

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI KOMPLEK PERTOKOAN DI JALAN RAYA PATITENGET KEROBOKAN KUTA-BALI

I Dewa Made Sumayasa

Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: sipil@untag-sby.ac.id

Abstraks

Permasalahan yang terjadi ialah izin-izin pendirian toko dari aspek hukum, yang begitu kompleks, sehingga penulis mengharapkan terpenuhi semua aspek studi kelayakan dalam pendirian kompleks pertokoan di Jalan Raya Patitengget Kerobokan Kuta-Bali. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pembangunan dapat memenuhi kebutuhan pelanggan dari aspek finansial dan berapa besar biaya investasi Komplek Pertokoan Di Jalan Raya Patitengget Kerobokan Kuta – Bali. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian survey dan interview. Metode analisis data menggunakan langkah – langkah analisis keuangan meliputi *Payback Period*, *Profitability Index*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*. Hasil kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini adalah : a) Pembangunan kompleks pertokoan di jalan patitengget sangat tepat karena berada di lokasi yang strategis untuk berpromosi dan mengembangkan pemasaran; b) Dilaksanakan dengan dana investasi sebesar Rp. 530.000.000,-, pada saat tingkat suku bunga mencapai 12% dan laju inflasi 4,014; dan c) Hasil analisa kelayakan menunjukkan bahwa pembangunan kompleks pertokoan layak untuk dijalankan dengan indikator yaitu mempunyai NPV positif sebesar Rp. 6.565.234.357,-, memiliki IRR 17,67% lebih tinggi dari tingkat suku bunga, PP terjadi pada tahun ke 9 bulan ke 9 serta PI sebesar 10,3%.

Kata Kunci : Studi Kelayakan, Investasi

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat beberapa provinsi di Indonesia seperti Bali, menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk tinggal dan mendirikan usaha di Bali. Demikian halnya dengan perkembangan bisnis yang terus meningkat, ditandai dengan semakin banyaknya investor-investor, baik investor lokal maupun investor asing yang menanamkan modalnya dalam mengembangkan bisnisnya di Bali. Pertumbuhan jumlah penduduk dan berkembangnya sentra-sentra bisnis baru semakin membuat industri properti tumbuh dan berkembang pesat. Salah satu bisnis yang sedang berkembang adalah

bisnis properti salah satunya adalah kompleks pertokoan.

Komplek pertokoan di Bali khususnya di Kuta mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Kuta-Bali merupakan satu ikon pariwisata yang amat dikenal di dunia, sehingga tak heran bahwa kompleks pertokoan yang ada di Kuta-Bali selalu ramai dikunjungi wisatawan, baik wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara. Hal ini tentu saja menimbulkan peluang yang besar untuk berinvestasi pada usaha kompleks pertokoan pada wilayah tersebut, karena melihat prospek kedepan bisnis properti yang cerah diiringi dengan pertumbuhan penduduk di Bali maupun permintaan akan wisatawan yang terus meningkat.

Dalam melakukan investasi perlu diperhatikan beberapa aspek yang diguna-

kan untuk menyatakan layak atau tidaknya suatu usaha. Beberapa aspek tersebut antara lain adalah aspek pasar yaitu dengan melihat pasar atau konsumen yang menikmati produk jasa ini, yang kedua aspek manajemen, yaitu siapa yang melakukan aspek-aspek tersebut, kemudian aspek sosial, yaitu bagaimana pengaruhnya kepada masyarakat sekitar proyek, dan berdasarkan aspek keuangan, yaitu apakah modal yang diperlukan memenuhi target dan sumber-sumber dana yang ditaksir.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah Pembangunan Komplek Pertokoan Dijalan Raya Patitenget Kerobokan Kuta – Bali dapat memenuhi kebutuhan pelanggan dari aspek finansial?
2. Berapa besar biaya investasi Komplek Pertokoan Dijalan Raya Patitenget Kerobokan Kuta – Bali?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis Pembangunan Komplek Pertokoan Dijalan Raya Patitenget Kerobokan Kuta – Bali dapat memenuhi kebutuhan pelanggan dari aspek finansial.
2. Menganalisis berapa besar biaya investasi Komplek Pertokoan Dijalan Raya Patitenget Kerobokan Kuta – Bali.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

1. Ni Putu Yunisa Putri (2013)
Putri (2013) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko Aurelia Dari Aspek Keuangan Pada PT. Bahtera Mitra Sejahtera Di Samarinda”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan proyek investasi pembangunan Ruko PT. Bahtera Mitra Sejahtera di Samarinda ditinjau dari aspek keuangan. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah

dengan menggunakan Studi Kelayakan Aspek Keuangan yaitu dengan metode Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return, dan Profitability Index. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Payback Period lebih kecil dari nilai umur pinjaman yaitu selama 24 bulan, maka proyek investasi ini layak. Kemudian dari hasil perhitungan NPV didapatkan NPV positif yaitu sebesar Rp. 173.742.000. Dari hasil perhitungan IRR sebesar 2,76 % per bulan atau 33,12 % per tahun yang berarti bahwa nilai ini lebih besar dari suku bunga yang digunakan. Profitability Index diperoleh hasil sebesar 23,96%. Berdasarkan hasil diatas maka hasil kesimpulan penelitian ini menunjukkan bahwa kelayakan proyek investasi pada pembangunan 7 unit ruko Bengkuring ditinjau dari aspek keuangannya layak untuk dilaksanakan.

2. Heni Fitriani (2010)

Fitriani (2010) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang. Metode yang akan digunakan adalah metode penelitian survey dan interview. Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi pengumpulan data primer dan sekunder. Analisis data dimulai dengan mengidentifikasi aspek-aspek yang mempengaruhi kelayakan finansial kemudian menganalisis kelayakan finansial dengan metode NPV, IRR dan PP. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa berdasarkan analisis finansial proyek pembangunan pasar Tradisional Modern Plaju layak untuk dilaksanakan dengan nilai NPV Rp. 6.513.723.092,-, nilai IRR 27% dan modal akan kembali (PP) pada tahun ke-4 (yaitu tahun 2012) setelah pengoperasian pasar dimulai (tahun 2009). Ditinjau dari analisis sensitivitas, perubahan naik atau turunnya parameter

sebesar 5-10% tidak terlalu berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan NPV maupun IRR.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Studi Kelayakan Investasi

Setiap proyek adalah investasi untuk meningkatkan kemakmuran bagi masyarakat. Karena proyek berhubungan erat dengan investasi berupa modal uang/dana, penentuan sebuah proyek layak atau tidak layak dijalankan adalah dengan melakukan pengkajian yang sering disebut studi kelayakan (Prabowo dkk, 2013). Studi kelayakan merupakan suatu kajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan. Studi kelayakan bisnis biasanya menggunakan analisis kelayakan investasi dimana pada dasarnya sama dengan kegiatan investasi. Dalam analisis investasi, tujuan utama yang hendak dicapai adalah membandingkan biaya (*costs*) dan manfaat (*benefit*) dengan berbagai usulan investasi (Soetriono, 2006). Tidak jauh berbeda dengan Ibrahim (2009) yang mengatakan bahwa tujuan dari perhitungan kriteria investasi adalah untuk mengetahui sejauh mana gagasan usaha (proyek) yang direncanakan dapat memberikan manfaat (*benefit*), baik dilihat dari *financial benefit* maupun *social benefit*) menambahkan bahwa kriteria yang sering digunakan dalam analisis Kelayakan Finansial adalah NPV (*Net Present Value*) dan IRR (*Internal Rate of Return*).

