

ANALISIS PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI CEMPAKA MAS DALUNG KUTA UTARA KAB. BADUNG

I Putu Dharma Warsika

Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar
e-mail:puridarma_sejati@yahoo.com

Abstrak :Bali sebagai tujuan pariwisata di Indonesia merupakan salah satu wilayah yang memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Pertumbuhan ekonomi ini sudah tentu diikuti oleh pertumbuhan penduduk yang ingin mengais rejeki dari sektor pariwisata. Dimana hal ini membutuhkan pertumbuhan hunian yang memadai. Untuk menyambut banyaknya kebutuhan hunian, dirasa perlu oleh PT Puri Darma Sejati untuk membantu memenuhi kebutuhan masyarakat akan besarnya permintaan hunian. Dalam perjalanannya, tentu ditemukan permasalahan apakah sebuah pembangunan perumahan layak untuk dikerjakan. Dalam karya tulis akan dicoba untuk mengkaji kelayakan finansial pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung yang dibangun oleh PT Puri Darma Sejati serta analisis aliran kas proyek tersebut. Analisis aliran kas ini akan direncanakan supaya kas selalu positif. Analisis pembiayaannya di evaluasi dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Benefit Cash Ratio* (BCR). Dari hasil analisis, kegiatan finansial PT Puri Darma Sejati pada proyek ini: modal awal yang digunakan berasal dari kas sisa usaha tahun sebelumnya. Pada bulan November 2010 sampai dengan Januari 2012 diperlukan langkah finansial berupa pinjaman bank dikarenakan kondisi kas negatif. Pengembalian pokok pinjaman bank mulai bulan Mei 2011 sampai dengan Februari 2012 dengan menggunakan pencairan dana KPR. Pengembalian modal awal perusahaan dilakukan pada akhir kegiatan yaitu bulan November 2012. Hasil analisis kelayakan finansial yang telah dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh hasil positif sebesar Rp. 9.101.367.667,77 (NPV>0). *Benefit Cost Ratio* (BCR) sebesar 1,368 lebih besar dari satu (BCR>1). *Internal Rate of Return* (IRR) tidak ditemukan karena indeks NPV (-) tidak ada.

Kata Kunci: Pembangunan Perumahan di Badung, Analisa Keuangan dan Analisa Kelayakan.

FINANCIAL ANALYSIS OF HOUSING DEVELOPMENT AT PURI CEMPAKA MAS DALUNG

Abstract :Bali Indonesia as a tourism destination is one area that has a steeper rate of economic growth. To welcome the many needs of residential, deemed necessary by PT Puri Darma Sejati to help meet the needs of the community will be huge demand for residential. Along the way , of course discovered the problem whether a housing development should be feasible . Based on the above issues will be addressed in this research project is to analyze financial Park Housing Development Sastraloka used financial analysis is based on monthly financial reports such as cash flow analysis and analysis of bank capital loan, to be known financial measures to be taken by the management as well as to analyze the feasibility with the Net Present Value, Internal Rate of Return (IRR) and Benefit Cash Ratio (BCR). From the analysis, the financial activities of PT Puri Darma Sejati on this project include: initial capital used in this project comes from the rest of the cash business the previous year. In November 2010 until January 2012 the necessary steps in the form of bank loans due to the financial capital of the company and the sale is insufficient spending for the month. Returns principal bank loans made in May 2011 to February 2012 by using mortgage disbursement. Initial payback company at the end of the activities carried out in November 2012.

At a financial analysis has been done with the Net Present Value (NPV) obtained positive results of Rp. 9.101.367.667,77 (NPV > 0). For the calculation of Benefit Cost Ratio (BCR) obtained a value of 1.368 is greater than one (BCR > 1). Internal Rate of Return (IRR) NPV (-) index not found.

Keywords : Financial Analysis, Feasibility, Financial Activities

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bali sebagai tujuan pariwisata di Indonesia merupakan salah satu wilayah yang memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Disisi lain, Bali memiliki tingkat pertumbuhan penduduk diatas rata-rata nasional menurut BKKBN, dimana laju pertumbuhan penduduk di Bali mencapai 2,14 persen dan nasional sebesar 1,49 persen ditahun 2000-2010. Dalam kesejajaran ini, property menjadi salah satu penopang perkembangan sebagai sarana hunian sekaligus investasi dimana investasi di bidang property memberi perlindungan dari inflasi, memiliki resiko yang rendah, mudah di kontrol oleh investor pemula serta memberi hasil investasi yang besar.

