

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pulau Bali merupakan destinasi wisata internasional, tidak hanya karena keindahan alamnya, tetapi juga karena kekayaan budaya Bali yang menjadi daya Tarik bagi wisatawan dari berbagai negara. Seiring dengan meningkatnya jumlah wisatawan yang datang, kebutuhan akan fasilitas akomodasi pun semakin besar. seperti tempat tinggal sementara yang memberikan kenyamanan untuk beristirahat serta perlindungan dari kondisi cuaca dan keadaan lingkungan. Hotel dan villa menjadi pilihan favorit para wisatawan dan kini dapat dengan mudah ditemukan baik di Kawasan perkotaan maupun di pedesaan di Bali.

Desa Canggu yang terletak di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali merupakan salah satu destinasi yang kerap dikunjungi wisatawan. Daerah ini terkenal dengan pemandangan sawah yang asri, pantai yang indah, serta kemudahan akses ke berbagai tempat hiburan seperti *beach club*. Melihat potensi tersebut, banyak pelaku usaha mulai mengembangkan bisnis penginapan, khususnya villa. Villa merupakan jenis akomodasi yang menawarkan fasilitas lengkap seperti kolam renang, kamar tidur, kamar mandi, ruang keluarga, ruang terbuka hijau, dan memakai sistem tertutup dengan satu akses yang akan memberikan keamanan bagi penghuninya. Dengan berbagai keunggulan yang dimiliki villa dan terus meningkatnya kunjungan wisatawan ke Bali, maka pembangunan villa menjadi peluang investasi yang sangat menjanjikan bagi para investor.

Industri villa di kawasan Desa Canggu telah mengalami pertumbuhan yang pesat karena semakin banyak masyarakat lokal yang sudah menyadari potensi

Keuntungan dari membangun villa sebagai tempat menginap bagi wisatawan. Namun, seiring berkembangnya investasi di sektor penginapan, khususnya villa, tentu persaingan antar pelaku usaha semakin ketat. Jika investasi tidak direncanakan dan diperhitungkan dengan matang, risiko kerugian tetap bisa terjadi. Oleh karena itu, dalam pembangunan proyek Villa Padang Linjong perlu adanya studi kelayakan investasi terlebih dahulu. Investasi merupakan keputusan yang mengandung risiko karena melibatkan pengeluaran modal pada saat ini dengan harapan menghasilkan keuntungan atau keuntungan yang lebih besar di masa yang akan datang. Meskipun pembangunan villa memiliki potensi memberikan keuntungan besar, tetap saja terdapat risiko yang menyertainya. Modal yang dikeluarkan cukup besar, sementara hasil baru terwujud di masa depan, oleh karena itu risiko selalu ada. Dalam hal ini, tugas studi kelayakan investasi memiliki peran penting dalam mengurangi risiko yang mungkin terjadi, baik risiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan (Kamsir dan Jakfar, 2003). Untuk membantu meminimalkan risiko serta memperkirakan tingkat pengembalian investasi, pelaksanaan studi kelayakan sangat diperlukan. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti ingin menganalisis terhadap kelayakan investasi pada pembangunan Villa Padang Linjong, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali.

Pembangunan proyek Villa Padang Linjong di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali. Proyek ini dibangun dengan jumlah 2 lantai, serta luas tanah 247 m² dan luas bangunan 215 m² dengan nilai proyek sebesar Rp. 1.807.928.000,00 (Satu Miliar Delapan Ratus Tujuh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Rupiah). Fasilitas utama yang ada di Villa Padang Linjong

adalah 3 kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, *Laundry*, kamar mandi dan garasi. Sedangkan untuk fasilitas pendukung yaitu kolam renang dengan luas 25 m².

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah Pembangunan Villa Padang Linjong di Desa Canggü bisa dikatakan layak atau tidak dari aspek finansial berdasarkan analisis *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *PayBack Period* (PBP)?
2. Apakah Pembangunan Villa Padang Linjong di Desa Canggü bisa dikatakan layak atau tidak dari aspek finansial berdasarkan *Internal Rate Of Return* (IRR)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kelayakan finansial pembangunan Villa Padang Linjong di Desa Canggü berdasarkan analisis *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *PayBack Period* (PBP).
2. Untuk mengetahui kelayakan finansial pembangunan Villa Padang Linjong di Desa Canggü berdasarkan analisis *Internal Rate Of Return* (IRR).

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi penulis penelitian ini dapat memperluas pengetahuan dan pemahaman dalam bidang investasi.
2. Memberikan gambaran tentang analisis kelayakan investasi bisa dikatakan layak atau tidak layak dari aspek finansial.

1.4.1 Bagi Investor

1. Mendapatkan penjelasan mengenai analisis kelayakan investasi dari aspek finansial pada suatu proyek villa sehingga dapat mengetahui nilai investasi suatu bangunan, nilai tingkat pendapatan dari hunian serta menghindari kesalahan pada pengambilan keputusan untuk berinvestasi.
2. Dapat mengetahui dampak dan akibat dari perubahan yang mempengaruhi kinerja investasi.

1.5 Batasan Masalah

Batasan dan ruang lingkup yang di bahas pada penelitian ini adalah:

1. Kelayakan investasi difokuskan pada aspek finansial
2. Analisis aspek finansial yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan beberapa indikator yaitu *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, *Internal Rate of Return* dan *Payback Period*
3. Rencana umur investasi ditetapkan selama 20 tahun
4. Lahan yang digunakan dalam pembangunan merupakan tanah yang dikontrak oleh owner
5. Sumber modal berasal dari owner dan pinjaman bank dengan bunga adalah 12 %
6. Ruang lingkup survey dilakukan di wilayah Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali. Penulis hanya survey 5 unit villa di sekitaran lokasi penelitian dengan spesifikasi Villa yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek

Proyek adalah serangkaian aktivitas yang berlangsung dalam kurun waktu tertentu, yang memiliki titik awal dan akhir serta dilaksanakan dengan mempertimbangkan waktu, biaya, dan kualitas, dengan memanfaatkan sumber daya yang ada guna mencapai tujuan proyek (Ervianto, 2004). Dalam pelaksanaannya, proyek memerlukan perencanaan waktu yang matang, pengelolaan sumber daya yang efisien, serta pengendalian yang tepat agar menghasilkan *output* berupa bangunan. Proses ini melibatkan berbagai pihak, baik yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung. Tujuan utama dari suatu proyek adalah untuk memenuhi dan memuaskan kebutuhan serta harapan pelanggan. Selain itu, proyek juga memiliki tujuan lain yang mencakup berbagai aspek. Dari sisi waktu, proyek harus diselesaikan sesuai jadwal dan batas waktu yang telah ditetapkan. Dari segi biaya, proyek harus diselesaikan tanpa melebihi anggaran yang telah direncanakan. Dari aspek mutu, hasil proyek harus sesuai dengan spesifikasi dan standar yang telah ditentukan. Sementara itu, dari sisi kinerja, proyek tersebut di evaluasi berdasarkan perbandingan antar hasil kerja nyata dengan estimasi kerja yang ada pada kontrak kerja yang telah disepakati oleh pihak pemilik kegiatan dan kontraktor pelaksana. Adapun tujuan-tujuan dari proyek konstruksi, yaitu:

1. Menyelesaikan Tepat Waktu

Dalam penyelesaian suatu proyek, waktu menjadi salah satu hal yang sangat krusial. Salah satu faktor keberhasilan dalam manajemen proyek adalah

kemampuan untuk meyakinkan pelanggan bahwa proyek akan diselesaikan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

2. Menjaga Anggaran

Anggaran memegang peranan penting dalam pelaksanaan sebuah proyek. Mulalui kajian anggaran, akan dicari jumlah biaya serendah mungkin, namun tetap diupayakan dengan anggaran yang tersedia dapat dimanfaatkan secara optimal guna mendukung pencapaian kriteria proyek yang telah ditetapkan sejak awal.

3. Mengelola Tim

Dalam pelaksanaan sebuah proyek, kualitas sumber daya manusia memegang peranan yang sangat penting. Manajemen proyek berperan dalam mengarahkan dan menggerakkan setiap anggota tim agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik, serta memiliki kemampuan yang memadai dalam mengelola dan menyelesaikan proyek yang sedang dikerjakan.

4. Membuat Perencanaan Yang Tepat

Dalam pelaksanaan suatu proyek, setiap manajemen proyek pasti akan berfokus pada perencanaan yang matang dan tepat. Perencanaan tersebut mencakup seluruh tahapan, mulai dari proses awal hingga selesai, dengan tujuan untuk memaksimalkan kualitas dan kapasitas yang dimiliki. Dengan demikian setiap rencana yang telah disusun diharapkan dapat tercapai sesuai dengan target.

5. Mengelola Risiko

Dalam pelaksanaan suatu proyek, proses uji coba dan eror merupakan hal yang tidak terhindarkan. Saat menjalani berbagai tahapan dalam proyek, kemungkinan terjadi kesalahan ataupun kelalaian selalu ada. Oleh karna itu, penting bagi tim proyek untuk mampu mengatasi permasalahan tersebut secara sigap ketika resiko muncul di tengah pelaksanaan pekerjaan.

Seiring dengan perkembangan peradaban manusia dan kemajuan teknologi pekerjaan di bidang konstruksi atau proyek bangunan mencakup hasil fisik yang melekat pada lokasi pembangunannya, baik yang ada di atas permukaan tanah, di bawah tanah, maupun di dalam air. Proyek konstruksi ini meliputi berbagai jenis seperti proyek perumahan, proyek Gedung, proyek infrastruktur sipil, serta proyek bangunan industri.

a. Proyek Konstruksi Teknik Sipil (*Heavy Construction*)

Secara umum, proyek konstruksi teknik sipil (*Heavy Construction*) bertujuan untuk mengelola dan mengendalikan alam agar memberikan manfaat bagi kehidupan manusia. Proyek ini umumnya bersifat kepentingan publik dan dilaksanakan oleh pemerintah atau perusahaan swasta berskala besar. Contohnya meliputi, pembangunan jembatan, terowongan, jalan raya, bendungan, sistem perpipaan, pengendalian banjir serta jenis konstruksi berat lainnya.



Gambar 2. 1 Proyek Konstruksi Teknik Sipil (*Heavy Construction*)

Sumber: Yosua Erick, 2023

b. Proyek Konstruksi Bangunan Gedung

Jenis Proyek konstruksi ini berfokus pada pertimbangan konstruksi, penerapan teknologi praktis, serta kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku. Jenis proyek ini meliputi pembangunan Gedung komersial atau institusional seperti

Perkantoran, Sekolah, Rumah Sakit, Stadion, Universitas, Gedung pencakar langit dan berbagai proyek lainnya dengan beragam jenis ukuran.



Gambar 2. 2 Proyek Konstruksi Bangunan Gedung

Sumber: Yosua Erick, 2023.

c. Proyek Konstruksi Bangunan Industri (*Industrial Construction*)

Proyek konstruksi khusus merupakan jenis proyek yang membutuhkan tingkat keahlian tinggi, serta keterampilan teknis dalam aspek perencanaan, konstruksi, dan desain. Contohnya dapat ditemukan dalam industri kimia yang membangun kilang minyak serta di sektor industri pembangkit listrik dapat membangun struktur pembangkit listrik tenaga nuklir, tenaga air, tenaga uap, dan tenaga surya.



Gambar 2.3 Proyek Konstruksi Bangunan Industri (Industrial Construction)

Sumber: Yosua Erick, 2023.

d. Proyek Konstruksi Perumahan (*Residential Construction*)

Proyek bangunan perumahan mencakup kegiatan pembangunan, renovasi, dan *redesain* struktur hunian. Contohnya meliputi rumah tinggal, perumahan, asrama, vila, dan apartemen. Pelaksanaan proyek ini memerlukan perencanaan yang matang karena berkaitan dengan penyediaan fasilitas serta jaringan infrastruktur, seperti jalan, air bersih, listrik, dan berbagai sarana lainnya.



