

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar Nomor : 116/ SK/ FT. U-45/ XII/ 2006 Tentang Panitia dan Penguji Ujian Tugas Akhir, maka:

Pada Hari/Tanggal : Jumat, 15 Desember 2006
Tugas Akhir Atas Nama : BESSE ASRIANI
Nomor Pokok : 45 99 042 027

Telah diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Sarjana Negara Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar setelah dipertahankan di depan tim penguji Ujian Skripsi Sarjana Negara untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Serjana Negara jenjang Strata Satu (S-1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota (Planologi) Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.

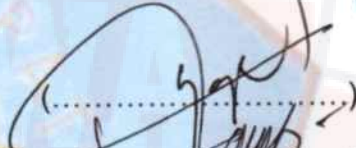
PENGAWAS UMUM

Prof. Dr. H. Abu Hamid
(Rektor Universitas "45" Makassar)

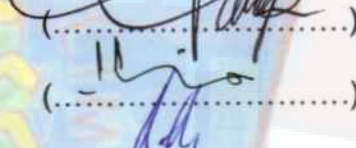


TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

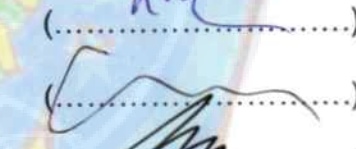
Ketua : DR. Ir. Syahriar Tato, MS



Sekretaris : Ir. Jamaluddin Djahid, M.Si



Anggota : Ir. Hamid Umar, M.Si



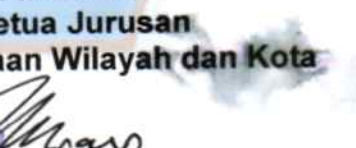
: Drs. Azis Mattola, MSP



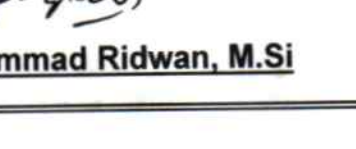
: Ir. Syafri, M.Si



: Ir. Muhammad Ridwan, M.Si

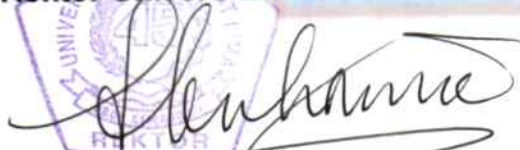


: Ir. A. Titien Stiawaty, M.Si



: Ir. Rudi Latief, M.Si

Disahkan :
Rektor Universitas "45" Makassar



Prof. Dr. H. Abu Hamid

Diketahui :
Ketua Jurusan
Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Muhammad Ridwan, M.Si




HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : STUDI KONSEP PENGEMBANGAN PERUMAHAN
KABUPATEN WAJO (studi kasus : Perumahan
PEPABRI Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae)

NAMA MAHASISWA : BESSE ASRIANI
NO. STAMBUK : 45 99 042 027
FAKULTAS : TEKNIK
JURUSAN : PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

DISETUJUI

Komisi Pembimbing


DR. IR. Syahrar Tato, MS
Pembimbing I


Ir. Rudi Latief, M.Si
Pembimbing II


Ir. Jamaluddin Jahid, M.Si
Pembimbing III

MENGETAHUI

Dekan Fakultas Teknik
Universitas "45" Makassar

Ketua Jurusan
Perencanaan Wilayah dan Kota


Ir. Syamsul Bachri, MT


Ir. Muh. Ridwan, M.Si

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dalam bentuk Tugas Akhir ini.

Penelitian ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan study pada jenjang Strata Satu (S-1) pada Fakultas Teknik, Jurusan Planologi (perencanaan Wilayah dan Kota), Universitas "45" Makassar. Untuk maksud tersebut, penyusun mengangkat tema dengan judul: "**Study Konsep Pembangunan Perumahan Kabupaten Wajo** (Studi Kasus: Perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae)". Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan banyak hambatan dan rintangan, namun atas bantuan dari berbagai pihak sehingga permasalahan itu dapat diatasi walaupun belum semuanya.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menghaturkan banyak terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak **DR. IR. Syahriar Tato,MS** selaku pembimbing I, Bapak **IR. Rudi Latief,MSi** selaku pembimbing II, Bapak **IR. Jamaluddin Jahid,MSi** selaku pembimbing III, yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran serta kesabaran dalam membimbing penulis mulai dari persiapan penelitian hingga akhir penulisan.

Tak lupa ucapan terima kasih kepada seluruh yang telah banyak membantu dalam rangka menyelesaikan skripsi ini, kepada :

1. Bapak Kepala Bappeda Kabupaten Wajo, Bapak Camat Tempe, Bapak Lurah Atakkae, atas bantuannya selama penulis mengadakan penelitian.
2. Bapak Dekan Fakultas Teknik, Para Pembantu Dekan beserta staf Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.
3. Bapak Ketua, Sekretaris, Dosen dan Staf Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.
4. Terkhusus penulis ucapkan terima kasih yang dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas tak bertepi buat "**UUN DAN BAMBANG**" yang senantiasa mencurahkan perhatian dan selalu setia menemani selama penyusunan tugas akhir ini, Thanks for all.

5. Buat para sahabat sejutiku tercinta: Suffiaty Syamsul ST, Hatbar Harun ST, Dedy S, Adi, Ima S.Pd, Dewi ST, Yuli ST, Anti ST, Ati ST, Nita, Nini, Roby, serta seluruh handai taulan **Planologi_99**..... **Thank's a lot and Best Wishes to all of you**, serta keluarga Besar Teknik Planologi Universitas "45" Makassar, yang tidak sempat di sebutkan namanya satu persatu yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.

Secara khusus, sujud penulis sembari menghaturkan terima kasih yang tulus dan sedalam-dalamnya kepada **Ayahanda** dan **Ibunda** serta adik- adikku **Anthy** dan **Ayu** serta seluruh keluarga besar tercinta yang senantiasa mendoakan, memberikan bantuan moral dan materil, nasehat serta motivasi dalam melewati hari-hari di dunia fana ini.

Kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak sempat satu disebut satu persatu, penulis memanjatkan doa kiranya bernilai ibadah disisi Allah SWT. Amin.....

Saran dan kritik dari para pembaca sangat kami harapkan, demi kesempurnaan penulisan naskah dimasa-masa yang akan datang. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi orang-orang yang membutuhkan dan dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Semoga segala bantuan dan bimbingan yang diberikan kepada penulis diterima sebagai amal ibadah dan mendapat limpahan rakhmat yang berlipat ganda dari **Allah SWT**.

Dan akhirnya dengan segala kerendahan hati beserta segala kekurangan, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna namun penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi yang memerlukannya.

Makassar, juli 2007

Penulis

DAFTAR ISI

| | <i>Teks</i> | <i>Hal</i> |
|--|-------------|------------|
| LEMBAR PENGESAHAN | | |
| LEMBAR PENERIMAAN | | |
| KATA PENGANTAR..... | | i |
| DAFTAR ISI..... | | iii |
| DAFTAR TABEL | | vi |
| DAFTAR GAMBAR | | viii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah..... | | 5 |
| 1.3. Tujuan dan kegunaan Penelitian | | 5 |
| 1.3.1. Tujuan Penelitian..... | | 5 |
| 1.3.2. Kegunaan Penelitian | | 6 |
| 1.4. Ruang Lingkup Pembahasan | | 6 |
| 1.5. Metode Penelitian..... | | 6 |
| 1.5.1. Lokasi dan Waktu Penelitian | | 6 |
| 1.5.2. Jenis dan Sumber Data | | 7 |
| 1.5.3. Teknik dan Pengumpulan Data | | 7 |
| 1.5.4. Alat Analisis | | 8 |
| 1.6. Defenisi Operasional | | 9 |
| 1.7. Sistematika Pembahasan | | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | | 12 |
| 2.1. Pengertian Dasar..... | | 12 |
| 2.2. Masalah Perumahan Rakyat | | 13 |
| 2.2.1. Peranan Perumahan dalam kehidupan Bangsa..... | | 14 |
| 2.2.2. Masalah Perumahan Perkotaan..... | | 15 |
| 2.2.3. Kebijaksanaan Pemerintah di sektor Perumahan..... | | 16 |
| 2.3. Pembangunan Perumahan di Indonesia..... | | 17 |



| | | |
|------|---|----|
| 2.4. | Sistem Pembiayaan Perumahan | 19 |
| 2.5. | Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah | 20 |
| 2.6. | Pembangunan Perumahan Sistem 1 : 3 : 6 | 23 |

BAB III TINJAUAN LOKASI PENELITIAN 26

| | | |
|--------|---|----|
| 3.1. | Bentuk Fisik dan Penggunaan Lahan Permukiman Kabupaten Wajo | 26 |
| 3.1.1. | Bentuk Fisik Permukiman | 26 |
| 3.1.2. | Pola umum Penggunaan Lahan | 27 |
| 3.1.3. | Harga Dasar Lahan..... | 28 |
| 3.1.4. | Aspek Kependudukan..... | 29 |
| 3.2. | Tinjauan Khusus Kelurahan Atakkae | 32 |
| 3.2.1. | Administrasi Wilayah | 32 |
| 3.2.2. | Aspek Kependudukan | 32 |
| 3.2.3. | Pola Penggunaan Lahan | 33 |
| 3.3. | Tinjauan Perumahan PEPABRI..... | 34 |
| 3.3.1. | Bentuk Fisik dan Realisasi Pembangunan Perumahan PEPABRI dengan Sistem 1 : 3 : 6 | 34 |
| 3.3.2. | Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat Perumahan PEPABRI | 35 |
| 3.3.3. | Tingkat Kebutuhan dan Daya Beli Masyarakat | 36 |

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN 41

| | | |
|--------|--|----|
| 4.1. | Analisis Terhadap Realisasi Pembangunan PEPABRI dengan konsep 1 : 3 : 6 | 41 |
| 4.2. | Analisis Tingkat Kebutuhan dan Daya Beli Masyarakat..... | 42 |
| 4.3. | Alternatif Analisis Kecendrungan Kegiatan Sosial Ekonomi Masyarakat | 43 |
| 4.3.1. | Perkiraan Kebutuhan Peumahan Bagi Masyarakat | 43 |
| 4.3.2. | Analisis Terhadap Daya Beli Masyarakat | 44 |
| 4.4. | Alternatif Pemecahan Masalah Perumahan | 47 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 4.5. | Analisis SWOT..... | 48 |
| 4.6. | Strategi Pembangunan Perumahan 1 : 3 : 6..... | 54 |
| BAB V | PENUTUP | 55 |
| 5.1. | Kesimpulan..... | 55 |
| 5.2. | Saran..... | 56 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

| No Tabel | Teks | Hal |
|--------------|--|-----|
| Tabel III.1. | Penggunaan Lahan Kabupaten Wajo..... | 28 |
| Tabel III.2. | Harga Dasar Lahan Menurut Penggunaannya di Kecamatan Tempe Tahun 2004 | 29 |
| Tabel III.3. | Perkembangan Jumlah Penduduk Kabupaten Wajo pada masing-masing Kecamatan Tahun 2004..... | 30 |
| Tabel III.4. | Penyebaran Penduduk Kabupaten Wajo menurut kecamatan (dalam rumah tangga dan kepadatannya) tahun 2004..... | 31 |
| Tabel III.5. | Jumlah Penduduk Kelurahan Atakkae Tahun 2005 | 33 |
| Tabel III.6. | Pola Penggunaan Lahan Atakkae Tahun 2004..... | 33 |
| Tabel III.7. | Realisasi Pembangunan Perumahan PEPABRI di Kec. Tempe Kel. Atakkae tahun 2005 | 35 |
| Tabel III.8. | Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Taddang Palie Kelurahan Atakkae Tahun 2005 | 36 |
| Tabel III.9. | Daya Beli Masyarakat Terhadap Pembangunan Perumahan PEPABRI Tahun 2005 | 37 |
| Tabel IV.1. | Analisis Realisasi Pembangunan Perumahan PEPABRI Kelurahan Atakkae Tahun 2006 | 42 |
| Tabel IV.2. | Perkiraan Tingkat Kebutuhan Masyarakat Terhadap Pembangunan Perumahan PEPABRI Kelurahan | |

| | |
|--|----|
| Atakkae Tahun 2006 | 44 |
| Matriks Pembobotan Faktor Internal dan Eksternal..... | 51 |
| Matriks SWOT Pembangunan Perumahan PEPABRI Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae..... | 52 |

Tabel IV.3.

Tabel IV.4.



DAFTAR GAMBAR

No Gambar

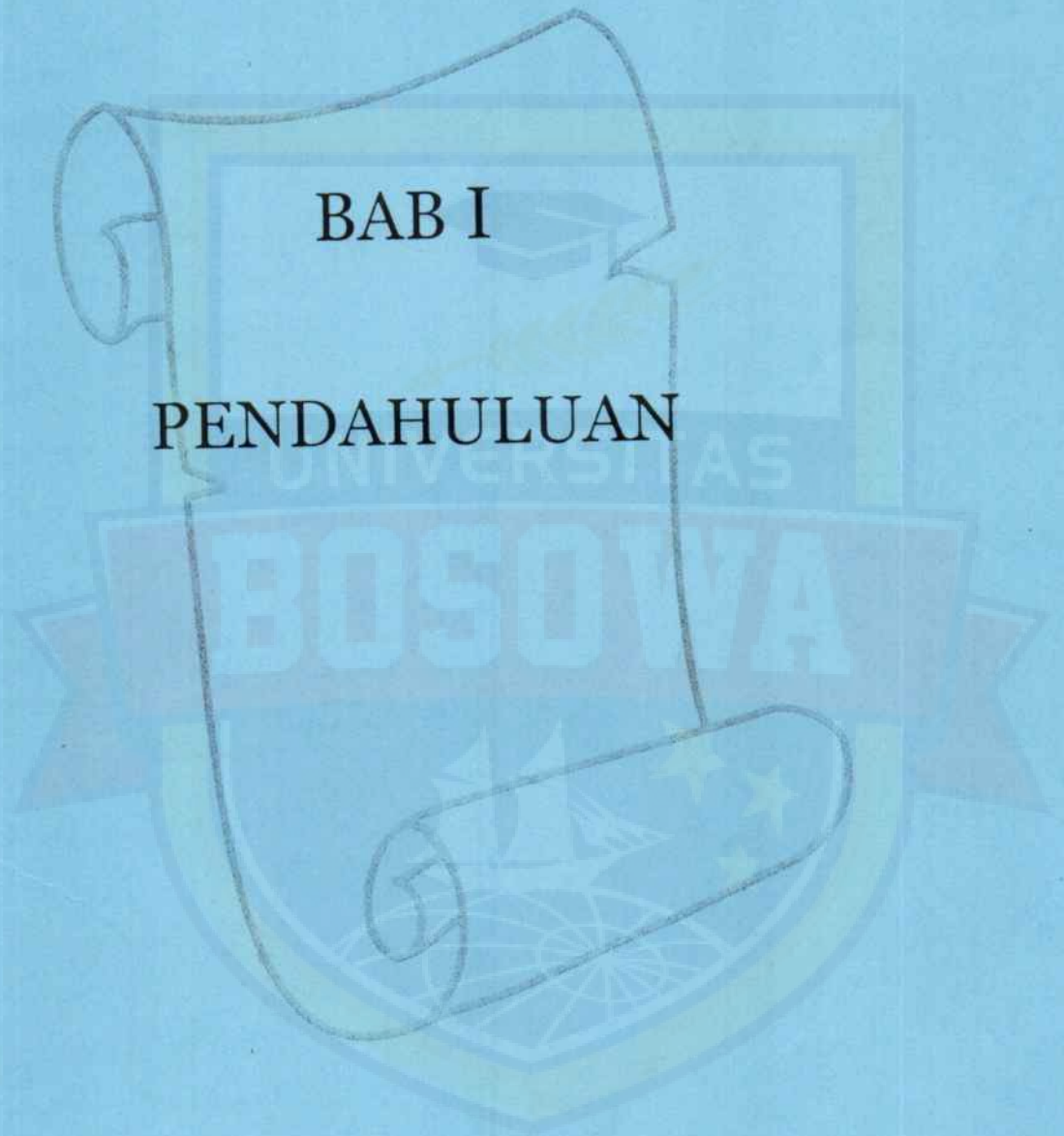
Teks

- Gambar 1 Peta Administrasi Kabupaten Wajo
- Gambar 2 Peta Administrasi Kecamatan Tempe
- Gambar 3 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tempe
- Gambar 4 Peta Administrasi Kelurahan Atakkae
- Gambar 5 Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Atakkae
- Gambar 6 Site Plan Lokasi Perumahan PEPABRI
- Gambar 7 Peta Orientasi Lokasi Perumahan PEPABRI



BAB I

PENDAHULUAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kota di Indonesia dewasa ini memperlihatkan keterbatasan ketersediaan lahan dan daya tampung lahan untuk pembangunan akibat pertumbuhan dan distribusi penduduk yang pesat dan tidak merata serta pemanfaatan lahan yang kurang efektif. Di Samping semakin meningkatnya sumber kehidupan ekonomi masyarakat kota yang dalam bentuk perluasan ruang kota untuk memenuhi tuntutan kebutuhan sarana dan prasarana yang semakin meningkat pula. Untuk itu ketersediaan daya tampung lahan serta jumlah dan distribusi penduduk kota menjadi aspek yang sangat penting untuk diperhatikan dalam upaya pengembangan lahan peruntukan permukiman.

Pada hakekatnya faktor yang menyebabkan perkembangan kota-kota di Indonesia pada umumnya adalah sama sebagaimana juga halnya yang mempengaruhi perkembangan kota-kota di negara ini yang sedang berkembang lainnya. Penyebabnya tidak lain adalah perkembangan penduduk baik secara alami maupun karena migrasi desa-kota perkembangan dan perubahan kegiatan usaha dan kegiatan penduduk kota yang berkembang tersebut. Sejalan dengan perkembangan dan perubahan kegiatan usaha dan kegiatan penduduk kota yang berkembang tersebut akan diikuti oleh kenaikan harga tanah. Sehubungan dengan itu, maka setiap usaha pemanfaatan di wilayah perkotaan harus dapat ditingkatkan intensitas dan fungsinya sehingga dari segi ekonomi dapat dimanfaatkan secara optimal.

Mahalnya harga tanah dan terbatasnya lahan di daerah perkotaan mengakibatkan pembangunan perumahan merupakan salah satu alternative pembangunan perumahan di perkotaan yang perlu di prioritaskan. Untuk itu pemerintah kemudian melakukan program pembaruan perkotaan. Sebagaimana penegasan Presiden RI (1992), bahwa salah satu kendala pembangunan perumahan adalah makin sulitnya di kota-kota besar. Kecendrungan ini akan terus berkembang dimasa akan datang, maka dari itu agar harga tanah tetap terjangkau

oleh mereka yang berpenghasilan rendah dan menengah pembangunan rumah hendaknya terus dimasyarakatkan.

Bertambahnya penduduk dan meningkatnya kegiatan kehidupan sosial ekonomi menimbulkan berbagai permasalahan yang kompleks, baik fisik maupun non fisik, sebaliknya semakin pesatnya pertumbuhan penduduk yang terlihat oleh tingginya kepadatan penduduk persatu luas lahan menyebabkan penurunan kualitas (degradasi lingkungan) termasuk semakin terbatasnya sumber daya alam.

Menurut Biantoro (1977:52) bahwa perkembangan kota dipengaruhi oleh dua aspek pokok, aspek yang menyangkut perubahan-perubahan yang dikehendaki dan dialami oleh masyarakat dan kedua, aspek yang menyangkut perluasan atau pemekaran kota (fisik). Aspek yang merupakan perubahan-perubahan yang dikehendaki dan dialami oleh masyarakat lebih cenderung pada pemenuhan kebutuhan akan sarana dan prasarana kota. Akibat dari penambahan jumlah penduduk, baik secara alami maupun karena migrasi menyebabkan semakin besarnya kebutuhan serta perkembangan kota dipengaruhi oleh faktor demografi, ekonomi politik, social ekonomi dan fisik.

Perkembangan penduduk baik alami maupun migrasi menjadi sangat penting dan tidak dapat diragukan pengaruhnya terhadap perkembangan kota. Betapapun laju pertumbuhan penduduk berhasil ditekan namun secara absolute perpindahan penduduk yang cenderung meningkatnya berbagai kebutuhan, serta pengaruhnya terhadap pengembangan fisik kota. Sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk, maka kebutuhan akan permukiman semakin meningkat pula. akibatnya terkadang sudah tidak memperhatikan kesesuaian lahan dan peruntukannya.