Untuk menyambut banyaknya kebutuhan hunian, dirasa perlu oleh PT Puri Darma Sejati untuk membantu memenuhi kebutuhan masyarakat akan besarnya permintaan hunian. Dengan kondisi PT Puri Darma Sejati saat itu, dibangunlah perumahan Puri Cempaka Mas Dalung yang berlokasi di Perum Puri Cempaka Mas Dalung, banjar Cempaka, Dalung, Kuta Utara. Perumahan terbangun diatas lahan seluas 81 are dengan 25 unit rumah tipe 36/100, 25 unit rumah tipe 45/100.

Dalam perjalanannya, tentu ditemukan permasalahan apakah sebuah pembangunan perumahan layak untuk dikerjakan. Untuk memecahkan permasalahan diatas diperlukanlah sebuah analisis pembiayaan untuk menilai proyek tersebut nantinya secara finansial menguntungkan atau tidak. Berdasarkan hasil analisis ini maka manajemen dapat memutuskan berbagai keputusan misalnya melanjutkan atau tidak melanjutkan operasional proyek, melakukan negosiasi untuk memperoleh pinja-

man bank guna meningkatkan modal kerja perusahaan atau berbagai keputusan lainnya yang memungkinkan manajemen melakukan pilihan yang tepat terhadap berbagai alternatif yang ada dalam mengelola perusahaan.

Pada tugas akhir ini, penelitian dilakukan pada proyek Perumahan Puri Cempaka Mas Dalung agar diperoleh gambaran tentang analisis pembiayaan yang diperlukan dalam pengerjaan proyek serta analisa investasi dari aspek finansial (NPV, IRR, BCR) agar diketahui apakah layak atau tidak proyek perumahan ini serta diharapkan dapat memberi masukan kepada pengembang dalam merencanakan dan melaksanakan proyek-proyek berikutnya.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan pada penelitian ini, yaitu bagaimana kegiatan finansial dan penilaian investasi dari proyek pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung ditinjau dari aspek finansialnya?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini, adalah untuk mengetahui kegiatan finansial dan kelayakan investasi dari kegiatan pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung .

Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini, bagi penulis yaitu memberikan pengetahuan dan penguasaan ilmu bagi penulis khususnya dalam menganalisis aspek finansial serta kelayakan investasi yang diterapkan pada proyek pembangunan Puri Cempaka Mas Dalung. Bagi perusahaan dapat memberikan masukan kepada perusahaan

dalam menentukan kebijaksanaan akan gambaran hasil investasi yang mungkin dapat diterapkan pada proyek selanjutnya.

Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada penelitian ini, yaitu :

- Penelitian dilakukan pada pengembang PT Puri Darma Sejati yang telah melaksanakan pekerjaan pembangunan dan sedang melakukan pemasaran Perumahan Puri Cempaka Mas Dalung.
- Bunga bank diambil 1,5% per bulan.
- Modal sendiri yang di investasikan PT Puri Darma Sejati dikenakan bunga 1% perbulan.
- Type rumah yang ditinjau adalah type 36/100, dan type 45/100 sebanyak 50 unit.
- Proyek berlangsung selama 750 hari kalender.
- Kondisi ekonomi diasumsikan stabil.
- Metode analisis yang dipakai adalah NPV, IRR dan BCR.

MATERI DAN METODE

Properti

Property didefinisikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan beserta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Singkatnya definisi property adalah tanah milik dan bangunan (KBBI). Menurut Sidik M., 2000 properti didefinisikan sebagai semua hak, kepentingan, yang berhubungan dengan pemilikan atas tanah dan bangunan atau konstruksi teknis lainnya yang melekat pada tanah. Property juga berarti barang atau benda yang merupakan hak milik, dimana barang atau benda tersebut dapat digunakan, diperiksa dan diatur oleh pemilik. Real Estate terdiri atas tanah, bangunan dan konstruksi teknis lain yang bersifat tetap yang melekat pada tanah (Wurtzbech, 2000).

Proses Pengembangan Properti

Pengembangan property didefinisikan sebagai proses penciptaan atau suatu proses untuk menghasilkan bangunan, atau pengerjaan lain di dalam, di atas atau dibawah suatu tanah, atau mengadakan beberapa pengolahan bahan mentah yang digunakan dalam beberapa bangunan atau tanah lainnya (Cadman David, 1991).

