

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROPERTI PEMBANGUNAN RUKO
DENGAN SISTEM BANGUN BAGI
(STUDI KASUS LAHAN DI JALAN DANAU SENTARUM KOTA PONTIANAK)**

Ahliwan¹⁾ Rafie²⁾ Nurul Wardhani²⁾
tuan_ahliwan@yahoo.co.id

ABSTRAK

Dalam suatu perencanaan proyek, studi kelayakan finansial sangat dibutuhkan sebelum pelaksanaannya. Hal tersebut sangat berpengaruh pada proyek investasi, karena setiap proyek investasi yang akan dilakukan tidak selalu dalam keadaan yang menguntungkan. Oleh karena itu diperlukan suatu studi kelayakan finansial terhadap proyek investasi pembangunan Ruko dengan sistem bangun bagi di jalan Danau Sentarum kota Pontianak. Analisa Studi kelayakan finansial terhadap proyek tersebut dilakukan dengan 3 (tiga) tahap perhitungan yaitu perhitungan cash out (pengeluaran), perhitungan cash in (pendapatan) dan terakhir adalah perhitungan studi kelayakan atau kriteria seleksi. Perhitungan cash out dilakukan dengan mengumpulkan data-data harga tanah, konstruksi, perizinan, fasilitas tambahan, operasional serta pajak. Perhitungan biaya konstruksi berupa RAB konstruksi yang perhitungannya dilakukan dengan analisa BOW. Analisa BOW untuk mengetahui besarnya biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan sipil. Perhitungan biaya perizinan, fasilitas tambahan, operasional dan pajak untuk mengetahui besarnya biaya-biaya lain yang dikeluarkan sebagai modal investasi diluar modal dasar. Kemudian dilakukan perhitungan cash out maka dilakukan perhitungan cash in dengan mengumpulkan data harga jual ruko disekitar lokasi proyek yang memiliki kemiripan tata letak atau lokasi. Hal tersebut dimaksudkan sebagai acuan dalam penentuan asumsi harga jual ruko yang direncanakan untuk menghitung jumlah pendapatan (cash in). Setelah dilakukan perhitungan cash in, selanjutnya dilakukan analisa kriteria seleksi kelayakan finansial dengan 3 (dua) metode yaitu metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR) dan metode Internal Rate Of Return (IRR). Kriteria seleksi dilakukan untuk mengetahui kelayakan finansial yang terjadi pada proyek tersebut. Dalam analisa ini dilakukan beberapa simulasi atau alternatif pola bagi. Perhitungan terhadap beberapa alternatif ini dilakukan untuk memperoleh pola bagi yang seimbang atau saling menguntungkan kedua belah pihak yaitu pihak pemilik lahan dan pihak investor.

Kata kunci : kelayakan, ruko, bagi, studi kelayakan investasi property

1) Alumni Prodi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura

2) Dosen Prodi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura

Saat ini Indonesia telah memasuki masa transisi dari status negara berkembang menuju status negara maju di dunia internasional. Indonesia juga merupakan salah satu Negara dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi yaitu sekitar 5% - 6% pertahun. Dampak dari perkembangan ekonomi yang signifikan ini adalah meningkatnya kesejahteraan rata-rata rakyat Indonesia. Indikator dari peningkatan kesejahteraan tersebut salah satunya adalah meningkatnya kemampuan sebagian besar masyarakat untuk memiliki properti seperti tanah, rumah, ruko, rukan, dan bahkan apartemen. Keadaan ini merupakan suatu peluang bisnis yang sangat menggiurkan bagi pengusaha- pengusaha properti dalam dan luar negeri, sehingga saat ini bisa kita lihat semakin berkembangnya usaha penjualan properti hampir di semua kota di Indonesia tanpa terkecuali di kota Pontianak. Salah satu usaha properti di pontianak yang paling banyak diminati adalah usaha properti Ruko. Dalam melakukan investasi perlu diperhatikan beberapa aspek penunjang usaha untuk mendapatkan laba yang maksimal dan untuk mengetahui apakah usaha tersebut layak atau tidak untuk di laksanakan. Salah satu aspek tersebut adalah aspek financial / keuangan.

1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

Dalam menggeluti usaha properti, dalam hal ini pembangunan Ruko, bila di tinjau dari aspek keuangan maka yang harus dilakukan dalam menganalisa kelayakannya adalah mengidentifikasi selisih antara biaya – biaya yang di keluarkan dengan pemasukan – pemasukan yang akan di peroleh. Dalam hal pembiayaan proyek pembangunan Ruko di Jalan Danau Sentarum kota Pontianak ini diterapkan sistem kerjasama bangun bagi antara dua pihak. Kerjasama bangun bagi yaitu terjadinya proses kerjasama antara kedua belah pihak (Profit Sharing) yang pada intinya saling menguntungkan. Dalam hal ini pemilik tanah hanya mengeluarkan

modal berupa tanah sebagai lokasi pembangunan Ruko, sedangkan seluruh biaya lain mulai dari biaya perizinan hingga pembangunan fisik Ruko ditanggung oleh investor. Berdasarkan uraian tersebut maka dirumuskan suatu permasalahan, yaitu apakah proyek investasi pembangunan Ruko dengan sistem bangun bagi di Jalan Danau Sentarum kota Pontianak layak bila ditinjau dari aspek financial / keuangan.