Perkembangan penduduk dan tata guna lahan kota merupakan dua aspek yang saling mempengaruhi satu sama lain, sehingga harus di kaitkan dan dianalisis secara timbal balik terutama tentang bagaimana mendayagunakan dan menghasilkan lahan dalam dimensi keterbatasannya. Perkembangan kota yang pesat ditandai dengan pertumbuhan penduduk dengan laju pertumbuhan yang tinggi serta kompleksitas peningkatan kegiatan social, ekonomi, dan budaya cenderung menghadirkan ketidak serasian antara kawasan pusat kota dan kawasan penyangganya. Ketidakserasian ini tentunya menuntut kebutuhan akan

lahan permukiman serta fasilitas pelayanan dan berbagai prasarana yang memadai.

Penyediaan perumahan merupakan salah satu tantangan yang harus dihadapi di wilayah perkotaan pada masa yang akan datang, seiring dengan laju pertumbuhan dan perkembangan kota yang berlangsung pesat. Masalah penyediaan perumahan timbul berkaitan erat dengan beberapa hal sebagai berikut:

1. Tingginya penambahan penduduk
2. Timbulnya ketimpangan akibat pertumbuhan ekonomi yang tinggi tanpa dibarengi dengan pemerataan.
3. Keterbatasan lahan, luas lahan tetap sedangkan kebutuhan terus meningkat sehingga persaingan penguasaan lahan pun meningkat.
4. Keterbatasan Sumber daya (dana)

Berbagai usaha dalam membangun rumah yang layak huni memerlukan modal yang sangat besar, sehingga perumahan dan lingkungan layak huni oleh kalangan yang mampu saja. Sedangkan masyarakat yang kurang mampu dengan sendirinya akan mendiami dan membangun perumahan yang tidak layak huni. Hal ini dapat dilihat pada daerah perkotaan dimana lingkungan yang tidak layak tadi akan menimbulkan daerah-daerah rawan atau daerah slum.

Lahan berfungsi penting serta menjadi modal dalam penyelenggaraan pembangunan. Namun, demikian dalam penyediaannya kerap dihadapkan pada berbagai persoalan yang terkadang menimbulkan hambatan bagi kelancaran pelaksanaan program pembangunan. Hal ini tidak lain akibat tingginya tingkat permintaan lahan untuk kepentingan pembangunan, sedangkan persediaan lahan bersifat tetap. Permintaan perumahan yang cukup besar sedangkan lahan yang tersedia tidak mengalami peningkatan.

Semakin meningkatnya perkembangan jumlah penduduk di Kabupaten Wajo berdampak pada tingginya tingkat kebutuhan perumahan sedangkan kondisi lahan yang ada di Kabupaten Wajo sebagian besar adalah daerah Rawa, yang masih memerlukan input teknologi dalam pembangunan (sistem menimbun) yang secara otomatis mempengaruhi harga perumahan di Kabupaten wajo.

Kebijaksanaan pembangunan yang selama ini ditempuh oleh pemerintah daerah adalah adanya kesempatan yang diberikan oleh pihak swasta termasuk Perum Perumnas yang mampu menyediakan perumahan bagi penduduk setiap tahunnya mengalami peningkatan. Banyaknya partisipasi pihak swasta dalam hal ini terlihat dengan dibangunnya beberapa estate yang bergerak dalam bidang perumahan.

Selain pemerintah, pihak swasta dalam hal ini developer juga memegang peranan penting dalam pembangunan perumahan, misalnya dengan membangun perumahan sederhana yang harganya disesuaikan dengan jumlah penghasilan rata-rata golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Mengingat pentingnya arti dan mamfaat perumahan bagi kita semua, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka diperlukan campur tangan pemerintah sebagai pengambil kebijaksanaan pembangunan dan developer sebagai pihak pembangun/pengadaan serta masyarakat itu sendiri tetap memperhatikan keterbatasan lahan (*Republik Indonesia, 1990;5*).

Adapun dasar yang dijadikan pedoman pembangunan perumahan adalah dengan menggunakan Surat Keputusan Bersama (SKB) tiga menteri Tahun 1992 tentang pembangunan berimbang dengan menggunakan perbandingan 1 : 3 : 6, dengan tujuan perbandingan untuk memanfaatkan lahan seefektif mungkin agar pembangunan dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat. Adapun makna dari perbandingan tersebut yaitu, bilamana dalam perencanaan pembangunan perumahan terdapat 1 unit rumah dengan type mewah/besar, maka harus pula terbangun sedikitnya 3 unit rumah type sedang, dan 6 unit rumah type sederhana. SKB Tiga Menteri menegaskan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mewujudkan kawasan dan lingkungan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang, meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu, sehingga dapat menampung secara serasi antara kelompok dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial. Kawasan perumahan dan permukiman adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau hunian. Sedangkan lingkungan permukiman dan perumahan adalah kawasan permukiman dan perumahan yang mempunyai batas-batas dan ukuran

yang jelas dengan penataan tanah dan ruang, prasarana serta sarana lingkungan yang terstruktur (Komaruddin, 1996)

Salah satu Lokasi yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah di Kelurahan Atakkae Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo yang direalisasikan dengan pembangunan perumahan Pepabri Dimana pada kenyataannya perumahan tersebut tidak berpola 1 : 3 : 6, sebagai sarana perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat Kabupaten Wajo. Dimana iklan/promosi tentang pemasaran perumahan tersebut menjanjikan permukiman yang teratur, tenang, bebas polusi, tidak ada masalah lalu lintas, mandiri, aman dan sebagainya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pertimbangan terhadap pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah Kabupaten Wajo, khususnya Perumahan Pepabri di Kelurahan Atakkae Kecamatan Tempe, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apa penyebab sehingga Pembangunan Perumahan Pepabri tidak sesuai dengan konsep 1 : 3 : 6 ?
2. Bagaimana Strategi yang harus dilakukan dalam Pembangunan Perumahan Pepabri sehingga dapat dipertahankan dengan konsep pembangunan 1 : 3 : 6 ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari Rumusan masalah diatas, maka tujuan dan kegunaan penelitian adalah :

1.3.1 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengidentifikasi penyebab sehingga pembangunan perumahan Pepabri tidak sesuai dengan konsep 1 : 3 : 6.

2. Untuk Mengidentifikasi strategi yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan Pepabri sehingga dapat dipertahankan dengan konsep pembangunan 1 : 3 : 6.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan perbandingan untuk Mengidentifikasi penyebab sehingga pembangunan perumahan Pepabri tidak sesuai dengan konsep 1 : 3 : 6.
2. Sebagai bahan masukan Untuk Mengidentifikasi strategi yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan Pepabri sehingga dapat dipertahankan dengan konsep pembangunan 1 : 3 : 6.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan kajian lebih lanjut bagi peneliti yang ingin meneliti tentang konsep pembangunan perumahan.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

Untuk lebih memfokuskan pembahasan pada penulisan ini maka peneliti membatasi pembahasan pada karakteristik fisik perumahan pepabri, jumlah penduduk berpenghasilan rendah yang tinggal menetap di perumahan pepabri, distribusi sarana dan prasarana perumahan pepabri serta distribusi pemilikan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah.

1.5 Metodologi Penelitian

1.5.1 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di Kelurahan Atakkae Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo dengan pertimbangan Lokasi adalah sebagai berikut :

1. Mempunyai tingkat perkembangan permukiman yang relatif cepat sehingga perlu penataan dan penentuan lokasi tertentu.
2. Sebagai bagian wilayah Kabupaten Wajo, Kecamatan Tempe dengan fungsi utama yang dikembangkan meliputi permukiman, pendidikan,

3. Bahwa lokasi penelitian merupakan daerah kelahiran peneliti sehingga peneliti mengetahui betul tentang lokasi yang akan diteliti.
4. Waktu penelitian yaitu penelitian dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2006 – 10 Maret 2006.

1.5.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang diperoleh erat kaitannya dengan penelitian ini bersumber dari beberapa instansi terkait seperti Badan Perencanaan Daerah, Badan Pertahanan Nasional, Dinas Tata Ruang dan Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo dan kantor Kecamatan Tempe, dengan jenis data sebagai berikut :

1. Data Primer

Adalah data yang diperoleh melalui observasi lapangan yaitu suatu teknik penyaringan data melalui pengamatan langsung pada obyek penelitian. Adapun data yang dimaksud adalah :

- Keadaan fisik dasar wilayah studi
- Karakteristik Perumahan pababri

2. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh melalui instansi – instansi terkait seperti kantor kelurahan, kantor kecamatan, kantor Bappeda dan sebagainya yang dianggap perlu juga dapat diperoleh dari studi literatur yang ada hubungannya dengan penelitian ini. Jenis data sekunder seperti :

- Aspek kependudukan
- Data geografis dan administrasi pemerintahan Kelurahan Atakkae

1.5.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan ada beberapa cara guna memperoleh data yang akan diambil diantaranya :

1. Metode Observasi yaitu pengamatan langsung di wilayah studi untuk memahami kondisi dan obyek yang menjadi kemungkinan untuk lebih lanjut. Misalnya melihat kecenderungan pembangunan permukiman di daerah studi ditinjau kondisi fisik lahan.

2. Interview/wawancara, yaitu Tanya jawab yang menyangkut informasi yang mendukung observasi lapangan tersebut.
3. Pengumpulan data dokumentasi baik dalam bentuk statistik maupun dalam bentuk peta, meliputi data kependudukan, peta administrasi, literatur, laporan, bahan seminar dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini

1.5.4 Alat Analisis

Alat analisis yang digunakan untuk menganalisis permasalahan penelitian dalam rangka pencapaian tujuan dan kegunaan penelitian, adalah sebagai berikut:

1. Alat analisis yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama adalah analisis deskriptif, yaitu analisis yang dilakukan dengan menjelaskan, menggambarkan dan menguraikan kondisi eksisting lokasi penelitian.
2. Alat analisis yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua adalah analisis SWOT, yaitu analisis yang dipakai untuk menetapkan strategi perencanaan. Analisis SWOT adalah alat analisis untuk mengetahui kondisi perumahan pada suatu saat, dikaitkan dengan perumusan strategi jangka panjang untuk mencapai tujuan dan manfaat dari proses penyusunan rencana analisis ini dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan Internal dan Eksternal. Yang dimaksud lingkungan Internal adalah kelebihan dan kelemahan, sedangkan lingkungan Eksternal adalah melihat kesempatan dan hambatan serta ancaman yang dihadapi dalam pembangunan perumahan. Analisis ini secara logika dapat memaksimalkan kekuatan untuk mengungkap peluang secara bersamaan, yakni menyusun beberapa alternative sasaran strategi, disini mencari titik temu antara factor strategi dalam lingkungan internal yang terdapat dalam lingkungan eksternal, sambil mencari hubungannya dengan misi, tujuan dan sasaran. Analisis SWOT ini ditujukan untuk menemukan kelemahan dan kelebihan proses Pembangunan Perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae serta melihat kesempatan dan peluang. Hasil yang diperoleh dijadikan bahan masukan untuk menyusun strategi pembangunan lebih lanjut.

Analisis ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi faktor Internal maupun faktor External yang antara lain :

- a. Kekuatan atau keunggulan (strength) adalah faktor Internal sebagai pendorong untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakae.
- b. Kelemahan (Weakness) adalah mengidentifikasi faktor Internal yang akan berpengaruh terhadap pencapaian tujuan pembangunan perumahan Pepabri.
- c. Memanfaatkan peluang atau kesempatan (oppurtunity) adalah faktor Eksternal yang mendukung untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan Pepabri.

Semua faktor tentang kekuatan dan kelemahan dapat dijabarkan secara

matriks sebagai berikut :

| | | | |
|--|---|---|--|
| E X T E R N A L | INTERNAL | | |
| | Strength (kekuatan) Uraian Daftar Kekuatan | | WEAKNESSES (kelemahan) Uraian Daftar Kelemahan |
| | Oppurtunites O | Strategi SO | Strategi WO |
| | DAFTAR PELUANG | Gunakan Streng Untuk mendapatkan Opportunities | Tanggulangi Weaknesses Dengan menggunakan Opportunities |
| | Thereats T | Strategi ST | Strategi WT |
| | Uraian Daftar Ancaman / Tantangan | Gunakan Streng Untuk menghindari Thereats | Minimalkan Weaknesses dan hindari Thereats |

1.6 Defenisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah :

- a. Study adalah mempelajari, memahami dan menganalisa suatu bidang ilmu yang dibahas secara ilmiah untuk mendapatkan hasil yang rasional. Atau dengan kata lain Studi adalah penyelidikan / tertarik untuk mengadakan penyelidikan (riset/penelitian) terhadap suatu kawasan.

- b. Konsep adalah tata cara dalam merencanakan suatu kegiatan yang terlebih dahulu menganalisa kondisi faktual.
- c. Konsep Pembangunan 1 : 3 : 6 adalah Perbandingan jumlah rumah sederhana, perbandingan rumah menengah, dan perbandingan rumah mewah dengan kriteria tertentu.
- d. Konsep 1 adalah pembangunan rumah mewah yang memiliki luas lahan besar dengan type bangunan type 45, penataan rumah yang asri dan indah yang terletak dibagian depan jalan yang cukup besar dengan lebar jalan 10 – 12 m.
- e. Konsep 3 adalah pembangunan rumah sedang atau menengah yang memiliki luas lahan sedang dengan type 36, yang terletak dijalan yang lebarnya tidak terlalu besar.
- f. Konsep 6 adalah pembangunan rumah sederhana yang memiliki luas lahan kecil dengan type rumah 21 yang terletak dijalan setapak.
- g. Strategi adalah langkah-langkah tepat yang harus diambil untuk mempertahankan pola pembangunan perumahan pabri.

1.7 Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika sistematika dalam penelitian ini adalah :

BAB I Pendahuluan

Berisi tentang uraian Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan kegunaan penelitian, Ruang Lingkup Penelitian, Metodologi Penelitian, Defenisi Operasional, dan Sistematika Pembahasan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini membahas tentang Pengertian Dasar, Masalah Perumahan Rakyat, Pembangunan perumahan di indonesia, Sistem pembiayaan perumahan, Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan, Tinjauan umum terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dan pembangunan Konsep berimbang 1 : 3 : 6.

BAB III Tinjauan Wilayah Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang bentuk fisik perumahan dan realisasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Wajo serta tinjauan pembangunan perumahan di kelurahan Atakkae Kecamatan Tempe.

BAB IV Analisis Dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang Analisis terhadap realisasi pembangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kelurahan atakkae Kecamatan Tempe khususnya Pembangunan Perumahan Pepabri, Analisis terhadap kecenderungan kegiatan sosial ekonomi, Analisis kebutuhan dan daya beli masyarakat serta alternatif pemecahan masalah perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB V Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari seluruh pembahasan dan penulisan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

BOSOWA



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Dasar

Pengertian perumahan dan permukiman telah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Bab I Pasal 1 yaitu :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, tempat menyelenggarakan kegiatan masyarakat dalam lingkup terbatas.
4. Konsep 1 : 3 : 6 Adapun makna dari perbandingan tersebut yaitu, bilamana dalam perencanaan pembangunan perumahan terdapat 1 unit rumah dengan type mewah/besar, maka harus pula terbangun sedikitnya 3 unit rumah type sedang, dan 6 unit rumah type sederhana.
5. Kepemilikan perumahan adalah keabsahan pemilikan tanah dan bangunan rumah yang di sertai dengan sertifikat atas tanah dan bangunan.
6. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
7. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
8. Kawasan Siap Bangun (KSB) adalah bidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang

pelaksanaannya secara bertahap dengan lebih dahulu dengan jaringan primer dan sekunder.

9. Kapling Tanah Matang (KTM) adalah bidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.
10. Kondisi Rumah baik adalah memiliki lingkungan yang memenuhi standar kesehatan dengan perbandingan luas lahan terbangun dengan tidak terbangun proporsional.
11. Kondisi rumah sedang adalah memiliki lingkungan yang memenuhi standar kesehatan yang kurang proporsional.
12. Kondisi rumah buruk adalah rumah yang lingkungannya tidak memiliki standar kesehatan dan estetika.

2.2 Masalah Perumahan Rakyat

Selain sandang dan papan, rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat. Selain itu rumah juga merupakan ruang hidup manusia yang didalamnya berfungsi sebagai tempat berlindung dari gangguan, tempat memupuk serta membentuk karakter watak serta mengembangkan keturunan (*anonim, 1989 ; 10*).

Sehubungan dengan hal tersebut, upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan memperhatikan persyaratan minim bagi perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Pangkal permasalahan dibidang perumahan di Indonesia adalah sejumlah penduduk yang besar dan pertumbuhan yang pesat terutama di daerah perkotaan. Sebagian besar masyarakat masih berpenghasilan rendah dan belum mampu manjangkau rumah yang layak. Terciptanya permukiman-permukiman kumuh didaerah perkotaan disebabkan karena (*budihardjo, 1984:62*) :

- a. Kepadatan bangunan/perumahan yang tinggi
- b. Lenyapnya taman-taman atau ruang terbuka

- c. Tidak mencukupi jaringan air bersih, listrik dan saluran pembuangan air kotor
- d. Berkurangnya tingkat pelayanan dan fasilitas umum seperti : sekolah, tempat pertemuan, olah raga, rekreasi dan lain-lain.
- e. Hilangnya ciri khas atau karakter spesifik dari daerah permukiman tertentu.

Dengan melihat permasalahan – permasalahan diatas, maka sudah seharusnya pemerintah menetapkan kebijaksanaan dalam mengantisipasinya, walaupun pemecahannya cukup rumit dan menyangkut banyak aspek yang saling terkait.

2.2.1 Peranan Perumahan dalam Kehidupan Bangsa

Selain sebagai pusat kegiatan suatu keluarga dan pelindung alam sekitar, rumah adalah kebutuhan yang mutlak tidak dapat ditunda-tunda bagaimanapun keadaan tingkat kehidupan sosial ekonomi keluarga dan masyarakat pada umumnya.

Dalam pengertian yang luas, perumahan bukanlah hanya sebagai bangunan semata-mata tetapi harus diartikan sebagai suatu tempat kediaman dalam suatu lingkungan yang dapat memenuhi syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat seperti sosial ekonomi, kesehatan dan keserasian tempat tinggal. Dimana bidang yang satu erat hubungannya dengan yang lainnya dan saling mempengaruhi.

Wunas (1991) dalam makalah strategi pembangunan perumahan perkotaan yang berkelanjutan, mengemukakan bahwa salah satu konsep lingkungan dalam pembangunan perumahan adalah untuk melayani kualitas hidup penghuninya dan masyarakat setempat.

Ada beberapa komponen lingkungan yang berpengaruh pada kawasan lingkungan perumahan antara lain :

1. Sosial budaya dan sosial ekonomi masyarakat
2. Sumber daya lahan dan ruang

Fungsi sosial rumah menurut Reflus (1990) bahwa : rumah sebagai tempat tinggal tidak hanya digunakan untuk tidur atau kegiatan satu keluarga saja, tetapi terkait dengan aspek lain dan kegiatan sosial masyarakat dipengaruhi keadaan lingkungan tersebut.

2.2.2 Masalah Perumahan dan Perkotaan

Masalah perumahan di kota-kota besar terutama didasarkan oleh penambahan penduduk yang sangat pesat, yang selain penambahan kelahiran (demografi), juga sebagai akibat mengalirnya penduduk dari luar kota (migrasi) (Batubara ; 1986 ; 11).

Masalah pesatnya pertumbuhan penduduk di kota-kota ini telah menjadi gejala-gejala di seluruh Indonesia, penambahan penduduk kota sangat besar dari daerah luar kota merupakan akibat dari beberapa faktor yang kompleks yaitu :

- a. Perkembangan industri, perusahaan-perusahaan, pembangunan-pembangunan kegiatan pemerintah, pendidikan di kota-kota membuka lapangan kerja buruh dan menjadi daya tarik bagi orang lain.
- b. Keadaan ekonomi rakyat di daerah pedesaan yang buruk dan tidak menjamin penghidupan sehari-hari mendorong orang mengalir ke dalam kota untuk berspekulasi guna perbaikan hidupnya.

Pertumbuhan penduduk kota yang pesat, yang tidak dapat diimbangi dengan pembangunan perumahan yang cukup, mengakibatkan berbagai masalah perumahan seperti :

- a. Penghunian yang tidak teratur (bertumpuk)
- b. Pertumbuhan perkampungan yang buruk dan pembangunan gubuk-gubuk liar (*slums*) yang sukar dikendalikan

Disamping itu, pertumbuhan penduduk yang sangat pesat dan tidak teratur dapat juga menimbulkan masalah-masalah perkotaan dan fasilitas-fasilitas perumahan lebih luas lagi, seperti kesulitan air minum, pembuangan kotoran penyehatan lingkungan, kemacetan lalu lintas yang membawa kearah kehidupan kota yang tidak efisien (Prawira Sumantri, 1986 :86).

