

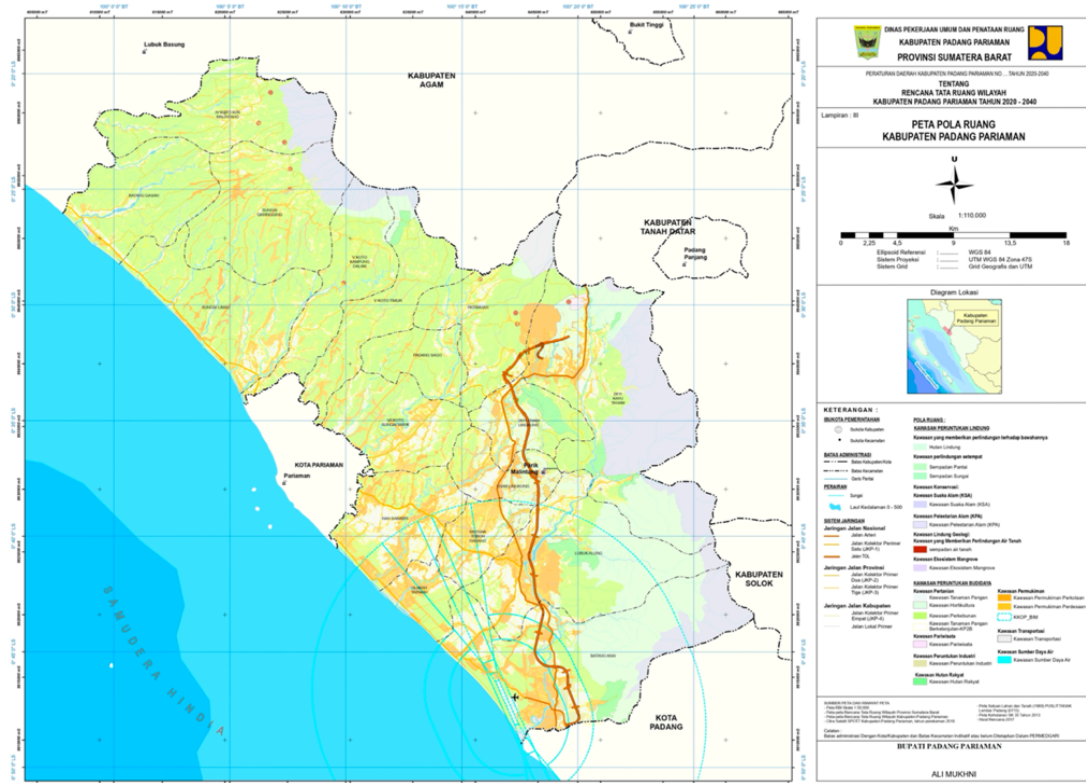
## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1. 1 Latar belakang

Padang Pariaman adalah salah satu kabupaten di Sumatera Barat yang memiliki wilayah dengan luas 1.328,79 km<sup>2</sup>. Luas tersebut menjadikan Kabupaten Padang Pariaman dengan luas terkecil di Sumatera barat. Dulunya Padang Pariaman memiliki luas wilayah terbesar di Sumatera Barat sebelum diperluasnya Kota Padang pada tahun 1980, dimekarkannya Kepulauan Mentawai pada tahun 1999, dan Kota Pariaman pada tahun 2002 (wikipedia, 2021).

Pada tahun 2019 Kabupaten Padang Pariaman Sebagian besar memiliki lahan yang masih bisa dikembangkan, lahan tersebut meliputi lahan pertanian bukan sawah dengan luas 78.048 Ha, lahan bukan pertanian dengan luas 31.975 Ha, dan lahan sawah seluas 22.856 Ha (Bps Kabupaten Padang Pariaman, 2020). Dengan demikian Kabupaten Padang Pariaman sangat berpotensi dikembangkan untuk dijadikan objek wisata, kawasan industri maupun pengembangan lahan menjadi perumahan dan permukiman. Pengembangan lahan menjadi perumahan dan permukiman menjadi bisnis yang sangat berpeluang di wilayah Kabupaten Padang Pariaman, Pengembangan lahan menjadi perumahan dan permukiman ini menjadi peluang bagi penyedia jasa yang disebut dengan developer untuk berbisnis di bidang properti. Oleh karena itu tidak terhitung sampai saat sekarang ini banyaknya perumahan yang dikembangkan oleh developer di Kabupaten Padang Pariaman, baik itu perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) maupun perumahan komersil. Wilayah yang berkembang pesat dijadikan perumahan adalah kecamatan Batang Anai dan Kecamatan Lubuk Alung. Dapat dilihat pada peta pola ruang dibawah ini, kedua kecamatan tersebut diperuntukan fungsinya untuk perumahan dan permukiman. Ini disebabkan karena kedua wilayah tersebut berdekatan dengan kota Padang, sehingga Kecamatan Batang

Anai dan Lubuk Alung dijadikan sebagai wilayah penunjang Kawasan perumahan dan permukiman yang berdekatan dengan kota Padang.



