**Community Engagement & Emergence Journal**
Volume 6 Nomor 5, Tahun 2025
Halaman : 2939-2951

# Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Ruko HS Cikampek-Karawang

**Jonatan Boyke Aditya[a], Aji Tuhagana[b], Dwi Epty Hidayaty[c]**
Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Buana Perjuangan Karawang[a,b,c]
[a]mn19.jonatanhutahaean@mhs.ubpkarawang.ac.id,
[b]aji.tuhagana@ubpkarawang.ac.id, [c]dwi.epty@ubpkarawang.ac.id

**Abstract**
*Financial management encompasses all company activities related to efficiently acquiring and allocating funds. Investment, whether short-term or long-term, involves capital placement in the production process to maximize profit. This study aims to evaluate the feasibility of the investment project for the construction of HS Residence shop houses in Cikampek–Karawang using the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PP) approaches. The method applied is descriptive quantitative. The analysis results indicate that the project duration is 5 years 2 month with a total investment of IDR 550,000,000 for 9 shop house units measuring 8 m × 5 m each. The investment calculations yield a positive NPV of IDR 582,215,277, an IRR of 25.2% (exceeding the minimum required return rate of 20%), and a payback period of 5 years1 month. Therefore, the HS Residence project is considered feasible for investment and further development.*
***Keywords**: Investment, Property Busnise, Feasibility Study, Investor*

**Abstrak**
Manajemen keuangan meliputi seluruh aktivitas perusahaan dalam memperoleh dan mengalokasikan dana secara efisien. Investasi, baik jangka pendek maupun panjang, merupakan penanaman modal dalam proses produksi untuk memaksimalkan keuntungan. Penelitian ini bertujuan mengevaluasi kelayakan investasi proyek pembangunan Ruko HS Residence di Cikampek–Karawang dengan pendekatan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). Metode yang diterapkan adalah kuantitatif deskriptif. Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek berdurasi 5 tahun 2 bulan dengan total investasi sebesar Rp 550.000.000 untuk 9 unit ruko berukuran 8 m × 5 m. Perhitungan investasi menghasilkan NPV positif sebesar Rp 582.215.277, IRR sebesar 25,2% (melebihi tingkat pengembalian minimum 20%), dan PP selama 5 Tahun 1 bulan. Dengan demikian, proyek HS Residence layak dijadikan objek investasi dan dikembangkan lebih lanjut.
Kata kunci: : Investasi,Bisnis Properti, Studi Kelayakan, Investor

## 1. Pendahuluan

Properti secara keseluruhan adalah bangunan kombinasi yang berfungsi sebagai hunian sekaligus ruang usaha, umumnya dibangun berderet dengan unit lain yang memiliki desain seragam. Ruko memiliki peranan yang krusial dalam kehidupan masyarakat, karena selain dapat difungsikan sebagai hunian, juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat menjalankan aktivitas usaha. Penggunaan ruko sebagai lokasi usaha dinilai mampu mendorong peningkatan pendapatan bagi pelaku bisnis, mengingat ruko umumnya dibangun di area yang strategis dan menjadi pusat perhatian masyarakat sekitar dalam memenuhi kebutuhan barang maupun jasa.

Peningkatan jumlah penduduk di kota-kota besar mendorong kegiatan ekonomi yang semakin besar. Maka kebutuhan akan properti tidak hanya lagi untuk residensial namun juga untuk komersial ndustri dan khusus. Khususnya di kota besar, permintaan akan properti komersial akan semakin tinggi. Hal ini diakibatkan dari banyaknya kegiatan perekonomian dalam kota tersebut. Pembangunan properti komersial yang tinggi di kota besar dapat dilihat dengan


***e-ISSN:2715-9752, p-ISSN:2715-9868***
*Copyright © 2025 THE AUTHOR(S). This article is distributed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license*

banyaknya jenis properti komersial seperti hotel, apartemen, kondominium, kantor, ruko, rukan, dst

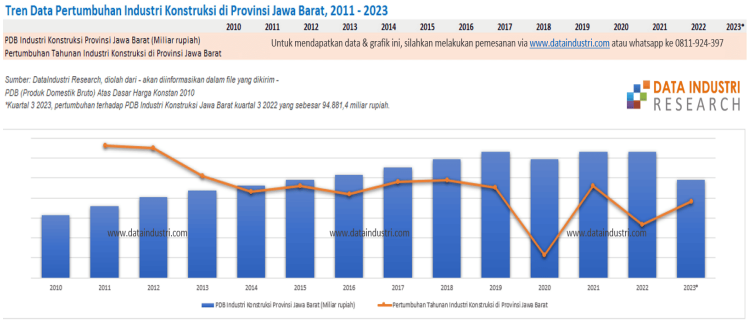
Rata-rata indeks harga properti komersial di empat kota tersebut berfluktuatif pada tahun 2017-2019. Rata-rata Indeks Harga Properti Komersial di Jakarta pada tahun 2018 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2017. Namun, rata-rata Indeks Harga Properti Komersial kembali naik pada tahun 2019. Hal yang sama terjadi di Kota Bogor, Depok, dan Bekasi. Rata-rata IHPK pada kota tersebut megalami penurunan pada tahun 2018 kemudian mengalami kenaikan kembali pada tahun 2019.

