

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan rumah tinggal juga semakin meningkat pesat. Bagi masyarakat ekonomi menengah ke atas, hunian menjadi sebuah tuntutan yang sangat penting. Lokasi perumahan yang sempurna dan strategis juga menjadi salah satu pertimbangan untuk memilih tempat tinggal. Begitu juga dengan masyarakat ekonomi menengah ke bawah membutuhkan perumahan yang dapat mereka jangkau harganya. Lingkungan perumahan yang mendukung dengan beberapa fasilitas penunjang, diantaranya sarana pendidikan, sarana ibadah, sarana ekonomi seperti minimarket, pasar, sarana rekreasi, dan sarana olahraga.

Kabupaten Bekasi merupakan kawasan industri terbesar di Asia Tenggara dengan total sekitar 7000 perusahaan yang tersebar ke dalam 10 kawasan industri yang menepati lahan tidak kurang dari 9.496 Ha (Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, 2020). Sebagai salah satu jantung industri, kabupaten bekasi tempat bermukim jutaan pendatang untuk mengadu nasib dan mencari pekerjaan di Kabupaten Bekasi. Kabupaten Bekasi memiliki luas 1.274 km<sup>2</sup> dengan jumlah total penduduk per tahun 2020 sejumlah 3,8 juta jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk 3,12% (Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi, 2020). Peningkatan permintaan Rumah tinggal terus meningkat sehingga harga tanah di Kabupaten Bekasi setiap tahunnya mengalami kenaikan harga semakin tinggi.

Agar dapat memenuhi permintaan tempat tinggal yang besar di Kabupaten Bekasi khususnya di daerah sekitaran kawasan industri Developer PT. Tata Bangun Sarana mengembangkan perumahan “Puri Mahkota Muktiwari” yang terletak di Kecamatan Cibitung yang berdekatan dengan area industri MM 2100, Kawasan Jababeka, Kawasan Gobel dan berdekatan juga dengan beberapa akses seperti Stasiun Cibitung, Pasar Induk Cibitung, Akses Keluar Tol Telaga Asih dan Tambun Utara.

Aldi, 2022

*ANALISIS INVESTASI PERUMAHAN PURI MAHKOTA MUKTIWARI DI KABUPATEN BEKASI*  
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Proyek Investasi Perumahan ini memerlukan dana yang cukup besar dikarenakan di kembangkan di luas lahan sekitar 10 hektar. oleh sebab itu perlu dilakukan analisa investasi dengan cermat, agar proyek tersebut dapat menghasilkan keuntungan dari dana yang telah dikeluarkan sebagai modal.

Studi yang digunakan dalam kelayakan investasi pada proyek ini adalah aspek finansial. Analisa aspek finansial disini dimaksudkan untuk menghitung proyek atau investasi yang memiliki potensi keuntungan paling besar. Kemudian dari aspek finansial yang didapat perlu dilakukan analisa sensitivitas untuk mengetahui seberapa besar pengaruh kelayakan investasi terhadap pengambilan keputusan alternatif selanjutnya selama proyek ini masuk kedalam umur investasi. Penelitian ini dimaksud untuk mengetahui bagaimana kelayakan investasi perumahan Puri Mahkota Muktiwari di Kabupaten Bekasi.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dapat diangkat Identifikasi Masalah, yaitu:

1. Meningkatnya jumlah penduduk mengakibatkan kebutuhan rumah tinggal semakin meningkat pesat.
2. Peningkatan permintaan rumah tinggal berbanding lurus dengan peningkatan biaya pengadaan lahan dan konstruksi.
3. Proyek investasi perumahan memerlukan dana yang cukup besar dan perlu dilakukan analisis yang cermat agar dapat menghasilkan keuntungan maksimal.
4. Penjualan unit dalam angsuran menyebabkan waktu pengembalian modal yang lebih panjang.
5. Kondisi pandemi covid 19 mempengaruhi ekonomi masyarakat yang secara tidak langsung berpengaruh terhadap daya beli masyarakat terutama di bidang perumahan.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah disebutkan,. Ruang Lingkup penelitian yang diperoleh adalah sebagai berikut.

