

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini tingkat pertumbuhan penduduk di kota Baturaja semakin meningkat sehingga kebutuhan rumah tinggal makin menjadi pilihan yang utama. Hal tersebut tentunya dapat menjadi peluang bagi para pengembang perumahan atau biasa disebut dengan pengembang. Peluang ini merupakan peluang bisnis yang sangat menjanjikan sehingga para pengembang mengambil inisiatif untuk melaksanakan pembangunan perumahan (Sinulingga, 2005). Permasalahannya ada pada lahan yang diperuntukan bagi perumahan ada batasannya sehingga para pengembang harus jeli dalam menanamkan investasinya pada bidang perumahan (real estate).

Investasi pada bidang usaha perumahan sangat menjanjikan namun juga mempunyai resiko yang tinggi. Hal ini dikarenakan modal yang ter-invest adalah cukup besar disamping itu harus memperhatikan pergerakan harga-harga dari bahan bangunan dan kondisi perekonomian yang akan datang.

Investasi pada bidang usaha pengembang perumahan memiliki banyak aspek dan satu dengan lainnya saling berhubungan, antara lain aspek : teknis dan nonteknis, ekonomi, sumber dana, peraturan-peraturan/perijinan, penjualan dan masalah tanah itu sendiri. Perumahan adalah sebuah gedung yang dibangun oleh manusia di atas tanah yang sifatnya tidak dapat berpindah namun memiliki nilai ekonomi yang dapat dikuasai (Adisasmita, 2010).

Karakteristik Investasi pembangunan perumahan memiliki dua kategori yaitu kategori ekonomi dan kategori fisik (Komarudin, 2007). Karakteristik ekonomi adalah faktor yang mempengaruhi nilai investasi dan berkaitan juga dengan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*). Dalam jangka panjang harga tanah pada lahan tersebut akan semakin meningkat nilainya. Dimana pengolahan tanah pada suatu lahan adalah usaha pengembangan / pematangan di atas tanah tersebut terkait dengan kesiapan dari sumber daya yaitu pendanaan (modal pemilik dan kredit dari bank) dan tenaga kerja.

Karakteristik fisik berupa tanah bersifat unique artinya bersifat tetap dimana posisi tanah satu dengan lainnya tidak bisa dipindahkan. Pengembangan / pematangan di atas tanah dapat berupa : Usaha peningkatan atas pemanfaatan tanah dengan mengubah tanah pada lahan tersebut dari bentuk semula menjadi bentuk tanah yang sudah siap dibangun rumah di atasnya dan pelaksanaan pekerjaan konstruksi untuk mendirikan struktur rumah di atas tanah pada lahan yang sudah siap (bisa dibangun rumah) termasuk pekerjaan infrastrukturnya. Hal ini dapat diartikan usaha pembangunan perumahan merupakan suatu proyek yang memerlukan biaya awal besar dan waktu yang lama, sedangkan penghasilan baru diperoleh pada tahap penjualan yang terjadi pada periode yang akan datang.

Uraian tersebut di atas berkorelasi dengan kajian investasi pembangunan perumahan dan mengingat durasi pelaksanaan yang lama memungkinkan timbul masalah yang tidak dapat diduga yang bersifat tidak pasti. Oleh karena itu, diperlukan perhitungan yang dapat meramal terhadap biaya dan manfaat pada konsep aliran dana, yang timbul akibat kondisi ketidakpastian. Analisa ini pada

kondisi ketidakpastian yang dimaksud terutama ditinjau pada aspek ekonomi yang timbul pada masa yang akan datang (Komarudin, 1997). Berdasarkan pada uraian di atas, penulis bermaksud melakukan penelitian lebih lanjut mengenai biaya investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimanakah biaya investasi Proyek Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis biaya investasi Proyek Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja terhadap PT. Amanda Agung Lestari.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu referensi dalam melakukan Studi Investasi Proyek pembangunan perumahan.

1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan hasil identifikasi pada latar belakang masalah di atas dan agar pembahasan permasalahan dalam penelitian ini tidak melebar, maka membatasi pembahasan penelitian ini pada :

- a. Mengidentifikasi nilai sekarang bersih ($NPV=Net\ Present\ Value$) investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja.
- b. Mengidentifikasi tingkat pengembalian internal ($IRR=Internal\ Rate\ Of\ Return$) investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja.
- c. Mengidentifikasi indeks profitabilitas ($IP=Index\ Profitability$) investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja.
- d. Mengidentifikasi periode pengembalian ($PP=Period\ Payback$) investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja.
- e. Mengidentifikasi titik impas ($BEP=Break\ Even\ Point$) investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera Baturaja.