

BAB. I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah penduduk di Solo khususnya di Kecamatan Laweyan terbilang tinggi, untuk itu perlu ada penanganan khusus untuk memenuhi kebutuhan akan rumah agar tercipta lingkungan yang tertib dan terhindar dari adanya permukiman kumuh. Di daerah sepanjang bantaran sungai Jenes Surakarta terdapat rumah-rumah yang tidak layak huni. Dengan kondisi seperti itu, maka diperlukan solusi untuk mengatasi masalah tersebut.

Salah satu kebutuhan primer yang dibutuhkan masyarakat adalah papan atau rumah. Kemampuan masyarakat yang berbeda-beda menuntut pemerintah untuk menyediakan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Perbedaan tingkat perekonomian dalam masyarakat memunculkan adanya perbedaan keinginan dan selera masyarakat akan perumahan. Hal ini dapat membuka peluang pembangunan pada sektor bisnis perumahan yang akan dilakukan oleh pengembang (*developer*) dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat secara luas.

Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkan. Dalam pengembangan bisnis perumahan ini, ada dua fungsi yang harus dilaksanakan oleh pengembang, yaitu fungsi bisnis dan fungsi teknis. Fungsi bisnis mempunyai arti bahwa setiap pengeluaran akan memenuhi setiap pendapatan ataupun keuntungan, demikian pula sebaliknya. Fungsi teknis berarti pengembang harus membangun rumah-rumah beserta fasilitasnya bagi konsumen. Kedua fungsi tersebut saling berinteraksi dalam mencapai tujuan, yaitu keuntungan yang diinginkan kedua fungsi tersebut berkaitan sangat erat, karena kelancaran fungsi teknis akan mendukung kelancaran fungsi bisnis, misalnya

pembangunan rumah yang tepat waktu (teknis), akan memperoleh pendapatan dari hasil penjualan rumah tersebut sesuai dengan jadwal yang direncanakan (bisnis), demikian pula sebaliknya.

Proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, karena itu perlu dilakukan studi kelayakan yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Sebelum dilaksanakan proyek tersebut perlu dilakukan suatu analisa kelayakan untuk mengetahui tingkat kelayakan dan analisa investasi untuk memperoleh keuntungan, sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut.

B. Rumusan Masalah

Dalam pelaksanaan investasi proyek perumahan, banyak faktor yang mempengaruhi keuntungan investasi di masa sekarang dan di masa yang akan datang . Berdasarkan uraian diatas akan menimbulkan permasalahan penting yang akan menjadi rumusan masalah, antara lain :

1. Berapa kebutuhan rumah yang diharapkan masyarakat, khususnya di Kecamatan Laweyan Kota Surakarta?
2. Berapa besarnya biaya dan lamanya waktu investasi yang dibutuhkan?
3. Apakah layak atau tidak investasi perumahan di Kecamatan Laweyan Kota Surakarta ditinjau dari manajemen keuangan?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian latar belakang di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kebutuhan rumah yang diharapkan masyarakat, khususnya di Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
2. Mengetahui besarnya biaya dan lamanya waktu investasi yang dibutuhkan.

3. Layak atau tidak investasi perumahan di Kecamatan Laweyan Kota Surakarta ditinjau dari manajemen keuangan.

D. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang berhubungan dengan dilakukannya penulisan ini antara lain adalah :

1. Bagi mahasiswa, Tugas Akhir ini diharapkan bisa menambah pengetahuan dan wawasan dalam usaha investasi.
2. Bagi masyarakat, Tugas Akhir ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah.
3. Bagi Investor, diharapkan Tugas Akhir ini bisa memberi tambahan masukan usaha investasi perumahan.
4. Pemerintah, diharapkan Tugas Akhir ini bisa membantu pemerintah dalam pemecahan masalah untuk kebutuhan rumah dan tata kota yang baik untuk masyarakat, khususnya di Kecamatan Laweyan ini.

E. Batasan Masalah

Agar tidak terjadi perluasan masalah, maka perlu adanya batasan masalah sebagai berikut :

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek-aspek kebutuhan akan rumah di Kecamatan Laweyan ditinjau dari aspek manajemen keuangan.
2. Data penduduk yang membutuhkan rumah dan tipenya yang bersumber pada data primer yang diperoleh melalui penyebaran quisioner dan data sekunder dari BPS atau data dari kantor kecamatan yang bersangkutan.
3. Analisis manajemen keuangan didasarkan pada kriteria penilain kelayakan investasi yang meliputi: *Payback Periode* (PP), *Return On Investment* (ROI), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit cost ratio* (BCR), *Break even point* (BEP), *Profitability Indeks* (PI).

4. Karena begitu banyaknya jumlah masyarakat di Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, maka sampel kuisioner disebarakan kepada masyarakat yang tinggal di sepanjang bantaran sungai.
5. Mengingat minimnya lahan kosong di kota Surakarta, maka lokasi proyek bisa dilaksanakan di daerah lain di sekitar wilayah kota Surakarta.