

SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROPERTI
PEMBANGUNAN RUKO DENGAN SISTEM BANGUN BAGI

Studi Kasus: Ruko Angkringan Panjul, Denpasar Timur



POLITEKNIK NEGERI BALI

OLEH:

NI PUTU DENISA RANI AULIA

2215164031

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

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Pertanyaan	18
Tabel 3.2 Instrumen Penelitian <i>Checklist</i>	19
Tabel 3.3 Daftar Pertanyaan	19
Tabel 4.1 Biaya Gaji Karyawan.....	23
Tabel 4.2 Biaya Operasional dan Perawatan	24
Tabel 4.3 Pajak Bumi dan Bangunan.....	25
Tabel 4.4 Beban Biaya Pajak Pertambahan Nilai	25
Tabel 4.5 Beban Biaya Pajak Penghasilan.....	25
Tabel 4.6 Hasil Realisasi Penjualan Ruko yang Direncanakan (Dalam Juta Rupiah)	26
Tabel 4.7 Skema Pembayaran Uang Pinjaman Bank (Dalam Juta Rupiah)	27
Tabel 4.8 Analisa <i>Cash Flow</i> Total	28
Tabel 4.9 Analisa <i>Cash Flow</i> Pihak Pemilik Lahan	29
Tabel 4.10 Analisa <i>Cash Flow</i> Pihak Investor (Dana 100% Milik Sendiri).....	31
Tabel 4.11 Analisa <i>Cash Flow</i> Pihak Investor (Dana 75% Milik Sendiri dan 25% Pinjaman Bank)	32
Tabel 4.12 Analisa <i>Cash Flow</i> Pihak Investor (Dana 50% Milik Sendiri dan 50% Pinjaman Bank)	33
Tabel 4.13 Analisa <i>Cash Flow</i> Pihak Investor (Dana 25% Milik Sendiri dan 75% Pinjaman Bank)	35
Tabel 4.14 Analisa <i>Cash Flow</i> Pihak Investor (Dana 100% Pinjaman Bank).....	36
Tabel 4.15 Analisa BCR	38
Tabel 4.16 Analisa PP	39

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRISI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Ruang Lingkup.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Proyek Konstruksi	6
2.2 Pengertian Properti.....	7
2.3 Pengertian Investasi	8
2.4 Pengertian Kelayakan Investasi	9
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Rancangan Penelitian	16
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	16
3.2.1 Lokasi	16
3.2.2 Waktu	17
3.3 Penentuan Sumber Data	17
3.4 Metode Pengumpulan Data	18
3.5 Variabel Penelitian	18
3.6 Instrumen Penelitian	19
3.7 Analisis Data	19
3.8 Bagan Alir Penelitian	20
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL	
4.1 Gambaran Umum Proyek	21
4.2 Ukuran dan Spesifikasi Bangunan Ruko	21
4.3 Cakupan Pekerjaan Proyek.....	22
4.4 Aspek Keuangan.....	22
4.4.1 Proyeksi Pengeluaran (<i>Cash Out</i>)	22
4.4.2 Proyeksi Pendapatan (<i>Cash In</i>)	25
4.5 Skema Pinjaman Bank.....	26

4.6	<i>Cash Flow</i>	
4.6.1	<i>Cash Flow Total</i>	27
4.6.2	<i>Cash Flow</i> Pemilik Lahan dan <i>Cash Flow</i> Alternatif	28
4.7	Analisa <i>Net Present Value (NPV)</i>	36
4.8	Analisa <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	37
4.9	Analisa <i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	38
4.10	Analisa <i>Payback Period (PP)</i>	38

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan.....	40
5.2	Saran	40

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Objek Penelitian	16
Gambar 3.2 Bagan Alir	20

