

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI TABANAN BALI

I Wayan Parwata

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

Abstrak

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang, dimana setiap manusia akan memprioritaskan kebutuhan dasar tersebut dan berusaha untuk memenuhinya dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Provinsi Bali yang mayoritas penduduknya adalah pendatang, menjadikan peluang bisnis properti khususnya pembangunan perumahan. Dengan demikian pembangunan perumahan memerlukan rancangan dan rencana yang matang untuk mencapai tujuan guna meminimalkan risiko dan mengoptimalkan pendanaan. Karena investasi pada pembangunan proyek ini memerlukan biaya yang besar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Jenis penelitian ini termasuk penelitian deskriptif. Jenis data dalam penelitian ini adalah kuantitatif. Sumber data yang digunakan pada studi kelayakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber untuk mencari data mengenai beberapa aspek finansial yang meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Returns* (IRR), *Profitability Indeks* (PI), dan *Payback Period* (PP). Kesimpulan dalam penelitian ini adalah: 1) Proyek perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan menunjukkan bahwa telah layak jika ditinjau dari aspek pemasaran. 2) Proyek pembangunan perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan layak ditinjau dari aspek teknis. 3) Ditinjau dari aspek finansial menunjukkan bahwa proyek perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan dikatakan layak dengan indikator sebagai berikut : a) *Net Present Value* dengan nilai positif yaitu sebesar Rp. 6.167.703.024,-. b) *Internal Rate of Return* lebih tinggi dari tingkat suku bunga 12% yaitu 24,72%. c) *Profitability Index* menghasilkan nilai positif yaitu 124,93%. d) *Payback Period* terjadi pada tahun ke 2 bulan ke 4.

Kata Kunci : Aspek Pasar, Aspek Teknis, dan Aspek Finansial

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang, dimana setiap manusia akan memprioritaskan kebutuhan dasar tersebut dan berusaha untuk memenuhinya dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Hal ini menimbulkan permintaan akan perumahan oleh masyarakat semakin meningkat. Melihat hal tersebut, maka akan

menimbulkan peluang pada bisnis properti khususnya pembangunan perumahan. Hal ini juga diiringi dengan jumlah penduduk Indonesia yang semakin bertambah seperti pada Provinsi Bali, dimana berdasarkan data sensus penduduk Provinsi Bali Tahun 2010 jumlah penduduk Provinsi Bali sebanyak 3.890.757 jiwa dengan kepadatan penduduk 690 jiwa/km² dengan tingkat pertumbuhan 1,46% pertahun. Penduduk yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 2.342.579 jiwa (60,21%) sedangkan di daerah per-

desaan hanya sebanyak 1.548.178 jiwa (39,79%).

Provinsi Bali yang mayoritas penduduknya adalah pendatang, menjadikan peluang bisnis properti ini tentunya menjadi incaran bagi para pelaku bisnis properti. Sehingga tak heran jika banyak terlihat disetiap daerah di Provinsi Bali menjamur proyek-proyek perumahan. Tipe rumah yang ditawarkan beraneka ragam, mulai dari tipe rumah yang sederhana hingga rumah yang memiliki konsep *town house* atau *residence*. Investasi pada bidang usaha perumahan sangat menjanjikan namun juga mempunyai risiko yang tinggi. Resiko tersebut muncul dikarenakan modal yang digunakan untuk investasi pembangunan perumahan cukup besar, disamping itu harus memperhatikan pergerakan harga-harga dari bahan bangunan dan kondisi lingkungan/politik saat itu maupun yang akan datang (Limanto, 2009).

Menurut Fillmore dalam Limanto (2009) karakteristik investasi pembangunan perumahan memiliki dua kategori yaitu kategori ekonomi dan kategori fisik. Karakteristik ekonomi adalah faktor yang mempengaruhi nilai investasi dan berkaitan juga dengan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*). Dalam jangka panjang harga tanah pada lahan tersebut akan semakin meningkat nilainya. Dimana pengolahan tanah pada suatu lahan adalah usaha pengembangan/pematangan di atas tanah tersebut terkait dengan kesiapan dari sumber daya yaitu pendanaan (modal pemilik dan kredit dari bank) dan tenaga kerja. Sedangkan karakteristik fisik berupa tanah bersifat *unique* artinya bersifat tetap dimana posisi tanah satu dengan lainnya tidak bisa dipindahkan. Hal tersebut dapat diartikan bahwa usaha pembangunan perumahan (*real estate*) memerlukan biaya awal yang cukup besar dengan memakan waktu yang lama, sedangkan penghasilan akan diperoleh saat pada tahap penjualan pada masa yang akan datang.

Dengan demikian pembangunan perumahan memerlukan rancangan dan rencana

yang matang untuk mencapai tujuan guna meminimalkan risiko dan mengoptimalkan pendanaan. Karena investasi pada pembangunan proyek ini memerlukan biaya yang besar. Disamping itu, sebelum proyek dilaksanakan perlu dilakukan studi kelayakan terlebih dahulu dengan meninjau beberapa aspek, mengingat durasi pelaksanaan yang lama memungkinkan timbul masalah yang tidak dapat diduga dan bersifat tidak pasti, dimana hal tersebut akan mempengaruhi kajian investasi pembangunan perumahan.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek pasar layak untuk dijalankan?
2. Apakah investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek teknis layak untuk dijalankan?
3. Apakah investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek finansial layak untuk dijalankan?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek pasar.
2. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek teknis.
3. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan perumahan di Tabanan Bali yang ditinjau dari aspek finansial.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Warsika (2009) dengan judul “Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga)”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan

investasi bisnis property. Dalam menganalisis data-data dan hasil penelitian, peneliti menggunakan analisa *cash inflow*, *cash out flow*, *projected cash flow*, analisa NPV, analisa IRR, analisa *profitability index*, analisa modified IRR, dan analisa COC. Berdasarkan hasil penelitian proyek, maka didapatkan total cash inflow adalah Rp.190.772.079.000,- dan *cash out flow* pada proyek Ciater Riung Rangga adalah Rp.121.493.750.000,-. Projected Net profit menunjukkan Rp. 35.202.956.100,-. NPV yang diperoleh adalah Rp. 14.848.189.000,-. Berdasarkan hasil studi kelayakan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa proyek Ciater Riung Rangga layak untuk dijalankan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Manopo (2013) dengan judul “Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah investasi yang dilakukan perumahan Griya Paniki Indah dapat memberikan keuntungan (layak untuk dijalankan) atau tidak dengan menganalisis biaya investasi. Penerapan analisis kriteria investasi dalam penulisan ini ditinjau dari aspek finansial (ekonomi) mengenai investasi yang terdapat dalam proyek Perumahan Griya Paniki Indah, yang bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi proyek dalam hal ini keuntungan yang akan dicapai. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa *Net Present Value* sebesar Rp. 3.226.683.070 yang memberikan nilai positif. *Internal Rate of Return* memberikan nilai lebih besar dari i yang direncanakan yaitu sebesar 10.609%. *Index Profitability* memberikan nilai yang lebih besar dari 1 ($IP > 1$) yaitu 1,183. *Payback Period* (PP) akan kembali pada tahun ke-7 bulan ke-10 hari ke-13. *Break Even Point* sebesar Rp. 1.065.498.573. Dengan demikian perumahan Griya Paniki Indah memenuhi syarat dalam kriteria investasi sehingga

