



ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN JOGJA ECO WISATA

Aceng Kurniawan

acengkurniawan30@gmail.com

Universitas Islam Indonesia (UII)

Albani Musyafa

albani.musyafa@uii.ac.id

Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Islam Indonesia (UII)

Alamat: Jl,Kaliurang No. KM 14,5, Sleman, Yogyakarta, Telp +62274898444

Korespondensi penulis: acengkurniawan30@gmail.com

Abstract. *The Upala Villa Kedaton complex at Jogja Eco Wisata is meticulously designed to offer world-class comfort, featuring a Balinese home concept. Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata is intended to become a new destination for shopping, education, culinary experiences, and recreation. The location is at Jl. Bulus II, Candibinangun, Pakem District, Sleman Regency, Special Region of Yogyakarta 55582. After collecting all the necessary data, it was organized and analyzed using various calculations according to standard formulas. These calculations included NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), BCR (Benefit Cost Ratio), PP (Payback Period), ROI (Return on Investment), and ROE (Return on Equity) to determine the project's feasibility. The analysis results yielded an NPV (Net Present Value) of 207.88 billion Rupiah. The IRR (Internal Rate of Return) was 30.11%, which is higher than the MARR (Minimum Attractive Rate of Return) of 15%. The BCR (Benefit Cost Ratio) was 1.2584, indicating that the ratio of income to expenditure is greater than 1, making it viable. The Payback Period was calculated to be 1.017 years, or approximately 12.2 months, or 366 days, meaning investors can expect to recover their money in that timeframe. The Return on Investment was 15.32%, and the Return on Equity was 39.65%. From these calculations, we can conclude that the Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata housing project is a viable investment. This conclusion is based on the positive NPV of 207.88 billion Rupiah, an IRR of 30.11% which is higher than the initial MARR of 15%, a Benefit Cost Ratio of more than 1 at 1.2584, a Return on Investment of 15.32%, and a Return on Equity of 39.65%.*

Keywords: *Worthiness, NPV, IRR, BCR, Payback period, ROI, ROE).*

Abstrak. Perumahan Jogja Eco Wisata dengan komplek Upala Villa Kedaton di dirancang sebaik mungkin yang dapat membawa kenyamanan kelas dunia karena mengandung konsep rumah yang ada di Bali. Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata dirancang untuk menjadi destinasi baru pusat belanja, pendidikan, kuliner dan rekreasi. Lokasi Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata beralamat di Jl. Bulus II, Candibinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55582. Setelah seluruh data yang dibutuhkan terkumpul, maka data tersebut selanjutnya disusun dan dianalisis dengan melakukan serangkaian perhitungan sesuai dengan rumus-rumus yang ada. NPV (Net Present Value), IRR (Interest Rate Of Return), BCR (Benefit Cost Ratio), dan PP (Payback Period), ROI (Return of investment), dan ROE (Return of Equaty) untuk menentukan kelayakan proyek. Hasil analisis dari Persamaan didapat nilai NPV (Net present value) sebesar 207,88 Miliar Rupiah didapat nilai IRR (Internal Rate of Return) sebesar 30,11% lebih dari nilai MARR yang sebesar 15 %. Maka didapat nilai BCR sebesar 1,2584 perbandingan nilai pemasukan dan pengeluaran (BCR) layak karena nilai yang di dapat lebih dari 1. Didapat hasil Payback Period terjadi pada waktu 1,017 tahun atau 12,2 bulan atau 366 hari, nilai tersebut investor dinyatakan kembali uangnya. dari hasil perhitungan tersebut didapat Return of Invesment sebesar 15,32% 0,3965, dari hasil perhitungan tersebut didapat Return of Equity sebesar 39,65% Dari hasil perhitungan yang sudah dilakukan, kita dapat menyimpulkan bahwa pada perumahan Upala Jogja Eco Wisata ini dikatakan layak dijadikan investasi, dikarenakan nilai Net Present Value bernilai 207,88 Miliar Rupiah, nilai Internal Rate of Return senilai 30,11% lebih tinggi dari nilai MARR yang sudah

Received Juli 30, 2024; Revised Agustus 3, 2024; September 01, 2024

** Aceng Kurniawan, acengkurniawan30@gmail.com*

ditentukan di awal sebesar 15%, nilai Benefit Cost Ratio memiliki nilai lebih 1 yaitu sebesar 1,2584, nilai Return of Investment memiliki nilai 15,32% dan Return of Equity sebesar 39,65%
Kata kunci: Kelayakan, NPV, IRR, BCR, Payback period, ROI, ROE).

