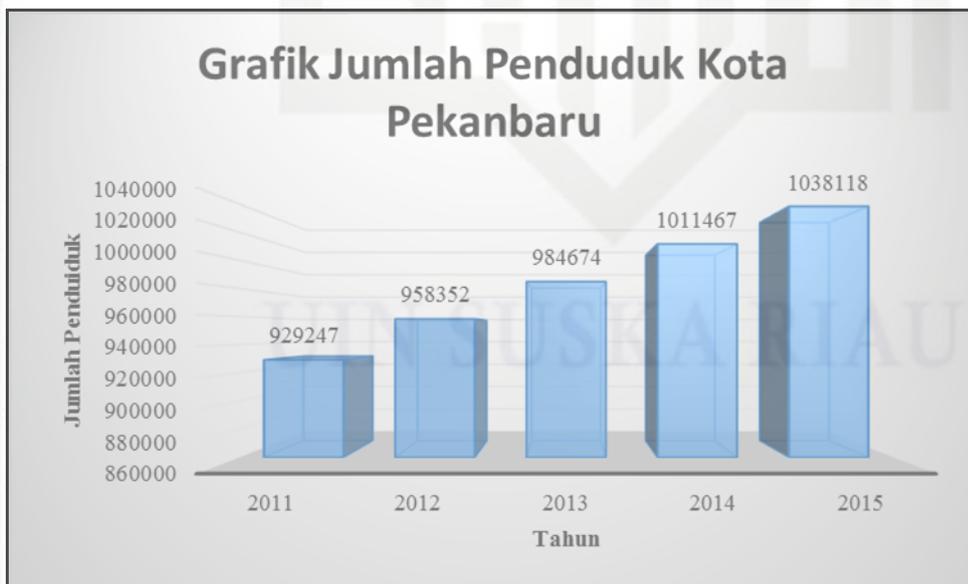


# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan primer masyarakat dari waktu ke waktu semakin mengalami peningkatan. Kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan mutlak diperlukan bagi setiap masyarakat. Salah satu kebutuhan primer yang dibutuhkan masyarakat adalah papan atau rumah. Rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal selama periode waktu tertentu. Rumah, sekarang ini menjadi sebuah kebutuhan penting dalam hidup manusia, dia masuk dalam sebuah lingkaran kebutuhan pokok yang setiap insan harus memilikinya. Sebagai salah satu kebutuhan primer bagi hidup manusia, rumah amat berperan penting dalam keberlangsungan hidup seseorang (Putra, 2013).

Kota Pekanbaru merupakan ibu kota dari Propinsi Riau, sehingga menjadikan Kota Pekanbaru menjadi tempat tujuan terbaik bagi masyarakat yang ada di luar Kota Pekanbaru untuk mencari pekerjaan serta menimba ilmu sehingga membuat jumlah penduduk di Kota Pekanbaru tiap tahunnya selalu meningkat, sehingga membuat kebutuhan akan rumah menjadi meningkat pula. Berikut adalah grafik pertumbuhan jumlah penduduk Pekanbaru:



Gambar 1.1 Grafik Jumlah Pertumbuhan Penduduk Kota Pekanbaru  
(Sumber: BPS Kota Pekanbaru)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.  
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat dilihat pertumbuhan penduduk di Pekanbaru meningkat dari setiap tahunnya, hal ini tentu saja sangat berpengaruh terhadap kebutuhan rumah. Jumlah penduduk yang terus bertambah membutuhkan ketersediaan rumah yang cukup pula. Sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk, maka pengembangan proyek perumahan memiliki prospek bisnis yang cerah dan menguntungkan, sehingga menciptakan peluang bisnis dibidang properti khususnya perumahan, karena rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh setiap masyarakat. Namun dengan berbedanya tingkat ekonomi masyarakat, maka akan menuntun kepada pemerintah untuk membangun sebuah perumahan dengan harga ekonomis yang bisa dijangkau oleh masyarakat khususnya golongan menengah ke bawah. Berbagai upaya telah dilakukan oleh pemerintah Kota Pekanbaru dalam pembangunan rumah supaya bisa terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah. Namun peran pemerintah Kota Pekanbaru dalam memenuhi kebutuhan perumahan tidaklah cukup, sehingga pihak swasta juga sangat diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap perumahan tersebut. Sehingga saat ini banyak para pengembang usaha perumahan bersaing untuk membangun suatu perumahan yang sesuai dengan selera dan minat masyarakat. Berikut ini adalah data jumlah rumah yang dibangun serta rumah yang laku terjual di PT. Tri Tunggal Permata:

