

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DENGAN SKEMA PEMBIAYAAN YANG
BERBEDA DI DAERAH DENPASAR



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:
KOMANG DUI KURNIAWAN
1915124010

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
2023

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DENGAN SKEMA PEMBIAYAAN YANG
BERBEDA DI DAERAH DENPASAR



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:
KOMANG DUI KURNIAWAN
1915124010

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
2023



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-

80364 Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: www.pnb.ac.id Email: poltek@pnb.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN SKEMA PEMBIAYAAN YANG BERBEDA DI DAERAH DENPASAR

Oleh:

KOMANG DUI KURNIAWAN

1915124010

Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Program Pendidikan Diploma IV Pada Jurusan Teknik Sipil
Politeknik Negeri Bali

Disetujui Oleh:

Bukit Jimbaran, 15 September 2023

Pembimbing I

Made Sudiarsa, ST., MT.
NIP. 196902042002121001

Pembimbing II

I G A Putu Dewi Paramita, SS, M.Hum.
NIP. 197806242002122001

Disahkan,



Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: www.pnb.ac.id Email: poltek@pnb.ac.id

**SURAT KETERANGAN TELAH
MENYELESAIKAN SKRIPSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Prodi D4 Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Komang Dui Kurniawan
N I M : 1915124010
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Dengan Skema Pembiayaan Yang Berbeda Di Daerah Denpasar

Telah dinyatakan selesai menyusun skripsi dan bisa diajukan sebagai bahan ujian komprehensif.

Jimbaran, 23 Agustus 2023

Pembimbing I

(Made Sudiarsa, ST., MT.)
NIP. 196902042002121001

Pembimbing II

(I G A Putu Dewi Paramita, SS, M.Hum)
NIP. 197806242002122001

Disetujui

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

(Ir. I Nyoman Sudiarsa, MT)
NIP.196510261994031001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Komang Dui Kurniawan
NIM : 1915124010
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil/D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2022/2023
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan
Dengan skema Pembiayaan Yang Berbeda Di Daerah
Denpasar

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul di atas, benar merupakan hasil karya **Asli/Original**.

Demikianlah keterangan ini saya buat dan apabila ada kesalahan dikemudian hari, maka saya bersedia untuk mempertanggungjawabkan.

Jimbaran, 23 Agustus 2023


Komang Dui Kurniawan

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN SKEMA PEMBIAYAAN YANG BERBEDA DI DAERAH DENPASAR

Komang Dui Kurniawan

Program Studi D-IV Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil
Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten
Badung, Bali – 80364

Telp: +62-361-701981, Fax: +62-361-701128

Email : komangkurniawan05@gmail.com

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok disamping sandang dan pangan, seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan, maka meningkat pula kebutuhan akan rumah. Denpasar merupakan salah satu kota terbesar di wilayah Indonesia Timur, kepadatan penduduk di Denpasar mencapai 7.535 jiwa/km², tingkat kepadatan yang begitu tinggi ini memberikan pengaruh yang sangat signifikan bagi nilai properti yang ada di Denpasar. Kenaikan harga yang terus tumbuh positif memberikan peluang keuntungan bagi investor properti di Denpasar, dibandingkan dengan data nasional kenaikan nilai properti sebesar 1,68% pada triwulan I-2020. Tujuan pada penelitian ini untuk menganalisis kelayakan investasi perumahan di Daerah Denpasar dari aspek finansialnya melibatkan perhitungan parameter kelayakan finansial dengan metode deterministik, seperti NPV, BCR, IRR, dan BEP. Adapun hasil analisis pemilihan skema pembiayaan terbaik menggunakan metode *zero one* didapat skema dengan bobot skema pembayaran termin. Skema Pembayaran Termin memiliki nilai NPV sebesar Rp9.554.407.905, BCR sebesar 1,4551, IRR sebesar 75,23%, dan waktu pengembalian modal berdasarkan analisis *Discounted Payback Period* yaitu pada tahun ke-2 bulan ke-5 dan hari ke-27. Skema pembayaran termin mempunyai keunggulan bobot total 37% dibandingkan dengan skema yang lain yaitu skema kerja sama lahan mempunyai bobot 30%, skema bagi hasil mempunyai bobot 26% dan skema pinjaman bank yang mempunyai bobot 7%.