Gambar 2.4 Proyek Konstruksi Perumahan (Residential Construction)

Sumber: One dream architects, 2022.

2.2 Villa

Villa merupakan jenis bangunan atau bentuk usaha akomodasi yang menyediakan layanan penginapan bagi masyarakat umum. Layanan ini dapat dimanfaatkan baik oleh tamu yang menginap maupun oleh mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang tersedia di villa (Muhammad, 2003). Villa adalah hunian yang secara khusus dirancang untuk disewakan atau digunakan pribadi dan umumnya dibangun di kawasan wisata. Villa berfungsi sebagai tempat tinggal sekaligus tempat berlibur, biasanya berlokasi di daerah berhawa sejuk atau memiliki pemandangan alam yang indah seperti di pinggiran kota, pegunungan, pantai, dan lokasi menarik lainnya.

Saat ini villa memiliki berbagai klasifikasi dan jenis yang beragam, tergantung pada kebutuhan serta fasilitas yang ditawarkan. Selain itu, villa juga bervariasi sesuai dengan fungsi penggunaannya. Menurut (Arsitur 2017) terdapat beberapa jenis villa sebagai berikut:

1. Private Villa

Jenis villa ini berfungsi sebagai tempat peristirahatan keluarga dan umumnya dimiliki secara pribadi tanpa tujuan komersial. Bangunan ini berdiri sendiri dan tidak terhubung dengan unit villa lainnya. Fasilitas yang tersedia cukup lengkap, menyerupai rumah tinggal yang siap untuk dihuni dalam jangka waktu tertentu sesuai kebutuhan liburan. Fasilitas yang bisa ditemukan antara lain dapur, ruang keluarga, ruang tidur, memiliki kolam renang sendiri, ruang tamu serta garasi.

2. Resort Villa

Resort Villa adalah jenis penginapan yang terdiri dari bangunan-bangunan terpisah menyerupai kompleks resort. Penginapan ini menawarkan pelayanan kelas atas setara dengan standar hotel berbintang serta dilengkapi dengan fasilitas yang

lengkap. Resort villa umumnya dibangun untuk tujuan komersial yaitu guna memperoleh keuntungan dari setiap unit penginapan yang disewakan.

1. Villa Tradisional

Villa yang mengusung desain dan arsitektur lokal atau tradisional suatu daerah. Biasanya dibangun dengan material alami seperti kayu, batu alam, dan atap alang – alang (Ardika, 2019).

2. Villa Modern

Villa modern merupakan bangunan tempat tinggal sementara yang digunakan untuk berlibur dengan desain arsitektur yang mengikuti perkembangan zaman, menekankan kenyamanan, estetika, dan fungsi ruang secara optimal (Putra, 2018).

3. Villa Ramah Lingkungan (*Eco Villa*)

Villa ramah lingkungan adalah bangunan hunian sementara yang dirancang dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya alam, efisien energi, penggunaan material lokal, dan integrasi dengan lingkungan sekitar tanpa merusak ekosistem (Susanti, 2020).

2.3 Investasi

Investasi yaitu penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan memiliki jangka waktu yang panjang dengan harapan mendapatkan laba di masa yang akan datang. Keputusan penanaman modal tersebut dapat dilakukan oleh individu atau suatu entitas yang mempunyai kelebihan dana (Sunariyah, 2011). Maka, investasi merupakan suatu usaha yang dilakukan dengan mengorbankan sejumlah dana yang digunakan untuk penanaman modal suatu aktiva untuk jangka panjang dengan tujuan tertentu yaitu memperoleh keuntungan dari hasil pengorbanan tersebut.

2.3.1 Tujuan Investasi

Tujuan melakukan investasi adalah meningkatkan kesejahteraan investor. Kesejahteraan dalam hal ini adalah kesejahteraan moneter, yang bisa diukur dengan penjumlahan pendapatan saat ini ditambah nilai saat ini pendapatan masa mendatang. (Eduardus Tandelilin 2010), Secara lebih khusus lagi, ada beberapa alasan mengapa seseorang investor melakukan investasi, antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa mendatang. Seseorang yang bijaksana akan berfikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang di masa yang akan datang.
2. Mengurangi tekanan inflasi. Dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau obyek lain seseorang dapat menghindarkan diri dari 10 risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
3. Dorongan untuk menghemat pajak. Beberapa negara didunia banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu.

2.4 Biaya

Secara umum, proyek harus dilaksanakan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran yang telah disepakati, baik itu biaya setiap item pekerjaan, durasi pelaksanaan maupun total biaya sampai proyek selesai. Oleh karena itu, Pengelolaan anggaran sangat penting untuk diketahui lebih awal, agar pelaksanaan manajemen proyek dapat berjalan dengan baik dan transparan (Jajang Atmaja dkk, 2016). Dalam proyek konstruksi biaya merupakan anggaran yang dikeluarkan oleh

pemilik proyek kepada penyedia jasa konstruksi sesuai dengan RAB (Rencana Anggaran Biaya) yang telah disusun sebelumnya. Adapun alat ukur keberhasilan biaya, yaitu:

1. RAB (Rencana Anggaran Biaya)

Rencana Anggaran Biaya (RAB) merupakan estimasi biaya yang dibutuhkan untuk melaksanakan suatu proyek. Dalam proses tender pengadaan barang atau jasa, RAB menjadi salah satu dokumen penting yang wajib disusun dan disertakan sebagai bagian dari persyaratan administrasi.

2. RAP (Rencana Anggaran Pelaksanaan)

Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) adalah perhitungan biaya proyek pembangunan yang disusun oleh kontraktor untuk memperkirakan secara nyata berapa besar biaya yang dibutuhkan guna menyelesaikan pekerjaan konstruksi sesuai dengan kontrak yang telah disepakati.