investasi pada proyek ini menguntungkan dan baik untuk dilaksanakan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Labombang (2007) dengan judul “Analisa Investasi Proyek Perumahan Taman Sidorejo Kabupaten Sidoarjo”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah investasi proyek perumahan Taman Sidorejo Kabupaten Sidoarjo layak untuk dijalankan. Analisis investasi dilakukan dengan menggunakan analisa kompetitor, analisa keuangan, analisa Break-Even Point dan analisa Sensitivitas. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa analisa keuangan memperlihatkan dengan jangka waktu penjualan rumah 8 tahun, suku bunga MARR 20% pertahun maka diperoleh nilai NPV positif sebesar Rp. 1,564,822,401, IRR sebesar 25,53% pertahun lebih besar dari suku bunga pinjaman bank yaitu 16% dan *Break-even Point* selama 3,71 tahun.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Investasi Proyek

Secara umum, investasi merupakan penanaman modal baik modal tetap maupun tidak tetap yang digunakan untuk proses produksi untuk memperoleh keuntungan suatu perusahaan. Investasi merupakan suatu kegiatan menanamkan modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Menurut Halim, investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa depan (Afandi, 2009). Sedangkan Kasmir dan Jakfar mendefinisikan investasi sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai usaha.

Suratman (2001:6) menyatakan bahwa investasi atau penanaman modal di dalam perusahaan tidak lain adalah menyangkut penggunaan sumber-sumber yang diharapkan akan memberikan imbalan

(pengembalian) yang menguntungkan dimasa mendatang. Kemudian Sutojo (2001:1) mendefinisikan investasi sebagai upaya menanamkan faktor produksi yang langka pada proyek tertentu (baru atau perluasan), pada lokasi tertentu, dalam jangka waktu menengah atau panjang. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik ataupun non fisik, seperti proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan, pembangunan gedung dan proyek penelitian, dan pengembangan.

Menurut Supriyono (2001:424) penanaman modal atau investasi dapat didefinisikan sebagai pemilikan sumber-sumber dalam jangka panjang yang akan bermanfaat pada beberapa periode akuntansi yang akan datang, sehingga pemilikan atau komitmen tersebut harus didasarkan pada tujuan perusahaan serta akibat-akibat ekonomisnya terhadap laba perusahaan dalam jangka panjang. Lebih lanjut Mulyadi (2001:284) mendefinisikan investasi sebagai pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang.

Secara umum, investasi dapat dibagi menjadi dua bagian besar, seperti Halim (2005:4) yang mengklasifikasikan investasi menjadi:

1. Investasi pada aktiva riil (*real asset*)
2. Investasi pada aktiva keuangan (*financial asset*)

Riyanto (2001), mengklasifikasikan jenis investasi menjadi empat macam yang terdiri dari:

1. Investasi penggantian (*replacement*)
2. Investasi penambahan kapasitas (*expansion*)
3. Investasi penambahan jenis produk baru (*diversification*)
4. Investasi lain-lain (*miscellaneous*)

Sedangkan Mulyadi (2001:284) membagi investasi menjadi empat macam yang terdiri dari:

1. *Non-Profit Investment*
2. *Non-measurable Provite Investment*
3. *Replacement Investment*

4. Investasi Dalam Perluasan Usaha

2.2.2. Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan dapat dilakukan untuk menilai kelayakan investasi, baik pada sebuah proyek maupun bisnis yang sedang berjalan. Studi Kelayakan merupakan suatu penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan layak tidaknya usaha yang akan dijalankan, dilihat dari segi manfaat dan biaya yang dikeluarkan (Kasmir dan Jakfar, 2012:7). Studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan sebuah proyek yang akan dijalankan disebut studi kelayakan proyek, sedangkan studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan dalam pengembangan sebuah usaha disebut studi kelayakan bisnis (Subagyo, 2007:6). Studi kelayakan proyek merupakan penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek dibangun untuk jangka waktu tertentu (Herlianto, 2009:2).

Menurut Sutojo (2002:7) terdapat beberapa hal yang perlu diketahui dalam studi kelayakan, beberapa hal tersebut adalah:

1. Ruang lingkup kegiatan proyek.
2. Cara kegiatan proyek dilakukan.
3. Evaluasi terhadap aspek-aspek yang akan menentukan berhasilnya seluruh proyek.
4. Sarana yang diperlukan oleh proyek.
5. Hasil kegiatan proyek tersebut, serta biaya-biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hasil tersebut.
6. Langkah-langkah untuk mendirikan proyek atau memperluas proyek, beserta jadwal masing-masing proyek

Menurut Husnan (2005:4) studi kelayakan proyek merupakan penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan, dimana proyek ini biasanya merupakan proyek investasi. Studi kelayakan investasi bertujuan untuk menentukan apakah suatu proyek dapat memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan investasi yang telah dikeluarkan. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Husnan dan Suwarsono dalam Putri (2013) yang

menyatakan bahwa tujuan dari analisis investasi adalah: (1) untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk suatu kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan; (2) untuk menghindari resiko kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar (2012), terdapat lima tujuan mengapa sebelum melakukan suatu usaha atau proyek perlu dilakukan studi kelayakan, yang meliputi:

1. Menghindari Risiko Kerugian.
2. Memudahkan Perencanaan Perencanaan.
3. Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan.
4. Memudahkan Pengawasan.
5. Memudahkan Pengendalian.

Selanjutnya Wicaksono (2007:154) mengemukakan bahwa manfaat yang diperoleh dari melakukan sebuah studi kelayakan investasi adalah untuk menghindari pengeluaran investasi yang ternyata tidak menguntungkan. Siregar (1991) menambahkan bahwa besarnya 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.

Subagyo (2007:15) menyatakan bahwa tujuan dari studi kelayakan adalah untuk mengetahui apakah suatu proyek akan mendatangkan keuntungan atau kerugian. Dengan kata lain, untuk memperkecil tingkat resiko kerugian dan memastikan

bahwa investasi yang akan dilakukan memang menguntungkan. Apabila studi kelayakan merekomendasikan bahwa proyek yang akan dikerjakan tidak layak, maka sebaiknya proyek dihentikan. Namun apabila tetap ingin melanjutkan maka harus memperbaiki aspek-aspek yang dinilai tidak layak.

Dalam melaksanakan studi kelayakan terdapat beberapa tahap yang digunakan, seperti Umar (2007:21) yang menyatakan bahwa dalam melakukan studi kelayakan perlu melalui tahap-tahap sebagai berikut: 1. Penemuan Ide; 2. Penelitian; 3. Tahap Evaluasi; 4. Tahap Pengurutan Usulan yang Layak; 5. Tahap Rencana Pelaksanaan; 6. Tahap Pelaksanaan.

