

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Badan Pusat Statistik (BPS) menyebutkan bahwa jumlah penduduk kabupaten Sukoharjo berjumlah 871.387 Jiwa pada akhir tahun 2016. Maka nilai pertumbuhan pendudukan yang cukup besar ini menjadi peluang besar untuk dilakukannya sebuah investasi perumahan dan ruko dikawasan tersebut, untuk kebutuhan akan papan (rumah atau ruko).

Rumah adalah Kebutuhan dasar yang membutuhkan biaya besar, bagi individu yang mempunyai cukup anggaran, bukanlah hal yang sulit untuk memenuhi keutuhan ini, sehingga bisa mewujudkan rumah impian mereka sendiri.

Ruko merupakan alternatif investasi berbisnis dan usaha yang memiliki peluang besar. Untuk urusan berniaga, ruko memiliki peran yang penting dalam ruang usaha dan sebagai sarana pelengkap yang menyediakan berbagai kebutuhan. Ruko yang berarti Rumah-Toko, disebut demikian karena biasanya bangunan komersial ini juga digunakan sebagai hunian atau tempat tinggal pemilik toko / pengelolanya

Perencanaan investasi pengembangan perumahan dan ruko sangat cocok dengan kebutuhan masyarakat untuk mempunyai tempat tinggal yang layak dan aman. Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu kota maju di Jawa Tengah. Dan banyak orang yang datang, dengan tujuan melanjutkan pendidikan, kerja dan lain lain. Sehingga banyak dijumpai perumahan dan ruko di wilayah Sukoharjo, yang mana rumah tinggal ataupun ruko merupakan kebutuhan masyarakat. Dengan adanya pengamatan dan survey lokasi posisi wilayah Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo dapat dijadikan lokasi untuk perumahan dan ruko. Karena lokasi tersebut sangat strategis.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Berapa besar hasil kelayakan kuesioner terhadap pasar di kecamatan Baki menggunakan program *Statistical Product and Service Solutions* (SPSS) ?
- b. Berapa besar minat permintaan akan perumahan dan ruko di Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo ?
- c. Berapa besar total rencana investasi pembangunan perumahan dan ruko di Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo ?
- d. Apakah layak rencana investasi pembangunan perumahan dan ruko dilihat dari *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return On Investment* (ROI), *Break even Point* (BEP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Indeks Profitabilitas* (IP), di Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo ?

C. Tujuan penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian analisa investasi pembangunan ini adalah:

- a. Mengetahui kelayakan kuesioner minat permintaan perumahan dan ruko yang telah disebar, dilihat dari Uji Kecakupan Data, Uji Validitas, Uji Reabilitas dan Uji Korelasi menggunakan program *Statistical Product and Service Solutions* (SPSS).
- b. Mengetahui minat serta jumlah rumah hunian yang diharapkan masyarakat, khususnya di Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo.
- c. Mengetahui besarnya biaya investasi pada perencanaan pembangunan perumahan dan ruko di Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo.
- d. Dapat menentukan kelayakan investasi pembangunan perumahan dan ruko dilihat dari *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return On Investment* (ROI), *Break even Point* (BEP), *Benefit*

Cost Ratio (BCR), *Indeks Profitabilitas* (IP), di Desa Bakipandeyan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo

D. Manfaat

Hasil dari penelitian tugas akhir ini diharapkan dapat dipergunakan dan memberikan manfaat kepada beberapa pihak, diantaranya yaitu:

1. Bagi penulis, sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan sarjana di Fakultas Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta dan dapat menambah wawasan khususnya dalam keahlian dibidang manajemen konstruksi.
2. Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan untuk melakukan penelitian serupa dan menambah wawasan dalam perencanaan investasi
3. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat memberikan gambaran dan penjelasan untuk memilih hunian yang layak dan nyaman
4. Bagi pelaku usaha/pengembang, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam melakukan perencanaan investasi.

E. Batasan Masalah

Batas – batas masalah dalam penelitian ini diberikan agar tidak terjadi perluasan pada pembahasan, batasan masalah yang diberikan sebagai berikut:

1. Kelayakan lahan untuk pembangunan perumahan mengacu pada pemetaan Dinas BPN Sukoharjo
2. Penelitian didasarkan pada data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner dilokasi kecamatan Baki terhadap pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/POLRI, Pegawai Swasta dan Wiraswasta serta data sekunder berasal dari Badan Pusat Statistik (BPS) Sukoharjo dari kantor Dinas Kabupaten dan sumber media yang bersangkutan.
3. Penghasilan yang tertulis dalam kuesioner merupakan penghasilan bersih (*netto*) untuk satu keluarga dan dikhususkan untuk pembayaran rumah.

4. Kajian ekonomi keuangan yang dibahas dalam penelitian ini mengacu pada *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Return On Investment (ROI)*, *Break even Point (BEP)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Indeks Profitabilitas (IP)*.
5. Analisa Harga Satuan Pekerja (AHSP) Kabupaten Sukoharjo Tahun 2017 dan menggunakan data Harga Satuan Pekerja (HSP) Kabupaten Sukoharjo tahun 2017
6. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Instalasi Kelistrikan, dan Instalasi Air mengacu pada peraturan daerah Kabupaten Sukoharjo.
7. Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) tahun 2017 dan menggunakan data Harga Satuan Pekerja (HSP) Kabupaten Sukoharjo tahun 2017

F. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan Dan Ruko ‘‘Aegis Regency’’ Ditinjau Dari Ekonomi Dan Kebutuhan Pasar. (Lokasi : Desa Bakipandeyan Baki Kabupaten Sukoharjo) belum pernah diteliti, sedangkan penelitian sejenis yang pernah diteliti adalah :

1. Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan ‘‘Javanese Royal Residence’’ Ditinjau Dari Ekonomi Dan Kebutuhan Pasar. Lokasi: Desa Winong Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali (Yudha Anggis P., 2016). Persamaan dengan penelitian sebelumnya yaitu perhitungan dan perancangan rumah, sedangkan perbedaannya yaitu objek yang diteliti, kelayakan sekitar, memberikan gambaran dan penjelasan untuk memilih hunian yang layak dan nyaman.
2. Tugas Manajemen Konstruksi Pembangunan Ruko *Type 160/132* (Dewanto Atmaja N., S. 2015) Persamaan dengan tugas manajemen konstruksi sebelumnya yaitu pembuatan gambar dan tata letak footplat , sedangkan perbedaannya yaitu objek yang diteliti, tingkat intensitas masyarakat sekitar, aplikasi yang digunakan.