

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan Perumahan merupakan suatu masalah pada kota-kota besar. Masalah ini terjadi karena bertambahnya jumlah penduduk tentu bertambah pula tingkat kebutuhan akan hunian atau perumahan. Salah satunya di Kecamatan Cileunyi, Desa Cinunuk yang memiliki luas 480.925 Ha, dengan jumlah penduduk 49.091 jiwa dan di Kecamatan Cileunyi, Desa Cibiru Hilir yang memiliki luas 311.853 Ha, dengan jumlah penduduk 11.941 jiwa (PPID Kabupaten Bandung, 2019). Pengadaan perumahan dan pemukiman diakui selama ini belum dapat mengatasi semua permasalahan yang ada. Dilihat pada UU No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, merupakan kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu (*Pasal (1), Ayat (1)*), lalu rencana pembangunan dan pengembangan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) “mengacu pada dokumen RKP (Rencana kerja Pemerintah)” ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka Panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (*Pasal (8), Ayat (2)*).

Menurut Andi Asnudin, (2008) Kewirausahaan dalam bidang jasa konstruksi dengan harapan dapat memperoleh keuntungan. Dalam memperoleh keuntungan sebagai penyedia jasa konstruksi dimana mendapatkan proyek, mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan proyek tersebut. Terutamanya pada bisnis perumahan, Semakin besarnya peluang bisnis perumahan di Kota Bandung, terutamanya di kecamatan cileunyi dan sekitarnya dilirik oleh para developer Perumahan, salah satunya developer Perumahan yang mengembangkan bisnis perumahan adalah Developer X dengan proyek pembangunan Komplek Perumahan Cluster A yang berlokasi di Jl. Ciguruwik Kp. Babakan Sukamulya RT.004/RW.013, Desa Cinunuk, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung dan Komplek Perumahan Cluster B yang berlokasi di Jl. Situ Seeng RT.003/RW.001, Desa Cibiru Hilir, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung.

Penelitian ini dimaksud untuk mengetahui bagaimana kelayakan investasi yang ditinjau pada penjualan perumahan. Dengan demikian, penulis akan memberikan Perbandingan hasil dari analisis kelayakan pada penjualan rumah di Perumahan Cluster A dan Cluster B.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan identifikasi masalah sebagai berikut:

- 1) Kebijakan pemerintah terhadap pengadaan rumah, membuka peluang investasi di bidang jasa konstruksi.
- 2) Pengadaan perumahan memerlukan investasi yang besar, yang perlu dikelola dengan baik.
- 3) Penjualan unit dalam angsuran menyebabkan waktu pengembalian modal yang lebih panjang.
- 4) Berbagai bunga yang ditetapkan oleh lembaga keuangan, menyebabkan adanya angsuran yang berbeda.
- 5) Berbagai harga jual yang berbeda menyebabkan perlu adanya variasi perhitungan BEP atau pulang pokok.

1.3 Batasan Masalah

Dari beberapa identifikasi masalah yang telah dijabarkan, maka dalam penelitian ini diberikan Batasan-batasan adalah sebagai berikut:

- 1) Penelitian hanya meneliti dua studi kasus yaitu perumahan Cluster A dan Cluster B.
- 2) Penelitian berlokasi di daerah Cibiru tepatnya di Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung.
- 3) Pengumpulan data sekunder diperoleh dari Developer X.
- 4) Pembelian unit hunian sudah di mulai sebelum adanya pembangunan fisiknya.

- 5) Peneliti menggunakan metode penelitian yang digunakan adalah BCR (*Benefit Cost Rasio*), BEP (*Break Event Point*) dan PBP (*Pay Back Periode*) untuk mengatasi studi kelayakan investasi sesuai teori Giatman, (2006).

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada batasan masalah pada penelitian ini, maka dapat diangkat rumusan masalah, yaitu:

- 1) Bagaimanakah kelayakan investasi menggunakan metode *Benefit Cost Rasio* dan mengetahui titik impas dari metode *Break event point* pengadaan perumahan dalam bidang jasa konstruksi?
- 2) Bagaimanakah cara memperhitungkan waktu pengembalian modal penjualan unit yang berupa angsuran dan cash sehingga menyebabkan pengembalian modal dalam jangka panjang?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan yang ada dari penelitian adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui hasil kelayakan investasi berupa hasil perbandingan benefit dan cost dengan menggunakan metode BCR (*Benefit Cost Rasio*) dan mengetahui titik impas dengan menggunakan metode BEP (*Break Event Point*) dari perbandingan perumahan yang di ambil.
- 2) Mengetahui waktu pengembalian modal penjualan unit yang berupa angsuran dan cash, sehingga menyebabkan pengembalian modalnya dalam jangka Panjang menggunakan metode PBP (*Pay Back Periode*).

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat yang terdapat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Menjadi wawasan dan menambahkan pengetahuan bagi penulis dalam menerapkan ilmu ekonomi Teknik yang telah didapat di bangku perkuliahan.

- 2) Bisa menjadi laporan yang berarti bagi pihak developer perumahan dan kontraktor perumahan yang telah ikut serta membantu seorang penulis dalam memberikan data yang diperlukan untuk tugas akhir.
- 3) Sebagai bahan referensi dan informasi dalam melakukan penelitian selanjutnya.

1.7 Struktur Organisasi Penelitian

Agar penyampaian dalam laporan penelitian ini lebih sistematis, maka sistematika penulisan yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, bab ini berisikan latar belakang masalah, identifikasi masalah, Batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA, bab ini berisikan mengenai konteks yang jelas terhadap topik atau permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Terdiri dari teori yang mendukung atau berkaitan dengan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, bab ini berisikan mengenai metodologi yang akan menjadi alur dalam analisis yang akan dilakukan serta menguraikan Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN, bab ini berisikan mengenai hasil temuan penelitian dan pembahasan dari analisis data yang telah dilakukan serta diperoleh kesimpulan hasil penelitian.

BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI DAN REKOMENDASI, bab ini berisikan mengenai simpulan yang didapat dari hasil penelitian serta memberikan implikasi atau rekomendasi untuk perbaikan dalam suatu perencanaan di kemudian hari.