rakyat.

Belum Optimalnya Struktur Birokrasi dan Kepegawaian yang Adaptif pada Disrupsi Pelayanan Publik juga menjadi salah satu isu strategis dalam optimalisasi kualitas kelembagaan. Tantangan birokrasi hari ini adalah bagaimana responsibilitas struktur birokrasi terhadap disrupsi kebutuhan pelayanan publik dan juga bidang tugas dan pekerjaan yang semakin tidak menentu (*the limit of government*). Profil struktur birokrasi yang diperlukan di masa mendatang adalah struktur kelembagaan yang mampu menerjemahkan berbagai kebutuhan dan aspirasi dari publik juga bidang-bidang dan pekerjaan-pekerjaan administratif yang menjadi fundamental bagi berfungsinya layanan pemerintahan. Pemerintah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung menjadi bagian dari struktur pemerintahan yang juga sedang mengalami guncangan kelembagaan akibat tantangan disrupsi global.

Berikut di bawah ini merupakan Pokok Visi, Visi dan Misi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung 2025-2045.



Gambar 2. 1 Pokok Visi, Visi dan Misi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung 2025-2045

Berdasarkan gambar di atas, transformasi birokrasi dan infrastruktur dasar dirumuskan sebagai pokok visi. Pada pokok visi dijelaskan bahwa transformasi birokrasi dilakukan dengan mewujudkan integrasi dan konektivitas ekonomi serta penguatan transformasi tenaga kerja berbasis ilmu pengetahuan, teknologi, dan inovasi. Penguatan investasi sektor ekonomi biru dan sektor ekonomi hijau untuk mewujudkan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Menciptakan integrasi dan konektivitas ekonomi untuk mewujudkan sinergi dan efisiensi dalam pembangunan daerah, serta terciptanya lingkungan daerah yang aman dan kondusif bagi tumbuhnya demokrasi substansial dan stabilitas ekonomi makro. Berkaitan dengan transformasi birokrasi, perlunya mewujudkan transformasi birokrasi yang maju melalui kolaborasi semua pemangku kepentingan dalam tata kelola pembangunan yang merata pelayanan publik yang berkeadilan. Pengokohan transformasi birokrasi dalam upaya mewujudkan tata kelola pemerintahan yang adaptif, efektif, dan efisien.

Dalam Pokok Visi Infrastruktur Dasar dan Infrastruktur Pendukung, membangun sarana dan prasarana fisik juga perlu semakin diperluas dengan berorientasi pada kerentanan bencana sehingga memerlukan kendali mitigasi agar tujuan mewujudkan pengembangan dan pemanfaatan tata ruang pada wilayah kepulauan dapat berlangsung secara berkelanjutan. Selain mengandalkan pembangunan infrastruktur dasar, terutama pendidikan, kesehatan, dan ekonomi, pembangunan infrastruktur juga akan berorientasi pada upaya optimalisasi peningkatan penyediaan dan pelayanan sistem perkotaan juga kualitas layanan pada penguatan aspek aksesibilitas dan konektivitas. Dengan memperkuat pembangunan perhubungan sebagai fundamental, terutama perhubungan laut. Yang tidak kalah urgen dan vital adalah optimalisasi peningkatan infrastruktur pendukung ketahanan pangan yang berkelanjutan.

2.1.7 RPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2024-2026

RPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2024-2026 menjadi pelaksanaan periode keempat (tahap ke-IV) dari RPJPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2007-2026. Visi RPJPD Kota Pangkal Pinang adalah: "Meningkatkan Kesejahteraan Rakyat Melalui Pembangunan Yang Berbasis Perdagangan dan Jasa Dengan Dukungan Industri Unggulan".

RPD Kota Pangkal Pinang Tahun 2024-2026 disusun dengan tujuan sebagai berikut:

1. Memberikan landasan dan pedoman dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di Tahun 2024-2026

2. Menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan pembangunan di Kota Pangkal Pinang selama kurun waktu 2024 – 2026.
3. Mendukung upaya pencapaian kesejahteraan bersama melalui sinergitas, koordinasi, dan sinkronisasi oleh masing-masing pelaku pembangunan di dalam satu pola strategi dan tindakan; d. Menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi perencanaan pembangunan daerah antara Pemerintah Kota Pangkal Pinang dengan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dan Pemerintah Pusat; serta
4. Mewujudkan penggunaan sumber daya dan mengembangkan potensi daerah secara efektif, efisien, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Visi pembangunan jangka panjang Kota Pangkal Pinang tahun 2007-2026 adalah “MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN RAKYAT MELALUI PEMBANGUNAN YANG BERBASIS PERDAGANGAN DAN JASA DENGAN DUKUNGAN INDUSTRI UNGGULAN”

Misi pembangunan jangka panjang Kota Pangkal Pinang sebagai berikut:

1. Meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pendapatan per kapita.
2. Mewujudkan kesejahteraan yang mendukung peningkatan kualitas pelayanan dasar sektor publik dari pendidikan dan kesehatan.
3. Mengurangi dampak negatif pembangunan ekonomi seperti kemiskinan, pengangguran, ketimpangan distribusi pendapatan antar golongan dan antar daerah serta masalah pencemaran lingkungan.
4. Menciptakan aparatur pemerintah jujur, bersih, berwibawa dan berkualitas melalui dukungan fasilitas yang memadai dan penegakan supremasi hukum.
5. Menegakkan hukum yang tidak diskriminatif dan tanpa membedakan kedudukan pelaku guna menekan tindakan kejahatan dan aksi illegal.
6. Menjalin kerjasama yang baik antar dinas, antar pemerintah daerah dan antar pemerintah, dewan dan masyarakat guna mencapai masyarakat yang adil, makmur, aman dan damai.
7. Memiliki modal utama pengembangan sektor perdagangan dan jasa melalui pembangunan sistem informasi dan ketersediaan data yang berkualitas terutama didalam menghadapi era globalisasi.

8. Meningkatkan peran para pengusaha melalui peningkatan jiwa kewirausahaan, wanita melalui kesetaraan gender dan wanita pengusaha dalam meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan ekonomi.
9. Menciptakan masyarakat dengan gaya hidup yang religius dan memiliki jiwa serta tubuh yang sehat.
10. Menciptakan keharmonisan hidup melalui masyarakat taat hukum yang memiliki komitmen dan integritas tinggi terhadap pembangunan.

2.2. TINJAUAN LITERATUR

Kajian literatur berfungsi sebagai dasar pemikiran dalam memahami permasalahan *backlog* perumahan, pemekaran wilayah administratif seperti RT dan RW, hingga strategi penanganannya.

2.2.1 Teori Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Undang-undang Nomor. 1 Tahun 2011 definisi perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

2.2.1.1 Perumahan

A. Definisi Perumahan

Berdasarkan pengertian pada pasal 1 angka (1) Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Di samping itu, menurut Budiharjo (1994) perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, serta tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu kelompok masyarakat.

Pembangunan perumahan ditujukan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan hidup, pertumbuhan wilayah dengan mempertimbangkan keseimbangan antara pengembangan daerah perkotaan dan pedesaan, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan roda perekonomian dalam rangka mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Adapun dijelaskan lebih lanjut pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki alasan sebagai berikut :

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

B. Fungsi Perumahan

Perumahan tidak hanya sebagai wadah secara fisik untuk tempat berlindung yang dilengkapi sarana dan prasarana, tetapi juga merupakan bagian dari kehidupan suatu komunitas. Beberapa fungsi perumahan, antara lain dapat digambarkan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara pribadi maupun dalam satu kesatuan lingkungan alam. Selain itu perumahan dapat mencerminkan taraf hidup masyarakat, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia sebagai penghuninya.

C. Aspek Perencanaan Perumahan :

Perencanaan perumahan merupakan proses strategis yang bertujuan untuk menyediakan hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi seluruh lapisan masyarakat. Dalam praktiknya, perencanaan perumahan tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik hunian, tetapi juga mempertimbangkan berbagai aspek penting yang saling berkaitan, baik dari sisi spasial, sosial, ekonomi, maupun lingkungan.

Salah satu aspek utama dalam perencanaan perumahan adalah aspek spasial. Aspek ini mencakup penentuan lokasi yang sesuai berdasarkan fungsi lahan, kemudahan aksesibilitas, keterjangkauan terhadap pusat aktivitas, dan integrasi dengan sistem jaringan transportasi. Penentuan lokasi yang strategis sangat berpengaruh terhadap efisiensi mobilitas penghuni serta potensi pengembangan wilayah sekitar. Dalam hal ini, prinsip tata ruang menjadi dasar dalam menentukan kawasan perumahan agar tidak tumpang tindih dengan fungsi ruang lainnya, seperti kawasan lindung atau kawasan industri.

Selanjutnya, aspek sosial juga menjadi pertimbangan penting. Perumahan bukan sekadar tempat tinggal, tetapi juga wadah pembentukan komunitas dan kehidupan sosial masyarakat. Oleh karena itu, perencanaan perumahan perlu memperhatikan keberagaman sosial ekonomi calon penghuni, ketersediaan fasilitas umum dan sosial (seperti sekolah, tempat ibadah, fasilitas kesehatan), serta upaya untuk mendorong interaksi sosial yang harmonis antarwarga. Selain itu, inklusivitas dalam perencanaan perumahan menjadi penting untuk memastikan bahwa kelompok rentan, seperti penyandang disabilitas atau masyarakat berpenghasilan rendah, juga mendapatkan akses terhadap perumahan yang layak.

Aspek ekonomi dalam perencanaan perumahan berkaitan dengan keterjangkauan biaya pembangunan, ketersediaan skema pembiayaan (misalnya subsidi, KPR, atau kredit mikro), serta dampak ekonomi terhadap kawasan sekitar. Pembangunan perumahan yang tepat dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan aktivitas ekonomi di sekitar kawasan, serta kenaikan nilai tanah dan properti.

Selain itu, aspek lingkungan juga tidak dapat diabaikan. Perencanaan perumahan yang baik harus mempertimbangkan kelestarian lingkungan, efisiensi energi, pengelolaan air dan limbah, serta adaptasi terhadap perubahan iklim. Konsep perumahan hijau (*green housing*) dan pembangunan berkelanjutan kini menjadi arah kebijakan banyak negara, termasuk Indonesia, untuk menjamin kualitas lingkungan hidup bagi generasi mendatang.

Terakhir, aspek hukum dan kelembagaan juga menjadi pondasi penting dalam proses perencanaan perumahan. Ketersediaan regulasi yang jelas, kepastian status lahan, serta tata kelola yang transparan dan partisipatif menjadi penentu keberhasilan pembangunan perumahan. Koordinasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat harus dibangun secara sinergis untuk menghasilkan sistem perumahan yang adil dan berkelanjutan. Dengan mempertimbangkan semua aspek tersebut secara terpadu, perencanaan perumahan diharapkan mampu menghasilkan kawasan hunian yang layak, aman, produktif, dan mampu menjawab tantangan masa depan.

D. Tipologi Perumahan

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) melalui laporan bertajuk *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003*, mengklasifikasikan tipologi perumahan berdasarkan aspek legalitas, kondisi fisik bangunan, akses terhadap layanan dasar, dan keberlanjutan tempat tinggal tersebut bagi masyarakat. Tipologi ini sangat relevan dalam konteks urbanisasi yang pesat, khususnya di negara-negara berkembang yang menghadapi tantangan besar dalam penyediaan perumahan layak.

Tipologi ini bertujuan untuk memahami berbagai bentuk permukiman yang berkembang di perkotaan, terutama dalam kondisi sosial ekonomi yang kompleks dan sering kali tidak teratur. Penekanan utama dari UN-Habitat adalah pada pentingnya akses yang adil dan merata terhadap perumahan layak sebagai bagian

dari hak dasar manusia. Berikut penjabaran empat tipologi utama menurut UN-Habitat:

1. Perumahan Formal (*Formal Housing*)

Perumahan formal merujuk pada unit perumahan yang dibangun secara legal, mengikuti peraturan tata ruang, dan sesuai dengan standar teknis konstruksi serta perencanaan kota. Biasanya, perumahan ini dibangun oleh pemerintah, pengembang properti, atau individu yang memperoleh izin resmi dan mengikuti proses pembangunan yang sah.

2. Perumahan Informal (*Informal Housing*)

Perumahan informal berkembang sebagai respons terhadap kebutuhan perumahan yang tidak terpenuhi oleh sistem formal. Hal ini umum terjadi di kota-kota besar yang mengalami urbanisasi cepat dan keterbatasan lahan serta biaya pembangunan. Biasanya, penghuni perumahan informal tidak memiliki hak legal atas tanah yang mereka tempati.

3. Permukiman Kumuh (*Slums*)

UN-Habitat memberikan perhatian khusus terhadap permukiman kumuh sebagai bentuk paling rentan dari perumahan perkotaan. Permukiman ini ditandai oleh kondisi lingkungan yang buruk dan rendahnya kualitas hidup penghuninya. Permukiman kumuh tidak hanya soal fisik bangunan, tetapi juga mencerminkan keterbatasan akses pada hak-hak dasar sebagai warga kota.

4. Hunian Sementara (*Temporary or Transitional Housing*)

Hunian sementara merupakan tipe perumahan yang dibangun dalam situasi darurat, misalnya pasca bencana alam, konflik sosial, atau penggusuran paksa. Hunian ini biasanya tidak dirancang untuk jangka panjang dan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal sementara sampai masyarakat dapat kembali ke hunian permanen.

2.2.1.2 Kawasan Permukiman

Secara umum, permukiman adalah gabungan antara beberapa rumah yang telah dilengkapi dengan sarana dan prasarana dasar. Perbedaan mendasar antara perumahan dan permukiman terdapat pada adanya unsur manusia dan masyarakat sebagai aspek sosial yang menghidupkan lingkungan tersebut. Permukiman berdasarkan maknanya dapat diartikan sebagai tempat bermukim manusia yang menunjukkan tujuan tertentu seperti memberikan kenyamanan pada penghuninya

termasuk orang yang datang ke tempat tersebut. Permukiman berasal dari kata "*human settlement*" yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Kata tersebut mengandung unsur dimensi waktu dalam prosesnya. Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah dimana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah dapat lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman.

Permukiman menjelaskan andil fisik terbesar dari lingkungan buatan dan menempati sebagian besar ruang perkotaan. Unsur-unsur permukiman menjadi lima yaitu unsur alam (tanah, air, udara, hewan dan tumbuhan), lindungan (*shells*), jejaring (*network*), manusia dan masyarakat, sehingga secara ringkas permukiman adalah paduan antara unsur manusia dengan masyarakatnya, alam dan unsur buatan.

2.2.1.3 Perbedaan Perumahan dan Permukiman

Perumahan dan permukiman memiliki pengertian yang berbeda. Perumahan memiliki makna yang lebih menunjuk kepada objek, yang dalam hal ini merupakan unit hunian. Sifat dan karakter permukiman lebih kompleks, karena mencakup suatu batasan wilayah yang lebih luas dari perumahan. Permukiman terbentuk dari adanya kesatuan antara manusia dan lingkungannya. Permukiman merupakan satu kesatuan unsur tempat tinggal yang didalamnya terdapat unit yang lebih mikro yaitu perumahan, lingkungan dan masyarakat. Permukiman berdasarkan maknanya dapat diartikan sebagai tempat bermukim manusia yang menunjukkan tujuan tertentu seperti memberikan kenyamanan pada penghuninya termasuk orang yang datang ke tempat tersebut. Permukiman berasal dari kata "*human settlement*" yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Kata tersebut mengandung unsur dimensi waktu dalam prosesnya. Oleh karena itu dalam pembangunan perumahan harus juga diketahui dan diteliti keadaan dan kondisi permukiman dimana perumahan itu akan dibangun. Upaya tersebut dapat dilakukan melalui studi kelayakan terlebih dahulu, sehingga pembangunan perumahan akan sesuai dengan arah perkembangan kota yang sudah direncanakan.

2.2.2 Teori Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW)

Dalam konteks pemerintahan dan pembangunan lokal di Indonesia, Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) merupakan lembaga kemasyarakatan yang memiliki peran penting dalam menjaga kohesi sosial, mendukung administrasi pemerintahan, serta menjadi perantara komunikasi antara warga dengan pemerintah. Meskipun keberadaan RT dan RW bukan bagian dari struktur formal pemerintahan, keduanya diakui secara

fungsional dalam sistem pemerintahan kelurahan atau desa sebagai bagian dari upaya pembangunan partisipatif.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 18 Tahun 2018 tentang Lembaga Kemasyarakatan Desa dan Lembaga Adat Desa, RT dan RW adalah bagian dari lembaga kemasyarakatan yang dibentuk atas prakarsa masyarakat dan difasilitasi oleh pemerintah desa atau kelurahan. Fungsi utama dari RT dan RW adalah membantu dalam urusan pelayanan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan, termasuk pengumpulan data warga, pengelolaan lingkungan, penyelesaian konflik sosial, serta pelaksanaan kegiatan gotong royong.

Dari segi struktur, RT merupakan unit terkecil dalam tatanan sosial masyarakat yang biasanya terdiri dari sejumlah rumah tangga dalam satu wilayah tertentu. Beberapa RT kemudian tergabung dalam satu RW. Struktur ini memungkinkan penyelenggaraan pelayanan publik dan komunikasi sosial yang lebih efektif karena langsung bersentuhan dengan kehidupan sehari-hari warga.

Literatur tentang kelembagaan lokal menunjukkan bahwa RT dan RW memainkan peran sentral dalam pembangunan berbasis komunitas (*community-based development*). Menurut Uphoff (1992), keberadaan lembaga lokal seperti RT dan RW sangat penting dalam menjembatani antara struktur pemerintahan dengan masyarakat akar rumput, karena lembaga ini mampu memahami kebutuhan lokal, memiliki legitimasi sosial, serta memudahkan pelaksanaan program-program pembangunan yang bersifat *bottom-up*.

Namun demikian, dalam praktiknya, peran RT dan RW sering kali terbatas pada fungsi administratif, seperti pengurusan surat keterangan, pengumpulan data, atau penyampaian informasi dari pemerintah. Tantangan lain yang dihadapi adalah rendahnya kapasitas kelembagaan, ketergantungan pada insentif dari pemerintah, serta belum optimalnya pelibatan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan di tingkat RT/RW.

Beberapa studi juga mencatat bahwa dinamika sosial dan politik lokal turut memengaruhi efektivitas kerja RT dan RW. Misalnya, dalam konteks kota besar yang heterogen secara sosial, RT dan RW menghadapi tantangan dalam membangun solidaritas antarwarga, sedangkan di desa atau daerah pinggiran kota, tantangan lebih berkaitan dengan sumber daya dan kapasitas kelembagaan.

Oleh karena itu, untuk memperkuat peran RT dan RW dalam pembangunan lokal, diperlukan pendekatan yang berfokus pada penguatan kapasitas kelembagaan, peningkatan partisipasi warga, serta integrasi yang lebih baik dengan perencanaan pembangunan tingkat kelurahan/desa. Selain itu, penting pula untuk mengembangkan model tata kelola yang adaptif, transparan, dan akuntabel agar RT dan RW tidak hanya berfungsi sebagai perpanjangan tangan pemerintah, tetapi juga sebagai motor penggerak pembangunan berbasis komunitas.

2.2.3 Teori *Backlog* Perumahan

Backlog perumahan merupakan kondisi ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian, di mana jumlah rumah yang dibutuhkan lebih besar daripada jumlah rumah yang tersedia dan layak huni. Backlog tidak hanya merujuk pada rumah tangga yang belum memiliki rumah, tetapi juga mencakup rumah tangga yang tinggal di hunian tidak layak, menumpang, atau berpindah-pindah. Masalah ini menjadi perhatian serius dalam pembangunan perkotaan, termasuk di Kota Pangkal Pinang, sebagai ibu kota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

Pada tahun 2025, backlog perumahan di Kota Pangkal Pinang masih menjadi tantangan yang cukup signifikan. Beberapa faktor penyebab utamanya antara lain:

1. Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi – Peningkatan jumlah penduduk, terutama akibat urbanisasi dari daerah sekitar, menyebabkan permintaan akan perumahan semakin tinggi. Namun, penyediaan hunian tidak mampu mengimbangnya.
2. Keterbatasan lahan dan harga tanah yang tinggi – Sebagai kota dengan wilayah terbatas, ketersediaan lahan untuk perumahan baru semakin sempit, sementara harga tanah cenderung naik sehingga menyulitkan pembangunan rumah terjangkau.
3. Keterbatasan daya beli masyarakat – Sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kesulitan mengakses perumahan formal karena harga yang tidak terjangkau dan minimnya akses pembiayaan seperti KPR subsidi.
4. Minimnya peran swasta dan lambatnya realisasi program perumahan – Dukungan dari sektor swasta dan program pembangunan rumah subsidi yang berjalan belum optimal dalam menjawab kebutuhan nyata di lapangan.

Akibat dari adanya backlog perumahan di Kota Pangkal Pinang tidak hanya berdampak pada aspek sosial, tetapi juga tata ruang dan lingkungan. Banyak masyarakat yang akhirnya memilih untuk tinggal di kawasan permukiman informal atau rumah tidak layak huni yang padat, minim fasilitas, dan rawan bencana. Hal ini memperburuk kualitas lingkungan permukiman dan menambah beban infrastruktur kota. Selain itu, backlog perumahan juga mencerminkan ketimpangan sosial yang berpotensi memicu masalah sosial seperti kriminalitas, konflik lahan, serta menurunnya kualitas hidup warga. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat menghambat pertumbuhan ekonomi lokal dan menciptakan tekanan terhadap pemerintah kota dalam penyediaan pelayanan dasar.

Oleh karena itu, penanganan backlog perumahan di Pangkal Pinang memerlukan pendekatan kolaboratif antara pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat. Upaya seperti penyediaan rumah subsidi, pemanfaatan lahan milik pemerintah, dan peremajaan kawasan kumuh menjadi langkah penting untuk mengurangi backlog dan menciptakan hunian layak bagi seluruh lapisan masyarakat.

2.2.4 Teori Pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW)

Pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) merupakan proses pembentukan unit sosial baru dari RT/RW yang sudah ada sebelumnya, dengan tujuan untuk menyesuaikan struktur kelembagaan kemasyarakatan terhadap dinamika pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah. Pemekaran ini biasanya dilakukan sebagai bentuk respons atas meningkatnya jumlah kepala keluarga, padatnya permukiman, serta kebutuhan akan pelayanan administrasi dan sosial yang lebih efektif di tingkat lokal.

Secara teoritis, pemekaran RT/RW dapat dijelaskan melalui pendekatan teori sistem sosial dan kebutuhan pelayanan dasar masyarakat. Dalam konteks ini, RT dan RW berfungsi sebagai sistem sosial mikro yang menghubungkan warga dengan sistem pemerintahan. Ketika satu unit RT atau RW mengalami kepadatan yang tinggi, maka efektivitas pelayanan dan komunikasi menjadi menurun. Oleh karena itu, pemekaran dilakukan untuk menciptakan struktur yang lebih adaptif, efisien, dan mampu memberikan pelayanan publik secara optimal.

Menurut teori administrasi publik dan desentralisasi layanan, pemekaran RT/RW juga merupakan bentuk penyesuaian administratif agar sistem pelayanan pemerintah di tingkat kelurahan atau desa dapat menjangkau warga secara lebih dekat dan cepat. Hal

ini sejalan dengan prinsip good governance, yaitu pelayanan yang partisipatif, transparan, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

Beberapa indikator yang biasa digunakan sebagai dasar pemekaran antara lain:

- a. Jumlah kepala keluarga (KK) dalam satu RT atau RW telah melebihi batas ideal (biasanya >30–40 KK untuk RT dan >5 RT untuk RW).
- b. Luas wilayah yang tidak terjangkau secara merata.
- c. Meningkatnya kebutuhan pelayanan administrasi warga.
- d. Perubahan tata ruang atau adanya pengembangan permukiman baru.

Salah satu wilayah yang memiliki karakteristik serupa dengan Kota Pangkal Pinang, baik dari segi luas wilayah maupun jumlah penduduk, adalah Kota Gorontalo. Kota ini dapat dijadikan sebagai wilayah pembandingan atau acuan dalam kajian pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) di Kota Pangkal Pinang. Berdasarkan ketentuan yang berlaku di Kota Gorontalo:

- a. setiap RT terdiri dari paling sedikit 50 (lima puluh) Kepala Keluarga (KK) dan paling banyak 150 (seratus lima puluh) KK.
- b. Sementara itu, setiap RW terdiri dari paling sedikit 2 (dua) RT dan paling banyak 5 (lima) RT.

Ketentuan ini menunjukkan adanya standar minimal dan maksimal jumlah KK dalam satu RT dan jumlah RT dalam satu RW, yang berfungsi sebagai pengendali beban pelayanan wilayah dan representasi administrasi masyarakat secara proporsional. Dengan merujuk pada ketentuan tersebut, Kota Pangkal Pinang dapat melakukan analisis perbandingan kelayakan pemekaran RT dan RW berdasarkan tingkat kepadatan penduduk dan jumlah KK di masing-masing wilayah.

Namun, pemekaran RT/RW juga harus dilakukan secara hati-hati, dengan mempertimbangkan aspek geografis/fisik, sosial, partisipasi masyarakat, dan kesiapan kelembagaan. Jika tidak direncanakan dengan baik, pemekaran justru bisa menimbulkan konflik sosial, duplikasi fungsi, serta pemborosan sumber daya. Dengan demikian, pemekaran RT dan RW bukan sekadar pemisahan administratif, tetapi bagian dari proses adaptif kelembagaan lokal dalam menghadapi dinamika pembangunan dan pertumbuhan masyarakat. Tujuannya adalah menciptakan sistem sosial yang lebih inklusif, efisien, dan mampu menjadi wadah partisipasi warga dalam pembangunan lokal.

Tabel 2. 1 Studi Literatur dalam Pemekaran RT & RW

Sumber	Keterangan		
	1 RT	1 RW	1 Kelurahan
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1983	50 KK (Kelurahan)	-	-
SNI 03-1733-2004	150 – 250 Jiwa <ul style="list-style-type: none"> • <i>Asumsi Kepmendagri Nomor 47 Tahun 1999: 6 KK (25 – 42 KK)</i> • <i>Asumsi SNI 03-1733-2004: 4 KK (38 – 63 KK)</i> 	8 – 10 RT	10 – 12 RW
PERDA No. 3 Tahun 2012, Kab. Kubu Raya	30 – 50 KK	5-10 RT	-
PERWAKO No. 18 Tahun 2015, Kota Gorontalo	50 – 150 KK	2 – 5 RT	-
PERWAKO No. 22 Tahun 2020, Kota Batam	30 KK (Hinterland); 100 KK (Mainland)	3 – 10 RT	-
PERDA No. 7 Tahun 2020, Kota Pontianak	50 KK	5 – 8 RT	-
PERWAKO No. 13 Tahun 2021, Kota Depok	50 – 150 KK	6 – 12 RT	-
PERDA No. 2 Tahun 2022, Kota Palembang	100 – 200 KK	5 – 15 RT	-

Sumber: *Kajian Tim Penyusun, 2025*

BAB 3



BAPPERIDA
KOTA PANGKAL PINANG

GAMBARAN UMUM

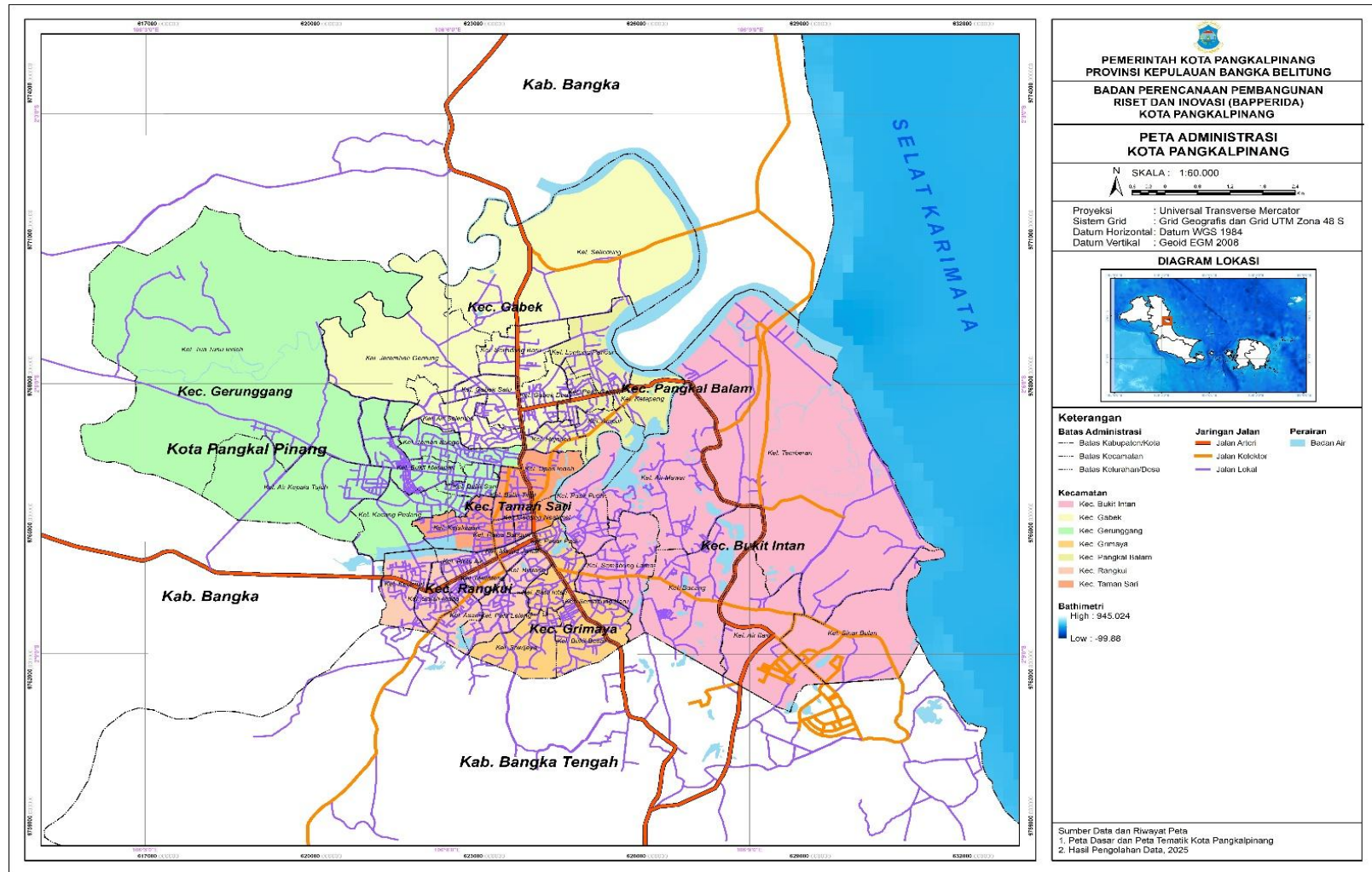
Bagian ini menguraikan kompilasi data dalam mendukung kajian backlog perumahan dan pemekaran RT/RW di Kota Pangkal Pinang

3.1. Posisi Geografis dan Wilayah Administrasi

Kota Pangkal Pinang merupakan ibu kota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung yang terletak di bagian timur Pulau Bangka. Secara geografis, kota ini berada pada koordinat 2°06' Lintang Selatan dan 106°07' Bujur Timur, dengan wilayah yang menghadap langsung ke Laut Cina Selatan di bagian timur. Posisi tersebut menjadikan Pangkal Pinang sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, dan transportasi utama di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

Secara administratif, Kota Pangkal Pinang memiliki luas wilayah sekitar 10.440,37 ha yang terbagi ke dalam 7 kecamatan, yaitu Kecamatan Rangkui, Bukit Intan, Gabek, Girimaya, Pangkal Balam, Taman Sari, dan Gerunggung. Masing-masing kecamatan tersebut memiliki karakteristik dan fungsi wilayah yang berbeda, mulai dari pusat pemerintahan, kawasan perdagangan dan jasa, hingga wilayah permukiman dan industri. Posisi geografis yang strategis, didukung oleh peran administratifnya sebagai ibu kota provinsi, menjadikan Kota Pangkal Pinang sebagai simpul pertumbuhan ekonomi dan pusat aktivitas sosial budaya di Pulau Bangka. Untuk wilayah yang berbatasan langsung dengan Kota Pangkal Pinang adalah sebagai berikut:

- Utara : Kecamatan Merawang, Kabupaten Bangka.
- Selatan : Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
- Barat : Kecamatan Mendo Barat, Kabupaten Bangka.
- Timur : Laut Cina Selatan



Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kota Pangkal Pinang

3.2. Kondisi Fisik Dasar

Kondisi fisik kawasan di Kota Pangkal Pinang terdiri atas kondisi topografi, kemiringan, jenis tanah dan klimatologi.

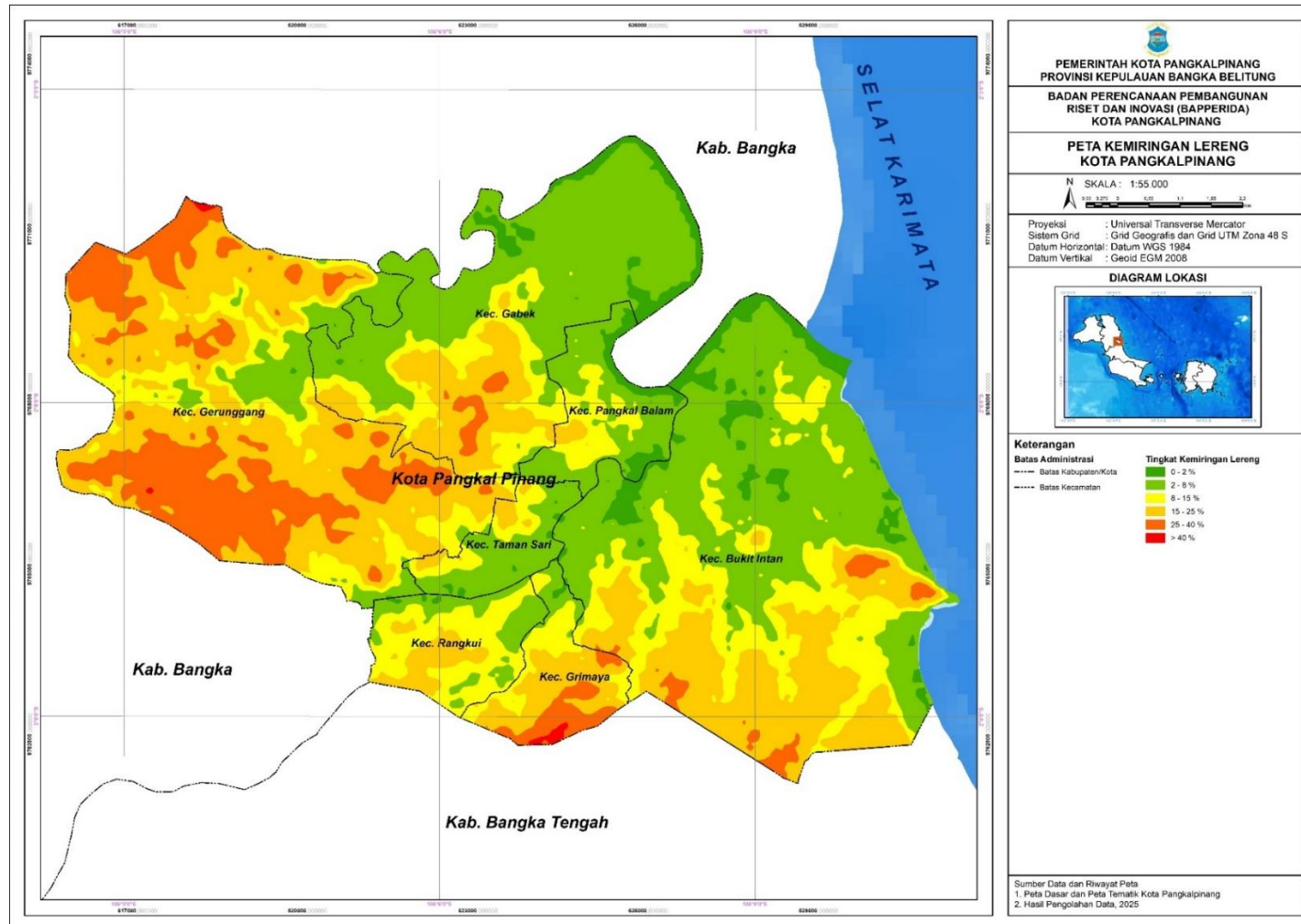
3.2.1 Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng Kota Pangkal Pinang sangat bervariasi, mulai dari topografi yang relatif datar, bergelombang, berbukit, curam, sangat curam dan terjal. Kota Pangkal Pinang memiliki daerah yang relatif bergelombang dengan proporsi sebesar 36%. Mendominasi pada kecamatan Bukit Intan.

