E-ISSN: 3031-8629
Halaman 562-572
Volume 1 Nomor 1 Tahun 2024

Analisis Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Buduran Asri Desa Jogoloyo Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang

Wuwuh Asrining Puri[1)] Edhi Soewartono[2)]
[12)]Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Islam Majapahit Mojokerto
Jl Raya Jabon Mojoanyar Mojokerto Indonesia
[1)]asriningpuriw7@gmail.com, [2)]soewartonoe@yahoo.com,

Abstrak

Indonesia adalah salah satu negara yang memiliki potensi yang sangat besar di industri perumahan. Pada kondisi ini menguntungkan bagi pengembangan perumahan dan memberikan peluang bagi masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah baik dengan cara cash atau kredit yang terjangkau,. Dengan meningkatnya industri perumahan investasi di bidang ini semakin meningkat pesat. Hampir semua pebisnis menginvestasikan sebagian dana mereka untuk ditanam dalam bisnis properti baik dengan tujuan sebagai bisnis utama, sekedar efisiensi biaya maupun untuk mengamankan aset mereka.. Sehingga perlu dianalisa kelayakan investasi dan tingkat sensitifitas terhadap parameter-parameter yang mempengaruhi investasi proyek tersebut serta karakteristik pembeli unit rumah di Perumahan Buduran Asri. Hasil Analisis Perhitungan NPV proyek perumahan sebesar Rp3.405.481.721 yang lebih besar dari 0 mengindikasikan bahwa proyek ini memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan bersih setelah mempertimbangkan biaya awal dan arus kas masa depan yang diharapkan, sehingga proyek dianggap menguntungkan secara finansial. Hasil perhitungan tingkat pengembalian internal (IRR) sebesar 951,93% yang jauh lebih tinggi daripada tingkat suku bunga sebesar 5%, mengindikasikan

bahwa proyek atau investasi tersebut memiliki tingkat pengembalian yang sangat tinggi dan dapat dianggap sebagai peluang investasi yang sangat menguntungkan. Hasil perhitungan Payback Period (PP) selama 17 bulan mengindikasikan bahwa waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal dalam proyek atau investasi tersebut adalah selama 1 tahun 5 bulan.
Kata Kunci : *Investasi, Perumahan*

Abstract

Indonesia is a country that has enormous potential in the housing industry. This condition is favorable for housing development and provides opportunities for Indonesian people to own a house either with cash or affordable credit,. With the increase in housing industry investment in this field is increasing rapidly. Almost all business people invest some of their funds in the property business either with the aim of becoming the main business, simply cost efficiency or to secure their assets. So it is necessary to analyze the feasibility of investment and the level of sensitivity to the parameters that influence investment in the project as well as the characteristics of buyers of housing units at Buduran Asri Housing. The results of the NPV calculation analysis for a housing project of IDR 3,405,481,721 which is greater than 0 indicate that this project has the potential to generate net profits after considering initial costs and estimated future cash flows, so that the project is considered financially profitable. The calculation results of the internal rate of return (IRR) of 951.93%, which is much higher than the interest rate of 5%, indicate that the project or investment has a very high rate of return and can be considered a very profitable investment opportunity. Payback Period (PP) calculation results of 17 months show that the time needed to return the initial investment in a project or investment is 1 year 5 months
Keywords housing , investment

LATAR BELAKANG

Industri perumahan di Indonesia memiliki potensi yang sangat besar di industri perumahan. Pada kondisi ini menguntungkan bagi pengembangan perumahan dan memberikan peluang bagi masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah baik dengan cara cash atau kredit yang terjangkau, yang bisa mendorong pertumbuhan perumahan di Indonesia.

Pengertian dari industri perumahan yaitu menanamkan modal dalam bentuk tanah dan bangunan. Kelebihan dari industri perumahan ini adalah lebih tahan terhadap inflasi dan mendapatkan nilai tambah dari pengembangannya dengan dijadikan bangunan komersial, perumahan dan bangunan lainnya. Industri Perumahan ini salah satu investasi terbaik, karena model dan tipe bisnis perumahan berbeda dengan bisnis lainnya.. Hal Inilah yang akan menjadi dasar bagi *developer* untuk bisa mengembangkan bisnis perumahan.