Kata kunci : Investasi, skema pembiayaan, analisis biaya

***FEASIBILITY ANALYSIS OF HOUSING DEVELOPMENT
INVESTMENT WITH DIFFERENT FINANCING SCHEMES IN THE
DENPASAR AREA***

Komang Dui Kurniawan

*Construction Project Management D-IV Study Program, Department of Civil
Engineering*

*Bali State Polytechnic, Bukit Jimbaran Campus Road, South Kuta, Badung Regency,
Bali – 80364*

Tel: +62-361-701981, Fax: +62-361-701128

Email : komangkurniawan05@gmail.com

ABSTRACT

The house is one of the basic needs besides food and clothing, along with the population growth rate which continues to increase, the need for housing also increases. Denpasar is one of the largest cities in Eastern Indonesia, the population density in Denpasar reaches 7,535 people/km², this high density has a very significant effect on property values in Denpasar. Price increases which continue to grow positively provide profit opportunities for property investors in Denpasar, compared to data on an increase in national property values of 1.68% in the first quarter of 2020. The purpose of this research is to analyze the feasibility of housing investment in the Denpasar area from a financial perspective, involving the calculation of financial feasibility parameters using deterministic methods, such as NPV, BCR, IRR, and BEP. The results of the analysis of the best financing selection scheme using the zero one scheme method are obtained with the payment term weighting scheme. The Term Payment Scheme has an NPV value of IDR 9.554.407.905, a BCR of 1,4511, an IRR of 75,23%, and the payback period is based on the Discounted Payback Period analysis, which is in the 2nd year, 5th month and 27th day. The term payment scheme has a total weight advantage of 37% compared to other schemes, namely the land cooperation scheme has a weight of 30%, profit sharing scheme has a weight of 26% and a bank loan scheme has a weight of 7%.

Keywords: *Investment, financing scheme, cost analysis*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat-Nya skripsi dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Dengan Skema Pembiayaan Yang Berbeda Di Daerah Denpasar” ini dapat diselesaikan tepat waktu.

Tersusunnya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom. selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Nyoman Suardika, MT. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Bapak Kadek Adi Suryawan, ST., M.Si. selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Ibu Ir. Putu Hermawati, MT. selaku Ketua Prodi D4 Manajemen Proyek Konstruksi.
5. Bapak Made Sudiarsa, ST., MT selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan bimbingan selama penyusunan skripsi.
6. Ibu I G. A. Putu Dewi Paramita, SS, M.Hum., selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan bimbingan selama penyusunan skripsi.
7. Seluruh keluarga serta rekan-rekan yang memberikan motivasi agar skripsi ini dapat terselesaikan.

Badung, 13 Juni 2023

Komang Dui Kurniawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
LEMBAR KETERANGAN MENYELESAIKAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Investasi	6
2.1.1 Pengertian investasi	6
2.1.2 Tujuan Investasi	6
2.1.3 Dasar keputusan Investasi.....	6
2.1.4 Jenis-Jenis Investasi	7
2.2 Properti.....	9

2.3	Perumahan.....	10
2.4	Lokasi Strategis.....	11
2.5	Pasar dan Pemasaran.....	13
2.6	Biaya	15
2.6.1	Biaya modal	15
2.6.2	Biaya tahunan (<i>Annual Cost</i>).....	16
2.7	Skema Pembiayaan	17
2.7.1	Pinjaman bank.....	17
2.7.2	Pembayaran termin	17
2.7.3	Kerja sama lahan.....	18
2.7.4	Bagi hasil	18
2.8	<i>Cash Flow</i>	19
2.9	Pengertian Pajak.....	20
2.10	Analisis Kelayakan	21
2.10.1	Metode <i>Net Present Value</i>	22
2.10.2	Metode <i>Benefit Cost Ratio</i>	23
2.10.3	Metode <i>Internal Rate of Return</i>	23
2.10.4	Metode <i>Discounted Payback Period</i>	24
2.11	Pengambilan Keputusan.....	25
2.12	Analisis Sensitivitas	27
	BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	28
3.1	Rancangan Penelitian.....	28
3.2	Lokasi dan Waktu Penelitian	29
3.2.1	Lokasi Penelitian.....	29
3.2.2	Waktu Penelitian.....	30