Klasifikasi lereng dengan jenis datar atau kemiringan 0-2% memiliki proporsi sebesar 4,27%; bergelombang atau kemiringan >2-8% memiliki proporsi sebesar 35,56%; berbukit atau kemiringan >15-25% memiliki proporsi sebesar 28,60% dan sangat curam, terjal atau kemiringan >40% memiliki proporsi sebesar 0,15%. Klasifikasi kemiringan di Kota Pangkal Pinang untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 3.2 Klasifikasi Lereng di Kota Pangkal Pinang dibawah ini dan Gambar 3.2 Peta Kemiringan Lereng Kota Pangkal Pinang.

Tabel 3. 1 Klasifikasi Lereng di Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Luas Wilayah menurut Posisi Ketinggian Permukaan Laut (Ha)						Luas	Per sentas e %
		0 - 2 %	2 - 8 %	8 - 15 %	15 - 25 %	25 - 40 %	> 40 %		
1	Kec. Bukit Intan	226,03	1.582,15	801,68	866,30	81,34		3.557,50	34,07 %
2	Kec. Gabek	136,65	1.178,74	301,06	376,06	47,41		2.039,92	19,54 %
3	Kec. Gerunggang	1,64	289,51	443,97	1.417,36	950,01	5,05	3.107,54	29,76 %
4	Kec. Grimaya	3,55	40,47	111,11	175,28	93,38	10,75	434,54	4,16%
5	Kec. Pangkal Balam	65,13	275,55	119,86	18,22			478,76	4,59%
6	Kec. Rangkui	4,75	139,83	256,16	100,04			500,77	4,80%
7	Kec. Taman Sari	8,16	206,24	73,83	33,12			321,35	3,08%
Total		445,90	3.712,49	2.107,67	2.986,38	1.172,13	15,79	10.440,37	100,00 %
Persentase		4,27%	35,56%	20,19%	28,60%	11,23%	0,15%	100,00%	-



Gambar 3. 2 Peta Kemiringan Lereng Kota Pangkal Pinang

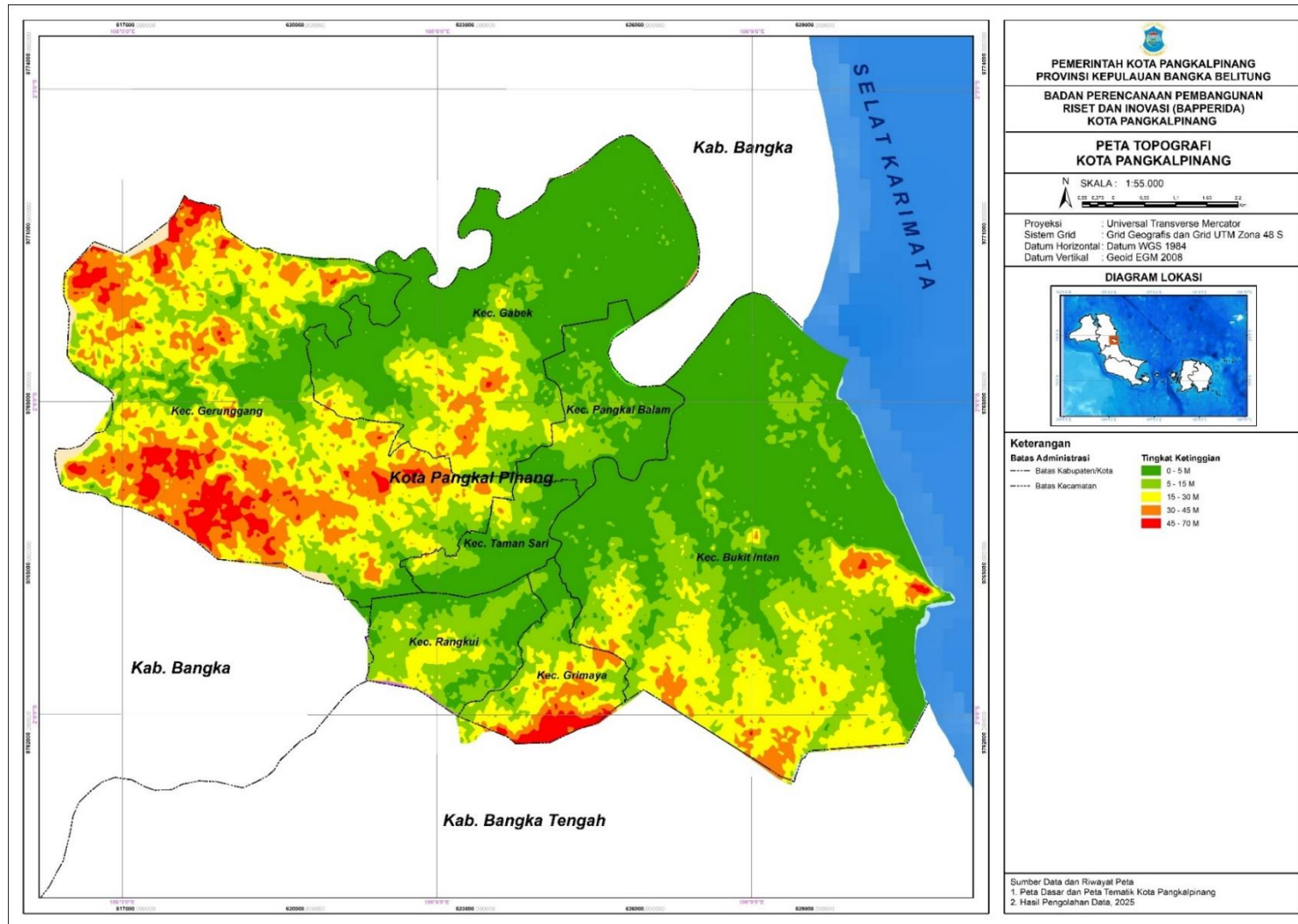
3.2.2 Topografi

Topografi Kota Pangkal Pinang secara umum berada pada dataran rendah dengan ketinggian antara 0–70 meter di atas permukaan laut (mdpl). Berdasarkan hasil analisis, sebagian besar wilayah kota berada pada ketinggian 0–5 m yang mencapai luas sekitar 4.280,94 ha atau 41,35% dari total wilayah. Selanjutnya, wilayah dengan ketinggian 5–15 m menempati urutan kedua dengan luas 2.386,21 ha (23,05%), diikuti ketinggian 15–30 m seluas 2.342,52 ha (22,63%). Sementara itu, wilayah dengan ketinggian 30–45 m hanya seluas 1.062,94 ha (10,27%) dan ketinggian 45–70 m merupakan bagian terkecil yaitu 279,31 ha (2,70%).

Secara spasial, kecamatan dengan luas wilayah terbesar berada di Kecamatan Bukit Intan seluas 3.540,78 ha (34,20%), kemudian Kecamatan Gerunggang seluas 3.055,23 ha (29,51%), serta Kecamatan Gabek dengan luas 2.032,00 ha (19,63%). Kecamatan lainnya seperti Rangkui, Pangkal Balam, dan Taman Sari memiliki porsi yang lebih kecil yaitu masing-masing di bawah 5% dari total wilayah kota. Kondisi ini menunjukkan bahwa topografi Kota Pangkal Pinang relatif datar hingga landai, dengan dominasi kawasan pada ketinggian rendah di bawah 30 m dpl. Karakteristik topografi semacam ini sangat mempengaruhi kerentanan wilayah terhadap genangan dan banjir, terutama pada kecamatan dengan dominasi ketinggian 0–15 m. Adapun detail distribusi ketinggian wilayah ditampilkan pada **Tabel 3.2** dan sebarannya divisualisasikan pada **Gambar 3.3**.

Tabel 3. 2 Klasifikasi Topografi di Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Luas Wilayah Menurut Posisi Ketinggian Permukaan Laut (Ha)						Luas	Persentase %
		0 - 5 M	5 - 15 M	15 - 30 M	30 - 45 M	45 - 70 M			
1	Kec. Bukit Intan	1.825,39	893,39	694,15	122,34	5,51	3.540,78	34,20%	
2	Kec. Gabek	1.318,68	354,83	291,50	65,93	1,05	2.032,00	19,63%	
3	Kec. Gerunggang	356,48	554,93	1.115,35	802,14	226,33	3.055,23	29,51%	
4	Kec. Grimaya	52,06	131,28	133,28	71,43	46,42	434,45	4,20%	
5	Kec. Pangkal Balam	344,12	117,59	11,55			473,26	4,57%	
6	Kec. Rangkui	164,90	257,33	72,63			494,86	4,78%	
7	Kec. Taman Sari	219,32	76,86	24,06	1,10		321,34	3,10%	
Total		4.280,94	2.386,21	2.342,52	1.062,94	279,31	10.351,92	100,00%	
Persentase		41,35%	23,05%	22,63%	10,27%	2,70%	100,00%	-	



Gambar 3. 3 Peta Topografi Kota Pangkal Pinang

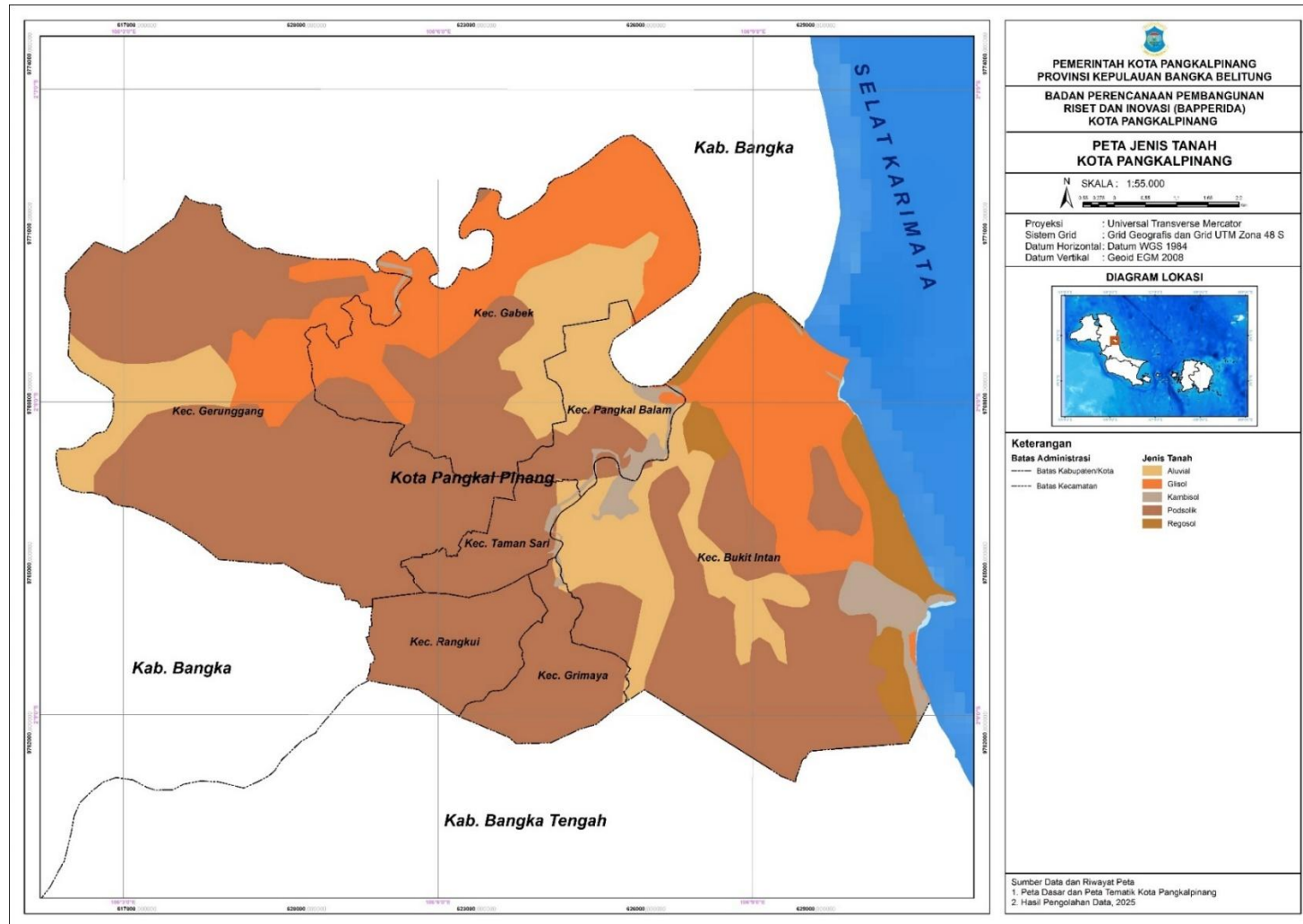
3.2.3 Jenis Tanah

Jenis tanah di Kota Pangkal Pinang didominasi oleh tanah Podsolik dengan luas mencapai 5.933,40 ha atau 56,83% dari total wilayah. Jenis tanah ini umumnya terdapat pada wilayah Kecamatan Gerunggang dan Bukit Intan, masing-masing seluas 2.439,55 ha dan 1.515,50 ha, serta sebagian di Kecamatan Gabek. Tanah podsolik memiliki karakteristik bertekstur sedang hingga kasar dengan tingkat keasaman relatif tinggi, sehingga cenderung kurang subur untuk aktivitas pertanian intensif tanpa pengelolaan yang tepat.

Selain itu, jenis tanah lain yang cukup signifikan adalah Gleysol seluas 2.210,93 ha (21,18%), tersebar terutama di Kecamatan Gabek (1.032,86 ha) dan Bukit Intan (821,85 ha). Jenis tanah Aluvial yang umumnya terdapat pada daerah dataran rendah dan dekat aliran sungai menempati luas 1.633,40 ha (15,65%), dengan dominasi di Kecamatan Bukit Intan (637,18 ha) dan Gabek (403,34 ha). Adapun jenis tanah lain hanya mencakup luasan yang relatif kecil, seperti Kambisol seluas 278,39 ha (2,67%) yang tersebar tipis di beberapa kecamatan, serta Regosol seluas 384,25 ha (3,68%) dengan persebaran terbatas di Bukit Intan dan Taman Sari. Secara keseluruhan, komposisi jenis tanah di Kota Pangkal Pinang menunjukkan dominasi tanah Podsolik dan Gleysol, yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan perencanaan tata ruang maupun kerentanan bencana. Rincian jenis tanah disajikan pada **Tabel 3.3**, sedangkan persebarannya dapat dilihat pada **Gambar 3.4**.

Tabel 3. 3 Kondisi Jenis Tanah di Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Luas Wilayah Menurut Posisi Ketinggian Permukaan Laut (Ha)						
		Aluvial	Glisol	Kambisol	Podsolik	Regosol	Luas	Persentase %
1	Kec. Bukit Intan	637,18	821,85	198,72	1.515,50	384,25	3.557,50	34,07%
2	Kec. Gabek	403,34	1.032,86	6,14	597,58		2.039,92	19,54%
3	Kec. Gerunggang	318,04	346,40	3,55	2.439,55		3.107,54	29,76%
4	Kec. Grimaya	7,87		2,89	423,78		434,54	4,16%
5	Kec. Pangkal Balam	250,98	9,83	55,62	162,34		478,76	4,59%
6	Kec. Rangkui				500,77		500,77	4,80%
7	Kec. Taman Sari	15,99		11,48	293,88		321,35	3,08%
Total		1.633,40	2.210,93	278,39	5.933,40	384,25	10.440,37	100,00%
Persentase		15,65%	21,18%	2,67%	56,83%	3,68%	100,00%	-



Gambar 3. 4 Peta Jenis Tanah Kota Pangkal Pinang

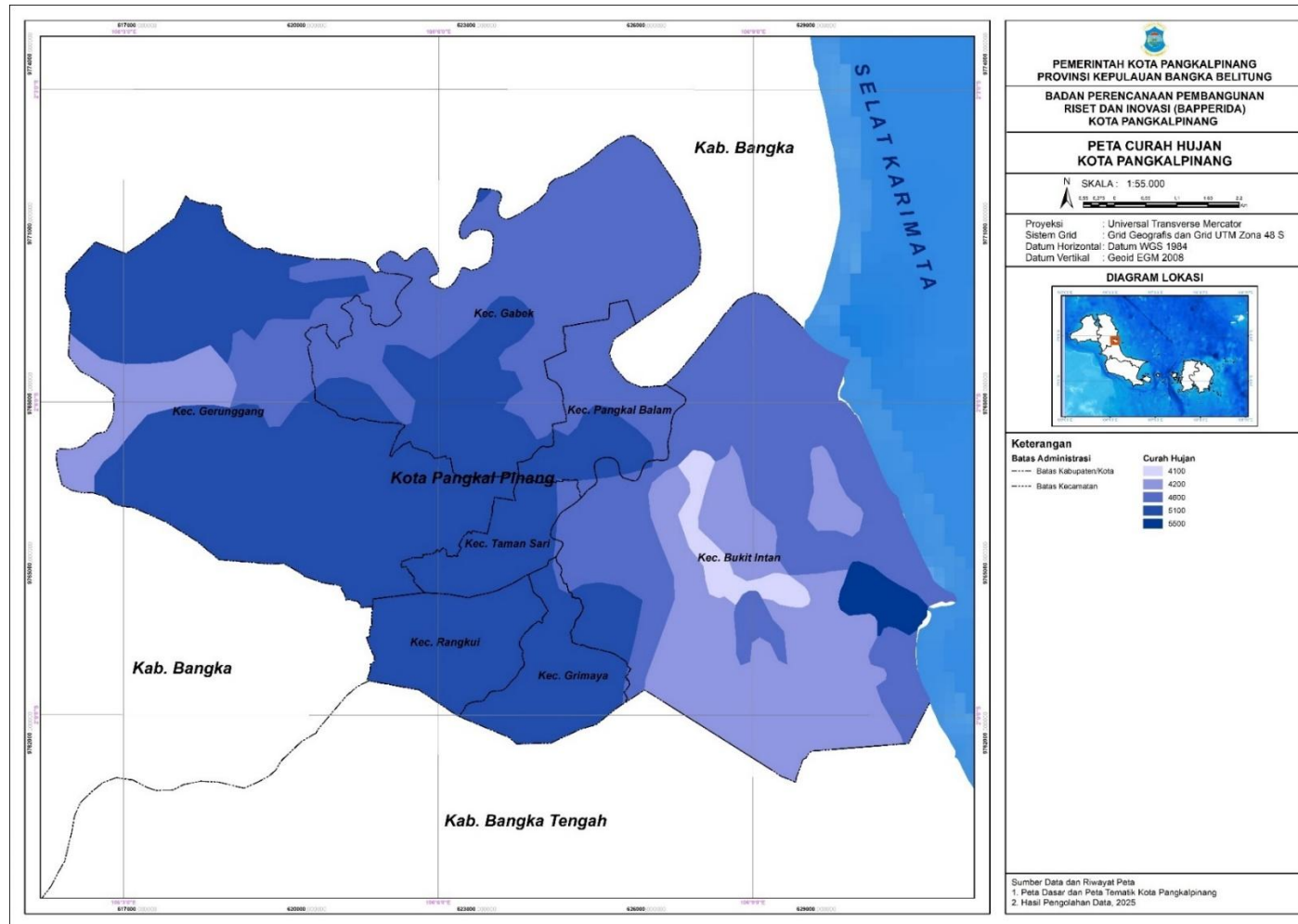
3.2.4 Klimatologi

Kondisi klimatologi di Kota Pangkal Pinang ditandai dengan tingkat curah hujan tahunan yang tergolong tinggi, berkisar antara 4.100–5.500 mm/tahun. Berdasarkan hasil analisis, wilayah kota didominasi oleh curah hujan tahunan 5.100 mm dengan luas mencapai 4.591,12 ha atau 21,99% dari total wilayah. Selanjutnya, wilayah dengan curah hujan tahunan 4.600 mm menempati urutan kedua seluas 3.875,20 ha (18,56%), sedangkan curah hujan 4.200 mm mencakup 1.690,79 ha (8,10%).

Meskipun demikian, terdapat pula bagian wilayah dengan curah hujan relatif lebih rendah, yakni 4.100 mm yang hanya mencakup 161,96 ha (0,78%). Di sisi lain, curah hujan yang paling tinggi, yaitu 5.500 mm, hanya menutupi area sempit seluas 121,31 ha (0,58%). Secara keseluruhan, kondisi ini menunjukkan bahwa Kota Pangkal Pinang berada pada zona beriklim sangat basah, dengan curah hujan dominan di atas 4.600 mm/tahun yang meliputi hampir 50% dari total wilayah. Sebaran spasial curah hujan tersebut memperlihatkan bahwa Kecamatan Gerunggang dan Bukit Intan merupakan wilayah dengan curah hujan tinggi (≥ 5.100 mm), sedangkan curah hujan yang lebih rendah (4.100–4.200 mm) hanya dijumpai dalam luasan terbatas di sebagian kecil wilayah kota. Kondisi curah hujan yang tinggi ini berimplikasi pada potensi banjir dan genangan, terutama di daerah dataran rendah. Rincian distribusi curah hujan dapat dilihat pada **Tabel 3.4**, sedangkan visualisasi sebarannya ditampilkan pada **Gambar 3.5**.

Tabel 3. 4 Kondisi Klimatologi di Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Luas Wilayah Menurut Posisi Ketinggian Permukaan Laut (Ha)						Luas	Persentase %
		4100	4200	4600	5100	5500			
1	Kec. Bukit Intan	161,96	1.372,75	1.756,96	144,53	121,31	3.557,50	34,07%	
2	Kec. Gabek			1.442,34	597,58		2.039,92	19,54%	
3	Kec. Gerunggang		318,04	349,95	2.439,55		3.107,54	29,76%	
4	Kec. Grimaya			10,13	424,41		434,54	4,16%	
5	Kec. Pangkal Balam			294,58	184,19		478,76	4,59%	
6	Kec. Rangkui				500,77		500,77	4,80%	
7	Kec. Taman Sari			21,25	300,10		321,35	3,08%	
Total		161,96	1.690,79	3.875,20	4.591,12	121,31	10.440,37	100,00%	
Persentase		0,78%	8,10%	18,56%	21,99%	0,58%	50,00%	-	



Gambar 3. 5 Peta Curah Hujan Kota Pangkal Pinang

3.3. Kawasan Rawan Bencana

Kondisi Kawasan rawan bencana di Kota Pangkal Pinang terdiri atas kondisi rawan bencana banjir dan cuaca ekstrem.

3.3.1 Kawasan Rawan Bencana Banjir

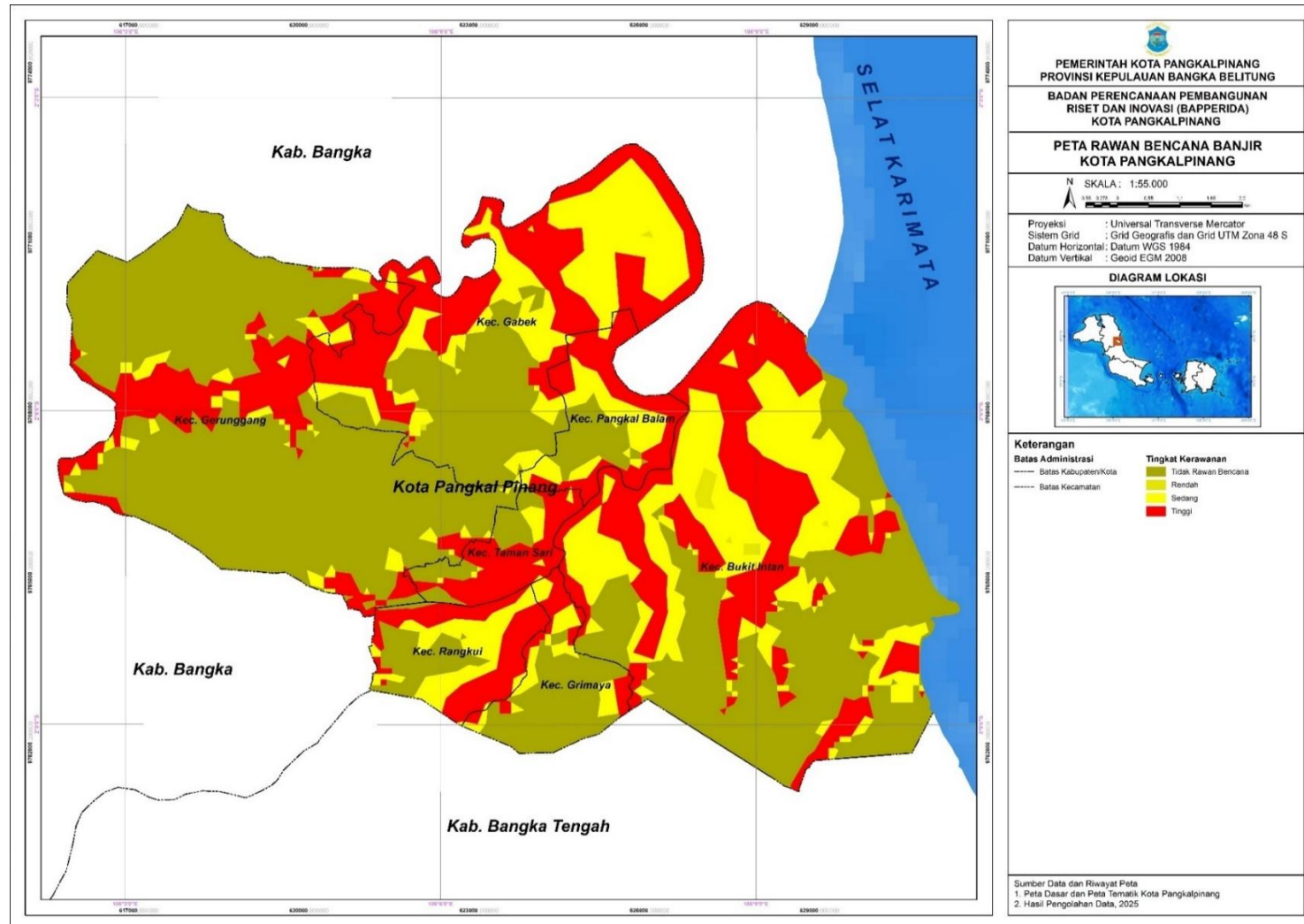
Berdasarkan hasil analisis, sekitar 49,62% wilayah Kota Pangkal Pinang (5.193,92 ha) tergolong tidak rawan banjir. Namun demikian, terdapat area yang memiliki tingkat kerawanan signifikan. Wilayah dengan kerawanan tinggi menempati luasan 3.044,91 ha atau 29,09% dari total wilayah, sedangkan kategori sedang mencakup 2.200,99 ha (21,03%). Adapun kawasan dengan kerawanan rendah relatif kecil, hanya seluas 28,44 ha (0,27%).

Secara spasial, wilayah dengan kerawanan banjir tinggi banyak dijumpai di Kecamatan Bukit Intan (1.083,06 ha) dan Gabek (741,49 ha). Selain itu, Kecamatan Gerunggang juga memiliki area rawan tinggi sebesar 528,27 ha, sedangkan kecamatan lain seperti Rangkui, Pangkal Balam, dan Taman Sari memiliki luasan yang lebih terbatas. Pada kategori sedang, wilayah terbesar berada di Bukit Intan (980,48 ha) dan Gabek (672,96 ha). Kondisi ini memperlihatkan bahwa hampir setengah dari luas Kota Pangkal Pinang berpotensi terdampak banjir dengan tingkat sedang hingga tinggi. Karakteristik topografi yang relatif datar serta curah hujan yang tinggi menjadi faktor dominan yang mempengaruhi kerentanan ini. Detail luasan kawasan rawan banjir dapat dilihat pada **Tabel 3.5**, sedangkan sebarannya divisualisasikan pada **Gambar 3.6**.

Tabel 3. 5 Kondisi Sebaran Rawan Bencana Banjir di Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Luas Wilayah Menurut Posisi Ketinggian Permukaan Laut (Ha)					
		Tidak Rawan	Rendah	Sedang	Tinggi	Luas	Persentase %
1	Kec. Bukit Intan	1.483,27	26,09	980,48	1.083,06	3.572,90	34,13%
2	Kec. Gabek	626,67	2,35	672,96	741,49	2.043,47	19,52%
3	Kec. Gerunggang	2.444,68		140,30	528,27	3.113,24	29,74%
4	Kec. Grimaya	281,47		81,61	72,25	435,33	4,16%
5	Kec. Pangkal Balam	123,68		141,75	214,17	479,60	4,58%
6	Kec. Rangkui	133,39		160,07	208,34	501,80	4,79%
7	Kec. Taman Sari	100,77		23,82	197,34	321,92	3,08%
Total		5.193,92	28,44	2.200,99	3.044,91	10.468,26	100,00%
Persentase		49,62%	0,27%	21,03%	29,09%	100,00%	-

Laporan Akhir



Gambar 3. 6 Peta Rawan Bencana Banjir Kota Pangkal Pinang

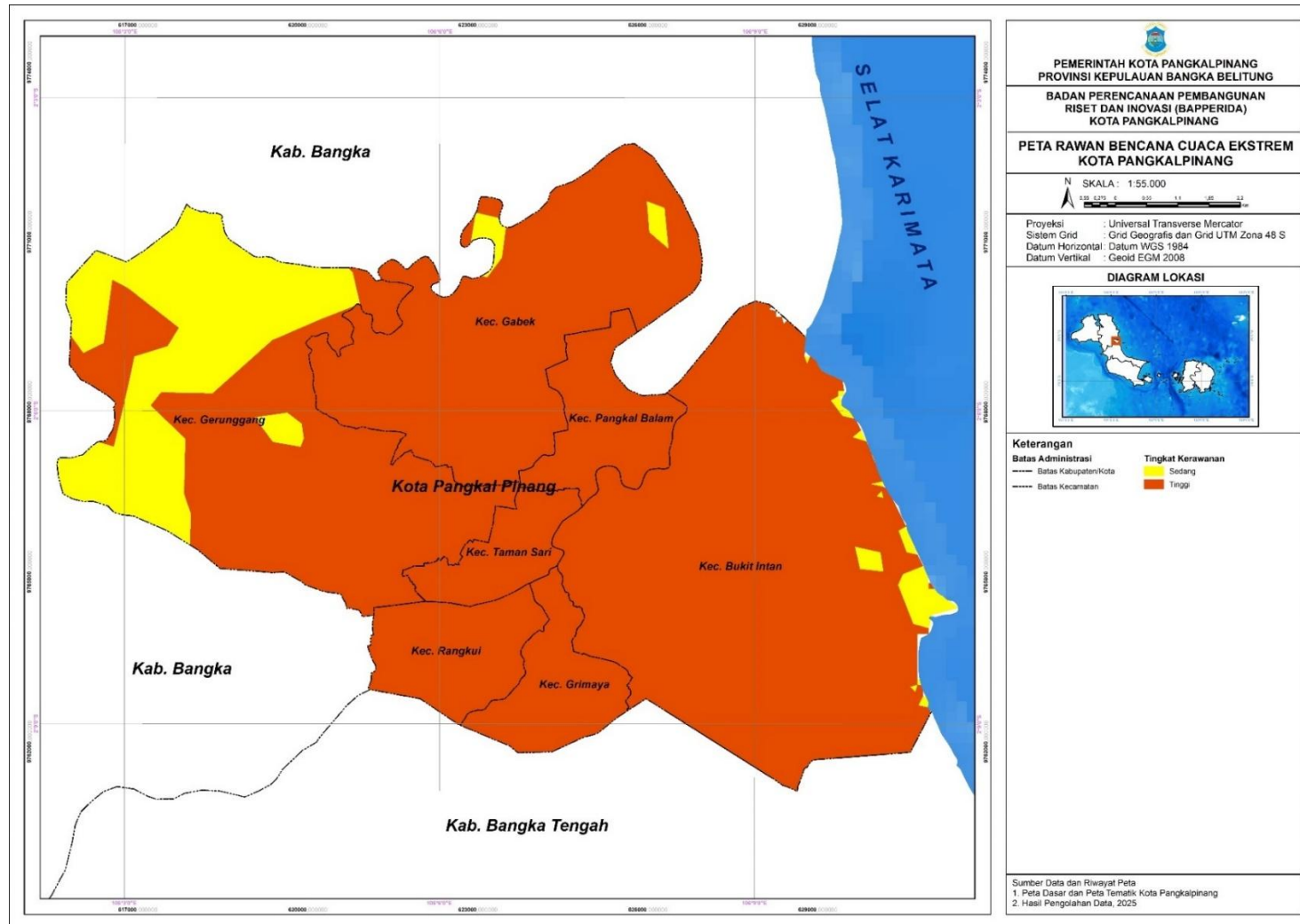
3.3.2 Kawasan Rawan Bencana Cuaca Ekstrem

Berdasarkan hasil analisis, sebagian besar wilayah Kota Pangkal Pinang termasuk dalam kategori kerawanan cuaca ekstrem tinggi, dengan luas mencapai 9.057,96 ha atau 86,79% dari total wilayah. Sementara itu, area dengan kerawanan sedang hanya mencakup 1.378,88 ha (13,21%). Kondisi ini menunjukkan bahwa secara umum, Kota Pangkal Pinang memiliki tingkat kerentanan yang tinggi terhadap kejadian cuaca ekstrem seperti hujan lebat, angin kencang, dan badai petir.

Secara spasial, Kecamatan Bukit Intan dan Gerunggang merupakan wilayah dengan luasan kerawanan tinggi terbesar, masing-masing seluas 3.460,92 ha dan 1.871,51 ha. Kecamatan Gabek juga mencatat luasan signifikan yaitu 1.989,99 ha, sedangkan kecamatan lainnya seperti Rangkui, Pangkal Balam, dan Taman Sari memiliki luasan yang lebih kecil namun tetap termasuk dalam kategori tinggi. Kondisi ini menunjukkan perlunya perhatian khusus terhadap sistem peringatan dini dan kesiapsiagaan bencana, terutama pada wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi yang beririsan dengan zona kerawanan cuaca ekstrem. Rincian luasan kawasan rawan cuaca ekstrem dapat dilihat pada **Tabel 3.6**, sedangkan sebarannya divisualisasikan pada **Gambar 3.7**.

Tabel 3. 6 Kondisi Sebaran Rawan Bencana Cuaca Ekstrem

No	Kecamatan	Luas Wilayah Menurut Posisi Ketinggian Permukaan Laut (Ha)			
		Sedang	Tinggi	Luas	Persentase %
1	Kec. Bukit Intan	92,78	3460,92	3.553,70	34,05%
2	Kec. Gabek	49,93	1989,99	2.039,92	19,55%
3	Kec. Gerunggang	1236,17	1871,51	3.107,69	29,78%
4	Kec. Grimaya		434,54	434,54	4,16%
5	Kec. Pangkal Balam		478,76	478,76	4,59%
6	Kec. Rangkui		500,89	500,89	4,80%
7	Kec. Taman Sari		321,35	321,35	3,08%
Total		1.378,88	9.057,96	10.436,84	100,00%
Persentase		13,21%	86,79%	100,00%	-



Gambar 3. 7 Peta Rawan Bencana Cuaca Ekstrem Kota Pangkal Pinang

3.4 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Kota Pangkal Pinang merupakan aspek penting dalam perencanaan pembangunan wilayah karena secara langsung menentukan ketersediaan ruang untuk permukiman, fasilitas umum, serta infrastruktur pendukung. Dinamika pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mendorong konversi lahan, terutama di kawasan pinggiran kota, untuk memenuhi kebutuhan perumahan baru. Hal ini berimplikasi pada peningkatan backlog perumahan apabila ketersediaan lahan tidak sebanding dengan kebutuhan hunian layak.

