

ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN DEDARI KENDERAN VILLAS

Ariany Frederika¹, A. A. Wiranata¹, Ida Bagus Gede Aditya Putra Kamajaya²

¹Dosen Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

²Alumni Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

e-mail: arianyfrederika@civil.unud.ac.id

Abstrak : Investasi dalam bidang pembangunan villa dapat memberikan resiko kerugian yang besar apabila tidak dilakukan studi kelayakan yang matang sebelumnya. Keuntungan dari segi finansial merupakan tujuan akhir dari pelaksanaan suatu proyek konstruksi. Dalam penelitian ini penulis mencoba melakukan studi kelayakan finansial dari Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas. Proyek tersebut berlokasi di Banjar Pinjul, Desa Tegalalang, Gianyar dan akan dibangun 16 unit Villa pada luas lahan yang berbeda-beda. Jangka waktu pelaksanaan proyek tersebut direncanakan akan diselesaikan dalam waktu 480 Hari. Perhitungan peramalan jumlah kedatangan wisatawan dan permintaan hunian villa dihitung menggunakan Metode Trend Linier, dengan mengumpulkan data jumlah kedatangan wisatawan dan jumlah permintaan hunian villa dari tahun 2008 sampai tahun 2013. Analisis finansial dilakukan dengan Metode Discounted Cash Flow, yang terdiri dari Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR). Periode pengembalian atau jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal juga diperhitungkan. Berdasarkan hasil peramalan, jumlah permintaan hunian berupa villa mengalami peningkatan dari tahun ke tahun seiring dengan pertambahan jumlah kedatangan wisatawan. Hasil analisis finansial dengan Discount Rate 24% per tahun, menunjukkan investasi Dedari Kenderan Villa layak untuk dilaksanakan dengan nilai NPV positif sebesar Rp 13.546.243.755, BCR sebesar 1,348 > 1, dan IRR sebesar 216,97% > 24%. Selanjutnya dilakukan analisis sensitivitas dengan meningkatkan biaya sebesar 21% dan pendapatan menurun 10%, diperoleh nilai NPV positif sebesar Rp 124.584.889, BCR sebesar 1,003 > 1, dan IRR sebesar 28,35% > 24%. Proyek masih tetap layak dilaksanakan.

Kata kunci : investasi, studi kelayakan

DEVELOPMENT INVESTMENT ANALYSIS DEDARI KENDERAN VILLAS

Abstract : Investment in the construction of the villa can provide a great risk of loss if not done thorough feasibility study before. Advantages of financial terms is the ultimate goal of implementing a construction project. In this study the authors tried to study the financial feasibility of the Project Development Dedari Kenderan Villas. The project is located in Banjar Pinjul, Village Terrace, Gianyar and 16 units of villas will be built on land that is different. Duration of the project is planned to be completed within \pm 480 days. The calculation of the number of tourist arrivals forecasting and demand of residential villas calculated using Linear Trend Method, by collecting data on the number of tourist arrivals and the number of residential demand villa from 2008 until the financial 2013. Analisis done Discounted Cash Flow method, which consists of the Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR) and Internal Rate of Return (IRR). Payback period or period of time necessary to restore the capital are taken into account. Based on the forecasting results, the number of requests in the form of villa occupancy has increased from year to year due to the increase in tourist arrivals. The results of the financial analysis of the Discount Rate 24% per year, indicating Dedari Kenderan Villa investment is feasible with a positive NPV value of Rp 13,546,243,755, amounting to 1,348 BCR > 1, and an IRR of 216.97% > 24%. Further sensitivity analysis by increasing the cost by 21% and revenue declined 10%, the value of Rp 124 584 889 positive NPV, BCR of 1.003 > 1, and an IRR of 28.35% > 24%. The project is still feasible.

Keywords : investment, feasibility study

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Dewasa ini, jumlah populasi manusia terus berkembang. Hal ini menyebabkan berkembangnya jenis-jenis tempat tinggal. Tempat tinggal pada umumnya adalah rumah, tapi seiring dengan berkembangnya jaman tempat tinggal dapat berupa hotel, apartemen ataupun villa.

Investasi dalam pembangunan villa dapat memberikan keuntungan yang besar, namun dapat pula memberikan kerugian yang tidak sedikit karena investasi ini memiliki resiko tinggi. Untuk meminimalkan faktor resiko yang tinggi perlu dilakukan analisis investasi.

