

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Peningkatan jumlah penduduk yang semakin tinggi di Kota Sorong, menyebabkan perlunya adanya penanganan khusus untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang semakin meningkat juga. Salah satu alternatif yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yaitu dengan adanya pembangunan perumahan.

Kemampuan masyarakat yang berbeda – beda membuat pengembang (dalam hal ini PT. Bogowonto Multi Karya) berinvestasi dalam menyediakan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah.

Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkan. Dalam pengembangan bisnis perumahan ini, ada dua fungsi yang harus dilaksanakan oleh pengembang, yaitu fungsi bisnis dan fungsi teknis. Fungsi bisnis mempunyai arti bahwa setiap pengeluaran akan memenuhi setiap pendapatan ataupun keuntungan, demikian pula sebaliknya. Fungsi teknis berarti pengembang harus membangun rumah-rumah beserta fasilitasnya bagi konsumen. Kedua fungsi tersebut saling berinteraksi dalam mencapai tujuan, yaitu keuntungan yang diinginkan kedua fungsi tersebut berkaitan sangat erat, karena kelancaran fungsi teknis akan mendukung kelancaran fungsi bisnis, misalnya pembangunan yang tepat waktu (teknis), akan memperoleh pendapatan dari hasil penjualan rumah tersebut sesuai dengan jadwal yang direncanakan (bisnis), demikian pula sebaliknya.

Proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, karena itu

perlu dilakukan studi kelayakan yang berhati – hati agar jangan sampai proyek tersebut setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Sebelum dilaksanakan proyek tersebut perlu dilakukan suatu analisa kelayakan untuk mengetahui tingkat kelayakan dan analisa investasi untuk memperoleh keuntungan, sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Analisis tersebut dilakukan dengan memperhatikan aliran dana ( arus kas) dalam proses perencanaan, pelaksanaan, hingga pemasarannya.

Kriteria dalam penilaian investasi untuk mengetahui kelayakan dari suatu proyek infrastruktur dapat menggunakan beberapa metode, diantaranya adalah metode *Break Event Point (BEP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, Tingkat Pengembalian Investasi (TPI), dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS).

## **B. Rumusan Masalah**

Suatu proyek dinilai berhasil penyelenggaraannya jika memenuhi 5 (lima) tolak ukur yang diisyaratkan yaitu tepat waktu, tepat kualitas, tertib administrasi dan keuangan, serta memperoleh profit yang wajar. Lima tolak ukur diatas akan dapat terealisasi apabila tersedia dana atau investasi yang cukup. (Dagi, 2011).

Dalam pelaksanaannya, suatu investasi (proyek perumahan) tentunya ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan, karena mempengaruhi kelayakan dan keuntungan investasi ini kedepannya. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana aliran keuangan (*cash flow*) pada proyek pembangunan Perumahan Griya Pekerja Sejahtera Sorong Papua Barat?
2. Bagaimana memperkirakan tingkat kelayakan investasi pada proyek pembangunan perumahan Griya Pekerja Sejahtera Sorong Papua Barat dengan menggunakan metode *Break Event Point (BEP)*, *Net Present Value (NPV)*,

*Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI)?*

### **C. Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui aliran keuangan (*cash flow*) pada proyek pembangunan Perumahan Griya Pekerja Sejahtera Sorong Papua Barat.
2. Memperkirakan tingkat kelayakan investasi pada proyek pembangunan perumahan Griya Pekerja Sejahtera Sorong Papua Barat dengan menggunakan metode *Break Event Point (BEP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI)*.

### **D. Ruang Lingkup**

Pembahasan dalam penelitian ini memiliki ruang lingkup yang dibatasi namun tidak mengurangi sasaran penelitian agar pembahasannya lebih terarah. Ruang lingkungnya adalah sebagai berikut:

3. Penelitian ini hanya membahas aspek ekonomi dari segi investasinya.
4. Evaluasi ekonomi didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi : *Break Event Point (BEP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI)*.
5. Data yang digunakan diperoleh dari PT. Bogowonto Multi Karya selaku pengembang dari pembangunan proyek perumahan Griya Pekerja Sejahtera Sorong Papua Barat.

### **E. Manfaat Penelitian**

Beberapa manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian yang dilakukan adalah :

6. Bagi para akademisi  
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa pengalaman dalam melaksanakan studi kasus mengenai penanaman modal (investasi),

khususnya di bidang konstruksi terhadap suatu investasi jangka panjang sehingga bisa diketahui tingkat kelayakan investasi tersebut.

2. Bagi perusahaan atau investor

Penelitian ini diharapkan akan dapat memberi informasi/masukan kepada investor, yaitu membantu pengambilan keputusan dengan mempertimbangkan resiko pada suatu proyek investasi perumahan.

#### **F. Keaslian**

Penelitian ini berupa kelayakan investasi perumahan yang pernah dilakukan oleh beberapa peneliti lain, namun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah lokasi, tipe, dan jumlah unit rumah.