

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar yang penting bagi manusia setelah sandang dan pangan. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya yang tercantum pada Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016. Sensus Penduduk 2020 mencatat penduduk di Jawa Barat pada bulan September 2020 sebanyak 48,27 juta jiwa. Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat memaparkan bahwa hasil proyeksi penduduk *interim* 2020 – 2023 pada tahun 2021 jumlah penduduk di Provinsi Jawa Barat mencapai 48,78 juta jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk Jawa Barat 2020 – 2021 sebesar 1,41%. Peningkatan pertumbuhan penduduk sebanding dengan peningkatan jumlah kebutuhan rumah atau tempat tinggal. Setiap individu manusia akan berbondong – bondong dalam memenuhi kebutuhan dasar salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal. Perlu pengembangan pembangunan perumahan agar dapat memenuhi kebutuhan akan hunian / tempat tinggal.

Pembangunan perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan umum sehingga perlu dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana serta berkelanjutan. Status kepemilikan bangunan tempat tinggal merupakan salah satu indikator untuk mengukur tingkat kesejahteraan suatu masyarakat. Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat memaparkan bahwa terjadi penurunan status kepemilikan rumah milik sendiri di Provinsi Jawa Barat sejak tahun 2015. Pada tahun 2015 di Jawa Barat, persentase penduduk yang memiliki rumah atau tempat tinggal milik sendiri yaitu sebesar 80,63%, sedangkan pada tahun 2020 persentase kepemilikan rumah milik sendiri di Jawa Barat mengalami penurunan menjadi 77,60%. Perencanaan pembangunan perumahan perlu dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat akan tempat tinggal seiring dengan meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk setiap tahun. Perencanaan pembangunan perumahan yang sehat dan

nyaman perlu ditinjau dari beberapa aspek, diantaranya wilayah / lokasi yang akan dibangun, kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang berfungsi untuk mempermudah dalam memenuhi kebutuhan manusia yang nantinya akan menetap di lingkungan perumahan tersebut. Aspek lain yang perlu dikaji dalam perencanaan pembangunan perumahan adalah aspek sosial dan ekonomi. Pemilihan lokasi perumahan dapat mempengaruhi nilai dari setiap hunian yang ada pada perumahan. Agar terhindar dari kerugian akan pembangunan perumahan atas dasar memenuhi kebutuhan manusia, analisis mengenai layak atau tidaknya sebuah proyek pembangunan atau investasi harus dilakukan.

Analisis kelayakan ekonomi atau finansial dari suatu proyek atau investasi menjadi tolak ukur akan keberhasilan suatu proyek berhasil atau tidak. Proyek atau investasi dikatakan gagal jika terdapat kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan perencanaan, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, dan lain – lain, Husnan & Suwarsono (2014, hlm. 6) . Sebab lain yang mendasari gagalnya suatu proyek yaitu karena faktor lingkungan yang berubah, baik lingkungan ekonomi, sosial bahkan politik. Analisis kelayakan finansial dilakukan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Metode yang digunakan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu proyek yaitu dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate Return* (IRR) serta *Payback Period* (PP).

Permasalahan lahan yang terbatas di daerah perkotaan menjadi permasalahan dalam pembangunan perumahan. Semakin sempit lahan di pusat kota menimbulkan banyaknya pembangunan perumahan baru di pinggiran kota. Dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, KPRI Universitas Pendidikan Indonesia berencana membangun sebuah perumahan yaitu Kavling Graha Isola di lahan sebesar ±25 hektar. Kavling Graha Isola berlokasi di Jalan Ciloa, Desa Pasirhalang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat. Perencanaan pembangunan perumahan Kavling Graha Isola mengalihkan fungsi lahan pertanian menjadi area perumahan. Berdasarkan lokasi pembangunannya, Kavling Graha Isola terdapat di dalam Kawasan Bandung Utara yang merupakan kawasan resapan