**Gambar 1. Grafik Perkembangan Properti Bisnis Di Indonesia Tahun 2011-2025**

Sumber: www.dataindustri.com , 2025

Berdasarkan gambar 1 pada perkembangan properti bisnis di Indonesia mengalami pertumbuhan yang begitu cepat, dari tahun 2011 pembangunan properti indonesia mencapai 40%, hal ini terjadi dikarenakan kesadaran masyarakat atas kepemilikan properti mengalami kenaikan atau kemajuan sampai 5 tahun ke depan tahun 2016 mencapai 55% pembangunan properti Indonesia yang selesai dibangun dan menjadi kemajuan suatu negara terhadap tataan negara. Perkembangan ini akan terus meningkat dikarenakan masyarakat menyadari penting nya memiliki properti sebangai bahas investasi atau untuk tempat tinggal.

Dalam rangka memperluas akses penduduk terhadap rumah yang layak huni, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat telah menjalankan berbagai program, seperti Program Satu Juta Rumah, penanganan rumah tidak layak huni melalui pembangunan rumah susun, rumah khusus, dan peningkatan kualitas rumah swadaya dan lainnya. Begitu juga dengan pemerintah Jawa Barat, sebagai provinsi yang memiliki jumlah penduduk yang besar, program-program terkait pembangunan perumahan terus diupayakan. Melalui Dinas Perumahan dan Permukiman, Pemerintah Jawa Barat membangun rumah layak dalam upaya menyejahterakan masyarakat.




**Gambar 2. Grafik Perkembangan Properti Bisnis Di Jawa Barat Tahun 2011-2025**

Sumber: www.dataindustri.com , 2025

Berdasarkan gambar 2 perkembangan properti yang ada di Jawa Barat setiap tahun mengalami kenaikan yang begitu cepat, aspek ini didukung penuh oleh pemerintah Jawa Barat untuk masyarakat. Selain itu, kehadiran investor untuk membangun usaha bisnis yang ada di Jawa Barat memiliki peran penting dalam perkembangan properti bisnis di Jawa Barat. Dimulai dari tahun 2011-2016 perkembangan ini stabil hingga meningkat setiap tahun nya. Kemudian di tahun 2017-2022 berkembangan menjadi suatu daerah yang maju memiliki insfaktuktur yang memadai dan menjadi tempat para investor.

Namun, dalam implementasinya, proyek pembangunan ruko kerap menghadapi berbagai kendala yang bersumber dari keterbatasan sumber daya, baik dari sisi anggaran, metode kerja, peralatan, maupun tenaga kerja. Proyek dapat mengalami berbagai kemungkinan, seperti keterlambatan, percepatan, atau bahkan penyelesaian tepat waktu. Salah satu penyebab utama keterlambatan proyek yang sering dijumpai adalah ketidaktepatan dalam tahap perencanaan. Pembangunan properti yang akan dibangun di pusat kota Cikampek untuk mendukung pertumbuhan ekonomi lokal dan memberikan ruang usaha bagi pengusaha kecil. Selanjutnya, proses perencanaan akan dimulai dengan pemilihan desain. Setelah mengumpulkan beberapa penawaran dari kontraktor, langkah selanjutnya adalah membandingkan setiap penawaran berdasarkan beberapa kriteria.

**Gambar 3. Grafik Perkembangan Properti Bisnis Tahun 2024**

Sumber: www.cnbcindonesia.com , 2024

Berdasarkan gambar 3 tentang data perkembangan penjualan dan pembangunan properti dari pengembang besar dalam kurung waktu 5 tahun terakhir, ada 4 perusahaan pengembang besar yang bersaing saat ini. Perusahaan pembangunan ciputra mendominasi selama 5 tahun terakhir. Adapun pembangunan yang lainnya lippo, alam sutra dan jababeka. Seiring perkembangan zaman dan kemajuan dalam ilmu pembangunan properti penulis dapat menemukan beberapa contoh secara dilapangan dengan relevan, jenis bangunan properti semakin berkembang dari tahun ke tahun hingga di zaman modern saat ini kita dapat menemukan jenis bangunan yang dirancang untuk masyarakat menengah kebawah. Tujuan nya untuk mengefesiensikan luas tanah dengan jumlah penduduk yang ada seperti contoh lain yang dapat ditemukan oleh penulis rumah rusun serta pembangunan apartemen di kota-kota besar dengan populasi penduduk yang padat. Pembangunan Ruko HS Residence Cikampek ini dengan luas tanah serta hasil biaya pembangunan yang didapatkan oleh investor untuk memberikan ruang usaha kepada masyarakat menengah kebawah agar dapat mengembangkan potensi usaha atau bisnis yang mereka sedang jalankan. Penulis juga dapat menganalisa bahwa pembangunan properti Ruko HS Residence Cikampek menguji serta menentukan kelayakan investasi kepada investor agar dapat menghasilkan sesuai dengan kesepakatan bersama dan tidak ada merugikan satu sama lain.