1.3 Maksud dan Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pola (persentase) pembagian yang layak dari proyek investasi pembangunan Ruko di Jalan Danau Sentarum Pontianak dengan sistem bangun bagi berdasarkan kelayakan aspek financial / keuangan. Kelayakan yang dimaksud ditinjau dari dua pihak, yaitu layak bagi pemilik lahan (tanah) dan layak bagi investor (pemilik modal).

II. ISI

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Properti

Secara singkat, properti merupakan tanah milik dan bangunan. Ada pula yang mendefinisikan arti properti sebagai hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya. Dikalangan masyarakat umum, istilah properti lebih familiar dengan pengertian suatu hunian seperti rumah, Ruko, dan apartemen. Di Pontianak sendiri, jenis properti yang paling di pavoritkan adalah jenis rumah tipe sederhana dan Ruko.

2.1.2 Pengertian Ruko

Pengertian Ruko adalah salah satu jenis bangunan yang berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berpenghuni dan toko berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi Ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang

menggabungkan fungsi hunian dan usaha dalam satu tempat.

2.1.3 Pengertian Sistem Kerjasama Bangun Bagi

Pengertian dari sistem kerjasama bangun bagi adalah sistem kerjasama saling menguntungkan antara pemilik lahan (tanah) dengan pihak investor (pemilik modal) dalam hal membangun fisik bangunan seperti rumah, Ruko, apartemen dan lainnya dengan suatu perjanjian pembagian unit bangunan dan atau hasil dari bangunan yang di bangun di atas lahan (tanah) milik pemilik lahan (tanah) tersebut. Adapun pola dan besaran pembagiannya bergantung kepada kesepakatan kedua belah pihak. Biasanya ada dua jenis pola pembagian dalam kerjasama bangun bagi, yaitu:

1. Bagi unit

Sistem bagi unit adalah sistem pembagian dalam bentuk pembagian jumlah unit bangunan yang dibangun. Persentase pembagiannya bergantung kepada kesepakatan kedua belah pihak.

2. Bagi hasil

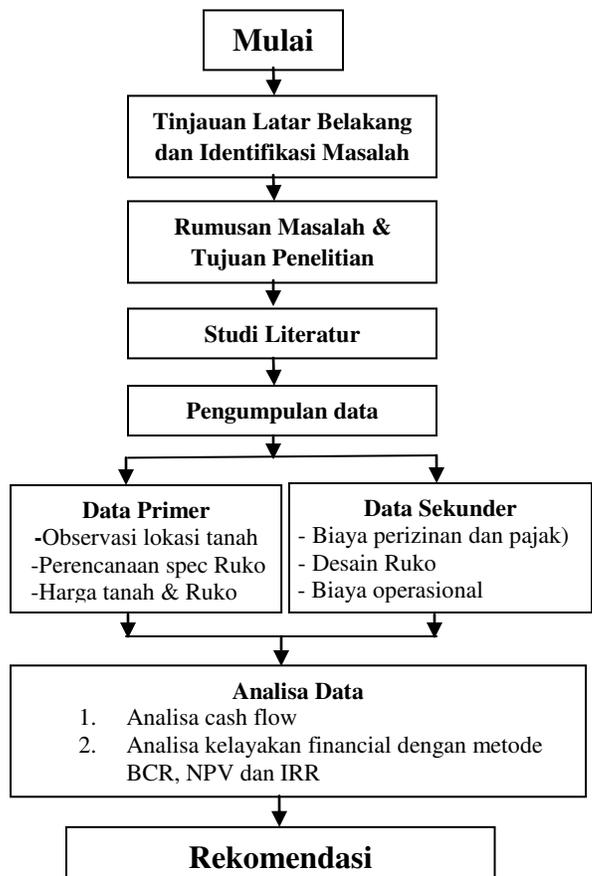
Sistem bagi hasil adalah sistem pembagian dalam bentuk keuntungan / laba bersih setelah bangunan tersebut terjual. Dalam sistem ini biasanya pihak investor bertanggung jawab penuh terhadap bangunan sampai bangunan tersebut laku terjual dan keuntungan / labanya telah di bagi. Besar / persentase pembagiannya juga bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. Dalam sistem bagi hasil, ada dua bentuk pembagiannya yaitu :