1. Penelitian berlokasi di daerah Muktiwari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi
2. Peneliti menggunakan metode berdasarkan kelayakan investasi yaitu NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate Of Return*), MARR (*Minimum Attractive Rate Of Return*), PP (*Payback Periode*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan BEP (*Break Even Point*).
3. Penelitian dilakukan sebelum dan selama masa proyek pembangunan perumahan.
4. Peneliti tidak memasukkan analisis biaya manfaat
5. Peneliti menggunakan data kumulatif tahunan dalam penyusunan setiap biaya dari biaya investasi dan pendapatan.

Berdasarkan pada uraian Identifikasi masalah diatas, maka dapat diangkat rumusan masalah, yaitu:

1. Berapakah besar perhitungan biaya investasi pada proyek Perumahan Puri Mahkota Muktiwari?
2. Bagaimanakah hasil kelayakan Investasi proyek Perumahan Puri Mahkota Muktiwari berdasarkan metode investasi NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate Of Return*), MARR (*Minimum Attractive Rate Of Return*), PP (*Payback Periode*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan BEP (*Break Even Point*)?
3. Berapa besar batas perubahan biaya investasi, perubahan tingkat unit terjual (*occupancy rate*), perubahan harga jual dan perubahan tingkat suku bunga pinjaman sehingga investasi masih dikatakan layak?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan yang ada dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui berapa besar biaya investasi pada proyek perumahan puri mahkota muktiwari.
2. Mengetahui hasil kelayakan investasi proyek perumahan puri mahkota muktiwari berdasarkan metode investasi NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate Of Return*), MARR (*Minimum Rate Of Return*) PP (*Payback Periode*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan BEP (*Break Even Point*)?.
3. Mengetahui seberapa besar batas perubahan biaya investasi, perubahan

tingkat unit terjual (*occupancy rate*), perubahan harga jual dan perubahan tingkat suku bunga pinjaman terhadap investasi sehingga masih dikatakan layak.

### 1.5 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 telah didapat di bangku perkuliahan.
2. Mendapatkan pengetahuan tentang menganalisis perencanaan finansial pada proyek perumahan.
3. Dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penelitian-penelitian sejenis untuk menganalisa investasi dari aspek finansial.
4. Dapat menjadi laporan yang berarti bagi pihak developer perumahan dan kontraktor perumahan yang telah ikut serta membantu seorang penulias dalam memberikan data yang diperlukan untuk tugas akhir.

### 1.6 Struktur Organisasi Penelitian

Agar penyampaian dalam laporan penelitian ini lebih sistematis, maka sistematika penulisan yaitu sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN**, Bab I merupakan Pendahuluan dari laporan Tugas Akhir yang menjelaskan tentang latar belakang masalah yang dibahas dalam penulisan laporan Tugas Akhir. Kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah, berikutnya dibahas tentang tujuan penulisan, batasan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan laporan Tugas Akhir, serta sistematika penulisan laporan Tugas Akhir.

**BAB II KAJIAN PUSTAKA**, Bab II merupakan Tinjauan Pustaka yang menjelaskan tentang teori-teori yang mendukung dan akan digunakan dalam penelitian analisa kelayakan proyek dari segi finansial.

**BAB III METODOLOGI PENELITIAN**, Bab III merupakan Metodologi Penelitian. Metodologi secara garis besar berisi tentang rancangan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, pembahasan terhadap hasil sehingga dapat ditarik kesimpulan yang dilengkapi diagram alir.

**BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN**, Bab IV merupakan Analisa dan Pembahasan. Berisi tentang analisa finansial melalui perhitungan aliran kas hingga diketahui NPV-nya yang digunakan untuk mengetahui kelayakan proyek dalam hal pengembalian investasi, dan perhitungan sensitivitas akibat perubahan tingkat investasi, tingkat unit terjual (*occupancy rate*), tingkat harga jual dan tingkat suku bunga pinjaman

**BAB V KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN REKOMENDASI**, Bab V merupakan Kesimpulan dan Saran. Dalam bab ini diberikan suatu kesimpulan berupa hasil kelayakan proyek dari segi finansial serta pengembalian investasi yang telah dihitung berdasarkan *Net Present Value* dan nilai pengembalian akibat adanya sensitivitas terhadap tingkat investasi, tingkat unit terjual (*occupancy rate*), tingkat harga jual dan tingkat suku bunga pinjaman.