LATAR BELAKANG

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, secara geografis Kabupaten Sleman memiliki luas 574,8 km². Pertumbuhan penduduk dan ekonomi di Kabupaten Sleman mengalami peningkatan, tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2018 jumlah penduduk mencapai 1,207 juta jiwa dan memiliki pertumbuhan penduduk pada angka 1,66 persen dari tahun 2016. Banyaknya jumlah penduduk di Kabupaten Sleman ini dikarenakan Kabupaten Sleman memiliki Kawasan yang strategis dan juga merupakan kawasan yang menjadi pusat pemukiman, pariwisata dan perkebunan karena letaknya yang berada di kaki Gunung Merapi. Rumah menjadi salah satu komponen penting bagi manusia untuk menjalani hidupnya. Dengan adanya rumah yang nyaman, aman tenang, dan ekonomis dapat mempermudah untuk memenuhi kebutuhan manusia. Semakin berjalannya waktu pertumbuhan jumlah penduduk semakin meningkat, hal itu sebanding dengan meningkatnya jumlah kebutuhan rumah. Dalam membangun perumahan yang baik dan dapat dilihat dari beberapa aspek diantaranya tata letak lokasi yang akan dibangun, kemudian kemudahan dalam mengakses ke Kawasan Pendidikan dan Kawasan perbelanjaan yang berfungsi untuk mempermudah dalam hal memenuhi kebutuhan manusia. Selain aspek infrastruktur yang diperhatikan, pihak pengembang juga harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitar seperti Kawasan pemukiman yang sudah ada, sumber air, saluran pengairan yang sudah ada atau tidak. Kawasan Desa Candibinangun, Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan Kawasan yang cukup strategis untuk membangun perumahan dilihat dari akses dan lingkungan yang sudah ada. Dalam merencanakan pembangunan perumahan, pihak pengembang harus mempertimbangkan beberapa aspek kelayakan diantaranya aspek kelayakan teknis dan finansial. Aspek finansial dalam studi kelayakan proyek adalah untuk mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan atau tidak. Perumahan Jogja Eco Wisata dengan kompleks Upala Villa Kedaton di dirancang sebaik mungkin yang dapat membawa kenyamanan kelas dunia karena mengandung konsep rumah yang ada di Bali. Perumahan

Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata dirancang untuk menjadi destinasi baru pusat belanja, Pendidikan, kuliner dan rekreasi. Lokasi Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata beralamat di Jl. Bulus II, Candibinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55582.

1. KAJIAN TEORITIS

Teori-teori Relevan

Teori Lokasi dan Pemukiman

Menurut Von Thünen (1826), lokasi merupakan faktor kunci dalam menentukan nilai tanah dan pemanfaatannya. Lokasi yang strategis, seperti yang dekat dengan pusat kota, fasilitas pendidikan, dan area komersial, memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi. Perumahan Upala Villa Kedaton yang terletak di Desa Candibinangun, Sleman, menawarkan akses mudah ke berbagai fasilitas ini, menjadikannya lokasi yang strategis untuk pembangunan perumahan.

Teori Pertumbuhan Ekonomi

Teori pertumbuhan ekonomi yang dikemukakan oleh Solow (1956) menekankan pentingnya investasi dalam infrastruktur dan perumahan sebagai pendorong utama pertumbuhan ekonomi regional. Pembangunan perumahan tidak hanya menyediakan tempat tinggal tetapi juga mendorong pembangunan infrastruktur pendukung seperti jalan, air bersih, dan fasilitas umum lainnya, yang pada gilirannya meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Teori Perencanaan dan Pembangunan Berkelanjutan

Menurut teori perencanaan berkelanjutan (Campbell, 1996), pembangunan harus memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Ini melibatkan perencanaan yang mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi secara holistik. Pembangunan Upala Villa Kedaton harus mempertimbangkan dampak lingkungannya, keberlanjutan sosial, dan manfaat ekonominya.