Disamping itu, Siregar (1991) mengemukakan bahwa terdapat beberapa manfaat yang diperoleh dari investasi antara lain adalah:

1. Bagi pemerintah, dilaksanakannya investasi baru akan menggairahkan kegiatan ekonomi, menyediakan lapangan kerja, dan devisa.
2. Bagi masyarakat, terutama di sekitar lokasi dimana proyek dilaksanakan diharapkan akan secara langsung ikut mengikuti hasilnya. Misalnya mendapatkan kesempatan kerja baik langsung

maupun terlibat dalam proses pembangunan dan pengoperasian.

3. Bagi investor sendiri, investasi bertujuan untuk memperoleh manfaat finansial yaitu untuk memperoleh keuntungan ekonomis demi kelangsungan hidup dan perkembangan perusahaan di masa depan.

Hasil perhitungan kriteria investasi merupakan salah satu peralatan dalam mengambil keputusan, apakah gagasan usaha (proyek) yang dinilai dapat diterima atau ditolak. Selain itu, hasil perhitungan kriteria investasi ini juga merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total benefit yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan dalam bentuk *present value* selama umur ekonomis proyek (Ibrahim, 2009: 141). Diterima dalam hal pengertian studi kelayakan bisnis adalah *feasible* untuk dilaksanakan dan dikembangkan karena dapat menghasilkan benefit dilihat dari segi financial benefit sesuai dengan rencana yang telah diterapkan dalam studi kelayakan (Ibrahim, 2009:142).

Studi kelayakan bisnis/usaha biasanya menggunakan analisis kelayakan investasi dimana pada dasarnya sama dengan kegiatan investasi. Kelayakan investasi dapat dikelompokkan kedalam kelayakan finansial dan kelayakan ekonomi. Dalam analisis investasi, tujuan utama yang hendak dicapai adalah membandingkan biaya (*costs*) dan manfaat (*benefit*) dengan berbagai usulan investasi (Soetriono, 2006).

2.2.2. Tujuan Dilakukan Studi Kelayakan

Tujuan dilakukan studi kelayakan untuk menghindari kesalahan penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan (Suwarsono, 2006:75). Tentu saja studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil, dibandingkan dengan kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah yang sangat besar.

Dalam studi kelayakan ada hal-hal yang perlu diketahui (Suwarsono, 2006:88) yaitu : 1) Ruang lingkup kegiatan investasi, 2) Cara kegiatan investasi yang dilakukan. 3) Evaluasi terhadap aspek-aspek yang menentukan berhasilnya seluruh investasi, 4) Sarana yang diperlukan oleh investasi, 5) Hasil kegiatan investasi tersebut, serta biaya-biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hasil tersebut, 6) Akibat-akibat yang bermanfaat maupun yang tidak dari adanya investasi.

Dengan demikian tujuan dilakukan studi kelayakan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan dan dengan adanya hal-hal yang mempengaruhi antara lain ruang lingkup kegiatan investasi, cara kegiatan investasi dilakukan, evaluasi terhadap aspek yang menentukan berhasilnya investasi, sarana yang diperlukan, hasil kegiatan investasi, dan akibat yang bermanfaat atau tidak.

2.2.3. Kriteria Studi Kelayakan

Ada 3 kriteria yang harus dipenuhi dalam studi kelayakan investasi yaitu (Suwarsono, 2006:93):

1. *Feasible* (dapat di wujudkan)
2. *Viable* (dapat bertahan)
3. *Profitable* (dapat memberikan keuntungan)

Penilaian kriteria sebuah studi kelayakan proyek akan tinjauan studi kelayakan dari ketiga kriteria yaitu *feasible*, *viable*, dan *profitable*. Dengan adanya kriteria yang harus dipenuhi dalam studi kelayakan, maka perlu diketahui aspek aspek yang digunakan dalam studi kelayakan.

2.2.4. Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Dalam menganalisis suatu bidang usaha baru, pengkajian harus dilakukan dari berbagai macam aspek, minimal meliputi aspek-aspek (Ibrahim, 2009:92) :

1. Aspek Hukum
2. Aspek Pasar
3. Aspek Teknis dan Teknologi

4. Aspek Organisasi dan Manajemen
5. Aspek Keuangan

Aspek-aspek kajian ini saling berkaitan satu sama lain, sehingga perubahan evaluasi suatu aspek, akan mempengaruhi evaluasi aspek yang lain. Evaluasi akan aspek-aspek ini perlu diketahui untuk merencanakan kegiatan yang akan dilaksanakan.

Aspek Hukum

Didalam batasan ini perlu digambarkan apakah pendirian perusahaan sudah sah dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang/peraturan pemerintah. Aspek hukum ini dikatakan layak jika, kelengkapan data perizinan usaha dan yang lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku telah dimiliki oleh perusahaan.

Hal yang perlu diteliti dalam analisis legalitas pendirian badan usaha adalah:

- a. Penelitian apakah perusahaan telah memenuhi syarat sebagai subjek hukum.
- b. Penelitian mengenai keabsahan pendirian perusahaan, sesuai dengan bentuk hukum perusahaan.
- c. Penelitian apakah ada akta-akta perubahan dari perusahaan berbadan hukum, seperti perubahan kepemilikan, perubahan pengurus, perubahan modal, dan sebagainya.
- d. Simpulkan apakah perusahaan telah berbadan hukum

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian/analisis di atas, dibuatkan kesimpulan mengenai legalitas pendirian usaha.

Aspek Pasar

1. Pengertian Pasar

Pada dasarnya pasar dapat diartikan sebagai tempat pertemuan antara penjual dan pembeli, atau tempat dimana kekuatan-kekuatan permintaan dan penawaran saling bertemu untuk membentuk suatu harga. Menurut (Stanton, 2008 :134) pasar adalah kumpulan orang-orang yang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk belanja dan

kemauan untuk membelanjakannya. Jadi ada tiga faktor utama yang menunjang terjadinya pasar, yaitu orang dengan segala keinginannya, daya belinya serta tingkah laku dalam pembelian (Umar, 2006:144).

