

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Rumah merupakan salah satu dari kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi setelah pangan selain itu juga rumah berfungsi sebagai sarana utama pembinaan pribadi yang selanjutnya akan berfungsi sebagai sarana pembinaan kehidupan keluarga, masyarakat, dan negara. Kini dengan bertambahnya perkembangan jaman, rumah telah diakui mempunyai dimensi ekonomi. Perumahan dianggap sebagai pembawa perubahan sosial, ekonomi, dan geografi perkotaan. Karena sekarang jumlah penduduk semakin tahun semakin meningkat maka kebutuhan akan rumah pun akan bertambah. Untuk memenuhi kebutuhan rumah tersebut pihak *developer* dalam menyelesaikan proyek-proyek perumahan membutuhkan penanganan yang baik dan terarah selain dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk, lingkungan, dan pembiayaannya pun perlu diperhatikan.

Pokok – pokok masalah dalam perumahan dan pemukiman adalah antara lain : kependudukan, tata ruang, dan pengembangan wilayah, pertanahan, teknologi industri, bahan bangunan, industri jasa konstruksi, kelembagaan, peran serta masyarakat, peraturan perundang-undangan serta pembiayaan.

Sejak semula, dalam pengembangan kebijaksanaan perumahan masalah biaya selalu menjadi pokok pikiran. Masalah pembiayaan ini secara mikro berpangkal kepada kemampuan ekonomis masyarakat untuk menjangkau harga

rumah yang layak baginya, dan secara makro berpangkal pada ekonomi nasional untuk mendukung pemecahan masalah perumahan secara menyeluruh.

Pengamatan selama ini menunjukkan adanya kecenderungan bahwa tingkat pembiayaan perumahan, termasuk pengadaan tanahnya, lebih cepat dibandingkan dengan kenaikan pendapatan masyarakat, sehingga keterjangkauan ekonomis menjadi hal yang perlu

Karena sekitar 85% pembangunan rumah dan pemukiman di Indonesia terlaksana atas upaya penduduk sendiri dengan sistem berbasis rumah tangga atau *household based system*. Untuk pembiayaannya, penduduk menggunakan sumber-sumber informal seperti bantuan keluarga, arisan, gotong-royong. Sedangkan yang 15 % rumah sisanya dibeli penduduk dari pengembangan baik secara tunai maupun cicilan oleh KPR. Oleh karena itu harus disiasati bagaimana caranya agar perumahan tersebut dapat teresap oleh masyarakat, yaitu dengan memprofesionalkan semua lembaga yang berhubungan dengan masalah pemukiman agar lebih efisien, selain itu mencari dan mendapatkan data-data yang akurat mengenai kondisi penduduknya, baik itu mengenai jumlah penduduk, atau mata pencariannya dan sebagainya, sehingga daya masyarakat lebih terjangkau. Karena tujuan dari investasi suatu proyek adalah memperoleh berbagai macam manfaat dikemudian hari. Manfaat dapat berupa imbalan finansial, manfaat non finansial atau kombinasi keduanya. Pada studi kasus ini yang terjadi adalah pengaruh fluktuasi tingkat suku bunga bank. Dengan meletakkan studi kelayakan proyek yaitu, analisa sensitivitas maka kita akan dapat melakukan perubahan – perubahan untuk mencegah kerugian pada investasi pembangunan perumahan dan

pemukiman, baik itu mengenai cara pelaksanaan, desain perumahan, maupun aliran kas untuk mencegah resiko kerugian. Pembangunan rumah dan pemukiman dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak, maupun memenuhi kewajiban finansialnya dengan baik serta mendapatkan harga minimal yang terjangkau oleh masyarakat.

1.2 Pokok masalah

1. Bagaimana menentukan besarnya investasi dan tingkat pengembalian (TPI),
2. Bagaimana menentukan tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS),
3. Bagaimana menentukan *Break Even Point* (BEP), dan
4. Bagaimana menentukan *Net Present Value* (NPV).

1.3 Tujuan

Tujuan dari studi dalam rangka penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Menganalisis Tingkat Pengembalian Investasi (TPI),
2. Menganalisis Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS),
3. Menganalisis Titik Impas (BEP) dan,
4. Menganalisis *Net Present Value* (NPV).

1.4 Batasan masalah

Studi biaya pada proyek pembangunan rumah dan pemukiman ini dibatasi untuk memperjelas analisis yaitu :

1. Studi pada proyek pembangunan rumah sederhana tipe 36 di perumahan Dirgantara Asri Berbah Sleman Yogyakarta.
2. Lokasi yang diteliti adalah di perumahan Dirgantara Asri Berbah Sleman Yogyakarta.
3. Studi dan analisis finansial (TPI,TPMS,BEP,NVP).
4. Harga jual rumah belum termasuk biaya proses : biaya BBN dan BPHTB, kelebihan tanah, penyesuaian harga dan penambahan daya listrik.

1.5 Manfaat penelitian

Beberapa manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan perumahan dalam perincian biaya perumahan.
2. Dengan menghitung biaya ini diharapkan proyek pembangunan perumahan tidak mengalami kerugian dan,
3. Dapat memberikan gambaran besar dana yang harus di investasikan dalam sebuah proyek.

bunga ini maka sangat berpengaruh sekali terhadap kelayakan proyek Pembangunan Jalan Tol Cibubur-Cileungsi-Bekasi tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah:

1. NPV (*Net Present Value*),
2. PI (*Profitability Index*),
3. IRR (*Internal Rate of Return*) dan,
4. *Payback Periods*.