Dengan meningkatnya industri perumahan investasi di bidang ini semakin meningkat pesat. Sebagian besar pelaku bisnis banyak yang menginvestasikan uang mereka untuk untuk digunakan dalam bisnis industri properti baik sebagai tujuan sebagai bisnis utama, maupun untuk efisiensi biaya jika dibandingkan dengan sewa dan juga untuk mengamankan uang mereka.

Semakin besarnya peluang industri perumahan di kabupaten Jombang maka para *developer* tertarik untuk berinvestasi atau membuka usaha pada industri ini.. Proyek perumahan Buduran Asri ini sangat membutuhkan dana besar sehingga diperlukan perlu diperhitungkan dengan matang, apakah industri ini apakah proyek ini layak jika ditinjau dari sisi investasi. Hingga perlu dilaksanakan analisa kelayakan investasi

Rumusan Masalah

Rumusan Masalah adalah sebagai berikut :

1. Apakah proyek perumahan Buduran Asri ini memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan ?
2. Apakah proyek perumahan Buduran Asri dapat dianggap sebagai peluang investasi yang sangat menguntungkan. ?
3. Berapa lama waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal dalam proyek atau Payback Period (PP)?

METODE PENELITIAN

3.1. Metodologi Penelitian

Dalam Penelitian ini Metode yang akan dipakai ni adalah metode anilisis statistik deskriptif. Analisis statistik deskriptif lebih berkaitan dengan pengumpulan dan peringkasan data, serta penyajian hasil peringkasan tersebut. Data-data statistik yang didapat dari hasil sensus, survei, atau pengamatan lainnya umumnya masih mentah, acak dan tidak teratur. Data-data tersebut harus diringkas sebaik mungkin, dalam bentuk tabel maupun grafik sebagai dasar untuk berbagai pengambilan keputusan. (Santoso, 2008)

