

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan umumnya di Propinsi Riau sudah menunjukkan peningkatan yang cukup baik dan pesat. Hal ini dapat dilihat dengan meningkatnya pembangunan di berbagai bidang pada daerah – daerah yang ada di Provinsi Riau. Hal yang dapat dilihat salah satunya yaitu pembangunan perumahan. Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat tiap tahun nya terutama di Pekanbaru merupakan salah satu pemicu kebutuhan perumahan yang semakin meningkat. Pertumbuhan penduduk di Pekanbaru saja mencapai 1.038.118 jiwa pada akhir tahun 2015 (Kepala BPPMKB). Oleh karena itu, tidak diragukan lagi bahwa kebutuhan masyarakat akan suatu rumah pun semakin besar.

Rumah tidak hanya sekedar tempat berlindung, namun sudah merupakan bagian hidup yang mencakup banyak pengaruh. Seiring berjalannya waktu, rumah yang awalnya untuk tempat berlindung dari panas, hujan dan binatang luar, berubah menjadi salah satu bentuk sesuatu yang bisa dijadikan investasi jangka panjang. Hal inipun juga memicu semangat setiap orang untuk mempunyai rumah agar bisa diinvestasikan.

Pemerintah belum lama ini menerapkan program sejuta rumah atau bisa disebut sebagai rumah subsidi. Rumah subsidi merupakan suatu hunian yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Sehingga, diharapkan semua Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), seperti nelayan dan buruh dapat segera memiliki rumah. Tipe rumah subsidi biasanya yaitu rumah yang bertipe 36. Karena hal inipun semakin banyak pula masyarakat yang mengincar rumah ini untuk di beli dan ditempati serta untuk diinvestasikan

nantinya. Akan tetapi para masyarakat juga harus mengetahui apakah rumah subsidi ini layak apa tidak dalam pembangunannya. Karena tidak sedikit rumah subsidi telah dibangun, akan tetapi sekitar 30% - 40% sebenarnya tidak layak untuk ditempati. Karena akhir – akhir ini masyarakat banyak menuntut lebih ke pendekatan kelayakan huni. Bukan saja pada aspek bangunan tapi ada rasa nyaman. Rasa nyaman yang dimaksud seperti, adanya plafon, dinding diplester, lantainya tidak beton kasar tapi sudah lebih licin, dan jika bisa lantai rumah sudah menggunakan keramik. Jadi rumah yang dibangun ke depan itu tidak hanya sekedar jadi fisik, handal secara keselamatan dan keamanan tapi juga ada rasa nyaman menempati rumah tersebut.

Saat ini, *developer* PT. Sinarmuda Setia Pertiwi sedang mengembangkan pembangunan perumahan Griya Setia Bangsa Kota Pekanbaru. Perumahan ini merupakan salah satu perumahan bersubsidi yang dibangun di Jalan Karosin (Garuda Sakti Km 4,5) Kota Pekanbaru. Rumah ini memiliki type 36/108, dengan jumlah total rumah yang akan di bangun di Perumahan Griya Setia Bangsa ini adalah 1.160 unit.

Dengan adanya hal ini dapat membuka peluang berinvestasi bagi pengembang (*developer*) untuk mewujudkan solusi dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan, maka penulis tertarik untuk mengajukan judul penelitian tugas akhir yaitu “**Analisa Kelayakan Perumahan Griya Setia Bangsa Tipe 36/108 Kota Pekanbaru**”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Perumahan Griya Setia Bangsa Tipe 36/180 Kota Pekanbaru ditinjau dari aspek market ?
2. Apakah Perumahan Griya Setia Bangsa Tipe 36/108 Kota Pekanbaru layak dibangun dan diinvestasikan ditinjau dari segi ekonomi teknik?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Menganalisa Perumahan Griya Setia Bangsa Tipe 36/108 Kota Pekanbaru ditinjau dari aspek market.
2. Menganalisa kelayakan Perumahan Griya Setia Bangsa Tipe 36/108 Kota Pekanbaru layak dibangun dan diinvestasikan ditinjau dari segi ekonomi teknik.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini adalah :

1. Mengetahui bagaimana cara menganalisa kelayakan perumahan dari sisi ekonomi teknik.
2. Bagi rekan- rekan mahasiswa dapat dijadikan sebagai referensi tambahan dalam menyusun tugas akhir dan bahan kuliah yang berhubungan dengan tugas akhir ini.
3. Untuk referensi bagi masyarakat yang akan menganalisa tentang kelayakan perumahan.

1.5 Batasan Masalah

Agar penelitian tugas akhir ini lebih terarah dan jelas, maka didalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan, antara lain :

1. Lokasi proyek adalah di Perumahan Griya Setia Bangsa Kota Pekanbaru.
2. Data yang digunakan berasal dari PT. Sinarmuda Setia Pertiwi, seperti :
 - a. *Site Plan*
 - b. Spesifikasi dan desain tipe rumah (berupa brosur)
 - c. *Pricelist* harga upah pekerjaan
 - d. SOP Anggaran fasum dan fasos
3. 80 kuesioner dari responden yang telah membeli rumah dan menempatnya, kuesioner ini mewakili keseluruhan responden dari perumahan Griya Setia Bangsa Kota Pekanbaru.

4. Tinjauan analisa kelayakan dari sisi ekonomi teknik menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR).

