

**Evaluasi Kelayakan Investasi Perumahan Permata Residence Pada PT. Perdana Mulya
Ramadhani Developer Dan Real Estate**¹Adisti Restu Putri¹Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi AMM¹adistirestuputri@gmail.com**Abstract**

The thesis is entitled Evaluation of Investment Feasibility of Permata Residence at PT. Perdana Mulya Ramadhani Developer and Real Estate. The type of research used is descriptive research with case study method. Where in this study data collection by looking at a case faced by PT. Perdana Mulya Ramadhani in carrying out an investment in the construction of the Permata Residence housing. The analytical tools used are Net Present Value (NPV) and Payback Period (PP). The results of analysis using the Linear Trend, show that results increase every year in terms of both demand and supply. If seen from the results of calculations using the Net Present Value (NPV) the results are Rp. 18.699.498.976,- which is more than 0, the project is said to be feasible. If we look at the calculation results using the Payback Period (PP), it's found that the company's capital will be returned within a period of 3 years 5 months, so this project is said to be feasible because the time required to return the capital is shorter than the time that has been determined for 5 years.

Keywords: *Investment feasibility, Trend Linear, Net Present Value, Payback Period.*

Abstrak

Skripsi ini berjudul Evaluasi Kelayakan Investasi Permata Residence pada PT. Perdana Mulya Ramadhani Developer dan Real Estate. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Deskriptif dengan metode Studi Kasus. Dimana dalam penelitian ini pengumpulan data dengan melihat adanya suatu kasus yang dihadapi oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani dalam melaksanakan investasi pembangunan perumahan Permata Residence. Adapun alat analisis yang digunakan adalah, *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Hasil analisis menggunakan Trend Linear, didapatkan hasil yang meningkat di setiap tahunnya baik dari segi permintaan maupun penawaran. Jika dilihat dari hasil perhitungan menggunakan *Net Present Value* (NPV) diperoleh hasil Rp. 18.699.498.976,- yaitu lebih dari 0 maka proyek dikatakan layak. Jika dilihat dari hasil perhitungan menggunakan *Payback Period*, diperoleh hasil modal perusahaan akan kembali dalam jangka waktu 3 tahun 5 bulan sehingga proyek ini dikatakan layak karena waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal lebih pendek dari waktu yang tetalah ditetapkan yaitu 5 tahun.

Kata Kunci: *Kelayakan investasi, Trend Linear, Net Present Value, Payback Period.*

PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan yang secara fungsional dapat mendukung pengembangan ekonomi dan memberikan arah pada pertumbuhan wilayah. Kondisi semacam ini mendorong investor berlomba-lomba semaksimal mungkin dalam melayani permintaan masyarakat. Selain itu, pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau berinvestasi semakin meningkat. Kenyataannya pada saat ini kebutuhan primer berupa rumah tinggal bagi Masyarakat belum sepenuhnya terpenuhi. Banyak

faktor yang mempengaruhi hal tersebut diantaranya pemerintah yang memiliki kewajiban dalam menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau memiliki keterbatasan terutama dalam hal pendanaan bagi pembangunan perumahan. Dalam rangka mengatasi permasalahan dana tersebut, pihak swasta diharapkan ikut berpartisipasi dengan berinvestasi pada sektor perumahan tersebut.

Proyek investasi memerlukan biaya yang besar sehingga diperulakan analisis kelayakan proyek yang menguntungkan karena dalam jangka Panjang dapat mempengaruhi kondisi keuangan Perusahaan. Evaluasi kelayakan investasi dilakukan untuk meminimalisir terjadinya kerugian bagi Perusahaan. Perusahaan swasta dalam melakukan investasi umumnya berorientasi untuk mendapatkan keuntungan. Hal itulah yang perlu dilakukan agar dapat diketahui waktu pengembalian dana investasi dan berapa tingkat keuntungan yang akan didapatkan oleh investor. Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perilaku pembelian perumahan diantaranya adalah faktor kebudayaan, sosial, pribadi dan psikologis. Masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja, namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan dan faktor lingkungan. Alasan masyarakat mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan pendapatan mereka. Dan untuk faktor lingkungan merupakan faktor tambahan karena faktor ini salah satu yang menentukan apakah perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya dan fasilitas umum. Untuk menilai properti, yang paling akurat adalah sesuai dengan harga pasaran dimana pertumbuhan properti akan selalu berbanding lurus dengan pertumbuhan ekonomi.

