

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Pada penelitian terdahulu ini merupakan acuan penulis dalam melakukan penelitian, sehingga penulis dapat memperkaya teori untuk dijadikan bekal dalam mengkaji penelitian yang di lakukan. Adapun rekapan penelitian terdahulu adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1 Rekapan Penelitian Terdahulu

No	Tahun	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
1	2015	Made Adhi Krisnawan	Analisa Kebutuhan Modal Kerja Pada Pembangunan Proyek Perumahan.	Dari hasil perhitungan dengan menggunakan metode NPV, BCR, IRR menunjukkan hasil yang baik sehingga investasi ini layak untuk dijalankan, dan dilihat dari penelitian ini proyek pembangunan ini membutuhkan modal kerja sebesar Rp.16.294.480.775,57,-.
2	2016	Ahliwan	Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi Kasus Lahan Di Jalan Sentarum Pontianak.	Pada studi kelayakan pembangunan ruko tersebut dibutuhkan modal investasi sebesar Rp.7.792.367.000, dimana Rp.3.091.500.000 merupakan saham dari pemilik tanah dan sisanya. Rp.4.700.867.000 merupakan modal dari para investor. Berdasarkan hasil analisa dengan menggunakan metode IRR dan BCR menunjukkan bahwa proyek tersebut layak untuk dijalankan.

No	Tahun	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
3	2018	Mariga Yuda	Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan dan Ruko “Amarta Residence” Ditinjau Dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar.	Dari hasil analisa dengan menggunakan metode NPV, IRR, BCR, PP, ROI, BEP menunjukan hasil anlisa proyek tersebut layak untuk dijalankan, Keuntungan dari hasil investasi yang didapatkan sebesar Rp.2.255.540.375,-.
4	2010	Michael Osborne	J. A Resolution To The NPV-IRR Debate.	Dari hasil analisa menyatakan bahwa alasan penggunaan metode IRR lebih digunakan karena metode ini lebih gampang untuk para investor dalam melakukan perbandingan. Banyak perusahaan besar dan Bank lebih sering menggunakan metode ini, akan tetapi perbandingan penggunaan beberapa metode ini masih sering dibahas sampai dengan saat ini terkait dengan tingkatan urutan metode tersebut sehingga dalam penelitiannya menggunakan kedua metode yaitu NPV dan IRR.

No	Tahun	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
5	2013	Ni Putu Yunisa Putri	Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko Aurelia Dari Aspek Keuangan Pada PT. Bahtera Mitra Sejahtera Samarinda	Hasil analisa yang menggunakan metode <i>Payback Period</i> (PP), <i>Profitability Index</i> (PI), dan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) dari kesimpulan aspek keuangan yang dimiliki oleh PT. Bahtera Mitra Sejahtera Samarinda dinyatakan layak.

2.2 Investasi

Ni Putu Yunisa Putri (2013), dalam penelitiannya menyatakan bahwa Investasi merupakan sebuah keputusan yang akan diambil oleh seseorang dengan tingkatan resiko dalam mengalokasikan sumber dana yang ada bisa berupa sejumlah uang yang dimilikinya dengan mempunyai tujuan mendapatkan keuntungan atau meningkatkan nilai dari sumber dana tersebut pada kemudian harinya.

Dengan kata lain investasi merupakan sebuah usaha untuk penanaman modal sebuah proyek yang nantinya akan dijalankan. Proyek yang akan dibangun tersebut berasal dari ide atau pemikiran yang dikembangkan serta ditinjau juga dari kebutuhan pasar. Suatu investasi bertujuan untuk memperoleh keuntungan di waktu yang akan datang dengan jumlah yang sudah diperkirakan atau yang sudah direncanakan.

Menurut Ni Putu Yunisa Putri (2013), mengartikan modal adalah segala sesuatu yang dimiliki baik itu uang ataupun selain uang dapat berupa benda, baik benda yang berwujud ataupun yang tidak berwujud, seperti tanah atau bangunan di atasnya, peralatan penunjang kegiatan usaha atau lain sebagainya.

Kemudian investor atau penanam modal akan melakukan studi kelayakan untuk proyek tersebut untuk menentukan proyek tersebut dinyatakan layak atau tidaknya untuk di lanjutkan dan diberi pembiayaan.

