

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi tingkat pertumbuhan penduduk semakin meningkat sehingga kebutuhan tempat tinggal menjadi pilihan utama. Tidak jarang masyarakat menggunakan lahan-lahan yang tidak seharusnya untuk tempat tinggal untuk mendirikan sebuah bangunan. Hal tersebut membuat pemerintah akhirnya berusaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal yang layak. Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) merupakan solusi untuk memfasilitasi masyarakat yang berpenghasilan rendah yang belum mempunyai tempat tinggal tetap dan untuk mengurangi tingkat hunian yang begitu banyak tersebar. Rusunawa merupakan masalah yang berlanjut, bahkan terus menerus meningkat dengan makin bertambahnya penduduk maupun dinamikanya. Hal ini memberikan peluang yang baik dalam usaha pembangunan rusunawa.

Salah satu rusunawa yang ada di Yogyakarta adalah Rusunawa Dabag di Priwulung Condongcatur, Depok, Sleman yang memiliki tingkat kepadatan cukup tinggi. Rusunawa yang memiliki 5 lantai dengan 372 unit rusun siap huni tersebut, telah selesai dibangun pada akhir 2009 dan menghabiskan dana sebesar Rp 22,5 milyar.

Fillmore (1991) menjelaskan bahwa karakteristik investasi pembangunan memiliki dua kategori, yaitu karakteristik ekonomi dan fisik. Karakteristik ekonomi adalah faktor yang mempengaruhi nilai investasi dan berkaitan juga dengan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*). Karakteristik fisik berupa tanah bersifat *unique*, artinya bersifat tetap dimana posisi tanah satu dengan lainnya tidak bisa dipindahkan.

1.2. Rumusan Masalah

Suatu proyek dinilai berhasil penyelenggaraannya jika memenuhi 5 (lima) tolok ukur yang disyaratkan, yaitu tepat waktu, tepat kualitas, tertib administrasi dan keuangan serta memperoleh profit yang wajar. Lima tolok ukur di atas akan dapat terealisasi apabila tersedia dana atau investasi yang cukup.

Dalam pelaksanaan investasi proyek rusunawa, ada beberapa faktor yang mempengaruhi keuntungan investasi di masa yang akan datang dan akan dapat diperkirakan kelayakan investasi tersebut. Beberapa persoalan penting yang akan menjadi rumusan masalah, antara lain :

1. Bagaimana memperkirakan tarif sewa rusunawa berdasarkan PERMEN no. 18 tahun 2007.
2. Bagaimana memperkirakan tingkat kelayakan investasi yang ditanam pengembang atau investor pada proyek pembangunan Rusunawa berdasarkan kriteria *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Break Event Point (BEP)*.

1.3. Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan yang berhubungan dengan dilakukannya penelitian mengenai analisis investasi pembangunan Rusunawa Dabag Pringwulung, Condongcatur, Depok, Sleman adalah :

1. Menganalisis tarif sewa rusunawa berdasarkan PERMEN no. 18 tahun 2007

2. Menganalisis kelayakan investasi Rusunawa Dabag menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Break Event Point (BEP)*.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi peneliti dan para akademisi, dapat memberikan manfaat berupa pengalaman dalam melakukan studi kasus mengenai penanaman investasi, khususnya bidang konstruksi terhadap suatu investasi jangka panjang sehingga bisa diketahui tingkat kelayakan investasi tersebut,
2. Bagi perusahaan dan investor, dapat memberi informasi kepada investor, yaitu membantu dalam pengambilan keputusan dalam memperkirakan risiko pada suatu proyek investasi rusunawa.

1.5. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan pembahasannya lebih mendalam maka dilakukan batasan – batasan penelitian dengan tidak mengurangi sasaran penelitian.

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek ekonomi dalam segi investasi
2. Evaluasi ekonomi didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi : *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Break Event Point (BEP)*.

3. Evaluasi harga sewa rusunawa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 18 / PERMEN / M / 2007.
4. Data yang digunakan diperoleh dari proyek pembangunan Rusunawa Dabag dan beberapa data yang diasumsikan.

1.6. Keaslian

Penelitian berupa tinjauan kelayakan investasi rusunawa pernah dilakukan oleh beberapa peneliti lain. Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah lokasi, tipe, jumlah unit rusunawa yang diteliti dan metode kelayakan investasi yang digunakan.