Mengenai proses pengembangan, ada beberapa macam pandangan atas proses itu sendiri dan penjabaran dari proses pengembangan. Sebagai proses yang sederhana dan paling banyak dilaksanakan, proses pengembangan property dilakukan dengan membandingkan proses pengembangan property dengan beberapa proses produksi barang industry lainnya, yang melibatkan kombinasi dan variasi inputs dalam rangka pencapaian output atau produk. Dalam permasalahan pengembangan property, proses produksi diganti dengan pemanfaatan lahan, tenaga kerja, bahan mentah dan keuangan (Cadman David, 1991).

Adapun proses atau pengembangan produk property meliputi:

Ide Awal

Pengembangan dimulai dari mimpi untuk memenuhi kebutuhan pasar yang ada di sekitar, penentuan lokasi yang sesuai untuk suatu tujuan pengembangan, atau sebaliknya menentukan pemanfaatan dari suatu lahan yang ada.

Evaluasi

Evaluasi adalah bagian dari suatu proses yang vital dan pelaksanaan proses ini dilaksanakan oleh pengembang. Proses evaluasi diperlukan untuk memastikan bahwa harga yang dihasilkan dari proses pengembangan sudah sesuai.

Pembebasan Tanah / Lokasi

Pembebasan tanah merupakan pengaruh yang cukup besar terhadap kemungkinan berjalannya suatu pengembangan lahan. Karena kesalahan sekecil apapun dalam membebaskan tanah dapat mengurangi profit.

Perijinan

Yang termasuk dalam perencanaan perijinan adalah izin prinsip, ijin mendirikan bangunan (IMB), izin lahan / lokasi, sertifikat, peraturan-peraturan bangunan, zoning dan peraturan-peraturan lingkungan.

Perancangan (Design)

Perancangan mengacu pada harga produk yang akan dibangun, sehingga sesuai perencanaan.

Pelaksanaan

Proses pelaksanaan (Implementasi) merupakan proses kelanjutan dari proses desain dan selalu berpedoman pada desain yang telah dibuat.

Laporan Keuangan

Untuk menjalankan suatu perusahaan sangat dibutuhkan informasi yang akurat dan terpercaya. Informasi tersebut berupa laporan keuangan yang disampaikan oleh bagian keuangan atau bagian akuntansi. Informasi ini sangat penting agar uang yang ada aman, sehingga perusahaan dapat melakukan pembayaran-pembayaran tepat pada waktunya. Fungsi dari laporan keuangan itu sendiri adalah:

- a) Mengukur tingkat biaya dari berbagai kegiatan perusahaan.
- b) Untuk menentukan atau mengukur efisiensi tiap-tiap bagian, proses atau produksi serta menentukan derajat keuntungan yang didapat oleh perusahaan yang bersangkutan.
- c) Untuk menentukan perlu tidaknya digunakan kebijakan atau prosedur yang baru di capai untuk mencapai hasil yang lebih baik.
- d) Pada penelitian ini pembuatan laporan keuangan adalah dalam bentuk neraca, laporan rugi laba proyek, dan laporan perubahan modal.

Aliran Kas (Cash Flow)

Data tentang uang masuk dan uang keluar dari suatu kegiatan hanya

merupakan suatu catatan pembukuan, baik pada buku harian, buku besar maupun laporan pemasukan dan pengeluaran. Selanjutnya jika data tentang uang masuk dan uang keluar tersebut dihitung untuk setiap periode waktu tertentu disebut dengan *cash-flow* (aliran uang). Periode waktu *cash-flow* ditetapkan dalam berbagai satuan interval waktu, mulai dari satuan hari, minggu, bulan, tri wulan, maupun tahun, tergantung pada tingkat agregasi data yang dibutuhkan. Jika yang dimaksud hanya uang keluar (pembiayaan) disebut *cash-out* (cost) dan sebaliknya jika yang dimaksud hanya uang masuk (penerimaan) disebut *cash-in*. Penyusunan *cash flow* pada dasarnya dapat dilakukan dengan dua metode, yaitu (a) Metode Tabel, dan (b) Metode Grafis. Namun untuk lebih efektifnya komunikasi biasanya kedua metode tersebut dipakai secara simultan atau dikombinasikan satu sama lain.

