

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan pokok yang harus dimiliki seseorang dalam hidup adalah pemenuhan atas tempat tinggal yang layak. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2022 persentase rumah tangga di Indonesia yang memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau adalah sebesar 60,66%, artinya masih ada kurang lebih 39,34% rumah tangga di Indonesia yang belum memiliki akses terhadap hunian yang layak.

Untuk Provinsi Kalimantan Barat, pada tahun 2022, menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) persentase rumah tangga yang memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau adalah sebesar 60,74%, dengan kata lain masih ada kurang lebih 39,26% masyarakat Kalimantan Barat yang belum memiliki akses terhadap hunian yang layak.

(Terate Sari dkk., 2022.) dalam jurnal yang berjudul “Tingkat Kepemilikan Rumah di Indonesia” menyatakan bahwa hasil survei properti residential yang diterbitkan oleh Bank Indonesia (BI), dalam kurun waktu 5 tahun (2014-2019), harga rumah mengalami peningkatan sebesar 82,18%, sedangkan dalam kurun waktu yang relatif sama Badan Pusat Statistik Indonesia (BPS) mencatat bahwa rata – rata peningkatan Upah Minimum Provinsi (UMP) hanya sebesar 63,07%. Dari data di atas bisa terlihat bahwa kenaikan harga rumah lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat penghasilan atau pendapatan masyarakat, atau dengan kata lain tingkat daya beli masyarakat terhadap harga rumah masih belum terjangkau atau tidak terjangkau.

Pemerintah melalui beberapa lembaga perbankan telah berusaha memberikan solusi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, salah satunya dengan menghadirkan sistem pembayaran rumah dengan sistem kredit atau biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selanjutnya, untuk mereduksi persentase angka rumah tangga yang belum memiliki akses terhadap rumah layak huni, melalui Peraturan Presiden (Perpres) No. 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka

Menengah Nasional Tahun 2020 – 2024, Presiden menetapkan beberapa target capaian, target capaian yang terkait dengan pembahasan rumah layak huni adalah, Presiden menetapkan target yaitu 70% Rumah Tangga di Indonesia di tahun 2024 diharapkan memiliki hunian yang layak.

Untuk merealisasikan target tersebut pemerintah membuat beberapa program bantuan , diantaranya ialah program bantuan perumahan swadaya. di dalam program bantuan perumahan swadaya tersebut dilaksanakan beberapa kegiatan, salah satunya yaitu kegiatan Klinik Rumah Swadaya. Di dalam lingkup layanan kegiatan Klinik Rumah Swadaya inilah perencanaan rumah layak huni dengan beberapa tipe luas rumah di rencanakan, baik untuk perencanaan Desain dan biayanya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, didapatkan beberapa rumusan masalah antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana sebenarnya kriteria rumah sehingga sebuah rumah bisa dikatakan sebagai rumah layak huni ?
2. Berapa nilai total dari rencana anggaran biaya untuk pembangunan rumah layak huni tipe 36 di wilayah Kota Pontianak, Kalimantan Barat ?
3. Bagaimana tingkat daya beli masyarakat di Kota Pontianak, Kalimantan Barat terhadap harga rumah layak huni tipe 36 dengan menggunakan sistem pembayaran KPR ?

1.3 Lingkup Penelitian

Penelitian dibatasi oleh beberapa hal, sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan dengan menggunakan Harga Satuan Upah dan Bahan Kontruksi untuk wilayah Kota Pontianak. .
2. Desain rumah layak huni digunakan rumah tapak tipe 36 m².
3. Masyarakat yang menjadi subjek penelitian merupakan masyarakat di Wilayah Kota Pontianak, Kalbar yang memiliki pendapatan UMK.
4. Sistem pembayaran yang digunakan adalah Kredit Pembelian Rumah (KPR)

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, di dapatkan beberapa tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Menganalisis desain rumah layak huni tipe 36
2. Menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagai harga jual rumah layak huni tipe 36
3. Menganalisis kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Pontianak, Kalimantan Barat terhadap rumah layak huni tipe 36 dengan sistem Kredit Pembelian Rumah (KPR)

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang bisa diperoleh dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat menjadi lebih teredukasi tentang rumah yang layak huni.
2. Memberikan pertimbangan keputusan kepada masyarakat khususnya masyarakat di Kalimantan Barat, ketika ingin membeli rumah dengan sistem pembayaran KPR.