

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Rumah merupakan bangunan yang terdiri dari struktur atap, lantai dan dinding yang digunakan untuk tempat tinggal. Rumah yang dibangun harus memenuhi syarat dari aspek kekuatan struktur, kesehatan, dan kecukupan luas minimum bagi penghuninya. Rumah termasuk kebutuhan pokok di dalam urutan prioritas kebutuhan manusia setelah pangan dan sandang. Setiap bagian dari rumah berperan dan saling berkaitan untuk bersama-sama memenuhi fungsi sebenarnya sesuai kebutuhan penghuninya mulai dari tempat untuk membina tumbuh kembang seluruh anggota keluarga, mencerminkan martabat serta merupakan aset bagi pemiliknya. Sesuai dengan Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan bagi masyarakat merupakan tanggung jawab pemerintah dan pemerintah daerah. Tidak semua anggota masyarakat mampu memenuhi kebutuhan rumah karena rendahnya daya beli dan minimnya akses terhadap pembiayaan kepemilikan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 21/PRT/M/2016, Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR dalam rangka pembiayaan rumah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kelompok Sasarannya adalah MBR yang memiliki

penghasilan setiap bulannya baik tetap maupun tidak tetap, maksimal sebesar Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah).

Kebutuhan penyediaan rumah terus mengalami peningkatan sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk. Menurut Departemen Permukiman dan Tata Ruang (Menpera, dalam Rahma 2010), kebutuhan masyarakat akan perumahan salah satunya berdasarkan atas tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah. Angka Backlog Perumahan di Kabupaten Jepara Tahun 2019 sesuai dengan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Jepara Tahun 2019 - 2039 mencapai 92.990 unit.

*Backlog* Perumahan adalah perhitungan tentang kebutuhan/kekurangan rumah yang didapat karena adanya faktor pertumbuhan jumlah Kepala Keluarga (KK). Hal ini akan menimbulkan peluang dan tren investasi yang terus berkembang pada bisnis properti khususnya pembangunan perumahan di Kabupaten Jepara.

Pertimbangan yang sering dijadikan acuan oleh konsumen dalam pembelian rumah ialah : (1) Lokasi. Hal ini penting karena konsumen akan melihat kemudahan dan kedekatan akses lingkungan perumahannya terhadap jarak ke sekolah, tempat kerja, fasilitas kesehatan, pasar, tempat hiburan dan lain sebagainya. (2) Harga. Yang dimaksud harga disini tidak terbatas pada harga rumahnya saja tetapi juga biaya selama proses jual beli dilakukan. (Febriyan dan Sibi, 2017).

PT. Graha Bumiarta Sejahtera yang beralamat di **Girimulya B/2 Nomor 168 Gergunung Klaten**, merupakan perusahaan/developer yang berdiri pada Tahun 2018 dan tertarik untuk menjalankan investasi perumahan di Kabupaten Jepara. Perusahaan ini menjalankan investasinya dengan membangun Perumahan Mayong Park Residence pada Tahun 2019 di Desa Sengonbugel Kecamatan Mayong Jepara pada lahan seluas  $\pm$  2 Ha sebanyak 183 unit rumah tipe 30/60. Perumahan ini merupakan perumahan subsidi Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diperuntukan bagi MBR. FLPP adalah program pembiayaan kepemilikan perumahan dari pemerintah pusat melalui bank pelaksana kepada MBR yang

dibeli dari pengembang/developer dengan plafon harga yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Untuk wilayah Kabupaten Jepara berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 535/KPTS/M/2019, harga jual per unitnya pada Tahun 2019 adalah Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah). Hal ini berbeda dengan perumahan komersial pada umumnya, dimana harga jual rumah ditentukan sendiri oleh developer berdasarkan perhitungan laba rugi internal perusahaan.

Investasi pembangunan perumahan membutuhkan biaya yang tidak sedikit, oleh karena itu perlu adanya analisis kelayakan investasi untuk menghindari kerugian. Menyadari pentingnya studi kelayakan suatu investasi perumahan khususnya perumahan bagi MBR, maka dilakukan penelitian berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KABUPATEN JEPARA (Studi Kasus : Pembangunan Perumahan Mayong *Park Residence*)”.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang, dapat diambil Perumusan Masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini yaitu : “Apakah Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah di Kabupaten Jepara (Studi Kasus : Pembangunan Perumahan Mayong *Park Residence*) yang plafon harga jual rumahnya sudah ditentukan oleh pemerintah, layak untuk dilaksanakan berdasarkan nilai *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Profitability Index* (PI) dan *Break Even Point* (BEP)? ”

## **1.3. Batasan Masalah**

Agar penelitian dapat mengarah pada permasalahan dan tidak menyimpang dari tujuan, maka dilakukan beberapa batasan sebagai berikut :

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek-aspek kebutuhan akan pembangunan Perumahan Mayong *Park Residence* di Mayong Kabupaten Jepara ditinjau dari aspek manajemen ekonomi.

2. Analisa manajemen ekonomi didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi : *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Break Even Point (BEP)*.

#### **1.4. Keaslian Penelitian**

Tesis mengenai Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Jepara (Studi Kasus : Pembangunan Perumahan Mayong *Park Residence*) belum ada dan merupakan hasil penelitian sendiri.

Penelitian tentang analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan yang sudah ada, berada di lokasi lain, tidak membahas masalah perumahan MBR dimana ketentuan dan harga jual rumahnya sudah ditentukan oleh pemerintah,serta variabel yang digunakan tidak sama.

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui biaya pada Pembangunan Perumahan Mayong Park Residence di Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.
2. Mengetahui kelayakan Pembangunan Perumahan Mayong Park Residence dari nilai *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Break Even Point (BEP)*.

#### **1.6. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Akademisi

Memberikan tambahan bukti empiris mengenai analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## 2. Bagi Organisasi

Memberikan masukan bagi developer di Kabupaten Jepara mengenai beberapa hal tentang analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## 3. Bagi Peneliti

Memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## 4. Bagi Pembaca

Sebagai tambahan informasi dan pengetahuan bagi pembaca pada umumnya dan bagi mahasiswa pada khususnya.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam memahami, maka digunakan sistematika penelitian tesis sebagai berikut :

#### **BAB I Pendahuluan**

Berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, hipotesis, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Berisi tentang bahasan mengenai studi perpustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, hasil studi dikembangkan sebagai landasan untuk menjadi dasar jawaban terhadap permasalahan penelitian.

#### **BAB III Metodologi Penelitian**

Berisi tentang bahasan mengenai bentuk penelitian, responden penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

#### **BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Berisi tentang bahasan analisa dari hasil pengumpulan data dan temuan dari hasil analisa data yang telah dilakukan.

#### **BAB V Kesimpulan dan Saran**

Berisi kesimpulan dan saran yang didapatkan dari hasil penelitian ini.