

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Data Umum Proyek

Untuk memulai menganalisis data, penulis mencari data umum proyek dengan menggunakan metode interview. Metode tersebut digunakan dengan cara mewawancarai pihak perusahaan. Data yang diperoleh adalah sebagai berikut :

Perusahaan Pemilik : PT. Raflesia Propertindo

Lokasi : Muka Kuning Utara

Luas Lahan : 25,000 m²

Luas Kavling Terbangun : 12,495 m²

Nilai Proyek : Rp 45,312,671,200

Proyek : Pembangunan Proyek Ruko

Total Unit Ruko : 211 Unit

Type dan Ukuran Kavling

Ruko : a. Ruko kios 1 lantai ukuran
4,5 m x 11 m

b. Ruko 2 lantai ukuran

4,5 m x 8 m

c. Ruko 3 lantai ukuran

4,5 m x 17 m

4.2 **Site Plan Proyek**

Site plan berfungsi untuk memberikan informasi mengenai letak seluruh

unit ruko yang akan dibangun. *Site Plan* terlampir sebagai lampiran 2 .

4.3 **Gambar**

Gambar Kerja merupakan acuan untuk menghitung rencana anggaran biaya proyek. Gambar terlampir sebagai lampiran 3.

4.4 **Tahap Analisis Data**

Tahap analisis data merupakan tahap yang memiliki tujuan untuk memberikan informasi terhadap kelayakan yang akan dijalankan oleh pemilik

bisnis tersebut. Tahap ini terdiri dari tahap pengumpulan data hingga menghitung data dengan formula yang diperoleh penulis. Analisis data tersebut adalah :

1. RAB (Rencana Anggaran Biaya)

Rencana anggaran biaya yang digunakan untuk membangun struktur ruko raflesia yang berjumlah 211 unit dengan 3 type yang tertera dalam tabel 4.1 dan tabel 4.2.

Tabel 4.1 Rencana Anggaran Biaya Ruko 1 Lantai dan Ruko 2 Lantai

No	Uraian Pekerjaan	Type Bangunan dan Total Harga	
		Ruko 1 Lantai (4.5m x 8 m)	Ruko 2 Lantai (4.5m x 8 m)
Rekapitulasi Biaya		Rp	Rp
I	Pekerjaan Persiapan	4,000,000	6,000,000
II	Pekerjaan Pondasi	10,000,000	13,000,000
III	Pekerjaan Struktur	4,548,067	10,000,000.00
IV	Pekerjaan Dinding	15,000,000	21,000,000
V	Pekerjaan Pelapis Dinding	893,100	1,700,000
VI	Pekerjaan Lantai	8,000,000	10,000,000
VII	Pekerjaan Finishing Tangga dan Railling	-	1,200,000
VIII	Pekerjaan Penutup Atap	10,000,000	10,000,000
IX	Pekerjaan Plafond	4,455,000	5,040,000
X	Pekerjaan Kusen,Pintu,Jendela,dan Kaca	3,000,000	6,000,000
XI	Pekerjaan Kunci	335,000	1,340,000
XII	Pekerjaan Instalasi Sanitasi	2,500,000	5,000,000
XIII	Pekerjaan Aksessoris Sanitair	900,000	3,170,000
XIV	Pekerjaan Luar, Halaman dan Lain – lain	2,500,000	2,500,000
XV	Pekerjaan Cat	1,757,250	2,556,000
XVI	Pekerjaan Listrik	4,111,582	6,086,000
JUMLAH		72,000,000	104,592,000
Biaya Jasa dan Pajak Penghasilan Kontraktor			
I	Jasa Kontraktor Utama (10%)	7,200,000	10,459,200

II	Pph (2%)	1,440,000	2,091,840
Jumlah		8,640,000	12,551,040
Jumlah Total		80,640,000	117,143,040

