

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

Salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping makan dan pakaian. Sedangkan lingkungan perumahan yang diharapkan masyarakat adalah perumahan yang lengkap dengan fasilitas penunjang, diantaranya adalah adanya sarana pendidikan, sarana ibadah, sarana berbelanja, sarana olahraga, dan sarana bermain. Minat investor melakukan investasi di bidang property untuk mengembangkan usahanya masih cukup besar. Hal ini terbukti dengan maraknya pembangunan proyek konstruksi di bidang *property* seperti halnya perumahan. Investasi di bidang perumahan tentunya memerlukan biaya untuk pendanaan yang cukup besar. Kegiatan investasi mempunyai resiko yang besar, terutama dalam aspek pembiayaan yang dapat mengakibatkan kerugian bagi investor di masa yang akan datang. Oleh karena itu, suatu studi kelayakan perlu dilakukan secara sistematis untuk mengetahui apakah kegiatan investasi layak atau tidak untuk dilaksanakan.

Kebutuhan penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun serta tingkat perpindahan penduduk yang cukup tinggi, berakibat pada peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana terutama kebutuhan perumahan. Dengan demikian peluang investasi untuk membangun perumahan menjadi terbuka lebar, baik bagi pemerintah maupun pihak swasta, dari studi kelayakan investasi yang tepat dan sangat penting untuk memulai suatu kegiatan pembangunan perumahan yang memerlukan investasi dalam jumlah besar untuk jangka waktu tertentu. Sering kali penolakan atas suatu usulan kegiatan atau proyek investasi, akan tetapi lebih dikarenakan studi kelayakan investasi yang disusun tidak lengkap, Investasi Terbaik Menjawab tuntutan masyarakat Indonesia yang terus berkembang, pada khususnya di Aceh Timur, hadir untuk memberikan solusi hunian yang modern dan bernilai investasi sangat tinggi. Dengan konsep yang dikembangkan oleh developer

Biaya Pendanaan secara normal ini tentunya memiliki kendala yang akan dihadapi oleh perusahaan maupun investor. Kendala yang dihadapi oleh perusahaan dan investor adalah ketersediaan dana dari masing – masing sumber pendanaan sehingga mengakibatkan *cost of capital* (biaya modal) dan tingkat pengembalian modal yang tidak optimal. Sehingga perlu adanya sebuah perencanaan terhadap pendanaan tersebut. Perencanaan yang paling tepat untuk mendapatkan rekayasa pendanaan yang optimal adalah dengan penerapan pembiayaan proyek. Pembiayaan proyek adalah suatu metode pengumpulan dana jangka panjang untuk membiayai suatu proyek investasi. perumahan biasanya dilakukan dengan cara normal yaitu pendanaan dengan modal sendiri dan pinjaman berupa hutang jangka panjang dalam waktu tertentu, Investasi Perumahan ini memerlukan dana yang cukup besar sehingga developer memerlukan rancangan dan rencana pembiayaan yang matang agar dapat mencapai keuntungan yang diinginkan dan meminimalkan risiko yang akan didapat. Dengan adanya rancangan dan rencana pembiayaan yang matang diharapkan *developer* untuk melakukan investasi di bidang *property*. Studi yang digunakan dalam pembiayaan suatu proyek adalah analisa pembiayaan.

Rumusan masalah pada penulisan ini adalah untuk mengetahui analisa pembiayaan, dimaksudkan untuk memilih dari alternatif sumber pembiayaan yang memiliki potensi keberhasilan paling besar. Sumber pembiayaan tersebut bisa dari saham, *equitas*, *loan*, dan lain – lain. Namun pada studi kasus Perumahan Peudawa ini sumber pembiayaan yang paling memungkinkan adalah modal sendiri (*equity*) dan pinjaman (*loan*). Setiap sumber pembiayaan memiliki biaya modal dan tingkat pengembalian modal yang perlu dilakukan analisa agar didapatkan bentuk pembiayaan yang paling optimal sehingga memunculkan pembiayaan dengan *cost of capital* (biaya modal) dan tingkat pengembalian yang paling ringan.

Tujuan penelitian penulisan ini adalah sebagai berikut :

Untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan Perumahan Peudawa.

Analisis investasi Perumahan Peudawa merupakan suatu penelitian dengan cakupan luas, maka dari itu ditetapkan batasan masalah, meliputi:

1. Data data sekunder yang diperoleh dari PT. Avina Semestaraya Grup
2. Menganalisa menggunakan metode NPV (*Net Present Value*) dan metode IRR (*Internal Rate of Return*).

Hasil yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui bentuk pembiayaan yang paling ringan atau menguntungkan dalam proyek Perumahan Peudawa, untuk mengetahui kelayakan proyek Perumahan Avina Widia Pratama Peudawa Aceh Timur terhadap segi financial, dan mengetahui nilai NPV (*Net Present Value*) adalah Rp.4.448.483.824,00 dan nilai IRR (*Internal Rate of Return*) adalah Rp.1.751.051.042,00