

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Peneliti terdahulu (Hardyoko dan Namara 2021) dengan penelitiannya yang berjudul “*Analisis Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Perumahan Di Wilayah Tangerang Selatan*”. Penelitian bertujuan untuk mengetahui kelayakan finansial menggunakan metode *BEP (Break Even Point)*, *NPV (Net Present Value)*, *IRR (Internal Rate of Return)*, *BCR (Benefit Cost of Ratio)* di perumahan Tangerang Selatan, Jl. Purnawarman, Pisangan Kecamatan Ciputat Timur. Hasil yang diperoleh dari pembangunan tersebut Rp. 293.458.180.096,00 (Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Milyar Empat Ratus Lima Puluh Delapan Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Sembilan Puluh Enam Rupiah). Dengan analisis kelayakan investasi proyek dinyatakan layak berdasarkan perhitungan *NPV (Net Present Value)*, *IRR (Internal Rate of Ratio)*, dan *BCR (Benefit Cost of Ratio)*. Dengan nilai *NPV (Net Present Value)* didapat sebesar Rp. 19.889.915.096,00 bernilai positif $NPV > 0$, Nilai *IRR* didapat 15.53% lebih besar dari *MARR* yang disyaratkan, $IRR > 12\%$, Nilai *BCR* didapat sebesar 1.452, *Payback* periode terjadi di tahun 2025 atau tahun ke-5.

Penelitian terdahulu (Sugiyarto, *et al.* 2020) dengan judul penelitiannya “*Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Kembali Pasar Pahing Kedu Kabupaten Temanggung*”. Tujuan penelitian memperhitungkan kelayakan investasi pembangunan kembali Pasar Pahing Kedu untuk menjaga eksistensi dari pasar tradisional yang memperhatikan struktur untuk *update* di era zaman sekarang. Metode analisis investasi menggunakan metode *BEP (Break Even Point)* dan *BCR (Benefit Cost of Ratio)*, dengan metode pelengkap analisis deskriptif kuantitatif. Hasil yang diperoleh untuk biaya pembangunan kembali Pasar Pahing Desa Kedu Kabupaten Temanggung sebesar Rp 3.780.620.481,00. Besarnya nilai jual

minimum agar proyek tersebut layak untuk masa angsuran selama 3 tahun adalah Kios Tipe A sebesar Rp 4.412.891,42 / bulan, Kios Tipe B sebesar Rp 3.309.668,57 / bulan, Kios Tipe C sebesar Rp 3.309.668,57 / bulan, Los Tipe D sebesar Rp 1.470.963,81 / bulan, dan Los Tipe E sebesar Rp 1.470.963,81 / bulan. Sedangkan untuk masa angsuran 5 tahun adalah Kios Tipe A sebesar Rp 1.542.497,53 / bulan, Kios Tipe B sebesar Rp 1.156.873,14 / bulan, Kios Tipe C sebesar Rp 1.156.873,14 / bulan, Los Tipe D sebesar Rp 514.165,84 / bulan, dan Los Tipe E sebesar Rp 514.165,84 / bulan. Lamanya investasi yang diperlukan setelah perhitungan *BEP* (*Break Even Point*) dan *BCR* (*Benefit Cost of Ratio*) adalah 1,76 tahun untuk masa angsuran 5 tahun dapat kembali setelah 2,22 tahun.

Penelitian terdahulu (Fajary, *et al.*, 2022) dengan judul penelitian “Analisis Studi Kelayakan Proyek Terhadap Aspek Finansial Perumahan Di Kota Palangkaraya”. Yang diteliti dengan menganalisis investasi pada proyek perumahan di Kota Palangkaraya yang ditinjau dari aspek finansial layak untuk diinvestasikan atau tidak. Metode analisis ialah perhitungan *NPV* (*Net Present Value*) dan *PP* (*Payback Period*). Selanjutnya diperhitungkan analisis menggunakan *BCR* (*Benefit Cost of Ratio*) untuk memvalidasi hasil evaluasi. Penulis memperhitungkan *IRR* (*Internal Rate of Return*) yang merupakan presentase pengembalian tingkat suku bunga internal yang digunakan di proyek tersebut selama periode waktu yang ditentukan. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu parameter dengan nilai *NPV* sebesar Rp 3,734,558,414.00 ; nilai *BCR* 1,236 ; dan persentase *IRR* 45%. Hasil analisis finansial menunjukkan bahwa *present valuenya* lebih besar dari 0, benefit atau manfaat proyek tersebut lebih besar dari 1, dan tingkat pengembaliannya melebihi dari *MARR* (*Minimal Active of Return*), sehingga disimpulkan dapat dikatakan proyek pembangunan Perumahan Grand Sanur Griya Tama layak secara finansial. Hasil analisis sensitivitas dengan kenaikan biaya konstruksi menunjukkan bahwa prediksi kenaikan harga sebesar 25% tidak sensitif dari hasil analisis parameter kelayakan finansial. Sehingga proyek menguntungkan dan layak secara finansial.

