

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN TAMAN WIRA LOVINA, BULELENG

Putu Agus Kawi Wiradarma¹⁾

Ir. I Gede Made Oka Aryawan, M.T²⁾ Fransiska Moi, ST, MT³⁾

^{1,2,3)}Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

Jl. Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali

E-mail: guskawi69@gmail.com, okaaryawan@pnb.ac.id, inmoi1909@pnb.ac.id

Abstract

Indonesia is currently aggressively implementing development in all sectors in order to realize a strong and stable economic sector so as to develop the national economy. Investment projects in general will require considerable funds and will affect the company in a fairly long period of time, so an investment analysis is needed to determine the level of profit and the feasibility of the investment. As for this research, the author chose the Lovina area because in this area housing development is mushrooming, from this reason whether investment in the Lovina area is feasible so that there is rampant development in this area. This study analyzes the feasibility of investment from a financial aspect by considering the indicators of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Benefit Cost Ratio (BCR) and knowing the time needed to return capital with the Discounted Payback Period (PBP) method, and sensitivity analysis. From the results of investment analysis with NPV, BCR, and IRR indicators, it can be concluded that the investment in Taman Wira Lovina Housing, Buleleng is feasible with an NPV value of Rp 105,038,999.23 > 0, a BCR value of $1.019 \geq 1$, the IRR value obtained is $9.138\% > \text{MARR}$ which is 8%. Break Event Point in year 3. While the results of the sensitivity analysis obtained that this housing is still feasible in the state of costs up 10%, the benefits remain and declared not feasible in the state of fixed costs, benefits down 10% and costs up 10%, benefits down 10%.

Keywords: *Investment, Feasibility, Housing*

Abstrak

Di Indonesia saat ini sedang gencar melaksanakan pembangunan pada segala sektor demi mewujudkan sektor ekonomi yang kuat dan stabil sehingga dapat mengembangkan perekonomian nasional. Proyek investasi pada umumnya akan memerlukan dana yang cukup besar serta akan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, sehingga diperlukan adanya suatu analisis investasi untuk menentukan tingkat keuntungan dan tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Adapun dalam penelitian ini, penulis memilih daerah Lovina karena di daerah ini sedang menjamurnya pembangunan perumahan, dari alasan tersebut apakah investasi pada daerah Lovina layak sehingga terjadi maraknya pembangunan di daerah ini. Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi dari aspek finansial dengan memperhatikan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR) serta mengetahui waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal dengan metode *Discounted Payback Period* (PBP), dan analisis sensitivitas. Dari hasil analisis investasi dengan indikator NPV, BCR, dan IRR dapat disimpulkan bahwa investasi Perumahan Taman Wira Lovina, Buleleng layak dengan nilai NPV Rp 105.038.999,23 > 0, nilai BCR $1,019 \geq 1$, nilai IRR yang diperoleh yaitu $9,138\% > \text{MARR}$ yaitu 8%. Break Event Point pada tahun ke-3. Sedangkan hasil dari analisis sensitivitas diperoleh bahwa perumahan ini masih layak pada keadaan biaya naik 10%, manfaat tetap dan dinyatakan tidak layak pada keadaan biaya tetap, manfaat turun 10% dan biaya naik 10%, manfaat turun 10%.

Kata kunci : *Investasi, Kelayakan, Perumahan*

PENDAHULUAN

Di Indonesia saat ini sedang gencar melaksanakan pembangunan pada segala sektor demi mewujudkan sektor ekonomi yang kuat dan stabil sehingga dapat mengembangkan perekonomian nasional. Dengan itu pembangunan pada lingkup nasional maupun provinsi mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakatnya. Investasi pada sektor properti merupakan salah satu upaya pemerintah dalam merealisasikan tujuan mendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam melakukan investasi properti perlu dilakukan perencanaan dengan sangat matang agar para pengembang memperoleh keuntungan yang tinggi dan mendapatkan nilai tambah produk dengan tetap pada benang merah memenuhi kebutuhan primer dan dapat memberikan fasilitas kepada konsumen. Kebutuhan primer masyarakat semakin mengalami peningkatan salah satunya yaitu kebutuhan papan atau rumah. Dengan keadaan ekonomi masyarakat yang berbeda-beda menyebabkan terjadinya perbedaan selera dan keinginan akan perumahan dari masyarakat tersebut. Dalam menentukan lokasi perumahan harus diadakan perencanaan secara menyeluruh karena lingkungan perumahan memiliki karakteristik sosial yang kompleks pada lingkungan pemukiman tersebut.