Analisis Investasi

Terdapat berbagai metode dalam mengevaluasi kelayakan investasi yang umum dipakai, yaitu: Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate Of Return (IRR), Metode Benefit Cost Ratio (BCR).

Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah metode menghitung nilai bersih (netto) pada waktu sekarang (present). Asumsi present yaitu menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi.

Kriteria keputusan untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak ekonomis atau tidak, diperlukan suatu ukuran/kriteria tertentu dalam metode NPV, yaitu:

Jika $NPV > 0$ artinya investasi akan menguntungkan/layak (*feasible*) dan $NPV < 0$ artinya investasi tidak menguntungkan/layak (*unfeasible*)

Rate of Return (IRR)

Metode *Internal Rate of Return* (IRR) ini menjelaskan seberapa kemampuan cash flow dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula *kewajiban* yang harus dipenuhi. Kemampuan inilah yang disebut dengan *internal rate of return* (IRR), sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). Dengan demikian, suatu rencana investasi akan dikatakan layak/menguntungkan jika : $IRR \geq MARR$.

Benefit Cost Ratio (BCR)

Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek *manfaat* (benefit) yang akan diperoleh dengan *aspek biaya dan kerugian* yang akan ditanggung (cost) dengan adanya investasi tersebut. Kriteria keputusan untuk mengetahui apakah suatu rencana investasi layak ekonomis atau tidak setelah melalui metode ini adalah $BCR \geq 1$ investasi akan menguntungkan/layak, $BCR < 1$ investasi tidak menguntungkan/layak.

Pemilihan Objek Studi

Penentuan objek studi harus terkait dengan pokok permasalahan diangkat. Dalam tugas akhir ini, yang menjadi objek studi adalah analisis pembiayaan pembangunan perumahan, dimana studi diambil pada proyek Pembangunan Perumahan Puri Cempaka Mas Dalung .

Sumber dan Jenis Data

Data Primer adalah data yang diperoleh dan dikumpulkan secara langsung dari objek penelitian. Dalam tugas ini digunakan data primer seperti rencana anggaran biaya, *Time Schedule*, *Cash in*, *Cash out*, Analisa Pinjamandan *Cash Flow*.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber lain baik melalui buku-buku literatur, catatan-catatan serta

sumber-sumber lain yang dapat mendukung judul. Dalam tugas ini digunakan data sekunder seperti gambar, daftar harga bahan dan upah, blok plan, site plan, tipe rumah dan harga jual.

Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan tujuan dan ruang lingkup studi, maka sumber data yang akan digunakan dalam analisa ini adalah data yang telah dicatat oleh PT Puri Darma Sejati. Data tersebut antara lain seperti gambar, daftar harga bahan dan upah, blok plan, site plan, tipe rumah dan harga jual.

Metode Analisa

Untuk menganalisa keuangan pada proyek Pembangunan Perumahan Puri Cempaka Mas Dalung yang telah selesai dilaksanakan dan dalam tahap pemasaran digunakan analisa keuangan berdasarkan laporan keuangan bulanan agar diketahui langkah finansial yang perlu diambil oleh pihak manajemen serta metode Net Present Value dimana dalam metode ini akan dihitung selisih antara nilai saat ini (*Present Value*) seluruh net *cash flow* tahunan yang diterima investor selama umur proyek dan nilai anggaran investasi proyek. Yang kedua adalah metode *Internal Rate of Return* (IRR) ini justru yang akan dicari adalah suku bunganya di saat NPV sama dengan nol. Yang ketiga adalah metode *Benefit Cash Ratio* (BCR) dimana memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum

Pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung di banjar Cepaka, Dalung, Kuta Utara merupakan pembangunan perumahan yang memiliki lokasi sangat strategis dimana lokasi

tersebut memiliki berbagai kemudahan seperti dekat dengan Jalan Gatsu Barat sebagai akses menuju tempat kerja, dekat rumah sakit, sekolah, serta fasilitas lainnya.

Luas total perumahan Puri Cempaka Mas Dalung adalah 8000 m², yang terdiri dari 50 unit rumah tipe 45/100 sebanyak 25 unit, tipe 36/100 sebanyak 25 unit. Adapun spesifikasi dari unit yang dibangun adalah pondasi dengan pasangan batu kali, struktur beton bertulang, atap genteng kodok, kap baja ringan, lantai keramik 40x40, kusen aluminium, cat vinilex, plafond gypsum, dinding batako di finishing, toilet jongkok serta rak cuci piring. Setiap unit terdiri atas 2 kamar tidur, 1 ruang tamu, 1 kamar mandi, carport dan taman.

