

4. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1. Kondisi Kota Makassar Secara Umum

Kota Makassar adalah salah satu kota terkemuka di kawasan timur Indonesia yang mengalami kemajuan yang cukup pesat dalam pembangunan terutama pembangunan ruko dan perumahan. Kondisi ini didukung oleh luas wilayah kota Makassar yang mencapai 175,77 Km² yang terdiri dari 14 kecamatan, 143 kelurahan, 885 rw, dan 4446 rt. Luas wilayah kota Makassar ini terdiri dari kecamatan-kecamatan seperti yang ditunjukkan dalam Tabel 4.1.

Tabel 4.1. Luas Wilayah Kota Makassar

No	Kecamatan	Luas Areal (Km2)	Persentase (%)
1	Biringkanaya	48.22	27.43
2	Tamalanrea	31.84	18.11
3	Manggala	24.14	13.73
4	Tamalate	20.21	11.50
5	<i>Panakkukang</i>	<i>17.05</i>	9.70
2	Rappocini	9.23	5.25
7	UjungTanah	5.94	3.38
8	Tallo	5.83	3.32
9	Ujung Pandang	2.63	1.50
10	Makassar	2.52	1.43
11	Mamajang	2.25	1.28
12	Bontoala	2.10	1.19
13	Wajo	1.99	1.13
14	Mariso	1.82	1.04
	TOTAL	175.77	100.00

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik (2001)

Dari Tabel 4.1, dapat dilihat bahwa ada 5 kecamatan yang memiliki persentase terbesar terhadap luas wilayah kota Makassar yaitu kecamatan Biringkanaya (27,43 %), Tamalanrea (18,11 %), Manggala (13,73 %), Tamalate (11,50 %), dan Panakkukang (9,70 %). Berdasarkan kondisi ini, maka pengembangan daerah permukiman terutama dipusatkan di kelima kecamatan tersebut.

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) kota Makassar pada tahun 2001 tercatat bahwa luas wilayah kota Makassar ini didiami oleh sekitar 1.130.384 jiwa yang terdiri atas 557.050 laki-laki dan 573.334 perempuan dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar $\pm 1,65$ % pada periode 1998-2001. Jumlah penduduk tersebut tersebar di ke-14 kecamatan seperti yang diperlihatkan pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2. Jumlah Penduduk Kota Makassar

No	Kecamatan	2000	2001
1	Tamalate	130,777	131,871
2	Rappocini	128,637	128,962
3	<i>Panakkukang</i>	<i>124,861</i>	<i>127,238</i>
4	Tallo	116,633	118,716
5	Biringkanaya	96,057	97,951
6	Tamalanrea	82,641	83,873
7	Makassar	80,593	82,341
8	Manggala	77,443	79,251
9	Mamajang	59,689	60,475
10	Bontoala	57,406	58,445
11	Mariso	51,491	52,411
12	Ujung Tanah	44,373	45,272
13	Wajo	34,833	35,055
14	UjungPandang	27,259	28,523
	TOTAL	1,112,693	1,130,384

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik (2001)

Berdasarkan Tabel 4.2, penyebaran penduduk kota Makassar yang dirinci menurut kecamatan menunjukkan bahwa penduduk kota Makassar terkonsentrasi di wilayah kecamatan Tamalate (131.871 jiwa), Rappocini (128.962 jiwa), Panakkukang (127.238 jiwa), dan Tallo (118.716 jiwa).

Dengan luas areal dan jumlah penduduk yang demikian, Makassar membutuhkan adanya berbagai fasilitas yang dapat menunjang kehidupan di Makassar. Tabel 4.3 memperlihatkan fasilitas-fasilitas pendidikan, kesehatan dan peribadatan yang terdapat di Makassar.

Tabel 4.3. Fasilitas Pendidikan, Kesehatan & Peribadatan di Kota Makassar

Jenis Fasilitas	Jumlah
<i>1. Pendidikan</i>	
1.1 SD	516 unit
1.2 SLTP	149 unit
1.3 SMU	169 unit
<i>2. Kesehatan</i>	
2.1 RumahSakit	25 unit
2.2 Puskesmas	72 unit
2.3 BKIA	15 unit
<i>3. Peribadatan</i>	
3.1 Mesjid	613 imit
3.2 Mushalla	99 unit
3.3 Gereja Protestan	70 unit
3.4 Gereja Katolik	16 unit

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik (2001)

Letak proyek pemmahan Catalya II dan Lily yang menjadi lokasi penelitian adalah di kecamatan Panakkukang, karena itu pada sub bab di bawah ini dijelaskan tentang kondisi kecamatan Panakkukang.

4.1.1. Kondisi Kecamatan Panakkukang

Kecamatan Panakkukang adalah salah satu dari 14 kecamatan di kota Makassar yang terletak di pusat kota.

Luas areal kecamatan Panakkukang mencapai 17,05 Km² yang terbagi dalam 11 kelurahan, 440 rt, 86 rw, dan 23 lingkungan serta didukung oleh kondisi topografi yang terdiri dari 100 % datar atau dengan kata lain tidak terdapat daerah yang berbukit dengan rata-rata ketinggian wilayah 150-220 m dari permukaan laut. Adapun ke-11 kelurahan itu adalah kelurahan Paropo, Karampuang, Pandang, Masale, Tamamaung, Karuwisi, Sinri Jala, Karawisi Utara, Pampang, Panaikang,

dan Tello Baru. Untuk lebih mengenal keadaan kecamatan Panakkukang baik dari segi geografis maupun demografi dengan lebih jelas, dapat dilihat di lampiran 1.

Perumahan Catalya II dan Lily terdapat di kelurahan Paropo. Pada Tabel 4.4 dijelaskan tentang keadaan kelurahan Paropo secara umum supaya dapat lebih mengenal lingkungan sekitar Perumahan Catalya II dan Lily.

Tabel 4.4. Keadaan Kelurahan Paropo

1	Luas Wilayah	1.94	Km ²
2	Jumlah Penduduk	14.557	Jiwa
3	Fasilitas Pendidikan :		
	- Playgrup	2	Bh
	-TK	3	Bh
	-SD	4	Bh
	-SLTP	1	Bh
	-SMU	1	Bh
4	Fasilitas Kesehatan :		
	-RS	1	Bh
	- Posyandu	7	Bh
	- Praktek Doktek	3	Bh
	- Apotik	4	Bh
5	Fasilitas Peribadatan :		
	- Mesjid	9	Bh
	- Gereja	2	Bh
6	Fasilitas Perdagangan:		
	-Mall	1	Bh
	- Pertokoan	4	Bh
	- Pasar Umum	1	Bh

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik (2001)

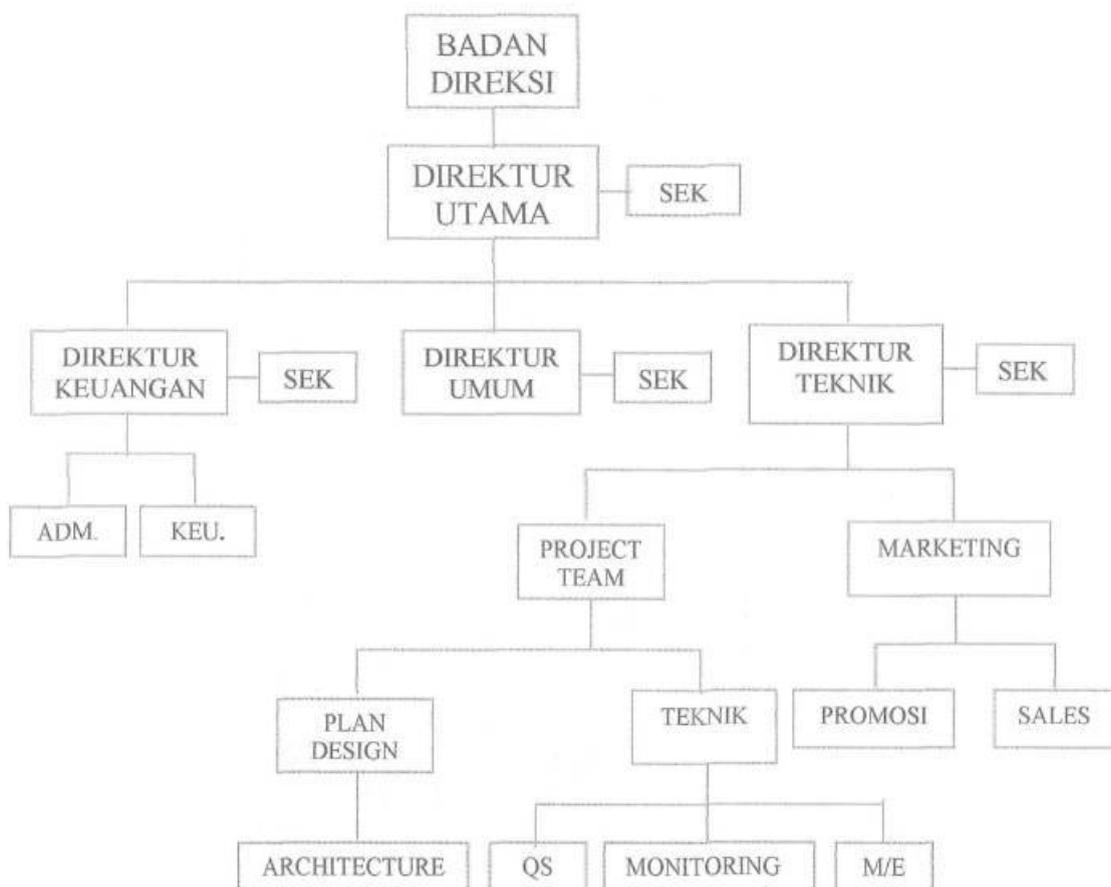
4.2. Data Perusahaan

4.2.1. Sejarah Berdirinya PT. X

PT. X berdiri pada tahun 1989 di kawasan timur kota Makassar kecamatan Panakkukang. PT. X merupakan perusahaan milik keluarga yang bergerak di bidang developer dan merupakan developer utama bagi pengembangan kawasan Panakkukang Mas dengan luas areal sekitar 200 ha.

Adapun tema yang diperantukan bagi kawasan Panakkukang Mas adalah Kota Masa Depan, ini terlihat jelas dimana dulunya kawasan ini hanya berupa rawa-rawa, akan tetapi oleh PT. X, kawasan Panakkukang Mas sekarang ini berkembang menjadi suatu kota masa depan yang begitu lengkap karena didukung oleh fasilitas pemukiman yang memadai dan tergolong sebagai kawasan pemukiman yang indah, selaras dan serasi sehingga aman dan nyaman dihuni.

4.2.2. Struktur Organisasi PT. X



Gambar 4.1. Struktur Organisasi PT. X

Catatan :

QS = Quantity Surveyor

M/E = Mechanical Engineering

4.3. Data Proyek

1. Nama Proyek : Perumahan Catalya II & Lily
2. Lokasi Proyek : Panakkukang Mas, Kecamatan Panakkukang Makassar.
3. Jenis Proyek : Pembangunan Perumahan & Fasilitas Sarana / Prasarana, terdiri dari:
 - T.36 / 72 M² = 101 Unit
 - T.56 / 105 M² = 91 Unit
 - T.73 / 153 M² = 139 Unit
 - Jumlah = 331 Unit
4. Penyelenggara Proyek : PT. X
Kecamatan Panakkukang
Makassar-Sulawesi Selatan.

4.4. Tahap-Tahap Dalam Proses Pengembangan Perumahan di Makassar Oleh PT. X .

Setelah mempelajari proses pengembangan perumahan dari keempat literatur yang menjelaskan konsep tentang tahapan pengembangan perumahan secara umum, maka ada kesamaan dalam tahapan-tahapan pengembangan seperti yang ditunjukkan dalam Tabel 4.5.

