

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Studi kelayakan merupakan ilmu yang mempelajari tentang mengelola dan menganalisis suatu investasi. Sedangkan Properti terdiri dari jasa yang berupa ruko dan gedung. Sehingga, Studi kelayakan properti dapat diartikan sebagai ilmu yang menganalisis suatu properti dari aspek finansial dan kelayakan proyek yang akan dijalankan.

Suatu bisnis properti bila diidentifikasi dari aspek finansial adalah dengan cara mengkaji perbedaan biaya seperti aliran uang masuk dan aliran uang keluar yang akan didapatkan setelah proyek tersebut dijalankan. (Ahliwan, dkk, 2015)

Menurut Siagian (2015), suatu bisnis properti dapat dikembangkan melalui berbagai cara yaitu ide atau suatu gagasan baru yang akan dibuat harus memperhatikan kondisi kota yang akan dijadikan sumber investasi. Memperhatikan kondisi kota artinya dengan memperhatikan beberapa aspek. Aspek tersebut diantaranya adalah : (a) Aspek Pasar dan Pemasaran, (b) Aspek Teknis dan Teknologi, (c) Aspek Manajemen, (d) Aspek Sumber Daya, (e) Aspek Finansial

Menurut Astuti, dkk (2015), Aspek finansial digunakan untuk mengidentifikasi rencana investasi suatu proyek. Untuk mengidentifikasi kelayakan maka diperlukan sumber – sumber dana yang akan digunakan selama periode investasi berlangsung.

Menurut Rachmawati, dkk (2013), untuk menganalisis kelayakan properti digunakan aspek finansial untuk mengidentifikasi layak dan tidak layaknya suatu

investasi yang akan dijalankan. Sehingga diperlukan data – data seperti aliran kas masuk dan aliran kas keluar selama periode investasi berlangsung. Dalam menghitung analisis kelayakan menggunakan aspek finansial digunakan beberapa metode seperti *Net Present Value* dan *Payback Period*.

Menurut Alkony, dkk (2014), dalam analisisnya menyatakan bahwa untuk mengembangkan suatu bisnis properti diperlukan analisis finansial berdasarkan rencana keuangan dan data yang diperoleh. Dalam analisisnya yang berjudul Studi Kelayakan Finansial pada Proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang dengan menggunakan parameter dari aspek finansial seperti *Net Present Value* dan *Payback Period* maka diperoleh kesimpulan bahwa proyek layak untuk dijalankan.

PT. Raflesia propertindo merupakan developer yang akan membangun proyek Ruko Raflesia. Ruko yang akan dibangun berjumlah 211 unit dengan 3 type yaitu ruko 1 lantai, ruko 2 lantai, dan ruko 3 lantai. Sebelum merealisasikan pembangunan proyek Ruko Raflesia tersebut diperlukan analisis kelayakan dengan menggunakan aspek finansial untuk mengidentifikasi layak dan tidak layaknya bisnis properti yang akan dijalankan. Sehingga penulis menganalisis kelayakan dengan menggunakan aspek finansial dengan menggunakan metode *Payback Period* dan *Net Present Value*.

1.2 Rumusan Masalah

Penulis mendapatkan rumusan masalah dari studi analisis yang dijadikan bahan penelitian. Rumusan masalah tersebut adalah :

1. Apakah proyek ruko 211 unit layak untuk dijalankan bila ditinjau dari segi finansial ?

2. Berapakah total keuangan proyek ruko raflesia yang diperoleh selama masa investasi ?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian tentang analisis studi kelayakan hanya dibatasi pada aspek finansial
2. Analisis studi kelayakan hanya menggunakan metode *Payback Period*, dan *Net Present Value*.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengidentifikasi kelayakan proyek pembangunan Ruko Raflesia dari segi finansial
2. Mengidentifikasi total keuntungan proyek pembangunan ruko raflesia

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari menganalisis suatu kelayakan ruko raflesia adalah sebagai berikut :

1. Dapat mengevaluasi kelayakan suatu investasi
2. Dapat mengatur system manajemen suatu *cash flow* yang diperoleh dari investasi bisnis tersebut

- 
3. Dapat memberikan masukan kepada investor yang akan menjalankan proyek pembangunan ruko Raflesia