

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan disegala bidang kehidupan yang dilakukan secara sengaja berdasarkan suatu rencana tertentu. Pembangunan nasional di Indonesia, misalnya merupakan suatu proses perubahan yang dilakukan berdasarkan rencana tertentu, dengan sengaja dan memang dikehendaki baik oleh pemerintah yang menjadi pelopor pembangunan maupun masyarakat. Proses pembangunan terutama bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik secara spiritual, maupun material. Peningkatan taraf hidup masyarakat mencakup suatu perangkat cita-cita (Soekanto, 1982:358).

Pembangunan bertujuan untuk menaikkan tingkat hidup dan kesejahteraan rakyat. Dapat pula dikatakan pembangunan bertujuan untuk menaikkan mutu hidup rakyat. Karena mutu hidup dapat diartikan sebagai derajat dipenuhinya kebutuhan dasar. Kebutuhan dasar merupakan kebutuhan yang esensial untuk kehidupan kita. Ia terdiri dari tiga bagian, yaitu kebutuhan dasar untuk kelangsungan hidup yang manusiawi dan derajat kebebasan untuk memilih (Otto Soemarwoto, 2004:158). Salah satu kebutuhan dasar bagi berlangsungnya kehidupan manusia yaitu pembangunan permukiman atau perumahan.

Permukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitik beratkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda

mati yaitu manusia (*human*). Permukiman yang layak huni dan sehat menjadikan hidup manusia nyaman, aman, teratur, tertib dan tentram. Juga memberi kemudahan bagi kehidupan manusia untuk dapat bekerja dan berusaha secara layak. Rumah atau permukiman layak huni memiliki kelengkapan fasilitas dari bangunan permukiman dan penataan bangunan ruang permukiman (Diskimrum, 2014: 2-3).

Sasaran pembangunan permukiman ialah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pembangunan dapat mengakibatkan dampak primer biofisik dan social, ekonomi budaya. Dampak primer ini akan mempengaruhi sasaran kesejahteraan yang ingin dicapai. Dapat juga terjadi dampak primer itu menimbulkan dampak sekunder, tersier, dan seterusnya yang masing-masing dapat bersifat biofisik atau social ekonomi, budaya. Dampak sekunder, tersier dan seterusnya itu juga akan mempengaruhi sasaran yang ingin dicapai.

Pembangunan merupakan kata yang digunakan secara meluas dalam semua media massa diseluruh dunia dan merupakan konsep yang kerap kali disebut dan diperbincangkan oleh semua lapisan masyarakat, terutama dikalangan ahli politik, wartawan, orang pemerintahan, dan lain-lain. Pembangunan itu sendiri berkaitan erat dengan pertumbuhan ekonomi dimana pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat menjadi syarat utama dalam pembangunan.

Pembangunan permukiman atau perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia

menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa keluarga (Firman, 1996:10).

Pembangunan permukiman berskala besar harus ditangani secara terpadu. Tidak ditanganinya secara terpadu dalam pembangunan permukiman dapat menimbulkan berbagai masalah lingkungan, diantaranya terjadinya banjir dan kelangkaan air bersih yang timbul akibat perubahan struktur kawasan yang kurang bijaksana, tercemarnya sungai dan tanah oleh limbah domestik, kerawanan social dan sebagainya. Keberhasilan usaha-usaha pembangunan permukiman guna memecahkan tekanan kebutuhan penduduk pada tanah atau lahan (ruang) serta permukiman secara dinamis akan menentukan bagi keberhasilan peningkatan kualitas lingkungan dan kualitas lingkungan hidup manusianya (Siahaan, N.H.T : 2004:62).

Konsumen perumahan terdiri dari dua kelompok yaitu masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dengan tingkat pendapatan yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan

menengah ke atas, kepentingan bagi masyarakat ini adalah cenderung kepada kondisi perumahan yang memiliki fasilitas yang lengkap dan kemudahan akses menuju pusat kegiatannya, sehingga jenis perumahan yang dipilih pada umumnya adalah perumahan menengah dan perumahan mewah yang telah dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang memadai seperti pengerasan jalan, *open space* berikut tamannya, fasilitas olah raga, pusat perbelanjaan dan lain-lain. Harga yang ditawarkan oleh pengembang cenderung menjadi pilihan yang kedua karena tingkat pendapatan yang diperoleh masyarakat ini telah mencukupi untuk penyediaan perumahannya. Sedangkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, kepentingan yang utama adalah keterjangkauan terhadap harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang, sehingga jenis perumahan yang menjadi pilihannya adalah jenis rumah sederhana dengan harga murah yang umumnya memiliki fasilitas yang minim. Melihat situasi konsumen tersebut, pengembang dalam menjalankan usahanya lebih mementingkan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dari pada penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, karena terkait dengan keamanan dan keuntungan yang lebih baik dalam berinvestasi.