Kekurangan dan kesulitan-kesulitan untuk mendapatkan tanah pembangunan yang matang merupakan salah satu pokok yang menghambat usaha-usaha pembangunan yang tidak tertib dan sukar dipimpin dan diawasi sesuai dengan rencana-rencana perkembangan kota.

2.2.3 Kebijakan Pemerintah di Sektor Perumahan

Pada GBHN 1993 PELITA VI tentang pelaksanaan program pembangunan perumahan menyatakan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman :

- a. Diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat, baik pemugaran maupun permukiman baru bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dengan kualitas lingkungan yang sehat.
- b. Agar dapat menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah, pembangunan rumah susun di kota-kota besar perlu terus ditingkatkan dengan memperhatikan lingkungan sosial disekitarnya.
- c. Penciptaan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak, bersih,sehat dan aman dengan melengkapi prasarana dan sarana lingkungan.
- d. Adanya tanggung jawab untuk menciptakan lingkungan perumahan yang sehat.

Untuk menunjang tujuan diatas, pemerintah melakukan beberapa kebijaksanaan pengadaan perumahan di daerah perkotaan (batubara dalam Budiharjo,1992 : 103) adalah :

1. Pembangunan perumahan dan peningkatan mutu lingkungan di daerah perkotaan yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui Perumnas dan BTN diharapkan telah dapat menjangkau semua Ibukota Propinsi dan Kota-kota lainnya yang berkembang pesat. Sasaran utama pembangunan perumahan adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang.
2. Pembangunan perumahan di daerah perkotaan dititikberatkan pada perbaikan dan pengadaan rumah untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk, optimasi penggunaan tanah potensial serta menampung mobilitas penduduk/tenaga kerja yang potensial.
3. Pengembangan perumahan rakyat didaerah perkotaan dapat dilakukan setempat dan dapat pula ditempat yang baru.

Hal – hal yang dimaksud adalah :

- a. Pembangunan setempat untuk mengatasi masalah kepadatan yang tinggi, antara lain dengan memperkenalkan perumahan bertingkat atau rumah susun serta menyempurnakan prasarana pendukung lingkungannya.
- b. Pembangunan ditempat yang harus diarahkan untuk mewujudkan masyarakat berkembang dan sejauh mungkin dilaksanakan dalam skala besar.

2.3 Pembangunan Perumahan di Indonesia

Perum PERUMNAS (perusahaan perumahan nasional) yang didirikan dengan Keputusan Presiden Tahun 1974 dan mulai beroperasi pada tahun 1975 ditugaskan membangun perumahan murah, dengan tujuan utama adalah meningkatkan penyediaan rumah yang terjangkau oleh masyarakat terutama bagi berpenghasilan rendah melalui penyiapan lingkungan yang seimbang, mandiri dan terencana dalam rangka sebisa mungkin mengantisipasi dan bukan bereaksi terhadap pertumbuhan kota dimanapun.

Perum PERUMNAS membangun tidak hanya tanah matang dan rumah “pemula inti” bagi kelompok sasarannya, tetapi juga fasilitas sosial, keagamaan, pendidikan dan pemerintah. Fasilitas ini sebagian besar dipersiapkan sebagai bagian dari tanah matang oleh perum PERUMNAS rancang bangun serta pelaksana pembangunannya dibiayai oleh swasta, pemerintah daerah dan pemerintah pusat.

Suatu perusahaan yang mandiri serta finansial merupakan tujuan jangka menengah dan jangka panjang dan Perum PERUMNAS. Dalam kaitan ini, kebijaksanaan utama ditujukan kepada pemakai akhir dibandingkan dengan peran penyediaan rumah sewa yang umum dilakukan pada tahun-tahun awal berdirinya Perum PERUMNAS. Dengan program dan kebijaksanaan ini rata-rata proses pembangunan membutuhkan waktu 41 bulan dari memperoleh lahan sampai dengan pemulihan modal oleh Bank Tabungan Negara (BTN). Bantuan pinjaman BTN ke pemakai akhir berjangka waktu maksimal 20 tahun. Perencanaan operasional dievaluasi secara rutin, dilakukan perbaikan dalam dua hal penting, yaitu pembebasan lahan dan pengurusan hak.

Efek dari perubahan kedua kebijaksanaan ini selanjutnya akan mempersingkat masa pembangunan dan mempercepat tingkat pengembalian dan pemutaran modal termasuk kebijaksanaan penentuan harga. Perum PERUMNAS menggunakan biaya proyek aktual sebelum perjanjian kredit ditanda tangani.

Dalam hampir semua proyek Perum PERUMNAS, kelompok sasaran terbawah dibantu melalui subsidi silang yang diperoleh dari kelebihan harga jual rumah bertipe relatif besar dan tanah diperuntukkan komersial. Dalam hal ini Perum PERUMNAS berharap dapat mencegah penciutan modal dari waktu ke waktu dan masih mampu menghasilkan rumah yang terjangkau oleh kelompok sasaran rendah.

Salah satu hal yang harus diperhatikan dalam rangka pembangunan perumahan dan permukiman ialah bahwa walaupun perumahan mempunyai aspek sosial budaya, keberhasilan penanganannya dititikberatkan pada pendapatan ekonomi. Menurut "Blaang (1986 : 60)", perumahan menyangkut semua kepentingan lapisan masyarakat, ini berarti keterjangkauan setiap lapisan masyarakat berbeda-beda menurut pendapatan mereka masing-masing. Hal ini dilandasi pada kenyataan bahwa keinginan dari orang yang bersangkutan yang didukung oleh keterjangkauan (*affordability*) dari orang yang bersangkutan yang didukung oleh potensi pendapatannya atau daya belinya.

Nilai dan harga rumah yang menjadi permintaan masyarakat, walaupun dengan standar dan tipe rumah yang disesuaikan dengan keterjangkaun mereka, melebihi beberapa kali perkiraan jumlah pendapatan mereka dalam setahun. Karena itu usaha yang mungkin dilakukan adalah kombinasi antara bantuan dan dorongan dari pemerintah di satu pihak, serta partisipasi individu kelompok masyarakat yang berusaha bersama dipihak lain.

Pembangunan rumah sederhana di perkotaan didasarkan pada azas keterjangkauan, dengan meningkatkan kegairahan badan-badan usaha pembangunan perumahan dan partisipasi masyarakat.

Secara umum pembangunan perumahan sederhana di Indonesia diperkuat dengan Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri Tahun 1992 tentang Pembangunan Berimbang 1 : 3 : 6 yang diberlakukan bagi developer yang

membangun rumah mewah 1 unit dan rumah menengah 3 unit dan rumah sederhana 6 unit dengan luas pembangunan lebih dari 200 Ha.

2.4 Sistem Pembiayaan Perumahan

Pada dasarnya sumber pembiayaan pembangunan perumahan berbeda dengan sumber pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman, dimana pengertian daripada pembiayaan untuk perumahan adalah pembiayaan untuk perumahan saja, sedangkan untuk pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman adalah perumahan serta permukiman termasuk sarana dan prasarana lingkungan.

Pada umumnya penyelenggaraan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui developer dapat diketahui dengan mengamati harga rumah yang ditetapkan oleh developer terbebani juga dengan biaya-biaya pembangunan prasarana dan sarana lingkungannya. Dengan demikian, hal ini menimbulkan masalah bagi proses pemberian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah. Untuk menangani permasalahan ini, maka pemerintah memberikan subsidi berupa :

1. Penyediaan berupa sarana dan prasarana lingkungan bagi proyek perumahan oleh Perum PERUMNAS atas beban APBN dan APBD.
2. Memberikan bantuan dengan membuat harga tanah lebih murah atau memberikan bantuan untuk membeli tanah dan pembebasan tanah.
3. Mempermurah biaya kepengurusan surat-surat tanah.
4. Memberikan bantuan kepada calon pembeli rumah dari masyarakat berpenghasilan rendah yang memenuhi syarat tertentu guna membeli jenis rumah yang diinginkan.

Adapun badan-badan yang terlibat dalam pembiayaan pembangunan perumahan adalah :

1. Sumber Dana
 - a) Bank sentral, berupa kredit likuiditas
 - b) Bank dunia, berupa pinjaman luar negeri
 - c) Pemerintah, berasal dari APBN dan APBD
 - d) Swadaya masyarakat, berupa arisan perumahan

- e) Koperasi
- 2. Lembaga Keuangan Perantara
 - a) B T N
 - b) Bank Koordinasi Kredit Indonesia
 - c) Bank Indonesia
 - d) Bank Pembangunan
- 3. Badan-badan Usaha Pengadaan Perumahan
 - a) Perum PERUMNAS, dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.
 - b) Koperasi, dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah
 - c) Koperasi perumahan pegawai negeri, dengan sasaran berupa para pegawai negeri
 - d) Developer swasta yang tergabung dalam persatuan REI, dengan sasaran masyarakat berpenghasilan tinggi.

2.5 Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perkotaan

Pada umumnya perumahan di daerah perkotaan ditimbulkan oleh:

1. Mahalnya biaya pembangunan di daerah perkotaan disebabkan karena langkanya tanah perumahan sehingga pembangunan rumah pun tinggi.
2. Terbatasnya kemampuan ekonomi penduduk membeli/membangun rumah.

Berdasarkan hal tersebut, maka penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan di dasarkan pada 3 kriteria yaitu :

1. Tingkat Kebutuhan Masyarakat

Dengan semakin bertambahnya penduduk (demografi) perkotaan sebagai akibat dari tingkat kelahiran yang tinggi dan makin banyaknya perpindahan dari luar kota (urbanisasi), maka permintaan masyarakat terhadap penyediaan perumahan akan semakin meningkat pula, dimana permintaan tersebut harus didasarkan pada keterjangkauan (affordability) dari orang yang bersangkutan yang didukung oleh potensi pendapatannya atau daya belinya.



2. Tingkat Kesanggupan Masyarakat

Secara umum tingkat kesanggupan masyarakat untuk membeli rumah didasarkan pada besarnya pendapatan masyarakat tersebut. Dan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah rata-rata penghasilan perbulan disejajarkan dengan pendapatan per bulan PNS Golongan I dan II. Dasar tersebut ditunjang pula atas usaha sampingan masyarakat pada umumnya, harga bahan pokok dan khusus pegawai negeri dengan kenaikan berkala dan golongan gaji. Selain itu, untuk mendapatkan kesanggupan masyarakat (calon penghuni) terhadap harga angsuran perbulan terlebih dahulu harus diketahui harga tanah pada daerah penelitian, luas. Tanah dan bangunan, biaya kontruksi serta sarana dan prasarana lingkungan.

3. Kredit Pemilikan Rumah

Yang dimaksud dengan kepemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Pada prinsipnya akan dilakukan dengan perhitungan dengan mengambil patokan yang telah ditentukan oleh BTN tentang perhitungan harga jual dan nilai cicilan rumah. Sebagai contoh, berdasarkan patokan harga jual sebesar Rp. 15.000.000,- per rumah, maka besarnya KPR yang diperoleh adalah sebesar :

$$90 \% \times \text{Rp. } 15.000.000 = \text{Rp. } 13.500.000,00$$

Sumber : ketentuan dan syarat-syarat, BTN (Bank Tabungan Negara),2006

Untuk pembayaran harga rumah beserta bunganya, BTN telah menetapkan besarnya pembayaran cicilan berdasarkan sistem anuitas. Dengan cara ini, pembeli akan membayar sejumlah cicilan per bulan yang sama besarnya dalam seluruh periode masa cicilan yang diberikan sejumlah periode masa cicilan yang diberikan seluruh periode masa cicilan yang diberikan.

Adapun besarnya cicilan perbulan dengan menggunakan sistem Anuitas dapat dihitung dengan rumus :

Jumlah Kredit x Tingkat Anuitas

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Jumlah Kredit} \times \text{Tingkat Anuitas}}{12}$$

keterangan :

- Angsuran : jumlah kredit x tingkat anuitas per tahun
- Jumlah kredit : nominal harga rumah yang harus dibayar sesuai dengan tempo pembayaran
- Tingkat anuitas : suku bunga bank

Sumber : ketentuan dan syarat-syarat, BTN (Bank Tabungan Negara), 2006

Angsuran peranan pemerintah dalam menangani masalah perumahan adalah mengeluarkan kebijakan-kebijakan dengan mempermudah peraturan pembangunan perumahan dan memberikan pelayanan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menempuh langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Menciptakan keadaan dimana setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat dan teratur
- b. Mendorong terciptanya kawasan permukiman yang dapat berkembang sebagai pusat pertumbuhan bagi wilayah di sekitarnya
- c. Mengusahakan agar proses pembangunan perumahan dan permukiman tersebut dapat menjadi peluang memperluas kesempatan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi

Selain itu, salah satu dari lima tujuan utama program pembangunan di perkotaan adalah dengan Program Pematangan Tanah (site and service) yang bertujuan untuk menyediakan tanah matang/kapling perumahan dan dilengkapi dengan rumah berbentuk paling minim (rumah inti). Dimana program ini ditujukan bagi golongan masyarakat berpendapatan rendah.

Adapun upaya-upaya dan program pemerintah bekerjasama dengan developer dalam pengadaan perumahan di perkotaan antara lain dengan :

- 1) Pembangunan Rumah Susun
Untuk mengatasi terbatasnya lahan di daerah perkotaan dan membuat kota lebih efisien.
- 2) Kapling Tanah Matang (KTM)

Pada saat ini KTM Perum PERUMNAS telah tersebar yang dapat segera dibangun oleh developer tanpa harus membebaskan tanah, mengusahakan, listrik, air dan lain-lain pekerjaan yang memakan waktu, energi dan dana, karena semua itu telah tersedia.

3) Kapling Siap Bangun (KSB)

Tujuan utamanya adalah tersedianya kapling dengan ukuran luas $6 \times 9 \text{ M}^2$, $6 \times 10 \text{ M}^2$ dan $8 \times 9 \text{ M}^2$ yang selanjutnya masyarakat secara swadaya dan bertahap sesuai dengan kemampuannya membangun rumah sendiri dengan menggunakan bahan bangunan sederhana bekas yang pembangunan rumahnya dapat dilakukan secara gotong royong.

2.6 Pembangunan Perumahan Sistem 1 : 3 : 6

Dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama (SKB) tiga menteri tahun 1992 tentang pembangunan berimbang 1: 3 : 6 yang diberlakukan bagi developer yang membangun rumah mewah 1 unit harus membangun rumah sedang 3 unit dan rumah sederhana 6 unit untuk luas pembangunan lebih dari 200 Ha berarti setiap developer harus menjalankan syarat tersebut, namun perlu diketahui bahwa syarat tersebut tidak bisa diterjemahkan secara harafiah untuk setiap lokasi pembangunan perumahan, mengingat kendala-kendala yang timbul di lapangan tidak bisa dihindari. Hal ini dapat diartikan bahwa konsep pembangunan 1 : 3 : 6 dengan pengembangan lebih dari 200 Ha tidak mutlak dipakai disetiap pembangunan perumahan di Indonesia.

Sebagai contoh pembangunan dengan luas lahan lebih dari 200 Ha dapat ditemui di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, dan Surabaya. Salah satu contoh kompleks perumahan yang sangat terkenal di Jakarta adalah Perumahan Taman Angrek Putih dengan luas lahan pembangunan sekitar 253.11 Ha yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas-fasilitas seperti supermarket, lapangan olah raga, kolam renang, taman bermain dan berbagai fasilitas pelengkap lainnya (*Suara Pembaharuan Edisi 10 Maret 1998*)

Sehubungan dengan hal tersebut, maka sampai saat ini banyak developer yang berlomba-lomba untuk membangun perumahan elite di perkotaan yang

dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas modern namun keterbatasan lahan yang menjadi faktor penghambat.

1. Adapun kesulitan-kesulitan yang dialami oleh developer dalam menerapkan syarat pembangunan berimbang 1 : 3 : 6 adalah sebagai berikut. Tingginya harga lahan ditambah dengan semakin tingginya harga bahan bangunan, upah buruh, biaya perizinan dan lain-lain menyebabkan harga rumah kepada peminat dengan harga yang tinggi pula. Hal inilah menyebabkan tidak terjangkaunya masyarakat berpenghasilan rendah akan perumahan.
2. Dengan kesulitan tersebut diatas, maka developer kurang berminat atau bahkan sangat sulit untuk menerapkan syarat 1 : 3 : 6 tersebar pada daerah yang tinggi harga lahannya, terutama dalam penyediaan perbandingan 6 untuk rumah sederhana.

Dengan adanya kesulitan-kesulitan tersebut, maka pihak developer perlu mencari jalan keluar untuk mengatasinya terutama karena makin tingginya kebutuhan masyarakat akan perumahan khususnya bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Adapun pemecahan yang mungkin dilakukan adalah, bahwa:

1. Developer yang membangun rumah mewah dan sedang dengan luas areal lebih dari 200 Ha harus membangun rumah sederhana pula tetapi tidak mutlak di lokasi yang harga lahannya rendah agar dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah
2. Pemerintah menyediakan lahan dengan harga yang rendah, agar developer bisa dengan mudah menyediakan rumah sederhana tanpa memikirkan akan terjadi kerugian
3. Program Pematangan Tanah (site and sarvice) yang bertujuan menyediakan tanah matang/kapling perumahan yang tentunya dengan harga murah dan dilengkapi dengan rumah yang berbentuk paling minim (rumah inti) dengan sederhana untuk selanjutnya dikembangkan sendiri oleh penghuni. Namun perlu diingat bahwa pengembnagan selanjutnya harus diawasi karena bisa menimbulkan pembangunan yang tidak teratur dan akan menjadi daerah kumuh (*slump area*).

4. Program pemerintah tentang pembangunan rumah susun sederhana barangkali perlu dipikirkan sebagai alternatif pengganti dalam menerapkan sistem pembngunan 1 : 3 : 6.



BAB III

TINJAUAN LOKASI PENELITIAN

BOSOWA



BAB III
TINJAUAN LOKASI PENELITIAN

3.1 Bentuk Fisik dan Penggunaan Lahan Pemukiman Kabupaten Wajo

3.1.1 Bentuk Fisik Pemukiman

Dinamika perkembangan Kabupaten Wajo yang terus berkembang ikut mempengaruhi bentuk fisik permukiman yang berkembang. Awalnya bentuk fisik pemukiman yang terjadi di Kabupaten Wajo masih bersifat bangunan tradisional yang terbuat dari kayu Bugis hal ini didasari oleh pengaruh budaya yang masih kuat.

Dengan berkembangnya kemajuan teknologi pada daerah perkotaan, hal ini berdampak pula pada penampilan fisik bangunan perumahan itu sendiri. Bentuk rumah yang tadinya rumah panggung akhirnya bergeser ke rumah batu yang umumnya dihuni oleh kaum menengah ke atas. Perumahan yang tradisional tadi akhirnya bergeser ke daerah pantai yang di huni para nelayan yang jika dipandang dari segi estetika lingkungan perkotaan memberi kesan jorok, kumuh dan dikategorikan daerah Slum area.

Dengan dinamika perkembangannya Kabupaten Wajo yang terus berkembang dan kebutuhan akan perumahan yang kian mendesak, maka muncullah pembangunan yang dilakukan oleh pihak swasta yang bercorak arsitektur modern.

Penyebaran permukiman di Kabupaten Wajo terpusat pada sepanjang pusat Ibu kota, pusat-pusat kecamatan dan sepanjang ruas jalan yang menghubungkan antar kawasan permukiman. Pola penyebaran permukiman cukup merata mengisi keseluruhan ruang di Kabupaten Wajo. Daerah sepanjang pesisir pantai kurang diminati untuk menjadi kawasan permukiman mengingat aksesibilitas yang terbatas serta kondisi topografi yang berawa-rawa.

Dilihat dari kecendrungan perkembangan berdasarkan intensitas perubahan guna lahan di Kabupaten Wajo, peningkatan luas areal permukiman masih cenderung terjadi di kecamatan dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi, terutama di kecamatan-kecamatan yang merupakan lintasan jalur distribusi

barang dan orang. Secara umum dapat dikatakan bahwa pola distribusi keruangan lahan permukiman ini belum menunjukkan suatu tingkat pemmasalahan yang cukup serius hanya terdapat beberapa indikasi yang menggambarkan adanya perkembangan permukiman pada lokasi kawasan lindung yang relatif kecil luasannya dan lebih disebabkan untuk mendekati lahan garapan yang terletak didalam ataupun disekitar kawasan lindung.