1. Waktu

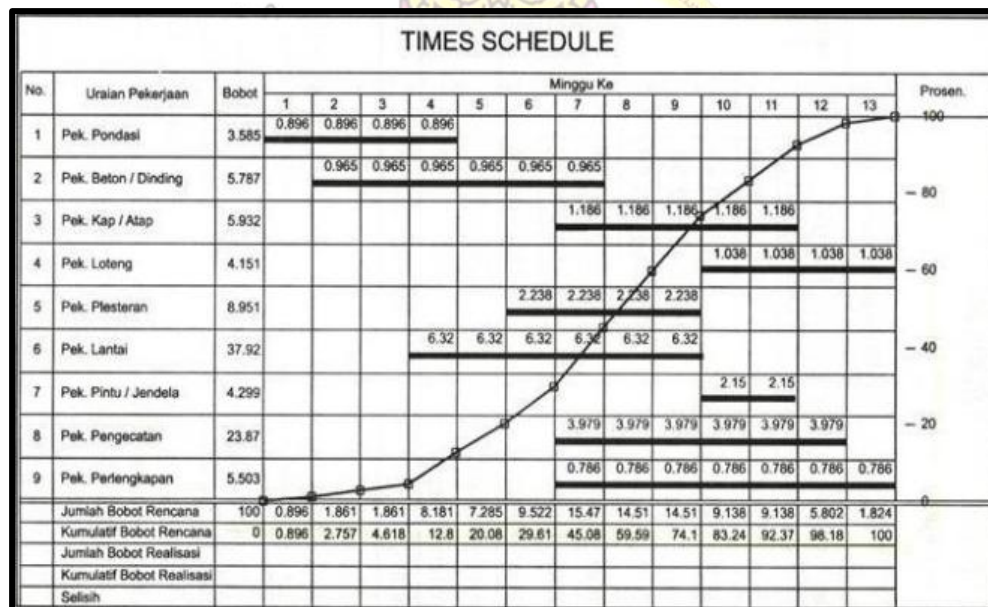
Dalam pelaksanaan suatu proyek, pekerjaan harus diselesaikan sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek (*schedule*) yang telah direncanakan sebelumnya, yang ditunjukkan dalam bentuk capaian pekerjaan (*work progress*). Jika hasil akhir proyek berupa produk baru, maka penyerahan dilakukan sebelum melewati batas waktu yang telah ditentukan. (Jajang Atmaja dkk. 2016).

Waktu proyek atau yang sering disebut umur proyek merupakan salah satu elemen penting dalam manajemen proyek. Ketidakmampuan dalam mengelola waktu proyek dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek. Untuk mencegah hal tersebut, penjadwalan (*Time Schedule*) perlu disusun sebelum pelaksanaan proyek konstruksi dimulai guna memastikan setiap pekerjaan dapat

berjalan secara efektif dan efisien. Penjadwalan ini umumnya dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. *Time Schedule* Rencana

Time schedule rencana adalah penjadwalan setiap item pekerjaan yang disusun dalam bentuk *barchart* pada tahap perencanaan. *Time schedule* ini mencakup rincian item pekerjaan, bobot masing – masing pekerjaan, durasi pelaksanaan, *predecessor* (hubungan keterkaitan antar pekerjaan), progres rencana mingguan dan progres rencana kumulatif.



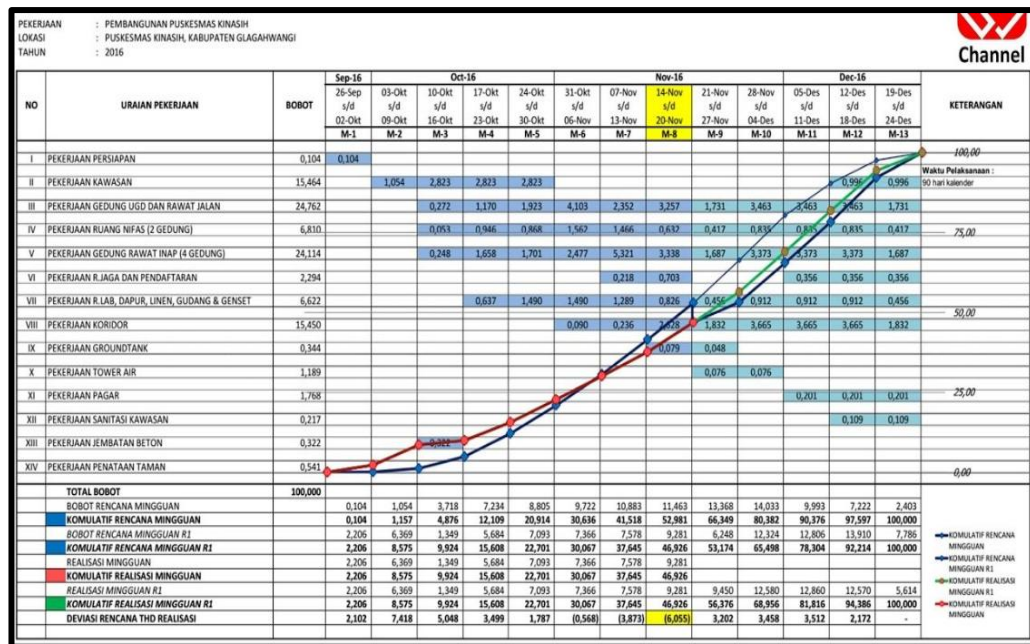
Gambar 2.5 Time Schedule Rencana

Sumber: Ardiningtyas, 2023

b. *Time Schedule* Realisasi

Time schedule realisasi adalah penjadwalan tiap item pekerjaan dalam bentuk *barchart* yang digunakan selama masa pelaksanaan untuk memantau perkembangan progres realisasi proyek. *Time schedule* mencakup daftar item

pekerjaan, bobot, durasi pelaksanaan, *predecessor* (hubungan keterkaitan antar pekerjaan), progres realisasi mingguan dan progres realisasi kumulatif.



Gambar 2.6 Time Schedule Realisasi

Sumber: Gleh, 2023.

