

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Dengan pertambahan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi. Untuk masyarakat pada era modern sekarang ini, rumah merupakan suatu kebutuhan primer dan mempunyai fungsi strategis. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam dan cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, perpaduan budaya, nilai kehidupan, nilai ekonomi, dan penyiapan generasi muda.

Kebutuhan manusia saat ini akan tempat tinggal yang aman, nyaman dan tenang adalah mutlak. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya merupakan kebutuhan tempat tinggal pribadi saja melainkan bisa dijadikan *instrument investasi* yang menarik, berupa penghasilan sewa rumah ataupun peluang keuntungan yang berupa *capital gain* yang merupakan selisih dari harga beli dan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Saat ini rumah juga bisa dijadikan sebagai indikator identitas status sosial masyarakat, Namun kawasan perumahan yang ditempatinya pun menjadi faktor pendukung utama dalam penilaian status sosial tersebut.

Berdasarkan kenyataan di atas PT. Ariyana Property berupaya untuk menyediakan perumahan yang sesuai dengan keinginan sebagian masyarakat tersebut, salah satunya adalah dengan kegiatan pembangunan proyek Perumahan Wana Amanditha, Desa Subamia, Kabupaten Tabanan. Ini merupakan jawaban atas keinginan sebagian masyarakat yang menginginkan suatu perumahan dengan arsitektur modern. sasaran konsumen perumahan ini adalah warga masyarakat Kabupaten Tabanan 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. Dari hasil analisis ini diharapkan dapat diketahui layak atau tidak *investasi* pada proyek pembangunan Perumahan Wana Amanditha, Desa Subamia, Kabupaten Tabanan.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana kelayakan investasi proyek perumahan Wana Amanditha apabila ditinjau dari aspek finansial?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui kelayakan investasi pada perumahan Wana Amanditha, dengan mempertimbangkan aspek-aspek finansial yang ada seperti nilai NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP) serta *sensitivitas* dari proyek perumahan tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini antara lain:

- Untuk mengetahui kelayakan *investasi* dari proyek perumahan Wana Amanditha, sehingga membantu pengembang dalam pengambilan keputusan *investasi* dan meminimalisasi resiko pada suatu proyek.
- Penelitian ini juga merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai.

1.5 Batasan Penelitian

Untuk membatasi ruang lingkup pelaksanaan penelitian yang akan dibahas, serta untuk memudahkan dan mengefektifkan penyelesaian masalah Kelayakan

investasi pada proyek Perumahan Wana Amanditha, maka dilakukan beberapa pembatasan terhadap pembahasan masalah yaitu:

1. Tidak menganalisa perubahan ekonomi masyarakat Bali yang terjadi pada saat dilakukannya penelitian.
2. Seluruh unit perumahan diasumsikan laku terjual dalam waktu 5 tahun.
3. Harga lahan diperkirakan sebesar Rp. 80.000.000 pada tahun 2016, pada saat tahun pengambilan data.
4. Untuk perhitungan pajak tidak termasuk di dalam aliran dana *(cash flow)*, karena pajak sudah langsung terpotong pada saat pengembalian dana oleh Bank.

1.6 Lokasi Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini di lakukan di proyek perumahan Wana Amanditha, Subamia, Tabanan yang berlokasi di Banjar Bale Agung, Desa Subamia, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.