2.2.3. Aspek-aspek Studi Kelayakan

Dalam studi kelayakan terdapat beberapa aspek yang dapat digunakan untuk mendukung tingkat kelayakan suatu proyek. Kasmir dan Jakfar (2012:14) memprioritaskan aspek-aspek yang perlu dilakukan dalam studi kelayakan kedalam lima prioritas yang meliputi, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis dan operasional, aspek manajemen dan organisasi, serta aspek social dan ekonomi, namun dalam penelitian ini hanya menggunakan tiga aspek dalam studi kelayakan yaitu, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek keuangan.

2.2.3.1. Aspek Pemasaran

Menurut Ibrahim (2009:93) aspek pasar dan pemasaran adalah inti dari penyusunan studi kelayakan. Walaupun secara teknis telah menunjukkan hasil yang *feasible* untuk dilaksanakan, tapi tidak ada artinya apabila tidak dibarengi dengan adanya pemasaran dari produk yang dihasilkan. Dalam uraian aspek pasar dan pemasaran, harus melingkupi peluang pasar, perkembangan pasar, penetapan pangsa pasar, dan langkah-langkah yang perlu dilakukan di samping kebijaksanaan yang diperlukan.

Menurut Suratman (2001:6) bahwa aspek pasar dan pemasaran merupakan yang paling utama dan pertama dilakukan pengkajian dalam usulan proyek investasi, alasannya adalah tidak akan mungkin suatu proyek didirikan dan dioperasikan jika tidak ada pasar yang siap menerima produk perusahaan. Agar kajian aspek pasar dan pemasaran sesuai dengan rencana dan tujuan bagi pelaku bisnis, maka perlu dikaji beberapa faktor yang berkaitan dengan aspek pasar antara lain potensi pasar, peluang pasar atas produk yang diluncurkan untuk dimasa datang serta *market share* yang dapat diserap oleh bisnis tersebut dari keseluruhan pasar potensial. Sedangkan kajian aspek pemasaran berkaitan dengan bagaimana penerapan strategi pemasaran dalam rangka meraih sebagian pasar potensial atau peluang pasar yang ada.

Suatu bisnis dapat berjalan dengan baik apabila memiliki pasar yang tepat dan cara pemasaran yang baik. Agar investasi atau bisnis yang akan dijalankan dapat berhasil dengan baik, maka sebelumnya perlu melakukan strategi bersaing yang tepat (Kasmir dan Jakfar, 2012:48). Beberapa strategi bersaing yang diperlukan seperti STP dan *Marketing Mix*.

2.2.3.2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknik dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. 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). Penilaian kelayakan terhadap aspek ini sangat penting untuk dilakukan sebelum ide bisnis dijalankan (Kasmir dan Jakfar, 2012:150). Menurut Suliyanto (2010:134), Analisis aspek teknis dilakukan bertujuan untuk:

a. Menganalisis kelayakan lokasi untuk menjalankan bisnis.

- b. Menganalisis besarnya skala produksi untuk mencapai tingkatan skala ekonomis.
- c. Menganalisis kriteria pemilihan mesin prealatan dan teknologi untuk menjalankan proses produksi.
- d. Menganalisis layout pabrik, layout bangunan, dan fasilitas lainnya.

Menurut Soeharto (2002:42) tujuan dari pengkajian aspek teknis dalam studi kelayakan adalah:

- a. Pada tahap awal bertujuan merumuskan gagasan yang timbul ke dalam batasan yang konkret dari segi teknis
- b. Selanjutnya, hasil pengkajian aspek teknis (yang makin mendalam) dipakai sebagai masukan dalam pengkajian aspek-aspek lainnya, seperti aspek finansial ekonomi, AMDAL, perkiraan biaya, dan jadwal.
- c. Akhirnya lingkup aspek teknis sampai pada kegiatan desain engineering terinci, yaitu menghasilkan cetak biru (*blue print*) proyek yang akan dibangun.

Menurut Husnan dan Muhammad (2000) aspek teknis merupakan aspek yang berkaitan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengorganisasian setelah proyek tersebut selesai dibangun. 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.

2.2.3.3. Aspek Finansial

Analisis finansial 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.

Hasil perhitungan kriteria investasi merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total benefit yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan dalam *present value* selama umur ekonomis proyek. Apabila hasil perhitungan telah menunjukkan *feasible* (layak), pelaksanaannya akan jarang mengalami kegagalan. Kegagalan hanya terjadi karena faktor-faktor *uncontrollable* seperti banjir, gempa bumi, perubahan peraturan pemerintah, disamping data yang digunakan tidak relevan (Ibrahim, 2009).

Menurut Suliyanto (2010:195) terdapat beberapa metode yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan investasi, yaitu 1) *Payback Period* (PP), 2) *Net Present Value* (NPV), 3) *Profitability Index* (PI), dan 4) *Internal Rate of Return* (IRR).

2.2.4. Perumahan

Wicaksono (2009) mendefinisikan rumah sebagai sebuah tempat tujuan akhir dari manusia. Rumah menjadi tempat berlindung dari cuaca dan kondisi lingkungan sekitar, menyatukan sebuah keluarga, meningkatkan tumbuh kembang kehidupan setiap manusia, dan menjadi bagian dari gaya hidup manusia.

Definisi rumah menurut WHO dalam Keman (2005) adalah struktur fisik atau bangunan sebagai tempat berlindung, dimana lingkungan dari struktur tersebut berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu. Rumah

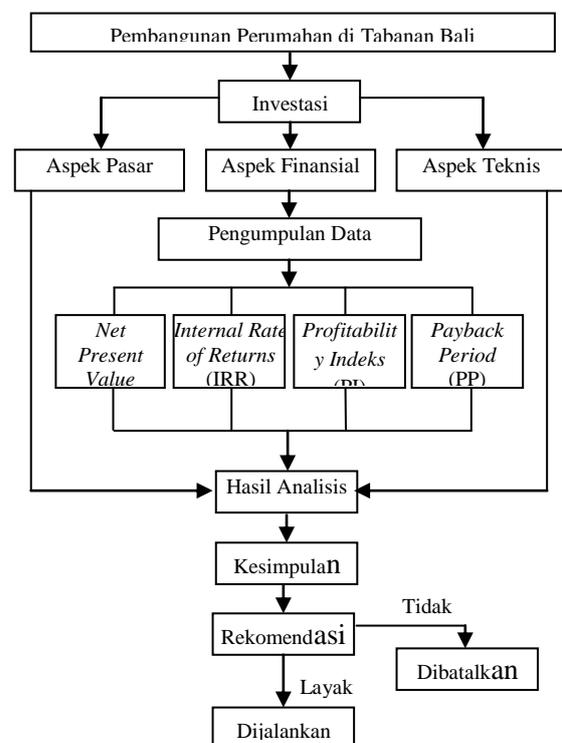
dapat diartikan sebagai tempat untuk melepas lelah, beristirahat setelah penat melaksanakan kewajiban sehari-hari, sebagai tempat bergaul dengan keluarga, sebagai tempat untuk melindungi diri dari bahaya, sebagai lambang status sosial, tempat menyimpan kekayaan (Azwar, 1996). Sedangkan definisi perumahan seperti yang tertulis dalam UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dituliskan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Terdapat beberapa jenis perumahan, seperti Suparno (2006) yang menyatakan bahwa jenis rumah diklasifikasikan berdasarkan tipe rumah yang terdiri dari:

