

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kabupaten Gresik merupakan salah satu kabupaten yang ada di Jawa Timur dan merupakan kota industri yang sangat pesat. Peningkatan penduduk tiap tahun bertambah dan mengalami peningkatan tiap tahun dimana perlu sekali pekerja – pekerja membutuhkan rumah tempat tinggal yang layak huni, khususnya bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah dan kelompok berpenghasilan informal (Irmansyah, 2013)

Berdasarkan data Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kabupaten Gresik pada akhir tahun 2015 sebanyak 1.303.773 jiwa, yang terdiri dari 655.460 laki-laki dan terdiri dari 648.313 perempuan dengan luas wilayah 1.191,25 Km<sup>2</sup>. Kabupaten Gresik mempunyai kepadatan penduduk pada tahun 2015 sebesar 1.094 jiwa/Km<sup>2</sup>.

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Perkembangan teknologi pada bidang konstruksi yang semakin meningkat, iklim perbankan yang mendukung serta pola hidup masyarakat modern yang ingin serba praktis dan efisien, membuat bisnis di bidang properti semakin diminati (Yunita et al, 2015)

Rumah atau hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Pertambahan penduduk pendatang di kota Gresik setiap tahunnya terus meningkat, maka semakin meningkat pula permintaan akan rumah tempat tinggal. Permasalahan lingkungan serta kriminalitas yang tinggi terkadang menyebabkan rumah sebaiknya didesain secara khusus dengan memperhatikan keindahan, kesejukan, kesehatan dan keamanan, serta perancangan yang baik dalam pembangunan rumah di daerah perkotaan. Sebelum melakukan investasi terlebih dahulu dilakukan analisis kelayakan investasi sehingga dapat diketahui apakah proyek pembangunan perumahan Mutiara Land Cerme di kabupaten Gresik dapat menguntungkan atau tidak dimasa-masa datang (Indrawati, 2015)

Dalam study kelayakan ini, langkah pertama yang perlu ditentukan adalah sejauh mana aspek-aspek yang mempengaruhi proyek diteliti. Kemudian untuk aspek-aspek tersebut perlu dianalisis sehingga kita bisa mempunyai gambaran kelayakan masing-masing aspek. Dengan demikian alat dan kerangka analisa perlu disiapkan. Selain itu perlu ditentukan data dan sumber data untuk analisa tersebut. Mungkin kita bisa mengadakan sebagian besar data dari data sekunder, tetapi mungkin juga kita harus menggunakan dan mencari sendiri data primer. Umumnya data merupakan kombinasi dari kedua jenis ini.

Analisis kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya satu proyek (Proyek Investasi) dilaksanakan dengan berhasil. (Husnan dan Suwarsono, 2014)

Disini penulis memilih dengan perumahan Mutiara Land yang bisa terjangkau oleh masyarakat luas serta penelitian kelayakkan perumahan Mutiara Land Cerme di kabupaten Gresik.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Proyek pembangunan perumahan Mutiara Land Cerme kabupaten Gresik dikhususkan untuk yang belum memiliki tempat tinggal sehingga perumusan masalah dalam penulisan peneliti ini adalah :

1. Sejauh mana kelayakan pembangunan kawasan perumahan Murtiara Land Cerme di tinjau dari aspek pasar?
2. Sejauh mana kelayakkan pembangunan kawasan perumahan Mutiara Land Cerme ditinjau dari aspek finansial?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Dari Penelitian masalah diatas maka penulis menetapkan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan kelayakan hunian dan tata ruang kota pada pembangunan perumahan Land Cerme di kabupaten Gresik, yang meliputi aspekpasar.
2. Meningkatkan kelayakan hunian pada pembangunan perumahan Land Cerme di kabupaten Gresik, yang meliputi aspek finansial.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulis adalah :

1. Secara obyektif diharapkan pembangunan perumahan Mutiara Land dapat diterima dan terjangkau oleh masyarakat di kota Gresik.
2. Pengembang dapat meningkatkan perluasan kawasan pembangunan Perumahan Land Cerme di kabupaten Gresik.

#### **1.5 Batasan Masalah**

Dalam melakukan pembahasan pada penelitian ini penulis membatasi masalah sebagai berikut :

1. Obyek penelitian pada kelayakan hunian perumahan Mutiara Land di Cerme kabupaten Gresik.
2. Aspek-aspek kelayakkan yang ditinjau meliputi aspek pasar
3. Aspek-aspek finansial yang di tinjau meliputi – IRR, NPV, BCR, PBP