

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semarang merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki daratan seluas 373,78 Km² (Badan Pusat Statistik, 2023). Semarang merupakan Ibu Kota Jawa Tengah dengan jumlah penduduk 1.708.83 dan menjadi kota yang ramai didatangi. Kota Semarang merupakan kota yang banyak memiliki banyak Perguruan Tinggi. Salah satu Perguruan Tinggi di Semarang yang memiliki banyak mahasiswa adalah Universitas Diponegoro. Universitas Diponegoro memiliki mahasiswa yang berasal dari luar kota biasanya memilih untuk tinggal di kos.

Dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat menurut Frick dan Muliani yang dikutip (Hardyoko, S. dan Namara, 2021) seiring perubahan zaman, kos mempunyai dimensi ekonomi, kos juga dianggap pembawa perubahan sosial, ekonomi dan geografis perkotaan. Jumlah mahasiswa di Kota Semarang memiliki 269.043 Mahasiswa (Badan Pusat Statistik, 2022). Dengan banyaknya mahasiswa yang ada, hal ini mengakibatkan kebutuhan ruang, aktivitas mahasiswa dari aspek ekonomi, sosial budaya, lingkungan dan lainnya berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan dan kebutuhan tempat tinggal, para pengembang pun memanfaatkan peluang ini untuk mengembangkan investasinya dengan membangun tinggal sementara (Kos).

Bisnis properti saat ini semakin diminati karena adanya perkembangan teknologi bidang konstruksi yang semakin maju, serta gaya hidup masyarakat yang ingin serba mudah dan cepat dan didukung iklim perbankan. Dalam suatu pembangunan proyek kos dapat ditinjau dari beberapa aspek studi kelayakan proyek, baik dari aspek finansial, teknis bangunan, pasar, ekonomi sosial dan hukum.

Investasi merupakan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu *relative* panjang dalam berbagai bidang usaha. Jadi bisa disimpulkan Investasi adalah suatu keputusan yang diambil oleh seseorang untuk mengalokasikan sejumlah dana yang dimiliki untuk mendapatkan keuntungan nilai sumber daya di kemudian hari.

Kota Semarang memiliki karakteristik khusus sebagai Kota yang memiliki potensi industri dan perdagangan yang prospektif. Sebagai daerah yang terus berbenah, Kota Semarang menjadi kawasan berpotensi untuk investasi. Dari besarnya potensi itu maka terbuka untuk peluang berbisnis. Tingginya angka kebutuhan mahasiswa di Kota Semarang untuk tempat tinggal sementara. Dalam hal ini penulis ingin melakukan Analisis Kelayakan Investasi Proyek Kos di Kota Semarang. Penelitian ini mencakup perencanaan anggaran pembiayaan dan kelayakan dari segi ekonomi finansial yang akan menunjukkan layak tidaknya investasi proyek Kos di Kota Semarang.

Untuk meninjau lebih lanjut kelayakan investasi dari aspek finansial, dilakukan penelitian dengan metode BEP (*Break Even Point*). BEP (*Break Even Point*) didapatkan setelah mengetahui estimasi pengeluaran proyek dan perhitungan *cash flow*. BEP (*Break Even Point*) merupakan titik impas antara pengeluaran dan pemasukan atau tidak ada kerugian yang didapat. Banyak investor tidak memperhitungkan BEP (*Break Even Point*) yang menyebabkan mudah mengalami kerugian, maka investor perlu untuk menghitung BEP (*Break Even Point*) untuk mengambil keputusan menarik proyek atau mengembangkan proyek. BEP (*Break Even Point*) juga berfungsi untuk mengendalikan sistematis agar proyek efisien dan ekonomis. Ketika BEP (*Break Even Point*) direncanakan dan perhitungkan maka akan mudah suatu proyek berjalan dan menganalisis keuntungan. **Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS INVESTASI PROYEK KOS DI KOTA SEMARANG”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas maka terdapat rumusan masalah yang menjadi fokus utama kajian dalam penelitian yaitu apakah investasi proyek Kos di Kota Semarang layak?

C. Batasan Masalah

Untuk membatasi permasalahan agar penelitian tetap konsisten pada tujuan penulisan dan terhindar meluasnya inti permasalahan yang dibahas, maka batasan masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Lokasi penelitian dilakukan di Kota Semarang Jl. Siwungu No 7, Tembalang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah, Menghitung investasi kelayakan suatu proyek menggunakan metode BEP (*Break Event Point*).
2. Data yang ditinjau adalah data sekunder.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi proyek Kos di Kota Semarang

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, seperti :

1. Memberikan pengetahuan kepada pebisnis tentang kriteria proyek pembangunan yang layak untuk investasi.
2. Dapat memberikan bahan referensi bagi pihak lain yang ingin melakukan penelitian selanjutnya.