1. Rumah Sederhana
2. Rumah Menengah
3. Rumah Mewah

III. METODE PENELITIAN

3.1. Kerangka Konseptual



Gambar 3.1 Kerangka Konseptual

Berdasarkan kerangka konseptual pada gambar diatas, dapat dijelaskan bahwa dasar penelitian ini adalah adanya pembangunan perumahan di Tabanan Bali. Dimana pembangunan perumahan ini pasti akan memerlukan suatu investasi. Investasi merupakan suatu penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa depan. Semakin besar investasi dilakukan maka akan semakin besar resiko yang akan diperoleh kemudian hari. Hal ini dikarenakan dana yang dibutuhkan dalam suatu investasi cukup besar sehingga memerlukan adanya studi kelayakan.

Tujuan dari adanya studi kelayakan ini adalah untuk mengetahui apakah investasi dari suatu proyek akan mendatangkan keuntungan atau kerugian.

Dalam studi kelayakan investasi ini akan dilakukan penilaian pada aspek finansial. Dalam rangka mengumpulkan data pada aspek finansial, peneliti mengumpulkan data aspek finansial yang meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Returns* (IRR), *Profitability Indeks* (PI), dan *Payback Period* (PP). Setelah seluruh data dianalisis dengan menggunakan rumus masing-masing aspek, maka didapatkan hasil analisis yang kemudian dari hasil analisis tersebut dapat dinilai sesuai dengan kriteria masing-masing aspek.

Setelah mendapatkan seluruh hasil analisis kemudian peneliti mengambil kesimpulan dari hasil studi kelayakan yang dilakukan untuk kemudian memberikan rekomendasi apakah pembangunan perumahan di Tabanan Bali layak atau tidak. Apabila hasil dari keseluruhan aspek finansial menyatakan baik maka pembangunan perumahan di Tabanan Bali layak untuk dijalankan, tetapi sebaliknya, jika hasil analisis keseluruhan aspek finansial menyatakan buruk maka pembangunan perumahan di Tabanan Bali tidak layak dijalankan sehingga lebih baik dibatalkan.

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini juga termasuk kedalam jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu usaha untuk memecahkan masalah yang ada berdasarkan dari data dengan menyajikan, menganalisis dan menginterpretasi data tersebut (Umar, 2007:92). Studi kelayakan ini menggunakan penelitian deskriptif karena penelitian ini ditujukan untuk mendapatkan deskripsi yang akurat dan lengkap dari suatu kondisi dan diharapkan sebagai dasar untuk mengambil keputusan dan pengenalan perilaku dan distribusi data yang dimiliki. Dalam penelitian ini, pendekatan deskriptif dilakukan guna menguraikan masalah yang terjadi adalah dengan menguraikannya secara menyeluruh dan teliti sesuai dengan persoalan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif sehingga penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai layak tidaknya investasi pada proyek pembangunan perumahan di Tabanan Bali.

3.3. Jenis dan Sumber Data

Data diperoleh dengan nilai satu atau lebih variabel dalam sampel atau populasi (Kuncoro, 2003). Data dapat diklasifikasikan menjadi data kuantitatif dan data kualitatif.

Jenis data dalam penelitian ini adalah kuantitatif. Karena dalam pengumpulan datanya berupa angka-angka atau numerik.

Sedangkan menurut Indrianto dan Supomo (2002) berdasarkan sumbernya, sumber data umumnya berasal dari:

1. Data Primer
2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber untuk mencari data mengenai beberapa aspek finansial yang meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Returns* (IRR), *Profitability Indeks* (PI), dan *Payback Period* (PP).

3.4. Metode Analisis Data

3.4.1 Aspek Pasar

Aspek pasar dalam penelitian ini dilihat dari potensi dan segmentasi pasar, analisis penawaran dan permintaan, serta tren perkembangan permintaan perumahan.

3.4.2 Aspek Teknis

Dalam evaluasi aspek teknis akan diteliti bagaimana lokasi, aksesibilitas dan transportasi serta kondisi perkembangan lingkungan sekitar.

3.4.3 Aspek Finansial

Pengumpulan data dari aspek finansial sebelumnya diolah dengan cara observasi, wawancara dan kuesioner sehingga dapat dilakukan asumsi–asumsi dengan menghitung laporan keuangan, kebutuhan investasi dan penilaian investasi serta dapat mengambil keputusan apakah ide bisnis ini akan memberikan keuntungan atau tidak dan layak dijalankan atau tidak. Langkah-langkah pengolahan data aspek keuangan antara lain:

1. Net Present Value (NPV)

Net Present Value yaitu selisih antara *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) di masa yang akan datang (Umar, 2007:200). Rumus yang dapat digunakan untuk menghitung NPV adalah sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t} \dots\dots\dots 3.1.$$

Keterangan:

k = *Discount rate* yang digunakan

At = *Cash flow* pada periode t

n = Periode yang terakhir dimana *cash flow* diharapkan

Kriteria:

a. NPV < 0 = tidak layak untuk dilaksanakan

b. NPV=0 = proyek investasi impas

c. NPV > 0 = layak untuk dilaksanakan

2. Internal Rate of Returns (IRR)

Internal Rate of Returns (IRR)

merupakan metode penyusutan peringkat usulan investasi dengan menggunakan

tingkat pengembalian dari sebuah investasi, yang dihitung dengan menemukan tingkat diskonto yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas masuk masa depan ke biaya proyek (Brigham dan Houston, 2009:524). Rumus yang digunakan untuk menghitung IRR adalah sebagai berikut (Suliyanto, 2010:208).

$$IRR = \sum_{t=0}^n \left[\frac{At}{(1+r)^t} \right] = 0 \dots\dots\dots 3.1$$

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

Kriteria yang digunakan adalah:

a. Diterima apabila nilai IRR lebih besar dari tingkat diskonto (*discount rate*)

b. Sebaliknya, akan ditolak jika IRR lebih kecil dari tingkat diskonto (*discount rate*)

3. Metode Profitability Indeks (PI)

Profitability Index (PI) atau benefit and *cost ratio* (B/C Ratio) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi (Kasmir dan Jakfar, 2012). Rumus yang digunakan untuk menghitung Profitabilitas Indeks (PI) adalah sebagai berikut.

$$P.I = \frac{\sum PV \text{ Kas Bersih}}{\sum PV \text{ Investasi}} \times 100\%$$

