

BAB I

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Sebagai salah satu kota dengan penduduk terbanyak di Indonesia, Surabaya menjanjikan peluang kerja yang besar di daerah Provinsi Jawa Timur. Terlihat setiap tahunnya banyak pendatang baru yang menetap di Surabaya sehingga pertumbuhan penduduk bertambah setiap tahunnya. Berbanding terbalik dari pertumbuhan penduduknya, lahan kosong di Surabaya pun berkurang setiap tahun dikarenakan pembangunan-pembangunan infrastruktur. Jumlah penduduk yang sangat besar dan terus meningkat disertai dengan keterbatasan lahan di Kota Surabaya, maka pembangunan hunian jenis apartemen merupakan salah satu solusi akan terbatasnya lahan.

Apartemen pada umumnya dibangun dekat dengan kawasan bisnis dan tempat-tempat strategis, seperti daerah perguruan tinggi. Nilai investasinya pun tinggi sehingga banyak yang membeli ataupun sekedar menyewa apartemen. Mengingat pentingnya akan kebutuhan tersebut, maka PT Tiga Pilar Utama Sejahtera membangun Apartemen Menara Rungkut.

Dalam pembangunan suatu investasi atau proyek diperlukan sebuah perencanaan matang dari segala aspek. Secara umum, sebelum pekerjaan proyek, diperlukan sebuah kajian dan studi yang meliputi berbagai macam aspek untuk mengetahui dampak dari sebuah pekerjaan atau proyek tersebut. Maka dari itu, untuk proyek dengan nilai investasi yang besar di perlukan studi kelayakan. Studi kelayakan yang akan di lakukan meliputi studi terhadap aspek teknis, aspek sosial, aspek lingkungan aspek keuangan atau finansial dan lain lain. Dalam kesempatan ini penulis akan meneliti studi kelayakan dalam aspek keuangan di proyek pembangunan Apartemen Menara Rungkut, Surabaya.

Dalam penelitian ini akan memberikan tiga alternatif pembiayaan. Yang pertama yaitu alternatif pendanaan 70% dari modal sendiri dan 30% dari pinjaman bank lalu, 50% modal sendiri dan 50% pinjaman dari bank, dan 100% modal sendiri.

Kemudian akan dibandingkan antara tiga alternatif tersebut jika apartemen disewakan dan apabila apartemen tersebut diperjual belikan. Alternatif-alternatif ini diberikan agar pemilik proyek dan mendapat gambaran dari aspek finansial terkait pembiayaan pembangunan proyek ini. Sehingga tercipta keuntungan baik untuk investor, pelaksana proyek maupun masyarakat selaku pengguna apartemen.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana besar aliran dana (*cash flow*) dari ketiga alternatif pembiayaan?
2. Bagaimana parameter kelayakan usaha *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR) dari ketiga alternatif pembiayaan ?
3. Berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal usaha pada masing-masing alternatif?
4. Jenis alternatif manakah yang paling menguntungkan untuk apartemen tersebut mengacu kepada analisis kelayakan finansial ?
5. Bagaimana sensitivitas keuntungan usaha pada alternatif-alternatif proyek pembangunan apartemen apabila terjadi perubahan biaya operasional dan konstruksi?

1.3. Pembatasan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini, terdapat beberapa pembatasan masalah untuk memperjelas lingkup pembahasannya, yaitu:

1. Objek studi kelayakan Apartemen Menara Rungkut, hanya dikhususkan pada aspek keuangan atau finansial. Kondisi pasar diasumsikan memiliki peluang yang baik.
2. Data berupa Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta laporan keuangan tahunan terkait studi kelayakan ini di-peroleh dari PT Tiga Pilar Utama Sejahtera selaku pihak yang akan mem-bangun Apartemen Menara Rungkut, Kota Surabaya.

3. Sumber pembiayaan proyek ini berasal dari dana sendiri sebesar 30% dan 70% dari pinjaman bank, sehingga dalam perhitungan *discount rate*, menggunakan metode *weighted average cost of capital (WACC)*, dengan asumsi bunga sebesar 10,50% (Bank Indonesia), nilai *yield* sebesar 7,9817% (*Indonesia Bond Pricing Agency*), nilai beta untuk apartemen sebesar 1,27 (Damodaran), dan nilai *equity risk premium* sebesar 8,87% (Damodaran). Data *yield*, beta, suku bunga, dan ERP diambil per tanggal 8 Mei 2017.
4. Analisis kelayakan finansial pada pembangunan apartemen dari tiga alternatif pembiayaan proyek akan menggunakan empat metode yaitu NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan *Payback Period*.
5. Analisis sensitivitas pada studi kelayakan ini dilakukan pada alternatif yang paling layak, analisis akan dilakukan pada asumsi-asumsi ketika kondisi biaya konstruksi dan biaya operasional naik 10%, normal (moderate), dan turun 10%.
6. Tarif pajak penghasilan untuk perusahaan di Indonesia sebesar 25% yang mengacu pada PP No.46 Tahun 2013 tentang pajak penghasilan perusahaan
7. Umur ekonomis untuk bangunan Apartemen dengan 15 lantai adalah 20 tahun sesuai dengan umur rencana manfaat bangunan yang ditetapkan pihak pengembang

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dilakukan antara lain adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui besar aliran dana (*cash flow*) yang diperoleh masing-masing alternatif.
2. Untuk menghitung besar parameter kelayakan usaha yang diperoleh melalui metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Benefit Cost Ratio (BCR)* dari ketiga alternatif pembiayaan.
3. Untuk menghitung jangka waktu pengembalian modal dari masing-masing alternatif.

4. Untuk menganalisis alternatif yang paling layak bagi pembangunan Apartemen Menara Rungkut.
5. Untuk mengetahui sejauh mana sensitivitas finansial usaha terhadap besar keuntungan pada alternatif proyek pembangunan Apartemen Menara Rungkut.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi teknik, peneliti, dan bagi pihak *developer* maupun investor Apartemen Menara Rungkut. Hasil penelitian ini, dapat memberikan informasi penting dalam menentukan *discount rate*, menganalisis kelayakan usaha proyek apartemen maupun nilai investasi bagi *developer* atau pun investor, dan menganalisis dampak dari suatu perubahan-perubahan tertentu terhadap kelayakan suatu usaha atau investasi.

Peneliti mengharapkan agar hasil penelitian ini dapat pula berguna bagi peneliti dalam menentukan *discount rate*, dan menganalisis kelayakan usaha atau investasi dan dampak yang terjadi pada kelayakan dari suatu usaha atau investasi akibat berubahnya suatu faktor tertentu, analisis yang dilakukan khusus untuk mengetahui seberapa besar manfaat yang didapat investor dalam aspek keuangan. Untuk pihak *developer* maupun investor Apartemen Menara Rungkut diharapkan hasil penelitian ini dapat menjelaskan mengenai manfaat dari investasi pembangunan Apartemen Menara Rungkut berdasarkan aspek keuangan.