

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pengertian dari bisnis properti yakni menanamkan modal dalam bentuk tanah dan atau ditambah bangunan, kelebihanannya berupa perlindungan daya beli terhadap inflasi dan mendapatkan nilai tambah dari pengembangannya dengan dijadikan bangunan komersial, perumahan dan bangunan lainnya. Properti menjadi salah satu investasi terbaik, karena model dan tipe bisnis properti berbeda dengan bisnis lainnya. Semakin bertambahnya tahun tanah akan terasa semakin sempit dan harganya semakin mahal karena pesatnya peningkatan jumlah penduduk. Rumah-rumah baru akan terus dibangun, terutama di kota-kota besar dan negara berkembang seperti di Indonesia. Inilah yang menjadi dasar bagi para *developer* untuk mengembangkan bisnis properti. (Rukmana, 2010)

Seiring meningkatnya pembangunan perumahan investasi dalam bidang properti semakin meningkat pesat. Hampir semua pebisnis menginvestasikan sebagian dana mereka untuk ditanam dalam bisnis properti baik dengan tujuan sebagai bisnis utama, sekedar efisiensi biaya (dibandingkan dengan biaya sewa tempat usaha) maupun untuk mengamankan aset mereka. Luas daratan di bumi tidak akan pernah bertambah, bahkan cenderung berkurang, sementara jumlah penduduk selalu meningkat, hal tersebut menjadi fakta yang telah diketahui oleh semua orang. Hal ini berlaku di seluruh penjuru bumi, yang tentunya termasuk negara Indonesia. Fakta lain adalah bahwa tidak pernah ada properti yang sama persis, khususnya mengenai lokasi. (Winedar, 2014)

Bisnis *developer* memiliki persamaan dengan bisnis selain properti, yaitu sama-sama membutuhkan modal. Bahkan, banyak yang beranggapan bahwa bisnis *developer* merupakan bisnis padat modal atau bisnis yang memerlukan modal yang sangat besar. Akan tetapi sumber pendanaan tidak selalu harus berasal dari dalam perusahaan pengembang itu sendiri, tetapi juga bisa diperoleh dari sumber dana lainnya. Yaitu *developer* pemula dengan modal yang sangat minim pun dapat melakukan pembangunan proyek properti berskala besar, jika mampu mencari dana dari berbagai sumber. Macam-macam sumber dana yang dapat membantu pembiayaan proyek yang dikembangkan perusahaan *developer* yaitu menggaet investor untuk membiayai proyek, menggunakan jasa kontraktor, menggunakan kredit perbankan atau KPR, memanfaatkan *supplier* material yang kooperatif, juga uang konsumen bisa digunakan untuk membiayai proyek. Maka dari itu sumber pendanaan perlu dipikirkan kembali karena karakteristik setiap proyek properti berbeda-beda. (Tanjung, 2017)

Semakin besarnya peluang bisnis properti di kabupaten Kediri dan sekitarnya membuat tertarik para *developer* baik dari dalam Kabupaten Kediri sendiri ataupun *developer* dari luar kabupaten, bahkan dari luar propinsi. Salah satu yang mengembangkan bisnis perumahan adalah C.V. Menara Luhur Abadi dengan proyek pembangunan Kompleks Perumahan Gedangsewu Asri yang berlokasi di Desa Gedangsewu, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.

Saat ini *developer* CV. Menara Luhur Abadi sedang mengembangkan pembangunan Perumahan Gedangsewu Asri. Perumahan ini dibangun pada lahan dengan luasan hampir mencapai 1 Ha yang terdiri dari rumah tipe 30 sebanyak 99 unit yang akan dibangun di Perumahan Gedangsewu Asri ini.

Proyek investasi Perumahan Gedangsewu Asri ini memerlukan dana yang cukup besar sehingga diperlukan analisa, apakah proyek ini mendapatkan keuntungan atau tidak dan apakah proyek ini layak jika ditinjau dari sisi investasi.

Sehingga perlu dianalisa kelayakan investasi dan tingkat sensitifitas terhadap parameter-parameter yang mempengaruhi investasi proyek tersebut serta karakteristik pembeli unit rumah di Perumahan Gedangsewu Asri.

Berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut, maka penulis melakukan penelitian tentang Analisis Kelayakan Investasi pada Proyek Pembangunan Perumahan Gedangsewu Asri Kabupaten Kediri. Penelitian mencakup beberapa analisis kelayakan investasinya.

1.2. Rumusan Masalah

Agar penelitian lebih terarah, maka dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

Apakah proyek pembangunan Perumahan Gedangsewu Asri ini layak untuk dijalankan bila ditinjau dari segi investasi?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan di atas, yaitu :

Untuk mengetahui apakah proyek pembangunan Perumahan Gedangsewu Asri ini layak untuk dijalankan apabila ditinjau dari segi investasi.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi mahasiswa :
Menambah pengetahuan dan wawasan mengenai kelayakan investasi pada proyek perumahan.
2. Bagi pihak developer :
Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai evaluasi dan bahan kajian dalam proses perencanaan anggaran biaya yang akurat dan kelayakan investasinya.

1.5. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian hanya dilakukan pada lingkup proyek pembangunan Perumahan Gedangsewu Asri yang berlokasi di Desa Gedangsewu, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.
2. Studi kelayakan yang dianalisa pada proyek pembangunan Perumahan Gedangsewu Asri hanya terhadap aspek finansial, tidak menganalisa aspek lainnya.
3. Kriteria penilaian investasi yang dihitung yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*) dan PP (*Payback Period*), tidak menggunakan kriteria lainnya.