

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perumahan**

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seluruhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu bentuk dari pembangunan nasional yaitu pembangunan jangka panjang yang dilaksanakan secara bertahap, dimana setiap tujuan dari setiap tahap pembangunan adalah meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat serta meletakkan dasar yang kuat untuk pembangunan tahap berikutnya.

Salah satu segi dari bentuk pembangunan nasional adalah mengusahakan agar rakyat dapat menempati rumah dengan layak. Bermukim pada hakekatnya adalah hidup bersama dan untuk itu fungsi rumah dalam kehidupan manusia adalah sebagai tempat tinggal dan diperlukan masyarakat untuk memasyarakatkan dirinya. Dilihat dari proses bermukim, rumah adalah pusat kegiatan budaya manusia untuk mencapai tujuan dan kesempurnaan hidup.

Perumahan merupakan kebutuhan pokok disamping sandang dan pangan. Karena itu untuk memenuhi kebutuhan atas perumahan yang meningkat bersamaan dengan semakin bertambahnya penduduk, diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama, diikut sertakan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Pada dasarnya pembangunan perumahan merupakan tanggung jawab dari masyarakat itu sendiri, dalam hal ini pemerintah akan memberikan dorongan dan bantuan untuk mencapai tujuan tersebut, serta menciptakan iklim yang memadai bagi perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang perumahan. Adapun tujuan dari pembangunan perumahan dan pemukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya, juga dapat memberikan rasa aman,

nyaman, dan tentram dalam keselarasan dan keseimbangan. Untuk mewujudkan antara lain sistem pembiayaan, kemampuan manajerial, serta peningkatan peran serta masyarakat (Fahrudin, 2004). Menurut Fahrudin (2004) beberapa jenis perumahan adalah sebagai berikut :

1. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 54m<sup>2</sup> sampai 200m<sup>2</sup> dan pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per meter<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
2. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 200 m<sup>2</sup> sampai 600 m<sup>2</sup> dan pembangunan per m<sup>2</sup> sama dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
3. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 600 m<sup>2</sup> sampai 2000 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> diatas harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas A yang berlaku.

Dalam hal luas kavling atau harga satuan pembangunan per m<sup>2</sup> masing-masing memenuhi kriteria yang berlainan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam butir 1, maka kualitas ditentukan sesuai kriteria yang tertinggi.

## **B. Investasi**

Investasi adalah penanaman atau pengeluaran modal perusahaan untuk membeli barang atau perlengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa yang tersedia dalam perekonomian. Pertambahan jumlah barang dan modal ini memungkinkan perekonomian tersebut menghasilkan lebih banyak barang dan jasa di masa yang akan datang (Sadono, 2006). Adapun faktor – faktor utama yang menentukan tingkat investasi adalah :

1. Estimasi tingkat keuntungan yang akan diperoleh.
2. Suku bunga.
3. Estimasi akan keadaan ekonomi di masa mendatang.

4. Perkembangan teknologi
5. Dinamika tingkat pendapatan nasional

Ada 3 (tiga) tipe pengeluaran investasi, yaitu:

1. Investasi dalam barang tetap (*business fixed investment*) yang melingkupi peralatan dan struktur dimana dunia usaha membelinya untuk dipergunakan dalam produksi.
2. Investasi perumahan (*residential investment*) melingkupi perumahan baru dimana orang membelinya untuk ditempati atau pemilik modal membeli untuk disewakan.
3. Investasi inventori (*inventory investment*) meliputi bahan baku dan bahan penolong, barang jadi dan barang setengah jadi (Herlambang, 2001).

Perananan investasi terhadap kapasitas produksi nasional memang sangat besar, karena investasi merupakan penggerak perekonomian, baik untuk penambahan faktor produksi maupun berupa peningkatan kualitas faktor produksi. Investasi ini nantinya akan memperbesar pengeluaran masyarakat melalui peningkatan pendapatan masyarakat dengan bekerja *multilier effect*. Faktor produksi akan mengalami penyusutan, sehingga akan mengurangi produktivitas dari faktor-faktor produksi tersebut. Agar tidak terjadi penurunan produktivitas (kapasitas) nasional harus diimbangi dengan investasi baru yang lebih besar dari penyusutan faktor-faktor produksi. Akhirnya perekonomian masyarakat (nasional) akan berkembang secara dinamis dengan naiknya investasi yang lebih besar dari penyusutan faktor produksi tersebut. Bila penambahan investasi lebih kecil dari penyusutan faktor-faktor produksi, maka terjadi stagnasi perekonomian untuk dapat berkembang (Nasution, 1996).