Berdasarkan penelitian sebelumnya, Hariyanto et al. (2023) melaporkan bahwa

proyek investasi yang dianalisis memiliki *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 28,2%, *Net Present Value* (NPV) positif, dan *Profitability Index* (PI) sebesar 1,38 (>1), dengan keuntungan bersih mencapai Rp 9.631.370.622, sehingga proyek tersebut layak direalisasikan. Sedangkan Sururi dan Agustapraja (2020) menemukan bahwa proyek Perumahan Insani Regency Lamongan menghasilkan Benefit–Cost Ratio sebesar 1,307, yang juga menunjukkan kelayakan untuk dilaksanakan.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Wibowo et al. (2021) menambahkan analisis sensitivitas untuk mengidentifikasi batas-batas ketidaklayakan proyek. Hasilnya menunjukkan bahwa Alternatif-1 menjadi tidak layak jika terjadi peningkatan biaya konstruksi lebih dari 51%, penurunan harga jual serta tarif sewa kamar lebih dari 30%, atau kenaikan biaya operasional melebihi 125%.

Dengan mempertimbangkan latar belakang dan berbagai hasil studi terdahulu, peneliti merasa terdorong untuk melakukan kajian lanjutan mengenai analisis kelayakan investasi, khususnya pada proyek pembangunan ruko yang berlokasi di Jalan Mashudi, Pucung, Cikampek, Karawang. Maka dari itu, judul penelitian ini ditetapkan sebagai "Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Ruko HS Cikampek-Karawang".

Penelitian ini bertujuan merumuskan skema pembagian keuntungan yang adil pada proyek pembangunan 9 unit ruko satu lantai (45 $m^2$ per unit) di Jalan Mashudi, Pucung, Karawang, Jawa Barat. Selain itu, studi ini juga mengevaluasi kelayakan investasi melalui tiga indikator finansial *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Present Value* (NPV), dan *Payback Period* (PP) dengan melihatnya dari dua sudut pandang: pemilik lahan dan investor (pemilik modal).

## 2. Tinjauan Pustaka

### Manajemen Keuangan

Manajemen keuangan adalah aktivitas organisasi yang meliputi perencanaan keuangan, pengelolaan dan penyimpanan aset, serta pengendalian dana perusahaan. Fungsi utamanya adalah mengelola dana secara menyeluruh, mulai dari perencanaan hingga pengawasan aset. Meskipun terkait dengan akuntansi, manajemen keuangan memiliki cakupan yang lebih luas dan bersifat strategis untuk keberlangsungan perusahaan. Irfani (2020) menyebutkan bahwa manajemen keuangan mencakup aktivitas pencarian dan pemanfaatan dana secara efisien demi mendukung tujuan perusahaan (Kuswandi, 2022). Sutrisno (2018) menambahkan bahwa manajemen keuangan berperan dalam memperoleh dana dengan biaya rendah serta mengalokasikannya secara optimal (Jatmiko, 2019).

Dari hasil penelitian dilapangan penulis dapat mempelajari serta mengecek kembali laporan kas perusahan properti dengan pembangunan Ruko HS Residence Cikampek ini secara teliti, manjemen keuangan sangat penting dalam suatu perusahan untuk menentukan jenis keuangan dan akutansi dengan baik agar tidak adanya kerugian saat proses pembangunan Ruko HS Resindece Cikampek berlangsung.

Laporan keuangan secara umum berfungsi untuk menggambarkan kondisi finansial perusahaan pada waktu tertentu. Informasi ini mencakup posisi keuangan terkini melalui neraca dan performa keuangan selama periode tertentu melalui laporan laba rugi (Hery, 2019).

Salah satu aspek penting dalam manajemen keuangan adalah laba bersih (net income), yaitu total pendapatan setelah dikurangi seluruh biaya operasional, bunga, pajak, depresiasi, dan amortisasi. Laporan ini menjadi acuan utama bagi investor

untuk menilai kinerja dan kelayakan perusahaan sebagai objek investasi. Biasanya, data laba bersih disajikan dalam laporan laba rugi secara periodik dan menjadi indikator utama profitabilitas (Kuswandi, 2022).

**Investasi**

Investasi merupakan aktivitas penanaman modal, baik berupa aset tetap maupun tidak tetap, dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa depan. Aktivitas ini melibatkan unsur pengorbanan dana pada saat ini demi harapan hasil di kemudian hari, dan umumnya dipengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu waktu dan risiko (Nurlaily, 2020).

Menurut Halim, investasi berarti penempatan dana saat ini demi memperoleh laba di masa mendatang. Sementara Kasmir dan Jakfar menambahkan bahwa investasi dilakukan dalam jangka panjang pada berbagai bentuk usaha, baik proyek baru maupun pengembangan dari proyek yang sudah ada (Wibowo et al., 2021).

Investasi juga melibatkan pemahaman tentang begaimana mengelola kesejahteraan investor, kesejahteraan dalam konteks investasi merujuk pada keberhasilan finasial, yang dapat diukur dengan cara menjumlahkan pendapatan saat ini dan nilai sekarang dari pendapatan yang diharapkan dimasa depan. Dalam konteks lebih luas setiap kali seseorang memilih untuk tidak menghabiskan semua penghasilannya saat ini, ia berada dalam posisi untuk melakukan investasi. Investasi tersebut bertujuan untuk meningkatkan jumlah uangnya agar dapat digunakan untuk konsumsi dimasa depan. Dalam portofolio manajemen, terdapat dua pendekatan yang umum diterapkan, yaitu pendekatan pasif dan pendekatan aktif, antara lain 1.Model investasi aktif, atau gaya investasi aktif, mengacu pada pendekatan investasi yang meyakini adanya ketidak sempurnaan dalm penentuan harga di pasar modal (mispricing). 2.Model Investasi pasif, atau gaya investasi pasif, merupakan jenis investasi yang didasarkan pada asumsi bahwa harga-harga sekuritas di pasar sudah mencerminkan nilai intrinsiknya secara akurat, atau bahwa pasar modal tidak membuat kesalahan dalam menentukan harga (Sucita & Broto, 2018).Dasar Keputusan Investasi

