
Evaluasi Investasi Properti Rumah Tipe 30/60 Pada Perumahan Insani Regency Lamongan

Imam Sururi, Hammam Rofiqi Agustapraja

Universitas Islam Lamongan, Jl. Veteran No. 53 A Lamongan Jawa Timur

Telp / Faks 0322-324706-317116

Jurusan Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Islam Lamongan

e-mail : sururii59@gmail.com, hammamrofiqi@unisla.ac.id

Abstract

Investment is an attempt to invest capital in a certain time to obtain profits in the future. Housing is a group of houses that functions as a residential environment or human dwelling that is equipped with environmental infrastructure that is basic equipment such as the physical environment, such as the provision of drinking water, landfills, availability of electricity resources, etc., which allows the residential environment to function as it should be. While the house is a place to let go of fatigue, a place to live for the family, a place for family protection, and also a place as a social status. The purpose of this study was to determine the feasibility of Insani Regency Lamongan housing investment. The method used to analyze the investment feasibility is the Net Present Value Method. From the results of this research, the Lamongan Regency Insani Housing showed that it was feasible because it produced a NPV of Rp 234,992,925.

Keywords - Investment, Home, Net present value

1. PENDAHULUAN

Menurut (Ikatan Akuntan Indonesia, 2004) “investasi adalah suatu kekayaan yang dimiliki oleh suatu perusahaan guna untuk mendapatkan pertumbuhan kekayaan *accretion of wealth* melalui distribusi hasil dari investasi seperti bunga, uang sewa, *dividen*, dan *royalty* untuk apresiasi lebih dari nilai investasi dan untuk manfaat yang lain bagi sebuah perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang didapatkan melalui hubungan perdagangan yang akan dilakukan oleh perusahaan-perusahaan yang ingin berinvestasi”. Apakah Rumah tipe 30/60 pada perumahan Insani Regency ini layak untuk diinvestasi bila di tinjau dari segi finansial. Untuk mengetahui tinjauan dalam penelitian ini menggunakan metode NPV. Studi kelayakan investasi properti proyek pembangunan perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo. Berdasarkan hasil penelitian dapat ditinjau dari sisi finansial, investasi pada proyek pembangunan perumahan Citra Alam Mandiri ini adalah *feasible* (layak). Properti adalah sesuatu yang dapat dijadikan hak/objek kepemilikan sesuatu yang dapat dimiliki oleh seseorang baik itu berupa barang atau tanah yang dapat dibuat untuk bangunan (Rafitas, 2005). Perumahan adalah yang terdiri dari beberapa jumlah rumah yang digunakan sebagai lingkungan tempat tinggal oleh beberapa manusia yang dilengkapi dengan fasilitas lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik tempat tinggal, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya jalan, listrik, telepon, yang memungkinkan lingkungan tersebut berfungsi untuk sebagaimana mestinya. Sedangkan definisi rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat tinggal untuk keluarga, tempat untuk berindung keluarga, dan juga tempat sebagai status sosial (Mukono, 2000).

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah *Net Present Value* (NPV) adalah angka yang menunjukkan sisa antara uang kas masuk dan uang kas keluar dari sebuah kegiatan investasi. Proyeksi kas memperhitungkan apa yang didapat dan dikeluarkan pada tahun kesekian, sedangkan NPV menggunakan nilai saat ini, oleh karena itu diperlukan angka rate untuk memperhitungkan nilai uang terhadap waktu. (Peni R. Pramono, 2008).

Metode *Net Present Value* (NPV)

Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai NPV menggunakan persamaan :

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n}$$

Dimana :

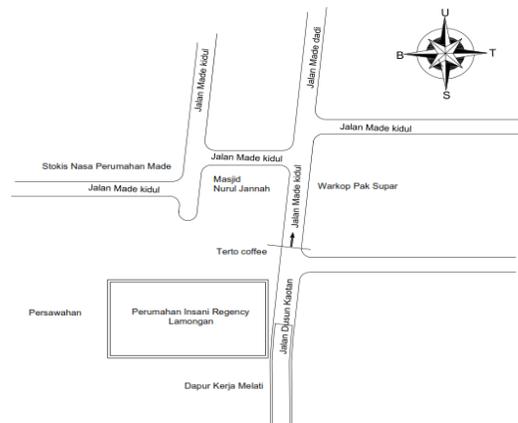
- i = Angka rate;
- n = Umur proyek;
- CF = *Cash flow*.

