

INVESTASI PROYEK PERUMAHAN (Studi Kasus : Perumahan Villa Mutiara 4 Batang)

Gut Giyanto, Agus Bambang Siswanto, Diyah Lestari

E-mail : agus_bambang_iswanto@untagsmg.ac.id

Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

ABSTRAK

Perumahan Villa Mutiara yang berlokasi di jalan Pemuda Kelurahan kauman Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Lokasi perumahan berada pada ketinggian ± 300 meter diatas permukaan laut, sehingga menjadikan kawasan ini bebas banjir dengan nuansa alam perbukitan yang berhawa sejuk.

Dalam RUTRK Kota Batang lokasi ini termasuk dalam kawasan yang boleh dikembangkan sehingga tidak menyalahi tata ruang kota yang telah ditetapkan. Luas tanah yang akan dikembangkan, dibebaskan dan memperoleh perijinan dari pemerintah daerah Kota Batang ini yang akan dianalisis memiliki luas lahan yaitu 5.901 m², dengan lokasi perbukitan mengakibatkan tanah yang tidak rata maka memerlukan perencanaan pematangan tanah berupa cut and fill sehingga lahan efektif yang dapat digunakan perumahan menjadi lebih kecil dari peraturan yang ada (70 % perumahan dan 30% lahan hijau dan prasarana umum) yaitu sebesar 4.222,5 m².(71,5%).

Rencana kegiatan proyek di mulai sejak 12 April 2014 dengan durasi proyek selama 24 bulan sehingga akan berakhir pada Mei 2016. Luas lahan pengembangan proyek sebesar 5.901 m² dengan menggunakan rasio efektif 71,5% maka didapat luas lahan efektif 4.222,5 m² dengan kelebihan tanah 35 m² diperuntukan jalan masuk dan saluran utama 1.254,5 m², untuk taman dan penghijauan dan lahan fasilitas social dan umum 424 m² dengan jumlah rumah 40 unit dan durasi proyek 24 bulan yang dibagi menjadi 4 tipe yaitu Oriental sejumlah 9 unit dan Akoya sejumlah 3 unit dan Biwa Sejumlah 4 unit dan Blister Sejumlah 24 Unit.

Anggaran biaya pembangunan proyek sebesar Rp 13.236.342.597,- dan proyeksi pendapatan sebesar Rp 16.953.120.581,-. Proyek Perumahan Villa mutiara mendapat keuntungan bersih sebesar Rp 3.716.777.984 atau 28 % sedangkan break event point target penjualan 2,8 unit rumah per bulan. Dana investasi akan kembali pada bulan ke-19.

Kata Kunci : manajemen properti, cash flow, investasi, perumahan Villa Mutiara, Batang, 2014

ABSTRACT

Housing Villa Mutiara is located at Pemuda kauman Batang. Housing location at an altitude of ± 300 meters above sea level, making it flood free area with the natural feel of the air cool hills.

In Semarang RUTRK this location is included in the region should be developed so as not to violate the city's layout has been determined. The land area to be developed, released and obtained permission from the local government of Semarang is to be analyzed has a land area is 5.901 m², with a hilly location resulted in uneven ground the development of land requires planning a cut and fill so the land can be used effectively housing be smaller than the existing regulations (70% residential and 30% green areas and public infrastructure) that is equal to 4.222,5 m². (71,5%).

Plan project activities will begin in April 2012 with a duration of 24 months so that the project will end in Mei 2017. Land area of 4.222,5 m² development projects by using the ratio of the importance of effectively 71,5% effective 4.222,5 m² of land with 35 m² of land allocated excess driveways and 1.254,5 m² main channel, to parks and greening and social facilities and public land rurnah 424 m² with a number of units and the project duration is 24 months divided into 4 types: Florida Akoya number of 9 units and 3 units Akoya ang 4 units Biwa and 24 units Blister.

Project construction cost budget of Rp 13.236.342.597 and Rp 16.953.120.581,- revenue projections. Villa Esperanza Housing Projects net profit of Rp 3.716.777.984 or 28% while the break-even point sales target of 2,8 units per month. Investment funds will be returned at month 19.

Keywords: property management, cash flow, investment, housing Villa Mutiara, Batang, 2014

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung kehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, penyampaian budaya dan persiapan generasi muda. Namun kenyataan yang terjadi sekarang ini belum sepenuhnya hak dasar warga negara tersebut terpenuhi, Untuk menanggulangi keterbatasan pendanaan tersebut, pemerintah mendorong pihak swasta untuk menanamkan investasi dibidang properti terutama sektor perumahan.

