

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Ruko adalah bangunan yang berfungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal sekaligus sebagai tempat untuk melakukan/menjalankan suatu usaha (toko). Jadi ruko di bangun dengan tujuan untuk memudahkan pemakailpemilik ruko dalam menjalankan aktifitas sehari-hari .

Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan tuntutan ekonomi maka kebutuhan ekonomi akan ruko pun akan meningkat. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan tersebut dibangun ruko dalam jumlah banyak dengan

berbagai tipe, bentuk dan tingkatan. Umumnya di dalam suatu kompleks perumahan pun membutuhkan ruko karena ruko dianggap sebagai salah satu sarana penunjang bagi perumahan itu sendiri. Namun tidak selalu ruko harus dalam kompleks perumahan karena ruko juga dibutuhkan di tempat perdagangan yang strategis di kota.

Karena semakin menjamurnya jumlah ruko sekarang ini maka pangsa pasarnya pun akan semakin bersaing, oleh sebab itu perlu penanggulangan dalam segi penjualan ruko tersebut, penjualan ruko dipengaruhi oleh harga jualnya. Jadi bila harga jual ruko terlalu membung / mahal membuat ruko tersebut tidak laku dijual di pasaran, sedangkan bila harga jual ruko terlalu rendah/murah yang mana kurang dari biaya produksinya akan membuat pemilik ruko mengalami kerugian.

Jadi agar supaya pemilik ruko tidak mengalami kerugian maka perlu dilakukan analisis finansial pada penentuan harga jual ruko tersebut.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan tugas akhir ini adalah dengan menerapkan analisis finansial ruko tersebut, dapat menentukan harga jual sebuah ruko dan harga sewa supermarket berdasarkan, teori-teori dan data-data yang ada pada bangunan ruko City Square.

1.3. PEMBATAAN MASALAH

Dalam tugas akhir ini yang ditinjau dalam penerapan analisis finansial pada proyek ruko dibatasi oleh :

1. Dengan suku bunga (i) adalah 10% sampai dengan 15%.
2. Menentukan biaya investasi dan operasional untuk bangunan ruko (ruko tipe A,B dan C) dan bangunan supermaket.
3. Menentukan suku bunga ($i\%$) bila harga bangunan/harga jual ruko di pasaran diketahui.

1.4.SISTIMATIS PENULISAN

Agar Tugas Akhir ini dapat dimengerti dengan mudah dan benar, maka penulisan selanjutnya dibuat dengan sistematis sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisikan penjelasan dan gambaran secara umum mengenai garis besar permasalahan dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang penjelasan teori kelayakan proyek , aspek pasar dan aspek finansial proyek.

BAB 3 STUDI KASUS

Bab ini menjelaskan gambaran umum daerah studi , sarana prasarana yang tersedia dan data aspek finansial.

BAB 4 ANALISIS MASALAH

Menganalisis data-data yang telah diperoleh berdasarkan teori-teori yang ada untuk menentukan harga jual ruko (ruko tipe A,B dan C) dan harga sewa minimum supermaket.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan yang dapat diambil dari tugas akhir ini dan juga saran-saran untuk perkembangan.