4. Metode Payback Period (PP)

Payback period merupakan rentang waktu yang dibutuhkan oleh pendapatan bersih suatu investasi untuk menutupi suatu biaya (Brigham dan Houston, 2009:518). Rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period* (PP) adalah sebagai berikut (Kasmir dan Jakfar, 2012:101).

$$PP = \frac{\text{Investasi kas bersih}}{\text{Kas Bersih / Tahun}} \times 1 \text{ Tahun}$$

IV. PEMBAHASAN

4.1. Aspek Pasar

Sebelum menganalisa data dari aspek finansial, dilakukan survey pasar terhadap properti sejenis yaitu perumahan disekitar di Tabanan Bali. Selain itu juga dilihat potensi dan segmentasi pasar, dimana kebutuhan akan rumah yang representatif menjadi hal yang sangat urgent bagi setiap masyarakat. Kawasan real estate di sekitar lokasi Tabanan Bali banyak dihuni oleh masyarakat dengan mayoritas adalah kelas menengah ke atas dengan pendapatan perkapita yang terus meningkat setiap tahun. Hal ini dapat diketahui dari data yang diperoleh melalui Badan Pusat Statistik yang menunjukkan bahwa di tahun 2013 distribusi pendapatan masyarakat di Tabanan Bali mayoritas adalah 20% tinggi yaitu sebesar 45,95%, sedangkan yang 40% sedang sebesar 36,16%, dan 40% bawah hanya sebesar 17,94% (BPS, 2013). Hal ini juga didukung dengan data pengeluaran rata-rata per Kapita sebulan pada jenis pengeluaran bukan makanan yang meningkat, dimana pada tahun 2012 sebanyak 830.666 dan tahun 2013 sebanyak 913.638. Dengan demikian dapat diperkirakan bahwa pemilihan segmen pasar menengah ke atas cukup memadai untuk diperhitungkan.

Berdasarkan hasil pengalaman di lapangan, penjualan di tahun 2011 sebesar 50 unit sampai 60 unit pertahun, sedangkan di tahun 2012 dan 2013 sampai dengan 2014 rata-rata penjualan sebanyak 50 unit per tahun, sehingga dengan kondisi saat ini perkiraan di tahun 2015 diperkirakan minimal terjual 30 unit.

Selanjutnya bila ditinjau dari pertumbuhan permintaan akan perumahan di Tabanan Bali, proyek ini dapat dinilai layak. Hal ini didukung oleh pertumbuhan jumlah penduduk di Tabanan Bali yang semakin meningkat setiap tahunnya, seperti data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik diketahui bahwa jumlah penduduk di Tabanan Bali tahun 2010 sebanyak 431.162 jiwa dan kemudian meningkat di

tahun 2011 yaitu sebanyak 437.679 jiwa hingga di tahun 2012 menjadi sebanyak 462.684 jiwa. Pertumbuhan penduduk ini juga tentunya membutuhkan adanya rumah untuk tempat tinggal, serta diiringi oleh masyarakat di daerah Tabanan Bali yang sebagian besar merupakan masyarakat menengah keatas seperti yang telah dibahas sebelumnya, maka proyek perumahan di Tabanan Bali ini layak untuk dijalankan.

4.2. Aspek Teknis

4.2.1. Lokasi

Aspek teknis dari sisi Lokasi Perumahan di Tabanan Bali yang akan dibangun adalah berada di sisi utara kota Tabanan—yang merupakan jalan Raya Penebel. Akses utama ke lokasi adalah menuju Singaraja lewat Penebel, dari lokasi hanya sekitar 5 km dari Pusat Kota Tabanan. Sekitar lokasi site merupakan kawasan komersial yang cukup padat, dimana sudah banyak berdiri bangunan ruko dan pertokoan yang menunjang perekonomian kecamatan kota Tabanan. Lokasi perumahan juga terletak di lingkungan pemukiman yang cukup padat, berjarak \pm 300 m di sebelah Selatan yang merupakan Landmark Kota Tabanan.

Lebar jalan Raya Penebel adalah 12 meter digunakan sebagai jalan dua arah dilengkapi dengan penerangan jalan. Jalan Raya Penebel merupakan jalan utama di daerah tersebut dan dilewati oleh angkutan umum.

Dari perspektif posisi lahan terhadap lingkungan sekitarnya, lokasi Perumahan Yeh Empas merupakan daerah yang sangat strategis sebagai kawasan komersial. Hal ini disebabkan di sekitar lokasi tersebut sudah banyak dibangun kompleks ruko dan pertokoan ditambah ketersediaan sarana transportasi dan fasilitas yang cukup baik.

4.2.2. Aksesibilitas dan Transportasi

Aksesibilitas menuju dan dari Kota Tabanan sangat mudah, karena perumahan ini berada di tengah Antara Kota Tabanan dan desa Penebel yang merupakan Akses

Penuju Kota Singaraja. Aksesibilitas pada saat ini hanya dapat dilalui dari transportasi darat. Akses utama untuk menuju lokasi perumahan Yeh Empas, dari lokasi hanya sekitar 5 KM melalui Jalan Raya Penebel. Lebar jalan menuju perumahan Yeh Empas adalah 7 meter dan digunakan sebagai jalan dua arah dilengkapi dengan penerangan jalan. Jalan Raya Penebel Singaraja merupakan jalan utama di daerah tersebut dan dilewati oleh angkutan umum, dekat terminal Angkutan Kota

4.2.3. Kondisi Perkembangan Lingkungan Sekitar

Saat ini kondisi eksisting lingkungan di sekitar tapak rencana proyek sudah berkembang. Pada sisi Depan telah berkembang sebagai kawasan bisnis dimana sepanjang jalan tersebut di dominasi oleh ruko-ruko yang digunakan sebagai tempat dagang, kantor dan lain sebagainya.

Pada bagian sisi dalam jalan-jalan sekitar tapak telah berkembang menjadi pusat pemukiman. Dari perspektif posisi lahan, diperkirakan kawasan di sekitar tapak akan berkembang menjadi daerah pemukiman penduduk.

Oleh sebab itu lahan rencana proyek saat ini akan sangat tepat difungsikan sebagai pusat perdagangan karena sesuai rencana perkembangan kawasan serta lokasinya yang strategis. Diperkuat dengan dukungan fasilitas publik dan infrastruktur yang baik menjadikan daerah ini sangat potensial untuk dikembangkan.

4.3. Aspek Finansial

4.3.1. Biaya Investasi

Pembangunan perumahan ini memerlukan lahan seluas 8.575 m² yang terbagi atas 6.768 m² untuk lahan bangunan dan sisanya seluas 1.807m² untuk fasilitas umum seperti jalan, taman, saluran air dan sebagainya. Luas lahan bangunan terbagi atas 82 kavling (unit) dengan type yang dibangun adalah type 36/72 sebanyak 52 unit dan type 45/72 sebanyak 30 unit.

