

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping akan sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Pertambahan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi. Kebutuhan manusia saat ini akan tempat tinggal yang aman, nyaman dan tenang adalah mutlak. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang harus memiliki rumah tempat ia tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya. Rumah tidak lagi hanya sekedar tempat berlindung, namun sudah merupakan bagian hidup yang mencakup banyak pengaruh. Seiring berjalannya waktu, rumah berkembang menjadi sebuah identitas bagi pemiliknya. Rumah yang awalnya untuk tempat berlindung dari panas, hujan dan binatang luar, berubah menjadi status sosial sang pemilik. Rumah, dimasa kini menjadi gambaran jati diri, karakter dan nilai hidup seseorang.

Selain tempat berlindung kini di era modern rumah di bangun sebagai salah satu bentuk investasi jangka panjang, ini di karenakan harga rumah yang setiap tahunnya mengalami peningkatan, sehingga bagi kalangan menengah ke atas rumah di jadikan investasi jangka panjang untuk berjaga-jaga jika suatu saat membutuhkan uang dan rumah tersebut dapat di jual dengan harga yang lebih tinggi, dan setiap

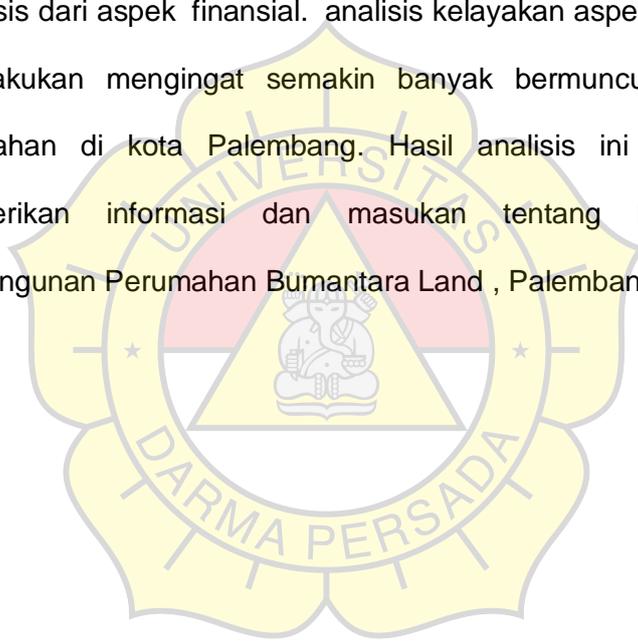
waktunya rumah memang banyak di cari sehingga penjualannya tidak terlalu membutuhkan waktu yang lama.

Berdasarkan kenyataan di atas PT. Hutama Karya berupaya untuk menyediakan perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat tersebut, salah satunya adalah dengan kegiatan pembangunan proyek Perumahan Bumantara Land, Desa Plaju, Kabupaten Banyuasin. sebagian masyarakat yang menginginkan suatu perumahan dengan arsitektur modern. sasaran konsumen perumahan ini adalah warga masyarakat Kabupaten Banyuasin sebagai tempat tinggal atau warga masyarakat lain yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana investasi. Kegiatan proyek perumahan memerlukan dana yang cukup besar dan akan mempengaruhi kelangsungan manajemen perusahaan dalam jangka waktu yang lama, karena itu perlu dilakukan studi kelayakan untuk mengetahui manfaat dari nilai investasi yang akan dilaksanakan sehingga diketahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai. Sebelum dilaksanakan suatu proyek perlu dilakukan suatu analisis kelayakan investasi. Terdapat banyak aspek yang perlu dikaji didalam sebuah studi kelayakan. Aspek tersebut meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, aspek manajemen, aspek hukum, aspek ekonomi dan sosial, serta aspek lingkungan. Dalam penelitian ini aspek yang ditinjau adalah aspek finansial. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat diketahui layak atau tidak investasi pada proyek pembangunan Perumahan Bumantara Land Desa Plaju, Kabupaten Banyuasin.

