

**ARTIKEL ILMIAH**

**ANALISA NILAI INVESTASI RUKO SWALAYAN DALAM LIMA TAHUN**



Disusun Oleh :

**AFRIZAL**  
**NIM : 1213014**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN**  
**KABUPATEN ROKAN HULU**  
**RIAU/2016**

**LEMBAR PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH**

**ANALISA NILAI INVESTASI RUKO SWALAYAN DALAM LIMA TAHUN**

**Karya Ilmiah Ini Dibuat Sebagai Salah Satu Syarat Kelulusan Studi Sarjana**

**(S-1) Di Universitas Pasir Pengaraian**

**Ditetapkan Dan Disahkan Dipasir Pengaraian**

**Pada Tanggal 28 Bulan 7. Tahun 2016**

Oleh

**AFRIZAL**  
**NIM : 1213014**

Pembimbing



**Juli Marliansyah, MT**  
**NIDN. 10 230790 02**

Pembimbing II



**Alfi Rahmi, M.Eng**  
**NIDN. 10 01018304**

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Teknik Sipil**



**Alfi Rahmi, ST, M.Eng**  
**NIDN. 10 01018304**

- 
1. Mahasiswa Program Sarjana Pada Jurusan Teknik Sipil Universitas Pasir Pengaraian
  2. Pembimbing, Dosen Fakultas Teknik Sipil Universitas Pasir Pengaraian

## ANALISA NILAI INVESTASI RUKO SWALAYAN DALAM 5 TAHUN

Afrizal<sup>1</sup>

Program Studi Teknik Sipil

Fakultas Teknik

Juli Marliansyah, ST,MT<sup>2</sup>

Alfi Rahmi, ST. M,Eng<sup>2</sup>

Email :

[affrielreal@gmail.com](mailto:affrielreal@gmail.com)

### ABSTRAK

Kabupaten rokan hulu merupakan wilayah yang tergabung kedalam wilayah propinsi riau, yang saat ini mempunyai komitmen untuk meningkatkan pendidikan dan taraf hidup masyarakat, agar mampu bersaing baik di bidang ilmu pengetahuan maupun di bidang bisnis seperti berinvestasi di bidang properti. Salah satu wujud dari pengelolaan pembangunan kota adalah penataan ruang kota yang berkaitan dengan perkembangan dan perubahan kota itu sendiri. Pemanfaatan lahan melalui pola tata guna lahan merupakan salah satu ciri dari pertumbuhan dan perkembangan kota. Semakin meningkatnya jumlah penduduk di suatu daerah maka mengakibatkan permintaan atas tanah di kota semakin tinggi baik untuk memenuhi ruang pemukiman maupun untuk menampung kegiatan usaha.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tata cara perhitung rencana anggaran biaya pembuatan ruko, dan juga mengetahui kelayakan investasi ruko swalayan di daerah pasir pengarayan dilihat dari NPV dan IRR nya.

**Kata kunci :** Tata cara perhitung rencana anggaran biaya pembuatan ruko, kelayakan investasi ruko swalayan.

---

1. Mahasiswa Program Sarjana Pada Jurusan Teknik Sipil Universitas Pasir Pengaraian  
2. Pembimbing, Dosen Fakultas Teknik Sipil Universitas Pasir Pengaraian

## **PENDAHULUAN**

### **LATAR BELAKANG**

Negara Indonesia adalah negara kepulauan yang terdiri dari beberapa pulau, di tiap daerah di Indonesia terbagi beberapa propinsi. Propinsi riau merupakan daerah yang saat ini berkembang, yaitu pada sektor ekonomi, kabupaten rokan hulu merupakan wilayah yang tergabung kedalam wilayah propinsi riau, yang saat ini mempunyai komitmen untuk meningkatkan pendidikan dan taraf hidup masyarakat, agar mampu bersaing baik di bidang ilmu pengetahuan maupun di bidang bisnis seperti berinvestasi di bidang properti. Salah satu wujud dari pengelolaan pembangunan kota adalah penataan ruang kota yang berkaitan dengan perkembangan dan perubahan kota itu sendiri. Pemanfaatan lahan melalui pola tata guna lahan merupakan salah satu ciri dari pertumbuhan dan perkembangan kota. Semakin meningkatnya jumlah penduduk di suatu daerah maka mengakibatkan permintaan atas tanah di kota semakin tinggi baik untuk memenuhi ruang pemukiman maupun untuk menampung kegiatan usaha. Melihat kondisi ini, peran pemerintah sangat diperlukan dalam mengelola tata ruang

kota untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin bervariasi baik penduduk lokal maupun pendatang.

