

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penegasan UUD 1945 pasal 28H ayat 1 adalah “*setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hunian yang aman dan sehat*”. Rumah termasuk kebutuhan pokok bagi setiap keluarga, akan tetapi semakin hari harga rumah semakin tidak terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti pekerja, buruh dan orang-orang yang berpenghasilan < 2,5 juta/bulan. “UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 3 menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat harmonis dan berkelanjutan”. Dalam hal ini negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal/hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

“Kekurangan Rumah (*Backlog*) di Provinsi Jawa Tengah adalah 503.703 unit rumah (BPS tahun 2015)”. Permasalahan penyediaan perumahan dalam rangka pemenuhan backlog tersebut terutama untuk MBR antara lain adalah karena rendahnya daya beli MBR, rendahnya akses MBR terhadap perbankan, ketersediaan harga lahan dan biaya konstruksi yang tidak sesuai dengan harga jual yang terjangkau oleh MBR. “Pencanangan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo (Jokowi) pada tanggal 29 April 2015 lalu adalah tonggak sejarah baru dimana pemerintah serius dalam pengurangan *backlog* perumahan di Indonesia (Pernyataan Syarif Burhanuddin selaku Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam <https://www.pu.go.id/berita/view/10553/program-sejuta-rumah--sudah-660-474-rumah-dibangun>). Program sejuta rumah yang dicanangkan bertujuan mewujudkan cita-cita pemenuhan kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya MBR.

“Pemerintah menyiapkan sejumlah strategi guna mempercepat realisasi pembangunan dalam program sejuta rumah antara lain dengan melonggarkan regulasi perizinan” melalui “Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 55 Tahun 2017 tentang pelaksanaan perizinan dan non perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah, dan pembebasan pajak pertambahan nilai rumah yang diperuntukan bagi MBR”. Melalui Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

81/PMK.010/2019 tentang batasan rumah umum, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai. Pemerintah juga memberikan fasilitas pembiayaan kredit kepemilikan rumah subsidi bagi MBR melalui KPR FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) dengan bunga flat 5% per tahun dan BP2BT (bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan) dengan bantuan uang muka maksimal 40 juta.

Terkait upaya untuk mendorong penyediaan rumah bagi MBR tersebut, pemerintah melalui Puslitbangkim, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat telah menghasilkan teknologi rumah instan sederhana sehat yang diberi nama RISHA. Teknologi yang ditawarkan adalah berupa teknologi struktur beton pra cetak/pre-cast sistem knockdown, yang bertujuan untuk mempersingkat waktu pemasangan, menjamin mutu kualitas kehandalan terutama struktur bangunan dan mempermudah pembangunan rumah. Inovasi ini didasari oleh kebutuhan akan percepatan penyediaan perumahan dengan harga terjangkau dengan tetap mempertahankan kualitas bangunan sesuai dengan standar (SNI). Inovasi RISHA ini telah diterapkan di beberapa lokasi di Indonesia seperti di Aceh beberapa waktu setelah terjadi bencana alam gempa bumi dan tsunami.

RISHA merupakan rumah layak huni dan terjangkau yang dapat dibangun secara bertahap berdasarkan modul, dengan waktu yang diperlukan dalam proses pembangunan setiap modul 24 jam oleh 3 (tiga) pekerja. Karena ukuran komponen mengacu pada ukuran modular maka komponennya memiliki sifat fleksibel dan efisien dalam konsumsi bahan bangunan. Selain memiliki struktur yang kuat dan tahan gempa, proses pengembangan RISHA yang relatif lebih cepat dan mudah dapat meminimalisasi biaya.

Uraian Penjelasan di atas, merupakan dasar dalam melakukan penelitian dengan judul “STUDI EVALUASI PENGGUNAAN SISTEM RUMAH INSTAN SEDERHANA SEHAT (RISHA), Studi Kasus : Pembangunan rumah khusus nelayan di Kabupaten Jepara”.

1.2. Perumusan Masalah

Berapa tingkat efisiensi biaya dan waktu penggunaan sistem RISHA dibanding sistem konvensional ?

1.3. Batasan Masalah

Penelitian memiliki batasan masalah sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian terletak di Desa Kedungmalang, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara.
2. Menghitung tingkat efisiensi biaya dan waktu penggunaan sistem RISHA dibandingkan dengan sistem konvensional

1.4. Maksud, Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.4.1. Maksud

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efisiensi pembangunan rumah dengan sistem RISHA pada pembangunan rumah khusus nelayan di kabupaten Jepara

1.4.2. Tujuan

Penelitian ini bertujuan menganalisa perbandingan biaya pelaksanaan dan waktu pelaksanaan pembangunan rumah menggunakan sistem RISHA dengan sistem konvensional pada pembangunan rumah khusus nelayan di kabupaten Jepara.

