

**FAKTOR YANG MEMENGARUHI PERTUMBUHAN RUMAH LIAR (RULI)
DI KOTA BATAM**

Oleh:

NATHANIA HIMMATANA ESPA ONASIS

NIM 083002100015



**PERENCANAAN WILAYAH KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANDSEKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA 2025**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

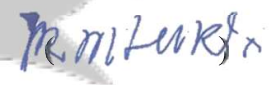
Nama : Nathania Himmatana Espa Onasis
NIM : 083002100015
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Faktor yang Memengaruhi Pertumbuhan Rumah
Liar di Kota Batam

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing, NIDN : Dr. Ir. Hanny Wahidin Wiranegara, M.T., 0302106402 ()

Pembimbing, NIDN : Dr. drs. Yayat Supriatna, MSP., 0314066502 ()

Penguji : Marselinus Nirwan Luru, S.T., M.Si. ()

Penguji : Dr. Ir. Rahel Situmorang, MPlan ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 18 Juli 2025

SURAT ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Nathania Himmatana Espa
Onasis**

NIM : 083002100015

Tanda Tangan : 

Tanggal : 23 Juli 2025

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Trisakti, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nathania Himmatana Espa Onasis
NIM : 083002100015
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Trisakti Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non -exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Faktor yang Memengaruhi Pertumbuhan Rumah Liar di Kota Batam”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Non eksklusif ini Universitas Trisakti berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Jakarta

Pada Tanggal 23 Juli 2025

Yang Menyatakan



(Nathania Himmatana Espa Onasis)

ABSTRAK

Nama : Nathania Himmatana Espa Onasis
NIM : 083002100015
Judul : **Faktor Yang Memengaruhi Pertumbuhan Rumah Liar Di Kota Batam**
Pembimbing I : **Dr.Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T**
Pembimbing II : **Dr. drs. Yayat Supriyatna, MSP**

xii + 102 halaman, 12 gambar, 12 tabel, 1 lampiran

Kota Batam mengalami pertumbuhan pesat permukiman liar (RULI) yang mengganggu penataan kota, lingkungan, dan keadilan sosial. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor utama yang memengaruhi pertumbuhan RULI di Kota Batam. Metode penelitian menggunakan pendekatan studi kasus dengan analisis kualitatif dan kuantitatif (survei penghuni Ruli, data sekunder perumahan, dan studi kebijakan). Hasil penelitian menunjukkan tiga faktor utama berkontribusi terhadap maraknya RULI, yaitu: (1) kebijakan pemerintah daerah yang belum efektif (termasuk koordinasi antara Pemko Batam dan BP Batam yang lemah) sehingga penanganan Ruli kurang optimal; (2) terbatasnya ketersediaan rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (backlog perumahan tinggi) yang mendorong banyak keluarga memilih tinggal di Ruli; (3) ketersediaan sarana dan prasarana yang tidak merata, di mana lokasi dengan akses infrastruktur dan ekonomi yang baik (misalnya dekat kawasan industri) menjadi pusat pertumbuhan Ruli karena menawarkan kemudahan akses bagi warga. Kesimpulannya, ketiga faktor tersebut secara bersama-sama mendorong pertumbuhan Ruli di Batam. Implikasi praktisnya adalah perlunya perbaikan implementasi kebijakan perumahan, peningkatan penyediaan rumah terjangkau, dan pembangunan infrastruktur yang lebih merata untuk mengendalikan permukiman liar secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Rumah Liar (RULI), Kota Batam, Kebijakan Pemerintah, Perumahan Terjangkau, Infrastruktur Perkotaan, Ketimpangan Akses Hunian

