

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Batam merupakan salah satu kota yang ada di Provinsi Kepulauan Riau yang mempunyai prospek kedepan untuk perkembangan, khususnya dalam hal pembangunan. Dalam hal mengikuti perkembangan ini, persaingan dipasar sangat mempengaruhi sistem perusahaan, khususnya dalam hal analisa kelayakan investasi pada properti sehingga dapat bersaing, bermanfaat serta pembangunan dapat terkontrol dari segi keuangannya.

Dunia yang saat ini telah berkembang, pada dasarnya semua sudah mengerti bahwa bisnis investasi sekarang terus meningkat di kota-kota khususnya di Indonesia. Salah satu investasi yang paling menjanjikan saat ini adalah pada sektor properti. Bisnis properti yang ada Indonesia ini merupakan bisnis yang telah mengalami perkembangan secara signifikan dikarenakan nilai investasi yang setiap tahun selalu meningkat. Meningkatnya bisnis pada sektor properti ini tentunya dapat di lihat dari tingkat populasi penduduk di Indonesia yang semakin tinggi. Pertumbuhan bisnis pada sektor properti yang tinggi tidak hanya bermanfaat untuk menunjang kebutuhan pada manusia saja, melainkan juga sering dijadikan sarana para investor untuk berinvestasi, mulai dari properti bangunan rumah, ruko, dan lain sebagainya yang akan mendatangkan keuntungan pada kemudian hari.

Oleh karena itu studi kelayakan sebuah proyek pada sebuah perusahaan untuk membangun ruko ataupun properti lainnya sangat lah penting. Studi kelayakan ialah suatu ilmu yang mengkaji tentang cara mengelola dan menganalisa suatu investasi. Sedangkan properti merupakan sebuah kepemilikan yang terpasang langsung di atas tanah serta tanah itu sendiri yang biasanya terdiri dari rumah, ruko, gudang, dan lain sebagainya, sehingga studi kelayakan properti dapat diartikan sebagai sebuah ilmu dalam menganalisis suatu bangunan dari aspek keuangan serta tata cara untuk mengetahui kelayakan proyek yang akan dijalankan. Dengan kata lain studi ini meneliti tentang bisa atau tidaknya suatu

proyek diinvestasikan oleh penanam modal atau dilaksanakan sampai tahap akhir selesai.

Leonardo Andos Roganda L.Gaol (2013) menjelaskan bahwa salah satu cara penilaian yang digunakan dalam menganalisa rencana investasi suatu proyek komersial adalah dari sisi aspek keuangannya. Proses penilaian aspek keuangan meliputi aspek dari sumber-sumber dana yang akan digunakan dalam estimasi pendapatan, pembiayaan investasi, dan pengeluaran serta biaya selama waktu investasi berlangsung. Dalam menghitung analisis kelayakan menggunakan aspek finansial dipergunakan beberapa indikator seperti *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda merupakan *developer* yang akan membangun proyek Ruko Papa Mama Residence, untuk total ruko yang akan dibangun sebanyak 26 unit 3 (tiga) lantai. Hanya bangunan ruko yang akan di analisa oleh penulis sebagai studi kasus.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis mengadakan studi mengenai “Analisis Kelayakan Studi Pada Pembangunan Ruko Di Batam (Studi Kasus Pada Pembangunan Ruko Papa Mama Residence).

1.2 Rumusan Masalah

Pada penjelasan diatas, maka penulis merumuskan masalah yang akan dijadikan bahan penelitian berupa:

1. Apakah pada pembangunan Ruko Papa Mama Residence layak untuk dijalankan jika di tinjau dari sisi keuangannya dengan menggunakan 4 indikator?.
2. Berapakah total keuangan yang diperlukan untuk berjalannya proyek pembangunan ruko Papa Mama Residence?.
3. Berapakah total keuntungan yang diperoleh selama masa investasi?.

1.3 Batasan Masalah

Batasan Masalah dalam proses penulisan skripsi ini adalah :

1. Penelitian tentang studi kelayakan investasi pada pembangunan ruko yang dibatasi pada aspek keuangan.

2. Analisa studi kelayakan ini menggunakan empat indikator *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), dan *Net Present Value* (NPV).

1.4 Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi kelayakan pada pembangunan Ruko Papa Mama Residence dari segi Keuangannya.
2. Mengidentifikasi total keuangan yang diperlukan.
3. Mengetahui total keuntungan pada proyek pembangunan Ruko Papa Mama Residence.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam studi kelayakan pembangunan ruko ini adalah :

1. Dapat mengevaluasi kelayakan suatu investasi pada proyek pembangunan ruko.
2. Dapat mengatur sistem *cash flow* pada proyek dalam hasil peroleh investasi maupun total seluruh pembangunan.