

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kecamatan Srengat adalah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Blitar. Kecamatan Srengat merupakan satu dari dua puluh dua kecamatan yang membagi habis wilayah administrasi Kabupaten Blitar, dengan batas batas wilayah yaitu dibagian barat berbatasan dengan Kecamatan Wonodadi, Utara berbatasan dengan Kecamatan Udanawu dan Kecamatan Ponggok, Timur dengan Kecamatan Sanankulon, serta dibagian Selatan Berbatasan dengan Kabupaten Tulungagung. Kecamatan Srengati memiliki luas wilayah 53,98 km² terbagi menjadi 16 desa (Badan Pusat Statistika, 2023).

Desa Togokan merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Srengat, Kabupaten Blitar. Untuk memenuhi kebutuhan primer masyarakat yang semakin meningkat dari waktu ke waktu, salah satunya adalah kebutuhan papan untuk berteduh dan tempat untuk usaha serta kemampuan ekonomi masyarakat yang berbeda – beda maka menuntut pemerintah untuk menyediakan ruko atau rumah toko yang terjangkau oleh masyarakat, khususnya masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Hal ini mendorong pengemban dalam pembangunan pada sektor bisnis usaha yaitu ruko.

Bisnis dalam bidang properti merupakan usaha pengembang di dalam penanaman investasi. Dalam perencanaannya, proyek investasi memerlukan analisa yang harus benar - benar tepat mulai dari studi kelayakan, perencanaan gambar dan rencana anggaran, serta target pasar yang ingin dicapai agar investasi yang direncanakan sesuai dengan yang diharapkan. Dengan kata lain investasi merupakan sebuah usaha untuk penanaman modal sebuah proyek yang nantinya akan dijalankan. Proyek yang akan dibangun tersebut berasal dari ide atau pemikiran yang dikembangkan serta ditinjau juga dari kebutuhan pasar. Suatu investasi bertujuan untuk memperoleh keuntungan di waktu yang akan datang dengan jumlah yang sudah diperkirakan atau yang sudah direncanakan. Bisnis properti adalah salah satu jenis usaha yang berkaitan baik itu secara langsung atau tidak langsung untuk kepentingan masyarakat luas (Hariyanto dkk, 2023).

Adanya ruko-ruko di Desa Togokan diharapkan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Bukan hanya sekedar bangunan biasa, ruko ini dapat digunakan sebagai tempat bisnis atau tempat mencari ekonomi yang menjanjikan bagi masyarakat Desa Togokan. Kelanjutan dari ruko setelah dibangun, maka akan dilakukan perhitungan keuntungan dan kerugian biaya. Biaya tersebut akan di uji kelayakannya agar pembangunan ruko akan membawa manfaat bagi investor, pengembang ataupun masyarakat. Untuk meneliti kelayakan pada aspek ekonomi perlu dihitung besarnya biaya pada pembangunan ruko. Analisis pembangunan dalam segi ekonomi akan menggunakan metode analisa manfaat biaya untuk menilai kelayakan suatu proyek dengan analisa manfaat biaya, terlebih dahulu dilakukan identifikasi terhadap manfaat yang akan diperoleh dari proyek tersebut, kemudian dilakukan identifikasi terhadap kerugian yang ditimbulkan dari proyek. Untuk mendapatkan nilai yang menyeluruh sebagai dasar penilaian kelayakan ekonomi proyek, dapat menggunakan kriteria investasi. Kriteria-kriteria umum yang digunakan untuk menghitung analisa kelayakan ekonomi proyek adalah *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, dan *Payback Periode (PP)*. sehingga penelitian ini mengambil judul **ANALISIS KELAYAKAN INFESTASI PROYEK RUKO DARI ASPEK TEKNIS DAN FINANSIAL DI DESA TOGOKAN KECAMATAN SRENGAT KABUPATEN BLITAR**

1.2 Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut dapat di ambil identifikasi masalah yaitu membutuhkan tempat utuk berteduh dan membuka usaha serta kemampuan ekonomi masyarakat yang berbeda-beda.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusannya masalahnya yang dapat disimpulkan menjadi kelompokan, sebagai berikut: Bagaimana kelayakan investasi ruko ditinjau dari aspek finansial?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari pada penelitian yang dimaksudkan dalam studi analisis kelayakan investasi proyek ruko dari aspek teknis dan finansial adalah Mengetahui deskripsi tentang kelayakan investasi ruko ditinjau dari aspek finansial.