1. Persentase Saham
2. Royalty Fee

2.1.4 Studi Kelayakan Proyek

Studi kelayakan proyek adalah penelitian dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian keberhasilan ini mungkin biasa ditafsirkan agak berbeda-beda. Artian yang terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat pada manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak pemerintah, atau lembaga nonprofit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif. Mungkin dipertimbangkan berbagai faktor seperti manfaat bagi masyarakat luas yang bisa berwujud penyerapan tenaga kerja dan sebagainya

Bagan Alir Penelitian



2.3 Hasil dan Pembahasan

2.3.1 Gambaran Umum Proyek

Nama pekerjaan yang direncanakan adalah pekerjaan pembangunan 19 unit ruko dua lantai. Lokasi pembangunan ruko yang direncanakan terletak di jalan Danau Sentarum Kota Pontianak Gang Nurhadi III dan Komp Perum Sentarum, dimana kedua lokasi tersebut (Gang Nurhadi III dan Komp Perum Sentarum) adalah bersebelahan. Direncanakan 9 unit ruko akan dibangun menghadap Komp Perum Sentarum dan 10 unit ruko akan dibangun menghadap Gang Nurhadi III, yang mana kedua bangunan tersebut saling membelakangi satu sama lain. Lokasi yang akan dibangun merupakan lahan kosong diantara perumahan penduduk. Luas lahan yang akan dibangun ruko adalah 2061 m². Lebar sisi yang menghadap komp Perum Sentarum adalah 47 m dan yang menghadap Gang Nurhadi III adalah 45 m serta panjangnya adalah 36 m.

2.3.2 Ukuran dan spesifikasi bangunan ruko

Ruko yang direncanakan akan dibangun adalah ruko dua lantai dengan konstruksi beton bertulang dengan spesifikasi dan ukuran bangunan sebagai berikut:

a. Ukuran bangunan

1. Sembilan unit ruko menghadap Komp Perum Sentarum

- Dua unit berukuran 6 m x 12 m
- Tiga unit berukuran 5 m x 12 m
- Empat unit berukuran 4 m x 12 m

2. Sepuluh unit ruko menghadap Gang Nurhadi III

- Empat unit berukuran 4.5 m x 12 m
- Enam unit berukuran 4 m x 12 m

b. Spesifikasi bangunan

Bangunan 2 lantai dengan struktur beton bertulang, Pondasi tapak dengan pemancangan cerucuk, Dinding batako dengan plesteran, Lantai 1 dan 2 dengan cor beton (lantai 2 kramik), Atap metal type

prima 0.35 dengan rangka baja ringan, Penutup Plafon GRC, Pintu depan bawah dengan Folding Gate, Pintu WC PVC, Pintu dengan kayu kelas II, Jendela kaca dengan kusen kayu kelas II, Pengecatan luar dalam.

2.3.3 Cakupan pekerjaan proyek

Adapun yang menjadi cakupan proyek ini adalah sebagai berikut :

Pekerjaan persiapan, Pekerjaan pondasi, Pekerjaan struktur lantai, kolom dan balok, Pekerjaan dinding, plesteran, lantai dan plafon, Pekerjaan pintu, jendela dan ventilasi, Pekerjaan pengecatan, Pekerjaan mekanikal dan elektrik, Pekerjaan tangga, sanitasi dan plumbing dan Pekerjaan lain – lain

2.3.4 Aspek keuangan

Kajian aspek keuangan berupa analisis untuk mengetahui besarnya investasi yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan fisik, pengadaan peralatan, maupun dana operasional yang diperlukan selama awal masa beroperasi. Kajian ini dilakukan terhadap proyek kerjasama bangun bagi pembangunan ruko di jalan Danau Sentarum Kota Pontianak. Selain dari besarnya investasi juga akan dikaji asumsi sumber pendanaan dengan segala konsekuensi pembebanan keuangan yang diperlukan. Asumsi sumber pembiayaan untuk seluruh investasi tersebut berupa dana pribadi, dana pinjaman kepada Bank maupun sumber pendanaan berasal dari sebagian dana pribadi dan sebagian dana pinjaman kepada Bank. Maka titik berat analisa ini adalah aspek finansial yang menekankan kelayakan investasi terhadap suku bunga Bank.