ABSTRACT

Name : Nathania Himmatana Espa Onasis
Student ID : 083002100015
Title : *Factors Influencing the growth of Illegal Settlements (RULI) in Batam City*
Supervisor I : Dr.Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T
Supervisor II : Dr. drs. Yayat Supriyatna, MSP

xii + 102 pages, 12 images, 12 tabels, 1 attachments

Batam City has experienced a rapid growth of illegal settlements (RULI) that disrupts urban planning, the environment, and social justice. Therefore, this study aims to identify the main factors influencing the growth of Ruli in Batam. The research employs a case study approach with a combination of qualitative and quantitative analysis, including resident surveys, secondary housing data analysis, and policy review. The results show that three key factors significantly contribute to the proliferation of Ruli , namely: (1) ineffective local government policies (including weak coordination between the city government and the Batam Development Authority), leading to suboptimal handling of Ruli; (2) limited availability of adequate and affordable housing for low-income communities (a high housing backlog), which forces many families to live in Ruli; (3) uneven provision of infrastructure and services, whereby areas with good access to infrastructure and economic opportunities (e.g., near industrial zones) become hotspots for RULI because they offer convenient access despite being illegal. In conclusion, these factors collectively drive the growth of Ruli in Batam. The findings underscore the need to improve housing policy implementation, increase the supply of affordable housing, and develop more inclusive infrastructure to sustainably control illegal settlements.

Keywords: Illegal Settlements (RULI), Batam City, Government Policy, Affordable Housing, Urban Infrastructure, Housing Access Inequality

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “*Faktor yang Memengaruhi Pertumbuhan Rumah Liar (RULI) di Kota Batam*” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Trisakti.

Perjalanan menyelesaikan skripsi ini bukan hal yang sederhana. Ada banyak proses jatuh bangun, malam-malam panjang yang diisi dengan overthinking, revisi yang nggak ada habisnya, dan momen-momen di mana rasanya ingin menyerah saja. Tapi di balik semua itu, ada banyak doa, pelukan hangat, dukungan tulus, dan kata-kata sederhana yang ternyata punya kekuatan luar biasa. Untuk itu, dengan tulus dan penuh rasa terima kasih, penulis ingin menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, atas setiap napas, setiap langkah, dan setiap pertolongan yang selalu datang di waktu yang tak pernah terlambat. Atas kekuatan yang muncul diam-diam saat hati mulai lelah dan kepala dipenuhi rasa ragu. Terima kasih untuk semua kemudahan yang diselipkan dalam setiap kesulitan.
2. Mama Kristina Harahap, S.Kep., M.M dan Papa Capt. Rio Onasis, M.Mar, terima kasih telah menjadi rumah bagi segala rasa. Untuk cinta yang nggak pernah habis, doa yang selalu hadir bahkan tanpa diminta, dan dukungan luar biasa di segala bentuk—baik moral, materi, maupun spiritual. Kalian adalah sosok paling tangguh yang penulis kenal. Untuk Ridho Farraz Onasis, Tricia Putri Onasis, dan Rizky Fathul Onasis, terima kasih sudah jadi sumber ketawa, semangat, dan pengingat untuk tetap waras di tengah proses yang bikin kepala panas.
3. Ummi Misni, S.K.M., M.Si dan Daddy Hamidi, A.P., M.Si, terima kasih sudah jadi tempat pulang kedua selama proses penelitian. Atas segala bentuk kemudahan, kehangatan, dan perhatian yang diberikan tanpa pamrih. Kebaikan kalian adalah salah satu alasan kenapa proses ini bisa berjalan lebih ringan.
4. Ibu Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T dan Bapak Dr. Drs. Yayat Supriatna, M.S.P, terima kasih atas bimbingan yang luar biasa sabar dan penuh perhatian. Di tengah kesibukan yang padat, Ibu dan Bapak tetap menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran

untuk mendampingi proses ini. Setiap koreksi, masukan, dan motivasi dari Ibu dan Bapak akan selalu penulis ingat, bahkan jauh setelah skripsi ini selesai.