Dalam penelitian ini dicoba menganalisis kelayakan investasi Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villa yang dikerjakan oleh PT. Mahakarya Abadi Sejahtera.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah kelayakan Pembangunan Dedari Kenderan Villas bila ditinjau dari kriteria penilaian investasi (Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return, Payback Period)?

Tujuan Penelitian

Yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas apabila ditinjau dari kriteria penilaian investasi (Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return, Payback Period).

Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah menambah wawasan penulis dan pembaca serta pihak pengembang (developer) yang bersangkutan tentang analisis kelayakan investasi ditinjau dari kriteria penilaian investasi (Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return, Payback Period).

Batasan Penelitian

- Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan empat kriteria investasi, yaitu NPV, BCR, IRR, dan *Payback Period* (PP)
- Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
- Harga barang dan jasa yang digunakan pada proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas tidak diperhitungkan faktor inflasi.
- Tingkat suku bunga yang digunakan pada proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villa adalah 24% per tahun (2% per bulan).

- Data jumlah kedatangan wisatawan dan permintaan hunian villa yang diproyeksikan berasal dari tahun 2008 s/d 2013.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Proyek

Proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan (Soeharto,1997). Dari pengertian tersebut di dapat diuraikan ciri-ciri proyek sebagai berikut :

- Memiliki tujuan yang khusus, produk akhir atau hasil kerja akhir.
- Jumlah biaya, sasaran jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan yang telah ditentukan.
- Bersifat sementara, dalam arti umurnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir ditentukan dengan jelas.
- Jenis dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

Pengelolaan Proyek

Pengelolaan proyek merupakan proses yang bertujuan agar berbagai unsur kegiatan proyek terkoordinasi dan terintegrasi sebagaimana mestinya. Adapun langkah-langkah yang diperlukan adalah sebagai berikut :

- Menyusun perencanaan (Plan Development)
- Melaksanakan hasil perencanaan
- Mengendalikan seluruh perubahan

Pengertian Investasi

Investasi pada prinsipnya adalah penggunaan sumber keuangan atau usaha dalam waktu tertentu dari setiap orang yang menginginkan manfaat (keuntungan) darinya (Suratman,2001).

Tujuan Investasi

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang layak dikemudian hari. Manfaat yang diperoleh dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba dan manfaat non keuangan misalnya penciptaan lapangan kerja baru.

Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan proyek merupakan studi untuk menilai proyek yang akan dikerjakan di masa mendatang. Penilaian disini tidak lain adalah untuk memberikan rekomendasi apakah proyek yang bersangkutan layak dikerjakan atau sebaiknya ditunda.

Skenario Investasi

Skenario Investasi merupakan skenario yang dibuat untuk menentukan langkah yang akan diambil investor apabila terjadi kendala dan hambatan yang tidak diinginkan dimasa mendatang.

Langkah disini tidak lain adalah untuk memberikan rekomendasi apakah proyek yang bersangkutan layak dikerjakan atau sebaiknya ditunda apabila kendala dan masalah yang terjadi terlampau besar.

Aspek-aspek Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Proyek

Secara umum terdapat beberapa aspek yang perlu dikaji di dalam melakukan studi kelayakan meliputi aspek pasar, pengolahan data pengkajian aspek pasar, aspek hukum, aspek teknis, dan aspek finansial. Aspek Pasar memegang peranan penting dalam analisis investasi karena data dari aspek pasar merupakan masukan informasi tentang gairah pasar pada investasi yang sedang dilakukan sehingga sangat berguna dalam proses pengambilan keputusan.

