

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Umum

Dalam sebuah perumahan, perumahan tersebut dapat kita lihat dan teliti, apakah perumahan tersebut layak dan dapat diinvestasikan nantinya. Berikut ini peneliti akan menguraikan beberapa penelitian yang penulis pelajari berkaitan dengan analisa kelayakan perumahan.

Rezky (2017), melakukan penelitian tentang “Studi Kelayakan Finansial Pada Perumahan Sabrina Regency”. Dalam pelaksanaan investasi proyek perumahan, banyak faktor yang mempengaruhi keuntungan investasi tersebut di masa yang akan datang dan akan dapat diperkirakan kelayakan dari investasi tersebut. Studi ini dilakukan dengan pengolahan data cash flow berupa NPV dan IRR, selain itu data kasar diperoleh dari lapangan sangat terbatas sehingga diperlukan system survey dan wawancara langsung untuk melengkapi kekurangan data. Di tinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode Net Present Value (NPV) diperoleh hasil Rp 748.712.000 > 0, sehingga pembangunan perumahan SABRINA REGENCY layak untuk direalisasikan. Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode Benefit Cost Ratio (BCR) diperoleh hasil 1,32 > 1, sehingga pembangunan perumahan SABRINA REGENCY layak untuk direalisasikan. Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode Internal Rate Return (IRR) diperoleh hasil 30% > 0,96%, sehingga pembangunan perumahan SABRINA REGENCY layak untuk direalisasikan. Waktu pengembalian investasi (Payback Period) terjadi pada bulan Agustus 2017.

Pandu (2016), melakukan penelitian tentang “Evaluasi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan”. Dalam studi ini peneliti mencoba mengevaluasi proyek pembangunan perumahan yang dilakukan di wilayah Kota Sorong, Papua dengan beberapa metode diantaranya metode *Break Event Point* (BEP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP) dan *Profitability Index* (PI). Proyek Perumahan yang dikaji yaitu Perumahan Griya Pekerja Sejahtera dan data proyek didapatkan dari PT. Bogowonto Multi Karya.

Evaluasi kelayakan dianalisis pada data rencana dan realisasi. Berdasarkan analisis menggunakan kelima metode di atas, didapatkan hasil pada Rencana Anggaran Biaya (RAB), keuntungan yang direncanakan perusahaan sebesar Rp 2.008.600.000 dan Realisasi Biaya keuntungan yang diperoleh perusahaan sebesar Rp 2.900.500.000. Hasil analisis metode BEP (*Break Event Point*) rencana terjadi pada 12 Desember 2015 dengan total pendapatan yang diperoleh Rp 16.901.605.710, sedangkan BEP realisasi 8 hari lebih awal yaitu pada 4 Desember 2015 dengan total pendapatan perusahaan Rp 18.173.037.215. Net Present Value (NPV) rencana diperoleh sebesar Rp 1.770.551.614 dan NPV realisasinya sebesar Rp 2.192.094.720. Hasil tersebut menunjukkan nilai $NPV > 0$ dan proyek ini layak untuk dilaksanakan. Metode Internal Rate of Return (IRR) rencana dan realisasi didapatkan nilai masing-masing sebesar 6,74% dan 6,84%. Angka tersebut menunjukkan bahwa investasi proyek perumahan layak diterima dan dilaksanakan, karena nilai $IRR > MARR$ (Minimum Attractive Rate of Return). Hasil analisis metode Payback Period (PP) lamanya waktu yang direncanakan untuk mengembalikan biaya investasi terjadi pada tanggal 3 Maret 2016 dan periode pengembalian dengan memperhatikan tingkat suku bunga bank terjadi 1 April 2016 sedangkan dalam pelaksanaannya, lama waktu yang diperlukan untuk mengembalikan biaya investasi dengan metode ini terjadi pada 26 Maret 2016 dan periode pengembalian dengan memperhatikan tingkat suku bunga bank juga terjadi pada 26 Maret 2016. Besarnya tingkat keuntungan atau profit yang direncanakan menggunakan metode Profitability Index (PI) yang direncanakan perusahaan adalah 0,984 dan realisasi besarnya tingkat keuntungan perusahaan sebesar 1,134. Hal ini menunjukkan bahwa proyek ini diterima dan layak untuk dilaksanakan.

