BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer untuk tempat orang berdiam (tinggal). Dalam berbagai kasus tempat tinggal tidak hanya rumah permanen namun ada juga tempat tinggal yang sifatnya sementara seperti kost, guest house, apartemen. Tempat tinggal ini digunakan untuk sementara jika keperluanya tidak terlalu lama di suatu wilayah yang jaraknya lumayan jauh dari tempat tinggal permanennya, sehingga jika keperluannya sudah selesai mereka bisa meninggalkan tempat tinggal sementara tersebut.

Kost merupakan salah satu persewaan kamar yang sangat umum di Indonesia. Sebagian besar kost memiliki bangunan induk yang sengaja di bangun untuk sebuah kost. Namun, ada juga kost yang tinggal bersama dengan pemiliknya sehingga penyewa akan tinggal bersama dengan keluarga pemiliknya. Menyewa kost sama dengan menyewa kamar saja, namun seiring berjalannya waktu kost mulai menyediakan kamar mandi dalam dan mini dapur. Adapun kost yang memiliki fasilitas penunjang lainnya seperti wifi, tv, lemari, ac dan lainnya.

Kost adalah salah satu dari sekian banyak pilihan untuk berinvestasi. Pembangunan rumah kost dapat menjanjikan keuntungan besar, maka dari itu banyak investor yang ikut menanamkan modal dalam bisnis ini. Investasi pada bidang usaha kost-kostan ini sangat menjanjikan namun juga memiliki tingkat resiko, dengan berbagai jenis bentuk bangunan perumahan antara lain lantai 1 dan lantai 2. Hal itu dikarenakan modal yang besar dan penentuan jenis bangunan kost. Aspek ini merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan. Aspek ini sama pentingnya dengan aspek lainnya, bahkan ada beberapa pengusaha menganggap justru aspek inilah yang paling utama untuk dianalisis karena dari aspek ini tergambar jelas hal-hal yang berkaitan dengan keuntungan perusahaan, sehingga merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya (Kasmir dan Jakfar, 2009).

UNMAS DENPASAR

Pada penelitian ini penulis bermaksud menganalisis perbandingan investasi pembangunan kost lantai 1 dengan kost lantai 2 dengan jumlah kamar yang sama. Perbandingan investasi ditinjau dari aspek finansial dengan menggunakan kriteria investasi seperti NPV *(Net Present Velue),* IRR *(Internal Rate of Return),* Net B/C *(Net Benefit Cost Ratio),* dan PBP *(Pay Back Period).*

Kelayakan finansial dalam pembangunan suatu proyek kost-kostan tentunya merupakan harapan bagi para investor yang menanamkan modal atau dananya untuk kegiatan investasi tersebut, maka berdasarkan uraian di atas penulis akan mengkaji pembangunan kost-kostan pada skripsi ini untuk mendapatkan gambaran mengenai tingkat *return* dan resiko dari kegiatan pengembangan tersebut karena dalam pengembangan tersebut akan banyak memerlukan dana investasi untuk mewujudkannya, sehingga untuk mengetahui apakah investasi tersebut dipandang layak untuk dilakukan atau tidak.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah kelayakan investasi pada proyek pembangunan kost lantai 1 dan kost lantai 2 ditinjau dari aspek finansial?
2. Berdasarkan hasil analisis kelayakan secara finansial, bagaimana perbandingan kelayakan investasi antara kost lantai 1 dan kost lantai 2?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan proyek dan perbandingan antara pembangunan kost lantai 1 dan kost lantai 2 apabila ditinjau dari aspek finansial dan bagian-bagian dari aspek finansial yang ingin dikaji adalah sebagai berikut :

UNMAS DENPASAR

1. Untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu proyek untuk dilaksanakan dengan cara mencari dan mengetahui nilai – nilai dari kriteria penilaian investasi.
2. Untuk mengetahui perbandingan persentase keuntungan kost lantai 1 dengan kost lantai 2.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, maka manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Dari hasil yang diperoleh dari laporan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan teknik sipil khususnya dalam ilmu manajemen investasi.
2. Sebagai bahan masukan bagi para investor atau pengusaha dalam usahanya menanamkan modal pada proyek – proyek tertentu, agar dapat menganalisis resiko investasi yang akan mereka lakukan di bandingkan dengan kemampuan proyek untuk menghasilkan keuntungan.

1.5 Batasan Masalah

Dalam penulisan ini permasalahan dibatasi sebagai berikut :

1. Studi ini berupa Studi Perencanaan (bukan studi kasus).
2. Luas dan fasilitas kamar untuk lantai 1 dan lantai 2 direncanakan sama.
3. Tingkat ekupansi kamar kost di anggap terisi 90 %. (dalam kondisi stabil).
4. Terdiri dari 2 jenis bangunan (lantai 1 dengan lantai 2) dengan jumlah kamar yang sama.
5. Perhitungan nilai bangunan digunakan dengan sistem *unit price*.
6. Spesifikasi teknis yang digunakan pada kost lantai 1 dan kost lantai 2 sama.
7. Tingkat suku bunga yang digunakan pada proyek pembangunan kost ini adalah 15% per tahun (1,25% perbulan). Dari Kredit RC Bank Mandiri.
8. Umur rencana investasi yaitu 30 tahun.