Tabel 3. 7 Penggunaan Lahan Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	No	Kecamatan	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)		
1	Kec. Bukit Intan	Badan Air	177.50	4	Kec. Grimaya	Badan Air	7.76		
		Badan Jalan	122.05			Badan Jalan	26.66		
		Bangunan Non Permukiman	212.88			Bangunan Non Permukiman	18.02		
		Bangunan Permukiman	738.12			Bangunan Permukiman	252.79		
		Kebun Campuran	123.25			Hutan Lahan Rendah Sekunder Kerapatan Sedang	29.50		
		Lahan Terbuka	213.08			Kebun Campuran	16.74		
		Pemakaman	0.00			Lahan Terbuka	11.72		
		Perkebunan Kelapa Sawit	28.49			Pemakaman	23.42		
		Rawa Pesisir Bervegetasi	738.67			Rawa Pesisir Bervegetasi	0.48		
		Semak Belukar	1,084.23			Semak Belukar	47.46		
		2	Kec. Gabek			Taman	0.95	5	Kec. Pangkal Balam
Tambak Ikan/Udang	118.29			Badan Jalan	18.59				
Badan Air	109.76			Bangunan Non Permukiman	14.14				
Badan Jalan	51.13			Bangunan Permukiman	253.70				
Bangunan Non Permukiman	4.61			Kebun Campuran	0.98				
Bangunan Permukiman	679.72			Lahan Terbuka	21.98				
Kebun Campuran	9.70			Rawa Pesisir Bervegetasi	54.61				
Lahan Terbuka	37.56			Semak Belukar	48.76				
Perkebunan Kelapa Sawit	1.65			6	Kec. Rangkui	Badan Air	30.59		
Rawa Pesisir Bervegetasi	668.44					Badan Jalan	32.42		

No	Kecamatan	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	No	Kecamatan	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	
		Semak Belukar	377.18			Bangunan Non Permukiman	1.45	
		Taman	2.04			Bangunan Permukiman	392.42	
		Tambak Ikan/Udang	98.14			Kebun Campuran	3.17	
3	Kec. Gerunggang	Badan Air	29.38	7	Kec. Taman Sari	Lahan Terbuka	7.98	
		Badan Jalan	66.31			Semak Belukar	32.74	
		Bangunan Non Permukiman	10.04			Badan Air	21.18	
		Bangunan Permukiman	764.23			Badan Jalan	20.62	
		Hutan Lahan Rendah Sekunder Kerapatan Sedang	582.28			Bangunan Non Permukiman	12.94	
		Hutan Rawa/Gambut Sekunder Kerapatan Rendah	64.01			Bangunan Permukiman	214.20	
		Kebun Campuran	564.31			Lahan Terbuka	15.77	
		Lahan Terbuka	36.66			Rawa Pesisir Bervegetasi	23.40	
		Perkebunan Kelapa Sawit	38.88			Semak Belukar	11.54	
		Rawa Pesisir Bervegetasi	217.64			Taman	1.70	
		Semak Belukar	722.93			Total		10,440.37
		Taman	4.53					
		Tambak Ikan/Udang	6.33					

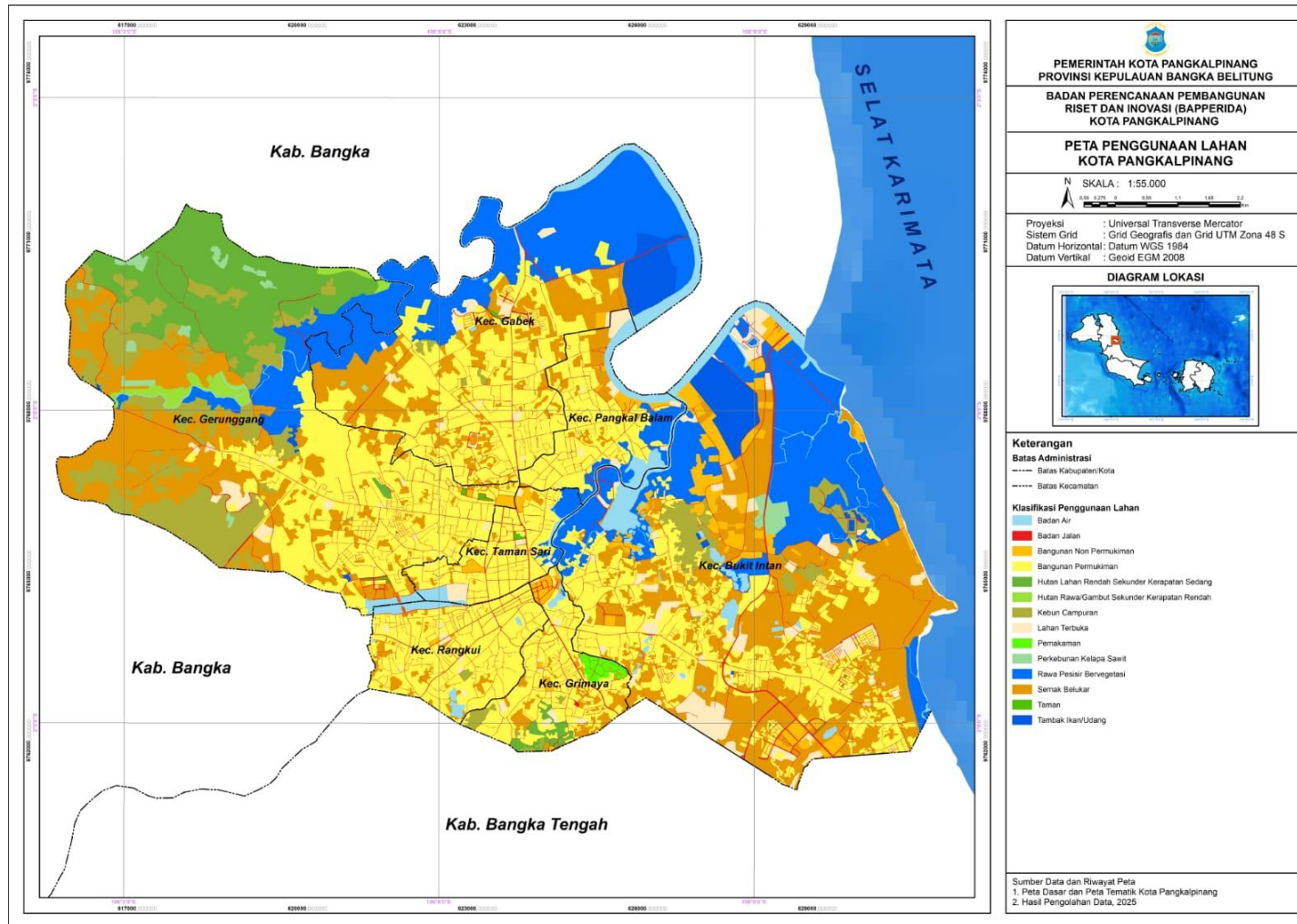
Sumber: Pengolahan Data, 2025

Berdasarkan data rekapitulasi penggunaan lahan Kota Pangkal Pinang tahun 2025 dengan total luas wilayah ±10.440,37 hektar, struktur pemanfaatan lahan masih didominasi oleh kawasan permukiman seluas ±3.247,6 hektar (31,1%), diikuti oleh semak belukar seluas ±2.644,9 hektar (25,3%), serta hutan sekunder kepadatan sedang dan rendah seluas ±1.287,6 hektar (12,3%). Luas permukiman cukup signifikan di hampir seluruh kecamatan, terutama di Bukit Intan, Gabek, dan Taman Sari, yang menunjukkan konsentrasi perkembangan kawasan perkotaan. Sementara itu, Gerunggang dan sebagian Pangkal Balam masih memiliki cadangan lahan cukup besar berupa hutan sekunder dan rawa pesisir dengan total luas ±1.012,2 hektar (9,7%), yang berfungsi sebagai ruang terbuka hijau sekaligus penyangga ekologis.

Keberadaan lahan terbuka (±466,4 hektar/4,5%), rawa, dan semak belukar memberi peluang untuk dikembangkan menjadi kawasan perumahan baru, terutama untuk

mengatasi backlog perumahan yang semakin meningkat seiring proyeksi pertumbuhan penduduk. Selain itu, dengan dominasi permukiman yang terus meluas, terutama di pusat kota, pemekaran RT dan RW menjadi kebutuhan yang relevan untuk mengakomodasi pertumbuhan jumlah penduduk, meningkatkan kualitas pelayanan dasar, serta memastikan tata kelola lingkungan lebih efektif.

Berdasarkan peta penggunaan lahan Kota Pangkal Pinang tahun 2025 di bawah ini, terlihat bahwa sebagian besar wilayah didominasi oleh permukiman (warna kuning), terutama di pusat kota dan kecamatan dengan kepadatan penduduk tinggi seperti Rangkui, Taman Sari, Pangkal Balam, dan Bukit Intan. Wilayah non-permukiman berupa lahan terbuka, perkebunan kelapa sawit, serta hutan (warna hijau dan coklat) masih cukup luas di Kecamatan Gerunggang, bagian selatan Girimaya, dan perbatasan dengan Kabupaten Bangka maupun Bangka Tengah. Sementara itu, wilayah pesisir di utara dan timur masih didominasi badan air, rawa pesisir, dan tambak (warna biru), yang berpotensi untuk pengembangan ekonomi berbasis perikanan namun relatif terbatas untuk permukiman.



Gambar 3. 8 Peta Penggunaan Lahan Kota Pangkal Pinang

3.5 Kependudukan

3.5.1 Jumlah Penduduk

Kependudukan merupakan salah satu aspek fundamental dalam perencanaan pembangunan wilayah, karena dinamika jumlah dan distribusi penduduk sangat memengaruhi kebutuhan ruang, ketersediaan perumahan, serta pelayanan dasar. Informasi kependudukan menjadi salah satu substansi penting dalam kajian backlog perumahan dan pemekaran RT/RW di Kota Pangkal Pinang. Berikut data jumlah penduduk Kota Pangkal Pinang Tahun 2021-2025.

Tabel 3. 8 Jumlah Penduduk Kota Pangkal Pinang Tahun 2021-2025

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Rangkui	36261	36965	39023	39060	39556
2	Bukit Intan	41990	42805	42053	43270	44535
3	Girimaya	18413	18770	19106	19262	19406
4	Pangkal Balam	22488	22925	22830	22895	22977
5	Gabek	35561	36251	36351	37537	38957
6	Taman Sari	18762	19126	20465	20305	20468
7	Gerunggang	48513	49455	51234	53938	56386
Total		221988	226297	231062	236267	242285

Sumber: BPS Kota Pangkal Pinang Tahun 2021-2025

Berdasarkan Tabel Jumlah Penduduk, diketahui bahwa jumlah penduduk Kota Pangkal Pinang dalam 5 tahun terakhir terus mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Terlihat dari tabel dan grafik bahwa pertambahan jumlah penduduk tertinggi terjadi dari tahun 2023 ke 2024, yaitu meningkat sebesar 5.623 jiwa atau sekitar 2,38%. Pertambahan jumlah penduduk Kota Pangkal Pinang dapat dipengaruhi oleh faktor alami berupa angka kelahiran yang relatif tinggi, serta faktor non-alami seperti urbanisasi dan migrasi masuk karena peran Pangkal Pinang sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, dan jasa di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Jumlah penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya tentu akan memengaruhi kondisi backlog yang ada di Kota Pangkal Pinang, karena meningkatnya kebutuhan perumahan tidak selalu sejalan dengan ketersediaan dan kemampuan penyediaan hunian layak.

Jika dilihat per kecamatan, Gerunggang menjadi wilayah dengan jumlah penduduk tertinggi pada tahun 2024 yaitu mencapai 56.386 jiwa, yang menunjukkan potensi backlog perumahan cukup besar di kawasan ini. Sementara itu, Girimaya memiliki

jumlah penduduk terendah, yakni 19.406 jiwa, sehingga tekanan kebutuhan perumahan relatif lebih rendah dibanding kecamatan lainnya. Adapun kecamatan Bukit Intan, Gabek, dan Taman Sari juga menunjukkan tren pertumbuhan penduduk yang signifikan, sejalan dengan perkembangan kawasan perkotaan dan ketersediaan sarana-prasarana.

3.5.2 Laju Pertumbuhan Penduduk

Laju Pertumbuhan Penduduk merupakan indikator penting dalam menganalisis dinamika demografi suatu wilayah, karena mencerminkan seberapa cepat jumlah penduduk bertambah dari waktu ke waktu. Kajian laju pertumbuhan penduduk menjadi substansi strategis untuk memahami arah perkembangan kota, sekaligus mengantisipasi meningkatnya backlog perumahan dan kebutuhan pemekaran RT dan RW. Berikut data laju pertumbuhan penduduk Kota Pangkal Pinang dalam 5 tahun terakhir.

Tabel 3. 9 Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk					Laju Pertumbuhan Penduduk	
		2020	2021	2022	2023	2024	Jumlah	%
1	Rangkui	36261	36965	39023	39060	39556	0.018	1.75
2	Bukit Intan	41990	42805	42053	43270	44535	0.012	1.18
3	Girimaya	18413	18770	19106	19262	19406	0.011	1.06
4	Pangkal Balam	22488	22925	22830	22895	22977	0.004	0.43
5	Gabek	35561	36251	36351	37537	38957	0.018	1.84
6	Taman Sari	18762	19126	20465	20305	20468	0.018	1.76
7	Gerunggang	48513	49455	51234	53938	56386	0.031	3.05
Total		221988	226297	231062	236267	242285	0.111	11.08

Sumber: Pengolahan Data, 2025

Berdasarkan data laju pertumbuhan penduduk Kota Pangkal Pinang dalam lima tahun terakhir, tercatat bahwa secara keseluruhan kota mengalami pertumbuhan sebesar 0,111 atau 11,08%, yang menunjukkan adanya tren peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan. Pertumbuhan tertinggi terjadi di Kecamatan Gerunggang dengan laju 0,031 (3,05%), menandakan kawasan ini menjadi pusat konsentrasi penduduk baru, sejalan dengan ketersediaan lahan yang relatif luas dan berkembangnya kawasan permukiman baru. Selanjutnya, Gabek (1,84%), Taman Sari (1,76%), dan Rangkui (1,75%) juga menunjukkan pertumbuhan cukup tinggi, yang memperlihatkan adanya tekanan kebutuhan perumahan di kawasan perkotaan inti. Sementara itu, pertumbuhan

relatif rendah terjadi di Pangkal Balam (0,43%), yang dapat dikaitkan dengan keterbatasan lahan akibat dominasi kawasan pelabuhan dan pesisir, serta di Girimaya (1,06%) dan Bukit Intan (1,18%) yang cenderung lebih stabil. Secara umum, pola pertumbuhan ini menegaskan bahwa arah perkembangan Kota Pangkal Pinang bergerak ke wilayah pinggiran terutama di Gerunggung dan Gabek, sehingga kebutuhan akan penyediaan perumahan, pemekaran RT/RW, serta penguatan pelayanan dasar menjadi prioritas untuk mengantisipasi potensi backlog perumahan di masa mendatang.

3.5.3 Kepadatan Penduduk

Kepadatan Penduduk merupakan indikator penting yang menggambarkan jumlah penduduk dalam suatu wilayah per satuan luas tertentu. Informasi mengenai kepadatan penduduk sangat krusial dalam perencanaan pembangunan, karena tidak hanya mencerminkan distribusi penduduk, tetapi juga menunjukkan tingkat tekanan terhadap ruang, infrastruktur, dan pelayanan dasar. Dalam konteks kajian backlog perumahan dan pemekaran RT/RW di Kota Pangkal Pinang, kepadatan penduduk menjadi parameter utama untuk mengidentifikasi kawasan dengan tingkat hunian padat, potensi kekurangan perumahan.

Tabel 3. 10 Kepadatan Penduduk Kota Pangkal Pinang Tahun 2024

No	Kecamatan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)
1	Rangkui	78.99
2	Bukit Intan	12.52
3	Girimaya	44.66
4	Pangkal Balam	47.99
5	Gabek	19.10
6	Taman Sari	63.69
7	Gerunggung	18.14
Total		285.10

Sumber: Pengolahan Data, 2025

Berdasarkan data kepadatan penduduk, total kepadatan Kota Pangkal Pinang mencapai 285,10 jiwa/Ha, yang menunjukkan tingginya konsentrasi penduduk di kawasan perkotaan. Kepadatan tertinggi terdapat di Kecamatan Rangkui dengan 78,99 jiwa/Ha, disusul oleh Taman Sari (63,69 jiwa/Ha) dan Pangkal Balam (47,99 jiwa/Ha). Hal ini mencerminkan bahwa wilayah-wilayah tersebut merupakan pusat aktivitas kota dengan dominasi permukiman padat, fasilitas perdagangan, dan jasa. Sementara itu, kepadatan sedang terlihat di Girimaya (44,66 jiwa/Ha), yang meskipun memiliki penduduk relatif

lebih sedikit, namun luas wilayahnya yang terbatas membuat rasio kepadatan tetap tinggi. Sebaliknya, kepadatan terendah terdapat di Gerunggang (18,14 jiwa/Ha), Gabek (19,10 jiwa/Ha), dan Bukit Intan (12,52 jiwa/Ha). Hal ini menunjukkan bahwa wilayah tersebut masih memiliki ketersediaan lahan yang relatif luas, sehingga berpotensi menjadi kawasan pengembangan permukiman baru untuk mengurangi tekanan backlog perumahan di wilayah inti kota.

3.6 Kondisi Sarana dan Prasarana

3.6.1 Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan merupakan elemen penting dalam menunjang kegiatan pembelajaran, sehingga sarana dan prasarana di sekolah perlu dikelola dengan baik agar proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan optimal (Hajeng Darmastuti, 2014:10). Untuk menentukan kecukupan fasilitas pendidikan dalam jangka waktu tertentu, dilakukan proyeksi kebutuhan jumlah sarana pendidikan serta luas lahan yang diperlukan guna mengakomodasi perkembangan jumlah siswa.

Tabel 3. 11 Jumlah Sarana Pendidikan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kecamatan	Tingkatan Pendidikan			
	TK	SD/MI	SMP/MTS	SMA/MA/SMK
Rangkui	1	13	3	2
Bukit Intan	1	10	2	2
Grimaya	-	8	1	2
Pangkal Balam	1	8	1	1
Gabek	1	9	1	-
Taman sari	1	6	-	3
Gerunggang	2	14	3	-
Total	7	68	11	10

Sumber: Kecamatan Pangkal Pinang dalam Angka, 2025

Sekolah Dasar dan Madrasah Ibtidaiyah mendominasi fasilitas pendidikan di kota ini, dengan total 68 unit, jauh lebih banyak dibandingkan SMP (11 unit) dan SMA/SMK (10 unit). Ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan dasar sudah memiliki fasilitas yang cukup luas. Walaupun SD cukup banyak, jumlah SMA/SMK hanya 10 unit, yang berarti siswa yang ingin melanjutkan pendidikan menengah mungkin memiliki lebih sedikit pilihan sekolah dibandingkan saat di tingkat dasar.

Dari peta sebaran sarana pendidikan di Kota Pangkal Pinang, terlihat bahwa fasilitas pendidikan lebih terkonsentrasi di Kecamatan Gerunggang dan Rangkui. Kedua kecamatan ini memiliki jumlah sekolah yang lebih banyak dibandingkan wilayah lain.

Namun, ada beberapa wilayah dengan jumlah sekolah yang lebih sedikit, seperti Taman Sari dan Pangkal Balam, yang menunjukkan bahwa akses terhadap pendidikan mungkin lebih terbatas di area tersebut.

3.6.2 Sarana Kesehatan

Pelayanan kesehatan, ketersediaan fasilitas, serta tenaga medis yang berkualitas berkontribusi terhadap peningkatan status kesehatan masyarakat. Salah satu cara untuk mencapai standar kesehatan yang optimal adalah dengan menyediakan layanan kesehatan yang memadai (Nata, 2013:63-71). Sarana kesehatan di Kota Pangkal Pinang mencakup berbagai institusi seperti rumah sakit umum dan khusus, rumah bersalin, puskesmas, klinik, posyandu, serta pustu.

Tabel 3. 12 Jumlah Sarana Kesehatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kecamatan	Jenis Sarana Kesehatan					
	Rumah Sakit	Puskesmas	Poliklinik	Rumah sakit bersalin	Puskesmas pembantu	Apotek
Rangkui	1	1	3	-	5	7
Bukit Intan	1	2	4	1	3	5
Grimaya	2	1	1	-	1	4
Pangkal Balam	-	1	1	-	4	2
Gabek	-	1	1	-	4	5
Taman sari	1	2	2	1	1	4
Gerunggung	2	1	-	1	4	5
Total	7	9	12	3	22	32

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2024

Apotek menjadi fasilitas kesehatan yang paling mudah diakses dengan jumlah 32 unit, lebih banyak dibandingkan puskesmas dan rumah sakit. Ini berarti masyarakat memiliki akses lebih baik terhadap obat-obatan dan layanan farmasi. Rumah sakit bersalin hanya ada 3 unit, yang berarti layanan khusus untuk ibu hamil dan persalinan masih sangat terbatas. Selain itu, jumlah poliklinik hanya 12 unit, jauh lebih sedikit dibandingkan apotek, yang seharusnya bisa menjadi akses kesehatan dasar bagi masyarakat.

Rangkui memiliki distribusi sarana kesehatan yang lebih padat dibandingkan kecamatan lain, termasuk rumah sakit dan puskesmas. Ini berarti wilayah tersebut memiliki akses layanan kesehatan yang lebih baik. Sebaliknya, Girimaya dan Pangkal Balam memiliki jumlah fasilitas kesehatan yang lebih sedikit, yang menunjukkan kemungkinan keterbatasan layanan kesehatan di area tersebut.

3.6.3 Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan berfungsi sebagai tempat ibadah bagi umat beragama serta memenuhi kebutuhan spiritual masyarakat (Triyanti & Nugraha, 2020). Tempat ibadah yang tersedia mencakup masjid, musholla, gereja, pura, vihara, dan kelenteng. Dengan adanya fasilitas ini, warga dapat menjalankan ibadah sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing.

Tabel 3. 13 Jumlah Sarana Peribadatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kecamatan	Jenis Sarana Peribadatan					
	Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
Rangkui	25	11	7	1	-	1
Bukit Intan	24	17	12	1	2	10
Grimaya	17	11	5	1	-	5
Pangkal Balam	12	1	5	-	-	1
Gabek	26	6	3	-	-	-
Taman sari	15	9	4	-	-	1
Gerunggang	49	6	1	-	-	2
Total	268	61	31	3	2	20

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2024

Kota Pangkal Pinang memiliki 268 masjid, menjadikannya tempat ibadah yang paling banyak tersedia dibandingkan dengan jenis tempat ibadah lainnya. Ini menunjukkan bahwa kebutuhan ibadah bagi umat Muslim sudah sangat terpenuhi di hampir seluruh kecamatan. Jika masjid mendominasi, sebaliknya, pura hanya ada 2 unit dan gereja Katolik hanya 3 unit. Ini berarti fasilitas ibadah bagi umat Hindu dan Katolik masih sangat minim dan kemungkinan belum tersebar merata di seluruh kecamatan.

Sebaran tempat ibadah menunjukkan adanya konsentrasi tinggi di Kecamatan Gerunggang dan Bukit Intan, terutama untuk masjid dan musholla. Namun, Pangkal Balam memiliki jumlah tempat ibadah yang lebih sedikit, yang mungkin menunjukkan jumlah penduduk yang lebih rendah atau distribusi yang kurang merata.

3.6.4 Sarana Perdagangan dan Jasa

Sarana perdagangan dan niaga dapat didefinisikan sebagai semua fasilitas fisik dan institusional yang mendukung proses produksi, distribusi, dan konsumsi dalam suatu perekonomian. Menurut Todaro dan Smith (2011) infrastruktur ekonomi adalah elemen kunci dalam pertumbuhan ekonomi yang memungkinkan mobilitas barang, jasa, dan faktor produksi secara lebih efisien.

Menurut teori ekonomi klasik, ketersediaan sarana ekonomi yang memadai akan meningkatkan efisiensi pasar dan mempercepat pertumbuhan ekonomi. Adam Smith dalam bukunya *The Wealth of Nations* menyatakan bahwa infrastruktur yang baik dapat mengurangi biaya transaksi dan meningkatkan daya saing ekonomi suatu negara.

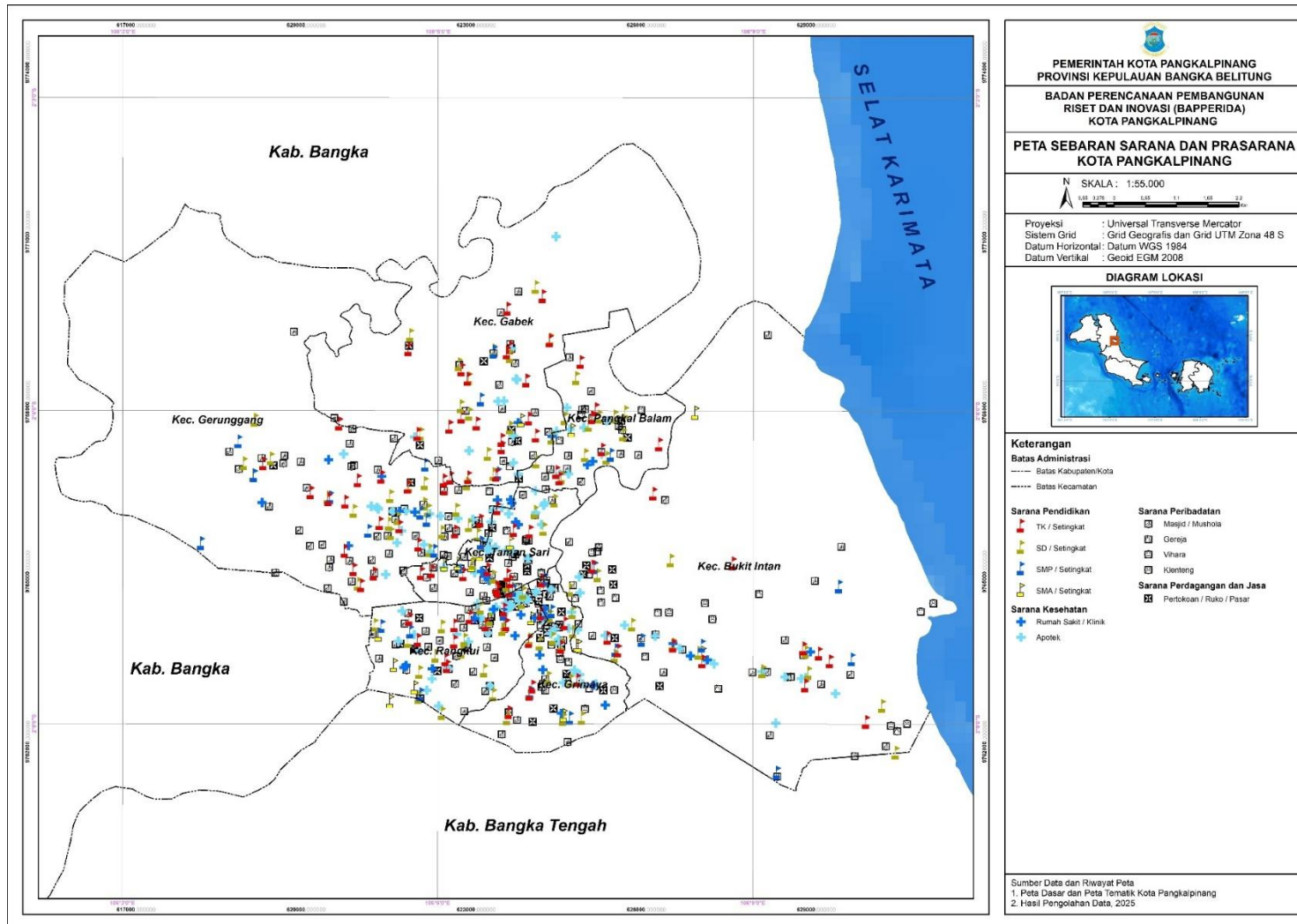
Tabel 3. 14 Jumlah Sarana Ekonomi di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023-2024

Jenis Sarana Perdagangan	Jumlah pada Tahun 2023	Jumlah pada Tahun 2024
Pasar Tradisional	4	5
Pasar Swalayan/Supermarket/Toserba	186	206
Hipermarket	1	1
Mall/Plaza/Dept. Store	4	4
Total	195	216

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka 2025

Pada tahun 2024, sarana perdagangan yang paling dominan di Kota Pangkal Pinang masih didominasi oleh pasar swalayan/supermarket/toserba, dengan jumlah mencapai 206 unit. Angka ini menunjukkan peningkatan dari tahun 2023 yang berjumlah 186 unit, mencerminkan tingginya minat masyarakat terhadap pusat perbelanjaan modern. Sebaliknya, hipermarket tetap menjadi jenis sarana perdagangan yang paling stagnan, tidak mengalami perubahan sejak tahun 2023 dengan jumlah tetap 1 unit. Hal ini menunjukkan bahwa hipermarket masih belum berkembang pesat dibandingkan dengan jenis perdagangan lainnya di Kota Pangkal Pinang.

Pada peta Kota Pangkal Pinang terlihat adanya sebaran sarana ekonomi yang terlalu padat dan menumpuk, terutama di wilayah pusat kota seperti kecamatan Taman Sari, Rangkui, dan sebagian Pangkal Balam. Di area ini, berbagai fasilitas ekonomi seperti bank, hotel, pasar, supermarket, dan pusat perbelanjaan terlihat sangat berdekatan dan terkonsentrasi pada satu titik, mencerminkan adanya pemusatan kegiatan ekonomi dan bisnis. Namun, kepadatan ini berpotensi menimbulkan masalah seperti kemacetan, persaingan usaha yang ketat, serta beban infrastruktur kota yang tinggi. Sementara itu, wilayah pinggiran seperti Gabek, Gerunggang, dan Bukit Intan justru menunjukkan sebaran sarana ekonomi yang lebih jarang, menandakan adanya ketimpangan distribusi fasilitas ekonomi di Kota Pangkal Pinang. Untuk meningkatkan pemerataan, diperlukan upaya pembangunan dan pengembangan pusat ekonomi baru di daerah yang masih jarang fasilitasnya agar dapat mengurangi kepadatan di pusat kota dan mendukung pembangunan yang lebih seimbang.



Gambar 3. 9 Peta Sebaran Sarana Dan Prasarana Kota Pangkal Pinang

Laporan Akhir

KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

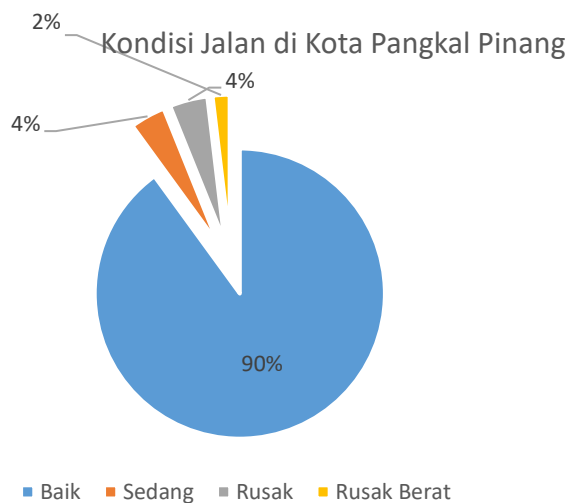
3.6.5 Prasarana Jaringan Jalan

Kondisi jalan adalah keadaan jalan, baik dari segi perkerasan, struktur, maupun fungsinya. Kondisi jalan dapat dikategorikan menjadi mantap, rusak ringan, atau rusak berat. Tabel di bawah ini merupakan kondisi kemantapan jalan Kota Pangkal Pinang.

Tabel 3. 15 Kondisi Kemantapan Jalan Kota Pangkal Pinang

Kondisi Jenis Jalan dalam (km)				Kondisi Jenis Jalan dalam (%)			
Aspal	Perkerasan	Kerikil	Tanah	Baik	Sedang	Rusak	Rusak Berat
389,219	-	-	8	89,98%	3,92%	4,21%	1,89%

Sumber: Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2023



Gambar 3. 10 Diagram Kondisi Jalan Kota Pangkal Pinang

Sumber: : Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2023

Pada tabel diatas menunjukkan keadaan atau kemantapan jalan yang dilihat dari jenis bahan marka jalan serta keadaan dan kondisinya. Hampir sepenuhnya jalan yang ada di Kota Pangkal Pinang telah di aspal, namun masih ada yang masih dalam bentuk tanah sebesar 8 kilometer saja. Untuk keadaan kondisi jalannya, hampir menyentuh angka 100 % untuk dalam kondisi baik, masing-masing 4 % di kondisi sedang dan rusak, serta 2 % rusak berat untuk Kota Pangkal Pinang.

Berikut merupakan data klasifikasi jalan berdasarkan fungsinya, terbagi menjadi Jalan Kolektor Primer 1, Jalan Kolektor Primer 2, Jalan Kolektor Sekunder, dan Jaringan Jalan Lokal.

3.6.5.1 Jaringan Jalan Kolektor Primer 1 Kota Pangkal Pinang

Jalan Kolektor Primer 1 maupun kolektor primer adalah jenis jalan yang memiliki fungsi menghubungkan Kota jenjang kedua dengan Kota jenjang kedua atau menghubungkan kota dengan jenjang kedua juga dengan kota jenjang ketiga. Secara sederhana jalan kolektor primer di Kota Pangkal Pinang adalah jalan yang berfungsi menghubungkan Kota Pangkal Pinang dengan wilayah luar Kota Pangkal Pinang secara langsung tanpa Batasan, walaupun terpisah oleh batas administrasi. Sedangkan jalan Kolektor primer 1 merupakan jalan yang memiliki fungsi sama dengan jalan kolektor primer, namun lebih kecil tingkatannya dengan jalan kolektor primer utama (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nasional, 2021). Berikut Peruntukan Jalan Kolektor Primer Tingkat 1 di Kota Pangkal Pinang menurut Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkal Pinang Tahun 2011-2030:

1. Jalan Jenderal Sudirman–Jalan Mayor Syafri Rahman–Jalan Soekarno-Hatta
2. Jalan Yos Sudarso
3. Jalan Masjid Jamik–Jalan Depati Amir.

3.6.5.2 Jaringan Jalan Kolektor Primer 2 Kota Pangkal Pinang

Jaringan jalan kolektor primer 2 memiliki pengertian sama dengan jalan kolektor primer dan primer 1, hanya saja berbeda dari fungsinya. Jalan Kolektor Primer 2 berfungsi sebagai penghubung atau sarana yang mendukung pergerakan kendaraan serta aktivitas untuk skala lebih kecil lagi atau sesama untuk lingkup dalam wilayah Kota Pangkal Pinang. Berikut Peruntukan Jalan Kolektor Primer Tingkat 2 di Kota Pangkal Pinang menurut Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkal Pinang Tahun 2011-2030:

1. Peningkatan Jalan Solihin GP
2. Jalan Laksamana Malahayati
3. Jalan Depati Hamzah
4. Jalan Aleksander–Jalan Pulau Bangka
5. Jalan R.E Martadinata
6. Jalan Pulau Pelepas; h. peningkatan Jalan Pulau Ketawai
7. Jalan Ahmad Rasidi Hamzah

8. Jalan Ahmad Yani
9. Jalan di dalam Komplek Perkantoran Pemerintah Provinsi
10. Jalan dari Jembatan Batu Rusa II–Jalan Aleksander
11. Jalan dari Jembatan Batu Rusa III–Jalan Jenderal Sudirman
12. Jalan lingkaran barat dari Jalan Jenderal Sudirman menuju Jalan Raya Mentok
13. Jalan dan Jembatan Ampui dari Jalan RE. Martadinata menuju Jalan Laksamana Malahayati
14. Jalan dan Jembatan Jerambah Gantung dari Jalan Jerambah Gantung menuju Kampus UBB
15. Jalan lingkaran timur dari Jalan PPI menuju Jalan Depati Hamzah.