Teori Kelayakan Finansial

Teori kelayakan finansial (Gittinger, 1982) berfokus pada analisis biaya-manfaat untuk menentukan apakah suatu proyek menguntungkan atau tidak. Analisis ini mencakup perhitungan biaya awal, biaya operasional, dan pendapatan yang diharapkan, serta faktor risiko dan ketidakpastian. Dalam konteks pembangunan perumahan, analisis kelayakan finansial membantu pengembang menilai apakah proyek tersebut layak dari sudut pandang ekonomi.

Penelitian Terdahulu

Penelitian oleh Handayani et al. (2015)

Penelitian ini mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah di Yogyakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa lokasi, harga, dan kualitas lingkungan adalah faktor utama yang mempengaruhi keputusan pembelian. Temuan ini relevan dengan pembangunan Upala Villa Kedaton yang menawarkan lokasi strategis dan lingkungan berkualitas.

Penelitian oleh Setiawan (2017)

Setiawan meneliti dampak pembangunan perumahan terhadap ekonomi lokal di Sleman. Penelitian ini menemukan bahwa pembangunan perumahan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi lokal melalui penciptaan lapangan kerja dan peningkatan investasi infrastruktur. Ini memberikan dukungan bagi hipotesis bahwa pembangunan Upala Villa Kedaton akan berdampak positif pada ekonomi lokal.

Penelitian oleh Suharto (2019)

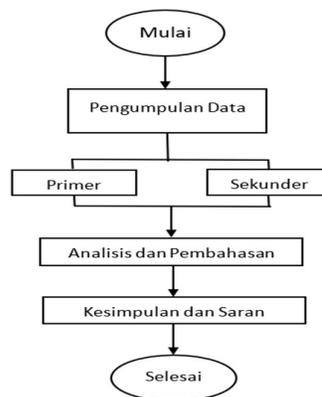
Penelitian ini fokus pada aspek keberlanjutan lingkungan dalam pembangunan perumahan di Yogyakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa keberlanjutan lingkungan menjadi pertimbangan penting bagi pengembang dan pembeli rumah. Pembangunan Upala Villa Kedaton perlu memperhatikan aspek ini untuk memastikan keberlanjutan jangka panjang.

Hipotesis

Dengan mempertimbangkan teori-teori dan penelitian terdahulu di atas, hipotesis yang dapat ditarik adalah bahwa pembangunan Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata akan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi lokal, kualitas hidup masyarakat, dan keberlanjutan lingkungan di Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam menentukan analisis kelayakan ini berdasarkan dengan aspek biaya. Aspek biaya yang dimaksud seperti biaya pengembangan, pendapatan dan biaya operasional. Kemudian dari hasil penjabaran pembiayaan tersebut dianalisis kelayakan ekonominya. Perhitungan selanjutnya menggunakan kriteria investasi diantaranya, nilai sekarang (*net present value*), laju pengembalian modal (*internal rate of return*), keuntungan dan biaya (*benefit cost ratio*) dan juga menganalisis *Payback period* untuk mengetahui jangka waktu pengembalian biaya awal, mengukur tingkat kembalinya sebuah investasi (*return of Investment*) dan kemampuan perusahaan menghasilkan laba setelah pajak dengan modal sendiri (*Return of Equity*).



Gambar 1. Bagan Konsep Konseptual

Setelah seluruh data yang dibutuhkan terkumpul, maka data tersebut selanjutnya disusun dan dianalisis dengan melakukan serangkaian perhitungan sesuai dengan rumus-rumus yang ada. NPV (*net present value*), IRR (*interest rate of return*), BCR (*benefit cost ratio*), dan PBP (*Payback Period*), ROI (*Return of investment*), dan ROE (*Return of Equaty*)

untuk menentukan kelayakan proyek. Rumus-rumus yang digunakan pada analisis ini adalah sebagai berikut.

