

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi saat ini tingkat pertumbuhan penduduk semakin meningkat, sehingga kebutuhan rumah tinggal menjadi pilihan utama. Perumahan merupakan masalah yang berlanjut, bahkan terus menerus meningkat dengan makin bertambahnya penduduk maupun dinamikanya. Pembangunan perumahan di kota – kota berkembang sangat pesat. Hal tersebut disebabkan karena kebutuhan perumahan yang sangat besar dan juga adanya kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pemerintah dalam menangani masalah perumahan dengan memberikan peluang yang baik dalam usaha pembangunan perumahan.

Fillmore (1991) menjelaskan bahwa karakteristik investasi pembangunan perumahan memiliki dua kategori, yaitu karakteristik ekonomi dan fisik. 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 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 rumah di atas tanah pada lahan yang sudah siap (bisa dibangun rumah) termasuk pekerjaan infrastrukturnya.

Secara umum setiap organisasi usaha akan selalu melakukan berbagai aktivitas yang terkait dengan produksi barang dan jasa dengan harga yang kompetitif, pengembangan produk atau jasa yang efektif dan efisien, tingkat keuntungan yang memadai dan sepadan dengan investasi yang dikeluarkan dan upaya mempertahankan usaha agar berkesinambungan dari satu generasi ke generasi berikutnya.

Dalam kenyataannya setiap proyek konstruksi tidak hanya mampu diwujudkan (*realizable*) secara teknis, melainkan juga harus layak (*feasible*) secara ekonomis. Evaluasi ekonomi proyek merupakan suatu kajian secara ekonomi terhadap ide, sasaran atau rencana suatu proyek yang diwujudkan dengan porsi secara ekonomi.

Sesuai dengan sifatnya yang komersial, investor baik institusional maupun perseorangan menginginkan adanya timbal balik yang memadai dari setiap rupiah modal yang telah diinvestasikan. Dengan demikian keputusan finansial harus dilandaskan pada evaluasi kelayakan finansial yang cukup mendalam. Hal ini sangat relevan bila dikaitkan dengan sifat dan karakteristik risiko investasi infrastruktur swasta yang sangat spesifik, yang berbeda dengan industri lainnya. (Wibowo, 2008).

Hal-hal tersebut di atas mempengaruhi evaluasi investasi pengembang perumahan dan waktu pelaksanaannya lama yang memungkinkan timbul masalah yang tidak dapat diduga yang bersifat tidak pasti. Oleh karena itu diperlukan perhitungan yang dapat meramal terhadap kas keluar (biaya) dan kas masuk (manfaat) pada konsep aliran dana yang timbul akibat kondisi tidak pasti.

Kriteria penilaian investasi untuk mengetahui kelayakan finansial suatu proyek infrastruktur bisa menggunakan beberapa metode, di antaranya adalah metode *Break Event Point (BEP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, Tingkat Pengembalian Investasi (TPI), dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS).

B. Rumusan Masalah

Suatu proyek dinilai berhasil penyelenggaraannya jika memenuhi 5 (lima) tolak ukur yang disyaratkan yaitu tepat waktu, tepat kualitas, tertib administrasi dan keuangan serta memperoleh profit yang wajar. Lima tolak ukur di atas akan dapat terealisasi apabila tersedia dana atau investasi yang cukup.

Dalam pelaksanaan investasi proyek perumahan, ada beberapa faktor yang mempengaruhi keuntungan investasi di masa yang akan datang dan akan dapat diperkirakan kelayakan investasi tersebut. Beberapa persoalan penting yang akan menjadi rumusan masalah, antara lain :

1. Bagaimana aliran keuangan (*cash flow*) pada proyek pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara,
2. Bagaimana memperkirakan tingkat kelayakan investasi yang ditanam pengembang atau investor pada proyek pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha, Banjarnegara berdasarkan kriteria *Break Event Point (BEP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Profitability Index (PI)*.

C. Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan yang berhubungan dengan dilakukannya penelitian mengenai evaluasi investasi pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara adalah :

1. Mengevaluasi aliran keuangan (*cash flow*) pada proyek pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara,
2. Mengevaluasi kelayakan investasi pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara menggunakan metode *Break Event Point (BEP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Profitability Index (PI)*.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi peneliti dan para akademisi, dapat memberikan manfaat berupa pengalaman dalam melakukan studi kasus mengenai penanaman investasi, khususnya bidang konstruksi terhadap suatu investasi jangka panjang sehingga bisa diketahui tingkat kelayakan investasi tersebut,
2. Bagi perusahaan dan investor, dapat memberi informasi kepada investor, yaitu membantu dalam pengambilan keputusan dalam memperkirakan risiko pada suatu proyek investasi perumahan.

E. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan pembahasannya lebih mendalam maka dilakukan batasan – batasan penelitian dengan tidak mengurangi sasaran penelitian.

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek ekonomi dalam segi investasi,
2. Evaluasi ekonomi didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi : *Break Event Point (BEP)* , *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Profitability Index (PI)*.
3. Data yang digunakan diperoleh dari proyek pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha, Banjarnegara dan beberapa data yang diasumsikan.

F. Keaslian

Penelitian berupa tinjauan kelayakan investasi perumahan pernah dilakukan oleh beberapa peneliti lain. Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah lokasi, tipe, jumlah unit rumah yang diteliti dan metode kelayakan investasi yang digunakan.