

EVALUASI INVESTASI RUKO

Ugi Cahyono
NRP : 9921030

Pembimbing : Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., MT.

UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN SIPIL
BANDUNG

ABSTRAK

Investasi merupakan arah strategi suatu perusahaan yang harus ditetapkan dan dievaluasi secara periodik. Investasi juga merupakan kekuatan penggerak utama dari setiap usaha. Keputusan melakukan investasi memerlukan analisis-analisis dan kajian-kajian mendalam mengingat modal yang diperlukan sangat besar, dimana modal berupa uang memiliki hubungan yang erat dengan waktu dan tidak terlepas dari bunga. Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah untuk melakukan evaluasi terhadap kelayakan investasi pembangunan ruko, baik dalam aspek finansial, maupun penentuan harga jual ruko. Metode analisis yang digunakan adalah Metode Nilai Sekarang dan Metode Laju Pengembalian Internal. Data-data yang terdapat dalam studi kasus diperoleh dari Bapak Tjoen Ping, selaku pemilik ruko yang berlokasi di Jalan Dr. Surya Soemantri, unit kavling No. 8a, Bandung.

Minimum Attractive Rate of Return (MARR) yang digunakan adalah sebesar 20% per tahun atau 0,37% per minggu dan harga jual yang ditetapkan oleh investor untuk kedua ruko tersebut adalah Rp 3.700.000.000,00. Apabila penjualan ruko dilakukan langsung setelah ruko tersebut selesai dibangun (pada minggu ke-27), maka NPV yang diperoleh adalah sebesar Rp 619.590.157,20 dan IRR sebesar 85,32% per tahun atau 1,58% per minggu. Berdasarkan kriteria kelayakan aspek finansial, maka investasi tersebut layak untuk diimplementasikan karena NPV bernilai positif dan $IRR > MARR$.

Dalam penentuan harga jual ruko, lamanya waktu akan sangat berpengaruh. Semakin lama umur investasi, maka semakin tinggi harga jual investasi tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari perubahan harga jual ruko dengan menggunakan MARR 20% per tahun atau 0,37% per minggu pada minggu pertama setelah ruko selesai dibangun, yaitu sebesar Rp2.865.920.564,77 menjadi Rp3.740.744.306,19 pada minggu ke-68.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR.....	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR.....	ii
ABSTRAK.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Tujuan Penulisan.....	2
1.3 Pembatasan Masalah.....	3
1.4 Sistematika Penulisan.....	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Proyek.....	5
2.2 Investasi.....	7
2.2.1 Biaya Investasi dan Pendapatan Proyek.....	8
2.2.2 Sumber Dana Proyek.....	8
2.3 Perkiraan Biaya dan Manfaat Masa Depan.....	10
2.4 Nilai Waktu Terhadap Uang.....	11

2.4.1 Asal Mula Bunga.....	11
2.4.2 Bunga Sederhana.....	12
2.4.3 Bunga Majemuk.....	12
2.5 Perkiraan Biaya Proyek.....	14
2.6 Arus Kas Proyek	17
2.7 Menetapkan Tingkat Pengembalian Minimum yang Diinginkan (Minimum Attractive Rate of Return).....	19
2.8 Metode Investasi.....	20
2.8.1 Metode Nilai Bersih Sekarang.....	20
2.8.2 Metode Laju Pengembalian Internal.....	21

BAB 3 STUDI KASUS

3.1 Data Proyek.....	23
3.2 Biaya Investasi Proyek.....	24
3.3 Harga Jual Proyek.....	30

BAB 4 ANALISIS MASALAH

4.1 Kriteria Kelayakan Aspek Finansial Investasi Ruko	31
4.2 Keuangan Proyek	32
4.2.1 Perhitungan Bobot Pengeluaran Proyek untuk Tiap Jenis-Jenis Pekerjaan	33
4.2.2 Pengeluaran Bobot Pekerjaan Tiap Minggu.....	34
4.2.3 Biaya Pengeluaran Proyek Tiap Minggu.....	36
4.3 Menentukan Total Biaya Investasi.....	37
4.3.1 Analisis dengan Metode Nilai Sekarang	41
4.3.2 Analisis dengan Metode Laju Pengembalian Internal.....	42

4.3.3 Evaluasi Kelayakan Investasi Ruko.....	43
4.4 Penentuan Harga Jual Ruko dengan MARR 20% per tahun atau 0,37% per minggu.....	44
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	55
5.2 Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA.....	57
LAMPIRAN.....	58
A Denah Bangunan Ruko.	
B NPV dengan bunga 85% per tahun atau 1,57 % per minggu.	
C NPV dengan bunga 86% per tahun atau 1,59 % per minggu.	
D Tabel Bunga.	

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

PPN	= Pajak Pertambahan Nilai
PPh	= Pajak Penghasilan
UMR	= Upah Minimum Regional
MARR	= Tingkat suku bunga yang diinginkan
IMB	= Izin Mendirikan Bangunan
A	= Cash flow biaya konstruksi
B	= Cash out total biaya investasi
F	= Nilai uang di masa mendatang
G	= Nilai harga tanah pada akhir minggu ke-27
H	= Nilai biaya IMB pada akhir minggu ke-27
I	= Cash flow biaya konstruksi pada minggu ke-5
P	= Nilai uang pada saat ini
$(F/P, i\%, n)$	= Faktor pengganda aliran uang tunggal

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Sasaran proyek yang juga merupakan triple constrain.....	6
Gambar 3.1 Bagan balok jadwal proyek.....	26
Gambar 4.1 Bobot pengeluaran proyek per minggu.....	35
Gambar 4.2 Biaya pengeluaran proyek per minggu.....	37
Gambar 4.3 Cash flow harga tanah	38
Gambar 4.4 Cash flow untuk biaya IMB	38
Gambar 4.5 Cash flow biaya konstruksi minggu ke-5.....	39
Gambar 4.6 Cash flow biaya konstruksi	40
Gambar 4.7 Cash out total biaya investasi	41
Gambar 4.8 Harga jual ruko dengan MARR 20% per tahun atau 0,37% per minggu.....	54

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perhitungan bunga majemuk	13
Tabel 3.1 Rencana anggaran biaya proyek.....	24
Tabel 3.2 Jenis dan volume pekerjaan	27
Tabel 4.1 Pengeluaran bobot pekerjaan tiap minggu.....	34
Tabel 4.2 Biaya pengeluaran proyek tiap minggu.....	36
Tabel 4.3 Biaya-biaya konstruksi pada akhir minggu ke-27.....	39
Tabel 4.4 Harga jual ruko pada minggu pertama.....	47
Tabel 4.5 Harga jual ruko pada minggu ke-68.....	49
Tabel 4.6 Harga jual ruko dengan MARR 20% per tahun atau 0,37% per minggu.....	53