1.5 Batasan Masalah

Agar masalah yang dikaji pada penelitian ini tidak melebar, maka peneliti membatasi masalah sebagai berikut:

1. Proyek yang ditinjau dalam penelitian ini adalah pembangunan Ruko di Desa Togokan Kecamatan Srengat Kabupaten Blitar
2. Pada penelitian ini, analisis yang ditinjau hanya terhadap aspek finansial;
3. Metode yang digunakan untuk menghitung analisis finansial yaitu menggunakan *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period (PP)*.
4. Analisis Aspek finansial dengan Skenario Penjualan merupakan asumsi peneliti dengan cangkupan: Penjualan unit rumah, Pinjaman sumber dan Skenario pembeli dengan sistem uang muka

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi bagi Pemerintah dan Masyarakat untuk mengetahui tentang Analisis Pembangunan Ruko di Desa Togokan Kecamatan Srengat Kabupaten Blitar.
2. Mampu memberikan tambahan ilmu pengetahuan sehingga dapat dijadikan sebagai bahan referensi khususnya mengenai analisis terhadap pembangunan suatu proyek bagi yang membutuhkan.

1.7 Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai Pembangunan Ruko ini pernah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya yang berkaitan dengan analisis pembangunan adalah sebagai berikut :

1. Ni Putu Denisa Rani Aulia. 2023, Meneliti Tentang “Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi Studi Kasus: Ruko Angkringan Panjul, Denpasar Timur”
2. Qarnila Ridhaniah Rahman Dan Fajar Apriadi. 2021, Meneliti Tentang “Analisis Kelayakan Financial Proyek Pembangunan Rumah Toko (Ruko) Dengan Metode Life Cycle Cost (LCC) (Studi Kasus Proyek Pembangunan Rumah Toko (Ruko) Di Kecamatan Cenrana, Kabupaten Maros)”
3. Reynaldus Sean Kota, Rizal Maulana, Anggi Hermawan, Sely Novita Sari. 2024, Meneliti Tentang “Analisis Perancangan Anggaran Biaya Ruko Dua Lantai Tipe 340 Di Kabupaten Ngada, Ntt”
4. Desri Restiana. 2022, Meneliti Tentang “Analisis Perhitungan Struktur Pada Ruko Tiga Lantai Di Perumahan Citra Sentul Raya”
5. Hariyanto, Yayuk Setyaning Astutik, Dan Ade Jaya Saputra. 2023, Meneliti Tentang “Analisis Kelayakan Studi Pada Proyek Pembangunan Ruko Di Batam (Studi Kasus Pada Pembangunan Ruko Papa Mama Residence)”
6. Wandasari Ramadhina. 2022, Meneliti Tentang “Analisa Waktu Dengan Metode Lob (Line Of Balance) Pada Proyek Ruko Citraland Driyorejo CBD”
7. Diah Ayu Kusriandono. 2020, Meneliti Tentang “Analisa Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Rusunawa Pondok Benowo Indah Surabaya”
8. Yusup Yulianto, Endang Setiadi Permana, Reza Cahya Nagara. 2023, Meneliti Tentang “Analisis Kelayakan Ekonomi Dan Finansial Pada Proyek Kawasan Pembangunan Perusahaan Siap Bangun (Studi Kasus: Perumahan Griya Sukasari Subang)”
9. Lilis Anggraini, Muhammad Saidi Rahman, Dan Fakhriani Ekawati. 2020, Meneliti Tentang “Rancang Analisa Sistem Perhitungan Pembangunan Rumah Dan Ruko Berbasis Web”
10. Nursina Afriyana, Rts.Fanny Inayah, Eko Nuriyatman. 2021, Meneliti Tentang “Pengaturan Pembangunan Rumah Dan Toko Atau Ruko Di Kota Jambi Berdasarkan Konsep Tata Ruang Perkotaan”

Penelitian analisis pembangunan Ruko di Desa Togokan Kecamatan Srengat Kabupaten Blitar ini belum pernah dilakukan oleh siapapun, maka dari itu peneliti akan melakukan penelitian ini untuk mengetahui analisis pembangunan Ruko di Desa Togokan Kecamatan Srengat Kabupaten Blitar jika dilihat dari aspek finansial. Dengan harapan hasil penelitian tersebut nantinya dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi bagi Pemerintah dan Masyarakat untuk mengetahui tentang manfaat Pembangunan Ruko di Desa Togokan Kecamatan Srengat Kabupaten Blitar.

1.8 Sistematika Penulisan

Materi-materi yang tertera pada Proposal Skripsi ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

1. BAB I Pendahuluan

Bab ini berisikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan pembahasan, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan teori yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi serta beberapa literature review yang berhubungan dengan penelitian.

3. BAB III Metodologi Penelitian

Bab ini akan dijelaskan dan diuraikan tentang lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik dan metode penelitian data serta langkah pengumpulan data.

4. Daftar Pustaka