Tabel 4.5. Kesimpulan Kesamaan Tahapan Pada Proses Pengembangan

No	Tahap Pengembangan	Wurtz bach & Miles	Dasso & Ring	Cadman & Topping	Catanese & Snyder	Per sentase
1	Munculnya ide pengembangan	✓		✓		25%
2	Pencarian lokasi		✓	✓	✓	75%
3	Pengecekan ke badan pemerintah					
	- pengecekan zoning, akses jalan & fasilitasnya.	✓			✓	50%
	- perbahasan dengan badan perencanaan dan instansi terkait.		✓		✓	50%
	- meneliti peruntukan lahan dengan rencana umum tata ruang kota.		✓			25%

Tabel 4.5. Kesimpulan Kesamaan Tahapan Pada Proses Pengembangan (lanjutan)

Nb	Tahap Pengembangan	Wurtzbech & Miles	Dasso & Ring	Cachman & Topping	Catanese & Snyder	Per sentase
4	Melakukan riset awal					
	- melakukan riset awal tentang kelayakan fisik, peraturan & keuangan	✓			✓	50%
	- membuat estimasi dari biaya & nilai lahan		✓		✓	50%
	- estimasi proyek secara kasar/performa	✓				25%
	- menaksir hubungan antara keuntungan dan resiko			✓		25%
5	Melakukan studi kelayakan					
	- analisa pasar		✓	✓	✓	75%
	- menentukan target pasar	✓				25%
	- melakukan studi kelayakan formal	✓			✓	50%
6	Melakukan desain awal	✓		✓	✓	75%
7	Mencari sumber pendanaan					
	- mencari sumber pendanaan	✓		✓	✓	75%
	- melakukan pendekatan dengan institusi keuangan		✓		✓	50%
	- mencari pinjaman		✓	✓		50%
	- mencari pinjaman permanen & konstruksi	✓			✓	50%
8	Mengumpulkan persyaratan untuk perijinan			✓		25%
9	Pengurusan perijinan	✓	✓	✓	✓	100%
10	Mengadakan pembelian tanah		✓			25%
11	Mengadakan perancangan lebih mendetail					
	- membuat layout & bestek dari desain			✓		25%
	- mengantisipasi timbulnya perubahan desain			✓		25%
	- studi perasaran		✓			25%
	- meneliti ulang keuntungan yang akan didapat		✓			25%
	- mengadakan evaluasi ulang terhadap situasi ekonomi			✓		25%
12	Membuat komitmen					
	- menetapkan penjadwalan pelaksanaan proyek dan keuangan	✓				25%
	- menetapkan anggaran konstruksi secara mendetail	✓				25%
	- menetapkan besarnya modal & anggaran pelaksanaan		✓			25%
	- menetapkan anggaran final			✓		25%
	- penandatanganan kontrak			✓		25%

Tabel 4.5. Kesimpulan Kesamaan Tahapan Pada Proses Pengembangan (lanjutan)

Nb	Tahap Pengembangan	Wirtzebach & Miles	Dasso & Ring	Cadman & Topping	Catanese & Snyder	Persentase
13.	Mengadakan test tanah					
	- mengadakan test tanah	✓				25%
	- melakukan penyelidikan tanah			✓		25%
14.	Penyediaan material dan peralatan			✓		25%
15.	Mengadakan pembangunan fisik					
	- pembangunan utilitas, jalan, rumah, dll yang berhubungan dengan pengoperasian proyek.	✓	✓		✓	75%
	- pembayaran pekerjaan kontraktor	✓			✓	50%
	- mengadakan kontrol terhadap waktu dan biaya yang telah ditetapkan			✓		25%
16.	Mengadakan kegiatan promosi					
	- pemasangan iklan dan promosi	✓			✓	50%
	- memulai program pemasaran		✓		✓	50%
17.	Penjualan produk					
	- menetapkan strategi penjualan			✓		25%
	- melakukan penjualan pada awal proses pengembangan			✓		25%
	- peluncuran produk/ releasing	✓				25%
	- menyewakan ruangan		✓			25%
18.	Pemeliharaan	✓			✓	50%

Berdasarkan ke-18 tahap pengembangan perumahan yang terdapat dalam tabel 4.5, kemudian Widjojo dan Halim dalam studinya terhadap alokasi biaya-biaya yang terbesar dalam tahapan-tahapan pengembangan proyek perumahan di Surabaya mengelompokkan ke-18 tahap pengembangan tersebut ke dalam 5 tahap. Adapun pengelompokkan itu adalah :

- Tahap ke-1 sampai ke-6 digabungkan menjadi **Tahap Pencarian Lokasi**.
- Tahap ke-7 sampai ke-9 digabungkan menjadi **Tahap Pendanaan dan Perijinan**.
- Tahap ke-10 menjadi **Tahap Pembebasan Tanah**
- Tahap ke-11 sampai ke-15 digabungkan menjadi **Tahap Konstruksi**.
- Tahap ke-16 sampai ke-18 digabungkan menjadi **Tahap Penjualan dan Pemeliharaan**.

Maka berdasarkan ke-5 tahap pengembangan tersebut diatas, maka diadakan perbandingan dengan tahapan pengembangan yang dilalui oleh PT. X di Makassar. Dari hasil penelitian, diperoleh adanya kesamaan dalam tahapan pengembangan yang dikemukakan oleh Widjojo dan Halim dengan yang dilakukan oleh PT. X di Makassar. Adapun tahapan pengembangan yang dilalui oleh PT. X di Makassar juga terdiri atas 5 tahap, yaitu :

- Tahap Pencarian Lokasi.
- Tahap Pendanaan
- Tahap Perijinan dan Pembebasan Lahan
- Tahap Konstruksi
- Tahap Penjualan dan Pemeliharaan.

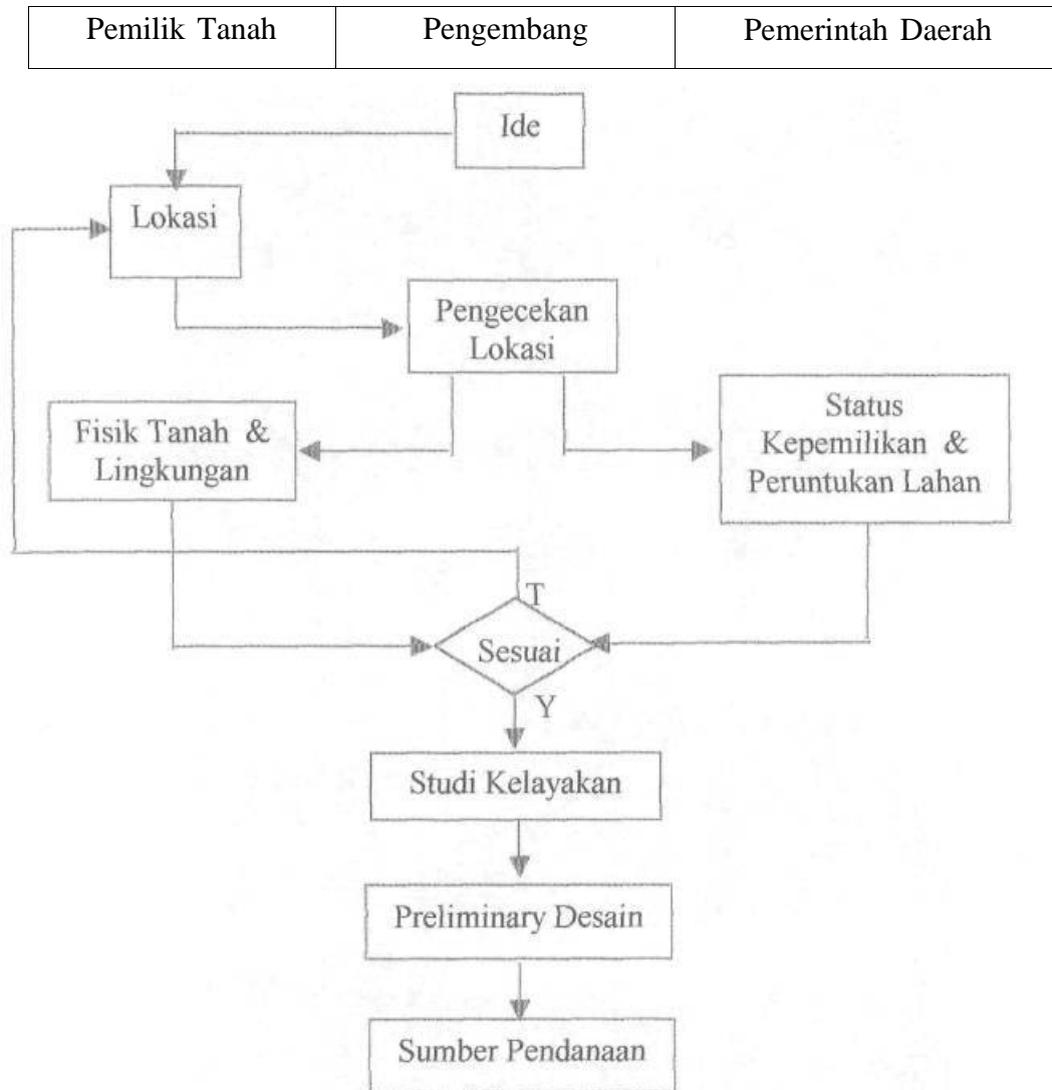
Dari tahapan pengembangan perumahan Catalya II dan Lily yang dilalui oleh PT.X terlihat bahwa *Tahap Pendanaan* mendahului *Tahap Perijinan dan Pembebasan Tanah*. Hal ini dapat dilakukan karena PT. X didukung oleh modal perusahaan sendiri yang kuat sehingga ketika studi kelayakan menunjukkan hasil yang memuaskan, dalam arti proyek tersebut memungkinkan untuk dilaksanakan, maka pengembang dalam hal ini PT. X memutuskan untuk melanjutkan proses pengembangan dengan menyediakan dana yang diperlukan selama proses pengembangan. Kemudian dengan dana yang ada dilakukan proses perijinan dan pembebasan lahan.

Pada kasus yang lain, khususnya pada perusahaan yang menggunakan dana pinjaman, maka sebelum memperoleh pinjaman dana, harus memiliki perijinan sebagai bukti nyata yang diperlukan ketika mengajukan permohonan pinjaman dana. Adapun besarnya dana yang diperoleh dari perusahaan penjaminan berkisar 70-80 % dari total anggaran yang diperlukan.

4.4.1. Tahap Pencarian Lokasi

Pada tahap pencarian lokasi melibatkan pelaku-pelaku antara lain pemilik tanah sebagai orang pertama yang memiliki tanah tersebut, pengembang sebagai pihak yang menginginkan tanah tersebut untuk dikembangkan, dan pemerintah daerah sebagai pihak yang berperan dalam memberikan informasi kepada pengembang tentang status kepemilikan tanah maupun peruntukan lahan dari

tanah yang dimaksud, sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Untuk lebih jelas mengenai prosedur yang dilalui selama tahap ini, maka dapat dilihat pada Gambar 4.2.



Gambar 4.2. Prosedur Tahap Pencarian Lokasi

Pada Gambar 4.2 terlihat bahwa pengembangan suatu proyek perumahan pada mulanya dimulai ketika timbul ide dari seorang pengembang yang melihat adanya peluang yang bisa dimanfaatkan di sektor perumahan. Untuk menindak lanjuti ide tersebut, maka pengembang mulai melakukan pencarian lokasi. Dalam proses pencarian lokasi, ada 2 kemungkinan yang bisa terjadi, yaitu:

- a. Pengembang tertarik pada suatu lokasi tertentu yang bisa dikembangkan menjadi kawasan perumahan karena memiliki beberapa keuntungan.
- b. Pengembang ditawarkan oleh pihak luar suatu lokasi tertentu yang bisa dikembangkan.

Setelah memilih lokasi tertentu sebagai lokasi yang akan dikembangkan, maka pengembang perlu melakukan pengecekan lokasi. Pengecekan lokasi ini dilakukan terhadap keadaan fisik tanah di lokasi yang bersangkutan serta keadaan lingkungan sekitar lokasi tersebut (lihat Gambar 4.2), yang meliputi:

- Keadaan topografi tanah, dimana topografi yang diijinkan untuk kawasan perumahan adalah $\pm 0 - 15 \%$, karena dengan keadaan topografi ini pembangunan perumahan dapat dilaksanakan dengan baik karena didukung oleh daya dukung tanah yang baik, dan dapat dilengkapi dengan sistem drainase yang baik pula sehingga memungkinkan kawasan perumahan bebas dari bahaya banjir dan longsor.
- Akses menuju lokasi, keadaan lingkungan sekitar misalnya adanya sarana transportasi umum, pusat perbelanjaan, olahraga, maupun fasilitas sosial-umum lainnya yang dapat mendukung proyek tersebut.