Proyek pembangunan Perumahan Bumantara Land ini dibangun diatas tanah seluas 17.930 m² dan direncanakan membangun

perumahan lantai 1 dengan luas bangunan 36 m² sebanyak 150 unit. Proyek ini merupakan proyek rumah sejahtera yang dilaksanakan oleh PT. Utama Karya selaku kontraktor dan pengembangnya. Untuk mengevaluasi biaya investasi dan manfaat yang akan diterima oleh pengembang, perlu dilakukan analisis kelayakan.

Pada skripsi ini, penulis melakukan studi kasus pada proyek pembangunan perumahan Bumantara Land di daerah Palembang, Sumatera Selatan. Kelayakan investasi pembangunan proyek perumahan dianalisis dari aspek finansial. Analisis kelayakan aspek finansial. Analisis ini dilakukan mengingat semakin banyak bermunculan perumahan – perumahan di kota Palembang. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan tentang kelayakan proyek pembangunan Perumahan Bumantara Land , Palembang.



1.2 Perumusan Masalah

1. Bagaimana proyek pembangunan perumahan Bumantara Land bisa dinyatakan layak untuk dilakukan ?
2. Apakah investasi tersebut layak berdasarkan analisa sensitivitas dalam kondisi normal ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dari analisis kelayakan aspek finansial pada proyek pembangunan perumahan Bumantara Land adalah sebagai berikut :

1. Untuk menentukan apakah kelayakan proyek pembangunan perumahan Bumantara Land Berdasarkan Aspek Finansial.
2. Menganalisis kelayakan investasi berdasarkan analisa sensitivitas dalam kondisi normal.

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Mahasiswa mendapatkan pengetahuan mengenai teori ilmu kelayakan dengan mengetahui keuntungan sehingga pembangunan perumahan menjadi layak.
2. Menganalisis sensitivitas pada kondisi pendapatan tetap.
3. Menjadi referensi bagi pembangunan perumahan serta mengetahui keuntungan yang diperoleh..
4. Digunakan sebagai salah satu bahan pembelajaran yang memberikan tambahan pengetahuan mengenai teori ilmu kelayakan.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Penelitian hanya dilakukan pada lingkup proyek pembangunan perumahan Bumantara Land yang berlokasi di Kabupaten Banyuasin, Palembang.
2. Studi kelayakan hanya dibatasi pada Aspek Finansial saja.
3. Analisis aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan Analisis Sensitivitas.
4. Penelitian ini hanya membahas tentang kelayakan proyek pembangunan.

1.5 Metodologi Penelitian

Untuk menganalisa dan memecahkan masalah yang berkaitan dengan permasalahan yang ada, penulis melakukan penelitian dengan pengumpulan data, yaitu :

1. Studi lapangan
Melakukan penelitian lapangan, yaitu merupakan pengamatan data secara langsung ke PT. Utama Karya (Persero) untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan yang sesuai dengan topik permasalahan untuk dilakukan analisis.
2. Studi pustaka
Melakukan studi literatur tentang metode Analisis aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio*

(BCR), *Internal Rate of Return (IRR)* dan Analisis Sensitivitas serta data yang berkaitan dengan topik permasalahan.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan diperlukan agar alur penyusunan laporan Tugas Akhir dapat disusun dengan baik dan dapat dipahami dengan mudah. Sistematika penulisan Tugas Akhir dibagi menjadi 6 (enam) bab yang saling berkaitan satu sama lain :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini memberikan uraian mengenai teori yang menjadi landasan dalam penulisan, serta metode-metode yang digunakan dalam konsep nilai hasil dalam system pengendalian biaya dan waktu. Dan juga memberikan dasar-dasar serta langkah-langkah dalam penulisan.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang tahap-tahap pemecahan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini.

BAB IV : PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Pada bab ini berisikan sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi serta produk atau hasil dari PT. Utama Karya (Persero), serta proses pengumpulan dan pengolahan data berkaitan topik permasalahan penelitian.

BAB V : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan aplikasi dari bab ketiga yang merupakan inti dari penulisan yang membahas tentang analisa biaya dan waktu proyek dengan menggunakan metode penelitian yang telah ditetapkan.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang didapat dari hasil analisa.