Net Present Value (NPV) Menurut (Purnatiyo, 2014) dalam penelitiannya yang berjudul; Analisis kelayakayan Investasi Alat dan *Real Time Thermal Cyclers* (RT-PCR) untuk pengujian Gelatin, mengemukakan bahwa NPV yaitu nilai sekarang dari seluruh aliran kas mulai sekarang sampai akhir proyek.

$$NPV = C_0 + \frac{C_1}{(1+r)^1} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \frac{C_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{C_4}{(1+r)^4} \dots (1)$$

Dimana:

C_0 = Nilai investasi awal pada tahun nol

C_t = Arus kas per tahun dalam period tertentu

r = Suku bunga dalam bentuk persentase (%)

Internal Rate of Return (IRR) *Internal Rate of Return* (IRR) yaitu tingkat pengembalian nyata sesuai alir kas (*cashflow*) metode yang menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (Purnatiyo,2014). Adapun persamaan untuk mendapatkan IRR dapat dilihat dari persamaan

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \dots (2)$$

Dimana:

i = Tingkat suku bunga (%)

Benefit Cost Ratio (BCR), *Benefit Cost Ratio* memiliki fungsi untuk dapat mengevaluasi pada suatu pekerjaan dengan membandingkan nilai sekarang (*Persent Value*) dari seluruh manfaat atau sebuah pendapatan yang biasa didapat oleh pekerjaan tersebut dengan nilai sekarang dari seluruh biaya atau pengeluaran proyek tersebut (Sururi & Agustapraja,2020).

$$B = B_0 + \frac{B_1}{(1+i)} + \frac{B_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{B_n}{(1+i)^n}$$

$$C = C_0 + \frac{C_1}{(1+i)} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n}$$

$$BCR = \frac{B}{C} \dots (3)$$

Dimana:

i = Tingkat Suku Bunga (%)

n = Umur Proyek (Tahun)

B = Benefit

C = Cost

Apabila nilai BCR nilainya < 1 investasi tidak layak untuk dilakukan, sedangkan untuk nilai BCR nilainya > 1 investasi sifat yang dikatakan layak.

Payback period (PP) Menurut (Purnatiyo, 2014) dalam penelitian yang berjudul Analisis Kelayakan Investasi Alat dan Real Time Thermal Cyler (RT-PCR) Untuk Pengujian Gelatin menyebutkan bahwa *Payback Period* adalah jangka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal awal yang sudah dikeluarkan. Semakin cepat pengembalian maka semakin alternatif ini semakin menarik untuk dibandingkan dengan alternatif lainnya. Adapun perhitungan *Payback Period* dapat dilihat dari persamaan

$$PP = \frac{P_{masuk}}{P_{ketuar}} \dots (4)$$

Return of Investment (ROI), Menurut (Maulita & Arifin, 2018) menyebutkan bahwa *Return of Investment* merupakan sebuah rasio yang mengukur tingkat kembalian sebuah investasi yang telah dilakukan oleh perusahaan dari semua dana yang sudah dikeluarkan (ditanamkan) dalam sebuah aktiva yang sudah digunakan untuk sebuah kegiatan operasi dari perusahaan tersebut yang memiliki tujuan keuntungan. Adapun persamaan yang digunakan dalam mencari nilai ROI dapat dilihat pada persamaan $ROI = \frac{\text{Jumlah keuntungan}}{\text{Investasi Keseluruhan}}$

Return of Equity (ROE), Menurut (Nurlia & Juwari, 2019) dalam Pengaruh *Return on Asset, Return of Equity, Earning Per Share* Dan *Current Ratio* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Otomotif dan Komponen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia menyebutkan bahwa *Return of Equity* kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki

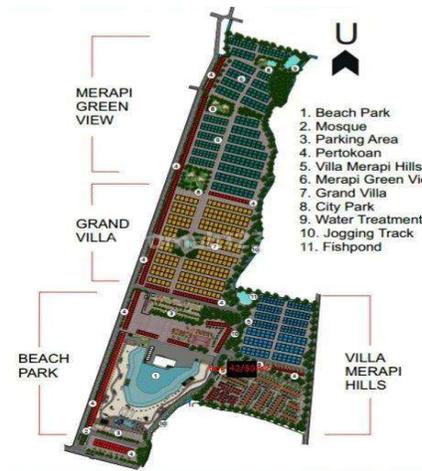
perusahaan. Perhitungan *Return of Equity* dapat dilihat dari persamaan. $ROE = \frac{\text{Jumlah keuntungan}}{\text{Dana Awal}}$