5. Abang Muhammad Farouq Dhiaulhaq, terima kasih sudah menjadi teman bicara, tempat bersandar, dan support system yang paling setia. Dari awal kuliah hingga titik akhir ini, terima kasih sudah bertahan mendampingi di masa-masa penuh tekanan, lelah, dan tangis. Terima kasih karena selalu tahu harus bilang apa, bahkan ketika penulis sendiri nggak tahu apa yang sedang dirasakan.
6. Sahabat-sahabat terbaik saya, Yuriduna Salma, Rizka Intan Faghira, Atiyyah Rahmadita, Qhansya Nasyafa, Risma Nuridha, dan Suci Mahdani Hardi. Terima kasih sudah jadi tempat berbagi segala hal: mulai dari tugas, curhat, hingga jokes absurd yang selalu muncul di tengah stres. Kalian adalah bagian dari perjalanan ini yang akan selalu penulis ingat dengan senyum.
7. Susan Ellis dan Regita Fakhira, dua orang yang sudah ada sejak kecil dan tetap ada sampai hari ini. Terima kasih sudah jadi bagian hidup yang terus kebersamai, dengan dukungan yang mungkin nggak selalu terlihat, tapi selalu terasa.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap saran dan kritik yang membangun demi perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, serta menjadi kontribusi dalam pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, khususnya dalam memahami dinamika permukiman ilegal di wilayah perkotaan.

Akhir kata, semoga segala kebaikan dan dukungan yang telah penulis terima selama proses penyusunan skripsi ini mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT.

Jakarta, 26 Juni 2025



Nathania Himmatana Espa Onasis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	II
SURAT ORISINALITAS.....	III
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	IV
ABSTRAK	V
ABSTRACT.....	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
DAFTAR ISI	IX
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR GAMBAR.....	XIII
DAFTAR LAMPIRAN.....	XV
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Sasaran Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.5.1 Manfaat Teoritis.....	4
1.5.2 Manfaat Praktis	4
1.6 Lingkup Penelitian	4
1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian	4
1.6.2 Ruang Lingkup Substansi Penelitian	5
1.7 Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Rumah Liar (RULI): Definisi, Karakteristik, dan Tipologi.....	6
2.1.1 Definisi dan Karakteristik Rumah Liar (RULI).....	6
2.1.2 Perbedaan Rumah Liar (RULI) dengan Perumahan Formal.....	10
2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Bertambahnya RULI di Kota Batam	14
2.2.1 Kebijakan Pemerintah Daerah/Otorita Batam dan Implementasinya	14
2.2.2 Penyediaan Rumah Layak Huni dan Terjangkau.....	19
2.2.3 Ketersediaan Prasarana dan Sarana	22

2.3	Penelitian Terdahulu	26
2.4	Kerangka Konsep.....	34
2.5	Kerangka Berpikir.....	34
BAB III METODE PENELITIAN		36
3.1	Pendekatan Penelitian	36
3.2	Metode Pengumpulan Data.....	37
3.2.1	Kebutuhan Data	38
3.2.2	Populasi dan Sampel.....	39
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.2.3.1	Data Primer	41
3.2.3.2	Data Sekunder.....	42
3.2.4	Metode Analisis Data.....	42
BAB IV GAMBARAN UMUM.....		44
4.1	Profil Kota Batam	44
4.1.1	Letak geografis Kota Batam	44
4.1.2	Pembagian wilayah administratif.....	45
4.2	Kondisi Penduduk.....	46
4.2.1	Jumlah penduduk dan pertumbuhannya.....	46
4.2.2	Penduduk berdasarkan jenis pekerjaan	47
4.3	Persebaran Rumah Liar (RULI).....	47
4.4	Keterkaitan Persebaran Rumah Liar Tahun 2022 dengan Zonasi RTRW dan Penggunaan Lahan Kota Batam 2020–2040	52
4.5	Kebijakan Pemerintah.....	56
4.5.1	Kebijakan Dalam Penanganan Rumah Liar.....	56
4.5.2	Status Kepemilikan Tanah pada Lokasi Rumah Liar	57
4.6	Kondisi Ekonomi dan Hunian.....	58
4.6.1	Perkembangan Indikator Ekonomi Kota Batam	58
4.6.2	Aksesibilitas Hunian Formal.....	60
4.6.3	Keterkaitan Ekonomi dengan Munculnya Permukiman Liar	61
4.7	Ketersediaan Prasarana dan Sarana	61
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN		64
5.1	Analisis	64
5.1.1	Kebijakan Pemerintah.....	64
5.1.2	Ketersediaan Rumah Layak Huni dan Terjangkau	76

