

TUGAS AKHIR
ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH KOS DAN
RUKO DI JALAN GUNUNG TALANG, PADANGSAMBIAN
DENPASAR



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

KOMANG ADI SATYA

1915113084

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI D3 TEKNIK SIPIL
2022

ABSTRAK

Bisnis properti saat ini berkembang sangat pesat, terlihat dari masih banyaknya pembangunan apartemen, villa, hotel, perumahan maupun rumah kos dan pertokoan. Di Kota Denpasar tepatnya di Desa Padangsambian wilayahnya sangat strategis untuk pengembangan property karena dekat dengan berbagai aktivitas masyarakat seperti sekolah, rumah sakit, perkantoran, pusat perbelanjaan dan yang lainnya. Penilaian investasi mencakup kegiatan peramalan keuangan dan pengendalian keuangan serta berapa jumlah dana yang akan diperlukan oleh rumah kos dari investor untuk kelangsungan operasi periode mendatang.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan rumah kost dan ruko yang berada di desa Padangsambian, Denpasar. Perhitungan analisis kelayakan investasi dilakukan dengan menggunakan analisis finansial Net Present Value (NPV), Break Even Point (BEP), dan Internal Rate of Return (IRR) dan analisis sensitivitas.

Hasil penelitian menunjukkan hasil perhitungan Net Present Value (NPV) adalah sebesar Rp 379.746.517 ($NPV > 0$). Break Even Point (BEP) didapatkan pada tahun ke 9. Sedangkan besarnya Internal Rate of Return (IRR) adalah 12,68%., lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 10%. Dari hasil perhitungan analisis finansial yang telah dilakukan dapat dikatakan investasi ruko ini layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: analisis kelayakan investasi; Net Present Value (NPV); Break Even Point (BEP); Internal Rate of Return (IRR).

ABSTRACT

The property business is currently developing very rapidly, as can be seen from the large number of apartments, villas, hotels, housing as well as boarding houses and shops. In Denpasar City, precisely in Padangsambian Village, the area is very strategic for property development because it is close to various community activities such as schools, hospitals, offices, shopping centers and others. The investment assessment includes financial forecasting activities and financial control as well as how much funds the boarding house will need from the investor for the continuity of operations for the next period of operation.

This final project aims to determine the feasibility of the construction project of boarding houses and shophouses located in Padangsambian Village, Denpasar. The calculation of the investment feasibility analysis is carried out using the financial analysis of Net Present Value (NPV), Break Even Point (BEP), and Internal Rate of Return (IRR) and sensitivity analysis.

The results showed that the calculation of Net Present Value (NPV) was RP 379,746,517 (NPV > 0). Break Even Point (BEP) was obtained in the 9th year. Meanwhile, the internal rate of return (IRR) is 12.68%, greater than the required interest rate of 10%. From the results of the calculation of the financial analysis that has been carried out, it can be said that this shophouse investment is feasible to be carried out.

Keywords: investment feasibility analysis; Net Present Value (NPV); Break Even Points (BEP); Internal Rate of Return (IRR).

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Proposal yang berjudul **“Analisis Investasi Pembangunan Rumah Kos dan Ruko di Jalan Gunung Talang, Padangsambian, Denpasar”** tepat waktu. Proposal ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan D3 Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.

Dalam Penyusunan Proposal ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, maka pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom., selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Wayan Sudiasa, MT., selaku ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Bapak I Gede Sastra Wibawa, ST., MT., selaku Ketua Program Studi Diploma III Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Bapak Ir. Made Mudhina, MT., selaku Dosen Pembimbing.
5. Bapak I Nyoman Ramia ST, MT., selaku osen Pembimbing.
6. Seluruh dosen dan staff Politeknik Negeri Bali yang telah membantu memberikan pengetahuan serta bimbingan.
7. Keluarga dan teman-teman yang selalu membantu kelancaran dalam penyusunan laporan ini.

Penulis berharap semoga Proposal ini dapat bermanfaat dan berguna bagi para pembaca. Penulis menyadari Proposal ini jauh dari kesempurnaan, maka dari itu diharapkan adanya kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan Proposal ini.