2.3.4.1 Proyeksi Pengeluaran (Cash Out)

1. Biaya Lahan

Lahan yang digunakan untuk pembangunan ruko adalah lahan pihak pemilik lahan yang sepakat untuk melakukan kerjasama bangun bagi proyek pembangunan ruko. Lahan yang

disediakan untuk pembangunan ruko adalah 2061 m². Harga pasaran tanah di daerah setempat dengan kondisi yang relatif sama adalah seharga Rp 1.500.000,00 per m². Dengan demikian biaya lahan dapat dihitung sebagai berikut :

- Harga tanah per m² = Rp 1.500.000,00
- Biaya lahan = Rp 1.500.000,00 × 2061 = Rp 3,091,500,000.00

2. Biaya Konstruksi, Biaya Konversi Lahan Dan Perizinan

Tabel 1. Total biaya investasi

pembangunan 19 unit ruko di jalan danau sentarum Pontianak

NO	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp)
I	Pekerjaan persiapan	7,500,000.00
II	Pekerjaan pondasi	628,029,059.30
III	Pekerjaan struktur lantai, kolom dan balok	1,818,111,991.81
IV	Pekerjaan dinding, plesteran, lantai dan plafond	1,303,219,802.52
V	Pekerjaan pintu jendela dan ventilasi	222,119,181.02
VI	Pekerjaan pengecatan	254,807,803.81
VII	Pekerjaan mekanikal dan elektrikal	21,914,600.00
VIII	Pekerjaan sanitasi dan plumbing	53,074,775.00
IX	Pekerjaan lain-lain	139,065,158.77
	SUB TOTAL PEKERJAAN SIPIL	4,447,842,372.24
X	Biaya konversi lahan	19,000,000.00
XI	Biaya perizinan / imb	57,000,000.00
	SUB TOTAL SERTIFIKASI	76,000,000.00
	JUMLAH	4,523,842,000.00
	DIBULATKAN	4,523,842,000.00

Dengan demikian maka biaya investasi ditambah dengan harga tanah adalah sebesar **Rp 4,523,842,000.00 + Rp 3,091,500,000.00 = Rp 7,615,342,000.00**

3. Biaya Fasilitas Tambahan

1. Pemasangan listrik 1300 Kwh : 19 x 2.000.000 = Rp 38,000,000.00
2. Pemasangan PDAM : 19 x 1.500.000 = Rp 28,500,000.00

Total biaya fasilitas tambahan adalah **Rp 66,500,000.00**

Sehingga total biaya investasi di luar harga tanah adalah sebesar **Rp 4,590,342,000.00**

4. Biaya Operasional Dan Perawatan

Tabel 2. total biaya operasional dan perawatan

URAIAN	TAHUN KE -				
	1	2	3	4	5
karyawan	12,000,000	13,440,000	14,880,000	16,320,000	17,760,000
Spanduk	600,000	672,000	744,000	816,000	888,000
Brosur	2,000,000	-	-	-	-
Perawatan		14,880,000	24,480,000	13,320,000	
TOTAL BIAYA	14,600,000	28,992,000	40,104,000	30,456,000	18,648,000

KETERANGAN : INFLASI 12% / TAHUN

5. Beban Pajak

1. Pajak bumi dan bangunan

Tabel 3. Beban biaya PBB

	TAHUN KE -				
	0	1	2	3	4
TOTAL PBB	7,465,373	5,929,061	4,042,049	1,976,687	879,750

2. BPHTB

Tabel 4. beban biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

	TAHUN KE -				
	1	2	3	4	5
TOTAL BPHTB	143,000,000	210,500,000	315,500,000	111,000,000	147,500,000

3. Pajak pertambahan nilai (PPN)

Tabel 5. Beban biaya pajak pertambahan nilai (PPN)

	TAHUN KE -				
	1	2	3	4	5
TOTAL PPN	290,000,000	426,000,000	637,000,000	224,000,000	297,000,000

4. Pajak Penghasilan

Tabel 6. Beban biaya pajak penghasilan (PPh)

	TAHUN KE -				
	1	2	3	4	5
TOTAL PPh	145,000,000	213,000,000	318,500,000	112,000,000	148,500,000

2.3.4.2 Proyeksi Pendapatan (cash in)

Proyeksi pendapatan proyek pembangunan ruko di Jalan Danau Sentarum Pontianak adalah penerimaan bersih dari hasil penjualan ruko.

Tabel 7. Hasil realisasi penjualan ruko yang direncanakan (dalam juta rupiah)

UKURAN RUKO	PPN				
	1	2	3	4	5
4 X 12	1,300	2,340	2,730	1,040	1,170
4.5 X 12	750	900	1,050	1,200	
5 X 12	850	1,020	1,190		
6 X 12			1,400		1,800
TOTAL	2,900	4,260	6,370	2,240	2,970

2.4 Skema Pinjaman Bank

Tabel 8. Skema pembayaran uang pinjaman bank (dalam juta rupiah)

