

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Kota Padang merupakan Ibu Kota dari Provinsi Sumatera Barat, secara geografis Kota Padang memiliki luas 1.414,96 km², dengan luas daratan sebesar 694,69 km² dan luas Lautan 720 km². Pertumbuhan penduduk di Kota Padang mengalami peningkatan, tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2022 jumlah penduduk mencapai 919,145 jiwa dan memiliki pertumbuhan penduduk pada angka 0,62 persen dari tahun 2022 (BPS Kota Padang, 2023). Banyaknya pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Padang dikarenakan Kota Padang merupakan ibu kota dari provinsi Sumatera Barat, sehingga menyebabkan banyak pendatang dari luar kota padang yang bertujuan untuk mencari pekerjaan.

Rumah menjadi salah satu komponen penting bagi manusia untuk menjalani hidupnya karena merupakan salah satu kebutuhan pokok/primer manusia. Fungsi rumah adalah sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan dan pendidikan keluarga, penyampaian budaya, serta tempat untuk mempersiapkan generasi muda. Dengan adanya rumah yang nyaman, aman, tenang, dan ekonomis dapat mempermudah untuk memenuhi kebutuhan manusia. Sehingga pembangunan dan pengembangan perumahan yang layak menjadi hal yang harus diperhatikan dikarenakan peran rumah yang menjadi sarana pengembangan sumber daya manusia.

Kenyataannya pada saat ini kebutuhan primer berupa rumah tinggal bagi masyarakat belum sepenuhnya terpenuhi. Banyak faktor yang mempengaruhi hal tersebut diantaranya pemerintah yang memiliki kewajiban dalam menyediakan perumahan yang layak dan ekonomis memiliki keterbatasan terutama dalam hal pendanaan. Dalam rangka mengatasi permasalahan dana tersebut, pihak swasta diharapkan ikut berpartisipasi dengan berinvestasi pada sektor perumahan tersebut.

Dalam membangun perumahan yang baik dapat dilihat dari beberapa aspek diantaranya tata letak lokasi yang akan dibangun, kemudian kemudahan dalam mengakses ke kawasan pendidikan dan kawasan perbelanjaan yang berfungsi untuk mempermudah dalam hal memenuhi kebutuhan manusia. Selain aspek infrastruktur yang diperhatikan, pihak

pengembang juga harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitar seperti kawasan pemukiman yang sudah ada, sumber air, saluran pengairan yang sudah ada.

Dengan tingginya jumlah pertumbuhan penduduk di kota padang, maka perumahan merupakan sebuah properti yang dibutuhkan daerah kota padang. Sehingga bagi pihak pengembang properti kota padang merupakan target pasar yang cukup menjanjikan untuk berinvestasi pada proyek pembangunan Perumahan. Dalam investasi, hal yang perlu diperhatikan yaitu keuntungan yang di peroleh dari biaya yang telah dikeluarkan dan waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan pengembalian modal.

1.2. TUJUAN DAN MANFAAT

1.2.1. Tujuan

Tujuan penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- 1 Mengetahui gambaran total biaya yang dibutuhkan untuk berinvestasi pada proyek pembangunan perumahan di Kota Padang
- 2 Mengetahui layak atau tidaknya investasi pembangunan perumahan di Kota Padang ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP).
- 3 Mengetahui keuntungan yang didapatkan dan waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal dari 3 jenis modal investasi yaitu modal sendiri, modal pinjaman bank, dan kerja sama lahan.

1.2.2. Manfaat Penelitian

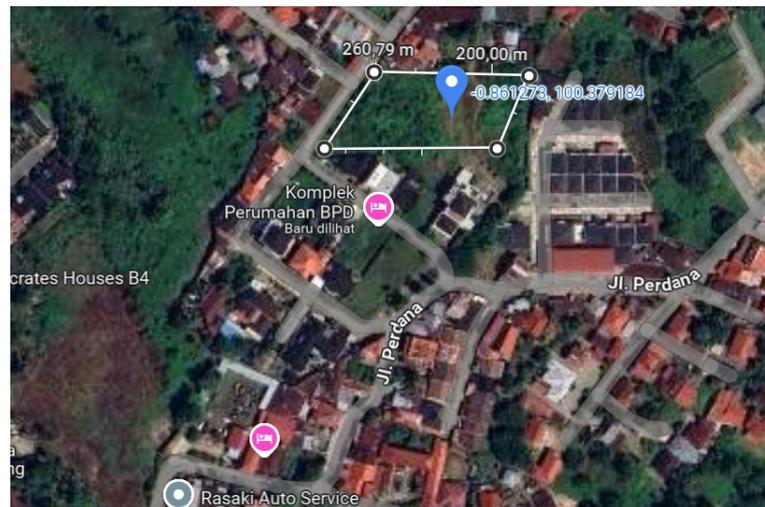
Manfaat dari tugas akhir ini yaitu diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak pengembang properti sebagai bahan referensi besaran dana dan waktu yang diperlukan untuk investasi dan keuntungannya.

1.3. BATASAN MASALAH

Beberapa batasan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Analisa investasi dilakukan pada proyek pembangunan perumahan.
2. Biaya perawatan rumah setelah dibangun dan biaya tak terduga diabaikan.

3. Analisa kelayakan hanya dilakukan pada aspek finansial dengan menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Break Event Point (BEP)*.
4. Analisis kelayakan dan presentase keuntungan investasi Perumahan dibandingkan dengan asumsi bahwa modal awal investasi didapat dari modal mandiri, modal pinjaman Bank , dan Kerjasama lahan.
5. Lokasi lahan penelitian berada di Jalan Perdana Kelurahan Aie Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat.



Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk menghasilkan penulisan yang baik dan terarah maka alur penulisan studi eksperimental ini dibagi dalam beberapa bab yang membahas hal sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan tentang latar belakang, tujuan dan Manfaat, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan tentang dasar – dasar teori dan peraturan yang berhubungan dengan objek penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Meliputi metodologi penelitian dalam bentuk diagram alir dan tahapan dalam penelitian yang akan dilakukan.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Berisikan tentang prosedur – prosedur dalam penelitian, perhitungan, serta hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisikan kesimpulan yang didapat dari hasil eksperimental di Laboratorium dan saran untuk penelitian lebih lanjut.