Investasi yang dilakukan oleh pihak swasta secara umum berorientasi untuk rnendapatkan keuntungan secara keuangan sehingga pihak swasta sebelum menanamkan investasi memerlukan jaminan bahwa proyek yang akan dijalankan memberikan keuntungan yang diharapkan. Untuk mengetahui waktu dan tingkat keuntungan yang didapat oleh investor pada suatu rencana investasi maka peran penting studi kelayakan aspek keuangan mutlak dilakukan.

B. Rumusan Masalah

- a. Berapa besar dana investasi yang dibutuhkan.
- b. Kapan dana tersebut akan kembali.
- c. Layak apa tidak berinvestasi di Perumahan Villa Mutiara Batang.

C. Batasan Masalah

1. Lokasi Proyek Perumahan yang dipakai untuk studi kasus ini adalah Perumahan Villa Mutiara Batang (Non Cluster).
2. Areal lahan yang digunakan hanya pada satu tahapan pembangunan yang dilaksanakan pada tahun 2014.
3. Perhitungan investasi berdasarkan pada aspek keuangan dari Harga Jual Rumah.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Investor biasanya lebih tertarik membangun tipe rumah mewah karena *profit margin*-nya lebih bagus jika membangun tipe rumah sederhana. Namun disini lain masyarakat lebih banyak membutuhkan tipe rumah sederhana sesuai kemampuan mereka.
Kriteria perimbangan meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah sederhana dengan perbandingan sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu) sehingga dapat terwujud lingkungan hunian yang serasi yang dapat mengakomodasi kelompok masyarakat dalam berbagai status sosial, tingkat ekonomi dan profesi
2. Konsep nilai waktu dari uang dana investasi adalah pandangan didasarkan pada motivasi investor atas peranan biaya dan manfaat dari peluang yang ada serta kondisi dari bunga bank. Dimana nilai rupiah yang diterima hari ini lebih bernilai daripada nilai rupiah yang diterima dimasa mendatang.
3. Menentukan penilaian kelayakan proyek pembangunan Perumahan Villa Mutiara dengan kriteria *Break Event Point* (BEP) sehingga dapat diketahui proyek tersebut layak atau tidak untuk dilaksanakan dan dijadikan sebagai tempat berinvestasi.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Dasar Investasi

Definisi investasi adalah pengeluaran sejumlah dana untuk menggunakan sumber dana yang ada pada perusahaan guna mendukung operasional perusahaan dan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dimasa yang akan datang. Karena itulah peranan investasi untuk pembiayaan sektor-sektor ekonomi, terutama sektor riil sangat besar dalam membantu menggerakkan perekonomian suatu Negara. Tentu saja harus ada timbal balik yang layak secara keuangan kepada investor atas investasi yang dilakukannya.

B. Evaluasi Rencana Investasi

Evaluasi proyek adalah membandingkan data-data yang telah dikumpulkan dengan persyaratan-persyaratan bagi berdiri dan berkembangnya proyek yang diusulkan.

C. Sifat Proyek Investasi

Banyaknya usulan proyek investasi yang akan dibiayai dapat diperkecil dengan cara dikelompokkan berdasarkan sifatnya. yaitu:

1. *Mutually Exclusive Project*

Mutually Exclusive Project merupakan proyek investasi yang mempunyai fungsi yang sama. Maksudnya jika perusahaan menerima salah satu usulan proyek investasi yang *mutually exclusive*. maka usulan proyek investasi lainnya akan ditolak.

2. *Independent Projects*

Independent Projects merupakan proyek investasi yang mempunyai fungsi yang berbeda, Maksudnya penerimaan usulan proyek investasi yang satu tidak akan menghilangkan kesempatan penerimaan usulan proyek investasi lainnya.

D. Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran

1. Kondisi Geografis

Kondisi Geografis adalah deskripsi atau gambaran tentang luas wilayah sasaran, pencapaian, jarak ke pusat kegiatan dan jarak ke daerah lain dimana lokasi proyek dibangun.

2. Kondisi Sosial

Kondisi sosial adalah gambaran tentang perkembangan penduduk. Kepadatan rata-rata penduduk, jumlah rata-rata per rumah tangga, struktur lapangan pekerjaan dan distribusi pendapatan penduduk

3. Kondisi Ekonomi

Kondisi ekonomi, menggambarkan perekonomian secara umum dan kemampuan daya beli masyarakat terhadap produk yang akan ditawarkan.

