

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Semakin berkembangnya pembangunan akhir-akhir ini, terutama dalam pembangunan perumahan merupakan salah satu bentuk kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Menurut (Wicaksono.2009) rumah adalah sebuah tempat tujuan akhir dari manusia. Rumah menjadi tempat berlindung dari cuaca dan kondisi lingkungan sekitar, menyatukan sebuah keluarga, meningkatkan tumbuh kembang kehidupan setiap manusia, dan menjadi bagian dari gaya hidup manusia.

Dalam berbagai program pembangunan, pemerintah telah menetapkan peraturan pembangunan perumahan dan pemukiman sesuai dengan kondisi tata ruang dan guna lahan agar pembangunan perumahan disuatu wilayah dapat memberi arah pada pertumbuhan wilayah, serta menggerakkan kegiatan ekonomi masyarakat. Dilihat dari gaya hidup masyarakat, ada dua tipe masyarakat dalam memilih tempat tinggal, yaitu dikarenakan *trend* dan kebutuhan. Hal ini membuka peluang bagi para pengembang (*developer*) properti untuk membangun dan mengembangkan bisnis propertinya guna memenuhi kebutuhan bagi masyarakat tersebut. Dimana para pengembang berusaha menawarkan keunggulan-keunggulan yang dimiliki dan juga cermat dalam mengamati kebutuhan atau keinginan yang sesuai dengan masyarakat.

Investasi pembangunan perumahan yang terintegrasi dengan ruko menjadi pilihan bijak sebagai solusi dari masalah pertumbuhan serta kebutuhan penduduk. Dengan adanya ruko tersebut, dapat menambah daya tarik masyarakat dan tentunya juga para investor untuk dapat memiliki properti tersebut. Ditambah lagi ruko yang mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan berwirausaha dalam jual beli, sehingga menjadi warna tersendiri untuk menghiasi sebuah perumahan yang berasaskan Syariah. Dilihat dari lokasi yang terletak di sebelah jalan raya kabupaten yang menghubungkan antara Kabupaten Boyolali

dengan kecamatan Ampel, dekat dengan pintu masuk dan keluar Tol Boyolali, dekat dengan fasilitas *public*, instansi pemerintah, serta objek wisata yang membuat rencana investasi di Kecamatan Mojosongo ini memungkinkan untuk dibangun. Untuk mengetahui apakah investasi tersebut layak secara ekonomi maka dilakukanlah kajian investasi Pembangunan Perumahan dan Ruko *Akhyar Residence* yang berlokasi di desa Metuk, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali ).

Boyolali merupakan kabupaten yang berada di Jawa Tengah, secara geografis Kabupaten Boyolali mempunyai luas 101.510,1955 Ha yang berada pada jalur strategis Semarang-Surakarta. Pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk di kabupaten Boyolali mengalami peningkatan, tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2014 total penduduk mencapai 967.197 jiwa. pertumbuhannya sekitar 0,35% dari tahun sebelumnya. Melihat hal ini ada sebuah peluang untuk dilakukannya investasi pembangunan perumahan dan ruko mengingat kebutuhan akan rumah selalu mengikuti pertumbuhan penduduk.

Selain letak Perencanaan Pembangunan Perumahan *Akhyar Residence* yang strategis, perumahan ini di desain sebaik mungkin dengan mengambil nilai-nilai syariah dalam desainnya. Sehingga menjadi keunggulan tersendiri dengan desain rumah dan kompleks perumahan yang bersifat agamis, yang nantinya membantu serta mempermudah dalam proses penawaran dan penjualan. Dengan ciri khas fasad bangunan yang menggunakan ornamen-ornamen menarik dengan nuansa Islaminya, merupakan daya tarik terhadap masyarakat umum serta individu masyarakat yang menginginkan rumah yang memiliki desain Islami. Dalam desain denah pun juga terdapat batasan-batasan terkait antara ruang privat dengan ruang publik, dimana ini menjadi pembeda dengan perumahan umum biasanya yang mengesampingkan batasan-batasan tersebut. Dalam desain kompleks perumahan pun juga mempertimbangkan nilai-nilai Islaminya, dimana terdapat fasilitas Masjid yang memiliki kapasitas besar yang mampu menampung jamaah dalam perumahan ataupun tamu dari luar. Ruang pertemuan pun juga menjadi menambah keunggulan, yang salah satunya untuk menutupi

kekurangan yang ada pada desain *minimalis* perumahan yaitu desain yang kecil. Sehingga bisa menjadi sarana dalam pertemuan atau perkumpulan yang tidak mungkin itu dilaksanakan di dalam rumah, karena memiliki keterbatasan ruang. Selain itu juga terdapat fasilitas-fasilitas yang membantu masyarakat merasa nyaman terhadap lingkungan di sekitar, serta menjadi daya tarik tersendiri oleh sebagian kalangan masyarakat yang bersifat agamis.