3.6.5.3. Jaringan Jalan Kolektor Sekunder Kota Pangkal Pinang

Jaringan jalan kolektor sekunder memiliki fungsi untuk menghubungkan Kawasan sekunder kedua dengan Kawasan sekunder kedua atau menghubungkan Kawasan sekunder kedua dengan Kawasan sekunder ketiga di Kota Pangkal Pinang. Secara sederhana Jalan Kolektor Sekunder adalah jaringan maupun jalan yang memiliki fungsi untuk menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga, dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi. Berikut Peruntukan Jalan Kolektor Sekunder di Kota Pangkal Pinang menurut Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkal Pinang Tahun 2011-2030:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Jalan Adyaksa–Jalan Letkol Saleh Ode | 7. Jalan Batu Nirwana II |
| 2. Jalan Air Mangkok–Jalan Tirta Dharma | 8. Jalan Cendrawasih |
| 3. Jalan Air Mawar–Jalan Kalamaya | 9. Jalan Cut Nyak Dien |
| 4. Jalan Basuki Rahmat; | 10. Jalan Fatmawati |
| 5. Peningkatan Jalan Batin Tikal | 11. Jalan Girimaya |
| 6. Jalan Batu Kaldera | 12. Jalan Kampung Melayu |
| | 13. peningkatan Jalan Kemang I |
| | 14. Jalan Kurma |
| | 15. Jalan M. Saleh Zainuddin |

16. Jalan Pahlawan 12
17. Jalan Ratna Raya
18. Jalan Ratu Tunggal

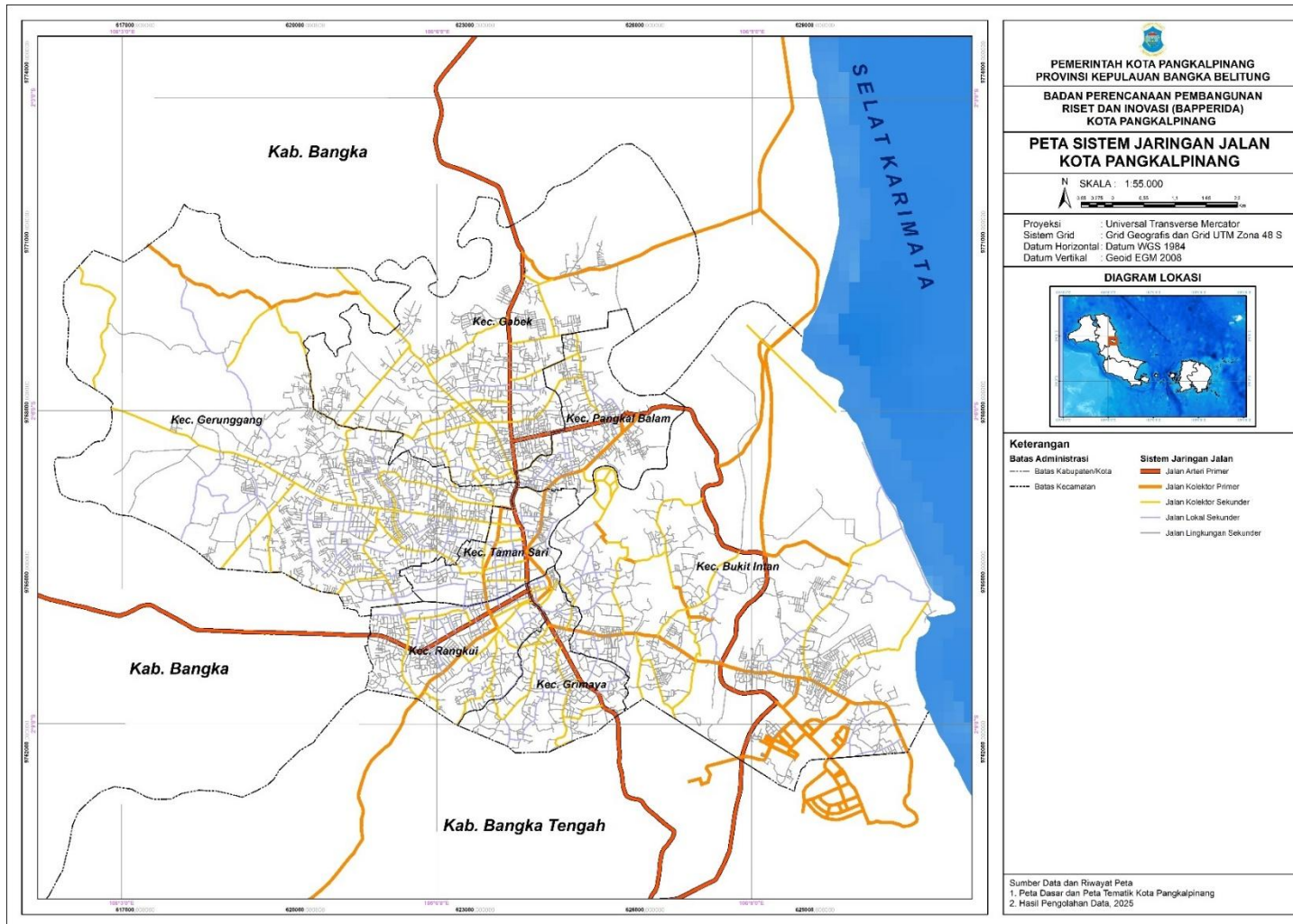
19. Jalan Raya Pasir Padi
20. Jalan Stania
21. Jalan Tegal.

3.6.5.4. Jaringan Jalan Lokal Kota Pangkal Pinang

Menurut pasal 6 dan pasal 9 Peraturan Pemerintah No 34 tahun 2006 tentang jalan menjelaskan Jaringan jalan lokal adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi. Termasuk kedalam jenis jalan yang paling banyak persebarannya, karena jalan lokal ini merupakan jalan yang paling banyak terbangun dan dibutuhkan oleh Masyarakat Kota Pangkal Pinang itu sendiri untuk melakukan pergerakan dalam lingkup kelurahan dan kecamatan tentunya. Berikut jaringan jalan lokal di Kota Pangkal Pinang yang diperoleh dari data Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Pangkal Pinang tahun 2023:

1. Jalan Pantai Pasir Padi
2. Jalan Samsuri
3. Jalan Gang Manaf
4. Jalan Gang Duku Buntu
5. Jalan Gang Tulip
6. Jalan Duku 1
7. Jalan Gang Rambai V
8. Jalan Perumahan Tanjung Bunga
9. Jalan Rambutan II
10. Jalan Mangga
11. Jalan Rahmat Ujung II
12. Jalan Surabaya
13. Jalan Merpati
14. Jalan Kayu Putih
15. Jalan Berlian III
16. Jalan Patin 8
17. Jalan Olahraga
18. Jl. Kayu Putih
19. Jalan Rambutan 1
20. Jl. Pasar Lama
21. Jl. Delima Siam VII
22. Jalan Kesenian
23. Jl. Jebung
24. Jl. Kartini
25. Jalan Kemangi 1
26. Jl. Citra Botanical City
27. Perumahan Tanjung Bunga
28. Perumahan Bukit Intan Asri
29. Jalan Nurhaya Pangkapi

30. KH. Hamid Abdulsyarif
31. Jl. Citra Botanical City
32. Kompleks Perumahan Kodim
0413
33. Jalan Salak II
34. Jl. Tiram Raya
35. Jalan Salak I
36. Jalan Senangin III
37. Perumahan Bukit Intan Asri
38. Jl. Menara
39. Jl. Mohamad Toyyib
40. Jalan Ican Saleh
41. Jalan Delima Siam III
42. Jalan Sungai Asam
43. Jalan Rambutan III
44. Jalan Lada
45. Jalan Kejaksanaan
46. Jalan Kompleks Pasir Garam
47. Jalan Kopi



Gambar 3. 11 Peta Sebaran Jaringan Jalan Kota Pangkal Pinang

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
 RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
 Tahun Anggaran 2025**

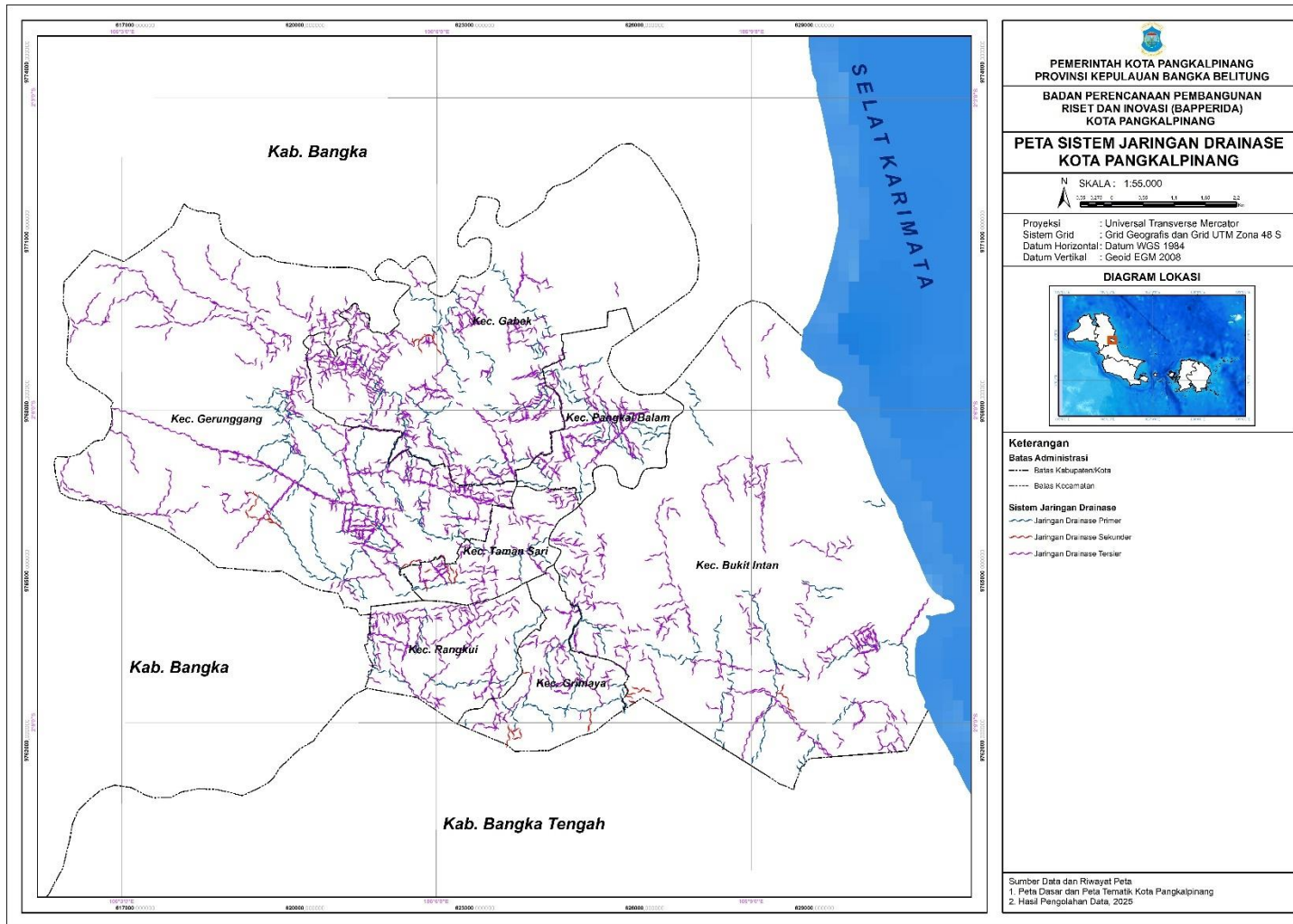
3.6.6 Prasarana Jaringan Drainase

Secara umum, sistem drainase di kota ini berfungsi untuk mengalirkan dan mengendalikan limpasan air hujan, sehingga dapat meminimalisir genangan dan banjir pada kawasan permukiman, perdagangan, serta infrastruktur kota. Namun, pesatnya perkembangan wilayah perkotaan menyebabkan alih fungsi lahan non-terbangun menjadi kawasan terbangun yang berdampak pada peningkatan volume limpasan permukaan, sehingga menambah beban terhadap kapasitas drainase yang ada.

Dalam konteks tata ruang, jaringan drainase Pangkal Pinang terdiri atas saluran primer, sekunder, dan tersier yang terhubung langsung dengan sungai maupun badan air di sekitarnya. Saluran primer berfungsi sebagai pengumpul utama dari jaringan sekunder dan tersier, yang kemudian dialirkan menuju muara sungai atau daerah resapan. Kondisi eksisting menunjukkan bahwa beberapa saluran mengalami pendangkalan, penyempitan, maupun hambatan akibat sedimentasi dan tumpukan sampah, sehingga mengurangi efektivitas sistem pengaliran. Hal ini menuntut adanya upaya perbaikan teknis berupa normalisasi, pelebaran, dan perbaikan struktur saluran untuk meningkatkan kapasitas daya tampung. Berikut di bawah ini merupakan data panjang jaringan drainase kota Pangkal Pinang.

Tabel 3. 16 Data Sebaran Jaringan Drainase Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Jenis Jaringan Drainase	Panjang (Km)
1	Kec. Bukit Intan	Jaringan Drainase Primer	18,59
		Jaringan Drainase Sekunder	1,54
		Jaringan Drainase Tersier	62,04
2	Kec. Gabek	Jaringan Drainase Primer	20,93
		Jaringan Drainase Sekunder	1,32
		Jaringan Drainase Tersier	67,86
3	Kec. Gerunggang	Jaringan Drainase Primer	27,49
		Jaringan Drainase Sekunder	2,01
		Jaringan Drainase Tersier	92,96
4	Kec. Grimaya	Jaringan Drainase Primer	7,72
		Jaringan Drainase Sekunder	1,64
		Jaringan Drainase Tersier	13,13
5	Kec. Pangkal Balam	Jaringan Drainase Primer	10,28
		Jaringan Drainase Tersier	23,28
6	Kec. Rangkui	Jaringan Drainase Primer	6,50
		Jaringan Drainase Tersier	24,31
7	Kec. Taman Sari	Jaringan Drainase Primer	3,76
		Jaringan Drainase Sekunder	1,61
		Jaringan Drainase Tersier	15,21
Total			402,15



Gambar 3. 12 Peta Sebaran Jaringan Drainase Kota Pangkal Pinang

3.6.7 Prasarana Jaringan Air Bersih

Ketersediaan air bersih merupakan faktor esensial dalam kehidupan manusia. Penyediaan sistem air minum dirancang berdasarkan analisis kebijakan pengelolaan sumber daya air daerah, guna memastikan kecukupan pasokan untuk penduduk di Kota Pangkal Pinang (Nelwan et al., 2013). Jaringan Air Bersih dan Air Minum di Kota Pangkal Pinang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3. 17 Persentase Rumah Tangga dengan Akses Air Minum yang Layak di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023 dan 2024

Tahun	Persentase Rumah Tangga dengan Akses Air Minum Layak (%)
2023	95,65
2024	96,47

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2023

Tabel tersebut menunjukkan bahwa persentase rumah tangga yang memiliki akses terhadap air minum layak di Kota Pangkal Pinang mengalami peningkatan antara tahun 2023 dan 2024. Pada tahun 2023, angka tersebut mencapai 95,65%, kemudian naik menjadi 96,47% pada tahun 2024. Kenaikan ini mencerminkan adanya perbaikan dalam sistem penyediaan air bersih, yang kemungkinan besar merupakan hasil dari kebijakan pemerintah dalam meningkatkan layanan air minum bagi masyarakat. Meskipun pertumbuhannya tidak terlalu besar, tren ini tetap menunjukkan perkembangan positif dalam akses air minum layak, yang dapat berdampak pada peningkatan kesejahteraan penduduk di Kota Pangkal Pinang.

Tabel 3. 18 Distribusi Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Air Minum di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023 dan 2024

Sumber Air Minum	2023 (%)	2024 (%)
Air Dalam Kemasan	77,30	79,70
Pompa	17,21	13,81
Sumur Terlindung	5,20	5,69
Sumur Tidak Terlindung	0,28	0,28
Leding	-	-

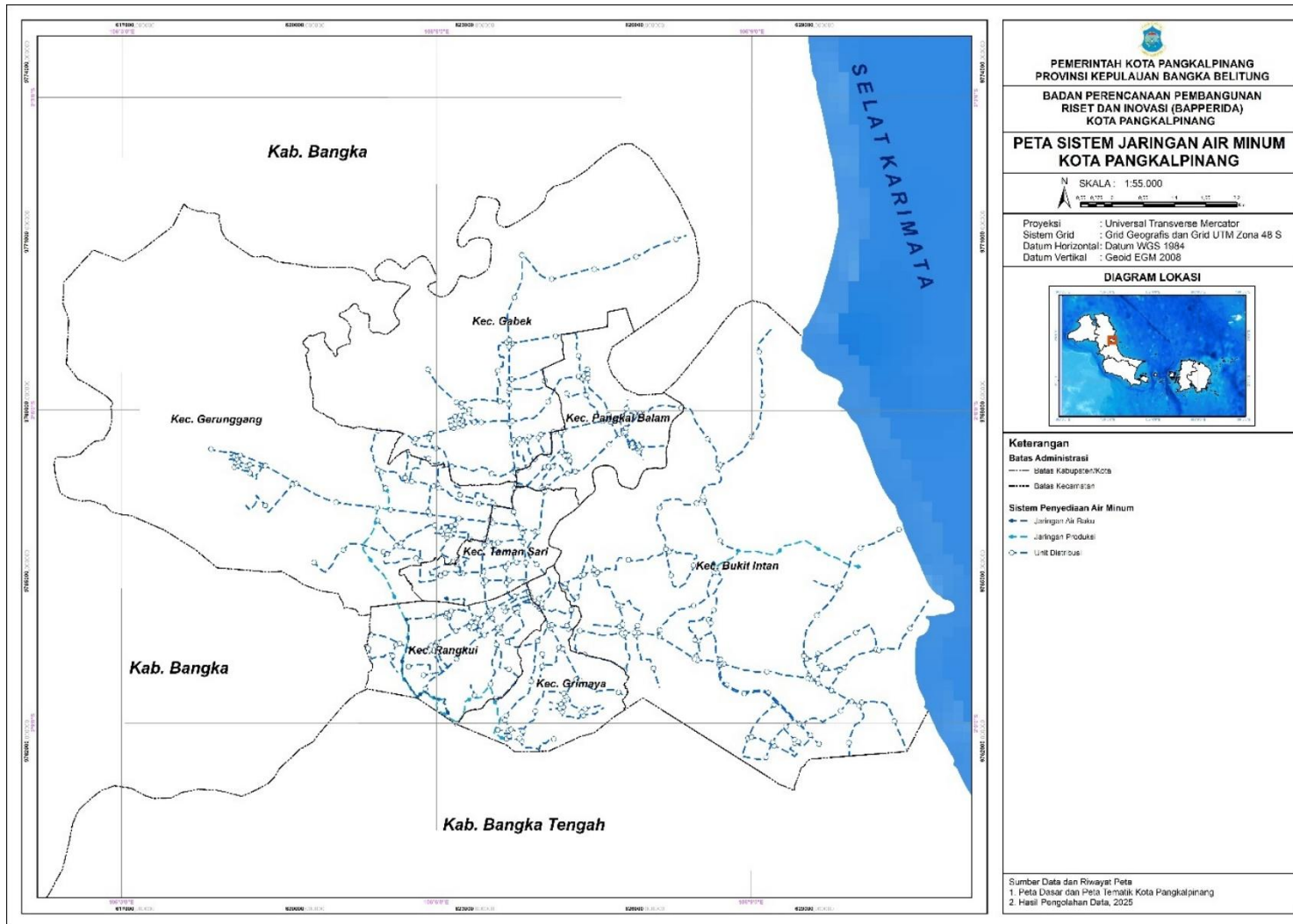
Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2023

Tabel 3. 19 Jumlah Prasarana Air di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kota	Jumlah Pelanggan Air
Pangkal Pinang	8.273

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2023

Dari data yang tersedia, sebagian besar penduduk Kota Pangkal Pinang mengandalkan air minum dalam kemasan (79,70% pada tahun 2024). Hal ini menunjukkan bahwa layanan air bersih perpipaan atau air ledeng masih belum menjadi sumber utama bagi masyarakat. Sumber air bersih seperti sumur bor dan sumur terlindung hanya digunakan oleh sekitar 24% penduduk, sementara air ledeng bahkan tidak lagi tercatat sebagai sumber air utama.



Gambar 3. 13 Peta Sistem Jaringan Air Minum Kota Pangkal Pinang

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
 RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
 Tahun Anggaran 2025**

Peta Sarana Jaringan Air Bersih dan Air Minum Kota Pangkal Pinang menunjukkan bahwa sebaran infrastruktur air bersih terkonsentrasi di wilayah Rangkui, yang menjadi pusat utama distribusi jaringan air. Hal ini terlihat dari adanya jalur pipa utama dan lokasi Perumda Air Minum Tirta Pinang, yang berfungsi sebagai penyedia layanan air minum bagi masyarakat kota. Konsentrasi jaringan di wilayah ini mencerminkan tingginya kebutuhan akan pasokan air bersih di daerah perkotaan, terutama di pusat ekonomi dan pemukiman padat penduduk. Sebaliknya, wilayah seperti Pangkal Balam, Bukit Intan, dan Gabek memiliki sebaran jaringan air bersih yang lebih terbatas dan tersebar. Hal ini menunjukkan bahwa akses terhadap layanan air minum belum merata di seluruh Kota Pangkal Pinang. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan dan perluasan jaringan air bersih ke daerah-daerah yang masih memiliki keterbatasan infrastruktur. Dengan pemerataan pembangunan sarana air minum, seluruh masyarakat Kota Pangkal Pinang dapat memperoleh akses air bersih yang optimal dan berkelanjutan.

Dari data di atas menunjukkan bahwa perencanaan pengembangan SPAM perlu dilakukan secara bertahap dengan peningkatan kapasitas produksi, optimalisasi jaringan distribusi, serta pengelolaan sumber daya air yang berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di masa depan. Berikut merupakan tabel Rencana SPAM Kota Pangkal Pinang tahun 2023-2040 berdasarkan Ded Rencana Induk Sistem Penyediaan Air Minum (RISPAM) Kota Pangkal Pinang, 2020.

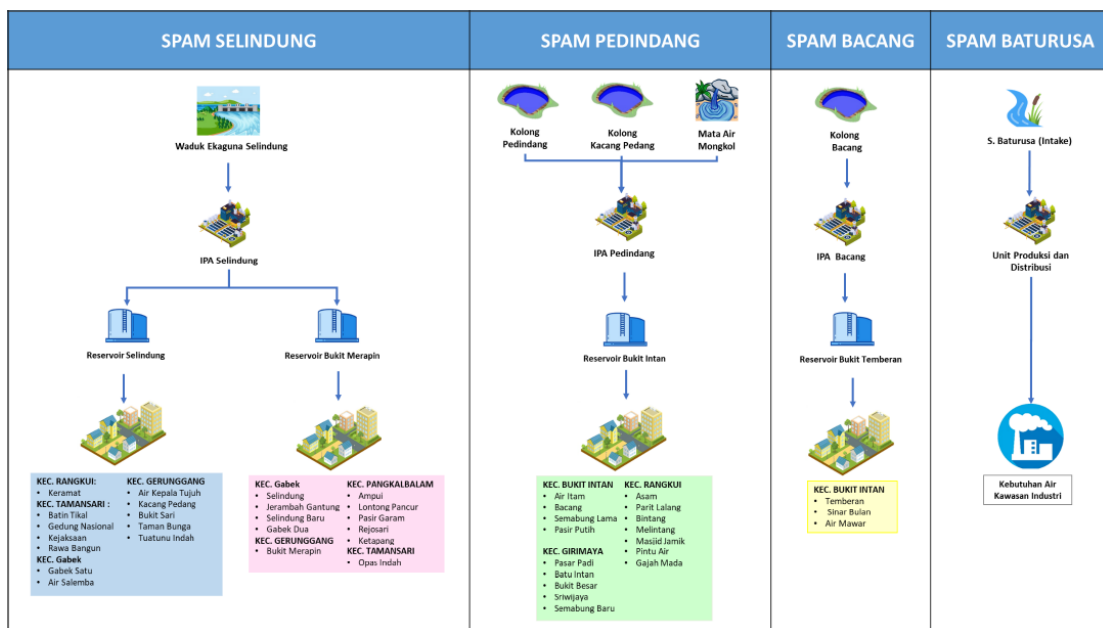
Tabel 3. 20 Rencana SPAM Kota Pangkal Pinang Tahun 2023-2040

No	SPAM	Zona	Kecamatan	Kelurahan
1.	SPAM SELINDUNG	Zona 1	<ul style="list-style-type: none"> • Kec. Rangkui • Kec. Tamansari • Kec. Gabek • Kec. Gerunggang 	<ul style="list-style-type: none"> • Keramat. • Batin Tikal, Gedung Nasional, Kejaksaan, Rawa Bangun. • Gabek I, Air Salemba. • Air Kepala Tujuh, Kacang Pedang, Bukit Sari, Taman Bunga, Tuatunu Indah.
		Zona 2	<ul style="list-style-type: none"> • Kec. Gabek • Kec. Gerunggang • Kec. Pangkalbalam • Kec. Tamansari 	<ul style="list-style-type: none"> • Selindung, Jerambah Gantung, Selindung Baru, Gabek Dua. • Bukit Merapin. • Ampui, Lontong Pancur, Pasir

No	SPAM	Zona	Kecamatan	Kelurahan
				Garam, Rejosari, Ketapang. • Opas Indah.
2.	SPAM PEDINDANG	Zona 3	<ul style="list-style-type: none"> • Kec. Bukit Intan • Kec. Girimaya • Kec. Rangkui 	<ul style="list-style-type: none"> • Air Itam, Bacang, Semabung Lama, Pasir Putih. • Pasar Padi, Batu Intan, Bukit Besar, Sriwijaya, Semabung Baru. • Asam, Parit Lalang, Bintang, Melintang, Masjid Jamik, Pintu Air, Gajah Mada.
3.	SPAM BACANG	Zona 4	<ul style="list-style-type: none"> • Kec. Bukit Intan 	<ul style="list-style-type: none"> • Temberan, Sinar Bulan, Air Mawar.

Sumber: DED RISPAM KOTA PANGKAL PINANG, 2020

Berikut Skema pembagian daerah pelayanan/zonasi SPAM Kota Pangkal Pinang Tahun 2020 – 2040.



Gambar 3. 14 Skema Pengembangan SPAM Kota Pangkal Pinang

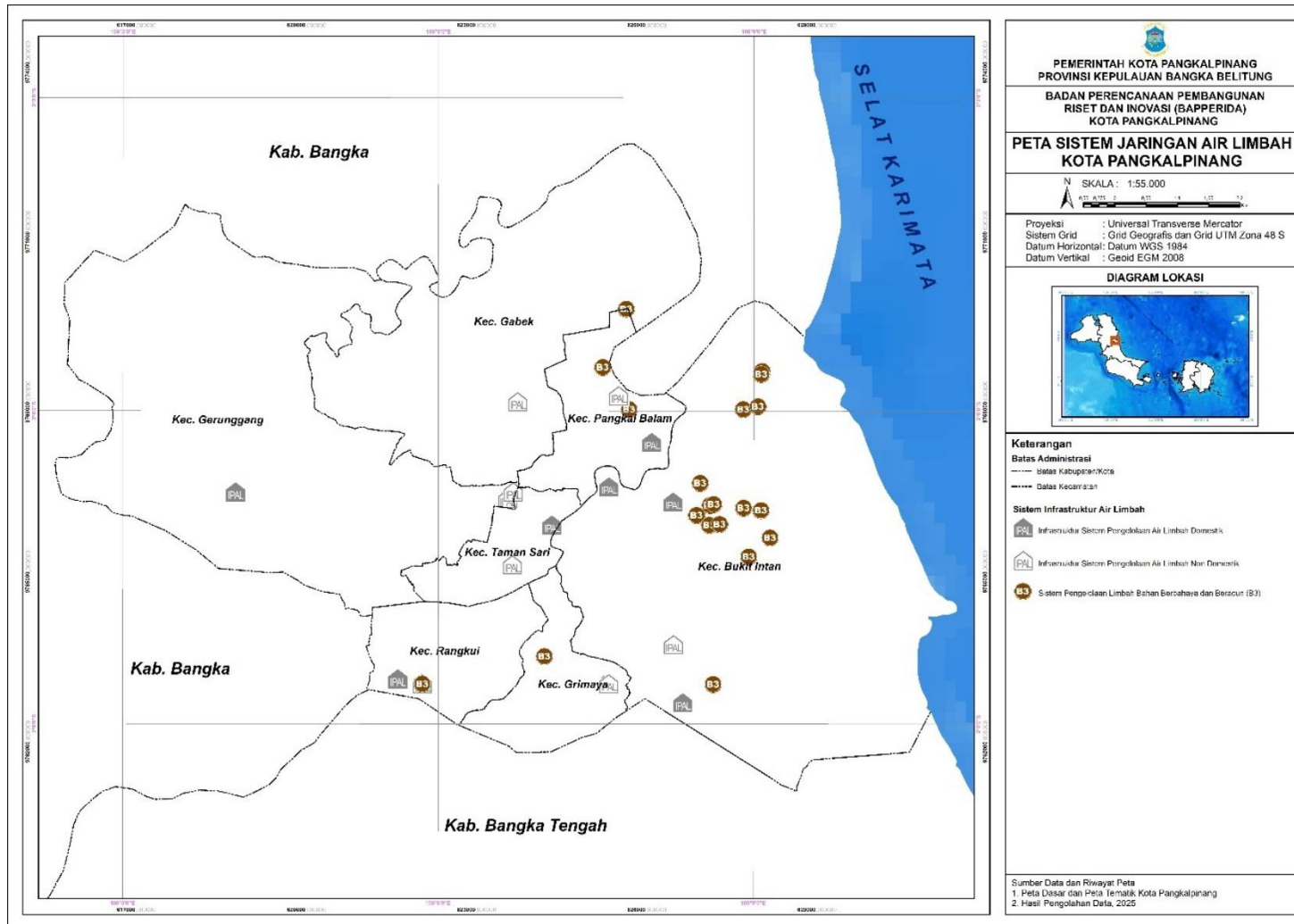
3.6.8 Prasarana Pengelolaan Air Limbah

Sumber air limbah diungkapkan Haryoto dalam Kaunang (2011), yaitu: Air buangan yang bersumber dari rumah tangga (*domestic wastes water*), yaitu air limbah yang

berasal dari pemukiman penduduk. Jaringan air limbah di kota Pangkal Pinang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3. 21 Jumlah Prasarana Air limbah di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

No	Kecamatan	Keterangan Nama Objek	Total
1	Kec. Bukit Intan	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik	3
		Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	1
		Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	15
2	Kec. Gabek	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	1
		Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	1
3	Kec. Gerunggang	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik	3
		Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	2
		Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	1
4	Kec. Grimaya	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik	1
		Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	1
		Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	2
5	Kec. Pangkal Balam	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik	1
		Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	1
		Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	2
6	Kec. Rangkui	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik	2
		Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	1
		Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	1
7	Kec. Taman Sari	Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik	1
		Infrastruktur Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik	1
Total			41



Gambar 3. 15 Peta Sistem Jaringan Air Limbah Kota Pangkal Pinang

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
 RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
 Tahun Anggaran 2025**

3.6.9 Prasarana Pengelolaan Persampahan

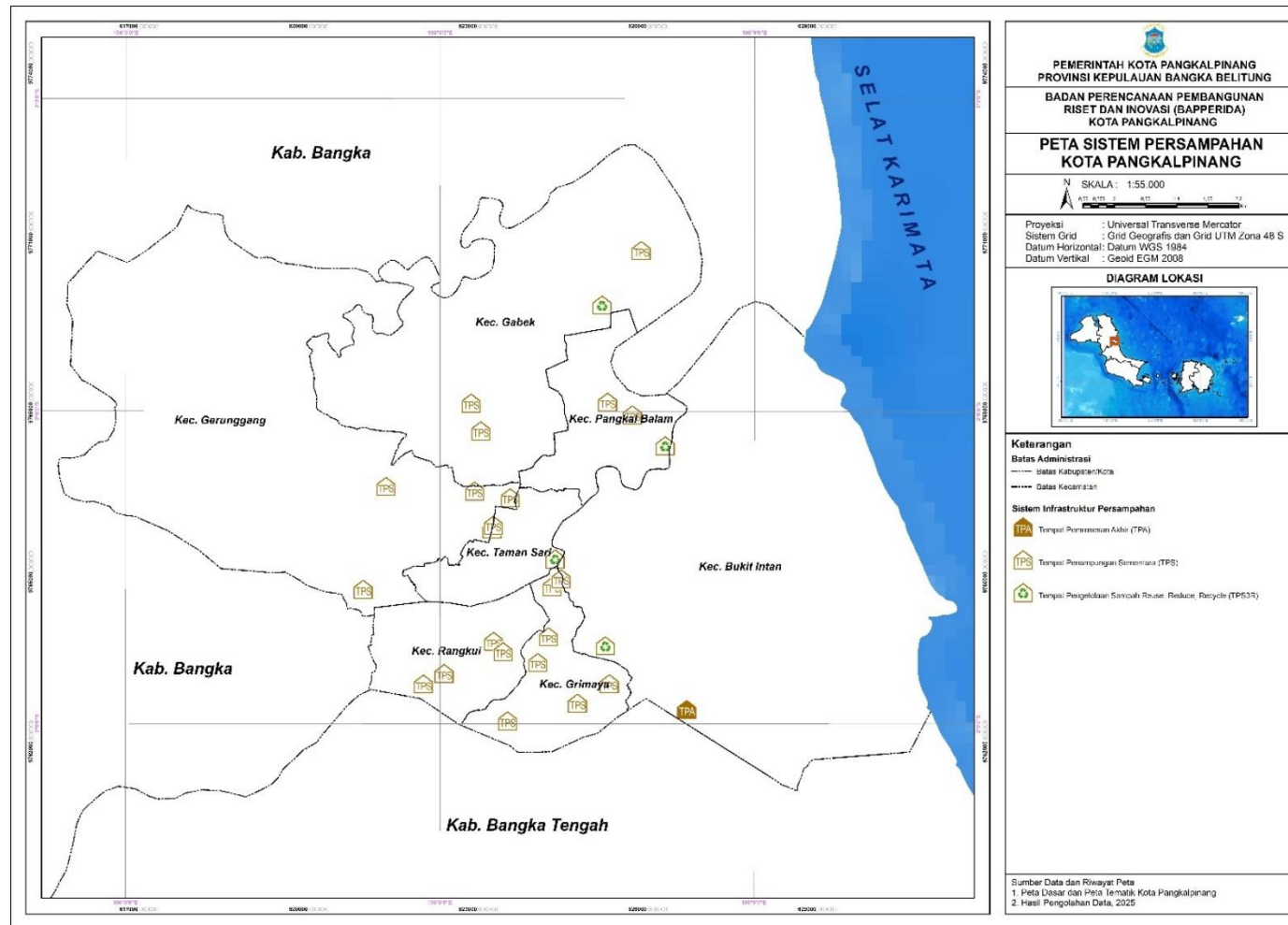
Sistem pengelolaan sampah yang efektif didasarkan pada standar yang telah ditetapkan atau hasil studi terdahulu mengenai manajemen limbah di berbagai kota. Infrastruktur persampahan memiliki peran penting dalam mewujudkan lingkungan yang bersih dan sehat bagi masyarakat setempat.

Tabel 3. 22 Jumlah Prasarana Persampahan di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Jenis Prasarana Persampahan	Jumlah Unit
Tempat pembuangan akhir (TPA)	1
Tempat pembuangan sementara (TPS)	20
Armada pengangkut sampah	15
Bank sampah	5
Total	41

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka 2024

Kota Pangkal Pinang hanya memiliki 1 tempat pembuangan akhir (TPA) untuk seluruh kota. Ini berarti sistem pengelolaan sampah mungkin belum optimal dalam menangani volume sampah yang terus bertambah. Selain itu, jumlah bank sampah hanya 5 unit, yang menunjukkan bahwa sistem daur ulang atau pemilahan sampah belum banyak dikembangkan.



Gambar 3. 16 Peta Sistem Persampahan Kota Pangkal Pinang

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
 RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
 Tahun Anggaran 2025**

Peta Jaringan pengelolaan persampahan Kota Pangkal Pinang menunjukkan bahwa sebaran infrastruktur pengelolaan persampahan terkonsentrasi di wilayah Rangkui dan Bukit Intan, yang menjadi titik utama pengelolaan sampah dan limbah kota. Hal ini terlihat dari adanya Bank Sampah Pangkal Pinang di Rangkui dan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Parit Enam di Bukit Intan, yang berperan dalam mengolah dan menampung limbah dari berbagai kecamatan di Kota Pangkal Pinang. Konsentrasi fasilitas ini mencerminkan tingginya *volume* sampah yang dihasilkan di kawasan perkotaan, terutama di daerah dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan aktivitas ekonomi yang intensif. Sebaliknya, wilayah seperti Gabek, Pangkal Balam, dan Girimaya tidak memiliki infrastruktur pengelolaan persampahan yang signifikan, menunjukkan bahwa akses terhadap fasilitas pengelolaan persampahan masih terbatas di beberapa kecamatan. Kondisi ini mengindikasikan perlunya upaya peningkatan dan pemerataan fasilitas pengelolaan persampahan, seperti pembangunan bank sampah tambahan atau tempat pembuangan sementara, guna mendukung sistem sanitasi yang lebih baik. Dengan pemerataan pembangunan sarana pengolahan air limbah, Kota Pangkal Pinang dapat mewujudkan lingkungan yang lebih bersih, sehat, dan berkelanjutan.