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini memuat proses pengumpulan data, rentang waktu dan lokasi penelitian, dan hasil analisis data (yang dapat didukung dengan ilustrasi dalam bentuk tabel atau

Master plan dan Penggunaan Tanah

Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata memiliki luas lahan keseluruhan seluas 13.000 m² yang terdiri dari dua jenis tipe rumah yang luas total dari dua jenis rumah ono seluas 5.664 m². Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata memiliki fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan luasan 3.380 m², dan memiliki jaringan utilitas seperti jaringan air, listrik dan telepon seluas 260 m². Detail denah dapat dilihat pada *master plan* Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata yang dilihat pada gambar 1.



Gambar 1 Master Plan Perumahan Upala Jogja Eco Wisata (Sumber: Jogja Eco Wisata)

Master Budget (Rp)

Master Budget dari pembangunan Perumahan Upala Villa Kedaton Jogja Eco Wisata terdiri dari biaya lahan (*cost of land*), biaya infrastruktur dan utilitas, biaya konstruksi rumah, dan biaya manajemen. Adapun uraian *master budget* dapat dilihat pada Tabel 1, untuk analisis harga produksi dapat dilihat dari Tabel 2, dan untuk analisis harga pokok unit rumah dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 1 Master Budget Perumahan Upala Jogja Eco Wisata

URAIAN	VOLUME SAT.	HARGA SAT. (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
Biaya Lahan (Cost of Land)			
Akuisisi Lahan (Clear & Clean)	15.000 m ²	950.000	14.250.000.000
Pematangan Lahan	15.000 m ²	175.000	2.625.000.000
Sertifikasi Tanah	50 ls	150.000	7.500.000
Pajak Biaya Lahan	2 %	44.650.000.000	285.000.000
Jumlah Biaya Lahan			14.251.275.000

URAIAN	VOLUME SAT.	HARGA SAT. (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
Biaya Infrastruktur dan Utilitas			
Jalan Lingkungan	450 m ²	120.000	54.000.000
Drainase Air Hujan	150 m ³	100.000	15.000.000
Pagar Lingkungan dan Keamanan	2.450 m ³	80.000	196.000.000
Jaringan Listrik Kawasan	75 m ³	300.000	22.500.000
Pajak Biaya Konstruksi Infrastruktur	10 %	287.500.000	28.750.000
Jumlah Biaya Infrastruktur			228.100.000
Jumlah Biaya Kavling Matang			14.539.375.000
Biaya Konstruksi Rumah			
Konstruksi Tipe 1 (72/155)	4.650 m ²	4.750.000	22.087.500.000

Biaya Sambungan PLN (900 VA)	30 unit	1.400.000	75.000.000
Biaya Telepon	30 unit	200.000	6.000.000
Biaya Air Minum	30 unit	1.236.000	37.080.000
Pajak Biaya Konstruksi Rumah	10 %	22.087.500.000	2.208.750.000
Jumlah Biaya Unit Konstruksi Rumah Tipe 1			22.096.186.000
Konstruksi Tipe 2 (64/155)	3100 m ²	6.250.000	19.375.000.000
Biaya Telepon	20 unit	200.000	4.000.000
Biaya Air Minum	20 unit	1.236.000	24.720.000
Pajak Biaya Konstruksi Rumah	10 %	19.375.000.000	1.937.500.000
Jumlah Biaya Unit Konstruksi Rumah Tipe 2			19.385.186.000
Jumlah Biaya Konstruksi			41.481.372.000
Jumlah Biaya Konstruksi Keseluruhan			56.020.747.000
Biaya Manajemen			
Manajemen Proyek (AE+PM)	10 %	41.769.472.000	4.176.947.200
Manajemen Pemasaran	2,0 %	56.020.747.000	1.120.414.940
Manajemen Kantor Pusat	0,5 %	56.020.747.000	280.103.735
Pajak Biaya Manajemen Final	5,0 %	56.020.747.000	2.801.037.350
Jumlah Biaya Manajemen			8.378.503.225
INVESTASI KESELURUHAN			64.399.250.225

(Sumber: Hasil Analisis, 2023)