Pemerintah selaku penyelenggara penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, telah menerbitkan undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur tentang peluang kerja sama, pemberian subsidi dan pembebasan PPn, dengan maksud untuk lebih menarik minat para pengembang agar mau mengembangkan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, sehingga dapat

membantu percepatan tugas pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat, serta dapat membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dari sisi keterjangkauan daya beli (Koesnadi Harjasoemantri, 2001:73).

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dimana jika dianalisis, maka negara Indonesia meletakkan konsep pembangunan berkelanjutan sebagai dasar kebijakan. Pembangunan berkelanjutan merupakan standar yang tidak hanya ditujukan bagi perlindungan lingkungan, melainkan juga bagi kebijaksanaan pembangunan. Artinya, dalam penyediaan, penggunaan, peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran terhadap hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang destruktif (merusak) yang tidak bertanggungjawab terhadap lingkungan, serta berkewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada setiap lapisan masyarakat dan salah satu sektor pembangunan yang harus mengadopsi prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan permukiman. Dimana permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) masyarakat, disamping kebutuhannya akan pangan dan sandang (C.P.F. Luhulima, 1998: 6).

Pasal 3 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Permukiman, menyebutkan bahwa penataan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri,

keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup. Menyimak ketentuan tersebut, maka permukiman di masa depan harus menjadi bagian iklim kehidupan yang sehat secara lingkungan, ekonomi, sosio-budaya dan politik, yang dapat menjadi sasaran pembinaan generasi muda, dan menjamin berlanjutnya peningkatan kualitas kehidupan bagi semua orang. Permukiman bukan sarana pendorong terciptanya segregasi yang menuju disintegrasi seperti sekarang ini, tetapi sebaliknya, permukiman harus dapat memperkuat kesetaraan manusia dan rasa kesatuan bangsa. Karena itu keterpaduan sosial dan kelestarian sumberdaya alam akan menjadi landasan pokok bertindak.

Pembangunan permukiman akan terus meningkat seiring dengan penambahan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan ekonomi, sosial, budaya yang berkembang. Selain itu dalam skala besar pembangunan permukiman dapat merubah alam, merubah geografi dan berdampak luas terhadap manusia dan alam lingkungannya, bahkan dapat mengganggu keseimbangan lingkungan. Selanjutnya, pembangunan permukiman diarahkan kepada peningkatan penyediaan perumahan yang memadai dan terjangkau daya beli masyarakat yang berpenghasilan rendah serta terwujudnya pola permukiman yang seimbang serta layak huni dengan prinsip mengutamakan swadaya dan gotong royong serta dengan memperhatikan rencana tata ruang, keterpaduan dengan lingkungan sosial, dan peningkatan kualitas lingkungan hidup. Untuk dapat memberikan manfaat dan hasil yang optimal, maka penggunaan sumber daya dalam pembangunan permukiman harus diperhatikan kemampuan dan

peruntukannya. Artinya, perlu diperhatikan pelestarian fungsi lingkungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang sejahtera (Sulistiyowati, 2001:35).

Menurut Menpera (Kompas 17 Desember 2010) saat menyampaikan pendapat akhir Presiden terhadap RUU tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Rapat Paripurna DPR RI tahun 2010 di Gedung Nusantara II DPR RI, Jakarta, Jumat. “*Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman* secara keseluruhan mencerminkan adanya keberpihakan yang kuat sekaligus memberikan kepastian bermukim terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.”