4. Mutu

Kualitas hasil atau produk dari suatu kegiatan, harus sesuai dengan spesifikasi dan standar yang telah direncanakan oleh pemilik proyek, Yang berarti mampu menjalankan tugas yang dimaksud (Jajang Atmaja dkk. 2016). Untuk mencapai tujuan atau sasaran proyek, setiap divisi harus menjaga mutu pekerjaan serta efisiensi dalam penggunaan sumber daya. Adapun beberapa alat atau dokumen yang menjadi acuan dalam pengendalian mutu yang juga berperan sebagian alat ukur keberhasilan suatu proyek konstruksi, yaitu:

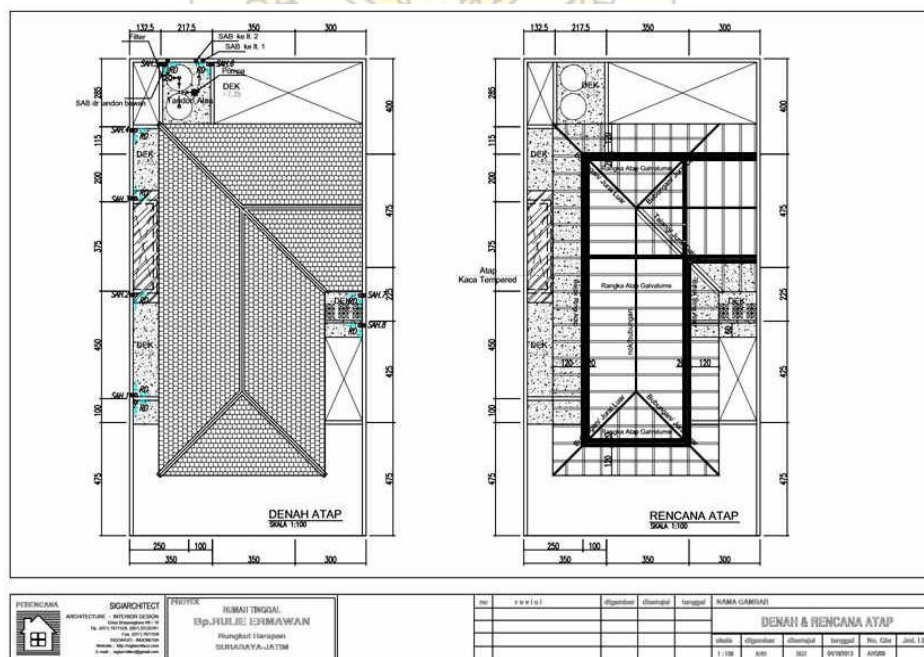
a. Gambar Kerja

Gambar kerja merupakan teknik penyajian gambar yang digunakan untuk menjelaskan secara rinci mengenai gambar suatu proyek, yang mencakup berbagai

elemen seperti dimensi, material, dan informasi teknis lainnya. Pembuatan gambar kerja berfungsi sebagai media komunikasi antara perencana dengan pelaksana melalui bahasa gambar yang disusun secara praktis, jelas, dan mudah dimengerti oleh kedua belah pihak. Dalam pekerjaan konstruksi dikenal jenis-jenis gambar kerja antara lain:

1) Gambar Rencana

Gambar rencana adalah jenis gambar kerja yang disusun oleh arsitek dengan dukungan dari tenaga ahli sipil, mekanikal, dan elektrik. Gambar ini berfungsi sebagai alat komunikasi antara tim perencanaan dan pemilik proyek hingga akhirnya mendapatkan persetujuan dari pemilik proyek.

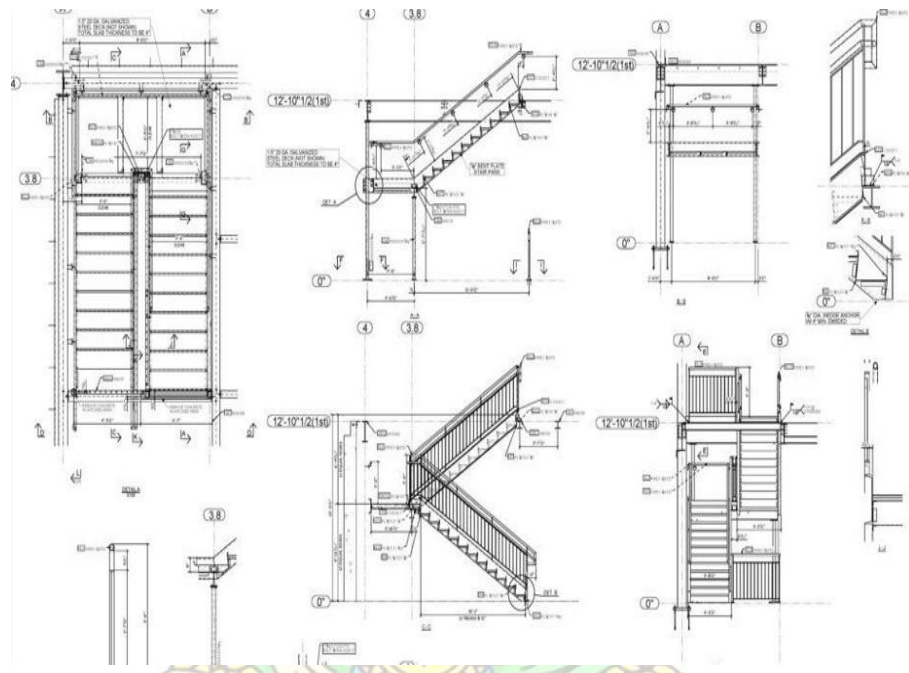


Gambar 2. 7 Gambar Rencana

Sumber: Fauzan Anjar Wibawa, 2023.

2) *Shop Drawing*

Shop drawing adalah gambar teknis yang disusun oleh kontraktor pelaksana dan digunakan sebagai panduan utama dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan selama proyek berlangsung.

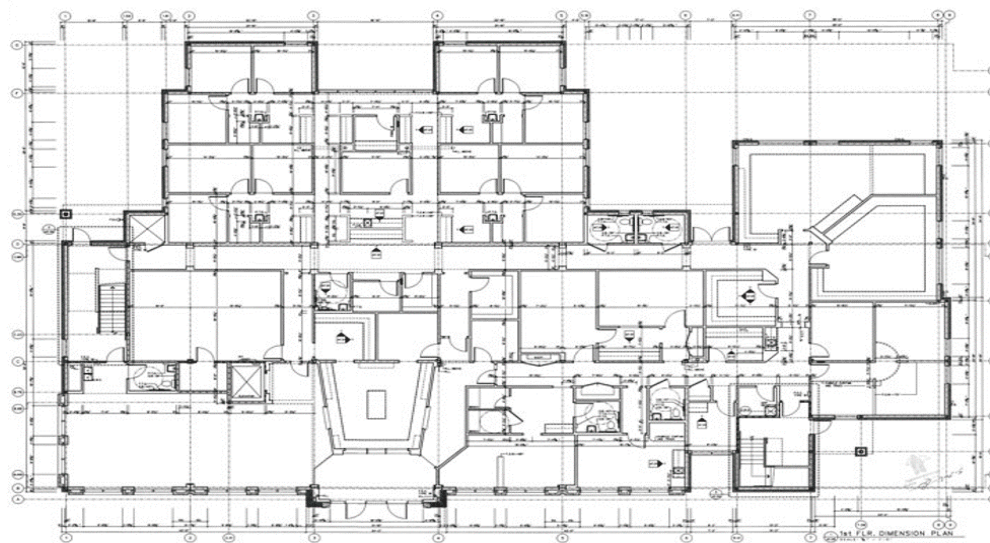


Gambar 2.8 *Shop Drawing*

Sumber: Bahri, 2023.

3) *As Build Drawing*

As build drawing adalah gambar yang disusun berdasarkan kondisi nyata selama pelaksanaan proyek, yang nantinya digunakan sebagai acuan dalam pengoperasian bangunan dan telah mendapatkan persetujuan dari pemilik proyek.



Gambar 2.9 As Build Drawing

Sumber: Bahri, 2019.

a. Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS)

Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) merupakan dokumen acuan bagi penyedia dalam melaksanakan pekerjaan proyek. Dokumen ini memuat nama pekerjaan beserta penjelasannya mengenai jenis, volume, dan lokasi pekerjaan, serta prosedur pelaksanaannya, standar mutu pekerjaan serta ketentuan lain yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa konstruksi.

UNMAS DENPASAR

RENCANA KERJA DAN SYARAT – SYARAT (R K S)

PEKERJAAN	: PEMBANGUNAN GEDUNG BETINGKAT	
PROYEK	: PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL 2 LANTAI	TYPE
	: 357/308 m ²	
TAHUN ANGGARAN	: 2015	
LOKASI	: Perumahan Bale Hinggil JL. Kaliurang KM 10, Sleman, Yogyakarta	

BAB I SYARAT – SYARAT UMUM

- Pasal 01 : KETENTUAN UMUM**
Dalam rangka kegiatan Pembangunan / Rehabilitasi Bangunan Rumah Tinggal mengacu pada (sepanjang belum Diterbitkan ketentuan yang baru) :
- Keputusan Bupati / Walikota tentang Harga Satuan Setempat / SEB Menteri PPN / Ketua BAPPENAS dan Menteri Keuangan tanggal 11 Januari 1999 No. 181 / D.VI / 01 / 1999-SE-07 / A / 21 / 0 / 1999 tentang Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara tahun anggaran 1999 / 2000.
 - Keputusan Dirjen Cipta Karya No. 295 / KPTS / CK / 1997 tanggal 1 April 1997 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung.
 - Kep. Men. PU No. 441 / KPTS / 1998 tanggal 10 Nopember 1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung serta No. 468 / KPPS / 98 tentang Persyaratan Teknis Akseibilitas pada Bangunan Gedung.
- Pasal 02 : PEMBERI TUGAS PEKERJAAN**
Pemberi Tugas Pekerjaan ialah Bapak **BADA HARIYADI**, warga Jl. Mangga No. 97 Gejayan, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta.
- Pasal 03 : DIREKSI PEKERJAAN**
Dalam melaksanakan pembangunan ini bertindak sebagai Direksi adalah Pengelola Proyek yang terdiri dari : Bimbingan Pelaksanaan Kegiatan (TBPK) yang ditunjuk dengan Keputusan Pemimpin Kegiatan Pembuatan Desain Rumah tinggal Type 357/308 No: 4 Tanggal 4 Januari 2015 dan Konsultan Pengawas.
- Pasal 04 : PERENCANA**
Perencana untuk pekerjaan ini adalah : PT. Civil Engineering UNY. Alamat : Kampus Karangmalang, Jalan Colombo no.1, Daerah Istimewa Yogyakarta
- Pasal 05 : PENGAWAS LAPANGAN**
- Tim Pengawas dari Bimbingan Pelaksanaan Kegiatan (TBPK) yang ditunjuk.
 - Dalam pelaksanaan sehari – hari di tempat pekerjaan ditunjuk Pengawas Lapangan oleh Pemberi Tugas (Ketua Tim Pendiri).
 - Bilamana Pengawas Lapangan menjumpai kejanggalan – kejanggalan dalam pelaksanaan atau penyimpangan dari bestek / RKS supaya segera memberitahukan kepada Direksi / Pemimpin Proyek / Ketua Tim Pendiri .

Gambar 2.10 Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS)

Sumber: Bernadus Catur, 2023.

c. Kinerja

Untuk mempermudah pencapaian kinerja proyek maka kinerjanya dapat diukur melalui berbagai indikator kinerja proyek. Kinerja Proyek sendiri mencerminkan bagaimana proses pelaksanaan proyek dibandingkan dengan rencana kerja yang telah disepakati dalam kontrak antar pemilik proyek dan kontraktor. Salah satu alat ukur dari kinerja adalah produktivitas tenaga kerja.

Produktivitas tenaga kerja mengacu pada sejauh mana seorang pekerja dalam menghasilkan suatu produk. Produktivitas ini mencerminkan hubungan antara hasil kerja yang dicapai dengan waktu yang diperlukan oleh tenaga kerja untuk menyelesaikan produk tersebut.

