

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Investasi

Investasi merupakan usaha menanamkan modal terhadap suatu proyek yang akan dijalankan. Proyek tersebut dapat berasal dari ide atau suatu gagasan yang dikembangkan untuk diwujudkan dan dilaksanakan. Suatu investasi bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari modal yang telah ditanamkan oleh pemilik investasi atau pemilik saham dari perusahaan yang akan menjalankan sebuah proyek. Widiyadnya, dkk (2013)

Menurut Setyolelono (2012), Penanam modal atau investor bisa menanamkan modal tidak hanya berupa uang, melainkan dapat berupa lahan atau tanah. Kemudian investor atau penanam modal tersebut melakukan analisis kelayakan terhadap proyek yang akan dijalankan.

Setelah proyek tersebut layak untuk dijalankan, maka investor atau penanam modal tersebut dapat melanjutkan proyeknya kemudian setelah beberapa tahun proyek tersebut laku dipasaran, maka para investor atau para penanam modal tersebut berhak membagi hasil dari keuntungan yang diperoleh.

2.2 Studi Kelayakan

Analisis Studi Kelayakan merupakan cara untuk mengevaluasi, menilai, dan menganalisis suatu investasi yang akan dikembangkan. Pada umumnya, investasi tersebut berupa modal. Modal dari investasi tersebut tidak hanya berupa uang, namun bisa berupa properti seperti lahan atau tanah. (Setyolelono, 2012)

Menurut Messah, dkk (2015), Studi kelayakan juga merupakan cara untuk menganalisis kelayakan suatu bisnis baik bisnis properti ataupun bisnis lainnya.

Tahap analisis studi kelayakan merupakan tahap awal jika investor atau penanam modal ingin menjalankan bisnisnya.

Analisis studi kelayakan juga berfungsi untuk mencegah terjadinya kerugian pada perusahaan yang tidak diinginkan. Kemudian analisis studi kelayakan juga dapat mengkaji seluruh estimasi biaya yang diperlukan atau biaya yang akan dikeluarkan dalam suatu bisnis properti tersebut.

Dalam melakukan analisis studi kelayakan diperlukan data untuk dijadikan sumber evaluasi dan selanjutnya akan dianalisis. Data tersebut berupa data anggaran-anggaran yang diperlukan dan anggaran yang akan dikeluarkan.

kemudian meninjau dari beberapa aspek yang dijadikan sumber analisis studi kelayakan. Widiyadnya, dkk (2013)

2.3 Bisnis Properti

Bisnis properti merupakan suatu usaha yang bertujuan untuk mengembangkan dan mengelola suatu modal investasi dengan tujuan mendapatkan keuntungan dari investasi yang ditanamkan tersebut. Bisnis properti tersebut berupa lahan yang kemudian dikelola dan ditanamkan ide untuk kemudian dibangun properti. (Abadi, 2012)

2.2.1 Properti

Properti merupakan suatu objek atau lahan yang di atasnya terdapat bangunan. Bangunan tersebut dapat berupa Perumahan dan Ruko. Kemudian,

Properti tersebut dikelola oleh pemilik investasi untuk dijadikan (*Real Estate*) dan dijadikan property yang memiliki harga jual yang tinggi yang nantinya akan diperjual belikan oleh masyarakat. (Abadi, 2012)

2.2.2 Ruko

Menurut Ahliwan, dkk (2015), Ruko merupakan salah satu jenis properti yang memiliki fungsi ganda bagi konsumen yaitu fungsi dari bangunan ruko adalah untuk tempat tinggal dan pertokoan. Ruko dapat juga digunakan untuk gedung perkantoran dan usaha lainnya.

Lokasi yang strategis untuk dibangunnya sebuah ruko menjadi perananan penting bagi pengelola investasi. Lokasi dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan ketertarikan masyarakat terhadap bangunan ruko yang akan dibeli oleh masyarakat.

2.4 Aspek - Aspek dalam Studi Kelayakan

Menurut Siagian (2015), dalam analisis studi kelayakan terdapat beberapa aspek yang digunakan untuk menganalisis suatu Studi Kelayakan Properti.

Diantaranya adalah :

1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar merupakan suatu kondisi di lingkungan yang ditinjau dari kebutuhan masyarakat terhadap bisnis properti. Semakin tinggi permintaan dan kebutuhan bisnis properti yang akan dijalankan, maka semakin besar peluang keberhasilan suatu proyek untuk dijalankan. Dalam melakukan analisis studi kelayakan, maka diperlukan aspek ini untuk mengetahui apa

yang sedang dibutuhkan masyarakat. Dengan mengetahui permintaan dan kebutuhan properti di masyarakat dapat mempermudah membuat suatu rencana penjualan atau pemasaran sebuah proyek properti yang akan dijalankan.

2. Aspek Teknis dan Teknologi

Dalam melakukan analisis kelayakan suatu proyek, aspek teknis dan teknologi sangat dibutuhkan untuk menjalankan proyek tersebut. Tidak hanya aspek pasar dan pemasaran yang berperan penting namun aspek teknis dan teknologi juga sangat dibutuhkan untuk menjalankan sebuah proyek. Aspek Teknis merupakan aspek yang menganalisis tentang perencanaan seperti pemilihan lokasi yang tepat dan apa saja yang dibutuhkan untuk menjalankan sebuah proyek tersebut. Pada saat ini, perkembangan teknologi sangat pesat dan kemajuan teknologi membuat teknologi tersebut sangat canggih. Sehingga, dibutuhkan pemilihan teknologi atau alat yang dibutuhkan untuk menjalankan proyek yang akan dijalankan. Dengan menggabungkan aspek teknis atau kondisi lapangan dan pemilihan teknologi yang tepat, maka proyek dapat dijalankan dan diselesaikan sesuai rencana.

3. Aspek Manajemen

Aspek manajemen merupakan aspek yang mempelajari tentang cara mengendalikan, mengontrol, merencanakan, dan melaksanakan. Suatu keberhasilan sebuah proyek diperlukan *team* manajemen yang berfungsi untuk mengontrol, mengawasi, serta membuat suatu manajemen yang baik bagi perusahaan. *Team* manajemen tersebut biasanya dibentuk dalam suatu

organisasi yang terdiri dari beberapa divisi yang bekerjasama dalam menjalankan tugasnya. Untuk membentuk struktur organisasi dan manajemen yang baik, maka diperlukan keahlian khusus untuk mengelola sebuah manajemen yang terdapat di perusahaan tersebut untuk dapat mengelola manajemen proyek tersebut. Dengan memiliki manajemen yang baik serta struktur organisasi yang jelas dapat mengantisipasi kegagalan sebuah proyek.

4. Aspek Sumber Daya

Aspek sumber daya merupakan salah satu aspek yang digunakan untuk menjalankan atau melaksanakan proyek setelah sebuah proyek diketahui layak untuk dijalankan. Sumber daya terbagi dua, yaitu : sumber daya alam, dan sumber daya manusia. Keduanya memiliki peranan penting dan sebagai sumber untuk menjalankan sebuah proyek. Dalam menjalankan sebuah proyek, diperlukan tenaga, keahlian, dan waktu. Sumber daya manusia digunakan untuk melaksanakan sebuah proyek dari dimulainya hingga selesainya sebuah proyek tentunya dengan keahlian khusus yang dimilikinya. Dengan mencari dan mendatangkan serta menyediakan para pekerja dengan keahlian yang dimiliki maka akan mempercepat terselesainya sebuah proyek. Tidak hanya sumber daya manusia, namun juga sumber daya alam sangat berperan penting untuk melaksanakan sebuah proyek. Sumber daya alam berupa bahan atau material yang digunakan untuk menjalankan sebuah proyek. Sumber daya alam tersebut dapat berupa kayu, air, dan lain sebagainya. Jika sumber daya alam tersebut susah didapatkan, maka para ahli (*engineering*) harus merencanakan dari mana

sumber daya alam tersebut diperoleh untuk mempermudah pekerja dan dapat mengefisiensi waktu pelaksanaan.

5. Aspek Finansial

Aspek finansial atau aspek keuangan merupakan aspek yang mempelajari dan menganalisis suatu aliran dana atau modal yang dijadikan investasi dan dijadikan suatu bisnis properti. Analisis studi kelayakan bertujuan untuk menganalisis kelayakan suatu bisnis properti yang akan dijalankan. Maka, setelah proyek tersebut layak untuk dijalankan pemilik bisnis property atau usaha tersebut harus mengembalikan modal yang dipakai untuk menjalankan bisnis properti tersebut. Melalui beberapa metode untuk menganalisis aliran dana yang keluar dan masuk, maka perlu dianalisis dan dirinci dan dibuat dengan detail dan akurat. Sehingga, dapat diketahui keuntungan dari bisnis properti tersebut yang telah dibuat dan dihitung oleh ahli finansial. Dengan begitu, keuangan perusahaan tersebut terhadap proyek yang dijalankan dapat diketahui dengan jelas keuntungan yang didapatkan.

2.5 Metode – Metode Analisis Studi Kelayakan Property

Menurut Siagian (2015), dalam melakukan studi kelayakan properti, ada beberapa metode yang digunakan dalam menganalisis suatu properti untuk mengkaji kelayakan suatu proyek yang akan dijalankan. Metode tersebut digunakan dengan tujuan mempermudah dalam menganalisis sebuah proyek yang akan dijalankan. Metode-metode tersebut diantaranya adalah :

1. *Payback Period* (Periode Pengembalian Modal)

Payback Period merupakan tahap atau metode yang digunakan untuk mengkaji berapa lama pengembalian modal yang telah digunakan untuk menjalankan proyek yang akan dilaksanakan. Dengan mengetahui jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak keuangan suatu perusahaan yang mengelola sebuah proyek tersebut harus mengatur dan membuat jadwal untuk mengembalikan modal yang telah dipakai. Dana pegembalian modal tersebut berasal dari aliran uang yang masuk dari hasil penjualan property.