Tabel 2 Analisis Harga Produksi Perumahan Upala Jogja Eco Wisata

Uraian	Jumlah HPP (Rp.)	Luas Efektif (m ²)	Analisa Harga Pokok Produksi (Rp/m ²)
Harga Pokok Kavling Siap Bangun	14.539.375.000	7.750	1.876.048
Harga Pokok Rumah Siap Huni	41.481.372.000	7.750	5.352.435
Harga Pokok Manajemen Properti	8.378.503.225	4.800	1.745.552

(Sumber:Hasil Analisis,2023)

Tabel 3 Analisis Harga Pokok Unit Rumah Perumahan Upala Jogja Eco Wisata

Uraian	Luas (m ²)	HPP (Rp.)	Analisa Harga Pokok Unit Rumah (Rp/m ²)
Kavling Rumah Tipe 6 (100/96)			
Kavling Siap Bangun	155	1.876.048	290.787.500
Rumah Siap Huni	72	5.352.435	385.375.327
Manajemen Properti	227	1.745.552	396.233.382
			1.072.396.209
Kavling Rumah Tipe 7 (127/126)			
Kavling Siap Bangun	155	1.876.048	290.787.500
Rumah Siap Huni	64	5.352.435	342.555.846
Manajemen Properti	219	1.745.552	382.269.210
			1.015.612.556

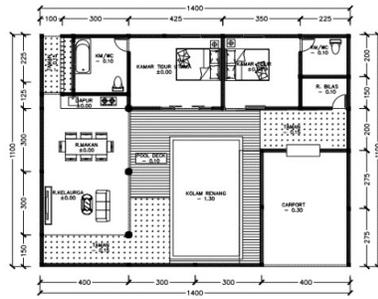
(Sumber:Hasil Analisis,2023)

Master Budget (Rp)

Proyeksi penjualan Perumahan Upala Jogja Eco Wisata dengan membayar uang muka sebesar 40% dari harga per unit rumah, adapun untuk cicilan bisa dilakukan dalam 1-2 tahun (12 – 24 bulan), adapun fasilitas (fitur) yang ditawarkan dari dua pilihan jenis tipe sebagai berikut

- Rumah tipe 72

Rumah tipe 72 tersedia sebanyak 30 unit dengan luas tanah 155 m², luas Bangunan 72 m² terdapat 2 kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, 1 *carport*, dan memiliki kolam renang. Adapun rumah tipe 72 dapat dilihat pada gambar 2. Untuk harga per unit yang ditawarkan senilai 1.600.000.000 Rupiah (1,6 Miliar Rupiah)

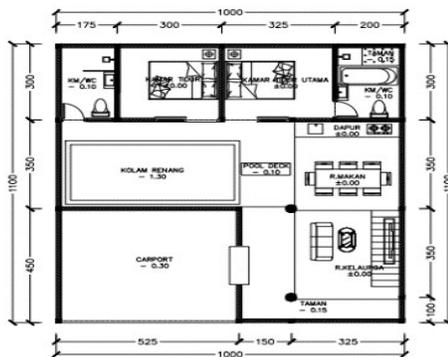


Gambar 2 Fitur Rumah Tipe 72

(Sumber :Jogja Eco Wisata)

- Rumah Tipe 64

Rumah tipe 64 tersedia sebanyak 30 unit dengan luas tanah 155 m², luas Bangunan 64 m² terdapat 2 kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, 1 *carport*, dan memiliki kolam renang. Adapun rumah tipe 72 dapat dilihat pada gambar 2. Untuk harga per unit yang ditawarkan senilai 1.500.000.000 Rupiah (1,5 Miliar Rupiah)



Gambar 3 Fitur Rumah Tipe 64

(Sumber :Jogja Eco Wisata)

Sumber dan Penggunaan Dana

Sumber dana pada pekerjaan Perumahan Upala Jogja Eco Wisata di dapat dari PT. Jogja Eco Wisata sebagai perusahaan pemilik kawasan yang bergerak dibidang perumahan. Sumber dana selain dari PT. Jogja Eco Wisata terdapat dari pembayaran uang muka sebesar 40% dari unit rumah yang sudah terjual.

Penggunaan dana terdapat pada Perumahan Upala Jogja Eco Wisata memiliki beberapa penggunaan yaitu biaya untuk pembelian properti yang berupa barang maupun unit-unit, biaya administratif ke instansi pemerintahan setempat untuk pembebasan lahan dan biaya-biaya lainnya unutk keperluan mengenai perizinan, dan penggunaan pembiayaan untuk membayar jasa pengacara guna sertifikat tanah, jasa konsultan pengawas, jasa konsultan teknis, dan jasa lain-lainnya. Sumber dana dan penggunaan dana dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4 Sumber Dana dan Penggunaan Dana

Total Penjualan	78.000.000.000
Dana Awal (60% x Biaya Konstruksi)	24.888.823.200
Jumlah Sumber Dana (1+2)	102.888.823.200
Akuisisi Lahan	14.250.000.000
Infrastruktur + Utulitas + Fasilitas	288.100.000
Konstruksi	41.481.372.000
Management Property	8.378.503.225
Pengembalian Pinjaman Bank	28.622.146.680
Jumlah Pengeluaran Dana	93.020.121.905
Jumlah keuntungan	9.868.701.295

Analisis Kelayakan

Dari hasil analisis yang didapat dengan menentukan nilai tingkat pengembalian modal atau biasa dikenal dengan istilah MARR (*Minimum Attractive-Acceptable Rate of Return*) sebagai investor sebesar 15 %

1. NPV (*Net present value*)

$$NPV = C_0 + \frac{C_1}{(1+r)^1} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \frac{C_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{C_4}{(1+r)^4}$$
 Hasil analisis dari Persamaan (1.1) didapat nilai NPV (*Net present value*) sebesar 207,88 Miliar Rupiah

2. IRR (*Internal Rate of Return*)

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$
 Hasil analisis dari Persamaan (1.2) didapat nilai IRR (*Internal Rate of Return*) sebesar 30,11% lebih dari nilai MARR yang sebesar 15 %.

3. BCR (*Benefit Cost Ratio*)

$$BCR = \frac{B}{C} = \frac{1.012,48}{804,60} = 1,2584$$
 Maka didapat nilai BCR sebesar 1,2584 perbandingan nilai pemasukan dan pengeluaran (BCR) layak karena nilai yang di dapat lebih dari 1.

4. PP (*Payback Period*)

$$PP = \frac{P_{masuk}}{P_{keluar}} =$$

Didapat hasil *Payback Period* terjadi pada waktu 1,017 tahun atau 12,2 bulan atau 366 hari, nilai tersebut investor dinyatakan kembali uangnya.

5. ROI (*Return of Invesment*)

$ROI = \frac{\text{Jumlah keuntungan}}{\text{Investasi Keseluruhan}} = \frac{9.868.701.295}{64.399.250.225} = 0,15324$, dari hasil perhitungan tersebut didapat *Return of Invesment* sebesar 15,32%

6. ROE (*Return of Equity*)

$ROE = \frac{\text{Jumlah keuntungan}}{\text{Dana Awal (akusisi lahan)}} : PP \text{ (tahun)} = \frac{9.868.701.295}{14.251.275.000} = 0,3965$, dari hasil perhitungan tersebut didapat *Return of Equity* sebesar 39,65

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil perhitungan yang sudah dilakukan, kita dapat menyimpulkan bahwa Perumahan Upala Jogja Eco Wisata ini dikatakan layak dijadikan investasi, berdasarkan indikator-indikator keuangan berikut:

1. **Net Present Value (NPV):** Rp 207,88 Miliar. Nilai NPV yang positif menunjukkan bahwa proyek ini diharapkan menghasilkan nilai lebih dari investasi yang dilakukan.
2. **Internal Rate of Return (IRR):** 30,11%. IRR ini lebih tinggi dari Minimum Attractive Rate of Return (MARR) yang telah ditentukan sebesar 15%, yang menunjukkan bahwa proyek ini memberikan pengembalian yang lebih tinggi dari yang diharapkan.
3. **Benefit Cost Ratio (BCR):** 1,2584. Nilai BCR yang lebih besar dari 1 menunjukkan bahwa manfaat yang diperoleh dari proyek ini lebih besar daripada biayanya.
4. **Return on Investment (ROI):** 15,32%. ROI ini menunjukkan efisiensi dari investasi yang dilakukan.