2. Permintaan dan Penawaran

Analisis permintaan yang menghasilkan permintaan terhadap suatu produk merupakan alat penting bagi manajemen perusahaan. Dari perkiraan penjualan, dapat pula diperkirakan anggaran perusahaan, dan dari anggaran perusahaan dapat pula ditentukan misalnya: jumlah dan macam tenaga kerja yang dibutuhkan, kecukupan alat-alat penunjang operasional, ketersediaan bahan-bahan yang diperlukan dan daya tampung tamu. (Stanton, 2008:138).

Permintaan dapat diartikan sebagai jumlah produk yang dibutuhkan konsumen yang mempunyai kemampuan untuk membeli pada berbagai tingkat harga. Permintaan yang didukung oleh kekuatan daya beli disebut permintaan efektif, sedangkan permintaan yang didasarkan pada kebutuhan saja disebut sebagai permintaan potensial.

Menurut (Umar, 2006:134), Penawaran diartikan sebagai berbagai kuantitas produk yang ditawarkan di pasar pada berbagai tingkat harga, dalam fungsi ini, bila harga suatu produk meningkat, produsen akan berusaha meningkatkan alternatif yang dijualnya. Sampai dimana penjual ingin menawarkan produknya pada berbagai tingkat harga ditentukan oleh berbagai faktor, diantaranya ialah :

- a. Harga produk itu sendiri.
- b. Harga produk lain.
- c. Ongkos produksi.
- d. Tingkat teknologi, dan
- e. Tujuan-tujuan perusahaan.

Aspek Teknis dan Teknologi

Aspek teknis adalah hal-hal yang berkaitan dengan lokasi usaha/proyek, sumber bahan baku, penyediaan tenaga kerja, transportasi, keadaan pasar yang ada.

(Ibrahim, 2009:94) Banyak proyek industri mempergunakan bahan baku dan pembantu dengan standar teknis tertentu, ada kalanya harus didatangkan dari luar negeri. Untuk menghindari kesulitan operasi karena kekurangan bahan, maka pada studi kelayakan proyek harus diperoleh informasi tentang jenis dan jumlah bahan baku dan pembantu yang dibutuhkan untuk tiap tingkat kegiatan produksi yang direncanakan. Selain itu wajib pula diketahui bagaimana dan dari mana kedua golongan bahan tersebut dapat diperoleh.

Bila didasarkan evaluasi aspek pasar suatu investasi dinyatakan layak, yang berarti masih memiliki kesempatan di dalam pasar, maka tahapan yang harus dilakukan adalah menganalisis dari aspek teknis. Hal-hal yang mempengaruhi aspek teknis seperti penentuan kapasitas, jenis teknologi yang digunakan, penentuan peralatan dan perlengkapan, lokasi usaha, serta penentuan layout.

Aspek teknis dikatakan layak, apabila hal-hal yang berkaitan dengan lokasi usaha/proyek, sumber bahan baku, penyediaan tenaga kerja, transportasi, keadaan pasar yang ada mendukung atau tersedia dengan baik (Ibrahim, 2009:94). Dalam hal ini adalah lokasi yang ada mudah dijangkau, pembelian untuk impor sandal mudah dilakukan, mudah mendapatkan karyawan

1. Rencana Kapasitas

Kapasitas adalah suatu kemampuan pembatas dari unit produksi untuk memproduksi dalam satuan waktu tertentu, yang biasanya dinyatakan dalam bentuk keluaran persatuan waktu (Umar, 2006: 177).

2. Pemilihan Teknologi

Berkaitan dengan pemilihan teknologi, biasanya suatu produk tertentu dapat diproses dengan lebih dari satu cara, sehingga teknologi yang dipilih pun perlu ditentukan secara jelas. Beberapa kriteria lainnya adalah kesesuaian dengan bahan mentah yang dipakai, keberhasilan teknologi di tempat lain, kemampuan penge-

tahuan tenaga kerja dan kemampuanantisipasi terhadap teknologi lanjutan.

Hal yang menjadikan dasar teknologi informasi menurut (Porter dalam Viyan, 2009: 10) Peran utama aplikasi sistem informasi dalam bisnis untuk memberikan dukungan yang efektif atas strategi perusahaan agar dapat memperoleh keunggulan kompetitif. Peran strategis system informasi ini melibatkan penggunaan teknologi informasi untuk mengembangkan berbagai produk, layanan, dan kemampuan yang memberikan perusahaan keunggulan besar atas tekanan kompetitif dalam pasar global. Hal ini menciptakan sistem informasi strategis, SI yang mendukung atau membentuk posisi kompetitif dan strategi dari perusahaan bisnis.

3. Perlengkapan Kantor bukan hanya kantor tapi peralatan dan perlengkapan.

Untuk memenuhi kebutuhan perlengkapan kantor dengan biaya yang minimum, maka perusahaan juga dituntut dapat memilih perlengkapan yang akan digunakan dengan tidak hanya mempertimbangkan faktor harga saja, tetapi faktor keawetan dan nilai sisa juga perlu dipertimbangkan. (Ibrahim, 2009:94).

4. Penentuan Tata Letak (*Layout*)

Layout merupakan keseluruhan proses penentuan bentuk dan penempatan fasilitas-fasilitas yang dimiliki perusahaan (Ibrahim, 2009:96). Secara garis besar, tujuan utama dari tata letak adalah untuk mengatur area kerja dan segala fasilitas *display counter* yang paling ekonomis untuk operasional bisnis, aman dan nyaman sehingga dapat menarik konsumen. *Layout* yang layak adalah *layout* yang dalam lokasi, memiliki kenyamanan bagi konsumen. (Ibrahim, 2009:98).

Aspek Organisasi dan Manajemen

Aspek organisasi dan manajemen dalam penelitian ini terdiri struktur organisasi dan manajemen.

1. Struktur Organisasi

Struktur organisasi dapat diartikan sebagai susunan dan hubungan antara bagian dan posisi dalam perusahaan (Umar, 2007:132). Struktur organisasi menjelaskan pembagian aktivitas kerja, serta memperhatikan fungsi dan aktivitas tersebut sampai batas tertentu tersebut. Selain itu, struktur organisasi memperlihatkan tingkat spesialisasi aktivitas. Struktur organisasi juga menjelaskan hierarki dan susunan kewenangan, serta hubungan pelaporan (siapa melapor siapa). Dengan adanya struktur organisasi, stabilitas dan komunitas organisasi dapat bertahan. Didalam organisasi dikenal beberapa bentuk organisasi atau lebih tepatnya disebut struktur organisasi (Umar, 2007:136), yaitu: a) Organisasi garis, b) Organisasi fungsional, c) Organisasi garis dan staf, d) Organisasi gabungan, e) Organisasi matriks.