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi yang berjalan lebih dari dua tahun, ditangani dengan cukup baik oleh berbagai negara. Namun, ekonomi global yang belum sepenuhnya pulih dihadapkan dengan guncangan akibat konflik geopolitik Rusia-Ukraina yang mencuat sejak akhir Februari tahun 2022. Invasi Rusia ke Ukraina tidak hanya memicu bencana kemanusiaan tetapi juga mengakibatkan perlambatan ekonomi regional serta dampak negatif global yang substansial. Presiden Joko Widodo mengungkapkan kondisi perekonomian di kawasan Asia Pasifik saat ini. Menurutnya, kondisi belum sepenuhnya pulih kendati tekanan dari pandemi *Covid-19* mulai berkurang. Jokowi mengatakan situasi kelam yang saat ini dialami kawasan Asia Pasifik masih berlanjut. Pertumbuhan ekonomi di kawasan Asia Pasifik juga diperkirakan sejumlah lembaga donor turun 0,5% menjadi 4,9%. Sementara itu, inflasi diperkirakan 8,7%, naik 2,8% dari perkiraan sebelumnya [1].

Saat ini Indonesia telah memasuki masa transisi dari status negara berkembang menuju status negara maju di dunia internasional. Indonesia juga merupakan salah satu negara dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi yaitu sekitar 5% - 6% pertahun. Perekonomian Indonesia diperkirakan mampu melanjutkan pemulihan ekonomi ditengah tekanan inflasi global dan perlambatan ekonomi beberapa negara pada keseluruhan tahun 2022[2].

Dampak dari perkembangan ekonomi yang signifikan ini dapat dilihat dari meningkatnya kesejahteraan rata-rata rakyat Indonesia. Perkembangan

ekonomi yang signifikan juga diiringi dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia. Tentunya dengan adanya penambahan penduduk maka roda perekonomian juga mengalami dampaknya. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya rakyat di Indonesia yang telah sadar akan pentingnya investasi. Indikator dari peningkatan kesejahteraan tersebut salah satunya adalah meningkatnya kemampuan sebagian besar masyarakat untuk memiliki properti seperti tanah, rumah, ruko, rukan, dan bahkan apartemen. Banyaknya rakyat Indonesia yang telah sadar akan pentingnya berinvestasi tentunya akan memberikan *impact* positif terhadap perekonomian negara. Perkembangan tersebut memberikan dampak yang khusus kepada pebisnis di Indonesia. Tentunya hal tersebut harus diiringi dengan pengetahuan mengenai investasi yang cukup [1].

Keadaan ini merupakan suatu peluang bisnis yang sangat menggiurkan bagi pengusaha-pengusaha properti di dalam dan luar negeri, sehingga saat ini bisa kita lihat semakin berkembangnya usaha penjualan properti hampir di semua kota di Indonesia tanpa terkecuali di kota Denpasar. Salah satu usaha properti di Denpasar yang paling banyak diminati adalah usaha properti Ruko (Rumah Toko). Properti ruko sangat diminati karena pada umumnya ruko dibangun di lokasi-lokasi yang strategis dan mudah dijangkau oleh konsumen. Sehingga dari segi lokasi ruko dapat dipertimbangkan sebagai salah satu instrumen investasi yang dapat memberikan laba yang cukup besar bagi pengelola investasinya. Dalam melakukan investasi perlu diperhatikan beberapa aspek penunjang usaha untuk mendapatkan laba yang maksimal dan untuk mengetahui suatu usaha layak atau tidak untuk di laksanakan. Salah satu aspek tersebut adalah aspek finansial atau keuangan.