Andini (2013), melakukan penelitian tentang “Analisa Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya”. Saat ini sedang dikembangkan pembangunan perumahan “Green Semanggi Mangrove” di Surabaya Timur. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan Perumahan Green Semanggi Mangrove terhadap segi finansial dengan kriteria kelayakan investasi yaitu NPV, IRR, dan PI kemudian diuji tingkat sensitivitasnya

untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan tersebut. Dari segi finansial, harapan pengembalian investasi dengan umur 5 tahun dapat terpenuhi dengan IRR 23% atau 12% lebih besar dari MARR. Dengan nilai investasi sebesar Rp. 77,097,749,601,- dihasilkan NPV sebesar Rp. 6,548,706,541,- didasarkan pada tingkat okupansi 35%. Dari hasil perhitungan analisa sensitivitas, dapat dilihat bahwa investasi proyek Perumahan Green Semanggi Mangrove akan tetap bisa diterima sampai batas maksimum biaya investasi bertambah hingga 25%.

Martono (2013), melakukan penelitian tentang “Analisa Investasi Dan Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Griya Asri Di Karanganyer”. Berdasarkan penelitian mengenai analisa kelayakan investasi perumahan griya asri yang telah dilaksanakan, melalui survei lapangan dan penyebaran kuisisioner. Metode Penelitian ini menggunakan kuisisioner yang bertujuan untuk mengetahui tingkat perekonomian dan karakteristik dalam kehidupan masyarakat mengenai perbedaan selera/ekspektasi masyarakat akan kebutuhan perumahan. kemudian hal ini dapat membuka peluang bagi pengembang (*developer*) untuk memberi solusi dalam memenuhi kebutuhan akan hunian bagi masyarakat dan mewujudkannya berupa sebuah perumahan bagi mereka yang sebelumnya memperhatikan kajian beberapa aspek diantaranya aspek lokasi, aspek sosial, aspek lingkungan, aspek pasar, aspek teknis aspek finansial, aspek ekonomi, dan aspek hukum, agar nantinya setelah diterima atau dilaksanakan dapat mencapai hasil yang sesuai dan berjalan lancar dengan apa yang telah direncanakan. 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% pertahun. pada analisa keuangan diperoleh, *Net Present Value* Rp 1.045.855.711 *Internal Rate of Return* 14,40%, *Benefit Cost Ratio* 1,12, *Indeks Profitabilitas* 1,12 dan *Break event point* 77,63 % dari penjualan rumah. dari hasil di atas dapat diambil kesimpulan bahwa investasi proyek tersebut dapat diterima.

Putra (2013), melakukan penelitian tentang “Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru Dengan Sistem Bagi Hasil Oleh PT. Gilang Permata”. Lokasi penelitian berada pada Jl.Gajah