2.3 **Bisnis Properti**

Bisnis properti menurut Rony Wahyu Hidayat (2018) adalah salah satu jenis usaha yang berkaitan baik itu secara langsung atau tidak langsung untuk kepentingan masyarakat luas.

Masyarakat sangat membutuhkan sebuah properti, khususnya untuk kepentingan tempat tinggal guna memenuhi kebutuhan dasar mereka, selain itu tugas pemerintah juga mempunyai kepentingan untuk memajukan bisnis ini dikarenakan dapat membantu dalam hal penyediaan tempat tinggal, membuka lapangan pekerjaan, menghidupkan sektor riil, dan memperbanyak pemasukan Negara, dalam hal ini adalah pajak.

Suatu bisnis properti juga memiliki keuntungan yang berkali lipat dikarenakan tidak hanya berguna bagi konsumen, *developer*, maupun kontraktor saja, tetapi juga bisa berguna dalam proses mengerakkan berbagai sektor lainnya, seperti industri bahan bangunan, industri peralatan berat, jasa asuransi, jasa perbankan, jasa konsultan, jasa tenaga kerja, dan lain sebagainya.

2.4 **Properti**

Pada dasarnya properti menurut Ahliwan, dkk (2017) merupakan suatu tanah yang ada bangunan di atasnya. Ada juga yang mengartikan properti sebagai suatu hak untuk memiliki / menggunakan sebidang tanah dan menggunakan apa saja yang ada di atas tanah tersebut. Pada masyarakat umum, sebutan properti lebih dikenal dengan pengertian suatu hunian seperti apartemen, ruko, dan rumah.

Di Kota Batam, jenis properti yang paling diminati adalah perumahan dan ruko. Adapun properti dibagi menjadi beberapa macam yang dilihat dari segi manfaat dan tujuannya berdasarkan buku pintar Investasi Properti (2018).

2.4.1 **Residensial atau Hunian**

Pengertian dari *residensial* atau hunian adalah bangunan yang memiliki fungsi untuk dijadikan tempat tinggal seperti Perumahan, Rumah susun, aperaturen, villa dan lain sebagainya.

2.4.2 **Komersial atau Tempat Usaha**

Merupakan bangunan yang dibuat dengan tujuan untuk berbisnis dalam hal ini merupakan tempat usaha adapun yang termasuk dalam komersil atau

tempat usaha yaitu pusat perbelanjaan, perkantoran, ruko (rumah toko), rumah sakit, hotel, dan lain sebagainya.

2.4.3 Industri

Bangunan industri ini merupakan bangunan yang bertujuan untuk proses perakitan, manufaktur, ataupun pabrik. Dalam hal ini bangunan biasanya akan dibangun untuk keperluan masing-masing pekerjaan dan ada juga yang membangun dengan sistem kompleks yaitu kawasan industri.

2.4.4 Properti Untuk Tujuan Khusus

Maksud dari tujuan khusus ini adalah properti yang nantinya akan digunakan untuk keperluan memenuhi kebutuhan dimasyarakat yang bersifat khusus, seperti bandara udara, tempat ibadah, tempat hiburan dan lain sebagainya.

2.5 Studi Kelayakan

Analisis studi kelayakan proyek merupakan sebuah studi yang berfungsi untuk menganalisa mengenai dapat atau tidaknya sebuah proyek berjalan sesuai rencana dan memberikan keuntungan kepada investor, pengembang ataupun masyarakat, pada studi kelayakan proyek ini merupakan tahap yang paling awal untuk para investor ataupun penanam modal yang akan menjalankan bisnisnya.

Pada tahap analisis studi kelayakan ini mempunyai peran penting terkait pencegahan kerugian terhadap proyek yang akan dijalankan, sehingga dapat memberikan gambaran kasar mengenai keuangan perusahaan kedepannya berupa estimasi biaya yang akan dikeluarkan dalam bisnis tersebut.

2.6 Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Menurut Bachtiar Hasan, dkk (2017) terdapat beberapa aspek dalam proses studi kelayakan proyek berlangsung, antara lain:

1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Pada aspek ini membutuhkan sebuah analisa mengenai tingkat kebutuhan yang ada dipasar dengan melihat kondisi lingkungan sekitar. Apabila permintaan pasar serta kebutuhan masyarakat semakin tinggi, maka dapat dipastikan peluang keberhasilan suatu bisnis yang akan dilaksanakan semakin besar. Serta perlu diketahui tingkatan minat dan kebutuhan masyarakat khususnya dalam bidang

properti sehingga dapat mempermudah rencana suatu pemasaran dan penjualan sebuah properti yang akan dibangun.