Apabila :

- NPV > 0 = Investasi layak untuk dilakukan;
- NPV < 0 = Investasi tidak layak untuk dilakukan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Lokasi Penelitian



Gambar 1 Lokasi Perumahan Insani Regency Lamongan

Proyek pembangunan perumahan Insani Regency Lamongan berada di Dusun Kaotan, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, dengan luas lahan perumahan ini kurang lebih 7 hektar. Dimana lokasi perumahan ini terdapat batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Dapur Kerja Melati
- Sebelah selatan : Terto Cofee
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah timur : Sawah

3.2 *Gambaran Umum Proyek*

Kantor PT Cipta Griya Insani terletak pada jalan Sunan Giri lebih tepatnya di Ruko LTC Tumenggungbaru, Tumenggungan, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur 62214. Adapun manager proyek PT. Cipta Griya Insani ini adalah bapak Innarto Widodo, ST. Beliau adalah orang yang mengembangkan proyek perumahan di Lamongan, tentunya beliau tidak sendiri dan di dampingi oleh bapak Udin serta mas Agil. Bapak Udin bertugas sebagai seorang perencana proyek dan mas Agil bertugas sebagai pelaksana lapangan.

PT. Cipta Griya Insani berdiri dibawah naungan Insani Land Group yang di pimpin oleh bapak Ahmad Salim Assegaf selaku Direktur Utama, Insani Land Group adalah sebuah perusahaan pengembang perumahan (*property*) yang telah berdiri sejak tahun 2012. Dengan visi dan misi yang kami tanamkan dalam perusahaan ini, kami bertekad untuk terus mengembangkan dan membangun rumah keseluruh penjuru tanah air di Indonesia. Baik ununtuk perumahan subsidi maupun komersial.

3.3 *Perhitungan Harga Jual Rumah*

Harga pokok penjualan rumah adalah beban yang harus dapat ditutupi oleh harga jual perumahan. Perhitungan harga pokok penjualan perumahan harus mempertimbangkan komposisi unsur-unsur yang terdapat didalam perumahan tersebut, yaitu luas tanah dan bangunan perumahan.

Berikut ialah beberapa uraian tentang biaya yang dibutuhkan dalam membangun perumahan :

Tabel 1 Biaya Total Pembangunan Perumahan Insani Regency Lamongan

No.	Uraian	Jumlah
1.	Biaya Pembangunan Perumahan	1.403.116.400
2.	Biaya Pembelian Tanah	200.178.000
	Biaya Total	1.603.294.400

Sebelum menentukan harga jual perumahan ada beberapa hal yang harus diketahui yaitu biaya untuk pembangunan perumahan Rp 1.403.116.400,00. Dan biaya pembelian tanah perumahan sebesar Rp 200.178.000,00 maka beban/biaya yang harus ditutupi oleh harga jual rumah adalah Rp 1.603.294.400,00.

Berikut ini adalah tabel luas tanah dan bangunan rumah tipe 30/60 pada perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 2 Luas Tanah dan Bangunan Rumah

No.	Uraian	Luas (m2)	Jumlah	Ukuran
1.	Luas tanah			
	Rumah tipe 30/60	900	15	60
2.	Luas bangunan			
	Rumah tipe 30/60	450	15	30

Tabel diatas bisa diuraikan sebagai berikut :

Luas bangunan rumah dan tanah, luas bangunan rumah tipe 30/60 jumlahnya ada 15 unit dengan ukuran 30/m2 total luas bangunan rumah adalah 450 m2. Luas tanah pembangunan rumah tipe 30/60 ada 15 unit dengan ukuran 60/m2 untuk luas 1 unitnya, jadi luas total tanah untuk perumahan adalah 900 m2.

Dibawah ini adalah tabel komposisi harga pembangunan perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 3 Komposisi Harga Pembangunan Perumahan

No.	Rumah T.30/60	Unit	Ukuran (m2)	Harga/m2	Jumlah	Komps
1.	Bangunan	15	30	1.800.000	810.000.000	
	Tanah	15	60	168.500	151.650.000	
					961.650.000	100%

Tabel diatas bisa diuraikan sebagai berikut :

Tabel komposisi harga, harga yang dibutuhkan untuk membangun rumah tipe 30/60 adalah Rp 1.800.000,00/m2 kemudian dikalikan luas 30 m2 dan dikali 15 unit perumahan jadi totalnya sebesar Rp 810.000.000,00 untuk membangun 15 unit rumah. Kemudian dana yang di butuhkan untuk membeli tanah adalah Rp 168.500,00/m2 dikalikan luas tanah yaitu 60 m2 dikali 15 unit, jadi harga yang dibutuhkan untuk membeli tanah sebesar Rp 151.650.000,00 maka dana keseluruhan yang dibutuhkan untuk membeli tanah dan untuk membangun perumahan adalah Rp 961.650.000,00.

