BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Asy-Syaibani mengatakan kebutuhan hidup masyarakat umumnya dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Ketiga kebutuhan tersebut sangat penting untuk dipenuhi, tetapi setiap individu atau masyarakat akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan pokok (primer) daripada kebutuhan sekunder apalagi kebutuhan tersiernya. Kebutuhan pokok tersebut meliputi kebutuhan sandang (pakaian), pangan (makanan), papan (rumah). (Waryani Fajar R,2010)

Ditinjau dari situs resmi BPS (Badan Pusat Statistik), jumlah penduduk di Negara Indonesia selalu mengalami peningkatan dalam kurun waktu 5 tahun. Peningkatan tersebut dipastikan akan memberikan dampak terhadap kebutuhan-kebutuhan di masyarakat, salah satunya adalah kebutuhan papan (rumah) yang diprediksi akan mengalami peningkatan yang signifikan. Tentunya peningkatan kebutuhan rumah yang akan terjadi harus disertai dengan tingkat kenyamanan dan keamanan rumah yang lebih. Selaras dengan meningkatnya permintaan akan rumah maka peluang investasi dibidang properti khususnya perumahan dirasa akan sangat menjanjikan.

Setiap masyarakat di Indonesia memiliki kemampuan ekonomi yang berbeda-beda, dimana hal ini memberikan peluang dan tantangan kepada developer atau pengembang dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat. Di era yang serba modern seperti sekarang para developer atau pengembang jasa konstruksi dituntut untuk memberikan inovasi-inovasi terbaru agar mampu bersaing di dunia bisnis properti perumahan. Pelayanan yang terbaik, harga yang murah, lokasi dan desain yang menarik, hal-hal tersebut menjadi acuan konsumen untuk memilih produk hunian berupa perumahan yang akan ditawarkan para developer, tentunya ditambah dengan kriteria-kriteria yang mereka inginkan.

Kabupaten Karanganyar merupakan Kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Tengah dan memiliki jumlah populasi penduduk yang sangat banyak. Survei yang dilakukan oleh BPS (Badan Pusat Statitik) Kabupaten Karanganyar pada tahun 2015, mencatat bahwa jumlah penduduk di Kabupaten Karanganyar mencapai 865.198 jiwa (*karanganyarkab.bps.go.id*). Jumlah tersebut merupakan jumlah yang banyak jika dibandingkan dengan jumlah penduduk di Kota Surakarta yang memiliki jumlah 512.112 jiwa. Dengan data tersebut besar kemungkinan permintaan rumah di Kabupaten Karanganyar terbilang cukup tinggi. Hal ini menjadikan munculnya peluang untuk mengembangkan sebuah proyek investasi properti di Kabupaten Karanganyar, tentu dengan beberapa perencanaan-perencanaan yang matang.

Penelitian perencanaan investasi bukan yang pertama kali dilakukan di Kabupaten Karanganyar, sudah ada beberapa penelitian sebelumnya yang mengambil objek di daerah ini, seperti penelitian yang dilakukan oleh Rafikal Pratama (2016) dan Ir. Muh. Nur Sahid, M.M (Dosen Pembimbing) dengan judul "Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan di Desa Gedongan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar" yang menghasilkan perencanaan investasi perumahan Tipe 38/62, Tipe 45/69, Tipe 52/75, Tipe 60/93. Penelitian serupa juga dilakukan oleh Yuliono (2017) dan Ir. Muh. Nur Sahid, M.M (Dosen Pembimbing) dengan judul "Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan GEZELLING RESIDENCE ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar" yang berlokasi di Desa Jumapolo, Kabupaten Karanganyar, penelitian ini menghasilkan perencanaan investasi perumahan satu lantai dengan Tipe 36/60, Tipe 45/70, Tipe 60/95, Tipe 80/120. Selanjutnya penelitian yang terakhir dilakukan oleh Agreta Alba (2018) dan Ir. Muh. Nur Sahid, M.M (Dosen Pembimbing) dengan judul "Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan dan Ruko TOMA TOWN HOUSE ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar" yang berlokasi di Desa Sroyo, Kabupaten Karanganyar, penelitian ini menghasilkan perencanaan investasi ruko dengan Tipe 80/54, Tipe 100/74, Tipe 120/96 dan rumah dengan Tipe 40/72, Tipe 54/90.