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan analisis kelayakan investasi ruko hasil analisa kelayakan menunjukkan bahwa pembangunan kompleks pertokoan layak untuk dijalankan dengan indikator yaitu mempunyai NPV positif sebesar Rp6.565.234.357, -, memiliki IRR 17,67%

lebih tinggi dari tingkat suku bunga, PP terjadi pada tahun ke 9 bulan ke 9 serta PI sebesar 10,3%. [2]. Hal tersebut menunjukkan bahwa investasi properti di Bali khususnya Kota Denpasar sudah mengalami peningkatan. Namun ada juga bisnis ruko yang tidak menguntungkan seperti kasus berikut, permintaan suplai ruko di pusat bisnis dan perdagangan di Solo cukup tinggi. Terutama di sepanjang Jalan Slamet Riyadi mulai dari Puwosari-Gladag yang menjadi kawasan bisnis dan perkantoran. Jumlah ruko di Solo kira-kira ratusan unit, belum ditambah ruko-ruko di kawasan Solo Baru, Sukoharjo yang jumlahnya lebih dari 50 unit. Ruko yang letaknya di pusat bisnis pasti diburu pelaku bisnis atau perusahaan. Tak sedikit ruko yang kosong bahkan terkesan mangkrak selama bertahun-tahun. Hal ini mengganggu estetika dan keindahan kota. Biasanya, ruko yang kosong lantaran penyewa tidak memperpanjang masa sewa ruko. Sementara pemilik ruko masih menunggu calon penyewa yang baru. [12].

Tentunya dalam melaksanakan suatu investasi diharapkan suatu pengelola investasi dapat memahami aspek-aspek yang harus diperhatikan dalam menjalankan suatu investasi. Pada penelitian kali ini penulis berinisiatif untuk menganalisis suatu kelayakan investasi ruko yang berada di daerah Gatot Subroto (Gatsu) Timur. Penulis melaksanakan penelitian di lokasi tersebut karena lokasi tersebut sangat strategis, berada di pinggiran jalan dan lokasi yang sering dikunjungi oleh konsumen. Penulis melakukan penelitian menggunakan beberapa metode perhitungan untuk menganalisis kelayakan suatu investasi, maka dari itu penulis memilih untuk mengangkat judul "Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus: Ruko Panjul di Denpasar Timur)". Penulis mengangkat judul tersebut karena dapat dijadikan sebagai acuan untuk menganalisis suatu investasi ruko. Hal tersebut umumnya disebabkan oleh sistem penyewaan ruko di Bali khususnya kota Denpasar menggunakan sistem bangun bagi yaitu proses kerja sama antara kedua belah pihak yang pada intinya saling menguntungkan dan dalam hal

tersebut pemilik tanah hanya mengeluarkan modal berupa tanah sebagai lokasi pembangunan ruko, sedangkan seluruh biaya lain mulai dari biaya perizinan hingga pembangunan fisik ruko ditanggung oleh investor.

1.2 Rumusan Masalah

Di dalam menjalankan usaha properti ruko, hal yang harus diperhatikan yaitu mengenai sistem bagi hasil tersebut dapat terlaksana dengan baik atau tidak jika ditinjau dari segi finansial atau keuangan. Berdasarkan latar belakang masalah maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah investasi properti ruko di Jalan Gatsu Timur, Denpasar Timur dengan sistem bagi hasil layak dari segi finansial atau keuangan?

1.3 Tujuan

Dari rumusan masalah di atas, maka ada tujuan yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Menentukan kelayakan investasi properti ruko di Jalan Gatsu Timur, Denpasar Timur jika ditinjau dari segi finansial atau keuangan.

1.4 Manfaat

Hasil penelitian pada proposal skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini merupakan bagian dari proses belajar yang diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan, sehingga dapat lebih memahami pentingnya menganalisis kelayakan investasi suatu bangunan untuk pertumbuhan ekonomi.

2. Bagi Perusahaan/Instansi

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan yang berguna dan pertimbangan yang bermanfaat bagi pihak instansi terkait untuk

lebih mengetahui seberapa besar pengaruh analisa kelayakan investasi sebuah bangunan bagi pertumbuhan ekonomi.

3. Bagi Institusi Pendidikan

Memberi deskripsi tentang analisa kelayakan investasi khususnya untuk bangunan ruko dimana bukti empiris tersebut dapat dijadikan tambahan wawasan dalam penelitian selanjutnya.