Tabel 4.2 Rencana Anggaran Biaya Ruko 3 Lantai

No	Uraian Pekerjaan	Type Bangunan dan Total Harga
		Ruko 3 Lantai (4.5m x 15 m)
	Rekapitulasi Biaya	Rp
I	Pekerjaan Persiapan	15,000,000
II	Pekerjaan Pondasi	39,838,825
III	Pekerjaan Struktur	74,425,000
IV	Pekerjaan Dinding	78,000,00
V	Pekerjaan Pelapis Dinding	2,679,300
VI	Pekerjaan Lantai	24,000,000
VII	Pekerjaan Finishing Tangga dan Railling	7,445,502
VIII	Pekerjaan Penutup Atap	18,470,250
IX	Pekerjaan Plafond	8,239,075
X	Pekerjaan Kusen,Pintu,Jendela,dan Kaca	50,000,000
XI	Pekerjaan Kunci	2,010,000
XII	Pekerjaan Instalasi Sanitasi	9,000,000
XIII	Pekerjaan Aksessoris Sanitair	7,260,183
XIV	Pekerjaan Luar, Halaman dan Lain – lain	8,404,948
XV	Pekerjaan Cat	22,431,918
XVI	Pekerjaan Listrik	10,795,000
JUMLAH		378,000,000
Biaya Jasa dan Pajak Penghasilan Kontraktor		
I	Jasa Kontraktor Utama (10%)	37,800,000

II	Pph (2%)	7,560,000
Jumlah		45,360,000
Jumlah Total		423,360,000

2. Biaya Pengeluaran

Biaya pengeluaran merupakan biaya langsung dan tidak langsung.

Biaya langsung dan tidak langsung adalah biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan bisnis ruko 211 unit tersebut. Biaya tersebut diantaranya adalah :

a. Biaya Langsung

Tabel 4.3 Biaya Langsung

No	Uraian Biaya	Harga Rp	Total Biaya Rp
1	Biaya Pembelian Lahan	-	10,000,000,000
2	Total Biaya Konstruksi	-	28,156,531,200
3	Biaya Pemasangan Listrik	2,000,000	422,000,000
4	Biaya Pemasangan PDAM	1,500,000	316,500,000
5	Biaya Desain	-	32,000,000
6	Biaya Izin – Izin (Fatwa,IMB)	-	123,000,000
7	Biaya Taman	-	489,000,000
8	Biaya Jalan	-	2,480,620,000
9	Biaya Drainase	-	2,480,620,000
TOTAL			44,500,271,200

b. Biaya Tidak Langsung

Tabel 4.4 Biaya Tidak Langsung

No	Uraian Biaya	(Bulan) Rp	(Tahun) Rp
1	Biaya Karyawan	56,500,000	678,000,000
2	Biaya Sewa Kantor	2,000,000	24,000,000
3	Biaya Air dan Listrik	700,000	8,400,000
4	Biaya Iklan	1,500,000	18,000,000
5	Biaya Kebutuhan Kantor	2,000,000	24,000,000
6	Biaya Tak Terduga	5,000,000	60,000,000
TOTAL		67,700,000	812,400,000

3. Biaya Infrastruktur

Biaya infrastruktur merupakan biaya yang diperoleh dari bagian biaya langsung. Penulis menghitung biaya infrastruktur setiap unit dari ruko raflesia. Biaya tersebut adalah :

Tabel 4.5 Biaya Infrastruktur

Biaya Infrastruktur (Unit)			
No	Uraian Biaya	Total Harga (Rp)	Harga (Unit) (Rp)
1	Biaya Pemasangan Listrik	422,000,000	2,000,000
2	Biaya Pemasangan PDAM	316,500,000	1,500,000
3	Biaya Desain	32,000,000	199,052
4	Biaya Izin – Izin (Fatwa,IMB)	123,000,000	582,938
5	Biaya Taman	489,000,000	2,317,535
6	Biaya Jalan	2,480,620,000	11,756,492
7	Biaya Drainase	2,480,620,000	11,756,492
TOTAL			30,112,511

4. Harga Pokok

Harga pokok merupakan harga yang diperoleh dari harga lahan (tanah) dengan total biaya konstruksi. Kemudian diperoleh harga pokok untuk setiap unitnya. Untuk menghitung harga tanah adalah :

$$\text{Rp } 10,000,000,000 : 211 \text{ Unit} = 47,393,364$$

maka diperoleh harga tanah untuk setiap unitnya. Harga Konstruksi merupakan harga yang diperoleh dari rencana anggaran biaya untuk setiap typenya. Maka rincian harga pokok tersebut diantaranya adalah :

Tabel 4.6 Harga Pokok

No	Type Ruko	Harga Tanah (Rp)	Harga Konstruksi (Rp)	Harga Pokok (Rp)
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	47,393,364	80,640,000	128,033,364
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	47,393,364	117,143,040	164,536,404
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	47,393,364	423,360,000	470,753,364

5. Harga Dasar

Untuk memperoleh harga dasar, maka diperlukan beberapa biaya atau harga kemudian diperoleh harga dasar untuk setiap type dan unit ruko raflesia. Harga dasar tersebut diantaranya adalah :