Apabila persyaratan fisik tanah dan lingkungan di lokasi bersangkutan telah sesuai dengan keinginan pengembang, maka pengembang perlu melakukan pengecekan lebih lanjut ke Pemerintah Daerah seperti Dinas Tata Kota, BPN, Camat, maupun Kelurahan guna mengetahui dengan pasti tentang :

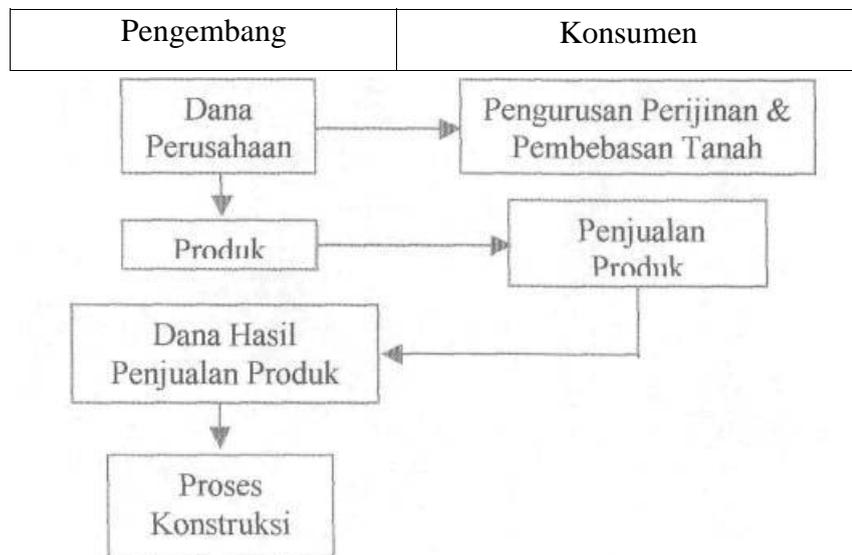
- Status kepemilikan tanah tersebut, apakah masih belum dimiliki oleh pengembang lain.
- Apakah sertifikat tanah dari pemilik tanah sudah sesuai dengan lokasi yang diinginkan oleh pengembang.
- Apakah lokasi tersebut sudah sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam master plan yang dibuat oleh Dinas Tata Kota, yakni diperuntukan untuk kawasan perumahan atau tidak, karena fungsi master plan menurut Undang-Undang No.4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman adalah bahwa master plan berfungsi sebagai dasar penerbitan ijin lokasi bagi pengembang. Hal ini menunjukkan bahwa peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam master plan sangatlah penting karena berhubungan

dengan tidak adanya izin lokasi diterbitkan, dimana jika rencana pengembangan tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan, maka pengembang tidak bisa memperoleh izin lokasi yang berarti ide pengembangan tidak dapat direalisasikan.

Seperti yang ditunjukkan pada Gambar 4.2, apabila hasil pengecekan ke instansi-instansi pemerintah tersebut memenuhi persyaratan, maka pengembang mulai dapat melakukan studi kelayakan. Studi ini bertujuan untuk mengetahui nilai kelayakan proyek baik dari segi ekonomis, teknis, maupun hukum dibanding dengan resiko yang akan ditanggung. Dalam studi ini dilakukan riset pasar untuk menyelidiki prospek perumahan di daerah tersebut, minat dan daya beli masyarakat, guna menentukan tipe dan harga jual rumah supaya sesuai dengan kemampuan masyarakat. Jika dari studi kelayakan ini menunjukkan hasil yang memuaskan, maka pengembang dapat melakukan preliminary design dengan membuat layout dan bestek dari disain guna perhitungan biaya pengembangan secara kasar, supaya dapat menentukan besarnya dana yang diperlukan. Setelah itu, pengembang melangkah ke tahap berikutnya yaitu tahap pendanaan untuk menentukan sumber pendanaan yang akan digunakan selama proses pengembangan perumahan.

4.4.2. Tahap Pendanaan

Tahap ini hanya melibatkan dua pihak yaitu pengembang dan konsumen. Suntikan dana yang dari konsumen sangat membantu pengembang dalam melaksanakan proses konstruksi.

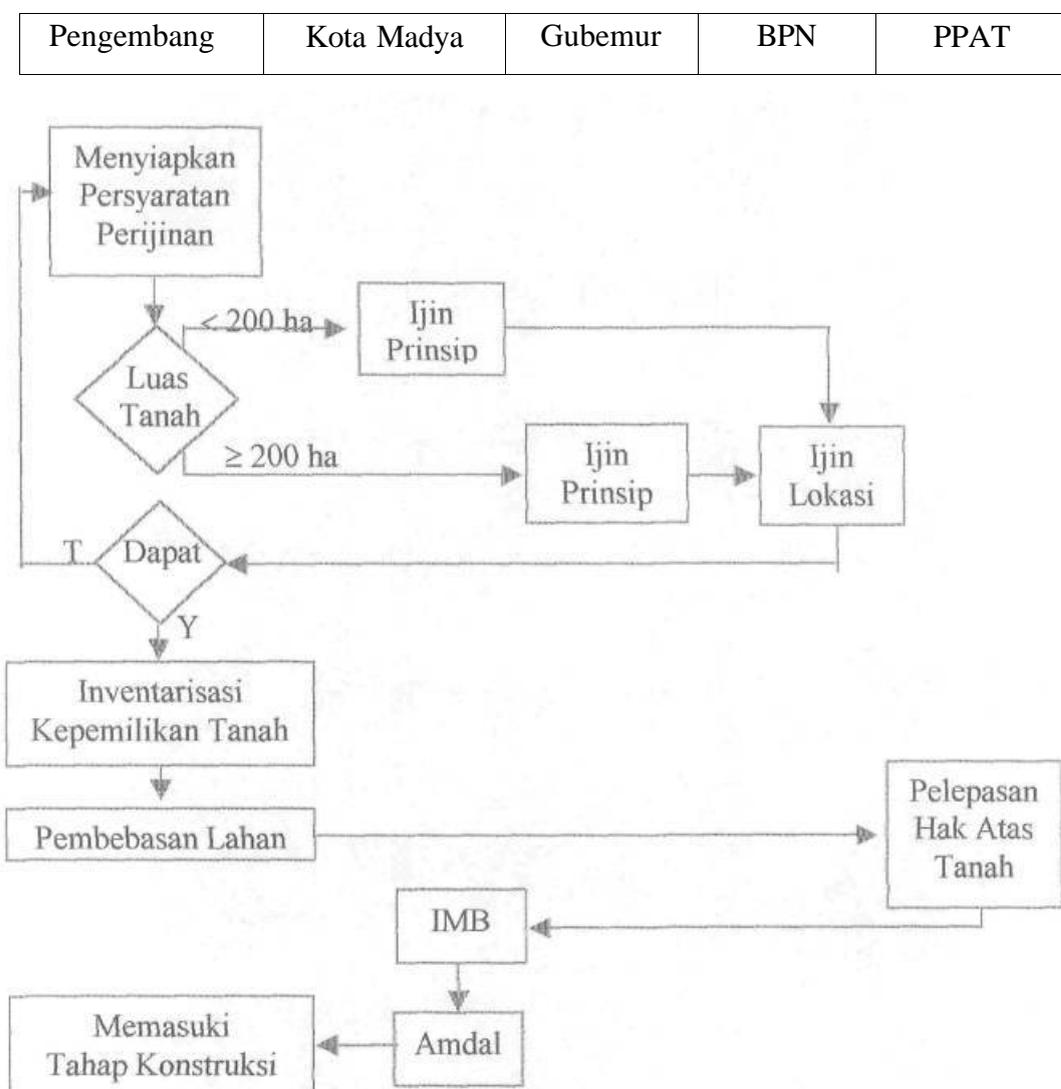


Gambar 4.3. Prosedur Tahap Pendanaan

Seperti yang tampak pada Gambar 4.3, sumber dana pada proyek Perumahan Catalya II dan Lily ini menggunakan dana dari perusahaan sendiri dan dari hasil penjualan produk yang diperoleh dari pihak konsumen. Untuk meniyasati besarnya dana yang diperlukan, maka pihak pengembang mula-mula menyediakan dana untuk proses perijinan dan pembebasan tanah, setelah memperoleh ijin dan tanah yang diinginkan, maka untuk mengurangi besarnya dana perusahaan yang harus dikeluarkan lagi, maka pengembang mulai melakukan pemasaran dan penjualan produk berupa tanah kapling dan rumah-rumah yang akan dibangun sesuai dengan tipenya masing-masing bersamaan dengan pelaksanaan proses konstmkksi. Suntikan dana dari hasil penjualan ini digunakan untuk mendukung pembiayaan proses konstruksi. Proses konstruksi ini pun tidak dilaksanakan secara menyeluruh, akan tetapi dilakukan blok per blok. Strategi yang dipakai ini dapat dikatakan berhasil sebab didukung oleh modal perusahaan yang kuat, kredibilitas perusahaan yang cukup dikenal masyarakat dan strategi pemasaran yang berhasil menarik minat konsumen yang ditandai dengan banyaknya minat konsumen terhadap produk-produk yang ditawarkan baik itu berupa tanah kapling maupun rumah siap huni, sehingga pengembang berhasil memperoleh suntikan dana yang cukup besar dari hasil penjualan produk-produk tersebut.

4.4.3. Tahap Perijinan dan Pembebasan Tanah

Sebelum seorang pengembang melangkah ke tahap konstruksi, maka pengembang harus mengantongi terlebih dahulu ijin-ijin yang diperlukan guna keabsahan dari proyek yang dikembangkan. Dengan mengantongi ijin, pengembang kemudian melakukan pembebasan tanah sesuai dengan yang diperlukan. Untuk mengetahui ijin-ijin apa saja yang diperlukan dan pelaku-pelaku yang terlibat dalam tahap ini, maka dapat dilihat pada Gambar 4.4.



Gambar 4.4. Prosedur Tahap Perijinan dan Pembebasan Lahan

Setelah menetapkan lokasi yang akan dikembangkan dan berdasarkan desain awal tentang proyek yang telah dimiliki, maka pengembang mulai melakukan pengurusan perijinan yang diperlukan. Sebelum melakukan pengurusan perijinan, pengembang menyiapkan semua persyaratan yang diperlukan seperti yang terlihat pada Gambar 4.4. Adapun ijin-ijin yang perlu dimiliki oleh pengembang, antara lain ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan, dan amdal. Sebelum melakukan pengurusan ijin-ijin, pengembang perlu menyiapkan semua persyaratan yang diperlukan.

4.4.3.1. IjinPrinsip

Ijin Prinsip adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan pembangunan untuk memanfaatkan sebidang tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Ijin ini dikeluarkan oleh pemerintah daerah (pemda) setempat dan berlaku selama 6 bulan sesuai dengan keputusan menteri negara perumahan rakyat no. 04/KPTS/BKP4N/1995, dan apabila dalam jangka waktu 6 bulan tersebut, pengembang belum juga membebaskan tanah yang dimaksud, maka ijin ini harus diperpanjang lagi.

Sebelum melakukan pengurusan ijin prinsip, maka pengembang perlu menyiapkan data-data perusahaan sebagai berikut:

- Akte Pendirian Perusahaan, yang dibuat oleh Notaris dengan pengesahan Menteri Kehakiman dan dimasukkan dalam lembaran negara.
- Surat Ijin Tempat Usaha (SITU).
- Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP).

Dengan lampiran ketiga surat diatas, maka pengembang dapat mengajukan permohonan ke kantor Guberaur atau Kota Madya untuk mendapatkan ijin prinsip. Ijin prinsip dapat dikeluarkan oleh Gubernur atau Walikota dengan klasifikasi (lihat Gambar 4.4):

- Untuk lokasi > 200 ha, ijin prinsip dikeluarkan oleh Guberaur.
- Untuk lokasi < 200 ha, ijin prinsip dikeluarkan oleh Walikota.

Pengurusan ijin prinsip memerlukan waktu \pm 1 bulan. Ijin prinsip ini berlaku untuk jangka waktu 6 bulan dan dapat diperpanjang untuk beberapa kali. Akan

tetapi apabila dalam pelaksanaannya, pengembang gagal membebaskan tanah yang dimaksud, maka pengembang diminta untuk melepaskan ijin prinsipnya. Umumnya ijin prinsip dikeluarkan untuk suatu lahan yang akan dikembangkan secara menyeluruh, jika pengembang berencana membangun suatu kawasan baru. Oleh karena PT. X sedang membangun suatu kawasan baru, maka PT. X melakukan pengurusan ijin prinsip secara menyeluruh untuk luas tanah sekitar 200 ha seluas kawasan Panakkukang Mas yang merupakan lokasi pembangunan PT. X menjadi suatu Kota Masa Depan.

4.4.3.2. Ijin Lokasi

Setelah mendapatkan ijin prinsip, pengembang kemudian mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan ijin lokasi.

Ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak. Ijin ini diberikan untuk jangka waktu 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang satu kali untuk jangka waktu 12 bulan. Namun perpanjangan ijin lokasi hanya diberikan jika perolehan tanah dari ijin lokasi yang telah diberikan pada tahap pertama sudah mencapai tidak kurang dari 25 %. Pengembang diminta mau melepaskan ijin lokasi bila dalam perkembangannya ternyata gagal membebaskan tanah seperti yang dimaksudkan.

Sama halnya dengan ijin prinsip, pengurusan ijin lokasi memerlukan waktu \pm 1 bulan. Kalau pengurusan ijin prinsip dapat dilakukan secara menyeluruh untuk suatu kawasan yang akan dibangun, maka pengurusan ijin lokasi biasanya dibatasi hanya untuk bagian tanah di kawasan itu yang mau dibangun saat itu. Jadi dalam satu ijin prinsip, bisa terdapat beberapa ijin lokasi.

Setelah mengantongi kedua ijin tersebut, maka pengembang dapat melakukan pembebasan tanah, namun sebelumnya perlu diinventarisasi kepemilikan tanah di areal tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk pengidentifikasi nama pemilik, status kepemilikan tanah, letak tanah, batas kepemilikan tanah, dan luas dari bidang-bidang tanah yang terletak di areal tersebut.