3.6.10 Prasarana Jaringan Listrik

Jaringan listrik merupakan kebutuhan dasar, terutama untuk kawasan permukiman di perkotaan Jaringan listrik dipasang di setiap rumah (Triyanti & Nugraha, 2020). Jaringan Listrik di kota Pangkal Pinang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3. 23 Jumlah Prasarana Listrik di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kota	Jumlah Pengguna Listrik PLN
Pangkal Pinang	196.230

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2023

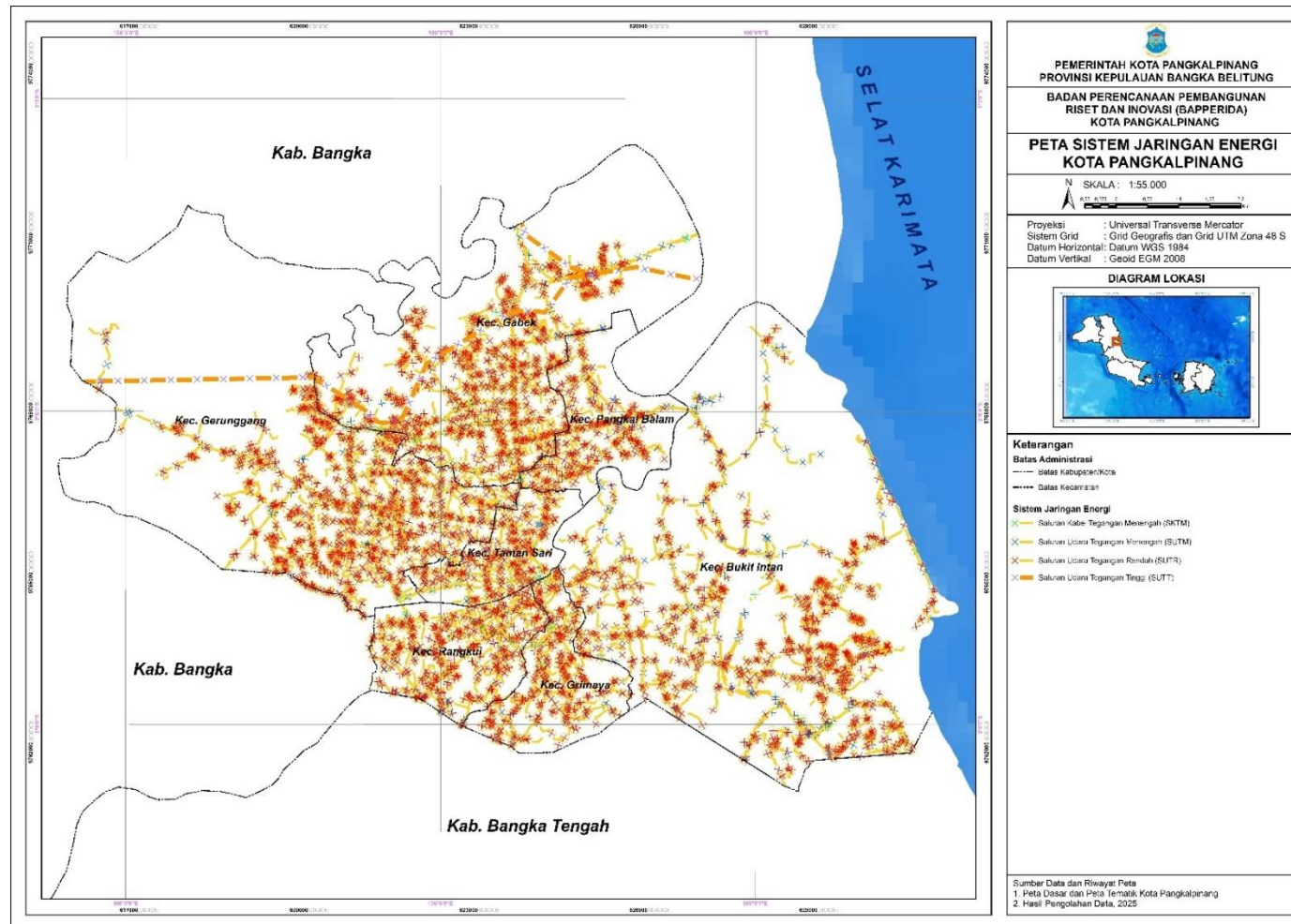
Berdasarkan hasil tabel penggunaan listrik PLN pada tahun 2023 di Kota Pangkal Pinang mencapai 196.230 pengguna, dan jumlah daya dalam penggunaan perorangan yakni 450 Va pada SNI 03-1733-2004.

Tabel 3. 24 Jumlah Gardu Listrik di Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kecamatan	Jenis Prasarana Listrik
	Gardu Distribusi
Rangkui	78
Bukit Intan	451
Grimaya	52
Pangkal Balam	23
Gabek	76
Taman sari	40
Gerunggang	83
Total	803

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2023

Tabel ini menunjukkan jumlah gardu distribusi listrik di berbagai kecamatan di Kota Pangkal Pinang pada tahun 2023. Dari data yang tersedia, Kecamatan Bukit Intan memiliki jumlah gardu distribusi terbanyak, yaitu 451 unit, menjadikannya wilayah dengan infrastruktur listrik yang paling dominan. Sebaliknya, Kecamatan Pangkal Balam memiliki jumlah paling sedikit, hanya 23 unit, yang mencerminkan keterbatasan fasilitas listrik di daerah tersebut. Secara keseluruhan, total gardu distribusi di seluruh kecamatan mencapai 803 unit. Perbedaan ini menunjukkan adanya ketimpangan dalam penyebaran infrastruktur listrik di Kota Pangkal Pinang, dengan beberapa kecamatan mendapatkan lebih banyak fasilitas dibandingkan yang lain.



Gambar 3. 17 Peta Sistem Jaringan Energi Kota Pangkal Pinang

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
 RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
 Tahun Anggaran 2025**

Pada peta jaringan listrik Kota Pangkal Pinang, terlihat adanya sebaran jaringan listrik yang padat dan menumpuk di wilayah pusat kota, terutama di kecamatan Taman Sari, Rangkui, dan Girimaya, yang menunjukkan bahwa pusat kota memiliki akses listrik yang lebih banyak dan merata dibandingkan dengan wilayah lain. Sebaliknya, pada kecamatan Gabek, Gerunggang, Bukit Intan, dan Pangkal Balam, jaringan listrik tampak lebih jarang dan tidak merata, mengindikasikan adanya perbedaan akses listrik antara pusat kota dan daerah pinggiran. Hal ini dapat berdampak pada kesenjangan infrastruktur dan akses energi, sehingga daerah pinggiran mungkin mengalami keterbatasan pasokan listrik atau kualitas jaringan yang kurang optimal. Oleh karena itu, diperlukan perluasan jaringan listrik ke daerah-daerah yang masih minim akses agar distribusi listrik lebih merata dan mendukung pengembangan wilayah secara keseluruhan.

3.6.11 Prasarana Jaringan Telekomunikasi

Penyediaan prasarana jaringan telekomunikasi berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan adalah jumlah STO dan penentuan kebutuhan menara telekomunikasi atau BTS (*Base Transceiver System*). Pemasangan jaringan telepon harus sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku. Standar ketentuan terkait dengan pemenuhan pelayanan telepon dan komunikasi (Triyanti & Nugraha, 2020). Jaringan Telekomunikasi di Kota Pangkal Pinang dapat dilihat pada tabel berikut.

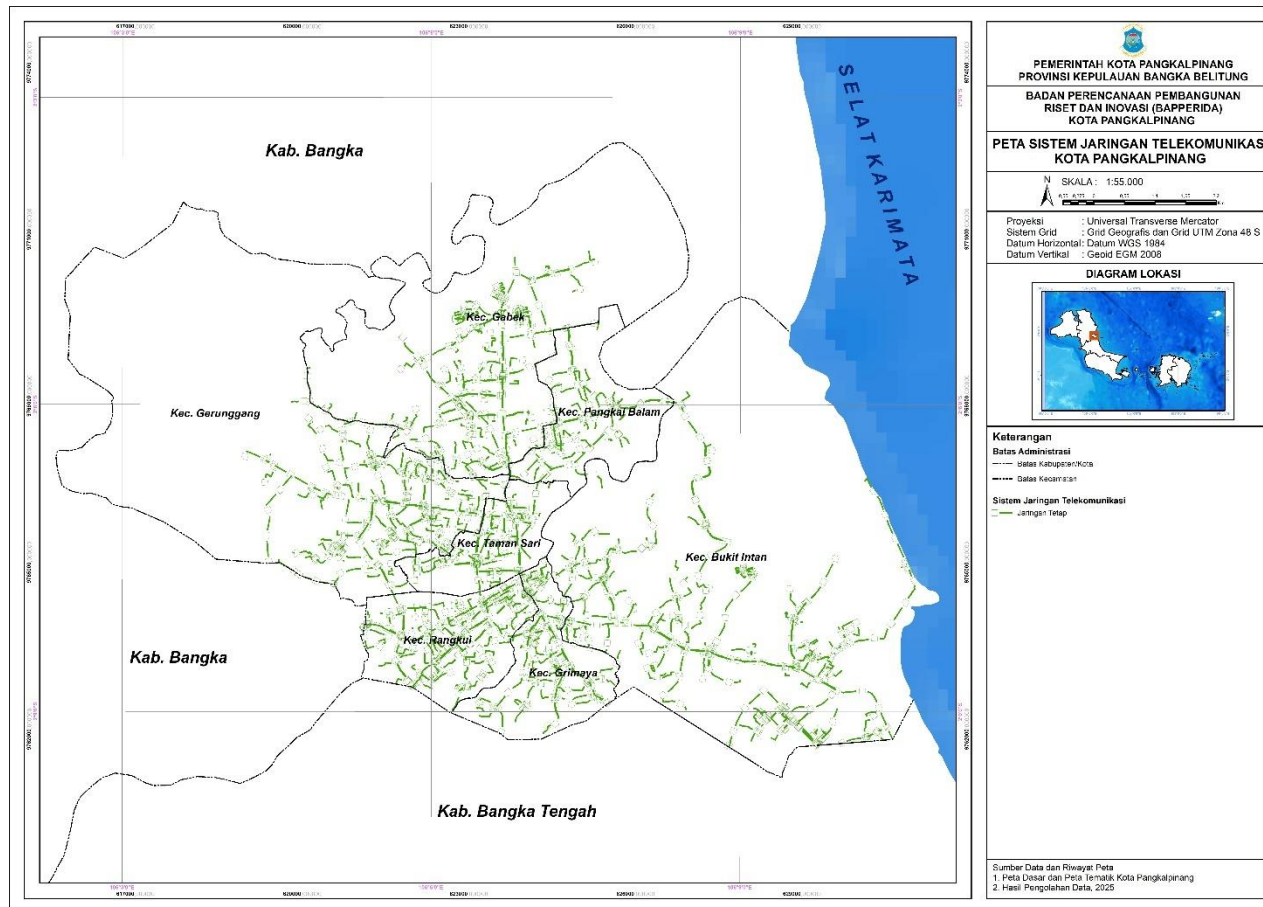
Tabel 3. 25 Jumlah Prasarana di WP Kota Pangkal Pinang Tahun 2023

Kecamatan	Jenis Prasarana Telekomunikasi
	Menara Telepon seluler
Rangkui	6
Bukit Intan	19
Grimaya	5
Pangkal Balam	3
Gabek	7
Taman sari	3
Gerunggang	7
Total	50

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam Angka, 2023

Berdasarkan data pada tabel, jumlah menara telepon seluler terbanyak di Kota Pangkal Pinang pada tahun 2023 terdapat di Kecamatan Bukit Intan, yaitu sebanyak 19 menara. Hal ini menunjukkan bahwa Bukit Intan merupakan pusat aktivitas atau kawasan dengan kebutuhan komunikasi yang tinggi. Sementara itu, jumlah menara telepon seluler paling sedikit terdapat di Kecamatan Pangkal Balam dan Taman Sari, masing-masing hanya

memiliki 3 menara. Perbedaan jumlah menara yang cukup signifikan ini mengindikasikan adanya ketimpangan dalam pembangunan infrastruktur telekomunikasi. Untuk meningkatkan pemerataan akses telekomunikasi, diperlukan upaya untuk membangun lebih banyak menara di kecamatan dengan jumlah menara yang masih terbatas.



Gambar 3. 18 Peta Sistem Jaringan Telekomunikasi Kota Pangkal Pinang

Peta sarana telekomunikasi Kota Pangkal Pinang menunjukkan bahwa sebaran infrastruktur telekomunikasi cenderung padat dan menumpuk di wilayah pusat kota, khususnya di kecamatan Taman Sari, Rangkui, dan Girimaya. Hal ini mencerminkan adanya konsentrasi sarana telekomunikasi yang tinggi di daerah perkotaan akibat tingginya kebutuhan akses komunikasi dan internet. Sebaliknya, wilayah pinggiran seperti kecamatan Gabek, Gerunggung, Pangkal Balam, dan Bukit Intan memiliki sebaran yang lebih jarang dan tersebar, menunjukkan adanya kesenjangan dalam ketersediaan infrastruktur telekomunikasi. Kondisi ini mengindikasikan perlunya upaya pemerataan pembangunan sarana telekomunikasi agar seluruh wilayah Kota Pangkal Pinang dapat menikmati akses komunikasi yang setara dan optimal.

3.7 Perekonomian Wilayah

Perekonomian kota merupakan salah satu aspek penting dalam menilai tingkat perkembangan wilayah serta kapasitasnya dalam mendukung kesejahteraan masyarakat. Untuk memahami kondisi tersebut, digunakan indikator, yaitu Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) yang dilihat dari PDRB Harga Konstan dan PDRB harga berlaku. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) menjadi ukuran fundamental karena mencerminkan total nilai tambah yang dihasilkan dari seluruh aktivitas ekonomi di dalam kota dalam periode tertentu. PDRB menjadi salah satu perangkat data ekonomi yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja pembangunan ekonomi suatu wilayah, baik di tingkat provinsi, kabupaten maupun kota.

3.7.1 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan

Tabel 3. 26 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha di Kota Pangkal Pinang (miliar rupiah)

No	Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
1	Pertanian, Kehutanan dan perikanan	436,04	448,68	446,04	453,16	467,59
2	Pertambangan dan Penggalian	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Industri pengolahan	1383,63	1790,38	1957,13	1978,07	1379,37
4	Pengadaan Listrik dan gas	8,16	8,36	8,03	8,32	8,63
5	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	2,59	2,63	2,74	2,75	2,86
6	Konstruksi	1006,46	1048,29	1027,26	1122,12	1120,03

No	Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
7	Perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor	2259,93	2365,79	2587,25	2626,60	2656,39
8	Transportasi dan pergudangan	522,41	569,53	630,81	675,50	706,62
9	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	312,26	344,74	383,20	424,42	442,08
10	Informasi dan Komunikasi	503,17	548,68	608,54	699,61	773,22
11	Jasa Keuangan dan Asuransi	408,38	425,51	443,56	498,21	204,90
12	Real Estate	490,37	521,64	551,82	577,64	603,24
13	Jasa Perusahaan	34,83	36,98	40,79	44,51	47,99
14	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	609,86	636,66	627,05	655,34	723,43
15	Jasa Pendidikan	451,96	461,90	472,85	522,62	581,17
16	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	193,02	221,97	226,44	245,52	250,50
17	Jasa Lainnya	174,04	179,69	194,52	216,36	235,89
Total PDRB		8797,13	9611,44	10208,03	10750,81	10503,91

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam angka, 2025

Perekonomian Kota Pangkal Pinang pada periode 2020–2024 secara umum menunjukkan tren pertumbuhan yang positif, tercermin dari kenaikan total PDRB atas dasar harga konstan dari Rp8.797,13 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp10.503,91 miliar pada tahun 2024. Struktur perekonomian kota masih didominasi oleh sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor, diikuti oleh industri pengolahan serta konstruksi yang konsisten memberikan kontribusi besar. Sejumlah sektor mengalami pertumbuhan signifikan, terutama informasi dan komunikasi, administrasi pemerintahan, serta pendidikan dan kesehatan yang menunjukkan arah pembangunan berbasis digitalisasi dan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Meski demikian, terdapat sektor dengan nilai relatif kecil seperti pengadaan air dan jasa perusahaan, serta adanya fluktuasi pada industri pengolahan dan konstruksi di tahun terakhir, yang menjadi catatan penting bagi strategi pengembangan ke depan. Secara keseluruhan, perekonomian kota tidak hanya stabil, tetapi juga memperlihatkan transformasi menuju sektor-sektor modern dan pelayanan publik yang lebih kuat.

3.7.2 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku

Tabel 3. 27 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kota Pangkal Pinang (miliar rupiah)

No	Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
1	Pertanian, Kehutanan dan perikanan	744,67	816,10	847,80	900,18	938,30
2	Pertambangan dan Penggalian	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Industri pengolahan	1724,45	2633,32	3165,41	3265,05	2543,49
4	Pengadaan Listrik dan gas	14,51	14,78	14,44	15,05	15,56
5	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	4,67	4,81	5,11	5,30	5,88
6	Konstruksi	1636,97	1763,24	1830,86	2065,33	2099,52
7	Perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor	3497,48	3782,11	4448,93	4763,99	4884,28
8	Transportasi dan pergudangan	844,63	954,20	1125,99	1321,84	1421,84
9	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	552,42	641,21	742,95	829,66	890,39
10	Informasi dan Komunikasi	557,52	609,81	683,90	795,63	883,26
11	Jasa Keuangan dan Asuransi	626,18	683,49	770,99	881,32	898,06
12	Real Estate	782,44	841,82	919,58	985,68	1056,03
13	Jasa Perusahaan	64,50	72,23	83,73	94,95	102,30
14	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	998,88	1084,50	1042,22	1090,46	1204,62
15	Jasa Pendidikan	826,12	863,37	897,81	1008,79	1143,69
16	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	287,57	340,80	353,98	390,84	404,66
17	Jasa Lainnya	291,62	306,20	343,73	397,45	447,71
Total PDRB		13454,65	15375,99	17277,43	18811,53	18939,59

Sumber: Kota Pangkal Pinang dalam angka, 2025

Data PDRB atas dasar harga berlaku Kota Pangkal Pinang tahun 2020–2024 memperlihatkan tren pertumbuhan ekonomi yang konsisten, dengan total PDRB meningkat dari Rp13.454,65 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp18.939,59 miliar pada tahun 2024. Perekonomian kota didominasi oleh sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor, yang secara konsisten memberikan kontribusi terbesar, diikuti oleh industri pengolahan serta konstruksi yang terus menunjukkan peningkatan signifikan dari tahun ke tahun. Sektor-sektor lain yang turut mengalami pertumbuhan pesat adalah informasi dan komunikasi, jasa keuangan, real estate, serta pendidikan dan kesehatan, mencerminkan pergeseran struktur ekonomi menuju layanan modern dan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Meski ada sektor

dengan kontribusi relatif kecil seperti pengadaan listrik, gas, air, dan jasa perusahaan, secara keseluruhan perekonomian Kota Pangkal Pinang tampak semakin kuat, inklusif, dan menunjukkan diversifikasi ke arah sektor jasa dan pelayanan publik yang lebih dominan.

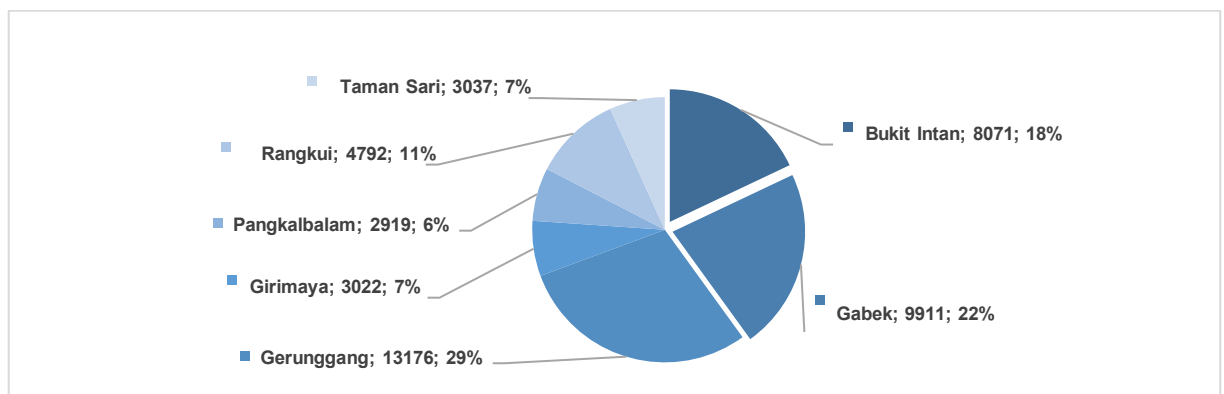
3.8 Hasil Pendataan Kepemilikan Rumah & Rumah Tidak Layak Huni

3.8.1 Kepemilikan Rumah

Kepemilikan rumah merupakan salah satu aspek fundamental dalam pemenuhan kebutuhan dasar manusia, karena rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai wadah pembinaan keluarga dan jaminan keamanan sosial-ekonomi. Dalam konteks pembangunan, kepemilikan rumah yang sah dan layak menjadi indikator penting dalam mengukur kesejahteraan masyarakat serta tingkat kepastian hukum atas hunian. Oleh karena itu, analisis mengenai kepemilikan rumah menjadi relevan untuk memahami distribusi aset perumahan, kesenjangan antarwilayah, serta potensi perumusan kebijakan dalam sektor perumahan dan permukiman.

Kepemilikan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan salah satu indikator penting dalam menilai tingkat kepastian hukum atas hunian dan kesejahteraan masyarakat. Data mengenai distribusi rumah milik bersertifikat SHM di Kota Pangkal Pinang menunjukkan adanya variasi yang cukup signifikan antar kecamatan, sehingga dapat menjadi dasar dalam analisis perencanaan perumahan dan kebijakan pertanahan.

Gambar 3. 19 Distribusi Rumah Milik Bersertifikat SHM per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang

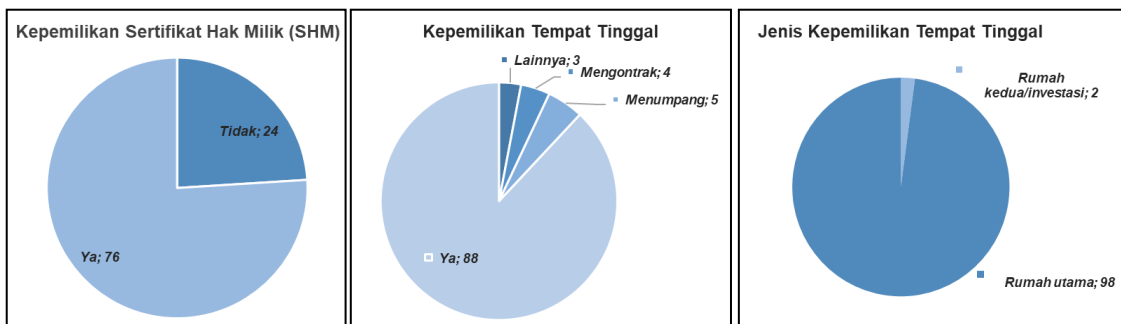


Berdasarkan data yang tersedia, Kecamatan Gerunggung mencatat jumlah rumah bersertifikat SHM tertinggi, yaitu sebanyak 13.176 unit atau sekitar 29% dari total

keseluruhan. Posisi berikutnya ditempati oleh Kecamatan Gabek dengan 9.911 unit (22%) dan Kecamatan Bukit Intan dengan 8.071 unit (18%). Sementara itu, Kecamatan Rangkui memiliki 4.792 unit (11%), diikuti Kecamatan Taman Sari dengan 3.037 unit (7%) serta Kecamatan Girimaya dengan 3.022 unit (7%). Adapun jumlah terendah terdapat di Kecamatan Pangkalbalam dengan 2.919 unit atau hanya 6%.

Distribusi ini memperlihatkan bahwa meskipun sebagian besar rumah di Kota Pangkal Pinang telah memiliki SHM, masih terdapat ketimpangan antar kecamatan. Oleh karena itu, kecamatan dengan proporsi kepemilikan SHM yang relatif rendah, seperti Pangkalbalam, Taman Sari, dan Girimaya, perlu menjadi prioritas dalam program peningkatan kepemilikan sertifikat. Langkah ini penting tidak hanya untuk mewujudkan pemerataan, tetapi juga untuk memastikan seluruh masyarakat memperoleh hak kepemilikan rumah yang sah dan layak secara hukum.

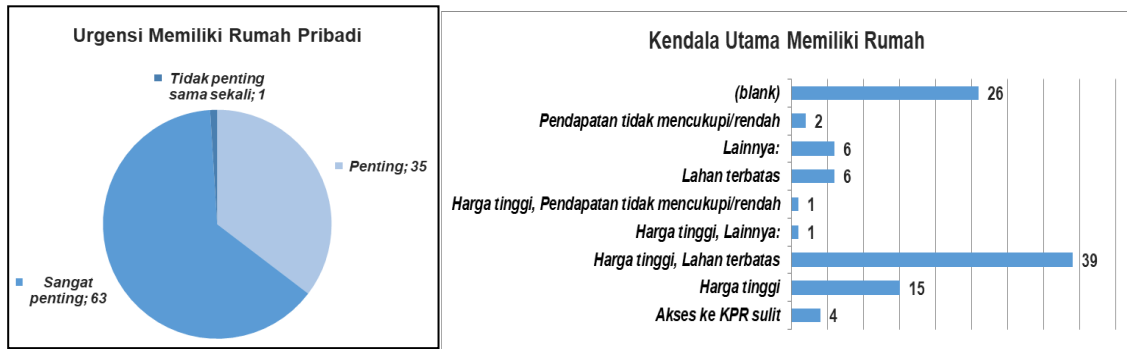
Berdasarkan data dari hasil rekapan kuesioner, data kepemilikan tempat tinggal menunjukkan hasil di mana sebagian besar responden telah memiliki tempat tinggal sendiri. Dari 100 responden, sebanyak 88 orang menyatakan 'Ya' telah memiliki tempat tinggal, sementara sisanya (12 orang) masih dalam status mengontrak (4), menumpang (5), atau status lainnya (3). Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat kepemilikan rumah di kelompok survei ini sudah sangat tinggi. Selain itu, hampir semua tempat tinggal yang dimiliki berfungsi sebagai Rumah utama, yaitu sebanyak 98 unit, sementara hanya 2 unit yang merupakan rumah kedua/investasi. Fokus kepemilikan ini menunjukkan bahwa fungsi utama tempat tinggal adalah untuk dihuni, bukan sebagai aset sekunder.



Gambar 3. 20 Hasil Rekapan Kuesioner berupa Kepemilikan SHM dan Kepemilikan Tempat Tinggal

Meskipun tingkat kepemilikan rumah sudah tinggi, responden sangat menyadari pentingnya kepemilikan hunian pribadi. Hampir seluruh responden menganggap memiliki rumah pribadi adalah hal yang penting, di mana 63% menyatakan 'Sangat

penting' dan 35% menyatakan 'Penting'. Hanya 1% responden yang menganggap memiliki rumah pribadi 'Tidak penting sama sekali'. Tingginya urgensi ini mengukuhkan bahwa memiliki rumah merupakan kebutuhan fundamental bagi responden, terlepas dari fakta bahwa mayoritas sudah memilikinya.



Gambar 3. 21 Hasil Rekapitulasi Kuesioner berupa Urgensi Memiliki Rumah

Tingginya keinginan untuk memiliki rumah tentu dihadapkan pada sejumlah tantangan. Data mengenai Kendala Utama Memiliki Rumah menunjukkan bahwa kombinasi 'Harga tinggi, Lahan terbatas' adalah kendala dominan, dipilih oleh 39 responden. Ini diikuti oleh 15 responden yang hanya menyebut 'Harga tinggi' sebagai kendala. Data ini menunjukkan bahwa masalah terbesar yang dihadapi masyarakat dalam memiliki rumah adalah isu ekonomi dan ketersediaan lahan, dengan harga properti yang tinggi dan kelangkaan lahan menjadi faktor yang saling memperkuat.

3.8.2 Rumah Tidak Layak Huni

Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Dana Alokasi Khusus Bidang Infrastruktur, Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat dengan RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.

Ketersediaan data RTLH sangat penting, selain untuk database RTLH di bidang Perumahan, juga berguna untuk menentukan kebijakan perencanaan. Data RTLH juga diperlukan sebagai data dalam Upaya memperbaiki kondisi perumahan yang tidak layak huni menjadi layak huni. Data yang akurat dan terperinci membantu mengidentifikasi sejauh mana masalah ini menyebar, siapa yang terkena dampaknya, dan apa penyebab utamanya.

Data RTLH merupakan dasar bagi perencanaan pembangunan kota dan perumahan yang efektif. Dengan memiliki informasi tentang daerah-daerah dengan rumah tidak layak huni, pemerintah dan pengembang dapat merencanakan proyek perbaikan dan pembangunan dengan lebih terarah. Dengan data yang akurat, pemerintah dapat mengevaluasi efektivitas program-program perumahan yang ada. Data ini membantu dalam menilai apakah upaya-upaya perbaikan yang telah dilakukan berhasil mengurangi jumlah rumah tidak layak huni atau meningkatkan kondisi perumahan.

Secara keseluruhan, ketersediaan data tentang RTLH memberikan landasan penting bagi upaya perbaikan perumahan dan peningkatan kualitas hidup bagi masyarakat. Data ini membantu menginformasikan kebijakan, program, dan tindakan yang bertujuan untuk mengatasi masalah perumahan khususnya RTLH.

Kota Pangkal Pinang memiliki 518 unit RTLH yang tersebar di seluruh kecamatan yang ada di Kota Pangkal Pinang, data ini didapatkan dari hasil survey RTLH Kota Pangkal Pinang pada Tahun 2025. Survey dilakukan bertujuan untuk menilai kualitas rumah. Indikator yang digunakan untuk menilai kualitas rumah tersebut adalah material bangunan yang digunakan untuk membangun rumah untuk atap, dinding, dan lantai bangunan. Sumber air bersih dan jenis sanitasi rumah juga akan menggambarkan kualitas rumah karena hak tersebut merupakan kebutuhan dasar rumah. Berikut jumlah RTLH pada masing-masing kecamatan di Kota Pangkal Pinang.

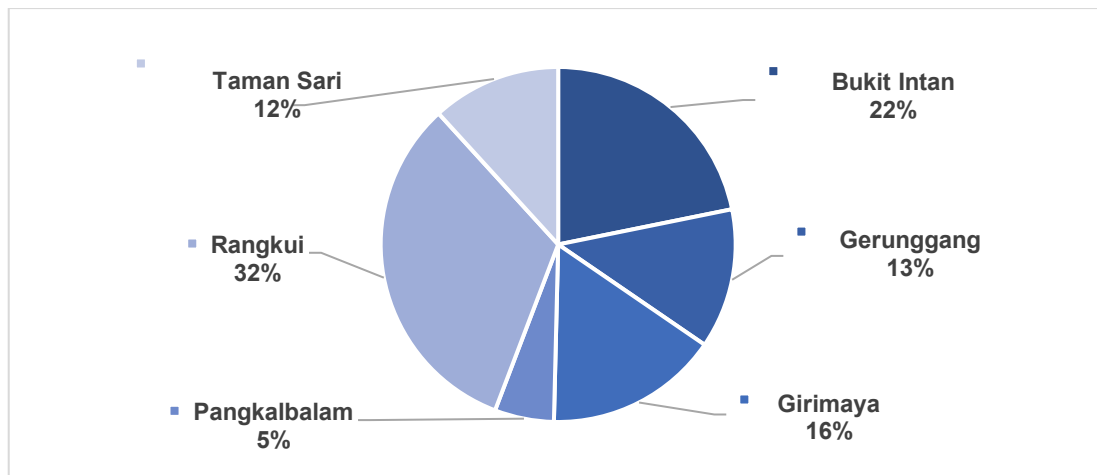
Tabel 3. 28 Sebaran RTLH per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

Kecamatan	Jumlah RTLH (Unit Rumah)
Bukit Intan	113
Gerunggang	66
Girimaya	82
Pangkalbalam	28
Rangkui	168
Taman Sari	61
Total	518

Sumber: Hasil Survey, 2025

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah keseluruhan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) yang berada di Kota Pangkal Pinang sebanyak 518 unit RTLH, dengan jumlah RTLH terbanyak berada di Kecamatan Rangkui sebanyak 168 unit RTLH. Sedangkan RTLH paling sedikit berada di Kecamatan Pangkalbalam yaitu sebanyak 28 unit RTLH.

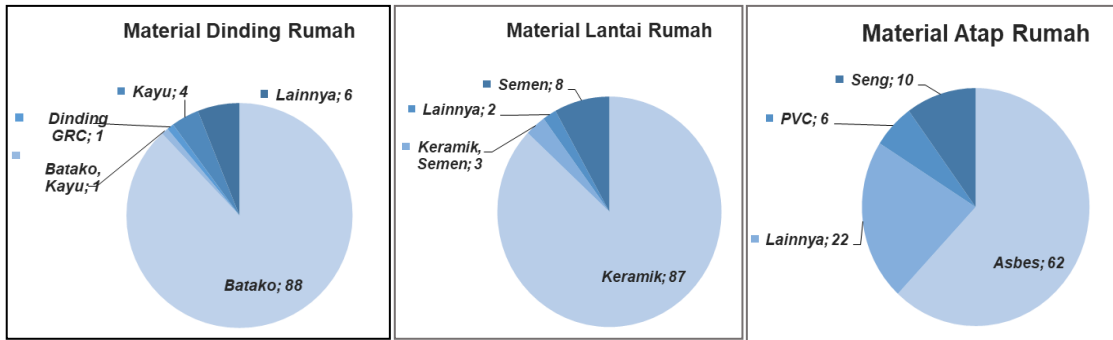
Persentase sebaran RTLH di Kota Pangkal Pinang berdasarkan kecamatan dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 3. 22 Persentase RTLH per Kecamatan Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

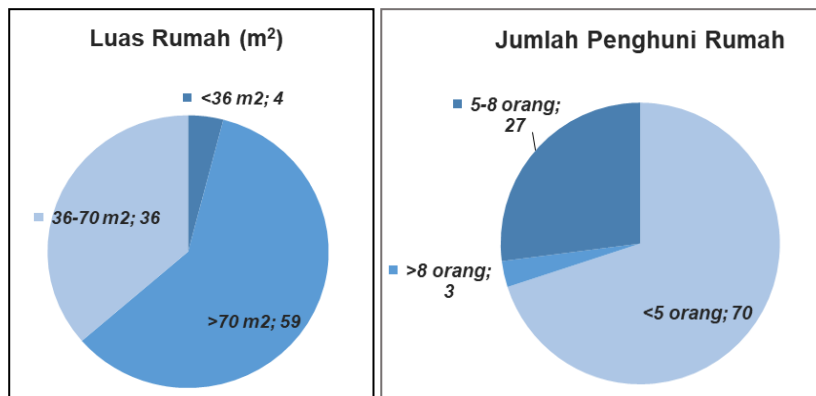
Kecamatan Rangkui dan Kecamatan Bukit Intan adalah kecamatan dengan jumlah RTLH paling tinggi di Kota Pangkal Pinang dengan persentase sebesar 32% dan 22% dari total keseluruhan. Kedua kecamatan tersebut menjadi prioritas utama dalam program perbaikan rumah tidak layak huni di Kota Pangkal Pinang. Kecamatan Girimaya, Gerunggang, dan Taman Sari masih menyumbang jumlah signifikan sehingga juga perlu diperhatikan. Sedangkan Kecamatan Pangkalbalam relatif lebih sedikit kasus dengan persentase sebesar 5% dari total keseluruhan RTLH di Kota Pangkal Pinang, sehingga intervensi bisa dilakukan secara bertahap.

Berdasarkan data dari hasil rekapan kuesioner, kondisi fisik rumah yang ditempati oleh responden menunjukkan kualitas yang cukup memadai, meskipun terdapat beberapa catatan terkait material yang digunakan. Mayoritas rumah dibangun menggunakan material yang kokoh; 88% dinding rumah menggunakan Batako dan 87% lantai rumah menggunakan Keramik. Dari sisi kondisi, 61% dinding rumah dilaporkan dalam kondisi Baik dan 57% atap dilaporkan dalam kondisi Baik. Namun, catatan penting terlihat pada material atap, di mana 62% responden masih menggunakan Asbes, yang dikenal memiliki risiko kesehatan tertentu.



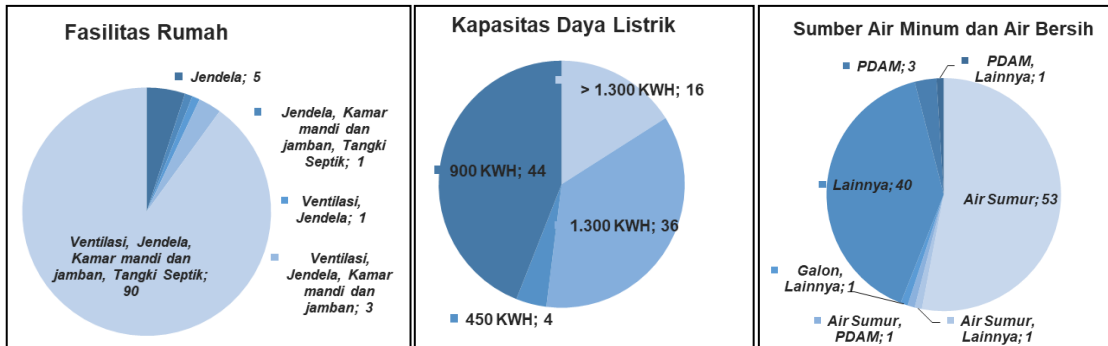
Gambar 3. 23 Rekap hasil Kuesioner berupa Kondisi Fisik Rumah

Dari sisi luasan dan daya tampung, sebagian besar rumah memiliki ukuran yang relatif luas. 59% rumah memiliki luas lebih dari 70 m² yang menunjukkan hunian yang cukup lapang. Meskipun demikian, sebagian besar rumah ditinggali oleh keluarga kecil atau sedang: 70% rumah dihuni oleh kurang dari 5 orang. Keseimbangan antara luas rumah dan jumlah penghuni ini mengindikasikan bahwa sebagian besar responden tidak mengalami masalah kepadatan berlebihan (*overcrowding*).