3.3	Jenis dan Sumber Data.....	30
3.4	Metode Pengumpulan Data.....	31
3.5	Variabel Penelitian.....	31
3.5.1	Variabel Bebas	31
3.5.2	Variabel Terikat	31
3.6	Instrumen Penelitian	32
3.7	Analisis Data.....	32
3.8	Bagan Alir Penelitian.....	35
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		37
4.1	Gambaran Rencana Lahan	37
4.2	Survey Aspek Pasar	37
4.3	<i>Site Plan</i> dan Desain Tipe Rumah	43
4.3.1	Site Plan	43
4.3.2	Desain Tipe Rumah.....	45
4.4	Analisis Investasi	47
4.4.1	Analisis Biaya	47
4.4.1.1	Biaya Modal (<i>Capital Cost</i>).....	48
4.4.1.2	Biaya Tahunan	68
4.4.1.3	Pajak.....	69
4.4.2	Analisis Manfaat	75
4.4.3	Analisis Investasi	76
4.4.3.1	Pinjaman Bank	77
4.4.3.1.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	77
4.4.3.1.2	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	77
4.4.3.1.3	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	78

4.4.3.1.4	<i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	79
4.4.3.2	Pembayaran Termin	80
4.4.3.2.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	80
4.4.3.2.2	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	80
4.4.3.2.3	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	81
4.4.3.2.4	<i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	82
4.4.3.3	Kerja Sama Lahan.....	83
4.4.3.3.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	83
4.4.3.3.2	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	83
4.4.3.3.3	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	84
4.4.3.3.4	<i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	85
4.4.3.4	Bagi Hasil.....	86
4.4.3.4.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	86
4.4.3.4.2	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	86
4.4.3.4.3	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	87
4.4.3.4.4	<i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	88
4.5	Analisis Pemilihan Skema Terbaik	89
4.6	Analisis Sensitivitas	92
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		113
5.1	Simpulan	113
5.2	Saran	114
DAFTAR PUSTAKA		115

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Dasar Pemasaran.....	14
Gambar 2.1 <i>Cash Flow</i> Investasi	20
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian	29
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian	36
Gambar 4.1 Lahan yang akan Dijadikan Perumahan	37
Gambar 4.2 Diagram Data Jenis Kelamin.....	38
Gambar 4.3 Diagram Data Daerah Asal.....	39
Gambar 4.4 Diagram Data Jenis Pekerjaan.....	39
Gambar 4.5 Diagram Data Alamat Tempat Bekerja	40
Gambar 4.6 Diagram Data Penghasilan Perbulan	40
Gambar 4.7 Diagram Data Kemampuan Mencicil Perbulan.....	41
Gambar 4.8 Diagram Data Kemampuan Membeli Rumah	41
Gambar 4.9 Diagram Data Tipe Rumah yang Diminati.....	42
Gambar 4.10 Diagram Data Target Waktu Pembelian Rumah	42
Gambar 4.11 <i>Site Plan</i> Kawasan Perumahan.....	44
Gambar 4.12 Gambar <i>Layout</i> Rumah Tipe 45/65	45
Gambar 4.13 Gambar <i>Layout</i> Rumah Tipe 100/65.....	46
Gambar 4.14 Struktur Rincian Biaya Investasi.....	47
Gambar 4.15 Gambar Target Inflasi Bank Indonesia.....	49
Gambar 4.16 Rekapitulasi Biaya Pajak Penghasilan.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Prefensi Alternatif	25
Tabel 2.2	Metode <i>Zero One</i> Untuk Mencari Bobot	26
Tabel 2.3	Metode <i>Zero One</i> Untuk Mencari Indeks	26
Tabel 2.4	Metode <i>Zero One</i> Untuk Penilaian Alternatif.....	26
Tabel 3.1	Bar Chart Waktu Penelitian	30
Tabel 3.2	Penentuan Jenis dan Sumber Data Penelitian	30
Tabel 4.1	Tabel Analisis Rincian Biaya.....	48
Tabel 4.2	Biaya Konstruksi Rumah	49
Tabel 4.3	Data Target Inflasi.....	50
Tabel 4.4	Skenario Penjualan.....	50
Tabel 4.5	Rekapitulasi Biaya Konstruksi Rumah	51
Tabel 4.6	Biaya Pekerjaan Jalan dan Drainase	52
Tabel 4.7	Rekapitulasi Biaya Langsung.....	52
Tabel 4.8	Biaya <i>Overhead</i> Tahun Ke- 0	53
Tabel 4.9	Biaya <i>Overhead</i> Tahun Ke- 1	54
Tabel 4.10	Biaya <i>Overhead</i> Tahun Ke- 2	55
Tabel 4.11	Biaya <i>Overhead</i> Tahun Ke- 3	56
Tabel 4.12	Biaya <i>Overhead</i> Tahun Ke- 4	57
Tabel 4.13	Biaya <i>Overhead</i> Tahun Ke- 5	58
Tabel 4.14	Biaya Tidak Terduga (<i>Contingencies</i>)	59
Tabel 4.15	Item Pekerjaan dalam Biaya Teknik	59
Tabel 4.16	Biaya Teknik	60
Tabel 4.17	Rekapitulasi Biaya Tidak Langsung	60
Tabel 4.18	Desain Pemecahan Tanah	63