Jimbaran, 9 Agustus 2022

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I.....	5
PENDAHULUAN.....	5
1.1 Latar Belakang.....	5
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan	6
1.4 Manfaat	6
1.5 Ruang Lingkup	7
BAB V	8
SIMPULAN DAN SARAN	8
5.1 Kesimpulan	8
5.2 Saran	9
DAFTAR PUSTAKA.....	10

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis properti saat ini berkembang sangat pesat, terlihat dari masih banyaknya pembangunan apartemen, villa, hotel, perumahan maupun rumah kos dan pertokoan. Bisnis properti dapat menjamin kepastian terhadap keuntungan ekonomi, namun hal ini tidak terlepas dari pertimbangan awal yang matang. Di Indonesia sendiri, bisnis properti berkembang sangat pesat, hal ini dikarenakan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin banyak. Ini menjadikan properti sebagai peluang emas dalam berbisnis. Di Bali perkembangan investasi properti sudah sangat berkembang, terutama di daerah sekitar kota Denpasar. Karena lokasi yang strategis, *developer* properti mulai banyak mengembangkan rumah kost di daerah Denpasar. Berbagai macam fasilitas ditawarkan oleh pengembang (*developer*) agar menarik minat masyarakat terhadap produknya.

Penilaian usaha investasi di bidang properti ini dapat dilakukan dengan menggunakan analisis dari berbagai aspek. Pada pembangunan rumah kost di daerah Denpasar ini *developer* menanamkan modal yang cukup besar, hal ini dikarenakan harga tanah dan biaya pembangunan terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hal ini juga mengakibatkan tingginya harga sewa hunian per kamarnya. Meskipun harga sewa hunian relatif tinggi, namun tetap saja menarik minat masyarakat untuk menyewanya. Hal ini karena hunian merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang merantau.

Di Kota Denpasar tepatnya di Desa Padangsambian wilayahnya sangat strategis untuk pengembangan property karena dekat dengan berbagai aktivitas masyarakat seperti sekolah, rumah sakit, perkantoran, pusat perbelanjaan dan yang lainnya. Ini menjadikan daerah tersebut sebagai tempat yang dipadati penduduk. Namun dikarenakan lahan yang tidak memadai dan juga mahal, banyak penduduk yang masih berfikir untuk membuat rumah tinggal di daerah tersebut terutama untuk penduduk yang merantau. Sehingga daerah ini memiliki peluang yang besar

untuk berinvestasi dalam bentuk usaha properti rumah kost. Dalam hal ini penulis hanya akan melakukan kajian dalam aspek keuangan, yang mana dari aspek keuangan ini dapat digunakan untuk mengukur kriteria penilaian investasi seberapa besar tingkat keuntungan atau kerugian dari investasi properti.

Penilaian investasi pada rumah kos mencakup kegiatan peramalan keuangan dan pengendalian keuangan serta berapa jumlah dana yang akan diperlukan oleh rumah kos dari investor untuk kelangsungan operasi periode mendatang. Manajemen keuangan perusahaan dapat memikirkan cara terbaik untuk bekerja sama dengan investor yang ikut melakukan investasi untuk mendanai kebutuhan perusahaan dan pada akhirnya menjadi dasar pengendalian efektif keuangan dalam melakukan pembuatan rumah kos. Analisis investasi rumah kost ada beberapa aspek yang harus dilakukan, salah satunya ialah analisis aspek finansial menggunakan metode NPV, BEP, IRR, dan Sensitivitas.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Berapa besarkah biaya investasi dan pendapatan pada pembangunan rumah kost dan ruko Padangsambian?
2. Bagaimanakah kelayakan properti ini dilihat dari analisis kelayakan Net Present Value (NPV), Break Even Point (BEP), Internal Rate of Return (IRR), dan analisis sensitivitasnya?