Gambar 3. 24 Rekap hasil Kuesioner berupa Luas Rumah dan Jumlah Penghuni Rumah

Mengenai fasilitas dasar, rumah-rumah responden telah dilengkapi dengan infrastruktur yang sangat baik. Hampir seluruh rumah (90%) memiliki fasilitas lengkap berupa Ventilasi, Jendela, Kamar mandi dan Jamban, serta Tangki Septik. Namun, infrastruktur pendukung lainnya menunjukkan keberagaman. Mayoritas responden mengandalkan daya listrik 900 KWH (44%) dan 1.300 KWH (36%), yang merupakan kapasitas standar. Hal krusial ditemukan pada sumber air: sebagian besar responden masih sangat bergantung pada Air Sumur (53%), sementara hanya sedikit yang menggunakan PDAM (3%). Serta sumber air minum dan air bersih Lainnya (40%).



Gambar 3. 25 Rekap hasil Kuesioner Berupa Fasilitas Rumah

3.9 Hasil Pendataan Jumlah KK per RT pada Kecamatan

Tabel 3. 29 Jumlah Kepala Keluarga per Kecamatan Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

No	Kecamatan	Jumlah Kepala Keluarga (KK)
1	Bukit Intan	12.165
2	Gabek	11.213
3	Gerunggang	17.420
4	Girimaya	5.914
5	Pangkalbalam	6.365
6	Rangkui	10.004
7	Taman Sari	5.654
Jumlah		68.735

Berdasarkan hasil pendataan, terlihat adanya konsentrasi jumlah kepala keluarga (KK) yang cukup besar di Kecamatan Gerunggang, Bukit Intan, dan Gabek. Ketiga kecamatan ini menampung hampir 60% total KK di Kota Pangkal Pinang, dengan Gerunggang menjadi yang terbesar yaitu 17.420 KK (25%), disusul Bukit Intan sebanyak 12.165 KK (18%), dan Gabek sebanyak 11.213 KK (16%). Kondisi ini mengindikasikan bahwa ketiga wilayah tersebut berperan sebagai kawasan permukiman utama dan menjadi titik konsentrasi perkembangan kota.

Sementara itu, Kecamatan Rangkui berada pada posisi menengah dengan 10.004 KK (15%), berfungsi sebagai penyeimbang antara wilayah padat penduduk dan wilayah dengan jumlah KK lebih kecil. Rangkui dapat dilihat sebagai kawasan dengan fungsi campuran, di mana peranannya tidak hanya sebagai permukiman, tetapi juga sebagai pusat kegiatan sosial maupun ekonomi.

Di sisi lain, tiga kecamatan yaitu Pangkalbalam, Girimaya, dan Taman Sari memiliki jumlah KK relatif lebih sedikit, masing-masing hanya 9% untuk Pangkalbalam dan

Girimaya serta 8% untuk Taman Sari, dengan total sekitar 26% dari keseluruhan KK. Perbedaan jumlah ini kemungkinan dipengaruhi oleh faktor luas wilayah, fungsi kawasan seperti perdagangan atau jasa, serta ketersediaan lahan permukiman. Ketimpangan distribusi ini penting diperhatikan dalam perencanaan pembangunan, terutama dalam penyediaan pelayanan dasar, infrastruktur, dan pemerataan fasilitas antarwilayah di Kota Pangkal Pinang.

Tabel 3. 30 Jumlah RT dan KK Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Jumlah RT (Rukun Tetangga)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)
1	Bukit Intan	7	61	12.165
2	Gabek	6	44	11.213
3	Gerunggang	6	61	17.420
4	Girimaya	5	39	5.914
5	Pangkalbalam	5	39	6.365
6	Rangkui	8	65	10.004
7	Taman Sari	5	46	5.654
Total		42	355	68.735

Berdasarkan tabel di atas, jumlah Kepala Keluarga di Kota Pangkal Pinang tersebar tidak merata di setiap kecamatan. Kecamatan dengan jumlah Kepala Keluarga terbesar adalah Kecamatan Gerunggang dengan 17.420 KK, diikuti oleh Kecamatan Bukit Intan dengan 12.165 KK, dan Kecamatan Gabek dengan 11.213 KK. Ketiga kecamatan ini menampung sebagian besar penduduk kota sehingga dapat dikatakan sebagai pusat konsentrasi permukiman.

Di sisi lain, Kecamatan Rangkui memiliki jumlah Kepala Keluarga sebanyak 10.004, dengan jumlah kelurahan dan RT terbanyak, yaitu delapan (8) kelurahan dan 65 RT. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun jumlah Kepala Keluarga di Kecamatan Rangkui tidak sebanyak Kecamatan Gerunggang atau Bukit Intan, sebaran penduduknya relatif lebih merata karena didukung oleh unit administrasi yang lebih banyak.

Kecamatan dengan jumlah Kepala Keluarga lebih kecil terlihat pada Kecamatan Girimaya (5.914 Kepala Keluarga), Taman Sari (5.654 Kepala Keluarga), dan Pangkal Balam (6.365 Kepala Keluarga). Jumlah yang lebih rendah ini dipengaruhi oleh luas wilayah, fungsi kawasan, serta ketersediaan lahan permukiman. Pada kecamatan-kecamatan tersebut, kepadatan Kepala Keluarga relatif lebih ringan dibandingkan wilayah yang padat seperti Kecamatan Gerunggang.

BAB 4



BAPPERIDA
KOTA PANGKAL PINANG

ANALISIS

Bagian ini menguraikan mengenai analisis kajian backlog perumahan dan pemekaran RT/RW di Kota Pangkal Pinang.

4. ANALISIS

Laporan Akhir

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

4.1. Analisis Proyeksi Pertumbuhan 5 (lima) Tahun Kedepan

Pertumbuhan penduduk merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi dinamika kebutuhan perumahan di suatu wilayah. Semakin tinggi laju pertumbuhan penduduk, semakin besar pula potensi peningkatan permintaan hunian, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas. Oleh karena itu, analisis proyeksi pertumbuhan penduduk 5 (lima) tahun ke depan menjadi penting dalam perencanaan penyediaan perumahan dan penentuan backlog. Proyeksi ini dihitung dengan menggunakan metode geometrik yang didasarkan pada tren pertumbuhan penduduk di masa lalu.

Tabel 4. 1 Proyeksi Penduduk Kota Pangkal Pinang

No	Kecamatan	Proyeksi Penduduk				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Rangkui	40250	40956	41675	42406	43150
2	Bukit Intan	45062	45596	46135	46682	47234
3	Girimaya	19611	19818	20027	20239	20453
4	Pangkal Balam	23076	23176	23275	23376	23477
5	Gabek	39674	40405	41148	41906	42677
6	Taman Sari	20827	21193	21565	21944	22329
7	Gerunggang	58108	59882	61711	63595	65537
Total		246609	251025	255537	260147	264857

Sumber: Pengolahan Data, 2025

Tabel diatas menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kota Pangkal Pinang diproyeksikan terus meningkat dari 246.609 jiwa pada tahun 2025 menjadi 264.857 jiwa pada tahun 2029, atau bertambah sekitar 18.248 jiwa dalam lima tahun. Pertumbuhan ini tersebar di seluruh kecamatan, dengan kontribusi terbesar berasal dari Kecamatan Gerunggang, yang diproyeksikan mencapai 65.537 jiwa pada 2029, diikuti oleh Bukit Intan dan Gabek. Sementara itu, kecamatan dengan jumlah penduduk relatif kecil adalah Girimaya yang pada 2029 diproyeksikan hanya 20.453 jiwa.

Kenaikan jumlah penduduk secara konsisten ini berimplikasi langsung terhadap kebutuhan perumahan. Pertambahan sekitar 18 ribu jiwa dalam 5 tahun akan menambah jumlah rumah tangga baru, yang jika tidak diimbangi dengan penyediaan hunian layak, berpotensi memperbesar backlog perumahan. Kecamatan dengan laju pertumbuhan tinggi, seperti Gerunggang, Bukit Intan, dan Gabek, berpotensi mengalami tekanan backlog lebih besar karena tingginya kebutuhan rumah baru, sementara ketersediaan lahan dan infrastruktur harus dipastikan memadai.

Laporan Akhir

4.2 Analisis Perhitungan *Backlog* dan Kebutuhan Rumah

Rumah merupakan bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal atau hunian sekaligus wadah untuk pembinaan keluarga. Dari segi peranannya, rumah berfungsi memberikan perlindungan yang layak, menjamin akses terhadap berbagai sumber daya, serta menghadirkan rasa aman bagi penghuninya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, negara memiliki tanggung jawab dalam melindungi seluruh bangsa Indonesia melalui penyediaan perumahan dan pengelolaan kawasan permukiman.

Kebutuhan rumah dan masalah *backlog* tidak terlepas dengan konsep rumah layak huni. Sejumlah acuan mengenai standar minimum kelayakan rumah telah dikeluarkan oleh berbagai sumber. Hunian yang tidak memenuhi standar tersebut digolongkan sebagai rumah tidak layak huni dan perlu mendapatkan program perbaikan. Secara umum, penilaian kelayakan sebuah tempat tinggal mencakup kondisi fisik bangunan serta ketersediaan sarana dan prasarana pendukung.

Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan Tahun 2015 dalam dokumen Peranan APBN dalam Mengatasi *Backlog* Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjelaskan, bahwa secara umum *backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Dengan pengertian ini, *Backlog* rumah adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani. *Backlog* rumah dihitung berdasarkan konsep bahwa “**satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga**”.

Perhitungan terhadap *backlog* atau kekurangan rumah dalam perspektif BPS (Badan Pusat Statistik), *backlog* rumah adalah rumah milik (Rumah tangga yang tidak memiliki hunian tempat tinggal). Orang (rumah tangga) tinggal di rumah yang layak huni, tapi sewa, tetap dianggap *backlog* perumahan. Rumah-rumah yang secara kualitas fisik, sarana, dan prasarana tidak memenuhi standar kelayakan walaupun sudah dimiliki, rumah dalam kategori ini tetap dihitung sebagai *backlog* karena tidak layak huni. Untuk mengetahui *backlog* rumah di Kota Pangkal Pinang yang nantinya akan dijadikan acuan dalam pelaksanaan program bantuan penyediaan perumahan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah, maka *backlog* rumah perspektif memiliki (berdasarkan perspektif BPS) merupakan metode perhitungan yang paling tepat digunakan untuk mengetahui jumlah kekurangan rumah (Jumlah Rumah Tangga yang tidak memiliki hunian) di Kota

Pangkal Pinang. Metode perhitungan *backlog* rumah perspektif memiliki adalah sebagai berikut.

$$\text{Backlog Perspektif Memiliki} = \text{Jumlah Rumah Tangga} - \text{Jumlah Rumah yang Tersedia}$$

Masalah *backlog* ini menjadi sorot permasalahan dari penyediaan perumahan di Kota Pangkal Pinang. Seiring berjalannya waktu, jumlah *backlog* di Kota Pangkal Pinang ini akan semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan Kepala Keluarga (KK) akibat terbentuknya keluarga-keluarga baru. Oleh karena itu, tujuan analisis ini adalah untuk memberikan penjelasan atau gambaran mengenai kekurangan rumah, atau selisih antara jumlah rumah tangga terbangun dengan jumlah rumah tangga yang dibutuhkan masyarakat Kota Pangkal Pinang sebagai rekomendasi untuk pengadaan hunian di Kota Pangkal Pinang.

4.2.1 Backlog Rumah di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

Berdasarkan metode perhitungan yang dijelaskan di atas, maka untuk menghitung jumlah *backlog* dibutuhkan data:

- Jumlah Rumah Tangga (Total kepala keluarga (KK) atau rumah tangga yang membutuhkan tempat tinggal)
- Jumlah Rumah yang Tersedia (Total rumah tangga yang sudah memiliki rumah sendiri)

Tabel 4. 2 Jumlah Rumah Tangga dan Rumah Miliki per Kecamatan Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

No	Kecamatan	Jumlah Rumah Tangga	Jumlah Rumah yang Tersedia	Backlog
1	Bukit Intan	11.467	8.071	3.396
2	Gabek	10.084	9.911	173
3	Gerunggang	14.299	13.176	1.123
4	Girimaya	5.115	3.022	2.093
5	Pangkalbalam	5.982	2.919	3.063
6	Rangkui	10.299	4.792	5.507
7	Taman Sari	5.264	3.037	2.227
Jumlah		62.510	44.928	17.582

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berikut pembahasan dari perhitungan *backlog* rumah per kecamatan di Kota Pangkal Pinang.

A. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Bukit Intan

$$\begin{aligned} &= 11.467 \text{ RT} - 8.071 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{3.396 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

B. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Gabek

$$\begin{aligned} &= 10.084 \text{ RT} - 9.911 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{173 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

C. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Gerunggang

$$\begin{aligned} &= 14.299 \text{ RT} - 13.176 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{1.123 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

D. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Girimaya

$$\begin{aligned} &= 5.115 \text{ RT} - 3.022 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{2.093 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

E. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Pangkalbalam

$$\begin{aligned} &= 5.982 \text{ RT} - 2.919 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{3.063 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

F. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Rangkui

$$\begin{aligned} &= 10.299 \text{ RT} - 4.792 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{5.507 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

G. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Taman Sari

$$\begin{aligned} &= 5.264 \text{ RT} - 3.037 \text{ Unit Rumah Tersedia} \\ &= \mathbf{2.227 \text{ Unit Rumah}} \end{aligned}$$

Setelah dilakukan analisis dengan menggunakan metode perhitungan *backlog* rumah perspektif memiliki diatas, maka diperoleh jumlah *backlog* memiliki per kecamatan yang ada di Kota Pangkal Pinang seperti tabel dibawah ini.

Tabel 4. 3 Jumlah Backlog Rumah Per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

No	Kecamatan	Backlog Memiliki (Unit Rumah)
1	Bukit Intan	3.396
2	Gabek	173
3	Gerunggang	1.123
4	Girimaya	2.093
5	Pangkalbalam	3.063
6	Rangkui	5.507
7	Taman Sari	2.227
Jumlah		17.528

Sumber: Hasil Analisis, 2025

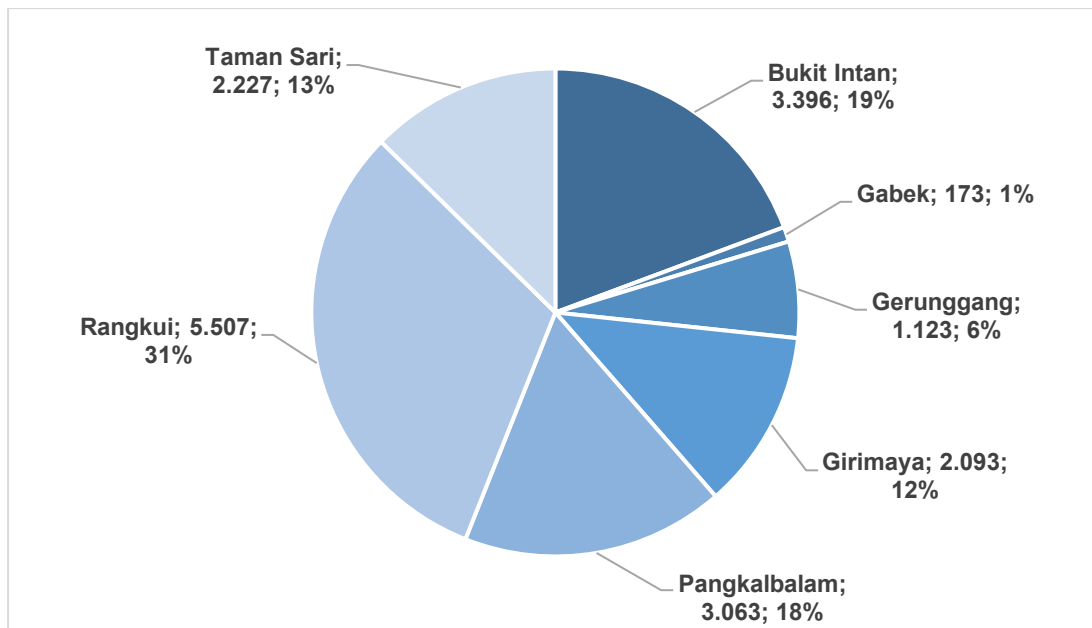
Berdasarkan hasil perhitungan *backlog* rumah di Kota Pangkal Pinang, terlihat bahwa total *backlog* mencapai **17.528 unit rumah**. Angka ini merupakan selisih antara jumlah rumah tangga dengan jumlah rumah yang tersedia. Kondisi ini menunjukkan masih adanya kebutuhan rumah yang cukup tinggi dan menjadi tantangan bagi pemerintah daerah dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat.

Jika dilihat per kecamatan, *backlog* terbesar terdapat di Kecamatan Rangkui dengan 5.507 unit, disusul dengan Kecamatan Bukit Intan dengan 3.396 unit, serta Kecamatan Pangkal Balam dengan 3.063 unit. Besarnya *backlog* di tiga wilayah ini dipengaruhi oleh tingginya jumlah rumah tangga yang tidak sebanding dengan ketersediaan rumah yang tersedia, khususnya di Kecamatan Rangkui. Hal ini menandakan bahwa ketiga kecamatan tersebut menjadi wilayah prioritas yang memerlukan perhatian lebih dalam kebijakan perumahan.

Di sisi lain, *backlog* yang relatif rendah ditemukan di Kecamatan Gabek dengan 173 unit. Sementara itu, Kecamatan Taman Sari (2.227 unit), Kecamatan Girimaya (2.093 unit), dan Kecamatan Gerunggang (1.123 unit) berada pada kategori menengah, namun secara proporsional tetap menunjukkan adanya kebutuhan perumahan yang cukup besar.

Secara umum, tingginya *backlog* rumah di Kota Pangkal Pinang menegaskan pentingnya strategi pembangunan perumahan yang lebih merata dan berkelanjutan. Program penyediaan rumah baru, perbaikan rumah tidak layak huni, serta peningkatan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah perlu diperkuat, terutama di kecamatan dengan *backlog* tertinggi. Hal ini akan berdampak pada peningkatan kualitas hidup masyarakat sekaligus mengurangi ketimpangan dalam pemenuhan kebutuhan hunian.

Laporan Akhir



Gambar 4. 1 Diagram Pie Chart Distribusi Backlog Rumah Per Kecamatan di Kota Pangkal Pinang Tahun 2025

Distribusi *backlog* rumah di setiap kecamatan menunjukkan variasi persentase yang cukup beragam. Kecamatan Rangkui memiliki proporsi tertinggi sebesar 31%, diikuti oleh Kecamatan Bukit Intan sebesar 19%, serta Kecamatan Pangkalbalam dengan 18%. Selanjutnya, Kecamatan Taman Sari mencatat backlog sebesar 13%, disusul Kecamatan Girimaya sebesar 12%, dan Kecamatan Gerunggung sebesar 6% dari total keseluruhan *backlog* rumah di Kota Pangkal Pinang. Adapun proporsi terendah terdapat di Kecamatan Gabek dengan persentase 1%.

4.2.2 Kebutuhan Rumah/*Housing Need*

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang kebijakan perumahan dan kawasan permukiman menyatakan bahwa masyarakat berperan aktif dalam penyediaan perumahan, dalam arti penyediaan perumahan masih menjadi tanggung jawab dari setiap rumah tangga sendiri. Subsidi bantuan pemerintah terhadap penyediaan perumahan masih sangat terbatas.

Kebutuhan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Rumah memiliki keterkaitan terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi penghuninya

melalui *identity*, *security*, dan *stimulus*. Pemenuhan kebutuhan rumah layak huni terutama bagi MBR merupakan permasalahan yang sulit dipecahkan. Kebutuhan rumah atau *housing need* lebih diartikan pada kebutuhan rumah secara kuantitas dan kualitas yang perlu ditambahkan terhadap stok rumah yang telah tersedia saat ini. Salah satu perwujudan tercapainya kesejahteraan rakyat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak melalui pemenuhan kebutuhan papan (rumah) sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia.

Kebutuhan rumah atau *housing need* adalah jumlah kebutuhan rumah atau rumah tangga baru yang membutuhkan rumah layak huni. Penghuni dikatakan tinggal di dalam rumah layak huni bila penghuni tinggal di dalam bangunan yang terbuat dari bahan-bahan bangunan permanen. Pembahasan kebutuhan rumah tidak akan lepas dari pembahasan *backlog*.

Berdasarkan perhitungan backlog rumah sebelumnya, diketahui bahwa di Kecamatan Gerunggang terdapat 14.299 rumah tangga, dari jumlah tersebut Kecamatan Gerunggang membutuhkan rumah sebanyak 1.123 unit. Kebutuhan rumah yang tertinggi berada pada Kecamatan Rangkui sebanyak 5.507 unit. Kebutuhan rumah pada kecamatan lainnya lebih jelas dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 4 Jumlah Kebutuhan Rumah

No	Kecamatan	Jumlah Rumah Tangga	Kebutuhan Rumah (Unit)
1	Bukit Intan	11.467	3.396
2	Gabek	10.084	173
3	Gerunggang	14.299	1.123
4	Girimaya	5.115	2.093
5	Pangkalbalam	5.982	3.063
6	Rangkui	10.299	5.507
7	Taman Sari	5.264	2.227
Jumlah		62.510	17.528

Sumber: Hasil Analisis, 2025

4.3 Analisis Kebutuhan Lahan untuk membangun Kekurangan Rumah

Analisis kebutuhan lahan dilakukan untuk mengetahui berapa luas lahan yang diperlukan dalam memenuhi kekurangan rumah (*backlog*). Perhitungan ini didasarkan pada jumlah rumah yang belum terpenuhi, standar kebutuhan luas lahan per unit rumah, serta kepadatan permukiman yang sesuai dengan peraturan tata ruang.

Sebagai contoh, jika kekurangan rumah mencapai 1.000 unit dengan standar 100 m² per unit, maka total kebutuhan lahan adalah 100.000 m² atau 10 hektar. Namun, ketersediaan lahan harus disesuaikan dengan RTRW/RDTR, memperhatikan daya dukung lingkungan, serta keterhubungan dengan infrastruktur dasar seperti jalan, listrik, dan air bersih.

4.3.1 Analisis Perhitungan Luas Lahan Perumahan yang Dibutuhkan

Berdasarkan SNI 03-1733-2004, dijelaskan bahwa bila 1 KK terkecil rata-rata terdiri dari 5 orang (ayah + ibu + 3 anak) maka kebutuhan luas lantai minimum dihitung sebagai berikut:

- Luas lantai utama = $(2 \times 9,6) + (3 \times 4,8) \text{ m}^2 = 33,6 \text{ m}^2$
- Luas lantai pelayanan = $50\% \times 33,6 \text{ m}^2 = 16,8 \text{ m}^2$
- Total Luas Lantai = 51 m^2

Jika koefisien dasar bangunan (KDB) 50%, maka luas kavling minimum untuk keluarga dengan anggota 5 orang dapat dihitung menggunakan rumus berikut:

Rumus Kebutuhan Kavling Minimum

$$\text{Luas kavling minimum (1 kel = 5 orang)} = \frac{100}{50} \times 50 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$$

Berdasarkan rumus diatas, diketahui bahwa kebutuhan kavling minimum untuk 1 rumah yang diasumsikan 1 keluarga = 5 orang adalah $100 \text{ m}^2 = 0,01 \text{ Ha}$. Untuk menghitung kebutuhan lahan (kavling) untuk membangun kebutuhan rumah dibutuhkan data *backlog* rumah pada analisis sebelumnya. Di dalam SNI 03-1733-2004, juga disebutkan bahwa adanya standar teknis proporsi luas lahan untuk perumahan. Umumnya, komposisi lahan kawasan perumahan adalah: 1) Seluas $\pm 65\text{--}70\%$ untuk kavling rumah; dan 2) Seluas $\pm 30\text{--}35\%$ untuk jalan lingkungan, fasilitas umum, fasilitas sosial, dan RTH. Oleh karena itu, luas lahan yang dibutuhkan harus ditambahkan dengan proporsi luasan di luar kavling rumah yaitu minimal 30%. Adapun perhitungannya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. 5 Luas Lahan yang Dibutuhkan untuk Permukiman

No	Kecamatan	Backlog + RTLH (Unit)	Luas Lahan yang dibutuhkan (Ha)	Proporsi Lahan untuk Fasilitas dan RTH (30%)	Total Luas Lahan yang dibutuhkan
1	Bukit Intan	4207	42,07	12,62	54,69
2	Gabek	1302	13,02	3,91	16,93
3	Gerunggang	4310	43,1	12,93	56,03
4	Girimaya	2974	29,74	8,92	38,66
5	Pangkalbalam	3474	34,74	10,42	45,16
6	Rangkui	5380	53,8	16,14	69,94
7	Taman Sari	2678	26,78	8,03	34,81
	Jumlah	24325	243,25	72,98	316,23

Berdasarkan data backlog dan jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) pada tabel, kebutuhan lahan permukiman dapat dihitung dengan mengonversi total unit rumah yang harus dipenuhi menjadi luasan kavling. Selain kebutuhan lahan dasar untuk kavling, perencanaan permukiman wajib mengacu pada SNI 03-1733-2004 yang mengatur komposisi lahan. Standar tersebut menegaskan bahwa hanya 65–70% dari total kawasan yang dialokasikan untuk kavling rumah, sementara 30–35% sisanya digunakan untuk jaringan jalan, fasilitas umum, fasilitas sosial, serta ruang terbuka hijau (RTH). Pada tabel di atas, diketahui bahwa kecamatan yang paling luas membutuhkan lahan untuk permukiman adalah Kecamatan Rangkui yaitu seluas 69,94 Ha.

Penambahan proporsi RTH sebesar 30% menjadi faktor penting dalam menjaga kualitas lingkungan permukiman. RTH berfungsi sebagai penyeimbang ekologi, penyedia ruang sosial, serta mitigasi terhadap risiko banjir dan perubahan iklim. Dengan adanya tambahan RTH dalam perhitungan, kebutuhan lahan yang semula hanya difokuskan pada kavling dan fasilitas umum akan meningkat signifikan, namun justru memberikan jaminan terhadap keberlanjutan kawasan. Hal ini juga sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan yang menekankan keterpaduan antara fungsi hunian dan daya dukung lingkungan.

Dengan demikian, kebutuhan lahan permukiman bukan hanya sekadar memenuhi jumlah rumah, tetapi juga harus memperhatikan keseimbangan fungsi ruang. Perhitungan yang mengintegrasikan kavling hunian dengan alokasi 30% untuk RTH menggambarkan strategi pembangunan yang lebih komprehensif. Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan berjalan seiring

dengan peningkatan kualitas hidup masyarakat, kelestarian lingkungan, serta kepatuhan terhadap standar teknis dan tata ruang wilayah.

4.3.2 Analisis Perhitungan Luasan Cadangan Lahan Non Terbangun

Ketersediaan luasan cadangan lahan non terbangun juga dipertimbangkan dalam melakukan perhitungan terhadap luas lahan yang dibutuhkan. Cadangan lahan non-terbangun adalah lahan yang belum digunakan untuk bangunan/permukiman dan masih memiliki potensi untuk dimanfaatkan dalam pembangunan baru sesuai dengan arahan pola ruang pada RTRW Kota Pangkal Pinang. Dalam analisis penggunaan lahan, cadangan ini biasanya berupa sawah tadah hujan, tegalan, semak belukar, padang rumput, maupun lahan kosong yang secara fungsi ruang tidak termasuk dalam kawasan lindung. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 6 Luasan Cadangan Lahan Non Terbangun

No	Kecamatan	Arahan Pola Ruang	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Total Luas Lahan Non-Terbangun (Ha)	Luas Lahan yang dibutuhkan (Ha)	Keterangan
1	Bukit Intan	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Lahan Terbuka	5,21	935,43	54,69	Lahan yang tersedia untuk pembangunan permukiman masih luas
		Kawasan Perkantoran Pemerintah	Lahan Terbuka	5,31			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Lahan Terbuka	38,13			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Lahan Terbuka	89,57			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	28,63			
		Kawasan Perkantoran Pemerintah	Semak Belukar	38,68			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Semak Belukar	338,10			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Semak Belukar	391,81			
2	Gabek	Kawasan Pendidikan	Lahan Terbuka	0,55	392,81	16,93	Lahan yang tersedia untuk pembangunan permukiman masih luas
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Lahan Terbuka	0,01			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Lahan Terbuka	19,19			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Lahan Terbuka	2,90			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Lahan Terbuka	3,31			
		Kawasan Pendidikan	Semak Belukar	0,44			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	0,90			
		Kawasan Pergudangan	Semak Belukar	5,35			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Semak Belukar	187,72			

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025**

No	Kecamatan	Arahan Pola Ruang	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Total Luas Lahan Non-Terbangun (Ha)	Luas Lahan yang dibutuhkan (Ha)	Keterangan
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Semak Belukar	135,01			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Semak Belukar	37,43			
3	Gerunggang	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Lahan Terbuka	0,22	501,29	56,03	Lahan yang tersedia untuk pembangunan permukiman masih luas
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Lahan Terbuka	2,42			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Lahan Terbuka	28,92			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Lahan Terbuka	1,84			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	0,16			
		Kawasan Pertahanan dan Keamanan	Semak Belukar	0,36			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Semak Belukar	223,76			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Semak Belukar	196,41			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Semak Belukar	47,20			
4	Girimaya	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Lahan Terbuka	0,03	56,11	38,66	Lahan yang tersedia untuk pembangunan permukiman masih ada namun terbatas
		Kawasan Perkantoran Pemerintah	Lahan Terbuka	0,45			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Lahan Terbuka	8,79			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Lahan Terbuka	0,41			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	1,77			
		Kawasan Perkantoran Pemerintah	Semak Belukar	0,17			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Semak Belukar	38,76			

Laporan Akhir

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

No	Kecamatan	Arahan Pola Ruang	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Total Luas Lahan Non-Terbangun (Ha)	Luas Lahan yang dibutuhkan (Ha)	Keterangan
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Semak Belukar	5,73			
5	Pangkal Balam	Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Lahan Terbuka	2,20	20,63	45,16	Tidak ada lagi lahan yang tersedia untuk pembangunan permukiman
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Lahan Terbuka	0,57			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Lahan Terbuka	0,18			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	0,32			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah	Semak Belukar	3,20			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Semak Belukar	7,47			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Semak Belukar	6,70			
6	Rangkui	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Lahan Terbuka	0,01	33,12	69,94	Tidak ada lagi lahan yang tersedia untuk pembangunan permukiman
		Kawasan Pertahanan dan Keamanan	Lahan Terbuka	1,00			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang	Lahan Terbuka	0,01			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Lahan Terbuka	2,47			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	0,45			
		Kawasan Pertahanan dan Keamanan	Semak Belukar	0,72			
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Semak Belukar	28,45			
7	Taman Sari	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Lahan Terbuka	1,33	13,18	34,81	Tidak ada lagi lahan yang tersedia
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Lahan Terbuka	1,33			
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	Semak Belukar	3,88			

Laporan Akhir

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

No	Kecamatan	Arahan Pola Ruang	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Total Luas Lahan Non-Terbangun (Ha)	Luas Lahan yang dibutuhkan (Ha)	Keterangan
		Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	Semak Belukar	6,64			untuk pembangunan permukiman
TOTAL LUASAN KESELURUHAN					1952,57	316,23	

Laporan Akhir

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)

Tahun Anggaran 2025

Hasil analisis cadangan lahan non-terbangun pada masing-masing kecamatan menunjukkan adanya variasi luasan yang cukup signifikan. Kecamatan Bukit Intan, Gabek dan Gerunggang memiliki ketersediaan cadangan lahan yang relatif besar sehingga berpotensi untuk diarahkan menjadi kawasan permukiman baru, sementara Kecamatan Pangkal Balam, Rangkui dan Taman Sari memiliki cadangan terbatas sehingga sulit menampung pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian di masa depan. Perbedaan ini mencerminkan kondisi spasial yang tidak merata dalam ketersediaan lahan antarwilayah.

Jika dibandingkan dengan kebutuhan lahan untuk permukiman, terlihat bahwa pada Kecamatan Bukit Intan, Gabek dan Gerunggang, peluang untuk mengalokasikan kebutuhan tambahan hunian dapat terpenuhi tanpa harus melanggar arahan tata ruang. Sebaliknya, pada Kecamatan Pangkal Balam, Rangkui dan Taman Sari, ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan berpotensi memicu tekanan pemanfaatan ruang di luar zona budidaya. Hal ini mengindikasikan bahwa strategi distribusi kebutuhan lahan harus dilakukan secara proporsional dan berbasis pada daya dukung lahan setempat.

Secara keseluruhan, data ini menegaskan bahwa cadangan lahan non-terbangun merupakan faktor penting dalam perencanaan kebutuhan permukiman. Namun, pemanfaatannya harus didasarkan pada pendekatan spasial yang integratif dengan rencana tata ruang, mempertimbangkan distribusi kebutuhan antarwilayah, dan memperhatikan keseimbangan antara fungsi budidaya dan fungsi lindung. Dengan demikian, pemenuhan kebutuhan hunian dapat dilakukan secara terarah, berkelanjutan, dan selaras dengan daya dukung lingkungan.

4.3.3 Analisis Kebutuhan Lahan akibat Ketidaksesuaian Lahan Permukiman

Analisis kebutuhan lahan akibat ketidaksesuaian lahan permukiman dilakukan untuk mengidentifikasi sejauh mana pemanfaatan ruang eksisting berbeda dengan arahan pola ruang yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian ini menunjukkan adanya pembangunan permukiman pada kawasan yang seharusnya tidak diperuntukkan bagi fungsi hunian, seperti lahan pertanian, kawasan lindung, atau zona non-permukiman lainnya. Kondisi tersebut menimbulkan implikasi penting, yaitu kebutuhan tambahan lahan permukiman yang sah dan sesuai rencana tata ruang. Dengan demikian, hasil analisis ini memberikan gambaran mengenai besarnya kebutuhan lahan baru yang harus dialokasikan agar

pertumbuhan permukiman ke depan dapat berjalan secara terarah, legal, dan berkelanjutan.

Tabel 4. 7 Kebutuhan Lahan akibat Ketidaksesuaian Lahan Permukiman

No.	Kecamatan	Arahan Pola Ruang	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Ketidaksesuaian Lahan (Ha)
1	Bukit Intan	Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	2,89	26,50
		Kawasan Peruntukan Industri	Bangunan Permukiman	17,66	
		Kolong	Bangunan Permukiman	0,68	
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	5,27	
2	Gabek	Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	2,59	15,29
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	12,70	
3	Gerunggang	Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	1,41	4,04
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	2,62	
		Sungai	Bangunan Permukiman	0,02	
4	Girimaya	Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	2,48	2,65
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	0,17	
5	Pangkal Balam	Kawasan Pelabuhan	Bangunan Permukiman	19,35	29,62
		Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	0,44	
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	9,83	
6	Rangkui	Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	3,67	4,69
		Kolong	Bangunan Permukiman	0,02	
		Ruang Cagar Budaya	Bangunan Permukiman	0,85	
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	0,15	
7	Taman Sari	Kawasan Perlindungan Setempat	Bangunan Permukiman	1,43	1,96
		Kolong	Bangunan Permukiman	0,07	
		Ruang Cagar Budaya	Bangunan Permukiman	0,43	
		Ruang Terbuka Hijau	Bangunan Permukiman	0,03	
Total Luasan				84,75	84,75

Berdasarkan data ketidaksesuaian lahan permukiman pada beberapa kecamatan, terlihat bahwa sebagian besar kebutuhan permukiman saat ini tidak sepenuhnya terakomodasi dalam arahan pola ruang yang berlaku. Terlihat di Kecamatan Pangkal Balam terdapat seluas 19,35 Ha kawasan permukiman berada pada Kawasan Pelabuhan, sedangkan di Kecamatan Ketapang yang memang didominasi oleh Kawasan Industri, sehingga seluas 17,66 Ha kawasan permukiman masuk ke dalam Kawasan Industri. Ketidaksesuaian ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah telah meluas ke zona-zona yang tidak

diperuntukkan bagi permukiman, sehingga menimbulkan tekanan baru terhadap kebutuhan lahan yang sah secara tata ruang.

Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa kebutuhan lahan permukiman di masa depan tidak hanya dihitung dari backlog rumah atau proyeksi pertumbuhan penduduk, tetapi juga harus memperhitungkan luasan lahan yang saat ini sudah “salah tempat”. Artinya, meskipun secara fisik rumah sudah terbangun, secara tata ruang masih ada kekurangan lahan permukiman yang harus disediakan sesuai regulasi.