TAHUN	PINJAMAN 25%			PINJAMAN 50%		
	SALDO PINJAMAN	BAYAR BANK	BUNGA 12%	SALDO PINJAMAN	BAYAR BANK	BUNGA 12%
0	1.147,59			2295171000		
1	860,69	286,90	137,71	1.721.378.250	573,793	275,420
2	573,79	286,90	137,71	1.147.585.500	573,793	275,420
3	286,90	286,90	137,71	573.792.750	573,793	275,420
4	0	286,90	137,71	0	573,793	275,420
TAHUN	PINJAMAN 75%			PINJAMAN 100%		
	SALDO PINJAMAN	KREDIT	BUNGA 12%	SALDO PINJAMAN	BAYAR BANK	BUNGA 12%
0	3.442,756			4.590,34		
1	2.582,067	860,689	413,131	3.442,76	1.147,585	550,841
2	1.721,378	860,689	413,131	2.295,17	1.147,585	550,841
3	860,689	860,689	413,131	1.147,59	1.147,585	550,841
4	0	860,689	413,131		1.147,585	550,841

2.5 Cash Flow

Tabel 9. Analisa cash flow total (juta rupiah)

URAIAN	TAHUN KE -					
	0	1	2	3	4	5
Biaya Lahan	3,091,5					
Biaya Investasi	4,590,3					
PPh		145	213	318,5	112	148,5
BPHTB		143	210,5	315,5	111,	147,5
PBB		7	7,46	7,47	74,65	74,65
Operasional & Perawatan		15	29	40,1	30,46	18,65
Penjualan Ruko		2,900	4,260	6,370	2,240	2,970
Net Out Flow	7681,8	310,1	460	681,56	260,92	322,11
Net In Flow		2,900	4,260	6,370	2,240	2,970
Net Cash Flow	7681,8	2589,9	3,800	5688,43	1979,08	2647,89

2.5.1 Cash Flow Alternatif I

Tabel 10. Analisa cash flow pihak pemilik lahan (dalam juta rupiah)

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Harga Lahan	3091,5					
2	PPh		58	85,2	127,4	44,8	59,4
3	BPHTB		57,2	84,2	126,2	44,4	59
4	PBB		29,86	2,99	2,99	2,99	2,99
5	Operasional dan Perawatan		5,84	11,60	16,04	12,18	7,46
6	Penjualan Ruko		1,160	1,704	2,548	896	1,188
	Net Out Flow	3091,5	124,03	183,98	272,63	104,37	128,86
	Net In Flow		1,160	1,704	2,548	896	1,188
	Net Cash Flow	-30915	1035,97	1520,02	2275,37	791,63	1059,15

Tabel 11. Analisa cash flow pihak investor
Dana 100% milik sendiri (dalam juta rupiah)

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		87	127,8	191,1	67,2	89,1
	BPHTB		85,8	126,3	189,3	66,6	88,5
	PBB		4,48	4,48	4,48	4,48	4,48
	Operasional dan Perawatan		8,76	17,40	24,06	18,27	11,19
3	Sumber Pendapatan						
	Penjualan Ruko		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Out Flow	4590,34	186,04	275,97	408,94	156,55	193,27
	Net In Flow		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Cash Flow	-4590,34	1553,96	2280,02	3413,06	1187,45	1588,73

Tabel 12. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah)
dana 75% milik sendiri dan 25% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		87	127,8	191,1	67,2	89,1
	BPHTB		85,8	126,3	189,3	66,6	88,5
	PBB		4,48	4,48	4,48	4,48	4,48
	Operasional dan Perawatan		8,76	17,40	24,06	18,27	11,19
	Kredit Bank		286,90	286,90	286,90	286,90	
	Bunga Bank		137,71	137,71	137,71	137,71	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	1147,59					
	Penjualan Ruko		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Out Flow	3442,76	610,65	700,58	833,55	581,16	193,27
	Net In Flow		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Cash Flow	-3442,76	1129,35	1855,42	2988,45	762,84	1588,73

Tabel 13. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah)
dana 50% milik sendiri dan 50% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		87	127,8	191,1	67,2	89,1

	BPHTB		85,8	126,3	189,3	66,6	88,5
	PBB		4,48	4,48	4,48	4,48	4,48
	Operasional dan Perawatan		8,76	17,40	24,06	18,27	11,19
	Kredit Bank		573,79	573,79	573,79	573,79	
	Bunga Bank		275,42	275,42	275,42	275,42	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	2295,17					
	Penjualan Ruko		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Out Flow	2295,17	1035,25	1125,19	1258,15	1005,77	193,27
	Net In Flow		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Cash Flow	-2295,17	704,75	1430,81	2563,85	338,23	1588,73