Dalam pengambilan keputusan investasi, faktor utama yang diperhitungkan meliputi ekspektasi return, tingkat risiko, serta hubungan antara keduanya. Investasi bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, yang dikenal dalam manajemen investasi sebagai return. Investor mengharapkan return tertentu sebagai kompensasi atas biaya peluang dan risiko inflasi yang dapat menurunkan daya beli.

Dalam pengambilan keputusan investasi, investor harus memahami bahwa risiko dan ekspektasi return memiliki hubungan positif dan linier, risiko yang lebih tinggi diikuti oleh harapan return yang lebih besar, dan sebaliknya. Penting pula membedakan antara return yang diperkirakan (ekspektasi) dan return yang sebenarnya terealisasi. Investor menanamkan modal dengan ekspektasi return tertentu, namun hasil akhir baru dapat diketahui setelah periode investasi berakhir. Selisih antara ekspektasi dan realisasi inilah yang menjadi inti risiko investasi dan perlu terus dipantau.

**Studi Kelayakan Investasi**

Secara umum, studi kelayakan dari sisi finansial bertujuan untuk memaksimalkan kekayaan perusahaan, yang tercermin dari kenaikan harga saham. Sementara itu, dari perspektif ekonomi, studi ini menilai secara menyeluruh manfaat

dan biaya yang ditimbulkan bagi masyarakat. Inti pengambilan keputusan

investasi terletak pada pemahaman hubungan antara risiko dan ekspektasi return. Secara umum, hubungan ini bersifat positif dan linier, semakin tinggi risiko, semakin besar pula return yang diharapkan, dan sebaliknya.

a. *Internal Rate of Return* (IRR)

*Internal Rate of Return* merupakan tingkat kemampuan *cash flow* untuk mengembalikan investasi yang ditunjukkan dalam bentuk persentase per periode waktu. Persamaan yang digunakan dalam menghitung *Internal Rate Of Return* adalah sebagai berikut (*Hariyanto, A.Yayuk Setyaning, A. Jaya Saputra* (2023).

$$IRR = i1 + \frac{NPV\ 1}{\text{NPV2}-\text{NPV1}}\ (i2 - i1)$$

:IRR = Internal Rate of Return
$i1$ = Tingkatan bunga ke- 1
$i2$ = Tingkatan bunga
ke- 2 NPV1 = NPV ke- 1
NPV2 = NPV ke- 2

b. *Net Present Value* (NPV)

*Net Present Value* merupakan cara untuk menghitung nilai bersih dan dalam metode ini pada waktu sekarang diasumsikan menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan *cash flow investasi* (Hariyanto, A.Yayuk Setyaning, A. Jaya Saputra (2023). Adapun rumus yang didapat yaitu sebagai berikut:

$$NPV = \left(\frac{NCf^t}{(i - t)^t}\right)$$

Keterangan:
NPV = Net Present Value
NCFt = Net Cash Flow (pendapatan bersih)
i= Discounted Rate
t= Waktu (Tahun)

Untuk menjelaskan proyek yang dijalankan menguntungkan atau tidak, maka perlu dilakukan menghitung analisis.

c. *Payback Period* (PP)

*Payback Period* merupakan waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal melalui akumulasi keuntungan proyek hingga setara dengan modal yang ditanamkan ( Sujatmiko Bambang, et al., (2023).

$$Payback\ Period = \text{N} + \frac{Nilai\ Investasi}{\text{Arus Kas Masuk}} x\ 1\ Tahun$$

Dalam proses perhitungan Payback Period, nilai investasi dikurangi secara bertahap dengan pendapatan hingga investasi tersebut sepenuhnya kembali atau bernilai positif. Kesimpulannya, semakin singkat periode pengembalian modal atau investasi, maka risiko yang dihadapi cenderung lebih rendah. Sebaliknya, apabila jangka waktu pengembalian semakin panjang, risiko yang harus ditanggung juga akan meningkat. (Rahayu & Nurghany, 2019).

d. *Profitablity Index* (PI)
Metode Profitability Index (PI) digunakan untuk mengevaluasi kelayakan proyek dengan membandingkan nilai kini dari arus kas terhadap jumlah investasi pada pembangunan Ruko HS Residence Pucung Karawang ( Hariyanto, et al,. (2023). Perhitungan PI memerlukan beberapa data sebagai berikut:

1) Nilai Total arus kas
2) Nilai Total investasi
Diketehui :

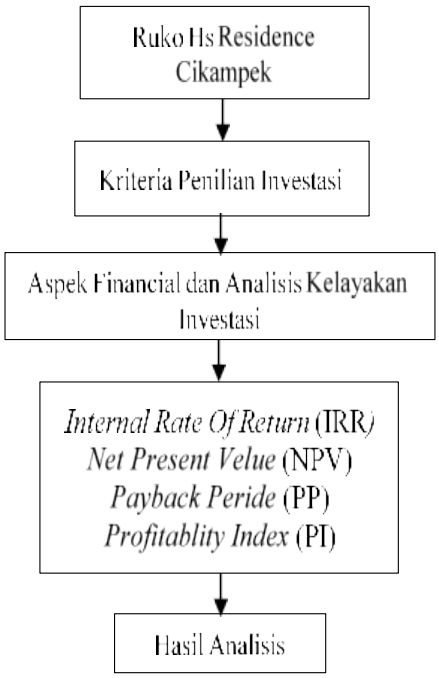
$$Profitablity\ Index = \frac{arus\ kas\ masuk}{\text{arus kas keluar}}$$

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.