Ketika ekonomi tumbuh maka properti akan menyusul tumbuh di belakangnya, tetapi Ketika ekonomi memburuk, properti akan lebih dulu jatuh. Untuk melihat prospek properti pada suatu saat secara makro adalah dengan melihat trend suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia). Ketika suku bunga rendah artinya itu adalah saat properti sedang bagus, karena Ketika suku bunga rendah, baik kredit konstruksi bagi developer dan KPR bagi end user akan mudah terserap. Secara umum beberapa hal yang harus dinilai dalam melakukan investasi properti yaitu nilai tanah (luas tanah dikalikan dengan harga bangunan), dan *premium value* (misalnya lokasinya yang strategis) Permasalahan tempat tinggal yang dihadapi oleh penduduk yang tinggal di daerah pedesaan pada umumnya adalah lemahnya kemampuan ekonomi serta kurangnya pendidikan dan pengetahuan tentang bagaimana membangun rumah yang sehat dan layak. Sedangkan permasalahan yang dihadapi oleh penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan di kota yang

mengakibatkan harga rumah atau tanah sangat tinggi dan sulit didapatkan, ditambah lagi dengan permasalahan seperti lemahnya tingkat ekonomi penduduk kota yang berpengaruh pada kemampuan untuk memiliki rumah (Adib, 2014).

Kebutuhan perumahan bagi penduduk perkotaan di Indonesia saat ini pada umumnya dilaksanakan secara informal yang mencapai 85% dari total pembangunan rumah, sisanya sebesar 15% dilaksanakan secara formal oleh pemerintah melalui Perum Perumnas, swasta terutama melalui Persatuan Perusahaan Real Estate (REI) dan koperasi. Kebutuhan akan rumah di Provinsi Nusa Tenggara Barat yang masih belum terpenuhi ialah sebesar 14.403 unit. Jumlah paling banyak terjadi di Kabupaten Lombok Timur yakni sejumlah 5.490 unit. (Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).

Tingkat kepadatan penduduk di wilayah Lombok Timur hingga saat ini mencapai angka 1.200.612 jiwa. Keadaan lahan yang ada di Kabupaten Lombok Timur memiliki rumah yang kriteria dan standarisasinya belum mencukupi ke dalam syarat rumah layak huni, sehingga hal ini yang mendorong investor untuk melakukan pembangunan yang baik di wilayah Lombok Timur. Salah satu pengembang swasta yang ada di NTB khususnya Kota Mataram adalah PT. Perdana Mulya Ramadhani yang tergabung dalam real estate Indonesia di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kota Mataram. PT. Perdana Mulya Ramadhani adalah perusahaan pelaksanaan konstruksi berbentuk PT, badan usaha berpengalaman yang mengerjakan proyek nasional yaitu menyediakan rumah dengan berbagai tipe dengan mencoba memberikan penawaran perumahan yang salah satunya diberi nama Perumahan Permata Residence, dimana perumahan ini memiliki keunggulan yaitu harga yang terjangkau, desain bangunan yang menarik, dan fasilitas yang lengkap. Dari data perbandingan jumlah status kepemilikan tempat tinggal dengan status milik sendiri (perumahan) dimana pada tahun 2019 terdapat sekitar 229/637 menjadi 247.336 di tahun 2020. Dan untuk status kepemilikan tempat tinggal dengan status milik sendiri (non perumahan) pada tahun 2019 sebesar 342.505 dan kemudian menjadi 329.712 pada tahun 2020.

Maka dari itu terdapat peluang bagi *developer* sebagai pelaku usaha industri perumahan untuk melakukan pengembangan di kawasan tersebut. Menurut Syahyunan (2015:1) investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang. Selain mementingkan kelancaran dalam penjualan unit rumah, Perusahaan juga harus mampu memasarkan produk

mereka agar mampu terjual banyak dan banyak diminati oleh para Masyarakat. Strategi pemasaran adalah serangkaian tujuan dan sasaran, kebijakan serta aturan yang memberikan arah kepada usaha-usaha pemasaran dari waktu ke waktu pada masing-masing tingkatan serta lokasinya. Strategi pemasaran secara umum terdiri dari tiga tahapan, yaitu segmentasi pasar (*segmenting*), penetapan pasar sasaran (*targeting*), dan penetapan posisi pasar (*positioning*).

Dalam hal ini penelitian yang akan dilakukan terhadap investasi perumahan yaitu menggunakan *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Penelitian yang sudah dilakukan untuk menilai kelayakan investasi dengan melakukan penilaian kelayakan finansial yang digunakan yaitu, *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PP), dimana hasil penelitiannya berbeda-beda, yaitu penelitian Apri Andri Martono (2018) melakukan penelitian dengan judul “Analisa Investasi dan Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Griya Asri di Karanganyar”. Hasil dari perhitungan rencana anggaran biaya yaitu biaya total proyek sebesar Rp.8.435.159.662 dan estimasi total pendapatan sebesar Rp.10.865.046.140 dengan umur investasi selama 2 tahun dan bunga 10% per tahun. Pada analisa keuangan diperoleh *Net Present Value* sebesar Rp. 1.045.855.711, *Internal Rate of Return* 14,40%, *Benefit Cost Ratio* 1,12, *Profitability Index* 1,12 dan *Break Even Point* 77,63% dari penjualan rumah.

Dari hasil tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa investasi proyek tersebut diterima. Jika dibandingkan dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh peneliti lain, hasil investasi sama yaitu dikatakan layak untuk diterima dan dijalankan namun jika dilihat dari penelitian lain, terdapat metode yang lebih banyak digunakan untuk mengetahui kelayakan investasi yang lebih jelas. Ricka Purnomo Putri (2018) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Jakarta Regency di Samarinda”. Penelitian tersebut dilakukan di Samarinda. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana studi investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency dan mengetahui kelayakan investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency. Metode penelitian yang digunakan adalah metode *Payback Period*, NPV, dan IRR. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa dengan menggunakan *Payback Period* (PP) atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, didapat hasilnya ialah 3 tahun. Berdasarkan metode *Payback Period* maka proyek ini layak karena waktu pengembalian investasi lebih cepat dibandingkan jangka waktu pinjaman selama 4 tahun 3 bulan, maka proyek investasi ini layak. Kemudian dari hasil

perhitungan NPV didapatkan NPV positif yaitu sebesar Rp. 1.295.232.600. Dengan nilai NPV positif, maka nilai proyek investasi ini pun layak dari hasil perhitungan NPV. Dari hasil perhitungan IRR sebesar 12,79% lebih tinggi dari tingkat suku bunga yaitu 12,0% yang berarti nilai ini lebih besar dari suku bunga yang digunakan maka proyek investasi ini layak. Dari hasil analisa kelayakan investasi proyek pembangunan perumahan Edelweis Regency di Samarinda ialah layak untuk dilakukan. Reza Pahlawan (2019) melakukan penelitian dengan judul “Evaluasi Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Griya Semai di Cikeas”.

Penelitian tersebut dilakukan di Samarinda. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana studi investasi pembangunan perumahan Griya Semai dan mengetahui kelayakan investasi pembangunan perumahan Griya Semai. Metode penelitian yang digunakan adalah metode *Payback Period*, NPV, dan IRR. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa dengan menggunakan *Payback Period* (PP) atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, didapat hasilnya ialah 3 tahun. Berdasarkan metode *Payback Period* maka proyek ini layak karena waktu pengembalian investasi lebih cepat dibandingkan jangka waktu pinjaman selama 4 tahun 3 bulan, maka proyek investasi ini layak. Kemudian dari hasil perhitungan NPV didapatkan NPV positif yaitu sebesar Rp. 1.295.232.600. Dengan nilai NPV positif, maka nilai proyek investasi ini pun layak dari hasil perhitungan NPV. Dari hasil perhitungan IRR sebesar 12,79% lebih tinggi dari tingkat suku bunga yaitu 12,0% yang berarti nilai ini lebih besar dari suku bunga yang digunakan maka proyek investasi ini layak. Dari hasil kelayakan investasi proyek pembangunan perumahan Griya Semai di Cikeas ialah layak untuk dilakukan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan gambaran secara tetap yaitu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang yang bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, factual, actual mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena dimiliki. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan bertemu langsung dengan pemilik perusahaan PT. Perdana Mulya Ramadhani untuk menanyakan kepentingan dokumen yang dibutuhkan dalam penelitian.

Sedangkan melalui dokumentasi dilakukan dengan teknik mengumpulkan data membaca, mengamati, mengelola laporan-laporan serta catatan yang menunjang penelitian.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Data kuantitatif, adalah jenis data yang dapat diukur atau dapat di hitung secara langsung, yang berupa informasi atau penjelasan yang dinyatakan dalam bentuk angka dalam hal ini data kuantitatif yaitu jumlah kebutuhan dana untuk modal kerja, sumber dana yang efisien, tingkat suku bunga. Data kualitatif yaitu data yang berupa pendapat atau *judgement* sehingga tidak berupa angka dan tidak dapat diukur secara langsung. Dalam penelitian ini yang tergolong data kualitatif yaitu data tentang kebijakan manajemen seperti kebijakan pembelian dan penjualan. Sumber data dalam penelitian ini adalah Data Primer, yaitu data yang di kumpulkan melalui pihak pertama, biasanya dapat melalui wawancara (Suharsimi Arikunto (2013:172).

Dalam hal ini data yang diperoleh langsung dari pihak PT. Perdana Mulya Ramadhani. Data laporan keuangan yang dibutuhkan seperti biaya-biaya operasional, pendapatan, biaya penyusutan, pajak dan laba setelah pajak atau *Earning After Tax* (EAT). Data sekunder, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. (Suharsimi Arikunto (prosedur penelitian suatu pendekatan hal.129). Dalam proyek konstruksi perlu adanya suatu perencanaan yang baik dalam rangka mencapai tujuan yang diharapkan. Dalam tahapan pemasaran pada proyek perumahan perlu merencanakan jadwal tahapan pemasaran, sehingga penjualan rumah per unit dapat dicapai sesuai target yang direncanakan. Dimana pengolahan tanah pada suatu lahan adalah usaha pengembangan/pematangan di atas tanah tersebut terkait dengan kesiapan dari sumber daya yaitu pendanaan (modal pemilik dan kredit dari bank) dan tenaga kerja. Sedangkan karakteristik fisik berupa tanah bersifat unique artinya bersifat tetap dimana posisi tanah satu dengan lainnya tidak bisa dipindahkan.

Hal tersebut dapat diartikan bahwa usaha pembangunan perumahan (*real estate*) memerlukan biaya awal yang cukup besar dengan memakan waktu yang lama, sedangkan penghasilan akan diperoleh saat pada tahap penjualan pada masa yang akan datang. Karakteristik dasar dari suatu pengeluaran modal (atau proyek) adalah bahwa proyek tersebut umumnya memerlukan pengeluaran saat ini untuk memperoleh manfaat di masa yang akan datang. Manfaat ini bisa berwujud manfaat dalam bentuk uang, bisa juga tidak. Saat ini sering dilakukan analisa investasi dengan pendekatan yang pasti baik besaran maupun waktunya. Jelas ini merupakan hal

yang patut dipertimbangkan, karena dalam kehidupan nyata menunjukkan bahwa apa yang akan terjadi di masa yang akan datang tidak dapat dipastikan pada masa sekarang sehingga harus diperhatikan aspek risiko dan ketidakpastian yang ada.

Penanaman modal dalam suatu usaha baik untuk usaha baru maupun perluasan usaha yang sudah ada, biasanya disesuaikan dengan tujuan perusahaan dan bentuk badan usahanya. Bagi perusahaan yang didirikan untuk tujuan total profit (biasanya berbadan hukum Perseroan Terbatas) yang paling utama adalah seberapa lama pengembalian dana yang ditanam pada bisnis tersebut agar segera bisa kembali. Hal ini berarti bahwa sebelum perusahaan dijalankan, maka terlebih dahulu perlu dihitung apakah bisnis yang akan dijalankan benar-benar dapat mengembalikan uang yang telah diinvestasikan pada bisnis tersebut dalam jangka waktu tertentu dan dapat memberikan keuntungan finansial. Menurut (William F.S 2014:9), dikenal dua bentuk investasi yaitu real investment dimana investasi nyata secara umum melibatkan asset berwujud, seperti tanah, mesin atau pabrik. Dan financial investment yaitu melibatkan kontrak tertulis, seperti saham biasa (common stock) dan obligasi (bond). Pada dua bentuk investasi ini William F. Sharpe menegaskan bahwa pada perekonomian primitif hampir semua investasi lebih ke investasi nyata, sedangkan pada perekonomian modern lebih banyak dilakukan investasi keuangan.

Adapun metode perhitungan menggunakan *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Evaluasi finansial bertujuan untuk mengetahui perkiraan dalam hal pendanaan dan aliran kas, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya bisnis yang dijalankan. Menurut Abdi Sastroyo (2015) evaluasi finansial merupakan suatu proses yang membandingkan antara biaya dan manfaat untuk menentukan apakah suatu bisnis akan menguntungkan selama unsur bisnis. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). *Net Present Value* (NPV) merupakan metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang dari aliran kas neto (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari suatu investasi. Adapun kriteria keputusan NPV terhadap investasi yang akan dilakukan yaitu jika $NPV > 0$ proyek bisa dijalankan, $NPV < 0$ proyek akan ditolak, dan jika $NPV = 0$ maka apabila proyek dilaksanakan atau tidak dilaksanakan tidak berpengaruh pada keuangan perusahaan. NPV sebesar nol menyiratkan bahwa arus kas proyek sudah mencukupi untuk membayar kembali modal yang diinvestasikan dan memberikan tingkat pengembalian yang diperlukan atas modal tersebut. Jika proyek memiliki NPV positif, maka proyek tersebut menghasilkan lebih banyak kas dari yang

dibutuhkan kepada pemegang saham perusahaan. Sedangkan apabila NPV negatif, maka akan mengakibatkan kerugian bagi proyek tersebut dan proyek tersebut tidak layak dilaksanakan.

Metode payback period ini merupakan teknik untuk mengukur kecepatan suatu investasi dapat ditutup kembali atau jangka waktu yang diperlukan untuk menutup kembali investasi awal (initial investment), karena satuan hasilnya bukan menggunakan persentase tetapi satuan tahunan, bulanan dan hari. Dengan menggunakan metode Payback Period, maka layak atau tidaknya suatu investasi diketahui dari jumlah period yang diperlukan untuk mengembalikan investasi. Jika waktu pengembalian modal lebih lama dari jangka waktu pengembalian investasi maksimum yang telah ditetapkan, maka investasi yang direncanakan tidak layak untuk dilaksanakan. Sebaliknya jika waktu pengembalian modal lebih pendek dari jangka waktu pengembalian investasi maksimum yang telah ditetapkan, maka investasi yang direncanakan layak untuk dilaksanakan.

Metode Payback Period (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan cash bersih (proceed) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan 100% menggunakan modal sendiri. Jika Payback Period suatu rencana investasi/ proyek mempunyai waktu yang lebih pendek dibandingkan dengan payback period yang ditetapkan oleh investor/ perusahaan, maka rencana investasi/ proyek dapat diterima. Jika payback period suatu rencana investasi/ proyek mempunyai waktu yang lebih panjang dibandingkan dengan payback period yang ditetapkan oleh investor/ perusahaan, maka rencana investasi/ proyek ditolak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dicantumkan maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui evaluasi kelayakan investasi pada PT. Perdana Mulya Ramadhani Developer Dan Real Estate ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran dan aspek finansial. Estimasi biaya-biaya yang akan dikeluarkan selama periode tertentu, termasuk jenis-jenis biaya yang akan dikeluarkan perlu dirinci serinci mungkin. Semua ini tentunya menggunakan asumsi-asumsi tertentu yang akhirnya akan dituangkan dalam aliran kas (*cash flow*) perusahaan selama periode usaha. Begitu juga dengan membuat estimasi pendapatan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang perlu dilakukan perhitungan secara cermat dengan membandingkan data dan informasi yang ada sebelumnya. Dengan dibuatnya aliran kas perusahaan, kemudian dinilai kelayakan investasi

tersebut, melalui kriteria kelayakan investasi. Tujuannya adalah untuk menilai apakah investasi layak atau tidak untuk dijalankan dapat dilihat dari aspek keuangan. Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan melalui pendekatan *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

Dunia bisnis memerlukan sistem pengukuran kelayakan bisnis yang lebih akurat dengan menampilkan data-data sebagai bukti pendukung dan dihitung sesuai dengan kenyataannya baik mengalami defisit ataupun surplus, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan calon investor untuk menanamkan modalnya dalam perusahaan tersebut. Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan dan merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya. Penelitian aspek keuangan meliputi penilaian sumber-sumber dana yang akan diperoleh, kebutuhan biaya investasi, estimasi pendapatan, dan biaya investasi selama beberapa periode termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur investasi. Kelayakan investasi yang akurat dan terpercaya dapat memberikan feedback yang positif terhadap perusahaan.

Dalam hal ini peneliti menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP) sebagai alat untuk mengukur tingkat kelayakan suatu investasi perumahan milik PT. Perdana Mulya Ramadhani. PT. Perdana Mulya Ramadhani telah melakukan penjualan perumahan selama 4 tahun yaitu 2019-2022 berdasar dengan jumlah permintaan dari konsumen yang telah terpenuhi setiap tahunnya.

Sehingga dapat disimpulkan laporan penjualan perusahaan sesuai dengan pemasaran yang telah dilakukan sebagai berikut :

**Tabel 4.1 Jumlah Permintaan dan Penawaran PT. Perdana Mulya Ramadhani
2019-2022**

Tahun	Jumlah Permintaan (unit)	Jumlah Penawaran (unit)
2019	41	40
2020	64	60
2021	107	100
2022	205	200

Sumber : PT. Perdana Mulya Ramadhani data diolah

Adapun ringkasan hasil perkembangan laporan neraca dan laba rugi PT. Perdana Mulya Ramadhani tahun 2019-2022

Tabel 4.2 Data Keuangan PT. Perdana Mulya Ramadhani Tahun 2019-2022

Keterangan	Tahun			
	2019	2020	2021	2022
Total Aset	2.123.910.000.000	938.576.840.000	836.147.596.000	243.246.614.000
Modal	2.049.125.070.000	860.901.517.000	775.993.093.000	219.094.468.000
Laba Bersih	29.097.576.000	12.483.072.000	10.786.304.000	3.089.232.000

Sumber : PT. Perdana Mulya Ramadhani data diolah

Berdasarkan data penulis tertarik untuk melakukan evaluasi dengan bertujuan untuk mengetahui bagaimana tingkat kelayakan investasi pada PT. Perdana Mulya Ramadhani tahun 2019-2022 menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

Namun sebelumnya, dalam aspek pasar dan pemasaran, data permintaan dan penawaran yang terjadi pada PT. Perdana Mulya Ramadhani sebagai berikut :

Tabel 4.3 Permintaan Konsumen Tahun 2019-2022

Tahun	Permintaan (unit)
2019	41
2020	64
2021	107
2022	205

Sumber : PT. Perdana Mulya Ramadhani data diolah

Hasil data menunjukkan bahwa pada tahun 2019 hingga 2022 terjadi kenaikan terhadap permintaan oleh konsumen kepada PT. Perdana Mulya Ramadhani.

Tabel 4.4 Penawaran PT. Perdana Mulya Ramadhani Tahun 2019-2022

Tahun	Penawaran (unit)
2019	40
2020	60
2021	100
2022	200

Sumber : PT. Perdana Mulya Ramadhani data diolah

Jika dilihat dari hasil data menunjukkan tabel penawaran bahwa pada tahun 2019 hingga 2022 terjadi kenaikan terhadap penawaran oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani dan hasil ini hampir sesuai dengan jumlah permintaan konsumen. Pengolahan data selanjutnya menggunakan aspek finansial yaitu dengan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

Tabel 4.5 Metode Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Tahun	Cash flow	Discount Factor (8%)	Present Value of Cash Flow
2019	46.417.576.000	0,926	42.982.675.376
2020	10.203.072.000	0,857	8.744.032.704
2021	8.506.304.000	0,794	6.754.005.376
2022	79.209.232.000	0,735	58.218.785.520
Total Present Value of Cash Flow			116.699.498.976
Present Value of Investment			98.000.000.000
NPV			18.699.498.976

Sumber : PT. Perdana Mulya Ramadhani data diolah

Seperti dilihat pada tabel dengan discount factor sebesar 8% diperoleh *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 18.699.498.976, sesuai dengan kriteria penilaian, bila *Net Present Value* (NPV) yang dihasilkan positif maka proyek tersebut layak untuk dijalankan karena akan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Jadi dapat disimpulkan bahwa proyek yang akan dilakukan oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani layak. Selain menggunakan *Net Present Value* (NPV), peneliti menggunakan metode *Payback Period* (PP).

