

ANALISA NILAI INVESTASI PENJUALAN RUMAH TIPE 36 PADA PERUMAHAN PT. RAHAYU
CHARANI ROSEND

*ANALYSIS OF INVESTMENT VALUE FOR THE SALE OF 36 TYPE HOUSES AT PT. RAHAYU
CHARANI ROSEND HOUSING*

Diah Ayufitria Larasati^{*1}, Rida Respati²

¹Mahasiswa / Program Studi Teknik Sipil / Fakultas Teknik / Universitas Muhammadiyah Palangkaraya

²Dosen / Program Studi Teknik Sipil / Fakultas Teknik / Universitas Muhammadiyah Palangkaraya

Korespondensi: ayud4820@gmail.com

ABSTRAK

Meningkatnya kebutuhan akan perumahan sederhana menawarkan peluang investasi, tetapi memerlukan penelitian lebih lanjut untuk memahami kemampuan masyarakat kelas menengah ke bawah dalam membayar perumahan tersebut. Bisnis properti diidentifikasi sebagai investasi yang penting, terutama dengan populasi yang terus bertambah dan lahan yang semakin langka dan mahal seiring waktu. Ini menunjukkan bahwa permintaan akan rumah baru akan terus meningkat, terutama di negara berkembang dan kota-kota besar. Analisis nilai investasi penting dilakukan untuk memberikan informasi kepada PT. Rahayu Charani Rosend mengenai potensi keuntungan dan risiko yang mungkin dihadapi. Penelitian ini menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Index Profitability* (IP), *Payback Period* (PP), dan *Break Even Point* (BEP). Data yang digunakan meliputi harga jual, price list perumahan, dan suku bunga bank dalam periode satu tahun (2023). Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai NPV sebesar Rp13.146.894 > 0, nilai IP sebesar 4,806 > 1, nilai PP adalah 1 bulan 61 hari, dan nilai BEP adalah 11 unit (BEP dalam rupiah sebesar Rp1.883.601.297). Berdasarkan hasil perhitungan ini, dapat disimpulkan bahwa investasi ini layak dikarenakan nilai NPV > 0 dan nilai IP > 1.

Kata Kunci: Harga Jual, Kelayakan Investasi, Peluang Investasi

ABSTRACT

Increasing demand for affordable housing presents investment opportunities, but requires further research to understand the ability of lower-middle-class communities to afford such housing. The property business is identified as a crucial investment, especially with growing populations and increasingly scarce and expensive land over time. This indicates that the demand for new homes will continue to rise, especially in developing countries and large cities. Critical investment analysis was conducted to provide information to PT. Rahayu Charani Rosend regarding potential profits and risks. This research utilized the Net Present Value (NPV), Profitability Index (IP), Payback Period (PP), and Break Even Point (BEP) methods. Data used included selling prices, housing price lists, and bank interest rates for the year 2023. The research results show an NPV of Rp13,146,894 > 0, an IP value of 4.806 > 1, a PP of 1 month 61 days, and a BEP at 11 units (BEP in Indonesian rupiah equivalent to Rp1,883,601,297). Based on these calculations, it can be concluded that this investment is viable because NPV > 0 and IP > 1.

Keywords: Investment Feasibility, Investment Opportunity, Selling Price

PENDAHULUAN

Investasi dalam pembangunan perumahan memiliki banyak aspek yang saling terkait. Hal ini meliputi aspek teknis dan non teknis, sumber pendanaan, instrumen keuangan, peraturan dan perizinan, penjualan dan permasalahan pertanahan. Dalam hal masalah finansial, waktu sangat penting dalam kaitannya dengan nilai mata uang, yang biasanya memerlukan waktu cukup lama. Studi ini akan melihat aspek finansial untuk mengevaluasi biaya proyek sebagai nilai investasi dalam menyelesaikan proyek.

Menilai kelayakan finansial adalah langkah penting dalam memastikan bahwa pembangunan perumahan tidak hanya berkelanjutan secara ekonomi tetapi juga dapat memberikan pengembalian investasi yang memadai dengan metode yang digunakan yaitu adalah *Net Present Value* (NPV), *Index Profitability* (IP), *Payback Period* (PP), dan *Break Even Point* (BEP).