Kabupaten Buleleng merupakan kabupaten yang terletak di utara Pulau Bali yang terkenal dengan destinasi wisatanya. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kabupaten Buleleng jumlah penduduk pada tahun 2020 adalah 664.000 jiwa.[1] Dengan jumlah penduduk tersebut, kebutuhan lahan sebagai tempat tinggal akan menjadi lebih terbatas. Daerah produktif pada suatu wilayah menjadi alasan bagi masyarakat luar untuk mencari penghasilan dan menetap. Dengan demikian perancangan dan perencanaan harus disiapkan dengan matang untuk pembangunan perumahan agar mencapai tujuan dan target pasar.

Adapun dalam penelitian ini, penulis memilih daerah Lovina karena di daerah ini sedang menjamurnya pembangunan perumahan, dari alasan tersebut apakah investasi pada daerah Lovina layak sehingga terjadi maraknya pembangunan di daerah ini. Selain itu daerah Lovina memiliki letak yang strategis. Untuk dari segi akses lokasi sangat strategis yakni 9 km ke Kota Singaraja, 10 km ke Kota Seririt, 100 km ke Bedugul. Serta tempat masih tergolong asri karena dekat dengan persawahan, bukit, dan pantai. Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi dari aspek finansial dengan memperhatikan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan

Benefit Cost Ratio (BCR) serta mengetahui waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal dengan metode *Discounted Payback Period* (PBP).

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian studi ini digunakan metode penelitian Deskriptif Kuantitatif. Deskriptif merupakan penelitian yang dilaksanakan untuk mendeskripsikan secara akurat dan factual, sedangkan penelitian Kuantitatif adalah jenis penelitian yang menggunakan data kuantitatif, yaitu data yang berupa angka atau data yang dapat dikonversi menjadi angka. Lokasi yang digunakan pada studi tentang proyek pembangunan perumahan adalah Lovina. Dalam penelitian ini akan membahas tahapan perencanaan mengenai studi kelayakan suatu proyek dari investasi yang telah ditanamkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil survey lokasi, analisis investasi perumahan ini berlokasi di daerah Kayuputih, Buleleng. Akses dari jalan raya menuju perumahan memiliki jarak 1,2 km. Lokasi perumahan ini sangat strategis yaitu 1,8 km ke Pantai Lovina, 8 km ke pusat Kota Singaraja, 18 km ke Bedugul. Kondisi lingkungan sekitar masih dalam keadaan asri, masih terdapat banyak pepohonan rindang. Daerah Kayuputih dipilih karena memiliki tempat yang strategis dari berbagai tempat pendidikan, pariwisata, dan kantor-kantor pemerintahan.

1. Biaya Modal

Dari hasil analisis, diperoleh biaya modal awal yang diperlukan untuk investasi perumahan ini dapat dilihat pada tabel sebagai berikut.

Tabel 2. Biaya Modal

No	Jenis Biaya	Biaya
1	Biaya Lahan	Rp 772.500.000,00
2	Biaya Sarana dan Prasarana	Rp 96.425.000,00
3	Biaya Konstruksi	Rp 3.992.070.187,5

4	Biaya IMB	Rp 75.000.000,00
5	Biaya Pemasaran	Rp 2.000.000,00
Total Modal Awal		Rp 4.935.995.187,5

2. Biaya Tahunan

Biaya tahunan adalah biaya yang diperuntukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB), Biaya operasional dan pemeliharaan, suku bunga pinjaman tiap tahunnya selama investasi berlangsung. Berikut adalah biaya yang diperlukan untuk investasi perumahan Taman Wira Lovina yaitu :