Struktur organisasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah struktur organisasi yang berbentuk garis koordinasi (Ibrahim, 2009:130).

a. Sistem Pengendalian

Sistem Pengendalian salah satu faktor untuk mendapatkan jawaban apakah dari sisi ini rencana manajemen dinyatakan layak (Umar, 2007:142). Ada pun fungsi pokok pengendalian adalah mencegah terjadinya penyimpangan-penyimpangan dan kesalahan-kesalahan, memperbaiki berbagai penyimpangan yang terjadi, organisasi dan mempertebal rasa tanggung jawab

Sistem pengendalian yang dapat diandalkan mempunyai karakteristik tertentu yang sifatnya relatif (Umar, 2007: 144). Akan tetapi, sebagian besar dari sistem pengendalian diperkuat oleh ciri-ciri seperti berikut ini: 1) Akurat, 2) Tepat waktu, 3) Objektif dan komprehensif, 4) Dipusatkan pada titik pengendalian strategis, 5) Ekonomis, 6) Realistis dari sisi organisasi, 7) Fleksibel, 8)

Perspektif dan operasional, 9)
Diterima oleh anggota organisasi.

2. Sumber Daya Manusia

Manajemen Sumber Daya adalah suatu kegiatan pengelolaan yang meliputi pendayagunaan, pengembangan, penilaian, pemberian balas jasa bagi manusia sebagai individu anggota organisasi atau perusahaan bisnis Manusia (Samsudin, 2006 : 22). Manajemen sumber daya manusia juga menyangkut cara-cara mendesain sistem perencanaan, penyusunan karyawan, pengelolaan karir, evaluasi kerja, kompensasi karyawan, dan hubungan ketenagakerjaan.

Dalam perencanaan sumber daya manusia perlu diperhatikan (Umar, 2007: 144) yaitu :

- a. Hal-hal yang berkaitan dengan keorganisasian seperti aktifitas kerja, hubungan kerja, tanggung jawab kerja, standar kerja, dan kualitas kehidupan kerja.
- b. Penilaian kinerja yang terdiri dari perencanaan dan tujuan kinerja, bimbingan, dan evaluasi.
- c. Struktur imbalan seperti kompensasi dan pembagian keuntungan
- d. Sistem dan kebijakan perusahaan yang terdiri dari rekrutmen, seleksi dan penempatan, promosi dan transfer, diklat dan pengembangan serta pemberhentian atau pensiun.
- e. Sukses Manajemen yang meliputi kajian individu, persyaratan posisi, Peta pergantian tempat, rencana penggantian (Sukses) dan perjalanan kemajuan karier.
- f. Kesempatan berkarier yang meliputi syarat jabatan, pola karier dan komunikasi karier.
- g. Rencana karier individu yang terdiri atas analisis diri sendiri, rencana karier perorangan dan rencana aksi pengembangan perorangan.

Aspek Keuangan

Analisis keuangan proyek dilakukan untuk mengetahui apakah selama pelaksanaannya atau selama umur yang direncanakan layak dari segi keuangan. (Rangkuti, 2006:133). Hal ini perlu dilakukan agar sumber daya yang terserap dalam proyek, dapat memberi manfaat optimal bagi investor.

Suatu proyek dapat disebut layak untuk dilaksanakan bila jumlah *benefit* (nilai manfaat) yang diperoleh dari suatu proyek lebih besar daripada jumlah *cost* (biaya). Dalam studi kelayakan, dimana belum operasional, semua perhitungan biaya dan manfaat, serta angka-angka lain merupakan perhitungan perkiraan yang diproyeksikan selama umur proyek. Angka-angka proyeksi diperoleh melalui penurunan (*derivasi*) dari berbagai data, model dan asumsi yang dilihat dari berbagai aspek proyek.

Pengukuran aspek finansial dikatakan layak, menurut (Ibrahim, 2009:161) jika proyek yang direncanakan dapat memberikan manfaat atau benefit yang dihasilkan berdasarkan modal yang diinvestasikan. Aspek finansial dapat diukur dari *Payback Period (PP)* asalkan masa pengembalian modal masih lebih cepat dibandingkan dengan umur fungsi proyek (*property*), maka proyek dianggap menguntungkan. (Rangkuti, 2006:139) *Average Rate of Return (ARR)* Jika laju keuntungan memberikan angka positif, proyek menguntungkan dan semakin besar angka tersebut akan berarti semakin menguntungkan. *Discounted Cash Flow (DCF)* ini memperhitungkan mengalami penyusutan pada tahun-tahun berikutnya. Dengan demikian perhitungan dilakukan dengan memperhitungkan penyusutan nilai uang terhadap waktu. *Internal Rate of Return* atau tingkat pengembalian yang diinginkan oleh investor IRR pada suatu investasi adalah dengan cara membawa semua tingkat pengembalian (return) yang terjadi ke dalam bentuk *cash flow* kemudian mencari IRR (tingkat suku bunga/i) yang menyama-

kan PV *cost* dan PV *benefit* atau suatu tingkat “return” yang menjadikan nilai bersih sekarang dari suatu investasi (NPV) sama dengan nol. Setelah itu dibandingkan dengan MARR (Marginal Average Return of Return) / (i^*). Apabila IRR (i) > MARR (i^*), maka investasi dikatakan layak untuk dilakukan. *Net Present Value (NPV)* Keputusan dapat diambil apabila $NPV > 0$ maka proyek dapat diteruskan atau dilaksanakan, sedangkan apabila $NPV < 0$ maka proyek tidak dapat diteruskan atau dilaksanakan.

Evaluasi aspek keuangan (Rangkuti, 2006:131) meliputi :

1. Estimasi jumlah dana yang dibutuhkan untuk pengadaan harta tetap proyek maupun untuk modal kerja awal.
2. Menganalisis struktur pembiayaan yang paling menguntungkan. Mengkaji berapa dana modal sendiri yang akan digunakan, berapa dana yang dapat atau wajar untuk dibiayai dengan pinjaman dari pihak ketiga, darimana sumbernya, dan berapa biayanya.
3. Mengkaji kesehatan proyek secara finansial, apakah dapat memberi keuntungan yang layak, dan mampu memenuhi kewajiban finansialnya.
4. Meneliti manfaat ekonomi dan sosial. Misalnya kemampuan bidang usaha tersebut untuk menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan penghasilan nasional, atau kemampuannya untuk menunjang pendapatan devisa.