3.2. Lokasi Penelitian

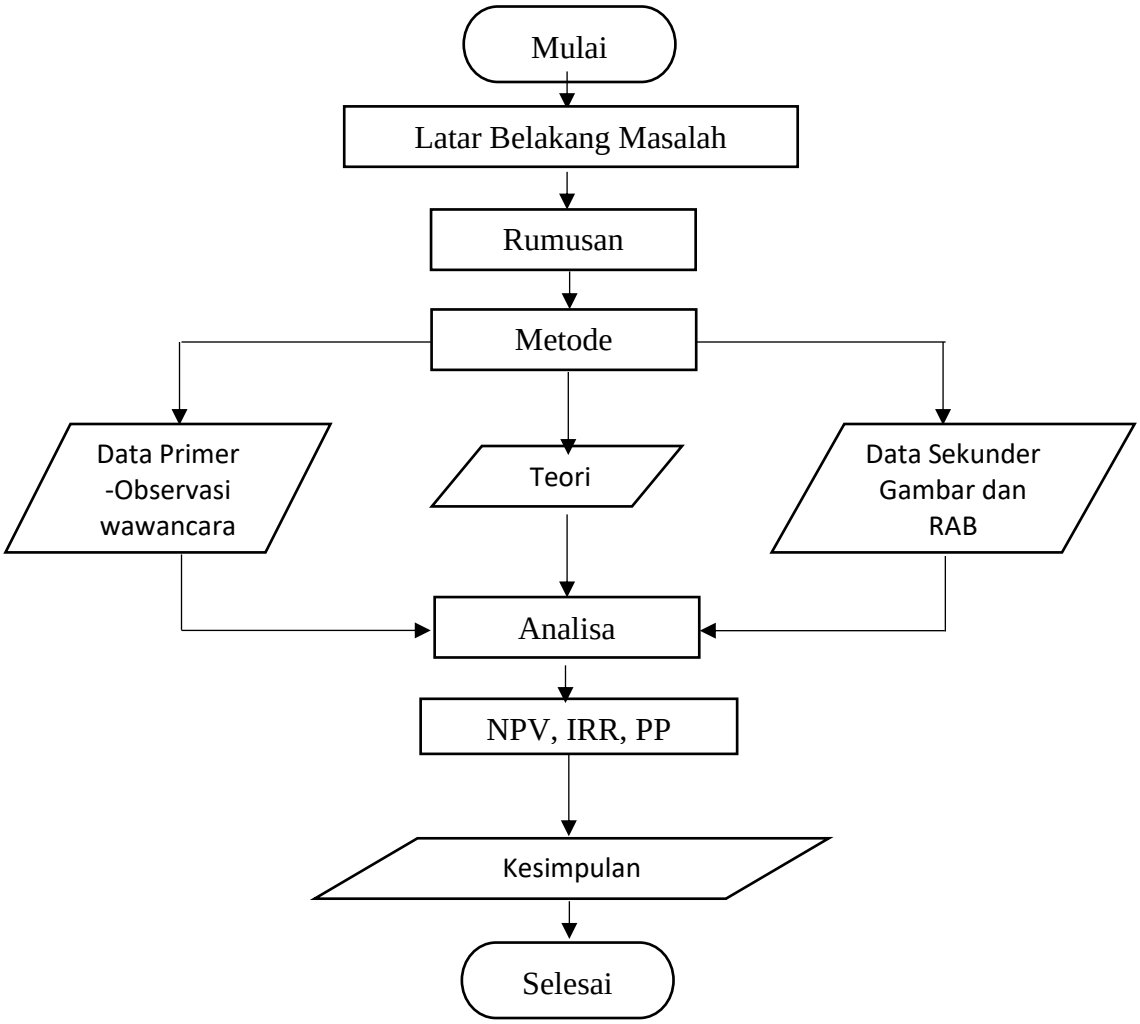
Lokasi Proyek penelitian ini di pembangunan Perumahan Buduran Asri yang berlokasi di Desa Jogoloyo, Kecamatan Sumobito, Kabupaten Jombang.

3.3. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan selama 1 bulan pada jam kerja (pukul 08.00-16.00 WIB) dengan pengamatan lokasi sekitar Perumahan Buduran Asri.

3.4. Diagram Alir Penelitian

Dalam penelitian ini ada tahapan yang akan dilaksanakan yang disajikan dalam gambar 3.1



Gambar 3.2. Diagram alir Metodologi Penelitian

3.5. Metode Perolehan Data

a. Survey Primer, didapatkan dengan melihat secara langsung ke lokasi yang akan dijadikan perumahan dan melakukan wawancara kepada pihak terkait untuk mendapatkan data primer.
b. Survey Sekunder, pengumpulan data dari pihak atau kantor instansi terkait serta informasi lainnya yang relevan dengan proyek ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Pemilihan Lokasi

Proyek pembangunan Perumahan Buduran Asri terletak di Desa Jogoloyo Kecamatan Sumobito, Kabupaten Jombang. Area lokasi perumahan menempati lahan seluas : 16.582 m2 (1,6 Ha), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Perkampungan
- Sebelah selatan: Sawah
- Sebelah barat : Perumahan
- Sebelah timur : Jalan

Deskripsi Umum Proyek

a. Nama Proyek: Perumahan Buduran Asri
b. Lokasi Proyek: Desa Jogoloyo, Kec. Sumobito, Kabupaten Jombang
c. Nama Perusahaan Pengembang: PT. Triasa Puri Mandiri
d. Unit yang Dibangun: 260 Unit
e Type Rumah: 30/60 (Rumah Subsidi / FLPP)

4.2 Analisa Keuangan

4.2.1 Analisa Cashflow

E-ISSN: 3031-8629

Halaman 562-572
Volume 1 Nomor 1 Tahun 2024

Detail Lahan						
No	Uraian	Luas (m2)	Harga		Harga Total	
1	Luas Lahan	29.663	Rp	200.000	Rp	5.932.600.000
2	Prosentase Kavling Efektif		55.9 %			
3	Luas Kaveling Efektif					16.582