Menurut Menpera juga bahwa UU ini diorientasikan dalam rangka menjamin kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Maka dari itu Permukiman baru harus menghindari terjadinya *ke-ekslusivan* yang dapat menjadi sarana pendorong terciptanya segregasi yang menuju disintegrasi sebagaimana terlihat saat ini. Oleh karena itu, sudah seharusnya pemerintah selaku *policy making* (pembuat kebijakan) melakukan upaya-upaya yang konstruktif dalam membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan permukiman secara arif. Hal ini tentu saja berkaitan erat dengan kebijakan pemerintah mengenai pembangunan permukiman. Salah satu kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu kebijakan hukum penataan ruang yang mengandung dimensi pembangunan multi sektoral dan multi dimensi. Salah satu sektor yang diamanatkan oleh kebijakan hukum penataan ruang adalah pembangunan permukiman yang terarah dan memperhatikan aspek

ekologi serta pemanfaatan ruang. Hingga saat ini, dapat kita perhatikan pembangunan permukiman yang direalisasikan. Dimana pembangunan permukiman harus memperhatikan aspek ekologi, ekonomi, dan sosial.

Masalah perumahan merupakan salah satu isu dalam pembangunan perkotaan terutama bagi golongan masyarakat berpendapatan rendah. Perumahan dikonotasikan sebagai suatu proses daripada sebagai suatu produk fisik yang ditinjau dari pandangan para perancang, arsitek, dan ahli sosiologi. Perumahan mempunyai arti bukan hanya tempat untuk berteduh. Sifat dan nilainya dari perumahan tersebut ditentukan oleh pelayanan-pelayanan yang dapat dimanfaatkan, termasuk keadaan dan suasana lingkungan, aksesibilitas ke fasilitas pendidikan dan kesehatan, dan keamanan (Rahardjo Adisasmita, 2006:163).

Adapun perubahan social dialami oleh masyarakat yang pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dengan perubahan kebudayaan masyarakat yang bersangkutan. Mempelajari perubahan pada masyarakat perlu diketahui sebab-sebab yang melatarbelakangi terjadinya perubahan itu. Apabila diteliti lebih mendalam sebab terjadinya perubahan pada masyarakat, dapat karena adanya sesuatu yang dianggap sudah tidak lagi memuaskan atau karena ada factor baru yang lebih memuaskan masyarakat sebagai pengganti factor yang lama.

Sebab-sebab yang bersumber dalam masyarakat itu sendiri antara lain:

1. Bertambah atau berkurangnya penduduk,
2. Penemuan-penemuan baru,
3. Pertentangan-pertentangan dalam masyarakat, dan
4. Terjadinya pemberontakan atau revolusi didalam tubuh masyarakat itu sendiri (Soejono Soekanto, 2012:275).

Sebab-sebab yang berasal dari luar masyarakat itu sendiri antara lain:

1. Sebab-sebab yang berasal dari lingkungan fisik yang ada disekitar manusia,
2. Peperangan dengan Negara lain, dan
3. Pengaruh kebudayaan masyarakat (Soejono Soekanto, 2012:283).

Menurut Dewi Wulansari (2013:131) bahwa terdapat factor-faktor yang mendorong jalannya proses perubahan diantaranya:

1. Kontak dengan kebudayaan lain,
2. System pendidikan yang maju,
3. Sikap menghargai hasil karya seseorang dan keinginan-keinginan untuk maju,
4. Toleransi terhadap perbuatan menyimpang,
5. System masyarakat yang terbuka,
6. Penduduk yang heterogen,
7. Ketidakpuasan masyarakat terhadap bidang-bidang kehidupan tertentu,
8. Orientasi ke depan, dan
9. Nilai meningkatnya taraf hidup.

Dampak pembangunan menjadi masalah besar karena perubahan yang disebabkan oleh pembangunan selalu lebih luas daripada yang menjadi sasaran pembangunan yang direncanakan (Otto Soemarwoto, 2005:38).

Dan dewasa ini, perkembangan daerah pinggiran terbesar dapat dilihat dari adanya alih fungsi (konversi) guna lahan kawasan dari kawasan pertanian ke nonpertanian yang terjadi secara besar-besaran. Tanpa adanya pengaturan yang mendasar, alih fungsi ini dengan berbagai dampak negatifnya akan terjadi lebih luas lagi termasuk daerah perumahan penduduk (Firman:1997:10).

