

KAJIAN ULANG STUDI KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN HANAMI KABUPATEN SIDOARJO

Salsabila Rahmi¹, Sumardi², Suhariyanto³

¹Mahasiswa Manajemen Rekayasa Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang, ²Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang, ³Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang

rahmisalsabila26@gmail.com, sumardi.polinema@gmail.com, suhariyanto.polinema@gmail.com

ABSTRAK

Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal di wilayah Kabupaten Sidoarjo dan sekitarnya, pihak *developer* membangun sebuah kawasan perumahan yang diberi nama Perumahan Hanami. Perumahan Hanami ini dibangun di atas lahan seluas 37.000 m². Mengingat dana yang dibutuhkan cukup besar, perlu dilakukan penyusunan studi kelayakan untuk menghindari resiko kerugian di masa yang akan datang. Data yang dibutuhkan dalam studi ini yaitu *basic design* dan *site plan*, harga satuan dasar Kabupaten Sidoarjo 2019, biaya lahan, dan biaya perizinan. Kajian kelayakan teknis ditinjau berdasarkan PERMENPERA No. 11 tahun 2008, PERDA Kabupaten Sidoarjo No 12 Tahun 2014. Berdasarkan data tersebut, selanjutnya dilakukan analisa kelayakan teknis, finansial, dan pasar. Berdasarkan dari hasil kajian kelayakan teknis menunjukkan nilai terhadap parameter kelayakan sebesar 89% sehingga Perumahan Hanami dikatakan sesuai dengan parameter kelayakan. Biaya investasi berdasarkan hasil perhitungan sebesar Rp 88.576.372.021,77. Hasil kajian kelayakan finansial PP selama 5,35 tahun; NPV sebesar Rp 30.660.405.229; BCR sebesar 1,21; dan IRR sebesar 16,60%. Hasil analisa sensitivitas dari ketiga faktor seluruhnya menjadi sensitive terhadap PP, NPV, BCR, dan IRR ketika terjadi penurunan harga jual dan pendapatan saat prosentase di atas 7%, untuk faktor perubahan prosentase modal menjadi sensitive saat prosentase modal dibawah prosentase 20%:80%. Untuk hasil analisa pasar yakni strategi pemasaran yang dapat dilakukan dengan melihat kondisi lingkungan internal dan eksternal Perumahan Hanami, selanjutnya yaitu target calon pembeli Perumahan Hanami yakni pegawai tetap/wiraswasta/professional dimana penghasilan minimum per bulan sebesar Rp. 8.883.300 dengan tingkat kelas sosial menengah ke atas.

Kata kunci : Kelayakan Teknis, Kelayakan Finansial, Analisa Sensitivitas, Analisa Pasar

ABSTRACT

To fulfill the need of housing in Sidoarjo Regency, developer built a residential district named Hanami Housing. Hanami Housing development project build on an area of 37.000 m². Because of the funds are quite large required, feasibility studies need to be done to avoid the risk of losses in the future. The required data were of basic design, work and material unit price (HSD) of Sidoarjo Regency 2019, land cost, and license fee. Technical feasibility study refered to PERMENPERA No.11 year 2008, PERDA Sidoarjo Regency No.12 year 2014. Based on the data, were processed an analysis of technical, financial and market. Based on the results of the technical feasibility study shows the value of the feasibility parameter of 89%, so the Hanami Housing is appropriate to the feasibility parameter. The investment cost of site plan A and site plan B are Rp 643,501,520,234.46 and Rp 677,115,409,229.74. The financial feasibility study site plan A resulted in 4.72 years PP; Rp 94,262,212,812.74 NPV; 1.097 BCR; and 50.935% IRR, and site plan B resulted in 4.60 years PP; Rp 100,909,519,895.41 NPV; 1.099 BCR; and 53.522% IRR. The investment cost of Hanami Housing is Rp 88.576.372.021,77. The financial feasibility study resulted in 5,35 years PP; Rp 30.660.405.229 NPV; 1.21 BCR; and 16.60% IRR. The result of sensitivity analysis of all three factors become sensitive to PP, NPV, BCR, and IRR when there's a decrease selling prices and incomewhen the percentage is above 7%, then factor that change in the percentage of capital is below percentage of 20%:80%. For the result of market analysis that is the marketing strategy can be done by looking at the internal and external environmental conditions of the Hanami Housing, then the target buyers of the Hanami Housing are permanents employees/entrepreneurs/professionals which minimum monthly income is Rp 8.883.300 with middle to upper social class levels.

