

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara umum kebutuhan akan hunian atau perumahan yang terintegrasi baik dengan beberapa fasilitas umum mulai dijadikan tren akan kebutuhan masyarakat modern saat ini. Adanya kebutuhan akan hal tersebut menjadikan peluang investasi pada proyek perumahan mengingat saat ini tempat tinggal merupakan satu kebutuhan yang harus terpenuhi. Untuk itu perlu dilakukan kajian atau studi atas kelayakan investasi tersebut dengan mempertimbangkan akan kemampuan ekonomi dari sasaran market penjualan dan tingkat kemampuan pengembalian modal.

Dengan metode investasi yang tepat maka para investor dapat memperoleh pengembalian modal yang layak. Sehingga untuk memperhitungkan hal tersebut perlu dilakukan kajian atau studi untuk menghitung tingkat pengembalian modal (*rate of return*) dari rencana investasi tersebut. Termasuk yang dilakukan oleh peneliti yaitu menghitung kemampuan pengembalian modal, lalu membandingkan nilai IRR (*Internal Rate of Return*) terhadap nilai MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) yang dihitung dari *capital modal* dibandingkan terhadap nilai suku bunga deposito. Dan menghitung atas perbandingan manfaat terhadap biaya yang dikeluarkan

Dengan melakukan penelitian ini sebelum dilakukan proses investasi tersebut adalah dari beberapa metode diatas akan didapatkan nilai yang menentukan proyek tersebut secara finansial layak untuk dikerjakan atau tidak. Sehingga dapat memberikan keuntungan sesuai harapan investor atau tidak menjalankan proyek tersebut agar tidak timbul kerugian di masa mendatang.

Menurut penelitian dari (Yolanda, 2018) pada studi kelayakan investasi pembangunan perumahan mitra wonokoyo oleh PT Buana Mitra Sakti selaku *developer* dilakukan dengan menghitung nilai *Payback Period* (PP), *Nett Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR). Dari perhitungan dengan metode tersebut didapatkan nilai PP = 11,5 tahun, lebih cepat dari umur ekonomis yang direncanakan. NPV sebesar Rp. 3.189.399.802,1421 > 0, dan IRR 18,2% > suku bunga bank yang di inginkan. Dari analisa sensitivitas diperoleh sensitiv apabila suku bunga meningkat 12% menjadi Rp. 27.179.459.706,57 dari biaya investasi awal yaitu Rp. 24.258.080.500,00, pendapatan rata – rata proyek turun 9% menjadi Rp. 4.011.482.658,12 dari pendapatan rata – rata proyek awal yaitu Rp. 4.494.481.971,15 dan pengeluaran rata – rata proyek meningkat 29% menjadi Rp. 3.732.727.971,38 dari pengeluaran rata – rata proyek awal Rp. 2.808.907.569,18.

Pada penelitian (Ready, 2017), Perumahan Kalianget Paradise jika ditinjau secara finansial kelayakan investasinya dengan metode yang sama pada penelitian diatas yaitu NPV, IRR dan PP, dan uji sensitifitas untuk mengetahui nilai dampak berbagai perubahan variabel – variabel penting terhadap perhitungan hasil analisa investasi dengan 6 tahun masa investasi didapatkan nilai NPV = Rp. 5.854.678.693 (NPV>0), IRR diperoleh nilai 47,89% (IRR > MARR), PP pada tahun ke – 3 bulan ke -2, lebih kecil dari 6 tahun masa investasi dan dari hasil analisa sensitifitas diketahui bahwa investasi pada proyek perumahan Kalianget Paradise masih dapat dikatakan layak meskipun kenaikan biaya investasi kurang dari 22,43%, dan nilai tingkat penjualan unit tidak mengalami penurunan (*occupancy rate*) lebih dari 18,87%. Harga jual turun tidak lebih dari 15,87%, dan suku bunga pinjaman naik kurang dari 189,88%.

Pada hasil penelitian oleh (Andra, 2015), Evaluasi kelayakan dilakukan dengan menggunakan metode NPV, BCR, IRR dan PP. Dari hasil evaluasi

didapatkan NPV dengan suku bunga 0,96% perbulan menghasilkan nilai Rp. 2.858.465.512 > 0, BCR menghasilkan 1,164 > 1, IRR memiliki nilai 8,90%, dan PP sebesar 10,24 bulan pada nilai suku bunga 0,96% perbulan dalam kondisi normal.

Dari beberapa penelitian sebelumnya tentang analisa kelayakan investasi pada proyek perumahan terbukti sebelum membuat sebuah keputusan untuk menjalankan proyek atau pun investasi dibutuhkan sebuah studi kelayakan dimana kita dapat mengukur apakah proyek yang akan dijalankan dengan berbagai kemungkinan yang terjadi dapat diperhitungkan untung dan ruginya sehingga proyek tersebut dapat dikatakan layak ataupun tidak. Atas hal tersebut maka peneliti bermaksud mengangkat tema Studi Kelayakan Investasi pada *case study* Perumahan Mandiri Residence Krian Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari Aspek Finansial.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka timbul permasalahan tentang Bagaimana Studi Kelayakan Investasi Perumahan Mandiri Residence Krian Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari Aspek Finansial dengan menggunakan NPV, BCR , IRR, PP dan Sensitivitas.

1.3 Tujuan

Tujuannya penyusunan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi pada proyek Perumahan Mandiri Residence Krian ditinjau dari Aspek Finansial

1.4 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini terdapat hal / batasan yang tidak turut dikerjakan sebagai berikut :

1. Tidak membahas tentang kelayakan dari segi teknis maupun lainnya, hanya di fokuskan kepada aspek secara finansial
2. Tidak melakukan perhitungan diluar lingkup perumahan Mandiri Residence Krian Sidoarjo
3. Kriteria penilaian yang digunakan untuk menguji kelayakan proyek adalah NPV, BCR, IRR dan analisa kelayakan

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini dilakukan secara sistematis, adapun sistematika penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

➤ **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang uraian hal - hal umum mengenai penelitian ini, yaitu latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, batasan masalah, dan sistematika penulisan

➤ **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi mengenai uraian penjelasan dasar teori dan dasar analisis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian dan penulisan serta berbagai hal yang dapat menunjang penelitian ini agar berhasil

➤ **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang uraian mengenai metodologi penelitian, diagram alir penelitian, lokasi penelitian, sumber data penelitian dan teknik penelitian

➤ **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi hasil – hasil serta analisis dari penelitian yang dilakukan sebelum menarik kesimpulan

➤ **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan beserta saran yang didapatkan dari hasil dan analisis pada bab sebelumnya terkait dengan penelitian ini.