

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia sangat pesat sejak beberapa tahun belakangan ini (Wardhana dkk., 2020). Hal tersebut bisa dibuktikan berdasarkan data dari (Badan Pusat Statistik, 2024) yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2015 sebanyak 255.588 juta jiwa, kemudian terus mengalami kenaikan setiap tahunnya menjadi 281.603 juta jiwa pada tahun 2024. Pesatnya pertumbuhan penduduk ini bisa mempengaruhi pesatnya perkembangan pendidikan yang ada di Indonesia. Pesatnya pendidikan ini juga bisa berdampak pada kegiatan sosial di masyarakat. Hal ini dikarenakan perkembangan pendidikan memiliki peran yang penting untuk keberlangsungan masyarakat dalam berproses dan berkomunikasi dengan baik dengan dunia luar (Risqi, 2019). Namun, keterbatasan pemahaman bahasa Internasional dapat menjadi penghalang keberlangsungan komunikasi masyarakat Indonesia dengan dunia luar saat ini (Risqi, 2019). Sehingga, perlu adanya sarana yang memadai untuk menunjang keberlangsungan pembelajaran bahasa asing bagi penduduk Indonesia. Secara umum, sarana pendidikan dapat didefinisikan sebagai segala peralatan yang secara langsung digunakan pengajar dan siswa dalam proses belajar mengajar.

Center for Language and Culture merupakan salah satu sarana yang dapat dibangun untuk menunjang keberlangsungan pembelajaran terkait bahasa asing yang perlu dipelajari saat ini. Dengan demikian, salah satu institusi pendidikan pada

perguruan tinggi di Kota Surabaya berinisiatif untuk membangun gedung tersebut yang akan dimanfaatkan guna menunjang keberlangsungan pembelajaran di lingkungan perguruan tinggi maupun di daerah sekitar perguruan tinggi tersebut. Sehingga, pembelajaran terkait bahasa dan budaya asing dapat terpenuhi dengan lebih maksimal pada daerah tersebut.

Pada kegiatan tersebut diketahui institusi perguruan tinggi berencana membangun Gedung Center for Language and Culture diatas tanah seluas 600 m² dengan menggunakan konstruksi gedung bertingkat. Jumlah lantai bangunan yang akan dibangun sebanyak 4 lantai dengan luas bangunan 1582,39 m² yang terbagi menjadi beberapa ruang kelas, ruang diskusi, ruang *meeting* dan *hallroom*. Namun, (Ambarwati dkk., 2018) menyebutkan bahwa sebelum dilaksanakannya suatu proyek pembangunan harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pembangunan. Pada umumnya suatu proyek pembangunan bisa mendapatkan persetujuan dengan membuktikan bahwa proyek tersebut layak untuk dibangun. Sehingga, sebelum direalisasikan baiknya dilakukan studi kelayakan bangunan.

Salah satu tahapan yang dapat dilakukan yaitu dengan mempertimbangkan terlebih dahulu perihal aspek keuangan seperti biaya investasi serta nilai kelayakan investasinya agar tidak terjadi kerugian besar diwaktu mendatang (Nugraha dkk., 2023). Selain itu, analisis investasi diperlukan untuk memperhitungkan tingkat keuntungan pembangunan suatu gedung bagi investor (Aditrio dkk., 2023). Analisis ini juga bisa dilakukan dengan cara menganalisis kelayakan finansial suatu bangunan. Analisis kelayakan finansial pada umumnya bisa dibuktikan dengan menggunakan beberapa parameter penilaian seperti *Net Present Value* (NPV),

Benefit-Cost Ratio (BCR), *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period* untuk menentukan layak atau tidaknya pembangunan tersebut dilaksanakan (Ambarwati dkk., 2018). Analisis ini biasanya membutuhkan data-data penting yang akan digunakan dalam proses perhitungannya. Data tersebut bisa berupa data perencanaan dan data operasional gedung selama beberapa tahun kedepan untuk memastikan gedung tersebut layak untuk dilaksanakan proses pembangunannya.