Tabel 3. Biaya Tahunan

No	Jenis Biaya	Biaya
1	Biaya Pajak Bumi dan Bangunan	Rp 2.384.640,00
2	Biaya Pemeliharaan	Rp 49.359.951,88
3	Biaya Gaji Pegawai	Rp 108.000.000,00
4	Biaya Bunga Bank	Rp 80.000.000,00
Total Biaya Tahunan		Rp 239.744.591,88

3. Biaya Manfaat

Kemudian setelah harga jual ditentukan, selanjutnya dilakukan analisa biaya manfaat yang akan diperoleh dari proyek perumahan tersebut pertahunnya. Sebagai berikut pada tabel berikut

Tabel 4. Biaya Manfaat Per Tahun (Benefit)

Tahun	Asumsi Unit Terjual	Nilai Rumah	Pendapatan Per Tahun
1	10	Rp 200.000.000,00	Rp 2.000.000.000,00
2	10	Rp 220.000.000,00	Rp 2.200.000.000,00
3	10	Rp 242.000.000,00	Rp 2.420.000.000,00

Setelah dilakukan analisis biaya modal, tahunan, dan manfaat selanjutnya dilakukan analisis kelayakan investasi dari aspek finansial dengan metode yang digunakan dalam melakukan analisa kelayakan investasi adalah *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Discounted Payback Period (PBP)*. Adapun hasil analisis kelayakan investasi sebagai berikut.

1. *Metode Net Present Value (NPV)*

$$\begin{aligned} NPV &= PWB - PWC \\ &= \text{Rp } 5.658.856.000,00 - \text{Rp } 5.553.817.000,77 \\ &= \text{Rp } 105.038.999,23 \end{aligned}$$

Jadi nilai hasil Net Present Value yang didapat adalah $\text{Rp } 105.038.999,23 > 0$, maka investasi dinyatakan layak

2. *Metode Benefit Cost Ratio (BCR)*

$$\begin{aligned} \text{Rumus BCR} &= \frac{PWB}{PWC} \\ &= \frac{\text{Rp } 5.658.856.000,00}{\text{Rp } 5.553.817.000,77} \\ &= 1,019 \end{aligned}$$

Nilai BCR yang diperoleh adalah $1,019 \geq 1$, maka dinyatakan layak

3. *Metode Internal Rate of Return (IRR)*

$$\begin{aligned} IRR &= i_{NPV+} + \frac{NPV+}{(NPV+)-(NPV-)}(NPV-)-(NPV+) \\ &= 9\% + \frac{\text{Rp } 12.475.250,45}{(\text{Rp } 12.475.250,45) - (-\text{Rp } 77.813.987,51)}(10\%)-(9\%) \\ &= 9,138 \% \end{aligned}$$

Diperoleh nilai Internal Rate of Return (IRR) 9,138%, dengan nilai IRR tersebut maka nilai dari investasi ini dinyatakan layak atau menguntungkan karena memenuhi indikator kelayakan yaitu $IRR = 9,138\% \geq 8\%$ (suku bunga yang berlaku)

4. *Metode Discounted Payback Period (PBP)*

$$\begin{aligned} NPV &= -I + Ab_1 (P/F, i, n) + Ab_2 (P/F, i, n) + Ab_3 (P/F, i, n) - Ac (P/A, i, n) \\ NPV &= -\text{Rp } 4.935.995.187,5 + \text{Rp } 2.000.000.000,00 (P/F, 8, 1) + \text{Rp } 2.200.000.000,00 \\ &\quad (P/F, 8, 2) + \text{Rp } 2.420.000.000,00 (P/F, 8, 3) - \text{Rp } 239.744.591,88 (P/A, 8, 3) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
&= -\text{Rp } 4.935.995.187,5 + \text{Rp } 2.000.000.000,00 (0.9259) + \text{Rp } 2.200.000.000,00 \\
&(0.8573) + \text{Rp } 2.420.000.000 (0.7938) - \text{Rp } 239.744.591,88 (2.577) \\
&= -\text{Rp } 4.935.995.187,5 + \text{Rp } 1.851.800.000,00 + \text{Rp } 1.886.060.000,00 + \text{Rp} \\
&1.920.996.000,00 - \text{Rp } 617.821.813,27 \\
&= \text{Rp } 105.038.999,23
\end{aligned}$$

Hasil dari analisis dengan menggunakan metode Discounted Payback Period (PBP) didapatkan hasil periode pengembalian (k) investasi atau terjadinya Break Event Point (BEP) pada tahun ketiga, dimana umur rencana investasi (n) 3 tahun. Disimpulkan bahwa $k \leq n$ sehingga investasi dinyatakan layak.

