

Bab I

PENDAHULUAN

1.1 Tinjauan Terhadap Obyek Studi

1.1.1 Gambaran Perusahaan

Gambar 1.1

Logo PT. DINAR TRUST



Sumber : ALAM RAYA GROUP tahun 2011

PT. DINAR TRUST adalah perusahaan yang bergerak di bidang property dan beralamat di Jl. Rumahsakit Ujung Berung Bandung dan tergabung dalam grup usaha ALAM RAYA GROUP yang bergerak di bidang properti dan konstruksi. Pada awalnya ALAM RAYA GROUP hanya melakukan pengembangan di kawasan kota Garut, namun hingga saat ini ALAM RAYA GROUP telah melakukan pengembangan di berbagai wilayah khususnya Jawa Barat. Berkat kerjasama dengan instansi pemerintah dan JAMSOSTEK, ALAM RAYA GROUP dapat menyediakan perumahan bagi pegawai instansi pemerintah dan instansi swasta peserta JAMSOSTEK yang berlokasi di luar Garut seperti Bandung, dan JABODETABEK. ALAM RAYA GROUP memiliki lebih dari 200 orang karyawan dan tersebar di 3 kota. Hingga saat ini ALAM RAYA GROUP tetap konsisten pada jalur

Industri Properti, baik pada konstruksi bangunan maupun pengembangan perumahan.

ALAM RAYA GROUP mengerjakan beberapa proyek yang hingga tahun 2012 masih berjalan yaitu :

Tabel 1.1
Proyek Grup yang Sedang Berjalan

NAMA PERUMAHAN	DESKRIPSI PROYEK
PUTRI DINAR LESTARI	Ds. TJ. KAMUNING, TAROGONG KALER, GARUT PT YUDHA PERKASA INDONESIA JAYA TAHUN 2006 LUAS 99.016 m 2611 UNIT TIPE : 22/60, 29/72, 36/72, 45/108
BUMI JAYA ASRI TAHAP 3	Ds. JAWARAS, TAROGONG KIDUL, GARUT PT SEMESTA UTAMA RAYA INDONESIA TAHUN 2011 LUAS 22.378 m2 126 UNIT TIPE : 36/72, 45/84
GOLD LAND ESTATE	KEL. KOTA KULON, KEC GARUT KOTA, GARUT PT YUDHA PERKASA INDONESIA JAYA TAHUN 2011 LUAS 6187 m2 38 UNIT TIPE : 38/72, 54/105, 72/105, 120/60
ANGGREK RESIDENCE	KEL. SUKAMULYA, KEC. CINAMBO, KOTA BANDUNG PT YUDHA PERKASA INDONESIA JAYA TAHUN 2008

	LUAS 12.879 m2 58 UNIT TIPE 36, 45, 72, 120/60
PURI INDAH LESTARI	Jl. RAYA BATUJAJAR, Ds. BATUJAJAR TIMUR, KEC. BATUJAJAR, KAB. BANDUNG BARAT PT DIMENSI PURI LESTARI TAHUN 2010 LUAS 104.304 m2 772 UNIT TIPE : 45, 40, 36, 29, 22, RUKO, TOKO

Sumber : ALAM RAYA GROUP tahun 2011

1.1.2 Visi dan Misi

Visi

Menjadi Perusahaan yang terdepan dan terpercaya pada Dunia Industri Properti Indonesia.

Misi

Mampu Melakukan inovasi terhadap produk, kinerja, produktifitas sumber daya manusia dan mampu bersikap profesional juga memberikan yang terbaik demi memaksimalkan kepuasan konsumen dan kolega.

1.1.3 Gambaran Proyek

Sebagai perusahaan pengembang dan konstruksi, PT. DINAR TRUST berencana akan mengembangkan perumahan dengan profil proyek sebagai berikut :

Nama Proyek : Alam Dinar Pratama

Jenis Bisnis : Pengembangan Perumahan

Lokasi Proyek : Jl. Raya Rancaekek-Majalaya Kab. Bandung

1.2 Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan dewasa ini pada hakekatnya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dasar akan ruang, dimana manusia dapat berteduh, berlindung, dan hidup bermasyarakat. Sejalan dengan pemenuhan kebutuhan dasar tersebut, pembangunan perumahan yang secara fungsional dapat mendukung pengembangan ekonomi dan memberikan arah pada pertumbuhan wilayah.

