

LAPORAN PENELITIAN
DANA OPF UNAND 1995 / 1996
KONTRAK NO. 28/OPF-UNAND/II/7-1995

87

**PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KAWASAN HIUNIAN
BERIMBANG DI KOTAMADYA PADANG**

Oleh :

TIHAMRAN ANWAR, S.H.
YUSLIM, S.H. M.H.
YUNITA SYOFYAN, S.H.
GUSMINARTI, S.H.
ARFIANI, S.H.

Pembimbing
Ketua Pelaksana
Anggota
Anggota
Anggota



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
LEMBAGA PENELITIAN UNIVERSITAS ANDALAS
Dibiayai dengan dana Proyek Operasi dan Perawatan
Universitas Andalas 1995 / 1996

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KAWASAN HUNIAN BERIMBANG DI
KOTAMADYA PADANG

(oleh : Yuslim, SH. MH : Yunita Syofyan, SH. Gusminerti, SH.
Arfiani, SH. : Thamran Anwar, SH.)

ABSTRAK

Menwujudkan impian untuk dapat rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan kecil di Kotamadya Padang tidaklah mudah. Komponen yang membentuk harga rumah yang selalu meningkat, serta harga tanah yang tinggi membawa pengaruh pada harga rumah.

Pemerintah lewat kebijaksanaannya telah mengajak agar developer dalam membangun komplek perumahan menerapkan konsep kawasan hunian berimbang 1 : 3 : 6. Hal ini untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan sedang dan kecil agar dapat memiliki rumah.

Di Kotamadya Padang terlihat pengelompokan pembangunan rumah berdasarkan klasifikasi/type sejenis. Pada satu kawasan tidak dilaksanakan konsep 1 : 3 : 6, hal itu disebabkan karena luas lahan perumahan yang dibangun sangat terbatas (kecil). Namun developer membangun perumahan dengan konsep 1 : 3 : 6, lewat modifikasi, yakni tidak selalu dalam 1 kawasan, tetapi rumah type kecil tetap mendapat prioritas. Idealnya di Kota Padang konsep itu diterapkan terhadap pembangunan yang kawasannya di atas 10 Ha.

oooUooo

BAB. I

P E N D A H U L U A N

A. Latar belakang masalah

Pembangunan nasional yang dilakukan secara bertahap, terencana dan berkesinambungan adalah bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan sosial bagi segenap warga Negara Indonesia. Pembangunan yang dilakukan itu mencakup segala aspek kehidupan material spritual, lahir dan batin, termasuk terpenuhinya rasa aman dan tentram. Pembangunan itu menghendaki tercapainya keselarasan, epakah antara manusia dan tuhanNya, antara sesama manusia dan antara manusia dengan lingkungan sekitarnya. Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara dikenal dengan konsep 3 5 yaitu serasi, selaras dan seimbang.

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara mengamatkan pembangunan nasional yang dilakukan bertumpu pada Trilogi pembangunan yaitu :

- a. Pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya menuju tercapainya kemakmuran yang berkeadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.
- b. Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi
- c. Stabilitas nasional yang sehat dan dinamis

Dari unsur-unsur Trilogi pembangunan itu dimana unsur "pemerataan" ditempatkan pada urutan pertama. Agaknya hal itu sesuai dengan isi pembukaan Undang-Undang Dasar

1945 alinea keempat yang menyatakan "keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia". Pemerataan yang dilakukan jelas akan menghilangkan adanya gap atau kesenjangan sosial yang pada akhirnya jelas akan menghilangkan adanya ras-diskriminasi bagi semua golongan masyarakat Indonesia. Pemerataan itu akan menghilangkan perbedaan yang berpangkat dan yang tidak, yang berpendidikan dan yang bodoh, keturunan dan warga negara Indonesia asli, yang kaya dengan yang miskin.

Salah satu butir dari kebijaksanaan negara dalam pembangunan lima tahun pada pelita VI ini adalah "Pembangunan Perumahan dan Pemukiman". Betapa pentingnya pemerintah melihat pembangunan perumahan pemukiman ini, sehingga sejak beberapa kabinet yang lalu telah diangkat seorang menteri dalam bidang ini oleh presiden yaitu Menteri Perumahan Rakyat. Hal itu menandakan perhatian pemerintah soal perumahan sangat tinggi. Ia bukan saja semata-mata berkenaan dengan masalah papan, tetapi lebih dari itu juga mencakup bidang lain diantaranya bidang sosial, bidang lingkungan, bidang pertanian (lahan produktif) dan lain-lain.