Penelitian terdahulu (Lukitawati et al., 2021) dengan judul penelitian “Analisis Break Event Point Dan Margin Of Safety Sebagai Dasar Perencanaan Laba Pada PT Indofood CBP Sukses Makmur TBK Tahun 2017-2021”. Dari penelitian ini menggunakan metode *Break Event Point* (BEP) dalam perencanaan untuk menganalisis kapan usaha tersebut memperoleh keuntungan serta titik pengembalian modal yang digunakan dalam proses operasional produksinya. Hasil analisis penelitian ini menunjukkan penjualan rentang tahun 2017 – 2021 telah melebihi BEP penjualan yang telah ditetapkan. Maka dapat diartikan perusahaan mendapatkan keuntungan dan terhindar dari kerugian.

Berdasarkan perbandingan dari keempat penelitian di atas dapat dilihat perbedaan penelitian yang akan diteliti pada penelitian ini dengan penelitian – penelitian sebelumnya. Perbedaan yaitu terletak pada subjek penelitian yang akan diteliti dan metode penelitian yang digunakan untuk menghitung nilai investasi kelayakan proyek menggunakan metode BEP (*Break Event Point*) dan perhitungan kelayakan bangunan dengan data yang didapat sebagai acuan untuk kelayakan investasi. Penelitian yang akan ditulis oleh penulis memiliki judul yaitu “**Analisis Kelayakan Investasi Proyek Kos Di Kota Semarang**”

B. Landasan Teori

1. Investasi

a. Pengertian

Investasi adalah suatu keputusan yang diambil seorang untuk mengalokasikan sumber daya yang berupa sejumlah dana yang ia miliki saat sekarang dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dan meningkatkan nilai sumber daya tersebut dikemudian hari.

Pengertian investasi dalam proyek adalah menanamkan modal dalam bentuk tanah dan juga bangunan. Sedangkan studi kelayakan investasi adalah proses evaluasi yang melibatkan

analisis mendalam terhadap berbagai aspek yang berkaitan dengan proyek pembangunan (Puri & Rudiyanto, 2024).

Kegiatan investasi adalah kegiatan penting yang memerlukan biaya besar dan berdampak pada jangka waktu terhadap kelanjutan usaha. Oleh karena itu, analisis yang sistematis dan rasional sangat dibutuhkan sebelum kegiatan direalisasikan. Berinvestasi dalam bentuk properti memiliki tujuan yang berbeda-beda pada setiap orang yang melakukannya.

b. Investasi Proyek

Investasi proyek adalah upaya menanamkan faktor produksi langka pada proyek tertentu (baru atau perluasan) pada lokasi tertentu, dalam jangka waktu menengah atau panjang. Faktor produksi langka itu dapat berbentuk: dana, kekayaan alam, tenaga ahli dan tenaga terampil, dan teknologi tingkat madya atau tingkat tinggi. Investasi proyek adalah upaya menanamkan faktor produksi langka pada proyek tertentu, baru atau perluasan pada lokasi tertentu, dalam jangka waktu tertentu menengah atau panjang. Faktor produksi langka ini dapat berbentuk: dana, kelayakan alam (*natural resources*), tenaga ahli dan tenaga terampil, teknologi tingkat madya atau tingkat tinggi (Nugraha et al., 2023).