Tujuan dari penelitian Widya Nengsih dan M.Musabiq Tirza adalah untuk mengetahui kelayakan Proyek Pembangunan Jalan Tol Cibubur-Cileungsi-Bekasi.

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut adalah pihak investor mengalami kerugian dari investasi jalan tol tersebut, kerugian terjadi dikarenakan tingkat suku bunga Bank yang berubah secara dratis dikarenakan krisis moneter.

2.2 Yeko Marionaldo dan Ananto Ari Wibowo

Yeko Marionaldo dan Ananto Ari Wibowo mengambil topik tentang “Studi kelayakan Investasi Rumah Kos”.

Dengan mengambil metode-metode sebagai berikut:

1. Titik Impas atau *Break Even Point* (BEP) yang diperoleh ,
2. Periode Pengembalian (*Payback Period*) investasi,
3. Nilai sekarang bersih (NPV) investasi dan,
4. Prosentasi Pengembalian investasi(ROI).

Batasan masalah dalam penelitian Yeko Marionaldo dan Ananto Ari Wibowo adalah:

1. Studi dilakukan pada rumah kost di daerah Condong Catur dengan jarak maksimum 1 kilometer dari kampus Fakultas Ekonomi UII,
2. Data yang dipakai adalah pembangunan rumah kost tahun 1997-2000 dengan kuesioner,
3. Penelitian dilakukan pada rumah kos 2 lantai,
4. Tingkat suku bunga sebesar 20% ($i = 20\%$),
5. Kenaikan harga sewa kamar kost setiap tahun adalah tetap, yaitu sebesar 20 %,
6. Biaya tanah diperhitungkan, tapi depresiasi (penyusutan) tanah tidak diperhitungkan, karena tanah tidak mengalami penyusutan,
7. Depresiasi bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, dengan tujuan agar tiap tahunnya diperoleh hasil yang tetap,
8. Pajak dihitung sesuai dengan undang-undang pajak penghasilan (Pph) pasal 17 ayat 1 tahun 1999.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Proyek yang dikerjakan adalah Proyek Pembangunan Perumahan Sederhana tipe 36 di perumahan Dirgantara Asri Berbah Sleman Yogyakarta.
2. Metode yang digunakan adalah :
 - a. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI)
 - b. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS)
 - c. Titik Impas (BEP) dan ,
 - d. Menganalisis *Net Present Value* (NPV).

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut adalah pihak *investor* (pemilik rumah kos) mengalami keuntungan, karena tiap tahun Mahasiswa semakin meningkat, dan biaya kenaikan harga sewa kos pun tetap yaitu 20% pertahun yang disesuaikan dengan harga-harga yang juga semakin meningkat, selain dari itu juga faktor lokasi tak memungkinkan tempat kos tersebut banyak diminati oleh mahasiswa adalah karena lokasinya yang sangat strategis (jarak maksimum 1 kilometer dari kampus Fakultas Ekonomi UII).

2.3 Penelitian Ananto Sulistiyo dan Agus Dwi Yuniarto

Ananto Sulistiyo dan Agus Dwi Yuniarto mengambil topik tentang “Analisa Faktor-Faktor Pertimbangan Untuk Investasi Bangunan Ruko terhadap Pencapaian Keuntungan Pengembang Dengan Metode AHP”

Rumusan masalah yang ada sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apakah yang menjadi pertimbangan bagi pengembang terhadap minatnya untuk investasi pada proyek bangunan ruko ditinjau dari keuntungan bagi pengembang.
2. Bagaimana urutan kepentingan dari faktor-faktor yang menjadi pertimbangan untuk investasi pada bangunan ruko.

Batasan masalah dalam penelitian Ananto Sulistiyo dan Agus Dwi Yuniarto adalah :

1. Penelitian akan dilakukan pada perusahaan konstruksi di DIY dan sekitarnya.

2. Respondennya adalah perusahaan pengembang atau *developer* kualitas K₁(kecil satu) yang memegang kendali pengambilan keputusan investasi.

Tujuan dari penelitian Ananto Sulistiyo dan Agus Dwi Yuniarto adalah untuk mengetahui berbagai faktor yang dipertimbangkan oleh para pengembang dalam menanamkan investasinya pada bangunan ruko ditinjau dari keuntungan bagi pengembang, selain itu juga untuk mengetahui bagaimana urutan-urutan kepentingan dari faktor-faktor pertimbangan pengembang untuk investasi bangunan ruko terhadap pencapaian keuntungan.

Kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian Ananto Sulistiyo dan Agus Dwi Yuniarto adalah dengan metode AHP (Analisis Hierarki Proses) lebih mudah untuk mengetahui adanya faktor-faktor dalam sistem manajemen yang berpengaruh pada kinerja perusahaan, yaitu faktor pengusaha, pemantau pelaksanaan, pengelola, efisiensi, biaya administrasi, tertib administrasi, pendapatan di luar operasi, pendayagunaan SDM, Lingkungan, K₃, pengembangan O&M, pengembangan system informasi, diupayakan tiga alternatif manajemen yaitu manajemen klasik, manajemen partisipatif, dan manajemen campuran. sehingga pihak investor dapat menanamkan modalnya dengan melihat kondisi untung ruginya, di Yogyakarta ruko cukup diminati karena minimnya pusat perbelanjaan.