

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Percepatan pembangunan yang dilakukan pemerintah dalam bidang teknologi untuk kesiapan akan sumber daya manusia di Sumatera adalah awal dari terbentuknya kampus Institut Teknologi Sumatera (ITERA). Perkembangan ITERA yang sangat pesat, menuntut akan penambahan gedung kuliah baru setiap tahunnya untuk kegiatan perkuliahan mahasiswa ITERA. Dengan bertambahnya jumlah mahasiswa ITERA setiap tahunnya, dimana tahun 2018 saja ITERA menerima sebanyak 2676 mahasiswa, maka bertambah pula tingkat kebutuhan akan gedung perkuliahan. Akan tetapi permasalahan yang mungkin timbul adalah apakah pembangunan yang ada tersebut sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan yang ada. Diperlukan pengkajian kelayakan suatu proyek yang bertujuan mempelajari usulan proyek tersebut dari segala sisi agar setelah dilaksanakan pembangunan proyek tersebut dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan.

Suatu pembangunan khususnya pembangunan suatu gedung memiliki aspek-aspek yang harus dipenuhi agar memenuhi standar kelayakan suatu bangunan. Studi kelayakan sendiri bersifat fleksibel sehingga dapat ditambahkan sesuai dengan kebutuhan sebuah perusahaan. Namun ada aspek-aspek dasar yang biasanya diteliti dalam studi kelayakan yaitu aspek hukum; aspek ekonomi dan budaya; aspek pasar dan pemasaran; aspek teknis dan teknologi; aspek manajemen; dan aspek finansial.

Salah satu aspek penting yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah aspek finansial. Aspek finansial sendiri dalam studi kelayakan investasi menyangkut pada besaran modal dan sumber dana yang akan digunakan dalam membangun usaha serta kapan dan bagaimana modal tersebut dapat dikembalikan. Dalam penelitian ini kriteria penilaian yang akan digunakan

untuk menilai tentang biaya-biaya yang terkait pada proyek yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*) dan PP (*Payback Period*).

Untuk dapat menerapkan analisa studi kelayakan khususnya studi kelayakan investasi pada aspek finansial, maka dilakukan penelitian pada pembangunan Gedung Kuliah Umum (GKU) dan Laboratorium Teknik Institut Teknologi Sumatera. Proyek pembangunan Gedung Kuliah Umum (GKU) dan Laboratorium Teknik di Institut Teknologi Sumatera ini, memiliki nilai kontrak ±84,8 M, proyek ini direncanakan selesai dalam 217 hari masa kalender yang dimulai dari bulan Maret hingga Oktober 2018.

1.2. Rumusan Masalah

Agar penelitian mempunyai suatu kejelasan dalam pengerjaannya, maka rumusan masalah yang dapat disimpulkan dari latar belakang adalah :

1. Bagaimana menganalisis kelayakan investasi pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Umum dan Laboratorium Teknik Institut Teknologi Sumatera pada kondisi terbaik, kondisi moderat dan kondisi terburuk?
2. Apakah proyek pembangunan Gedung Kuliah Umum dan Laboratorium Teknik Institut Teknologi Sumatera memenuhi kriteria dalam studi kelayakan investasi proyek pada kondisi terbaik, kondisi moderat dan kondisi terburuk?

1.3. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui besarnya nilai kelayakan finansial dari investasi proyek pembangunan Gedung Kuliah Umum dan Laboratorium Teknik Institut Teknologi Sumatera pada kondisi terbaik, kondisi moderat dan kondisi terburuk.
2. Analisis terhadap hasil evaluasi pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Umum dan Laboratorium Teknik Institut Teknologi Sumatera

memenuhi kriteria dalam studi kelayakan investasi ditinjau dari aspek finansial pada kondisi terbaik, kondisi moderat dan kondisi terburuk.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian yang ditinjau oleh penulis pada penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini mengambil studi kasus proyek pembangunan Gedung Kuliah Umum dan Laboratorium Teknik Institut Teknologi Sumatera.
2. Analisis dilakukan berdasarkan data dari PMU SBSN ITERA.
3. Studi kelayakan yang akan ditinjau dalam penelitian ini adalah studi kelayakan investasi.
4. Kriteria penilaian yang akan digunakan untuk menilai tentang biaya-biaya yang terkait pada proyek yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*) dan PP (*Payback Period*).

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penyusunan laporan, maka sistematika penulisan dapat disajikan dalam 5 (lima) bab, yang tersusun dalam sistematika penulisan Tugas Akhir ini secara umum, sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah dan tujuan dari penelitian tugas akhir ini. Selain itu juga dijelaskan mengenai ruang lingkup dari pengerjaan tugas akhir ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan tentang dasar teori yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan penelitian dan juga contoh penelitian dari peneliti terdahulu yang berkaitan dengan penelitian penulis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang tahap-tahap penelitian tugas akhir secara garis besar, serta data-data yang akan menjadi input pada penelitian tugas akhir ini.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menyajikan hasil penelitian dan diskusi terhadap hasil yang diperoleh. Hasil penelitian disajikan dalam bentuk grafik, gambar, maupun tabel. Diskusi terutama diarahkan untuk menjelaskan fenomena yang teramati/terjadi.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini menyajikan simpulan dari penelitian. Simpulan didasarkan pada hasil penelitian dan diskusi pada bab sebelumnya dan juga harus mengacu pada tujuan penelitian. Sedangkan saran bertujuan untuk perbaikan penelitian dan sebagai lanjutan dari penelitian dengan sifat dan arah yang jelas.