Prospek perkembangan permukiman di Kabupaten Wajo sangat ditentukan oleh prospek perkembangan penduduk dimasa yang akan datang. Hasil analisis kependudukan menunjukkan bahwa dengan kapasitas ekonomi yang ada selama kurun waktu 5 tahun terakhir. Pertumbuhan penduduk di wilayah ini hanya mencapai 0,07% pertahun. Bila kondisi ini terus berlanjut, tanpa suatu perubahan yang berarti pada pola kebijaksanaan pembangunan wilayah setempat, maka dapat dipastikan perkembangan fisik di wilayah ini juga akan berlangsung secara lambat.

3.1.2 Pola Umum Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Kabupaten Wajo sampai tahun 2001 masih didominasi oleh lahan pertanian dalam arti luas (sawah mencapai 86,107 Ha, ladang/ tegalan 41,855 Ha, perkebunan 24,811 Ha dan perikanan 14, 629 Ha). Dari lahan persawahan yang ada tidak seluruhnya menggunakan sistem irigasi teknis, hanya 12,097 Ha yang menggunakan sistem irigasi teknis yaitu Awo, Bila Kalola, Belawa dan Gilireng itupun untuk gilireng baru pada tahap perencanaan. Yang perlu mendapatkan perhatian dalam hal ini adalah bahwa sebagian besar irigasi desa yang digunakan untuk pertanian lahan basah di Kabupaten Wajo dalam keadaan rusak. Hal ini sangat berpengaruh pada produktivitas pertaniannya secara langsung dan berpengaruh pada kesejahteraan masyarakatnya secara langsung, meskipun persentasenya terhadap keseluruhan lahan pertanian hanya sedikit.

Sebagaimana halnya dengan kota-kota besar di Indonesia, Kabupaten Wajo juga mengalami perkembangan yang sangat pesat, banyak lahan yang tadinya berupa lahan-lahan pertanian berubah penggunaannya menjadi lahan,

perdagangan, pendidikan, perumahan/permukiman dan lain-lain. Untuk mengetahui secara jelas lihat Tabel III.1:

Tabel III.1
Penggunaan Lahan Kabupaten Wajo Tahun 2004

| No | Penggunaan | Luas (Ha) | % |
|----|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| I | Lahan Budidaya | | |
| | 1. Tanaman pangan lahan basah | 130.947,48 | 52,49 |
| | 2. Perkebunan | 28.157,16 | 11,29 |
| | 3. Hutan produksi | 18.069,06 | 7,24 |
| | 4. Peternakan | 5.186,34 | 2,08 |
| | 5. Perikanan budaya Rawa dan Tambak | 29.403,44 | 11,79 |
| | 6. Permukiman | 8.502,34 | 3,41 |
| | 7. Lainnya | 8.356,02 | <u>3,35</u> |
| | | | 91,64 |
| II | Lahan Non Budidaya | | |
| | 1. Hutan Lindung | 5.993,14 | 2,40 |
| | 2. Danau | 14.863,26 | 5,96 |
| | JUMLAH | 249.478,30 Ha | 100,00% |

Sumber : Bappeda Kabupaten Wajo, Tahun 2005/2006

Dari tabel tersebut terlihat bahwa penggunaan lahan terbesar di Kabupaten Wajo adalah lahan Tanaman pangan Lahan basah seluas 130.947,48 Ha atau 52,49% dan penggunaan lahan Yang terkecil adalah peternakan seluas 5.186,34 Ha atau 2,08 %.

3.1.3 Harga Dasar Lahan

Harga dasar lahan (NJOP) Nilai Jual Objek Pajak di wilayah Kabupaten Wajo Ditetapkan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang setiap tahun ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan perkembangan harga umum setempat.

Sesuai dengan lokasi studi yang terletak pada daerah Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo, maka daerah ini termasuk dalam Wilayah III yang merupakan

daerah pengembangan kota. Untuk mengetahui lebih jelas perincian harga lahan di Wilayah studi lihat Tabel III.2 berikut ini:

Tabel III.2.
Harga Dasar Lahan Menurut Penggunaannya
Di Kecamatan Tempe

| No | Jenis Penggunaan | Harga Dasar (Rp/M2) |
|----|--|---------------------|
| 1 | Tanah Usaha, Perdagangan, Perkantoran, Pertokoan | Rp16.500 – Rp48.000 |
| 2 | Tanah Komplek, Perumahan Murni (Permukiman) | Rp10.500 –Rp35.000 |
| 3 | Tanah Basah / Sawah, Empang | Rp15.000 |
| 4 | Tanah Kapling / Kebun | Rp 7.500 |

Sumber : Badan pertahanan Negara Kabupaten Wajo, Tahun 2005/2006

3.1.4 Aspek Kependudukan

a. Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Wajo

Perkembangan penduduk Kabupaten Wajo selama periode lima tahun terakhir terus mengalami peningkatan, dimana pada tahun 2000 penduduk berjumlah 359.326 jiwa dan pada tahun 2004 meningkat menjadi 367.498 jiwa. Untuk lebih jelasnya lihat Tabel III.3:

Tabel III.3
Perkembangan jumlah penduduk Kabupaten Wajo
pada masing – masing Kecamatan
Tahun 2000 - 2004

| No | Kecamatan | Jumlah Penduduk (jiwa) | | | | |
|-----|---------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| 1. | Sabbang paru | 26.343 | 26.459 | 26.662 | 25.491 | 25.771 |
| 2. | Tempe | 49.835 | 50.520 | 50.734 | 53.116 | 53.211 |
| 3. | Pammana | 29.810 | 29.775 | 29.830 | 31.089 | 30.987 |
| 4. | Bola | 18.617 | 18.683 | 18.857 | 19.116 | 19.145 |
| 5. | Takkalalla | 20.331 | 20.449 | 20.701 | 19.772 | 20.094 |
| 6. | Sajoanging | 18.334 | 18.401 | 18.501 | 18.779 | 19.245 |
| 7. | Majauleng | 31.626 | 31.725 | 31.815 | 31.996 | 32.064 |
| 8. | Tana sitolo | 37.027 | 37.139 | 37.409 | 37.486 | 38.014 |
| 9. | Belawa | 30.026 | 30.049 | 30.080 | 29.748 | 29.979 |
| 10. | Maniangpajo | 14.069 | 14.485 | 14.545 | 14.306 | 14.482 |
| 11. | Keera | 18.757 | 18.865 | 18.976 | 19.964 | 20.046 |
| 12. | Pitungpanua | 38.656 | 38.754 | 38.965 | 38.918 | 39.104 |
| 13. | Penrang | 15.951 | 15.956 | 15.982 | 15.328 | 15.366 |
| 14. | Gilireng | 9.944 | 9.979 | 10.094 | 9.938 | 9.990 |
| | Jumlah | 359.326 | 361.239 | 363.160 | 365.041 | 367.498 |

Sumber : Kantor Statistik Kabupaten Wajo dalam angka Tahun 2005/2006

Dari Tabel tersebut diatas Kecamatan Tempe tercatat sebagai kecamatan dengan jumlah penduduk yang lebih tinggi yaitu 53.211 jiwa (14,48 % dari total penduduk Kabupaten Wajo) sedangkan Kecamatan Gilireng memiliki jumlah penduduk terkecil yaitu 9.990 jiwa (2,72 % dari total penduduk kabupaten wajo) pada tahun 2004.

b. Distribusi Penyebaran dan Tingkat kepadatan Penduduk di Kabupaten Wajo

Pada tahun 2004 jumlah penduduk yang terbesar di Kabupaten Wajo Terdapat di Kecamatan Tempe (rata-rata 1,247 jiwa/km²) sedangkan kepadatan penduduk yang paling rendah terdapat di Kecamatan Gilireng (rata-rata 49 jiwa/km²). Di sisi lain, jumlah RT terbanyak ditemukan di Kecamatan Tempe, yaitu

sebesar 11.076 unit dengan jumlah anggota rumah tangga rata-rata 5 Jiwa. Sebaliknya kecamatan Gilireng mempunyai unit rumah tangga terkecil yaitu sebanyak 2,283 unit dengan rata-rata jumlah anggota rumah tangga sebanyak 4 jiwa. Untuk lebih jelasnya lihat Tabel III.4:

Tabel III.4
Penyebaran penduduk Kabupaten Wajo Menurut Kecamatan
(Dalam Rumah Tangga dan Kepadatannya) Tahun 2004

| No | Kecamatan | Luas Kecamatan (Km ²) | Rumah Tangga (RT) | Jumlah Penduduk (Jiwa) | Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²) |
|---------------|--------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|--|
| 1. | Sabbang paru | 132,75 | 6.228 | 25.771 | 194 |
| 2. | Tempe | 38,27 | 11.076 | 53.211 | 1.390 |
| 3. | Pammana | 162,10 | 7.402 | 30.987 | 191 |
| 4. | Bola | 220,13 | 4.458 | 19.145 | 87 |
| 5. | Takkalalla | 179,76 | 4.618 | 20.094 | 112 |
| 6. | Sajoanging | 167,01 | 4.208 | 19.245 | 115 |
| 7. | Majauleng | 225,92 | 7.353 | 32.064 | 142 |
| 8. | Tana sitolo | 154,60 | 8.404 | 38.014 | 246 |
| 9. | Belawa | 172,30 | 6.590 | 29.979 | 174 |
| 10. | Maniangepajo | 175,96 | 3.330 | 14.482 | 82 |
| 11. | Keera | 368,36 | 4.603 | 20.046 | 55 |
| 12. | Pitungpanua | 207,13 | 8.707 | 39.104 | 189 |
| 13. | Penrang | 154,90 | 3.755 | 15.366 | 99 |
| 14. | Gilireng | 147,00 | 2.283 | 9.990 | 68 |
| Jumlah | | 2.506,19 | 83.013 | 367.498 | 147 |

Sumber : Kantor Bappeda Kabupaten Wajo tahun 2005/2006

3.2 Tinjauan Khusus Kelurahan Atakkae

3.2.1 Administrasi Wilayah

Kelurahan Atakkae terletak sekitar 3 Km sebelah timur kota Sengkang, Ibukota Kabupaten Wajo. Kelurahan Atakkae secara Administrasi merupakan salah satu kelurahan Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo dengan Luas 285.000 m². Dalam Peta Wilayah Kecamatan Tempe, Letak Kelurahan Atakkae berada dan diapit oleh Wilayah-wilayah Sebagai berikut:

- ❖ Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pattirosompe
- ❖ Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Sitampa'E
- ❖ Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Maddukelleng
- ❖ Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Lampulung

Kelurahan Atakkae memiliki 2 Lingkungan yaitu Lingkungan Bola Tellue dan Lingkungan Taddang Palie dengan jarak Ke Ibukota kecamatan 3 Km.

3.2.2 Kependudukan

Karakteristik kependudukan suatu wilayah merupakan tolak ukur bagi kepastian ruang suatu wilayah. Dengan demikian untuk memperkirakan besaran kapasitas ruang dalam wilayah studi dimasa akan datang, maka perlu ditempuh suatu langkah perkiraan jumlah penduduk melalui proses perhitungan tersendiri.

Adapun jumlah penduduk di Kelurahan Atakkae saat ini sebanyak 3.946 jiwa yang menempati wilayah seluas 285 Ha atau 285.000 m². Penduduk terbesar terdapat di Lingkungan Taddang Palie sebanyak 2.234 jiwa dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 533 jiwa lihat Tabel III.5 berikut:

Tabel III.5
Jumlah Penduduk Kelurahan Atakkae Tahun 2005

| Lingkungan | Jumlah Penduduk (Jiwa) | | Jumlah |
|---------------|--------------------------|--------------|--------------|
| | Laki-Laki | Perempuan | |
| Taddang Palie | 1.099 | 1.135 | 2.234 |
| Bola Tellue | 772 | 940 | 1.712 |
| Jumlah | 1.871 | 2.075 | 3.946 |

Sumber : kantor Kelurahan Atakkae Tahun 2005

3.2.3. Pola Penggunaan Lahan

Dari hasil survey lapangan yang dilakukan, maka penggunaan lahan pada Kelurahan Atakkae sebagian besar merupakan lahan yang telah terbangun dan lahan pengembangan yang siap dibangun.

Umumnya penggunaan lahan pada Kelurahan Atakkae meliputi lahan perumahan, sawah, rawa, Perkebunan, Belukar, Kebun campuran, Peribadatan, kuburan, Perkantoran, Pendidikan. Untuk lebih jelasnya lihat Tabel III.6:

Tabel III.6
Pola penggunaan lahan Kelurahan Atakkae
Tahun 2004

| No | Jenis Penggunaan Lahan | Luas (m ²) | % |
|----|------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1. | Permukiman | 54659,9 | 19,18 |
| 2. | Sawah | 51721,06 | 18,15 |
| 3. | Rawa | 71105,45 | 24,95 |
| 4. | Perkebunan | 28980,52 | 10,17 |
| 5. | Belukar | 13602,14 | 4,78 |
| 6. | Kebun Campuran | 61180,05 | 21,47 |
| 7. | Peribadatan | 384,9 | 0,13 |
| 8. | Kuburan | 2284,454 | 0,80 |
| 9. | Perkantoran | 607,78 | 0,21 |
| 10 | Pendidikan | 473,739 | 0,16 |
| | Jumlah | 285.000m² | 100% |

Sumber : kantor Kelurahan Atakkae, Tahun 2005/2006

3.3 Tinjauan Perumahan Pepabri

3.3.1 Bentuk Fisik dan Realisasi Pembangunan Perumahan Pepabri dengan Sistem 1 : 3 : 6

a. Bentuk dan struktur Perumahan

Bentuk dan struktur perumahan Pepabri dipengaruhi oleh beberapa aspek antara lain :

1. Lingkup Wilayah
2. Sistem Jaringan Transportasi
3. Keadaan topografi yang relatif datar sampai bergelombang

Dari hasil pengamatan survey yang dilakukan menunjukkan bahwa pola yang digunakan perencanaan Perumahan Pepabri terdiri dari dua pola permukiman yang sekaligus mempengaruhi struktur tata ruang perumahan Pepabri, adapun pola yang dimaksud meliputi :

1. Pola " linier"(mengelompok) yaitu berupa susunan perumahan yang memanjang sepanjang jalan, penerapan konsep ini terutama pada jalur jalan utama kawasan dan jalur-jalur lokal kawasan dengan pola penyediaan fasilitas juga mengikuti pola jaringan jalan.
2. Pola "Mix" (campuran antara linier dengan Cluster) yaitu merupakan kelompok perumahan yang membentuk garis lurus..

Keseluruhan pola yang diterapkan tersebut mempengaruhi struktur tata ruang Perumahan Pepabri.

b. Realisasi Pembangunan Perumahan Pepabri

Pembangunan perumahan di Kelurahan Atakkae Kecamatan Tempe dimulai pada tahun 1990 terletak di Lingkungan Taddang Palie dengan luas lahan yang telah disediakan $\pm 1,85$ Ha. Sampai saat ini jumlah rumah yang terbangun sebanyak 200 unit yang telah menempati lahan seluas 1,10 Ha. Berdasarkan asumsi bahwa akan dilakukan penambahan atau pembangunan baru perumahan sampai dengan 50 unit untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kelurahan Atakkae, Sampai saat ini jumlah rumah terbangun di BTN Pepabri sebanyak 200 unit 50 unit Type 45, 80 unit Type 36 dan 70 unit Type 21.

Untuk lebih jelasnya lihat tabel III.7 Realisasi Pembangunan Perumahan berikut:

Lihat Tabel III.7
Realisasi Pembangunan Perumahan Pepabri
Di Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae

| No | Type Rumah | Jumlah (unit) | % |
|----|---------------|-----------------|------|
| 1. | Type 21 | 70 | 35% |
| 2. | Type 36 | 80 | 40% |
| 3 | Type 45 | 50 | 25% |
| | Jumlah | 200 unit | 100% |

Sumber ; Kantor pemasaran Perumahan Pepabri Tahun 2005/2006

3.3.2 Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat Perumahan Pepabri

a. Keadaan Kependudukan

Perumahan Pepabri merupakan salah satu perumahan yang terletak di Kelurahan Atakkae yang berada di wilayah Kecamatan Tempe dimana kondisi geografisnya terdiri dari areal persawahan, perkebunan, permukiman penduduk di BTN dan rumah panggung. Sebagian berada di pesisir Danau Lampulung dan sebagian lagi berada didaerah pegunungan dan lembah.

Keadaan kependudukan pada lokasi studi tahunnya mengalami peningkatan, hal ini menunjukkan bahwa kabutuhan akan penyediaan perumahan bagi masyarakat pada tiap tahunnya mengalami peningkatan.

b. Mata Pencaharian

Mata pencaharian sebagai sumber pendapatan masyarakat akan sangat menentukan tingkat pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Umumnya penduduk di Kelurahan Atakkae bersifat heterogen (beragam) dimana penduduknya bermata pencaharian sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), ABRI, Pensiunan PNS, Pensiunan ABRI, petani, nelayan, peternak dan lain-lain sebagainya. Dari jumlah penduduk 3.946 jiwa, 75% merupakan penduduk yang mempunyai mata pencaharian sebagai Pegawai Negeri Sipil dan Karyawan swasta. Begitupun penduduk di Lingkungan Taddang Palie sebagai lokasi pembangunan perumahan



BTN Pepabri yang sebagian besar bekerja sebagai PNS dan pensiunan ABRI.

Lihat Tabel III.8:

Tabel III.8
Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencapaian
Di Lingkungan Taddang Palie Kelurahan Atakkae Tahun 2005

| No | Mata Pencapaian Penduduk | Jumlah (Orang) |
|----|--------------------------|------------------|
| 1. | Pegawai Negeri Sipil | 415 |
| 2. | ABRI | 292 |
| 3. | Pensiunan PNS | 179 |
| 4. | Pensiunan ABRI | 115 |
| 5. | Wiraswasta | 319 |
| 6. | Karyawan swasta | 276 |
| 7. | Lain-lain | 319 |
| | Jumlah | 2.234 |

Sumber ; Kantor Kelurahan Atakkae Tahun 2005

Dari hasil survey di dapatkan bahwa penduduk yang mempunyai mata pencapaian sebagai PNS dan Karyawan swasta di BTN Pepabri umumnya dari penduduk yang bekerja sebagai PNS dan Karyawan swasta di BTN Pepabri sebanyak 691 orang (30,93%).

3.3.3 Tingkat Kebutuhan dan Daya Beli Masyarakat

a. Tingkat Kebutuhan Masyarakat Pepabri

Dengan bertambahnya jumlah penduduk di Lingkungan Taddang Palie Kelurahan Atakkae yang saat ini berjumlah 2.234 jiwa, maka semakin meningkat pula kebutuhan penduduk terhadap perumahan. Dimana jumlah penduduk yang datang lebih besar daripada jumlah penduduk yang menetap.

Dari jumlah rumah Type 21 dan Type 36 yang telah terbangun hanya sekitar 60 unit yang ditempati oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, dan selebihnya umumnya ditempati oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas (40%).

Dengan melihat jumlah penduduk yang cukup besar di Lingkungan Taddang Palie Kelurahan Atakkae akibat dari banyaknya penduduk yang datang ke wilayah tersebut, maka jumlah rumah yang ada saat ini belum sepenuhnya dapat memenuhi tingkat kebutuhan penduduk. Dimana perubahan jumlah unit rumah harus segera dilaksanakan dan diprioritaskan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

b. Daya Beli Masyarakat

Daya beli masyarakat untuk membeli sebuah rumah sangat tergantung pada tingkat kesanggupan untuk membeli rumah yang diinginkan yang mana sangat dipengaruhi oleh besarnya pendapatan yang dihasilkan tiap bulannya.

Dari hasil survey yang dilakukan terlihat bahwa jumlah penduduk Lingkungan Taddang palie Kelurahan Atakkae yang saat ini berjumlah 2.234 jiwa sebagian besar merupakan penduduk yang berpenghasilan rendah. Ini berarti mereka hanya mampu membeli rumah Type 21 dan Type 36, itupun sebagian besar mendapat bantuan subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN). lihat Tabel III.9:

Tabel III.9
Daya Beli Masyarakat Terhadap
Pembangunan Perumahan Pepabri

| Mata Pencaharian | Type Rumah | | | Jumlah |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | T. 21 | T.36 | T.45 | |
| Pegawai Negeri Sipil | 25 | 30 | 15 | 70 |
| ABRI | 5 | 10 | - | 15 |
| Karyawan Swasta | 12 | 14 | 20 | 46 |
| Wiraswasta | 8 | 16 | 15 | 39 |
| Pensiunan PNS | 10 | 5 | - | 15 |
| Pensiunan ABRI | 10 | 5 | - | 15 |
| Jumlah | 70 unit | 80 unit | 50 unit | 200 unit |

Sumber : Kantor Kelurahan Atakkae Tahun 2005

Untuk mengetahui kesanggupan calon penghuni terhadap harga angsuran perbulan, terlebih dahulu harus diketahui:

1) Harga tanah di Kecamatan Tempe

Dapat diambil standar penjualan tanah dari Badan Pertahanan Nasional (BPN) yaitu Rp. 32.500/M².