4. Kondisi Prasarana

Kondisi prasarana sebagai penunjang rencana daerah pengembangan berupa sarana transportasi, telekomunikasi, listrik, dan instalasi air.

5. Kebijakan Daerah

Peraturan pemerintah daerah maupun pusat yang berkaitan rencana pembangunan perumahan terutama yang berkaitan dengan aspek pasar.

6. Potensi Daerah

Potensi daerah yang dimiliki seperti budaya, sumber daya pariwisata, pendidikan, perekonomian, sumber daya dan lain-lain sehingga memiliki daya tarik bagi konsumen.

E. Analisis Aspek Teknis

1. Pemilihan Lokasi Perumahan

- a. Kondisi Geologi dan Topografi
- b. Sumber Air Bersih
- c. Jalan Masuk Lokasi
- d. Fasilitas Penunjang
- e. Pencapaian Terhadap Pusat-Pusat Kegiatan Sumber Daya

2. Perencanaan Tata Letak (*Site Plan*)

Dalam perencanaan tata letak (*Site Plan*) lahan yang dikembangkan diperuntukan untuk lahan hunian sarana dan prasarana serta fasilitas sosial dan fasilitas umum.

- a. Metode Rasio Efektif

Luas lahan untuk kavling didapatkan dari rasio efektif yang diberikan oleh pemda dikalikan dengan luas lahan pembangunan.

- b. Metode Luas Terbangun

Metode ini tidak hanya memperhitungkan luas lahan yang tidak bisa dilakukan penyerapan air hujan. Luas tanah terbangun tidak boleh melebihi prosentase luas lahan tertentu yang dikeluarkan oleh Pemda.

Pola-pola hunian dalam permukiman antara lain :

a. Rumah Tangga

Rumah tangga dimana bangunan induk tidak berhimpitan dengan bangunan tetangga.

b. Rumah Gedung Dua (Kopel)

Rumah Kopel adalah salah satu sisi bangunan induknya berhimpitan dengan bangunan induk tetangga

c. Rumah Gedung Banyak

Rumah gedung banyak adalah sekelompok tempat kediaman satu atau lebih bangunan induk saling berhimpitan satu sama lain dengan jumlah ≥ 2 bangunan

3. Perencanaan Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

Perencanaan prasarana dan fasilitas lingkungan adalah perencanaan teknis diluar pembangunan rumah, meliputi perencanaan granding, jaringan jalan masuk maupun jalan lingkungan system drainase, distribusi air bersih, jaringan listrik, taman dan pekuburan (Muhyidin, 1999)

4. Perencanaan Rumah

Mengelompokkan ruangan-ruangan dalam rumah menjadi tiga bagian yaitu :

a. Area Pemukiman (*Living Area*)

Area pemukiman terdiri atas ruang tamu, ruang makan, ruang keluarga, dan ruang belajar atau bekerja.

b. Area Peristirahatan (*Sleeping Area*)

Yang termasuk ruang peristirahatan adalah ruang tidur dan kamar mandi.

c. Area Pelayanan (*Servis Area*)

Yang termasuk area pelayanan adalah dapur, ruang penyimpanan/gudang dan garasi.

F. Analisis Aspek Keuangan

1. Biaya Proyek Perumahan

Modal tetap ini dibagi 2 yaitu:

a. Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya langsung adalah pengeluaran yang harus dipersiapkan dan dikeluarkan oleh pihak pengembang guna membiayai pekerjaan yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan pembangunan proyek perumahan.

b. Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya tidak langsung adalah biaya yang diperlukan untuk proses pembangunan proyek tetap bukan bagian dari biaya komponen permanen produk.

2. Proyeksi Pendapatan Proyek Perumahan

Pendapatan adalah jumlah pembayaran yang diterima perusahaan atau pengembang dan penjualan barang atau jasa.

a. Pembayaran *Booking fee* Rumah

Salah satu cara konsumen untuk memesan rumah adalah melalui *booking fee*, dengan cara membayarkan uang *booking fee* pengembang tidak bisa menjual rumah tersebut kepada konsumen lain tanpa persetujuan dan sepengetahuan konsumen yang telah membayar *booking fee* atas rumah yang diinginkan.

