

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan serta pengembangan perumahan disuatu daerah sangat dipengaruhi oleh dinamika perekonomian yang terjadi pada daerah tersebut maupun kondisi perekonomian nasional ditambah dengan adanya kebijakan atau program dari pemerintah. Perumahan dianggap sebagai pembawa perubahan sosial, ekonomi dan geografi perkotaan. Karena itu untuk memenuhi fungsi-fungsi diatas, maka pembangunan perumahan dan pemukiman harus dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk, lingkungan serta pembiayaannya.

Persoalan utama dari permasalahan perumahan adalah masalah biaya. Dalam tingkat daya beli masyarakat yang rendah, faktor biaya menjadi kendala utama dalam pemenuhan kebutuhan dasar setelah pangan dan sandang. Untuk itu harus dapat mensiasati bagaimana caranya agar perumahan tersebut dapat terserap oleh masyarakat diwilayah tersebut, yaitu dengan memaksimalkan usaha dari semua lembaga yang berhubungan dengan masalah perumahan agar lebih efisien dan respon pasar terhadap penawaran perumahan semakin meningkat.

Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat terpenuhi karena terbatasnya kemampuan penyedia baik oleh masyarakat, dunia usaha dan pemerintah. Secara nasional kebutuhan perumahan masih relatif besar,

sebagai gambaran status kebutuhan rumah yang belum terpenuhi pada tahun 2000 sekitar 4,3 juta unit rumah dan pertumbuhan kebutuhan rumah tiap tahunnya sebesar 800 ribu unit rumah (Anonim,2002).

Berdasarkan tingginya permintaan pasar akan kebutuhan perumahan, hal ini membuka peluang yang cukup potensial bagi pengembang dibidang properti. Dalam perkembangannya, pengembang properti tidak hanya menyediakan perumahan dengan berbagai macam bentuk akan tetapi perlu juga mempertimbangkan bagaimana membangun perumahan yang sesuai dengan investasi yang dikeluarkan. Hal ini karena investasi yang ditanamkan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang optimal dengan biaya yang kecil. Untuk itu perlu dilakukan perencanaan dan analisis yang baik, sehingga biaya produksi dapat ditekan dan menghasilkan keuntungan yang optimal tanpa mengurangi spesifikasi yang ditentukan.

Untuk merealisasikan semua usaha diatas maka dalam Tugas Akhir ini dilakukan penelitian dan studi yang mendalam tentang investasi dibidang perumahan di perusahaan pengembang PT. Saka Tiga Prima Yogyakarta.

1.2. Pokok Masalah

1. Bagaimana menentukan besarnya investasi dan tingkat pengembaliannya (*Return On Investment*).
2. Bagaimana menentukan *Return On Equity (ROE)*
3. Berapa besar nilai *Break Event Point (BEP)*
4. Berapa besar nilai *Internal Rate of Return (IRR)*

1.3. Tujuan

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisa tingkat pengembalian investasi (ROI)
2. Menganalisa tingkat *Return On Equity* (ROE)
3. Menganalisa titik impas (BEP)
4. Menganalisa *Internal Rate of Return* (IRR)

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian Tugas Akhir ini antara lain :

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembang perumahan dalam memperinci biaya perumahan yang pada akhirnya dapat diterima pasar dan memenuhi target yang diharapkan dan tidak mengalami kerugian.
2. Memberikan gambaran besarnya dana yang harus diinvestasikan dalam sebuah proyek perumahan.

1.5. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini dibatasi untuk memperjelas dalam analisis, yaitu :

1. Studi kasus pada proyek pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman oleh Perusahaan Pengembang PT. Saka Tiga Prima di Yogyakarta.
2. Lokasi Perumahan di Lajem Kabupaten Sleman.
3. Aspek yang dievaluasi adalah aspek finansial.

4. Analisis finansial meliputi *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), *Break Event Point* (BEP), *Internal Rate of Return* (IRR).
5. Variasi waktu penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-4, dan bulan ke-7.

