

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan penduduk dan rumah tangga menyebabkan kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri. Kondisi tersebut masih ditambah dengan adanya 3,4 juta unit rumah dengan kondisi tidak layak huni pada tahun 2014 yang masih perlu ditangani secara serius (Kemen PUPR). Dari jumlah 3,4 juta unit rumah tidak layak huni tersebut diharapkan pada akhir tahun 2019 menjadi 1,9 juta unit rumah tidak layak huni (Rencana Strategis Kementerian PUPR 2014-2019). Diharapkan pihak Pemerintah dapat menuntaskan program peningkatan kualitas rumah tidak layak huni tersebut. Sehingga kekurangan rumah (backlog) diperkirakan dari 7,6 juta unit pada tahun 2014 menjadi 5,0 juta unit pada akhir tahun 2019 (berdasarkan konsep penghunian) Pembangunan perumahan dan permukiman masih dihadapkan pada permasalahan pokok yaitu keterbatasan penyediaan rumah, meningkatnya jumlah rumah tangga yang menempati rumah tidak layak huni dan tidak didukung oleh prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai, serta permukiman kumuh yang semakin meluas.

Pihak Pemerintah dalam melaksanakan program dan kegiatan yang termasuk dalam prioritas Bidang Sarana dan Prasarana, sub bidang Perumahan dan Permukiman prioritas Nasional untuk sector perumahan rakyat pada Tahun 2017 adalah Pembangunan Rumah swadaya sebanyak 110.000 unit, Pembangunan Rumah Susun sebanyak 13.253 unit, Rumah Khusus sebanyak 5.083 unit dan PSU sebanyak 128.336 unit (Kemen PUPR).

Di Wilayah perkotaan sangat dirasakan padatnya lalu lintas dikarenakan tingginya mobilitas warga yang mempunyai jarak tempuh relative panjang dari tempat bekerja dengan tempat tinggal. Demikian juga dengan timbul dan

meluasnya permukiman kumuh, dikarenakan keterbatasan warga dalam menjangkau perumahan yang layak huni.

Kabupaten Bantul merupakan salah satu daerah dengan perkembangan yang cukup pesat. Sejalan dengan perkembangan tersebut, adalah pertumbuhan penduduk yang membutuhkan penyediaan infrastruktur yang memadai, termasuk di dalamnya adalah penyediaan infrastruktur tempat tinggal yaitu perumahan. Penyediaan perumahan merupakan salah satu pendukung perkembangan wilayah dan penunjang peningkatan perekonomian. Bagaikan dua sisi mata uang antara investasi dan ketersediaan infrastruktur. Investasi menjadi daya tarik pengembang perumahan di sisi lain ketersediaan infrastruktur serta kedekatan permukiman dan tenaga kerja dapat menjadi daya tarik bagi penanam modal. Dengan iklim investasi yang baik menjadikan berbagai macam industri berkembang, yang konsekuensinya adalah kebutuhan akan tenaga kerja semakin meningkat, yang pada akhirnya berdampak pada penambahan penduduk di Bantul.

Kabupaten Bantul termasuk Kabupaten yang padat penduduknya karena memiliki jumlah penduduk terbesar kedua (26,40 persen) setelah Kabupaten Sleman (31,72 persen) dari total penduduk Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Salah satu masalah kependudukan di Bantul adalah pemenuhan kebutuhan akan rumah. Sebagai penduduk yang tinggal di wilayah perkotaan Bantul berprofesi sebagai pekerja dengan pendapatan yang minim, sehingga kesulitan memenuhi kebutuhan akan rumah. Harga tanah atau rumah tidak sebanding dengan upah. Harga rumah di pinggiran Kota Yogyakarta mencapai ratusan juta rupiah, sementara pendapatan pekerja hanya sebatas UMP atau lebih sedikit. Sehingga para pekerja kesulitan memenuhi kebutuhan akan rumah. Jumlah pekerja yang banyak membutuhkan penyediaan pemukiman yang banyak, sehingga membutuhkan lahan yang banyak juga. Akibat terbatasnya lahan, perlu dibuat kebijakan pembangunan pemukiman yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam mengatasi permasalahan tersebut salah satu solusi yang telah dibuat adalah dengan mendekatkan permukiman penduduk dengan lokasi tempat mereka bekerja. Dikarenakan di perkotaan ketersediaan lahan untuk permukiman sangat

terbatas dan sangat mahal, maka solusi yang ditawarkan adalah dengan pembangunan perumahan dengan system vertical yang biasa disebut rumah susun baik dengan hak milik maupun hak sewa (Khomarudin, 1997).

Salah satu program pemerintah dalam pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) salah satu yang telah dibangun adalah Rusunawa Tamana Banguntapan Kabupaten Bantul pada tahun 2015 ini perlu segera dikelola agar dapat berhasil guna dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang murah namun layak huni. Dengan kata lain Rusunawa bukan merupakan bangunan komersil, namun demikian proyek investasi ini perlu dilakukan secara cermat agar tidak membebani Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul. Untuk menyikapi kondisi tersebut Pemerintah Daerah perlu menetapkan tarif Sewa agar biaya operasional dan perawatan Rusunawa tidak membebani Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, karena sampai saat ini pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul belum menetapkan tarif sewa Rusunawa Tamanan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian tentang penetapan tarif sewa Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul ini penting untuk dilakukan agar diperoleh nilai sewa yang optimal dan juga untuk menentukan besarnya kenaikan atau pertumbuhan tarif Rusunawa setiap tahunnya.

Selain penetapan tarif sewa Rusunawa dalam penelitian ini juga akan ditinjau aspek finansial dari pembangunan Rusunawa. Aspek financial dilakukan untuk menilai tentang biaya-biaya yang terkait pada proyek, dalam hal ini pembangunan Rusunawa. Kriteria penilaian yang akan digunakan yaitu NPV (*Net Present Value*) dan PP (*Payback Period*).

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Apakah pembangunan Rusunawa di Desa Tamana Banguntapan Bantul dinyatakan layak jika ditinjau dari aspek finansial?

2. Seberapa besar tarif sewa Rusunawa paling optimal yang menguntungkan pengelola dan tidak membebani penyewa.

1.3 Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kelayakan finansial pembangunan rumah susun ditinjau dari investasi *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP)
2. Mengetahui besar tarif sewa optimal yang akan memberikan keuntungan bagi pengelola Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul.

1.4 Batasan Penelitian

Penelitian ini memiliki batasan-batasan antara lain :

1. Rumah susun yang akan diteliti adalah Rumah Susun Sewa (Rusunawa) di Dusun Kemitug, Kelurahan Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul.
2. Penelitian dilakukan untuk mengetahui kelayakan finansial pembangunan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) di Dusun Kemitug, Kelurahan Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul.
3. Kelayakan finansial pembangunan Rumah Susun ditinjau dari kriteria investasi *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period*.
4. Kebijakan pemerintah berupa peraturan perpajakan, perijinan dan peraturan lainnya tetap berlaku selama penelitian dilakukan.
5. Tingkat suku bunga dan inflasi yang digunakan berdasarkan pada waktu penelitian.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kelayakan pembangunan Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul secara finansial bagi Pemerintah Kabupaten Bantul dan masyarakat.

- b. Dapat dipergunakan untuk memberikan masukan kepada Pemerintah Kabupaten Bantul dalam menetapkan tarif sewa Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul.