air dan memiliki topografi bukit dan gunung serta termasuk dalam Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat. Lokasi pembangunan Kavling Graha Isola berdekatan dengan wilayah Sesar Lembang. Oleh karena itu, perencanaan pembangunan perumahan Kavling Graha Isola perlu dikaji dan dianalisis agar dapat memenuhi syarat pembangunan perumahan di Kawasan Bandung Utara.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka identifikasi masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kebutuhan rumah belum dapat dipenuhi oleh pemerintah.
2. Pembangunan perumahan belum memenuhi prasarana dan sarana yang baik.
3. Analisis kelayakan finansial pada suatu pekerjaan pembangunan belum dilaksanakan secara sungguh - sungguh.
4. Penyediaan kavling oleh KPRI UPI belum dilengkapi dengan perencanaan prasarana dan sarana.

1.3. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah, maka penulis perlu membatasinya. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Target lokasi penelitian di Kavling Graha Isola.
2. Perencanaan pembangunan Kavling Graha Isola dilaksanakan di dalam Kawasan Bandung Utara (KBU).
3. Subjek penelitian yang dikaji adalah biaya pembangunan prasarana Kavling Graha Isola.
4. Studi kelayakan dan analisis finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate Return* (IRR) serta *Payback Period* (PP).

1.4.Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada penelitian yang akan ditelaah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kerangka acuan prasarana kavling perumahan Graha Isola yang memenuhi syarat koefisien dasar bangunan 15% di Kawasan Bandung Utara?
2. Bagaimana rencana pola prasarana Kavling Graha Isola?
3. Bagaimana analisis mitigasi bencana prasarana Kavling Graha Isola?
4. Berapa rencana anggaran biaya untuk pembangunan prasarana kavling perumahan Graha Isola?
5. Bagaimana analisis sosial ekonomi prasarana kavling perumahan Graha Isola ditinjau dari pihak pemerintah, masyarakat dan pemilik kavling?

1.5.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan yang ada dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis kelayakan prasarana kavling perumahan Graha Isola yang sesuai dengan syarat koefisien dasar bangunan di Kawasan Bandung Utara dan syarat mitigasi bencana Sesar Lembang.
2. Merencanakan pola prasarana Kavling Graha Isola.
3. Menganalisis mitigasi bencana prasarana Kavling Graha Isola.
4. Mengevaluasi rencana anggaran biaya pembangunan prasarana kavling perumahan Graha Isola.
5. Menganalisis kelayakan sosial dan ekonomi pembangunan prasarana Kavling Graha Isola ditinjau dari pemerintah, masyarakat dan pemilik kavling.

1.6.Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai penelitian ini, maka dalam penulisannya dibagi secara sistematis ke dalam beberapa bab sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini membahas latar belakang penelitian, identifikasi masalah, pembahasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II Kajian Pustaka, pada bab ini menguraikan teori, hukum dan rumus yang relevan untuk mendukung masalah yang dikaji dalam penelitian ini, seperti mengenai analisis sosial ekonomi, prasarana perumahan, dan kawasan lokasi yang dikaji.

BAB III Metodologi Penelitian, pada bab ini membahas metodologi yang menjadi alur dalam analisis penelitian yang berisikan lokasi penelitian, waktu penelitian, metode penelitian, populasi dan teknik pengambilan *sample*, instrumen penelitian, data primer dan data sekunder, teknik analisis data, kerangka berfikir serta diagram alir.

BAB IV Temuan dan Pembahasan, bab ini memuat dua hal utama, yaitu temuan penelitian berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data serta pembahasan temuan penelitian untuk menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan sebelumnya.

BAB V Simpulan, Implikasi dan Rekomendasi, bab ini berisi simpulan, implikasi dan rekomendasi yang menyajikan penafsiran dan pemaknaan terhadap hasil analisis temuan sekaligus mengajukan hal-hal penting yang dapat dimanfaatkan dari hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN