

## EVALUASI KELAYAKAN BUSINESS PLAN PEMBANGUNAN REAL ESTATE DAUN VILLAGE DI BALIKPAPAN

Hilda Cornelia, Jojok Widodo S., ST.,MT.,  
Anik Ratnaningsih, ST.,MT.,  
Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas  
Jember  
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121  
E-mail: [cornelia.hilda@yahoo.com](mailto:cornelia.hilda@yahoo.com)

### ABSTRAK

Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aset yang dimiliki dan mengharapkan mendapat keuntungan di masa yang akan datang. Maka dari itu perlu dilakukan kelayakan investasi sebelum melakukan investasi. Dalam penelitian ini dibuat *business plan* terhadap sisa unit yang belum terjual dan pekerjaan yang belum terlaksana. Analisa yang digunakan adalah analisa investasi IRR, B/C dan analisa PP. Untuk analisa investasi digunakan metode analisa ROI. Dari perhitungan dihasilkan nilai IRR 20,73% > MARR, nilai B/C 1,93 > 1 dan nilai PP 5,86 sehingga investasi tersebut layak untuk dilakukan. Sedangkan nilai ROI yang diperoleh adalah 93,34% > BI rate.

Kata kunci : Evaluasi Kelayakan, Business Plan, Real Estate.

## THE APPROPRIATENESS EVALUATION OF BUSINESS PLAN OF THE REAL ESTATE DAUN VILLAGE DEVELOPMENT IN BALIKPAPAN

### ABSTRACT

Investment is a capital investing for one or more asset which is expected to gain profit in the future. Hence, It is necessary to do an eligibility evaluation of the investment before executing it. In this research, there is a business plan of remaining unit that is still unsold and the project that is not worked on yet. The analysis methods that are used are IRR investment analysis method, B/C and PP analysis method. ROI analysis method is used to analyze the investment. According to the calculation, it shows result that IRR value is 20,73% > MARR, B/C value is 1,93 > 1 and the PP value is 5,86%. It means that the investment is eligible to be executed. While the ROI value is 93,34% > BI rate.

Key words: Eligibility Evaluation, Business Plan, Real Estate.

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang Masalah

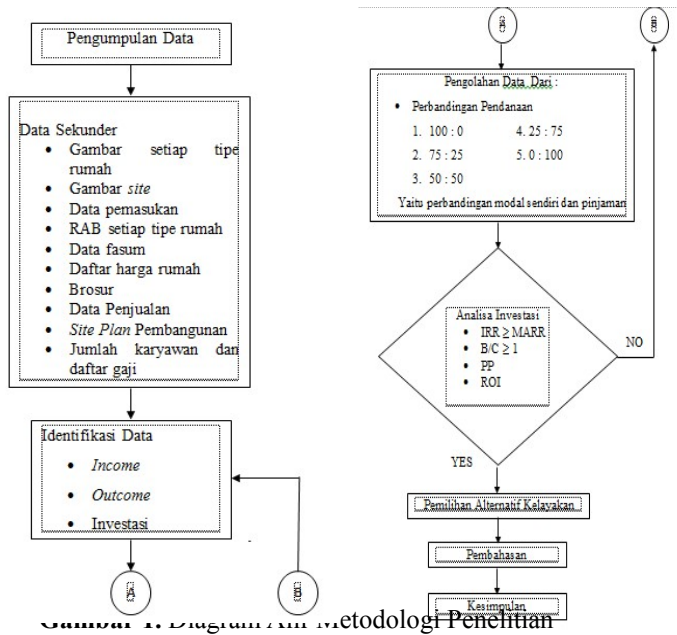
Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang menurut Sunariyah (2003). Pembangunan *real estate* merupakan salah satu investasi yang menggunakan modal besar dalam jangka waktu yang cukup panjang, yang perlu dilakukan analisa apakah investasi tersebut menguntungkan atau tidak. Namun dalam realitanya investasi tidak selalu menguntungkan. Maka dari itu perlu dilakukan analisa investasi sebelum melakukan penanaman modal.

*Real estate* DV (Daun Village) adalah salah satu *real estate* yang ada di Balikpapan yang mulai dibangun pada tahun 2011. *Real estate* ini dibangun oleh PT.MAR Balikpapan. Dengan luasan kurang lebih 20 Hektar rencana akan di bangun 419 unit rumah hunian, 58 unit rumah bisnis, 1 unit *club house*, serta 1 unit *mall*. Modal yang digunakan berkisar 30 M yang bersumber dari milik pribadi. Pembangunan *real estate* ini di prediksi selesai pada akhir tahun 2012. Namun pada kenyataannya pada tahun ini penjualan rumah masih mencapai tidak lebih dari 50% unit rumah serta kurang dari 30% unit rumah bisnis yang baru terbangun. Hal tersebut dikarenakan perencanaan *business plan* yang dimiliki belum dapat terlaksana dengan baik. Selain itu banyak fasilitas umum

yang menjadi *icon real estate* tersebut belum terlaksana, yang menyebabkan penjualan terhambat.

Dalam penelitian ini hanya menggunakan data sekunder Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan meminta dokumen yang diperlukan.

Tahapan penelitian ditunjukkan pada gambar berikut:



Gambar 1. Diagram Alir Metodologi Penelitian

## PEMBAHASAN

### Diskripsi Proyek

*Real Estate* Daun Village yang dikelola oleh PT. Mulia Alam Raya (PT.MAR). *Real estate* ini dibangun dengan luasan lahan kurang lebih 20 He, yang direncanakan akan dibangun 419 unit rumah hunian dan 58 unit rumah bisnis yang terdiri dari 8 tipe rumah hunian. Sedangkan untuk rumah bisnis memiliki 3 tipe. Dalam perhitungan harga fasum per unit dilakukan perhitungan fasum seluruhnya baik yang telah dikerjakan maupun belum dikerjakan. Setelah itu total biaya dibagi seluruh unit yang ada pada *real estate* tersebut dan untuk biaya yang belum terlaksana dikalikan sisa unit yang ada. Data selengkapnya dapat dilihat Tabel 3.

**Tabel 1.** Jumlah rumah dan rubis yang belum terjual

No	Keterangan	Jumlah	Satuan
1	Rumah Tipe Lychee	11	Unit
2	Rumah Tipe Pear	11	Unit
3	Rumah Tipe Grape	20	Unit
4	Rumah Tipe New Pear	11	Unit
5	Rumah Tipe New Lychee	64	Unit
6	Rumah Tipe New Apple	79	Unit
7	Rumah Bisnis	45	Unit
<b>Total Rumah dan Rubis</b>		<b>241</b>	<b>Unit</b>

**Tabel 3.** Perhitungan biaya fasilitas umum yang belum dikerjakan

No	Uraian	Jumlah Unit (unit)	Harga Per Unit (Rp)	Total (Rp)
1	Jalan	241	26.311.398,00	6.341.046.871,00
2	Saluran	241	23.052.520,00	5.555.657.390,00
3	PJU	241	5.305.332,00	1.278.584.950,00
4	Travo Listrik	241	12.550.549,00	3.024.682.291,00
<b>Total</b>				<b>16.199.971.502,00</b>

**Business plan**

Sisa rumah dan rumah bisnis ditargetkan habis dalam jangka waktu 1 tahun. Upaya yang dilakukan *developer* adalah mengadakan pameran 3 kali dalam 1 tahun. Anggaran yang disediakan untuk satu kali *event* adalah sebesar Rp. 75.000.000,00 dan pemasangan reklame. *Fee* sebesar 2% untuk *marketing* dari harga jual rumah yang terjual. Dalam perencanaan harga jual rumah dan rumah bisnis naik sebesar 10% setiap 3 bulan. Harga jual yang terdapat dalam brosur sudah termasuk pajak, IMB, PLN, serta PDAM. Namun harga tersebut belum termasuk BPHTB, biaya KPR bank dan balik nama sertifikat. Dalam *business plan* ini semua unit rumah yang terjual direncanakan tanpa memperhitungkan biaya tambahan.

Dalam *business plan* ini menggunakan tipe pembayaran angsuran KPR. Dimana dengan ketentuan uang muka sebesar 30%. Dan angsuran KPR sebesar 70% dan akan dibangun setelah uang masuk 30% kepada

*owner*. Lama pembangunan ditargetkan selama 4 bulan sesuai dengan SPK yang berlaku. Setelah rumah selesai pihak bank akan membayar secara penuh sebesar 70% kepada *owner* dan selanjutnya pembeli melakukan pembayaran angsuran kepada pihak bank.

Dalam perhitungan investasi awal yang menjadi pengeluaran pada bulan ke 0 di dalam *business plan* ini berasal dari total biaya pengadaan lahan. Sedangkan harga tanah siap pakai diasumsikan sebesar Rp. 1.000.000/m<sup>2</sup>. Dalam perencanaan pengeluaran dan pemasukan dalam *business plan* ini dicoba dengan alternatif penggunaan modal dari 0% sampai 100% dengan interval kenaikan 25, sehingga didapat 5 alternatif penggunaan modal dan pinjaman dari bank. Total biaya investasi merupakan acuan terhadap besar pinjaman pada bank. Tipe angsuran yang dilakukan dengan menggunakan tipe angsuran sama setiap bulannya. Dalam penyusunan *business plan* mengikuti target penjualan seperti tabel di bawah berikut:

**Tabel 4.** Target Penjualan

Bulan	Tipe Rumah									
	L	P	G	NP	NL	NA	RC	RB	RA	Total
Januari			6			8			5	19
Februari					7	8			5	20
Maret					15				5	20
April					17			3		20
Mei	3					15		2		20
Juni						18		2		20
Juli					8	9		3		20
Agustus						18		2		20
September					14	3		3		20
Oktober			14		3		5			22
November	4	11					5			20
Desember	4			11			5			20
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>241</b>

**Pendapatan**

Pendapatan dalam perhitungan evaluasi kelayakan *Business plan* pembangunan *real estate* Daun Village hanya berasal dari penjualan unit rumah dan rumah bisnis. Total pendapatan selama 15 bulan sesuai target penjualan adalah Rp. 455.949.576.746,89.

**Analisa Investasi**

Dalam menghitung analisa investasi dibutuhkan data arus kas yang terdiri dari pemasukan dan pengeluaran. Pengeluaran pada bulan ke 0 adalah biaya pengadaan lahan untuk sisa unit rumah maupun rumah bisnis serta fasilitas umum yang belum terlaksana. Sehingga total biaya pengadaan lahan adalah Rp. 59.273.404.945.

**Tabel 5.** Nilai Arus Kas Menurut Alternatif Penggunaan Modal

<b>No</b>	<b>Uraian</b>	<b>Cash In Flow</b>	<b>Cash Out Flow</b>	<b>Net Cash Flow</b>
1	100% modal sendiri	Rp 455.949.576.746,89	Rp 235.827.639.618,47	Rp 220.121.937.128,43

2	75% modal sendiri	Rp 455.949.576.746,89	Rp 251.397.678.263,91	Rp 204.551.898.482,98
3	50% modal sendiri	Rp 455.949.576.746,89	Rp 266.967.716.909,36	Rp 188.981.859.837,53
4	25% modal sendiri	Rp 455.949.576.746,89	Rp 282.537.755.554,80	Rp 173.411.821.192,09
5	0% modal sendiri	Rp 455.949.576.746,89	Rp 298.107.794.200,25	Rp 157.841.782.546,64

Contoh perhitungan ( untuk pinjaman 0%)

$$IRR = Ir + \frac{NPV Ir - NPV It}{NPV Ir \cdot \frac{i}{c}} * (It - Ir)$$

IRR = 20+

$$\left( \frac{Rp. 171.603.561.829,98}{Rp. 171.603.561.829,98 + Rp. 2.466.342} \right)$$

x (21 - 20) = 20,73%

Jadi nilai IRR untuk pinjaman 0% adalah 20,73 % > MARR maka dapat dikatakan layak.

$$B/C = \frac{PW biaya}{PW manfaat} = \frac{Rp. 235.827.639.618,47}{Rp. 455.949.576.746,89 \cdot \frac{i}{c}}$$

= 1,93

Jadi nilai B/C untuk pinjaman 0% adalah 1,93 > 1 dinyatakan layak.