### **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan masalah tentang:

1. Bagaimana tata cara perhitungan rencana anggaran biaya pembuatan ruko?
2. Apakah proyek investasi pembuatan ruko ini layak dilaksanakan di wilayah kabupaten rokan hulu ini?

Mengingat keterbatasan waktu dan kemampuan yang dimiliki penulis dalam penyusunan tugas akhir ini, maka penulis hanya meneliti:

1. Ruko dua pintu dengan ukuran 12×12 satu lantai
2. Dengan lahan milik sendiri
3. Modal sendiri
4. Lokasi di pasir pengarayan.
5. Rencana anggaran biaya pembuatan ruko.
6. Kelayakan berinvestasi dan aspek biaya.

Untuk lebih spesifik lagi, didalam tugas akhir ini penulis meneliti item-item dari bermacam-macam harga satuan bangunan yang ada di Kecamatan Rambah.

## **TUJUAN PENELITIAN**

Skripsi merupakan suatu karya ilmiah dalam rekayasa yang dijadikan sebagai bukti kemampuan mahasiswa terhadap paket-paket pendidikan yang telah dijalani selama dibangku kuliah, serta bisa memberikan pengetahuan dan wawasan tentang ilmu harga bahan bangunan dan semoga bisa menjadi pedoman bagi masyarakat dan investor serta mampu berinvestasi di bidang perekonomian yang ada di Rokan Hulu ini untuk dunia kerja yang akan ditemui oleh lulusan-lulusan S1 Universitas Pasir Pengaraian, khususnya program studi Teknik Sipil, ada tujuan penulisan skripsi ini yaitu:

1. Mengetahui tata cara perhitung rencana anggaran biaya pembuatan ruko.
2. Untuk mengetahui kelayakan proyek investasi pembuatan ruko di wilayah kabupaten rokan hulu.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **PENELITIAN YANG RELEVAN**

Agryanto P.Parinding: tentang perbandingan biaya pembangunan ruko daerah jaya pura-papua terhadap daerah manado-sulawesi utara,hasil nya biaya pembangunan ruko daerah jaya pura lebih

32,29% lebih besar dari pada pembangunan ruko di manado, sedangkan penelitian ini tentang analisa nilai investasi ruko swalayan dalam 5 tahun.

2. Nur hidayat: analisis nilai investasi rumah toko jangka panjang di kabupaten majalengka,berdasarkan hasil penelitian dari pembahasan dari perhitungan NPV didapat nilai sebesar 39.981.070.756, dengan nilai NPV positif, berarti proyek investasi layak dilaksanakan, sedangkan penelitian ini dilakukan di pasir pengarayan kabupaten rukan hulu.

3. Ni putu yunisa putri: tentang kelayakan investasi pembangunan ruko Aurelia dari aspek keuangan di samarinda dari hasil penelitian ini dikatakan sangat layak dari aspek keuangan,karena kriterianya sudah memenuhi untuk berinvestasi, sedangkan penelitian ini melihat dari aspek biaya konstruksi.

### **KEASLIAN PENELITIAN**

Penelitian ini memang mempunyai kemiripan dengan penelitian terdahulu tetapi di pertegaskan lagi terdapat perdedaan antara penelitian ini dengan penelitin sebelumnya diantaranya:

1. Lokasi ataupun wilayah yang berbeda yaitu dipasir pengarayan.
2. Aspek yang tinjau antaranya, analisa biaya konstruksi.

3. Nilai investasinya dalam 5 tahun.
4. Objek dan subjek yang berbeda.

## **LANDASAN TEORI**

### **ANALISA BIAYA KONSTRUKSI (ABK)**

Analisa biaya konstruksi adalah suatu tahap yang selalu digunakan pada saat seorang estimator akan mengestimasi biaya konstruksi yang selanjutnya akan dicantumkan dalam dokumen penawaran. Secara umum dalam dokumen penawaran biaya konstruksi antara pihak konsultan, owner, dan kontraktor mempunyai pendetailan yang berbeda-beda.

Suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi, yang dijabarkan dalam perkalian indeks bahan bangunan dan upah kerja dengan harga bahan bangunan dan standar pengupahan pekerja, untuk menyelesaikan persatuan pekerjaan konstruksi. Dimana peneliti mencoba untuk mengadakan penelitian ilmiah yang sistematis, menggambarkan fakta-fakta dari hasil penelitian dalam bentuk data berupa angka hasil perhitungan atau pengukuran.

