BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Sejalan dengan penambahan penduduk yang begitu pesat, masalah pemukiman menjadi semakin rumit dan pelik. Indonesia selain mempunyai masalah dengan penambahan penduduk yang tinggi juga dibebani dengan arus urbanisasi yang tinggi, bahkan melebihi daya dukungnya. Hal ini semakin parah disebabkan oleh sebagian besar urbanis yang berasal dari kalangan masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu membayar biaya pemukiman yang layak.

Sebagaimana telah dipahami, rumah selain merupakan kebutuhan pokok manusia setelah pangan juga berfungsi sebagai sarana utama pembinaan pribadi, yang selanjutnya akan berfungsi sebagai sarana pembinaan kehidupan berkeluarga, bermasyarakat dan bernegara. Karena itu, untuk memenuhi fungsi-fungsi di atas, maka pembangunan perumahan dan pemukiman harus dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk, lingkungan serta pembiayaannya.

Permasalahan utama dari perumahan adalah biaya. Dalam tingkat daya beli masyarakat yang rendah faktor biaya menjadi kendala utama dalam pemenuhan kebutuhan dasar setelah pangan dan sandang ini, usaha untuk mempertemukan antara kebutuhan papan masyarakat dengan daya belinya dicari upaya dengan cara pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas yang diwujudkan dalam pembangunan rumah sederhana dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun penyediaan rumah tinggal tidak selaras dengan pertumbuhan penduduk sehingga permintaan rumah tinggal mengalami peningkatan dari tahun ke tahun serta dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dalam hal daya beli masyarakat. Dalam hal ini jadwal merupakan faktor yang dominan dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal disamping mutu bangunan dijaga dengan baik serta biaya pembangunan yang rendah.

1.2 MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN

Sejalan dengan permasalahan tersebut di atas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan proyek dengan metode *Benefit Cost Ratio*

(*BCR*) dan tingkat signifikansi kenaikan harga jual rumah tiap tahun di Indonesia khususnya di daerah kabupaten Bandung.

1.3 PEMBATASAN MASALAH

Untuk memudahkan penulisan tugas akhir ini, maka penguraian mengenai masalah yang dibahas akan dilakukan pembatasan masalah, yaitu:

1. Pembahasan didasarkan pada situasi ekonomi 5 tahun ke belakang. Pada masa setelah itu di luar lingkup pembahasan tugas akhir ini.
2. Harga jual rumah dalam perumahan yang ditinjau adalah harga jual rumah untuk Tipe RS.21/60 Kpl, Tipe RS.21/60 Tgl, Tipe RS. 36/98 Kpl, Tipe RS.36/98 Tgl pada saat 5 tahun ke belakang yang merupakan rumah sederhana. Penelitian ditinjau dari Perum Perumnas selaku owner.
3. Analisis yang dipakai untuk kelayakan proyek dalam penelitian ini adalah metode analisis ekonomi dengan menggunakan metode *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Net Present Value (NPV)*.
4. Kenaikan harga BBM hanya mempengaruhi dalam penentuan kenaikan harga jual rumah pada tahap pembangunan yang baru dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2004.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Agar Tugas Akhir ini dapat dimengerti dengan mudah dan benar, maka penulisan selanjutnya dibuat dengan sistematis sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisikan penjelasan dan gambaran secara umum mengenai garis besar permasalahan dan sistematika penulisan

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang teori kelayakan proyek, aspek pasar dan aspek ekonomi proyek.

BAB 3 STUDI KASUS

Bab ini menjelaskan gambaran umum daerah studi, sarana prasarana yang tersedia dan data aspek ekonomi

BAB 4 ANALISIS MASALAH

Menganalisis data-data yang telah diperoleh berdasarkan teori-teori yang ada.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan yang dapat diambil dari tugas akhir ini dan juga saran-saran untuk perkembangan.