Studi Ekonomi Teknik dapat didefinisikan sebagai suatu perbandingan antara biaya alternatif desain proyek yang timbul, dan dinyatakan dalam bentuk uang, ini memungkinkan variasi pengembalian dan investasi. Studi ini berpatokan pada “biaya dan nilai waktu dari uang”, untuk mencari ini terkait beberapa faktor yaitu

1. Faktor nilai kesempatan (*Opportunity Cost*).
2. Faktor Inflasi (*inflation*),
3. Faktor risiko (*risk*).

Aspek keuangan, untuk melakukan analisis keuangan investasi dipakai

beberapa metode penilaian yang umum dipakai, yaitu : (Suwarsono, 2006:103)

1. *Payback Period (PP)*
2. *Average Rate of Return (ARR)*
3. *Discounted Cash Flow (DCF)*.
4. *Internal Rate of Return*
5. *Net Present Value (NPV)*
6. Aspek Risiko Investasi

Semakin besar nilai varian, standar deviasi, koefisien variasi dan interval dari nilai-nilai yang bisa terjadi, maka kemungkinan yang dihadapi oleh suatu alternatif investasi semakin besar. Berikut rumus perhitungan risiko, sebagai berikut:

Tabel 2.1 Rumus Perhitungan Resiko Investasi

NPV yang mungkin (x_j)	Probabilitas terjadi (p_j)
($X_j 1$)	($P_j 1$)
($X_j 2$)	($P_j 2$)
($X_j 3$)	($P_j 3$)

$$\text{Sehingga besarnya } E(x) = \sum_{j=1}^n X_j P_j \dots (2)$$

Keterangan:

$E(x)$ = Nilai NPV (yang diharapkan)

X_j = NPV yang mungkin terjadi

P_j = Probabilitas terjadi

2.2.5. Jenis-Jenis Investasi

Halim (2005:4), mengklasifikasikan investasi menjadi dua bagian besar yang terdiri dari: 1) Investasi pada aktiva riil (*real asset*) dan 2) Investasi pada aktiva keuangan (*financial asset*).

Sedangkan menurut Riyanto (2001) terdapat 4 jenis investasi yang terdiri dari: 1) Investasi penggantian (*replacement*), 2) Investasi penambahan kapasitas (*expasion*), 3) Investasi penambahan jenis produk baru (*diversivication*) dan 4) Investasi lain-lain (*miscellaneous*).

2.2.6. Penggolongan Investasi

Mulyadi (2001:284), menggolongkan investasi menjadi empat golongan yang meliputi: 1) Investasi Uang Tidak Menghasilkan Laba (*Non-Profit Investment*), 2) Investasi Yang Tidak Dapat Diukur

Labanya (*Non-Measurable Provite Investment*), 3) Investasi Dalam Penggantian Ekuipmen (*Replacement Investment*) dan 4) Investasi Dalam Perluasan Usaha.

2.2.7. Alat Analisis Kelayakan

Dalam menganalisis kelayakan pada aspek keuangan sebuah kelayakan investasi, terdapat beberapa alat/metode analisis keuangan. Menurut Ibrahim (2009) kriteria investasi yang digunakan dalam analisis ini adalah:

1. *Net Present Value* (NPV)
2. *Internal Rate of Return* (IRR)
3. *Gross Benefit Cost Ratio* (Gross B/C)
4. *Profitability Ratio* (PR)

Soetrisno (2006) mengklasifikasikan kriteria dalam analisis Kelayakan Finansial menjadi dua yaitu, NPV (*Net Present Value*) dan IRR (*Internal Rate of Return*). NPV menetapkan tingkat penerimaan yang ditargetkan seperti *discount factor* atau *discount rate*, kemudian menentukan apakah tingkat itu dicapai dengan melihat apakah nilai nol atau positif. Sedangkan Subagyo (2007:210) menjelaskan bahwa dalam menganalisis kelayakan aspek keuangan dapat menggunakan beberapa metode analisis yang mana satu dan yang lainnya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Adapun metode yang disebutkan Subagyo (2007:210) adalah sebagai berikut:

1. Metode Pemulihan Investasi (*Payback Method*)

Metode ini merupakan metode analisis kelayakan investasi untuk menilai jangka waktu (tahun) pemulihan seluruh modal yang diinvestasikan dalam suatu proyek. Kelebihan metode ini adalah mudah digunakan dan dapat digunakan untuk menilai dua proyek investasi dengan return dan resiko yang sama. Sedangkan kelemahannya adalah tidak memperhatikan *time value of money*, aliran kas masuk setelah periode pengembalian dan nilai sisa investasi (Hidayat, 2013).

2. Metode Indeks Profitabilitas (*Profitability Index*)

Indeks Profitabilitas adalah rasio atau perbandingan antara jumlah nilai sekarang arus kas selama umur ekonomisnya dan pengeluaran awal proyek. Jumlah nilai sekarang arus kas selama umur ekonomis hanya memperhitungkan arus kas pada tahun pertama hingga tahun terakhir, dan tidak termasuk pengeluaran awal (Subagyo, 2007:212).

Kriteria kelayakan:

- a. Proyek dinilai layak jika $PI >$ atau $= 1,00$
 - b. Proyek dinilai tidak layak jika $PI < 1,00$
- #### 3. Metode Nilai Sekarang (*Present Value Method-Net Present Value – NPV*)

Merupakan metode analisis keuangan yang memperhatikan adanya perubahan nilai uang karena faktor waktu; proyeksi arus kas dapat dinilai sekarang (periode awal investasi) melalui pemotongan nilai dengan faktor pengurang yang dikaitkan dengan biaya modal (persentase bunga).

Kriteria Kelayakan:

- a. Proyek dinilai layak jika *Net Present Value* (NPV) bernilai positif
- b. Dinilai tidak layak jika *Net Present Value* (NPV) bernilai negatif.

Kelebihan:

- a. Memperhitungkan nilai uang karena faktor waktu sehingga lebih realistis terhadap perubahan harga
- b. Memperhitungkan arus kas selama usia ekonomis proyek
- c. Memperhitungkan adanya nilai sisa proyek

Kelemahan:

- a. Lebih sulit dalam penggunaan perhitungan.
- b. Derajat kelayakan selain dipengaruhi arus kas juga oleh faktor usia ekonomis proyek.

4. Metode Tingkat Balikan Internal (*Internal Rate of Return – IRR*)

Metode ini merupakan penilaian kelayakan proyek dengan menggunakan perluasan metode Nilai Sekarang. Pada posisi $NPV = 0$ akan diperoleh tingkat (*rate*) persentase tertentu (misalnya $IRR - x\%$).

Kriteria Kelayakan:

- a. Proyek dinilai layak jika IRR lebih besar dari persentase biaya modal (bunga kredit) atau sesuai dengan persentase keuntungan yang ditetapkan investor.
- b. Dinilai tidak layak jika IRR lebih kecil dari biaya modal atau lebih rendah dari keinginan investor.

Kelebihan:

- a. Sudah memperhitungkan nilai uang yang disebabkan faktor waktu
- b. Memperhitungkan usia ekonomis proyek
- c. Memperhitungkan adanya nilai sisa proyek
- d. Bank lebih mudah menentukan presentase tingkat suku bunga maksimum yang bisa ditutup (*covered*) proyek.