Dengan demikian, ketidaksesuaian lahan permukiman berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan alokasi lahan baru di zona budidaya yang benar, agar pertumbuhan permukiman tidak lagi menyalahi aturan. Hal ini penting untuk menjamin keberlanjutan pembangunan perumahan sekaligus menjaga keseimbangan antara fungsi lindung dan budidaya dalam tata ruang wilayah.

4.4 Analisis Sistem Pusat Kota Pangkal Pinang

4.4.1 Analisis Kepadatan Penduduk Per Kelurahan

Kondisi kepadatan penduduk di Kota Pangkal Pinang memperlihatkan perbedaan yang cukup mencolok antar kelurahan. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa kepadatan terendah berada di Kelurahan Temberan dengan 5 jiwa/Ha, sedangkan kepadatan tertinggi tercatat di Kelurahan Rawa Bangun dengan 137 jiwa/Ha. Untuk memperjelas perbedaan ini, klasifikasi kepadatan dilakukan dengan menggunakan metode Hukum Interval, yaitu menghitung selisih antara nilai tertinggi dan terendah ($137 - 5 = 132$), kemudian dibagi ke dalam dua kelas dengan interval sebesar 66. Dengan demikian, kategori rendah berlaku untuk kepadatan ≤ 71 jiwa/Ha, sedangkan kategori tinggi untuk kepadatan ≥ 72 jiwa/Ha. Berdasarkan hasil perhitungan, dari total 42 kelurahan terdapat 30 kelurahan berkategori rendah dan 12 kelurahan berkategori tinggi, sebagaimana dapat dilihat pada **Tabel 4.8**.

Distribusi kepadatan penduduk yang tergambar pada peta menunjukkan pola konsentrasi yang jelas. Kelurahan dengan kepadatan tinggi membentuk klaster di pusat kota, khususnya pada Kecamatan Tamansari, Rangkui, dan sebagian Bukit Intan, seperti Kelurahan Pintu Air, Rawa Bangun, Gajah Mada, Masjid Jamik, Bukit Merapen, Bukit Sari, Gabek Dua, Parit Lalang, Melintang, dan Rejosari. Sebaliknya, kepadatan rendah mendominasi kawasan pinggiran, misalnya Tua Tunu Indah, Selindung Baru, Sinar Bulan,

Semabung Lama, serta Temberan, yang umumnya memiliki luas wilayah relatif besar dengan penduduk yang lebih jarang. Pola spasial ini dapat dilihat lebih jelas pada **Gambar 4.2**, yang mempertegas perbedaan antara pusat kota dengan kawasan pinggirannya.

Tabel 4. 8 Klasifikasi Kepadatan Penduduk di Kota Pangkal Pinang

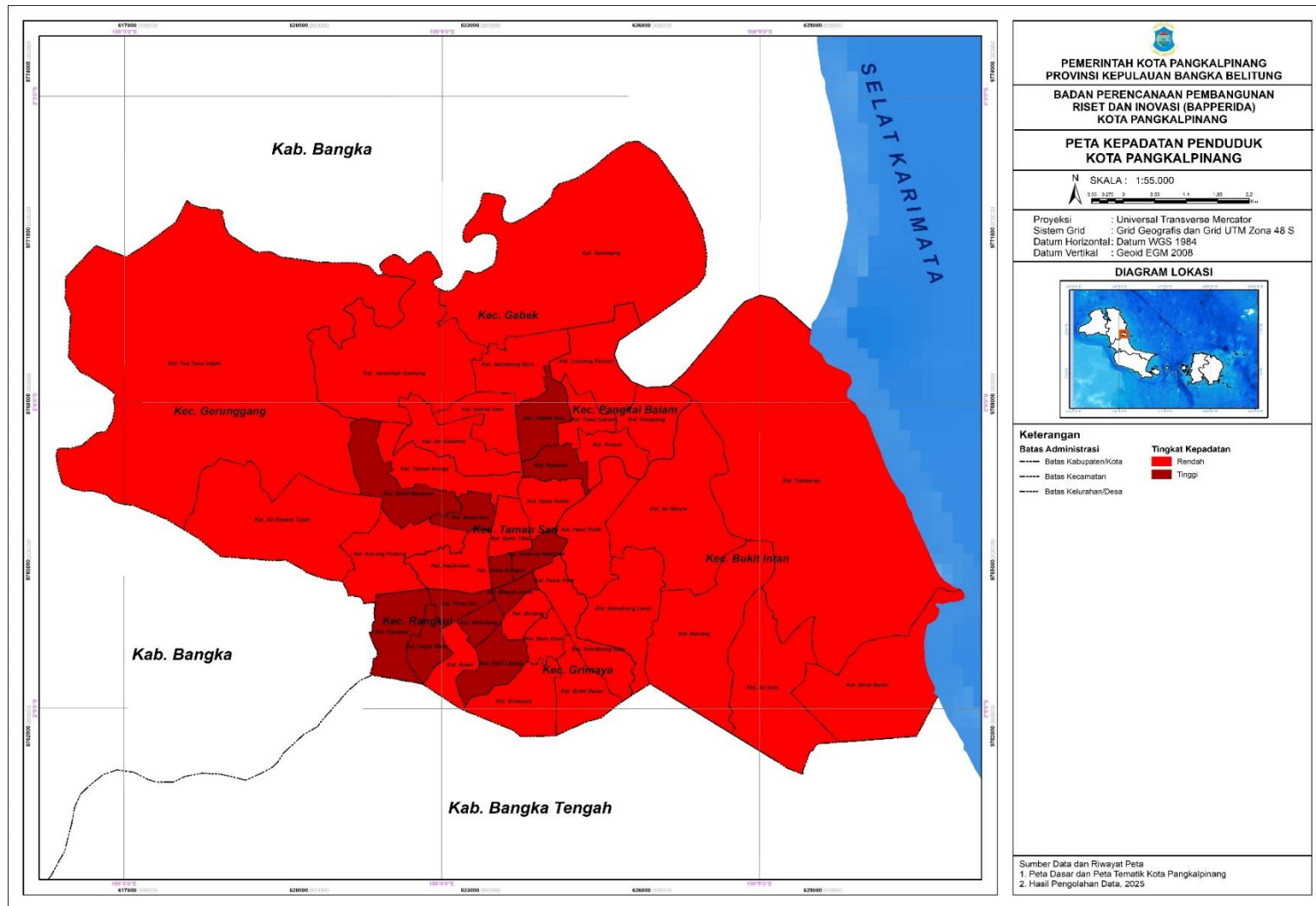
No	Kelurahan	Luas	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi
1	Air Itam	351,11	7.556	22	Rendah
2	Air Kepala Tujuh	453,60	9.761	22	Rendah
3	Air Mawar	427,85	3.767	9	Rendah
4	Air Salemba	142,39	3.892	27	Rendah
5	Ampui	77,07	3.497	45	Rendah
6	Asam	69,23	4.011	58	Rendah
7	Bacang	389,78	5.991	15	Rendah
8	Batin Tikal	62,09	3.187	51	Rendah
9	Batu Intan	50,08	2.697	54	Rendah
10	Bintang	46,47	2.592	56	Rendah
11	Bukit Besar	110,33	5.906	54	Rendah
12	Bukit Merapen	149,91	11.183	75	Tinggi
13	Bukit Sari	50,62	4.924	97	Tinggi
14	Gabek Dua	91,37	6.692	73	Tinggi
15	Gabek Satu	96,83	5.458	56	Rendah
16	Gajah Mada	58,99	4.904	83	Tinggi
17	Gedung Nasional	45,07	3.396	75	Tinggi
18	Jerambah Gantung	525,35	7.970	15	Rendah
19	Kacang Pedang	189,38	9.459	50	Rendah
20	Kejaksanaan	109,55	6.817	62	Rendah
21	Keramat	122,04	8.830	72	Tinggi
22	Ketapang	111,86	5.008	45	Rendah
23	Lontong Pancur	169,68	6.763	40	Rendah
24	Masjid Jamik	29,46	2.378	81	Tinggi
25	Melintang	37,79	3.588	95	Tinggi
26	Opas Indah	82,86	4.900	59	Rendah
27	Parit Lalang	90,13	7.796	86	Tinggi
28	Pasar Padi	38,33	1.766	46	Rendah
29	Pasir Garam	61,75	2.800	45	Rendah

Laporan Akhir

No	Kelurahan	Luas	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi
30	Pasir Putih	178,67	4.815	27	Rendah
31	Pintu Air	46,77	4.961	106	Tinggi
32	Rawa Bangun	21,79	2.983	137	Tinggi
33	Rejosari	58,40	4.827	83	Tinggi
34	Selindung	1.042,78	7.280	7	Rendah
35	Selindung Baru	141,20	6.245	44	Rendah
36	Semabung Baru	91,69	4.141	45	Rendah
37	Semabung Lama	211,92	7.513	35	Rendah
38	Sinar Bulan	365,88	6.140	17	Rendah
39	Sriwijaya	144,11	4.752	33	Rendah
40	Taman Bunga	141,06	5.636	40	Rendah
41	Temberan	1.641,41	7.488	5	Rendah
42	Tua Tunu Indah	2.123,13	12.975	6	Rendah

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Laporan Akhir



Gambar 4. 2 Peta Kepadatan Penduduk Kota Pangkal Pinang

4.4.2 Analisis Kernel Density

Analisis Kernel Density terhadap sebaran titik infrastruktur menunjukkan dua tingkatan konsentrasi: Hirarki 1 (hotspot/infrastruktur sangat terkonsentrasi) dan Hirarki 2 (konsentrasi menengah–rendah). Dari 42 kelurahan, terdapat 25 kelurahan Hirarki 1 dan 17 kelurahan Hirarki 2; perincian lengkapnya disajikan pada **Tabel 4.9** agar pembaca dapat menelusuri nama kelurahan satu per satu. Parameter yang digunakan dalam proses analisis kernel density sebagai berikut, *fasilitas kesehatan, peribadatan, pendidikan, perekonomian, transportasi*.

Pola spasial memperlihatkan kluster hotspot di inti kota. Kelurahan-kelurahan Hirarki 1 yang menonjol antara lain Pintu Air, Rawa Bangun, Gajah Mada, Masjid Jamik, Bukit Sari, Bukit Besar, Parit Lalang, Melintang, Opas Indah, Kejaksaan, Rejosari, Sriwijaya hingga Taman Bunga area yang dikenal sebagai simpul aktivitas perdagangan, pemerintahan, dan layanan publik. Sementara itu, Hirarki 2 lebih banyak berada di sabuk pinggiran seperti Tua Tunu Indah, Temberan, Selindung, Selindung Baru, Sinar Bulan, Air Itam, Air Kepala Tujuh, Air Mawar, Bacang, Jerambah Gantung, dan Lontong Pancur. Pola ini tergambar jelas pada **Gambar 4.3**, yang menunjukkan pusat-pusat intensitas di jantung kota dikelilingi wilayah pendukung di perifer.

Kawasan Hirarki 1 menanggung beban perjalanan dan kunjungan harian yang tinggi (kemacetan lokal, kebutuhan parkir, tekanan pada utilitas dan ruang publik). Di sisi lain, kawasan Hirarki 2 berperan sebagai penyangga lokasi yang potensial untuk pemerataan layanan (satellite services), pengembangan angkutan pengumpan, serta penyebaran kegiatan agar tidak menumpuk di pusat utama.

Tabel 4. 9 Klasifikasi Hirarki di Kota Pangkal Pinang

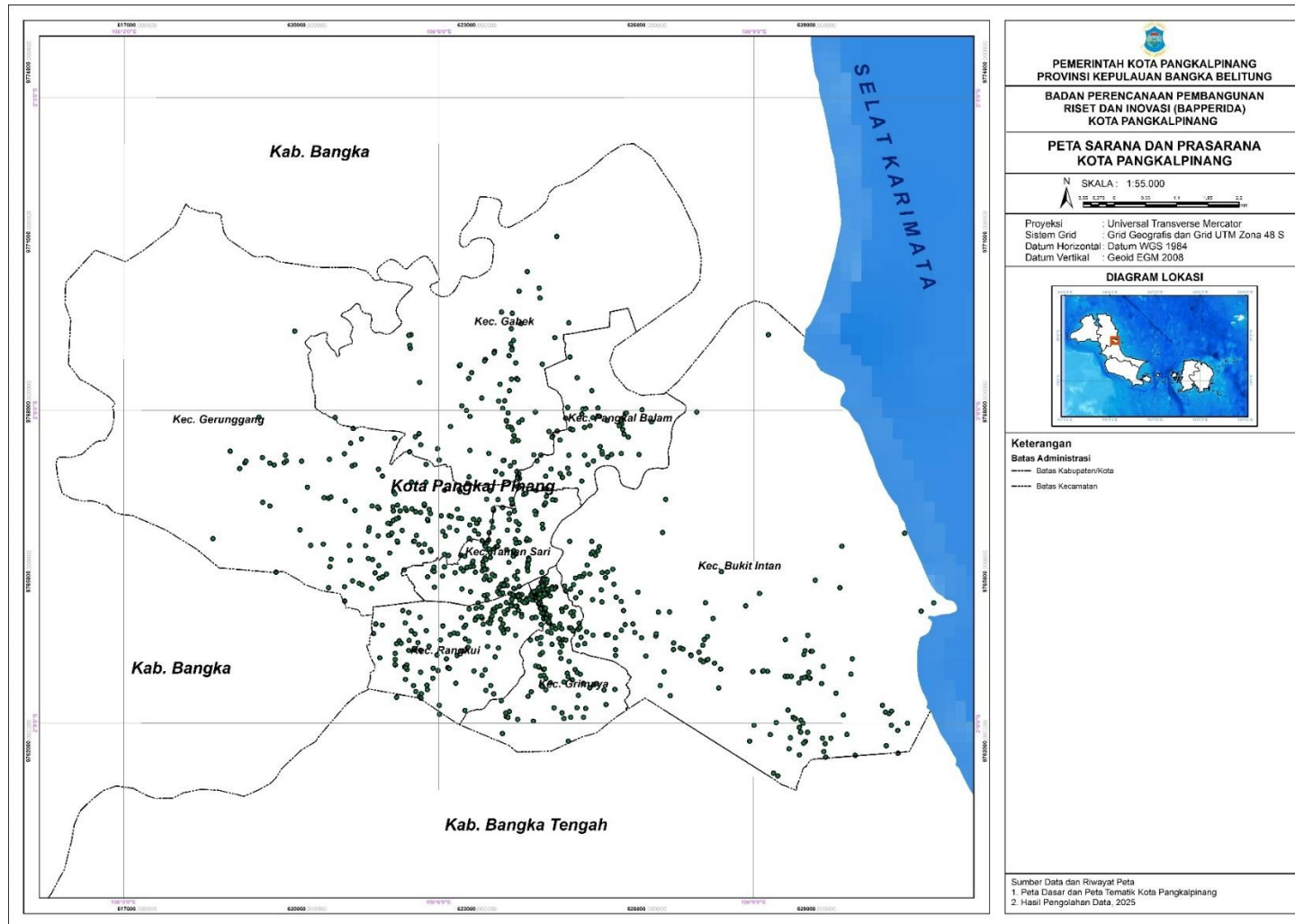
No	Kelurahan	Hirarki
1	Air Itam	2
2	Air Kepala Tujuh	2
3	Air Mawar	2
4	Air Salemba	1
5	Ampui	2
6	Asam	1
7	Bacang	2
8	Batin Tikal	1

No	Kelurahan	Hirarki
9	Batu Intan	1
10	Bintang	1
11	Bukit Besar	1
12	Bukit Merapen	2
13	Bukit Sari	1
14	Gabek Dua	2
15	Gabek Satu	2
16	Gajah Mada	1
17	Gedung Nasional	1
18	Jerambah Gantung	2
19	Kacang Pedang	1
20	Kejaksaan	1
21	Keramat	1
22	Ketapang	2
23	Lontong Pancur	2
24	Masjid Jamik	1
25	Melintang	1
26	Opas Indah	1
27	Parit Lalang	1
28	Pasar Padi	1
29	Pasir Garam	2
30	Pasir Putih	1
31	Pintu Air	1
32	Rawa Bangun	1
33	Rejosari	1
34	Selindung	2
35	Selindung Baru	2
36	Semabung Baru	1
37	Semabung Lama	1
38	Sinar Bulan	2
39	Sriwijaya	1
40	Taman Bunga	1
41	Temberan	2
42	Tua Tunu Indah	2

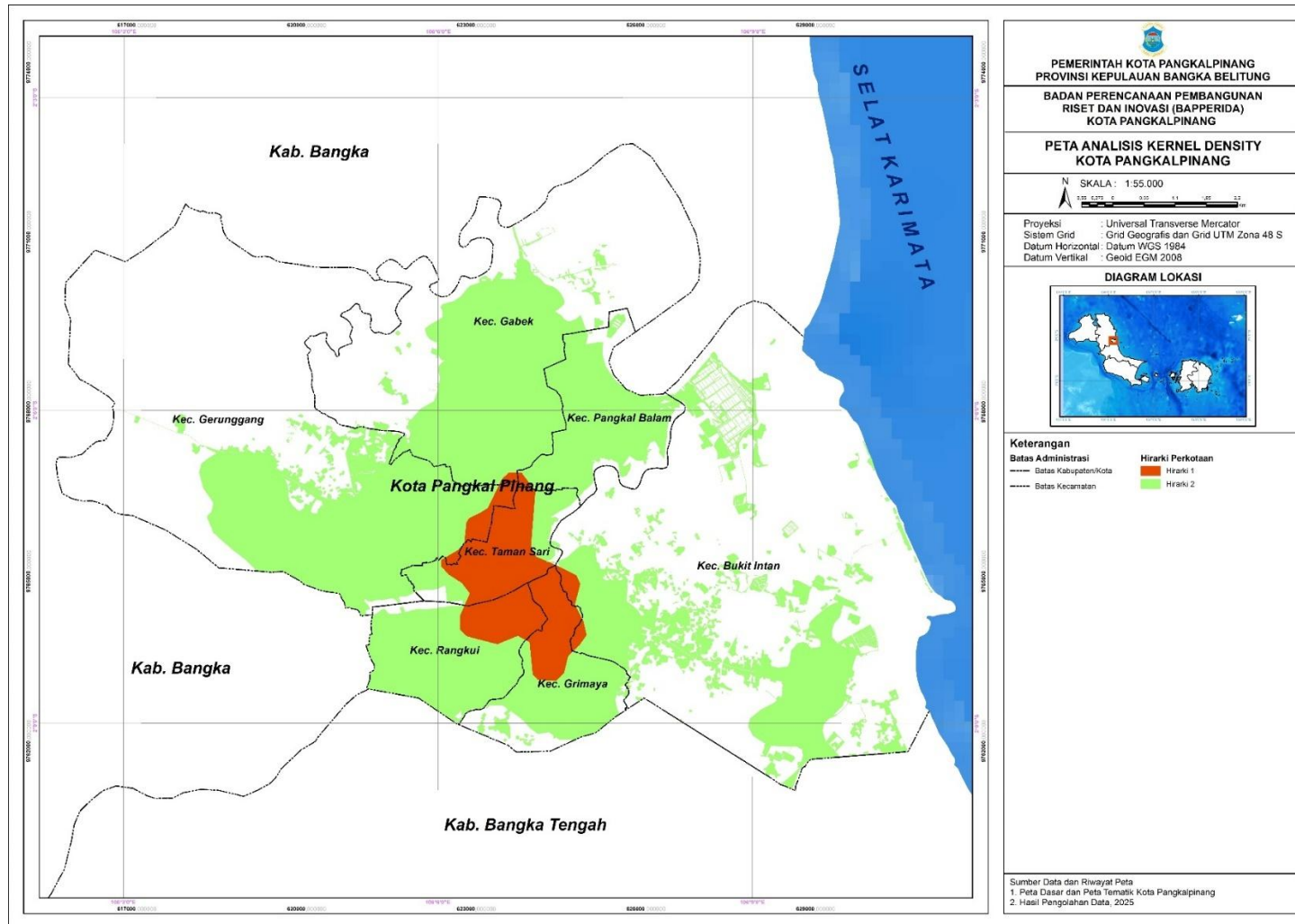
Sumber: Hasil Analisis, 2025

Laporan Akhir

**KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025**



Gambar 4. 3 Peta Sebaran Sarana dan Prasarana Kota Pangkal Pinang



Gambar 4. 4 Peta Analisis Kernel Density Kota Pangkal Pinang

4.4.3 Rekomendasi Penentuan Sistem Pusat Kota Pangkal Pinang

Hasil gabungan antara analisis kepadatan penduduk dan Kernel Density memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai struktur ruang Kota Pangkal Pinang. Kelurahan dengan kepadatan penduduk tinggi yang sekaligus masuk dalam kategori Hirarki 1 ditetapkan sebagai Mindland perkotaan, yaitu kawasan inti dengan intensitas aktivitas tertinggi. Sebaliknya, kelurahan yang tidak termasuk dalam kategori tersebut dikelompokkan sebagai Hinterland perkotaan, yakni kawasan penyangga dan pengembangan. Berdasarkan hasil klasifikasi, terdapat 27 kelurahan yang termasuk Mindland dan 15 kelurahan yang termasuk Hinterland, sebagaimana ditunjukkan pada **Tabel 4.10**.

Pola spasial menunjukkan bahwa kawasan Mindland terletak di pusat kota, khususnya Kecamatan Tamansari, Rangkui, dan sebagian Pangkal Balam. Kelurahan seperti Pintu Air, Rawa Bangun, Gajah Mada, Masjid Jamik, Bukit Merapen, Bukit Sari, Rejosari, Parit Lalang, dan Opas Indah menjadi simpul utama aktivitas dengan dominasi fasilitas perdagangan, jasa, pemerintahan, serta infrastruktur perkotaan. Di sisi lain, kawasan Hinterland mendominasi pinggiran kota, antara lain Tua Tunu Indah, Temberan, Selindung, Bacang, Jerambah Gantung, Air Itam, dan Lontong Pancur, yang umumnya memiliki kepadatan penduduk rendah serta sebaran infrastruktur yang tidak terkonsentrasi. Sebaran ini dapat dilihat lebih jelas pada **Gambar 4.5**, yang menampilkan perbedaan antara zona inti (Mindland) dan zona penyangga (Hinterland).

Tabel 4. 10 Rekomendasi Penentuan Pusat Kota

No	Kelurahan	Luas (Ha)	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi Kepadatan Penduduk	Hirarki Kernel Densit y	Rekomendas i
1	Air Itam	351,11	7.556	22	Rendah	2	Hinterland
2	Air Kepala Tujuh	453,60	9.761	22	Rendah	2	Hinterland
3	Air Mawar	427,85	3.767	9	Rendah	2	Hinterland
4	Ampui	77,07	3.497	45	Rendah	2	Hinterland
5	Bacang	389,78	5.991	15	Rendah	2	Hinterland
6	Gabek Satu	96,83	5.458	56	Rendah	2	Hinterland

No	Kelurahan	Luas (Ha)	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi Kepadatan Penduduk	Hirarki Kernel Densitas	Rekomendasi
7	Jerambah Gantung	525,35	7.970	15	Rendah	2	Hinterland
8	Ketapang	111,86	5.008	45	Rendah	2	Hinterland
9	Lontong Pancur	169,68	6.763	40	Rendah	2	Hinterland
10	Pasir Garam	61,75	2.800	45	Rendah	2	Hinterland
11	Selindung	1.042,78	7.280	7	Rendah	2	Hinterland
12	Selindung Baru	141,20	6.245	44	Rendah	2	Hinterland
13	Sinar Bulan	365,88	6.140	17	Rendah	2	Hinterland
14	Temberan	1.641,41	7.488	5	Rendah	2	Hinterland
15	Tua Tunu Indah	2.123,13	12.975	6	Rendah	2	Hinterland
16	Air Salemba	142,39	3.892	27	Rendah	1	Mainland
17	Asam	69,23	4.011	58	Rendah	1	Mainland
18	Batin Tikal	62,09	3.187	51	Rendah	1	Mainland
19	Batu Intan	50,08	2.697	54	Rendah	1	Mainland
20	Bintang	46,47	2.592	56	Rendah	1	Mainland
21	Bukit Besar	110,33	5.906	54	Rendah	1	Mainland
22	Bukit Merapen	149,91	11.183	75	Tinggi	2	Mainland
23	Bukit Sari	50,62	4.924	97	Tinggi	1	Mainland
24	Gabek Dua	91,37	6.692	73	Tinggi	2	Mainland
25	Gajah Mada	58,99	4.904	83	Tinggi	1	Mainland
26	Gedung Nasional	45,07	3.396	75	Tinggi	1	Mainland
27	Kacang Pedang	189,38	9.459	50	Rendah	1	Mainland
28	Kejaksanaan	109,55	6.817	62	Rendah	1	Mainland
29	Keramat	122,04	8.830	72	Tinggi	1	Mainland
30	Masjid Jamik	29,46	2.378	81	Tinggi	1	Mainland
31	Melintang	37,79	3.588	95	Tinggi	1	Mainland

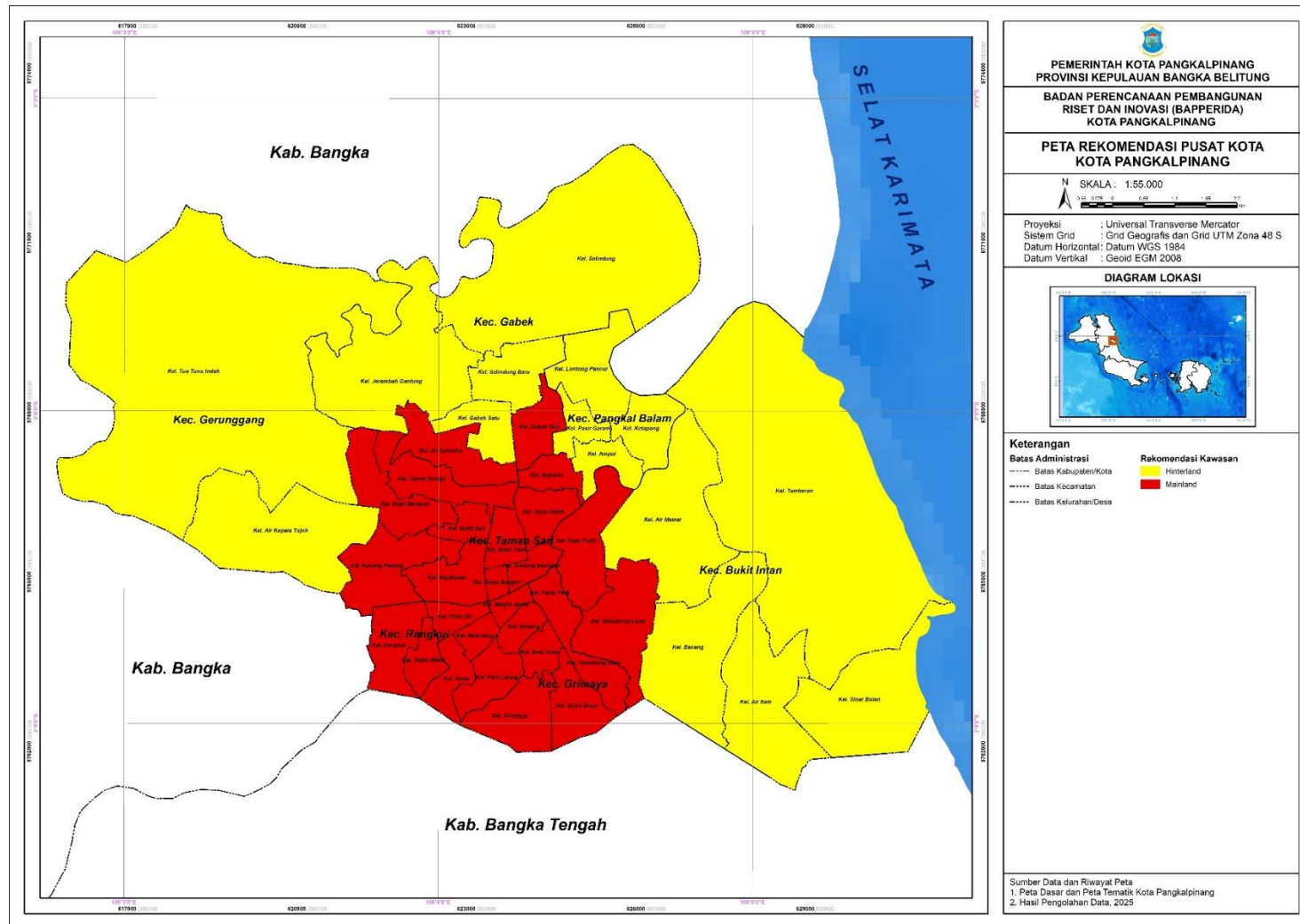
Laporan Akhir

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

No	Kelurahan	Luas (Ha)	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi Kepadatan Penduduk	Hirarki Kernel Densitas	Rekomendasi
32	Opas Indah	82,86	4.900	59	Rendah	1	Mainland
33	Parit Lalang	90,13	7.796	86	Tinggi	1	Mainland
34	Pasar Padi	38,33	1.766	46	Rendah	1	Mainland
35	Pasir Putih	178,67	4.815	27	Rendah	1	Mainland
36	Pintu Air	46,77	4.961	106	Tinggi	1	Mainland
37	Rawa Bangun	21,79	2.983	137	Tinggi	1	Mainland
38	Rejosari	58,40	4.827	83	Tinggi	1	Mainland
39	Semabung Baru	91,69	4.141	45	Rendah	1	Mainland
40	Semabung Lama	211,92	7.513	35	Rendah	1	Mainland
41	Sriwijaya	144,11	4.752	33	Rendah	1	Mainland
42	Taman Bunga	141,06	5.636	40	Rendah	1	Mainland

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Laporan Akhir



Gambar 4. 5 Peta Rekomendasi Penentuan Pusat Kota Pangkal Pinang

4.4.4 Rekomendasi Standar RT dan RW

Dalam penentuan standar RT dan RW dalam konteks di Kota Pangkal Pinang menggunakan metode perhitungan yaitu *metode rata-rata dengan rentang toleransi*. Metode perhitungan standar ideal ini menggunakan *pendekatan statistik deskriptif* berbasis rata-rata dengan rentang toleransi. Langkah pertama dilakukan perhitungan rata-rata jumlah KK per RT dan jumlah RT per RW sebagai nilai pusat distribusi. Selanjutnya, ditetapkan rentang ideal dengan menambahkan dan mengurangi persentase toleransi tertentu dari nilai rata-rata ($\pm 10-15\%$) sehingga menghasilkan kisaran yang realistis dan dapat diterapkan. Pendekatan ini dipilih karena sederhana, mudah dipahami, dan mampu mencerminkan kondisi riil lapangan tanpa memerlukan data distribusi yang lebih kompleks. Berikut penjabaran perhitungan standar RT dan RW dalam rencana pemekaran RT dan RW di Kota Pangkal Pinang.

Tabel 4. 11 Analisis Standar RT dan RW

No.	Karakteristik Wilayah	Data	Hasil Perhitungan (Analisis)	Kesimpulan Standar Ideal
1.	Mainland (27 Kelurahan)	<ul style="list-style-type: none"> Total Jumlah KK = 38.924 KK Total Jumlah RT = 239 RT Total Jumlah RW = 77 RW 	<ul style="list-style-type: none"> Jumlah KK per RT (rata-rata) $KK \text{ per RT} = 38.924/239 = 162,86 \text{ KK}$ Rata-rata KK per RT 163 KK Untuk standar praktis biasanya dibuat rentang $\pm 10-15\%$ dari rata-rata Batas bawah = $163 - 15\% = 150 \text{ KK}$ Batas atas = $163 + 15\% = 180 \text{ KK}$ Standar Ideal = $\pm 150 - 180 \text{ KK}$ RT per RW = $239/77 = 3,10$ Standar ideal: $\pm 2 - 4 \text{ RT per RW}$ 	<ul style="list-style-type: none"> KK per RT = $150 - 180 \text{ KK}$ RT per RW = $2 - 4 \text{ RT per RW}$

No.	Karakteristik Wilayah	Data	Hasil Perhitungan (Analisis)	Kesimpulan Standar Ideal
2	Hinterland (15 Kelurahan)	<ul style="list-style-type: none"> Total Jumlah KK = 29.811 KK Total Jumlah RT = 116 RT Total Jumlah RW = 37 RW 	<ul style="list-style-type: none"> Jumlah KK per RT (rata-rata) $KK \text{ per RT} = 29.811/116 = 256,99 \text{ KK}$ Rata-rata KK per RT 257 KK Untuk standar praktis biasanya dibuat rentang $\pm 10-15\%$ dari rata-rata Batas bawah = $257 - 15\% = 218 \text{ KK}$ Batas atas = $257 + 15\% = 296 \text{ KK}$ Standar Ideal = $\pm 220 - 300 \text{ KK}$ RT per RW = $116/37 = 3,14$ Standar ideal: $\pm 2 - 4 \text{ RT per RW}$ 	<ul style="list-style-type: none"> KK per RT = 220 – 300 KK RT per RW = 2 – 4 RT per RW

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil analisis perhitungan pada karakteristik wilayah *mainland dan hinterland* di Kota Pangkal Pinang, diperoleh standar ideal jumlah KK per RT dan jumlah RT per RW dengan pendekatan statistik deskriptif berbasis rata-rata dan rentang toleransi. Pada wilayah *mainland* dengan total 38.924 KK, 239 RT, dan 77 RW, rata-rata jumlah KK per RT sebesar 163 KK dan ditetapkan standar ideal 150–180 KK per RT dengan kisaran $\pm 10-15\%$ dari rata-rata. Sementara itu, jumlah RT per RW diperoleh rata-rata 3,1 sehingga standar ideal ditetapkan 2–4 RT per RW. Pada wilayah *hinterland* dengan total 29.811 KK, 116 RT, dan 37 RW, rata-rata jumlah KK per RT sebesar 257 KK, dengan standar ideal ditetapkan 220–300 KK per RT menggunakan rentang toleransi $\pm 15\%$. Jumlah RT per RW di *hinterland* diperoleh rata-rata 3,1 sehingga standar idealnya juga berada pada kisaran 2–4 RT per RW. Hasil ini memberikan acuan yang lebih proporsional dalam perencanaan pembagian wilayah administratif, mempertimbangkan karakteristik kepadatan masing-masing kawasan.

Sementara itu, berdasarkan buku *Designing Household Survey Samples: Practical Guidelines Series F No.98* (ST/ESA/STAT/SER.F/98) yang diterbitkan Perserikatan Bangsa-Bangsa Divisi Statistik, *Enumeration Area* (EA) diposisikan sebagai unit terkecil baik secara administratif maupun secara geografis dalam pelaksanaan sensus. Dalam dokumen tersebut ditegaskan bahwa unit pencacahan sensus mencakup wilayah dengan batas-batas yang jelas, baik berupa ciri fisik (seperti jalan, sungai, rel kereta) maupun berupa batas imajiner yang mewakili batas resmi antar pembagian administrasi. Dengan prinsip ini, EA pada dasarnya merupakan deliniasi terkecil yang dilekatkan pada sistem administratif negara sehingga memudahkan penghitungan dan akumulasi data kependudukan. EA kemudian dibedakan secara eksplisit antara wilayah perdesaan (rural) dan wilayah perkotaan (urban), menyesuaikan dengan perbedaan karakteristik spasial dan kepadatan rumah tangga.

Studi preseden yang dikutip dalam dokumen ini, yaitu kasus Vietnam pada Kawasan Asia Tenggara, menunjukkan bahwa satu EA rata-rata mencakup kurang lebih 100 rumah tangga, dengan rincian 105 rumah tangga di wilayah urban dan 99 rumah tangga di wilayah rural berdasarkan Sensus 1999. Perbedaan angka ini menunjukkan adanya standar yang relatif konsisten namun tetap memperhatikan perbedaan kepadatan dan pola permukiman di perkotaan dan perdesaan. Dengan demikian, EA dapat dijadikan acuan konseptual dalam merumuskan standar jumlah rumah tangga per unit terkecil administratif di Indonesia, yakni Rukun Tetangga (RT). Berdasarkan preseden internasional tersebut, rekomendasi standar RT dapat diturunkan dengan prinsip yang sama: jumlah kepala keluarga (KK) dalam satu RT idealnya relatif seragam dan proporsional dengan kepadatan wilayah. Dengan mengacu pada hasil studi di Vietnam dalam *Designing Household Survey Samples: Practical Guidelines* (ST/ESA/STAT/SER.F/98), standar RT di wilayah urban (mainland) mendekati kisaran 105 KK per unit RT, sedangkan RT di wilayah rural (hinterland) mendekati kisaran 99 KK per unit RT.