UNMAS DENPASAR

9. Harga barang dan jasa yang digunakan pada proyek Pembangunan kost tidak diperhitungkan faktor inflasi.
10. Nilai inflasi di biaya operasional sebesar 2.2 % pertahun . Dan nilai inflasi biaya pemeliharaan bangunan sebesar 10% per tahun.
11. Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
12. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan kriteria investasi yaitu NPV, Net B/C, IRR, *Pay back Period* (PBP), dan Analisis Sensitivitas

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini disusun dengan sitematis dengan harapan untuk mempermudah pemahaman dan mengetahui maksud dan isi dari penelitian ini. Penelitian ini disusun dalam bentuk bab yang semuanya terdiri dari 5 bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan titik awal dari penelitian yang berisi penjelasan secara garis besar dari keseluruhan sekripsi, yang meliputi: Latar belakang permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Batasan Masalah, Kerangka Analisa dan Sistematika Penulisan.

UNMAS DENPASAR

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Mengatur kajian teoritik yang tertuang dalam literatur-literatur, buku, maupun undang-undang yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

BAB III METODELOGI PENELITIAN

Bagian ini berisi tentang persiapan dan langkah kerja penelitian, lokasi penelitian, sumber dan jenis data, bagan alir penelitian kerangka pikir dan kerangka analisa, dan menganalisis data – data yang telah diperoleh

BAB IV Hasil Dan Pembahasan

Pada bagian ini berisi tentang analisis terhadap masalah yang sedang diteliti, yaitu berupa perhitungan dan informasi.

BAB V Simpulan dan Saran

Pada bagian ini berisi simpulan dan saran yang akan berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti berdasarkan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya.

UNMAS DENPASAR

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek

2.1.1 Pengertian Proyek

Proyek adalah suatu kegiatan yang hanya dilaksanakan satu kali dan pada umumnya berlangsung dalam jangka waktu yang pendek dengan kata lain kegiatan proyek dapat diartikan sebagai satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan lokasi tertentu. Kegiatan tersebut dapat berupa membangun pabrik,membuat produk baru atau melakukan penelitian dan pengembangan. Proyek adalah usaha dengan tujuan tertentu dengan waktu dan sumber daya terbatas (Imam Soeharto,1997)

2.1.2 Karakteristik Proyek

Dari pengertian di atas terlihat bahwa ciri pokok proyek adalah jumlah biaya, mutu dalam proses mencapai tujuan telah ditentukan. Mempunyai awal kegiatan dan akhir kegiatan yang telah ditentukan. Rangkaian kegiatan hanya dilakukan sekali, tidak berulang - ulang. Intensitas dan Jenis kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

2.1.3 Manajemen Proyek

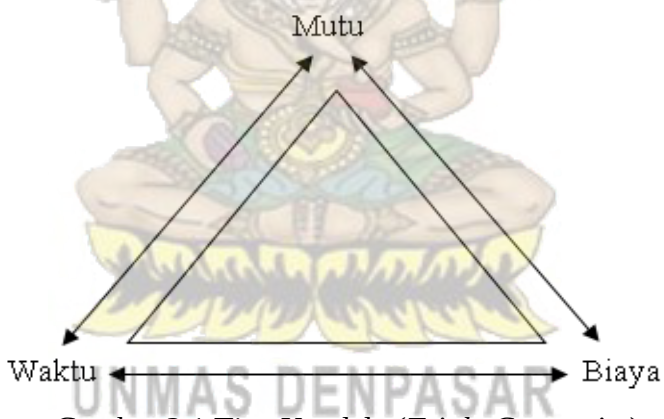
Merupakan sebuah disiplin keilmuan dalam hal perencanaan, pengorganisasian, pengelolaan (menjalankan serta pengendalian), untuk dapat mencapai tujuan-tujuan proyek.

Dikutip dari https://id.wikipedia.org/wiki/Manajemen_proyek Manajemen adalah suatu ilmu pengetahuan tentang seni memimpin organisasi yang terdiri atas kegiatan pelaksanaan, perencanaan dan pengendalian terhadap sumber daya yang terbatas dalam usaha mencapai tujuan dan sasaran yang efisien dan efektif. Tujuan dari manajemen adalah untuk mendapatkan metode yang paling baik agar dengan sumber daya yang terbatas di peroleh hasil yang maksimal dalam hal ketetapan ,kecepatan dan keselamatan kerja secara benar (Husen,2009).