5.1.3 Ketersediaan Prasarana dan Sarana	83
5.2 Pembahasan.....	92
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	97
6.1 Simpulan	97
6.2 Saran	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99
LAMPIRAN.....	106



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbedaan Rumah Liar (RULI) dengan Perubahan Formal.....	10
Tabel 2 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	27
Tabel 3 Kebutuhan Data	38
Tabel 4. Daftar Kecamatan beserta Kelurahan Kota Batam	45
Tabel 5. Data Jumlah Penduduk Kota Batam	46
Tabel 6. Daftar Estimasi Jumlah tenaga kerja dan proporsi pekerja sektor industri di Kota Batam (2018-2023).....	47
Tabel 7. Luas Lahan Rumah Liar Kota Batam 2019-2022	48
Tabel 8. Rumah liar per kecamatan di Batam (2022) dan zona RTRW terdampak	53
Tabel 9. Status tanah di Kota Batam beserta pengelola dan dasar hukum yang mengatur.....	57
Tabel 10. Perkembangan Indikator Ekonomi Kota Batam 2019-2022.....	59
Tabel 11. Aksesibilitas Hunian Formal di Kota Batam Tahun 2019–2022	60
Tabel 12. Estimasi Backlog Perumahan Kota Batam 2019-2022.....	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Wilayah Studi.....	4
Gambar 2 Kerangka Konsep.....	34
Gambar 3 Kerangka Berpikir.....	35
Gambar 4 Letak Geografis Kota Batam.....	44
Gambar 5. Peta Sebaran Rumah Liar Kota Batam Tahun 2019	49
Gambar 6. Peta Sebaran Rumah Liar Kota Batam Tahun 2020	49
Gambar 7. Peta Sebaran Rumah Liar Kota Batam Tahun 2021	50
Gambar 8. Peta Sebaran Rumah Liar Kota Batam Tahun 2022	51
Gambar 9. Rumah Liar tahun 2022 dan RTRW Kota Batam Tahun 2020-2040	52
Gambar 10. Peta Penggunaan Lahan, Jaringan Jalan dan Sebaran Rumah Liar di Kota Batam Tahun 2022	54
Gambar 11. Peta Jangkauan Lokasi Fasilitas Pendidikan Terhadap Rumah Liar Kota Batam Tahun 2022	62
Gambar 12. Peta Jangkauan Lokasi Pasar Terhadap Rumah Liar Kota Batam Tahun 2022...	63
Gambar 13. Tingkat Persetujuan Responden terhadap Efektivitas Kebijakan	64
Gambar 14. Tingkat Persetujuan Responden terhadap Efektivitas Kebijakan	65
Gambar 15. Tingkat Persetujuan Responden terhadap Efektivitas Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Mengatasi Permukiman Liar (RULI)	65
Gambar 16. Tingkat Persetujuan Responden terhadap Efektivitas Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Mengatasi Permukiman Liar (RULI)	66
Gambar 17. Sebaran Penggunaan Lahan dan Lokasi Rumah Liar di Kota Batam	73
Gambar 18. Tingkat Persepsi Responden terhadap Ketersediaan Perumahan Formal dan Kebutuhan Hunian di Kota Batam.....	76
Gambar 19. Tingkat Persepsi Responden terhadap Ketersediaan Perumahan Formal dan Kebutuhan Hunian di Kota Batam.....	77
Gambar 20. Tingkat Persepsi Responden terhadap Ketersediaan Perumahan Formal dan Kebutuhan Hunian di Kota Batam.....	81
Gambar 21. Tingkat Persepsi Responden terhadap Ketersediaan Perumahan Formal dan Kebutuhan Hunian di Kota Batam.....	81
Gambar 25. Jangkauan Rumah Liar Masing-Masing Kecamatan Terhadap Lokasi Industri Kota Batam	88
Gambar 26. Jangkauan Lokasi Fasilitas Pendidikan Terhadap Rumah Liar Kota Batam Tahun 2022.....	89

