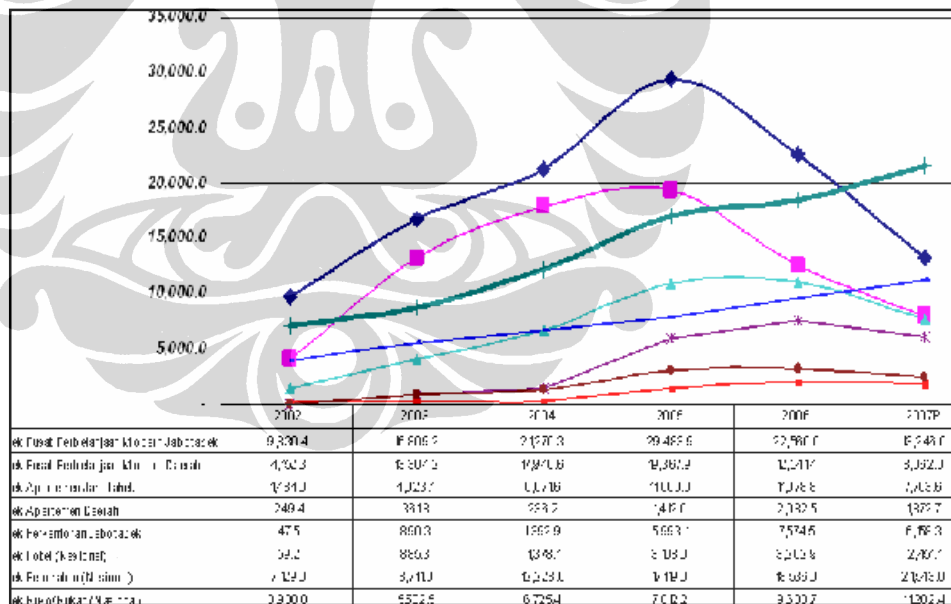


BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PERUMAHAN

1.1.1 Pertumbuhan Sektor Perumahan Nasional

Peta bisnis properti di Indonesia menunjukkan terjadinya kecenderungan penurunan kapitalisasi pada tahun 2007, kecuali pada sektor perumahan (Gambar 1.1). Prediksi bisnis properti nasional menurut sumber yang sama mengatakan bahwa pembangunan apartemen menengah akan terus mengalami peningkatan meskipun *unoccupied units* akan terus bertambah. Nilai kapitalisasi bisnis perumahan meningkat dari Rp. 17,1 T (2005) menjadi Rp.21,5 T (2007). Bisnis perumahan, termasuk apartemen menengah dan rusun murah akan bergairah seiring peningkatan harga tanah dan harga rumah yang mencapai kisaran 10-20%.¹



Gambar 1.1 Nilai Kapitalisasi Bisnis Properti Nasional
(Sumber : PSPI, November, 2006)²

¹ Simanungkalit, Panangian. Prospek Bisnis Properti di Jabotabek 2007

² Pusat Studi Properti Indonesia

1.1.2 Permasalahan Rusuna di Indonesia

Undang Undang Dasar (UUD) 1945 menekankan pentingnya fungsi perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Namun pesatnya perkembangan kota akibat peningkatan aktifitas penduduk berdampak pada pertumbuhan penduduk yang signifikan yaitu mencapai 4,2% per tahun.³ Dipastikan bahwa terdapat 5,9 juta keluarga dari total 55,0 juta keluarga Indonesia belum memiliki rumah. Konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan penduduk tersebut adalah meningkatnya kebutuhan pelayanan akan prasarana dan sarana kota termasuk kebutuhan perumahan yang layak bagi penduduk yang mencapai sekitar 820.000 rumah baru per tahun, belum termasuk jumlah kebutuhan perumahan yang belum tuntas terpenuhi di tahun sebelumnya (*backlog*)⁴. Sementara perumahan formal yang mampu disediakan pemerintah hanya sekitar 120.000 unit/tahun atau kurang dari 10% per tahun.⁵ Tingginya jumlah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi penyebab lemahnya akses mereka untuk mendapatkan perumahan yang berkualitas.

Pemerintah melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional Tahun 2004-2009 antara lain mengamanatkan pembangunan Rumah Baru Layak Huni sebesar 1.350.000 unit yang terdiri dari 1.265.000 unit Rumah Sederhana Tidak Bersusun, 60.000 unit Rumah Susun Sederhana Sewa (*rusunawa*) dan 25.000 unit Rumah Susun Sederhana Milik (*rusunami*) dengan mengundang peran serta swasta.⁶ Untuk mempercepat terpenuhinya kebutuhan perumahan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah, Presiden mencanangkan program pembangunan 1.000 Menara Rusun di 10 Kawasan Indonesia.