UNMAS DENPASAR

2.1.4 Sasaran Proyek dan Tiga Kendala (*Triple Constraint*)

Setiap proyek memiliki tujuan khusus, misalnya pelataran parkir atau gedung parkir. Didalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan yaitu besar biaya yang dialokasikan, jadwal kegiatan dan mutu yang harus dipenuhi. Ketiga pengertian diatas dapat disebut tiga kendala (*Triple Constraint*). Seperti diperlihatkan oleh gambar dibawah ini merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sebagai sasaran proyek. ketiga batasan tersebut bersifat Tarik - menarik. Artinya, jika ingin meningkatkan kinerja proyek yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus di kerjakan sesuai mutu,yang selanjutnya berakibat pada naiknya biaya melebihi anggaran.Sebaliknya bila ingin menekan biaya,maka biasanya berkompromi dengan jadwal atau mutu (Imam Soeharto et al ., 1997)



UNMAS DENPASAR

Gambar 2.1 Tiga Kendala (*Triple Constraint*)
Sumber : Imam Soeharto et al ., 1997

2.2 Biaya Proyek

2.2.1 Pengertian Biaya Proyek

Pada setiap kegiatan konstruksi, membutuhkan sumber daya yang sesuai dengan proyek yang dilaksanakan, yang mana kita tahu bahwa setiap sumber daya membutuhkan biaya. Rencana anggaran biaya atau yang lebih sering disebut RAB, adalah sebuah perkiraan nilai dari sebuah proyek yang bersifat estimasi dan tidak akan sama dengan proyek lain dengan waktu yang berbeda pula. Menurut Ervianto (2002), terdapat beberapa faktor yang mepengaruhi dalam pembuatan rencana anggaran biaya, antara lain:

1. Produktivitas tenaga pekerja
2. Ketersediaan bahan
3. Kondisi cuaca tempat dilaksanakannya proyek
4. Jenis kontrak proyek
5. Permasalahan pada kualitas yang ingin dicapai
6. Sistem pengendalian
7. Kemampuan manajemen

Anggaran biaya merupakan harga dari bangunan yang dihitung dengan teliti, cermat dan memenuhi syarat. Anggaran biaya pada bangunan yang sama akan berbeda-beda di masing-masing daerah, disebabkan karena perbedaan harga bahan dan upah tenaga kerja. Biaya (anggaran) adalah jumlah dari masing-masing hasil perkiraan volume dengan harga satuan pekerjaan yang bersangkutan. Secara umum dapat disimpulkan sebagai berikut :

RAB = Σ Volume x Harga Satuan Pekerjaan.....(2.1)

2.2.2 Komponen Biaya Langsung (*Direct Cost)*

Biaya langsung mengacu pada biaya yang berkaitan dengan memproduksi barang dan dapat dilacak kembali ke objek tertentu. Biasanya, biaya langsung berada di bawah kendali perusahaan proyek kontruksi untuk setiap unit produksi. Biaya langsung *(direct cost)* adalah biaya yang dapat dibebankan secara langsung kepada objek biaya atau proyek. Biasanya biaya ini untuk membayar karyawan yang menghasilkan suatu produk, dan mencakup bahan material yang diperlukan untuk memproduksi barang tertentu. Dalam konteks tertentu, biaya langsung mencakup manfaat dan program karyawan, peralatan, perjalanan, dan layanan konsultan. Berikut penjelasan mengenai beberapa jenis biaya langsung.

1. Biaya Material

   Biaya material yaitu biaya yang mencakup pembelian bahan dan material yang dihitung dengan analisis harga satuan. Hal yang harus diperhitungkan dalam biaya material yaitu bahan sisa, harga terbaik, dan cara pembayaran ke *supplier*.

2. Biaya Upah Buruh

Biaya upah buruh yaitu pembayaran upah pekerja yang diperhitungkan terhadap satuan item dan biasanya sudah memiliki standar harga satuannya. Dalam memperhitungkan biaya upah buruh perlu diperhatikan hal seperti perbedaan antara harian atau borongan, kapasitas kerja, asal dari mana buruh datang, serta mempertimbangkan undang-undang buruh yang berlaku.

3. Biaya Peralatan

Biaya peralatan atau *equipment* adalah biaya terhadap peralatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Untuk menghitung biaya ini perlu diperhatikan beberapa hal seperti; ongkos keluar masuk gudang, ongkos buruh pengoperasi, dan biaya operasi jika peralatan merupakan barang sewaan, reparasi, pemeliharaan, dan ongkos mobilisasi jika peralatan bukan barang disewa.

2.2.3 Komponen Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost)*

Biasanya biaya langsung mudah ditetapkan, namun biaya tidak langsung seringkali jauh lebih mudah. Biaya tidak langsung *(indirect cost)* adalah biaya yang tidak dapat dihubungkan dan dibebankan secara langsung dengan unit yang diproduksi. Umumnya, biaya tidak langsung mencakup listrik dan utilitas, distribusi dan penjualan, pemeliharaan gedung, dan biaya lainnya yang berkaitan dengan kantor. Hal tersebut membuat biaya tidak langsung dianggap sebagai biaya bisnis. Berikut penjelasan beberapa jenis biaya tidak langsung.

1. Biaya Tak Terduga

Biaya tak terduga adalah biaya yang disiapkan untuk kejadian yang mungkin akan terjadi atau mungkin tidak terjadi. Misalnya seperti, jika terjadi banjir di lokasi proyek, tentu akan ada biaya khusus untuk mengatasinya. Biaya tak terduga biasanya diperkirakan antara 0,5 hingga 5% dari biaya total proyek. Di bawah ini adalah hal-hal yang termasuk dalam biaya tak terduga.

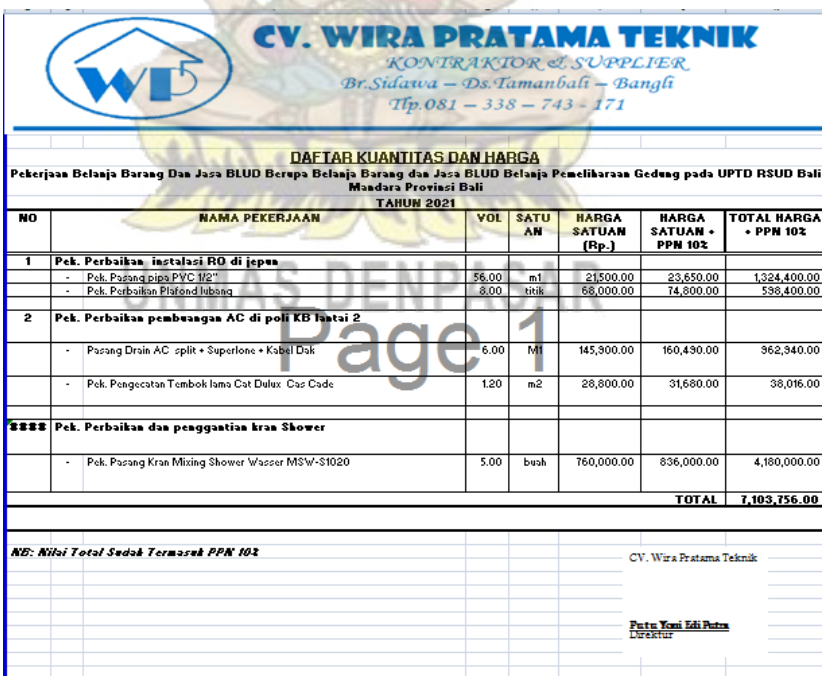
UNMAS DENPASAR

2. Biaya *Overhead* yaitu biaya tambahan yang tidak terkait langsung dengan proses berjalannya proyek namun tetap harus dimasukkan dalam anggaran agar proyek berjalan dengan baik.
3. Profit / Keuntungan

   Semua hasil yang didapat dari pelaksanaan sebuah proyek. Keuntungan ini tidak sama dengan gaji karena dalam keuntungan terkandung usaha.

2.2.4 Rencana Anggaran Biaya

Rencana Anggaran Biaya (RAB) merupakan suatu upaya perhitungan biaya yang dilakukan sebelum dilakukannya pekerjaan proyek konstruksi. Dengan melakukan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) maka pemilik atau pihak yang bertanggung jawab terhadap proyek tersebut bisa mengetahui perkiraan total biaya pengerjaan proyek yang diperlukan dari mulai hingga selesainya proyek tersebut



CV. WIRA PRATAMA TEKNIK
KONTRAKTOR & SUPPLIER
Br.Sidawa – Ds.Tamanbali – Bangli
Tlp.081 – 338 – 743 - 171

DAFTAR KUANTITAS DAN HARGA
Pekerjaan Belanja Barang Dan Jasa BLUD Berupa Belanja Barang dan Jasa BLUD Belanja Pemeliharaan Gedung pada UPTD RSUD Bali Mandara Provinsi Bali
TAHUN 2021

NO	NAMA PEKERJAAN	VOL	SATUAN	HARGA SATUAN (Rp.)	HARGA SATUAN + PPN 10%	TOTAL HARGA + PPN 10%
1	**Pek. Perbaikan instalasi RO di jepun**					
	- Pek. Pasang pipa PVC 1/2"	56.00	m1	21,500.00	23,650.00	1,324,400.00
	- Pek. Perbaikan Plafond lubang	8.00	titik	68,000.00	74,800.00	598,400.00
2	**Pek. Perbaikan pembuangan AC di poli KB lantai 2**					
	- Pasang Drain AC split + Superlone + Kabel Dak	6.00	M1	145,900.00	160,490.00	962,940.00
	- Pek. Pengecatan Tembok lama Cat Dulux Cas Cade	1.20	m2	28,800.00	31,680.00	38,016.00
3333	**Pek. Perbaikan dan penggantian kran Shower**					
	- Pek. Pasang Kran Mixing Shower Wasser MSW-S1020	5.00	buah	760,000.00	836,000.00	4,180,000.00
					TOTAL	7,103,756.00

NB: Nilai Total Sudah Termasuk PPN 10%

CV. Wira Pratama Teknik

Putu Yoni Edi Putra
Direktur

Gambar 2.2 Contoh RAB
Sumber : Dokumen Pribadi. 2021

2.3 Pengertian Investasi

2.3.1 Pengertian Investasi

Pengertian investasi tersebut menunjukkan bahwa tujuan investası adalah meningkatkan kesejahteraan investor, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang (Dhuwita, 2003). Memurut William F.S. investasi adalah mengorbankan dollar sekarang untuk dollar di masa yang akan datang. Dan pengertian ini terkandung 2 atribut penting didalam investasi, yaitu adanya resiko dan tenggang waktu. Mengorbankan uang artinya menanamkan sejumlah dana atau uang dalam suatu usaha sekarang atau saat investasi dimulai. Dan mengharapkan pengembalian investasi dengan tingkat keuntungan yang diharapkan di dalam waktu tertentu.

Pengorbanan sekarang mengandung suatu kepastian bahwa uang yang digunakan untuk investasi adalah sudah pasti dikeluarkan. Sedangkan hasil di masa yang akan datang bersifat tidak pasti, tergantung kondisi dimasa yang akan datang. Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, investasi pun dapat dibagi dalam beberapa jenis. Dalam praktiknya,investasi dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

1. Investasi nyata (*real invesment*)

   Investasi nyata alau *real invesment* merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan dan lain-lain.

2. Investasi finansial (*finansial invesment*)

   Investasi finansial merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi atau surat - surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.Investasi dapat pula diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik ataupun nonfisik, seperti proyek pendirian pabrik. jalan jembatan pembangunan gedung dan proyek penelitian dan pengembangan (Kasmir dan Jakfar, 2009).

UNMAS DENPASAR

2.3.2 Tujuan Investasi

Menurut Husnan Suad dan Muhammad Suarsono, 2000, banyak manfaat yang dapat diperoleh dari kegiatan investasi diantaranya adalah peningkatan tenaga kerja, penghematan devisa, dan lain sebagainya. Tentunya apabila kegiatan investasi meningkat maka kegiatan ekonomi pun ikut meningkat. Salah satu tujuan investasi adalah untuk mencari keuntungan. Secara umum tujuan investasi memang mencari untung, tetapi bagi perusahaan tertentu kemungkinan ada tujuan utama yeng lain selain untuk mencari untung. Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang layak dikemudian hari. Manfaat yang diperoleh dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non keuangan misalnya menciptakan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, maupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah atau dapat juga kombinasi keduanya.

2.3.3 Kelayakan Investasi

Studi kelayakan Bisnis menurut Kasmir dan Jakpar,2009 adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan,dalam rangka menetukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.Mempelajari secara mendalam artinya meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada kemudian diukur,dihitung,dan dianalisis hasil penelitian tersebut dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian yang akan dilakukan terhadap usaha yang akan dijalankan dengan ukuran tertentu, sehingga diperoleh hasil maksimal dari penelitian tersebut.

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan dalam usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finasial dan nonfiansial. Layak disini diartikan juga memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankanya, tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat luas. Sedangkan pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang

dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finasial. Namun dalam praktiknya perusahaan non profitpun perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finasial akan tetapi juga non finasial. Jadi dengan dilakukan studi kelayakan bisnis dapat memberikan gambaran apakah usaha atau bisnis yang diteliti layak atau tidak untuk dijalankan.

Untuk menentukan layak atau tidaknya suatu usaha dapat dilihat dari berbagai aspek. Setiap aspek untuk bisa dikatakan layak harus memiliki suatu standar nilai tertentu, namun keputusan penilaian tak hanya dilakukan pada salah satu aspek saja. Penilaian untuk menentukan kelayakan harus didasarkan kepada seluruh aspek yang akan dinilai nantinya.

Ukuran kelayakan masing-masing usaha sangat berbeda, misalnya usaha jasa dan non jasa, seperti pendirian hotel dengan pembukaan perkebunan kelapa sawit atau peternakan dengan pendidikan. Akan tetapi, aspek-aspek yang digunakan untuk menyatakan layak atau tidaknya adalah sama sekalipun bidang usahanya berbeda.

Penilaian masing-masing aspek nantinya harus dinilai secara keseluruhan bukan berdiri sendiri-sendiri. Jika ada aspek yang kurang layak akan diberikan beberapa saran perbaikan, sehingga memenuhi kriteria layak dan jika tidak dapat memenuhi kriteria tersebut sebaiknya jangan dijalankan.

Pengertian studi kelayakan menurut Husen,2009 Studi Kelayakan Bisnis Edisi -2 (hal 8 tahun,2003) *adalah merupakan penelitian terhadap rancangan bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak bisnis di bangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan.*

Jadi studi kelayakan dapat diterjemahkan sebagai berikut adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu investasi dapat dilaksanakan dengan berhasil. Keberhasilan bisa diartikan lebih luas atau lebih terbatas yang terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi.

Investasi yang diteliti bisa berbentuk investasi berskala besar sampai dengan investasi yang sederhana. Tentu saja semakin besar investasi yang

akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi. Semakin sederhana investasi yang akan dilaksanakan semakin sederhana pula lingkungan penelitian yang akan dilakukan. Dampak itu bisa berupa dampak ekonomis dan bisa juga besifat sosial.

Adapun tujuan dilakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang besar untuk kegiatan yang tidak menguntungkan.studi kelayakan ini akan memakan biaya, tapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan dengan risiko kegagalan. Penilaian terhadap prospek dan keadaan suatu proyek investasi dilakukan atas dasar kriteria investasi tertentu yang diantaranya yaitu manfaat proyek bagi masyarakat luas dan Negara. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan, seperti: ketidak pastian proyek, Jumlah dana dan kompleksitas proyek tersebut. Semakin besar dana yang tertanam, maka semakin tidak pasti taksiran yang dibuat, semakin komplek faktor-faktor yang mempengaruhinya, dan semakin mendalam studi yang dilakukan.