NPV pp 1 = (Rp. 10.820.104.731,68) pada bulan ke 5

NPV pp 2 = Rp. 1.708.327.773,30 pada bulan ke 6

$$PP = n + \left( \frac{NPV PP 1}{NPV PP 1 - NPV PP 2} \right) * (n - 1)$$

PP = 5 +

$$\left( \frac{0 - (- Rp. 10.820.104.731,68)}{Rp. 1.708.327.773,30 + Rp. 10.820.104.731,68} \right)$$

x (5 - 6) = 5,86 bulan

**Tabel 6.** Hasil analisa investasi

No	Uraian	IRR (%)	B/C	PP (Bulan)	Kesimpulan
1	100% : 0%	20,73%	1,93	5,86	Layak
2	75% ; 25%	18,89%	1,81	6,19	Layak
3	50% : 50%	17,51%	1,71	6,46	Layak
4	25% : 75%	16,13%	1,61	6,77	Layak
5	0% : 100%	14,79%	1,53	6,92	Layak
6	0% : 113%	14,22%	1,50	7,37	Layak

### Analisa Finansial

Contoh perhitungan (100% modal sendiri)

Total investasi = Rp. 59.273.404.945,00

Total penjualan = Rp. 455.949.576.746,89

Laba = Rp. 220.121.937.128,43

$$ROI = \left( \frac{laba}{pendapatan} \right) * \left( \frac{pendapatan}{investasi} \right) * 100$$

ROI=

$$\left( \frac{Rp. 220.121.937.128,43}{Rp. 59.273.404.945,00} \right) * \left( \frac{Rp. 455.949.576,89}{Rp. 76.514.592.000,00} \right)$$

= 93,34%

Untuk hasil nilai ROI sesuai dengan alternatif penggunaan modal dapat dilihat pada Tabel 7.

**Tabel 7.** Nilai ROI

No	Uraian	ROI	Rate BI	Kesimpulan
1	100% modal sendiri	93,34%	0,63%	Pinjaman Bank
2	75% modal sendiri	81,37%	0,63%	Pinjaman Bank
3	50% modal sendiri	70,79%	0,63%	Pinjaman Bank
4	25% modal sendiri	61,38%	0,63%	Pinjaman Bank
5	0% modal sendiri	52,95%	0,63%	Pinjaman Bank

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi terhadap *business plan* yang disusun, didapat kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan melakukan perhitungan evaluasi kelayakan *business plan* didapatkan nilai IRR terbesar yaitu 20,73% lebih besar dari MARR dan nilai B/C adalah 1,93. Sehingga proyek tersebut dikatakan layak.
2. Dari hasil perhitungan didapat nilai PP yaitu 5,86 merupakan alternatif yang paling

menguntungkan karena paling cepat dalam pengembalian modal.

3. Untuk perhitungan nilai ROI dapat dipilih dengan menggunakan pinjaman bank sepenuhnya karena nilai ROI lebih besar dibandingkan nilai Rate BI. Yaitu dengan nilai ROI 93,34%.

### Saran

1. Dalam merencanakan *business plan* semua tipe anggaran sebaiknya dimasukkan dalam perencanaan.

2. Sebaiknya dalam menentukan harga tanah siap pakai dilakukan perhitungan persiapan lahan secara detail.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Basuki, E. P. 2012. Analisa Kelayakan Finansial Terhadap Pengembangan Perumahan *Regency Tipe Cluster*.
- Chang, J., Indrajaja, G. dan Santoso, B. 1998. *Strategi Pemasaran Real Estate*, School of Real Estate. Cetakan I.
- Danuza, O. 1998. *Appraisal Properti*, School of Real Estate. Cetakan I.
- Gray, C., Subur, L.K., Simanjuntak, P., dan Maspaitella, P.F.L. (Tanpa Tahun). *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta: PT.Gramedia.
- Husnan, S. dan Suwarsono. (Tanpa Tahun). *Studi Kelayakan Proyek*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- <http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-rate/data/Default.aspx>. (10 Mei 2014).
- <http://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data/Default.aspx>. (10 Mei 2014).
- Kadariah, K.L. (Tanpa Tahun). *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Mutaqin, M.A. 1998. *Riset Pasar Real Estate*, School of Real Estate. Cetakan I.
- Pujawan, I. N. 1995. *Ekonomi Teknik*. Surabaya: Guna Widya.
- Pudjosunarto, M. (Tanpa Tahun). *Evaluasi Proyek*. Yogyakarta: Gadjah Mada.
- Riyanto, B. (Tanpa Tahun). *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yogyakarta: Yayasan Penerbit Gadjah Mada.
- Suwarto, Fx., dan Wisnu, Fx. (Tanpa Tahun). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya.
- Universitas Jember. 2010. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember.
- Warsika, P. D. 2009. *Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti Studi Kasus: Ciater Riung Rangga*. Jurnal Ilmu Teknik Sipil, 13 (1).