Sebuah proyek diperlukan suatu perencanaan investasi agar bisa mengetahui kelayakan apakah suatu proyek akan menghasilkan keuntungan atau tidak. Studi kelayakan investasi tetap diperlukan sekalipun proyek yang direncanakan sudah sering atau pernah dibangun. Pembangunan suatu proyek pasti memerlukan suatu dana yang cukup besar, dikarenakan alasan tersebut kita tidak boleh mengambil keputusan yang berisiko hanya dari kira-kira semata. Pada umumnya investasi merupakan pengeluaran biaya saat ini untuk mengambil keuntungan dimasa yang akan datang. Apabila jarak di antara masa penerapan permodalan dan masa pembaruan

permodalan semakin jauh, maka semakin banyak juga konsekuensi (Nugraha et al., 2023).

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa investasi adalah penanaman modal yang harus direncanakan dengan baik karena investasi bersifat untuk jangka waktu yang relatif panjang dengan mengutamakan perhitungan secara finansial

c. Tujuan Investasi

Tujuan utama investasi adalah mendapatkan berbagai manfaat yang cukup layak di kemudian hari. Manfaat tersebut dapat berupa imbalan keuangan dan non keuangan atau kombinasi dari keduanya. Manfaat keuangan misalnya laba atau keuntungan dari hasil penjualan-penjualan produk maupun penyewaan fasilitas. Manfaat non-keuangan atau kombinasi dari keduanya, misalnya penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, subsidi impor, ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah (Nugraha et al., 2023).

2. Kelayakan Proyek dan Aspek Keuangan

a. Pengertian

Studi kelayakan proyek merupakan suatu studi yang dilakukan untuk menilai apakah suatu proyek yang akan dikerjakan di masa mendatang layak dikerjakan ataukah sebaiknya ditunda terlebih dahulu (Aziza et al., 2020).

Hal ini bertujuan untuk menghindari keterlanjuran investasi dengan dana besar namun ternyata justru tidak memberikan keuntungan secara ekonomi. Adapun manfaat yang diharapkan dengan dilakukannya studi kelayakan adalah memberikan masukan informasi kepada pembuat keputusan untuk dapat memutuskan dan menilai alternatif proyek investasi yang akan dilakukan.

b. Aspek Studi Kelayakan

Untuk menilai apakah proyek tersebut layak dijalankan dan dapat memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pengembang investor, pemerintah, dan masyarakat. Dengan menganalisis beberapa elemen dari investasi seperti analisis pasar, analisis teknis, analisis finansial, analisis lingkungan, dan analisis hukum, analisis manajemen (Puri & Rudiyanto, 2024).

1) Aspek Analisis Pasar dan Manajemen

Dalam aspek pasar dan pemasaran ada beberapa hal yang sangat penting untuk dikaji yakni dalam hal penentuan lokasi yang strategis yang dapat memperbesar potensi keberhasilan suatu proyek dan juga memperhatikan strategi pemasaran yang tepat

2) Aspek Analisis Teknis dan Produksi

Dari analisis ini memiliki tujuan untuk dapat merealisasikan pembangunan proyek dengan memprioritaskan ketepatan waktu dan biaya yang telah direncanakan. Aspek ini meliputi rencana anggaran biaya, lokasi pembangunan, metode-metode pelaksanaan dan gambar proyek.

3) Aspek Analisis Finansial

Aspek finansial yang dimaksudkan di sini ialah keuangan. Aspek ini berkaitan dengan sumber dana yang akan dipergunakan untuk biaya proyek dan pengembalian dengan tingkat biaya dari sumber dana yang berkaitan atau sama.

4) Aspek Manajemen

Aspek ini ialah tentang bagaimana pengelolaan manajemen keuangan pembangunan proyek dan pengelolaan operasional. Aspek manajemen ini berlangsung ketika dimulai suatu proyek hingga selesai suatu proyek yang dan pengelolaan suatu operasional yang berlaku.