Berikut ini adalah tabel harga pokok penjualan unit perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 4 Harga Pokok Penjualan Unit Rumah

No.	Uraian	Biaya Total
1.	Pembangunan Rumah tipe 30/60	1.603.294.400
No.	Uraian	Harga Per Unit
1.	Harga Pokok Penjualan Unit Rumah	106.886.293

Tabel diatas bisa diuraikan sebagai berikut :

Harga pokok penjualan unit rumah adalah Rp 106.886.293,00 nilai tersebut didapatkan dari jumlah total biaya pembangunan rumah tipe 30/60 sebesar Rp 1.603.294.400,00 di bagi banyaknya unit rumah yaitu 15 unit.

Tabel dibawah ini adalah asumsi dasar perhitungan harga jual perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 5 Asumsi Dasar Perhitungan Harga Jual Perumahan

No	Harga Penjualan Unit Rumah	Jumlah (U)	Harga Pokok
1.	Rumah tipe 30/60	15	106.886.293

	Harga Per unit	Uang muka (%)	Uang muka
	150.000.000	30%	45.000.000
	Jumlah Kredit	Angsuran per	Bulan
		Unit	Total
	105.000.000	1.600.000	24.000.000

Tabel diatas bisa diuraikan sebagai berikut :

Harga jual rumah tipe 30/60 pada perumahan Insani Regency Lamongan adalah Rp 150.000.000,00/unit bisa di kredit dengan catatan uang muka sebesar 30% yaitu Rp 45.000.000,00, dan jumlah nilai kreditnya adalah Rp 105.000.000,00 dapat diangsur secara bertahap. Dengan angsuran sebesar Rp 1.600.000,00/bulan dikalikan 15 unit total pendapatan perusahaan dalam satu bulan penjualan perumahan adalah Rp 24.000.000,00/bulannya.

3.4 Proyeksi Pendapatan Penjualan Rumah

Saat penelitian ini dilaksanakan, perumahan Insani Regency Lamongan sudah laku sebanyak 12 unit dari total 15 unit perumahan yang dipasarkan oleh perusahaan. Sehingga, dapat diproyeksikan akan habis terjual pada awal tahun ini. Dana KPR dari bank sudah cair 7 unit pada tahun 2019 dan sisanya akan cair pada tahun 2020 ini.

Berikut ini adalah tabel perhitungan pendapatan penjualan perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 6 Perhitungan Pendapatan Penjualan Perumahan

No.	Pendapatan Penjualan	Jumlah	Harga/Unit	Total
1.	Rumah tipe 30/60	15	150.000.000	2.250.000.000
				2.250.000.000

Tabel proyeksi pendapatan penjualan perumahan diatas dapat diuraikan sebagai berikut :

Perumahan Insani Regency Lamongan membangun 15 unit rumah dengan harga jual per unitnya adalah Rp 150.000.000,00. Ketika perumahan itu sudah terjual semua pihak perusahaan mendapatkan dana dari hasil penjualan sebesar Rp 2.250.000.000,00.

Berikut adalah tabel penerimaan uang kas perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 7 Penerimaan Uang Kas

No.	Penerimaan Kas Uang Muka Pembelian	30%	2019	2020	2021
1.	Rumah T. 30/60	Unit	12	3	0
	Pendapatan		540.000.000	135.000.000	0
No.	Pen. Dari Bank	70%	2019	2020	2021

1.	Rumah T. 30/60	Unit	7	8	0
	Pendapatan		735.000.000	840.000.000	0
2.	Penerimaan Kas Total		1.275.000.000	975.000.000	0

Tabel penerimaan kas uang muka pembelian dan penerimaan kas dari Bank adalah sebagai berikut :

Tahun 2019 perusahaan mendapatkan uang muka pembelian perumahan sebesar Rp 540.000.000,00 nilai tersebut didapatkan dari Rp 45.000.000,00 dikalikan 12 unit rumah yang terjual dalam satu tahun. Sedangkan pada tahun 2020 perusahaan kembali mendapatkan uang dari hasil penjualan perumahan sebesar Rp 135.000.000,00 dari penjualan 3 unit rumah dikalikan Rp 45.000.000,00. Dan pada tahun 2021 perusahaan tidak mendapatkan apa-apa karena perumahan sudah habis terjual.