**Kerangka Pemikiran**
**Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi dari sudut pandang finansial, sehingga dapat menentukan apakah pembangunan Ruko HS Residence di Cikampek- Karawang layak untuk dilanjutkan atau tidak. Berdasarkan penjelasan tersebut, kerangka pemikiran dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:




**Gambar 4. Kerangka Pemikiran Sumber: Peneliti, 2024**

## 3. Metode Penelitian

**Jenis Penelitian**

Penelitian ini menerapkan pendekatan deskriptif kuantitatif, yang menurut Donmoyer dalam Given (2008) berfokus pada pengumpulan dan analisis data numerik guna memahami fenomena secara empiris. Cooper & Schindler (2006) menambahkan

bahwa pendekatan ini bertujuan mengukur suatu gejala secara objektif dan tepat. Meskipun sering diposisikan sebagai lawan dari metode kualitatif, keduanya tidak selalu bersifat kontradiktif.

Dalam studi ini, data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu informasi yang dikumpulkan oleh pihak lain, bukan langsung dari objek penelitian. Menurut Lexy J. Moleong (2019), data sekunder dapat diperoleh melalui berbagai metode, baik komersial maupun non-komersial.

Penelitian ini adalah studi kuantitatif berbasis data sekunder dari publikasi pihak ketiga, dengan analisis menggunakan Capital Asset Pricing Model (CAPM) untuk menilai keputusan investasi pada proyek pembangunan 9 unit Ruko HS Residence Cikampek. Tujuan utamanya meliputi perumusan skema pembagian keuntungan yang proporsional untuk ruko satu lantai seluas 45 $m^2$ per unit di Jalan Mashudi, Pucung, Karawang, serta perhitungan dan evaluasi indikator finansial— *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Present Value* (NPV), dan *Payback Period* (PP) dari perspektif pemilik lahan dan investor.

## 4. Hasil Dan Pembahasan

### Hasil Penelitian

Untuk mendukung analisis proyek, penulis mengumpulkan data umum terkait Ruko HS Residence Cikampek. Informasi ini diperoleh melalui wawancara dengan salah satu pekerja di lokasi proyek.

| | |
|---|---|
| Nama Lokasi | : Ruko HS Residence Cikampek-Karawang Lokasi |
| Pembangunan | : Jl Mashudi Pucung, Karawang, Jawa barat. |
| Pemberi Tugasnya | : Jonatan Boyke A. |
| Kontraktornya | : Wawan Dermawan. |
| Nilai Investasi | : Rp 650.000.000 |
| Lantai | : 1 lantai |
| Total Unit Ruko | : 9 unit |
| Ukuran Ruko | : 8m x 5m |
| Tinggi pada Ruko | : 4,5 m |
| Luas pada Bangunan | : ± 45 $m^2$. |

Dalam proses pembangunan Ruko HS Residence Cikampek-Karawang kedua belah pihak meyepakati kesepakatan untuk membangunan sesuai dengan jenis bangunan, biaya bangunan dan jangka waktu proses pembangunan. Pihak pertama Jonatan Boyke A memberikan tugas pembangunan kepada Bapak Wawan Dermawan sebagai kontraktor menyepakti kontrak sesuai kesepakatan. Hal ini bertujuan untuk memiliki peran secara adil dalam proses pembangunan ini serta kedua belah pihak bertugas secara profesional dan bertanggung jawab atas jangka waktu pembangunan sesuai kontrak kerja sama kedua belah pihak.

### Pengumpulan Data

Rencana anggaran biaya adalah proses perencanaan yang mencakup perhitungan seluruh biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan suatu proyek. Pada anggaran biaya mempunyai peran sangat penting dalam pelaksanaan proyek digunakan sebagai acuan mengetahui biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan proyek, berikut tabel rencana anggaran biaya pembangunan Ruko HS Residance Pucung Karawang.