Gambar 1. 1 Peta Pola Ruang Kabupaten Padang Pariaman

(Sumber : Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2020)

Dengan adanya program sejuta rumah yang dicanangkan Presiden sejak tahun 2015, tercatat realisasi program sejuta rumah berhasil membangun 1.105.707 unit rumah diseluruh Indonesia pada tahun ajaran 2021. Pencapaian tersebut terdiri atas 826.500 unit rumah MBR dan 279.207 unit rumah non MBR (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2022). Menurut website sistem pengelolaan pengembang yang disediakan kementerian PUPR, Pada saat sekarang ini perumahan yang berada di Kabupaten Padang Pariaman sangat berkembang pesat. Diketahui sudah banyak perumahan dengan developer yang berbeda - beda. Menurut data yang diperoleh website

pengembang, perumahan di Kabupaten Padang Pariaman terkhususnya Kecamatan Batang Anai sudah membangun 34 perumahan dengan 23 pengembang. Data tersebut dihitung dari tahun 2020 sampai saat ini. Faktor yang mempengaruhi pesatnya perkembangan perumahan di Kabupaten Pariaman salah satunya yaitu faktor ketersediaan lahan kosong yang memadai. Lahan kosong yang bisa dikembangkan menjadi perumahan ini memiliki harga jual yang beragam. Namun harga tersebut bisa dibilang relatif murah dibandingkan dengan harga jual yang berlokasi di Kota Padang. Oleh karena itu perusahaan properti yang ada di Sumatera Barat berkesempatan mengembangkan lahan di Kabupaten Padang Pariaman menjadi perumahan. Developer sebagai penyedia jasa melakukan berbagai macam prosedur agar proyek perumahan yang dikembangkan mencapai tingkat keberhasilan yang tinggi. Pada umumnya perumahan yang sudah direalisasikan dari tahun 2018 sampai sekarang yang mendominasi yaitu perumahan subsidi atau rumah tapak yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah subsidi tersebut persyaratannya ditentukan oleh pemerintah, Sesuai dengan Keputusan Menteri PUPR nomor 995/ KPTS/M/2021 bahwa batasan luas lantai rumah subsidi yaitu  $21 M^2$  sampai  $36 M^2$  dengan luas tanah  $60 M^2$  sampai dengan  $200 M^2$ . Tahapan yang dilalui developer sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2016, Tahapan yang dilalui dimulai dari tahap persiapan. Tahap ini diawali dengan penyusunan proposal dan melengkapi persyaratan yang telah ditetapkan. Setelah semua persyaratan telah dipenuhi dilanjutkan dengan tahap pra konstruksi, Pada tahap pra konstruksi developer harus melakukan pengajuan proposal kepada bupati/walikota yang diwakili oleh Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Setelah disetujui oleh Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu, dilakukan pengecekan lapangan oleh Instansi PUPR dan Dinas Perumahan Permukiman. Kegiatan yang dilakukan meliputi pengecekan fungsi lahan sesuai rencana tata ruang wilayah dan pengecekan izin lingkungan. Tahap ini harus dilalui dan disetujui oleh instansi