Perumahan permata regency yang terdapat di wilayah Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay ini didirikan pada akhir bulan Agustus 2012 pada waktu itu sekitar 25 hektar sawah dijadikan sebagai lahan pertanian oleh para petani seperti

bercocok tanam menggarap hasil panen dan sebagainya yang pada akhirnya pihak developer pun mendirikan kurang lebih 500 buah perumahan yang berada dibawah pengawasan BTN (Bank Tabungan Negara). Seiring berjalannya waktu masyarakat penduduk asli pun bergeser karena mayoritas penduduk yang bertempat tinggal diperumahan permata regency ini adalah para pendatang baru yang rata-rata berasal dari luar Bandung maupun dari luar ibu kota. Perumahan permata regency didirikan oleh pengembang untuk masyarakat berpenghasilan kebawah yang bertujuan agar masyarakat menengah kebawah terbebas dari Ppn, dengan maksud untuk lebih menarik minat para pengembang agar mau mengembangkan perumahan sehingga dapat membantu percepatan tugas pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat dan keterjangkuan dalam daya beli (Wawancara dengan Bapak Ade sebagai masyarakat Perumahan Permata Regency dirumahnya, Kamis 6 Juli 2017).

Selanjutnya, dengan adanya Pembangunan Perumahan Permata Regency tersebut menimbulkan perubahan sosial ekonomi yang terjadi pada masyarakat yang disebabkan karena kondisi-kondisi social primer, misalnya kondisi ekonomi, teknologi, geografi, dan biologi. Kondisi-kondisi inilah yang menyebabkan terjadinya perubahan pada aspek-aspek kehidupan social lainnya (Sidi Gazalba, 1983:26).

Dengan adanya perumahan permata regency, kondisi sosial ekonomi yang terdapat diperumahan permata regency mangalami perubahan yang signifikan seperti dari segi keamanan, kebersihan maupun ekonomi masyarakat menjadi meningkat dan para ibu rumah tangga pun menjadi berpenghasilan karena mereka

membuka warung didepan rumah. Dan dengan adanya perumahan ini mata pencaharian mereka menjadi berputar arah yang tadinya petani memilih pada sector jasa baik buruh pegawai negeri maupun menjadi pengajar (guru), akan tetapi ada juga yang memilih berdagang karena pada intinya semua pekerjaan ini dianggap dapat meningkatkan kualitas kehidupan ekonominya. Selain pernyataan diatas, adapun kurangnya respon dari pemerintah yang tidak menangani permasalahan yang ada dipemukimatan permata regency ini seperti belum memiliki kantor RW, kepemilikan kartu keluarga, dan kurangnya respon dari masyarakat yang akhirnya kegiatan yang ada dipemukimatan ini terhambat (Wawancara dengan Bapak Ade sebagai masyarakat Pemukiman Permata Regency. Dirumahnya, Kamis 6 Juli 2017).

Maka dari itu dengan melihat permasalahan di atas, penulis ingin meneliti lebih jauh tentang “ **Perubahan Sosial di Masyarakat Ciparay**” (Studi tentang **Pembangunan Pemukiman Permata Regency bagi Perubahan Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung**).

1.2 Identifikasi Masalah

Modernisasi yang terjadi pada saat ini merupakan kemajuan zaman yang tidak bisa dielakan. Banyaknya pembangunan mengakibatkan lahan-lahan pertanian semakin sempit, pencemaran lingkungan, polusi udara, terlihat dari pembangunan perumahan dan lain-lain. Selain itu juga pembangunan perumahan memberikan perubahan sosial yang terjadi pada masyarakat sebagaimana yang di

alami oleh masyarakat Perumahan Permata Regency Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung. Perubahan sosial yang terjadi seperti kondisi sosial masyarakat setelah adanya pembangunan perumahan, kondisi ekonomi masyarakat perumahan, dan sejauh mana upaya masyarakat yang dilakukan untuk mengembangkan perumahan permata lebih baik lagi.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalahnya dapat disusun sebagai berikut:

1. Bagaimana pembangunan Perumahan di masyarakat Perumahan Permata Regency Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung ?
2. Bagaimana perubahan sosial yang terjadi di masyarakat Perumahan Permata Regency Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung ?
3. Bagaimana upaya masyarakat dan pemerintah untuk mengembangkan perumahan permata regency yang lebih baik di Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung ?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pembangunan Perumahan di masyarakat Perumahan Permata Regency Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung.

2. Untuk mengetahui perubahan sosial yang terjadi di masyarakat Perumahan Permata Regency Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung.
3. Untuk mengetahui upaya masyarakat dan pemerintah untuk mengembangkan perumahan Permata Regency yang lebih baik di Desa Bumiwangi Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung.