TINJAUAN PUSTAKA

Investasi

Menurut Eduardus, definisi investasi merupakan kewajiban untuk menggunakan sejumlah dana atau sumber daya lain pada saat ini dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa depan. Tujuan pertama yaitu dalam jangka pendek atau menjual kembali investasi tersebut kepada pihak lain. Tujuan yang kedua adalah investasi pada jangka panjang, tujuan ini untuk memiliki kemudian menyewakan investasi tersebut kepada orang lain dan mendapatkan keuntungan dari hasil penyewaan investasi itu.

Net Present Value (NPV)

Menurut Giatman (2017), dalam bukunya yang berjudul "Ekonomi Teknik", NVP adalah cara evaluasi keuangan yang digunakan untuk menilai kelayakan suatu proyek investasi. Metode ini dapat dihitung dengan menggunakan rumus persamaan matematis berikut (Manopo, 2013):

$$NVP = PV \text{ pendapatan} - PV \text{ pengeluaran}$$

Dimana:

PV pendapatan = total semua kas masuk

PV pengeluaran = total semua kas keluar

Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini mengevaluasi investasi yang mengukur tingkat keuntungan yang dihasilkan oleh proyek investasi.

$$IRR = i1 + \frac{NVP}{NVP1 - NVP2(i2 - i1)}$$

Index Profitability (IP)

Index Profitability (IP) adalah teknik evaluasi investasi yang diterapkan untuk mengevaluasi kemampuan suatu proyek atau investasi dalam menghasilkan laba atau keuntungan relatif terhadap biaya investasi yang dikeluarkan. Berikut persamaannya:

$$IP = \frac{\sum \text{kas masuk}}{\sum \text{kas keluar}}$$

Jika $IP > 1$, maka investasi diterima.

Jika $IP < 1$, maka investasi ditolak.

Period Payback (PP)

Periode Pengembalian (*Payback Period*) adalah metode yang digunakan dalam analisis investasi untuk menentukan waktu yang diperlukan agar aliran kas bersih (*net cash flow*) dari sebuah proyek penanaman modal dapat menutupi biaya modal atau investasi awal yang telah dikeluarkan. Dalam hal ini digunakan rumus sebagai berikut:

$$PP = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1$$

Dimana:

n = tahun terakhir dimana arus kas masih belum

bisa menutup *initial investment*

a = jumlah *initial investment*

b = jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n

c = jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n+1

Break Event Point (BEP)

Break Event Point (titik impas) adalah salah satu konsep kunci dalam analisis keuangan yang digunakan untuk menentukan level produksi atau penjualan di mana (*Revenue*) setara dengan biaya total (*Cost*), sehingga tidak ada keuntungan atau kerugian yang dihasilkan. Analisis ini berguna dalam merencanakan strategi bisnis, mengevaluasi kelayakan proyek, dan sebagai alat pengambilan keputusan. terdapat dua cara utama yang dapat digunakan:

a. Cara menghitung BEP dalam unit

$$BEP = \frac{FC}{(P - VC)}$$

b. Cara menghitung BEP dalam rupiah

$$BEP = \frac{FC}{\frac{M}{P}}$$

Dimana:

- BEP = Break Event Point
- FC = Fixed Cost (Biaya tetap)
- VC = Variabel Cost (Biaya variabel)
- P = Price Per Unit (Harga jual per unit)
- M = Margin (Selisih antara harga jual dan harga variabel per unit)

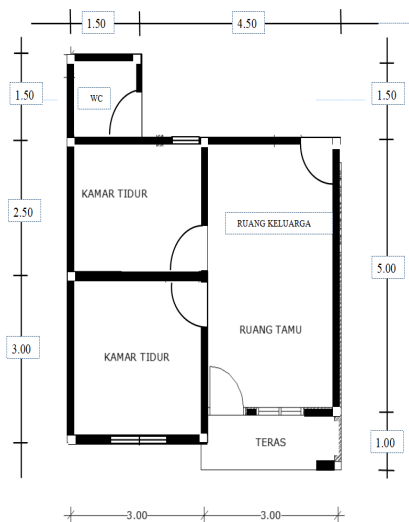
METODE

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan pada proyek Pembangunan perumahan PT Rahayu Charani Rosend yang beralamat di Jalan Dunis Tuwan km. 10 Kecamatan Jekan Raya, Kota palangka Raya. Adapun waktu penelitian dilakukan selama 3 bulan atau 12 minggu mulai dari bulan April 2024 sampai dengan Juni 2024.