b. Pembayaran Uang Muka

Pembayaran uang muka rumah bisa dilakukan bersamaan atau setelah pembayaran *booking fee*. Besarnya uang muka rumah biasanya sebesar 30% dari harga jual rumah tersebut total pendapatan dari uang muka didapatkan dengan mengalikan jumlah unit yang terjual dengan besarnya uang muka tiap unit rumah yang kemudian dikumulatifkan sehingga mendapatkan suatu hasil.

c. Pencairan Dana KPR

Pencairan dana KPR dilakukan minimal enam hari kerja setelah proses akad kredit selesai, besarnya dana KPR sebesar 65% dari harga jual rumah. Proses akad kredit dilaksanakan di depan pejabat terkait dari bank penjamin kredit pemilikan rumah (KPR) dan dilakukan bersamaan dengan proses pembayaran uang muka.

d. Pencairan Dana Konstruksi

Pencairan dana konstruksi dilakukan minimal satu bulan setelah pencairan dana KPR yang nilainya sebesar 5% dari harga jual rumah.

e. Penjualan Kelebihan Tanah

Lahan yang digunakan untuk sebuah proyek pada umumnya memiliki bentuk tidak beraturan sehingga pada pembuatan rencana tapak akan didapatkan kavling rumah yang tidak berukuran standar sehingga kavling tersebut memiliki lahan lebih luas dari ukuran yang seharusnya. Selisih ukuran tersebut dinyatakan sebagai kelebihan tanah yang dapat dijual kepada konsumen dan itu dijadikan sebagai pendapatan proyek.

G. Perbandingan Metode NPV, Metode IR, Metode Net B/C

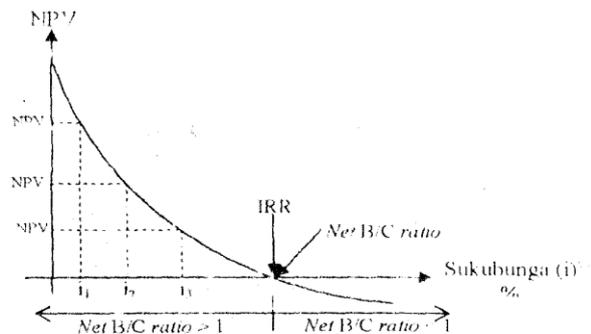
. Metode NPV, IRR, B/C dan PI adalah metode penilaian usul investasi yang termasuk dalam kelompok *discounted cash flow* dengan memperhatikan nilai waktu uang dan aliran kas selama umur proyek. Dari ketiga metode tersebut didapat hubungan

NPV > 0 Net B/C ratio >1 ; IRR > i yang berlaku

NPV = 0 ; Net B/C ratio 1 ; IRR = i yang berlaku

NPV < 0 ; Net B/C ratio < 1 IRR < i yang berlaku

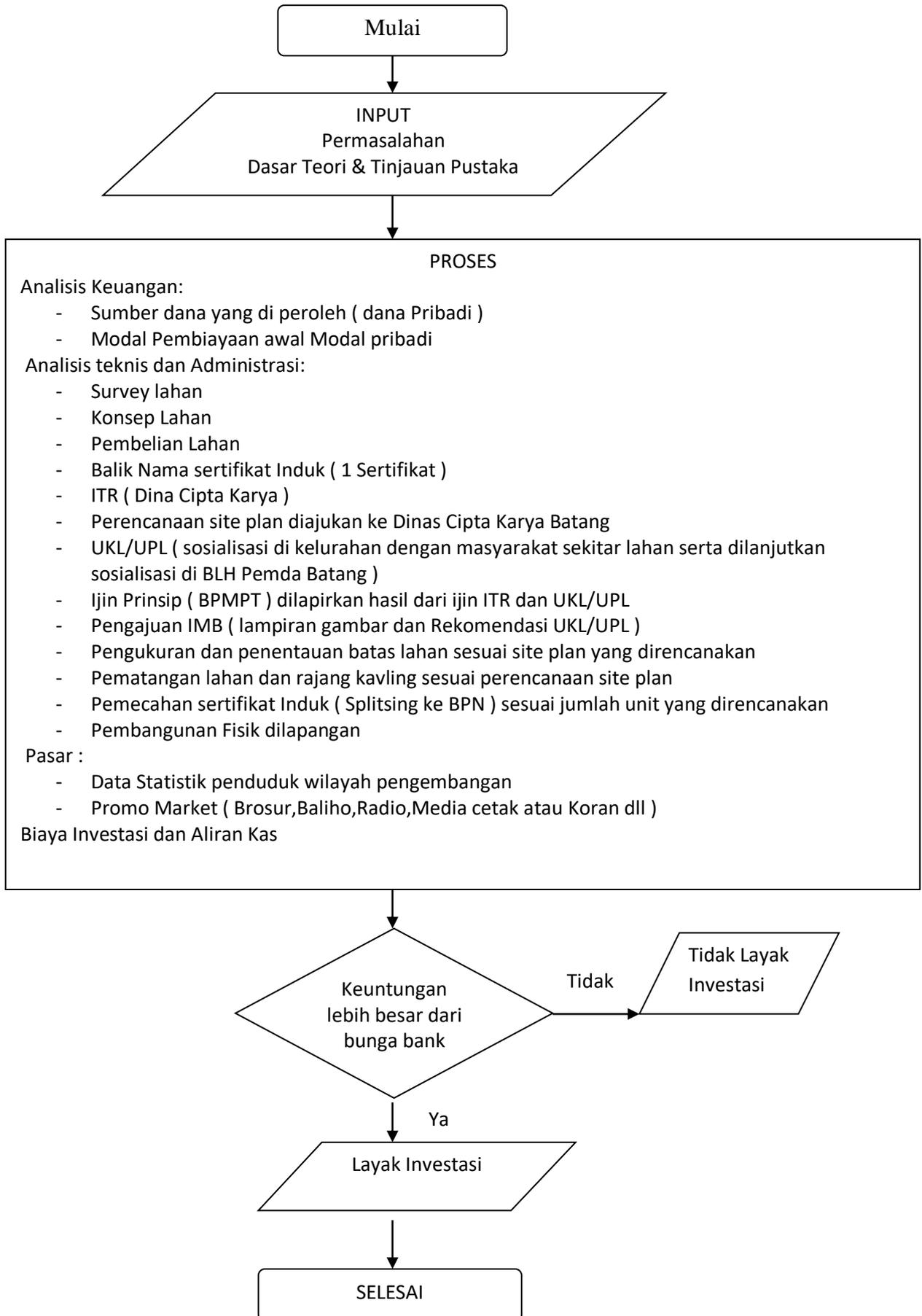
Dan ketiga metode tersebut memberikan hasil yang sama tentang diterima atau ditolaknya suatu usulan proyek. Tetapi menurut Ryanto (1995) antara metode-metode tersebut kemungkinan memberikan jawaban yang berbeda kalau menyangkut masalah pemilihan salah satu dari dua atau lebih usulan investasi yang *mutually exclusive*



