

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Kabupaten Tulungagung merupakan salah satu Kabupaten yang ada di Jawa Timur. Kabupaten Tulungagung merupakan kota yang mulai berkembang dalam beberapa bidang. Dengan perkembangan dalam segala bidang memungkinkan juga akan penambahan jumlah penduduk pada setiap tahunnya sehingga kebutuhan yang harus dipenuhi akan meningkat pula.

Seiring dengan penambahan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan rumah tinggal semakin tinggi. Bagi masyarakat ekonomi menengah ke atas, hunian menjadi sebuah tuntutan yang sangat penting. Lokasi perumahan yang sempurna dan strategis juga menjadi salah satu pertimbangan untuk memilih tempat tinggal. Begitu juga dengan lingkungan perumahan yang diharapkan adalah perumahan yang lengkap dengan fasilitas-fasilitas penunjang, diantaranya adalah adanya sarana pendidikan, sarana ibadah, sarana berbelanja, sarana olahraga, dan sarana bermain. Sehingga tidak menutup kemungkinan dengan bertambahnya penduduk maka bertambah pula tingkat kebutuhan akan hunian atau perumahan.

Perkembangan properti yang meningkat di Tulungagung khususnya rumah tinggal mengakibatkan permintaan akan tanah mengalami peningkatan, padahal persediaan tanah semakin menipis sehingga harga tanah di Tulungagung menjadi semakin tinggi. Hal inilah yang membuat para pengembang mulai beralih ke lahan yang terletak di pinggiran Kota Tulungagung agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Oleh sebab itu pemerintah daerah kota selaku Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kabupaten Tulungagung memberikan perijinan bagi investor atau developer yang ingin membangun perumahan di Kabupaten Tulungagung untuk

menambah dan menciptakan hunian yang layak dan nyaman bagi penduduk yang membutuhkan tempat tinggal.

Sehubung dengan pembangunan perumahan yang ada di Kabupaten Tulungagung maka pada studi ini akan diteliti tentang studi kelayakan finansial dari salah satu perumahan. Salah satu perumahan yang dituju adalah Mutiara Alam Regency di Kabupaten Tulungagung yang bertujuan untuk mengetahui layak atau tidaknya pembangunan tersebut. Hasil finansial yang didapat akan dapat memberikan masukan kepada pemerintah dan investor dalam berinvestasi.

Oleh sebab itulah diperlukan adanya studi analisis kelayakan finansial pada pembangunan perumahan Mutiara Alam Regency ini. Berdasarkan proyeksi keuangan yang dibuat berdasarkan data-data yang diperlukan serta asumsi-asumsi yang realistis tersebut, maka dilakukan analisis kelayakan finansial pembangunan perumahan Mutiara Alam Regency jika ditinjau dari evaluasi keuangan.

Beberapa parameter finansial dasar yang umum dipakai dalam menentukan layak atau tidaknya suatu proyek usaha untuk dijalankan atau tingkat profitabilitas suatu usaha adalah Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Benefit cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP). Uji kelayakan ini hanya akan ditinjau dari aspek finansial saja.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Untuk menutupi kebutuhan akan hunian atau perumahan yang nyaman dan kebutuhan sangat tinggi di Kabupaten Tulungagung, maka PT. Wira Adi Marta Manunggal membangun perumahan Mutiara Alam Regency di Desa Tretek, Kec. Tulungagung Kab. Tulungagung yang letaknya sangat strategis dengan harga yang relatif terjangkau dengan tipe rumah 36/72 m<sup>2</sup>. Serta jumlah yang akan dibangun dengan tahap pertama 86 unit, maka perlu untuk ditinjau bagaimana kelayakan finansial perumahan Mutiara Alam Regency di Kabupaten Tulungagung.

### 1.3 Rumusan Masalah

Rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kelayakan finansial proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter NPV?
2. Bagaimana kelayakan finansial proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter BCR?
3. Bagaimana kelayakan finansial proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter IRR?
4. Berapa lama waktu pengembalian modal investasi dari pembangunan proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan parameter PP?
5. Bagaimana pengaruh sensitivitas peningkatan biaya dan penurunan manfaat terhadap kelayakan perumahan Mutiara Alam Regency?
6. Bagaimana pengaruh kelayakan finansial proyek jika terjadi perubahan terhadap target penjualan turun 1 unit per bulan dan 2 unit per bulan?

### 1.4 Batasan Masalah

Agar tercapai tujuan yang diinginkan, maka dalam analisis ini dilakukan pembatasan masalah yang akan dibahas adalah:

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek perumahan di Kabupaten Tulungagung.
2. Penelitian ini hanya membahas tentang studi kelayakan yang ditinjau dari aspek finansial yang menggunakan parameter NPV, BCR, IRR, PP.
3. Lokasi yang ditinjau di Desa Tretek, kec. Tulungagung kabupaten Tulungagung.
4. Meninjau sensitivitas, nilai yang digunakan 10%,15%,20%,25%,30%.
5. Nilai suku bunga yang digunakan 7% dari suku bunga deposito sebagai acuannya.

## 1.5 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dari penyusunan skripsi adalah:

1. Untuk mengetahui kelayakan finansial proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter NPV.
2. Untuk mengetahui kelayakan finansial proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter BCR.
3. Untuk mengetahui kelayakan finansial proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter IRR.
4. Mengetahui waktu pengembalian modal investasi dari pembangunan proyek perumahan Mutiara Alam Regency dengan menggunakan parameter PP.
5. Untuk mengetahui sensitivitas pengaruh peningkatan biaya dan penurunan manfaat terhadap kelayakan perumahan Mutiara Alam Regency.
6. Untuk mengetahui perubahan yang terjadi terhadap target penjualan turun 1 unit per bulan dan 2 unit per bulan.

## 1.6 Manfaat

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kelayakan finansial proyek pembangunan Perumahan Mutiara Alam Regency sebagai bahan pertimbangan dalam keputusan investasi modal.
2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pemahaman tentang analisa kelayakan dalam pembangunan perumahan.



UNIVERSITAS BRAWIJAYA