**Tabel 1. Rencana Anggaran Biaya Ruko HS Residence Cikampek**

| NO | Uraian Material | Volume | Harga 9 Unit (Rp) | Harga Satuan | Jumlah |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Pekerjaan Persiapan | | | | 1.800.000 |
| | Pengukuran | ls | 900.000 | 100. 000 | |
| | Pasang Bouplank | 1s | 900.000 | 100.000 | |
| 2 | Pekerjaan Pondasi | | | | 88.200.000 |
| | Galian Tana Pondasi | 360 M2 | 45.000.000 | 125.000/M2 | |
| | Pondasi Batu Kali | 360 M2 | 25.200.000 | 70.000/M2 | |
| | Perataan Tanah | 360 M2 | 18.000.000 | 50.000/M2 | |
| 3 | Pekerjaan Dinding | | | | 147.600.000 |
| | Struktur Beton | 360 M2 | 57.600.000 | 160.000/M2 | |
| | Pasang Bata | 1200M2 | 90.000.000 | 75.000/M2 | |
| 4 | Pekerjaan Plafond | | | | 7.400.000 |
| | Pasang Rangka | 90 M2 | 3.150.000 | 35.000/M2 | |
| | Plafond Hollo | 90 M2 | 2.250.000 | 25.000/M2 | |
| | Plafond GRC 4 mm | 50 Pcs | 2.000.000 | 40.000/Pcs | |
| 5 | Pekerjaan Atap | | | | 37.440.000 |
| | Baja Ringan | 360 M2 | 14.400.000 | 40.000/M2 | |
| | Genteng Goodyear | 720 M2<br>5.760Pcs | 23.040.000 | 8 Pcs/M2<br>4.000/Pcs | 37.440.000 |
| 6 | Pekerjaan Lantai | | | | 15.027.840 |
| | Urugan Bawah Lantai | 360 M2 | 9,000,000 | 25,000/M2 | |
| | Keramik Lantai uk 25 x 25 | 360 M2<br>1.440 | 6.027.840 | 4 Pcs/M2<br>4.186/Pcs | |
| 7 | Finishing Dinding | | | | 2.475.000 |
| | Plasteran | 360 M2<br>120 Kg | 135.000 | 3 Kg/M2<br>45.000/40 Kg | |
| | Cat Dasar Putih | 45 Kg | 675.000 | 75.000/5Kg | |
| | Cat Warna Biru | 45 Kg | 1.125.000 | 125.000/5Kg | |
| | Tinner | 9 Liter | 315.000 | 35.000/L | |
| | Koas Cat | 9 Pcs | 225.000 | 25.000/Pcs | |
| 8 | Pekerjaan Pintu | | | | 22.312.000 |
| | Pintu Henderson | 166,4<br>M2 | 13.312.000 | 800.000 | |
| | Pintu Kamar mandi | Ls | 9.000.000 | 1.000.000 | |
| 9 | Instalisasi Listrik | Ls | 9.000.000 | 1.00.000 | 9.000.000 |
| 10 | Pekerjaan Septictang | Ls | 9.000.000 | 1,000,000 | 9.000.000 |
| 11 | Biaya Taman | Ls | 9.000.000 | 1,000,000 | 9.000.000 |
| 12 | Biaya Pembelian Lahan | 400 M2 | 140.000.000 | 350.000/M2 | 140.000.000 |
| | **TOTAL** | | **489.254.840** | | |

Sumber: Diolah Sendiri Oleh Penulis Tahun 2024

Arus kas adalah pergerakan uang masuk dan keluar dari suatu entitas (bisa perusahaan, poyek, atau individu) dalam periode waktu tertentu. Arus kas mencerminkan likuiditas dan kesehatan finansial entitas tersebut. Berikut tabel arus kas Ruko HS Residance Pucung Karawang.

**Tabel 2. Arus Kas Biaya Pembangunan Ruko HS Residence Cikampek-Karawang dari Tahun 2023-2024**

| No | Tanggal | Keterangan | Kredit | Debit | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10 Agustus 2023 | **Saldo Masuk Dari Pihak 1** | **261.643.000** | | **261.643.000** |
| 2 | 05 September 2023 | Biaya Pembelian Lahan | | 140.000.000 | 121.643.000 |
| 3 | 29 Oktober 2023 | Pekerjaan Persiapan | | 1.800.000 | 119.843.000 |
| 4 | 04 Desember 2023 | Pekerjaan Pondasi | | 88.200.000 | 31.643.000 |
| 5 | 17 Februari 2024 | **Saldo Masuk Dari Pihak 1** | **288.357.000** | | **320.000.000** |
| 6 | 03 Maret 2024 | Pekerjaan Dinding | | 147.600.000 | 172.400.000 |
| 7 | 29 Maret 2024 | Pekerjaan Plafond | | 7.400.000 | 165.000.000 |
| 8 | 20 April 2024 | Pekerjaan Atap | | 37.440.000 | 127.560.000 |
| 9 | 10 Juni 2024 | Pekerjaan Lantai | | 15.027.840 | 112.532.160 |
| 10 | 17 Juli 2024 | Finishing Dinding | | 2.475.000 | 110.057.160 |
| 11 | 24 Agustus 2024 | Pekerjaan Pintu | | 22.312.000 | 87.745160 |
| 12 | 19 September 2024 | Instalisasi Listrik | | 9.000.000 | 78.745.160 |
| 13 | 10 November 2024 | Pekerjaan Septictang | | 9.000.000 | 69.745.160 |
| 14 | 05 Desember 2024 | Biaya Taman | | 9.000.000 | 60.745.160 |
| 15 | 15 Februari 2025 | **Saldo Akhir** | **550.000.000** | **489.254.840** | **60.745.160** |

Sumber : Diolah Sendiri Oleh Penulis Tahun 2024

## Pembahasan

### Analisis Kelayakan Proyek

Dalam analisis kelayakan pembangunan proyek Ruko HS Residence Pucung Karawang, digunakan dua metode perhitungan utama, yaitu *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI). Proses perhitungan kedua metode tersebut dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

