

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Di zaman yang mulai berkembang saat ini para pelaku bisnis berlomba-lomba mengembangkan usahanya, ini dapat dibuktikan mulai dibicarakannya pasar bebas di Asia atau *free trade asia* (FTA), selain itu pelaku bisnis baru pun mulai bermunculan baik yang datang dengan modal yang kuat maupun tidak.

Bagi para pelaku bisnis yang baru ini sangatlah penting menentukan investasi apa yang baik dan layak untuk berinvestasi. Berinvestasi pun ada banyak macamnya, ada yang memiliki perputaran uang yang cepat dan ataupun yang

lambat dengan resiko yang bervariasi pula, ada yang kecil dengan keuntungan kecil juga ataupun resiko besar dengan keuntungan yang besar pula ataupun sebaliknya. Dalam keadaan ini sangatlah perlu perhitungan dan pertimbangan yang baik sebelum memutuskan bidang investasi yang baik bagi kita.

Dalam masa proyek ada tiga masa secara umumnya yaitu, pra-proyek, masa proyek, dan pasca proyek. Perhitungan awal yang dilakukan pada masa pra-proyek untuk menentukan tingkat kelayakan sebuah proyek agar dapat memutuskan mana proyek yang baik untuk diinvestasikan inilah yang disebut dengan studi kelayakan atau yang sering kita kenal dengan *feasability study*.

*Feasability study* adalah studi untuk mengukur tingkat kelayakan dari sebuah proyek atau investasi berdasarkan aspek yang ditinjau. *Feasability study* ini juga ada berbagai macam ada yang ditinjau dari segi ekonominya, tekniknya, dampak lingkungannya, dan sebagainya. Dalam buku ini yang dibahas lebih lanjut adalah tentang *financial feasibility study* atau studi kelayakan finansial dari sebuah proyek.

Bidang investasi yang berhubungan dengan dunia Teknik Sipil sangat banyak diantaranya *Real Estate*, Bahan Bangunan, Alat-alat konstruksi (seperti alat berat), Sumber Daya Manusia (biasanya konsultan dan atau kontraktor), dan sebagainya.

Salah satu investasi bisnis yang juga sangat berperan dari perekonomian suatu negara adalah bisnis *Property*, yang sering kita kenal sebagai *Real Estate* atau bisnis perumahan.

Ada yang mendefinisikan *Real Estate* sebagai tanah dan segala sesuatu yang tetap terpatut padanya, sedangkan “Bruce Harwood dalam buku *Real Estate*

*Principles*”, menjelaskannya sebagai tanah dan pengolahan atas tanah tersebut serta segala sesuatu yang menyangkut pengaturan untuk memiliki dan mengusahakannya.

Investasi pada bidang perumahan ini sudah sangat pesat dan akan terus berkembang seperti halnya bidang investasi lain, karena investasi dalam bidang ini bertumpu pada *asset property* yang kita miliki ditambah aspek-aspek lain yang akan dibahas lebih dalam pada bab selanjutnya.

Dengan begitu banyak persaingan yang telah ada ditambah lagi dengan keberadaan pengembang yang sudah besar tersebut mampukah pengembang yang tergolong pendatang baru bertahan? Hal ini menjadi pertanyaan yang mendasar karena banyak pemodal maupun pengusaha yang ingin mencoba bidang ini sebagai bidang investasi. Seberapa besarkah tingkat kelayakan bisnis *property* ini sebagai bidang investasi?

## **1.2 Tujuan Pembahasan**

Mengetahui tingkat kelayakan finansial dari sebuah investasi dalam bidang perumahan dengan metode *Net Present Value* dan *Internal Rate of Return*.

## **1.3 Pembatasan Masalah**

1. Perumahan yang ditinjau adalah perumahan “Puspa Regency Batujajar,” Cimahi
2. Biaya-biaya yang diperhatikan:
  - a. Modal menggunakan dana pribadi pengembang sehingga struktur modal atau dana tidak diperhitungkan.

- b. Data volume pekerjaan dan pengadaan, biaya-biaya diambil dari data Pengembang.
- c. Biaya pembebasan lahan diambil dari data Pengembang.
- d. Biaya pajak yang diperhitungkan adalah pajak penghasilan (PPh)
- e. Harga Jual rumah dipergunakan harga jual yang ditetapkan pengembang.
- f. *Minimum attractive rate of return* (MARR) dianggap 20 % per tahun.
- g. Studi kelayakan dilakukan dengan metode NPV (*Net Present Value/ Nilai Sekarang*) yang dilanjutkan dengan perhitungan IRR (*Internal Rate of Return*).

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

1. **Bab I. PENDAHULUAN**, membahas tentang latar belakang masalah dengan perumusannya, tujuan, serta sistematika penulisan.
2. **Bab II. LANDASAN TEORI**, berisikan tentang pembahasan, pengertian, dan prinsip-prinsip yang berhubungan dengan studi kelayakan proyek Puspa *Regency* Batujajar.
3. **Bab III. DATA STUDI PROYEK**, berisikan data-data tentang: lokasi proyek, data umum proyek, data volume, data harga satuan, data finansial, prediksi-prediksi, dan penjadwalan.
4. **Bab IV. ANALISA KELAYAKAN PROYEK**, berisikan perhitungan-perhitungan mulai dari nilai investasi inisial, kebutuhan dana investasi, perhitungan arus kas masuk dan keluar, perhitungan arus kas bersih, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*.

5. **Bab V. KESIMPULAN dan SARAN**, yang berisikan tentang kesimpulan-kesimpulan yang didapat dari perhitungan proyek dan saran-saran yang diperlukan untuk mengembangkan perhitungan di masa akan datang.