2) Luas Tanah dan Bangunan

Untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dibangun Type 21 dengan luas tanah 72 M².

3) Biaya Struktur dan Kontruksi

Biasanya disesuaikan dengan harga yang berlaku dipasaran.

4) Biaya Pensiunan

5) Biaya Sarana dan Prasarana Lingkungan

6) Biaya Sertifikat

Sedangkan perhitungan besarnya suku bunga dan lamanya angsuran (cicilan) rumah disesuaikan dengan standar dari Bank dalam hal ini BTN sebagai pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

c. Pembangunan Rumah Dengan Dukungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN) selanjutnya disebut "KPR-BTN" yang bertugas membangun perumahan murah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan dapat diangsur dalam jangka waktu lama. Pembangunan tersebut dilaksanakan oleh Developer Swasta dengan bantuan KPR dari BTN untuk selanjutnya pembeli rumah akan mengangsur pembayaran tersebut melalui BTN.

Di Kabupaten Wajo pembangunan perumahan murah melalui KPR-BTN sudah dilakukan ditunjukkan BTN sebagai pemberi KPR sejak tahun 1974, kecuali itu jumlahnya diperkirakan relatif kecil sehingga tidak akan berpengaruh banyak terhadap pemenuhan kekurangan rumah yang dibutuhkan.

KPR adalah kredit yang diberikan oleh BTN untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Jenis-jenis KPR yang diselenggarakan oleh BTN adalah sebagai berikut:

1. KPR Paket A

Disebut KPR Griya Tama yaitu KPR untuk pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampaui 21 M² dengan pembayaran sebagian menggunakan dana subsidi dan penghasilan perbulannya tidak melebihi Rp. 450.000, untuk Tipe 12 s/d Tipe 18 dan 750.000 untuk Tipe 21.

Menurut ketentuan dari BTN, KPR ini hanya dapat digunakan untuk membeli rumah inti, yaitu rumah tipe 21 ke bawah. Untuk selanjutnya jenis KPR ini dengan penghasilan Rp. 300.000 – Rp 500.000 perbulan akan menjadi batasan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. KPR Pakat B

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanahnya dengan bangunan diatas 21 M² tetapi lebih dari 70 M², dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana yang disediakan oleh pemerintah.

KPR ini disediakan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah perbulan tidak melebihi Rp. 750.000, untuk Tipe 27 dan Rp.1.250.000, untuk Tipe 36 s/d Tupe 70, ini berarti dapat digunakan untuk membeli rumah diatas Tipe 21 tetapi tidak melebihi Tipe 70.

3. KPR Paket C

Disebut KPR Griya tama yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan diatas ketentuan rumah sederhana, dengan pembiayaan menggunakan dana dari BTN.

Jenis KPR ini baik perumahan maupun jenis rumah yang akan dibeli dengan KPR pada dasarnya adalah bebas. Jadi tidak ada batasan penghasilan. Demikian juga tipe rumah, tetapi tentunya tetap ada pembatasan jumlah kredit dan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Untuk KPR pakat A dan paket B rumahnya termasuk rumah sederhana dengan luas tanah minimal 60 M² dan maksimal 200 M².

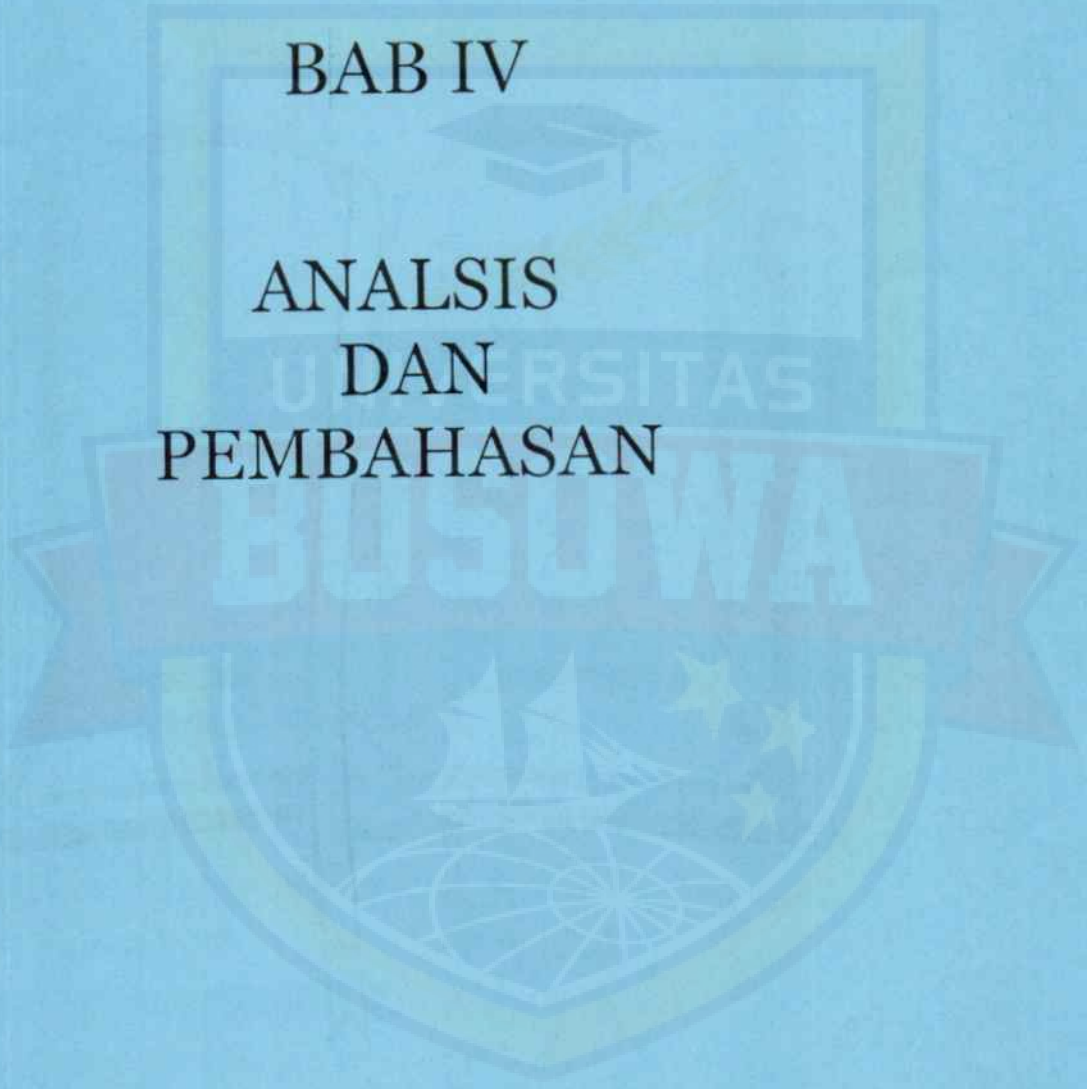
Pembelian rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari BTN di Perumahan Pepabri umumnya dilakukan oleh penduduk yang menempati perumahan tersebut. Dari hasil survey yang dilakukan diketahui bahwa sebagian besar penduduk menggunakan KPR Paket A untuk membeli rumah. Hal ini

berkaitan dengan tingkat pendapatan mereka yang sebagian besar berpenghasilan menengah ke bawah.



BAB IV

ANALISIS
DAN
PEMBAHASAN



BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Terhadap Realisasi Pembangunan Perumahan PEPABRI Dengan Konsep 1 : 3 : 6

Berdasarkan hasil wawancara dari pengembang / developer di peroleh informasi bahwa pada saat pembangunan perumahan PEPABRI harga lahan menjadi kendala utama masyarakat untuk memiliki perumahan tersebut. Selain itu harga bahan bangunan, upah buruh dan biaya perizinan yang relatif tinggi dikeluarkan oleh developer sehingga berimplikasi pada semakin mahalnya harga jual Perunit, faktor-faktor tersebut menjadi penyebab kurang diterapkannya konsep 1 : 3 : 6.

Selain itu hasil interview dengan developer pembangunan perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae tidak berpola 1 : 3 : 6 karena pembangunan perumahan pada saat itu lebih mengutamakan kepada keinginan dan kebutuhan USER (pengguna) dan yang terbanyak adalah rumah sederhana dengan type 36 sebanyak 80 unit (40%), type 21 sebanyak 70 (35%) dan type 45 sebanyak 50 unit (25%).

Pembangunan Perumahan Pepabri yang dilakukan sampai saat ini sebagian besar sudah dihuni oleh masyarakat. Untuk itu pihak developer diharapkan dapat memenuhi keinginan masyarakat yang masih berminta membeli rumah diperumahan tersebut, memungut harga yang ditetapkan jauh lebih murah dibandingkan dengan harga perumahan yang ada dalam wilayah Kelurahan Atakkae.

Terbangunnya beberapa unit rumah dengan type rumah yang berada di Perumahan Pepabri, dimana sebagian besar rumah yang terbangun saat ini adalah dengan Type 36 sebanyak 80 unit dan Type 21 sebanyak 70 unit belum memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

Oleh karena banyaknya penduduk yang datang setiap tahunnya kewilayah itu adalah penduduk yang berpenghasilan menengah kebawah, maka sangat diharapkan dalam rencana pengembangan pembangunan Perumahan Pepabri untuk menambah unit rumah Type 21 yang secara khusus diperuntukkan bagi

golongan masyarakat berpenghasilan rendah, dengan penambahan sebanyak 100 Unit. Untuk lebih jelasnya Dapat dilihat Pada tabel IV.1:

Tabel IV.1
Analisis Realisasi Pembangunan Perumahan Pepabri
Di Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae Tahun 2006

| No | Type Rumah | Konsep | Jumlah (unit) | % | Harapan | % |
|----|---------------|--------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| 1. | Type 21 | 6 | 70 | 35% | 120 Unit | 60% |
| 2. | Type 36 | 3 | 80 | 40% | 60 Unit | 30% |
| 3. | Type 45 | 1 | 50 | 25% | 20 Unit | 10% |
| | Jumlah | | 200 Unit | 100% | 200 Unit | 100% |

Sumber ; Hasil Analisis Tahun 2006

Pembangunan perumahan dengan konsep 1 : 3 : 6 tidak relevan dengan konsep perumahan Pepabri dimana dari konsep yang ada jumlah rumah tidak mencukupi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dan berdasarkan dari jumlah KK yang ada kebutuhan rumah untuk lokasi studi sebesar 170 Unit.

Pada saat ini dalam upaya Pengembangan perumahan Pepabri diupayakan oleh para pengembang untuk menggunakan konsep 1 : 3 : 6 agar dapat mendekati standar umum yang digunakan dalam pembangunan perumahan.

4.2 Analisis Tingkat Kebutuhan dan Daya Beli Masyarakat

Untuk melayani kebutuhan akan pelayanan sosial ekonomi, maka sistem pelayanan yang telah dilaksanakan oleh pihak developer dalam mengembangkan Perumahan Pepabri dilakukan pada setiap unit lingkungan.

Dari jumlah unit rumah terbangun sampai saat ini sebesar 200 unit dan jumlah penghuni sebanyak 2.234 jiwa telah tersebar ke unit-unit lingkungan yang dibagi dalam blok-blok peruntukan dan dilengkapi dengan fasilitas pelayanan sosial ekonomi. Dari jumlah tersebut ketersediaan terhadap fasilitas pelayanan untuk tiap unit lingkungan telah memadai, baik terhadap pelayanan untuk keseluruhan kawasan maupun terhadap pelayanan penduduk yang menempati pada unit lingkungan.

Kecendrungan perkembangan fasilitas pelayanan sosial ekonomi Perumahan Pepabri didasarkan pada banyaknya penghuni pada tiap-tiap lingkungan yang menjadi dasar untuk menyediakan pembangunan pelayanan fasilitas sosial tersebut. Dan secara keseluruhan mengikuti perkembangan jumlah penduduk dan tetap menganut pada standar perencanaan perumahan lingkungan kota.

4.3 Alternatif Analisis Kecendrungan Kegiatan Sosial Ekonomi Masyarakat

4.3.1 Perkiraan Kebutuhan Perumahan Bagi Masyarakat

Dari hasil wawancara yang dilakukan didapatkan bahwa jumlah rumah yang terbangun sampai saat ini di Perumahan Pepabri belum sesuai dengan kebutuhan penduduk yang berjumlah 2.234 jiwa. Dimana dari jumlah tersebut sebanyak 850 orang (68%) merupakan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang mampu membeli rumah Type 21 dengan bantuan subsidi melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari BTN. Sedangkan Type 21 yang terbangun saat ini sebanyak 70 unit, dimana jumlah masyarakat yang berpenghasilan rendah dan yang menempati rumah saat ini hanya sekitar 25 KK. Dan selebihnya dihuni oleh masyarakat golongan menengah keatas. Hal ini berarti jumlah rumah Type 21 saat ini belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk itu perlu adanya penambahan jumlah unit rumah untuk type tersebut.

Tingkat kebutuhan terhadap perumahan dapat dihitung dengan memperkirakan bahwa satu unit rumah dihuni oleh 1 KK dengan 5 (lima) orang anggota keluarga. Berdasarkan asumsi ini, maka tingkat kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah di Lingkungan Taddang Palie Kelurahan Atakkae terhadap penyediaan Perumahan Pepabri dapat dilihat pada tabel IV.2:

Tabel IV.2
Perkiraan Tingkat Kebutuhan Masyarakat Terhadap Pembangunan Perumahan
Pepabri Di Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae
Tahun 2006

| Jumlah Penduduk Yang Berpenghasilan Rendah | Jumlah Rumah yang dihuni gol. Masyarakat berpenghasilan rendah | Kebutuhan Rumah saat ini |
|--|--|--------------------------|
| 850 orang | 48 unit | 170 unit |

Sumber : Hasil Analisis tahun 2006

Dari tabel tersebut terlihat bahwa jumlah rumah Type 21 (KP-RSS) yang harus disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebanyak 170 unit, sedangkan yang terbangun saat ini baru 70 unit, yang mana dari jumlah tersebut hanya 48 unit yang dihuni oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Ini berarti masih perlu penambahan sebanyak 100 Unit rumah.

Dengan rencana pengembangan perumahan Pepabri diharapkan kepada developer untuk menambahkan jumlah rumah Type 21 yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

4.3.2 Analisis Terhadap Daya Beli masyarakat

a. Analisis Terhadap Harga Rumah yang dapat Terjangkau

Melihat kondisi perekonomian saat ini maka, kenaikan harga rumah cukup tinggi dirasakan oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah yang umumnya mampu membeli rumah sangat sederhana (RSS).

Untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah terdiri dari Pegawai Negeri Sipil (PNS), pedagang atau pengusaha kecil, karyawan swasta dianjurkan untuk membeli rumah Type 21 dengan cara pengambilan kredit perumahan dan pembayaran suku bungsunya disesuaikan dengan ketetapan pihak BTN selaku pemberi kredit yaitu 10% untuk rumah Type 21 dengan jangka waktu kredit maksimal 15 tahun.

b. Analisis Terhadap Tingkat Kesanggupan Calon Penghuni

Pembahasan terhadap tingkat kesanggupan calon penghuni disesuaikan dengan harga tanah, luas tanah dan bangunannya, biaya konstruksi serta sarana dan prasarana lingkungan.

Pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) sangat memadai bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Type rumah ini adalah Type 21 dengan luas tanah 72 M². Berdasarkan luas bangunan dan tanahnya, maka dapat dihitung jumlah angsuran yang akan dibayar oleh calon pembeli, dengan perhitungan sebagai berikut:

1. Biaya tanah

$$\begin{aligned} \text{Harga Tanah} &= \text{Rp. 32.500 (BPN, 1997)} \\ &= 72 \text{ M}^2 \times \text{Rp 32.500} \\ &= \text{Rp. 2.340.000} \end{aligned}$$

2. Biaya Pematangan Tanah

$$\begin{aligned} &= 200\% \\ &= 200\% \times \text{Rp 2.340.000} \\ &= \text{Rp. 4.680.000} \end{aligned}$$

3. Biaya Struktur dan Konstruksi

Biaya ini tidak lebih dari 75 % (Standar Depertemen PU, 1998) yaitu Rp. 400.000

$$\begin{aligned} &= 75\% \times (400.000 \times 21 \text{ M}^2) \\ &= 75 \% \times \text{Rp. 8.400.000} \\ &= \text{Rp. 6.300.000} \end{aligned}$$

4. Biaya Perizinan

$$\begin{aligned} &= 15 \% \times \text{Biaya konstruksi} \\ &= 15 \% \times \text{Rp.6.300.000} \\ &= \text{Rp. 945.000} \end{aligned}$$

5. Biaya sarana dan Parasarana Lingkungan

$$\begin{aligned} &= 20 \% \times \text{Biaya Konstruksi} \\ &= 20 \% \times \text{Rp 6.300.000} \\ &= \text{Rp 1.260.000} \end{aligned}$$

6. Biaya Sertifikat= Rp 250.000

Jadi jumlah total dari harga rumah Type 21 dengan luas lahan 72 M² adalah

| | | |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| Harga tanah | = | Rp. 2.340.000 |
| Biaya pematangan tanah | = | Rp. 4.680.000 |
| Biaya struktur dan konstruksi | = | Rp. 6.300.000 |
| Biaya perizinan | = | Rp. 945.000 |
| Biaya sarana dan Prasarana lingkungan | = | Rp. 1.200.000 |
| Biaya sertifikat | = | <u>Rp. 250.000</u> |
| Total Harga Rumah | = | Rp.15.775.000 |

Berdasarkan hasil perhitungan harga tanah, biaya pematangan tanah, biaya struktur dan konstruksi, biaya perizinan, biaya sarana dan prasarana lingkungan dan biaya sertifikat maka jumlah total harga rumah type 21 yang dapat dijual yaitu Rp.15.775.000.

c. Perhitungan Besarnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari BTN

Perhitungan ini didasarkan pada tingkat anuitas tahunan, suku bunga dan jangka waktu cicilan. Jadi besarnya KPR dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Jumlah Angsuran} = \frac{\text{Pokok Kredit} \times n \times \text{Rp. } 1}{12}$$

Sumber : ketentuan dan syarat-syarat, BTN (Bank Tabungan Negara), 2006

Besarnya pokok kredit :

Biaya Rumah - Uang Muka x 10 %

Jadi : = Rp. 15.775.000 x 10 %

= Rp. 1.577.053

Pokok Kredit = Rp. 15.775.000 - Rp. 1.577.053

= Rp. 14.197.947

Maka besarnya Angsuran :

$$= \text{Rp. } \frac{14.197.947 \times 0,117460 \times 1}{12}$$

$$= \text{Rp. } 138.974 \text{ per bulan}$$

Angsuran 15 Tahun

$$= \text{Rp. } \frac{14.197.947 \times 0,131474 \times 1}{12}$$

$$= \text{Rp. } 155.555 \text{ per bulan}$$

Maka besarnya KPR berdasarkan hasil perhitungan pokok kredit angsuran 15 tahun dapat dibayar sebesar Rp 155.555 per bulan.

4.4 Alternatif Pemecahan masalah Perumahan Bagi masyarakat

Untuk meningkatkan kemampuan masyarakat memenuhi kebutuhan akan perumahan, diperlukan pendekatan – pendekatan antara lain :

1. Pendekatan struktural

Yaitu meningkatkan pendapatan masyarakat, sehingga memenuhi kebutuhannya.

2. Pendekatan kesejahteraan

Yaitu pendekatan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhannya.

Pendekatan bagi masyarakat kurang mampu terasa sangat berat dan tentunya memerlukan waktu yang cukup lama. Pendekatan kesejahteraan lah yang sangat mungkin dilaksanakan karena saat ini pemerintah telah menjalankan pendekatan cara ini dengan memberikan bunga murah 10 %.

Walaupun dengan kebijaksanaan bunga rendah 10 %, tampaknya belum menjangkau masyarakat kurang mampu. Mengingat banyaknya kendala-kendala yang timbul sehingga menyebabkan besarnya / tingginya harga jumlah rumah 10 %, masih banyak cara lain yang ditempuh, yaitu:

1. Penurunan biaya Perizinan
2. Pemberian subsidi Prasarana dan sarana
3. Pemberian subsidi bagi Masyarakat.

4.5 Analisis SWOT

Proses analisis SWOT diawali dari penilaian mengenai kondisi masyarakat atau kawasan pada suatu saat dikaitkan dengan perumusan strategi jangka panjang untuk mencapai tujuan dan manfaat dari strategi pembangunan perumahan. Analisis ini dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan External maupun Internal yang mempengaruhi proses pembangunan perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae.