1.3 Tujuan

Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Untuk mengetahui besaran biaya investasi dan pendapatan pada pembangunan rumah kost di daerah Padangsambian.
2. Untuk mengetahui besarnya nilai NPV, BEP, IRR, dan sensitivitas sebagai ukuran kelayakan investasinya

1.4 Manfaat

Manfaat penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Dapat dijadikan salah satu sumber informasi bagi pengembang untuk mengetahui untung ruginya berinvestasi property rumah kost khususnya di daerah Padang sambain dan kawasan sekitarnya.
2. Menambah wawasan bagi mahasiswa dan peneliti dalam melakukan analisis tingkat kelayakan finansial khususnya mengenai analisis nilai NPV, BEP, IRR, dan sensitivitas.

1.5 Ruang Lingkup

Agar Tugas Akhir ini tidak menyimpang dari tujuannya, maka perlu adanya ruang lingkup, yaitu analisis investasi pada penelitian ini hanya dilakukan dengan tiga metode yaitu Net Present Value (NPV), Break Even Point (BEP), Internal Rate of Return (IRR), dan analisis sensitivitasnya.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari analisis yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Besar biaya investasi pada pembangunan rumah kos dan ruko di Padangsambian, Denpasar sebesar Rp 2.647.535.000, sedangkan untuk total pendapatan dari rumah kos dan ruko ini dalam jangka waktu 10 Tahun sebesar Rp 3.121.722.916
2. Hasil dari perhitungan analisa finansial menunjukkan bahwa pembangunan rumah kost ini layak dilakukan karena:
 - a. Dari analisis kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp 379.746.517 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 10% per tahun. Dengan kata lain pembangunan rumah kost dan ruko Padangsambian layak dilaksanakan.
 - b. *Break Even Point* (BEP) diperoleh pada tahun ke 9, dengan waktu investasi yaitu 10 tahun. Dengan kata lain pembangunan rumah kost dan ruko ini layak dilaksanakan.
 - c. *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari MARR 10% yaitu 12,68 % ($IRR > MARR$). Dengan kata lain pembangunan rumah kost dan ruko ini layak dilaksanakan.
 - d. Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan, investasi sensitiv pada kenaikan biaya tahunan, karena investasi hanya layak pada kenaikan biaya sebesar 11% dan 12%, sedangkan pada kenaikan biaya sebesar 13% tidak layak dilakukan. Untuk skema manfaat turun serta skema biaya tahunan naik dan manfaat turun sebesar 11%,12%,13% tidak layak untuk dilakukan.

5.2 Saran

Dari hasil simpulan di atas, ada beberapa saran yang dapat diberikan yaitu:

1. Untuk mendapatkan keuntungan yang lebih maksimal dapat dilakukan dengan meningkatkan pendapatan dan mengurangi beban operasional sehingga bisa lebih cepat untuk mengembalikan modal awal investasi yang pada akhirnya dapat digunakan lagi untuk melakukan kegiatan investasi lainnya.
2. Perlu dilakukan penelitian yang lebih luas lagi untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat mengenai kelayakan suatu proyek, karena hanya ditinjau dari aspek ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Nurhayati. 2010. Manajemen Proyek. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- [2] Dipohusodo, Istimawan.1996. Manajemen Proyek & Konstruksi.Kanisius. Jogjakarta.
- [3] Jones, Charles P Jones, 2004, “Investments: Analysis and Management”, Sixth edition, Willey
- [4] Suyonto, Danang, 2014. Studi Kelayakan Bisnis. Yoyakarta: CAPS.
- [5] Riyanto, Bambang. 2004. DasarDasar Pembelajaran Perusahaan, BPFC.Edisi Ke 4, Yogyakarta.
- [6] Soeharto, I. 1999. Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional. Erlangga, Jakarta
- [7] Giatman, M. 2007. Ekonomi Teknik Raja Gravindo Persada, Jakarta.
- [8] Asiyanto. 2005. Construction Project Cost Management. Pradnya Paramita, Jakarta.
- [9] Sastraatmadja, Ir. A. Soedradjat, 1994. Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan. Bandung: Nova.