Jumlah type 36/72 yang dibangun adalah 52 unit dengan rincian per unit yaitu luas tanah seluas 6m x 12m dengan luas bangunan 36 m². Jumlah type 45/72 yang dibangun sebanyak 30 unit dengan rincian per unit yaitu luas tanahnya 6m x 12m dengan luas bangunan 45 m².

Pihak Pengembang juga membangun fasilitas umum seperti saluran air, jaringan PLN, jaringan PDAM, taman, jalan, pagar perumahan dan lainnya. Selain itu Pihak Pengembang juga mengurus legalisasi seperti ijin mendirikan bangunan (IMB), Sertifikat Hak Milik dan lainnya.

Total investasi yang dibutuhkan adalah Rp. 24,735,700,000,-

Biaya investasi per unit type bangunan adalah:

1. Type 36/72	
Pekerjaan Pendahuluan	Rp. 155.487.805,-
Bahan Bangunan + Ongkos	Rp. 88.000.000,-
Fasilitas Penunjang	Rp. 10.000.000,-
Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)	Rp. 2.460.000,-
Ijin Legalisasi	<u>Rp. 6.150.000,-</u>
Jumlah Harga sebelum PPN	Rp. 262.097.805,-
PPN 10%	<u>Rp. 26.209.780,-</u>
Jumlah Harga sesudah PPN	Rp. 288.307.585,-
2. Type 45/72	
Pekerjaan Pendahuluan	Rp. 155.487.805,-
Bahan Bangunan + Ongkos	Rp. 110.000.000,-
Fasilitas Penunjang	Rp. 10.000.000,-
Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)	Rp. 2.460.000,-
Ijin Legalisasi	<u>Rp. 6.150.000,-</u>
Jumlah Harga sebelum PPN	Rp. 284.097.805,-
PPN 10%	<u>Rp. 28.409.780,-</u>
Jumlah Harga sesudah PPN	Rp. 312.507.585,-

Masa investasi pembangunan perumahan ini adalah 5 tahun. Laju inflasi di Bali menurut data BPS per September 2014 sebesar 4,14%. Dengan tingkat suku bunga sebesar 12%. Biaya operasional yang dikeluarkan oleh Pihak Pengembang selama masa investasi adalah sebesar Rp. 500.000.000,- per tahunnya.

4.3.2. Proyeksi Pendapatan

Pihak Pengembang menetapkan harga jual untuk type 36/72 adalah sebesar Rp. 450.000.000,-/unit sedangkan untuk type 45/72 adalah sebesar Rp. 500.000.000,-/unit. Harga jual ini tidak mengikat karena setiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar laju inflasi di Bali. Pembangunan perumahan ini dibagi menjadi 3 tahapan (tahun), dimana pada tahun 2015 terdapat

20 unit untuk type 36/72 dan 10 unit untuk type 45/72, dan diproyeksikan pada tahun 2016 terdapat 20 unit untuk type 36/72 dan 10 unit untuk type 45/72, sedangkan di tahun 2017 sebanyak 12 unit untuk type 36/72 dan 10 unit untuk type 45/72.

1. Harga

Harga tahun 2015 diperoleh dari harga per unit untuk Type 36/72, kemudian proyeksi di tahun 2016 dan 2017 harga diperoleh dari harga di tahun sebelumnya dikalikan dengan inflasi.

2. Jumlah

Jumlah diperoleh dari banyak unit pada tahun bersangkutan dikalikan dengan harga perunit pada tahun bersangkutan.

3. Total

Total ini merupakan perhitungan jumlah pendapatan untuk Type 36/72 ditambah perhitungan jumlah pendapatan untuk Type 45/72

Rekapitulasi proyeksi pendapatan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2 Proyeksi Pendapatan

Tahun	Type 36/72			Type 45/72			Total
	Unit	Harga	Jumlah	Unit	Harga	Jumlah	
2015	20	450.000.000	9.000.000.000	10	500.000.000	5.000.000.000	14.000.000.000
2016	20	468.630.000	9.372.600.000	10	520.700.000	5.207.000.000	14.579.600.000
2017	12	488.031.282	5.856.375.384	10	542.256.980	5.422.569.800	11.278.945.184
Total	52		24.228.975.384	30		15.629.569.800	39.858.545.184

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan tabel 4.2 diatas menunjukkan bahwa pendapatan dapat di proyeksikan meningkat pada setiap tahunnya, dimana pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 memiliki total pendapatan Rp. 24.228.975.384,- untuk type 36/72, sedangkan type 45/72 diproyeksikan dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 mendapat total pendapatan Rp. 15.629.569.800,-. Sehingga secara keseluruhan dari kedua unit penjualan diproyeksikan mendapat total Rp. 39.858.545.184.

4.3.3. Proyeksi Laporan Rugi-laba

Merupakan proyeksi tentang laporan kegiatan pembangunan perumahan selama satu periode atau satu tahun sehingga bisa diketahui apakah periode tersebut kegiatan

pembangunan perumahan menghasilkan laba atau tidak, terdiri dari:

1. Pendapatan

Merupakan hasil penjualan rumah yang selesai dan diterima hasilnya dalam satu periode. Besaran nilai dari pendapatan berdasarkan proyeksi pendapatan pada tabel 4.2.

2. Depresiasi

Merupakan pengembalian dari modal investasi selama masa investasi. Masa pengembalian ini dibagi sesuai dengan masa investasinya tanpa nilai sisa. Besaran nilai dari depresiasi sama setiap periodenya karena menggunakan metode garis lurus atau *straight line method*. Nilai depresiasi diperoleh dari Jumlah Harga Termasuk PPN 10% dibagi 5.

3. Biaya Operasional

Merupakan biaya yang dikeluarkan dalam satu periode selama masa investasi. Biaya operasional ini meliputi biaya administrasi, promosi dan lainnya diluar biaya pembuatan rumah dan fasilitas penunjang. Biaya operasional ini setiap tahunnya mengalami kenaikan sesuai dengan laju inflasi. Dimana proyeksi biaya operasional ini dihitung dengan biaya operasional tahun sebelumnya dikalikan dengan laju inflasi tahun bersangkutan.

4. Laba Bersih

Merupakan hasil bersih atas kegiatan pembangunan perumahan dimana penjualan dikurangi dengan depresiasi dan biaya operasional. Selengkapnya dapat dilihat tabel dibawah ini.

Tabel 4.3 Proyeksi Laporan Rugi Laba

Tahun	Penjualan	Depresiasi	Biaya Operasional	Laba Bersih
2015	14.000.000.000	8.245.233.333	500.000.000	5.254.766.667
2016	14.579.600.000	8.245.233.333	520.700.000	5.813.666.667
2017	11.278.945.184	8.245.233.333	542.256.980	2.491.454.871
Total	39.858.545.184	24.735.700.000	1.562.956.980	13.559.888.204

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan tabel 4.3 mengenai proyeksi laporan laba rugi menunjukkan bahwa laba bersih cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, dimana pada tahun 2015 proyeksi laba sebesar Rp. 5.254.766.667,- dan pada tahun 2017 diproyeksikan laba menurun menjadi Rp.