Dasar pemikiran rumah susun sederhana (*rusuna*) antara lain (1) Pembangunan *landed house* di kota besar sudah tidak sesuai lagi akibat

³ Data dari Kementerian Perumahan Rakyat, 2006

⁴ Kebijakan, Strategi dan Program Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Apartemen Rakyat) di Kawasan Perkotaan, Kemenpera, Juni 2007

⁵ Loc. Cit.

⁶ Loc. Cit

langka dan mahalnya lahan perkotaan, (2) Memanfaatkan ruang kota sesuai rencana tata ruang wilayah dengan pola hunian bersusun, dan (2) Untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah perkotaan akan tempat tinggal yang murah, layak dan terjangkau.⁷ Dengan semakin langkanya tempat yang bisa dibangun dan tingginya harga tanah, yang dapat diperhitungkan sebanyak sepertiga dari biaya total pembangunan proyek, setiap tanah harus dipergunakan secara efisien.

Guna melaksanakan percepatan pembangunan rusuna, Pemerintah Daerah berkewajiban membuat kebijakan yang diarahkan untuk mengendalikan harga jual rumah atau harga sewa rumah yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah atau tidak memiliki akses keuangan untuk memiliki rumah. Dalam hal rumah susun untuk hunian dibangun di atas tanah yang sebelumnya merupakan daerah pemukiman yang kumuh, maka kepada masyarakat penghuni semula diberikan prioritas untuk menghuni rumah susun (rusun) tersebut.

Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman, diselenggarakan dengan penggunaan tanah yang langsung dikuasai negara; konsolidasi tanah oleh pemilik tanah; pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk beberapa jenis usaha, faktor lokasi amat dominan, misalnya perhotelan, pertokoan, perumahan dan real estate. Kriteria pemilihan dititikberatkan kepada sarana perhubungan, listrik, transportasi, jarak dengan pusat kegiatan kota, bebas banjir dan genangan air dan pemandangan sekeliling. Kelangsungan jenis usaha tersebut diatas amat tergantung dari pemilihan lokasi. Lokasi yang strategis, harga tanah dan biaya pembebasannya cukup tinggi dibandingkan dengan komponen biaya lainnya.⁸

⁷ Strategi Penyelenggaraan Perumahan di Indonesia, Perumnas, 2005

⁸ Soeharto, Iman, "Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional", Erlangga, 1995, hlm.342

1.2 DESKRIPSI MASALAH

Untuk mewujudkan program pemerintah tersebut memang tidaklah mudah, karena dalam pembangunan perumahan, termasuk rusunami, terdapat masalah yang saling kait-mengait dari hulu sampai hilir. Hal itu mulai dari pengadaan lahan, perizinan, infrastruktur, daya beli masyarakat, pembiayaan, hingga penyertifikatan. Sebagian besar tahapan itu merupakan tanggung jawab pemerintah sementara pengembang dan masyarakat calon pembeli lebih bertanggung jawab pada pembangunan rusuna dan aspek pembiayaannya.

Orang tinggal di rusun karena pertimbangan lokasi yang strategis, dekat dengan tempat kerja dan fasilitas umum dan sosial sehingga menghemat biaya transportasi, dll. Lokasi yang strategis menjadi titik tolak daya tarik rusunami. Sementara jika lokasinya di daerah pinggiran (suburban) bisa dipastikan daya tariknya berkurang, disamping terbiasa dengan *landed house*, biaya operasional dan pemeliharaan yang tinggi akan menjadi pertimbangan lain.

Lokasi merupakan pertimbangan terpenting bagi konsumen dalam menetapkan keputusan membeli atau tidak membeli suatu properti.⁹ Begitu juga halnya dengan rusunami, kajian lebih mendalam tentang kriteria lokasi pembangunan rusunami dari sudut pandang calon pembeli (pasar) menjadi penting untuk dilakukan.