3. Metode Analisis Kelayakan Investasi

Untuk mengetahui suatu proyek investasi dapat dikatakan menguntungkan atau merugikan dapat dihitung menggunakan beberapa metode perhitungan antara lain :

a. *Break Even Point* (BEP)

Break Even Point dapat dikatakan pada saat volume penjualan di mana penghasilannya tetap sama besarnya dengan biaya totalnya, sehingga perusahaan tidak mendapatkan keuntungan atau menderita kerugian. BEP juga merupakan titik di mana pendapatan dari usaha sama dengan modal yang dikeluarkan. Persamaan untuk menghitung BEP adalah sebagai berikut (Muhamadar, 2021) :

$$BEP = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga per Unit} - \text{Biaya Variabel per Unit}} \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan :

- 1) Biaya tetap adalah biaya yang dikeluarkan secara rutin dan berturut dalam jangka waktu tertentu.
- 2) Harga Penjualan adalah harga jual yang ditentukan penjual

b. *Benefit Cost of Ratio* (BCR)

Benefit Cost of Ratio merupakan perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya kerugian yang akan ditanggung (*cost*) (Hardyoko dan Namara 2021).

$$BCR = \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \dots\dots\dots (2)$$

Keterangan :

- 1) BCR = Perbandingan manfaat terhadap biaya
- 2) Benefit = Present Worth of Benefit
- 3) Cost = Present Worth of Cost

Apabila didapat nilai BCR maka parameter yang digunakan meliputi:

- 1) Proyek layak untuk dilaksanakan jika nilai BCR > 1
- 2) Proyek tidak layak untuk dilaksanakan jika nilai BCR < 1
- 3) Netral apabila nilai BCR = 1

Untuk bisa menghitung perhitungan di atas, dapat dilakukan observasi dan survei untuk mengetahui data. Permintaan data yang diperlukan selanjutnya melakukan studi pustaka dan pengolahan data, menganalisis data yang sudah diperoleh dengan menggunakan metode di atas. Adapun data yang diperoleh adalah :

- a. Estimasi Biaya Proyek
- b. Harga Sewa Perunit

4. Analisis Ekonomi Teknik Proyek

a. Pengertian

Analisis ekonomi teknik digunakan untuk menentukan pilihan terbaik dari beberapa cara yang ada. Agar dapat menentukan pilihan yang terbaik, nilai uang harus dibandingkan dalam kurun waktu yang sama dalam artian jika nilai uang tersebut berada pada waktu sekarang maka perbandingannya pun harus dengan nilai uang dalam waktu sekarang, jika nilai uangnya dalam waktu yang berbeda, maka harus menyamakannya terlebih dahulu. Waktu tersebut bisa sekarang, waktu yang akan datang atau bisa nilai waktu kapan saja.

b. Besaran Ekonomi Teknik

Ada beberapa yang mempengaruhi besaran ekonomi teknik yaitu:

1) Harga Satuan Tanah

Biaya tanah adalah biaya yang dikeluarkan di awal dari sebuah proyek investasi untuk pengadaan tanah yang meliputi pembelian hingga beban pajak tanah yang kemudian akan menghasilkan pendapatan.

2) Harga Satuan Gedung

Harga satuan gedung adalah harga per meter persegi pembuatan suatu unit yang meliputi pondasi, instalasi air, instalasi listrik,

dan lain – lain hingga izin bangunan. Dalam hal ini semua komponen tersebut masuk dalam harga satuan gedung.

3) Biaya bangunan

Biaya bangunan adalah biaya yang dikeluarkan untuk mendirikan suatu bangunan.

4) Biaya - Biaya Tidak Langsung

Biaya yang tidak terduga adalah salah satu biaya tidak langsung. Kelompok biaya tidak langsung ialah : biaya pendanaan, biaya keamanan, biaya karyawan, biaya hukum.

5) Biaya Investasi Total

Biaya investasi total adalah gabungan dari semua biaya yang dikeluarkan dari awal hingga akhir. Dalam proyek biaya dari perolehan lahan hingga mendirikan bangunan dan biaya – biaya tidak langsung.

6) Modal Sendiri

Modal sendiri ialah biaya bersih yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau seseorang untuk membangun suatu proyek. Biaya ini bisa meliputi pengadaan lahan, perencanaan, pembangunan, hingga biaya hukum

7) Modal Pinjaman

Modal peminjaman adalah modal yang diadakan dari pinjaman yang berasal dari bank dalam bentuk apapun sesuai perjanjian yang berlaku. Guna itu untuk membantu suatu terlaksananya proyek investasi

8) Suku Bunga

Suku bunga adalah sejumlah uang sebagai imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman yang dinikmati oleh pemberi pinjaman. Suku bunga dinyatakan dalam % per tahun