#### **Pekerjaan Persiapan**

1. Ruang Lingkup

Analisa biaya konstruksi (ABK) bangunan gedung dan perumahan pekerjaan dan persiapan meliputi :

Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan disusun sebagai acuan dasar yang seragam bagi para pelaksana pembangunan gedung dan perumahan dalam menghitung besarnya harga satuan sebagai pekerjaan bangunan untuk gedung dan perumahan.

#### **Pekerjaan Tanah**

Suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi, yang dijabarkan dalam perkalian indeks bahan bangunan dan upah kerja dengan harga bahan bangunan dan standar pengupahan pekerja, untuk menyelesaikan persatuan pekerjaan konstruksi.

#### **Pekerjaan Pondasi**

Suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi, yang dijabarkan dalam perkalian indeks bahan bangunan dan upah kerja dengan harga bahan bangunan dan standar pengupahan pekerja, untuk menyelesaikan persatuan pekerjaan konstruksi.

#### **Pekerjaan Dinding**

Suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi, yang dijabarkan dalam perkalian indeks bahan bangunan dan upah kerja dengan harga bahan

bangunan dan standar pengupahan pekerja, untuk menyelesaikan persatuan pekerjaan konstruksi.

### **Pekerjaan Plesteran**

Jenis pekerjaan adalah pekerjaan-pekerjaan yang mencakup pekerjaan untuk proyek bangunan, khususnya pekerjaan pembangunan Ruko.

Suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi, yang dijabarkan dalam perkalian indeks bahan bangunan dan upah kerja dengan harga bahan bangunan dan standar pengupahan pekerja, untuk menyelesaikan persatuan pekerjaan konstruksi.

### **STUDI KELAYAKAN**

BEP adalah suatu keadaan dimana dalam suatu operasi usaha tidak mendapatkan untung atau rugi dan cenderung impas antara biaya produksi dan hasil produksi. Tujuan BEP itu sendiri adalah untuk mengevaluasi tujuan laba dari perusahaan secara keseluruhan. BEP juga dapat digunakan oleh pihak manajemen perusahaan dalam berbagai pengambilan keputusan antara lain, mengenai :

1. Jumlah minimal produk yang harus terjual agar perusahaan tidak mengalami kerugian.

2. Jumlah penjualan yang harus dipertahankan agar perusahaan tidak mengalami kerugian.
3. Besarnya penyimpanan penjualan berupa penurunan volume yang terjual agar perusahaan tidak mengalami kerugian.
4. Untuk mengetahui efek perubahan harga jual, biaya maupun volume penjualan terhadap laba yang diperoleh.

## **METODOLOGI**

### **OBJEK**

Merupakan kriteria seperti apa yang menjadi objek penelitian ini, penelitian ini lebih ke penelitian kualitatif yang di sebut sebagai situasi sosial yaitu meneliti ruko besarnya anggaran biaya yang mana lokasinya di pasir pengarayan.

