

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Prabumulih, Sumatra Selatan merupakan suatu daerah yang sedang berkembang. Sebagai daerah berkembang terjadi pertumbuhan penduduk dari tahun 2004 ke tahun 2005 sebesar 50% dan pertumbuhan pembangunan yang pada tahun 2004 sebanyak 279 unit, tahun 2005 sebanyak 329 unit dan pada tahun 2006 sebanyak 395 unit sehingga persentase pertumbuhan pembangunan pada tahun 2004 ke tahun 2005 sebesar 18% dan pada tahun 2005 ke tahun 2006 sebesar 20% maka rata-rata persentase untuk pertumbuhan pembangunan yang ada di Prabumulih sebesar 19% biasanya dicirikan dengan banyaknya rencana mendirikan bangunan seperti membangun rumah, membangun rumah toko (ruko) dan membetulkan rumah yang sudah ada. Dimana untuk mendirikan bangunan ini diperlukan alat-alat dan bahan bangunan, tetapi di daerah ini toko yang menjual alat-alat dan bahan bangunan baru sedikit yaitu 2 toko. Dengan demikian peluang untuk mendirikan toko bangunan sangat besar.

Melihat peluang yang tersedia, maka investor tertarik untuk menanamkan modalnya dibidang perdagangan bahan dan perkakas bangunan. Investor memerlukan penelitian yang akan memberikan keyakinan bahwa proyek toko bangunan layak untuk didirikan artinya bahwa investasi yang ditanamkan akan memberikan keuntungan yang diharapkan sebelum toko bangunan didirikan. Penelitian melakukan studi kelayakan proyek dengan menganalisis aspek pasar, aspek teknik, aspek hukum dan aspek finansial

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada, maka perlu dipikirkan bagaimana kelayakan dari pendirian toko bangunan tersebut

terutama apabila dilihat dari segi keuntungan yang akan diperoleh investor setelah investor menanamkan modalnya pada pendirian toko bangunan tersebut. Untuk mengetahui layak atau tidaknya proyek tersebut, maka penulis melakukan suatu studi kelayakan, yaitu aspek pasar, aspek teknik, aspek hukum, dan aspek finansial.

1.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi

1.3.1 Pembatasan Masalah

Pembatasan ini dilakukan agar penulis dapat lebih terarah dalam melakukan penelitian. Batasan yang diberikan adalah sebagai berikut :

- Modal yang digunakan untuk toko bangunan adalah modal dari investor itu sendiri.
- *Social Profitability Analysis* (SPA) tidak dianalisis karena dampak positif dan dampak negatif sangat terbatas.
- Data penjualan yang diambil berdasarkan data penjualan yang terbanyak dan dari segi total keuntungan.

1.3.2 Asumsi

Asumsi-asumsi yang perlu diperhatikan dalam pendirian toko bangunan antara lain adalah :

- Keadaan perekonomian di Prabumulih dianggap stabil.
- Kenaikan harga barang 15% per tahun
- Kenaikan gaji karyawan 10% per tahun

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan masalah – masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, adalah :

1. Bagaimana pendirian toko bangunan dilihat dari aspek pasar?
2. Bagaimana pendirian toko bangunan dilihat dari aspek teknik?
3. Bagaimana pendirian toko bangunan dilihat dari aspek hukum?

4. Bagaimana pendirian toko bangunan dilihat dari aspek finansial?
5. Bagaimana kelayakan pendirian toko bangunan?

1.5 Tujuan Penelitian

Dari hasil perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan adalah :

1. Untuk mengetahui aspek pasar dari pendirian toko bangunan
2. Untuk mengetahui aspek teknik dari pendirian toko bangunan
3. Untuk mengetahui aspek hukum dari pendirian toko bangunan
4. Untuk mengetahui aspek finansial dari pendirian toko bangunan
5. Untuk mengetahui kelayakan pendirian toko bangunan

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara jelas tentang Tugas Akhir ini, maka penulis menyusun laporan yang dibagi dalam beberapa bab. Adapun sistematika penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

Bab 1. Pendahuluan

Pada bab ini berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, perumusan masalah, pembatasan masalah dan asumsi, dan sistematika penulisan.

Bab 2. Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi teori – teori dasar yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diamati yang berkaitan dengan studi kelayakan pendirian toko bangunan.

Bab 3. Metodologi Penelitian

Pada bab ini berisi langkah-langkah dalam melakukan penelitian, dimulai dari penelitian pendahuluan sampai dengan penarikan kesimpulan dan saran. Sistematika penelitian ini akan dituangkan dalam bentuk *flowchart* serta penjelasan dari tiap langkah.

Bab 4. Pengumpulan Data

Pada bab ini berisi data – data hasil pengamatan yang telah dikumpulkan oleh penulis yang akan digunakan dalam pengolahan data.

Bab 5. Pengolahan Data dan Analisis

Pada bab ini berisi tentang pengolahan data yang telah didapat dari pengumpulan data dan selanjutnya dianalisis dari hasil pengolahan data.

Bab 6. Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis pengumpulan dan pengolahan data. Selain itu juga diberikan beberapa saran mengenai pembangunan toko bangunan.