Tabel 1.1 Data Penjualan Rumah PT. Tri Tunggal Permata Tipe 45

No	Tahun	Jumlah Rumah Dibangun	Jumlah Rumah Laku Terjual
1	2009	2	2
2	2010	10	8
3	2011	14	14
4	2012	17	15
5	2013	42	40
6	2014	27	23
7	2015	13	13

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)

Berdasarkan Tabel 1.1 maka dapat kita ketahui bahwa jumlah rumah yang dibangun serta jumlah rumah laku terjual dari tahun ke tahun masih mengalami naik turun. Hal ini membuat perusahaan harus bisa mempersiapkan diri untuk menghadapi persaingan dalam mengembangkan perumahan karena keberagaman keinginan konsumen dalam memilih kriteria rumah. Perusahaan harus mampu

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membuat perumahan yang sesuai dengan keinginan pasar, agar produk yang mereka tawarkan dapat bersaing, dan diterima pasar.

Pada dua perumahan kompetitor yaitu perumahan Bumi Mi'raj Riau yang membangun rumah tipe 45 minimalis dan perumahan Permata Rawa Bening yang membangun rumah tipe 45 standar dapat dilihat bahwa rumah tipe 45 minimalis lebih menarik minat konsumen sehingga seluruh unit rumah sudah laku terjual, berbeda dengan rumah tipe 45 standar, karena kalau dilihat dari segi harga perbedaan antara dua rumah ini tidak terlalu jauh berbeda antara perumahan Bumi Mi'raj Riau menjual rumah tipe 45 minimalis dengan harga Rp. 350.000.000 sedangkan perumahan Permata Rawa Bening menjual rumah tipe 45 standar dengan harga Rp.290.000.000, sedangkan dari segi fasilitas rumahpun, perumahan Bumi Mi'raj Riau memberikan fasilitas seperti adanya *security*, mesjid, lapangan olahraga, taman bermain serta jalan menggunakan paving block sedangkan perumahan Permata Rawa Bening hanya memberikan fasilitas seperti mesjid dan jalan paving block. Berikut adalah foto perumahan Bumi Mi'raj Riau dan perumahan Permata Rawa Bening:



Gambar 1.2 Perumahan Bumi Mi'raj Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 1.3 Perumahan Permata Rawa Bening

Sejalan dengan pernyataan di atas, berdasarkan hasil kuesioner wawancara yang telah dilakukan terhadap 30 orang responden didapat hasil bahwa seluruh responden mengatakan bahwan responden tersebut akan membeli rumah baik dalam dalam waktu dekat ataupun beberapa tahun kedepan, mereka membeli rumah itu ada yang digunakan sebagai tempat tinggal ada juga sebagai investasi dimasa depan. Adapun pernyataan kebutuhan konsumen dapat dilihat pada Tabel 1.2 di bawah ini:

Tabel 1.2 Pernyataan Kebutuhan Konsumen Terhadap Perumahan

No	Pernyataan Kebutuhan Konsumen	Interpretasi
1.	Model rumah tidak standar	Model rumah minimalis
	Model rumah ada gayanya	
2.	Ukuran rumah tidak terlalu kecil/sempit	Ukuran rumah sedang
	Ukuran rumah jangan terlalu besar	
	Ukuran rumah standar	
3.	Perumahan dekat dengan pasar	Lokasi rumah dekat dengan fasilitas umum
	Perumahan tidak jauh dengan rumah sakit	
	Perumahan dapat diakses oleh transportasi umum	
	Perumahan tidak jauh dengan sarana pendidikan	

(Sumber: Survey Lapangan, 2017)

Tabel 1.2 Pernyataan Kebutuhan Konsumen Terhadap Perumahan (Lanjutan)

No	Pernyataan Kebutuhan Konsumen	Interpretasi
4.	Pondasi bangunan kuat	Kualitas bangunan
	Atap tidak mudah bocor	
5.	Terdapat sedikit tanah kosong	Adanya halaman depan
	Adanya tempat untuk parkir	
6.	Lingkungan bersih	Lingkungan yang nyaman
	Bebas banjir	
7.	Adanya security	Keamanan terjaga
	Adanya CCTV dilingkungan perumahan	
8.	Jalan ke perumahan bagus	Akses jalan ke lokasi mudah ditempuh
9.	Harga jangan terlalu mahal	Harga terjangkau
	Harga sesuai pasaran	
10.	Dengan memberikan potongan harga kepada 3 pembeli pertama	Pemberian bonus
	Memberikan tangki air	
	Adanya memberikan kanopi gratis kepada pembeli yang membayar cash	
	Adanya discount	
	Adanya produk yang diberikan secara gratis	

(Sumber: Survey Lapangan, 2017)

Berdasarkan Tabel 1.2 kita bisa mengetahui masih ada permintaan konsumen yang belum terpenuhi selama ini, sehingga mengharuskan kita untuk melakukan pembangunan rumah yang sesuai dengan keinginan konsumen, sehingga nantinya ketika rumah yang selesai dibangun akan cepat laku dipasaran karena membangun rumah sesuai dengan keinginan konsumen secara umum.