Dalam proses pembebasan tanah, dilakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi sesuai kesepakatan. Untuk pengurusan peralihan hak atas tanah ini, pengembang merujuk pada Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan/meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini bersifat memaksa, yang apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka peralihan tersebut tidak sah. Proses pembebasan tanah dapat dilakukan secara bertahap bersamaan dengan pelaksanaan pembangunan.

Sesudah melakukan pelepasan hak atas tanah dari pemilik semula ke pengembang dengan ganti rugi sesuai kesepakatan, maka tanah tersebut di proses di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). Ini disebabkan suatu perusahaan hanya diperbolehkan menguasai tanah dengan status HGB. HGB ini berlaku 20-30 tahun dan memiliki status/legalitas hukum yang sama kuat dengan hak milik, bedanya kalau hak milik berarti dapat dimiliki selamanya. Akan tetapi oleh users/pemilik rumah, HGB dapat diurus menjadi hak milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Bersamaan dengan proses pembebasan lahan, dapat dibuat anggaran biaya yang lebih detail gutia estimasi biaya proyek yang lebih terperinci.

4.4.3.3. IjinMendirikanBangunan

Sebelum memulai proses konstruksi, maka pengembang harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB adalah ijin yang diberikan sebelum pihak pengembang melakukan pembangunan fisik. Dengan memegang IMB, barulah pengembang dapat melakukan kegiatan konstruksi. Pengurusan IMB ini mengacu pada Peraturan Pemerintah No.17 tahun 1963, dan diterbitkan oleh Dinas Tata Bangunan.

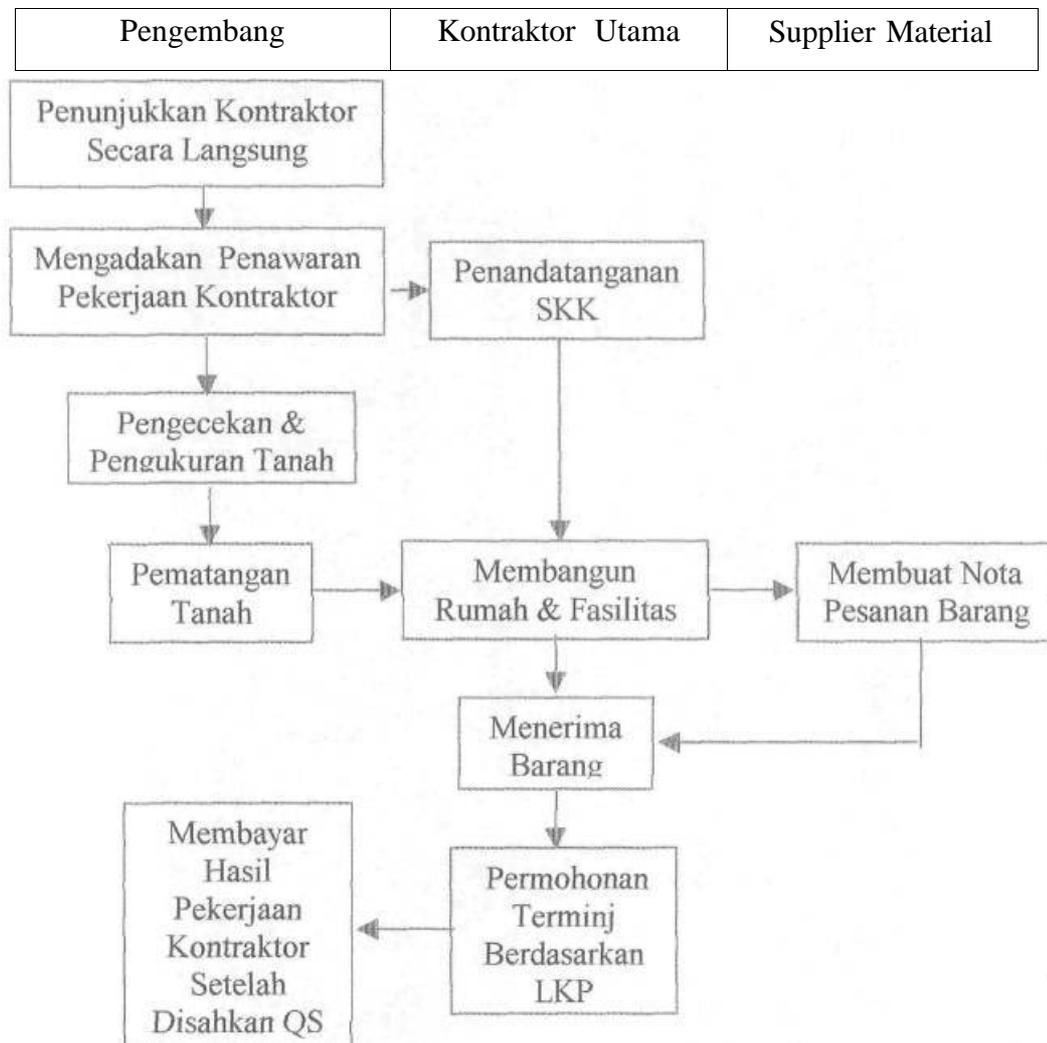
4.4.3.4. Amdal

Analisa dampak Lingkungan (Amdal) berisi point-point yang harus dilakukan oleh pengembang karena merupakan patokan bagi pengembang dalam

bertindak guna menyesuaikan proyek dengan lingkungan sekitar sehingga tidak melanggar dampak lingkungan. Pengurusan amdal dapat dilakukan di Pemerintah Daerah Urusan Lingkungan Hidup.

4.4.4. Tahap Konstruksi

Setelah mengantongi ijin-ijin yang diperlukan dan tanah telah dibebaskan serta didukung oleh dana yang memadai, maka pengembang kemudian mulai melangkah ke proses konstruksi. Pada tahap ini melibatkan pengembang, kontraktor, dan supplier material. Prosedur yang dilalui pada tahap ini, dapat dilihat pada Gambar 4.5.



Gambar 4.5. Prosedur Tahap Konstruksi

Tahap konstruksi dikenal sebagai tahap realisasi ide pengembangan perumahan. Sebelum melakukan proses konstruksi, pengembang perlu menetapkan kontraktor utama dan biasanya pengembang menunjuk kontraktor utama yang sudah sering bekerjasama dengan pengembang karena pengembang sudah mengetahui kualitas dari kontraktor utama tersebut.

Seperti yang tampak pada Gambar 4.5, setelah pengembang menetapkan kontraktor utama, maka dilanjutkan dengan proses penawaran pekerjaan dengan kontraktor. Bila terjadi kesepakatan dalam negosiasi itu, maka dilakukan penandatanganan Surat Kontrak Kerja yang berisi tentang jenis pekerjaan, besarnya anggaran pekerjaan, sistem pembayaran, jadwal pekerjaan, dan sanksi atas keterlambatan proyek seperti yang terlampir pada lampiran 1.

Sebelum konstruksi dilaksanakan perlu dilakukan beberapa hal antara lain pengecekan tanah untuk mengetahui kapasitas dan daya dukung tanah dalam menahan beban maupun pengukuran tanah untuk pembuatan kapling-kapling. Seteiah itu baru dilakukan pematangan tanah yang meliputi pengurukan dan perbaikan tanah bagi tanah yang jelek, mengingat proyek perumahan Catalya II dan Lily berdiri di atas tanah bekas rawa-rawa.

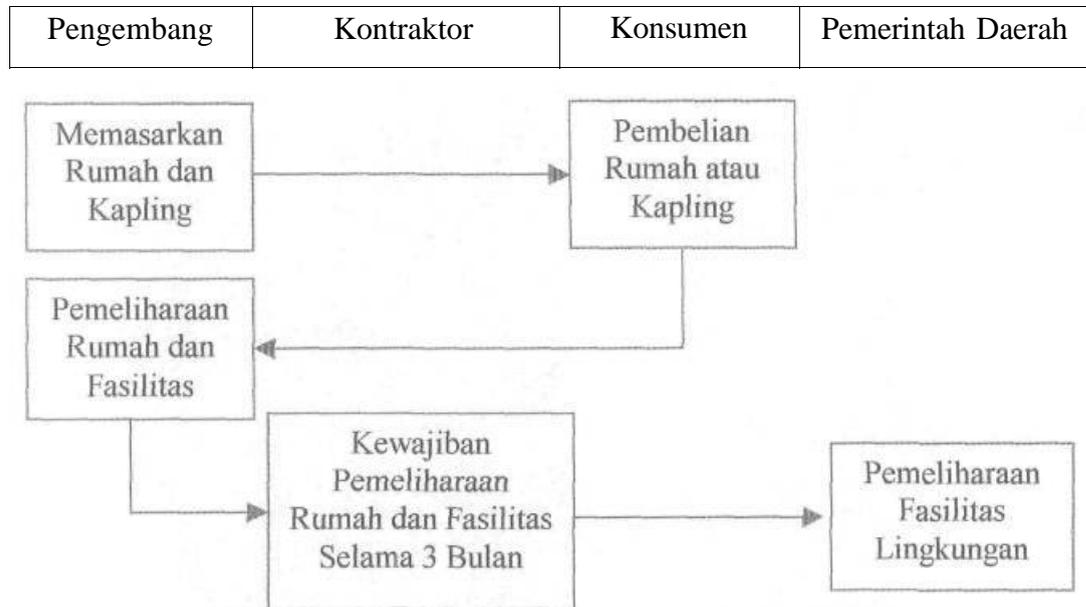
Sesudah semuanya memenuhi persyaratan, maka dimulailah pembangunan fisik rumah yang dilaksanakan oleh kontraktor dengan pengawasan Quantity Surveyor / QS. Kontraktor membangun rumah-rumah sesuai dengan type rumah yang telah ditetapkan berdasarkan gambar bestek dan spesifikasi material yang telah ditentukan oleh pengembang untuk tiap tipe rumah, seperti yang tampak pada lampiran 2. Pembangunan fisik rumah ini memerlukan waktu selama 7 bulan untuk tiap bloknya seperti yang terlihat pada time schedule proyek pembangunan perumahan Catalya II dan Lily pada lampiran 3. Dalam pelaksanaan pembangunan, kontraktor bekerjasama dengan supplier material untuk menyuplai material sesuai dengan kebutuhan kontraktor. Untuk pengurusan utilitas yang dalam hal ini terkait dengan instalasi listrik dan air dilakukan oleh kontraktor, dan setelah instalasi tersebut selesai maka developer yang akan mengajukan permohonan untuk memasukkan utilitas tersebut. Hal ini dilakukan sebagai satu fasilitas yang disediakan oleh developer kepada konsumen.

Sejalan dengan pelaksanaan pembangunan, pengembang membayar hasil pekerjaan kontraktor secara periodik yang besarnya sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani dalam surat kontrak kerja. Proses pembayaran dilakukan setelah kontraktor mengajukan permohonan permintaan terminj kepada pengembang dengan membuat laporan kemajuan pekerjaan seperti yang terlampir pada lampiran 4. Laporan kemajuan pekerjaan ini diterima oleh pengembang setelah mendapat pengesahan dari Quantity Surveyor / QS, setelah itu baru permohonan permintaan terminj dicairkan yang besarnya sesuai dengan kontrak yang telah disepakati.

Selain melakukan pembangunan perumahan, pengembang diwajibkan menyediakan lahan untuk pembangunan fasilitas sosial dan umum (fasosum). Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 1987, luas tanah untuk fasosum adalah 40 % dari luas tanah yang direncanakan untuk dibangun. Dalam proyek perumahan Catalya II dan Lily, fasilitas sosial dan umum mengikuti lingkungan sekitar seperti yang tampak pada master plan PT. X yang dapat dilihat pada lampiran 5.

4.4.5. Tahap Penjualan dan Pemeliharaan

Walaupun terletak di tahap akhir, namun proses penjualan sudah dilakukan dari awal pengembangan. Tahap penjualan dan pemeliharaan melibatkan pengembang, kontraktor, konsumen, dan pemerintah daerah. Prosedur yang dilalui pada tahap ini dapat dilihat pada Gambar 4.6.



Gambar 4.6. Prosedur Tahap Penjualan dan Pemeliharaan

4.4.5.1. Tahap Penjualan

Seerti yang ditunjukkan pada Gambar 4.6, pada tahap ini dilakukan pemasaran produk dengan cara melakukan promosi-promosi untuk memperkenalkan perumahan yang dibangun. Promosi yang dilakukan berupa iklan yang disebarakan melalui media cetak, media elektronik, maupun melalui pameran. Pengembang juga memakai strategi pemasaran seperti:

- Memberikan diskon langsung dari harga.
- Harga tetap tetapi diberikan insentif berupa bonus, misalnya televisi, kulkas, video cd, dan lain-lain.
- Harga tetap tetapi dengan kemudahan pembayaran uang muka.
- Menggunakan jasa masyarakat, yang mana tiap individu yang berhasil membawa pembeli kepada pengembang maka akan mendapat bonus.