1.5 Kegunaan Penelitian

Ada beberapa hal dapat dipandang bermanfaat baik secara akademis maupun praktis, dengan mengangkat penelitian ini. Diantaranya:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta dapat memperkaya khazanah pengetahuan dalam bidang ilmu sosial, terutama berkaitan dalam mengkaji faktor penyebab terjadinya dampak Pembangunan Perumahan Permata Regency terhadap Perubahan social masyarakat sebagai bagian dari teori pembangunan.

2. Kegunaan Praktis

Adapun dalam penelitian ini, selain memiliki kegunaan teoritisnya peneliti pun memaparkan kegunaan praktis dari penelitian yang dilakukan, diantaranya:

a) Kegunaan untuk Peneliti

Dengan adanya penelitian ini sangat memberikan manfaat dan kegunaannya bagi peneliti. Dimana, sebagai pengalaman dan

pembelajaran dalam mengaplikasikan pemahaman mengenai Ilmu Sosial secara umum, dan dalam memahami dampak pembangunan perumahan permata regency terhadap perubahan social masyarakat.

b) Kegunaan untuk Akademik

Adapun manfaat dan kegunaan bagi akademis. Dimana, sebagai *literature* bagi mahasiswa secara umum, dan bagi mahasiswa Ilmu Sosial secara khusus, terutama bagi para peneliti selanjutnya dengan kajian penelitian yang sama.

1.6 Kerangka Pemikiran

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan disegala bidang kehidupan yang dilakukan secara sengaja berdasarkan suatu rencana tertentu. Pembangunan nasional di Indonesia, misalnya merupakan suatu proses perubahan yang dilakukan berdasarkan rencana tertentu, dengan sengaja dan memang dikehendaki baik oleh pemerintah yang menjadi pelopor pembangunan maupun masyarakat. Proses pembangunan terutama bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik secara spiritual, maupun material. Peningkatan taraf hidup masyarakat mencakup suatu perangkap cita-cita (Soekanto, 1982:358).

Di dalam pembangunan dalam perkotaan tentu terdapat perumahan atau permukiman. Karena itu adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan.

Permukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga

pemukiman menitik beratkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (*human*).

Permukiman yang layak huni dan sehat menjadikan hidup manusia nyaman, aman, teratur, tertib dan tentram. Juga memberi kemudahan bagi kehidupan manusia untuk dapat bekerja dan berusaha secara layak. Rumah atau permukiman layak huni memiliki kelengkapan fasilitas dari bangunan permukiman dan penataan bangunan permukiman (Diskimrum, 2014: 2-3).

Sasaran pembangunan ialah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pembangunan dapat mengakibatkan dampak primer biofisik dan social, ekonomi budaya. Dampak primer ini akan mempengaruhi sasaran kesejahteraan yang ingin dicapai. Dapat juga terjadi dampak primer itu menimbulkan dampak sekunder, tersier, dan seterusnya yang masing-masing dapat bersifat biofisik atau social ekonomi, budaya. Dampak sekunder, tersier dan seterusnya itu juga akan mempengaruhi sasaran yang ingin dicapai (Daud Silalahi, 2001:95).

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana

lingkungannya. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa keluarga (Firman, 1996:10).

Pembangunan permukiman berskala besar harus ditangani secara terpadu. Tidak ditanganinya secara terpadu dalam pembangunan permukiman dapat menimbulkan berbagai masalah lingkungan, diantaranya terjadinya banjir dan kelangkaan air bersih yang timbul akibat perubahan struktur kawasan yang kurang bijaksana, tercemarnya sungai dan tanah oleh limbah domestik, kerawanan social dan sebagainya. Keberhasilan usaha-usaha pembangunan permukiman guna memecahkan tekanan kebutuhan penduduk pada tanah/lahan dan ruang serta permukiman secara dinamis akan menentukan bagi keberhasilan peningkatan kualitas lingkungan dan kualitas lingkungan hidup manusianya (Siahaan, N.H.T,2004:15).

Konsumen perumahan terdiri dari dua kelompok yaitu masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dengan tingkat pendapatan yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, kepentingan bagi masyarakat ini adalah cenderung kepada kondisi perumahan yang memiliki fasilitas yang lengkap dan kemudahan akses menuju pusat kegiatannya, sehingga jenis perumahan yang dipilih pada umumnya adalah perumahan menengah dan perumahan mewah yang telah dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang memadai seperti pengerasan jalan, *open space* berikut tamannya, fasilitas olah raga, pusat perbelanjaan dan lain-lain. Harga yang

ditawarkan oleh pengembang cenderung menjadi pilihan yang kedua karena tingkat pendapatan yang diperoleh masyarakat ini telah mencukupi untuk penyediaan perumahannya. Sedangkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, kepentingan yang utama adalah keterjangkauan terhadap harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang, sehingga jenis perumahan yang menjadi pilihannya adalah jenis rumah sederhana dengan harga murah yang umumnya memiliki fasilitas yang minim. Melihat situasi konsumen tersebut, pengembang dalam menjalankan usahanya lebih mementingkan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dari pada penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, karena terkait dengan keamanan dan keuntungan yang lebih baik dalam berinvestasi.