Kalau kita amati pembuatan studi kelayakan sering memenuhi permintaan pihak-pihak yang berbeda. Masing-masing pihak mempunyai kepentingan serta sudut pandang yang berbeda. Lembaga yang memerlukan studi kelayakan seperti: Investor adalah pihak yang menanamkan dana mereka dalam suatu proyek (sebagai pemilik perusahaan). pihak kreditur, pihak pemerintah yaitu berkepentingan dengan manfaat proyek dari segi keuangan nasional. Maka dari itu dalam studi kelayakan banyak aspek-aspek yang mempengaruhi terlaksananya tujuan dari studi kelayakan ini.

2.3.4 Kriteria Kelayakan Investasi

Dalam rangka mencari suatu ukuran yang menyeluruh sebagai dasar penolakan, penerimaan atau pengurutan suatu proyek, telah dikembangkan dengan berbagai macam cara yang dinamakan *Investment Criteria* atau *Kriteria Investasi* (Choliq et al, 1993). Dengan kata lain kriteria investasi adalah alat ukur yang menentukan apakah suatu proyek layak dilaksanakan atau tidak layak untuk dilaksanakan. Kriteria investasi yang digunakan dalam mengambil suatu keputusan dapat dilakukan beberapa metode yaitu :

1. *Net Precent Value* (NPV)
2. *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C)
3. *Internal Rate Of Return* (IRR)
4. *Payback Period* (PP)
5. *Analisa Sensitivitas* (Sensitivity Analysis)

Dalam Invesment *Criteria* dikenal istilah "*Compounding Factor*" dan "*Discount Factor*" *Compouding Factor* ialah suatu bilangan yang lebih besar dari 1,0 yang dapat digunakan untuk memprediksi suatu jumlah yang ada sekarang (PV = *Present Value*) untuk menentukan nilainya di waktu yang akan datang (FV = *Future Value*) setelah diberi bunga (i) pada akhir setiap tahun.

$CF = (1 + i)^n$ ……..…….....(2.2)

Sedangkan *Discount Factor* ialah suatu bilangan yang kurang dari 1,0 yang dipakai untuk memprediksi suatu jumlah di waktu yang akan datang menjadi nilai sekarang.

$DF = 1/(1+1)^n$…….....(2.3)

2.3.4.1 *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value merupakan nilai sekarang (*Present Value*) dari selisih antara *Benefit* (manfaat) dengan *Cost* (biaya) pada *discount rate* tertentu. *Net Present Value* (NPV) adalah untuk menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Maksud dari asumsi present adalah waktu awal perhitungan tepat dimana evaluasi dilakukan atau saat periode tahun ke nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi. Jadi, metode NPV pada prinsipnya adalah memindahkan *cash flow* yang terdapat dikeseluruhan umur investasi ke waktu awal investasi (t=0) atau disebut kondisi *present*. Dalam memperoleh suatu *cash flow* investasi, tidak selalu memperolehnya secara lengkap. Selain terdiri atas *cash-in* dan *cash-out*, tetapi mungkin juga hanya dapat dihitung langsung aspek benefitnya saja atau biayanya saja. Secara singkat, formula untuk *Net Present Value* adalah sebagai berikut (Subagia, 2015):

$NPV = \sum_{i=1}^{n}$ N B $i\ (1+i)^{-n}$…….……(2.4)

Dimana:

NB = *Net Benefit*

i = suku bunga

n = Tahun (waktu) Investasi.

Untuk menentukan kelayakan investasi secara ekonomis dengan menggunakan metode NPV ini, maka diperlukan suatu kriteria/ukuran sebagai berikut:

1. NPV > 0 artinya investasi akan menguntungkan/layak (*feasible*).
2. NPV < 0 artinya investasi tidak menguntungkan/layak (*unfeasible*).

2.3.4.2 *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C)

Metode *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C) adalah metode analisis untuk menguji hasil evaluasi yang dilakukan sebelumnya dengan metode lain. Metode ini merupakan perbandingan antara *Net Benefit* yarng telah di *discount* positif (+) dengan *Net Benefit* yang telah di *discount* neganif (-) (Subagia, 2015. Metode ini biasanya digunakan dalam tahap awal evaluasi perencanaan investasi (Giatman, 2006), Persamaan metode *Net Benefit Cost Ratio* (Net BC) dijelaskan sebagai berikut :

$$\text{RumusanUmum : Net B/C} = \frac{\sum_{i=1}^{n} \text{NB}i\ (+)}{\sum_{i=1}^{n} \text{NB}i\ (-)} \quad \text{.....(2.5)}$$

UNMAS DENPASAR

Dimana:

$\sum_{i=1}^{n} \text{NB}i\ (+)$ =*Net Benefit* yang telah di discount (+)

$\sum_{i=1}^{n} \text{NB}i\ (-)$ = *Net Benefit* yang telah di discount (-)

Kriteria dalam menentukan kełayakan dari metode *Net Benefit Cost Ratio* ini adalah:

1. Net B/C = 0 artinya mencapai antara *cash in* dan *cash out* sama.
2. Net B/C >1artinya investasi layak *(feasible).*
3. Net B/C< l artinya investasi tidak layak *(unfeasible).*