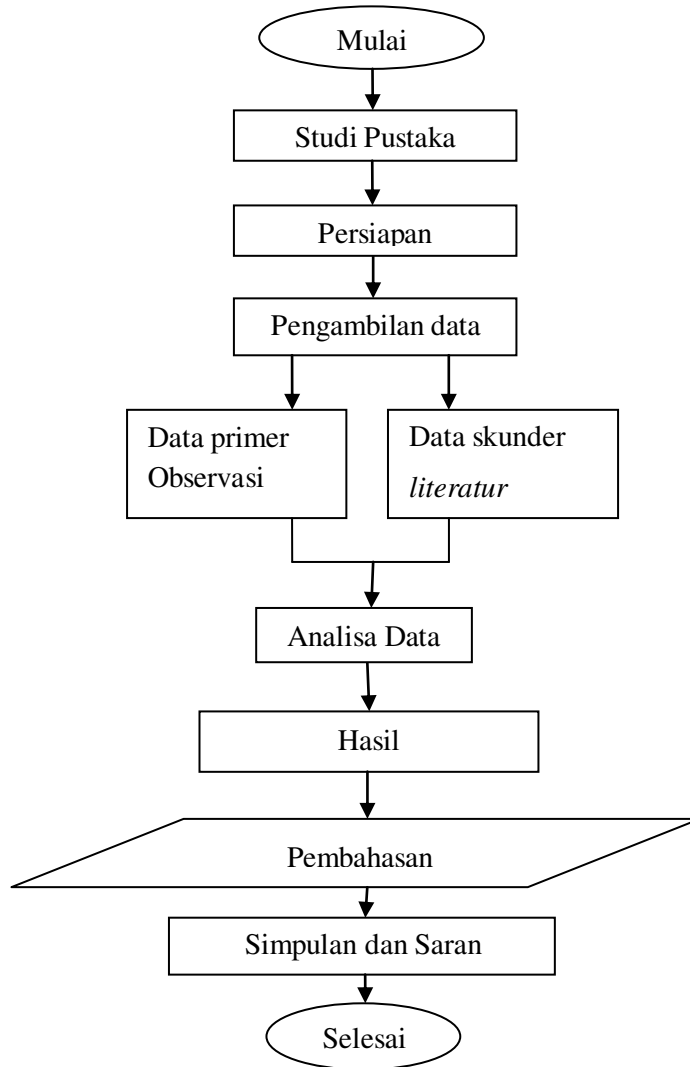


1.1. Gambar lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di kabupaten rokan hulu lebih tepatnya di pasir pengarayan, selama 3 (tiga) hari senin sampai rabu pada jam 08.00 sampai 11.30

dan berkomunikasi secara langsung dengan surveyor dan dosen pemimpin.

### Flowchat Penelitian





## ANALISA DATA

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Pekerjaan yang akan dilaksanakan adalah pekerjaan pembangunan ruko dua pintu, lokasi pembangunan terletak di pasir pengarayan, lokasi ini strategis untuk berinvestasi, karna lokasi yang dekat dengan jalan raya lokasi ini juga terletak di tengah kota pasir pengarayan yang sangat mudah di akses untuk penduduk daerah pasir pengarayan.

#### Ukuran dan spesifikasi bangunan

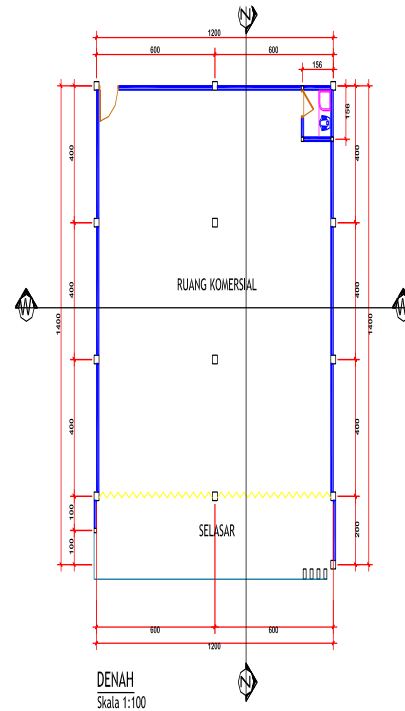
Ruko yang akan direncanakan akan bangun ruko satu lantai, dua pintu konstruksi beton dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut.

##### A. Ukuran bangunan

- Satu unit ukuran 12×12
- Dua pintu

##### B. Spesifikasi bangunan

Bangunan satu lantai, dua pintu, struktur beton dengan pondasi tapak.



## PROYEKSI PENGELUARAN (CASH OUT)

Untuk Proyeksi pengeluaran terhadap pembangunan ruko swalayan terinci dari biaya lahan yang mana disini lahan milik sendiri, sampai kebiaya konstruksi pembuatan ruko dan juga fasilitas tambahannya.

### 1. Biaya lahan

Lahan yang digunakan adalah lahan milik sendiri disediakan untuk membangun ruko tersebut.

### 2. Biaya konstruksi, biaya konpersi lahan

Tabel 1 biaya konstruksi

No	Uraian	Jumlah
1	Pekerjaan pendahuluan	6,438,000.00
2	Pekerjaan tanah dan pondasi bata	14,189,423.94
3	Pekerjaan struktur	135,925,002.62
4	Pekerjaan lantai	38,847,888.09
5	Pekerjaan plafond	21,114,362.75
6	Pekerjaan instalasi listrik	6,408,800.00
7	Pekerjaan senitasi	4,100,000.00
8	Pekerjaan pengecatan	8,766,096.35
9	Pekerjaan finising	500,000.00
10	Pekerjaan dinding dan plasteran	39,820,080.60
	A. Total	283,635,854.35
	B. PPN 10%	28,363,585.43
	C. Total (A+B)	311,999,439.78
	D. Dibulatkan	311,999,000.00

## TEKNIK NET PRESENT VALUE (NPV)

Tabel 2. Net present value

Tahun	NCF	DF 12%	PVNCF
1	85,820,000.00	0.8929	76,628,678.00
2	102,288,000.00	0.7972	81,543,993.60
3	119,876,490.00	0.7118	85,328,085.58
4	142,156,044.95	0.6355	90,340,166.57
5	168,052,826.05	0.5674	95,353,173.50
Total PVNCF			429,194,097.25
II			421,324,500.00
NPV			7,869,597.25

Dari hasil perhitungan NPV maka investasi ini layak di terima karena NPV nya positif. Ini menunjukkan bahwa investasi tersebut selama 5 tahun dengan ROR 12% menghasilkan NPV nya positif.