Mungkur, Bukit barisan, tenayan raya – pekanbaru, dengan luas tanah 230 m x 22,5 m. Pembangunan perumahan ini pun dilakukan dengan sistem bagi hasil, dimana pemilik tanah menginginkan lima rumah di tambah uang tunai sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dari total pembangunan perumahan sebanyak 25 unit rumah dan untuk PT. Gilang Permata dengan modal pembangunan rumah sebanyak 25 unit di tambah uang tunai sebesar Rp.350.000.000 berhak atas 20 rumah yang nantinya akan di jual kepada konsumen dengan keinginan terjualnya rumah dalam rentang waktu 2 tahun, adapun luas tanah yang akan di bangun rumah adalah seluas 9 m x 22,5 m dengan tipe rumah 70/200 untuk 20 rumah yang akan di jual ke konsumen, dan 10 m x 22,5 m dengan tipe rumah 70/225 sebanyak 5 rumah yang nantinya akan di bagi kepada pemilik tanah. Berdasarkan hasil dari analisis pasar dan pemasaran maka di simpulkan bahwa Rencana Anggaran Biaya (RAB), *Lay Out* bangunan dan Lokasi perumahan layak di bangun karena sesuai dengan keinginan konsumen. Sehingga pada aspek teknis dapat di nyatakan bahwa perumahan layak untuk di bangun. Berdasarkan pengolahan serta analisa data diperoleh nilai *NPV* sebesar Rp. 814,769,500 bernilai positif, berdasarkan kriteria ini berarti investasi perumahan ini tidak merugi dan layak untuk dibangun dan di kembangkan. Berdasarkan kriteria pengolahan *IRR* bahwa nilai suku bunga pengembalian investasi sebesar 27,87% lebih besar daripada suku bunga pinjaman bank (*MARR*) sebesar 15%, berdasarkan metode *IRR* investasi perumahan ini tidak merugi dan layak untuk dibangun dan di kembangkan. Jika dilihat dari pengolahan dan analisa metode *Payback Period (PP)* diketahui bahwa perumahan layak untuk di bangun dan di kembangkan, hal ini dikarenakan mampu mengembalikan modal investasi sebesar Rp 4,797,483,500 selama umur investasi selama 2 tahun. Modal investasi tersebut bisa dikembalikan dalam waktu 5 bulan. Setelah di adakan pengolahan data dan hasilnya menunjukkan dengan sistem bagi hasil perusahaan akan mendapatkan keuntungan sehingga dapat di nyatakan jika proyek ini layak di bangun.

Retno D. P dan Harmiyati (2005), melakukan penelitian tentang “Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Kulim Raya”. Studi kelayakan ini

bertujuan untuk memberikan penilaian kelayakan suatu proyek perumahan dari sisi ekonomi teknik. Studi ini menggunakan metode penilaian kelayakan berbasis ROE (*Return on Equity*) memberikan indikasi profitabilitas terhadap *equity* (modal diluar *bank credit*) yang dipergunakan, ROS (*Return on Sales*) memberikan indikasi profitabilitas dari suatu kegiatan penjualan/*sales*, dan ROI (*Return on Investment*) memberikan perbandingan antara pemasukan terhadap dana investasi sehingga memberikan indikasi profitabilitas dari suatu investasi. Berdasarkan segmen yang dituju, tipe perumahan yang akan dikembangkan adalah tipe 38/125, tipe 48/140, tipe 58/160, dan tipe 72/225 dengan jumlah keseluruhan 430 unit. Hasil analisa kelayakan menunjukkan bahwa proyek tersebut layak untuk dilanjutkan (investor layak untuk berinvestasi), ROE 436,2%, ROS 23,27%, dan ROI 33,35%. Berdasarkan hasil analisa kelayakan, harga jual berdasarkan tipe perumahan yaitu tipe 38/ 125 yaitu Rp 73.850.000,- , untuk tipe 48/140 Rp 90.600.000,- , tipe 58/160 yaitu Rp 151.600.000,- dan tipe 72/255 yaitu Rp192.150.000,-.

2.2 Keaslian Penelitian

Melihat dari penelitian yang diatas yang sama – sama meneliti tentang analisa kelayakan perumahan, penulis menyadari masih terdapat kesamaan dalam penyusunan tugas akhir, baik itu dalam bentuk pemilihan teori dan pemakaian prinsip selama analisa pengerjaan. Namun penulis juga menyadari, masih banyak terdapat perbedaan pemaparan yang bisa dilihat, seperti tempat dan lokasi penelitian, dan cara pemaparan pembahasan dimana peneliti menggunakan metode *Payback Periode* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate Of Return* (IRR). Dikarenakan terdapat perbedaan tersebut, maka penulis mengangkat kasus pada pembangunan Perumahan Griya Setia Bangsa Kota Pekanbaru ini sebagai bahan penelitian Tugas Akhir.