Rencana Pembangunan Unit							
No	Rencana Pembangunan Unit	Luas	Tipe Rumah		Jumlah Unit	Luas Tanah	%
1	Rumah Subsidi Type 30/60	16.582	30	60	260	16.582	Rp 100

Detail Rumah								
No	Blok Kaveling	Luas		Jumlah Unit	Luas Tanah Efektif	Harga Jual		
		Bangunan	Tanah			Harga Sebelum PPN	PPN	Harga Setelah PPN
1	A00	30	60	260	16.582	Rp 162.000.000,00	-	Rp 162.000.000,00

CASH IN									
No	**Uraian**	**Volume**	**Satuan**	**Harga Satuan**		**Sub Jumlah**		**JUMLAH**	
1	Modal Perusahaan	1	IDR	Rp	2.000.000.000	Rp	2.000.000.000	Rp	2.000.000.000
2	Investasi investor	1	IDR	Rp	10.400.000.000	Rp	6.000.000.000	Rp	6.000.000.000
3	Rumah Subsidi								
	Booking Fee	260	unit	Rp	162.000.000	Rp	500.000	Rp	130.000.000
	DP 1	260	unit	Rp	162.000.000	Rp	1.620.000	Rp	421.200.000
4	KPR								
	Akad	260	unit	Rp	160.380.000	Rp	64.152.000	Rp	16.679.520.000
	Progress 80%	260	unit	Rp	160.380.000	Rp	48.114.000	Rp	12.509.640.000
	Serah terima	260	unit	Rp	160.380.000	Rp	32.076.000	Rp	8.339.760.000
	Retensi/Jaminan	260	unit	Rp	160.380.000	Rp	8.019.000	Rp	2.084.940.000
	TOTAL CASH IN							**Rp**	**48.165.060.000**

E-ISSN: 3031-8629

Halaman 562-572
Volume 1 Nomor 1 Tahun 2024

RENCANA BIAYA POKOK DAN OPERASIONAL

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Sub Jumlah	JUMLAH
A	**BIAYA PEROLEHAN TANAH**					**Rp 6.433.871.000**
1	Harga dasar tanah	29.663	m2	Rp 200.000	Rp 5.932.600.000	
2	Pajak perolehan tanah	5	%	Rp 5.932.600.000	Rp 293.630.000	
3	Biaya Akta Jual Beli	29.663	m2	Rp 2.000	Rp 59.326.000	
4	Fee broker	2,5	%	Rp 5.932.600.000	Rp 148.315.000	
B	**BIAYA PERSIAPAN LAHAN**					**Rp 1.092.811.250**
1	Biaya pembersihan lahan	29.663	m2	Rp 3.000	Rp 88.989.000	
2	Biaya Cut and Fil	29.663	m2	Rp 25.000	Rp 741.575.000	
3	Biaya Pengurugan	-	m3		-	
4	Biaya Pengukuran (Surveyor Independen)	29.663	m2	Rp 750	Rp 22.247.250	
5	Biaya Pondasi dan Pagar keliling	800	m2	Rp 300.000	Rp 240.000.000	
C	**BIAYA DESAIN, PERIJINAN, DAN LEGALITAS**					**Rp 2.010.109.450**
1	Biaya perencanaan / Arsitek					
2	Design Rumah subsidi type 30/60	60	m2	Rp 25.000	Rp 1.500.000	
3	Design Masjid	80	m2	Rp 25.000	Rp 2.000.000	
4	Pembuatan Site Plan	29.663	m2	Rp 150	Rp 4.449.450	
5	Pembuatan Design brosur	-		Rp 10.000.000	-	
6	Biaya pembentukan kavling	29.663	m2	Rp 15.000	Rp 444.945.000	
7	Ijin tanah makam	2	%	Rp 5.932.600.000	Rp 118.652.000	
8	Tanah makam	593	m2	Rp 50.000	Rp 29.663.000	
9	Ijin tetangga dan sosialisasi	1	m2			
10	IMB Induk	260	unit	Rp 1.000.000	Rp 260.000.000	
11	Pemecahan IMB Kavling	260	unit		Rp -	
12	Pengurusan sertifikat (sartek IMB)	50.000	ls	Rp 7.500	Rp 375.000.000	
13	Pengurusan sertifikat (SHGB)	50.000	ls	Rp 5.000	Rp 250.000.000	
14	Retribusi bangunan	260	unit	Rp 15.000	Rp 3.900.000	
15	Pemecahan sertifikat	260	kavling	Rp 2.000.000	Rp 520.000.000	
D	**BIAYA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS**					**Rp 4.648.219.538**
1	Pekerjaan jalan	7.267	m2	Rp 260.000	Rp 1.889.533.100	
2	Gardu PLN	1	unit	Rp 150.000.000	Rp 150.000.000	
3	Sambungan Listrik PLN	260	unit	Rp 2.000.000	Rp 520.000.000	
4	Tiang Listrik	71	Bh	Rp 1.500.000	Rp 106.500.000	
5	PDAM	260	unit	Rp 2.000.000	Rp 520.000.000	
6	Instalasi Telkom	260	unit		Rp -	
7	Pohon	260	btng	Rp 100.000	Rp 26.000.000	
8	Penghijauan	260	m2	Rp 100.000	Rp 26.000.000	
9	Biaya Saluran Drainase	3.634	m	Rp 225.000	Rp 817.586.438	
10	Biaya penerangan jalan	71	unit	Rp 600.000	Rp 42.600.000	
11	Gerbang dan Papan nama pos security	1	ls	Rp 150.000.000	Rp 150.000.000	
12	Taman bermain	100	m2	Rp 200.000	Rp 20.000.000	
13	Rumah Ibadah	80	m2	Rp 4.750.000	Rp 380.000.000	
E	**BIAYA KONSTRUKSI RUMAH**					**Rp 14.430.000.000**
1	Rumah Subsidi Type 30/60	30	m2	Rp 1.850.000	Rp 14.430.000.000	
	JUMLAH HARGA POKOK PENGELUARAN					**Rp 28.615.011.238**