Pada penelitian ini aspek pasar yang ditinjau adalah jumlah kedatangan wisatawan dan permintaan hunian villa. Untuk memperkirakan jumlah kedatangan wisatawan dan permintaan hunian villa dimasa yang akan datang dipergunakan beberapa macam metode antara lain :

1. Metode Trend Simple Exponential
2. Metode Trend Kuadratik
3. Metode Trend Linier

Kriteria Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Proyek

Kriteria investasi merupakan alat ukur yang menentukan apakah suatu proyek layak untuk dilaksanakan atau tidak layak untuk dilaksanakan. Dalam penelitian ini digunakan 4 kriteria investasi, yaitu :

1. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value dari suatu proyek merupakan nilai sekarang (Present Value) dari selisih antara Benefit (manfaat) dengan Cost (biaya) pada discount rate tertentu. Net Present Value (NPV) menunjukkan kelebihan benefit (manfaat) dibandingkan dengan cost (biaya). Cara perhitungan Net Present Value (NPV) menurut Choliq et al. (1993) adalah :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}$$

Dimana B_t adalah benefit pada tahun ke-t ; C_t adalah biaya pada tahun ke-t, n adalah lamanya periode waktu dan I adalah tingkat suku bunga yang berlaku. Mengkaji usulan proyek dengan NPV memberi petunjuk/indikasi menurut Soeharto (1997) sebagai berikut :

- a. NPV = positif, usulan proyek diterima, makin tinggi angka NPV makin baik.
- b. NPV = negative, usulan proyek ditolak.
- c. NPV = 0 berarti netral.

2. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Benefit Cost Ratio adalah perbandingan antara jumlah nilai manfaat/penerimaan (sekarang) suatu proyek dengan nilai

biaya/pengeluaran (sekarang). Rumus yang digunakan adalah :

$$BCR = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}}$$

Menurut Soeharto (1997), kriteria BCR akan memberikan petunjuk sebagai berikut :

- a. BCR > 1 usulan proyek diterima
- b. BCR < 1 usulan proyek ditolak
- c. BCR = 1 berarti netral

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR pada dasarnya menunjukkan Discount Factor (DF), dimana NPV = 0, dengan demikian untuk mencari IRR nilai Discount Factor harus dinaikkan sehingga tercapai NPV = 0. Adapun rumus IRR menurut Choliq et al. (1993) adalah :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV^+}{NPV^+ - NPV^-} (i_2 - i_1)$$

IRR memberikan petunjuk/indikasi dalam menganalisa usulan proyek menurut Soeharto (1997), sebagai berikut :

IRR > arus pengembalian (i) yang diinginkan (required rate of return = RRR), proyek diterima.

IRR < arus pengembalian (i) yang diinginkan (required rate of return = RRR), proyek ditolak.

4. *Pay-back Period* (PP)

Aliran kas bersih adalah selisih pendapatan terhadap pengeluaran per tahun. Periode pengembalian biasanya dinyatakan dalam jangka waktu per tahun. Menurut Soeharto (1997), payback period dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Untuk aliran kas tahunan dengan jumlah tetap :

$$PP = \frac{C_f}{A}$$

Keterangan :

C_f = biaya pertama

A = aliran kas bersih (netto) per tahun

- b. Untuk aliran kas tahunan tidak tetap

$$PP = (n - 1) + \left[\frac{C_f - \sum_{n=1}^{n-1} A_n}{A_n} \right] \left(\frac{1}{A_n} \right)$$

Keterangan :

C_f = biaya pertama

A_n = aliran kas pada tahun ke-n

N = tahun pengembalian ditambah 1

Analisis Sensitivitas (*Sensitivity Analysis*)

Analisis sensitivitas berfungsi untuk mengkaji perubahan parameter-parameter investasi yang bertujuan untuk mengantisipasi segala kemungkinan yang terjadi. Perubahan parameter dalam penelitian ini menggunakan tiga alternatif, antara lain :

1. Bila pendapatan (benefit) tetap dan biaya (cost) meningkat.

2. Bila pendapatan (benefit) menurun dan biaya (cost) tetap.
3. Bila pendapatan (benefit) menurun dan biaya (cost) meningkat.

Nilai Waktu dari Uang (*Time Value of Money*)

Dalam investasi berlaku konsep nilai waktu dari uang, yaitu nilai uang saat ini adalah lebih berharga daripada waktu yang akan datang karena terjadinya penurunan nilai mata uang.

RANCANGAN KEGIATAN

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dibedakan dalam 2 hal, yaitu menurut sumbernya dan metode yang digunakan. Pengumpulan data menurut sumber terdiri dari Data Sekunder dan Data Primer, sedangkan dari metode yang digunakan terdiri dari Metode Trend Simple Exponential, Metode Trend Kuadratik, dan Metode Trend Linier. Pada penelitian ini digunakan Data Sekunder dan Metode Trend Linier.