Walaupun tahap penjualan terdapat pada tahap akhir pengembangan, namun proses penjualan pada dasarnya sudah dilakukan dari awal proses pengembangan, yaitu ketika mulai dilakukan proses pembangunan fisik dengan membangun rumah contoh untuk memberikan gambaran pada konsumen tentang rumah yang dibangun.

Penjualan produk pada awal sebelum melakukan pembangunan fisik memiliki keuntungan dan kerugian.

- Keuntungannya antara lain :
 - Pengembalian modal lebih cepat sehingga dapat digunakan sebagai tambahan modal untuk pembangunati fisik rumah beserta fasilitasnya.
 - Sebagai pemasukan uang (*cashflow*).
 - Mengukur respon pasar terhadap produk.
- Kerugiannya antara lain :
 - Bila harga material naik setelah penjualan produk tersebut, sedang lahan belum dibangun sama sekali, akibatnya harus mengeluarkan biaya ekstra.

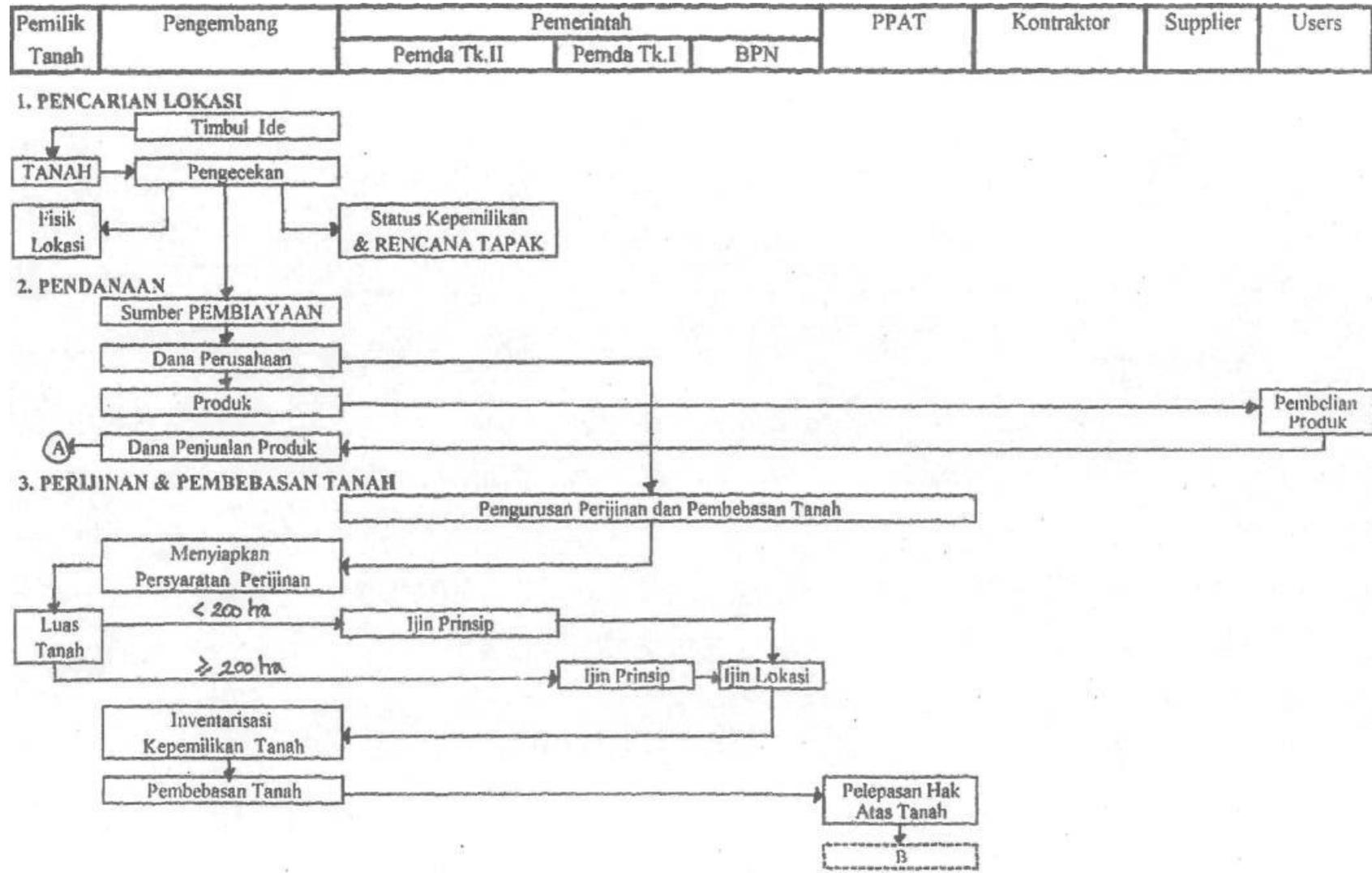
4.4.5.2. Tahap Pemeliharaan

Setelah pembangunan fisik dan fasilitas sosial-umum di lingkungan perumahan tersebut telah selesai dikerjakan dan mungkin semua atau sebagian produk telah laku terjual, maka pengembang memiliki kewajiban melakukan pemeliharaan selama jangka waktu tertentu (umumnya selama 3 bulan) terhadap produk yang dihasilkan. Pemeliharaan ini berupa jaminan pemeliharaan rumah konsumen, seperti timbul kebocoran, tembok retak, dan hal lainnya selama jangka waktu 3 bulan terhitung mulai waktu penyerahan rumah dari pengembang ke tangan pemilik rumah. Namun pengerabang bisa mengalihkan tanggung jawab ini kepada kontraktor utama karena kontraktor utama memiliki kewajiban pemeliharaan rumah terhadap pengembang selama jangka waktu 3 bulan terhitung mulai waktu proyek telah selesai dan telah melakukan serah terima antara pihak pengembang dan kontraktor. Pengalihan tanggung jawab kepada kontraktor untuk pemeliharaan rumah biasanya diberitahukan melalui surat yang berisi laporan dari Quntity Surveyor mengenai jenis-jenis pekerjaan yang belum dipenuhi apabila temyata belum selesai seluruhnya. Namun bila proses penjualan tidak berjalan lancar dan rumah baru dapat terjual melebihi batas waktu tersebut, maka pemeliharaan rumah konsumen selanjutnya menjadi tanggung jawab pengembang. Sementara itu, pengembang juga memiliki kewajiban untuk memelihara fasilitas sosial-umum selama jangka waktu 3 bulan sebelum tugas tersebut diserahkan ke Pemerintah Daerah.

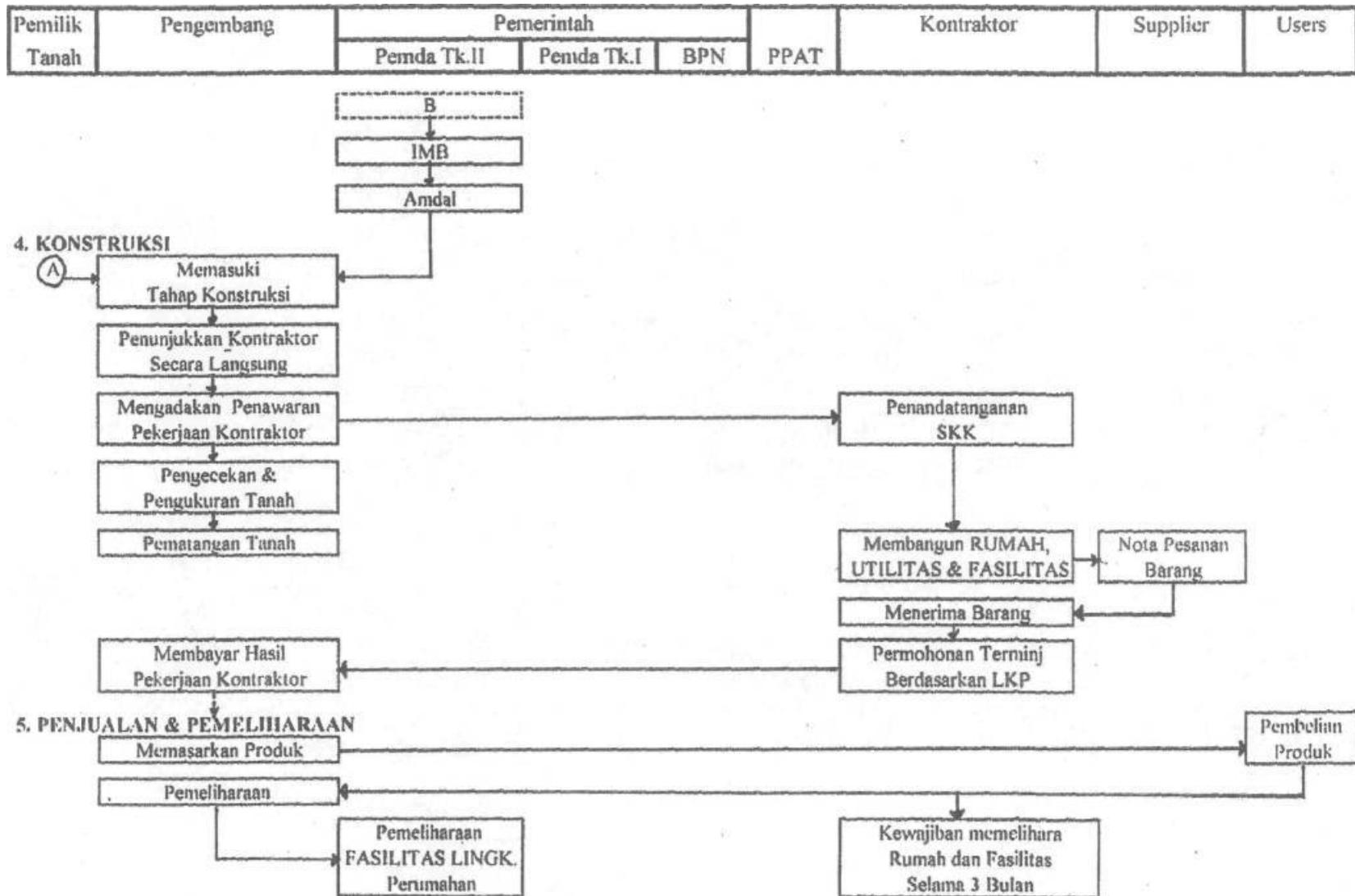
4.4.6. Rangkuman Tahapan Pengembangan Perumahan di Makassar Oleh PT.X

Gambar 4.7 memperlihatkan proses pengembangan secara menyeluruh dari tahap pencarian lokasi sampai tahap penjualan dan pemeliharaan serta komponen-komponen yang terdapat pada tiap-tiap tahap pengembangan. Selama proses pengembangan ini terdapat beberapa pihak yang memegang peranan penting demi suksesnya proses pengembangan. Pihak-pihak tersebut adalah Pemilik tanah, Pengembang, Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Daerah TkJ, Tk.II dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kontraktor, Supplier, serta Users.

Untuk lebih jelas mengenai aktivitas-aktivitas yang dilakukan selama proses pengembangan perumahan di Kota Makassar, dapat dilihat di Gambar 4.7.