## TEKNIK INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

Tingkat kembalian internal (*internal rate of return*) adalah hasil bunga yang sesungguhnya di janjikan oleh suatu usulan investasi selama umurnya. Dengan kata lain IRR usul investasi adalah tingkat diskonto/tingkat bunga/tingkat kembalian yang akan menjadi PVTCF PVNF yang diharapkan diterima sama dengan NPV.

$$NPV = (NCF \times DF) - II$$

Asumsi dengan 12%

$$\begin{aligned} NPV &= 129,876,490.00 \times 3,6048 - \\ &421,324,500.00 \\ &= 468,178,771.15 - 421,324,500.00 \\ &= 46,854,271.15 \end{aligned}$$

Asumsi dengan 13%

$$\begin{aligned} NPV &= 129,876,490.00 \times 3,5172 - \\ &421,324,500.00 \\ &= 456,801,590.63 - 421,324,500.00 \\ &= 35,477,090.63 \end{aligned}$$

Tabel 3. Selisih IRR

Selisih DF	Selisih PV	Selisih PV dengan II
12%	468,178,771.15	468,178,771.15
13%	456,801,590.63	421,324,500.00
1%	11,377,180.52	46,854,271.15

$$\begin{aligned} IRR &= 12\% + \frac{46,854,271.15 \times 1\%}{11,377,180.52} \\ &= 12\% + 0,04\% \\ &= 12,04\% > 12\% \end{aligned}$$

Berdasarkan teknik IRR, usul investasi tersebut layak diterima, karna IRR-nya (12,04) lebih besar dari NPV-nya.

### KESIMPULAN

Adapun dalam penyusunan skripsi ini, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Investasi ini layak dilaksanakan di pasir pengarayan, dengan teknik

NPV positif dan IRR =12,04% > 12% terlihat bahwa hasilnya positif artinya investasi ini mendukung dilaksanakan dipasir pengarayan.

2. Analisa ini layak dilaksanakan di wilayah yang tumbuh dan berkembang seperti pasir pengarayan, karna semakin banyak jumlah penduduk maka semakin banyak pula kebutuhan masyarakat.

### SARAN

Dari penulisan skripsi ini, penulis dapat menyampaikan beberapa saran diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Sebelum pelaksanaan dimulai, sebaiknya pekerjaan tersebut direncanakan seoptimal mungkin dengan membuat rencana anggaran biaya, dengan demikian penggunaan anggaran biaya yang dikeluarkan lebih terarah.
2. Bagi investor diharapkan memilih sumber pendanaan proyek yang di biayai 100% dana pribadi.

### DAFTAR PUSTAKA

- Aryo Ardi. *Cara mudah Menghitung Biaya Pembangunan Rumah*. Cemerlang publishing. 2010.
- Bachtiar Ibrahim (1993), "harga satuan pekerjaan ialah jumlah harga bahan

dan upah tenaga kerja berdasarkan perhitungan analisis”.

Catatan Kuliah yang berhubungan dengan Tugas Akhir.

Dipohusodo, Istimawan. *Manajemen Proyek dan Konstruksi Jilid 2*. Kanisius. Yogyakarta. 1996.

Kumpulan *Tugas Akhir* Program Sarjana Muda Universitas Pasir Pengaraian “Teknik Sipil”. Kabupaten Rokan Hulu Propinsi Riau.

Mukomoko (1985) mengemukakan tentang cara penyusunan anggaran biaya

Munandar (2007, h. 19) penyusunan anggaran biaya operasional yang lazim terjadi pada suatu proyek adalah mencakup anggaran

Setiawan Ervan. *Menaksir Anggaran Pembuatan Rumah*. Delta Media. 2010.

Soedrajat S. (1984), mengemukakan lima hal yang pokok dalam menghitung anggaran biaya

SNI 03-283-1992/SK. SNI T-05-1991-03, tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan dinding tembok dan pelasteran untuk bangunan sederhana

Unit Layanan Pengadaan (ULP) .  
*Dokumen Pengadaan POKJA 4*.  
Pemerintah Daerah Rokan Hulu. 2012.