Fasilitas yang diberikan oleh pihak developer kepada konsumen Perumahan Puri Cempaka Mas Dalung antara lain dari harga jual rumah sudah termasuk IMB, Sertifikat Hak Milik dan pajak. Sedangkan prasarana meliputi Jalan Utama 7 meter, Jalan lingkungan 5 meter, Listrik 1300 watt (PLN), Air Bersih (PDAM).

Segi hukum mengkaji mengenai legalitas proyek yang dibangun dan kesesuaian pembangunan dengan aturan daerah Badung. Kajian segi hukum pada proyek pembangunan Perumahan Puri Cempaka Mas Dalung ini mencakup ijin prinsip, ijin mendirikan bangunan, surat hak milik serta ijin fasos dan fasum. Biaya total yang diperlukan untuk biaya perizinan mencapai Rp 637.150.000. Dengan rincian biaya IMB Rp 125.000.000, Biaya Sertifikat Hak Milik Rp 500.000.000 dan biaya pengukuran Rp 12.150.000.

Pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung dilaksanakan sejak bulan November 2010 hingga bulan November 2012 atau dalam kurun waktu 25 bulan. Proses pembangunan dilakukan oleh PT Puri Darma Sejati, dengan menggunakan pegawai perusahaan. Tahap perancangan dan persiapan dilakukan oleh

bagian arsitek perusahaan, pengadaan lahan dilakukan secara bertahap oleh direktur perusahaan dan pembangunan dilakukan oleh tenaga lapangan perusahaan. Sehingga dalam prosesnya tidak ada pihak lain yang menyebabkan adanya pajak PPN. Metode pembangunan dilakukan dengan membangun beberapa unit secara bersamaan dimana setiap unit dibangun dengan durasi maksimal selama 3 bulan pengerjaan dan setelah terbangun baru dilakukan pemasaran terhadap unit perumahan. Diawali dari pembangunan sarana dan prasarana, berlanjut ke pembangunan unit di blok A, blok B, Ruko, blok C dan blok D. Untuk detail skedul pembangunan, dapat dilihat pada lampiran rencana anggaran biaya untuk detail setiap unit dan lampiran time schedule untuk detail seluruh proses.

Analisa aspek finansial sangat dibutuhkan oleh pihak pengembang, karena dari sinilah dapat diperkirakan hasil yang akan diperoleh dan gambaran akan sumber pendapatan serta pengeluaran proyek selama pengerjaan dan pemasaran. Lama pembangunan proyek perumahan ini dari November 2010 hingga November 2012 serta untuk seluruh proses hingga penjualan hingga April 2013 atau dalam kurun waktu 30 bulan. Dan diharapkan dalam kurun waktu tersebut semua unit laku terjual.

Perhitungan biaya investasi untuk proyek pembangunan perumahan ini, secara umum terdiri dari beberapa komponen biaya dari modal sendiri, penjualan unit serta pinjaman bank dan pengeluaran proyek yang terdiri dari biaya pembebasan tanah, biaya sarana dan prasarana, biaya konstruksi, biaya pemasaran / marketing, bunga bank dan bunga modal sendiri.

Pemasukan proyek merupakan unsur utama dalam kelangsungan sebuah pekerjaan. Dalam pembangunan perumahan Sastraloka Taman ini terdapat 3 sumber pendapatan yaitu, modal sendiri perusahaan, pinjaman bank dan penjualan unit rumah dan ruko.

Untuk modal sendiri berasal dari sisa usaha konstruksi perusahaan tahun sebelumnya, adapun besar modal sendiri yang dikeluarkan PT Puri Darma Sejati dalam pengerjaan sebesar Rp 3.278.270.417,00 dengan bunga untuk modal sendiri sebesar 1% per bulan. Pengembalian modal sendiri dilakukan pada akhir masa konstruksi yaitu pada bulan November 2012.

Pinjaman bank diperlukan untuk menambah kas pada saat awal proyek dimana biaya penjualan dan modal sendiri tidak mencukupi kebutuhan kas. Penentuan besar pinjaman bank berdasarkan kebutuhan keuangan tiap bulan dimana diperlukan pinjaman bank Rp 5.566.494.622,45 selama proyek. Untuk detail dapat dilihat pada lampiran pinjaman.