Gambar 4.7 Bagmi Proses Pngembangan Pemmahan Oleh PT. X di Makassar



Gainbar 4.7 Bagan Proses Pengembaiigan Pemmnhn Oleh PT. X di Makassar (Lanjutan)

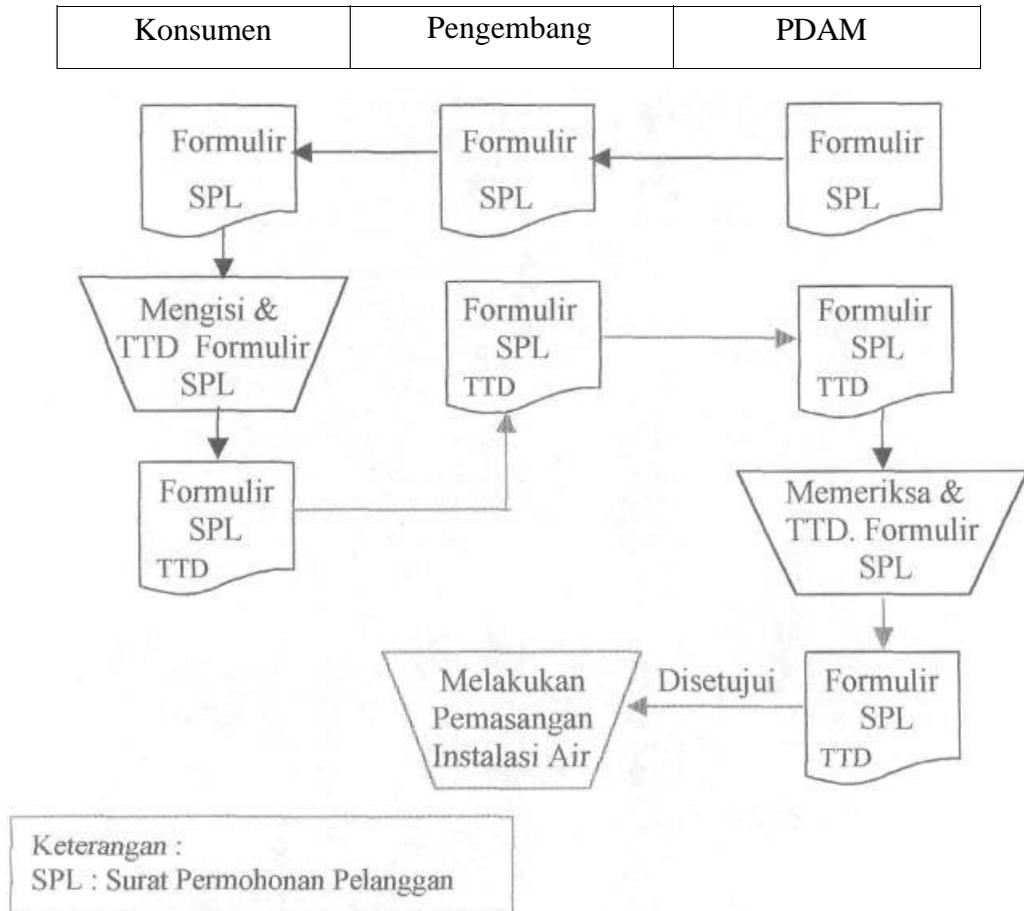
Pada Gambar 4.7 terlihat bahwa pelaku yang memegang peranan kunci dalam proses pengembangan perumahan adalah pengembang karena pengembanglah yang memprakarsai proses tersebut. Dari pengembanglah cikal bakal proses pengembangan itu muncul diawali dengan timbulnya ide untuk mengembangkan suatu daerah tertentu yang ditindak lanjuti dengan pencarian lokasi yang strategis, penyediaan dana yang diperlukan, melakukan pengurusan perijinan dan pembebasan tanah yang dimaksud, bekerjasama dengan kontraktor dalam melakukan aktivitas konstruksi, sampai pada pemeliharaan perumahan itu beserta segala fasilitas yang ada didalamnya. Pemerintah daerah bertugas memberi kemudahan kepada pengembang berupa informasi-informasi hukum yang berlaku serta membantu pengembang di dalam melakukan proses perijinan sehingga diharapkan tidak terjadi masalah-masalah hukum di kemudian hari. Sementara kontraktor bekerjasama dengan supplier material membantu pengembang dalam merealisasikan proses pengembangan melalui aktivitas konstruksi, sehingga proses pengembangan itu menjadi riil dan dapat dinikmati oleh masyarakat pengguna. Proses pengembangan ini baru dikatakan berhasil apabila ada konsumen yang turut mendukung proses tersebut dengan membeli produk-produk yang ditawarkan pengembang.

Dengan demikian, agar proses pengembangan itu dapat berhasil, maka perlu didukung oleh semua pelaku yang tampak pada Gambar 4.7, karena tanpa satu saja pelaku tersebut, dapat mengganggu keberhasilan dari proses pengembangan.

4.4.7. Standar Operasi Prosedur (SOP)

4.4.7.1. SOP Permohonan Menjadi Pelanggan Air Minum PDAM

Bagi konsumen yang membeli produk berupa tanah kapling dan membangun sendiri rumah yang akan ditempati, maka untuk memperoleh sambungan instalasi air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum, konsumen hendaknya mengikuti prosedur yang tampak pada Gambar 4.8.



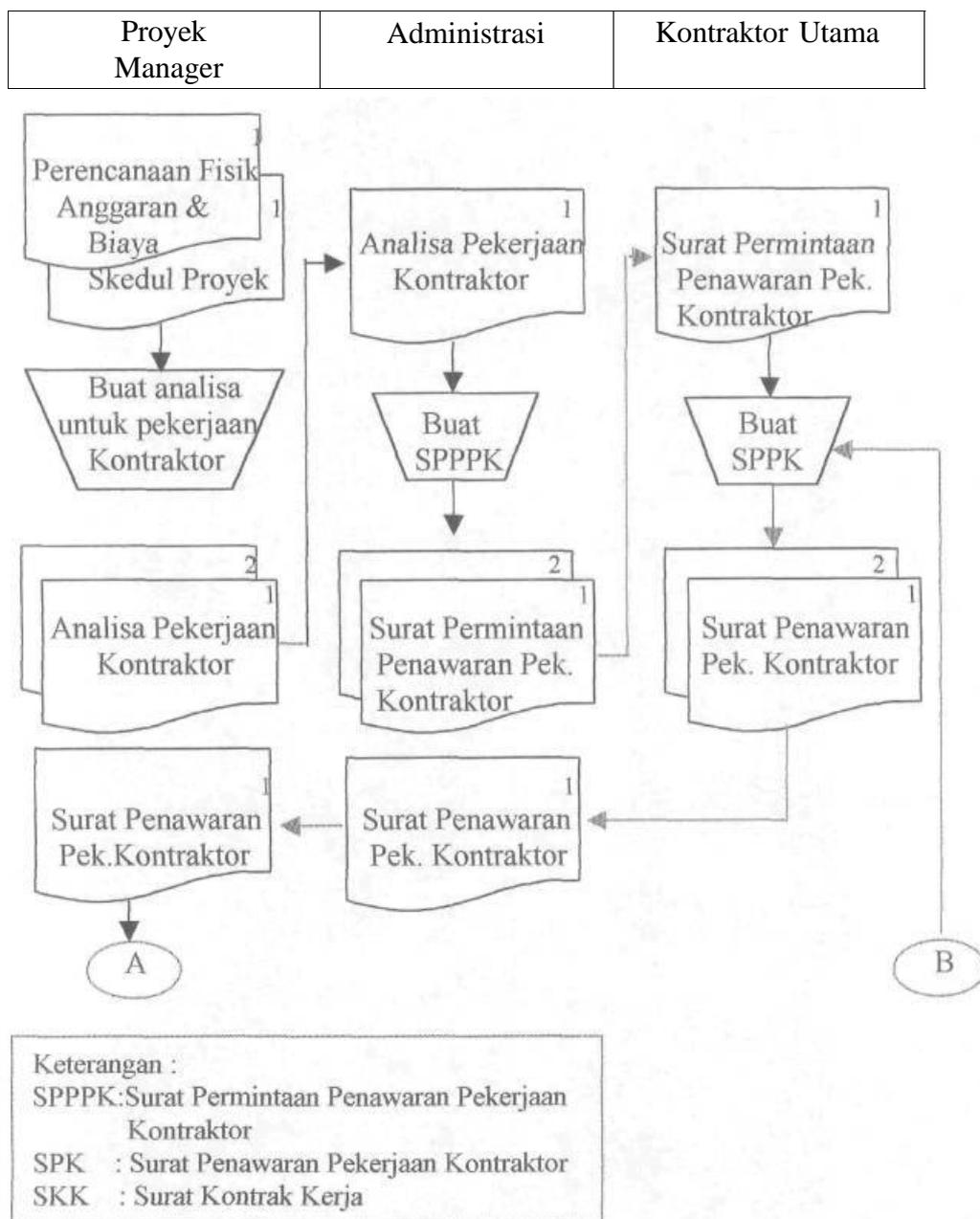
Gambar 4.8. SOP Permohonan Menjadi Pelanggan Air Minum PDAM

Seperti yang tampak pada Gambar 4.8, maka untuk menjadi pelanggan air minum PDAM, maka konsumen harus mengisi Formulir Surat Permohonan Pelanggan (SPL) seperti yang terdapat pada lampiran 6, yang mana Formulir ini dapat diperoleh konsumen melalui pengembang. Setelah mendapatkannya, maka kemudian konsumen mengisi dan menyiapkan persyaratan yang diminta, kemudian Formulir tersebut dikembalikan ke pengembang dengan melampirkan persyaratan yang diminta, beserta uang pendaftaran dan materai. Selanjutnya diteruskan oleh pengembang ke pihak PDAM untuk selanjutnya diproses. Setelah permohonan ini diterima dan disetujui oleh PDAM, maka Pengembang mengadakan pemasangan instalasi air minum di daerah yang bersangkutan, kemudian disambungkan ke ruraah konsumen.

Bagi konsumen yang membeli produk berupa rumah siap huni, maka semua utilitas yang diperlukan seperti air, listrik, dan telpon disediakan oleh pengembang sebagai bagian dari fasilitas yang diberikan .

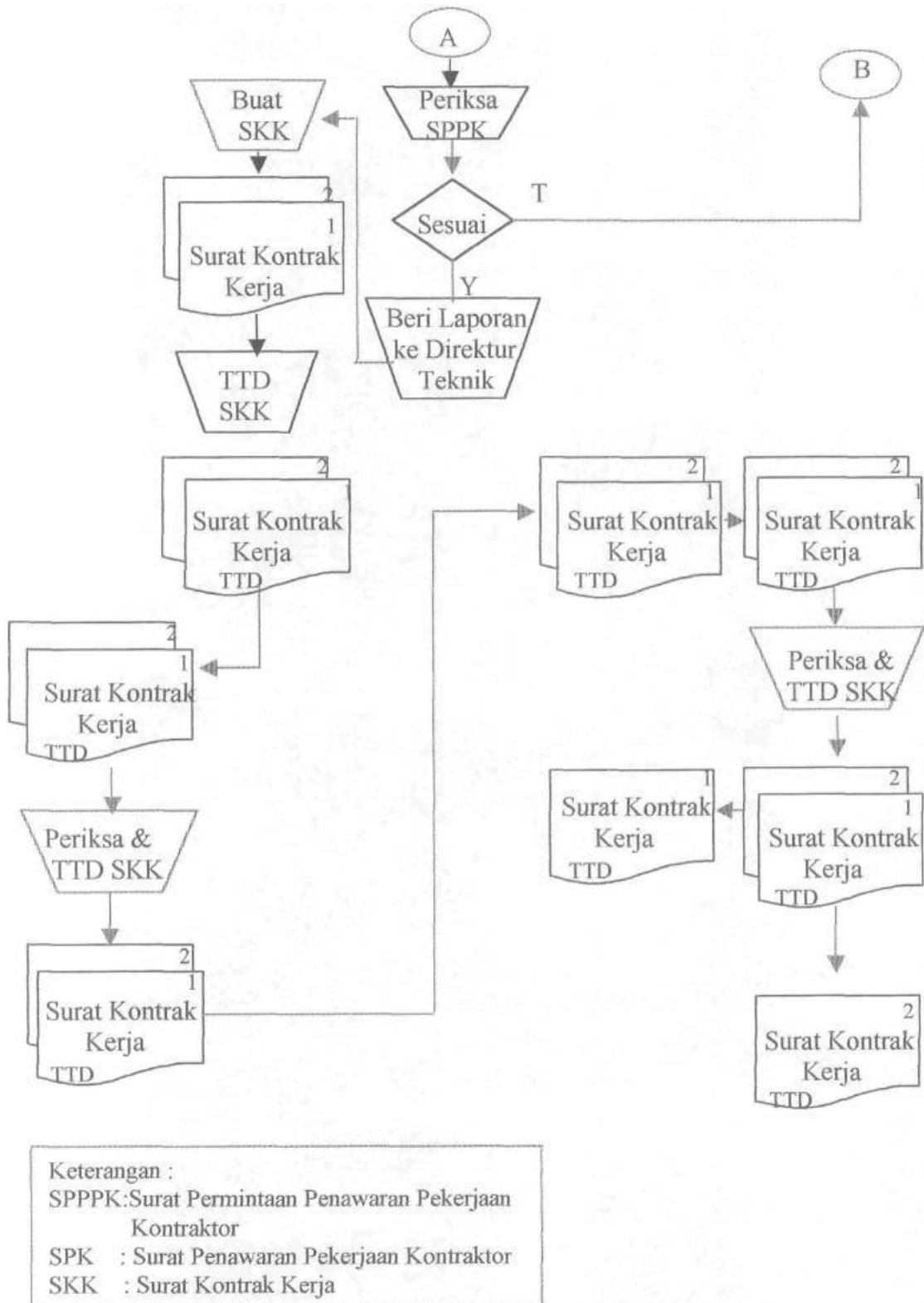
4.4.6.2. SOP Surat Kontrak Kerja (SKK) Antara Pengembang Dengan Kontraktor

Setelah negosiasi antara pengembang dengan kontraktor utama tercapai kesepakatan, maka perlu dilakukan penandatanganan surat kontrak kerja. Adapun proses negosiasi sampai pada penandatanganan surat kontrak kerja melibatkan Pengembang dalam hal ini Badan Direksi, Direktur Teknik, Proyek Manager, Bagian Administrasi dengan kontraktor utama. Untuk lebih jelasnya, lihat Gambar 4.9.