Tabel 4.7 Harga Dasar

No	Type Ruko	Harga Tanah (Rp)	Harga Konstruksi (Rp)	Harga Infrastruktur (Rp)	Harga Dasar (Rp)
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	47,393,364	80,640,000	30,112,511	158,145,876
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	47,393,364	117,143,040	30,112,511	194,648,916
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	47,393,364	423,360,000	30,112,511	500,865,876

6. Harga Jual Ruko

Harga jual ruko merupakan harga yang diberikan oleh developer untuk setiap unitnya. Harga tersebut merupakan harga awal dan harga belum terbangun infrastruktur. Apabila infrastruktur telah terbangun maka developer berhak untuk menaikkan harga jual ruko setiap unitnya. Maka direncanakan untuk pengembalian modal selama 8 tahun dengan kenaikan 10% setiap tahunnya dan merupakan harga awal atau harga promo. Harga tersebut diantaranya adalah :

Tabel 4.8 Harga Jual Ruko Tahun 2019

No	Type Ruko	Jumlah Unit	Tahun (Rp) 2019
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	40	250,000,000
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	155	450,000,000
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	16	850,000,000

Tabel 4.9 Harga Jual Ruko Tahun 2020 - 2021

No	Type Ruko	Tahun (Rp)	
		2020	2021
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	275,000,000	302,500,000
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	495,000,000	544,500,000
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	935,000,000	1,028,500,000

Tabel 4.10 Harga Jual Ruko Tahun 2022 - 2023

No	Type Ruko	Tahun (Rp)	
		2022	2023
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	332,750,000	366,025,000
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	598,950,000	658,845,000
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	1,131,350,000	1,244,485,000

Tabel 4.11 Harga Jual Ruko Tahun 2024 - 2025

No	Type Ruko	Tahun (Rp)	
		2024	2025
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	402,627,500	442,890,250
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	724,729,500	797,202,450
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	1,368,933,500	1,505,826,850

Tabel 4.12 Harga Jual Ruko Tahun 2026

No	Type Ruko	Tahun (Rp)
		2026
1	Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	487,179,275
2	Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	876,922,695
3	Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	1,656,409,535

7. Asumsi Penjualan Realisasi di Lapangan

Asumsi penjualan realisasi di lapangan merupakan asumsi dari total ruko yang akan terjual habis di tahun yang telah direncanakan.

Sehingga dapat diketahui total unit yang terjual setiap tahunnya.

Asumsi penjualan tersebut diantaranya adalah :

Tabel 4.13 Asumsi Penjualan Realisasi Ruko Tahun 2019 - 2022

Type	Jumlah Unit	Tahun 2019	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	40	8	18	3	7
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	155	8	45	20	23
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	16	5	11	0	0
TOTAL	211	21	74	23	30

Tabel 4.14 Asumsi Penjualan Realisasi Ruko Tahun 2023 - 2026

Type	Tahun 2023	Tahun 2024	Tahun 2025	Tahun 2026
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	4	4	0	0
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	25	15	12	7
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	0	0	0	0
TOTAL	29	15	12	7

Tabel 4.15 Hasil Penjualan Ruko Tahun 2019 - 2020

Type	Jumlah Unit	Tahun (Rp) 2019	Tahun (Rp) 2020
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	40	2,000,000,000	4,950,000,000
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	155	3,600,000,000	22,275,000,000
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	16	4,250,000,000	10,285,000,000
TOTAL	211	9,850,002,019	37,510,002,020

Tabel 4.16 Hasil Penjualan Ruko Tahun 2021 - 2022

Type	Jumlah	Tahun (Rp)	
	Unit	2021	2022
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	40	907,500,000	2,329,250,000
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	155	10,890,000,000	13,775,850,000
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	16	-	-
TOTAL	211	11,797,502,021	16,105,102,022

Tabel 4.17 Hasil Penjualan Ruko Tahun 2023 - 2024

Type	Jumlah	Tahun (Rp)	
	Unit	2023	2024
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	40	1,464,100,000	-
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	155	16,471,125,000	10,870,942,500
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	16	-	-
TOTAL	211	17,935,227,023	10,870,944,524

Tabel 4.18 Hasil Penjualan Ruko Tahun 2025 - 2026

Type	Jumlah	Tahun (Rp)	
	Unit	2025	2026
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	40	-	-
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	155	9,566,429,400	6,138,458,865
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	16	-	-
TOTAL	211	9,566,431,425	6,138,460,891

8. Biaya BPHTB

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan biaya yang

dibebankan oleh pembeli ruko. Biaya tersebut adalah :

