

STUDI KELAYAKAN FINANSIAL PEMBANGUNAN RUKO DENGAN STUDI KASUS PADA PERUMAHAN SUN SAFIRA KABUPATEN SIDOARJO

Yulius Boy Alexander

ABSTRAK

Studi kelayakan finansial merupakan kegiatan yang dilakukan mengenai layak atau tidaknya suatu proyek dilihat dari sisi finansial sebelum proyek tersebut dilaksanakan. Tujuan kegiatan ini yaitu untuk mengetahui apakah pembangunan ruko di Perumahan Sun Safira Sidoarjo ini dibutuhkan atau tidak keberadaannya serta untuk mengetahui fungsi layanan bangunan ruko yang diinginkan oleh warga. Selain itu juga untuk mengetahui dari segi kelayakan investasi pembangunan ruko tersebut.

Dalam proyek pembangunan ruko pada Perumahan Sun Safira Sidoarjo ini dilakukan berdasarkan hasil survey kepada warga. Untuk evaluasi studi kelayakan investasi ruko menggunakan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Benefit Cost Ratio. Sedangkan untuk masa pengembalian modal investasi ruko digunakan metode Payback Period.

Dari hasil perhitungan, untuk hasil survey warga didapat untuk jawaban membutuhkan ruko sebanyak 131 responden atau 82,39% dan untuk jawaban tidak membutuhkan ruko sebanyak 28 responden atau 17,61%. Untuk fungsi layanan ruko yang paling banyak dipilih yaitu minimarket dengan jumlah pemilih sebanyak 43 responden atau sebesar 32,82%. Untuk kelayakan investasi ruko metode Net Present Value (NPV) didapat nilai sebesar Rp. 408.598.753,40 dengan $i = 10,9\%$ per tahun. Untuk metode Internal Rate of Return (IRR) didapat 0,3505064 per tahun atau lebih besar dari suku bunga komersil sebesar 0,109 per tahun. Sedangkan untuk metode Benefit Cost Ratio (BCR) diperoleh sebesar $2,76 > 1$, sehingga dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan ruko di Perumahan Sun Safira Sidoarjo layak untuk dilaksanakan karena dinilai sangat menguntungkan. Sedangkan untuk perhitungan metode payback period, investasi ruko mulai memperoleh keuntungan pada tahun ke - 2,15.

Kata Kunci : Kebutuhan, Fungsi Layanan, Kelayakan, payback period.

DAFTAR ISI

Cover depan.....	i
Lembar Persetujuan.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstraksi.....	v
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel Dan Gambar.....	ix
Daftar Lampiran.....	xi
BAB I	
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Maksud Kegiatan.....	4
1.4 Tujuan Kegiatan.....	5
1.5 Batasan Masalah.....	5
1.6 Lokasi Penelitian.....	6
BAB II	
TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Pengertian Kelayakan.....	7
2.2 Pengertian Ruko.....	9
2.3 Pengertian Kebutuhan Konsumen.....	10
2.4 Pengertian Sampel.....	13
2.5 Pengertian Kuesioner.....	14

2.6	Pengertian Investasi.....	16
2.7	Aspek Penunjang Keberhasilan Investasi.....	16
2.8	Pengertian Biaya.....	19
2.9	Sumber dan Macam Pendanaan Proyek.....	21
2.10	Kaitan Keputusan Investasi dan Pendanaan.....	22
2.11	Menghitung Biaya Modal.....	23
2.12	Perhitungan Bunga.....	24
2.13	Tingkat Bunga.....	25
2.14	Biaya Pendapatan.....	26
2.15	Biaya Pengeluaran.....	27
2.16	Aliran Kas Proyek.....	28
2.17	Evaluasi Investasi Metode NPV.....	30
2.18	Evaluasi Investasi Metode IRR.....	32
2.19	Membandingkan NPV dan IRR.....	33
2.20	Evaluasi Investasi Metode BCR.....	34
2.21	Periode Pengembalian (Payback Period)	36
BAB III	METODOLOGI KEGIATAN.....	37
3.1	Umum	37
3.2	Deskripsi Proyek.....	42
3.3	Jenis Kegiatan	43
3.4	Jenis Data yang Dibutuhkan.....	44
3.5	Analisa Populasi dan Sampel	45
3.6	Teknik Analisa Data.....	48
3.7	Alur Kerja Kegiatan.....	51

BAB IV	ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN.....	52
4.1	Analisa Deskriptif.....	52
4.2	Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko.....	57
4.2.1	Menentukan Biaya Investasi.....	58
4.2.2	Menentukan Biaya Modal.....	59
4.2.3	Menentukan Angsuran Pinjaman.....	61
4.2.4	Menentukan Biaya Pendapatan.....	63
4.2.5	Menentukan Biaya Pengeluaran.....	68
4.2.6	Menentukan Biaya Pajak.....	69
4.2.7	Menentukan ATCF.....	70
4.2.8	Menghitung Kelayakan Investasi.....	72
4.3	Menghitung Periode Pengembalian	76
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	78
5.1	Kesimpulan.....	78
5.2	Saran.....	80
	DAFTAR PUSTAKA.....	81
	LAMPIRAN.....	83