Sebelum dibahas di muka, mengapa perlu adanya studi kelayakan sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan. Intinya apabila usaha atau proyek tersebut dijalankan tidak akan sia-sia atau dengan kata lain tidak membuang uang, tenaga, atau fikiran secara percuma serta tidak akan menimbulkan masalah yang tidak perlu di masa yang akan datang. Bahkan dengan adanya usaha atau proyek akan dapat memberikan berbagai keuntungan serta manfaat kepada berbagai pihak (Kasmir, 2004).

PT. Tri Tunggal Permata merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan. Karena kondisi perekonomian Indonesia yang melemah maka perusahaan harus bisa membangun perumahan yang harganya

terjangkau oleh masyarakat. Oleh karena itu perusahaan perlu melakukan studi kelayakan untuk pembangunan perumahan tipe 45/120 ini karena ketika proyek perumahan dibangun perusahaan tidak akan mengalami kerugian. Untuk melihat kelayakan pembangunan, pada penelitian ini akan dianalisis menggunakan 5 (lima) aspek studi kelayakan, yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka didapat rumusan masalah yaitu bagaimana analisa kelayakan pembangunan perumahan tipe 45/120 di Jalan Teropong oleh PT. Tri Tunggal Permata ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan pembangunan perumahan tipe 45/120 di Jalan Teropong oleh PT. Tri Tunggal Permata ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis  
Sebagai bahan peningkatan kemampuan dalam menganalisis masalah dan penerapan ilmu yang dipelajari
2. Bagi Perusahaan  
Penelitian diharapkan memberikan informasi kepada PT. Tri Tunggal Permata dalam menentukan kelayakan pembangunan perumahan.

## 1.5 Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian, perlu dilakukan pembatasan agar penelitian lebih terfokus pada pokok permasalahan dan tujuan penelitian. Untuk itu, batasan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Menggunakan tingkat suku bunga 9 %
2. Pada penelitian ini membahas 2 kompetitor yaitu perumahan Bumi Mi'raj Riau dan perumahan Permata Rawa Bening.





## 1.6 Posisi Penelitian

Posisi penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 1.3 Posisi Penelitian

Kriteria	Peneliti 1 (Apri Indra Martono)	Peneliti 2 (Eko Purnama Putra)	Peneliti 3 (Allan Hawari Putra)	Peneliti 4 (Ria Larici)	Peneliti 5 (Deka Nadia Putri)
Judul	Analisa Investasi dan Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Griya Asri di Karanganyar	Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru oleh PT. Tri Tunggal Permata	Analisis Kelayakan Investasi Penambahan Gerai Baru (Studi Kasus: UD. F1 Aina Payakumbuh)	Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Berlian Kuok Sejahtera	Analisa Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 45/120 di Jalan Teropong oleh PT. Tri Tunggal Permata
Tahun	2013	2013	2015	2015	2017
Metode	1. Aspek pasar	1. Aspek pasar dan pemasaran 2. Aspek keuangan	1. Aspek pasar dan pemasaran 2. Aspek hukum 3. Aspek MSDM 4. Aspek keuangan	1. Aspek keuangan	1. Aspek pasar dan pemasaran 2. Aspek hukum 3. Aspek teknis 4. Aspek keuangan 5. Aspek lingkungan
Objek Penelitian	Pembangunan Perumahan Griya Asri di Karanganyar	Perumahan PT. Tri Tunggal Permata	UD. F1 Aina Payakumbuh	Perumahan Berlian Kuok Sejahtera	Pembangunan Perumahan PT. Tri Tunggal Permata
Universitas	Universitas Muhammadiyah Surakarta	Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau	Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau	Universitas Riau	Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam laporan tugas akhir adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah serta sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang akan digunakan dalam mendukung proses penelitian. Dalam hal ini analisis dalam kelayakan pembangunan perumahan antara lain aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan langkah-langkah dalam penyelesaian masalah yang menjadi objek penelitian agar diperoleh pembahasan dan analisa masalah yang sistematis.

### **BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA**

Bab ini menguraikan tentang cara pengolahan data yang diperlukan dalam penyelesaian masalah.

### **BAB V ANALISA**

Bab ini menguraikan tentang analisa dan pembahasan mengenai hasil dari pengolahan data.

### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil analisa pengolahan data yang telah dilakukan.