Tabel 4.19 Biaya BPHTB 2019 - 2020

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)		
Harga jual - 60 juta x 5 %		
Type	Tahun (Rp) 2019	Tahun (Rp) 2020
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	76,000,000	193,500,000
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	156,000,000	978,750,000
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	197,500,000	481,250,000
TOTAL	429,500,000	1,653,500,000

Tabel 4.20 Biaya BPHTB 2021 - 2022

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)		
Harga jual - 60 juta x 5 %		
Type	Tahun (Rp) 2021	Tahun (Rp) 2022
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	36,375,000	95,462,500
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	484,500,000	619,792,500
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	-	-
TOTAL	520,875,000	715,255,000

Tabel 4.21 Biaya BPHTB 2023 - 2024

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)		
Harga jual - 60 juta x 5 %		
Type	Tahun (Rp) 2023	Tahun (Rp) 2024
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	61,205,000	-
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	748,556,250	498,547,125
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	-	-
TOTAL	809,761,250	498,547,125

Tabel 4.22 Biaya BPHTB 2025 - 2026

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)		
Harga jual - 60 juta x 5 %		
Type	Tahun (Rp) 2025	Tahun (Rp) 2026
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	-	-
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	442,321,470	285,922,943
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	-	-
TOTAL	442,321,470	285,922,943

9. Pajak Penghasilan (PPH)

Pajak Penghasilan merupakan pajak yang harus dibayarkan oleh developer dan pajak penghasilan tersebut merupakan pajak yang akan

ditanggung oleh developer. Biaya pajak penghasilan dipengaruhi oleh harga jual setiap unitnya. Biaya tersebut adalah 2,5% dari harga jual.

Biaya tersebut adalah :

Tabel 4.23 Pajak Penghasilan Tahun 2019 - 2020

Type	Tahun (Rp) 2019	Tahun (Rp) 2020
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	50,000,000	123,750,000
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	90,000,000	556,875,000
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	106,250,000	257,125,000
TOTAL	246,250,000	937,750,000

Tabel 4.24 Pajak Penghasilan Tahun 2021 - 2022

Type	Tahun (Rp) 2021	Tahun (Rp) 2022
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	22,687,500	58,231,250
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	272,250,000	344,396,250

Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	-	-
TOTAL	294,937,500	402,627,500

Tabel 4.25 Pajak Penghasilan Tahun 2023 - 2024

Type	Tahun (Rp) 2023	Tahun (Rp) 2024
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	36,602,500	-
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	411,778,125	271,773,563
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	-	-
TOTAL	448,380,625	271,773,563

Tabel 4.26 Pajak Penghasilan Tahun 2025 - 2026

Type	Tahun (Rp) 2025	Tahun (Rp) 2026
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	-	-
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	239,160,735	153,461,472
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	-	-
TOTAL	239,160,735	153,461,472

10. Pinjaman Uang di Bank

Dalam menjalankan bisnis properti, penulis mengasumsikan biaya terbesar menggunakan biaya pinjaman dari salah satu bank yang ada di Indonesia. Penulis mengasumsikan dana pinjaman sebesar Rp 18,000,000,000 untuk pembangunan proyek ruko tersebut. Penulis menggunakan Bank Mandiri dengan sistem bunga flat atau bunga sederhana dengan bunga yang diberikan 7,25% per tahun selama masa peminjaman dana adalah 3 tahun. Jumlah yang harus dibayarkan pihak developer tersebut adalah sebagai berikut :

a. Diketahui :

$$p = \text{Rp } 18,000,000,000$$

$$r = 7.25 \%$$

$$t = 3 \text{ tahun}$$

b. Penyelesaian :

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

$$= \text{Rp } 18,000,000,000 \times 7.25\% \times 3$$

$$= \text{Rp } 3,915,000,000$$

c. Kesimpulan

Maka dalam 3 tahun bunga yang harus dibayarkan adalah Rp 3,915,000,000 ditambah pokok pinjaman sebesar Rp

18,000,000,000 maka jumlah total yang harus dikembalikan ke bank adalah Rp 21,915,000,000. Jumlah yang harus dibayarkan oleh developer ke bank adalah sebagai berikut :

Tabel 4.27 Pokok Pinjaman dan Bunga Bank

Tahun	Pokok Pinjaman (a)	Bunga 7.25% (b)	Total c (a+b)
1	Rp6,000,000,000	Rp1,305,000,000	Rp7,305,000,000
2	Rp6,000,000,000	Rp1,305,000,000	Rp7,305,000,000
3	Rp6,000,000,000	Rp1,305,000,000	Rp7,305,000,000

