

materi 1

Ekonomi Bangunan

biaya adalah sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau kemungkinan telah terjadi untuk tujuan tertentu. Ada empat unsur pokok dalam definisi biaya tersebut, yaitu:

- a. Biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi.
- b. Diukur dalam satuan uang.
- c. Yang telah terjadi atau yang secara potensial akan terjadi.
- d. Pengorbanan tersebut untuk tujuan tertentu.

PENDANAAN PROYEK/PEMBIYAAN PROYEK KONSTRUKSI

Definisi dari pendanaan proyek adalah upaya untuk mendapatkan dana atau modal yang digunakan untuk membiayai suatu proyek dimana umumnya meliputi kegiatan-kegiatan

- Mengkaji sumber dana
- Menyusun struktur pendanaan yang optimal
- Menganalisa tingkat suku bunga terhadap keputusan investasi
- Negosiasi dengan calon penyandang dana

Di dalam sebuah proyek pembangunan hal yang paling penting adalah pendanaan proyek/pembangunan

Sumber Pendanaan Proyek

1. Modal sendiri terdiri atas

Saham dapat didefinisikan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Wujud saham adalah selembarnya kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga

2. Investor untuk Membiayai Proyek
3. Kredit Perbankan untuk Membiayai Proyek
4. Perusahaan dengan modal yang terbatas, dapat pula menjadikan kontraktor sebagai salah satu sumber pendanaan. Banyak cara yang dapat dilakukan dalam menggali pendanaan proyek untuk properti dari kontraktor, salah satunya dengan memakai strategi turn key project.
5. Memanfaatkan Supplier untuk Ikut Serta Membiayai Proyek Properti Anda.
6. Memanfaatkan uang konsumen untuk membiayai proyek adalah dengan cara menjual proyek ketika unit belum dibangun. Hal ini sering dilakukan developer yang menjual rumah dalam kondisi belum ready stock.

PihakYangBekerjasama

1. Dalam melaksanakan investasi dimungkinkan adanya kerjasama operasi antara pemerintah dengan swasta, swasta dengan swasta (non pemerintah)
2. Kerjasama disini adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, dimana masing-masing sepakat untuk melakukan suatu usaha bersama dengan menggunakan asset dan/atau hak usaha yang dimiliki. Bahwa pihak yang dimaksud tersebut adalah:
 - a. Pihak Pemilik Asset; dan
 - b. Pihak Investor (Penyandang Dana).
3. Pada prinsipnya kerja sama operasional ini dapat dilakukan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu pemerintah, swasta dan/atau warga masyarakat.
4. Pemilihan beberapa alternatif pola Kerjasama dengan mempertimbangkan beberapa aspek kesepakatan kontrak dengan pemangku kepentingan, sebagai berikut:
 - a. Jangka waktu investasi
Jangka waktu kontrak harus cukup untuk pengembalian hutang dan memberikan keuntungan yang disesuaikan dengan risiko kepada para investor.
 - b. Kelayakan ekonomi:
Permintaan akan layanan dijamin oleh otoritas pemerintah (badan yang mengontrak).jaminan kerja sama berkaitan dengan minimalisasi risiko pembangunan, risiko pengembangan lingkungan, risiko kredit pembiayaan, risiko operasional, risiko politik, dan risiko keadaan pasar, serta pertimbangan dukungan pemerintah.
 - c. Manfaat investasi

Harga properti terus meningkat

investasi bangunan memiliki keuntungan pada nilainya yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Keuntungan tersebut bisa diperoleh dari kenaikan harga properti (*capital gain*) maupun dari harga sewanya (*yield*).

Salah satu instrumen investasi jangka panjang

Investasi bangunan dinilai sebagai alternatif instrumen investasi jangka panjang.

Capital gain yang cukup besar

Contohnya membeli rumah seharga 750 juta. Bisa saja setelah lima tahun, rumah tersebut nilai investasinya meningkat menjadi Rp 1 milyar karena faktor tertentu semisalnya tingkat permintaan

yang tinggi di lokasi strategis. Maka, capital gain yg didapatkan adalah Rp 250 juta.

Bisa dilihat secara fisik

Sebagian investasi hadir tanpa bentuk fisik yang bisa dilihat dan dirasakan, misalnya seperti investasi saham, obligasi, atau reksa dana.