Keywords : technical feasibility, financial feasibility, sensitivity analysis, market analysis

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sidoarjo berdasarkan data kependudukan pada Januari 2019 mengalami peningkatan seperti yang di kutip pada <http://portal.sidoarjokab.go.id/>, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Sidoarjo mencatat jumlah penduduk di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2019 mencapai 2.259.673 jiwa. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk tentunya diimbangi dengan bertambahnya kebutuhan akan tempat tinggal.

Dengan banyaknya permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal, semakin besarnya peluang bisnis properti di Kabupaten Sidoarjo dan sekitarnya dilirik oleh para developer baik dari dalam Kota Surabaya dan sekitarnya ataupun pengembang dari luar kota, salah satunya adalah developer terkemuka yang ingin mengembangkan bisnis perumahan yakni Perumahan Hanami yang terletak di Karang tanjung, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas 3,7 hektar dengan akses yang sangat strategis, yaitu akses langsung ke Jalur lingkaran barat Sidoarjo dan Exit toll Sidoarjo.

Proyek pembangunan Perumahan Hanami sampai saat ini masih dalam tahap perencanaan. Tahap perencanaan dilakukan pada tahun 2019 oleh PT Graha Bahagia Utama. Hasil perencanaan menyebabkan diperlukannya analisis secara teknis berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 7 tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman dengan Hunian Berimbang. Analisis tersebut meliputi prosentase mengenai pemanfaatan lahan yang digunakan dan ditinjau secara teknis. Dengan kata lain, perubahan lingkungan yang disebabkan oleh pembangunan, baik yang direncanakan maupun yang terjadi diluar rencana, tidak akan menurunkan atau menghapus kemampuan lingkungan untuk mendukung kehidupan manusia pada tingkat kualitas hidup yang lebih tinggi.

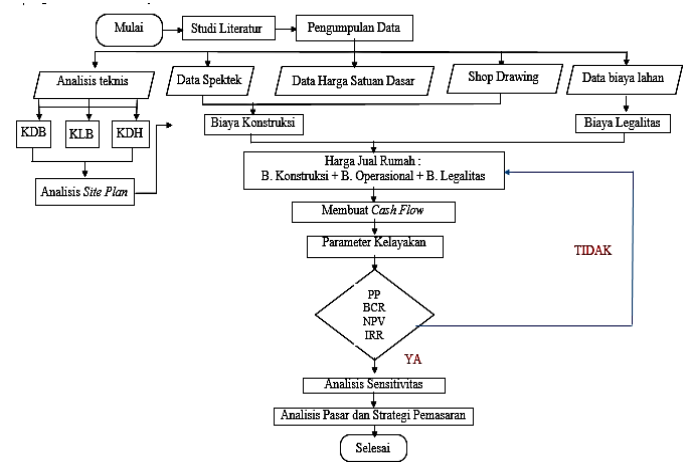
Proyek pembangunan Perumahan Hanami ini mempertaruhkan modal besar dalam jangka waktu yang panjang, Sehingga selain diperlukan perencanaan pembangunan yang berwawasan lingkungan juga diperlukan perencanaan anggaran biaya yang akurat. Untuk itu penulis tidak hanya menganalisis secara teknis saja namun juga perlu menganalisis aspek finansial untuk mengetahui seberapa besar manfaat yang diperoleh, biaya yang dikeluarkan, berapa keuntungan yang dihasilkan, kapan pengembalian investasi terjadi, dan pada tingkat berapa investasi itu memberikan manfaat. Analisis kelayakan finansial dapat menggunakan parameter Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return, dan Benefit Cost Ratio. Berdasarkan

pertimbangan – pertimbangan tersebut, penulis ingin melakukan kajian ulang mengenai studi kelayakan teknis dan finansial Perumahan Hanami. Tujuan kajian ulang tersebut adalah untuk mengetahui apakah asumsi – asumsi yang mendasari studi kelayakan sebelumnya sudah sesuai dengan kenyataan atau belum, sehingga keuntungan hasil investasi dapat terwujud.