Proses investasi yaitu mempertemukan penawar (mereka yang memiliki dana yang lebih) dengan peminta (mereka yang membutuhkan dana). Penawar dan peminta dipertemukan bersama melalui lembaga finansial. Terkadang mereka berhubungan langsung, seperti pada transaksi kekayaan.

Lembaga finansial seperti bank, biasanya menerima tabungan dan kemudian meminjamkannya. Pasar finansial adalah forum dimana penawar dan peminta dana dipertemukan melalui perantara. Harga dari wahana investasi dalam

pasar tersebut merupakan hasil dari keseimbangan antara kekuatan penawaran dan permintaan. Peserta dalam investasi adalah pemerintah, perusahaan, dan individu.

### C. Hasil Penelitian Lain

Beberapa hasil penelitian sejenis yang dibahas oleh peneliti sebelumnya antara lain:

1. Penelitian Herbudiman dkk (2007) mengambil topik “Analisa Kelayakan Investasi Pada Rumah Sakit X di Cimahi”. Dalam penelitian ini menggunakan data kunjungan pasien Rumah Sakit ‘X’ selama 48 bulan, sehingga akan diperoleh sebuah fungsi yang digunakan untuk meramal jumlah pasien setiap bulan selama 15 tahun ke depan. Langkah – langkah pada analisis ini adalah :
  - a. Perhitungan biaya pendapatan Rumah Sakit dalam periode 15 tahun mendatang terhitung sejak Rumah Sakit mulai beroperasi, dilakukan menggunakan hasil ramalan yang telah dihitung untuk 15 tahun mendatang.
  - b. Pembuatan laporan laba rugi menentukan jumlah pajak yang harus dibayar oleh Rumah Sakit dan hasil akhir dari laporan laba rugi adalah pendapatan bersih Rumah Sakit setelah pajak.
  - c. Penyusunan arus kas bertujuan untuk mengetahui *net cash flow* atau arus kas bersih Rumah Sakit dalam periode 15 tahun mendatang. Arus kas bersih digunakan untuk menganalisa kelayakan investasi dari Rumah Sakit ‘X’.
  - d. Analisis kelayakan pada Rumah Sakit ‘X’ menggunakan metode NPV, IRR, *Payback Period*, dan *Benefit Cost Ratio*.

Kesimpulan dari hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan pada Rumah Sakit ‘X’ Cimahi ini adalah pembangunan Rumah Sakit ‘X’ merupakan investasi yang layak. Hal ini dapat dilihat dari:

- a. *Net Present Value* (NPV) : Rp 6.187.604,321 > 0. Dengan NPV > 0 menunjukkan iinvestasi yang layak pada Rumah Sakit ‘X’.

- b. *Internal Rate of Return* (IRR) = 9,75%, dengan IRR = 9,75% > MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) = 7%, maka dapat dikatakan bahwa investasi pada Rumah Sakit 'X' layak dilaksanakan.
  - c. *Payback Period* (jangka waktu pengembalian investasi) adalah 9 tahun 3 bulan. Jangka waktu pengembalian yang cukup cepat tersebut, maka proyek dapat dikatakan layak untuk dapat dilaksanakan.
  - d. *Benefit Cost Ratio* (BCR), didapat B/C = 1,31 > 1, maka proyek layak untuk dilaksanakan.
2. Analisa Investasi Proyek Perumahan taman Sidorejo Kabupaten Sidorejo. Langkah – langkah pada analisis ini adalah:
- a. Membuat urban analisa
  - b. Membuat analisa pasar yang didalamnya menganalisa pasar makro.
  - c. Membuat analisa mikro yang terdiri dari *neighborhood analysis*, *site analysis*, survey kompetisi, peramalan pendapatan dan pengeluaran strategi pemasaran dan rencana manajemen.
  - d. Merencanakan sumber dana
  - e. Memutuskan tentang desain dan kontraktor.
  - f. Menganalisa pesaing (kompetitor)
  - g. Menganalisa keuangan, dalam menganalisis keuangan menggunakan metode NPV, IRR, BEP, dan Analisis Sensitifitas

Kesimpulan dari hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan pada Perumahan Sidorejo merupakan investasi yang layak. Hal ini dapat dilihat dari *Net Present Value* (NPV) : Rp 1.564.822.401 > 0 dan Anallisa BEP diperoleh 3,71 tahun.