Tabel 4.19	Rekapitulasi Biaya Tanah	63
Tabel 4.20	Perhitungan Biaya Honor Jasa PPAT	64
Tabel 4.21	Total Biaya Penerbitan Akta Jual Beli dan Balik Nama	65
Tabel 4.22	Biaya PBG Rumah Per Tipe	66
Tabel 4.23	Biaya Perizinan di Daerah.....	66
Tabel 4.24	Rekapitulasi Biaya Perizinan dan Legalitas Penjualan	67
Tabel 4.25	Biaya <i>Marketing</i>	68
Tabel 4.26	Rekapitulasi Biaya Tahunan th ke-0	69
Tabel 4.27	Rekapitulasi Biaya Tahunan th ke-1 s.d. th ke-5	69
Tabel 4.28	Perhitungan Pajak Penghasilan	70
Tabel 4.29	Perhitungan Tarif BPHTB Pembeli	71
Tabel 4.30	Rekapitulasi Biaya BPHTB Pembeli	72
Tabel 4.31	Perhitungan NJOP PBB Tanah Kaveling.....	73
Tabel 4.32	Perhitungan Dasar Pengenaan Pajak PBB	73
Tabel 4.33	Rekapitulasi Biaya PBB Tanah Kaveling	73
Tabel 4.34	Rekapitulasi Total Biaya Perumahan	74
Tabel 4.35	Harga Jual Rumah Recana	75
Tabel 4.36	Rekapitulasi Analisis Manfaat	76
Tabel 4.37	<i>Cash Flow</i> Skema Pinjaman Bank.....	77
Tabel 4.38	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	78
Tabel 4.39	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	79
Tabel 4.40	<i>Cash Flow</i> Skema Pembayaran Termin.....	80
Tabel 4.41	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	81
Tabel 4.42	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	82
Tabel 4.43	Cash Flow Skema Kerja Sama Lahan.....	83