Kekurangan:

Lebih sulit dalam proses perhitungannya, namun dengan program komputer, masalah perhitungan ini bisa diatasi.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian survey dan interview. Studi kelayakan ini merupakan studi kelayakan eksploratif yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran dan pemahaman mengenai masalah yang dihadapi peneliti.

3.2 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder.

3.3 Metode Analisis Data

Langkah-langkah dalam analisis data pada penelitian ini terdiri dari:

1. *Payback Period*

Payback Period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat mengembalikan investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang diperoleh dari

suatu proyek. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period* menurut Kasmir dan Jakfar (2012:101) adalah sebagai berikut:

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Investasi kas bersih}}{\text{Kas Bersih / Tahun}} \times 1 \text{ Tahun} \dots (3)$$

2. *Profitability Index*

Profitability Index di mana kriterianya jika $PI > 1$ maka ide bisnis dinyatakan layak dan jika $PI < 1$ maka ide bisnis dinyatakan tidak layak. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Profitabilitas Indeks* (PI) adalah sebagai berikut (Kasmir dan Jakfar, 2012:108).

$$\text{Profitability Index (P.I)} = \frac{\sum \text{PV Kas Bersih}}{\sum \text{PV Investasi}} \times 100\% \dots (4)$$

3. *Net Present Value*

Net Present Value dari suatu proyek merupakan nilai sekarang (*present value*) antara Benefit (manfaat) dibandingkan dengan Cost (biaya). Rumus yang digunakan untuk menghitung Net Present Value menurut (Suliyanto, 2010:200) adalah sebagai berikut

$$\text{NPV} = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t} \dots (5)$$

Keterangan:

k = *Discount rate* yang digunakan

At = Arus kas tahunan setelah pajak dalam periode tahunan t

t = Jumlah tahun analisis

n = Periode yang terakhir dari arus kas yang diharapkan

4. *Internal Rate of Return*

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat suku bunga yang akan dijadikan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal proyek. IRR merupakan metode untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara *present value* dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Internal Rate of Return* (IRR) menurut (Suliyanto, 2010:208) adalah sebagai berikut.

$$IRR = \sum_{t=0}^n \left[\frac{At}{(1+r)^t} \right] = 0 \quad \dots (6)$$

Keterangan
 r = Tingkat bunga yang akan menjadikan PV dari proceeds sama dengan P.V. dari *capital outlays*
 At = *Cash flow* pada periode t
 n = Periode yang terakhir dimana *cash flow* diharapkan

IV. PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum

Komplek pertokoan yang akan dibangun berlokasi di Jalan Raya Patitenget, Kerobokan, Kuta, Bali. Lokasi ini dipilih karena mempunyai posisi strategis dalam pengembangan kompleks pertokoan. Jalan Raya Patitenget merupakan salah satu akses penting dalam dunia pariwisata dan bisnis di Bali sehingga memudahkan bagi para pemilik toko untuk melakukan promosi dan berhubungan dengan pihak lainnya.

Komplek pertokoan ini dibangun 2 lantai lengkap dengan fasilitas pendukungnya seperti parkir, PLN, PDAM dan jaringan komunikasi serta fasilitas umum lainnya termasuk ATM (Anjungan Tunai Mandiri). Dibangun terdiri dari 16 Ruko dengan ukuran 4,25m x 13m per unitnya. Komplek pertokoan ini ditawarkan dengan sistim sewa dimana biaya sewa yang ditawarkan merupakan biaya sewa selama satu tahun. Biaya sewa ini diluar biaya pemakaian PLN, Telkom dan PDAM, karena biaya ini merupakan beban para penyewa.

4.2. Dana Investasi

Penulis memperoleh informasi bahwa biaya pembuatan bangunan per unit adalah Rp. 530.000.000,- dengan rincian yang dapat dilihat pada tabel 4.1. Biaya pembuatan bangunan ini hanya biaya konstruksi saja diluar harga tanahnya. Dana yang digunakan untuk proyek kompleks pertokoan ini berasal dari dana sendiri.

Tabel 4.1 Rincian Biaya Konstruksi Ruko Per Unit

No.	Keterangan	Biaya Rp.
1	Pekerjaan Persiapan	20.775.000
2	Pekerjaan Tanah dan Pasir	19.288.000
3	Pekerjaan Pondasi dan Dinding	46.956.700
4	Pekerjaan Beton	199.535.000
5	Pekerjaan Lantai Keramik	30.535.250
6	Pekerjaan Atap Baja Ringan	95.958.000
7	Pekerjaan Pintu dan Jendela	52.127.000
8	Pekerjaan Cat dan Style Bali	14.181.000
9	Pekerjaan Instalasi Listrik dan Sanitasi	50.769.000
	Total	530.124.950
	Dibulatkan	530.000.000

Sumber: Pihak Pengelola.

Sedang Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang juga merupakan total investasi proyek kompleks pertokoan dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 Rencana Anggaran Biaya

No.	Keterangan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
1	Tanah	26	Are	500.000.000	13.000.000.000
2	Bangunan Ruko	16	Unit	530.000.000	8.480.000.000
3	Pagar Keliling	141,5	M1	3.000.000	424.500.000
4	Kantor	21,25	M2	4.000.000	85.000.000
5	Toilet Kantor	3	M2	4.000.000	12.000.000
6	Pos Security	4	M2	4.000.000	16.000.000
7	Ruang ATM	10	M2	4.000.000	40.000.000
8	Sambungan PLN	16	Unit	5.000.000	80.000.000
9	Sambungan PDAM	16	Unit	2.500.000	40.000.000
10	Pengadaan CCTV	16	Unit	5.000.000	80.000.000
11	Biaya Perijinan	16	Unit	10.000.000	160.000.000
12	Perlengkapan Kantor	1	Ls	27.500.000	27.500.000
Total Investasi					22.445.000.000

Sumber : Pihak Pengelola

Masa investasi atau pengembalian modal dari kompleks pertokoan adalah 10 tahun. Tingkat suku bunga yang diperhitungkan adalah 12% setahun. Untuk mengantisipasi perubahan biaya dan pendapatan di tahun berikutnya selama dalam masa investasi maka kenaikan pendapatan dan biaya dihitung berdasarkan laju inflasi dimana tingkat laju inflasi untuk Bali sebesar 4,014%.

4.3. Proyeksi Laporan Keuangan

Berdasarkan data diatas maka penulis mulai melakukan perhitungan proyeksi laporan keuangan (rugi-laba) dengan rincian sebagai berikut :

1. Pendapatan yang merupakan penghasilan dari sewa toko dalam satu periode. Harga sewa ruko ditetapkan sebesar Rp. 250.000.000,- per unit per tahun. Harga

sewa ini sudah termasuk retribusi sampah sedangkan untuk pemakaian listrik, telpon dan air per ruko menjadi beban penyewa. Harga sewa ini diproyeksikan akan mengalami kenaikan setiap tahun berdasarkan laju inflasi.