2.5 Modal

Modal investasi proyek konstruksi adalah seluruh dana atau sumber daya keuangan yang digunakan untuk membiayai pembangunan suatu proyek konstruksi, mulai dari tahap perencanaan, pengadaan, pelaksanaan, hingga penyelesaian proyek. Modal ini merupakan bagian penting dari perencanaan proyek karena akan menentukan kelayakan, skala, dan keberlanjutan proyek. Adapun jenis-jenis modal yaitu:

1. Modal Ekuitas (*Equity Capital*)

Merupakan dana yang berasal dari pemilik proyek atau investor tanpa kewajiban pengembalian seperti pinjaman. Investor memperoleh imbal hasil dari laba proyek atau peningkatan nilai aset. Contoh sumber: Pemilik proyek, perusahaan induk, investor swasta (Yescombe, 2013).

2. Modal Pinjaman (*Debt Capital*)

Dana yang diperoleh dari lembaga keuangan yang harus dikembalikan dengan bunga dalam jangka waktu tertentu. Tidak memberikan hak kepemilikan kepada pemberi pinjaman. Contoh sumber: Bank, lembaga pembiayaan proyek (Potts, K. 2008).

3. Modal Campuran (*Hybrid Capital*)

Gabungan antara modal ekuitas dan modal pinjaman. Bertujuan mengoptimalkan struktur pembiayaan proyek dengan mengelola risiko dan biaya modal. Contoh: Mezzanine financing /gabungan utang dan ekuitas (Gatti, 2018).

4. Modal Internal (*Internal Capital*)

Dana dari kas perusahaan sendiri tanpa melibatkan pihak luar. Biasanya digunakan untuk proyek kecil atau ekspansi internal. Contoh: Laba ditahan perusahaan konstruksi (Brigham, & Ehrhardt, 2016).

5. Modal Usaha (*Working Capital*)

Modal kerja yang digunakan untuk membiayai kebutuhan operasional harian proyek, seperti pembelian material, pembayaran upah, dan biaya operasional. Contoh sumber: Kas internal, pinjaman jangka pendek (Barrie, & Paulson, 1992).

2.6 Cash Flow

Cash flow dalam arti katanya adalah arus kas. Dalam pengertian sebenarnya, adalah suatu realisasi atau taksiran dari pemasukan uang (inflow) maupun pengeluaran (outflow) yang terjadi pada suatu investasi dalam jangka waktu tertentu. Aliran kas terbentuk dari perkiraan biaya pertama, modal kerja, biaya operasi, biaya produksi dan revenue (Soeharto, 1999).

2.6.4 Cash in

Cash in adalah arus kas yang terjadi dari kegiatan transaksi yang mendatangkan keuntungan kas (penerimaan kas). Arus kas masuk terdiri dari

1. Hasil penjualan produk/jasa perusahaan
2. Penagihan piutang dari penjualan kredit
3. Penjualan aktiva tetap
4. Penerimaan investasi dari pemilik atau saham bila perseroan terbatas
5. Penerimaan sewa seperti villa/hotel dan pendapatan lain.

2.6.5 Cash out

Cash out adalah arus kas yang terjadi dari kegiatan transaksi yang mengakibatkan beban pengeluaran kas. Arus kas keluar terdiri dari

1. Pengeluaran biaya bahan baku, tenaga kerja langsung dan biaya pabrik
2. Pengeluara biaya operasional seperti villa, hotel, dan perusahaan lainnya
2. Pengeluaran biaya administrasi umum dan administrasi penjualan.

3. Pembayaran hutang-hutang perusahaan
4. Pembelian aktiva tetap
5. Pembayaran kembali investasi dari pemilik perusahaan

2.6.6 Diagram *Cash Flow*

Diagram *Cash Flow* merupakan representasi grafis dari arus kas masuk (penerimaan) dan arus kas keluar (pengeluaran) yang terjadi selama kurun waktu tertentu. Diagram ini memvisualisasikan aliran uang dengan menggunakan garis horizontal sebagai penanda skala waktu (interval periode). Dalam konteks ekonomi teknik dan manajemen keuangan, diagram ini digunakan untuk memodelkan transaksi kas seperti investasi awal, biaya operasional, pendapatan, dan nilai secara sistematis. Diagram aliran kas memiliki komponen dasar yang membedakan arah aliran uang:

1. Garis Horizontal (garis waktu): Mewakili periode waktu (tahun, bulan, atau periode analisis lainnya), dimana ujung kiri biasanya titik awal (tahun 0 atau investasi awal) dan bergerak ke kanan seiring berjalannya waktu.
2. Panah ke atas (arus kas masuk): Mewakili penerimaan uang, pendapatan, atau nilai sisa.
3. Panah ke bawah (arus kas keluar): Mewakili biaya investasi awal, biaya operasional, atau biaya pemeliharaan.

2.7 Aspek Finansial

Aspek finansial merupakan aspek yang berkaitan dengan kondisi keuangan suatu usaha baik dari investasi awal usaha dan keuntungan yang diperoleh dari hasil penjualan. Aspek finansial bersifat kuantitatif dan digunakan untuk menganalisis

dana yang dibutuhkan dalam menjalankan suatu usaha (Umar, 2009). Analisis aspek finansial dilakukan untuk mengambil keputusan layak tidaknya suatu investasi. Keputusan untuk melakukan investasi menyangkut sejumlah besar dana dengan harapan mendapatkan keuntungan bertahun-tahun dalam jangka panjang, seringkali berdampak besar bagi kelangsungan usaha suatu perusahaan.