Tabel 14. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah)

dana 25% milik sendiri dan 75% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		87	127,8	191,1	67,2	89,1
	BPHTB		85,8	126,3	189,3	66,6	88,5
	PBB		4,48	4,48	4,48	4,48	4,48
	Operasional dan Perawatan		8,76	17,40	24,06	18,27	11,19
	Kredit Bank		860,69	860,69	860,69	860,69	
	Bunga Bank		413,13	413,13	413,13	413,13	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	3442,76					
	Penjualan Ruko		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Out Flow	1147,59	1459,86	1549,79	1682,76	1430,37	193,27
	Net In Flow		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Cash Flow	-1147,59	280,14	1006,21	2139,24	-86,37	1588,73

Tabel 15. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah)
dana 100% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		87	127,8	191,1	67,2	89,1
	BPHTB		85,8	126,3	189,3	66,6	88,5
	PBB		4,48	4,48	4,48	4,48	4,48

	Operasional dan Perawatan		8,76	17,40	24,06	18,27	11,19
	Kredit Bank		1147,6	1147,6	1147,6	1147,6	
	Bunga Bank		550,84	550,84	550,84	550,84	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	4590,34					
	Penjualan Ruko		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Out Flow	-	1884,47	1974,40	2107,4	1854,98	193,27
	Net In Flow		1,740	2,556	3,822	1,344	1,782
	Net Cash Flow	-	-144,47	581,60	1714,6	-510,97	1588,7

2.5.2 Cash Flow Alternatif II

Tabel 16. Analisa cash flow pihak pemilik lahan (dalam juta rupiah)

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Harga Lahan	3091,5					
2	PPh		65	117	136,5	52	58,5
3	BPHTB		64	115,5	135	51,5	58
4	PBB		3,51	2,81	1,76	1,05	0,35
5	Operasional & Perawatan		7,3	18,22	19,30	11,50	9,32
6	Penjualan Ruko		1,300	2,340	2,730	1,040	1,170
	Net Out Flow	3091,5	139,81	253,52	292,55	116,05	126,17
	Net In Flow		1,300	2,340	2,730	104	1,170
	Net Cash Flow	-3091,5	1160,19	2086,48	2437,45	923,95	1043,82

Tabel 17. Analisa cash flow pihak investor dana 100% milik sendiri (dalam juta rupiah)

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		80	96	182	60	90
	BPHTB		79	95	180,5	119	89,5
	PBB		3,96	3,12	2,29	0,92	0,53
	Operasional & Perawatan		7,3	14,74	19,54	11,74	9,32
3	Sumber Pendapatan						

	Penjualan Ruko		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Out Flow	4590,34	170,26	208,86	384,33	191,66	189,35
	Net In Flow		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Cash Flow	-4590,34	1429,74	1711,14	3255,67	1008,33	1610,65

Tabel 18. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah) dana 75% milik sendiri dan 25% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		80	96	182	60	90
	BPHTB		79	95	180,5	119	89,5
	PBB		3,96	3,12	2,29	0,92	0,53
	Operasional & Perawatan		7,3	14,74	19,54	11,74	9,32
	Kredit Bank		286,90	286,90	286,90	286,90	
	Bunga Bank		137,71	137,71	137,71	137,71	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	1147,59					
	Penjualan Ruko		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Out Flow	3442,76	594,87	633,47	808,94	616,27	189,35
	Net In Flow		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Cash Flow	-3442,76	1005,13	1286,53	2831,06	583,73	1610,65

Tabel 19. Analisa cash flow pihak investor (dalam juta rupiah) dana 50% milik sendiri dan 50% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		80	96	182	60	90
	BPHTB		79	95	180,5	119	89,5
	PBB		3,96	3,12	2,29	0,92	0,53
	Operasional & Perawatan		7,3	14,74	19,54	11,74	9,32
	Kredit Bank		573,79	573,79	573,79	573,79	
	Bunga Bank		275,42	275,42	275,42	275,42	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	2295,17					
	Penjualan Ruko		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Out Flow	2295,17	1019,47	1058,08	1233,54	1040,88	189,35
	Net In Flow		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Cash Flow	-229,517	580,53	861,92	2406,46	159,12	1610,65

Tabel 20. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah)
dana 25% milik sendiri dan 75% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		80	96	182	60	90
	BPHTB		79	95	180,5	119	89,5
	PBB		3,96	3,12	2,29	0,92	0,53
	Operasional & Perawatan		7,3	14,74	19,54	11,74	9,32
	Kredit Bank		860,69	860,69	860,69	860,69	
	Bunga Bank		413,13	413,13	413,13	413,13	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	3442,76					
	Penjualan Ruko		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Out Flow	1147,59	1444,08	1482,68	1658,15	1465,48	189,35
	Net In Flow		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Cash Flow	-1147,59	155,92	437,32	1981,85	-265,48	1610,65