2. Proyeksi Biaya usaha non penyusutan tahun 2016 diproyeksikan sebesar Rp. 475.000.000,- setahun dan setiap tahunnya naik sebesar laju inflasi. Rincian proyeksi biaya usaha non penyusutan dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.3 Rincian Proyeksi Biaya Usaha Non Penyusutan

No.	Keterangan	Biaya
1	Biaya Gaji	300.000.000
2	Biaya Listrik, Air dan Telpon Kantor	36.000.000
3	Biaya Administrasi dan Umum	12.000.000
4	Biaya Perawatan	58.400.000
5	Biaya Kebersihan Komplek	19.200.000
6	Biaya Lain-lain	49.400.000
Total		475.000.000

Sumber : Olahan Penulis

1. Kekayaan perusahaan atau assets disusutkan menurut metode garis lurus dengan umur ekonomis untuk bangunan 20 tahun dengan nilai sisa untuk bangunan sebesar Rp. 1.811.500.000,-, tanah tetap sedang untuk lainnya mempunyai umur ekonomis 10 tahun tanpa nilai sisa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat ada tabel dibawah ini.

Tabel 4.4 Assets Komplek Pertokoan

No.	Keterangan	Harga Perolehan	Umur	Nilai Sisa	Penyusutan
1	Tanah	13.000.000.000		13.000.000.000	-
2	Bangunan	9.057.500.000	20	1.811.500.000	362.300.000
3	Fasilitas Pendukung	200.000.000	10	-	20.000.000
4	Perijinan	160.000.000	10	-	16.000.000
5	Perlengkapan Kantor	27.500.000	10	-	2.750.000
Total		22.445.000.000		14.811.500.000	401.050.000

Sumber : Olahan Penulis

2. *Net Cashflow* dari komplek pertokoan berasal dari laba bersih dan penyusutan sehingga proyeksi laporan keuangan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.5 Proyeksi Laporan Keuangan

Tahun	Pendapatan	Biaya Usaha	Penyusutan	Laba	Net Cashflow
2016	4.000.000.000	475.000.000	401.050.000	3.123.950.000	3.525.000.000
2017	4.160.560.000	494.066.500	401.050.000	3.265.443.500	3.666.493.500
2018	4.327.564.878	513.898.329	401.050.000	3.412.616.549	3.813.666.549
2019	4.501.273.333	534.526.208	401.050.000	3.565.697.124	3.966.747.124
2020	4.681.954.444	555.982.090	401.050.000	3.724.922.354	4.125.972.354
2021	4.869.888.096	578.299.211	401.050.000	3.890.538.884	4.291.588.884
2022	5.065.365.404	601.512.142	401.050.000	4.062.803.262	4.463.853.262
2023	5.268.689.171	625.656.839	401.050.000	4.241.982.332	4.643.032.332
2024	5.480.174.354	650.770.705	401.050.000	4.428.353.650	4.829.403.650
2025	5.700.148.553	676.892.641	401.050.000	4.622.205.912	5.023.255.912

Sumber : Olahan Penulis

4.4. Analisis Kelayakan

Pada saat akhir masa investasi ada assets yang mempunyai umur ekonomis lebih dari masa investasi maka terlebih dahulu dihitung nilai buku assets saat akhir masa investasi yang tertulis dibawah ini.

Tabel 4.6 Nilai Buku Assets Akhir Masa Investasi

No.	Keterangan	Harga Perolehan	Umur	Nilai Buku
1	Tanah	13.000.000.000		13.000.000.000
2	Bangunan	9.057.500.000	20	5.434.500.000
3	Fasilitas Pendukung	200.000.000	10	-
4	Perijinan	160.000.000	10	-
5	Perlengkapan Kantor	27.500.000	10	-
Total		22.445.000.000		18.434.500.000

Sumber : Olahan Penulis

Dengan menggunakan data diatas maka analisis kelayakan dari usaha komplek pertokoan adalah sebagai berikut :

1. Menghitung *Present Value Cashflow*
Merupakan perhitungan tentang nilai sekarang dari *Cashflow* yang diterima di masa yang akan datang. Dihitung dengan cara mengalikan *cashflow* di tahun yang bersangkutan dengan *discount factor* (tingkat suku bunga). Hasil dari perhitungan *Present Value Cashflow* dapat dilihat dibawah ini.

Tabel 4.7 *Present Value Cashflow*

Tahun	Net Cash Flow (Rp.)	P/F;12%;n	PV Rp.
2016	3.525.000.000	0,8929	3.147.472.500
2017	3.666.493.500	0,7972	2.922.928.618
2018	3.813.666.549	0,7118	2.714.567.850
2019	3.966.747.124	0,6355	2.520.867.798
2020	4.125.972.354	0,5674	2.341.076.714
2021	4.291.588.884	0,5066	2.174.118.929
2022	4.463.853.262	0,4523	2.019.000.830
2023	4.643.032.332	0,4039	1.875.320.759
2024	4.829.403.650	0,3606	1.741.482.956
2025	5.023.255.912	0,3220	1.617.488.404
Total			23.074.325.357

Sumber : Olahan Penulis

2. Payback Period

Merupakan analisis untuk menghitung waktu tercepat yang diperlukan atas investasi yang telah dikeluarkan.

Kemudian dihitung dengan cara :

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Investasi kas bersih}}{\text{Kas Bersih / Tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{22.445.000.000}{23.074.325.357} \times 1 \text{ Tahun}$$

$$= 0,9727$$

$$= 0,9727 \times 10 \text{ Tahun Masa Investasi}$$

$$= 9,727 \text{ dibulatkan menjadi 9 Tahun.}$$

$$\text{Sisa angka dikalikan 12 bulan menjadi}$$

$$= 0,727 \times 12 \text{ Bulan} = 8,727 \text{ Bulan}$$

atau 9 Bulan

Dengan demikian *Payback Period* dari pembangunan kompleks pertokoan adalah 9 tahun 9 bulan. Hal ini menandakan bahwa proyek kompleks pertokoan ini layak diteruskan karena waktu tercepat pengembalian investasi dibawah masa investasi.

3. Profitability Index

Merupakan perhitungan tingkat keuntungan dimana kriterianya jika $PI > 1$ maka ide bisnis dinyatakan layak dan jika $PI < 1$ maka ide bisnis dinyatakan tidak layak. Dihitung dengan cara :

$$\text{Profitability Index} = \frac{\sum \text{PV Kas Bersih}}{\sum \text{PV Investasi}} \times 100 \%$$

$$= \frac{23.074.325.357}{22.445.000.000} \times 100 \% = 103\%$$

Dengan demikian pembangunan kompleks pertokoan layak untuk dijalankan karena memiliki *Profitability Index* sebesar 103% atau 1,03.