Dalam konsep Garis-Garis Besar Haluan Negara Pembangunan Perumahan dan Pemukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan, pertumbuhan wilayah dengan memperhatikan keseimbangan antara pengembangan perdesaan dan perkotaan, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia¹⁾.

1). GBHN Bab IV, huruf F angka 33.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Developer

Mewujudkan impian untuk mendapatkan rumah di Kota Madya Padang tidaklah mudah merkipun banyak developer di kota ini bermunculan. Masalahnya bukan saja pada persoalan harga jual rumah yang tinggi tetapi kadangkala uah developer yang mencoba menipu Konsumer. Banyak konsumer yang ditarik uangnya namun rumahnya gagal atau sulit dibangun.

Pada suatu sisi peran serta swasta dalam pembangunan khususnya dalam pembangunan perumahan sangat dibutuhkan sesuai dengan amanat GBHN. "amun sejauh mana harapan itu menjadi kenyataan, karena kadang kala yang diharapkan itu juga mengecewakan. Tidak dapat dipungkiri bahwa di kota Padang peran serta swasta dalam pengadaan atau pembangunan rumah sudah terlihat hasilnya, tetapi jelas peran serta itu belum lagi optimal.

Beberapa kawasan/lokasi perumahan yang telah dibangun oleh pihak swasta sebelum ini menunjukkan hasil dari peranserta pihak swasta seperti komplek perumahan Singgalang, permata biru, permata putih, mutiara putih, pasir putik, parupuk tabing, rindang alam, cendana, emilindo, erai pinang, taruko dan banyak lagi.

Untuk membangun rumah di Kota Padang dewasa ini memang jumlah developer sangat banyak. Berdasarkan data penelitian yang dilakukan 65 developer yang terdapat se-

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada bagian depan tulisan ini, maka sekarang sampailah penulis kepada kesimpulan. Kesimpulan yang penulis paparkan adalah sebagai berikut :

- Konsep pembangunan kawasan hunian berimbang yang direncanakan oleh pemerintah adalah konsep ideal untuk mewujudkan impian warga yang memiliki rumah, terutama mereka yang berpenghasilan sedang dan kecil.
- Di Kota Padang pembangunan perumahan juga dilakukan oleh developer dan terlihat peran sere developer/swasta dalam mewujudkan rencana pemerintah dalam melakukan pembangunan perumahan. Sampai saat ini terdapat 65 developer yang terdaftar sebagai anggota himpunan pengusaha REI dan sejumlah 55 yang aktif. Namun di samping itu masih ada developer yang masih belum menjadi anggota organisasi REI itu.
- Terdapat 5 perusahaan yang memberikan jawaban atas kuisioner yang peneliti ajukan mengenai konsep pembangunan kawasan hunian berimbang, dengan jumlah kawasan 10 kawasan/lokasi, dengan jumlah rumah yang dibangun 1259 unit, dengan rincian type besar 16, type sedang 356 dan type kecil 887 unit. Jika ditari perbandingannya adalah 1 : 22 : 55
- Berdasarkan data yang ada terlihat bahwa konsep 1:3:6

di Kota Padang dilaksanakan dalam perbandingan secara totalitas, bukan dalam satu kawasan.

- Luas kawasan yang ideal untuk diterapkan konsep 1:3:6 di kota Paden adalah di atas 10 Ha.

B. Saran

- Diherapkan pemerintah dapat mengendalikan harga bahan yang mendukung untuk pembangunan perumahan, supaya harga rumah dapat dijangkau oleh rakyat yang berpenghasilan kecil.

ooo0ooo

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Binterowardiyanto, Revelitas kehijaksanaan rumah murah
- Garis-garis besar Haluan Negara, Tap MPR No. II/MPR/1993
- Inpres No. 3 tahun 1993, tentang Inpres Desa tertinggal
- BP 7 Puset, Bahan penataran P-4 Pola terpadu, 1993, Jakarta
- Philipus N Hadjon, Cs, Pengantar hukum administrasi negara, Gajem Mada university Pres, Surabaya, 1991.
- Utrech, Hukum Administrasi negara Indonesia, Tinta Mas, Surabaya, 1986, cetak 12.
- Kompas, 20 Oktober 1994
- Kompas 23 Oktober 1994
- Singgalang, 9 Desember 1995

ooo0ooo