

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Perumahan menjadi komponen krusial dalam memenuhi kebutuhan hunian masyarakat. Perumahan merupakan suatu unsur fundamental bagi kehidupan manusia karena melambangkan tempat berlindung dan berkembangnya kehidupan keluarga. Hal ini menjadi peluang besar bagi perusahaan properti, seperti PT Fajar Ratna Kumala.

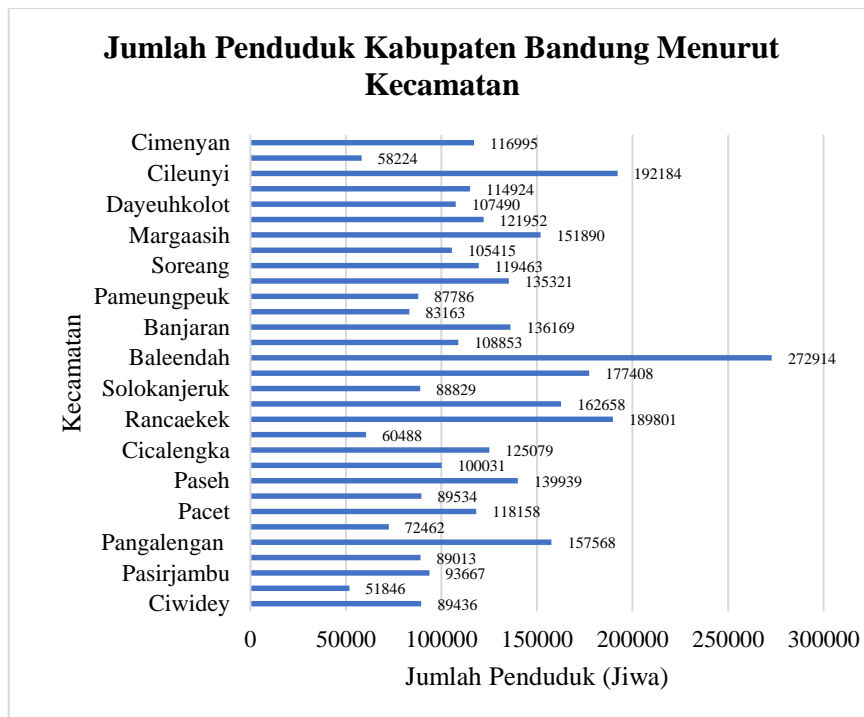
PT Fajar Ratna Kumala merupakan salah satu perusahaan properti yang bergerak di industri perumahan atau bisa disebut sebagai *developer*. Perusahaan ini telah membangun beberapa perumahan di Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, yaitu Rancamanyar Regency 1 dan Rancamanyar Regency 2. Dari kedua perumahan tersebut, PT Fajar Ratna Kumala melihat potensi kenaikan penduduk di daerah Baleendah semakin meningkat sehingga ingin membangun perumahan yang baru di daerah Baleendah.

Pada tahun 2014, perusahaan telah membeli lahan 12 hektar di Jalan Rancamanyar, Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah dengan status hukum tanah yaitu Surat Hak Guna Bangunan (SHGB). Lahan tersebut berupa sawah yang dimanfaatkan oleh masyarakat, tetapi tidak produktif karena tidak ada sistem irigasi yang baik yang mengakibatkan sistem pengairan sawah tidak bagus. Lahan ini sudah mendapatkan persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) & Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bandung. Selain itu, perusahaan telah menentukan jumlah rumah dari setiap tipe rumah yang akan dibangun. Meskipun sudah memiliki dokumen-dokumen tersebut, pembangunan Perumahan XYZ masih belum terlaksana karena pada tahun 2014 perusahaan memiliki masalah internal.



