

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Investasi merupakan arah strategi suatu perusahaan yang harus ditetapkan secara periodik dan dievaluasi ulang karena merupakan komitmen jangka panjang dari suatu perusahaan. Keputusan melakukan investasi memerlukan analisis-analisis dan kajian mendalam mengingat modal yang diperlukan sangat besar, dimana modal berupa uang memiliki hubungan yang erat dengan waktu dan tidak terlepas dari bunga.

Investasi dapat dilakukan dalam bentuk tanah, bangunan, peralatan, sumber daya alam, fasilitas penelitian, pengembangan produk, dan sumber daya lainnya yang digunakan untuk keuntungan ekonomi masa depan. Investasi juga merupakan kekuatan penggerak utama dari setiap usaha. Hal tersebut akan mendukung strategi persaingan yang dikembangkan oleh manajemen dan

berdasarkan pada perencanaan untuk menjalankan dana yang ada atau yang baru diperoleh. Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang layak di kemudian hari. Manfaat tersebut dapat berupa manfaat keuangan, manfaat non keuangan, atau kombinasi dari kedua-duanya. Contoh dari manfaat keuangan misalnya laba. Sedangkan contoh manfaat non keuangan adalah penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, substitusi impor ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah.

Seperti yang telah kita ketahui, bahwa keputusan untuk melakukan investasi memerlukan kajian-kajian dan analisis yang mendalam mengingat modal yang dibutuhkan untuk membiayai investasi tersebut sangat besar. Demikian pula halnya dengan usaha pembangunan ruko. Kajian-kajian dan analisis yang diperlukan meliputi semua hal dari persiapan awal sebelum melakukan investasi dalam pembangunan ruko, dengan pertimbangan bahwa usaha tersebut menjanjikan pengembalian modal yang cukup menarik secara finansial kepada investor.

## **1.2 Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengevaluasi kelayakan investasi pembangunan ruko, baik dalam aspek finansial maupun penentuan harga jual ruko.

### 1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penulisan tugas akhir ini meliputi:

- Metode yang digunakan untuk melakukan penilaian terhadap investasi pembangunan ruko adalah Metode Nilai Sekarang ( NPV ), dan Metode Laju Pengembalian Internal ( IRR ).
- Biaya investasi yang diperhitungkan adalah harga tanah, biaya IMB, biaya konstruksi, dan biaya operasional.
- Perhitungan biaya konstruksi dilakukan tiap minggu.
- Yang termasuk biaya operasional adalah biaya asuransi kebakaran, biaya keamanan, biaya listrik, dan biaya pengecatan.
- Pembayaran biaya keamanan dan biaya listrik dilakukan setiap 4 minggu sekali. Sedangkan biaya asuransi kebakaran dibayar per tahun.
- Pengecatan dilakukan satu tahun setelah ruko selesai dibangun.
- Modal awal merupakan modal yang berasal dari pinjaman.
- MARR ditetapkan sebesar 20% per tahun atau 0,37% per minggu.
- Proyek yang ditinjau adalah pembangunan ruko di jalan Dr. Surya Soemantri, Unit Kavling No. 8a, Bandung ( Kompleks Setra Sari Mal ).
- Jumlah ruko adalah sebanyak 2 buah.
- Konstruksi menggunakan struktur beton bertulang.
- Jumlah lantai adalah 4.
- Pendapatan hasil penjualan ruko dibayar secara tunai.
- 1 tahun diasumsikan 54 minggu.
- 1 bulan diasumsikan 4 minggu.

## 1.4 Sistematika Penulisan

### Bab 1      Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, tujuan penulisan, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

### Bab 2      Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang pengertian proyek, teori-teori mengenai investasi, dan metode-metode investasi.

### Bab 3      Studi Kasus

Berisi data proyek, biaya investasi proyek, dan harga jual proyek.

### Bab 4      Analisis Data

Dalam bab ini, penulis akan menganalisis data-data yang telah diperoleh dengan menggunakan teori-teori yang ada.

### Bab 5      Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil analisis yang telah dilakukan.