2.491.454.871,- dengan nilai penyusutan atau depresiasi yang tetap dari tahun 2015 hingga 2017 sebesar Rp. 8.245.233.333. Hal ini menunjukkan bahwa laporan kegiatan pembangunan perumahan selama satu periode atau satu tahun menghasilkan laba dengan total Rp. 13.559.888.204,-.

4.3.4. Proyeksi Cashflow

Merupakan penerimaan kas bersih dari hasil pembangunan perumahan dalam satu periode. *Cashflow* ini akan dijadikan elemen penting dalam perhitungan analisa kelayakan tentang pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan.

1. Laba Bersih

Merupakan hasil bersih atas kegiatan pembangunan perumahan dimana penjualan dikurangi dengan depresiasi dan biaya operasional.

2. Depresiasi

Merupakan pengembalian dari modal investasi selama masa investasi. Masa pengembalian ini dibagi sesuai dengan masa investasinya tanpa nilai sisa. Besaran nilai dari depresiasi sama setiap periodenya karena menggunakan metode garis lurus atau *straight line method*. Nilai depresiasi diperoleh dari Jumlah Harga Termasuk PPN 10% dibagi 5.

3. Net Cash

Net cash ini diperoleh dari laba bersih ditambahkan dengan nilai depresiasi.

Cashflow dalam setiap periode dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4.4 Proyeksi *Cashflow*

Tahun	Laba Bersih	Depresiasi	Net Cash
2015	5.254.766.667	8.245.233.333	13.500.000.000
2016	5.813.666.667	8.245.233.333	14.058.900.000
2017	2.491.454.871	8.245.233.333	10.736.688.204
Total	13.559.888.204	24.735.700.000	38.295.588.204

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan tabel 4.4 menunjukkan bahwa Laba yang diperoleh, diprediksi cenderung mengalami peningkatan hingga tahun 2017, dimana pada tahun 2015 laba yang diperoleh sebesar Rp. 5.254.766.667,- dan pada tahun 2017 menjadi Rp. 2.491.454.871, dimana selama 2015 hingga 2017 tidak menunjukkan adanya nilai penyusutan atau depresiasi, sehingga nilai

net cashflow juga diperkirakan menunjukkan adanya penurunan.

4.3.5. Analisa Kelayakan

1. Net Present Value

Merupakan selisih antara *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih aliran kas operasional maupun aliran kas di masa yang akan datang. Dengan menggunakan proyeksi *Cashflow*, dan tingkat suku bunga yang telah ditentukan diatas maka perhitungan *Net Present Value* dapat dilakukan dan hasilnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini.

Hasil dari perhitungan *Net Present Value* ini adalah Rp. 6.167.703.024,-, ini berarti bahwa pembangunan perumahan ini bernilai positif dan layak untuk diteruskan.

Tabel 4.5 *Net Present Value*

Tahun	Cash Flow (Rp.)	P/F;12%;n	PV Rp.	NPV
2014	(24.735.700.000)		(24.735.700.000)	(24.735.700.000)
2015	13.500.000.000	0.8929	12.053.571.429	(12.682.128.571)
2016	14.058.900.000	0.7972	11.207.669.005	(1.474.459.566)
2017	10.736.688.204	0.7118	7.642.162.591	6.167.703.024
		NPV	6.167.703.024	

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai *Cash Flow* prediksi terus menurun hingga tahun 2017, dan perhitungan masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Cash flow

Cash flow diperoleh melalui: (prediksi laba bersih + nilai depresiasi).

2. P/F;12%;n

P/F;12%;n maksudnya dengan tingkat bunga sebesar 12% diperoleh melalui: $(1+12\%)^{-n}$ (tahunbersangkutan-tahun 2014).

3. Present Value

Present Value diperoleh melalui: (Cash flow+ P/F;12%;n).

4. Net Present Value

Net Present Value diperoleh melalui: (*Net Present Value* tahun sebelumnya + PV tahun bersangkutan).

2. Internal Rate of Returns

Merupakan metode penyusutan peringkat usulan investasi dengan menggu-

nakan tingkat pengembalian dari sebuah investasi, yang dihitung dengan menemukan tingkat diskonto yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas masuk masa depan ke biaya proyek. Dengan menggunakan proyeksi *Cashflow* dan tingkat suku bunga tersebut diatas dapat dilakukan perhitungan *Internal Rate of Returns*. Namun untuk analisa ini, tingkat suku bunga dinaikkan pada tingkat tertentu hingga *Net Present Value* menjadi negatif untuk kemudian dihitung *Internal Rate of Returns*. Perhitungan *Internal Rate of Return* dapat dilihat tabel dibawah ini.

$$\begin{aligned} IRR &= I_2 + ((NPV_2 / (NPV_2 - NPV_1)) * (I_1 - I_2)) \\ &= 16\% + ((4.228.825.634 / (4.228.825.634 - 6.167.703.024)) * (12\% - 16\%)) \\ &= 24,72\% \end{aligned}$$

Dari perhitungan tersebut, *Internal Rate of Returns* menunjukkan angka 24,72% lebih tinggi dari tingkat suku bunga yaitu 12,0%. Hal ini menandakan bahwa proyek pembangunan perumahan layak diteruskan.

Tabel 4.6 Internal Rate of Return

Tahun	Cash Flow (Rp.)	P/F;16%;n	PV Rp.	NPV
2014	(24.735.700.000)		(24.735.700.000)	(24.735.700.000)
2015	13.500.000.000	0.8621	11.637.931.034	(13.097.768.966)
2016	14.058.900.000	0.7432	10.448.052.913	(2.649.716.052)
2017	10.736.688.204	0.6407	6.878.541.686	4.228.825.634
		NPV	4.228.825.634	

Sumber: Olahan Penulis

Dengan demikian tingkat IRR yang diperkenankan pada proyek ini adalah 24,72%. Hal ini menandakan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan karena memiliki IRR lebih tinggi dari tingkat suku bunga.

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai *Cash Flow* prediksi terus meningkat hingga tahun 2017, dan perhitungan masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Cash flow

Cash flow diperoleh melalui: (prediksi laba+nilai depresiasi).

2. P/F;16%;n

P/F;16%;n maksudnya dengan tingkat bunga sebesar 15.0% diperoleh melalui: $(1+16.0\%)^{-(\text{tahun bersangkutan-tahun } 2014)}$.

3. Present Value

Present Value diperoleh melalui: (Cash flow+ P/F;16%;n).

4. Net Present Value

Net Present Value diperoleh melalui: (*Net Present Value* tahun sebelumnya + PV tahun bersangkutan).