Tabel 4.44	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	84
Tabel 4.45	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	85
Tabel 4.46	Cash Flow Skema Bagi Hasil.....	86
Tabel 4.47	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	87
Tabel 4.48	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	88
Tabel 4.49	Ringkasan Hasil Kriteria Skema Pembiayaan.....	89
Tabel 4.50	Bobot <i>Zero One</i>	89
Tabel 4.51	Penilaian <i>Zero One</i> Terhadap fungsi 1.....	90
Tabel 4.52	Penilaian <i>Zero One</i> Terhadap fungsi 2.....	90
Tabel 4.53	Penilaian <i>Zero One</i> Terhadap fungsi 3.....	91
Tabel 4.54	Penilaian <i>Zero One</i> Terhadap fungsi 4.....	91
Tabel 4.55	Matriks Analisis	92
Tabel 4.56	Parameter Biaya Tetap dan Manfaat Turun 10%	93
Tabel 4.57	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	94
Tabel 4.58	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	95
Tabel 4.59	Parameter Biaya Naik 10% dan Manfaat Tetap.....	96
Tabel 4.60	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	97
Tabel 4.61	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	97
Tabel 4.62	Parameter Biaya Naik 10% dan Manfaat Turun 10%	98
Tabel 4.63	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	99
Tabel 4.64	Parameter Manfaat Naik 10% dan Biaya Turun 10%	100
Tabel 4.65	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	101
Tabel 4.66	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	102
Tabel 4.67	Biaya tetap dan manfaat turun 20%	102
Tabel 4.68	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	104

Tabel 4.69	Biaya naik 20% dan manfaat tetap.....	105
Tabel 4.70	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	106
Tabel 4.71	Biaya naik 20% dan manfaat turun 20%.....	107
Tabel 4.72	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	108
Tabel 4.73	Manfaat naik 20% dan biaya turun 20%.....	108
Tabel 4.74	Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR	110
Tabel 4.75	Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	110
Tabel 4.76	Rekapitulasi Analisis Sensitivitas	111

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Asistensi
Lampiran 2 : Form Wawancara

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok disamping sandang dan pangan. Seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan, maka meningkat pula kebutuhan akan rumah. Kebutuhan akan rumah harus dipenuhi dengan syarat-syarat sebagai rumah sehat dengan didukung lingkungan yang bersih, indah, dan nyaman, sehingga penghuni akan merasa aman dan tentram untuk tinggal dirumah tersebut. Kebutuhan akan perumahan akan terus meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk (konsumen) dan pendapatan perkapita. Jadi di masa yang akan datang peranan industri perumahan dan pemukiman dalam mendorong ekonomi nasional menjadi semakin penting. Maka dari itu, pemilihan kawasan industri perumahan sangat penting untuk menjalankan investasi yang layak pada nantinya.

Kota Denpasar adalah ibu kota Provinsi Bali, Indonesia. Denpasar merupakan kota terbesar di Kepulauan Nusa Tenggara dan kota terbesar kedua di wilayah Indonesia Timur setelah Makassar. Pertumbuhan industri pariwisata di Pulau Bali mendorong Kota Denpasar menjadi pusat kegiatan bisnis, dan menempatkan kota ini sebagai daerah yang memiliki pendapatan per kapita dan pertumbuhan tinggi di Provinsi Bali. Kota Denpasar memiliki total luas wilayah 127,8 km² dengan populasi sebesar 962.900 jiwa. Hal ini berarti kepadatan penduduk di Denpasar mencapai 7.535 jiwa/km² [2]. Tentu saja tingkat kepadatan yang begitu tinggi ini memberikan pengaruh yang sangat signifikan bagi nilai properti yang ada di Denpasar. Kenaikan harga yang terus tumbuh positif memberikan peluang keuntungan bagi investor properti di Denpasar. Dibandingkan dengan data nasional kenaikan nilai properti sebesar 1,68% (*Year on Year*) pada triwulan I-2020, Denpasar mencatat harga properti residensial primernya tumbuh sebesar 0,22% juga masih lebih baik. Kenaikan yang positif ini juga diimbangi oleh permintaan yang baik. Kinerja penjualan properti residensial primer tercatat cukup baik yakni masih menunjukkan peningkatan dari penjualan triwulan IV-2019, dengan

peningkatan penjualan untuk tipe besar. Metode penjualan mayoritas memanfaatkan fasilitas KPR yaitu 69,54% [3]. Kenaikan nilai properti dan tingkat penjualan yang positif ini tentu memberikan gambaran betapa baiknya iklim properti di Kota Denpasar.

