

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan jumlah perumahan di Kota maupun di Kabupaten Gorontalo terus mengalami peningkatan. Perumahan-perumahan yang dibangun ini diharapkan menarik minat masyarakat untuk tinggal dengan pertimbangan akses yang mudah ke berbagai tujuan seperti pusat perbelanjaan, perkantoran serta sekolah dan universitas. Pembangunan perumahan di Gorontalo saat ini semakin berkembang, baik kapasitas, fisik bangunan maupun mutu, sehingga menarik para investor untuk dapat bergabung dalam pembangunan perumahan.

Para investor sebelum bergabung terlebih dahulu harus menganalisis kelayakan investasi apakah dapat diterima dengan tingkat pengembalian tertentu. Investasi merupakan keputusan yang beresiko karena memerlukan modal saat mulai berinvestasi dan bertujuan untuk mendapatkan manfaat atau keuntungan yang lebih besar dimasa mendatang. Studi kelayakan investasi perlu dilakukan untuk mengestimasi besar keuntungan yang dapat diperoleh, namun terdapat kendala dalam pengelolaan perumahan yang dialami yaitu tidak adanya peraturan baku yang menguntungkan pihak developer seperti peraturan mengenai pemberian uang muka, kadang terjadi rumah yang telah ditempati (selesai serah terima) namun uang muka belum sepenuhnya dilunasi. Pembicaraan awal antara pihak developer dan calon pembeli, dikatakan bahwa jika setelah memberikan uang jaminan, calon pembeli tidak dapat meminta kembali uang tersebut apabila terjadi pembatalan pembelian, karena uang tersebut sebagai tanda jaminan atas persetujuan pembelian perumahan, namun faktanya ada beberapa calon pembeli yang membatalkan pembelian perumahan dan meminta kembali uang jaminan dengan berbagai alasan. Hal ini menjadi dasar peneliti dalam menganalisis keuntungan pihak developer yang dapat dipergunakan untuk membangun beberapa unit perumahan dengan standar anggaran yang sudah didapatkan melalui hasil investasi.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian singkat pada latar belakang penelitian dirumuskan beberapa masalah yaitu.

1. Bagaimana kelayakan proyek pembangunan perumahan dari segi finansial?
2. Apakah pengembalian investasi sudah sesuai dengan harapan para developer?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui kelayakan proyek pembangunan perumahan dari segi finansial.
2. Mengetahui jumlah keuntungan yang diperoleh dari hasil investasi.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu.

1. Menambah wawasan mengenai investasi di bidang perumahan.
2. Mengetahui kelayakan proyek dalam hal ini pengembalian investasi.
3. Dapat dijadikan rujukan dan pertimbangan bagi investor yang merencanakan kegiatan investasi di bidang perumahan di Gorontalo.

## 1.5 Batasan Masalah

Agar tidak menimbulkan pemahaman yang menyimpang, penulisan ini dibatasi pada masalah sebagai berikut.

1. Pilihan obyek penelitian hanya pada tiga Developer Perumahan yang setuju dimintai kesediaannya untuk dijadikan obyek penelitian yakni Perumahan Mutiara Indah, Perumahan Graha Aziziyah Permai dan Perumahan Anggrindo 2.
2. Pembahasan hanya pada aspek finansial karena tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui keuntungan yang didapat investor dari hasil investasi.
3. Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), metode *Internal Rate of Return* (IRR), metode *Profitability Index* (PI), metode *Payback Periode* (PP).
4. Harapan pengembalian investasi selama 5 Tahun.