

ABSTRAKSI

Rumah tinggal adalah merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Kebutuhan akan hunian yang layak, aman dan nyaman semakin sulit tercapai di kota-kota besar, karena terbatasnya lahan. Berbagai kawasan yang semula tidak diperuntukan sebagai kawasan permukiman mulai dikembangkan sebagai kawasan permukiman.

Di kota Yogyakarta kawasan bantaran sungai Code dikembangkan sebagai tempat permukiman. Pengembang tertarik untuk mengembangkan kawasan ini sebagai kawasan eksklusif, karena letaknya strategis dekat pusat kota.

Penelitian ini merupakan studi evaluasi terhadap kelayakan investasi proyek perumahan berkaitan dengan system pembangunan berwawasan lingkungan, di kawasan bantaran sungai Code. .

Metode penelitian menggunakan analisis kelayakan proyek berdasarkan Benefit Cost Ratio (BCR).

Obyek penelitian ini adalah investasi properti pada proyek perumahan Griya Taman Siswa Indah di kawasan bantaran sungai code kota Yogyakarta. yang banyak menimbulkan dampak lingkungan, Pemerintah kota mewajibkan pengembang untuk membuat sarana dan prasarana lingkungan, tidak hanya bagi penghuni perumahan tetapi juga masyarakat sekitarnya. Pengembang juga dikenakan kewajiban melakukan pemeliharaan bangunan dan konservasi kawasan selama 10 tahun.

Biaya total pembangunan proyek ini adalah Rp. 22.178.163.876.00. didalamnya termasuk biaya dampak sosial dan lingkungan pada saat proyek direalisasikan sebesar Rp. 8.167.104.226.00. Harga jual yang ditetapkan sebesar Rp. 381.565.000.00 dan 382.380.000.00. uang muka dan biaya proses dibayarkan bulan ke-4. Sisa harga jual didapatkan developer bukan dari pembeli langsung melainkan dari bank, selanjutnya pembeli akan membayar cicilan sisa harga jual kepada Bank. Masa pembayaran 5 tahun dan 10 tahun, bunga diambil tertinggi 30% per tahun.

Pada tahun pertama rumah habis terjual, dengan penerimaan 29.418.447.644.00 dikurangi dengan biaya total masih didapatkan laba Rp. 7.240.283.768.00. Karena pengembang mempunyai kewajiban pemeliharaan bangunan dan kawasan selama 10 tahun, laba tersebut diinvestasikan pada proyek lain dengan pendapatan per tahun Rp. 2.647.660.288.00. Biaya operasional dan pemeliharaan tiap tahun Rp. 1.134.769.226.00. Net Present Value selama 10 tahun sebesar Rp. 11.020.968.962.00. Keputusan investasi proyek ini realistis karena keuntungan yang didapat lebih besar dari deposito. Jika dana investasi proyek Rp. 8.565.577.377.00. didepositokan selama 10 tahun, bunga 11% per tahun, didapatkan keuntungan Rp.9.422.135.114.70.

Proyek perumahan ini dalam jangka 10 s/d 15 tahun masih bermanfaat bagi masyarakat dan pemerintah kota. Tetapi jika lebih dari jangka waktu tersebut tidak layak. Untuk itu perlu dipertimbangkan keputusan membangun proyek semacam ini di masa mendatang, dengan pertimbangan kepentingan masyarakat banyak dan kelestarian lingkungan hidup dalam jangka panjang