Untuk mengkaji berapa lama masa pengembalian modal yang dipakai untuk menjalankan proyek adalah dengan menggunakan formula atau metode *payback period*. formula tersebut adalah :

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1 \text{ tahun} \dots\dots\dots 2.1$$

Keterangan :

n = Tahun terakhir dimana arus kas masih belum bisa menutupi initial investment

a = Jumlah investasi awal (initial investment)

b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n+1

Beberapa pernyataan berikut dapat digunakan untuk menjadi acuan untuk pengambilan keputusan sebuah proyek yang akan dijalankan terhadap *payback period* atau periode pengembalian modal adalah sebagai berikut :

1. Jika periode pengembalian modal yang direncanakan oleh perusahaan untuk menjalankan sebuah proyek lebih cepat dari perhitungan yang

diperoleh dengan menggunakan metode *payback period*, maka proyek tersebut layak untuk dijalankan.

2. Jika periode pengembalian modal yang direncanakan oleh perusahaan untuk menjalankan sebuah proyek tersebut lebih lama dibandingkan dengan perhitungan yang diperoleh dengan menggunakan metode *payback period*, maka proyek tersebut tidak layak untuk dijalankan.

Keuntungan yang diperoleh dari metode *payback period* adalah sebagai berikut :

1. Dapat mengkaji berapa lama modal yang digunakan untuk menjalankan sebuah proyek tersebut kembali dalam jangka waktu per tahun yang telah diperhitungkan dari metode *payback period*.
2. Dapat memutuskan dapat berjalan atau tidaknya sebuah proyek

2. *Net Present Value (NPV)*

Net present value merupakan nilai bersih sekarang atau metode yang digunakan untuk menghitung seluruh uang yang masuk dan seluruh uang yang keluar untuk dianalisis kelayakan suatu proyek yang akan dijalankan.

Formulasi dari metode *Net Present Value* adalah sebagai berikut :

$$NPV = \text{Total PV Aliran Kas Bersih} - \text{Total PV investasi} \dots \dots \dots 2.2$$

Adapun beberapa syarat pengambilan keputusan yang digunakan untuk

menganalisis suatu data dengan menggunakan metode NPV adalah sebagai berikut :

1. jika $NPV > 0$ atau bernilai positif, maka investasi proyek dapat dinyatakan layak untuk dijalankan.

2. jika $NPV < 0$ atau bernilai negatif, maka investasi proyek dapat dinyatakan tidak layak dan proyek tersebut tidak dapat dijalankan.

2.6 Bank

Menurut Undang – Undang Republik Indonesia nomor 10 Tahun 1998, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

2.7 Suku Bunga Bank

Menurut Swasmita, dkk (2014), Bunga merupakan biaya yang dibebankan oleh nasabah atas penggunaan atau peminjaman uang. Suku bunga merupakan perbandingan antara jumlah bunga dan uang pokok dan dinyatakan dalam persentase tahunan.

2.8 Jenis – Jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit

Menurut Frensidy (2010), ada 2 jenis pembebanan bunga yaitu :

1. Konsep Bunga Sederhana (*Bunga Flat*)

Besarnya bunga dihitung dari nilai pokok awal (*principal*) dikalikan dengan tingkat bunga (*interest rate*) dan waktu (*time*). Perhitungan bunga ini dilakukan pada akhir periode atau pada tanggal pelunasan.

Adapun formula yang digunakan untuk menghitung konsep bunga sederhana ini adalah :

$$SI = P \times r \times t \dots\dots\dots 2.3$$

Keterangan :

SI = Bunga Sederhana (*Simple Interest*)

P = Pokok (*Principal*)

r = Suku bunga per tahun (*Interest rate*)

t = Waktu dalam tahun (*time*)

2. Konsep Bunga Majemuk (*Bunga Efektif*)

Nilai pokok pinjaman dari konsep bunga majemuk tidak mengalami

perubahan dari awal hingga akhir. Periode perhitungan bunga dinyatakan per tahun tetapi dapat juga dinyatakan per minggu ataupun per bulan. Anuitas merupakan suatu rangkaian pembayaran uang yang

memiliki besar yang sama dengan periode waktu yang sama setiap pembayaran. Persamaan yang digunakan anuitas adalah nilai sekarang digunakan untuk menghitung besarnya cicilan per bulan Kredit

Kepemilikan Rumah dan nilai yang akan datang digunakan untuk menghitung cicilan hutang sewa guna usaha (*leasing*). Untuk menghitung suku bunga per periode maka digunakan formula sebagai

berikut :

$$PV = \frac{(1 - (1+i)^{-n})}{i} A \dots\dots\dots 2.4$$

Keterangan :

PV : *Present Value* nilai di awal periode atau nilai sekarang

I : Suku bunga per periode

n : Banyaknya periode

A : Pembayaran per periode