Gambar 4.9. SOP Surat Kontrak Kerja Antara Pengembang Dengan Kontraktor

Badan Direksi	Direktur Teknik	Proyek Manager	Administrasi	Kontraktor
------------------	--------------------	-------------------	--------------	------------



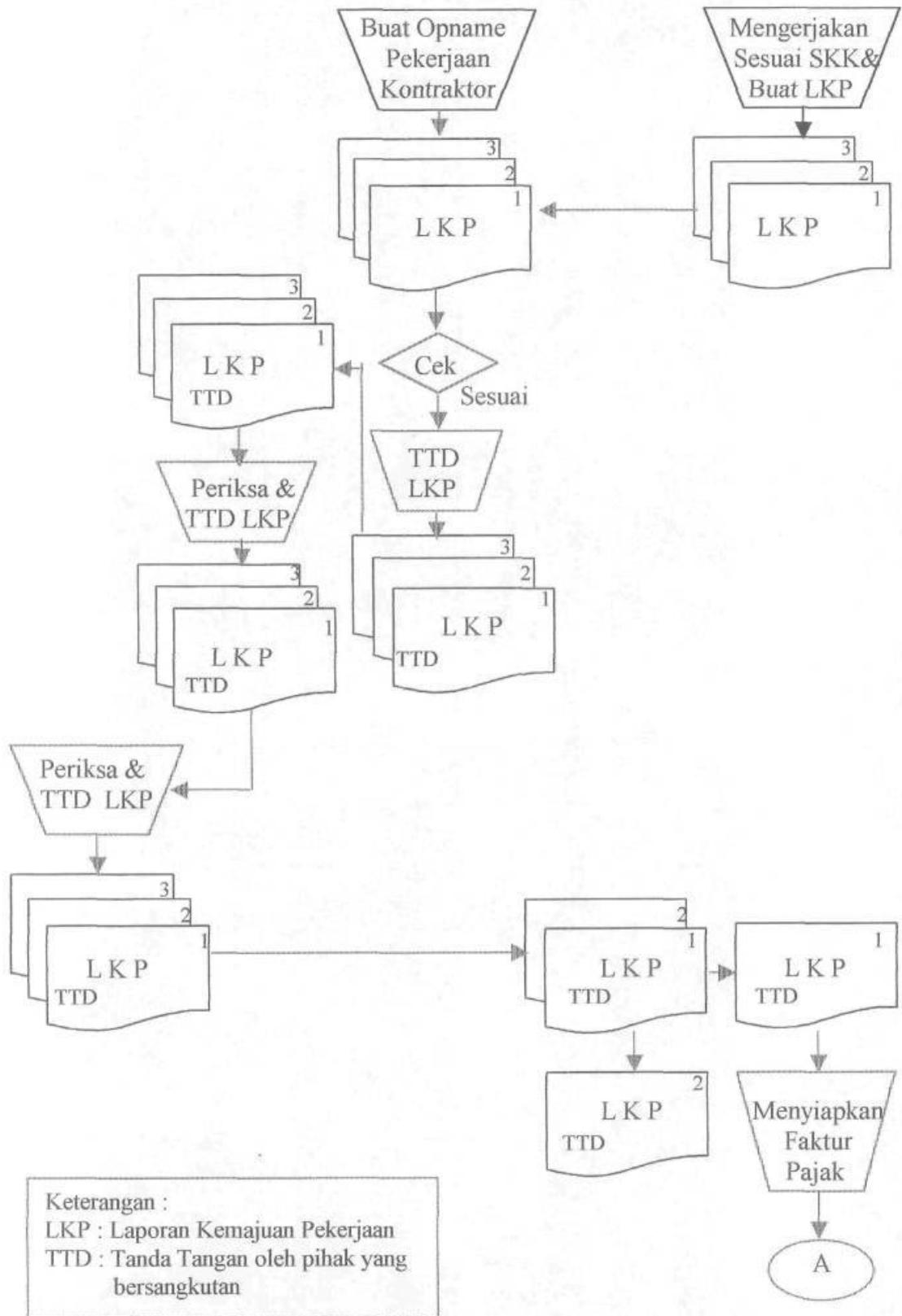
Gambar 4.9. SOP Surat Kontrak Kerja Antara Pengembang dengan Kontraktor (Lanjutan)

Sebelum memulai konstruksi, Proyek Manager (PM) membuat perencanaan fisik anggaran dan skedul proyek, serta menganalisa pekerjaan yang akan diserahkan kepada pihak Kontraktor sebagai dasar dalam melakukan penawaran dengan Kontraktor seperti yang tampak pada Gambar 4.9. Kemudian analisa pekerjaan ini diserahkan ke bagian administrasi untuk dibuatkan Surat Permintaan Penawaran Pekerjaan Kontraktor (SPPPK) yang dicetak dalam dua rangkap dan rangkap 1 diberikan kepada Kontraktor. Sebagai balasan SPPPK, maka Kontraktor membuat Surat Penawaran Pekerjaan Kontraktor (SPPK). Kontraktor membuat SPPK dalam dua rangkap dan rangkap 1 diberikan kepada bagian administrasi perusahaan yang kemudian diteruskan kepada Proyek Manager (PM) sebagai bahan penawaran dari pihak kontraktor. Proyek Manger (PM) memeriksa penawaran pekerjaan kontraktor dengan berkonsultasi dengan Direktur Teknik dan jika tidak ada masalah, maka Perusahaan mengundang Kontraktor untuk melakukan penandatanganan SKK yang dibuat oleh Direkur Teknik melalui sekretarisnya. Adapun pihak-pihak yang teriibat didalam penandatanganan SKK ini adalah Badan Direksi, Direktur Teknik, dan Kontraktor (lihat lampiran 1). Dengan Surat Kontrak Kerja ditangan, maka Kontraktor mulai dapat melaksanakan proses pembangunan.

4.4.6.3. SOP Pembayaran Pekerjaan Kontraktor

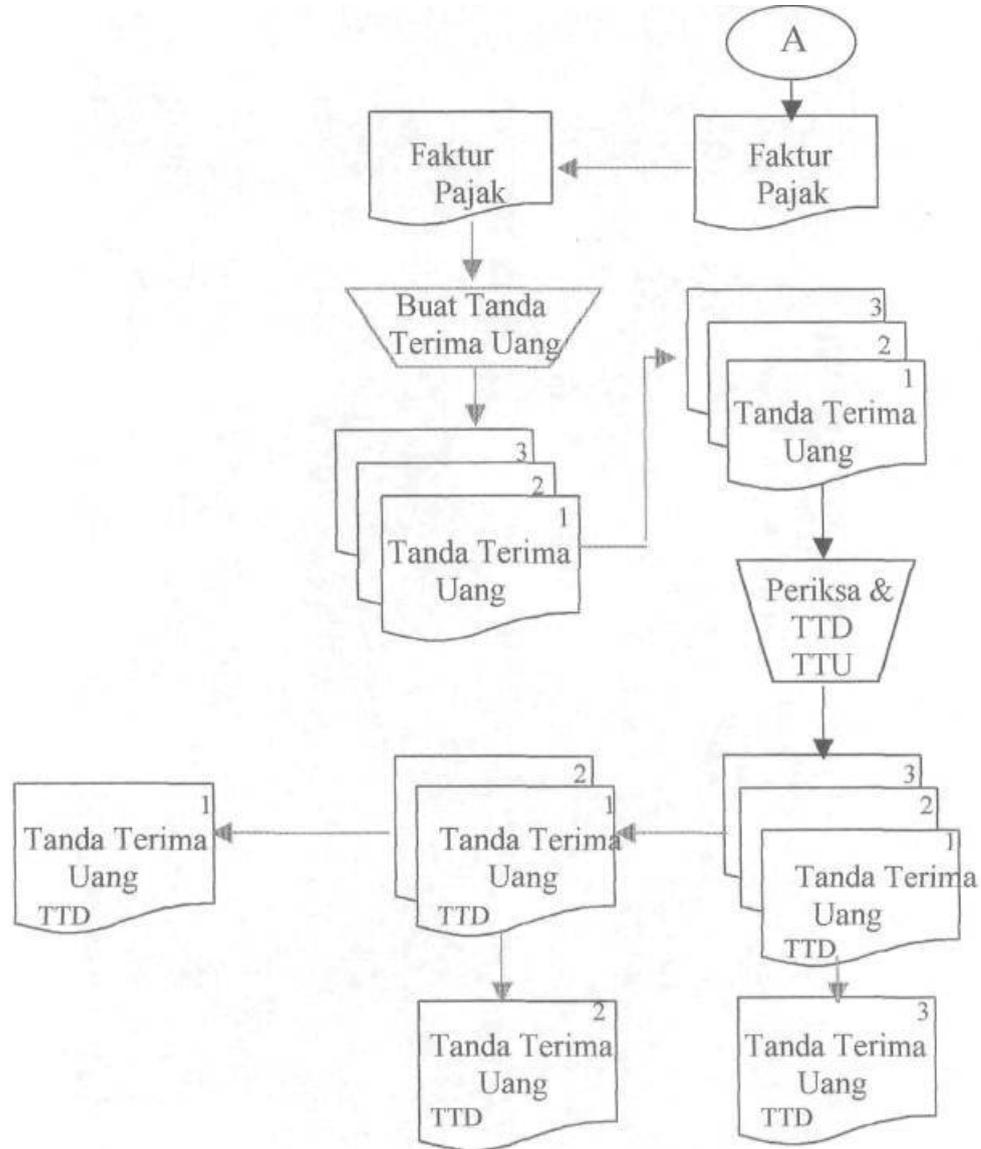
Proses pembayaran pekerjaan kontraktor oleh pengembang, melibatkan pigak-pihak antara lain Badan Direksi, Proyek Manager, Site Manager, Quantity Surveyor, Bagian Keuangan, dan Kontraktor sendiri. Pembayaran pekerjaan kontraktor oleh pengembang ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat yang bertujuan untuk meringankan beban kontraktor dalam hal pendanaan yang digunakan untuk pengadaan material maupun pembayaran upah karyawan maupun tukang, serta biaya-biaya lainnya. Gambar 4.10 memperlihatkan prosedur yang dilalui dalam pembayaran pekerjaan kontraktor.

Proyek Manager	Site Manager	Quantity Surveyor	Keuangan	Kontraktor
----------------	--------------	-------------------	----------	------------



Gambar 4.10. SOP Pembayaran Pekerjaan Kontraktor

Badan Direksi	Keuangan	Kontraktor
------------------	----------	------------



Gambar4.10. SOP Pembayaran Pekerjaan Kontraktor (Lanjutan)

Setelah terjadi kesepakatan antara pengembang dengan kontraktor dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, maka kontraktor mulai melaksanakan kegiatan membangun sesuai dengan surat kontrak kerja. Setelah mencapai kemajuan dalam pekerjaan pada tahap tertentu seperti yang tercantum dalam surat kontrak kerja, maka kontraktor boleh mengajukan permohonan permintaan pembayaran kepada pengembang yang jumlahnya juga seperti yang telah tercantum dalam surat kontrak kerja. Seperti yang tampak pada Gambar 4.10, bahwa untuk mengajukan permohonan permintaan pembayaran, maka kontraktor

wajib membuat laporan kemajuan pekerjaan (LKP) (lihat lampiran 4) supaya dapat diketahui kemajuan pekerjaan secara real dan sebagai patokan bagi pengembang untuk melakukan pembayaran kepada kontraktor. LKP ini dibuat oleh kontraktor dalam tiga rangkap dan kemudian diserahkan kepada quantity surveyor (QS). Seperti yang terlihat pada Gambar 4.10 QS melakukan pengecekan LKP kontraktor berdasarkan opname pekerjaan kontraktor yang telah dibuat. Opname pekerjaan tersebut dibuat dalam bentuk Laporan Kerja Mingguan Kontraktor (LKMK) yang berisi bobot penyelesaian pekerjaan yang telah diselesaikan oleh kontraktor yang bersangkutan selama seminggu kerja. Apabila LKP yang dibuat oleh Kontraktor sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan, maka QS melanjutkan LKP kontraktor ini kepada site manager dan proyek manager untuk diminta persetujuannya. Setelah disetujui dan LKP kontraktor telah ditandatangani, maka selanjutnya rangkap 2 dan rangkap 1 LKP ini diserahkan kepada bagian keuangan. Bagian keuangan memegang rangkap 2 sebagai arsip dan rangkap 1 dikembalikan kepada kontraktor sebagai tanda bahwa permohonannya telah disetujui. Sebelum mencairkan dana, kontraktor menyerahkan faktur pajak yang telah dibayar kepada pihak pajak untuk mendapat gantinya, sesudah itu bagian keuangan membuat tanda terima uang dalam tiga rangkap dan diserahkan kepada kontraktor bersamaan dengan waktu pembayaran. Setelah menerima pembayaran, maka kontraktor wajib menandatangani tanda terima uang dan kontraktor berhak menyimpan rangkap 3 dari Tanda Terima ini sebagai arsip sedangkan rangkap 1 dan rangkap 2 dikembalikan kepada bagian Keuangan. Setelah itu, bagian Keuangan menyerahkan rangkap 1 kepada Badan Direksi sebagai bukti pembayaran kepada kontraktor.