Investasi di bidang properti termasuk perumahan umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan jangka waktu pengembalian yang cukup panjang. *Study* kelayakan investasi properti sangat diperlukan untuk mengurangi resiko akibat kesalahan dalam berinvestasi yang dapat memberikan dampak negatif atau kerugian. Pada penelitian ini untuk menganalisis kelayakan investasi perumahan di Daerah Denpasar dari aspek finansialnya melibatkan perhitungan parameter kelayakan finansial dengan metode deterministik, seperti NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan BEP (*Break Even Point*). Pada penelitian sebelumnya Putera, Dewi & Nugraha menunjukkan bahwa investasi perumahan di Kota Denpasar dapat dikatakan layak ditinjau dengan parameter Nilai *Net Present Value* (NPV) yang didapat sebesar Rp. 417.393.944.138,-. Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) yang didapat sebesar 1,4999. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang didapat sebesar 24,51% sedangkan nilai IRR yang ditentukan oleh pihak *developer* sebesar 10% [4].

Dengan kenaikan nilai properti yang meningkat tentunya harga lahan di Denpasar kian melonjak. Atas dasar hal tersebut *develpoer* mencari cara untuk mensiasati modal yang besar. Berdasarkan informasi tersebut ingin dilakukan penelitian investasi properti di daerah Denpasar dengan skema pembiayaan yang berbeda, baik kerja sama dengan modal pinjaman bank, dengan modal sendiri, dengan kerja sama dengan pemilik lahan, dan bahkan dengan menyewa lahan dan dan menjual bangunan di atasnya. Untuk pengambilan keputusan skema yang mana yang terbaik, penelitian ini menggunakan metode *zero one* yang bertujuan untuk menentukan urutan prioritas fungsi-fungsi. Dengan demikian *developer* dapat memilih skema pembiayaan terbaik.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang dapat diangkat pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Berapa nilai investasi perumahan dengan berbagai skema pembiayaan bila ditinjau dari NPV, IRR, BCR dan BEP?
2. Skema pembiayaan mana yang terbaik yang mengacu pada beberapa kriteria pada investasi perumahan di daerah Denpasar?
3. Bagaimana analisis sensitivitas skema pembiayaan yang terbaik pada investasi pembangunan perumahan di daerah Denpasar?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah diatas adalah :

1. Untuk mengetahui nilai investasi perumahan dengan berbagai skema pembiayaan bila ditinjau dari NPV, IRR, BCR dan BEP.
2. Untuk mengetahui skema mana yang terbaik yang mengacu pada beberapa kriteria pada investasi perumahan di daerah Denpasar.
3. Untuk mengetahui nilai sensitivitas dari skema pembiayaan yang terbaik pada investasi pembangunan perumahan di daerah Denpasar.

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini haruslah bermanfaat bagi lingkungan sekitar seperti penulis, institusi, masyarakat, pemerintah dan lain-lain, Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan penerapan ilmu dan teori yang telah dipelajari dan didapatkan selama masa perkuliahan tentang ilmu ekonomi, manajemen, dan estimasi biaya dalam keadaan yang sesungguhnya, sehingga penelitian ini mampu memberikan informasi tentang nilai kelayakan investasi secara nyata di lapangan.

2. Bagi Institusi Politeknik Negeri Bali

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan atau referensi dalam penilaian kelayakan investasi selanjutnya khususnya dibidang teknik sipil.

3. Bagi Masyarakat dan *developer*

Diharapkan mampu menjadi referensi serta dapat diaplikasikan dalam penilaian kelayakan investasi properti dengan berbagai skema pembiayaan.

4. Bagi Pemerintah

Diharapkan mampu menjadi media referensi dalam mempertimbangkan kerjasama pendanaan untuk pembangunan infrastruktur Indonesia yang terkait pada bidang properti.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Dalam penyusunan proposal ini terdapat penelitian dengan ruang lingkup serta batasan masalah sebagai berikut :