2. METODE

Metode studi ini memberikan gambaran rancangan studi yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu studi, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis.

Diperlukan diagram alur agar langkah – langkah dan maksud dari studi jelas dan terarah. Bagan alir ini dibuat bertujuan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan di dalam studi telah dilakukan dengan baik dan benar sesuai dengan urutan, sehingga diharapkan tidak ada kegiatan di dalam alur yang tertinggal Adapun langkah – langkah studi Kajian Ulang Studi Kelayakan Teknis dan Finansial Perumahan Hanami Kabupaten Sidoarjo akan dijelaskan di dalam bagan alir berikut ini :



Gambar 1. Diagram Alir Studi Kelayakan Teknis dan Finansial Perumahan Hanami

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Kelayakan Teknis

Pengkajian aspek teknis dalam studi kelayakan dimaksudkan untuk memberikan batasan garis besar parameter – parameter teknis yang berkaitan dengan perwujudan fisik proyek. Pengkajian aspek teknis amat erat hubungannya dengan aspek – aspek lain terutama aspek ekonomi, finansial, dan pasar.

Analisis kelayakan teknis pada perumahan ini menggunakan beberapa peraturan yang sedang berlaku diantaranya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008. maka dari hasil analisa kelayakan teknis Perumahan Hanami dapat dilihat melalui rekapitulasi hasil analisa kelayakan teknis yang tertera pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Rekap hasil analisa kelayakan teknis Perumahan Hanami

No	Persyaratan	Kesesuaian
1	Lokasi Perumahan	5
2	Fungsi Pembangunan Perumahan	5
3	Prosentase KDH	4
4	Jumlah Unit Rumah	4
5	KDB Tiap Rumah	5
6	Komposisi Lahan	5
7	Luasan Kavling Tipe 38, 42, 57	5
8	Luas Lahan Pembangunan	5
9	Kepadatan Penduduk	5
10	Prosentase Prasarana	3
11	Persyaratan Keserasian sosial	5
12	Garis Sempadan Bangunan Tiap Tipe Rumah	5
13	Prosentase Luas Sarana	3
14	Prosentase RTH Perumahan	3
15	Prosentase RTH Publik dan RTH Privat	5
Total		67

Sumber: Hasil Analisis

Berdasarkan hasil analisa kelayakan teknis yang sudah dilakukan, menyatakan bahwa hasil analisis Perumahan Hanami sebesar 67. Untuk menyatakan hasil tersebut terhadap nilai kesesuaian, berikut analisis yang dilakukan.

$$\text{Jumlah kesesuaian} = 67$$

$$\text{Jumlah persyaratan teknis} = 15$$

$$\text{Nilai persyaratan teknis} = (\text{Jumlah Kesesuaian})/(\text{Jumlah persyaratan teknis} \times \text{penilaian})$$

$$= 67/(15 \times 5) \times 100\%$$

$$= 89\%$$

Keterangan :

- 1 = 0 – 5 % (Tidak sesuai)
- 2 = 6 – 35 % (Kurang sesuai)

- 3 = 36 – 65 % (Cukup sesuai)
- 4 = 66 – 95 % (Sesuai)
- 5 = 96 – 100 % (Sangat sesuai)

Berdasarkan hasil analisa diatas, diperoleh nilai persyaratan teknis sebesar 89%, sehingga dapat dikatakan bahwa pembangunan Perumahan Hanami **SESUAI** dengan parameter kelayakan teknis yang berlaku.

Perhitungan Biaya Investasi

Biaya yang tergolong dalam biaya investasi di dalamnya yakni nilai tanah dan nilai bangunan.

Analisis biaya investasi akan dihitung nilai Present Value nya pada tahun 2020 dengan menggunakan suku bunga sebesar 8,61%. Hasil dari biaya investasi setelah dihitung nilai present value (PV) dapat dilihat pada **Tabel 2**.