4. Net Present Value

Net Present Value dari suatu proyek merupakan nilai sekarang (*present value*) antara *Benefit* (manfaat) dibandingkan dengan *Cost* (biaya). Perhitungan *Net Present Value* dapat dilihat pada tabel 4.8.

Tabel 4.8 Net Present Value

Tahun	Cash Flow (Rp.)	P/F;12%;n	PV Rp.
2015	(22.445.000.000)		(22.445.000.000)
2016	3.525.000.000	0,8929	3.147.472.500
2017	3.666.493.500	0,7972	2.922.928.618
2018	3.813.666.549	0,7118	2.714.567.850
2019	3.966.747.124	0,6355	2.520.867.798
2020	4.125.972.354	0,5674	2.341.076.714
2021	4.291.588.884	0,5066	2.174.118.929
2022	4.463.853.262	0,4523	2.019.000.830
2023	4.643.032.332	0,4039	1.875.320.759
2024	4.829.403.650	0,3606	1.741.482.956
2025	5.023.255.912	0,3220	1.617.488.404
Nilai Buku	18.434.500.000	0,3220	5.935.909.000
NPV 1			6.565.234.357

Sumber : Olahan Penulis

Dengan demikian *Net Present Value* dari proyek kompleks pertokoan ini menghasilkan angka positif yaitu Rp. 6.565.234.357,-. Hal ini menandakan bahwa pembangunan kompleks pertokoan layak untuk dijalankan.

5. Internal Rate of Return

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat suku bunga dimana pada suatu tingkat menghasilkan NPV sama dengan 0. Pertama-tama menghitung *Present Value Cashflow* dengan tingkat suku bunga yang dinaikkan pada tingkat tertentu hingga nilai NPV menghasilkan angka negatif seperti pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.9 Internal Rate of Return

Tahun	Cash Flow (Rp.)	P/F;20%;n	PV Rp.
2015	(22.445.000.000)		(22.445.000.000)
2016	3.525.000.000	0,8333	2.937.382.500
2017	3.666.493.500	0,6944	2.546.013.086
2018	3.813.666.549	0,5787	2.206.968.832
2019	3.966.747.124	0,4823	1.913.162.138
2020	4.125.972.354	0,4019	1.658.228.289
2021	4.291.588.884	0,3349	1.437.253.117
2022	4.463.853.262	0,2791	1.245.861.445
2023	4.643.032.332	0,2326	1.079.969.320
2024	4.829.403.650	0,1938	935.938.427
2025	5.023.255.912	0,1615	811.255.830
Nilai Buku	18.434.500.000	0,1615	2.977.171.750
NPV 2			(2.695.795.264)

Sumber : Olahan Penulis

Kemudian dilakukan perhitungannya:

$$\text{IRR} = I2 + \frac{\text{NPV1} \times (I2 - I1)}{\text{NPV1} - \text{NPV2}}$$

$$= 20\% + \frac{6.565.234.357}{6.565.234.357 + 2.695.795.264} \times (20\% - 12\%)$$

$$= 17,67\%.$$

Dengan demikian pembangunan kompleks pertokoan layak untuk dijalankan karena memiliki IRR lebih tinggi dari tingkat suku bunga.

V. PENUTUP

5.1. Simpulan

1. Hasil analisis kelayakan menunjukkan bahwa pembangunan kompleks pertokoan layak untuk dijalankan dengan indikator yaitu mempunyai NPV positif sebesar Rp. 6.565.234.357,-, memiliki IRR 17,67% lebih tinggi dari tingkat suku bunga, PP terjadi pada tahun ke 9 bulan ke 9 serta PI sebesar 10,3%.
2. Berdasarkan hasil perhitungan diketahui bahwa besar biaya investasi Komplek Pertokoan Dijalan Raya Patitenget Kerobokan Kuta – Bali sebesar Rp. 22.445.000.000,-.

5.2. Saran

1. Berdasarkan hasil analisis kelayakan, menghasilkan selisih yang tipis terhadap standar analisis kelayakan dan hal ini menandakan bahwa pembangunan kompleks pertokoan agak rentan terhadap perubahan.
2. Pihak pengelola kompleks pertokoan agar lebih selektif terhadap calon penyewa stand agar kompleks pertokoan lebih survive di masa yang akan datang.
3. Diharapkan agar para investor dapat memilih sumber pendanaan proyek yang dibiayai dengan 100% dana pribadi, karena memungkinkan akan memberikan keuntungan yang lebih besar.
4. Diharapkan agar dilakukan kajian sedini mungkin terhadap nilai kurs rupiah terhadap dollar yang terus melemah, menyebabkan perhitungan aspek keuangan dapat terjadi karena akan berdampak pada pembengkakan biaya-biaya yang ada.
5. Diharapkan agar dapat dilakukan penelitian yang juga meninjau aspek teknis dalam pembangunan kompleks

pertokoan seperti kondisi lain maupun konsep dan desain yang lebih menarik dalam untuk keakuratan dalam menentukan kelayakan pembangunan kompleks pertokoan sehingga dapat menarik minat investor maupun calon penyewa.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Fitriani, H. 2010. Analisa Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang. *Jurnal Rekayasa Sriwijaya*, No. 1 Vol. 19, hal.1-6
- Halim, Abdul. 2005. *Analisis Investasi*. Edisi Kedua. Jakarta: Salemba Empat.
- Hidayat, Taufik. 2013. *Buku Pintar Investasi: Reksadana, Saham, Stock Options, Valas Emas*. Cetakan Pertama. Jakarta: Media Kita.
- Husnan, Suad., Muhammad, Suwarsono. 2000. *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Ibrahim, Yacob. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi, Jakarta : PT Rineka Cipta
- Kasmir dan Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Mulyadi. 2001. *Sistem Akuntansi*, Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Prabowo, H.A., A Susanto., Farida. 2013. Kelayakan Proyek Ruko Kedoya Dari Aspek Pasar, Finansial, Dan Sosial Ekonomi. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Sosial*, Vol. 1, Nomor 3, hlm. 336-342
- Putri, N.P.Y. 2013. Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko Aurelia Dari Aspek Keuangan Pada PT. Bahtera Mitra Sejahtera Di Samarinda. *Journal Administrasi Bisnis*, Vo.1, No. 2, hal.164-181

Soetriono. (2006). *Daya Saing Dalam Tinjauan Analisis*. Malang : Bayu Media.

Subagyo, Ahmad. 2007. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.

Suliyanto, 2010. *Studi Kelayakan Bisnis: Pendekatan Praktis*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Andi Offset

