

BAB I

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping pendidikan dan kesehatan. Dengan pertambahan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan rumah tinggal semakin tinggi. Sedangkan lingkungan perumahan yang diharapkan masyarakat adalah perumahan yang lengkap dengan fasilitas-fasilitas penunjang, diantaranya adalah adanya sarana pendidikan, sarana ibadah, sarana berbelanja, sarana olahraga, dan sarana bermain.

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pinrang, - Berdasarkan Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Pinrang Nomor 8 Tahun 2011 bab I Pasal 1 ayat 19 dan 20 tentang aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) maka dengan ini Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pinrang yaitu

Bidang Tata Ruang melakukan pemasangan papan himbauan tentang aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Dalam hal ini Selaku Koordinator Kegiatan yaitu ibu Hj. Hakima, ST. MT, Kepala Seksi Pengawasan Tata Ruang mengungkapkan bahwa pemasangan papan himbauan ini adalah kegiatan rehabilitasi pemasangan papan himbauan yang baru, karna papan himbauan yang dipasang dua tahun lalu sudah rusak jadi harus diganti yang baru, dan untuk pemasangan kali ini dipasang didua wilayah yaitu dikecamatan Suppa yang terletak didaerah perbatasan jalan poros Pinrang-Pare-pare dan diKecamatan Paleteang yang terletak dijalan Poros Pinrang-Polman Kelurahan Macinnae (Kanni).

Kepala Bidang Tata Ruang Bapak Drs.Ridwan. M.Si, yang ditemui diruang kerjanya membenarkan bahwa tujuan pemasangan papan himbauan ini agar nantinya menjadi pedoman atau Pentunjuk bagi masyarakat yang akan mendirikan atau membangun rumah batu maupun rumah kayu tentang bagaimana aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang telah ditetapkan oleh peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Pinrang terutama aturan sempadan bangunan untuk jalan poros provinsi, dan ini akan menjadi dasar jika nantinya terjadi pelebaran jalan.

“ia pun menambahkan bahwa pemasangan papan himbauan ini difokuskan untuk jalan poros Provinsi yang akan dilakukan secara berkelanjutan, dan untuk tahun ini kita pasang dua papan himbauan dan insya allah rencananya akan kami anggarkan tahun depan untuk pergantian pemasangan papan himbauan yang baru nantinya. Kamis 17 Desember 2015

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan

yang berupa *capital gain* yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemilikinya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa.

Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi *real estate* Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru.

Rumah atau hunian pada masa lalu berfungsi sebagai tempat berlindung, untuk mendapatkan keamanan dan kenyamanan, terhindar dari cuaca yang tidak menentu, hewan buas serta beristirahat. Tetapi saat ini pengertian rumah telah melebar sesuai perkembangan jaman. Rumah, apalagi yang berada di pusat kota merupakan "oase" untuk berlindung dan beristirahat. Saat ini banyak rumah yang memiliki fungsi hanya sebagai rumah peristirahatan semata. Seperti diperkotaan banyak rumah dibeli hanya sebagai rumah singgah pada saat hari-hari kerja sementara dipedesaan rumah dibeli sebagai rumah untuk peristirahatan saat liburan. Pertambahan penduduk pendatang di Pinrang setiap tahunnya terus meningkat.

Kawasan perkotaan selain menjadi tempat untuk bekerja juga menawarkan berbagai fasilitas yang lengkap mendukung berbagai aktivitas yang diinginkan yang berkaitan dengan gaya hidup, misalnya lebih banyak *restaurant* dan pusat perbelanjaan. Menariknya rumah dipertanian memerlukan perhatian khusus dalam desain karena fasilitas-fasilitas dalam kota seperti area hijau banyak yang kurang diperhatikan. Permasalahan lingkungan serta tingkat kriminalitas yang tinggi terkadang menyebabkan rumah sebaiknya didesain secara khusus dengan memperhatikan keindahan, kesejukan, kesehatan dan keamanan.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah yang ada. Penyusunan acuan untuk menangani perumahan dan permukiman telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan (KSNP) namun penekanannya lebih kepada lingkup perumahan saja.