Gambar I. 1 Lokasi Perumahan XYZ

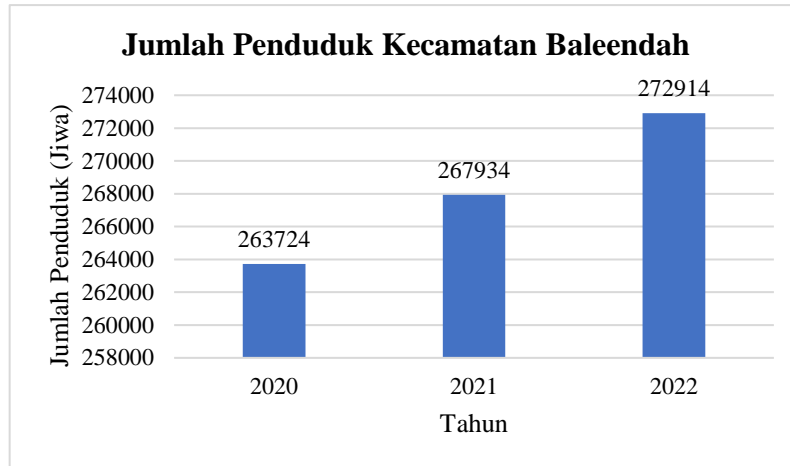
Pada tahun 2024 perusahaan melihat bahwa permintaan akan rumah terus meningkat dan ingin memanfaatkan peluang dengan melanjutkan rencana pembangunan Perumahan XYZ di Kecamatan Baleendah. Hal ini didasarkan pada data di bawah ini.



Gambar I. 2 Jumlah Penduduk Kabupaten Bandung Menurut Kecamatan Tahun 2022

(Sumber: Badan Pusat Statistika Kabupaten Bandung, 2022)

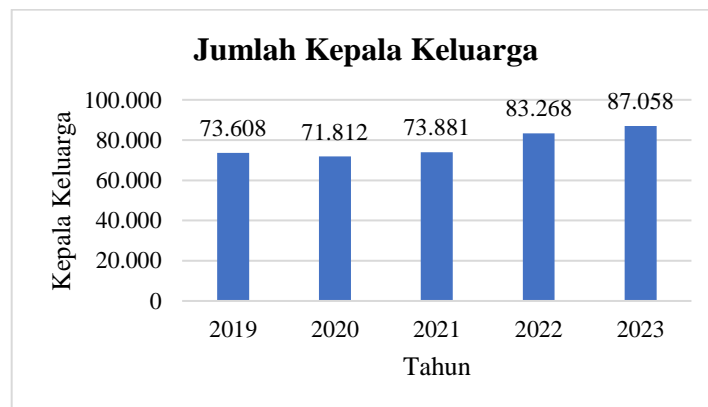
Pada gambar I.2 diperoleh bahwa Kecamatan Baleendah memiliki jumlah penduduk yang paling banyak dari kecamatan lainnya. Kecamatan Baleendah memiliki jumlah penduduk sebanyak 272.914 ribu jiwa yang setiap tahunnya, mengalami peningkatan yang dapat dilihat pada gambar I.3.



Gambar I. 3 Jumlah Penduduk Kecamatan Baleendah Tahun 2020-2022

(Sumber: Badan Pusat Statistika Kabupaten Bandung, 2022)

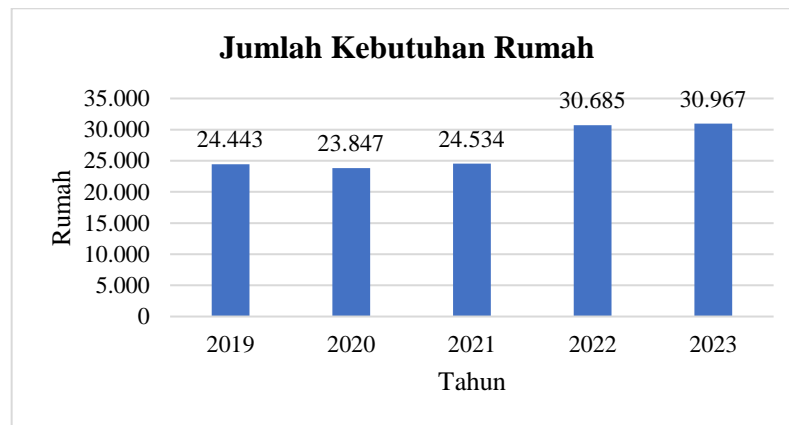
Pada tahun 2020 penduduk Kecamatan Baleendah sebesar 263.724 jiwa dan meningkat sebesar 1,59% di tahun 2021 dengan jumlah penduduk sebesar 267.934 jiwa. Lalu, pada tahun 2022 jumlah penduduk menjadi 272.914 yang mana terjadi peningkatan sebesar 1,86% dari tahun 2021.



Gambar I. 4 Jumlah Kepala Keluarga Kecamatan Baleendah Tahun 2019-2023

(Sumber: Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan, 2024)

Dari gambar I.4, jumlah kepala keluarga di Kecamatan Baleendah terdapat peningkatan setiap tahunnya. Terdapat 73.608 kepala keluarga pada tahun 2019 dan meningkat sebanyak 12% menjadi 87.058 kepala keluarga. Namun, tidak semuanya memiliki rumah sehingga dari peningkatan ini, maka permintaan akan rumah pun menjadi meningkat.