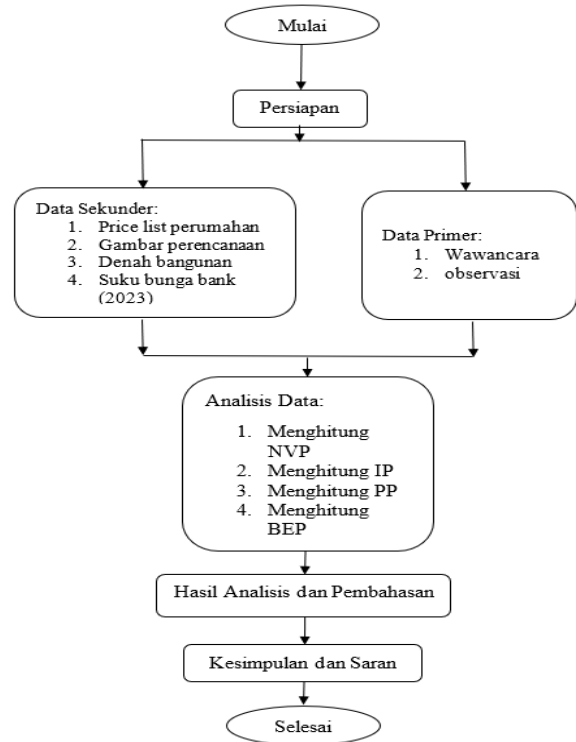


Gambar 1. Peta Lokasi



Gambar 2. Denah Bangunan Tipe 36/200

Bagan Alir Penelitian



Gambar 3. Bagan Alir Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proyek pembangunan perumahan PT. Rahayu Charani Rosend Jl. Dunis Tuwan km. 10 Kecamatan Jekan Raya, Kota palangka Raya terbangun sebanyak 25 unit tipe 36/200m².

Tabel 1. Biaya tetap tahun 2023(Fixed Cost)

BIAYA TETAP (FIXED COST)					
No	Uraian	Vol	Sat	Harga Satuan	Jumlah
1	Biaya Tanah Mentah	6600	m2	-	Rp 375.000.000
2	Biaya Persiapan :				
	biaya izin lokasi dan planing	25	unit	Rp 2.000.000	Rp 50.000.000
	Rekomendasi pel banjir, PLN, air minum	6600	m2	-	Rp 5.000.000
	Biaya pengukuran seluruh area	6600	m2	-	Rp 2.000.000
	Biaya pengukuran pengamplingan	25	unit	Rp 250.000	Rp 6.250.000
	Biaya Sertifikat Induk	6600	m2	-	Rp 20.000.000
	Biaya IMB Kesekuruhan	25	unit	Rp 2.000.000	Rp 50.000.000
	Biaya Pemecahan Sertifikat a/n konsum	25	unit	Rp12.500.000	Rp 312.500.000
	TOTAL BIAYA TETAP				Rp 820.750.000

Adapun biaya variabel pada PT. Rahayu Charani Rosend yaitu:

Tabel 2. Biaya Variabel Tahun 2003

BIAYA VARIABEL		
Type Rumah	Jenis Biaya	Biaya variabel
Type 36/200 m2	RAB/Unit	Rp 79.875.000
	Upah tenaga kerja/Unit	Rp 20.000.000
	TOTAL BIAYA VARIABEL	Rp 99.875.000

Analisis Kelayakan Investasi

Net Present value (NPV)

