BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang kian pesat terutama di kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Yogyakarta serta urbanisasi yang kian meningkat menimbulkan peningkatan kebutuhan pemukiman yang cukup besar sehingga membuat harga tanah melambung tinggi. Harga tanah yang tinggi akan membuat kebutuhan rumah menjadi sulit dijangkau masyarakat.

Rumah merupakan kebutuhan primer yang digunakan sebagai tempat untuk bernaung. Akan tetapi, tidak semua masyarakat mampu memenuhi kebutuhan tersebut karena tidak mampu mendapatkan lahan yang legal di pusat kota sehingga banyak masyarakat berpenghasilan rendah menduduki lahan-lahan secara ilegal seperti di sepanjang jalur kereta api, tebing tinggi, pinggiran sungai dan lahan – lahan terlantar lainnya. Kondisi keterbatasan lahan di perkotaan ini semakin berat dirasakan terutama bagi penyediaan rumah untuk masyarakat golongan berpenghasilan rendah.

Pemerintah maupun lembaga non profit telah memulai prakarsa untuk mengatasi kelangkaan rumah bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah ini dengan berupaya membuat perencanaan dan pola pembiayaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Namun, sampai saat ini kemampuan pemerintah untuk penyediaan rumah sangat terbatas. Keterbatasan kemampuan pemerintah dalam penyediaan rumah untuk masyarakat golongan berpenghasilan rendah tanpa disadari telah memacu munculnya kawasan-kawasan perumahan yang tidak tertata sehingga menjadi kawasan kumuh.

Yogyakarta sebagai salah satu komoditi pariwisata Indonesia pun tidak luput dari sindrom daerah kumuh ini. Di sepanjang bantaran Kali Code misalnya, dapat dilihat banyaknya rumah penduduk yang memprihatinkan sehingga diperlukan pemukiman yang layak dan berkelanjutan. Dari sinilah mulai timbul alternatif-alternatif solusi tersebut, diantaranya pembangunan rumah vertikal atau

yang lebih dikenal dengan rumah susun baik dengan hak milik maupun hak sewa. Dengan adanya rumah susun diharapkan masyarakat mempunyai tempat tinggal yang lebih layak sekaligus sebagai upaya penertiban kota dan peremajaan daerah kumuh.

Dalam rangka menata kawasan kumuh di bantaran Kali Code, Pemerintah Kota Yogyakara berencana membangun Rumah Susun yang ditunjukan bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Jenis rumah susun yang akan dibangun oleh pemerintah adalah Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Rusunami Kali Code bukan merupakan bangunan komersil, namun proyek ini perlu dikaji secara cermat agar tidak membebani pemerintah daerah kota Yogyakarta serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang murah dan layak huni. Untuk menyikapi kondisi tersebut maka pemerintah daerah perlu menetapkan harga jual Rusunami dengan mempertimbangkan kemampuan daya beli masyarakat Kali Code.

Pembangunan gedung bertingkat seperti Rumah Susun selalu menghabiskan dana yang tidak sedikit karena mahalnya biaya konstruksi. Aspek biaya dan waktu menjadi pertimbangan yang penting dalam proyek konstruksi. Selain hasil desain struktural yang aman, maka pemilihan metode dan material dari elemen struktur menjadi salah satu faktor untuk mencapai tuntutan tersebut tanpa mengurangi spesifikasi dari bangunan. Dengan adanya kemajuan teknologi yang semakin pesat dalam dunia konstruksi, memungkinkan pengelola proyek untuk memilih salah satu metode konstruksi tertentu salah satunya mengganti penggunaan beton konvensional menjadi *precast* salah satunya *flyslab precast*.

Pada umumnya, penggunaan beton pracetak dianggap lebih ekonomis dibandingkan pengecoran di tempat dengan alasan mengurangi biaya pemakaian bekisting, mereduksi durasi pelaksanaan proyek sehingga overhead yang dikeluarkan menjadi lebih kecil (Wulfram, 2006). Efisiensi biaya konstruksi dengan menggunakan *flyslab precast* mencapai 40% dibandingkan dengan cara konvensional. Selain itu, *flyslab precast* lebih ramah terhadap gempa dan sangat sesuai dengan *high-rise building* (Sulistyana, *2016).*

Proyek rumah susun yang merupakan proyek pemerintah lebih menekankan pada *benefit* (manfaat) yang dapat dirasakan langsung oleh masyarakat dan diperhitungkan *cost* pada biaya konstruksi rumah susun. Hal ini dilakukan karena kelayakan proyek diperoleh dari nilai *ratio*, apabila *ratio* semakin besar maka *benefit* yang didapatkan juga semakin besar sehingga *cost* yang digunakan semakin kecil. Oleh karena itu, perlu dilakukan adanya analisis untuk mengetahui apakah rumah susun tersebut layak atau tidak terutama dari aspek finansial kepada masyarakat bantaran Kali Code. Pengkajian analisis kelayakan finanasial rumah susun milik Kali Code ini menggunakan parameter finansial dasar yang umum dipakai yaitu *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan penelitian sebagai berikut.

1. Berapakah perbandingan biaya konstruksi menggunakan pelat konvensional dengan *flyslab precast*?
2. Berapa lamakah perbedaan waktu pelaksanaan konstruksi menggunakan pelat konvensional dengan *flyslab precast*?
3. Apakah pembangunan Rusunami Kali Code dengan sistem jual ini dinyatakan layak jika ditinjau dari aspek finansial?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini sebagai berikut.

1. Mengetahui perbandingan biaya konstruksi dengan menggunakan pelat konvensional dan *flyslab precast.*
2. Mengetahui perbedaan lama waktu pelaksanaan konstruksi menggunakan pelat konvensional dengan *flyslab precast*.
3. Mengetahui kelayakan finansial pembangunan Rusunami Kali Code dengan sistem jual.

1.4 Batasan Penelitian

Penelitian ini memiliki batasan-batasan antara lain.

1. Penelitian ini merupakan studi kasus pada rencana pembangunan Rumah Susun Milik (Rusunami) di Jl Ireda, kawasan Kali Code, Yogyakarta dengan sistem jual.
2. Penelitian dilakukan untuk mengetahui kelayakan finansial pembangunan Rumah Susun Milik (Rusunami) ditinjau dari kriteria investasi *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).
3. Perhitungan hanya meliputi perhitungan perencanaan struktur pelat lantai.
4. Penelitian hanya meliputi perhitungan Rencana Anggaran Biaya yang dibutuhkan untuk pelat konvensional dan *flyslab precast.*
5. Skenario yang digunakan untuk pemasaran unit rumah susun adalah dengan sistem jual.
6. Desain yang digunakan yaitu Rusunawa Pandanaran Kabupaten Cilacap.
7. Kebijakan pemerintah berupa peraturan dalam perijinan dan peraturan lainnya tetap berlaku selama penilitian.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan di dalam penelitian ini antara lain.

1. Bagi Akademisi

   Diharapkan dapat memberikan manfaat berupa pengalaman dalam melakukan penelitian mengenai investasi di bidang konstruksi, khususnya pembangunan rumah susun.
2. Bagi Pemerintah

   Penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan atau bahan perbandingan untuk mengurangi jumlah kepadatan penduduk akan kebutuhan perumahan yang dipengaruhi dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat pesat.