### *Net Present Value* (NPV)

Sedangkan dalam perhitungan *Net Present Value* (NPV), terdapat beberapa data yang diperlukan, yaitu *Net Cash Flow* (pendapatan bersih) dan tingkat diskonto (discount rate) dalam persentase (%).

a. Diketahui:
   - Net Cash flow Tahun ke 1 : Rp. 25.000.000 x 9 Unit = Rp. 225.000.000
   - Net Cash flow Tahun ke 2 : Rp. 25.000.000 x 9 Unit = Rp. 225.000.000
   - Net Cash flow Tahun ke 3 : Rp. 25.000.000 x 9 Unit = Rp. 225.000.000
   - Net Cash flow Tahun ke 4 : Rp. 25.000.000 x 9 Unit = Rp. 225.000.000
   - Discounted rate : 20%

b. Penyelesaian

$$NPV1 = \frac{\text{Rp. } 225.000.000}{(1 - 20\%)} = Rp. 187.500.000$$

$$NPV2 = \frac{\text{Rp.}225.000.000}{(1-20\%)2} = Rp. 156.250.000$$

$$NPV3 = \frac{\text{Rp.}225.000.000}{(1-20\%)3} = Rp. 130.208.333$$

$$NPV4 = \frac{\text{Rp.225.000.000}}{(1-20\%)4} = Rp.108.256.944$$

Total NPV = NPV1 + NPV2 + NPV3+NPV4

Total NPV = Rp.187.500.000 + Rp. 156.250.000 + Rp. 130.208.333 + 108.256.944

Total NPV = Rp. 582.215.277 (menunjukan angka positif)

Hasil hitung menunjukkan bahwa NPV dari proyek ini mencapai Rp 582.215.277, yang merupakan nilai positif. NPV sendiri merupakan selisih antara penerimaan dan pengeluaran uang dengan mempertimbangkan konsep time value of money. Konsep ini bertujuan menghitung nilai sekarang dari uang yang akan didapatkan di masa akan datang. (Agro et al., 2020).

Jika NPV > 0, investasi menguntungkan dan proyek layak dijalankan. Jika NPV < 0, investasi merugikan dan proyek sebaiknya ditolak. Jika NPV = 0, investasi tidak untung atau rugi, sehingga keputusan proyek perlu mempertimbangkan faktor lain. (Agro et al., 2020).

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

Dalam perhitungan *Internal Rate of Retu*rn (IRR), data yang diperlukan meliputi:

1) Pengeluaran dana (*Cash Out*)
2) Pemasukan dana (*Cash In*)
3) Pendapatan bersih (*Net Cash Flow*)
4) *Discounted Cash Flow* yang menggambarkan prospek pertumbuhan investasi dalam bentuk persentase (%)

Pada analisis ini, tingkat pengembalian minimum yang diharapkan perusahaan ditetapkan sebesar 20%, yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pemilik proyek. Metode perhitungan IRR dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Diketahui

Keterangan :

IRR = Internal Rate of Return
$i1$ = Tingkatan bunga ke- 1 (18%)
$i2$ = Tingkatan bunga ke- 2 (30%)
NPV1 = NPV ke- 1
NPV2 = NPV ke- 2
MARR = 20%
Lama Investasi = 4 Tahun

b. Penyelesaian

$$IRR = i_1 + \frac{NPV\ 1}{\text{NPV2}-\text{NPV1}}\ (i2 - i1)$$

$$IRR = 18\% + \frac{187.500.000}{156.250.000-187.500.000}\ (30\% - 18\%)$$

$$IRR = 18\% + \frac{187.500.000}{31.250.000}\ (12\%)$$

*IRR = 18%+6 (12%)*

*IRR = 18%+7,2% =* ***25%*** *> 20%*

Perhitungan IRR menghasilkan angka 25,2%, sedangkan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) yang ditetapkan adalah 20%. Karena IRR melebihi MARR, proyek ini dinyatakan layak dan berpotensi memberikan return di atas target yang diharapkan. Dengan kata lain IRR > MARR, maka dengan ini proyek tersebut dikatakan layak untuk dijalankan dan dapat menghasilkan pendapatan lebih besar dari target atau MARR yang di inginkan.

***Profitablity Index* (PI)**

Metode *Profitability Index* (PI) digunakan untuk mengevaluasi kelayakan proyek dengan membandingkan nilai kini dari arus kas terhadap jumlah investasi pada pembangunan Ruko HS Residence Pucung Karawang. Perhitungan PI memerlukan beberapa data sebagai berikut:

1) Nilai Total arus kas masuk
2) Nilai Total arus kas keluar

Sehingga perhitungan PI adalah sebagai berikut :

a. Diketahui
   Nilai Total Arus Kas Masuk : Rp.550.000.000
   Nilai Total Arus Kas Keluar : Rp. 489.254.840
b. Penyelesaian
   PI = (550.000.000)/(489.254.840) PI = 1,21

Berdasarkan perhitungan, *Profitability Index* (PI) sebesar 1,21 menunjukkan proyek layak dijalankan, karena nilai PI di atas 1 menandakan kelayakan investasi. Sebaliknya, PI di bawah 1 berarti proyek tidak layak. Dengan nilai PI 1,21 (>1), proyek ini layak dilaksanakan.