Sebagai salah satu negara berkembang, saat ini Indonesia sedang giat melaksanakan pembangunan nasional di segala bidang. Pembangunan nasional bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan taraf hidup rakyat didalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila. Salah satu pembangunan yang penting pada saat ini adalah pembangunan ekonomi yang menitikberatkan pada sektor industri perumahan.

Rumah merupakan kebutuhan yang paling asasi bagi setiap individu manusia, tidak hanya sebagai tempat berlindung, rumah juga memiliki fungsi sebagai tempat membina keluarga dan tempat bersosialisasi dengan masyarakat sekitar, dalam pengembangan hubungan silaturahmi antar individu manusia dengan lingkungannya yang sehat. Selain itu, pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau berinvestasi semakin meningkat.

Dalam menentukan lokasi perumahan perlu adanya suatu perencanaan bersifat menyeluruh karena pada dasarnya lingkungan perumahan adalah merupakan suatu lingkungan pemukiman yang di dalamnya terdapat karakteristik sosial yang kompleks, diantaranya perlu adanya pertimbangan dari berbagai aspek yang berhubungan dengan lingkungan pemukiman, di samping harus mendukung pengembangan wilayah yang menunjang rencana total, daerah maupun nasional.

Perumahan merupakan masalah sosial, ekonomi, budaya, dan rumah membentuk suatu kesatuan dengan penghuninya. Dari gambaran tersebut rumah, perumahan, dan pemukiman mempunyai andil yang sangat besar dalam memupuk, membentuk karakter dan watak suatu bangsa. Hal ini yang mendorong PT. Dinar Trust selaku perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan (*developer*) yang berperan serta aktif turut mensukseskan program pemerintah tersebut dengan mengembangkan proyek pembangunan dan mewujudkan tatanan lingkungan masyarakat yang sehat.

Hingga tahun 2012, kebutuhan perumahan belum dapat terpenuhi seluruhnya. Masih terdapat kekurangan penawaran dibandingkan permintaan terhadap perumahan.

Tabel 1.2
Jumlah Rumah Tangga Menurut Status Penguasaan
Tempat Tinggal di Kabupaten Bandung

Status Kepemilikan	2010	Dalam persentase	2011	Dalam persentase
Milik	572.142	76%	577.048	75,6%
Kontrak	64.737	8,6%	67.169	8,8%
Bebas Sewa	29.427	3,9%	32.821	4,3%
Dinas	6.937	1%	7.042	1%
Orang Tua	78.106	10,3%	78.652	11%
Lainnya	663	0%	560	0%
	752.012	100%	763 292	100%

Sumber : BPS Suseda Kab. Bandung 2011 diolah

Dari data di atas terlihat perbandingan jumlah status kepemilikan tempat tinggal dengan status milik dan bukan milik, dimana terdapat sekitar 23% status kepemilikan tempat tinggal bukan milik pada tahun 2010 dan kemudian meningkat menjadi sekitar 25% pada tahun 2011. Maka dari itu, terdapat

peluang bagi *developer* sebagai pelaku usaha industri perumahan untuk melakukan pengembangan di kawasan tersebut. Namun dalam menjalankan proyek tersebut diperlukan perencanaan yang baik sehingga proyek dapat berjalan sesuai rencana.

