

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat, hal itu disebabkan karena semakin meningkatnya pertumbuhan populasi penduduk di suatu daerah. Tidak dipungkiri lagi bahwa sangat dibutuhkannya perencanaan hunian yang sesuai, hal ini biasa terjadi di kota-kota besar maupun daerah berkembang. Pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi masalah pertanahan, terkait ketersediaan lahan yang terbatas. Kecenderungan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran kota sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan penggunaan lahan di perkotaan.

Keterbatasan lahan kosong di perkotaan menjadikan daerah pinggiran kota menjadi alternatif pemecahan masalah.

Maka di daerah yang mengalami hal tersebut perlu merencanakan kawasan perumahan dan permukiman untuk masyarakat yang membutuhkan rumah tinggal. Dalam merencanakan pembangunan perumahan tidak boleh asal begitu saja, karena mendirikan rumah (perumahan) menyangkut keselamatan penghuninya. Untuk membangun rumah tinggal dalam lingkungan perumahan juga harus memenuhi peraturan- peraturan dari pemerintah mengenai perumahan.

Dari peraturan-peraturan yang ada kemudian diterapkan sebuah perencanaan seperti tipe-tipe rumah yang akan direncanakan, jumlah tiap tipe rumah yang akan dibangun dan fasilitas dari sarana dan prasarana yang akan direncanakan dan diterapkan dalam perencanaan di lokasi yang sudah ditentukan yang akan menghasilkan sebuah perencanaan *site plan*.

Setelah data-data perencanaan diatas terpenuhi, selanjutnya akan dicari biaya pembangunan perumahan secara keseluruhan yang telah direncanakan. Sehingga diketahui besaran biaya yang dikeluarkan untuk investasi. Kemudian disini akan dianalisa investasi dari segi finansialnya untuk mengetahui apakah proyek ini layak atau tidak untuk dibangun.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana merencanakan perumahan sesuai peraturan pemerintah tentang perumahan?

- 2) Berapa besar total rencana investasi pembangunan perumahan di Kelurahan Tegal Rejo Kabupaten Muara Enim ?
- 3) Apakah layak perencanaan investasi perumahan di kelurahan Tegal Rejo Kabupaten Muara Enim, ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Periode* (PP) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka tujuan penelitian ini yaitu:

- 1) Untuk mengetahui analisa finansial, analisa finansial yang ditinjau yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Payback Periode* (PP)
- 2) Mengetahui kelayakan pembangunan perumahan yang direncanakan dari aspek finansial.

1.4 Batasan Masalah

- 1) Obyek perencanaan pembangunan perumahan dipilih di lokasi yang strategis di Kelurahan Tegal Rejo Kabupaten Muara Enim.
- 2) Mengetahui total biaya investasi pada perencanaan investasi pembangunan perumahan di Kelurahan Tegal Rejo Kabupaten Muara Enim.
- 3) Analisa finansial yang ditinjau hanya sebatas nilai *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Payback period* (PP).