2.3.4.3 *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR adalah metode untuk mengetahui tingkat kemungkinan aliran uang (*cash flow*) dalam mengembalikan investasi. Nilai IRR besarnya dijelaskan

dalam persen (%) periode waktu. IRR dihitung saat tercapai NPV=0 sehingga suku bunga dapat diketahui. Ukuran yang digunakan dalam IRR berpatokan pada *minimum attractive rate of return* (MARR). Dengan demikian, penilaian investasi dikatakan layak apabila nilai IRR ≥ MARR. Berikut rumus IRR (Subagia. 2015) adalah

$$IRR = i_1 + \left(\frac{NPV1}{NPV1 - NPV2}\right) \times (i_2 - i_1) \quad \ldots\ldots (2.6)$$

Dimana

i1 = *discount rate* (tingkat bunga) pertama dimana diperoleh NPV positif

i2 = *discount rate* (tingkat bunga) kedua dimana diperoleh NPV negative

NPV + = NPV bernilai positif

NPV – = NPV bernilai negative

IRR memberikan petunjuk atau indikasi dalam menganalisa proyek menurut Imam Soeharto (1997), sebagai berikut :

IRR > arus pengembalian (MARR) yang diinginkan , maka proyek diterima.

IRR < arus pengembalian (MARR) yang diinginkan, maka proyek ditolak.

2.3.4.4 *Pay Back Period* (PBP)

Menurut Giatman (2006), analisis *Pay Back Period* adalah penilaian untuk mengetahui lamanya waktu (*periode*) investasi yang akan bisa dikembalikan ketika kondisi pulang pokok terjadi (*Break Event Point*). Lamanya periode pengembalian (k) saat kondisi *Break Event Pointt* Adapun rumus PBP sebagai berikut:

$$PBP = \left(n + \frac{a-b}{c-b}\right) \times 1 \text{ tahun} \quad \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots (2.7)$$

Dimana:

PBP = *Pay Back Period*

n = tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum memenuhi investasi mula-mula.

a = Jumlah investasi mula-mula.

b = Jumlah investasi arus kas tahun ke-n.

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

2.4 *Cash Flow*

Cash Flow adalah laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan atau pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan Selama satu periode. Arus kas adalah arus masuk, arus keluar atau setara kas. Laporan arus kas merupakan revisi dari mana uang kas diperoleh perusahaan dan bagaimana mereka membelanjakannya. Laporan arus kas merupakan ringkasan dari penerimaan dan pengeluaran kas perusahaan selama periode tertentu (biasanya satu tahun buku) (Subagia 2007) *Cash Flow* dibedakan menjadi dua yaitu :

2.4.1 *Cash In*

Cash in adalah arus kas yang terjadi dari kegiatan transaksi yang melahirkan keuntungan kas (penerimaan kas). Arus kas masuk (*cash in*) terdiri dari:

a. Hasil penjualan produk/jasa perusahaan.
b. Penagihan piutang dari penjualan kredit.
c. Penjualan aktiva tetap yang ada.
d. Penerimaan investasi dari pemilik atau saham bila perseroan terbatas.
e. Pinjaman/hutang dari pihak lain.
f. Penerimaan sewa dan pendapatan lain. Yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai *Cash In* adalah pemasukan parkir dan sewa dari pedagang pasar senggol.

UNMAS DENPASAR

2.4.2 *Cash Out*

Cash out flow adalah arus kas yang terjadi dari kegiatan transaksi yang mengakibatkan beban pengeluaran kas. Arus kas keluar (cash out flow) terdiri dari:

a. Pengeluaran biaya bahan baku, tenaga kerja langsung dan biaya pabrik lain-lain.
b. Pengeluaran biaya administrasi umum dan administrasi penjualan.
c. Pembelian aktiva tetap.
d. Pembayaran hutang-hutang perusahaan.
e. Pembayaran kembali investasi dari pemilik perusahaan.

f. Pembayaran sewa, pajak, deviden, bunga dan pengeluaran lain-lain. Yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai *Cash Out* adalah Biaya Investasi, Biaya Operasional, biaya pemeliharaan.

2.5 Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas adalah metode yang digunakan untuk mengetahui bagaimana dampak parameter investasi yang sudah direncanakan sebelumnya dapat berubah karena pengaruh perubahan situasi dan kondisi selama umur investasi.Nantinya hasil perubahan tersebut akan mempengaruhi pada keputusan yang telah diambil. nilai perubahan yang berpengaruh terhadap rencana sebelumnya disebut dengat tingkat sensitivitas dari parameter yang diuji. Dengan demikian, setelah nilai-nilai sensivitas dari tiap-tiap parameter suatu investasi diketahui, akan menjadi tolak ukur dalam mengambil tindakan-tindakan antisipasi yang tepat. Parameter investasi yang biasanya dilakukan analisis sensitivitas yatu investasi, biaya / pengeluaran, *benefit* / pendapatan, dan suku bunga (i) (Giatman, 2011).