4.5. Komponen-Komponen Dalam Tahapan Pengembangan Perumahan di Makassar Oleh PT.X

4.5.1. Tanah

Pada awalnya pengembang dalam hal ini PT. X melakukan pengurusan ijin prinsip secara menyeluruh untuk kawasan yang menjadi proyek pengembangan PT.X dengan luas areal mencapai sekitar 200 ha, hal ini bertujuan agar daerah pengembangan tidak dimasuki oleh pengembang lain. Setelah

memiliki rencana pengembangan, maka pengembang melanjutkan dengan melakukan pengurusan ijin lokasi untuk areal yang menjadi proyek perumahan Catalya II dan Lily. Setelah itu baru pengembang melakukan pembebasan tanah pada lokasi tersebut.

Tanah yang dipakai untuk pembangunan Perumahan Catalya II dan Lily adalah bekas rawa-rawa, akan tetapi seiring dengan perkembangan daerah sekitar yang cukup pesat, maka PT. X kemudian merencanakan pembangunan perumahan di daerah tersebut yang sekarang menjadi perumahan Catalya II dan Lily.

Keadaan topografi di lokasi ini memiliki kemiringan 0 % atau dengan kata lain terdiri atas tanah datar. Keadaan ini sangat mendukung dalam pembuatan sistem drainase yang baik sehingga dapat terhindar dari bahaya banjir serta memenuhi syarat untuk dilaksanakan pembangunan perumahan di atas tanah tersebut karena memiliki daya dukung tanah yang baik. Kondisi fisik tanah di daerah ini tidak mengandung gas-gas beracun yang dapat mematikan serta memenuhi persyaratan utilitas karena dapat disediakan air minum.

Adapun perincian penggunaan tanah untuk Perumahan Catalya II & Lily :

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Luastanah | = 65.530,13 M ² = 6,553 Ha. |
| 2. Pembagian penggunaan tanah | |
| 2.1 Kapling efektif (rumah) | = 38.600,14 M ² = 58,90 % Luas Catalya II&Lily. |
| 2.2 Prasarana Jalan | = 21.403,00 M ² = 32,66 % Luas Catalya II&Lily. |
| 2.3 Saluran | = <u>5.526,99 M²</u> = 8,44 % Luas Catalya H&Lily |
| Total | = 65,530.13 M ² = 100 % |

4.5.2. Rencana Tapak

Rencana tapak untuk proyek Catalya II dan Lily adalah diperuntukan bagi daerah perumahan. Rencana tapak ini sudah direncanakan pada awal proses pengembangan kawasan Panakkukang Mas oleh PT. X yang mana tampak pada rencana master plan seperti yang terlihat pada lampiran 5. Master plan yang direncanakan tersebut kemudian disesuaikan dengan rencana pengembangan kota Makassar ke dinas tata kota untuk mengetahui peruntukan lahan bagi kawasan tersebut. Hal ini bertujuan supaya master plan yang dimiliki perusahaan sesuai

dengan master plan pengembangan kota yang dimiliki oleh dinas tata kota, guna kelancaran dalam pengurusan perijinan nantinya. Setelah adanya kesamaan pandangan tentang peruntukan lahan, maka pengembang mulai melakukan kegiatan pembangunan.

Didalam master plan PT. X seperti yang terlihat pada lampiran 5, terdapat beberapa peruntukan lahan di kawasan Panakkukang Mas yaitu untuk perumahan (perumahan Catalya II dan Lily adalah salah satu perumahan yang terdapat di dalam kawasan Panakkukang Mas), rumah toko (ruko), mal, pusat grosir, pusat cakar, tempat bermain dan hiburan keluarga, serta tempat olah raga dan pertemuan. Adapun perumahan yang dibangun di kawasan ini terdiri atas 3 kelas seperti yang ditunjukkan pada Tabel 4.5.

Tabel 4.5. Klasifikasi Perumahan di Kawasan Panakkukang Mas

Kelas Perumahan	Luas Minimum Tanah / Rumah
Perumahan Mewah	600 M ²
Perumahan Menengah Atas	300 M ²
Perumahan Menengah Bawah	72 M ²

Perumahan mewah terdapat pada perumahan Villa Bukit Mas, perumahan menengah atas terdapat pada perumahan Bougenville, Azalea, Crysant, dan Golden Park, dan perumahan menengah bawah terdapat pada perumahan Catalya I, Catalya II & Lily, serta Mawar.

Sama halnya dengan perumahan, ruko juga diklasifikasikan dalam 3 kelas seperti yang terlihat pada Tabel 4.6.

Tabel 4.6. Klasifikasi Ruko di Kawasan Panakkukang Mas

Kelas Ruko	Luas Minimum Tanah / Ruko
Bisnis Center	100 M ²
Standar	90 M ²
Usaha Kecil Menengah (UKM)	24 M ²

Ruko kelas bisnis center terdapat di Pettarani, ruko kelas standar terdapat di Pengayoman, Boulevard, Jesper I, dan Jesper II, serta ruko kelas usaha kecil menengah/ukm terdapat di Zamrud I, Zamrud II, dan New Zamrud.

4.5.3. Prasarana Lingkungan

Adapun proyek Catalya II dan Lily dilengkapi dengan prasarana lingkungan antara lain seperti:

- Instalasi air bersih yang dihubungkan dengan sistem penyediaan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
Perencanaan instalasi air bersih dapat dilihat pada lampiran 7.
- Instalasi air kotor yang dihubungkan ke saluran-saluran drainase.
Perencanaan instalasi air kotor dapat dilihat pada lampiran 8.
- Saluran air hujan / drainase merupakan saluran terbuka yang terdiri atas saluran di sekitar rumah dengan lebar 60 cm yang dihubungkan dengan saluran utama yang memiliki lebar 300 cm (luas lahan yang digunakan untuk saluran drainase ini dapat dilihat pada lampiran 9).
- Tempat pembuangan sampah di tiap rumah dengan ukuran 0,45 x 0,6 x 0,6 m berkapasitas 0,16 m³ yang terbuat dari beton.
- Sumber daya listrik berasal dari Jaringan Perusahaan Listrik Negara (PLN) dengan pembagian kapasitas tiap rumah diatur menurut type rumah seperti yang terlihat pada Tabel 4.7.

Tabel 4.7 Kapasitas Daya Listrik Menurut Type Rumah

Type Rumah	Kapasitas Daya Listrik
Type 36	900 Watt
Type 56	1300 Watt
Type 73	1300 Watt

Perencanaan titik lampu dapat di lihat pada lampiran 10. Disamping penerangan unit kediaman, terdapat pula penerangan terhadap jalan umum, dimana jarak antar tiang listrik untuk penerangan jalan umum dipasang pada jarak 40 m dengan tinggi kawat adalah 8 m dari permukaan tanah.

- Jaringan telpon yang diperoleh dari PT. Telkom.

4.5.4. FisikRumah

Sebelum dimulai proses konstruksi, perlu disiapkan prasarana jalan guna menunjang kelancaran proses konstruksi itu sendiri. Di dalam proyek perumahan Catalya II dan Lily terdapat 331 unit rumah yang terbagi atas 3 type rumah, yaitu type 36, type 56, dan type 73 dan dibedakan atas model standar dan sudut yang menempati luas lahan sebesar 3,86 ha, dengan perincian seperti terlihat pada Tabel 4.8.

Tabel 4.8 Fisik Rumah di Perumahan Catalya II dan Lily

Type Rumah	Jumlah Rumah (unit)	Luas Lahan (ha)	Persentasi Thd Kapling Efektif (%)
Type 36	101	0.8709	22.56
Type 56	91	1.0125	26.23
Type 73	139	1.9766	51.21
TOTAL	331	3.86	100

Sumber: Site Plan Perumahan Catalya II dan Lily, 2002

Denah & tampak dari masing-masing type rumah dapat dilihat pada lampiran 11.

4.5.5. Prasarana Jalan

Prasarana jalan disiapkan terlebih dahulu sebelum dimulainya kegiatan konstruksi agar dapat memberikan kelancaran dalam pelaksanaan konstruksi. Di dalam Perumahan Catalya II dan Lily dilengkapi dengan prasarana jalan yang terbuat dari paving block dengan lebar badan jalan minimum 8 m dan maksimum 10 m. Sementara akses masuk menuju lingkungan Perumahan Catalya II dan Lily adalah melalui jalan Boulevard dengan lebar badan jalan 40 m untuk dua arah dengan median ditengah. Setiap unit rumah dilengkapi dengan tempat parkir masing-masing. Lebar dan panjang jalan yang terdapat dalam lingkungan perumahan Catalya II dan Lily terlihat pada site plan di lampiran 12. Adapun luas tanah yang dipergunakan sebagai prasarana jalan di dalam lingkungan perumahan Catalya II dan Lily adalah sebesar 2,1403 ha atau 32,66 % dari luas total perumahan Catalya II dan Lily.

4.5.6. Pembiayaan

Pembiayaan untuk proyek Catalya II dan Lily menggunakan dana perusahaan yang disediakan oleh dewan komisaris dan dari hasil penjualan produk rumah maupun kapling-kapling tanah yang telah dipasarkan sebelum dimulai proses konstruksi, yang mana kondisi ini didukung oleh banyaknya minat konsumen terhadap produk rumah maupun kapling-kapling tersebut, sehingga proses penjualannya berjalan lancar dan dalam waktu yang singkat produk-produk perumahan Catalya II dan Lily yang ditawarkan habis terjual. Keadaan ini didukung oleh letak lokasi perumahan Catalya II dan Lily yang sangat strategis karena letaknya dekat dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan masyarakat, seperti mall, pusat pertokoan, pusat grosir, pusat cakar, rumah sakit, kantor pos, pasar, tempat hiburan dan rekreasi keluarga, maupun tempat olahraga, serta didukung oleh lingkungan perumahan yang aman dan nyaman bagi penghuninya. Proses pemasaran yang berjalan lancar ini sangat bermanfaat bagi perusahaan karena merupakan suntikan dana yang sangat membantu dalam menyelesaikan proyek Perumahan Catalya II dan Lily.

4.5.7. Fasilitas Lingkungan

Suatu perumahan tidak dapat dipisahkan dengan lingkungan disekitarnya. Oleh karena itu sebagai fasilitas lingkungan, perumahan Catalya II dan Lily mengikuti fasilitas-fasilitas yang terdapat di kawasan pengembangan PT. X di area ini kawasan Panakkukang Mas.

Adapun fasilitas-fasilitas tersebut adalah :

- Fasilitas Pendidikan

Tabel 4.9. Fasilitas Pendidikan di Kawasan Panakkukang Mas

Jenis Pendidikan	Jumlah (Unit)
Play Group	2
Taman kanak-Kanak	3
Sekolah Dasar	4
Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama	1
Sekolah Menengah Umum	1

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2001)

Fasilitas Kesehatan

Tabel 4.10. Fasilitas Kesehatan di Kawasan Panakkukang Mas

Jenis Fasilitas Kesehatan	Jumlah (Unit)
Rumah Sakit	1
Posyandu	7
Tempat Praktek Dokter	3
Apotik	4

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2001)

Fasilitas Perniagaan

Yaitu terdapat Mall Panakkukang yang mulai beroperasi pada bulan November 2002, Pusat Perbelanjaan Delta Plaza (Hero dan Ramayana), Mega Grosir Mangga Dua, Pusat Perkulakan ALFA, Makasa Exebition Centre, Lembaga-Lembaga Keuangan seperti Bank BNI, Bukopin, Danamon, Lippo, Niaga, dan Bank Mandiri, serta dilengkapi dengan pasar umum maupun pasar burung (lihat lampiran 1).

- Fasilitas Peribadatan

Tabel 4.11. Fasilitas Peribadatan di Kawasan Panakkukang Mas

Jenis Fasilitas Peribadatan	Jumlah (Unit)
Mesjid	9
Gereja Protestan	2

Sumber : Kantor Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2001)

- Fasilitas Olahraga dan Tempat Pertemuan

Tepat di depan lokasi perumahan Catalya II dan Lily terdapat Fasilitas Olahraga PMCC yang dilengkapi dengan kolam renang dan tempat fitness, tennis meja, bilyar, dan lainnya. PMCC juga menyediakan tempat pertemuan bagi kegiatan-kegiatan pernikahan, seminar-seminar, dan sebagainya (lihat lampiran 1)

- Tempat Bermain dan Hiburan Keluarga

Perumahan Catalya II dan Lily dekat dengan Fashion Park yang merupakan sarana bermain dan hiburan bagi keluarga (lihat lampiran 1).