Yang dimaksud dengan faktor External adalah peluang dan ancaman dalam usaha Pembangunan Perumahan, sedangkan yang dimaksud dengan faktor Internal adalah kekuatan dan kekurangan yang ada dalam konsep Pembangunan Perumahan Pepabri kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae.

Analisis SWOT ini ditujukan untuk menemukan faktor-faktor Internal dan External dalam Pembangunan Perumahan selama ini, dan hasil yang akan diperoleh nantinya dijadikan bahan masukan untuk menyusun strategi perencanaan. Disamping itu karya ilmiah ini, analisis SWOT juga digunakan untuk menjawab permasalahan kedua yakni, Strategi yang harus dilakukan dalam Pembangunan Perumahan Pepabri sehingga dapat dipertahankan dengan konsep pembangunan 1 : 3 : 6.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka untuk menguji masalah dilakukan pengkajian terhadap strategi yang telah digunakan saat ini dengan strategi yang seharusnya dilakukan.

4.5.1 Lingkungan Internal

Pada lingkungan Internal yang akan dianalisis adalah kekuatan dan kelemahan yang terdapat dalam usaha Pembangunan Perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae antara lain :

a. Faktor Kekuatan (*Strength*) :

- Tersedianya Lahan yang sesuai untuk pembangunan Perumahan Pepabri
- Setting geografis Kelurahan Atakkae sangat strategis sehingga mudah dijangkau dengan sarana dan prasarana yang tersedia.
- Tersedianya infrastruktur yang Memadai

b. Faktor Kelemahan (*Weakness*);

- Kurang Optimalnya Penggunaan Lahan
- Kurangnya Rumah yang terbangun Untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah terutama type 21
- Perumahan Pepabri tidak sesuai dengan konsep pembangunan perumahan 1 : 3 : 6

4.5.2 Lingkungan External

Selain dihadapkan pada faktor kekuatan dan kelemahan, usaha Pembangunan Perumahan Pepabri juga dihadapkan pada faktor peluang dan ancaman (*Opportunity and threat factor's*), yakni ;

a. Faktor Peluang (*Opportunity*) ;

- Kebijakan pembangunan yang selama ini ditempuh Oleh Pemerintah daerah dengan menggunakan SKB tiga Menteri Tahun 1992 tentang pembangunan berimbang dengan menggunakan Konsep 1 : 3 : 6
- Developer dalam hal ini pengembang berperan penting dalam pembangunan perumahan, misalnya dengan membangun perumahan sederhana yang harganya disesuaikan dengan jumlah penghasilan rata-rata golongan masyarakat berpenghasilan rendah.
- Dimungkinkan kerjasama antara Pihak swasta dan pemerintah dalam hal pendanaan pembangunan perumahan Pepabri.

b. Faktor Ancaman (*threat*);

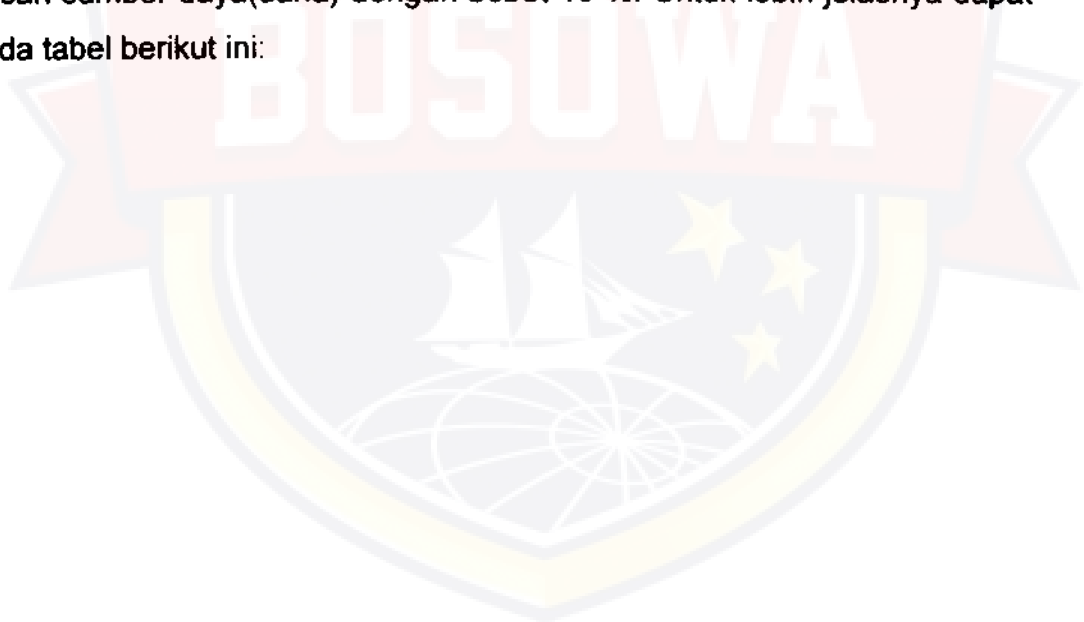
- Timbulnya ketimpangan akibat pertumbuhan ekonomi yang tinggi tanpa dibarengi pemerataan.
- Tingginya Pertambahan Penduduk
- Keterbatasan sumber daya(dana)

Setelah diklasifikasi, keempat faktor tersebut akan diuraikan secara terstruktur dalam bentuk matriks SWOT kemudian ditetapkan strategi yang akan dipakai dalam proses pembangunan perumahan Pepabri.

Dari hasil analisis yang digunakan, faktor Internal dan Eksternal tersebut dapat dibuat pembobotan untuk mencapai faktor-faktor utama yang berpengaruh. Adapun pemberian pembobotan masing-masing indikator dengan mengacu pada data sekunder dan data primer yang dikondisikan sesuai yang ada dilapangan.

Di mana pada skor atau bobot tertinggi sebesar 25% yang dianggap paling berpengaruh terhadap arahan pembangunan perumahan pepabri. Atas dasar tersebut bisa diketahui bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap pembangunan perumahan Pepabri adalah untuk faktor Internal adalah Tersedianya Lahan yang sesuai untuk pembangunan Perumahan Pepabri. Demikian pula dengan pemberian pembobotan untuk faktor Internal (kelemahan) yang paling rendah adalah 5 % yaitu Kurangnya Rumah yang terbangun Untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah terutama type 21.

Sedangkan untuk faktor Eksternal yang paling berpengaruh terhadap pembangunan perumahan Pepabri dengan bobot yang diberikan adalah 25 % yaitu Developer dalam hal ini pengembang berperan penting dalam pembangunan perumahan, misalnya dengan membangun perumahan sederhana yang harganya disesuaikan dengan jumlah penghasilan rata-rata golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk pemberian bobot yang paling rendah adalah Keterbatasan sumber daya(dana) dengan bobot 10 %. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut ini:



Tabel IV.3
Matriks Pembobotan Faktor Internal dan Eksternal

| No | Faktor Internal | Bobot (%) | Rating | Score | Rangking |
|----|---|------------|--------|-------|----------|
| | Kekuatan (S) | | | | |
| | Tersedianya Lahan yang sesuai untuk pembangunan Perumahan Pepabri | 20 | 4 | 80 | II |
| | Setting geografis Kelurahan Atakkae sangat strategis sehingga mudah dijangkau dengan sarana dan prasarana yang tersedia. | 15 | 3 | 45 | III |
| | Tersedianya infrastruktur yang Memadai | 25 | 4 | 100 | I |
| | Kelemahan (W) | | | | |
| | Kurang Optimalnya Penggunaan Lahan | 15 | 2 | 30 | II |
| | Kurangnya Rumah yang terbangun Untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah terutama type 21 | 5 | 1 | 5 | III |
| | Perumahan Pepabri tidak sesuai dengan konsep pembangunan perumahan 1 : 3 : 6 | 20 | 2 | 40 | I |
| | Jumlah | 100 | | | |
| | Peluang (O) | | | | |
| | Kebijakan pembangunan yang selama ini ditempuh Oleh Pemerintah daerah dengan menggunakan SKB tiga Menteri Tahun 1992 tentang pembangunan berimbang dengan menggunakan Konsep 1 : 3 : 6 | 15 | 2 | 30 | III |
| | Developer dalam hal ini pengembang berperan penting dalam pembangunan perumahan, misalnya dengan membangun perumahan sederhana yang harganya disesuaikan dengan jumlah penghasilan rata-rata golongan masyarakat berpenghasilan rendah. | 25 | 3 | 75 | I |
| | Dimungkinkan kerjasama antara Pihak swasta dan pemerintah dalam hal pendanaan pembangunan perumahan Pepabri. | 17 | 3 | 51 | II |
| | Ancaman (T) | | | | |
| | Timbulnya ketimpangan akibat pertumbuhan ekonomi yang tinggi tanpa dibarengi pemerataan. | 15 | 2 | 30 | II |
| | Tingginya Pertambahan Penduduk | 18 | 2 | 36 | I |
| | Keterbatasan sumber daya(dana) | 10 | 1 | 10 | III |
| | jumlah | 100 | | | |

Sumber : Hasil Analisis

Keterangan:

4 : Sangat baik

2 : Kurang baik

3 : Baik

1 : Tidak baik

Untuk lebih jelasnya keterkaitan faktor Internal dan Faktor Eksternal dengan SWOT dapat dijabarkan dalam bentuk Matriks sebagai berikut:

Tabel IV.4
Matriks SWOT Pembangunan Perumahan Pepabri Kecamatan Tempe Kelurahan Atakkae

| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">INTERNAL →</p> <p align="center">EXTERNAL ↓</p> | <p align="center">STRENGTH/ KEKUATAN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tersedianya Lahan yang sesuai untuk pembangunan Perumahan Pepabri 2. Setting geografis Kelurahan Atakkae sangat strategis sehingga mudah dijangkau dengan sarana dan prasarana yang tersedia. 3. Tersedianya infrastruktur yang memadai | <p align="center">WEAKNESS/KELEMAHAN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kurang Optimalnya Penggunaan Lahan 2. Kurangnya Rumah yang terbangun Untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah terutama type 21 3. Perumahan Pepabri tidak sesuai dengan konsep pembangunan perumahan 1 : 3 : 6 |
| | <p align="center">OPPORTUNITIES / PELUANG</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kebijakan pembangunan yang selama ini ditempuh Oleh Pemerintah daerah dengan menggunakan SKB tiga Menteri Tahun 1992 tentang pembangunan berimbang dengan menggunakan Konsep 1 : 3 : 6 2. Developer dalam hal ini pengembang berperan penting dalam pembangunan perumahan. 3. Dimungkinkan kerjasama antara Pihak swasta dan pemerintah dalam hal pendanaan pembangunan perumahan Pepabri. | <p align="center">SO-Strategy(Strategi Kekuatan & Peluang)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Memanfaatkan kebijakan pemerintah dalam mendukung proses pembangunan perumahan Pepabri dengan Konsep 1 : 3 : 6 2. Membangun perumahan sederhana yang harganya disesuaikan dengan jumlah penghasilan rata-rata golongan masyarakat berpenghasilan rendah. |

THREATS/ANCAMAN

1. Timbulnya ketimpangan akibat pertumbuhan ekonomi yang tinggi tanpa dibarengi pemerataan.
2. Tingginya Pertambahan Penduduk
3. Keterbatasan sumber daya(dana)

ST- Strategy (Strategi kekuatan & Ancaman)

1. Penyediaan rumah yang terjangkau dan memenuhi persyaratan keamanan dalam pemilihan pagar konstruksi, penerangan, ventilasi dan infrastruktur serta pelayanan lingkungan.
2. Menciptakan suasana kondusif (aman) bagi masyarakat dengan memperhatikan kualitas permukiman, keterjangkauan dan kemampuan penghasilan masyarakat.
3. Menciptakan iklim usaha dan iklim pembangunan, menggerakkan, mengarahkan dan membantu usaha dan peran serta masyarakat luas, sehingga secara bertahap masyarakat semakin mampu memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman secara swadaya.

WT-Strategy(StrategyKelelahan &Ancaman)

1. Tetap memberikan peruntukkan kepada masyarakat yang sesuai dengan tingkat ekonomi masing-masing.
2. pertimbangan bahwa mekanisme penyediaan rumah berdasarkan pada estimasi kebutuhan perumahan dan keterjangkauan daya beli masyarakat pada semua golongan.
3. Meningkatkan dan memantapkan faktor-faktor penunjang terhadap upaya mencapai sasaran-sasaran pembangunan perumahan dan permukiman beserta dampaknya dalam pembangunan nasional, yaitu kelembagaan, pengembangan sumber daya manusia (termasuk partisipasi dan peran serta masyarakat),

6 Strategi Pembangunan Perumahan 1 : 3 : 6

Setelah melihat pembahasan diatas maka strategi yang dikembangkan untuk tetap mempertahankan pola pembangunan perumahan yang mengacu pada konsep pembangunan 1 : 3 : 6 di mana strategi tersebut tidak secara khusus untuk pembangunan perumahan Pepabri namun strategi tersebut merupakan standar yang di gunakan dalam pembangunan perumahan, berikut dipaparkan strategi dalam pembangunan perumahan:

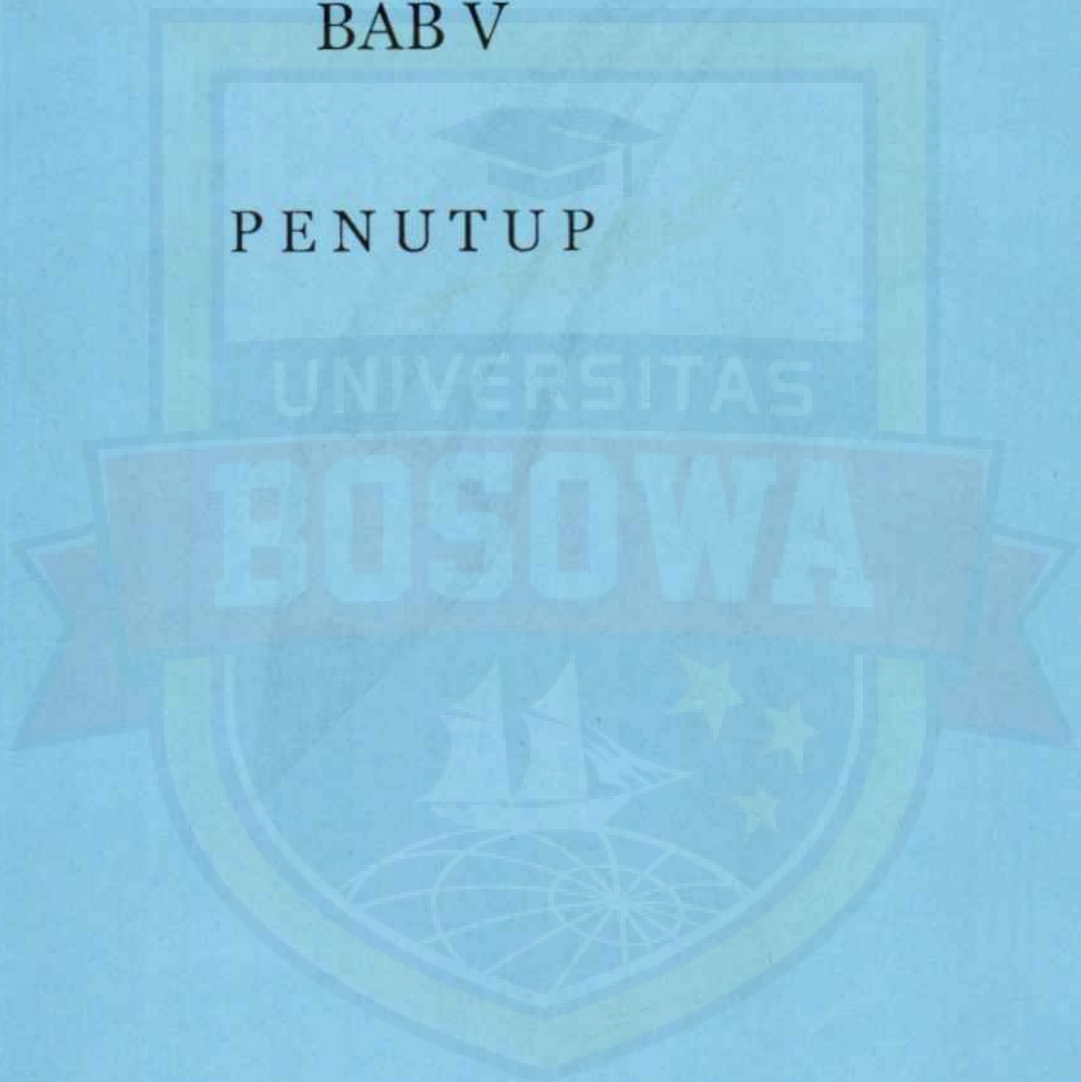
1. Developer (pengembang) harus tetap konsisten dengan aturan konsep pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.
2. Tetap memberikan peruntukkan kepada masyarakat yang sesuai dengan tingkat ekonomi masing-masing.
3. Penyediaan rumah yang terjangkau dan memenuhi persyaratan keamanan dalam pemilihan pagar konstruksi, penerangan, ventilasi dan infrastruktur serta pelayanan lingkungan.
4. Menciptakan suasana kondusif (aman) bagi masyarakat dengan memperhatikan kualitas permukiman, keterjangkauan dan kemampuan penghasilan masyarakat dengan pertimbangan bahwa mekanisme penyediaan rumah berdasarkan pada estimasi kebutuhan perumahan dan keterjangkauan daya beli masyarakat pada semua golongan.
5. Meningkatkan dan memantapkan faktor-faktor penunjang terhadap upaya mencapai sasaran-sasaran pembangunan perumahan dan permukiman beserta dampaknya dalam pembangunan nasional, yaitu tata ruang, pertanian, prasarana dan fasilitas lingkungan, teknologi, industri bahan bangunan dan konstruksi, pembiayaan, kelembagaan, pengembangan sumber daya manusia (termasuk partisipasi dan peran serta masyarakat), penelitian dan pengembangan, dan peraturan perundang-undangan.
6. Menciptakan iklim usaha dan iklim pembangunan, menggerakkan, mengarahkan dan membantu usaha dan peran serta masyarakat luas, sehingga secara bertahap masyarakat semakin mampu memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman secara swadaya.

BAB V

PENUTUP

UNIVERSITAS

BOSOWA



BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dengan mengacu kepada rumusan masalah dan hasil analisa Pengembangan Perumahan Pepabri, maka penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Penyebab pembangunan perumahan pepabri tidak sesuai dengan konsep pembangunan 1 : 3 : 6 yaitu : karena pembangunan perumahan pada saat itu lebih mengutamakan kepada keinginan dan kebutuhan USER (pengguna) dan yang terbanyak adalah rumah sederhana dengan type 36 sebanyak 80 unit (40%), type 21 sebanyak 70 (35%) dan type 45 sebanyak 50 unit (25%).
2. Strategi pembangunan perumahan pepabri yaitu:
 - a. Developer (pengembang) harus tetap konsisten dengan aturan konsep pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.
 - b. Tetap memberikan peruntukkan kepada masyarakat yang sesuai dengan tingkat ekonomi masing-masing.
 - c. Penyediaan rumah yang terjangkau dan memenuhi persyaratan keamanan dalam pemilikan pagar konstruksi, penerangan, ventilasi dan infrastruktur serta pelayanan lingkungan.
 - d. Menciptakan suasana kondusif (aman) bagi masyarakat dengan memperhatikan kualitas pemukiman, keterjangkauan dan kemampuan penghasilan masyarakat dengan pertimbangan bahwa mekanisme penyediaan rumah berdasarkan pada estimasi kebutuhan perumahan dan keterjangkauan daya beli masyarakat pada semua golongan.
 - e. Meningkatkan dan memantapkan faktor-faktor penunjang terhadap upaya mencapai sasaran-sasaran pembangunan perumahan dan permukiman beserta dampaknya dalam pembangunan nasional, yaitu tata ruang, pertanahan, prasarana dan fasilitas lingkungan, teknologi, industri bahan bangunan dan konstruksi, pembiayaan, kelembagaan, pengembangan sumber daya manusia (termasuk partisipasi dan peran

serta masyarakat), penelitian dan pengembangan, dan peraturan perundang-undangan.

