

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 juga 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. Pada saat sekarang jumlah penduduk 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 pembiayaan pun perlu diperhatikan. Kenyataannya masih ditemukan beberapa masalah yang berkaitan dengan perumahan.

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.

Berdasarkan hitungan REI, total kebutuhan rumah per tahun bisa mencapai 2,6 juta. Pertumbuhan itu didorong pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak dan backlog atau kekurangan rumah. Dikatakan, berdasarkan data jumlah penduduk Indonesia lebih kurang 241 juta jiwa dengan angka pertumbuhan penduduk 1,3% per tahun. Jumlah rata-rata orang per Kepala Keluarga (KK) lebih kurang 4,3 jiwa (Waspada Online, April 2012).

Sejak semula, dalam pengembangan kebijaksanaan perumahan masalah biaya selalu menjadi pokok pikiran. Masalah pembiayaan ini secara mikro berbingkai kepada kemampuan ekonomis masyarakat untuk menjangkau harga rumah yang layak baginya, dan secara resiko makro 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 diperhatikan.

Berdasarkan tingginya permintaan pasar akan kebutuhan perumahan, hal ini membuka peluang yang cukup potensial bagi pengembang di bidang properti. Banyak pengembang yang sudah menyediakan berbagai macam bentuk dan lokasi perumahan yang siap huni dengan bermacam-macam karakter. 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.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka perlu dilakukan kajian kelayakan finansial investasi. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah bisnis industri perumahan ini layak atau tidak, sehingga dapat memberi keuntungan bagi pengembang (developer), investor, maupun Pemerintah Daerah ditinjau dari aspek ekonomi teknik.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas muncul pertanyaan untuk penelitian yaitu :

Bagaimana kelayakan investasi perumahan ditinjau dari aspek finansial dengan manajemen finansial proyek dikelola sendiri oleh investor dengan variabel lama masa pembayaran.

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Untuk mengetahui kelayakan investasi perumahan ditinjau dari aspek finansial dengan manajemen finansial proyek dikelola sendiri oleh investor dengan variabel lama masa pembayaran.

1.4 BATASAN PENELITIAN

Dalam penelitian ini perlu dibatasi untuk menjelaskan dalam analisis, yaitu:

1. Studi yang dilakukan yaitu pada aspek finansial.
2. Studi kelayakan dan analisis finansial menggunakan metode NPV, PP, IRR, PI.
3. Harga jual rumah dipergunakan harga jual yang ditetapkan pengembang.
4. Seluruh rumah selesai dibangun selama masa waktu 7 bulan, penjualan seluruh rumah terjual pada bulan ke-8 dan masa pembayaran dimulai pada bulan ke-9.
5. Uang muka dibayarkan pada saat diawal kontrak pembelian rumah.
6. Analisis investasi kelayakan dan masa pelunasan pembayaran kredit konsumen ke pengembang ditinjau 3 tahun, 5 tahun dan 10 tahun.
7. Tidak memperhatikan pada tingkat perubahan suku bunga untuk tiap tahunnya, hanya menggunakan ketetapan suku bunga kredit yang sama pada tiap tahunnya atau suku bunga kredit flat sebesar 13% pertahun (menggunakan suku bunga kredit bank BRI).
8. Perhitungan pajak tidak diperhitungkan.
9. Ditetapkan *Minimum attractive rate of return* (MARR) dipakai 15%, dengan asumsi investor sendiri.

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 rincian biaya perumahan.
2. Sebagai bahan masukan bagi para pembaca untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai berbagai cara mengevaluasi tingkat kelayakan pembangunan perumahan berdasarkan aspek finansial.
3. Dengan menghitung biaya ini diharapkan proyek pembangunan perumahan tidak mengalami kerugian dan,
4. Dapat memberikan gambaran besarnya dana yang harus di investasikan dalam sebuah proyek.