1.4.3. Sasaran

Sasaran dalam mencapai tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Melakukan identifikasi ketentuan Rumah Sederhana Sehat
2. Melakukan perhitungan kebutuhan rencana dan anggaran biaya pembangunan rumah sederhana sehat dengan sistem RISHA dan sistem Konvensional
3. Melakukan komparasi perbandingan rencana dan anggaran biaya serta waktu pembangunan rumah sederhana sehat dengan sistem RISHA dan Sistem Konvensional
4. Melakukan analisis tingkat efisiensi pembangunan rumah sederhana sehat dengan sistem RISHA dan Sistem Konvensional

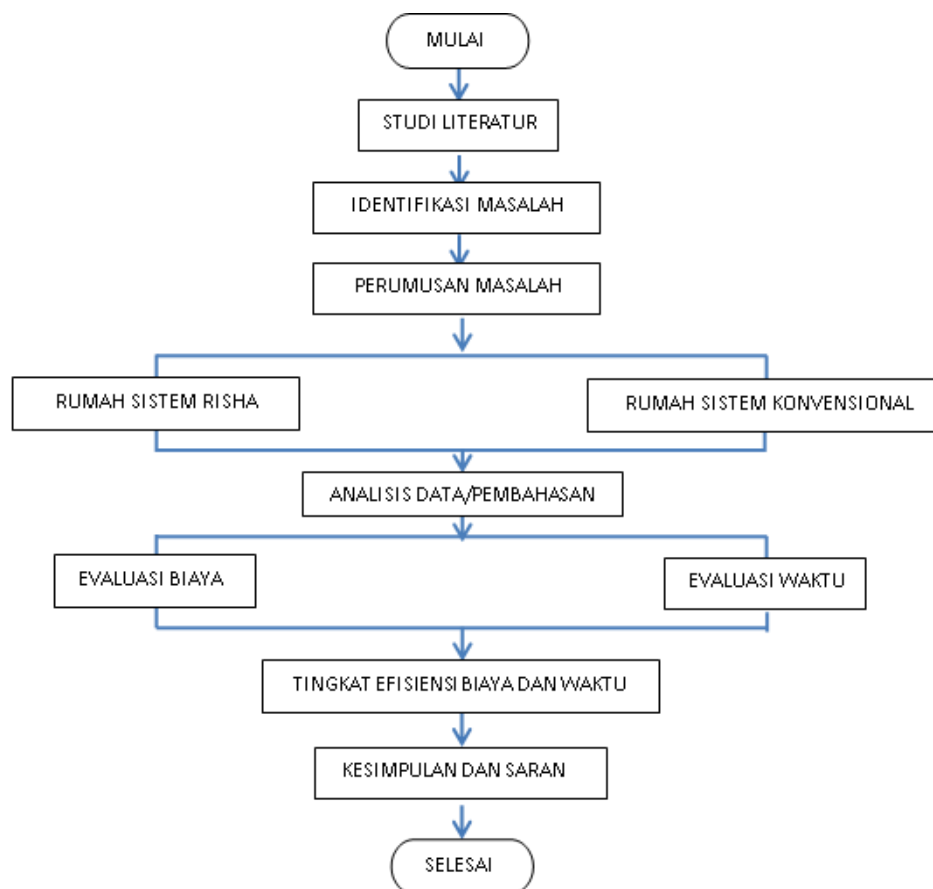
1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan memberikan manfaat untuk memberikan solusi alternatif dan pengembangan sistem pembangunan rumah terutama pengembangan sistem

RISHA dalam penyediaan rumah bagi masyarakat secara umum dan masyarakat berpenghasilan rendah.

1.6. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian merupakan proses yang akan dilakukan dalam penelitian yang dapat dilihat dalam gambar 1.1 : Tahapan Penelitian.



Sumber : Analisis Penyusun, 2018

Gambar 1.1.
Tahapan Penelitian

1.7. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam tesis ini mengenai Studi evaluasi penggunaan sistem RISHA (Studi Kasus : Pembangunan rumah khusus nelayan di Kabupaten Jepara) dengan sistematika penulisan uraian pada setiap bab sebagai berikut :

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang; perumusan masalah; maksud dan tujuan penelitian; manfaat penelitian; dan sistematika penelitian.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi landasan teori yang digunakan sebagai acuan dalam melakukan analisis penelitian serta penelitian terdahulu yang sejenis dengan penelitian yang dilakukan.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi langkah-langkah penelitian yang telah dilakukan dalam pelaksanaan penelitian.

4. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi sajian dan deskripsi terkait hasil analisis berupa perhitungan serta pengolahan data hasil survey primer dan survey sekunder.

5. BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran dari hasil penelitian dalam memecahkan masalah.