1. Objek pada penelitian ini sudah tersedia dan bertempat di Desa Pedungan, Kecamatan Denpasar, Kota Denpasar.
2. Analisis kelayakan yang dilakukan terhadap investasi pembangunan perumahan hanya berdasarkan aspek finansial dan pasar.
3. Analisis kelayakan dilakukan dengan parameter kelayakan investasi NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan BEP (*Break Even Point*).
4. Skema pembiayaan yang digunakan yaitu: (a) Pinjaman bank; (b) Pembayaran termin; (c) Kerja sama lahan; (d) Bagi hasil.
5. Untuk mencari skema pembiayaan yang terbaik dengan menggunakan metode *Zero One* dengan kriteria sebagai berikut: (a) Laba terbesar; (b) BEP tercepat; (c) IRR tertinggi; (d) Skema yang sering digunakan.
6. Ada 8 (delapan) parameter yang diteliti dalam analisis sensitivitas dan menggunakan persentase yang berbeda, yaitu:
 - a) Biaya tetap, manfaat turun 10%.
 - b) Biaya naik 10%, manfaat tetap.
 - c) Biaya naik 10%, manfaat turun 10%.
 - d) Manfaat naik 10%, biaya turun 10%.
 - e) Biaya tetap, manfaat turun 20%.

- f) Biaya naik 20%, manfaat tetap.
- g) Biaya naik 20%, manfaat turun 20%.
- h) Manfaat naik 20%, biaya turun 20%.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan dengan skema pembiayaan yang berbeda di daerah Denpasar, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi dengan metode deterministik, didapat skema Pinjaman Bank memiliki nilai NPV sebesar Rp2.615.448.502, BCR sebesar 1,1095, IRR sebesar 20,77%, dan waktu pengembalian modal berdasarkan analisis *Discounted Payback Period* yaitu 3,623 tahun. Skema Pembayaran Termin memiliki nilai NPV sebesar Rp3.911.200.456, BCR sebesar 1,1731, IRR sebesar 36,60%, dan waktu pengembalian modal berdasarkan analisis *Discounted Payback Period* yaitu 3,223 tahun. Skema Kerja Sama Lahan memiliki nilai NPV sebesar Rp1.479.434.249, BCR sebesar 1,0750, IRR sebesar 119,99%, dan waktu pengembalian modal berdasarkan analisis *Discounted Payback Period* yaitu 1,466 tahun. Skema Bagi Hasil memiliki nilai NPV sebesar Rp1.616.123.980, BCR sebesar 1,1247, IRR sebesar 126,39%, dan waktu pengembalian modal berdasarkan analisis *Discounted Payback Period* yaitu 1,351 tahun.
2. Berdasarkan hasil analisis pemilihan skema pembiayaan terbaik menggunakan metode *zero one* didapat skema dengan bobot skema pembayaran termin mempunyai keunggulan bobot total 37% dibandingkan dengan skema yang lain yaitu skema kerja sama lahan mempunyai bobot 30%, skema bagi hasil mempunyai bobot 26% dan skema pinjaman bank yang mempunyai bobot 7%.
3. Dari hasil analisis sensitivitas didapatkan bahwa investasi pembangunan perumahan dengan skema pembayaran termin di daerah Denpasar ini masih layak pada keadaan biaya tetap manfaat turun 10%, biaya naik 10% manfaat