Metode ini digunakan untuk menghitung lamanya waktu yang dibutuhkan agar dapat menutup kembali seluruh pengeluaran investasi dengan menggunakan arus kas bersih (Net Cash Flow) atau dengan kata lain menghitung jangka waktu pengembalian investasi. Dari proyek ini, perusahaan mengharapkan modalnya kembali paling lambat dalam jangka waktu 4 tahun dengan investasi awal 98.000.000.000,-. Perhitungan payback period pada obyek tersebut dapat dilihat sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Investasi} &= \text{Rp. } 98.000.000.000 \\
 \text{Cash Flow 2019} &= \underline{\text{Rp. } 46.417.576.000} \text{ (-)} \\
 &= \text{Rp. } 51.582.424.000 \\
 \text{Cash Flow 2020} &= \underline{\text{Rp. } 10.203.072.000} \text{ (-)} \\
 &= \text{Rp. } 41.379.352.000 \\
 \text{Cash Flow 2021} &= \underline{\text{Rp. } 8.506.304.000} \text{ (-)} \\
 &= \text{Rp. } 32.873.048.000 \\
 \text{Cash Flow 2022} &= \text{Rp. } 79.209.232.000 \\
 \text{Jadi payback period} &= 3 \text{ Tahun} + \frac{32.873.048.000}{79.209.232.000} \\
 &= 3 \text{ Tahun} + 0,41 \\
 &= 3 \text{ tahun } 5 \text{ bulan}
 \end{aligned}$$

Dari hasil payback period, terlihat bahwa modal perusahaan akan kembali dalam jangka waktu 3 tahun 5 bulan. Dengan demikian rencana investasi yang akan dilakukan oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani layak atau dapat diterima. Ini dikarenakan waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana atau modal yang ditanamkan lebih pendek dari waktu yang telah ditetapkan yaitu berdasarkan data perhitungan payback period diperoleh bahwa nilai investasinya telah kembali sebelum umur proyek bisnis habis selama 3 tahun 5 bulan. Analisa atas investasi pada dasarnya dilakukan dengan cara menghitung arus kas masuk bersih (arus kas setelah pajak) yang diterima dari proyek investasi selama umur ekonomis.

Kas bersih atau proceeds yang dimaksud adalah selisih dari arus kas masuk dengan arus kas keluar dari kegiatan operasional. Di dalam perhitungan analisa kelayakan investasi pada umumnya memasukkan unsur *time value of money* (nilai waktu dari uang). Untuk keperluan itu, di dalam perhitungannya diperlukan suatu tingkat diskonto (*discount rate*) yang sesuai. Tingkat diskonto yang ditetapkan dalam menganalisa suatu investasi biasanya dikaitkan dengan tingkat bunga deposito pada bank pemerintah untuk modal sendiri dan tingkat modal pinjaman yang berlaku dengan tingkat suku bunga bank sebesar 13% untuk modal pinjaman. Terkadang dalam prakteknya, sekalipun telah dilakukan Analisa dengan baik dan benar factor kegagalan suatu bisnis tetap ada.

Hal ini disebabkan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan banyak sekali hambatan-hambatan yang akan dihadapi dan resiko yang mungkin timbul setelah usaha berjalan. Oleh sebab itu, untuk menghindari kegagalan ini perlu dilakukan studi sebelum bisnis tersebut dijalankan. Dalam prakteknya, pembiayaan suatu bisnis berasal dari dana yang diperoleh secara gabungan antara modal sendiri dengan modal pinjaman. Apalagi untuk bisnis baru tidak akan mungkin memperoleh modal secara pinjaman seratus persen, mengingat belum adanya kepercayaan dari pihak investor. Yang perlu memperoleh perhatian berkaitan dengan perolehan modal adalah masa pengembalian modal dalam jangka waktu tertentu.

Tingkat pengembalian ini tergantung dari perjanjian dan estimasi keuntungan yang akan diperoleh pada masa-masa yang akan datang. Estimasi keuntungan diperoleh dari selisih pendapatan dengan biaya dalam suatu periode tertentu. Besar kecilnya keuntungan sangat berperan dalam pengembalian dana suatu bisnis. Oleh karena itu hal ini sangat cocok untuk mengukur estimasi biaya dan pendapatan untuk kelayakan suatu investasi dapat diterima atau tidaknya, serta

mendapatkan keuntungan atau tidaknya. Dan hal ini berpengaruh besar terhadap waktu pengembalian keseluruhan modal yang telah dikeluarkan oleh Perusahaan.