2. Aspek Keuangan dan Ekonomi

Aspek keuangan dan ekonomi merupakan aspek yang menganalisa serta mempelajari tentang suatu aliran dana atau keuangan kedepannya dimana proyek yang akan dijalankan tersebut dapat memberikan keuntungan atau tidak. Beberapa metode perlu digunakan untuk analisis rincian keuangan terhadap keluar masuknya aliran dana dan perlu di analisa dengan rinci serta akurat. Maka keuangan yang terdapat pada proyek tersebut lebih jelas dan transparan sehingga dapat dilihat keuntungan yang didapatkan. Adapun beberapa indikator yang nantinya akan digunakan penulis dalam hal ini adalah *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), dan *Net Present Value* (NPV).

3. Aspek Teknis dan Manajemen

Dalam menganalisis suatu kelayakan proyek, sangat dibutuhkan aspek teknis dan manajemen dikarenakan dalam aspek ini memiliki peran yang sangat penting. Dalam aspek ini menyangkut beberapa hal yang sifatnya berupa suatu rekayasa antara lain perencanaan teknis suatu proyek seperti kondisi lokasi proyek, desain proyek, metode pekerjaan, material yang tepat, peralatan pekerjaan dan teknologi, tenaga kerja dan tenaga ahli yang akan digunakan apakah dapat tersedia sesuai dengan kadar standarisasi yang telah di tentukan. Selain itu aspek ini harus mempunyai sistem manajemen yang baik khususnya dalam hal mengontrol, mengendalikan, melaksanakan, dan juga merencanakan. Pada dasarnya manajemen suatu proyek selalu mempunyai sebuah kelompok ataupun struktur organisasi yang terdiri dari beberapa divisi yang selalu berkomunikasi serta bekerja sama dalam hal menyelesaikan suatu pekerjaan. Dengan terdapatnya sistem manajemen yang baik serta struktur organisasi yang tepat maka dapat mengurangi kegagalan sebuah proyek.

4. Aspek Lingkungan

Pada aspek ini lebih menganalisa tentang lingkungan sekitar proyek yang akan dijadikan pembangunan, mulai dari tingkat polusi udara, tingkat kebersihan

air, tingkat kebersihan lingkungan sekitar, iklim, dan lain sebagainya. Pada aspek ini mempunyai peran dalam berlangsungnya kegiatan.

5. Aspek Sosial

Aspek ini lebih menekankan pengaruh berlangsungnya proyek terhadap masyarakat sekitar, misalnya ganti rugi lahan yang telah dijadikan rumah liar atau lain sebagainya serta berpengaruh kepada adat-adat daerah setempat. Hal ini tentunya dapat berpengaruh kepada berlangsungnya pekerjaan proyek.

2.7 Metode – Metode Analisis Studi Kelayakan Proyek

Pada susunan skripsi ini, penulis menggunakan empat indikator yaitu *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR). Menurut Michael J. Osborne (2018) alasan penggunaan metode IRR dan PI dikarenakan kedua metode ini lebih mudah untuk para investor dalam melakukan perbandingan. Banyak perusahaan besar dan Bank lebih sering menggunakan metode ini, akan tetapi perbandingan penggunaan beberapa metode ini masih sering dibahas sampai dengan saat ini terkait dengan tingkatan urutan metode tersebut.

Adapun keempat indikator yang akan penulis bahas yaitu:

1. *Profitability Index* (PI)

Menurut Mithaaryana (2017), *profitability index* adalah sebuah metode perhitungan untuk menilai tingkat kelayakan sebuah proyek dengan cara membandingkan antara jumlah *present value* nilai arus kas dengan nilai investasi dari proyek.

Dengan menggunakan rumus :

$$PI = \frac{\text{Arus Kas masuk}}{\text{Arus Kas Keluar}} \quad (1)$$

Berdasarkan PI kelayakan investasi memiliki standar analisa, yaitu:

- a. Jika nilai $PI > 1$ maka investasi tersebut dapat dijalankan.
- b. Jika nilai $PI < 1$ investasi tersebut tidak layak untuk dijalankan.