Tabel 2. Biaya Investasi

Tahun	Faktor Diskonto	Pengeluaran/tahun	PV
2020	1.000	Rp 48.005.640.969,88	Rp 48.005.640.969,88
2021	0.921	Rp 11.953.963.899,93	Rp 11.006.634.920,16
2022	0.848	Rp 12.682.702.412,25	Rp 10.752.192.855,99
2023	0.781	Rp 12.642.740.497,21	Rp 9.868.907.731,55
2024	0.719	Rp 6.944.589.489,09	Rp 4.991.338.976,71
2025	0.662	Rp 5.971.261.430,45	Rp 3.951.656.567,47
Total			Rp 88.576.372.021,77

Sumber: Hasil Analisis

$$\text{PV tahun 2022} = \text{Pengeluaran 2021} (P/F, 8,61\%, n)$$

$$= \text{Rp } 11.953.963.899,93 \times 0,848$$

$$= \text{Rp } 10.752.192.855,99, - (\text{dst})$$

Jadi, total biaya investasi selama 6 tahun sebesar Rp 88.576.372.021,77 (present value.)

Analisa Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial pada studi ini menggunakan parameter Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR).

Payback Period (PP)

Payback period yaitu digunakan untuk menghitung waktu pengembalian investasi yang telah digunakan.

Perhitungan payback period menggunakan rumus sebagai berikut :

$$k = (n - 1) + [C_f - \sum_{i=1}^{n-1} A_n] \left(\frac{1}{A_n} \right)$$

Dimana :

C_f = Biaya pertama

A_n = Arus kas pada tahun ke – n

n = Tahun pengembalian + 1

Perhitungan Payback period :

$$k = (4-1) + (11.784.023.030 - (3.592.969.160)) / (19.762.663.949)$$

$$= 3,78 \text{ tahun}$$

$$= 3 \text{ tahun } 9 \text{ bulan } 10 \text{ hari}$$

Pada perhitungan *payback period* diperoleh *payback period* selama 3 tahun 9 bulan 10 hari < umur investasi yakni 6 tahun. Oleh karena perhitungan *payback period* < umur investasi maka dapat dikatakan **layak**.

Net Present Value

NPV yang merupakan nilai bersih atau selisih antara nilai investasi sekarang dengan nilai pengeluaran dan pendapatan. Dikarenakan modal yang di dapat oleh terdiri dari modal pinjaman dan modal sendiri maka perhitungan suku bunga menggunakan perhitungan WACC sebesar 8,61%. Tabel perhitungan NPV dapat dilihat pada **Tabel 3**.

Tabel 3. Net Present Value

Cash In (Rp)	Cash Out (Rp)	PV Masuk	PV Keluar	NPV
60.000.000.000	48.215.976.970	60.000.000.000	48.215.976.970	11.784.023.030
585.922.261	23.797.534.419	539.489.032	21.911.624.926	(21.372.135.894)
33.740.959.695	25.363.149.456	28.605.047.568	21.502.473.647	7.102.573.921
36.645.007.041	25.404.174.282	28.605.047.568	19.830.467.298	8.774.580.270
39.476.312.444	19.713.648.495	28.373.117.989	14.168.944.365	14.204.173.624
24.556.957.500	18.018.106.777	16.251.283.504	11.924.008.153	4.327.275.351
21.453.031.261	11.887.346.863	13.072.070.916	7.243.369.914	5.828.701.003
216.458.190.200	172.399.937.262	175.446.056.576	144.796.865.271	30.649.191.304

Sumber: Hasil Analisis

$$\text{NPV tahun 1} = \text{PV masuk} - \text{PV keluar}$$

$$= \text{Rp } 539.489.032 - \text{Rp } 21.911.624.926$$

$$= - (21.372.135.894)$$

$$\text{NPV} = \text{Total PV masuk} - \text{PV keluar}$$

$$= \text{Rp } 175.446.056.576 - \text{Rp } 144.796.865.271$$

$$= \text{Rp } 30.649.191.304$$

Indikasi keputusan yang terdapat dalam NPV adalah sebagai berikut:

NPV > 0, proyek menguntungkan dan layak dilanjutkan.

NPV < 0, proyek tidak layak diusahakan.

NPV = 0, netral atau berada pada Break Event Poin (BEP).

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 30.649.191.304 > 0, maka dikatakan **layak**.

