

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia negara yang saat ini mulai berkembang dalam bisnis pembangunan perumahan. Perumahan saat ini menarik perhatian konsumen yang dianggap lebih praktis dan modern dalam membeli rumah. Perumahan dijadikan sebagai bisnis properti yang mempunyai keuntungan yang lebih maksimal. Properti salah satu kegiatan investasi yang baik dikarenakan memiliki karakteristik yang berbeda dengan bisnis lainnya. Seiring berjalannya waktu harga tanah akan semakin mahal dikarenakan lahan yang semakin sempit dan jumlah penduduk yang semakin tinggi. Perumahan di kota besar akan semakin padat dan banyak orang yang lebih berminat tinggal di perkotaan dikarenakan banyaknya lapangan pekerjaan di kota.

Hal ini sebagai dasar *Developer* untuk meningkatkan dan mengembangkan bisnis properti. Bisnis properti memberikan peluang yang lebih besar di kabupaten Banyumas dan sekitarnya sehingga para *Developer* tertarik dalam pengembangan bisnis properti ini dikarenakan letaknya yang strategis dan diantara kota-kota besar seperti Purwokerto dan Purbalingga. Bisnis properti ini mendapat perhatian dari *Developer* yang mengembangkan bisnis perumahan adalah Bapak Ali Umar Basalamah dalam proyek pembangunan Griya Satria Bukit permata yang berlokasi di desa Sidabowa Kecamatan Patikraja Kabupaten Banyumas.

Faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Tagala,dkk. (2010) terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan antara lain: Kondisi alam,luas tanah dan bangunan,desain bangunan,letak bangunan, permintaan,penawaran,jumlah dan kepadatan penduduk,tingkat pendidikan, keamanan, pola hidup hidup masyarakat,fasilitas umum yang tersedia, serta peraturan daerah. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Rastra,dkk. (2013) ketersediaan fasilitas umum merupakan hal yang paling berpengaruh terhadap kepuasan terhadap kepuasan konsumen.Sehingga juga dapat berpengaruh terhadap faktor harga jual yakni pada faktor penawaran dan permintaan akan menjadi semakin besar.Selain faktor-faktor tersebut, juga harus mempertimbangkan metode-metode pengembangan lahan, berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Dion,dkk.(1993) terdapat 5 klasifikasi pengembangan lahan yakni pengembangan grid, pengembangan kurvaliner, *density zone development*, pengembangan berkelompok, dan *planned unit development*. Sehingga dengan memilih metode yang sesuai dengan kondisi lapangan/topografi lokasi proyek akan dapat memaksimalkan keuntungan dan mempengaruhi kelayakan harga jual.

Proyek pembangunan perumahan Griya Satria Bukit Permata Sidabowa ini memerlukan modal yang besar dalam jangka panjang.Oleh karena itu diperlukan perencanaan pembangunan yang tepat dan memperhatikan perencanaan anggaran biaya yang lebih baik dan akurat,sehingga ketika proyek

pembangunan Perumahan Griya Satria Bukit Permata Sidabowa telah selesai dan rumah-rumah di perumahan tersebut siap jual dengan harga yang sesuai.

Banyak faktor yang mempengaruhi konsumen perumahan dalam memutuskan untuk membeli dan tinggal di suatu perumahan. Cara yang digunakan perusahaan untuk mengetahui tingkat kepuasan konsumen dan untuk mengenali kebutuhan serta keinginan konsumen dengan melakukan kegiatan analisis pengukuran terhadap tingkat kepuasan akan produk yang dihasilkan perusahaan. Berdasarkan pertimbangan diatas, dalam penelitian ini ingin melakukan Analisa Kelayakan Investasi pada Proyek Perumahan Griya Satria Bukit Permata. Penelitian ini mencakup perencanaan anggaran pembiayaan perumahan Griya Satria Bukit Permata dan kelayakan dari segi ekonomi finansial.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah adalah :
“Apakah proyek pembangunan perumahan Griya Satria Bukit Permata ini memenuhi syarat kelayakan ditinjau dari segi ekonomi dan finansial dengan analisis *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), dan *Break Even Point* (BEP)”

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan di atas yaitu :

Untuk mengetahui tingkat kelayakan proyek pembangunan perumahan Griya Satria Bukit Permata ini layak bila ditinjau dari segi ekonomi dan finansial dengan metode atau parameter *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Break Even Point (BEP)*.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat di lakukannya penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti, dapat memberikan pengalaman peneliti dan di bisa di jadikan sebagai alternatif untuk peneliti untuk menjadikan perumahan sebagai media investasi di masa depan
2. Bagi akademik, dapat memberi reverensi tambahan di bidang teknik, khususnya tentang analisis kelayakan investasi perumahan
3. Bagi Pengembang, dapat memberi gambaran yang terperinci tentang perhitungan keuntungan sehingga dapat di jadikan sebagai acuan dalam mengembangkan pembangunan perumahan.

E. Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka batasan penelitian ini adalah :

1. Studi kelayakan proyek hanya ditinjau dari segi kelayakan aspek finansial.
2. Studi dilaksanakan di Perumahan Griya Satria Bukit Permata Sidabowa untuk semua tipe rumah dengan membagi tipe-tipe rumah yang ada.
3. Site plan yang dipakai adalah Site plan pada tahap III untuk tipe bangunan 36/80 sebanyak 109 unit.
4. Harga jual unit rumah yang ditinjau yaitu harga rumah yang tertera pada brosur 2021

5. Tidak mengitung biaya tak terduga atau proyek diasumsikan lancar
6. Parameter kelayakan ekonomi yang dihitung adalah dengan menggunakan *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*.

