

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah salah satu negara berkembang yang mempunyai kemajuan di bidang ekonomi yang menjanjikan, menurut Kementerian Keuangan ekonomi Indonesia pada tahun 2018 tumbuh sebesar 5,15% Angka ini lebih rendah dari target yang ditetapkan dalam anggaran pendapatan belanja negara (APBN) 2018 yang sebesar 5,4%. Pertumbuhan ekonomi nasional merupakan faktor yang sangat penting dalam rangka mendongkrak sektor properti, hal ini terlihat erat kaitannya terhadap tingkat permintaan pasar dan salah satunya adalah permintaan pasar untuk kebutuhan perumahan. Salah satu kota yang mempunyai prospek bagus untuk investasi perumahan adalah kota Yogyakarta, latar belakang kota yang menjadi salah satu destinasi liburan dan tujuan pelajar ini tentu menjanjikan bisnis perumahan berkembang pesat.

Investasi di bidang perumahan akan selalu berkembang dan meningkat dari tahun ke tahun. Untuk para investor / pengembang investasi ini adalah salah satu investasi yang menguntungkan. Tetapi investasi perumahan ini juga tidak menampik kemungkinan akan menimbulkan resiko yang besar, hal ini dikarenakan biaya modal yang tidak sedikit dan jangka waktunya yang lama. Untuk memperkecil resiko dan memproyeksikan keuntungan yang besar maka di perlukan adanya analisa kelayakan investasi.

Analisa kelayakan investasi adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang diperoleh dalam melaksanakan suatu investasi. Hasil analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan, apakah menerima atau menolak suatu investasi. Layak disini diartikan bahwa investasi perumahan memberikan manfaat finansial dan diharapkan untuk menghindari resiko kegagalan dari proyek tersebut. Dan juga apakah penjualan kavling sudah sesuai dengan rencana awal investasi.

Dengan melihat pertimbangan kelayakan investasi diatas, maka tugas akhir ini membahas proses studi analisa kelayakan investasi. Secara khusus tugas akhir ini memilih studi kasus di “Perumahan Griya Gondangdia” salah satu proyek dari PT. Brahmaan Putra Sembada (Jl. Pakuningratan 53 Yogyakarta).

1.2 Rumusan Masalah

Agar Tugas Akhir ini lebih terarah, maka dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Komponen apa saja yang perlu diperhatikan dalam analisa kelayakan proyek perumahan Griya Gondangdia?
2. Apakah proyek perumahan Griya Gondangdia itu memang layak bila di tinjau dari segi finansial?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah pada Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Tugas Akhir dilakukan pada lingkup proyek pembangunan perumahan Griya Gondangdia yang berlokasi di demsa Gunung Gondang, kelurahan Margosari, Kecamatan Pangasih, Kabupaten Kulon Progo.
2. Analisa kelayakan investasi perumahan ini hanya memperhitungkan aspek finansial. Aspek finansial ini hanya memperhitungkan pendapatan dan pengeluaran.
3. Pengambilan data berasal dari *Project Manager* proyek dan brosur.

1.4 Keaslian Tugas Akhir

Penelitian tentang analisis kelayakan pada perumahan yang dilakukan sebelumnya yakni tugas akhir Sarjana Srata Satu Universitas Gajah Mada Yogyakarta dengan judul “Analisis Investasi Pembangunan Perumahan (Studi Kasus : Pada Proyek Pembangunan Perumahan X di Yogyakarta)”. Penulis menyatakan Tugas Akhir dengan judul “Evaluasi Kelayakan Investasi Perumahan (Studi Kasus Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo)” belum pernah dilakukan sebelumnya.

1.5 Tujuan Tugas Akhir

Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan diatas tadi:

1. Untuk mengetahui komponen apa saja yang harus diperhatikan dalam analisa kelayakan proyek perumahan Griya Gondangdia.
2. Untuk mengetahui kelayakan finansial pada proyek perumahan Griya Gondangdia.

1.6 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat yang diharapkan dalam tugas akhir ini :

1. Bagi mahasiswa untuk menambah pengetahuan mengenai proses analisa kelayakan investasi perumahan sehingga menjadi landasan jika akan terjun di dunia kerja khususnya di proyek perumahan.
2. Bagi Developer dan *Owner* di gunakan sebagai evaluasi investasi maupun masukan untuk menjalankan proyek yang sama di kedepannya.
3. Bagi civitas akademik bidang teknik sipil maupun bidang lain dijadikan salah satu referensi untuk melakukan analisa kelayakan investasi yang khususnya di sektor perumahan.