tabel 21. Analisa cash flow pihak investor (juta rupiah)
dana 100% pinjaman bank

NO	URAIAN	TAHUN KE -					
		0	1	2	3	4	5
1	Biaya Investasi	4590,34					
2	Sumber Biaya						
	PPh		80	96	182	60	90
	BPHTB		79	95	180,5	119	89,5
	PBB		3,96	3,12	2,29	0,92	0,53
	Operasional & Perawatan		7,3	14,74	19,54	11,74	9,32
	Kredit Bank		1147,59	1147,59	1147,59	1147,59	
	Bunga Bank		550,84	550,84	550,84	550,84	
3	Sumber Pendapatan						
	Pinjaman Bank	4590,34					
	Penjualan Ruko		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Out Flow		1868,68	1907,29	2082,76	1890,09	189,35
	Net In Flow		1,600	1,920	3,640	1,200	1,800
	Net Cash Flow		-268,68	12,71	1557,24	-690,09	1610,65

2.6 Analisa Kelayakan Investasi

2.6.1 Analisa Kelayakan Alternatif I

Alternatif I adalah dengan pola bagi berdasarkan besaran modal masing-masing / berdasarkan besaran saham masing –masing pihak. Adapun besaran saham yang dimiliki adalah 40% saham pemilik lahan dan 60% saham investor.

A. Analisis NPV

Dari hasil perhitungan terlihat bahwa :

NPV Pihak Pemilik Lahan = Rp 2.279.884.132 (73,75%)

NPV Pihak Investor dengan :

- 100% dana pribadi, NPV= Rp 3.466.734.199 (75,52%) maka layak
- 75% dana pribadi dan 25% pinjaman Bank NPV= Rp 3.086.601.158.00 (67,24%) maka layak
- 50% dana pribadi dan 50% pinjaman Bank NPV= Rp 2.752.595.969.00 (59,97%) maka layak
- 25% dana pribadi dan 75% pinjaman Bank NPV= Rp 2.463.013.921.00 (53,66%) maka layak
- 100% pinjaman Bank NPV= Rp 2.216.225.999.00 (48,28%) maka layak

B. Analisa BCR

BCR Pihak Pemilik Lahan = 1,61, maka layak

BCR Pihak Investor dengan :

- 100% dana pribadi, BCR= 1,62, maka layak
- 75% dana pribadi dan 25% pinjaman Bank BCR= 1,53 , maka layak
- 50% dana pribadi dan 50% pinjaman Bank BCR= 1,46 , maka layak
- 25% dana pribadi dan 75% pinjaman Bank BCR= 1,40 , maka layak
- 100% pinjaman Bank BCR= 1,36 , maka layak

C. Analisa IRR

IRR Pihak Pemilik lahan = 33,38% > 8%, maka layak

IRR Pihak Investor dengan :

- 100% dana pribadi IRR=33,93%, maka layak
- 75% dana pribadi dan 25% pinjaman Bank, IRR= 38.24 %. Nilai IRR > 8.7 %. Maka layak
- 50% dana pribadi dan 50% pinjaman Bank, IRR= 45.91 %. Nilai IRR > 9.4 %. Maka layak
- 25% dana pribadi dan 75% pinjaman Bank, IRR= 64.24 %. Nilai IRR > 10.1 %. Maka layak
- 100% pinjaman Bank, IRR= 496,73 %. Nilai IRR > 10.8%. maka layak

2.6.2 Analisa Kelayakan Alternatif II

Alternatif II adalah pola bagi lahan 50% : 50% dengan ukuran bangunan berbeda namun luas keseluruhan bangunan masing-masing pihak adalah sama atau hampir sama (ketidaksamaan luas bangunan dikarenakan design ukuran bangunan yang di rencanakan harus menyesuaikan ukuran lahan atau sesuai kesepakatan). Dalam analisa ini, pembagian yang diterapkan adalah :

1. Ruko dengan ukuran 4m x 12m berjumlah 10 unit adalah bagian pemilik tanah / lahan (total luas bangunan 480 m²)
2. Ruko dengan ukuran 4,5m x 12m (4 unit), ukuran 5m x 12m (3 unit) dan ukuran 6m x 12m (2 unit) adalah bagian investor (total luas bangunan 540 m²).

A. Analisa NPV

NPV pemilik lahan = Rp 3.096.040.689 (100,15%), maka layak

NPV Pihak Investor dengan :

- 100% dana pribadi NPV= 2.622.309.466 (57,13%), maka layak
- 75% dana pribadi dan 25% pinjaman Bank NPV= Rp 2,254,461,832.00 (49,11%) maka layak

- 50% dana pribadi dan 50% pinjaman Bank NPV= Rp 1,932,462,322.00 (42,10%) maka layak
- 25% dana pribadi dan 75% pinjaman Bank NPV= Rp 1,654,616,100.00 (36,05%) maka layak
- 100% pinjaman Bank NPV= Rp 1,419,301,718.00 (30,92%) maka layak

B. Analisa BCR

BCR Pihak Pemilik Lahan : 1.81. Oleh karena $BCR \geq 1$, maka proyek dinyatakan "Layak".