Maka jumlah dana pokok dan bunga dari awal hingga dana tersebut Rp 0 adalah sebagai berikut :

Tabel 4.28 Pokok Pinjaman dan Bunga Bank

Tahun	Pokok Pinjaman (d)	Pokok + Bunga (c)	Total (d-c)
1	Rp 21,915,000,000	Rp 7,305,000,000	Rp 14,610,000,000
2	Rp 14,610,000,000	Rp 7,305,000,000	Rp 7,305,000,000
3	Rp 7,305,000,000	Rp 7,305,000,000	Rp 0

4.5 Analisis Total Biaya

Tahap analisis merupakan tahap untuk menghitung seluruh biaya yang terdiri dari biaya – biaya yang akan dijadikan acuan untuk menghitung analisis kelayakan terhadap proyek pembangunan ruko 211 unit tersebut.

Tahap ini juga merupakan tahap kesimpulan dari data – data yang diperoleh penulis. Analisis total biaya tersebut adalah :

Tabel 4.29 Analisis Total Biaya Tahun 2019 - 2023

A. Biaya Investasi		Tahun (Rp) 2019	Tahun (Rp) 2020	Tahun (Rp) 2021	Tahun (Rp) 2022	Tahun (Rp) 2023	Keterangan
1	Total Biaya Investasi	18,000,000,000					Pinjaman Bank
B. Aliran Kas Keluar							
1	Biaya Langsung	17,614,683,840	26,885,587,360				Biaya Konstruksi
2	Biaya Tidak Langsung	812,400,000	820,524,000	828,729,240	837,016,532	845,386,698	Pengeluaran Kantor yang mengalami kenaikan 1 % setiap tahun
3	Biaya Pemasaran	42,000,000	148,000,000	46,000,000	60,000,000	58,000,000	Biaya Pemasaran
4	Biaya Cicilan Bank	7,305,000,000	7,305,000,000	7,305,000,000	-	-	Setoran yang harus dibayarkan
5	BPHTB	429,500,000	1,653,500,000	520,875,000	715,255,000	809,761,250	Harga jual - 60 juta x 5 %
6	PPH	246,250,000	937,750,000	294,937,500	402,627,500	448,380,625	Pajak yang harus dibayar developer
C. Aliran Kas Masuk		26,449,833,840	37,750,361,360	8,995,541,740	2,014,899,032	2,161,528,573	Total Pengeluaran
1	Total Pendapatan Hasil Penjualan	28,279,502,019	39,163,502,020	12,318,377,021	16,820,357,022	18,744,988,273	Hasil Penjualan Ruko dan BPHTB dari Pembeli Ruko
2	Total Pendapatan Bersih	1,829,668,179	1,413,140,660	3,322,835,281	14,805,457,990	16,583,459,700	Total Pendapatan Hasil Penjualan – Total Pengeluaran

Tabel 4.30 Analisis Total Biaya Tahun 2024 – 2026 dan Jumlah Total Biaya Tahun 2019 - 2026

A. Biaya Investasi		Tahun (Rp) 2024	Tahun (Rp) 2025	Tahun (Rp) 2026	Total (Rp) (2019 – 2026)	Keterangan
1	Total Biaya Investasi				18,000,000,000	Pinjaman Bank
B. Aliran Kas Keluar						
1	Biaya Langsung				44,500,271,200	Biaya Konstruksi
2	Biaya Tidak Langsung	853,840,565	862,378,970	871,002,760	6,731,278,765	Pengeluaran Kantor yang mengalami kenaikan 1 % setiap tahun
3	Biaya Pemasaran	30,000,000	24,000,000	14,000,000	422,000,000	Biaya Pemasaran
4	Biaya Cicilan Bank	-	-	Rp-	21,915,000,000	Setoran yang harus dibayarkan
5	BPHTB	498,547,125	442,321,470	285,922,943	5,355,682,788	Harga jual - 60 juta x 5 %
6	PPH	271,773,563	239,160,735	153,461,472	2,994,341,394	Pajak yang harus dibayar developer
C. Aliran Kas Masuk		1,654,161,252	1,567,861,175	1,324,387,175	81,918,574,147	Total Pengeluaran
1	Total Pendapatan Hasil Penjualan	11,369,491,649	10,008,752,895	6,424,383,834	143,129,354,733	Hasil Penjualan Ruko dan BPHTB dari Pembeli Ruko
2	Total Pendapatan Bersih	9,715,330,397	8,440,891,720	5,099,996,659	61,210,780,586	Total Pendapatan Hasil Penjualan – Total Pengeluaran

Pada tahap analisis, penulis mengasumsikan pembangunan bertahap untuk meminimalis kebutuhan dana yang akan dipakai di tahun pertama dimulainya proyek. Pembangunan tersebut dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu di tahun 2019 dan 2020.

