

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Emmanuel (2015), kawasan metropolitan Surabaya merupakan kawasan kota terbesar kedua di Indonesia setelah kota Jakarta dan juga merupakan ibukota Provinsi Jawa Timur. Surabaya merupakan kota yang sudah mulai berkembang, dilihat dari sisi pertumbuhan dan peningkatan penduduk yang sangat pesat, maka dari itu kota ini harus dikembangkan pertumbuhannya agar bisa menunjang peningkatan ekonomi serta bisa mengurangi jumlah angka pengangguran di Kota Surabaya ini. Menurut Wresniwira (2017), pertumbuhan ekonomi di Kota Surabaya sangat pesat oleh karena itu kita harus meningkatkan dan mengembangkan pembangunan dalam bidang pembangunan infrastruktur, pembangunan industri, permukiman hingga sarana pendidikan. Untuk menyeimbangkan kebutuhan penduduk yang kian meningkat. Menurut Putra (2018), perkembangan pembangunan infrastruktur memiliki potensi untuk meningkatkan nilai pasar tanah disekitarnya. Kota yang letaknya strategis di wilayah Indonesia bagian Timur ini menjadi pusat perindustrian, perdagangan serta pusat untuk berbisnis.

Berkembangnya Industri di kota ini menjadikan Kota Surabaya dilirik oleh para pengusaha untuk menanamkan modalnya di kota ini. Menurut Maulanasari dan Utomo (2015), beberapa perusahaan besar sudah mulai mengembangkan bisnisnya sehingga membutuhkan ruang untuk karyawannya yang cukup layak digunakan. Seperti contohnya perkantoran yang bisa disebut komersial *real estate*. Perkantoran ini

memiliki banyak macam tipe bangunan, sehingga bisa saja menjadikan suatu alternatif untuk meluaskan bisnis yang menjanjikan keuntungan bagi para pembisnis.

Menilai suatu proyek yang akan dikerjakan di masa mendatang perlu diadakannya studi kelayakan. Studi kelayakan saat ini sudah menjadi keharusan bagi pengusaha untuk kepentingan memulai perluasan usaha. Menurut Tiwa (2016), suatu proyek umumnya memiliki tujuan yang mempunyai satu titik tolak dan satu titik akhir, yang mana baik biaya maupun hasilnya harus dapat diukur.

Menurut Maulanasari dan Utomo (2015), pada dasarnya analisa pembiayaan memiliki 2 alternatif yaitu modal sendiri dan modal pinjaman. Dan juga memiliki beberapa komposisi di antara dua alternatif tersebut. Setelah mendapatkan komposisi pembiayaan dan sudah dihitung setiap komposisinya lalu membuat analisa biaya pendekatan pendapatan dan biaya pengeluaran lalu membuat aliran cash flow dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) untuk mengetahui kelayakan ekonomi tersebut. Setelah menghitung *discounted cash flow*, kemudian langkah yang dapat digunakan untuk menentukan apakah proyek tersebut layak atau tidak adalah dengan menggunakan *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), *return of investment* (ROI), *benefit cost ratio* (BCR) dan *payback period* (PBP).

Hal inilah yang mendasari penulisan tugas ini untuk melakukan penelitian mengenai analisis kelayakan ekonomi pada proyek pembangunan perkantoran Tower Poros Maritim Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, perumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kelayakan ekonomi ditinjau dari faktor NPV, IRR, ROI dan BCR?
2. Bagaimana analisis jangka waktu pengembalian biaya awal atau *Payback period*?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas maka tujuan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Dapat mengetahui kelayakan ekonomi ditinjau dari faktor NPV, IRR, ROI dan BCR.
2. Dapat mengetahui analisis jangka waktu pengembalian biaya awal atau *Payback period*.

1.4 Batasan Masalah

Dalam penyusunan tugas akhir ini permasalahan akan dibatasi sampai dengan batasan–batasan dibawah ini:

1. Analisis nilai kelayakan hanya ditinjau dari factor NPV, IRR, ROI dan BCR.
2. Hanya menghitung biaya operasional bangunan.
3. Tidak menganalisis struktur bangunan.
4. Tidak menghitung *occupancy rate* atau akupansi diasumaikan 100%.

1.5 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Dapat menjadikan bahan pertimbangan investor pada kelayakan proyek.
2. Dapat digunakan sebagai referensi untuk menambah pengetahuan dalam memecahkan kasus yang berkaitan dengan kelayakan ekonomi.

1.6 Lokasi Penelitian

Penelitian tugas akhir ini terletak di Proyek Pembangunan Tower Poros Maritim yang berlokasi di Jl. Perak Timur no.478, Kecamatan Pabean Cantian, Surabaya, Jawa Timur. Berikut lokasi proyek pembangunan Tower Poros Maritim Surabaya:



Gambar 1.1 Lokasi Proyek Pembangunan Tower Poros Maritim.
Sumber:Data Sekunder.