Kemudian dilakukan analisis sensitivitas. Analisis sensitivitas adalah metode yang digunakan untuk mengetahui dampak dari parameter-peremeter yang telah ditentukan karena adanya faktor yang mempengaruhi pengeluaran (cost) ataupun pendapatan (benefit). Berikut tiga parameter yang yang diteliti dalam analisis sensitivitas, yaitu Biaya naik 10%, manfaat tetap, Biaya tetap, manfaat turun 10%, Biaya naik 10%, manfaat turun 10%. Adapun hasil dari perhitungan parameter-parameter analisis sensitivitas dapat dilihat dibawah ini.

1. Jika biaya naik 10% dan manfaat tetap, jadi hasil Net Present Value (NPV) investasi yang didapat adalah $\text{Rp } 43.256.817,90 > 0$ dan hasil Benefit Cost Ratio yang diperoleh adalah $1,008 \geq 1$ sehingga investasi layak secara finansial.
2. Jika biaya tetap dan manfaat turun 10%, jadi hasil Net Present Value (NPV) investasi yang didapat adalah $-\text{Rp } 460.846.600,77 < 0$ dan hasil Benefit Cost Ratio yang diperoleh adalah $0,917 \leq 1$ sehingga investasi tidak layak secara finansial.
3. Jika biaya naik 10% dan manfaat turun 10%, jadi hasil Net Present Value (NPV) investasi yang didapat adalah $-\text{Rp } 522.628.782,10 < 0$ dan hasil Benefit Cost Ratio yang diperoleh adalah $0,907 \leq 1$ sehingga investasi tidak layak secara finansial.

SIMPULAN

Hasil analisis investasi dengan indikator NPV, BCR, dan IRR dapat disimpulkan bahwa investasi Perumahan Taman Wira Lovina, Buleleng layak dengan nilai NPV $\text{Rp } 105.038.999,23 > 0$, nilai BCR $1,019 \geq 1$, nilai IRR yang diperoleh yaitu $9,138\% > \text{MARR}$ yaitu 8% . Kemudian hasil analisis kelayakan investasi dapat disimpulkan bahwa Discounted Payback Period pada investasi Perumahan Taman Wira Lovina, Buleleng mencapai titik Break Event Point pada tahun ke-3. Dan hasil analisis sensitivitas diperoleh bahwa investasi pada pembangunan Perumahan Taman Wira Lovina, Buleleng masih

layak pada keadaan biaya naik 10%, manfaat tetap dan dinyatakan tidak layak pada keadaan biaya tetap, manfaat turun 10% dan biaya naik 10%, manfaat turun 10%. Saran yang dapat diberikan calon investor sebelum melakukan investasi sebaiknya melakukan pra studi kelayakan investasi ini dengan tujuan dapat mengetahui kelayakan kemampuan investasi dan pengembangan investasi dalam memberikan keuntungan dari modal investasi yang diberikan. Dan dalam tujuan merealisasikan analisis finansial sesuai dengan asumsi, maka perlu dilakukan upaya pemasaran yang baik agar properti dapat terjual dengan target yang telah direncanakan.

DAFTAR PUSTAKA

Melida Frensiska P, Jonathan R, dan Lau E. A, “Pengembalian Investasi pada PT Paula Jaya di Samarinda,” *JMA: JURNAL MANAJEMEN DAN AKUNTANSI*, vol. 4, no. 3, hlm. 302–306, 2016.

Azwar A, *Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan*. Jakarta: Mutiara Sumber, 1996.

Sastra S dan Marlina E, “Perencanaan dan Pengembangan Perumahan.,” *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 2006.

Asiyanto, *Construction Project Cost Management*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

Artana M. B, “Analisis Investasi Pembangunan Perumahan The Kayuputih Village, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Bali,” *Politeknik Negeri Bali*, 2019.