Penanaman modal dalam suatu usaha baik untuk usaha baru maupun perluasan usaha yang sudah ada, biasanya disesuaikan dengan tujuan perusahaan dan bentuk badan usahanya. Bagi perusahaan yang didirikan untuk tujuan total profit (biasanya berbadan hukum Perseroan Terbatas), yang paling utama adalah seberapa lama pengembalian dana yang ditanam pada bisnis tersebut agar segera bisa kembali. Hal ini berarti bahwa sebelum perusahaan dijalankan, maka terlebih dahulu perlu dihitung apakah bisnis yang akan dijalankan benar-benar dapat mengembalikan uang yang telah diinvestasikan pada bisnis tersebut dalam jangka waktu tertentu dan dapat memberikan keuntungan finansial lainnya seperti yang diharapkan.

Terkadang dalam prakteknya, sekalipun telah dilakukan studi dengan baik dan benar faktor kegagalan suatu bisnis tetap ada, apalagi tanpa dilalui studi sebelumnya. Hal ini disebabkan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan banyak sekali hambatan-hambatan yang akan dihadapi dan resiko yang mungkin timbul setelah usaha berjalan. Oleh sebab itu, untuk menghindari kegagalan ini perlu dilakukan studi sebelum bisnis tersebut dijalankan. Studi ini dikenal dengan nama Studi Kelayakan Bisnis. Salah satu tujuannya adalah untuk mencari jalan keluar agar dapat meminimalkan hambatan dan resiko yang mungkin timbul dimasa yang akan datang yang penuh dengan ketidakpastian.

Studi kelayakan bisnis dilakukan untuk mengidentifikasi masalah dimasa yang akan datang, sehingga dapat meminimalkan kemungkinan melesetnya hasil yang ingin dicapai dalam suatu investasi. Dengan kata lain studi kelayakan bisnis akan memperhitungkan hal-hal yang akan menghambat

atau peluang dari investasi yang akan dijalankan. Aspek-aspek yang dinilai dalam studi kelayakan bisnis meliputi aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen, aspek ekonomi dan sosial serta aspek dampak lingkungan.

Dalam penelitian ini, penulis akan membahas lebih lanjut mengenai aspek keuangan atau finansial khususnya dalam mengukur kelayakan investasi. Aspek keuangan adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Investasi yang dilakukan dalam berbagai bidang bisnis tentunya memerlukan sejumlah modal disamping keahlian lainnya. Modal yang digunakan untuk membiayai suatu bisnis, mulai dari biaya prainvestasi, biaya investasi dalam aktiva tetap, dan modal kerja. Untuk pertama kali modal digunakan untuk membiayai biaya prainvestasi dan aktiva tetap seperti, pengurusan izin-izin, pembelian tanah, pendirian bangunan atau gedung, pembelian mesin-mesin sampai dengan biaya operasi pada saat bisnis tersebut dijalankan. Besarnya modal untuk investasi yang diperlukan tergantung dari jenis bisnis yang akan digarap. Perhitungan tersebut perlu dilakukan sebelum investasi dilakukan.

Dalam prakteknya, pembiayaan suatu bisnis berasal dari dana yang diperoleh secara gabungan antara modal sendiri dengan modal pinjaman. Apalagi untuk bisnis baru tidak akan mungkin memperoleh modal secara pinjaman seratus persen, mengingat belum adanya kepercayaan dari pihak investor.

Yang perlu memperoleh perhatian berkaitan dengan perolehan modal adalah masa pengembalian modal dalam jangka waktu tertentu. Tingkat pengembalian ini tergantung dari perjanjian dan estimasi keuntungan yang akan diperoleh pada masa-masa yang akan datang. Estimasi keuntungan diperoleh dari selisih pendapatan dengan biaya dalam suatu periode tertentu. Besar kecilnya keuntungan sangat berperan dalam pengembalian dana suatu

bisnis. Oleh karena itu perlu dibuatkan estimasi biaya dan pendapatan sebelum bisnis tersebut dijalankan.

Estimasi biaya-biaya yang akan dikeluarkan selama periode tertentu, termasuk jenis-jenis biaya yang akan dikeluarkan perlu dirinci serinci mungkin. Semua ini tentunya menggunakan asumsi-asumsi tertentu yang akhirnya akan dituangkan dalam aliran kas (*cash flow*) perusahaan selama periode usaha. Begitu juga dengan membuat estimasi pendapatan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang perlu dilakukan perhitungan secara cermat dengan membandingkan data dan informasi yang ada sebelumnya.

