

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Metode atau ilmu yang digunakan sebagai alat dalam kebutuhan dan keinginan hidup manusia dipelajari dalam ilmu ekonomi. kebutuhan sifatnya harus terpenuhi karena fisik dan psikologi (mental) seseorang akan terganggu jika kebutuhannya tidak dipenuhi. Sedangkan keinginan apabila tidak dipenuhi hanya akan mengganggu psikis/mental seseorang semata karena sifatnya tidak harus terpenuhi (karim, 2004).

Tujuan utama manusia hidup di dunia yaitu untuk memperoleh kebahagiaan. Penelitian yang dilakukan oleh p3ei univestitas islam Indonesia (2008) mengungkapkan bahwa dalam jangka pendek maupun panjang, orang akan merasa bahagia jika kebutuhan dan keinginannya dapat terpenuhi. Sehingga perekonomian modern saat ini semakin memberikan perhatian dalam pemenuhan kebutuhan dan keinginan manusia baik primer, sekunder maupun terseir.

Tempat tinggal (rumah) dan lingkungan yang layak adalah hak setiap penduduk suatu negara. Karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok/primer manusia. Fungsi rumah adalah sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan dan pendidikan keluarga, penyampaian budaya, serta dalam rangka mempersiapkan generasi muda. Sehingga pembangunan dan pengembangan perumahan yang layak menjadi penting karena itu menjadi sarana pengembangan sumber daya manusia.

Kenyataannya pada saat ini kebutuhan primer berupa rumah tinggal bagi masyarakat belum sepenuhnya terpenuhi. Banyak faktor yang mempengaruhi hal tersebut diantaranya pemerintah yang memiliki kewajiban dalam menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau memiliki keterbatasan terutama dalam hal pendanaan bagi pembangunan perumahan.

Proyek investasi memerlukan biaya yang besar sehingga diperlukan analisis kelayakan proyek yang menguntungkan karena dalam jangka panjang dapat mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan. Analisis kelayakan investasi dilakukan untuk meminimalisir terjadinya kerugian bagi perusahaan.

Perusahaan dalam melakukan investasi umumnya berorientasi untuk mendapatkan keuntungan. Karena itulah analisis studi kelayakan investasi perlu dilakukan sebelum proyek tersebut dijalankan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keuntungan yang diharapkan. Studi yang digunakan pada analisis kelayakan suatu proyek salah satunya adalah dari segi teknis dan finansial. Analisis kelayakan finansial dimaksudkan untuk memilih dan menyaring beberapa proyek atau investasi yang memiliki potensi keberhasilan teknis dan finansialnya.

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai proyek pembangunan perumahan. Dan diajukan judul penelitian yaitu “analisis kelayakan teknik dan finansial perumahan Baturaja Kemiling Asri”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Jika melihat penjelasan sebelumnya bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Sehingga perlu adanya proyek pembangunan perumahan baik dari pemerintah maupun swasta. mengacu pada hal tersebut maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Menganalisis kelayakan teknis dan finansial Perumahan Baturaja Kemiling Asri ?

## **1.3 Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah supaya penelitian ini fokus pada latar belakang dan pembatasan yang dirumuskan dan tidak menyimpang dari topik yang akan dibahas, penelitian dibatasi pada pengerjaan pembangunan perumahan dan secara khusus membahas kelayakan teknis dan finansial saja.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui aspek kelayakan teknis pada Perumahan Baturaja Kemiling Asri dari Koefesien Dasar Bangunan (KDB), Koefesien Lahan Bangunan (KLB), Koefesien Dasar Hijau (KDH)
- b. Untuk mengetahui aspek kelayakan financial pada Perumahan Baturaja Kemiling Asri dari Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR) dan Paybck Period (PP)

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Peneliti berharap bahwa penelitian yang dilakukan ini dapat memberikan manfaat yaitu sebagai berikut:

- a. Bagi akademisi, penelitian ini dapat menjadi rujukan tentang analisis investasi dan studi kelayakan.
- b. Bagi pengembang, penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam mengambil kebijakan terkait investasi perumahan.
- c. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat membuka wawasan dan cakrawala baru mengenai investasi dan studi kelayakan.