Pada metode ini terdapat beberapa kelebihan antara lain :

- a. Memberikan presentasi arus kas kedepan dengan modal awal.
- b. Sudah mempertimbangkan biaya modal yang harus dikeluarkan.
- c. Mempertimbangkan nilai waktu daripada uang.

d. Mempertimbangkan semua arus kas.

2. **Internal Rate of Return (IRR)**

Menurut Made Adhi Krisnawan, I Putu Dharma Warsika, Mayun Nadiasa (2015), tingkat kelayakan proyek juga dapat di nilai dari seberapa besar nilai pada pengembalian proyek terhadap tingkat investasi yang akan berikan. IRR adalah tingkatan *discount rate* (DR) yang menghasilkan NPV sama dengan nol. Adapun besaran satuan yang dihasilkan dari hasil perhitungan ini yaitu dalam bentuk persentase (%). Suatu proyek dinyatakan telah layak apabila angka presentase IRR-nya lebih besar dari angka *minimum attractive rate of return* (MARR). Pada dasarnya dalam menghitung tingkat IRR dilakukan dengan menggunakan metode interpolasi di antara tingkat *discount rate* yang lebih rendah dengan tingkatan *discount rate* yang lebih tinggi. Adapun rumus yang didapatkan dari metode interpolasi pada IRR ini adalah sebagai berikut:

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

Keterangan :

IRR = *Internal Rate of Return*

i_1 = Tingkatan bunga ke- 1

i_2 = Tingkatan bunga ke- 2

NPV_1 = NPV ke- 1

NPV_2 = NPV ke- 2

Adapun beberapa kelebihan dari metode ini yaitu:

- a. Tidak mempengaruhi aliran kas selama priode proyek.
- b. Memperhitug nilai waktu daripada uang.
- c. Lebih mengutamakan aliran kas awal dari pada aliran kas belakang.
- d. Lebih banyak dikenal dan digunakan masyarakat.

3. **Payback Period (PP)**

Menurut Bangkit Setyawan (2015), *payback period* adalah jangka waktu pengembalian modal yang telah dikeluarkan atau di investasikan ke sebuah proyek dengan cara menghitung keuntungan yang di dapatkan dan di kurangkan dengan modal atau investasi awal.

$$PP = \text{Nilai Investasi} - \text{Arus Kas Masuk.} \quad (3)$$

Dalam proses menghitung jangka waktu *payback period* dibutuhkan pengurangan nilai investasi terhadap pendapatan hingga nilai investasinya habis atau bernilai positif. Dalam tahap analisa ini menyimpulkan bahwa semakin pendek jangka waktu pengembalian modal atau investasi maka akan semakin kecil tingkat resikonya demikian sebaliknya, jika semakin lama jangka waktu pengembalian maka semakin besar juga resiko yang akan diterima.

Adapun beberapa kelebihan yang ada pada metode ini yaitu:

- a. Model yang sederhana sehingga mudah untuk dikerjakan.
- b. Sebagai alat pertimbangan resiko untuk masa pengembalian.
- c. Dapat digunakan untuk menilai dua proyek yang mempunyai tingkat IRR yang sama.

4. *Net Present Value* (NPV)

Merupakan perbedaan dari nilai arus kas yang masuk dengan nilai arus kas yang keluar pada sebuah proyeksi periode. Dalam hal ini menyatakan bahwa jika NPV (*Net Present Value*) bernilai positif maka pendapatan yang didapatkan pada sebuah proyek melebihi nilai investasi atau nilai modal yang telah dikeluarkan dalam hal ini proyek tersebut dapat dinyatakan layak dan mendapatkan keuntungan. Adapun rumus yang didapat yaitu sebagai berikut:

$$NPV = \left(\frac{NCF_t}{(1+i)^t} \right) \quad (4)$$

Keterangan :

NPV = *Net Present Value*.

NCF_t = *Net Cash Flow* (pendapatan bersih).

i = *Discounted Rate*.

t = Waktu (Tahun).

pada NPV terdapat beberapa kelebihan antara lain:

- a. Tidak mempengaruhi aliran kas selama periode proyek.
- b. Memperlihatkan nilai waktu daripada uang.
- c. Lebih mengutamakan aliran kas awal