Gambar 2.7 Grafik Hubungan NPV, IRR dan Net B/C ratio

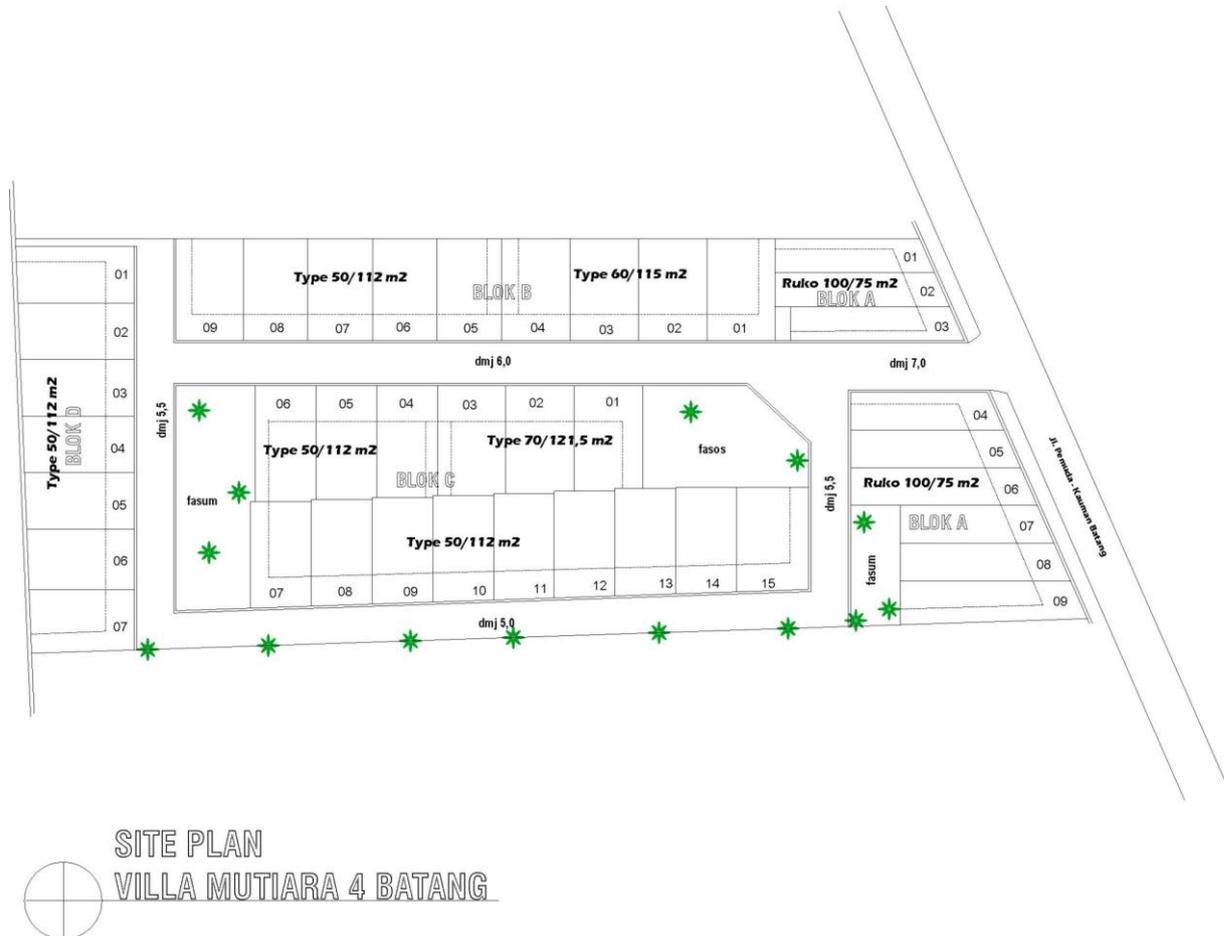
Sumber : Daftar Tabel TA Taruna (2006), *Kajian Kelayakan proyek Ditinjau dari Aspek Finansial Dalam Rangka Pengambilan keputusan Kelayakan Berinvestasi.*

H. METODE PENELITIAN



Perencanaan Tata Letak dan Pembagian Lahan Hunian (*Site Plan*)

Perencanaan tata letak dan pembagian lahan di implementasikan pada gambar *site plan*, pada Gambar 4.1 menjelaskan tentang perencanaan tata letak rumah, jalan, saluran, fasilitas umum dan fasilitas sosial.



Gambar 4.1. Perencanaan Site Plan Perumahan Villa Mutiara 4 Batang

HARGA PENJUALAN POKOK (HPP)
PERUMAHAN VILLA MUTIARA 4 BATANG
JL. PEMUDA - KAUMAN - BATANG
TAHUN 2014

No	Blok	Type	LB m2	LT m2	Harga Jual
1	A	ORIENTAL	100	75,0	800.000.000
2	A	ORIENTAL	100	75,0	800.000.000
3	A	ORIENTAL	100	80,0	805.971.521
4	A	ORIENTAL	100	75,0	800.000.000
5	A	ORIENTAL	100	80,0	805.971.521
6	A	ORIENTAL	100	80,0	805.971.521
7	A	ORIENTAL	100	75,0	800.000.000
8	A	ORIENTAL	100	75,0	800.000.000
9	A	ORIENTAL	100	85,0	811.943.042
1	B	BIWA	60	115,0	425.000.000
2	B	BIWA	60	115,0	425.000.000
3	B	BIWA	60	115,0	425.000.000
4	B	BIWA	60	115,0	425.000.000
5	B	BLISTER	50	112,0	365.000.000
6	B	BLISTER	50	112,0	365.000.000
7	B	BLISTER	50	112,0	365.000.000
8	B	BLISTER	50	112,0	365.000.000
9	B	BLISTER	50	112,0	365.000.000
1	C	AKOYA	70	121,5	425.000.000
2	C	AKOYA	70	121,5	425.000.000
3	C	AKOYA	70	121,5	425.000.000

4	C	BLISTER	50	114,0	367.388.608
5	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
6	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
7	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
8	C	BLISTER	50	116,0	369.777.217
9	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
10	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
11	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
12	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
13	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
14	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
15	C	BLISTER	50	112,0	365.000.000
1	D	BLISTER	50	116,0	369.777.217
2	D	BLISTER	50	112,0	365.000.000
3	D	BLISTER	50	112,0	365.000.000
4	D	BLISTER	50	112,0	365.000.000
5	D	BLISTER	50	112,0	365.000.000
6	D	BLISTER	50	112,0	365.000.000
7	D	BLISTER	50	112,0	365.000.000

I. Spesifikasi Rumah

Kawasan zona 3 ini dibangun untuk Empat type , yaitu Type Oriental, Type Akoya, Type Biwa, Type Blister keempat type tersebut memiliki spesifikasi yang sama.