Masalah perumahan merupakan salah satu isu dalam pembangunan perkotaan terutama bagi golongan masyarakat berpendapatan rendah. Perumahan dikonotasikan sebagai suatu proses daripada sebagai suatu produk fisik yang ditinjau dari pandangan para perancang, arsitek, dan ahli sosiologi. Perumahan mempunyai arti bukan hanya tempat untuk berteduh. Sifat dan nilainya dari perumahan tersebut ditentukan oleh pelayanan-pelayanan yang dapat dimanfaatkan, termasuk keadaan dan suasana lingkungan, aksesibilitas ke fasilitas pendidikan dan kesehatan, dan keamanan (Rahardjo Adisasmita, 2006:163).

Adapun perubahan social dialami oleh masyarakat yang pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dengan perubahan kebudayaan masyarakat yang bersangkutan. Mempelajari perubahan pada masyarakat perlu diketahui sebab-sebab yang melatarbelakangi terjadinya perubahan itu. Apabila diteliti lebih

mendalam sebab terjadinya perubahan pada masyarakat, dapat karena adanya sesuatu yang dianggap sudah tidak lagi memuaskan atau karena ada factor baru yang lebih memuaskan masyarakat sebagai pengganti factor yang lama.

Sebab-sebab yang bersumber dalam masyarakat itu sendiri antara lain:

1. Bertambah atau berkurangnya penduduk,
2. Penemuan-penemuan baru,
3. Pertentangan-pertentangan dalam masyarakat, dan
4. Terjadinya pemberontakan atau revolusi didalam tubuh masyarakat itu sendiri (Soejono Soekanto, 2012:275).

Sebab-sebab yang berasal dari luar masyarakat itu sendiri antara lain:

1. Sebab-sebab yang berasal dari lingkungan fisik yang ada disekitar manusia,
2. Peperangan dengan Negara lain, dan
3. Pengaruh kebudayaan masyarakat (Soejono Soekanto, 2012:283).

Menurut Dewi Wulansari (2013:38) bahwa terdapat factor-faktor yang mendorong jalannya proses perubahan diantaranya:

1. Kontak dengan kebudayaan lain,
2. System pendidikan yang maju,
3. Sikap menghargai hasil karya seseorang dan keinginan-keinginan untuk maju,
4. Toleransi terhadap perbuatan menyimpang,
5. System masyarakat yang terbuka,
6. Penduduk yang heterogen,
7. Ketidakpuasan masyarakat terhadap bidang-bidang kehidupan tertentu,
8. Orientasi ke depan,
9. Nilai meningkatnya taraf hidup.

Dampak pembangunan menjadi masalah besar karena perubahan yang disebabkan oleh pembangunan selalu lebih luas daripada yang menjadi sasaran pembangunan yang direncanakan (Otto Soemarwoto, 2005:38).

Dan dewasa ini, perkembangan daerah pinggiran terbesar dapat dilihat dari adanya alih fungsi (konversi) guna lahan kawasan dari kawasan pertanian ke nonpertanian yang terjadi secara besar-besaran. Tanpa adanya pengaturan yang mendasar, alih fungsi ini dengan berbagai dampak negatifnya akan terjadi lebih luas lagi termasuk daerah perumahan penduduk (Firman:1997:10).

Selanjutnya, dengan adanya Pembangunan Perumahan Permata Regency tersebut menimbulkan perubahan social yang terjadi pada masyarakat yang disebabkan karena kondisi-kondisi social primer, misalnya kondisi ekonomi, teknologi, geografi, dan biologi. Kondisi-kondisi inilah yang menyebabkan terjadinya perubahan pada aspek-aspek kehidupan social lainnya (Sidi Gazalba, 1983:26).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam gambar kerangka konseptual sebagai berikut:



Gambar 1.1. Skema Kerangka Pemikiran