F	**BIAYA PEMASARAN**						**Rp**	**1.304.950.000**
1	Biaya Brosur	5	Rim	Rp	550.000	Rp	2.750.000	
2	Biaya Spanduk	5	unit	Rp	100.000	Rp	500.000	
3	Biaya Umbul-umbul	5	unit	Rp	100.000	Rp	500.000	
4	Biaya Baliho (4x6)	2	unit	Rp	600.000	Rp	1.200.000	
5	Biaya Billboard		unit	Rp	50.000.000	Rp	-	
6	Biaya Event Pameran		event	Rp	10.000.000	Rp	-	
7	Fee Marketing	260	unit	Rp	5.000.000	Rp	1.300.000.000	
8	Entertaiment		bulan	Rp	10.000.000	Rp	-	
9	Biaya Pembuatan Maket		Paket	Rp	100.000	Rp	-	
10	Biaya acara Launching dan Gathering		Event	Rp	100.000.000	Rp	-	
11	Biaya website proyek		Ls	Rp	6.000.000	Rp	-	
G	**BIAYA OPERASIONAL KANTOR**						**Rp**	**949.500.000**
1	Inventaris Kantor dan Pendirian Perusahaan	1	L2	Rp	126.000.000	Rp	126.000.000	
2	Biaya gaji Karyawan	27	Bulan	Rp	28.000.000	Rp	756.000.000	
3	Biaya Operasional (Preman/LSM)	27	Bulan	Rp	500.000	Rp	13.500.000	
4	Biaya Umum dan Administrasi lainnya	27	bulan	Rp	2.000.000	Rp	54.000.000	
H	**BIAYA LEGALITAS PENJUALAN**						**Rp**	**2.106.000.000**
1	Penjualan KPR	260	unit					
2	Biaya AJB	1	%	Rp	42.120.000.000	Rp	421.200.000	
3	PPH Final	1	%	Rp	42.120.000.000	Rp	421.200.000	
4	PPH Jual	1	%	Rp	42.120.000.000	Rp	421.200.000	
5	PPN 1% Rumah Subsidi	1	%	Rp	42.120.000.000	Rp	421.200.000	
6	KPR	1	%	Rp	42.120.000.000	Rp	421.200.000	
	JUMLAH BIAYA OPERASIONAL						**Rp**	**4.360.450.000**
I	**MODAL PERUSAHAAN**						**Rp**	**2.000.000.000**
1	Modal Perusahaan	1	IDR	Rp	2.000.000.000	Rp	2.000.000.000	
J	**INVESTOR**						**Rp**	**7.200.000.000**
1	Pembayaran bagi hasil investasi	20	%	Rp	1.200.000.000			
2	Pengembalian investasi	1	IDR	Rp	6.000.000.000			
	TOTAL CASH OUT						**Rp**	**42.175.461.238**
	PROFIT						**Rp**	**5.989.598.763**

