BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945. Salah satu segi dari pembangunan nasional adalah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dan di lingkungan yang sehat. Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping sandang dan pangan. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertambahan penduduk diperlukan penanganan dan perencanaan yang seksama dan keikut sertaan sektor swasta maupun masyarakat pada umumnya.

Perekonomian di Indonesia yang membaik saat ini merangsang pertumbuhan dunia konstruksi semakin bergairah dan persaingan yang terjadi di dunia kontruksi. Menjadi lebih kompetitif. Para pelaku dunia konstruksi berkompetisi untuk saling menawarkan dan menginginkan jasa kostruksi yang terbaik. Seiring dengan hal tersebut dunia konstruksi semakin lama semakin mengarah pada industri.

Hal ini terjadi juga pada sektor perumahan khususnya rumah hunian. Kebutuhan mempunyai tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yang mendasar (*basic need*) bagi manusia. Pertambahan panduduk di daerah perkotaan seringkali tidak di imbangi dengan ketersediaan tempat hunian yang layak.

Meningkatnya permiantaan (*demand*) pasar terhadap hunian yang layak, dari tipe sangat sederhana , sederahana, menengah, sampai rumah mewah menjadikan para pengembang berlomba lomba untuk memperluas jangkauan bisnisnya dengan meningkatkan penyadiaan (*supply*) perumahan. Masalah yang muncul di daerah perkotaan adalah keterbatasan lahan sebagi tempat untuk perumahan, sehingga dicari alternatif lain sebagai solusi pemecahan masalahnya. Salah satu alternatif tersebut adalah pengadaan Rumah Susun Sewa.Salah satu kawasan yang dijadikan objek pembangunan permukiman adalah kawasan sempadan hingga bantaran sungai.

Sistem rumah susun sudah dikenal sejak ribuan tahun sebelum masehi. Bangsa Dravida yang berwilayah didaerah dataran tinggi sungai Indus mereka membangun dua kota yaitu Mohenjo Daro dan Harapa, jauh sebelum masuknya bangsa Aria yang mengembara dari asal meraka di Persia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 sebelum masehi. Begitu pula kegiatan pembangunan dijumpai di Romawi Timur mulai kejayaan Bizantium sampai jatuhnya kota Istambul ke tangan Turki pada tahun 1453 masehi. Selanjutnya sejarah membuktikan bahwa rumah susun semakin berkembang seiring dengan semakin majunya pembangunan gedung gedung bertingkat di lima benua di dunia ini, terutuma di Eropa dan Amerika.(Olaan Sitorus dan Balans Sebayang, 1998)

Peminat Rumah Susun Sewa umumnya dari kalangan menengah kebawah, umumnya masyarakat kota, yang disebabkan kecenderungan Rumah Sususn Sewa sangat praktis dan terjangkau oleh tingkat ekonomi menengah kebawah. Namun kawasan hunian di kawasan bantaran sungai jika tidak direncanakan secara komprehensif akan menimbulkan konflik kepentingan antara masyarakat, pemerintah, dan pengembang. Perencanaan pembangunan permukiman membutuhkan analisis yang cermat dalam hal biaya pembangunan, biaya perawatan, dan studi dampak lingkungan.Hal ini dapat ditegaskan menjadi dua aspek yaitu aspek ekonomi dan aspak lingkungan.

Proyek perumahan dikawasan bantaran sungai ditinjau dari daya dukung ekologi dapat dikategorikan tidak ramah lingkungan. Studi kasus yang di lakukan pada penelitian ini pada pembangunan proyek Rumah Susun Sewa Yogyakarta di kawasan bantaran sungai Code, Kota Yogyakarta. Peneliti menemukan fakta fakta empiris bahwa lahan yang digunakan untuk pembangunan Rusunawa, adalah kawasan konservasi lingkungan bantaran sungai Code.

Berdasarkan hal tersebut kami bermaksud mengadakan evaluasi investasi proyek Rumah Susun Sewa yang selanjutnya disebut RUSUNAWA di kawasan Bantaran Sungai Code, Yogyakarta. Penelitian ini di titik beratakan pada aspek ekonomi teknik dan kelayakan lingkungan.

Sungai code merupakan salah satu dari tiga sungai yang mengalir melalui kota Jogjakarta. Sejak tahun 1970 an sampai pertengahan tahun 1980, lahan disepanjang 7 kilometer pinggir sungai dari arah Utara ke Selatan telah dipenuhi oleh permukiman penduduk miskin, yang umumnya merupakan kaum migran.