Dengan dibuatnya aliran kas perusahaan, kemudian dinilai kelayakan investasi tersebut, melalui kriteria kelayakan investasi. Tujuannya adalah untuk menilai apakah investasi layak atau tidak untuk dijalankan dapat dilihat dari aspek keuangan. Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan melalui pendekatan *Payback Period* (PP), *Discounted Payback Period* (DPP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI). Selain itu pula dilakukan pendekatan Analisis Sensitivitas (*Sensitivity Analysis*) dengan bermacam asumsi (Sjahrial, 2007:22).

Kelemahan dari hasil studi kelayakan yang menyebabkan kegagalan adalah dimulai dari kesalahan dalam melakukan perhitungan misalnya dalam penggunaan rumus atau cara menghitung sehingga hasil yang dikeluarkan tidak akurat. Faktor-faktor lainnya yaitu kurang akuratnya data-data dan informasi yang menjadi dasar pengukuran dalam studi kelayakan bisnis. Ukuran tersebut hanya menggunakan data-data yang dapat memberikan kontribusi positif terhadap studi kelayakan tersebut sehingga menjadi layak untuk diberikan modal oleh investor. Pada prinsipnya manipulasi data yang berlebihan pada studi kelayakan tersebut dapat mengakibatkan kelebihan investasi dengan pendapatan yang minim sehingga dalam upaya

pengembalian modal sangatlah sulit atau lama dan dapat mengecewakan pihak investor sehingga terjadi ketidakpercayaan investor untuk menanam kembali uangnya dalam perusahaan tersebut.

Dunia bisnis memerlukan sistem pengukuran kelayakan bisnis yang lebih akurat dengan menampilkan data-data sebagai bukti pendukung dan dihitung sesuai dengan kenyataannya baik mengalami defisit ataupun surplus, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan calon investor untuk menanamkan modalnya dalam perusahaan tersebut.

Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan dan merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya. Penelitian aspek keuangan meliputi penilaian sumber-sumber dana yang akan diperoleh, kebutuhan biaya investasi, estimasi pendapatan, dan biaya investasi selama beberapa periode termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur investasi. Kelayakan investasi yang akurat dan terpercaya dapat memberikan *feedback* yang positif terhadap perusahaan.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dalam tulisan ini akan dibahas mengenai **“Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Studi Kasus pada Proyek Perumahan Alam Dinar Pratama)”**.

1.3 Perumusan Masalah

Masalah utama yang dihadapi pada proyek Alam Dinar Pratama saat ini adalah kelayakan investasi dalam meyakinkan investor untuk menanamkan modalnya dalam perusahaan sebagai pengembang proyek.

Secara garis besar, penulis akan membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana *Cash Flow* dari proyek periode 2012-2015?
- b. Berapa *Cost of Capital* dari proyek?

- c. Apakah investasi tersebut layak atau tidak berdasarkan kriteria *Payback Period* (PP), *Discounted Payback Period* (DPP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI)?
- d. Apakah investasi tersebut layak berdasarkan analisis sensitivitas dalam kondisi optimis, normal, dan pesimis?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui *Cash Flow* dari proyek. periode 2012-2015
- b. Mengetahui *Cost of Capital* dari proyek
- c. Mengetahui kelayakan proyek berdasarkan kriteria *Payback Period* (PP), *Discounted Payback Period* (DPP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI).
- e. Mengetahui kelayakan investasi berdasarkan analisis sensitivitas dalam kondisi optimis, normal, dan pesimis.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Praktisi

Dari hasil penelitian ini diharapkan akan dapat memberi informasi kepada perusahaan dan investor, yaitu membantu pengambilan keputusan dalam mengurangi risiko pada suatu proyek investasi perumahan

2. Bagi Akademisi

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi atau kajian bagi penelitian-penelitian berikutnya mampu memperbaiki dan menyempurnakan kelemahan dalam penelitian ini.