Yang terakhir adalah penjualan unit rumah dimana penjualan dilakukan berdasarkan rencana penjualan dengan menyesuaikan pembangunan pada time schedule. Harga unit yang dijual yaitu Tipe 36 Rp 625.000.000, Tipe 45 Rp 675.000.000. Dari penjualan diharapkan pemasukan sebesar Rp 33.825.000.000,00. Adapun skema penjualan yang dilakukan yaitu, pembayaran tanda jadi, pembayaran cicilan uang muka selama 2 bulan dengan cara pembayaran 15% pada bulan pertama atau saat pembayaran uang muka dan 15% bulan berikutnya serta pembayaran KPR diasumsikan cair 5 bulan setelah transaksi dilakukan karena diperlukannya tahapan-tahapan pencairan KPR di Bank. Detail penjualan dapat dilihat pada lampiran.

Biaya yang akan dikeluarkan dalam membangun suatu perumahan dibagi menjadi beberapa bagian. Adapun pokok-pokok rencana pengeluaran proyek meliputi yaitu biaya pembebasan lahan, biaya penataan lahan, biaya konstruksi, biaya perizinan, biaya umum dan overhead, biaya pajak PPh, provisi bank, bunga bank, pengembalian pinjaman bank serta pengembalian modal.

Untuk biaya pembebasan lahan dilakukan secara bertahap namun untuk keseluruhan lahan seluas 0,8 Ha total pembelian sebesar Rp 16.200.000.000,00. Biaya perizinan terdiri dari biaya ijin kavling, biaya IMB, Biaya SHM dan Biaya Pengukuran. Total biaya perizinan ini adalah Rp 637.150.000.

Biaya penataan lahan dilakukan pekerjaan pemotongan lahan, pekerjaan jalan, pekerjaan drainase dan pekerjaan tembok keliling. Pada pelaksanaan pekerjaan pemotongan lahan, disewa alat berat dengan total sewa alat untuk pekerjaan pemotongan lahan dan jalan utama sebesar Rp. 89.905.000,00 atau Rp 11.099,00 per M².

Dalam merencanakan sebuah pembangunan diperlukanlah sebuah Rencana Anggaran Biaya atau RAB yang berfungsi sebagai tolak ukur dalam pengendalian sumberdaya material, tenaga kerja, peralatan dan waktu pengerjaan, serta berperan saat penentuan besar modal proyek. Dimana untuk setiap tipe unit memiliki RAB yang berbeda. Dimana Tipe 36 Rp 108.000.000, Tipe 45 Rp 135.000.000.

Dari RAB diatas didapatkan harga konstruksi per M² tiap unit yaitu: Tipe 36 Rp 3.000.000, Tipe 45 Rp 3.000.000. Dari uraian di atas didapat total biaya konstruksi rumah tipe 36 dan 45 diperlukan total Rp 6.075.000.000,00.

Pada biaya umum dan overhead yang terdiri dari gaji karyawan, operasional kantor, operasional proyek, pemasaran, dan biaya tak terduga diperlukan total pengeluaran selama masa proyek adalah Rp 845.625.000,00.

Biaya selanjutnya merupakan biaya pajak PPh, provisi bank, bunga bank dan pengembalian pinjaman bank serta pengembalian pinjaman modal. Untuk pajak PPh dibayar sebesar 5% dari setiap penghasilan penjualan unit tiap bulannya. Jadi selama proyek diperlukan biaya pajak sebesar Rp 289.583.333,00. Untuk provisi bank yang digunakan sebesar 1 % diperlukan total Rp 40.000.000 dimana

biaya ini dibayarkan pada awal pinjaman. Untuk bunga bank dengan bunga 1,5 % setiap bulan diperlukan biaya bunga Rp 249.583.333,33 hingga modal pinjaman bank dilunasi pada bulan Desember 2011. Pengembalian modal sendiri dilakukan pada akhir proyek pada bulan November 2012. Perincian untuk keseluruhan biaya diatas dapat dilihat pada lampiran aliran kas.