Dengan adanya pembangunan bertahap, maka di tahun pertama pihak developer hanya membangun 49 unit ruko dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 4.31 Biaya Langsung Pembangunan Tahap I Tahun 2019

Type	Tahun 2019	Total Biaya (Rp)
Ruko 1 Lantai (4,5m x 8 m)	20	1,612,799,999.92
Ruko 2 Lantai (4,5m x 8 m)	21	2,460,003,840.00
Ruko 3 Lantai (4,5m x 15 m)	8	3,386,880,000
Total Biaya		7,459,683,840

Rincian pengeluaran biaya di tahap pertama pembangunan di tahun 2019 adalah sebagai berikut :

Tabel 4.32 Total Biaya Pengeluaran Pembangunan Tahap I Tahun 2019

No	Type	Total Biaya (Rp) (2019)
1	Biaya Langsung	
A	Biaya Konstruksi	7,459,683,840
B	Biaya Desain Bangunan	32,000,000
C	Biaya Izin – Izin (Fatwa,IMB)	123,000,000
D	Biaya Pembelian Lahan	10,000,000,000
2	Biaya Tidak Langsung	812,400,000
Total Biaya		18,427,083,840

Dengan menghitung kebutuhan di tahap pertama adalah Rp18,427,083,840 maka pinjaman modal di tahun pertama dengan Bunga bank 7,25% dan

menggunakan konsep bunga sederhana (*bunga flat*) maka pinjaman dana sebesar Rp18,000,000,000 dapat dikembalikan dalam jangka waktu 3 tahun.

Ditahun 2020 developer melanjutkan pembangunan tahap 2. Sisa ruko yang belum terbangun adalah 162 unit ruko. Dengan mengasumsikan tingginya tingkat pembelian ruko maka diperoleh keuntungan dari hasil penjualan unit ruko di tahun 2020. Hasil penjualan tersebut kemudian digunakan untuk modal pembangunan tahap kedua.

4.6 Analisis Kelayakan

Dalam melakukan analisis untuk proyek pembangunan ruko raflesia, setelah mendapatkan data – data yang diperlukan maka tahap selanjutnya adalah tahap perhitungan menggunakan metode payback period dan net present value.

Tahap perhitungan dengan metode tersebut adalah :

1. Payback Period (Masa Pengembalian Modal)

Untuk menghitung *payback period*, diperlukan data sebagai berikut :

a. Diketahui

$$n = 3$$

$$a = \text{Rp } 18,000,000,000$$

$$b = \text{Rp } 6,565,644,120$$

$$c = \text{Rp } 21,371,102,109$$

b. Penyelesaian

$$\begin{aligned} \text{PaybackPeriod} &= 3 + \frac{\text{Rp}18,000,000,000 - \text{Rp } 6,565,644,120}{\text{Rp } 21,371,102,109 - \text{Rp } 6,565,644,120} \times 1 \\ &= 3.8 \text{ (Tahun)} \end{aligned}$$

c. Kesimpulan

Dari hasil perhitungan *Payback Period*, Maka diperoleh masa pengembalian modal adalah 3 tahun. Hasil tersebut menunjukkan bahwa masa pengembalian modal lebih cepat dari yang direncanakan. Maka proyek Ruko Raflesia dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

2. Net Present Value

Net present value merupakan nilai bersih sekarang atau metode yang digunakan untuk menghitung seluruh uang yang masuk dan seluruh uang yang keluar dari proyek raflesia 211 unit. Nilai yang didapatkan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Diketahui :

Total PV Aliran Kas Bersih = Rp 143,129,354,733

Total PV investasi = Rp 81,918,574,147

b. Penyelesaian

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

$$= \text{Rp } 143,129,354,733 - \text{Rp } 81,918,574,147$$

$$= \text{Rp } 61,210,780,586$$

c. Kesimpulan

Dari hasil perhitungan analisis menggunakan metode *Net Present Value* adalah Rp 61,210,780,586. Hasil dari perhitungan NPV bernilai positif, maka proyek dinyatakan layak untuk dijalankan.