2.7.1 Kriteria Penilaian Investasi

Seperti sudah dijelaskan sebelumnya bahwa untuk menentukan layak tidaknya suatu investasi ditinjau dari aspek keuangan. Setiap penilaian layak diberikan nilai yang standar untuk usaha yang sejenis dengan cara membandingkan dengan rata-rata industri atau target yang telah ditentukan (Kasmir dan Jakfar 2012). Adapun kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah:

2.7.2 Net Present Value (NPV)

Net Present Value merupakan metode menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Dalam metode ini, *present* diasumsikan menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi. Jadi metode NPV pada prinsipnya adalah memindahkan *cash flow* yang ada di keseluruhan umur investasi ke waktu awal investasi ($t=0$) atau disebut kondisi *present*. Dalam memperoleh suatu *cash flow* investasi, tidak selalu memperoleh secara lengkap. Selain terdiri dari atas *cash in* dan *cash out*, tetapi mungkin juga hanya dapat dihitung langsung aspek benefitnya saja atau biayanya saja. (Giatman, 2006).

Secara singkat, formula untuk *Net Present Value* adalah sebagai berikut:

$$NPV = \frac{R_t}{(1+i)^t} \quad (2.1)$$

dimana

t = waktu arus kas

i = suku bunga diskonto yang digunakan

R_t = arus kas bersih (*the net cash flow*) dalam waktu t

Untuk menentukan kelayakan investasi secara ekonomis dengan metode NPV digunakan suatu kriteria, yaitu apabila didapat nilai NPV sebagai berikut:

$NPV > 0$, Proyek menguntungkan/layak

$NPV < 0$, Proyek tidak menguntungkan/tidak layak

2.7.3 Internal Rate of Return (IRR)

Internal rate of return (IRR) adalah tingkat bunga dimana nilai sekarang bersih dari semua arus kas (baik positif maupun negatif) dari suatu proyek atau investasi sama dengan nol. Tingkat pengembalian Internal digunakan untuk mengevaluasi daya tarik proyek atau investasi. Jika Internal rate of Return adalah proyek baru melebihi tingkat pengembalian yang diinginkan perusahaan, proyek itu diinginkan. Jika IRR turun di bawah tingkat pengembalian yang diminta, proyek harus ditolak. (Giatman, 2006).

Rumus IRR:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_{+1}}{(NPV_1 - NPV_2)} x (i_2 - i_1) \quad (2.2)$$

Keterangan:

IRR = *Internal rate of return*

i_1 = suku bunga negatif

i_2 = suku bunga positif

$NPV_1 = \text{Net Present Value}$ dengan hasil negatif

$NPV_2 = \text{Net Present Value}$ dengan hasil positif

Syarat rumus ini berlaku adalah $NPV_1 (+)$ dan $NPV_2 (-)$.

Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini adalah dengan cara dibandingkan dengan *Minimum Attractive Rate of Return* apabila:

$IRR > MARR$ Investasi layak dilaksanakan.

$IRR < MARR$ Investasi tidak layak dilaksanakan.

Perlu juga diketahui tidak semua *cash flow* menghasilkan IRR dan IRR yang dihasilkan tidak selalu satu, ada kalanya IRR dapat ditemukan lebih dari satu. *Cash flow* tanpa IRR biasanya dicirikan dengan terlalu besarnya rasio antara aspek *benefit* dengan aspek *cost*. *Cash flow* dengan banyak IRR biasanya dicirikan oleh *net cash flow*nya bergantian antara positif dan negatif (Giatman, 2006).

2.7.4 Benefit Cost Ratio

Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya (Giatman, 2006). Metode BCR ini menekankan pada nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) akibat adanya investasi tersebut. Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \quad (2.3)$$

Keterangan:

BCR = perbandingan manfaat terhadap biaya (*Benefit Cost Ratio*)

PWB = *Present Worth of Benefit* atau nilai sekarang *benefit*

PWC = *Present Worth of Cost*

Apabila didapat nilai BCR sebagai berikut:

BCR > 1, proyek layak dilakukan

BCR < 1, proyek tidak layak diusahakan

2.7.5 Payback Period (PBP)

Menurut Giatman (2006), *Payback Period* adalah penilaian yang bertujuan Untuk mengetahui berapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*break even-point*). Periode pengembalian (PBP) saat kondisi *break even point* adalah:

Rumus *Payback Period*:

Rumus periode pengembalian jika arus kas pertahun jumlahnya berbeda

$$PBP = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1 \text{ tahun} \quad (2.4)$$

PBP = Periode Pengembalian

a = Jumlah Investasi mula-mula

b = Jumlah kumulatif arus kas bersih yang telah dikalikan df sampai tahun ke-*n*

c = Jumlah arus kas bersih yang telah dikalikan df ke-*n*+1

n = Tahun terakhir dimana arus kas belum bisa menutup *initial investment*

Untuk pengambilan keputusan dengan metode *Payback Period* ini digunakan kriteria penilaian sebagai berikut:

PBP ≤ umur investasi, investasi layak dilaksanakan

PBP > umur investasi, investasi tidak layak dilaksanakan

2.8 Tahapan Analisis Kelayakan Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2008), tahapan studi kelayakan bisnis perlu dilakukan secara benar agar tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai. Tahapan

studi kelayakan adalah sebagai berikut

1. Pengumpulan data dan informasi

Mengumpulkan data dan informasi secara kualitatif dan kuantitatif.

Pengumpulan data dapat diperoleh dari berbagai sumber-sumber yang dapat dipercaya, misalnya Biro Pusat Statistika (BPS), Bank Indonesia (BI) dan sebagainya.

2. Melakukan pengolahan data

Setelah data dan informasi yang dibutuhkan terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah mengolah data dan informasi. Pengolahan data dilakukan secara benar dan akurat dengan metode dan ukuran yang telah lazim digunakan dalam bisnis.

3. Analisis Data

Analisis data untuk menentukan kriteria kelayakan suatu aspek. Kelayakan bisnis ditentukan dengan kriteria-kriteria yang telah memenuhi syarat sesuai kriteria yang layak digunakan.

4. Mengambil keputusan

Apabila telah diukur dengan kriteria tertentu dan telah diperoleh hasil pengukuran, maka langkah selanjutnya adalah mengambil keputusan terhadap hasil.

5. Memberikan rekomendasi

Tahap terakhir adalah memberikan rekomendasi kepada pihak-pihak tertentu terhadap laporan studi yang telah disusun. Dalam rekomendasi, diberikan juga saran jika memang dibutuhkan.