***Payback Periode* (PP)**

Perhitungan *Payback Period* (PP) membutuhkan data nilai total investasi dan arus kas masuk dari tahun pertama hingga kedua untuk menentukan waktu pengembalian modal awal dari proyek.

a. Diketahui :
   - Cash Flow Tahun 1 = 288.356.600
   - Cash Flow Tahun 2 = 261.643.400
   - Nilai Investasi Masuk = 650.000.000
b. Penyelesaian : =

$$=Payback\ Period = \text{N} + \frac{Nilai\ Investasi}{\text{Arus Kas Masuk}} x\ 1\ Tahun$$

$$= 4 + \frac{650.000.000}{550.000.000} x\ 1\ Tahun$$

= 4 +1,2 x 1 tahun
= 5,1 ( 5 Tahun 2 Bulan)

Jadi Periode pengembalian modal untuk investasi yaitu 5.2 tahun atau 5 tahun 2 bulan Payback Period tercapai pada tahun, di mana nilai investasi awal telah sepenuhnya tertutupi oleh pendapatan yang diperoleh hingga tahun tersebut.

**Kesimpulan Dan Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, nilai NPV sebesar Rp582.215.277 menunjukkan investasi pembangunan Ruko HS Residence layak dan tidak merugi. Metode IRR menghasilkan angka 25,2%, lebih tinggi dari suku bunga sewa tahunan 20%, menandakan investasi ini menguntungkan. Selain itu, Payback Period menunjukkan modal Investasi awal sebesar Rp550.000.000 dapat kembali dalam 5 tahun 2 bulan. Dengan demikian, proyek HS Residence Cikampek Karawang dinyatakan layak untuk dibangun dan dikembangkan.

**Implikasi Penelitian**

Investasi properti memiliki keuntungan dalam melindungi daya beli serta

memperoleh nilai tambah melalui pengembangan seperti pembangunan ruko. Namun, lamanya waktu pelaksanaan proyek dapat menimbulkan risiko tak terduga. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan investasi pengembangan Ruko HS Residence Cikampek Karawang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan modal investasi awal sebesar Rp550.000.000 dan durasi proyek selama 2 tahun, untuk 9 unit ruko tipe 8m x 5m, diperoleh NPV positif sebesar Rp582.215.277, IRR sebesar 25,2% yang lebih tinggi dari tingkat pengembalian minimum 20%, serta Payback Period selama 5 tahun 2 bulan. Maka, proyek ini bisa dan layak untuk dijalankan dan dikembangkan.

**DAFTAR PUSTAKA**

Agro, P. T., Nusantara, S., Kabupaten, A. S. N., & Selatan, A. (2020). Studi kelayakan investasi perkebunan kelapa sawit. *Jurnal …*, 6(1), 40–46.

Bambang, S., Octaviani, B. M., & Nova, A. G. (2023). Analisis biaya investasi proyek pembangunan perumahan La Diva Green Hill Menganti Gresik. *Proteksi*, 5(1), 51–59.

Candra Susanto, P., Arini, D. U., Yuntina, L., Soehaditama, J. P., & Nuraeni, N. (2024). Konsep penelitian kuantitatif: Populasi, sampel, dan analisis data (sebuah tinjauan pustaka). *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 3(1), 1–12.

Hariyanto, Astutik, Y. S., & Saputra, A. J. (2023). Analisis kelayakan studi pada proyek pembangunan ruko di Batam (Studi kasus pada pembangunan Ruko Papa Mama Residence). *Jurnal Aspirasi Teknik Sipil*, 1(1), 15–24.

Hery. (2015). *Praktis menyusun laporan keuangan*. Jakarta: Grasindo.

Jatmiko, D. P. (2019). *Pengantar manajemen keuangan*. Yogyakarta: Diandra Kreatif.

Kasmir. (2019). *Pengantar manajemen keuangan*. Jakarta: Kencana.

Kuswandi, S. (2022). *Manajemen keuangan* (Fachrudin, Ed.; Edisi pertama). Jakarta: PT Global Eksekutif Teknologi.

Moleong, L. J. (2018). *Metodologi penelitian kuantitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Nurlaily, F., & Nuzula, N. F. (2020). *Dasar-dasar manajemen investasi* (Edisi pertama). Malang: UB Press.

Pasaribu, L., & Saragih, L. (2020). Analisis kelayakan bisnis cafe pada Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar. *Manajemen: Jurnal Ekonomi*, 2(2), 148–158.

Rahayu, G. H. N. N., & Nurghany, A. (2019). Analisis kelayakan investasi proyek properti di Kota Depok. *Journal of Industrial Services*, 4(2).

Riana, D. (2019). *Investasi dan pasar modal* (M. Nasarudin, Ed.; Edisi pertama). Jakarta: PT Nasya Expanding Management.

Sucita, I. K., & Broto, A. B. (2014). Analisis investasi proyek rumah sakit internasional MH. Thamrin Bogor. *Jurnal Poli-Teknologi*, 9(1).

Sururi, I., & Agustapraja, H. R. (2020). Studi kelayakan investasi perumahan menggunakan metode benefit cost ratio. *Jurnal Teknik*, 18(1), 52–61.

Wibowo, H., Feriska, Y., & Nurdin, A. L. (2021). Studi kelayakan investasi properti pembangunan perumahan Griya Sengon Indah 3 di Desa Sengon Kecamatan Tanjung. *Infratech*, 2(1), 49–55.