Awang Firdaus (1997) menjelaskan bahwa permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah, dan laju pertumbuhan ekonomi (Pananggian, 2004) antara suku bunga bank, angka penjualan rumah didasari oleh beberapa penelitian permintaan rumah periode tahun 1977 sampai dengan 1995 dengan variasi harga, Produk Domestik Regional Bruto per kapita, jumlah rumah tahun sebelumnya, suku bungan, dan jumlah penduduk usia kawin. Hasilnya adalah variasi harga, PDRB per kapita, jumlah rumah tahun sebelumnya berpengaruh signifikan, sedangkan variasi suku bunga dan jumlah penduduk usia kawin tidak berpengaruh signifikan.

Rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada (Tito Soetalaksana, 2000:8)

Menurut Departemen Permukiman dan Tata Ruang (Kimtaru : 2004) bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah.
2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Kabupaten Pinrang adalah salah satu daerah Tingkat II di provinsi Sulawesi Selatan,. Kabupaten ini terletak 185 km dari Makassar arah utara yang berbatasan dengan Kabupaten Polawali Mandar Provinsi Sulawesi Barat, luas wilayah 1.961,77 km² yang terbagi ke dalam 12 Kecamatan, meliputi 68 desa dan 36 kelurahan yang terdiri dai 86 lingkungan dan 189 dusun.

Permasalahan yang ada pada daerah tersebut rata-rata masyarakat masih sangat membutuhkan tempat tinggal atau rumah, untuk itu dibutuhkan fasilitas yang berbentuk perumahan, kendalanya antara lain harga rumah yang semakin meningkat, lokasi yang semakin kurang dan animo masyarakat semakin banyak untuk memiliki tempat tinggal sehingga penulis mempunyai pemikiran untuk menganailis daerah yang akan dibangun perumahan dengan sasaran khusus mengenai kelayakan teknis dan keuangannya sehingga pengusaha apabila hal tersebut diatas layak tidak ragu lagi berinvestasi didaerah tersebut. Adapun tujuan yang akan dicapai dalam tulisan ini antara lain, apakah daerah tersebut layak untuk dibangun secara teknis dan ekonomis baik ditinjau dari perbandingan benefit cost, net present valuenya ataupun dengan cara lainnya.

1.2 Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang diatas maka penulis dapat merumuskan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah pembangunan Perumahan Mattirobulu Mas Kabupaten Pinrang layak di analisis secara teknis, karena hal ini akan mempunyai konsekwensi yang cukup besar bagi pengusaha dalam membangun perumahan?
2. Apakah pembangunan Perumahan di Mattirobulu Mas Kabupaten Pinrang layak di analisis secara finansial/keuangan, baik dari aspek waktu pengembalian, bunga yang diberikan, nilai penjualan dengan modal yang diberikan untuk membangun perumahan tersebut ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah pembangunan perumahan Mattirobulu Mas Kabupaten Pinrang tersebut layak dari :

- Aspek teknis, baik lokasi, transportasi, medan lahan.
- Aspek finansial/keuangan ,baik dari waktu pengembalian, bunga yang diberikan, nilai penjualan dengan modal yang diberikan untuk membangun perumahan tersebut.

1.4 Batasan Masalah

1. Perumahan yang dianalisis adalah Perumahan di Mattirobulu Mas Kabupaten Pinrang
2. Aspek yang dianalisis adalah aspek teknis dan finansial (metode benefit cost rasio, metode net present value),
3. Harga jual rumah dipergunakan harga jual ditetapkan pengembang.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk developer adalah sebagai suatu alat guna mengetahui bahwa perumahan tersebut layak untuk dibangun dan dapat menguntungkan perusahaan.
2. Untuk pemerintah adalah sebagai bahan acuan untuk mengeluarkan izin untuk membangun perumahan
3. Untuk investor, adalah sebagai bahan penilaian dari kelayakan usaha untuk menjadi masukan dalam melakukan investasi pada pembangunan perumahan tersebut.
4. Untuk kreditor adalah sebagai bahan penilaian dari kelayakan usaha guna mendapatkan kredit