Tabel 4.2 Spesifikasi Teknik

Pondasi	Batu kali dan beton bertulang
Dinding	Batu bata dipleser aci, kolom / ringbalk beton bertulang
Plafond	Eternit GRC dan list profil
Lantai	Granit 60x60 , carport Paving
Pintu Jendela	Kusen Kayu kalimantan, pintu utama panil, pintu kamar Panial Kayu kalimantan, pintu km PVC, jendela kaca riben 5mm
KM / WC	Lantai dan dinding keramik T.2 m, sanitair Toto / INA standart
Atap	Kuda-kuda truss, Genteng Glasir merek Pratama
Finishing	Dinding dicat tembok, Finis Plitur Mowilex
Instalasi Air Bersih	Air PDAM
Instalasi Listrik	PLN 900 watt dan 1.300 watt

RAB Type 50/112 m2

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 3.137.352,00
II	PEKERJAAN TANAH	Rp 1.600.700,00
III	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 10.567.260,00
IV	PEKERJAAN BETON	Rp 36.742.063,80
V	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 30.343.678,00
VI	PEKERJAAN LANTAI	Rp 12.303.936,00
VII	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 6.002.111,00
VIII	PEKERJAAN PINTU	Rp 13.240.672,36
IX	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 10.048.448,00
X	PEKERJAAN LISTRIK	Rp 3.680.000,00
XI	PEKERJAAN ATAP + PLAFOND	Rp 32.858.641,00
	TOTAL	Rp 160.524.862
	LB	50
	HARGA BANGUNAN PER M2	Rp 3.210.497,24
	TOTAL HARGA	Rp 3.210.497,24

Harga bangunan per meter persegi	3.210.497	/m2
Harga Jual = HPP + PPn (10 %)	3.531.547	/m2

RAB Type 60/115 m2

Harga bangunan per meter persegi	3.201.453	/ m2
Harga Jual = HPP + PPn (10 %)	3.521.598	/ m2

RAB Type 70/121,5 m2

Harga bangunan per meter persegi	3.200.766	/ m2
Harga Jual = HPP + PPn (10 %)	3.520.843	/ m2

RAB Type 100/75 m2

Harga bangunan per meter persegi	3.222.541	/ m2
Harga Jual = HPP + PPn (10 %)	3.544.795	/ m2

Perhitungan Harga Pokok Penjualan (HPP)

VILLA MUTIARA 4 BATANG

No.	Uraian	Nilai (Rp.)	Harga Per m2 Kav. Efektif
I	Luas Lahan (m2)	5.901	m2
II	Luas Kavling Efektif (m2)	4.223	m2
	<i>Prosentase (%)</i>	71,56%	
III	Jumlah Kavling (Unit)	40	unit
III	Rencana Anggaran Biaya (RAB)		
	1 Pembelian Lahan	3.000.000.000	710.480
	2 Pematangan lahan		
	Tanah	94.971.520	
	Sirtu	46.938.150	
	Cutt & Fill	5.929.760	
	Jumlah	147.839.430	35.012

3	Sarana & Prasarana		
	Musholla	80.000.000	
	Taman	10.000.000	
	Gapuro	25.000.000	
	Pos Jaga	15.000.000	
	Rajang Kavling	1.935.000	
	Jaringan Distribusi PLN	40.000.000	
	Trafo PLN	43.000.000	
	SR PLN	80.000.000	
	PJU	4.000.000	
	jaringan Distribusi PDAM	30.000.000	
	SR PDAM	80.000.000	
	Saluran Lingkungan	137.005.000	
	Gorong - Gorong	39.060.000	
	Aspal Penetrasi dan Hotmik	247.660.000	
	T.Sampah	20.000.000	
	Pemakaman	40.000.000	
	Oprasional & gaji Karyawan	300.000.000	
	Promo	50.000.000	
	Jumlah	1.242.660.000	294.295
4	Perijinan		
	Sertifikat (Balik Nama dan Splitzing),Pajak	150.500.000	
	ITR	3.000.000	
	UKL/UPL	11.000.000	
	Ijin Prinsip	8.000.000	
	IMB	21.500.000	