Aliran Kas (Cash Flow)

Aliran kas meliputi aliran kas masuk dan aliran kas keluar. Dimana pada perhitungan aliran kas bertujuan untuk menentukan keputusan tindakan keuangan agar tidak terjadi kekosongan kas pada proyek karena hal ini dapat menghambat kelancaran pekerjaan. Aliran kas masuk berasal dari pendapatan yang berupa pinjaman modal serta penjualan setiap unit perumahan. Sumber modal yang digunakan pada proyek ini berasal dari modal sendiri yang dikeluarkan oleh PT Puri Darma Sejati terhadap pembangunan Puri Cempaka Mas Dalung , yang menggunakan laba usaha pada tahun sebelumnya serta pinjaman bank. Aliran kas keluar digunakan untuk membiayai operasional perusahaan berupa biaya pembebasan lahan, biaya penataan lahan, biaya konstruksi, biaya perizinan, biaya umum dan overhead, biaya pajak PPh, provisi bank, bunga bank, pengembalian pinjaman bank serta pengembalian modal.

Tiap penerimaan dan pengeluaran dibagi lagi menjadi beberapa bagian. Aliran kas dibuat berdasarkan dana yang di investasikan setiap bulan serta pemasukan dari hasil penjualan unit rumah di setiap bulan. Dari hasil tersebut data kemudian diolah untuk keperluan laporan keuangan dan data pada analisa kelayakan investasi. Aliran kas proyek selengkapnya dapat dilihat pada lampiran tabel aliran kas.

Laporan Keuangan

Laporan keuangan yang dipergunakan pada proyek pembangunan perumahan

Puri Cempaka Mas Dalung berupa neraca saldo, neraca, laporan perubahan modal dan laporan rugi laba. Dimana laporan tersebut disusun setiap akhir bulan selama proyek berlangsung.

Neraca menunjukkan seberapa besar kekayaan (aktiva) atau (pasiva) yang dimiliki setiap bulan. Antara kolom aktiva dan pasiva harus memiliki jumlah yang seimbang atau sama. Dimana pada kolom pasiva akan diketahui apakah perusahaan menggunakan kas dari modal perusahaan atau pinjaman bank. Hal ini dapat terlihat pada kolom neraca pada lampiran laporan keuangan bulanan. Perhitungan neraca selengkapnya dapat dilihat pada lampiran.

Kolom neraca saldo menunjukkan keseimbangan antara debit dan kredit pada transaksi yang terjadi pada bulan tertentu. Kolom ini terdiri dari seluruh transaksi keluar ataupun masuk sehingga pada nantinya diketahui apakah uang masuk, uang keluar dan kas berada pada posisi seimbang. Untuk tabel neraca saldo proyek Puri Cempaka Mas Dalung dapat dilihat pada lampiran.

Laporan rugi laba menyajikan hasil usaha perusahaan dalam rentang waktu tertentu, yang terdiri dari pendapatan, biaya, laba dan rugi. Fungsi dari laporan ini adalah sebagai tolok ukur keberhasilan perusahaan serta media untuk menilai tingkat kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Dalam pembahasan ini laporan rugi laba dibuat setiap bulan selama pengerjaan proyek. Pada proyek ini laba didapatkan setelah didapat pokok penjualan (*Break Event Point*) 45 unit rumah pada bulan Juli 2012. Perhitungan laporan rugi laba selengkapnya dapat dilihat pada lampiran.

Laporan perubahan modal disusun untuk memperoleh gambaran akan factor yang mengurangi atau menambah modal. Pada proyek ini dilakukan penyusunan laporan perubahan modal setiap bulan setelah laporan rugi laba. Perhitungan laporan perubahan modal selengkapnya dapat dilihat pada lampiran.

Laporan keuangan selengkapnya dapat dilihat pada lampiran laporan keuangan.

Analisa Kelayakan Investasi

Untuk menentukan apakah suatu proyek layak atau tidak untuk dilaksanakan, maka dilakukan perhitungan dengan mempergunakan kriteria kelayakan investasi. Pada proyek pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung, kriteria yang dipakai adalah *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR). Perhitungan analisis kriteria kelayakan terlampir.

Net Present Value (NPV) adalah metode menghitung nilai bersih (netto) pada waktu sekarang (*present*). Asumsi present yaitu menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan cash flow investasi.