Dalam SNI 03-1733-2004 tentang *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, Rukun Warga (RW) didefinisikan sebagai satuan permukiman setingkat di atas Rukun Tetangga (RT) yang berfungsi mengelompokkan beberapa RT menjadi satu kesatuan lingkungan sosial dan administratif yang lebih besar. Standar dalam SNI ini menetapkan bahwa satu RW idealnya terdiri dari sekitar 8 sampai 10 RT, dengan

pertimbangan agar skala pelayanan dan pengelolaan administrasi tetap efisien dan terjangkau. Jumlah ini didasarkan pada perhitungan praktis mengenai kapasitas sebuah RW dalam memfasilitasi kebutuhan dasar penduduk, mengelola interaksi sosial, serta menjadi simpul koordinasi antara masyarakat tingkat RT dengan pemerintahan kelurahan atau desa. Dengan demikian, pengelompokan 8–10 RT dalam satu RW memungkinkan terciptanya struktur berjenjang yang seimbang: RT berfungsi sebagai unit terkecil yang langsung mengorganisasi rumah tangga, sementara RW menjadi wadah yang menyatukan sejumlah RT agar koordinasi administrasi dan distribusi pelayanan publik lebih mudah dilakukan.

Tabel 4. 12 Sintesa Literatur Rekomendasi Standar RT dan RW Kota Pangkal Pinang

Sumber	Keterangan		
	1 RT	1 RW	1 Kelurahan
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1983	50 KK (Kelurahan)	-	-
SNI 03-1733-2004	150 – 250 Jiwa	8 – 10 RT	10 – 12 RW
	• Asumsi Kepmendagri Nomor 47 Tahun 1999: 6 jiwa (25 – 42 KK)		
	• SNI 03-1733-2004: 4 jiwa (38 – 63 KK)		
PERDA No. 3 Tahun 2012, Kab. Kubu Raya	30 – 50 KK	5 – 10 RT	-
PERWAKO No. 18 Tahun 2015, Kota Gorontalo	50 – 150 KK	2 – 5 RT	-
PERWAKO No. 22 Tahun 2020, Kota Batam	30 KK (Hinterland); 100 KK (Mainland)	3 – 10 RT	-
PERDA No. 7 Tahun 2020, Kota Pontianak	50 KK	5 – 8 RT	-
PERWAKO No. 13 Tahun 2021, Kota Depok	50 – 150 KK	6 – 12 RT	-
PERDA No. 2 Tahun 2022, Kota Palembang	100 – 200 KK	5 – 15 RT	-
<i>Designing Household Survey Samples: Practical Guidelines Series F No.98 (ST/ESA/STAT/SER.F/98)</i>	105 KK (Mainland); 99 KK (Hinterland)	-	-
Standar RT dan RW Kota Pangkal Pinang	150-180 KK (Mainland); 220-300 KK (Hinterland)	3 – 10 RT	-

Sumber: Sintesa Literatur, 2025

4.5 Analisis Pemekaran RT & RW Kota Pangkal Pinang

Analisis pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) di Kota Pangkal Pinang dengan mempertimbangkan karakteristik wilayah yang terbagi atas dua kategori

utama, yaitu *mainland* dan *hinterland*. Kedua wilayah ini memiliki perbedaan dalam hal kepadatan penduduk, pola permukiman, serta dinamika sosial ekonomi, sehingga standar ideal jumlah kepala keluarga (KK) per unit administrasi masyarakat juga perlu dibedakan. Untuk kawasan *mainland*, yang umumnya memiliki kepadatan lebih tinggi dan akses pelayanan publik yang lebih baik, standar jumlah KK per RT ditetapkan pada kisaran 150–180 KK. Sementara itu, untuk kawasan *hinterland*, yang memiliki kepadatan lebih rendah dengan sebaran permukiman lebih tersebar, standar ideal jumlah KK per RT dapat ditetapkan lebih besar, yaitu pada kisaran 220–300 KK.

Pendekatan ini dimaksudkan agar struktur kelembagaan masyarakat dapat lebih proporsional dengan kondisi riil lapangan, sehingga setiap RT maupun RW mampu menjalankan fungsi koordinasi, representasi, dan pelayanan warga secara efektif. Dengan membedakan standar antara *mainland* dan *hinterland*, diharapkan analisis pemekaran RT dan RW tidak hanya menyesuaikan pada aspek kuantitatif jumlah penduduk, tetapi juga memperhatikan konteks spasial, pola urbanisasi, dan tingkat aksesibilitas masyarakat. Hasil analisis ini nantinya akan menjadi dasar penting dalam penataan wilayah administrasi tingkat lokal, guna mendukung tata kelola pemerintahan kota yang lebih adaptif, efisien, dan responsif terhadap dinamika pertumbuhan Kota Pangkal Pinang. Berikut dibawah ini hasil perhitungan analisis pemekaran Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) di Kota Pangkal Pinang berdasarkan standar yang telah ditentukan pada sub bab sebelumnya sebagaimana ditunjukkan pada **Tabel 4.13**.

Tabel 4. 13 Rekomendasi Pemekaran RT & RW Kota Pangkal Pinang
Karakteristik Wilayah (*Mainland*)

No	Kelurahan	Karakteristik Wilayah	Jumlah KK Eksisting	Jumlah RT Eksisting	Jumlah RW Eksisting	Perhitungan (N) RT berdasarkan Standar	Perhitungan (N) Pemekaran RT berdasarkan Standar	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	Rekomendasi Akhir Jumlah RT	Perhitungan RW berdasarkan Standar	Rekomendasi Akhir Jumlah RW
1	Air Salemba	Mainland	1.189	6	3	8	2	2	8	2	3
2	Asam	Mainland	876	6	2	6	0	-	6	2	2
3	Batin Tikal	Mainland	716	9	3	5	4	-	9	2	3
4	Batu Intan	Mainland	836	7	2	6	1	-	7	2	2
5	Bintang	Mainland	881	9	3	6	3	-	9	2	3
6	Bukit Besar	Mainland	2.047	9	3	14	5	5	14	3	3
7	Bukit Merapen	Mainland	3.582	13	3	24	11	11	24	6	6
8	Bukit Sari	Mainland	1.408	9	3	9	0	0	9	2	3
9	Gabek Dua	Mainland	1.783	7	2	12	5	5	12	3	3
10	Gajah Mada	Mainland	985	8	3	7	1	-	8	2	3
11	Gedung Nasional	Mainland	1.136	8	2	8	0	-	8	2	2
12	Kacang Pedang	Mainland	2.573	10	3	17	7	7	17	4	4
13	Kejaksanaan	Mainland	1.536	12	4	10	2	-	12	3	4
14	Keramat	Mainland	2.201	9	3	15	6	6	15	4	4
15	Masjid Jamik	Mainland	566	6	3	4	2	-	6	2	3
16	Melintang	Mainland	686	9	3	5	4	-	9	2	3
17	Opas Indah	Mainland	1.351	8	2	9	1	1	9	2	2
18	Parit Lalang	Mainland	2.518	9	3	17	8	8	17	4	4
19	Pasar Padi	Mainland	560	6	3	4	2	-	6	2	3
20	Pasir Putih	Mainland	1.186	9	3	8	1	-	9	2	3

Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025**

No	Kelurahan	Karakteristik Wilayah	Jumlah KK Eksisting	Jumlah RT Eksisting	Jumlah RW Eksisting	Perhitungan (N) RT berdasarkan Standar	Perhitungan (N) Pemekaran RT berdasarkan Standar	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	Rekomendasi Akhir Jumlah RT	Perhitungan RW berdasarkan Standar	Rekomendasi Akhir Jumlah RW
21	Pintu Air	Mainland	1.291	9	3	9	0	-	9	2	3
22	Rawa Bangun	Mainland	915	9	3	6	3	-	9	2	3
23	Rejosari	Mainland	1.287	11	3	9	2	-	11	3	3
24	Semabung Baru	Mainland	1.301	9	3	9	0	-	9	2	3
25	Semabung Lama	Mainland	2.610	14	3	17	3	3	17	4	3
26	Sriwijaya	Mainland	1.170	8	3	8	0	-	8	2	3
27	Taman Bunga	Mainland	1.734	10	3	12	2	2	12	3	3
Total			38.924	239	77	259	20	49	288	72	84

Sumber: Hasil Analisis, 2025

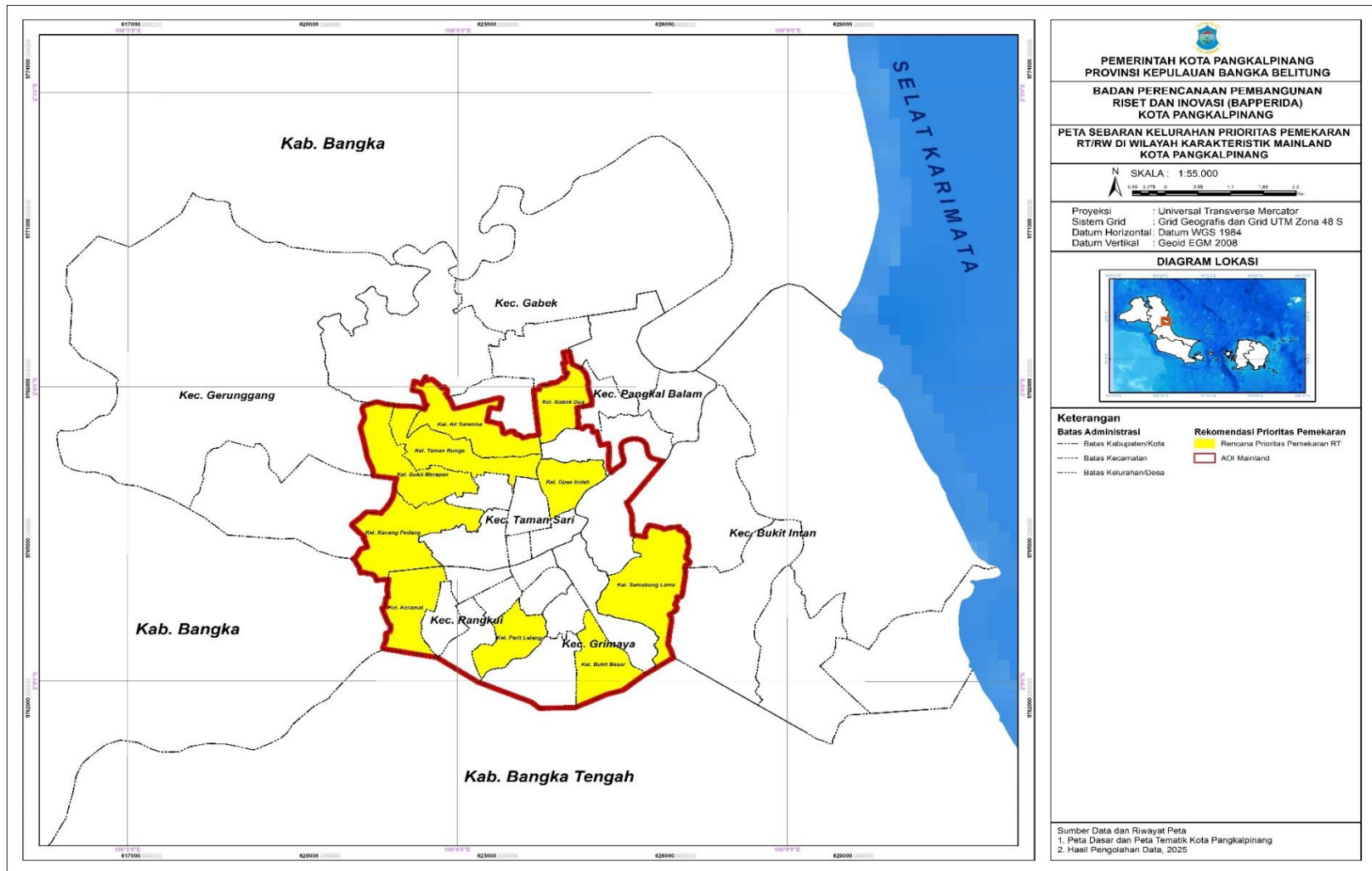
Laporan Akhir

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

Berdasarkan hasil analisis dengan menggunakan standar 150 KK per RT, Analisis menunjukkan bahwa Kota Pangkal Pinang membutuhkan tambahan **49 RT** sehingga jumlahnya meningkat dari **239** menjadi **288 unit**. Penyesuaian ini dilakukan untuk menyeimbangkan distribusi penduduk dan meningkatkan efektivitas pelayanan di tingkat RT. Pada tingkat RW, kebutuhan minimal adalah **72 unit**, namun direkomendasikan menjadi **84 Unit RW** guna menjaga keseimbangan pelayanan dan menyesuaikan kondisi sosial-spasial tiap kelurahan. Dengan demikian, pemekaran RT dan RW dipandang sebagai langkah strategis dalam penataan administrasi lokal yang lebih proporsional, adaptif, dan responsif terhadap dinamika perkotaan.

Hasil Perhitungan terhadap 27 kelurahan di Kota Pangkal Pinang dengan karakteristik wilayah *mainland*, terdapat beberapa kelurahan yang menjadi prioritas utama dalam pemekaran RT karena jumlah KK yang tinggi tidak sebanding dengan jumlah RT eksisting. Kelurahan dengan kebutuhan pemekaran terbesar adalah **Bukit Merapin** yang memerlukan tambahan 11 RT baru, disusul oleh **Air Itam** dan **Bukit Besar** masing-masing dengan kebutuhan 5 RT, serta **Kacang Pedang** dengan 7 RT. Selain itu, **Parit Lalang** juga menuntut penyesuaian signifikan dengan kebutuhan 8 RT baru. Kelurahan-kelurahan tersebut menjadi prioritas utama karena selisih antara jumlah RT eksisting dan jumlah RT sesuai standar relatif besar, yang berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan dalam distribusi pelayanan dan representasi warga.

Selain kelurahan dengan kebutuhan pemekaran besar, terdapat pula kelurahan lain dengan kebutuhan pemekaran yang lebih moderat, seperti **Pintu Air**, **Sriwijaya**, dan **Selindung** yang masing-masing memerlukan 2 RT tambahan, serta **Air Salemba**, **Asam**, **Batin Tikal**, **Taman Bunga**, dan **Sinar Bulan** yang memerlukan 2–4 RT tambahan. Secara keseluruhan, prioritas pemekaran RT lebih banyak terkonsentrasi pada wilayah *mainland* dengan kepadatan penduduk tinggi. Sementara itu, pemekaran RW direkomendasikan secara lebih merata di hampir seluruh kelurahan, dengan total peningkatan dari 77 RW eksisting menjadi 84 RW, yang berfungsi untuk menyeimbangkan beban koordinasi kelembagaan sekaligus mendukung efektivitas pelayanan publik di tingkat lokal. Berikut dibawah ini ditunjukkan pada **Gambar 4.6**. sebaran kelurahan prioritas pemekaran RT/RW di wilayah karakteristik *mainland* Kota Pangkal Pinang.



Gambar 4. 6 Sebaran Kelurahan Prioritas Pemekaran RT/RW di Wilayah Karakteristik Mainland Kota Pangkal Pinang

Tabel 4. 14 Rekomendasi Pemekaran RT & RW Kota Pangkal Pinang
Karakteristik Wilayah (Hinterland)

No	Kelurahan	Rekomendasi	Jumlah KK Eksisting	Jumlah RT Eksisting	Jumlah RW Eksisting	Perhitungan (N) RT berdasarkan Standar	Perhitungan (N) Pemekaran RT berdasarkan Standar	Rekomendasi Rencana(N) Pemekaran RT	Rekomendasi Akhir Jumlah RT	Perhitungan RW berdasarkan Standar	Rekomendasi Akhir Jumlah RW
1	Air Itam	Hinterland	1.897	9	3	9	- 0	-	9	2	3
2	Air Kepala Tujuh	Hinterland	3.186	9	3	14	5	5	14	4	4
3	Air Mawar	Hinterland	895	4	2	4	0	-	4	1	2
4	Ampui	Hinterland	1.024	6	2	5	- 1	-	6	2	2
5	Bacang	Hinterland	1.652	9	3	8	- 1	-	9	2	3
6	Gabek Satu	Hinterland	1.322	8	2	6	- 2	-	8	2	2
7	Jerambah Gantung	Hinterland	2.329	7	2	11	4	4	11	3	3
8	Ketapang	Hinterland	1.258	8	3	6	- 2	-	8	2	3
9	Lontong Pancur	Hinterland	1.966	8	2	9	1	1	9	2	2
10	Pasir Garam	Hinterland	830	7	2	4	- 3	-	7	2	2
11	Selindung	Hinterland	2.854	8	3	13	5	5	13	3	3
12	Selindung Baru	Hinterland	1.736	7	2	8	1	1	8	2	2
13	Sinar Bulan	Hinterland	1.770	9	3	8	- 1	-	9	2	3
14	Temberan	Hinterland	2.155	7	2	10	3	3	10	2	2
15	Tua Tunu Indah	Hinterland	4.937	10	3	22	12	12	22	6	6
Total			29.811	116	37	136	20	31	147	37	42

Sumber: Hasil Analisis, 2025

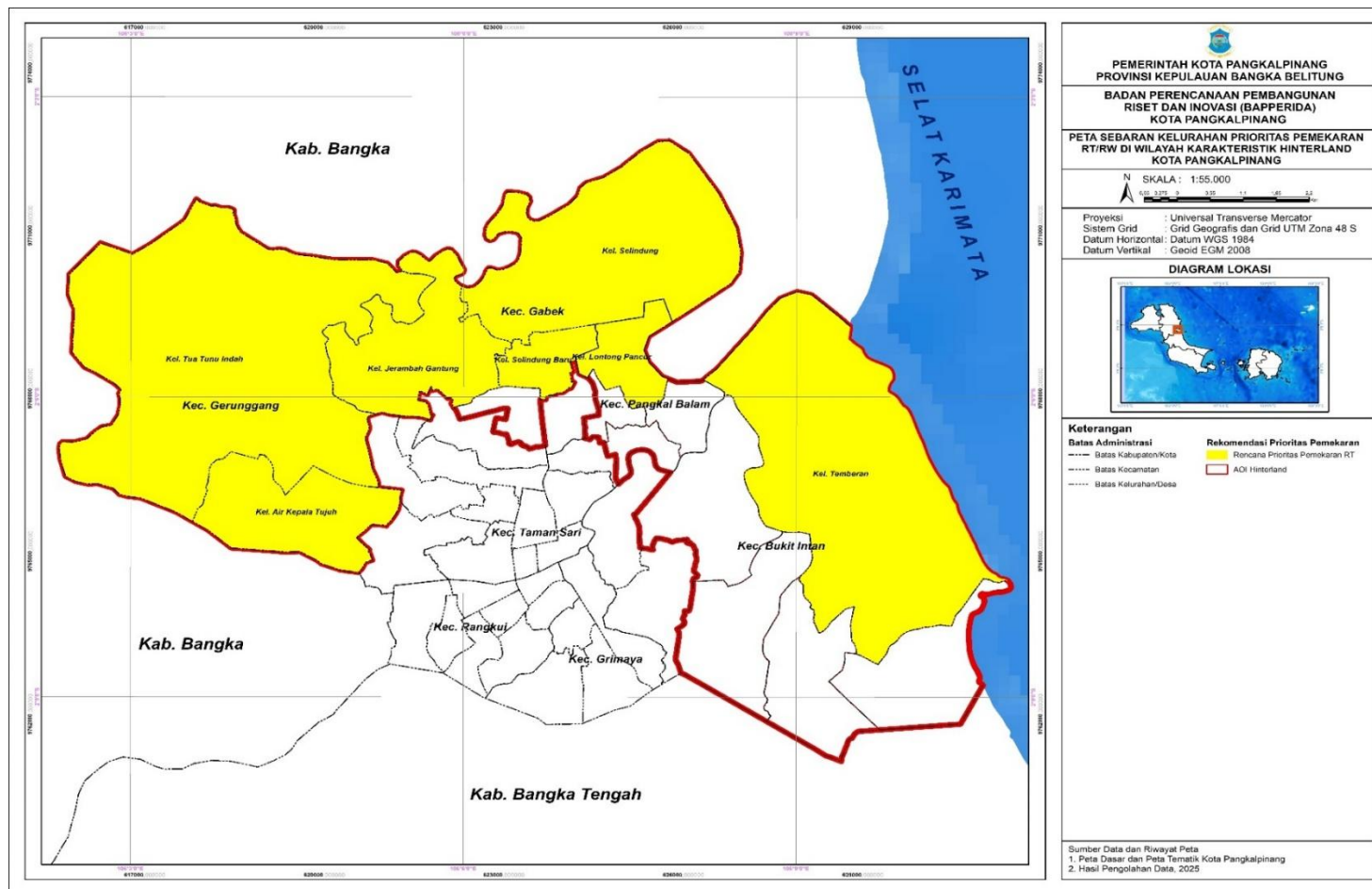
Laporan Akhir

**KAJIAN BACKLOG PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025**

Hasil analisis dengan standar 220 KK per RT menunjukkan bahwa wilayah hinterland Kota Pangkal Pinang membutuhkan penyesuaian jumlah RT untuk mencapai keseimbangan distribusi kependudukan. Beberapa kelurahan dengan beban penduduk yang tinggi, seperti **Tua Tunu Indah**, **Air Kepala Tujuh**, dan **Selindung**, tercatat sebagai prioritas utama pemekaran. Secara keseluruhan, jumlah RT meningkat dari **116 unit** menjadi **147 unit**, menandakan adanya kebutuhan tambahan **31 RT** baru agar kelembagaan masyarakat lebih proporsional dengan jumlah kepala keluarga yang ada.

Berdasarkan hasil analisis, terdapat beberapa kelurahan di wilayah hinterland Kota Pangkal Pinang yang menjadi prioritas pemekaran RT. **Kelurahan Tua Tunu Indah** menempati posisi utama dengan kebutuhan tambahan **12 RT baru**, mengingat jumlah KK yang sangat besar tidak sebanding dengan jumlah RT eksisting. Selanjutnya, **Kelurahan Air Kepala Tujuh** membutuhkan tambahan **5 RT**, sementara **Kelurahan Selindung** juga memerlukan **5 RT** untuk menyeimbangkan beban kependudukan. Ketiga kelurahan ini menjadi prioritas utama karena ketimpangan yang cukup signifikan antara kapasitas kelembagaan eksisting dengan kebutuhan riil di lapangan.

Pada level RW, perhitungan proporsional menghasilkan kebutuhan minimal **37 unit**. Namun, untuk memperkuat kapasitas representasi kelembagaan dan efektivitas koordinasi sosial, direkomendasikan jumlah RW ditingkatkan menjadi **42 unit**. Pemekaran ini dipandang sebagai langkah strategis dalam penataan wilayah administrasi lokal, karena tidak hanya menyesuaikan dengan dinamika kependudukan, tetapi juga memperhatikan kondisi sosial dan spasial masing-masing kelurahan. Dengan demikian, pemekaran RT dan RW di wilayah hinterland dapat diposisikan sebagai kebijakan adaptif yang mendukung terwujudnya tata kelola pemerintahan yang lebih efektif, inklusif, dan responsif terhadap pertumbuhan serta perubahan struktur sosial masyarakat Kota Pangkal Pinang. Berikut dibawah ini ditunjukkan pada **Gambar 4.7**. sebaran kelurahan prioritas pemekaran RT/RW di wilayah karakteristik *hinterland* Kota Pangkal Pinang.



Gambar 4. 7 Sebaran Kelurahan Prioritas Pemekaran RT/RW di Wilayah Karakteristik Hinterland Kota Pangkal Pinang

Penilaian kelayakan pemekaran Rukun Tetangga (RT) dilakukan melalui pendekatan analitis yang menggabungkan tiga indikator utama, yaitu jumlah kepala keluarga (KK), luas wilayah, dan kepadatan KK. Masing-masing indikator diberi skor berdasarkan kategori yang telah ditetapkan melalui hasil analisis tahun 2025. Untuk indikator jumlah KK, penilaian dibedakan antara kawasan mainland dan hinterland guna mencerminkan perbedaan karakteristik pertumbuhan penduduk dan penyebaran permukiman. Semakin besar jumlah KK dalam satu RT, semakin tinggi skor yang diperoleh, menandakan kebutuhan yang lebih mendesak untuk dilakukan pemekaran. Sementara itu, indikator luas wilayah mengelompokkan RT berdasarkan interval luasan, dengan wilayah yang lebih luas memperoleh skor lebih tinggi karena berpotensi menghadirkan tantangan dalam pelayanan administrasi dan jangkauan layanan sosial.

Indikator kepadatan KK digunakan untuk menangkap tekanan spasial akibat konsentrasi penduduk pada suatu area RT. RT dengan kepadatan tinggi memperoleh skor lebih rendah karena kepadatan yang besar belum tentu mengindikasikan kebutuhan pemekaran apabila wilayahnya sempit; sebaliknya, RT dengan kepadatan rendah namun wilayah luas dapat menunjukkan kebutuhan pemekaran yang lebih tinggi. Total skor diperoleh dengan menjumlahkan seluruh skor dari ketiga indikator, kemudian diklasifikasikan ke dalam tiga kategori: rendah (3–4), sedang (5–6), dan tinggi (7–9). RT dengan skor rendah dinilai tidak perlu dimekarkan, skor sedang perlu dipertimbangkan untuk pemekaran, dan skor tinggi layak direkomendasikan untuk pemekaran. Pendekatan kuantitatif terstruktur ini memberikan dasar objektif untuk menentukan prioritas pemekaran RT demi meningkatkan kualitas tata kelola wilayah dan pelayanan masyarakat. Berikut dibawah ini hasil rekomendasi prioritas pemekaran RT pada masing-masing wilayah *Hinterland* dan *Mainland*.

Tabel 4. 15 Rekomendasi Prioritas Pemekaran RT

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor			
Gabek	Mainland	Air Salemba	2	RT 01/01	3	2	3	8	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 01/01; RT 05/03
				RT 02/01	1	1	3	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/01	2	3	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 05/03	3	3	3	9	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/02	2	1	3	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
	Mainland	Gabek Dua	5	RT 01/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	RT 02/01 RT 03/01 RT 04/02 RT 05/02 RT 07/02
				RT 02/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/01	2	1	2	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	2	1	2	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 05/02	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 07/02	2	3	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 08/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
	Hinterland	Jerambah Gantung	4	RT 01/01	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	RT 03/01 RT 05/02 RT 06/02 RT 07/02
				RT 02/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 03/01	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	2	1	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor			
				RT 05/02	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 03/01 RT 05/02 RT 06/02 RT 07/02
				RT 06/02	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 07/02	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 01/01	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
	Hinterland	Selindung	5	RT 03/01	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	RT 01/01 RT 07/01 RT 05/02 RT 04/03 RT 08/03
				RT 07/01	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 02/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 05/02	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 04/03	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 08/03	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
	Hinterland	Selindung Baru	1	RT 01/01	2	1	3	6	Sedang	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 06/02
				RT 02/01	2	1	2	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/01	1	1	2	4	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 05/02	1	1	3	5	Sedang	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/02	3	3	3	9	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor			
				RT 07/02	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
Girimaya	Mainland	Bukit Besar	5	RT 01/01	3	1	1	5	Sedang	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 01/01 RT 03/01 RT 04/02 RT 05/02 RT 08/03
				RT 02/01	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 03/01	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 05/02	3	2	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/02	1	2	2	5	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 07/03	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 08/03	2	1	3	6	Sedang	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 09/03	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
Gerunggang	Mainland	Bukit Merapin	11	RT 01/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 01/01 (2 RT) RT 03/01 (1 RT) RT 07/02 (1 RT) RT 08/02 (1 RT) RT 09/02 (3 RT) RT 10/03 (1 RT) RT 12/03 (2 RT)
				RT 02/01	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 05/01	2	1	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 06/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 07/02	3	2	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 08/02	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 09/02	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	

Laporan AKHIR

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor			
				RT 10/03	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 11/03	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 12/03	3	2	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 13/03	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
	Mainland	Kacang Pedang	7	RT 01/01	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	RT 02/01 RT 03/01 RT 05/02 RT 06/02 RT 07/03 RT 09/03 RT 10/03
				RT 02/01	2	1	3	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 05/02	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/02	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 07/03	3	3	3	9	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 08/03	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 09/03	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 10/03	3	2	3	8	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
	Mainland	Taman Bunga	2	RT 01/01	1	1	3	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 09/03 RT 10/03
				RT 02/01	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 03/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 04/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 05/02	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT	
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor				
				RT 06/02	2	1	3	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 07/03	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 08/03	2	2	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 09/03	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 10/03	3	3	2	8	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 01/01	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		RT 06/02 (1 RT) RT 07/03 (1 RT) RT 08/03 (2 RT) RT 09/03 (1 RT)
				RT 02/01	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 03/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 04/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 05/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
	RT 06/02	3	2	3	8	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran					
	RT 07/03	3	3	3	9	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran					
	RT 08/03	3	3	3	9	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran					
	RT 09/03	3	3	3	9	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran					
	Hinterland	Tua Tunu Indah	12	RT 01/01	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 01/01 (2 RT) RT 08/03 (1 RT) RT 09/03 (3 RT) RT 10/03 (6 RT)	
				RT 02/01	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 03/01	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 04/02	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 05/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT	
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor				
				RT 06/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 07/03	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 08/03	2	3	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 09/03	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 10/03	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 01/01	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		RT 01/01 RT 02/01 RT 04/02 RT 05/02 RT 06/02 RT 07/03
				RT 02/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 03/01	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 04/02	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 05/02	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
RT 06/02	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran						
RT 07/03	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran						
RT 08/03	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran						
RT 09/03	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran						
Rangkui	Mainland	Keramat	6	RT 01/01	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 01/01 RT 02/01 RT 03/01 RT 01/02 RT 02/02 RT 03/02 RT 01/03 RT 02/03	
				RT 02/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 03/01	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 01/02	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 02/02	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 02/02	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		

Laporan AKHIR

KAJIAN *BACKLOG* PERUMAHAN DAN PEMEKARAN
RT (RUKUN TETANGGA) DAN RW (RUKUN WARGA)
Tahun Anggaran 2025

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor			
				RT 03/02	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 01/03	3	1	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 02/03	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/03	2	1	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
Taman Sari	Mainland	Opas Indah	1	RT 01/01	2	1	3	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	RT 03/01
				RT 02/01	1	1	3	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/01	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/01	2	1	2	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 05/02	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 06/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 07/02	2	1	3	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 08/02	2	3	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 09/01							
Bukit Intan	Mainland	Semabung Lama	3	RT 01/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	RT 04/01 RT 07/02 RT 09/02
				RT 02/01	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 03/01	2	1	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	
				RT 04/01	3	2	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 05/01	3	1	2	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 06/01	1	2	1	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT	
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor				
				RT 07/02	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 08/02	1	1	3	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 09/02	3	1	3	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 010/02	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 011/03	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 012/03	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 013/03	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 014/03	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 01/01	2	3	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		RT 01/01 RT 02/01 RT 07/02
				RT 02/01	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 03/01	3	2	2	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 04/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 05/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
				RT 06/02	1	1	2	4	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		
RT 07/02	2	2	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran						
Pangkalbalam	Hinterland	Lontong Pancur	1	RT 01/01	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan	RT 02/02	
				RT 02/01	2	1	3	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 03/01	3	2	1	6	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran		
				RT 01/02	1	1	1	3	Rendah	Tidak perlu dimekarkan		

Kecamatan	Karakteristik Wilayah	Kelurahan	Rekomendasi Rencana (N) Pemekaran RT	RT	Skoring				Kategori	Rekomendasi	Pemekaran RT
					Skor Jumlah KK	Skor Luas	Skor Kepadatan	Total Skor			
				RT 02/02	3	3	1	7	Tinggi	Layak dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 03/02	2	2	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 04/02	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	
				RT 05/02	1	3	1	5	Sedang	Perlu dipertimbangkan untuk pemekaran	

Sumber: Hasil Analisis, 2025

BAB 5



BAPPERIDA
KOTA PANGKAL PINANG

KESIMPULAN

Bagian ini menguraikan Kesimpulan terkait kajian backlog perumahan dan pemekaran RT/RW di Kota Pangkal Pinang.

5. KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

5.1.1 Kajian Backlog Perumahan

- Pertumbuhan penduduk yang meningkat hingga ± 18 ribu jiwa lima tahun ke depan menyebabkan kebutuhan rumah baru semakin mendesak. Kondisi ini menjadikan backlog perumahan sebagai isu prioritas di Pangkal Pinang.
- Total backlog mencapai **17.528 unit**, dengan beban tertinggi di Rangkui, Bukit Intan, dan Pangkalbalam. Angka ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara jumlah rumah tangga dan ketersediaan hunian.
- Pemenuhan backlog dan RTLH membutuhkan lahan sekitar **± 316 hektar**, termasuk penyediaan prasarana lingkungan dan RTH. Kebutuhan lahan terbesar berada di Kecamatan Rangkui karena backlog tertinggi.
- Cadangan lahan non-terbangun cukup besar di Bukit Intan, Gabek, dan Gerunggang sehingga masih mendukung pembangunan hunian baru. Sementara itu, Pangkalbalam, Rangkui, dan Taman Sari memiliki keterbatasan signifikan untuk pengembangan.
- Terdapat **84,75 ha** permukiman yang berada pada zona tidak sesuai RTRW, sehingga perlu relokasi atau penataan ulang. Kondisi ini menambah kebutuhan lahan permukiman yang layak dan sesuai regulasi.

5.1.2 Kajian Pemekaran RT/RW

- Pembagian wilayah menjadi **Mainland** dan **Hinterland** diperlukan untuk menyesuaikan standar pelayanan dengan karakter permukiman. Perbedaan kepadatan dan pola ruang membuat standar jumlah KK per RT tidak bisa diseragamkan.
- Mainland idealnya memiliki **150–180 KK per RT**, sedangkan hinterland **220–300 KK per RT**. Standar ini ditetapkan berdasarkan analisis beban pelayanan dan sebaran penduduk.
- Kebutuhan tambahan RT di wilayah mainland mencapai **49 RT baru**, terutama di kelurahan padat seperti Bukit Merapen, Parit Lalang, Kacang Pedang, dan Bukit Besar. Hal ini dilakukan untuk menyeimbangkan beban administrasi dan memperbaiki kualitas pelayanan.

- Jumlah RW direkomendasikan meningkat dari 77 menjadi **84 RW** guna menciptakan pembagian wilayah yang lebih proporsional. Penataan ini diperlukan agar distribusi RT per RW selaras dengan standar ideal.
- Penentuan prioritas pemekaran RT memperhitungkan jumlah KK, luas wilayah, dan kepadatan sebagai indikator utama. Ketiga indikator tersebut digunakan untuk memberikan skor objektif bagi penentuan kelayakan pemekaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Djosman, B., & Manaf, A. (2017). Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 5(4), 307-313.
- Hidayati, I. (2021). Urbanisasi dan dampak sosial di kota besar: Sebuah tinjauan. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial*, 7(2), 212-221.
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan. *Yustisia*, 4(3), 541-557.
- Kwaky, J. M., Ekechukwu, D. E., & Ogundipe, O. B. (2024). Reviewing the role of bioenergy with carbon capture and storage (BECCS) in climate mitigation. *Engineering Science & Technology Journal*, 5(7), 2323-2333.
- Mardiansjah, F. H., & Rahayu, P. (2019). Urbanisasi dan pertumbuhan kota-kota di Indonesia: Suatu perbandingan antar-wilayah makro Indonesia. *Jurnal Pengembangan Kota*, 7(1), 91-110.
- Musyafa, A. (2023). Pengembangan Model Penyediaan Rumah Untuk Memenuhi Permintaan Di Indonesia. *Structure*, 5(1), 50-55.
- Peraturan Daerah Kota Pangkal Pinang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkal Pinang Tahun 2011–2030.
- Peraturan Daerah Kota Pangkal Pinang Nomor 13 Tahun 2024 tentang APBD Tahun Anggaran 2025.
- Peraturan Daerah Kota Pangkal Pinang Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2025–2045.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 03/PRT/M/2018 tentang Bantuan PSU untuk Perumahan Umum.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, beserta perubahannya dalam PP Nomor 72 Tahun 2019.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 09 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Pangkal Pinang Tahun 2024–2026.
- Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 15 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Perwali Nomor 48 Tahun 2023 tentang Kedudukan dan Struktur Perangkat Daerah.
- Peraturan Wali Kota Pangkal Pinang Nomor 58 Tahun 2024 tentang Penjabaran APBD Tahun Anggaran 2025
- Susanto, S. C., & Septanaya, I. D. M. F. (2024). Evaluasi Keseimbangan Pekerjaan dan Hunian (Jobs-housing Balance) Perumahan Bersubsidi di Wilayah Peri-Urban Surabaya. *Jurnal Penataan Ruang*, 19, 67-75.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem
Perencanaan Pembangunan Nasional.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua
atas UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.