

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagaimana telah diketahui bersama bahwa rumah selain merupakan kebutuhan pokok manusia setelah pangan juga berfungsi sebagai sarana utama pembinaan pribadi, yang selanjutnya akan berfungsi sebagai sarana pembinaan kehidupan keluarga, bermasyarakat dan bernegara. Dan kini, setelah melalui perkembangan budaya selama ribuan tahun, rumah telah diakui memiliki dimensi ekonomi. Rumah dianggap sebagai pembawa perubahan sosial, ekonomi, dan geografi. Karena itu untuk memenuhi fungsi-fungsi di atas, maka pembangunannya harus dikembangkan lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan jumlah penduduk, lingkungan serta pembiayaannya. Persoalan utama dari permasalahan di atas adalah masalah biaya. Dalam tingkat daya beli masyarakat yang rendah faktor biaya menjadi kendala utama. Di samping itu juga keadaan perekonomian negara yang sedang kacau mengakibatkan harga-harga kebutuhan hidup meningkat cukup tinggi, sementara itu gaji yang diterima tidak mengalami penambahan. Untuk menyasati semua itu kita harus berpikir untuk mendapatkan berbagai macam tambahan. Salah satunya adalah dengan melakukan investasi di bidang pondokan.

Tujuan investasi ini adalah untuk memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak di kemudian hari. Manfaat tadi dapat berupa imbalan finansial maupun non finansial, ataupun keduanya. Di samping itu risiko yang dikandung juga cukup rendah. Tetapi dalam semua hal itu tidak semua pembangunannya dapat mencapai hasil seperti yang diharapkan.

Banyak faktor penyebab kegagalan yang sebenarnya dapat dicegah jauh sebelum keputusan investasi diambil. Dengan melakukan studi kelayakan mengenai rencana investasi secara mendalam maka kita dapat memperhitungkan dan memprediksi keuntungan yang dapat diperoleh di kemudian hari. Studi ini akan memberikan gambaran seberapa jauh rencana investasinya dan dapat di pertanggungjawabkan dari berbagai aspek, salah satunya adalah aspek keuangan. Banyak cara yang bisa dipergunakan untuk melakukan analisis apakah investasi ini bisa dilakukan atau tidak. Diantaranya adalah tingkat pengembalian investasi, tingkat pengembalian modal sendiri, tingkat pengembalian modal bank, dan nilai di masa yang akan datang. Di mana semua ini akan memperkecil resiko dalam berinvestasi.

Kesimpulan dan saran yang disajikan pada akhir studi merupakan dasar pertimbangan untuk memutuskan apakah investasi ini dapat dilakukan atau tidak.

1.2 Pokok Masalah

Apakah pengembangan rumah tipe 70 untuk menjadi pondokan mahasiswa dapat menguntungkan investor (pemilik).

1.3 Tujuan

Untuk mengetahui tingkat kelayakan dari pengembangan rumah tipe 70 menjadi pondokan mahasiswa bagi suatu kegiatan investasi

1.4 Manfaat

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para investor sebagai – pedoman dalam berinvestasi,
2. Dengan melakukan berbagai analisis diharapkan investor tidak akan mengalami kerugian,
3. Dapat memberikan gambaran besarnya dana yang harus diinvestasikan .

1.5 Batasan Penelitian

Dalam penulisan ini dibatasi oleh ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Studi ini dilakukan pada rumah tipe 70 yang luas tanah terbatas $\pm 156 \text{ m}^2$,
2. Lokasi yang ditetapkan adalah di daerah Condong Catur di mana terletak universitas-universitas besar seperti : UPN, UII ekonomi, STIE YKPN dan AMIKOM,
3. Data yang dipergunakan setelah krisis moneter,

4. Analisis yang dilakukan adalah rumah dasar yang tidak dirombak total, tetapi mengalami penambahan pada samping dan belakang, tergantung lahan yang ada,
5. Analisis meliputi analisis pasar, analisis teknik dan analisis finansial (*TPI*, *TPMS*, *BEP*),
6. Analisis *NPV* dan *IRR* hanya sebagai pembandingan,
7. Pajak tidak diperhitungkan.