Dari analisa kelayakan didapatkan perhitungan NPV sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{PVB} - \text{PVC} \\ &= \text{Rp. } 33.825.000.000 - \text{Rp. } 24.723.632.333 \\ &= \text{Rp. } 9.101.367.667 \end{aligned}$$

Nilai NPV pada perhitungan diatas bernilai positif sehingga proyek layak dilakukan. Untuk perhitungan tiap bulan dari perhitungan NPV dapat dilihat pada lampiran.

Internal Rate of Return (IRR) adalah suku bunga di saat NPV sama dengan nol. Jadi, pada metode IRR ini, informasi yang dihasilkan berkaitan dengan tingkat kemampuan cash flow dalam mengembalikan investasi yang dijelaskan dalam bentuk % periode waktu. Seberapa kemampuan cash flow dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi. Suatu rencana investasi akan dikatakan layak/menguntungkan jika : $\text{IRR} \geq \text{MARR}$.

Nilai NPV (-) tidak ditemukan sehingga IRR proyek dipastikan layak.

Metode *Benefit Cash Ratio* (BCR) salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya. Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut.

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \\ &= \frac{\text{Rp. } 33.825.000.000}{\text{Rp. } 24.723.632.333} \\ &= 1,368 \end{aligned}$$

Karena perhitungan $\text{BCR} \geq 1$ maka investasi dikatakan menguntungkan/layak (*feasible*).

Untuk detail tabel perhitungan BCR dapat dilihat pada lampiran tabel perhitungan NPV, BCR dan IRR.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil analisis dan perhitungan yang telah dilakukan, dapat diambil simpulan bahwa:

- Kegiatan finansial PT Puri Darma Sejati pada proyek ini meliputi: Modal awal yang digunakan dalam proyek ini berasal dari kas sisa usaha tahun sebelumnya.
- Pada November 2010 sampai dengan Desember 2011 diperlukan langkah finansial berupa pinjaman bank dikarenakan modal perusahaan dan hasil penjualan tidak mencukupi pengeluaran pada bulan tersebut.
- Pengembalian pokok pinjaman bank dilakukan pada bulan Mei 2011 sampai dengan Februari 2012 dengan menggunakan pencairan dana KPR.
- Pengembalian modal awal perusahaan dilakukan pada akhir kegiatan pembangunan bulan November 2012.

- Pada analisis kelayakan finansial yang telah dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh hasil positif sebesar Rp. 9.101.367.667 (NPV>0), pada tingkat suku bunga 1,5% per bulan. Dengan demikian pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung, Badung, layak untuk dilaksanakan.
 - Untuk perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh nilai sebesar 1,368 lebih besar dari satu (BCR>1) pada tingkat suku bunga 1,5% per bulan. Dengan demikian pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung, Badung, layak untuk dilaksanakan.
 - Dari analisis *Internal Rate of Return* (IRR) tidak ditemukan indeks NPV(-). Maka dengan hasil tersebut pembangunan perumahan Puri Cempaka Mas Dalung, Badung, layak untuk dilaksanakan.
- Cadman, D., Leslie, A., 1991. *Property Development: Third Edition*. London: E&FN SPON.
- Giatman, M., 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Wiagustini, N.L.P., 2010. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Denpasar: Udayana University Press.
- Sartono, R.A., 1990. *Konsep Penilaian Investasi*. Dalam: Sartono, R.A., (editor). *Manajemen Keuangan : Edisi Ketiga*. Yogyakarta : BPFE-YOGYAKARTA. 8:247-290.
- Sidik, M., 2000. *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Bina Ummat Sejahtera.
- Husein, U., 1997. *Studi Kelayakan Bisnis: Edisi Kedua*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka.

Saran

Dari hasil simpulan di atas, ada beberapa hal yang dapat menjadi saran dalam penelitian ini, yaitu:

Perlu dilakukan penyesuaian harga jual untuk tahun berbeda untuk memperbesar nilai angka kelayakan berdasarkan NPV, BCR sehingga proyek lebih layak di jalankan.

Untuk meningkatkan hasil penerimaan/pendapatan penjualan, diharapkan lebih aktif dalam promosi dan pemasaran dimana hal ini terlihat pada jangka waktu penjualan yang cukup lama setelah pembangunan unit selesai. Dimana hal ini terlihat dari banyaknya unit yang terjual beberapa bulan setelah rumah selesai dibangun.

DAFTAR PUSTAKA

- Burhan, M.U., Nitisemo, A.S., 2009. *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek* : Edisi Revisi. Jakarta: PT Bumi Aksara.