NPV > 0	3.405.481.721	**LAYAK**
IRR > Tingkat Suku Bunga	951,93%	**LAYAK**
PP	17	**1 tahun 5 Bulan**

4.2.2 Analisa Proyeksi NPV, IRR, BCR dan PP

Hasil perhitungan NPV proyek perumahan sebesar Rp3.405.481.721 yang lebih besar dari 0 mengindikasikan bahwa proyek ini memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan bersih setelah mempertimbangkan biaya awal dan arus kas masa depan yang diharapkan, sehingga proyek dianggap menguntungkan secara finansial

Hasil perhitungan tingkat pengembalian internal (IRR) sebesar 951,93% yang jauh lebih tinggi daripada tingkat suku bunga sebesar 5%, mengindikasikan bahwa proyek atau investasi tersebut memiliki tingkat pengembalian yang sangat tinggi dan dapat dianggap sebagai peluang investasi yang sangat menguntungkan.

Hasil perhitungan Payback Period (PP) selama 17 bulan mengindikasikan bahwa waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal dalam proyek atau investasi tersebut adalah selama 1 tahun 5 bulan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian Hasil perhitungan NPV proyek perumahan sebesar Rp3.405.481.721 yang lebih besar dari 0 mengindikasikan bahwa proyek ini memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan bersih setelah mempertimbangkan biaya awal dan arus kas masa depan yang diharapkan, sehingga proyek dianggap menguntungkan secara finansial

Hasil perhitungan tingkat pengembalian internal (IRR) sebesar 951,93% yang jauh lebih tinggi daripada tingkat suku bunga sebesar 5%, mengindikasikan bahwa proyek atau investasi tersebut memiliki tingkat pengembalian yang sangat tinggi dan dapat dianggap sebagai peluang investasi yang sangat menguntungkan.

Hasil perhitungan Payback Period (PP) selama 17 bulan mengindikasikan bahwa waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal dalam proyek atau investasi tersebut adalah selama 1 tahun 5 bulan.

DAFTAR PUSTAKA

Algony, Z. A., Anwar, M. R., Hasyim, M. H. (2014). *Studi Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang*, 1(2), 1–6

Andra, Febriyanto, Hasyim, M. H., Negara, K. P. (2015). *Studi Kelayakan Finansial Proyek Perumahan Griya Mapan Di Kabupaten Sumenep*, 1(1), 1 – 6

Bank Indonesia. Diakses dari http://www.bi.go.id/en/moneter/bi-rate/data/. Diakses pada 13 Maret 2018

Ching, Francis DK terjemahan Ir Paulus Hanoto Adjie,(1991) Arsitektur Ruang, Bentuk dan Susunannya, Erlangga

Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada

Kasmir, SE MM, dan Jakfar, SE,MM. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Prenada Media Grup

Kodoatie, Robert J. 2005. *Analisis Ekonomi Teknik*. Jogjakarta : ANDI

Manopo, S. F. J., Tjakra, J., Mandagi, R. J. M., Sibi, M. (2013). *Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah*, 1(5), 377 – 381

Reza Nurul Ichsan (2019.) Study Kelayakan Bisnis CV Manhaji Medan