Gambar I. 5 Jumlah Permintaan Rumah di Kecamatan Baleendah  
(Sumber: Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan, 2024)

Berdasarkan gambar I.5, dapat dilihat bahwa permintaan rumah di Kecamatan Baleendah terus meningkat dari tahun 2019 hingga tahun 2023. Terdapat peningkatan sebesar 21% dari tahun 2019 hingga tahun 2023. Sehingga, dapat dikatakan bahwa semakin meningkatnya populasi penduduk di Kecamatan Baleendah maka semakin meningkat pula kebutuhan rumah di Kecamatan Baleendah. Hal ini juga didukung oleh Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Bandung Nomor 12 Tahun 2022 Pasal 11 bahwa setiap kepala keluarga harus memiliki tempat tinggal yang layak huni.

Oleh karena itu, dari data serta penjelasan di atas, PT Fajar Ratna Kumala ingin menganalisis apakah pembangunan perumahan di lahan tersebut layak atau tidak berdasarkan aspek pasar, aspek legal, aspek lingkungan, aspek teknik, aspek finansial dan menghitung tingkat sensitivitas industri perumahan di daerah Baleendah.

## **I.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, berikut merupakan rumusan masalah dalam penelitian ini:

1. Bagaimana estimasi besarnya permintaan pasar perumahan di Kecamatan Baleendah?
2. Bagaimana kelayakan aspek legal untuk memenuhi persyaratan pembangunan dan perancangan Perumahan XYZ ini?
3. Bagaimana dampak aspek lingkungan pada Perumahan XYZ di Kecamatan Baleendah?
4. Bagaimana rancangan teknik untuk pembangunan dan perancangan Perumahan XYZ?
5. Bagaimana kelayakan aspek finansial untuk pembangunan dan perancangan Perumahan XYZ?
6. Bagaimana tingkat sensitivitas industri perumahan di Kecamatan Baleendah?

## **I.3 Tujuan Tugas Akhir**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengestimasi besarnya permintaan pasar perumahan saat ini di Kecamatan Baleendah.
2. Memenuhi persyaratan kelayakan aspek legal untuk pembangunan dan perancangan Perumahan XYZ.
3. Mengidentifikasi dampak lingkungan pada Perumahan XYZ di Kecamatan Baleendah.
4. Merancang aspek teknis untuk pembangunan dan perancangan Perumahan XYZ.
5. Mengukur kelayakan finansial untuk pembangunan dan perancangan Perumahan XYZ.
6. Mengukur tingkat sensitivitas industri perumahan di Kecamatan Baleendah.

#### **I.4 Manfaat Tugas Akhir**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan, dapat mengetahui kelayakan dan sebagai masukan perusahaan dalam mengembangkan pembangunan dan perancangan pada perumahan XYZ yang ditinjau dari 5 aspek, yaitu aspek pasar, aspek legal, aspek lingkungan, aspek teknis, aspek finansial, dan tingkat sensitivitas.
2. Bagi peneliti, dapat melakukan evaluasi dan mengimplementasikan hasil studi analisis kelayakan usaha.

#### **I.5 Sistematika Penulisan**

Tugas akhir ini diuraikan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

##### **BAB I     Pendahuluan**

Bab ini berisikan penjelasan umum mengenai objek penelitian, latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II    Landasan Teori**

Bab ini berisikan teori-teori yang relevan dengan penelitian dan bertujuan mengimplementasikan teori-teori tersebut dalam menyelesaikan masalah penelitian.

##### **BAB III   Metodologi Penelitian**

Bab ini berisikan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengidentifikasi masalah, mengumpulkan serta menganalisis data sehingga terciptanya solusi dari masalah penelitian.

##### **BAB IV    Pengumpulan dan Pengolahan Data**

Bab ini berisikan pengumpulan data yang diperlukan selama penelitian serta pengolahan data yang akan digunakan untuk menyelesaikan masalah dalam penelitian.

##### **BAB V     Analisis Data**

Bab ini berisikan verifikasi dan validasi dari hasil pengolahan serta analisis data terhadap hasil pengolahan yang telah dilakukan dalam penelitian ini.

## **BAB VI Kesimpulan dan Saran**

Bab ini berisikan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan saran yang diberikan kepada PT Fajar Ratna Kumala dan peneliti selanjutnya terkait hasil rancangan.