BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Beberapa buku dan hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah-masalah permukiman di perkotaan, dampak lingkungan dan studi kelayakan investasi digunakan sebagai acuan dalam penelitian dan penyusunan tugas akhir ini, diantaranya adalah:

2.1 Hasil Studi Mengenai Kemerosotan Lingkungan Fisik Perkotaan.

Peningkatan jumlah penduduk di kota-kota menghasilkan kepadatan bangunan dan hunian yang makin tinggi berdampak serius terhadap lingkungan fisik perkotaan itu sendiri. Tepatnya pengembangan kota-kota cenderung akan menimbulkan permasalahan yang baru. ***(Bintarto, 1996)***

Masalah-masalah yang ditimbulkan sebagai akibat pemekaran kota adalah masalah perumahan, masalah sampah, masalah di bidang lalu lintas, masalah kekurangan gedung sekolah, masalah terdesaknya dari persawahan di perbatasan luar kota dan masalah administratif pemerintahan. Masalah-masalah yang bersifat fisik ini juga ternyata berkaitan dengan masalah sosial ekonomi.

2.2 Peraturan Pemerintah RI No. 35 tahun 1991 tentang Sungai.

Pada Bab I Ketentuan Umum, pada Pasal 1 menyebutkan sebagai berikut:

1. Sungai adalah tempat-tempat dan wadah-wadah serta jaringan pengaliran air mulai dari mata air sampai muara dengan dibatasi kanan dan kirinya sepanjang pengalirannya oleh garis sempadan.
2. Wilayah sungai adalah kesatuan wilayah tata pengaliran sebagai hasil pengembangan satu atau lebih daerah pengaliran sungai.
3. Bantaran sungai adalah lahan pada kedua sisi sepanjang palung sungai dihitung dari tepi sampai dengan kaki tanggul sebelah dalam.
4. Garis sempadan sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai.
5. Bangunan sungai adalah bangunan yang berfungsi untuk perlindungan, pengembangan, penggunaan dan pengendalian sungai.

2.3 Analisis Investasi Proyek Perumahan.

Penelitian Ilex Abdullah dan Sri Wihartini dengan topik, *"Studi Analisis Investasi Pembangunan Perumahan (Studi Kasus pada Pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Pekalongan)"*, Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Dari hasil penelitian tersebut didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

a. Dari hasil TPI proyek tersebut masih layak untuk dilaksanakan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, ke-4 dan ke-7 tetapi apabila pada pemerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12 proyek tersebut tidak layak (rugi)

b. Tingkat pengembalian modal sendiri, apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1 dan ke-4 nilainya lebih besar, dibandingkan dengan di depositokan di bank, dan apabila pada bulan ke -7 masih memberikan keuntungan tetapi nilainya lebih kecil apabila dibandingkan dengan modal sendiri didepositokan di bank. Proyek akan mengalami kerugian apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12

c. *BEP (Break Event Point)* tercapai pada kondisi:

- Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1 terjual sebanyak 98 unit
- Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-4 terjual sebanyak 113 unit
- Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 terjual sebanyak 132 unit
- Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-12 maka tidak akan mencapai BEP karena penerimaan lebih kecil dari biaya totalnya.

d. Dari hasil NPV proyek masih menguntungkan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, ke-4 dan ke-7 tetapi apabila direima pada bulan ke-12 proyek tersebut mengalami kerugian karena hasil yang diperoleh lebih kecil dari *cost of capital* yang ditetapkan.

e. Dari hasil analisis finansial secara keseluruhan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1 dan ke-4, proyek masih layak tetapi apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 dan ke-12 proyek masih tidak layak (rugi).