1.3 SIGNIFIKANSI MASALAH

Pepatah tua tentang real estate mengatakan bahwa kesuksesan dan nilai dari suatu proyek ditentukan oleh tiga hal, yaitu : lokasi, lokasi dan lokasi. Lokasi yang strategis menjadi sangat penting dalam perencanaan pembangunan rusunami. Seperti diketahui, pemerintah berketetapan untuk menyediakan lahan bagi pembangunan rusunami. Namun demikian, untuk menyediakan lahan yang strategis yang terletak di pusat kota bukanlah hal yang mudah. Disamping lahan di di pusat kota sangat mahal, sulit mencari lahan kosong yang luasannya memadai, sedangkan untuk peremajaan daerah kumuh memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

⁹ Catanese, Anthony J. & Snyder, James C., “ *Urban Planning*”, Second Edition, Mc Graw-Hill Book Company, USA, 1995, p 296

Masalah yang timbul kemudian adalah bagaimana mengakomodasi ekspektasi calon pemilik atas lokasi rusunami yang menarik. Kriteria pemilihan lokasi yang tepat menjadi pertimbangan terpenting untuk keberhasilan proyek pembangunan rusunami, Karena pada akhirnya pasarlah yang menjadi penentu keberhasilan proyek.

1.4 RUMUSAN MASALAH

Dalam penelitian ini, rumusan masalah yang dapat dimunculkan adalah **“ Faktor dominan apa sajakah yang menjadi kriteria pemilihan lahan rusunami yang menjadi daya tarik calon pemilik (konsumen) ”**.

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian adalah mengidentifikasi faktor dominan yang menjadi kriteria pemilihan lahan rusunami. Melalui survai ke calon pemilik dan penghuni rusun eksisting, akan didapatkan kriteria pemilihan lokasi yang menjadikan daya tarik konsumen. Kriteria tersebutlah yang akan digunakan untuk menilai lahan di Jakarta Timur -yang telah ditetapkan pemerintah sebagai lokasi pembangunan rusunami tahap I- untuk mendapatkan gambaran kesesuaian lahan dengan ekspektasi konsumen.

1.6 RUANG LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN

Ruang lingkup dan batasan penelitian yang dilakukan adalah :

1. Daerah penelitian yang diambil adalah kotamadya Jakarta Timur yang merupakan bagian propinsi DKI Jakarta sebagai daerah *pilot project* ”1000 tower rusun” Selain itu sebagian besar lokasi Pembangunan Rusuna Tahap I dicanangkan di Jakarta Timur, sekaligus merujuk kepada Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) DKI Jakarta. (Lampiran 11)
2. Lokasi yang dijadikan obyek penelitian adalah lahan yang dimiliki pemerintah (Pemda maupun BUMN) dan swasta
3. Menganalisis dari sudut pandang konsumen dengan responden calon pemilik rusunami dan pemilik rusunami eksisting di Rusun Kebon Kacang, Jakarta Pusat.

1.7 MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan baik bagi pemerintah untuk evaluasi kesesuaian lahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan rusunami maupun mencari solusi yang tepat guna meningkatkan kualitas lahan untuk memenuhi ekspektasi konsumen.

1.8 KESIMPULAN

Pembangunan rusuna bertingkat banyak perlu mempertimbangkan berbagai aspek. Kembali kepada dasar pemikiran rusuna di perkotaan adalah untuk menyediakan tempat tinggal yang murah, layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah, maka keterjangkauan selain secara finansial bisa juga diartikan sebagai “mendekatkan pengguna dengan pusat aktivitasnya sehari-hari”.

Salah satu kelebihan rusuna yang bisa dijadikan daya tarik bagi pengguna adalah lokasinya yang strategis. Pembangunan perumahan memang membutuhkan perhatian yang berbeda. Seberapa jauhkah lokasi perumahan dengan sekolah, tempat pelayanan pemerintah dan pusat perbelanjaan? Apakah jalan setempat mampu menampung peningkatan kepadatan lalu lintas yang terjadi? Apakah karakter daerah kondusif untuk proyek yang diusulkan? Apakah pemilik bangunan nantinya bisa memasuki dan meninggalkan lahan tanpa terjebak kemacetan? Apakah properti di sekitar lokasi telah berkembang? Pertanyaan-pertanyaan tersebutlah yang menjadi perhatian dalam memilih lahan.

Pemerintah telah menyatakan partisipasinya dalam menyediakan lahan untuk pembangunan rusunami. Kesesuaian antara kondisi lahan yang ditetapkan pemerintah dengan ekspektasi calon pemilik perlu dikaji untuk mendapatkan kriteria pemilihan lokasi rusunami yang menjadi daya tarik bagi calon pemilik.