tetap, manfaat naik 10% biaya turun 10%., dan manfaat naik 20% biaya turun 20%

5.2 Saran

Dalam penulisan dan analisis penelitian ini tentunya masih terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan, oleh karena itu saran atau rekomendasi yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Dalam pengumpulan data sebaiknya lebih banyak bersumber dari ahli atau praktisi yang berpengalaman sehingga mendapatkan data input real yang presisi agar dapat didistribusikan secara empiris.
2. Skema pembiayaan modal pada penelitian ini hanya ada 4 saja, skema pembiayaan lain seperti penyewaan lahan dan pembiayaan modal investasi oleh investor dengan perbandingan tertentu dapat dianalisis dalam penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ridwan, M., Sutardi, B. P., & Jaya, L. M. G. (2018). Rancang Bangun Aplikasi Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (Rab) Pembangunan Rumah Tinggal. *Ranc. Bangun Apl. Perhitungan Rencana Anggar. Biaya*, 4(1), 57-64.
- [2] Badan Pusat Statistik, “Karakteristik Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Bali,” 2020. [Online]. Available: <https://denpasarkota.bps.go.id/indicator/12/49/1/proyeksi-penduduk-kota-denpasar.html>. [Access Time: October 17, 2022, 6:12 am].
- [3] Bank Indonesia, “Survei Harga Properti Residensial,” 2020. [Online]. Available: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR-Tw.II-2022.pdf> [Access Time: October 17, 2022, 7:45 am].
- [4] Putera, I., Adnyana, G. A., Dewi, A. A. D. P., & Nugraha, F. A. A. (2020). Evaluasi Pembangunan Perumahan Citraland Denpasar. *Jurnal Spektran*, 8, 36-44.
- [5] Sudirman, S., & Alhudhori, M. (2018). Pengaruh Konsumsi Rumah Tangga, Investasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Jambi. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 2(1), 81-91.
- [6] Rudiwantoro, A. (2018). Langkah Penting Generasi Millennial Menuju Kebebasan Finansial Melalui Investasi. *Jurnal Moneter*, 5(1), 44-51.
- [7] Tandelilin, E. (2001). Analisis investasi dan manajemen portofolio.
- [8] Nurfadillah, M. (2016). Analisis Pengaruh Earning Per Share, Debt To Equity Ratio Dan Return On Equity Terhadap Harga Saham Pt Unilever Indonesia Tbk. *Jurnal Manajemen dan Akuntansi*, 12(1).
- [9] Kurniawan, C. (2019). Pengaruh Investasi Terhadap Perekonomian Indonesia. *Jurnal Media Wahana Ekonomika*, 12(4).
- [10] Rafitas, A. B. (2005). Kiat sukses bisnis broker properti. Bumi Aksara, Jakarta.

- [11] Hidayat, R. W. (2014). Peluang dan tantangan investasi properti di Indonesia. *Jurnal Akuntansi UNESA*, 2(2), 1-18.
- [12] Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Jakarta: Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, 2021.
- [13] Mahardini, I., & Woyanti, N. (2012). Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Doctoral dissertation, Fakultas Ekonomika dan Bisnis).
- [14] Sumarwan, U., & Tjiptonon, F. (2019). Strategi pemasaran dalam perspektif perilaku konsumen. PT Penerbit IPB Press.
- [15] Kotler, P., & Keller, K. L. (2006). *Dirección de marketing*. Pearson educación.
- [16] Nurdiana, A. (2015). Analisis Biaya Tidak Langsung Pada Proyek Pembangunan Best Western Star Hotel & Star Apartement Semarang. *Teknik*, 36(2), 105-109.
- [17] Kodoatie, R. J. (2005). Analisis ekonomi teknik.
- [18] Nurochim, R. (2002). Evaluasi Investasi Proyek Perumahan Berwawasan Lingkungan pada Kawasan Bantaran Sungai Code di Kota Yogyakarta.
- [19] Makasenggehe, V. M., Ilat, V., & Gamaliel, H. (2018). Evaluasi Penerapan Laporan Arus Kas Berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) Pada Perusahaan PT. Air Manado. *GOING Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04).
- [20] Sulasih, S., Manullang, S. O., Purba, B., Mardia, M., Purba, P. B., Mistriani, N., ... & Rahmadana, M. F. (2021). Studi Kelayakan Bisnis. Yayasan Kita Menulis.
- [21] Giatman, M. (2011). Ekonomi teknik.
- [22] Listiono, A. (2011). Aplikasi Value Engineering Terhadap Struktur Pelat Dan Balok Pada Proyek Pembangunan Gedung Asrama Putra Smp Mta Gemolong= Value Engineering Applications To The Structure Of Plates And Beams In Dormitory Building Project Smp Mta Putra Gemolong.

- [23] Bank Indonesia, "Data Inflasi Indonesia," 2023. [Online]. Available: <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>. [Accessed 20 Juni 2023]
- [24] Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.010/2021 Tentang Sasaran Inflasi Tahun 2022, 2023, 2024, Jakarta: Kementerian hukum dan HAM Republik Indonesia, 2021.
- [25] Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Pasal 77 ayat (4) dan Pasal 87 ayat (4) UU No. 28 Tahun 2009.
- [26] Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta; Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, 2021.