5.2 Saran

Dari hasil yang telah diambil dari uraian, maka pada bagian ini akan diberikan saran – saran yang dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk pembangunan Perumahan Pepabri sebagai berikut :

1. Perlu adanya penambahan jumlah rumah Type 21 (KP-RSS) oleh developer untuk memenuhi tingkat permintaan penduduk yang terus bertambah. Hal ini diakibatkan karena rumah Type 21 yang terbangun saat ini tidak semuanya dihuni oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah serta meningkatnya jumlah penduduk yang datang kelokasi tersebut yang sebagian besar merupakan penduduk yang berpenghasilan menengah kebawah.
2. Disarankan untuk mengupayakan mencari alternatif mengurangi biaya pembangunan perumahan yakni dengan cara mengusahakan penurunan biaya konstruksi.
3. Agar pemberian bantuan kredit pembangunan perumahan dapat diturunkan bunga pinjaman dan menambah jangka waktu pinjaman.
4. Menyarankan agar pembangunan perumahan Pepabri dimasa akan datang untuk menggunakan konsep pembangunan 1 : 3 : 6 agar sesuai dengan standar yang telah disepakati oleh pemerintah.



UNIVERSITAS
ROSOWA

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1989), ***"Ujung Pandang Dalam Angka 1999"***, Biro Pusat Statistik Ujung Pandang.
- Anonim, (1992), ***"Undang-Undang No. 4 Tahun 1992"*** Perumahan dan Permukiman
- Anonim, (1993), ***"Garis-Garis Besar Haluan Negara dalam Pelita IV tahun 1993"***, Pelaksanaan Program Pembangunan Perumahan.
- Anonim, (1997), ***"Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Ujung Pandang"***, Revisi, Ujungpandang.
- Bank Tabungan Negara (1997), ***"Ketentuan dan Syarat – syarat"***, Jakarta.
- Batu Bara, (1986), ***"Masalah Pertambahan Penduduk Perkotaan"***, Penerbit Alumni Bandung.
- Blaang, C. Djembut (1986), ***"Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Dasar"***, Edisi Pertama, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Budiharjo,E (1984), ***"Sejumlah masalah permukiman kota"***, Alumni Bandung.
- Jayadinata, Johara. T (1992) ***"Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah"***, Bandung : ITB Bandung.

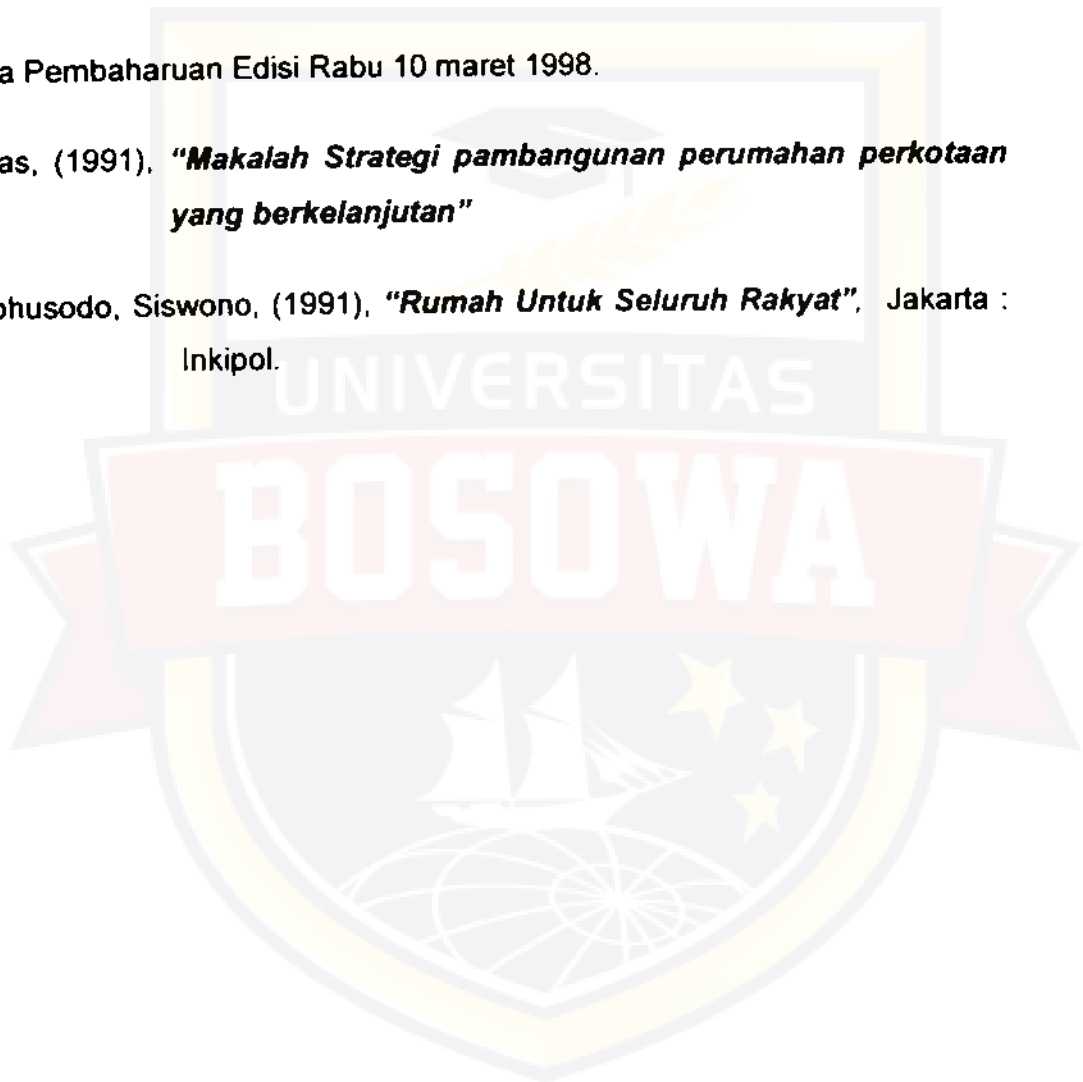
- Kamaruddin, (1996), **"Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman"**, penerbit Yayasan REI – PT.Rakasindo
- Kombaitan, Beneditus dan Pradono, (1989), **"Kebijaksanaan Pengembangan Pemukiman Baru, Kelayakan Kota Baru di Indonesia"**, Jurusan Teknik Planologi FTSP – ITB bekerjasama dengan Departemen Engineering Delft University Of Technology.
- Menteri Negara Perumahan Rakyat, (1990), **"Pembangunan Perumahan Tahun 1990"**, Kantor Menpera Jakarta,
- Nunumete, Rene, (1992), **"Penyediaan Lahan Perumahan dan Pemukiman Bagi Pengembangan Rumah Susun Yang Berwawasan Lingkungan"** (Study Kasus di Kabupaten Wajo), Thesis, Fakultas Pasca Sarjana – UNHAS, Ujung Pandang.
- Panju Bambang (1999), **"Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah"**, Penerbit Alumni Bandung.
- Prawirasumantri, Suwamo, (1986), **"Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Dasar"** Edisi pertama, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Reflus, (1990), **"Rumah dan Fungsi Sosial"** Yayasan Obor Indonesia, Jakarta

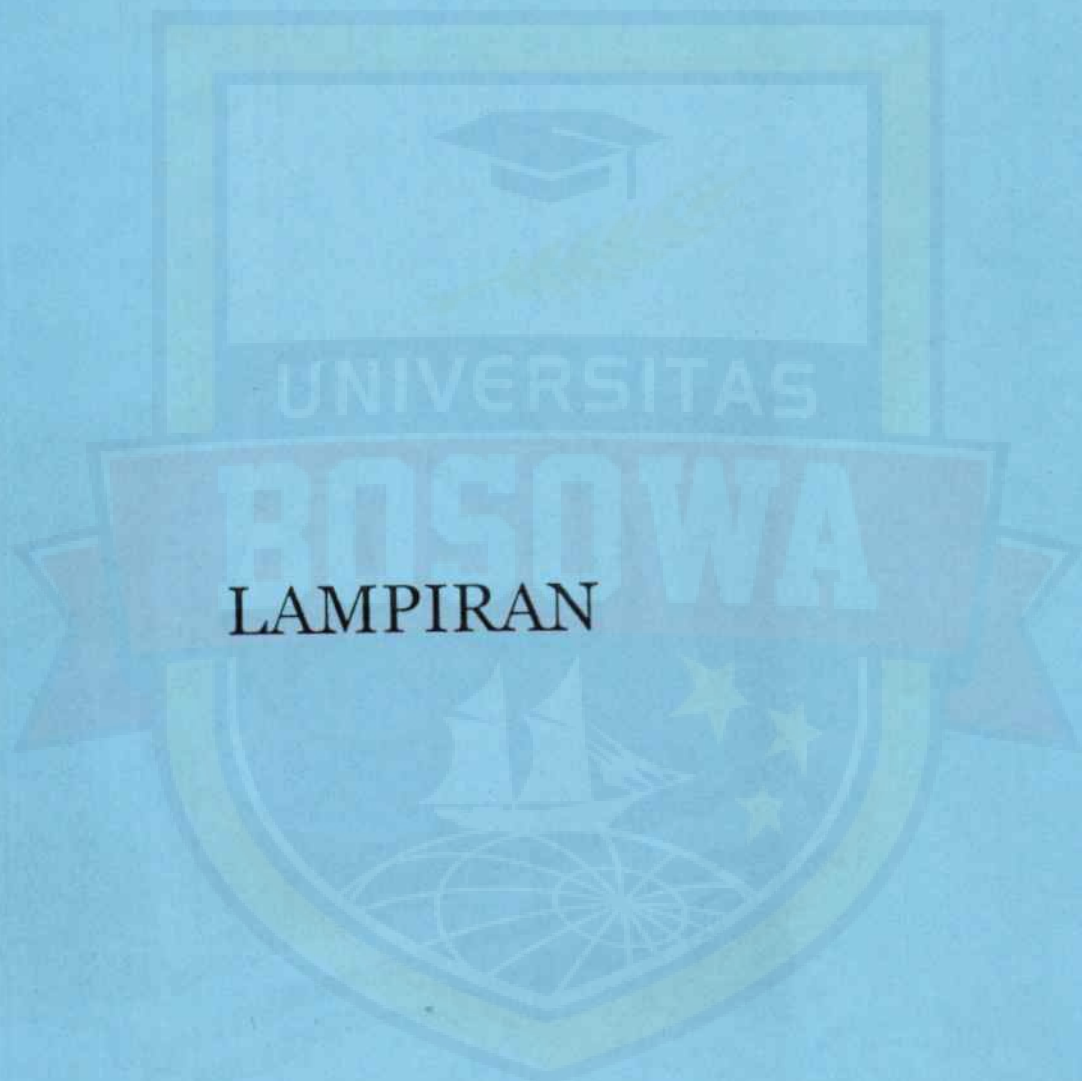
Setiono, Hendarto, (1993), ***“Study Kelayakan Proyek Perumahan Cicilan Yang Didukung Dengan Kredit Pemilikan Rumah BTN”***, (Study kasus : *Perusahaan Industri Konstruksi PT.XYZ di UP*), Skripsi, Fakultas Ekonomi, UNHAS – UP.

Suara Pembaharuan Edisi Rabu 10 maret 1998.

Wunas, (1991), ***“Makalah Strategi pambangunan perumahan perkotaan yang berkelanjutan”***

Yudohusodo, Siswono, (1991), ***“Rumah Untuk Seluruh Rakyat”***, Jakarta : Inkipol.





LAMPIRAN

Peta : **ADMINISTRASI KABUPATEN WAJO**

Legenda :

- Batas Kabupaten
- - - Batas Kecamatan
- Jalan
- Sungai
- Ibu kota Kabupaten

Aspek Peta



■ Kabupaten Wajo



Skala : 1 : 300.000

Mahasiswa :

Pembimbing 1 :

DR. Ir. Syahrir Taba, MS

Pembimbing 2 :

Ir. Rudi Latief, Msi

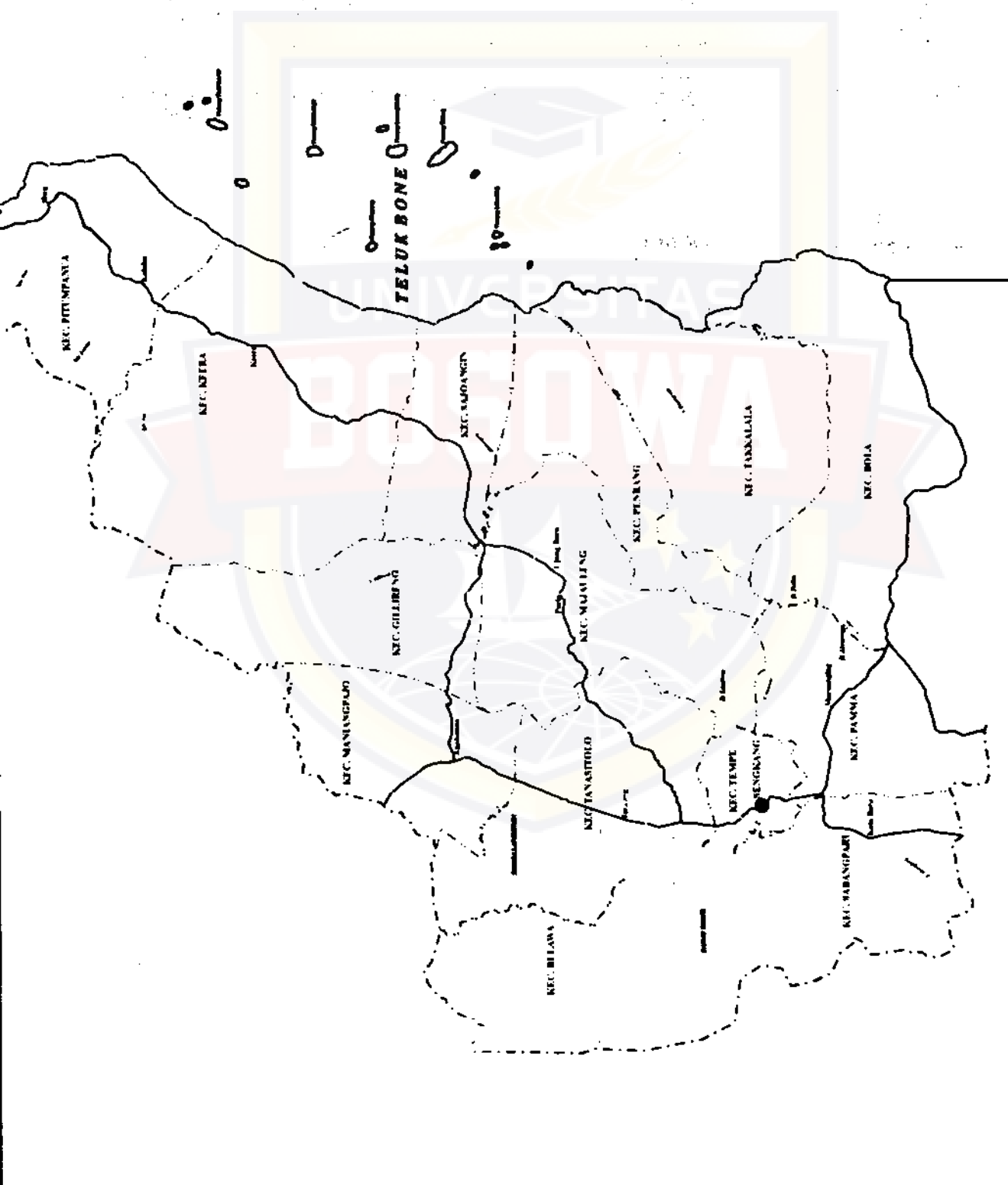
Pembimbing 3 :

Ir. Jannahidha Jahid, Msi

Sumber :

BAPPEDA Kabupaten Wajo

JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45"
MAKASSAR
2006

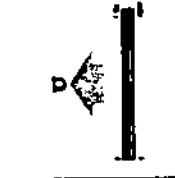


Peta :

ADMINISTRASI

Legenda :