pemerintahan seperti Dinas PUPR dan Tata Ruang beserta Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan. Setelah semua prosedur telah disetujui oleh instansi pemerintahan, maka instansi akan menerbitkan izin legalitas yang menyatakan bahwa proyek perumahan yang akan dilaksanakan telah memenuhi persyaratan dan diterbitkan melalui Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Selanjutnya pengembang melakukan tahap konstruksi. Pada tahap ini developer memulai pembangunan yang diawali dengan pembersihan lahan, pembangunan prasarana sarana utilitas (PSU) seperti pembuatan jalan perumahan, drainase perumahan dan fasilitas pendukung lainnya. Setelah pembangunan fasilitas perumahan selesai dilanjutkan dengan pembangunan unit rumah sesuai dengan *siteplan* dan spesifikasi teknis yang telah direncanakan. Pembangunan ini dilakukan dibawah pengawasan dinas teknis dalam hal ini Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan bantuan pendamping oleh Kementrian PUPR. Setelah unit terbangun dilanjutkan tahap pasca konstruksi. Tahap ini mencakup pemeliharaan bangunan, penjualan unit kepada konsumen, pemberkasan dokumen kelengkapan konsumen, dan akad kepada konsumen, pengajuan pajak bumi dan bangunan kepada Dinas Pendapatan Daerah, dan yang terakhir peralihan sertifikat dari perusahaan kepada konsumen yang diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional. Proyek perumahan yang sudah berjalan beberapa tahun belakangan ini memiliki tingkat keberhasilan yang tinggi. Suatu proyek perumahan layak dikatakan berhasil ketika proyek tersebut mencapai target penjualan rumah dengan waktu singkat. Selain itu faktor penunjang keberhasilan proyek perumahan ini adalah fisik rumah yang dibangun sesuai spesifikasi yang terbilang sesuai perencanaan.

Namun dibalik keberhasilan proyek perumahan ini, terdapat tantangan dan rintangan yang dihadapi developer dalam menjalankan proyek. Banyak juga faktor yang mempengaruhi kegagalan suatu proyek perumahan, salah satu faktor yang menjadi penyebab kegagalan yaitu kurangnya pemahaman dan

pengalaman developer dalam menjalani proyek perumahan itu sendiri. Selain itu perspektif dari berbagai pihak yang terlibat juga mempengaruhi faktor keberhasilan proyek, antara lain instansi pemerintahan yang mempunyai andil atas legalitas perizinan dan persyaratan terhadap perusahaan yang akan menjalankan proyek perumahan. Dari hasil tanya jawab kepada salah satu perusahaan developer yang berada di Kabupaten Padang Pariaman, salah satu penyebab kegagalan proyek perumahan adalah terhambatnya legalitas dan persyaratan yang berakibat proyek tersebut tidak berjalan dengan semestinya. Selain itu faktor dari konsumen juga mempengaruhi keberhasilan proyek. Karena sukses atau tidaknya proyek perumahan ini juga tergantung kepada pembeli atau konsumen dari proyek perumahan tersebut. Oleh karena itu peneliti ingin mencari tau apa saja faktor keberhasilan proyek menurut perspektif *stakeholder* yang terlibat pada proyek perumahan, agar proyek perumahan kedepannya bisa lebih berhasil dari sudut pandang developer, konsumen, maupun instansi pemerintah.

## 1. 2 Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang tersebut, penulis menurumkan masalah sebagai berikut :

- Apakah faktor – faktor penyebab keberhasilan dalam proyek perumahan berbasis multi *stakeholder*?

## 1. 3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

Untuk Mengetahui faktor keberhasilan proyek perumahan dari masing-masing *stakeholder* yaitu :

- Faktor keberhasilan dari perspektif Instansi Pemerintahan
- Faktor keberhasilan dari perspektif developer
- Faktor keberhasilan dari perspektif konsumen/penghuni rumah

#### 1. 4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan akan memberi manfaat bagi pembaca maupun pihak yang terlibat dalam kasus penelitian ini, manfaat penelitian ini antara lain :

1. Bagi developer, pedoman dan bahan pertimbangan untuk pelaksanaan pengembangan perumahan terkhususnya dikabupaten Padang Pariaman.
2. Meningkatkan kehati-hatian developer terhadap proyek perumahan yang akan dijalankan kedepannya

#### 1. 5 Batasan Penelitian

Batasan penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek perumahan di Kabupaten Padang Pariaman tahun 2020-2022
2. Proyek perumahan ini dibangun oleh developer atau perusahaan berbadan hukum
3. Penelitian ini dilakukan pada perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (Perumahan Subsidi)
4. Penelitian yang dilakukan dengan 3 tahapan Konstruksi, yaitu :
  - Pra Konstruksi,
  - Konstruksi dan
  - Pasca konstruksi
5. Stakeholder dalam lingkup penelitian antara lain :
  - Developer
  - Konsumen perumahan
  - Dinas PUPR dan Tata Ruang Kabupaten Padang Pariaman
  - Dinas Lingkungan Hidup dan Perumahan permukiman Kabupaten Padang Pariaman