4.3.6. Profitability Index

Merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Perhitungan *Present Value* dari kas masuk bersih dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

$$P.I. = \frac{30.903.403.024}{24.735.700.000} = 124,93\%$$

Tabel 4.7 Profitability Index

Tahun	Cash Flow (Rp.)	P/F;12%;n	PV Rp.
2015	13.500.000.000	0.8929	12.053.571.429
2016	14.058.900.000	0.7972	11.207.669.005
2017	10.736.688.204	0.7118	7.642.162.591
	Total		30.903.403.024

Sumber : Olahan Penulis

Dari hasil diatas dapat diketahui *profitability index* dari proyek pembangunan perumahan ini adalah 124,93% atau bernilai positif, ini berarti bahwa proyek pembangunan perumahan layak untuk dijalankan.

Adapun perhitungan masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Cash flow

Cash flow diperoleh melalui: (prediksi laba+nilai depresiasi).

2. P/F;12%;n

P/F;12%;n maksudnya dengan tingkat bunga sebesar 12% diperoleh melalui: $(1+12\%)^{-(\text{tahun bersangkutan-tahun } 2014)}$.

3. Present Value

Present Value diperoleh melalui: (Cash flow+ P/F;12%;n).

4.3.7. Payback Period

Merupakan rentang waktu yang dibutuhkan oleh pendapatan bersih suatu investasi untuk menutupi suatu biaya. Dengan menggunakan tabel *Net Present Value* maka *Payback Period* terjadi pada

tahun ke 6 lebih tepatnya 6 tahun 6 bulan, dihitung dengan cara

$$\begin{aligned}
 PP &= \frac{\text{Investasi}}{\text{Total Profitability Index}} = \frac{24.735.700.000}{30.903.403.024} = 0,8004 \\
 &= 0,8004 \times 3 \\
 &= 2,4013 \qquad \qquad \qquad = 2 \text{ tahun} \\
 &= 2 \text{ tahun} + (0,4013 \times 12) \\
 &= 2 \text{ tahun} 4 \text{ bulan}
 \end{aligned}$$

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Proyek perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan menunjukkan bahwa telah layak jika ditinjau dari aspek pemasaran, karena perkembangan jumlah penduduk di Bali khususnya di Tabanan yang terus meningkat didukung dengan sebagian besar masyarakat yang merupakan masyarakat kelas menengah keatas.
2. Proyek pembangunan perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan telah memenuhi lokasi yang strategis dengan aksesibilitas dan transportasi yang menunjang serta kondisi perkembangan lingkungan sekitar yang berkembang pesat, maka dapat dikatakan bahwa proyek pembangunan perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan layak ditinjau dari aspek teknis.
3. Total investasi yang dibutuhkan dalam proyek pembangunan perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan ini sebesar Rp. 24,735,700,000,- dimana laju Inflasi menurut data BPS per September 2014 sebesar 4,14% dan tingkat suku bunga 12%. Harga jual per unit untuk Type 36/72 adalah sebesar Rp. 450.000.000,- sedangkan untuk Type 45/72 adalah sebesar Rp. 500.000.000,-. Berdasarkan hasil analisis kelayakan ditinjau dari aspek financial menunjukkan bahwa proyek perumahan yang berlokasi di Kabupaten Tabanan dikatakan layak. Hal ini dapat dilihat dari beberapa analisis kelayakan sebagai berikut:

a. *Net Present Value*

Hasil dari perhitungan *Net Present Value* ini adalah Rp. 6.167.703.024,- yang berarti bahwa pembangunan perumahan ini bernilai positif dan layak untuk diteruskan.

b. *Internal Rate of Returns*

Internal Rate of Returns menunjukkan angka 24,72% lebih tinggi dari tingkat suku bunga yaitu 12,0%. Hal ini menandakan bahwa proyek pembangunan perumahan layak diteruskan.

c. *Profitability Index*

Profitability index dari proyek pembangunan perumahan ini adalah 124,93% atau bernilai positif, ini berarti bahwa proyek pembangunan perumahan layak untuk dijalankan.

d. *Payback Period*

Payback Period menunjukkan pengembalian investasi terjadi setelah 2 tahun 4 bulan.

5.2. Saran

1. Proyek perumahan ini mempunyai prospek yang cerah untuk mengimbangi posisi Bali sebagai tujuan pariwisata local maupun international.
2. Karena analisa kelayakan memiliki nilai yang sedikit lebih baik dari ketentuan standart maka proyek perumahan ini masih menyimpan masalah apabila ada perubahan yang radikal terkait dengan masalah moneter.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan agar dapat mengembangkan hasil dalam penelitian ini dengan menggunakan aspek-aspek yang lain dalam studi kelayakan, sehingga dapat diperoleh hasil yang lebih mendalam.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Afandi. 2009. Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya.

- Azwar, Z. 1996. *Pengantar Administrasi*. Jakarta : Sinar Harapan.
- Brigham, Eugene.F dan Joel F. Houston. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi 10.Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, Abdul. 2005. *Analisis Investasi*. Edisi Kedua. Jakarta: Salemba Empat.
- Herlianto, Didit, dan Triani Pujiastuti. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Husnan Suad, Suwarsono Muhammad, 2005, *Studi Kelayakan Proyek*, Yogyakarta: UPP AMP. YKPN,
- Ibrahim, Yacob. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi, Jakarta : PT Rineka Cipta
- Indriantoro, N., dan B. Supomo. 2002. *Metedologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta : Andi.
- Kasmir dan Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Kuncoro, M. 2003. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta : Erlangga.
- Labombang, M. 2007. “Analisa Investasi Proyek Perumahan Taman Sidorejo Kabupaten Sidoarjo”. *Jurnal Smartek*, Vol. 5, No. 1, Pebruari 2007: 58-64
- Limanto, S. 2009. Model Analisis Investasi Pengembang Perumahan. Simposium Nasional RAPI VIII 2009, ISSN : 1412-9612.
- Manopo, S.F.J., J. Tjakra, R. J. M. Mandagi, M. Sibi. 2013. Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah. *Jurnal Sipil Statik*, Vol.1 No.5, Hal.377-381.
- Mulyadi, 2001, *Akuntansi Manajemen : Konsep, Manfaat dan Rekayasa*, Edisi. Ketiga. Jakarta: Salemba Empat.
- Riyanto, B. 2001. *Dasar-Dasar Pembelanjaan*. Yogyakarta : BPEE.
- Subagyo, A. 2007. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Suliyanto, 2010. *Studi Kelayakan Bisnis: Pendekatan Praktis*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Andi Offset.
- Supriyono,2001, “Akuntansi Biaya (Perencanaan dan Pengendalian Biaya serta Pembuatan Keputusan)”, Edisi II, Yogyakarta : BPF
- Suratman. 2001. *Studi Kelayakan Proyek (Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan)*. Yogyakarta: J&J Learning.
- Sutojo, Siswanto. (2001). *Menyusun Strategi Harga*. Jakarta: Damar Mulia Pustaka,.
- Umar, H, 2008. *Metode Riset Bisnis*. Jakarta : Gramedia
- Warsika, Putu Dharma. 2009. *Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga)*. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, Vol. 13, No. 1, hal.32-38
- Wicaksono, Andie. 2007. *Pengelola Investasi Real Estate*. Sidoarjo: Penerbit Balai Pustaka.
- UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.