1.5 Ruang Lingkup

Untuk memberikan batasan atau arahan yang jelas serta sasaran yang tepat pada penelitian yang dilakukan serta memberikan gambaran mengenai data yang diperlukan maka perlu ditetapkan ruang lingkup sebagai berikut:

1. Penulis menganalisis kelayakan investasi properti ruko di Jalan Gatot Subroto, Denpasar Timur dengan menggunakan beberapa metode perhitungan seperti *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period (PP)* serta *cash flow*.
2. Analisis dilakukan pada ruko di daerah Gatot Subroto, Denpasar Timur selama 5 tahun.
3. Lokasi dilakukan di salah satu kedai yang menyewa ruko di Jalan Gatot Subroto, Denpasar Timur.
4. Menggunakan acuan data dari salah satu kedai yang menyewa ruko di Jalan Gatot Subroto, Denpasar Timur.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan di Bab IV, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

Mengenai perhitungan kelayakan investasi pembangunan ruko menggunakan beberapa metode yaitu metode NPV (*Net Present Value*), metode BCR (*Benefit Cost Ratio*), metode IRR (*Internal Rate of Return*), dan PP (*Payback Period*) menunjukkan nilai yang positif sehingga dapat dikatakan layak dilakukan. Juga dapat ditunjukkan bahwa menggunakan dana pribadi seluruhnya dapat dikatakan lebih layak jika dibandingkan dengan menggunakan dana pinjaman di bank.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari data-data di lapangan, pada dasarnya penelitian ini telah berjalan dengan cukup baik. Namun, bukan suatu kekeliruan apabila peneliti ingin mengemukakan beberapa saran yang mudah-mudahan bermanfaat bagi kemajuan pendidikan pada umumnya. Adapun saran yang peneliti ajukan sebagai berikut:

1. Bagi investor disarankan menaikkan harga ruko dan menyesuaikan kembali dengan harga pasar yang berlaku jika akan mengambil pinjaman bank agar tidak mengalami kerugian

Daftar Pustaka

- [1] Chandra Gian Asmara, (2022, Mei). *Situasi Ekonomi Dunia Pasca Pandemi Dari Jokowi*. Jakarta: CNBC Indonesia
- [2] Ahliwan, (2015). *Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus: Lahan Dijalan Danau Sentarum Kota Pontianak)*.
- [3] Rahadian Adi Prasetyo, (2013). *Analisa Kelayakan Investasi Ruko di Kota Surakarta*
- [4] Abdullah, Thamrin, dkk. (2012). *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- [5] Gigih Widiyanto, (2020). *Kajian Kelayakan Investasi Pada Ruko Mirai Trade Center di Kabupaten Boyolali: Jurnal Matriks Teknik Sipil*
- [6] Ni Putu Yunisa Putri, (2013). *Pembangunan Ruko Amelia dari Aspek Keuangan Pada PT. Bahtera Mitra Sejahtera di Samarinda*.
- [7] I Dewa Made Sumayasa, (2015). *Analisis Kelayakan Investasi Komplek Pertokoan di Jalan Raya Petitenget Kerobokan Kuta-Bali: Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya*
- [8] WD Ulianto, (2019). *Proyek Konstruksi*.
- [9] Murtiningsih, Siti. (2005). *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia*. Departemen Ilmu Ekonomi, IPB.
- [10] Rafitas, A. B. (2005). *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Bumi Aksara, Jakarta
- [11] A. Fitriani, (2017). *Analisis Kelayakan Investasi Mesin Cetak Pada PT. Fajar Makassar Grafika*
- [12] R. Boni Eko Wicaksono, Muh Khodiq Duhri, (2023, Juni). *Tak Sedikit yang Mangkrak, Kenali Keunggulan dan Kelemahan Investasi Ruko*. Solo: Solopos Bisnis
- [13] Esa Unggul, (2023, Februari). *Cashflow untuk Menganalisis Pemasukan dan Pengeluaran Jadi Lebih Teratur*. Tangerang: Universitas Esa Unggul Bekasi.