Tabel 3. Perhitungan *Net Present Value*

No	Bln/Thn	(P/F _{in})	Cash In	Cash Out	PV Pendapatan	PV Pengeluaran
1	Jan-23	0,917	Rp 177.000.000	Rp 208.700.000	Rp 162.385.321	Rp 191.467.890
2	Feb-23	0,842	Rp 531.000.000	Rp 243.900.000	Rp 446.932.076	Rp 205.285.750
3	Mar-23	0,772	Rp 354.000.000	Rp 231.865.000	Rp 273.352.952	Rp 179.042.323
4	Apr-23	0,708	Rp 177.000.000	Rp 220.000.000	Rp 125.391.262	Rp 155.853.546
5	May-23	0,650	Rp 177.000.000	Rp 178.000.000	Rp 115.037.855	Rp 115.687.787
6	Jun-23	0,596	Rp 354.000.000	Rp 187.500.000	Rp 211.078.634	Rp 111.800.124
7	Jul-23	0,547	Rp 177.000.000	Rp 201.245.000	Rp 96.825.061	Rp 110.087.907
8	Aug-23	0,502	Rp 531.000.000	Rp 214.600.000	Rp 266.490.995	Rp 107.700.504
9	Sep-23	0,460	Rp 354.000.000	Rp 223.450.000	Rp 162.991.434	Rp 102.882.587
10	Oct-23	0,422	Rp 177.000.000	Rp 190.300.000	Rp 74.766.713	Rp 80.384.777
11	Nov-23	0,388	Rp 177.000.000	Rp 180.765.000	Rp 68.593.315	Rp 70.052.376
12	Dec-23	0,356	Rp 354.000.000	Rp 219.400.000	Rp 125.859.293	Rp 78.004.319
Total			Rp 3.540.000.000	Rp 2.499.725.000	Rp 2.129.704.911	Rp 1.508.249.888

Index Profitability (IP)

Tabel 4. Perhitungan *Index Profitability (IP)*

No	Bln/Thn	(P/F _{in}) suku bunga 9%	Cash In	PWB
0	Jan-23	1,000	-Rp 500.000.000,00	-Rp 500.000.000
1	Feb-23	0,917	Rp 177.000.000,00	Rp 162.385.321
2	Mar-23	0,842	Rp 531.000.000,00	Rp 446.932.076
3	Apr-23	0,772	Rp 708.000.000,00	Rp 546.705.904
4	May-23	0,708	Rp 177.000.000,00	Rp 125.391.262
5	Jun-23	0,650	Rp 177.000.000,00	Rp 115.037.855
6	Jul-23	0,596	Rp 354.000.000,00	Rp 211.078.634
7	Aug-23	0,547	Rp 177.000.000,00	Rp 96.825.061
8	Sep-23	0,502	Rp 531.000.000,00	Rp 266.490.995
9	Oct-23	0,460	Rp 354.000.000,00	Rp 162.991.434
10	Nov-23	0,422	Rp 177.000.000,00	Rp 74.766.713
11	Dec-23	0,388	Rp 177.000.000,00	Rp 68.593.315
12	Jan-24	0,356	Rp 354.000.000,00	Rp 125.859.293
13	Feb-24	0,000	-	-
Total			Rp 3.894.000.000	Rp 1.903.057.863

Payback Period (PP)

Tabel 5. Perhitungan *Payback Periode*

No	Bln/Thn	Cash In	Sisa
0		-Rp 500.000.000,00	-Rp 500.000.000,00
1	Jan-23	Rp 177.000.000,00	-Rp 323.000.000,00
2	Feb-23	Rp 531.000.000,00	Rp 531.000.000,00
3	Mar-23	Rp 354.000.000,00	Rp 885.000.000,00
4	Apr-23	Rp 177.000.000,00	Rp 177.000.000,00
5	May-23	Rp 177.000.000,00	Rp 354.000.000,00
6	Jun-23	Rp 354.000.000,00	Rp 354.000.000,00
7	Jul-23	Rp 177.000.000,00	Rp 531.000.000,00
8	Aug-23	Rp 531.000.000,00	Rp 531.000.000,00
9	Sep-23	Rp 354.000.000,00	Rp 885.000.000,00
10	Oct-23	Rp 177.000.000,00	Rp 177.000.000,00
11	Nov-23	Rp 177.000.000,00	Rp 354.000.000,00
12	Dec-23	Rp 354.000.000,00	Rp 354.000.000,00

Break Event Point (BEP)