Kerangka Penelitian

Rancangan kegiatan pada penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 3.1 Kerangka Penelitian.



Gambar 1 Kerangka Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Proyek

Penelitian dilakukan pada Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas yang dikerjakan oleh PT. Mahakarya Abadi Sejahtera. Berlokasi di Banjar Pinjul, Desa Tegalalang, Gianyar, Bali. Luas lahan kurang lebih 4010 m2 dibangun 16 unit villa dengan tipe yang berbeda-beda. Penggunaan lahan terdiri dari kavling efektif seluas 3119,7 m2 dan untuk jalan serta fasilitas umum proyek seluas 890,3 m2.

Data Sekunder

Pada proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas terdapat lima tipe villa, yaitu *one bed room standard*, *one bed room suite*, *one bed room valley view*, *two bed room standard*, dan *two bed room valley view*. Estimasi pengeluaran biaya terdiri dari biaya Pertama (biaya tetap), biaya operasi, biaya produksi, dan pajak. Terdapat beberapa jenis pajak, antara lain pajak penghasilan (PPH) dan pajak penjualan (NJKP).

Rencana anggaran biaya investasi proyek pembangunan ini terdiri dari biaya kavling siap bangun (KSB) sebesar Rp 4.808.955 per m², biaya variabel per unit villa sebesar Rp 249.700.175, dan biaya pembangunan sebesar Rp 16.202.696.601. sumber dana proyek pembangunan ini berasal dari pihak pengembang sebesar Rp 10.920.426.759 dan sisanya berasal dari pihak konsumen (pembeli).

Pengolahan Data

1. Peramalan Jumlah Kedatangan Wisatawan dan Jumlah Permintaan Hunian Villa

Untuk mengetahui peramalan jumlah wisatawan di Provinsi Bali, dapat dihitung dengan rumus $Y' = a + b \cdot X$

Tabel 1 Jumlah Kedatangan Wisatawan dan Jumlah Permintaan Hunian Villa

No.	Tahun	Wisatawan (orang)	Permintaan Hunian Villa
1	2008	2,081,786	971
2	2009	2,379,824	981
3	2010	2,545,514	996
4	2011	2,788,706	1,016
5	2012	2,902,125	1,025
6	2013	3,241,889	1,259

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Contoh Perhitungan Peramalan Jumlah Kedatangan Wisatawan pada Tahun 2008. Dari Tabel 2 didapat nilai :

$$a = \frac{\sum Y}{n} = \frac{15929844}{6} = 2.656.641$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2} = \frac{7610610}{70}$$

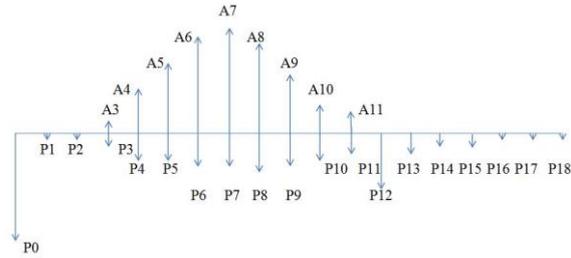
$$= 108.723$$

$$Y' = a + b \cdot X$$

$$= 2.656.641 + 108.723 (-5)$$

$$= 2.113.026$$

Untuk mengetahui hasil peramalan jumlah permintaan hunian villa pada tahun 2008 digunakan cara yang sama dan didapatkan hasil sebesar 928.



Gambar 2 Diagram Cash Flow Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas

Tabel 2 Hasil Peramalan Jumlah Wisatawan

Tahun	Wisatawan (Y)	X	XY	X ²	Peramalan (Y')
2008	2,081,786	-5	-10,408,930	25	2,113,026
2009	2,379,824	-3	-7,139,472	9	2,330,472
2010	2,545,514	-1	-2,545,514	1	2,547,918
2011	2,788,706	1	2,788,706	1	2,765,364
2012	2,902,125	3	8,706,375	9	2,982,810
2013	3,241,889	5	16,209,445	25	3,200,256
Jumlah	15,939,844	0	7,610,610	70	

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Tabel 3 Hasil Peramalan Jumlah Permintaan Hunian Villa