Setiap penelitian yang telah dilakukan, selalu menghasilkan hasil yang optimal. Hal tersebut dibuktikan dengan lolos uji kelayakan investasi. Dengan mempertimbangkan hasil tersebut, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul " PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN GREEN SUNRISE RESIDENCE DITINJAU DARI SEGI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR (Lokasi : Kelurahan Gayamdompo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan di latar belakang sebelumnya, maka dalam penelitian ini dapat ditetapkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi pasar perumahan di Kelurahan Gayamdompo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar yang diperoleh dari data studi literatur yang pernah dilakukan di Kabupaten Karanganyar ?
2. Berapa besar total biaya perencanaan investasi pembangunan perumahan di Kelurahan Gayamdompo, Kabupaten Karanganyar ?
3. Apakah layak perencanaan investasi perumahan di Kelurahan Gayamdompo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, ditinjau dari nilai *Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), Indeks Profitabilitas (IP), Payback Periode (PP), Return On Investment (ROI), Break Even Point (BEP)* ?
4. Berapakah besar pengaruh biaya yang dibutuhkan untuk penambahan fasilitas umum yang diberikan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah sebelumnya, peneliti mempunya tujuan yang akan dicapai dengan penyelesaian penelitian ini, anatara lain sebagai berikut :

1. Menganalisis bagaimana kondisi pasar perumahan di Kelurahan Gayamdompo, Kabupaten Karanganyar yang diperoleh dari data studi literatur yang pernah dilakukan di Kabupaten Karanganyar.
2. Menganalisis besarnya total biaya perencanaan investasi pembangunan perumahan di Desa Papahan, Kabupaten Karanganyar

3. Menganalisis layak atau tidaknya investasi perumahan di Kelurahan Gayamdompo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, ditinjau dari nilai *Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), Indeks Profitabilitas (IP), Payback Periode (PP), Return On Investment (ROI), Break Even Point (BEP)*
4. Menganalisis biaya yang dibutuhkan untuk penambahan fasilitas umum yang diberikan

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian tugas akhir ini meliputi :

1. Manfaat internal, penulisan tugas akhir ini dapat menambah wawasan penulis atau mahasiawa dalam hal perencanaan investasi dan mengetahui analisis-analisis yang harus dilakukan dalam perencanaan investasi, sehingga besar kemungkinan bagi mahasiswa memiliki keberanian untuk memulai sebuah bisnis investasi dalam dunia nyata nantinya. Penelitian ini juga dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa yang mengambil tugas akhir dengan objek penelitian serupa.
2. Manfaat eksternal, penulisan tugas akhir ini diharapkan dapat menjadi solusi atas permasalahan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah atau hunian yang nyaman dan aman.

E. Batasan Masalah

Agar tidak terjadi perluasan masalah dan untuk memudahkan dalam penulisan tugas akhir ini, maka perlu diberikan batasan masalah sebagai berikut :

1. Kebutuhan pasar sudah ditetapkan dalam studi literatur sebelumnya yang berlokasi di Kabupaten Karanganyar.
2. Penelitian ini akan dilakukan di wilayah di Kelurahan Gayamdompo, Kabupaten Karanganyar.
3. Survey studi kelayakan pada penelitian ini akan diambil dari data studi literatur ataupun laporan yang pernah dilakukan di Kabupaten Karanganyar.

4. Analisis ekonomi didasarkan pada kriteria penelitian kelayakan investasi yang meliputi : *Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), Indeks Profitabilitas (IP), Payback Periode (PP), Return On Investment (ROI), Break Even Point (BEP)*
5. Suku bunga yang digunakan dalam analisis ekonomi sebesar 5%

F. Keaslian Tugas Akhir

Keaslian tugas akhir ini berdasarkan pada tugas akhir sebelumnya yang mempunyai karakteristik yang relatif sama. Tugas akhir ini membahas mengenai Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan "Green Sunrise Residence" Ditinjau Dari Segi Ekonomi dan Kebutuhan Pasar Di Kelurahan Gayamdompo, Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar. Berikut ini tugas akhir terkait dan hampir sama :

Penelitian yang dilakukan oleh Ir. Muh. Nur Sahid, M.M., dan Rafikal Pratama (2016) dengan judul "Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan di Desa Gedongan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar"

Penelitian dilakukan oleh Ir. Muh. Nur Sahid, M.M., dan Yuliono (2017) dengan judul "Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan GEZELLING RESIDENCE ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar" yang berlokasi di Desa Jumapolo, Kabupaten Karanganyar.

Penelitian yang dilakukan oleh Ir. Muh. Nur Sahid, M.M., dan Agreta Alba (2018) dengan judul "Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan dan Ruko TOMA TOWN HOUSE ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar" yang berlokasi di Desa Sroyo, Kabupaten Karanganyar.

Dengan penelitian-penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya, maka penulis memberikan perbedaan-perbedaan yang berupa : metode yang digunakan untuk menganalisis kebutuhan pasar adalah metode kajian studi literatur, penelitian ini memilki lokasi penelitian, tipe unit rumah, dan biaya per unit rumah yang berbeda dengan penelitian sebelumnya, penelitian

memiliki satu tujuan yang berbeda yaitu menganalisis pengaruh fasilitas umum terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proyek.