

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang, dimana setiap manusia akan memprioritaskan kebutuhan dasar tersebut dan berusaha untuk memenuhinya dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Hal ini menimbulkan permintaan akan perumahan oleh masyarakat semakin meningkat. Melihat hal tersebut, maka akan menimbulkan peluang pada bisnis konstruksi khususnya pembangunan perumahan.

Berdasarkan tingginya permintaan pasar akan kebutuhan perumahan, hal ini membuka peluang yang cukup potensial bagi pengembang di bidang perumahan. Banyak pengembang yang sudah menyediakan berbagai macam bentuk dan lokasi perumahan yang siap huni dengan bermacam-macam karakter. Dalam perkembangannya, pengembang tidak hanya menyediakan perumahan dengan berbagai macam bentuk akan tetapi perlu juga mempertimbangkan bagaimana membangun perumahan yang sesuai dengan investasi yang dikeluarkan. Hal ini karena investasi yang ditanamkan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang optimal dengan biaya yang kecil. Untuk itu perlu dilakukan perencanaan dan analisis yang baik, sehingga biaya produksi dapat ditekan dan menghasilkan keuntungan yang optimal tanpa mengurangi spesifikasi yang ditentukan.

Investasi adalah kegiatan menarik dana kemudian menggunakannya untuk membeli barang modal pada saat sekarang dan mengusahakan terwujudnya laba di masa yang akan datang. Investasi berhadapan dengan masa mendatang yang penuh ketidakpastian. Sebelum melaksanakan investasi perlu dilakukan analisis kelayakan investasi guna menentukan investasi tersebut dapat dilaksanakan dengan memperoleh keuntungan atau sebaliknya (Giatman, 2006). Investasi pada bidang usaha perumahan sangat menjanjikan namun juga mempunyai risiko yang tinggi. Risiko tersebut muncul dikarenakan modal yang digunakan untuk investasi pembangunan perumahan cukup besar, disamping itu harus memperhatikan pergerakan harga-harga dari bahan bangunan dan kondisi lingkungan/politik saat itu maupun yang akan datang (Limanto, 2009). Maka dari itu harus dilakukan

analisis kelayakan investasi terlebih dahulu. Analisis kelayakan investasi adalah penelitian terhadap suatu investasi (khususnya investasi proyek) layak atau tidak dilaksanakan. Fakta di lapangan, masih belum dilakukan studi kelayakan investasi yang menyebabkan developer sulit menentukan layak investasi atau tidak.

Penelitian ini dimaksud untuk mengetahui bagaimana kelayakan investasi yang ditinjau pada penjualan perumahan dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dari perumahan Green View Sidodadi yang berlokasi di Kel. Sidodadi, Kec. Kota Kisaran Barat, Kab. Asahan, Sumatera Utara.

## 1.2 Rumusan Masalah

Dari pembahasan dari latar belakang diatas penulis mengidentifikasi beberapa masalah diantaranya sebagai berikut:

1. Kebutuhan akan tempat tinggal sekarang semakin tinggi, sehingga membuka peluang investasi pada proyek konstruksi
2. Pengadaan perumahan memerlukan biaya investasi yang besar, sehingga perlu dilakukan perhitungan dengan baik.
3. Penjualan unit dalam angsuran menyebabkan waktu pengembalian modal yang lebih panjang.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dipaparkan diatas dengan menyadari adanya keterbatasan yang ada pada studi ini, maka perlu diadakan pembatasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya meneliti di perumahan Green View Sidodadi.
2. Studi kelayakan hanya dibatasi pada aspek finansial saja.
3. Metode penelitian yang digunakan adalah *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Break Even Point (BEP)*, *Pay back Periode (PP)*, untuk mengatasi studi kelayakan investasi.

Berdasarkan pada batasan masalah pada penelitian ini, maka dapat dirumuskan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kelayakan investasi menggunakan metode NPV pada proyek pembangunan perumahan?
2. Bagaimanakah kelayakan investasi menggunakan metode IRR pada proyek pembangunan perumahan?
3. Bagaimanakah kelayakan investasi menggunakan metode BCR pada proyek

pembangunan perumahan?

4. Berapakah jumlah unit penjualan untuk mengetahui titik impas dengan menggunakan metode BEP?
5. Berapa lama waktu pengembalian modal pada proyek pembangunan perumahan dengan menggunakan metode *Pay Back Periode* (PP)?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan yang ada dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui hasil kelayakan investasi perumahan yang ditinjau dari aspek finansial proyek dengan metode NPV.
2. Mengetahui hasil kelayakan investasi perumahan yang ditinjau dari aspek finansial proyek dengan metode IRR.
3. Mengetahui hasil kelayakan investasi perumahan yang ditinjau dari aspek finansial proyek dengan metode BCR.
4. Mengetahui berapa unit total penjualan yang menghasilkan titik impas dengan menggunakan metode BEP.
5. Mengetahui lama waktu pengembalian modal pada proyek pembangunan perumahan dengan menggunakan metode *Pay Back Periode* (PP)

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang terdapat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menjadi wawasan dan menambahkan pengetahuan bagi penulis dalam menerapkan ilmu ekonomi teknik yang didapat pada saat kuliah.
2. Dapat memberikan masukan bagi pihak *developer* sebagai penilaian pengambilan keputusan untuk pembangunan proyek perumahan selanjutnya.
3. Sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian selanjutnya.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan Tugas Akhir sesuai dengan pedoman penulisan di Universitas Pendidikan Indonesia Bandung adalah sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi Latar belakang, Identifikasi Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Pada Bab ini berisi tentang teori-teori yang akan dijadikan rujukan dalam menganalisa data data yang didapat sampai mendapat kesimpulan.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini berisi tentang lokasi penelitian, dan metode yang digunakan dalam pengumpulan data dan sistematika pengolahan data.

### **BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan disajikan tentang hasil hasil analisa terhadap data data yang diperoleh.

### **BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI DAN REKOMENDASI**

Pada ini akan disampaikan tentang item item kesimpulan dari data data yang dianalisa dan apa ada saja yang dapat disarankan untuk perbaikan terhadap pekerjaan yang tipikal di masa yang akan datang.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Pada daftar Pustaka ini akan disampaikan tentang semua referensi yang mendukung dan digunakan dalam pemecahan masalah baik yang diambil dari buku, maupun yang didownload dari internet.

### **LAMPIRAN**

Pada Lampiran ini akan disampaikan seluruh dokumen hasil penelitian yang berhubungan dengan pemecahan masalah.