1. BEP unit pada PT. Rahayu Charani Rosend ada pada penjualan 11 unit.
2. BEP rupiah pada tipe 36/200 m² yaitu sebesar Rp. 1.883.601.297.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Nilai investasi dalam pembangunan rumah PT. Rahayu Charani Rosend ini senilai NPV = **Rp. 621.455.022 > 0**. Dapat disimpulkan bahwa proyek tersebut layak atau menguntungkan untuk dibangun.
2. Pada perhitungan *Index Profitability (IP)* didapatkan nilai IP **4,806 > 1**. Sehingga investasi tersebut dapat dijalankan (**layak**). Untuk perhitungan *Payback Period*, waktu pengembalian adalah **1 bulan 61 hari**.
3. Nilai *Break Event Point* (titik impas) pada pembangunan rumah tipe 36/200 ada pada penjualan sebanyak **11 unit**. Jika dalam perhitungan rupiah berdasarkan perhitungan, maka titik impasnya senilai **Rp. 1.883.601.297**.

DAFTAR PUSTAKA

Akbar, F. F., & Irawan, A. (2023). EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN (STUDI KASUS: PEMBANGUNAN PERUMAHAN KAHISA RESIDENCE KEC. CIBITUNG). *Kajian Teknik Sipil*, 8(2), 63–75.

Assoraya, L. A. (2021). Analisis Investasi Pada Proyek Pembangunan Perumahan Subsidi Kabupaten Jombang (Studi Kasus PT. Sami Karya). *Indonesian Journal of Engineering and Technology (INAJET)*, 4. <https://journal.unesa.ac.id/index.php/inajet>

Badan Pertahanan Nasional. (1999). *PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL NOMOR 2 TAHUN 1999 TENTANG IZIN LOKASI*.

Firdasari, & Dkk. (2022). *Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan Subsidi di Kabupaten Aceh Tamiang*. VII (2), 3041–3048.

Hartanu, D. A., & Firdausy, C. M. (n.d.). *ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENGEMBANGAN PERUMAHAN SUBSIDI DI KABUPATEN TANGERANG*.

Lalan, H. (2017). ANALYSIS OF SALES OF TYPE 36 AND 70 HOUSEHOLD IN HOME CUBADAK HOUSING AND TRIDARMA DISASTER INDARUNG-PADANG. *UNES Journal of Scientech Research*, 2(1),

- 18–31.<http://journal.univ-ekasakti-pdg.ac.id>.
- Mahasiswa, J., & Sipil, T. (2022). *ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK PERUMAHAN GRIYA AMANDA SEJAHTERA DI KOTA BATURAJA KABUPATEN OGAN KOMERING ULU* (Vol. 1, Issue 2).
- Mata, K., Studi, K., Bisnis, D., Pengampuh, S., Hamid, S. E. I., & Disusun, M. E. I. (2022). *ASPEK FINANSIAL*.
- Menteri Dalam Negeri. (1974). *PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 5 TAHUN 1974 TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN*.
- Noviarti Rachman, D. (2016). ANALISA PERHITUNGAN BREAK EVEN POINT (BEP) UNTUK PERUMAHAN GRAHA BUMI ENIM DI KOTA MUARA ENIM SUMATERA SELATAN. *JURNAL TEKNIK "TEKNIKA" ISSN: 2355-3553*, 3(2), 102–112.
- Permana, E. M., & Dkk. (2022). ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN DENGAN METODE DISCOUNTED CASH FLOW (Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes). *Hal*, 3(2), 25–36. <http://jurnalnasional.ump.ac.id?index.php/civeng>.
- Presiden Republik Indonesia. (1999). *UNDANG UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN*.
- Presiden Republik Indonesia. (2011). *Undang Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. 1–136.
- Rahayu, S. (2020). *ANALISIS BREAK EVEN POINT PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN PRIMADONA PERMATA HIJAU KABUPATEN KAMPAR*. 1–57.
- Wibowo, H., Feriska, Y., Latif Nurdin, A., Apriliano, D. D., & Yunus, M. (2021). Studi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Perumahan Griya Sengon Indah 3 di Desa Sengon Kecamatan Tanjung Feasibility Study of Property Investment in Griya Sengon Indah 3 Housing Development in Sengon Village, Tanjung District. In *Infratech Building Journal (IJB)* (Vol. 2, Issue 1).