

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tidak semua proyek konstruksi yang dibangun dapat mencapai hasil seperti apa yang diharapkan semula. Memang tidak sedikit proyek konstruksi yang dapat beroperasi dengan baik, tetapi tidak sedikit pula proyek konstruksi yang tidak dapat beroperasi dengan baik atau mengalami kerugian, bahkan bisa terjadi pula pada proyek konstruksi yang baru pada masa pembangunan telah mengalami kerugian. Salah satu jenis proyek konstruksi adalah bangunan gedung yang dapat digunakan untuk tujuan komersial dan non komersial, misal bangunan gedung komersial adalah pusat perbelanjaan, perhotelan, apartemen, rumah-sakit, rumah kost dan lain-lain. Untuk bangunan non komersial contohnya adalah perkantoran, kampus, sekolah dan lain-lain.

Pusat perbelanjaan diperlukan untuk membina, mengkoordinasi para pedagang guna memperlancar kegiatan perdagangan selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat. Pusat perbelanjaan adalah proyek komersial yang menyediakan jasa-jasa dalam bentuk penyediaan tempat untuk

usaha dan fasilitas lainnya dengan berorientasi pada perolehan keuntungan materi/ finansial. Untuk mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek konstruksi, maka perlu dilakukan evaluasi kelayakan proyek sebagai alat pembantu bagi pembuat keputusan dalam menarik kesimpulan terhadap apa yang akan dilakukan. Supaya menarik investor menanamkan modalnya pada pusat perbelanjaan tersebut maka diperlukan study kelayakan proyek, study kelayakan ini dilakukan untuk mengetahui apakah proyek itu layak atau tidak, juga untuk meyakinkan investor bahwa proyek ini dapat memberikan keuntungan.

Proyek konstruksi dapat dievaluasi dari enam aspek, (Kadariah dkk, 1978) yaitu : aspek teknis, aspek managerial dan administratif, aspek organisasi, aspek komersial, aspek finansial, dan aspek ekonomis.

Evaluasi kelayakan proyek tidak hanya dilaksanakan sebelum proyek konstruksi dilakukan dan sewaktu proyek konstruksi dilakukan, melainkan dapat juga dilaksanakan setelah proyek konstruksi itu selesai dilakukan dengan membandingkan data-data yang telah dikumpulkan sebagai persyaratan berdiri dan berkembangnya proyek konstruksi yang diusulkan.

Dalam rangka mencari suatu ukuran menyeluruh tentang baik tidaknya suatu proyek konstruksi telah dikembangkan berbagai macam cara dengan dasar persetujuan/penolakan atau pengurutan suatu proyek konstruksi yang dinamakan *investment criteria* atau kriteria investasi.

Kriteria investasi yang umum dikenal :

1. *Net Present Value* dari arus *benefit* dan biaya (NPV)
2. *Internal Rate of Return* (IRR)
3. *Net Benefit-Cost Ratio* (Net B/C Ratio)
4. *Rate of Return on Investment* (%ROI)
5. *Payback Period* (PP)
6. *Break Event Point* (BEP)

Setiap kriteria tersebut dipakai untuk menentukan diterima tidaknya suatu usul proyek konstruksi (memutuskan “go” atau “no-go” tentang proyek konstruksi), dipakai juga untuk memberi urutan (*ranking*) berbagai usul investasi menurut tingkat keuntungan masing-masing.

Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah proyek pusat perbelanjaan ini layak atau tidak untuk dilanjutkan sehingga dapat memberikan keuntungan bagi investor maupun Pemerintah Daerah ditinjau dari aspek ekonomi teknik.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat dirumuskan beberapa masalah :

1. Apakah proyek pusat perbelanjaan itu layak atau tidak layak berdasarkan aspek ekonomi teknik ?
2. Apakah investasi pada proyek pusat perbelanjaan lebih menguntungkan dibandingkan dengan didepositokan pada bank?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian Tugas Akhir ini adalah :

1. Mengkaji kelayakan ekonomis dari suatu proyek pusat perbelanjaan dan mengevaluasi proyek pusat perbelanjaan dengan menggunakan metode *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Event Point* (BEP).
2. Membandingkan keuntungan pada proyek pusat perbelanjaan dengan bunga pada deposito bank.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai salah satu masukan bagi pembaca (terutama para investor) sehingga menambah pengetahuan yang bermanfaat dalam mengevaluasi proyek konstruksi dengan menggunakan metode *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Event Point* (BEP) serta memberikan pilihan lain bagi investor selain menginvestasikan pada proyek pusat perbelanjaan yaitu mendepositokan pada bank.

1.5 Batasan Penelitian

Dalam penelitian Tugas Akhir ini memiliki ruang lingkup yang cukup luas, dengan keterbatasan waktu maka masalah yang dibahas dalam penulisan ini dibatasi sebagai berikut :

1. Evaluasi proyek dilaksanakan sebelum proyek konstruksi dilakukan dalam pengertian proyek konstruksi tersebut belum menghasilkan pendapatan.

2. Penelitian ini ditujukan pada proyek komersial yaitu pusat perbelanjaan Simpang Lima Plaza di Pati Jawa Tengah.
3. *Investment Criteria* yang dipakai adalah umum dan dapat dipertanggungjawabkan, yaitu *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Event Point* (BEP), Pendapatan pusat perbelanjaan dihitung dari sewa tempat/ toko, retribusi dan parkir.