Pada penelitian ini analisis kelayakan finansial dilakukan dengan menggunakan metode *Discounted Cash Flow (DCF)* untuk menentukan nilai kelayakan investasi dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang. Metode ini digunakan untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas dan akurat dari suatu keuntungan sebuah proyek. Dalam metode ini arus kas perlu diproyeksikan dalam jangka waktu tertentu yang bisa ditentukan berdasarkan asumsi pendapatan, biaya operasional, pajak, dan investasinya. Kriteria penilaian analisis kelayakan finansial yang digunakan pada penelitian ini mengacu pada nilai *Net Present Value (NPV)*, *Benefit-Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Return on Investment (ROI)*, *Break Event Point (BEP)* dan *Payback Periode (PP)*. Pada proses tersebut akan menghasilkan nilai kelayakan finansialnya yang kemudian hasilnya dapat digunakan untuk proses pengajuan persetujuan pembangunan gedung. Sehingga, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menentukan layak atau tidaknya suatu proyek pembangunan, sebelum proses pengajuan persetujuan pembangunan gedung dilakukan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, berikut permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini :

1. Berapa biaya investasi yang akan digunakan dalam proyek pembangunan gedung?
2. Bagaimana analisis kelayakan finansial pada proyek pembangunan gedung berdasarkan aliran kas yang masuk dan keluar?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang akan dibahas, berikut tujuan dari penelitian ini :

1. Mengetahui biaya investasi yang akan dikeluarkan dalam proyek pembangunan gedung.
2. Mengetahui kelayakan finansial proyek pembangunan gedung.

1.4. Batasan Masalah

Agar tujuan penelitian ini tercapai dengan baik, adapun beberapa batasan masalah pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilaksanakan pada proyek pembangunan gedung Center for Language and Culture (CLC) yang berjumlah 4 lantai di Kota Surabaya.
2. Penelitian ini hanya berfokus pada analisis kelayakan finansial dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) yang menjadikan NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), BCR (*Benefit Cost Ratio*),

ROI (*Return on Investment*), BEP (*Break Event Point*) dan PP (*Payback Period*) sebagai parameter kelayakan finansial pembangunan gedung 4 lantai di Kota Surabaya.

3. Analisis kelayakan dilakukan berdasarkan besar dana hibah yang didapat dari ADB untuk biaya konstruksinya.
4. Estimasi pendapatan dari gedung ini diperoleh dari zona fungsi semi publik berdasarkan tarif yang akan ditetapkan dan kapasitas ruangan yang bisa digunakan.
5. Perhitungan pendapatan gedung selama umur investasi diasumsikan dengan pendapatan gedung yang selalu dalam keadaan 100%.
6. Analisis kelayakan finansial ditinjau dari sisi kontraktor.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang analisis kelayakan finansial yang harus dilakukan sebelum diadakannya proyek pembangunan sebuah gedung, sehingga dapat di aplikasikan dalam dunia kerja nantinya.

2. Bagi Perusahaan Konstruksi

Penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi Perusahaan konstruksi dalam perhitungan kelayakan finansial sebelum diadakannya

proyek pembangunan gedung agar tidak terdapat kerugian besar yang terjadi saat pengoperasian bangunannya.

3. Bagi Kalangan Akademis

Hasil dari penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan kontribusi pengetahuan bagi peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian tentang analisa kelayakan finansial pada proyek pembangunan gedung.

1.6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini terletak pada Proyek Pembangunan Gedung Center for Language and Culture (CLC) yang berlokasi di Kampus Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Jl. Arief Rachman Hakim, Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur. Lokasi Proyek Pembangunan Gedung Center for Language and Culture (CLC) bisa dilihat pada gambar 1.1.



Gambar 1. 1 Lokasi Proyek Pembangunan Gedung Center for Language and Culture (CLC)