Penerimaan uang dari bank diproyeksikan akan cair 7 unit dikalikan Rp 105.000.000,00. Maka perusahaan mendapatkan uang dari bank sebesar Rp 735.000.000,00. Sedang pada tahun 2020 perusahaan kembali mendapatkan dana dari bank sebesar Rp 840.000.000,00 nilai tersebut didapatkan dari hasil pencairan dana kredit dari bank sebanyak 8 unit dikalikan Rp 105.000.000,00. Dan pada tahun 2021 perusahaan tidak mendapatkan apa-apa karena dana yang cair dari bank telah selesai pada tahun 2020.

Jadi, penerimaan kas total pembangunan perumahan Insani yaitu sebesar Rp 2.250.000.000,00. Nilai tersebut didapatkan dari penerimaan uang kas pembelian perumahan dan penerimaan uang dari bank selama 2 tahun.

Berikut ini adalah tabel perhitungan pendapatan tunai dan pengeluaran tunai perumahan Insani Regency Lamongan :

Tabel 8 Pendapatan Tunai dan Pengeluaran Tunai

No.	Uraian	2019	2020	2021
A.	Penerimaan Pendapatan Tunai			
1.	U. muka pembelian Rmh T.30/60	540.000.000	135.000.000	0
2.	Penerimaan pembayaran dari Bank Rmh T.30/60	735.000.000	840.000.000	0
	Total Pendapatan Tunai	1.275.000.000	975.000.000	0
B.	Pengeluaran Tunai			
1.	Biaya Pembangunan	855.090.344	748.204.051	0
	Total Pengeluaran Tunai	855.090.344	748.204.051	0
	<i>Net Cash Inflow</i>	419.909.656	226.795.949	0

Tabel diatas dapat diuraikan sebagai berikut :

Tahun 2019 perusahaan menerima uang muka pembelian rumah tipe 30/60 sebesar Rp 540.000.000,00. Jumlah tersebut adalah hasil dari penerimaan uang muka pembelian rumah sebesar Rp 45.000.000,00 dikalikan 12 unit rumah. Sama halnya dengan tahun 2019, sedangkan pada tahun 2020 perusahaan kembali mendapatkan uang muka hasil pembelian rumah sebesar Rp 135.000.000,00. Itu merupakan hasil dari Rp 45.000.000,00 dikalikan 3

unit rumah yang terjual. Sedangkan pada tahun 2021 perusahaan tidak menerima apa-apa karena semua dana sudah clear tahun 2020.

Penerimaan pembayaran dari bank untuk rumah tipe 30/60 pada tahun 2019 cair sebesar Rp 735.000.000,00. Nilai nominal uang tersebut berasal dari jumlah kredit harga rumah sebesar Rp 105.000.000,00 dikalikan 7 unit. Tahun 2020 perusahaan kembali menerima uang dari bank sebesar Rp 840.000.000,00. Jumlah tersebut adalah hasil dari besar uang kredit rumah dari bank yaitu Rp 105.000.000,00 dikalikan jumlah 8 unit rumah yang cair dari bank. Sedangkan pada tahun 2021 perusahaan tidak menerima apa-apa karena semua dana sudah clear tahun 2020. Jadi total pendapatan tunai pada tahun 2019 adalah Rp 1.275.000.000,00 dan total pendapatan pada tahun 2020 adalah Rp 975.000.000,00.

Sedangkan pengeluaran biaya untuk pembangunan rumah pada tahun 2019 adalah Rp 106.886.293,00 dikalikan 8 unit rumah yang dibangun, jadi total biaya yang dibutuhkan untuk membangun rumah pada tahun 2019 yaitu Rp 855.090.344,00. Sedangkan pada tahun 2020 perusahaan kembali mengeluarkan uang untuk pembangunan perumahan sebesar Rp 748.204.051,00. Nilai tersebut didapatkan dari Rp 106.886.293 dikalikan 7 unit rumah.

Jadi total dari *Net Cash Inflow* pada tahun 2019 adalah Rp 419.909.656,00 merupakan hasil dari penerima uang muka pembelian rumah tipe 30/60 tahun 2019 dikurangi dengan pengeluaran biaya untuk pembangunan rumah tahun 2019. Total *Net Cash Inflow* pada tahun 2020 adalah 226.795.949,00. Merupakan hasil dari penerima uang muka pembelian rumah tipe 30/60 tahun 2020 dikurangi dengan pengeluaran biaya untuk pembangunan rumah pada tahun 2020.

3.5 Perhitungan Net Present Value

Besar bunga yang digunakan untuk perhitungan NPV ialah sebesar 10%, diasumsikan dari presentase besar biaya modal. Biaya modal ialah imbalan yang diharapkan oleh seorang investor atas penanaman modal yang dilakukannya. Penjualan perumahan ini menggunakan sistem pesan langsung dibangun, sehingga proses pengeluaran biaya yang dipakai untuk membangun perumahan mengikuti proyeksi penjualan unit rumah.