		Jumlah	194.000.000	45.944
		Total	4.584.499.430	1.085.731
IV	Rencana HPP & HJ			
	Harga Pokok Penjualan (HPP)		4.584.499.430	1.085.731
	Harga Jual = HPP + PPn (10 %)		5.042.949.373	1.194.304
	Harga Jual		5.042.949.373	1.194.304

J. Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan Perumahan Villa Mutiara didapat dari penjualan keseluruhan rumah yang dibangun yaitu :

Total Penjualan	= Rp 16.953.120.581,-
Total Pendapatan	= Rp 16.953.120.581,-

K. Perhitungan Modal

a. Biaya Langsung

Tanah	= Rp 5.042.949.373,-
Konstruksi	<u>= Rp 8.193.393.224,-</u>
	= Rp 13.236.342.597,-
Total Modal	= Rp 13.236.342.597,-

L. Perhitungan Break Event Point (BEP)

Diasumsikan :

~ Modal :

Modal awal = Rp 13.236.342.597

Sehingga dana investasi Sebesar Rp 13.236.342.597,-

~ Pendapatan :

Harga 1 unit rumah rata2 Rp 90.919.450,-

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Analisa Aspek pasar dan pemasaran dilakukan sebelum dan menjadi pedoman analisis aspek teknis, dan penilaian kelayakan proyek dari segi keuangan untuk berinvestasi.
2. Pada proyek perumahan Villa Mutiara 4 Batang dengan lahan seluas 5.901 m² rasio efektif 71,5% maka didapat lahan efektif 4.222,5 m² dengan jumlah rumah 40 unit. Dengan target penjualan rumah sebanyak 2,8 unit perbulan
3. Biaya awal pembangunan sebesar Rp 13.236.342.597,- dengan proyeksi keuntungan sebesar Rp 3.716.777.984,- dan total pendapatan sebesar Rp 16.953.120.581,- , maka investasi tersebut layak dilaksanakan.

2. Saran

1. Pengendalian terhadap uang waktu dan kualitas dilakukan secara berkala untuk menanggulangi keterlambatan pekerjaan dan kenaikan harga material sehingga berpengaruh terhadap tingkat keuntungan.
2. Analisis pasar sebagai salah satu aspek yang menentukan dalam keberhasilan suatu proyek sepatutnya mendapat perhatian lebih dari pengembang terutama dalam mengambil keputusan target penjualan per bulan.
3. Program pemerintah dalam menyediakan perumahan dan pemukiman yang layak bagi masyarakat patut didukung, diharapkan pengembang atau Investor dapat menjelaskan rasio perbandingan perumahan villa mutiara sesuai dengan program pemerintah tanpa mengesampingkan kebijakan dan kepentingan yang ditetapkan pengembang
4. Didalam koordinasi antar dinas dalam hal perijinan masih sangat perlu ditingkatkan agar Investor dalam merealisasikan investasi proyek tersebut dapat berjalan dengan baik agar tidak ada pihak – pihak yang dirugikan.

Daftar Pustaka

- Dipohusodo, Istimawan, 1995, *Manajemen Proyek dan Evaluasi Proyek*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Halim, Abdul, 2002, *Analisis Investasi*, PT. Salemba Emban patria. Jakarta.
- Muhyiddin, Agus, 1999, *Studi Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan di Kabupaten Bandung Ditinjau dari Aspek Finansial (Studi Kasus Pada Proyek Perumahan RS/RSS Griya Inti Bandung)*, tugas akhir, Universitas Gadjah Mada, Togyakarta.
- Nitisemito dan Umar Burhan, 1990, *Wawasan Studi kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Bumi Aksara, Jakarta.
- P.h, Soetrisno, 1982, *Dasar-Dasar Evaluasi dan Menejemen Proyek*, Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Purwanto, Joko, dan Diyah Lestari, dan Agus Bambang Siswanto, 2013, “INVESTASI PROYEK PERUMAHAN (Studi Kasus : Perumahan Villa Esperanza Semarang)”, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
- Sastra, M Suparno dan Endy Marlina, 2005, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, CV. Andi Offeset, Yogyakarta.
- Setiawan, Kholiq, dan Agus Bambang Siswanto, dan Diyah Lestari, 2013, “ PENERAPAN PERATURAN PERUMAHAN DI KABUPATEN DEMAK.”, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
- Soeharto, Imam, 1995, *Manajen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.