BCR Pihak Investor dengan :

- 100% Dana Pribadi BCR= 1.48. Oleh karena $BCR \geq 1$, maka proyek dinyatakan "Layak".
- 75% dana pribadi dan 25% pinjaman Bank BCR= 1,39 ,maka proyek dinyatakan "Layak".
- 50% dana pribadi dan 50% pinjaman Bank BCR= 1,33 , maka proyek dinyatakan "Layak".
- 25% dana pribadi dan 75% pinjaman Bank BCR= 1,27 , maka proyek dinyatakan "Layak".
- 100% pinjaman Bank BCR= 1,23 , maka proyek dinyatakan "Layak".

C. Analisa IRR

IRR Pihak Pemilik Lahan : 42.39 %, Layak

IRR Pihak Investor dengan :

- 100% Dana Pribadi, IRR= 27,65 %. Nilai IRR > 8 %. Layak
- 75% dana pribadi dan 25% pinjaman Bank, IRR= 30.27 %. Layak
- 50% dana pribadi dan 50% pinjaman Bank, IRR= 34.85 %. Layak
- 25% dana pribadi dan 75% pinjaman Bank, IRR= 45.39 %. Layak
- 100% pinjaman Bank, IRR=142,31 %,Layak

III. KESIMPULAN

Dari hasil dan pembahasan di atas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pada studi kelayakan pembangunan Ruko tersebut dibutuhkan modal investasi total sebesar Rp 7,792,367,000.00, dimana Rp 3,091,500,000.00 (40%) merupakan

harga tanah yg merupakan modal / saham pemilik tanah dan Rp 4,700,867,000.00 (60%) merupakan biaya administrasi, biaya legalitas dan biaya konstruksi merupakan modal / saham investor (depelover).

2. Berdasarkan analisa kelayakan terhadap pola bagi alternatif I dan alternatif II, maka terlihat bahwa pola pembagian pada alternatif I yaitu pola pembagian 60% bagian untuk investor dan 40% bagian untuk pemilik lahan adalah pola pembagian yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Hal tersebut terlihat pada perbandingan persentase nilai NPV antara pihak pemilik lahan dan pihak investor adalah 74,29% : 76,07% serta perbandingan nilai BCR adalah 1,62 : 1,63. Sehingga pola bagi seperti pada pola arternatif I layak untuk di terapkan.
3. Hasil analisa dengan metode Internal Rate of Return (IRR) menunjukkan hasil layak. Namun untuk analisa berdasarkan sumber dana menunjukkan hasil yang tidak sama (bertolak belakang) terhadap metode NPV dan BCR. Hal ini dikarenakan waktu investasi yang terlalu singkat.
4. Hasil analisa ini hanya berlaku pada lokasi atau lahan di Jalan Danau Sentarum kota Pontianak dan sekitarnya yang memiliki kemiripan tata letak dan atau kesamaan keadaan sosial ekonominya. Untuk lokasi atau lahan yang berbeda, perlu dilakukan analisa kembali

III. SARAN

Setelah melakukan studi kelayakan pembangunan ruko dengan sistem bangun bagi di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Menerapkan kerjasama bangun bagi dengan Pola bagi 60% : 40%, dimana

60% menjadi bagian investor dan 40% merupakan bagian pemilik tanah.

2. Bagi investor diharapkan memilih sumber pendanaan proyek yang dibiayai dengan 100 % dana pribadi, karena secara matematis akan memberikan keuntungan real yang paling besar.

Daftar Pustaka

Husnan, Suad. 2000. *Studi Kelayakan Proyek Edisi Keempat*. UPP STIM YKPN, Yogyakarta

Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Alexandri, Moh. Benny. 2009. *Manajemen Keuangan Bisnis: Teori dan Soal*. Bandung: Penerbit Alfabeta.

Wicaksono, Andie, 2007. *Pengelola Investasi Real Estate*. Sidoarjo: Penerbit Balai Pustaka

Herlianto, Didit dan Triani Pujiastuti. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu 86 Engineering, 2012.

Sejarah Rumah Toko, <http://86engineering.blogspot.com/2011/10/sejarah-ruko.html>

Rumah.com, 2013. *Pajak-Pajak Jual Beli Properti*, <http://www.rumah.com/berita-properti/2012/1/125/pajak-pajak-terkait-jual-beli-properti>

Rumah.com, 2013. *Contoh Perhitungan Pajak Jual Beli Properti*,

<http://www.rumah.com/berita-properti/2013/1/2825/cara-perhitungan-pbb-bphtb-dan-pph>

Seputarforex, September 2014. *Suku Bunga Kredit Dan Pinjaman*,