5. **Return on Equity (ROE):** 39,65%. ROE ini menunjukkan pengembalian atas ekuitas yang cukup tinggi, yang menandakan bahwa proyek ini menghasilkan laba yang signifikan bagi para pemegang saham.

Saran

Berdasarkan laporan di atas, penulis dapat memberikan beberapa saran untuk memastikan kesuksesan proyek ini:

1. **Pengawasan Keuangan yang Ketat:** Perlu adanya pengawasan keuangan yang lebih ketat agar perhitungan cash flow dapat berjalan sesuai dengan yang direncanakan di awal. Pengawasan yang ketat ini dapat membantu mengidentifikasi dan mengatasi potensi masalah keuangan sejak dini.
2. **Pemantauan Berkala:** Melakukan pemantauan berkala terhadap perkembangan proyek, termasuk evaluasi terhadap biaya dan jadwal yang telah ditetapkan. Pemantauan ini akan memastikan bahwa proyek berjalan sesuai dengan rencana dan membantu dalam mengambil tindakan korektif jika diperlukan.
3. **Manajemen Risiko:** Mengembangkan strategi manajemen risiko yang efektif untuk mengantisipasi dan mengelola risiko yang mungkin muncul selama proyek berlangsung. Ini termasuk risiko finansial, operasional, dan lingkungan.
4. **Keterlibatan Pemangku Kepentingan:** Melibatkan pemangku kepentingan utama, termasuk masyarakat lokal, pemerintah daerah, dan pihak-pihak terkait lainnya, untuk memastikan dukungan dan kelancaran pelaksanaan proyek.
5. **Keberlanjutan Lingkungan:** Memastikan bahwa proyek ini memperhatikan keberlanjutan lingkungan dengan meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitar dan mengadopsi praktik-praktik ramah lingkungan.

Dengan mempertimbangkan saran-saran tersebut, diharapkan proyek Perumahan Upala Jogja Eco Wisata dapat berjalan dengan sukses dan memberikan manfaat yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

UCAPAN TERIMA KASIH (Jika Diperlukan)

Bagian ini disediakan bagi penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih, baik kepada pihak penyandang dana penelitian, pendukung fasilitas, atau bantuan ulasan naskah. Bagian ini juga dapat digunakan untuk memberikan pernyataan atau penjelasan, apabila artikel ini merupakan bagian dari skripsi/tesis/disertasi/makalah konferensi/hasil penelitian.

DAFTAR REFERENSI

- Campbell, S. (1996). Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296-312.
- Gittinger, J. P. (1982). *Economic Analysis of Agricultural Projects*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Handayani, W., Wahyuni, S., & Nugraha, R. (2015). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah di Yogyakarta. *Jurnal Manajemen & Bisnis*, 14(2), 128-139.
- Maulita, D., & Arifin, M. (2018). Pengaruh Return On Investment (ROI) Dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Return Saham Syariah (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Pada Indeks Saham Syariah Indonesia Periode 2012-2016). *Jurnal Manajemen* Volume 8, Nomor 1, 11.
- Nurlia, & Juwari. (2019). Pengaruh Return on Asset, Return on Equity, Earning Per Share Dan Current Ratio Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Otomotif dan Komponen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Balikpapan*, 77.
- Purnatiyo, D. (2014). Analisis Kelayakan Investasi Alat dan Real Time Thermal Cycler (RT-PCR) Untuk Pengujian Gelatin. *Jurnal PASTI* Volume VIII No 2, 212 – 226, 214-216.
- Sururi, I., & Agustapraja, H. R. (2020). Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio. *Jurnal Teknik*, 18(1), 52–61. <https://doi.org/10.37031/JT.V18I1.68>
- Setiawan, A. (2017). Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Ekonomi Lokal di Sleman. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 18(1), 54-67.
- Solow, R. M. (1956). A Contribution to the Theory of Economic Growth. *The Quarterly Journal of Economics*, 70(1), 65-94.
- Suharto, B. (2019). Keberlanjutan Lingkungan dalam Pembangunan Perumahan di Yogyakarta. *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, 23(3), 202-215.
- Von Thünen, J. H. (1826). *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*. Hamburg: Friedrich Perthes.