Tahun	Villa (Y)	X	XY	X ²	Peramalan (Y')
2008	971	-5	-4,855	25	928
2009	981	-3	-2,943	9	973
2010	996	-1	-996	1	1,019
2011	1,016	1	1,016	1	1,064
2012	1,025	3	3,075	9	1,110
2013	1,259	5	6,295	25	1,155
Jumlah	6,248	0	1,592	70	

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Dengan memasukkan cara yang sama ke dalam fungsi garis lurus tersebut, maka didapat nilai trend dari jumlah kedatangan wisatawan dan permintaan hunian villa dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2034. Dari data yang didapatkan, aspek pasar dalam pembangunan ini telah memenuhi syarat karena dari tahun 2014 s/d 2034 hasil peramalan menunjukkan kenaikan setiap tahun.

2. Estimasi Aliran Kas

Dari data finansial Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas akan dibuatkan *cash flow*, yang berfungsi untuk mengetahui jumlah kas masuk dan kas keluar. Kemudian dari tabel *cash flow* tersebut akan dibuatkan diagram *cash flow* proyek.

Analisis Kriteria Investasi

1. Perhitungan dengan Metode *Net Present Value* (NPV) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Perhitungan dengan metode NPV dan BCR untuk *discount factor* 24% didapatkan hasil NPV positif sebesar Rp 12.971.789.855 dan BCR > 1 sebesar 1,348 sehingga proyek disimpulkan layak untuk dilaksanakan.

2. Perhitungan dengan Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR pada dasarnya menunjukkan Discount Factor (DF), dimana NPV = 0, dengan demikian untuk mencari IRR nilai Discount Factor harus dinaikkan sehingga tercapai NPV = 0. Dalam penelitian ini, untuk mencari IRR dicoba *discount factor* 216% dan *discount factor* 228%.

Untuk *discount factor* 216% didapatkan hasil NPV positif sebesar Rp 40.653.558 dan BCR > 1 sebesar 1,002. Untuk *discount factor* 228% didapatkan hasil NPV negatif sebesar -Rp 464.296.100 dan BCR < 1 sebesar 0,975. Untuk mencari IRR dapat dihitung dengan rumus :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV^+}{NPV^+ - NPV^-} (i_2 - i_1)$$

$$= 216\% + \frac{40653558}{40653558 - (-464296100)} (12\%)$$

$$= 216,97\%$$

Dari hasil perhitungan IRR, didapatkan IRR > 24%, yaitu sebesar 216,97%. Dengan demikian proyek dikatakan layak untuk dilaksanakan karena nilai IRR lebih besar dari nilai IRR yang diharapkan (IRR = 24%).

Analisis Sensitivitas (*Sensitivity Analysis*)

Studi kelayakan proyek dapat dibuat berdasarkan beberapa asumsi, hal ini disebabkan karena banyak faktor ketidakpastian mengenai situasi dan kondisi dimasa depan. Asumsi yang diambil diantaranya :

1. Bila pendapatan tetap dan biaya naik 34 %
Didapatkan hasil NPV positif sebesar Rp 304.019.425, BCR > 1 sebesar 1,006 dan IRR > 24% sebesar 33,33%. Disimpulkan proyek layak untuk dilaksanakan.
2. Bila pendapatan tetap dan biaya naik 35 %
Didapatkan hasil NPV negatif sebesar -Rp 68.562.058, BCR < 1 sebesar 0,999 dan IRR < 24% sebesar 21,77%. Disimpulkan proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

3. Bila pendapatan turun 25 % dan biaya tetap
 Didapatkan hasil NPV positif sebesar Rp 414.305.310, BCR > 1 sebesar 1,011 dan IRR > 24% sebesar 40,36%. Disimpulkan proyek layak untuk dilaksanakan.
4. Bila pendapatan turun 26 % dan biaya tetap
 Didapatkan hasil NPV negatif sebesar -Rp 87.994.072, BCR < 1 sebesar 0,998 dan IRR < 24% sebesar 20,11%. Disimpulkan proyek tidak layak untuk dilaksanakan.
5. Bila pendapatan turun 10% dan biaya naik 21%
 Didapatkan hasil NPV positif sebesar Rp 124.584.889, BCR > 1 sebesar 1,003 dan IRR > 24% sebesar 28,35%. Disimpulkan proyek layak untuk dilaksanakan.
6. Bila pendapatan turun 10% dan biaya naik 22%
 Didapatkan hasil NPV negatif sebesar -Rp 247.996.594, BCR < 1 sebesar 0,995 dan IRR < 24% sebesar 14,75%. Disimpulkan proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

Periode Pengembalian (Pay-back Period)

Periode pengembalian atau *pay-back period* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih (net).