- Batas Kabupaten
- - - - - Batas Kecamatan
- . - . - Batas Kelurahan
- ~~~~~ Sungai
- Jalan
- Ibu kota Kabupaten
- Ibu kota Kecamatan
- Ibu kota Kelurahan/ Desa
- Lokasi Penelitian



Mahasiswa :

BESSE ASRIANI / 45 99 042 027

Pembimbing 1 :

DR. Ir. Syahrar Teto, MS

Pembimbing 2 :

Ir. Rudi Latief, Msi

Pembimbing 3 :

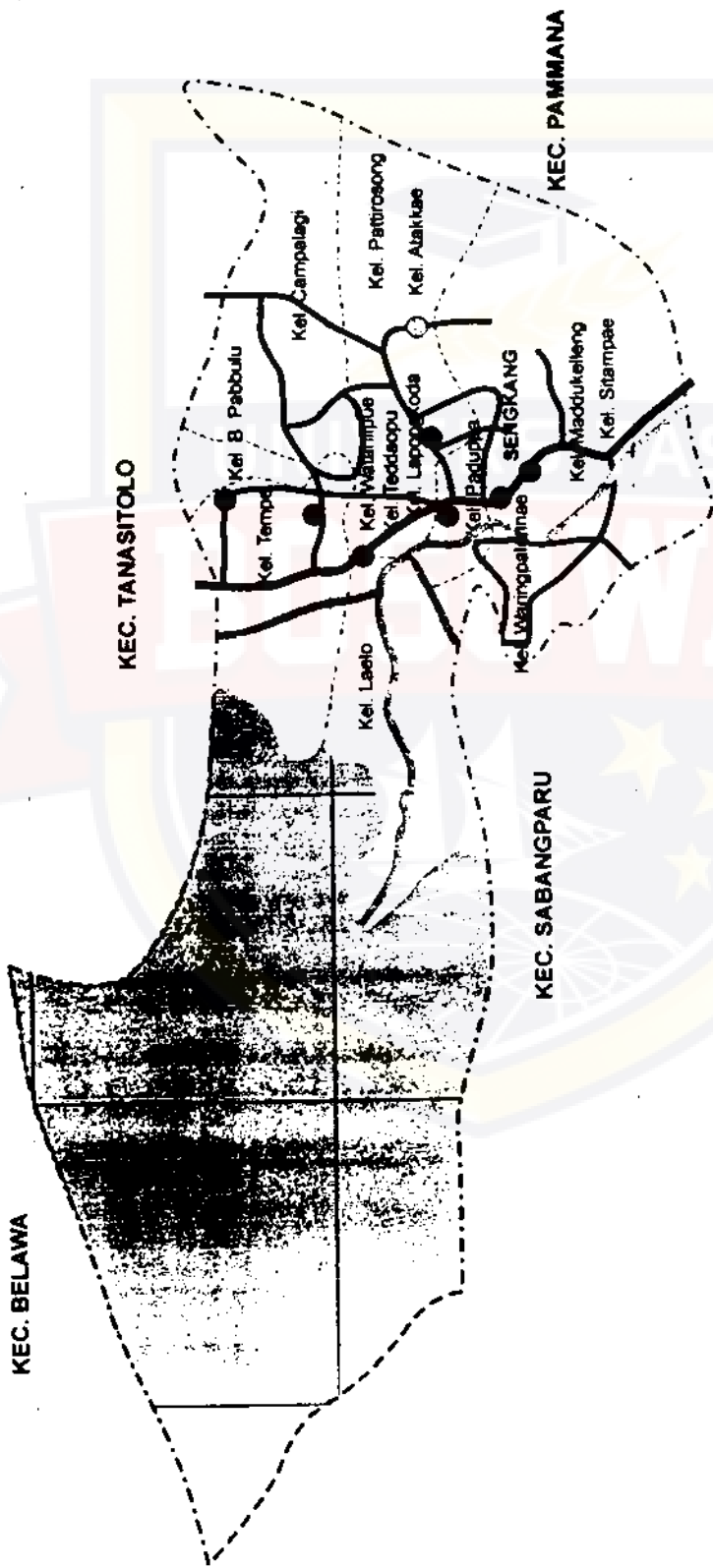
Ir. Jannahda Jahid, Msi

Sumber :



BAPPEDA Kabupaten Wajo




JURUSAN PLANOLOGI
 FAKULTAS TEKNIK
 UNIVERSITAS "45"
 MAKASSAR
 2008

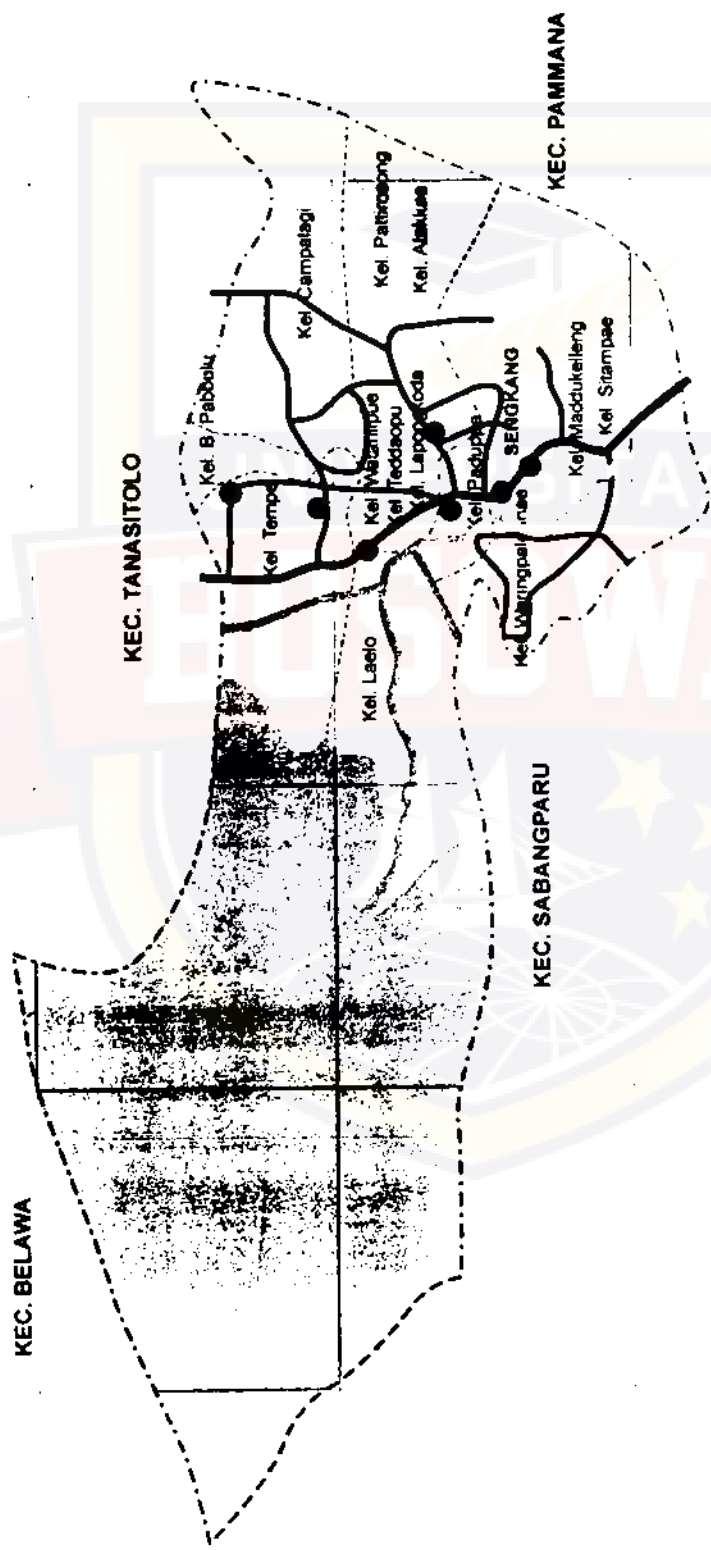


KECAMATAN TEMPE

| | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|----------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------|---|
| Peta : PENGUNAAN LAHAN | Legenda : Batas Kabupaten Batas Kecamatan Batas Kelurahan Sungai Jalan Ibu kota Kabupaten Ibu kota Kecamatan Ibu kota Kelurahan/ Desa Danau Rawas Lokasi Penelitian |  N  0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km | Mahasiswa : BESSE ASRIANI / AS 99 042 027 | Pembimbing 1 : | DR. Ir. Syahriar Tato, MS | Pembimbing 2 : | Ir. Rudi Latryf, Msi | Pembimbing 3 : | Ir. Jamaluddin Jehad, Msi | Sumber : RAPPEDA Kabupaten Wajo |
|---|---|--|---|----------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------|---|



**JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45"
MAKASSAR
2006**



KECAMATAN TEMPE

KELURAHAN PATTIROSOMPE

KELURAHAN PATTIROSOMPE

Lingkungan Taddang Palie

Lingkungan Bola Tellue

BTN Pepabri

Ke Sitampae

KELURAHAN MADDUKELLENG

STUDI KONSEP
PERUMAHAN KABUPATEN WOLU
di Pagarri Kecamatan Tempa Kabupaten Mahakang

TRASI KETUA RAHMAN ATTAKAE

Legenda :

- Jalan
- Batas Kelurahan
- Batas Lingkungan

Skala :



Mahasiswa :

BESSE ASRIANI / 43 99 042 027

Pembimbing 1 :

DR. Ir. Sjahrir Tano, MS

Pembimbing 2 :

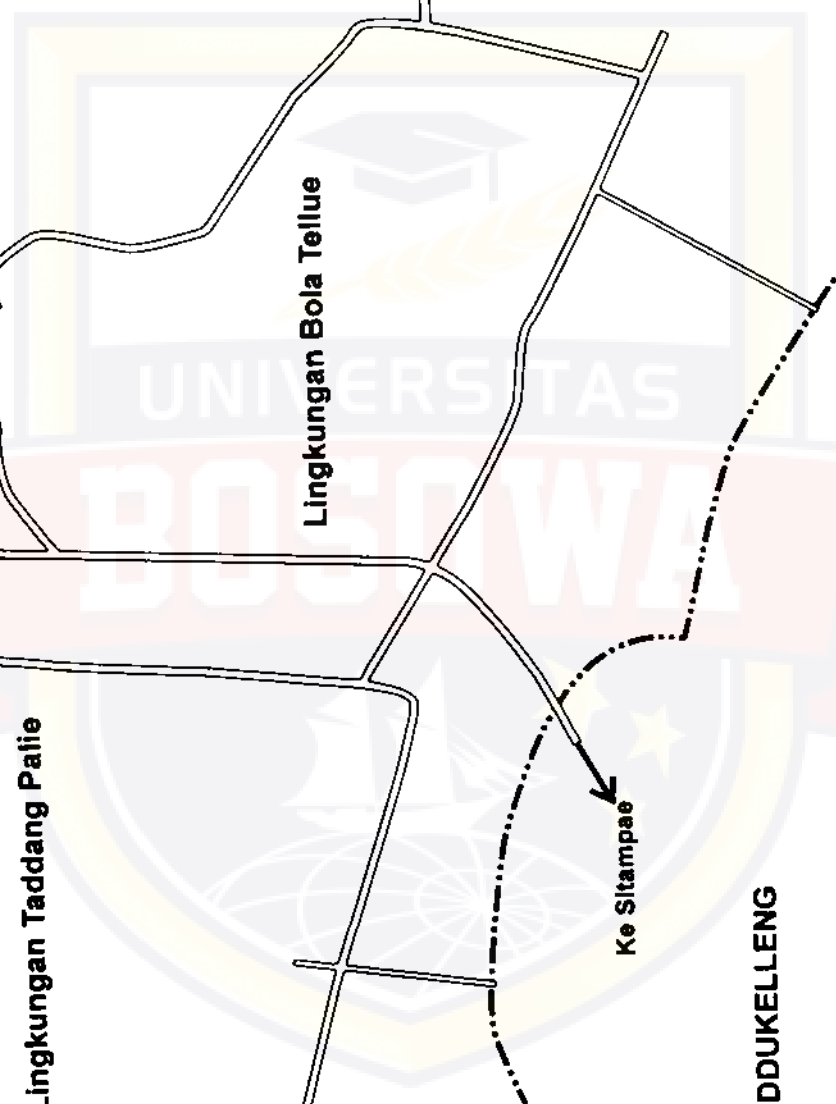
Ir. Rudi Latief, Msi

Pembimbing 3 :

Ir. Ismaeluddin Ichraf, Msi

Sumber :

BAPPEDA Kab. Wajo
Hasil Survei



KELURAHAN PATTIRO SOMPE

KELURAHAN PATTIRO SOMPE



KELURAHAN MADDUKELLENG

STUDI KONSEP
 1 PERUMAHAN KABUPATEN WOLU
 1 Pusat Kecamatan Tiga Kelurahan (Maddukelleng)

LAHAN KELURAHAN ATTAKAE

Legenda:

- Jalan
- Batas Kelurahan
- Batas Lingkungan
- Permukiman

| | |
|----------------|-------------|
| Rawa | Sawah |
| Kebun Campuran | Peribadatan |
| Perkebunan | Kuburan |
| Perkantoran | Belukar |
| Perumahan | |

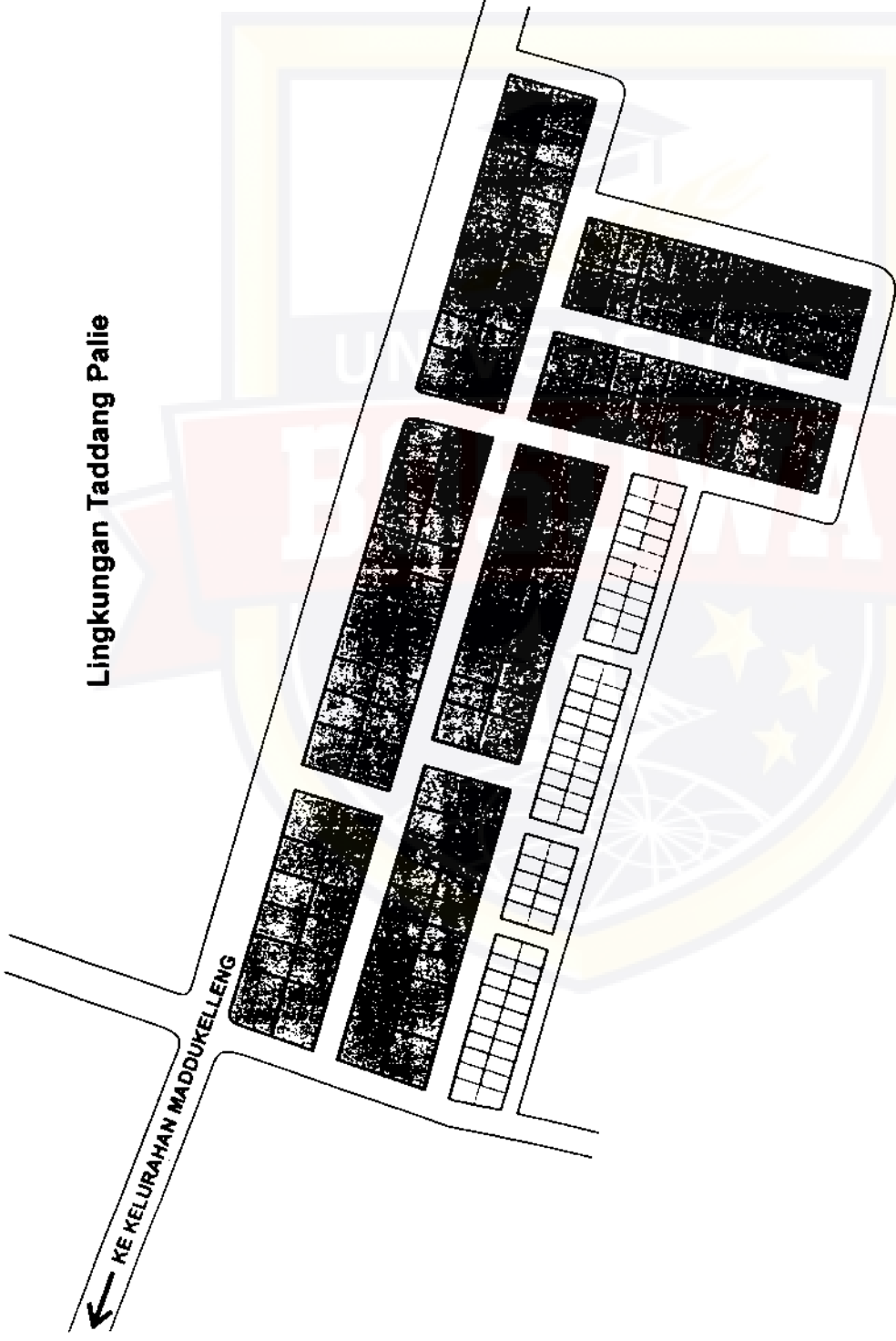
Skala: 1 : 10.000

Melaksanakan: BESSE ASRIANTI / 05 99 042 027

Pembimbing 1: DR. Ir. Spahar Tatu, MS
 Pembimbing 2: Ir. Rudi Latif, Msi
 Pembimbing 3: Ir. Tamahuddin Tahfid, Msi

Sumber: BAPPEDA Kab. Wajo
 Hasil Survey

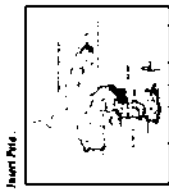
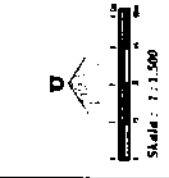
Lingkungan Taddang Palie



Peta :
**SITE PLAN LOKASI PERUMAHAN
BTN PEPABRI**

Legenda :

- Jaringan Jalan
- Type 45/75
- Type 36/60
- Type 21/35



Mahasiswa :
BESSE ASRIANI / 45 99 042 027

Pembimbing 1 :

DR. Ir. Syaimar Teto, MS

Pembimbing 2 :


Ir. Rudi Latief, Msi

Pembimbing 3 :

Ir. Jannahuddin Jahid, Msi

Sumber :

Kantor Perencanaan Perumahan PEPABRI
Hasil Survey Lapangan, 2006



**JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS '45'
MAKASSAR**
2006

BTN PEPABRI

Peta :

ORIENTASI LOKASI PERUMAHAN BTN PEPABRI

Legenda :

Jaringan Jalan

Type 45/75

Type 36/60

Type 21/35



Isi Peta



Kelurahan Wajo

Mahasiswa :

BESSE ASRIANI / AS 99 043 027

Pembimbing 1 :

DR. Ir. Syahmar Teto, MS

Pembimbing 2 :

Ir. Rudi Latief, Msi

Pembimbing 3 :

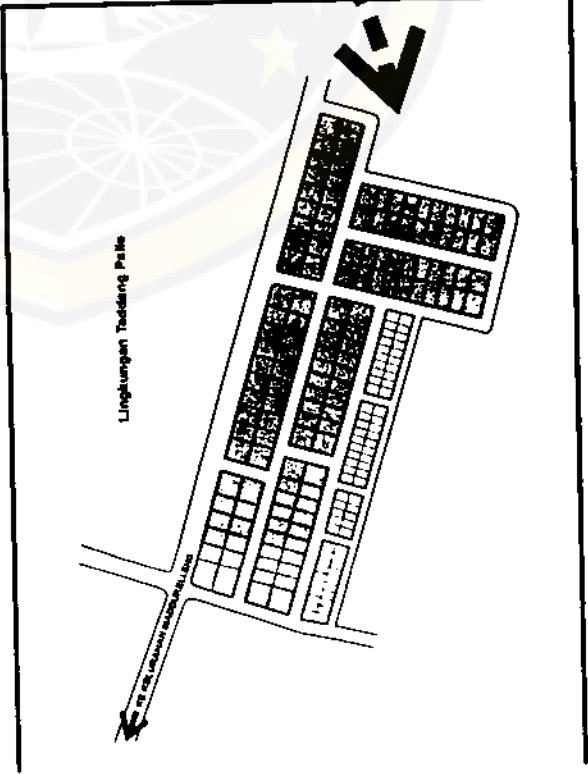
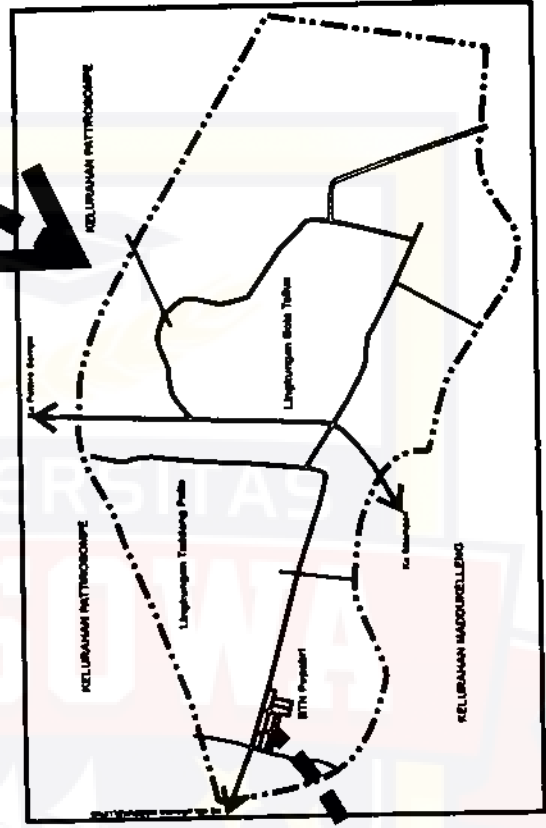
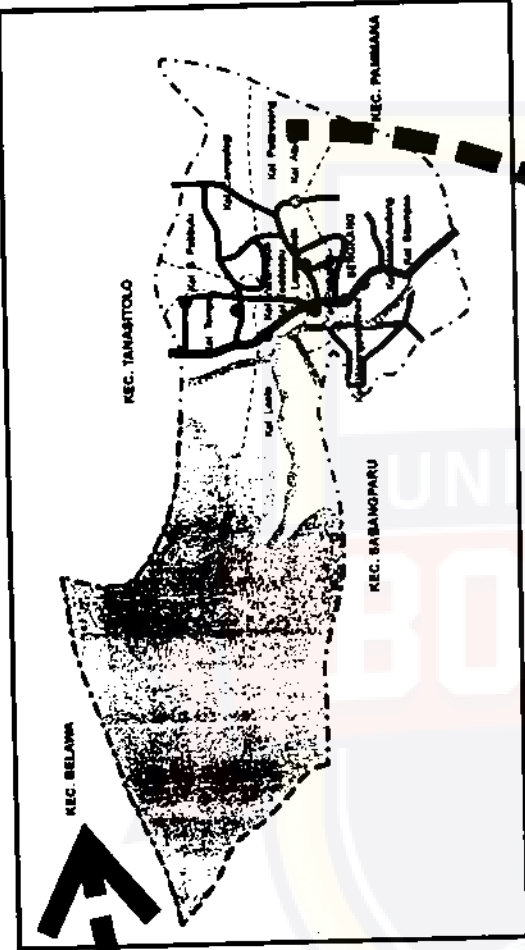
Ir. Jannahidita Jahid, Mei

Sumber :

Kantor Perencanaan Perumahan PEPABRI
Herald Survey Lapangan, 2006



JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45"
MAKASSAR
2006



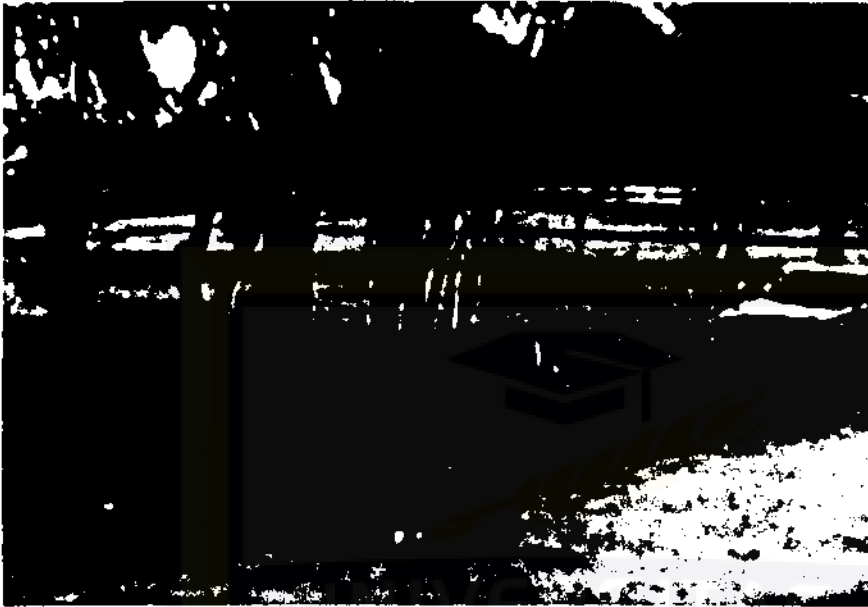
Visualisasi perumahan



GAMBAR 1. jalan menuju perumahan Pepabri



GAMBAR 2. Lokasi Lahan Peruntukkan Perumahan



GAMBAR 3. Lokasi Lahan Peruntukkan Perumahan



GAMBAR 4. Kondisi Rumah Type 45



GAMBAR 3. Kondisi Rumah Type 36



GAMBAR 4. Kondisi Rumah Type 21