Diketahui : Investasi (I) = Rp 1.603.294.400

Annual Benefit (Ab) tahun 1 = Rp 1.275.000.000

Annual Benefit (Ab) tahun 2 = Rp 975.000.000

Annual Cost (Ac) tahun 1 = Rp 855.090.344

Annual Cost (Ac) tahun 2 = Rp 748.204.051

Umur Investasi (n) = 2 tahun

Suku bunga (i) = 10%

Net cash Inflow pada tahun 2019 Rp 419.909.656

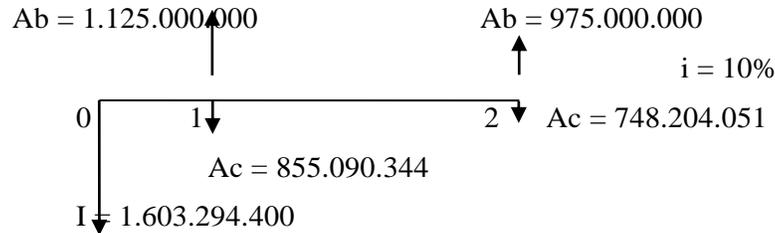
Net cash Inflow pada tahun 2020 Rp 226.795.949

Dimana :

i = Angka *rate*;
 n = Umur proyek;
 CF = *Cash flow*.

Apabila :

$NPV > 0$ = investasi layak untuk dilakukan;
 $NPV < 0$ = investasi tidak layak untuk dilakukan.



Gambar 2 Grafik Cash Flow Investasi (NPV)

Dibawah ini adalah perhitungan dari *Net Present Value* :

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n}$$

$$NPV = CF_0 + \frac{419.909.656}{(1 + 2,5937)} + \frac{226.795.949}{(1 + 0,3855)^2}$$

$$= \frac{419.909.656}{3,5937} + \frac{226.795.949}{1,91961025}$$

$$= 116.846.051 + 118.146.873$$

$$NPV = 234.992.925$$

Setelah dilakukan tahap analisa data diatas dapat diketahui bahwa nilai *Net Present Value* sebesar Rp 234.992.925 > 0, maka investasi tersebut layak untuk dijalankan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada perumahan Insani Regency Lamongan, bila ditinjau dari segi finansial, investasi pembangunan rumah tipe 30/60 pada perumahan Insani Regency Lamongan ini adalah layak. Karena dari hasil perhitungan *Net Present Value* adalah Rp 234.992.925

5. SARAN

Penelitian selanjutnya sebaiknya dilengkapi lebih banyak metode analisa datanya, agar penelitian anda lebih bagus dari penelitian ini. Dan memiliki nilai saing yang tinggi dengan jurnal lainnya yang telah di terbitkan sebelumnya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besar terhadap kedua orang tua saya yang telah memberikan dukungan yang tiada henti, baik itu dukungan finansial maupun dukungan yang lainnya. Tak lupa pula saya ucapkan terima kasih kepada Universitas dan juga bapak Hammam Rofiqi Agustapraja, ST., MT yang telah membimbing saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abadi, A.N., 2012, *Studi Kelayakan Investasi Properti Proyek Pembangunan Perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo*, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- [2] Agustapraja, H.R., dan Kartikasari, D., 2017, *Studi Evaluasi Pekerjaan Struktur Box Culvert pada Proyek Pembangunan Jembatan Kucing Ruas Sukodadi–Sumberwudi Kabupaten Lamongan*, UKaRsT, 1(1), 50-55.
- [3] Astana, I.N.Y., Dharmayanti, G.C., dan Delaranto, V.B., *Analisis Keberhasilan Pengembangan Proyek Properti Komersial Bangunan Campuran*, Jurnal Spektran, 7 (1).
- [4] M. Giatman, 2017, *Ekonomi Teknik*, MSIE-Edisi 1, Cetak 5, Rajawali Pers, xviii, 212 hlm., 21cm bibliografi : hlm, 209 ISBN 979-769-045-8, Depok.
- [5] Santi, G., 2013, *Sistem Informasi Akuntansi Manajemen Dalam Pengambilan Keputusan Investasi pada PT. Bank Sulut Cabang Marina Plaza*, Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi, 1(3).
- [6] Xisuca, 2010, *Definisi Perumahan dan Rumah*, Dikutip dari <http://xisuca.blogspot.com/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html>