BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pada saat ini investasi semakin berkembang seiring dengan laju pertumbuhan perekonomian masyarakat Indonesia. Salah satu investasi yang berkembang pesat di Indonesia adalah investasi properti. Pertumbuhan investasi properti tidak hanya terjadi di kota-kota besar saja, tetapi juga juga di kota kecil lainnya yang sedang berkembang di Indonesia.

Investasi adalah mengeluarkan sejumlah modal atau dana untuk objek investasi dengan tujuan suatu saat mendapatkan keuntungan dari investasi tersebut. Harapan pada keuntungan dimasa datang merupakan kompensasi atas waktu dan resiko yang terkait dengan suatu investasi yang dilakukan. Dalam suatu investasi, biaya merupakan faktor penting yang harus diperhatikan. Hal ini dikarenakan investor tentu menginginkan keuntungan yang besar dalam setiap investasinya.

Perkembangan tren rumah sebagai tempat usaha untuk mensiasati efektifitas dan mobilitas yang tinggi dari manusia modern semakin menunjukkan perkembangan yang luar biasa akhir-akhir ini. Hal ini dapat dilihat dari bisnis properti rumah toko (ruko) yang semakin marak. Ruko menjadi solusi yang cukup baik untuk mengatasi kebutuhan akan rumah tinggal sekaligus juga tempat mengembangkan usaha dari rumah.

Ruko merupakan salah satu peluang investasi di sektor properti yang potensial dan bisa dimanfaatkan untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Harga jual ruko yang lebih tinggi dibanding rumah tinggal banyak menarik minat para investor untuk memilih membangun ruko. Namun dalam membangun ruko tentunya membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, diperlukannya suatu pemahaman tentang teori –

teori biaya produksi agar investasi yang akan dilakukan dapat memperhitungkan biaya-biaya yang akan dikeluarkan dan dapat diperhitungkan kelayakan dari investasi tersebut.

Biaya pembangunan ruko yang tidak sedikit membuat kita berpikir bagaimana untuk mendapatkan biaya tersebut. Berbagai pilihan dapat dipilih untuk mendapatkan biaya pembangunan ruko diantaranya yaitu biaya dengan biaya pribadi atau biaya yang diperoleh dari pinjaman Bank. Beberapa cara mendapatkan modal untuk pembangunan ruko tersebut tentu perlu dianalisa lebih lanjut agar dapat dipilih cara mana yang bisa membuahkan keuntungan paling optimal.

Pada perencanaan bangunan bertingkat seperti ruko, faktor yang harus diperhatikan selain keekonomisannya adalah faktor kekuatan, keamanan, kestabilan bangunan. Aman, kuat dan ekonomis yang diharapkan dalam suatu perencanaan bangunan selain rencana anggaran biaya pada proyek. Salah satu komponen struktur bangunan gedung yang sangat penting diperhatikan adalah kekuatan balok dan pelat lantai bangunan. Balok adalah bagian dari struktural sebuah bangunan yang kaku dan dirancang untuk menanggung dan mentransfer beban menuju elemen-elemen kolom penopang. Sedangkan pelat lantai adalah struktur yang pertama kali menerima beban, baik beban mati maupun beban hidup yang kemudian menyalurkannya ke sistem struktur rangka yang lain. Kegagalan dan merencanakan struktur balok dan pelat dapat menyebabkan keruntuhan dari bangunan, sehingga perlu diketahui bagaimana desain balok dan pelat lantai yang aman secara teknis. Bangunan gedung perlu didesain dengan mutu dan kualitas yang tetap terjamin sehingga investasi dapat bernilai tinggi secara ekonomi dan keamanan struktur bangunan.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas diatas maka timbul pertanyaan yang dijadikan rumusan masalah dalam penelitian yang dilakukan, yaitu :

1. Bagaimana desain balok dan pelat lantai ruko yang aman secara teknis?
2. Bagaimana kelayakan proyek jika biaya yang digunakan dalam membangun ruko berasal dari biaya mandiri, biaya pinjaman dari Bank sebesar 50%, dan biaya pinjaman dari Bank sebesar 70% apabila dihitung menggunakan analisis finansial *NPV*, *BEP*, *PP*, dan *IRR*?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Mendapatan desain struktur balok dan pelat lantai yang aman secara teknis.
2. Mengetahui kelayakan proyek pembangunan ruko dengan biaya sendiri, biaya pinjaman dari Bank sebesar 50%, dan biaya pinjaman dari Bank sebesar 70% dengan menggunakan analisis finansial *NPV*, *BEP*, *PP*, dan *IRR*.

1.4 BATASAN PENELITIAN

Sebelum dilakukan penelitian, terlebih dahulu diperlukan batasan-batasan dalam penelitian, antara lain:

1. Penelitan dilakukan dengan menganalisa proyek ruko Diponegoro di Kota Nganjuk.
2. Analisis kelayakan dan presentase keuntungan investasi ruko dibandingkan dengan asumsi bahwa modal awal investasi didapat dari modal mandiri, modal pinjaman dari Bank sebesar 50%, dan modal dari modal pinjaman dari Bank sebesar 70%.

3. Metode analisis menggunakan metode analisis investasi yaitu *NPV*, *BEP*, dan *PP*, dan *IRR*.
4. Tingkat suku bunga Bank yang digunakan adalah 12,5% per tahun.
5. Perhitungan struktur bangunan hanya dihitung pada balok dan pelat lantai bangunan ruko.

1.5 MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan terhadap analisa Investasi Pembangunan Ruko di kota Nganjuk yang nantinya diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Menambah pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kelayakan investasi Ruko.
2. Menambah pengetahuan mengenai pembangunan ruko dengan struktur balok dan pelat yang sesuai dengan persyaratan teknis.
3. Adanya ruko juga dapat menjadi tempat-tempat untuk membuka usaha. Selain itu pembangunan ruko juga akan meningkatkan nilai jual tanah dan bangunan yang ada di sekitar ruko tersebut.