

# **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN**

**(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen)**

**TESIS**

Diajukan Kepada  
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Magister Dalam Ilmu Teknik Sipil



Oleh:

**HERMAWAN SUKOCO**

NIM : S 100030007  
Program Studi : Magister Teknik Sipil  
Konsentrasi : Manajemen Infrastruktur

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2005**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan primer masyarakat dari waktu ke waktu semakin mengalami peningkatan. Kebutuhan akan pangan, sandang dan papan mutlak diperlukan bagi setiap masyarakat. Pemerintah mempunyai peranan yang sangat penting dalam rangka untuk mencukupi berbagai kebutuhan masyarakat tersebut.

Salah satu kebutuhan primer yang dibutuhkan masyarakat adalah papan atau rumah. Kemampuan ekonomi masyarakat yang berbeda-beda menuntut pemerintah untuk menyediakan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Berbagai upaya telah dilakukan pemerintah salah satunya adalah melalui pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSS). Perbedaan tingkat perekonomian dalam masyarakat memunculkan adanya perbedaan keinginan dan selera masyarakat akan perumahan. Sebagian masyarakat menginginkan perumahan yang lebih baik dan sedikit lebih mewah dengan sentuhan arsitektur modern.

Berdasarkan kenyataan di atas Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Kabupaten Sragen bekerja sama dengan Koperasi Handayani berupaya untuk menyediakan perumahan yang sesuai dengan keinginan sebagian masyarakat tersebut, salah satunya adalah Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen. Perumahan Griya Tegal Sari Asri merupakan jawaban atas keinginan sebagian masyarakat yang menginginkan suatu perumahan dengan arsitektur modern dengan sasaran konsumen untuk perumahan ini adalah kalangan ekonomi menengah ke atas.

Proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, karena itu perlu dilakukan studi yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Sebelum dilaksanakan proyek tersebut perlu dilakukan suatu analisa investasi untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diperoleh dari tingkat

investasi, sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Di sini digunakan pengertian proyek investasi sebagai suatu rencana untuk menginvestasikan sumber-sumber daya yang bisa dinilai secara independen.

Karakteristik dasar dari suatu pengeluaran modal (atau proyek) adalah bahwa proyek tersebut umumnya memerlukan pengeluaran saat ini untuk memperoleh manfaat di masa yang akan datang. Manfaat ini bisa berwujud manfaat dalam bentuk uang, bisa juga tidak. Saat ini sering dilakukan analisa investasi dengan pendekatan yang pasti baik besaran maupun waktunya. Jelas ini merupakan hal yang patut dipertimbangkan, karena dalam kehidupan nyata menunjukkan bahwa apa yang akan terjadi di masa yang akan datang tidak dapat dipastikan pada masa sekarang sehingga harus diperhatikan aspek risiko dan ketidakpastian yang ada.

### **B. Rumusan Masalah**

Dalam pelaksanaan investasi proyek perumahan, banyak faktor yang mempengaruhi keuntungan investasi tersebut di masa yang akan datang dan akan dapat diperkirakan kelayakan dari investasi tersebut. Berdasarkan uraian di atas akan menimbulkan persoalan penting yang akan menjadi rumusan masalah, antara lain:

1. Bagaimana aliran keuangan (*cash flow*) pada proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen.
2. Bagaimana memperkirakan tingkat kelayakan investasi yang ditanam investor pada proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen berdasarkan kriteria *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)* dan *Profitability Index (PI)*.

### **C. Batasan Masalah**

Agar tidak terjadi perluasan masalah dan untuk memudahkan dalam penyusunan tesis ini, maka perlu diberikan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek-aspek dari segi investasi dan pengalokasian modal.

2. Analisis hanya dilakukan terhadap estimasi aliran keuangan dari pihak investor saja.
3. Analisis ekonomi didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi: *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)* dan *Profitability Index (PI)*.
4. Kebijakan pemerintah dan peraturan perpajakan pemerintah tetap selama penelitian dilakukan.
5. Data yang digunakan diperoleh dari Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen dan data-data lain yang berupa asumsi.

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan penelitian**

Beberapa tujuan yang berhubungan dengan dilakukannya penulisan ini antara lain adalah:

- a. Menganalisis aliran keuangan (*cash flow*) proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen.
- b. Menganalisis kelayakan investasi Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen.

##### **2. Manfaat penelitian**

Beberapa manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penulisan tesis ini antara lain:

- a. Bagi para akademisi

Tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang berupa pengalaman dalam melakukan studi kasus mengenai penanaman investasi, khususnya di bidang konstruksi terhadap suatu investasi jangka panjang sehingga bisa diketahui tingkat kelayakan investasi tersebut.

- b. Bagi perusahaan atau investor

Tesis ini diharapkan akan dapat memberi informasi/masukan kepada investor, yaitu membantu pengambilan keputusan dalam mengkuantifisir risiko pada suatu proyek investasi perumahan.

### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini berupa tinjauan kelayakan suatu investasi perumahan dengan judul Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen). Penelitian tentang analisis kelayakan investasi proyek pembangunan perumahan tersebut belum pernah dibahas oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga bisa dijamin keasliannya.

### **F. Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Sebelumnya**

Analisis yang hampir sama yang pernah dibahas oleh peneliti sebelumnya adalah Analisis Kelayakan Ekonomi (Studi Kasus Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Boyolali) oleh Bintoro (2005).

Persamaan dengan penelitian sebelumnya antara lain sebagai berikut:

1. Merupakan analisa Kelayakan terhadap suatu proyek investasi.
2. Analisa kelayakan didasarkan pada kriteria ekonomi yang meliputi *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Payback Period (PP)*.
3. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui kelayakan suatu proyek investasi.

Hal-hal yang membedakan dengan penelitian-penelitian sebelumnya antara lain:

1. Obyek penelitian, di mana obyek penelitian pada tesis ini adalah proyek pembangunan perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen sedangkan penelitian sebelumnya adalah Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Boyolali.
2. Pada penelitian ini tingkat keuntungan dianalisis dengan metode *Profitability Index (PI)* sedangkan pada penelitian terdahulu menggunakan metode *Benefit Cost Ratio (BCR)*.
3. Penelitian terdahulu bertujuan mencari peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), sedangkan pada penelitian ini hanya membahas kelayakan investasi.