Sebelum melakukan investasi, ada suatu tahapan kegiatan proyek yang sangat penting yaitu studi kelayakan (*feasibility Study*). Dilakukannya studi kelayakan agar mengetahui layak atau tidaknya investasi yang akan dilaksanakan, dan memberikan sejumlah alternatif. Maka dari itu penulis melakukan pengamatan dan survei di sekitar Kecamatan Mojosongo dan di kecamatan lainnya di Kabupaten Boyolali.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hasil kuesioner permintaan rumah dan ruko, maka didapatkan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana hasil uji validitas, reabilitas dan korelasi data hasil kuesioner terhadap calon konsumen di Kabupaten Boyolali menggunakan program SPSS (*Statistical Product and Service Solution*)?
2. Bagaimana minat akan perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*” di Desa Metuk, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali ?
3. Berapa total investasi yang dibutuhkan pada pembangunan perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*” dengan luas lahan 6125 m<sup>2</sup>?
4. Bagaimana tingkat kelayakan perencanaan investasi perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*” ditinjau dari Analisa ekonomi (IRR, NPV, BCR, IP, ROL BEP, PP ).
5. Berapa Total keuntungan bersih yang didapatkan dari pembangunan perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*” ?

### C. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, peneliti mempunyai tujuan yang ingin dicapai, antara lain sebagai berikut:

1. Mengetahui hasil uji *validitas*, *reabilitas* dan *korelasi* data hasil kuisioner menggunakan program SPSS. (*Statistical Product and Service Solution*)
2. Mengetahui jumlah minat akan perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*” yang diharapkan masyarakat.
3. Mengetahui total Analisa investasi pada perencanaan pembangunan perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*”.
4. Mengetahui kelayakan perencanaan investasi perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*” ditinjau dari Analisa ekonomi (IRR, NPV, BCR, IP, ROL BEP, PP).
5. Mengetahui total keuntungan bersih yang didapatkan dari pembangunan perumahan dan ruko “*Akhyar Residence*”.

### 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 Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik 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 rumah hunian dan ruko yang layak dan nyaman.
4. Bagi pelaku usaha/ pengembang, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam melakukan perencanaan investasi.

### **E. Batasan Masalah**

Melihat banyaknya masalah yang dapat ditemukan pada data yang dikumpulkan, maka perlu adanya batasan - batasan masalah yang jelas mengenai apa yang akan direncanakan dalam Tugas Akhir ini. Adapun batasan-batasan masalah pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Kelayakan tanah untuk pembangunan perumahan mengacu pada Dinas BPN/Agrarian Kabupaten Boyolali..
2. Penelitian didasarkan dengan data primer yakni data yang berasal dari wawancara secara langsung dan kuesioner yang disebar di Kabupaten Boyolali kepada pekerja Pegawai Negeri Sipil, TNI/POLRI, Pegawai Swasta, Petani, dan Wiraswasta. Serta data sekunder yang berasal dari Badan Pusat Statistik ( BPS ) Kabupaten Boyolali atau dari kantor dinas Kabupaten dan sumber media yang bersangkutan.
3. Penghasilan yang tertulis dalam kuisisioner merupakan penghasilan bersih keluarga.
4. Kajian ekonomi keuangan yang dibahas dalam penelitian ini mengacu pada NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), ROI (*Return On Investment*), PP (*Payback Period*), BEP (*Break Even Point*) dan IP (*Index Profitabilitas*).
5. Menggunakan unsur desain syariah yang terdapat nilai-nilai Islam dalam perencanaan.
6. Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) bidang Cipta Karya tahun 2018 dan menggunakan data Harga Satuan Pekerjaan (HSP) Kabupaten Boyolali tahun 2018.
7. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Instalasi Kelistrikan dan Instalasi Air mengacu pada peraturan daerah Kabupaten Boyolali.
8. Presentase luas lahan untuk peresapan air ke tanah minimal 40% dari total luas bangunan dan luas tanah.

### **F. Keaslian Penelitian**

Dalam penelitian Tugas Akhir ini membahas tentang investasi pembangunan perumahan dan ruko yang ditinjau dari aspek kelayakan ekonominya. Adapun penelitian yang telah dilakukan sebelumnya antara lain sebagai berikut ;

1. Ida Puspita Emawati 2004, Perencanaan Aite Plan Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten.
2. Helmi Haris 2007, Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah.
3. Yudha Anggis Prasetya 2017, Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan Javanese Royal Residence Ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar, Lokasi Desa Winong Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.

### **G. Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Sebelumnya**

Persamaan Tugas Akhir ini dengan penelitian sebelumnya adalah perencanaan investasi pembangunan perumahan dan ruko dengan metode yang sama.

Sedangkan perbedaannya adalah perumahan yang akan dibangun merupakan perumahan dengan desain syariah yang mengusahakan peenerapan prinsip nilai-nilai islam dalam desain bangunan, transaksi dan prosesnya, serta lokasi yang digunakan belum pernah menjadi objek penelitian Tugas Akhir sebelumnya.