SIMPULAN

Berdasarkan data permintaan dan penawaran yang terjadi menunjukkan adanya peningkatan setiap tahunnya antara permintaan yang diharapkan oleh konsumen dan penawaran yang dilakukan oleh perusahaan. Hasil data menunjukkan perusahaan sudah mampu memenuhi permintaan unit rumah terhadap jumlah permintaan konsumen. Dalam aspek finansial, Perhitungan dengan metode *Net Present Value* (NPV) menunjukkan bahwa nilai diperoleh sebesar Rp 18.699.498.976 yaitu lebih dari 0, sesuai dengan kriteria penilaian, bila Net Present Value yang dihasilkan positif maka proyek tersebut layak untuk dijalankan karena akan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang.

Jadi dapat disimpulkan bahwa proyek yang akan dilakukan oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani layak. Perhitungan dengan metode *Payback Period*, terlihat bahwa modal perusahaan akan kembali dalam jangka waktu 3 tahun 5 bulan. Dengan demikian rencana investasi yang akan dilakukan oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani layak atau dapat diterima. Ini dikarenakan waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana atau modal yang ditanamkan lebih pendek dari waktu yang telah ditetapkan yaitu berdasarkan data perhitungan payback period diperoleh bahwa nilai investasinya telah kembali sebelum umur proyek bisnis habis selama 3 tahun 5 bulan. Dilihat dari kedua metode tersebut, maka investasi yang dilakukan oleh PT. Perdana Mulya Ramadhani yaitu pembangunan perumahan permata residence ini dikatakan layak atau dapat diterima, karena diperoleh hasil yang positif dikedua metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis dan memperkuat penelitian terdahulu. Penelitian ini diharapkan dapat melatih dan meningkatkan kemampuan berfikir peneliti dalam mengaplikasikan ilmu manajemen yang diperoleh khususnya dalam bidang manajemen keuangan. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi dan memberikan sumbangan koseptual bagi peneliti yang akan datang.

Dari hasil data dan kesimpulan yang telah diuraikan tersebut, maka dapat diberikan saran dari aspek pasar dan pemasaran diharapkan kepada usaha milik PT. Perdana Mulya Ramadhani untum tetap menjaga kestabilan dalam pertahanan jumlah unit produk maupun diharapkan mampu meningkatkan jumlah unit produk yang akan dipasarkan. Dari aspek finansial, diharapkan kepada

usaha milik PT. Perdana Mulya Ramadhani untuk tetap mempertahankan peningkatan jumlah penjualan dalam setiap tahunnya, sehingga usaha investasi yang dijalankan bisa lebih berkembang lagi. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan dalam penelitiannya menambahkan rasio keuangan secara keseluruhan dalam penelitiannya dengan harapan bisa mendapatkan hasil yang lebih baik dan bisa dijadikan sebagai pembandingan dengan hasil penelitian sebelumnya. Dalam menentukan lokasi pembangunan perumahan perlu pertimbangan dari beberapa aspek antara lain: lokasi yang strategis, keamanan lingkungan sekitar, akses mudah dan memadai sangat berpengaruh pada minat konsumen. Dalam hal pemasaran perumahan tempatkanlah manajemen pemasaran sebagai bagian terpenting dalam Perusahaan demi mencapai tujuan bisnis yaitu profitabilitas yang tinggi. Karena target pemasaran yang gagal akan mengakibatkan biaya konstruksi yang meningkat. Diharapkan system saran angkutan umum supaya lebih ditingkatkan sehingga dapat diakses mudah oleh penghuni perumahan yang berada di pinggir kota.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto. Suharsimi. 2013. *Metodologi Penelitian, Edisi Tujuh*. Jakarta.
- Aslar. 2012. *Manajemen Keuangan Cetakan Ketujuh*. Yogyakarta: Ekonesia.
- Assauri, Sofyan. 2018. *Manajemen Pemasaran, Edisi Pertama, Cetakan Kedelapan*. Jakarta, Raja Grafindo,
- Bambang Sugeng, 2017. *Kelayakan Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya Ditinjau Dari Aspek Finansial*. Surabaya: (Skripsi, dipublikasikan) Institut Teknologi Sepuluh November. Surabaya.
- Basri dan Gitusudarmo. 2013. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: BPFE.
- Chaerul Djakam. 2014. *Manajemen Biaya Penekanan Strategis*. Edisi 3. Salemba Empat: Jakarta.
- Dunia dan Abdullah. 2012. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia Bogor.
- Eddy Soeryanto Soegoto. 2014. *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*. Bumi Aksara: Jakarta.