Gambar 27. Jangkauan Lokasi Pasar Terhadap Rumah Liar Kota Batam Tahun 2022	90
Gambar 28. Jaringan Jalan dan Sebaran Rumah Liar di Kota Batam Tahun 2022	91



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Skrip Wawancara.....	106
---------------------------------	-----



Nama : Nathania Himmatana Espa Onasis

NIM 083002100015

BUKU BIMBINGAN

No.	Hari/ Tanggal	Pembahasan	TTD Pembimbing (Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T)
1.	Selasa, 25 Februari 2025	⇒ Rumusan masalah per jelas dengan menggunakan 2 titik waktu (bikin table) ⇒ Latar belakang berisi urgensi & penelitian sebelumnya ⇒ Bab 2 berisi jawaban atas masalah	
2.	Senin, 03 Maret 2025	⇒ Revisi latar belakang ⇒ RQ, jawab di BAB 2. Jawaban faktor ada dari sisi supply dan sisi demand ⇒ Penelitian terdahulu dibikin dua table, supply & demand ⇒ Revisi variabel (supply & demand)	
3.	Selasa, 11 Maret 2025	⇒ Revisi latar belakang ⇒ Revisi daftar isi BAB 2 ⇒ Bikin surat survei ⇒ Metode supply & demand	

			⇒ Kerangka konsep supply & demand	
4.	Selasa, 18 Maret 2025		⇒ Perbaiki metode ⇒ List wawancara ⇒ List data sekunder ⇒ Susun Bab 4	
5.	Selasa, 22 April 2025		⇒ Laporan survey ⇒ Membahas angket untuk squatter	
6.	Senin, 5 Mei 2025		Membahas tentang hasil dari analisis dan pengolahan data	

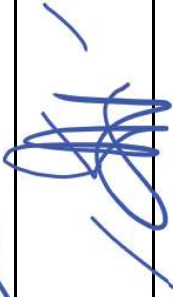
No.	Hari/ Tanggal	Pembahasan	TTD Pembimbing 2 (Dr. drs. Yayat Supriyatna, MSP)
1.	Senin, 3 Maret 2025	Membahas latar belakang terkait sebaran Rumah Liar di Kota Batam	
2.	Selasa, 11 Maret 2025	Membahas teori dan tipologi Rumah Liar	
3.	Selasa, 18 Maret 2025	Membahas kerangka konsep dan survey	

4.	Kamis, 22 Mei 2025	Membahas hasil survey dan analisis	
5.	Jumat, 23 Mei 2025	Membahas hasil survey dan analisis	

Nama : Nathania Himmatana Espa Onasis

NIM 083002100015

BUKU BIMBINGAN

No.	Hari/ Tanggal	Pembahasan	TTD Pembimbing (Dr.Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T)
1.	2 Juni 2025	- Membahas hasil revisi dari sidang 1 - Memperkuat teori untuk kerangka konsep - Analisis dan pembahasan lebih di perjelas	
2.	15 Juni 2025	Membahas hasil dari analisis dan pembahasan	
3.	18 Juni 2025	Membahas terkait penulisan dan format	

No.	Hari/ Tanggal	Pembahasan	TTD Pembimbing (Dr. drs. Yayat Supriatna, MSP)
1.	16 Juni 2025	Membahas gambaran kebijakan/ peraturan di Batam	
2.	17 Juni 2025	Membahas hasil dari analisis dan pembahasan	
3.	26 Juni 2025	Mengkonfirmasi hasil perbaikan	