Dalam pembangunan kost lantai 1 dan kost lantai 2 ini dilakukan untuk mengetahui keputusan terbaik yang akan diambil terhadap perubahan perubahan parameter yang terjadi selama berlangsungnya proyek tersebut (Giatman, 2011). Parameter-parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas yaitu:

UNMAS DENPASAR

a. Investasi.
b. *Benefit*/pendapatan.
c. Biaya pengeluaran.
d. Suku bunga (i)

Persamaan,

NPV= I+$\sum B - \sum C$ ……(2.8)

Dimana

I = Investasi awal

$\sum B$ = Jumlah pendapatan selama usia investasi (n) yang telah di *discount* sebesar suku bunga %

$\sum C$ = Jumlah pengeluaran selama usia investasi (n) yang telah di *discount* sebesar suku bunga %

Untuk mengetahui sensitifitas dari segi pendapatan atau *benefit*, pengeluaran / *cost investasi*, dan dari segi suku bunga dapat digunakan persamaan diatas dengan menjadikan masing-masing parameter tersebut sebagai variabel persamaan.

2.6 Beberapa Jenis Jasa Penyewaan Rumah

Adapun beberapa jenis tempat penyewaan rumah tinggal, baik itu fungsinya untuk berlibur atau untuk kebutuhan tempat kerja atau sekolah. Antara lain sebagai berikut:

2.6.1 Kost

Kost atau juga biasa di sebut indekost merupakan sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk di tinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode (umumnya perbulan). Kata ini diserap dari frasa bahasa belanda "*in de kost*" yang memiliki makna sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula bermakna "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal.

Pada zaman colonial Belanda di Indonesia "i*n de kost*" adalah sebuah gaya hidup yang cukup popular di kalangan menengah ke atas untuk kaum pribumi, terutama sebagian kalangan yang mengagung - agungkan budaya barat / Eropa kususnya adat Belanda, dengan trend ini mereka berharap banyak agar anaknya dapat bersikap dan berperilaku layaknya bangsa Belanda atau Eropa yang dirasa lebih terhormat saat itu.

Dalam masa penjajahan belanda, bangsa Belanda ataupun bangsa Eropa pada umumnya mendapat status sangat terpandang dan memiliki kedudukan tinggi dalam strata sosial di masyarakat, terutama di kalangan masyarakat pribumi Indonesia. Orang-orang yang bukan orang belanda dan berpandangan non-tradisional menganggap perlunya anak mereka bersikap "seperti layaknya" orang Belanda. Dengan membayar sejumlah uang tertentu sebagai jaminan, anaknya diperbolehkan untuk tinggal di rumah orang Belanda yang mereka inginkan, dengan beberapa syarat yang sudah

UNMAS DENPASAR

diperhitungkan, dan resmilah si anak di angkat sebagai anak angkat oleh keluarga Belanda tersebut.

Setelah tinggal serumah dengan keluarga Belanda tersebut, selain diperbolehkan makan dan tidur di rumah tersebut, si anak tetap dapat bersekolah dan belajar menyesuaikan diri dengan gaya hidup keluarga tempat ia menumpang. Dari situasi inilah sisi paling penting dari konsep "*in de kost*" zaman dulu, yaitu mengadaptasi dan meniru budaya hidup, bukan hanya makan dan tidur saja, tetapi diharapkan setelah berhenti menumpang, sang anak dapat cukup terdidik untuk mampu hidup mandiri sesuai dengan tradisi keluarga tempat dimana ia tinggal. Hal ini dianggap sama dengan konsep *"home stay"* pada zaman sekarang.

Seiring berjalannya waktu dan berubahnya zaman, sekarang khalayak umum di Indonesia menyebut istilah *"in de kost"* dengan menyingkatnya menjadi *"kost"* saja. Di mana-mana terutama di berbagai daerah di Indonesia, sentral pendidikan tumbuh berjamuran, terutama akademi dan universitas swasta. Hal ini diikuti dengan bertambahnya jumlah rumah-rumah atas bangunan khusus yang menawarkan jasa *"kost"* bagi para mahasiswa / pelajar yang membutuhkannya. Jasa ini tidaklah gratis yaitu dengan melibatkan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode, yang biasanya dihitung perbulan atau perminggu. Hal ini berbeda dengan kontrak rumah karena umumnya *"kost*" hanya menawarkan sebuah kamar untuk ditinggali. Setelah melakukan transaksi pembayaran barulah seseorang dapat menumpang hidup di tempat yang ia inginkan.

2.6.2 *Homestay*

Berdasarkan pengertiannya "*homestay*" adalah rumah tinggal yang sebagian kamarnya disewakan kepada tamu dalam jangka waktu tertentu untuk mempelajari budaya setempat atau suatu rutinitas tertentu. Bangunan *homestay* biasanya berada dekat dengan kawasan wisata yang berfungsi untuk disewakan kepada wisatawan yang secara langsung para wisatawan dapat melihat kehidupan masyarakat sehari - hari, melihat pemandangan, bahkan menjalani kehidupan seperti penduduk lokal.

UNMAS DENPASAR

2.6.3 Apartemen

Menurut KBBI apartemen adalah sebuah tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal.

2.6.4 Villa

Villa adalah sebuah rumah mungil di luar kota atau di pegunungan yang merupakan rumah peristirahatan yang hanya digunakan pada waktu liburan. (Kamus Bahasa Indonesia, 1992)

UNMAS DENPASAR