Contoh 4.4 Perhitungan Aliran Kas Bersih (netto) akhir bulan ke-1

$$\begin{aligned} \text{Netto bulan ke-1} &= (\text{pendapatan} - \text{pengeluaran}) \\ &\text{bulan ke-1} \\ &= 0 - \text{Rp } 167.901.898 \\ &= -\text{Rp } 167.901.898 \end{aligned}$$

Untuk selanjutnya aliran kas netto proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 4 Aliran Kas Netto Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villa

Akhir Bulan ke-	Aliran Kas	
	Netto (Rp)	Netto Kumulatif (Rp)
0	-10,269,342,000	-10,269,342,000
1	-167,901,898	-10,437,243,898
2	-464,039,375	-10,901,283,273
3	-19,143,486	-10,920,426,759
4	2,374,497,807	-8,545,928,951
5	5,768,017,723	-2,777,911,229
6	7,559,871,095	4,781,959,866
7	7,871,467,743	12,653,427,609
8	6,601,292,710	19,254,720,319
9	4,026,078,901	23,280,799,221
10	1,112,450,256	24,393,249,477

Akhir Bulan ke-	Aliran Kas	
	Netto (Rp)	Netto Kumulatif (Rp)
11	145,483,068	24,538,732,545
12	-5,521,281,400	19,017,451,145
13	-1,474,472,652	17,542,978,493
14	-1,010,591,588	16,532,386,905
15	-607,304,877	15,925,082,027
16	-454,596,174	15,470,485,853
17	-133,517,500	15,336,968,353
18	-13,300,000	15,323,668,353

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa pada bulan ke-1 sampai dengan bulan ke-5 memberikan hasil netto kumulatif negatif, berarti proyek belum dapat mengembalikan modal investasi. Pada bulan ke-6 terlihat netto kumulatif positif, berarti proyek sudah dapat memberikan keuntungan investasi mulai dari bulan ke-6 sebesar Rp 4.781.959.866 .

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Pada kondisi ekonomi stabil, nilai NPV proyek positif sebesar Rp 12.971.789.855, Nilai BCR > 1 sebesar 1,348 dan nilai IRR > 24% sebesar 216,97%. Disimpulkan proyek layak untuk dilaksanakan, dan didapatkan pula jangka waktu pengembalian modal (*pay-back period*) pada bulan ke-6.

Saran

1. Bila harga-harga bahan produksi mengalami kenaikan yang menyebabkan biaya produksi meningkat sebesar 21% yang menyebabkan daya beli konsumen menurun, disarankan untuk memberikan diskon agar memancing gairah konsumen sebesar kurang dari 10%.
2. Dalam melakukan investasi pembangunan disarankan agar melakukan analisis investasi dengan kriteria seperti pada penelitian ini, kemudian dilanjutkan dengan pengujian uji sensitivitas untuk mengantisipasi segala kemungkinan yang terjadi, misalnya kenaikan harga bahan-bahan produksi yang menyebabkan kenaikan biaya produksi dan diiringi dengan menurunnya daya beli konsumen.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa, karena berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu dalam penulisan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Choliq, A. Rivai W. Dan Sumarna H. 1993. *Evaluasi Proyek*. Edisi Revisi, Pionir Jaya, Bandung.
- Pujawan, I Nyoman. 2004. *Ekonomi Teknik*, Cetakan Ketiga, Guna Widya, Surabaya.
- Suratman. 2001. *Studi Kelayakan Proyek : Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan*, Edisi Pertama, J & J Learning, Yogyakarta.
- Soeharto, Iman. 1997. *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, Edisi Kedua, Erlangga, Jakarta.
- Wirawan, Nata. 2001. *Cara Mudah Memahami Statistik 1 (Statistik Deskriptif) Untuk Ekonomi Bisnis*, Edisi 2, Universitas Udayana, Keraras Emas, Denpasar.