Awalnya, lahan disepanjang Sungai Code yang mempunyai bentang sekitar 100 - 200 meter, merupakan lahan kosong untuk ruang terbuka kota, yang setiap saat menerima limpahan air sungai pada waktu terjadi banjir. Dengan meningkatnya penduduk kota, banyak penduduk miskin yang tidak memiliki akses ke tanah, membangun rumah-rumah tidak permanen secara ilegal dilahan kosong tersebut. Akhirnya lahan disepanjang pinggir sungai menjadi perkampungan padat dan kumuh.(Blaang CJ, 1986)

Pemerintah daerah pada waktu itu mempunyai rencana untuk memindahkan penduduk ke luar kota atau ke luar Pulau Jawa. Pemerintah bahkan juga mempunyai rencana untuk membersihkan daerah tersebut dan menggantinya dengan blok-blok apartemen modern empat lantai. Meskipun demikian, tidak ada kejelasan apakah penduduk yang sudah tinggal disitu mendapat prioritas atau subsidi untuk menempati apartemen tersebut, dan tidak ada kejelasan pula kapan rencana itu akan dilaksanakan. Pada tahun 1991 sampai 1995 pemerintah bersama-sama dengan penduduk kampung bergotong-royong membangun talud sepanjang 3 kilometer di sepanjang kedua sisi Sungai Code. Dibangunnya talud sungai tersebut telah memberikan beberapa implikasi terhadap penduduk kampung. Implikasi paling penting adalah bahwa proyek tersebut telah memberikan adanya perasaan aman bagi penduduk.(Dinas Kimpraswil 1998)

1.2 Pokok Masalah

Kelayakan investasi proyek RUSUNAWA berkaitan dengan sistem pembangunan berwawasan lingkungan di kawasan bantaran sungai Code, kota

Yogyakarta. Kerena proyek Rusunawa relatif baru maka perlu diadakan pengkajian yang sistematis dan terencana.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui kelayakan proyek melalui analisis ekonomi teknik yang meliputi; Tingkat Pengembalian Investasi (TPI), *Break Even Point* (BEP) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR) dengan subsidi pemerintah, pinjaman bank (bunga 13%) dan pinjaman lunak (bunga 4%). Dengan komposisi 60 % modal sendiri dan 40% pinjaman bank.
2. Menentukan harga sewa Rumah Susun yang optimal.
3. Menentukan tarif kebutuhan air bersih yang harus dikeluarkan oleh tiap-tiap penghuni kamar Rusunawa Kali Code Yogyakarta

I.4 Batasan Penelitian

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian, permasalahan yang akan ditinjau dibatasi sebagai berikut :

1. Sampel penelitian hanya terbatas pada proyek RUSUNAWA Bantaran Sungai Code Kota Yogyakarta yang meliputi Blok A dan Blok B yang dibangun oleh PT.ISTAKA KARYA.
2. Analisis kelayakan lingkungan yang ditinjau adalah pada perhitungan kebutuhan air dan biaya yang harus dikeluarkan oleh tiap penghuni pada proyek Rusunawa.

4. Untuk kenaikan biaya operasional pemeliharan (*Operation Maintenance*) n tahun kedapan dipakai inflasi rata- rata sebesar 7.6 % (BPS Januari 2005) untuk harga yang berlaku, dalam jangka waktu pemeliharaan selama 15 tahun.
5. Suku bunga yang dipakai adalah suku bunga tertinggi bank saat ini yaitu sebesar 13 % bulan Januari tahun 2005 (KPR-BTN).
6. Suku bunga yang dipakai dengan pinjaman lunak (*Soft loan*) yaitu diasumsikan sebesar 4%
7. Tarif Air dihitung berdasarkan harga yang ditetapkan oleh PDAM Kota pada bulan Januari 2005.
8. Analisis dilakukan dengan 2 (dua) kondisi yaitu, modal yang berasal dari subsidi pemerintah dan modal pinjaman dari bank

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui besarnya keuntungan (*profit*) dan manfaat (*benefit*) proyek bagi pengembang dan masyarakat perkotaan.
2. Sebagai acuan dan masukan bagi pengambil kebijakan (*decision maker*) di lembaga eksekutif dan legislatif daerah, terhadap pembangunan proyek - proyek perumahan di kawasan bantaran sungai pada masa sekarang dan masa yang akan datang.
3. Manfaat bagi peneliti adalah dapat mengetahui analisis kelayakan ekonomi teknik dalam hal ini tingkat pengembalian modal (*Break Even Point / BEP*) dan mengetahui biaya akan kebutuhan air yang dikeluarkan oleh penghuni kamar.

4. Mahasiswa jurusan Teknik Sipil Manajemen Konstruksi, Teknik Sipil Hidrologi, Teknik Arsitektur dan Teknik Lingkungan dapat menjadikan hasil studi ini sebagai acuan mengenai masalah-masalah yang ada dalam proyek Rusunawa ini, sesuai dengan disiplin ilmunya.