Benefit Cost Ratio

Suatu keadaan dimana merupakan suatu analisis yang diperlukan untuk melihat sampai sejauh mana perbandingan antara nilai manfaat terhadap nilai biaya jika dilihat pada kondisi nilai saat ini / present value (PV).

Perhitungan BCR terhadap present value dapat dilihat pada **Tabel 4** berikut :

Tabel 4. Benefit Cost Ratio

Cash In (Rp)	Cash Out (Rp)	PV Masuk (Rp)	PV Keluar (Rp)
60.000.000.000	48.215.976.970	60.000.000.000	48.215.976.970
585.922.261	23.797.534.419	539.489.032	21.911.624.926
33.740.959.695	25.363.149.456	28.605.047.568	21.502.473.647
36.645.007.041	25.404.174.282	28.605.047.568	19.830.467.298
39.476.312.444	19.713.648.495	28.373.117.989	14.168.944.365
24.556.957.500	18.018.106.777	16.251.283.504	11.924.008.153
21.453.031.261	11.887.346.863	13.072.070.916	7.243.369.914
216.458.190.200	172.399.937.262	175.446.056.576	144.796.865.271

Sumber: Hasil Analisis

Berikut merupakan perhitungan BCR terhadap present

value:

$$\text{BCR} = (\Sigma(\text{PV}) \text{ masuk}) / (\Sigma(\text{PV}) \text{ keluar})$$

$$= (\text{Rp } 175.330.460.196) / (\text{Rp } 144.718.040.850)$$

$$= 1,21$$

Indikasi dalam menentukan keputusan manfaat atau BCR adalah sebagai berikut :

BCR > 1, proyek layak dilakukan.

BCR < 1, proyek tidak layak dilakukan.

BCR = 1, netral

Dari hasil perhitungan tersebut, didapatkan nilai BCR sebesar 1,21 > 1, maka proyek tersebut dikatakan **Layak**.

Internal Rate of Return

Internal rate of return yakni besarnya tingkat suku bunga (*discount interest rate*) yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan besarnya sama. Perhitungan IRR menggunakan rumus 2.11. Tingkat pengembalian IRR harus lebih besar dibandingkan MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*). Nilai MARR minimal sama besar dengan biaya modal (WACC). Pada analisis ini MARR yang digunakan adalah 8,61%. Perhitungan IRR dapat dilihat pada **Tabel 5** berikut :

Tabel 5. Internal Rate of Return

Cash In (Rp)	Cash Out (Rp)	Net Cash (Rp)
60,000,000,000	48,215,976,970	11,784,023,030.12
585,922,261	23,797,534,419	(23,211,612,158.46)
33,740,959,695	25,363,149,456	8,377,810,238.93
36,645,007,041	25,404,174,282	11,240,832,759.15
39,476,312,444	19,713,648,495	19,762,663,948.56
24,556,957,500	18,018,106,777	6,538,850,722.44
195,005,158,940	160,512,590,399	17,924,522,480

Sumber: Hasil Analisis

Tabel 5. Internal Rate of Return (lanjutan)

Tahun	Faktor Diskonto (P/F.14%.n)	PV (Rp)	Faktor Diskonto (P/F.16.5 9%.n)	PV (Rp)
0	1.000	(9,784,023,030)	1.000	(9,784,023,030)
1	0.877	(20,361,063,297)	0.858	(19,908,771,426)
2	0.769	6,446,452,939	0.736	6,163,236,448
3	0.675	7,587,241,931	0.631	7,092,771,221
4	0.592	14,661,484,939	0.541	13,401,517,704
5	0.519	3,396,074,166	0.464	3,035,269,084
Total		1,946,167,648		(0)

Sumber: Hasil Analisis

Berikut perhitungan Internal Rate of Return yang ditunjukkan pada **Tabel 5** yaitu :

$$\begin{aligned}
 i1 &= 14\% \\
 i2 \text{ (coba - coba)} &= 16,60\% \\
 NPV1 &= \text{Rp } 1.946.167.647,59 \\
 NPV2 &= \text{Rp } 0 \\
 MARR &= 8,61\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 IRR &= i1+(i2-i1) \times (NPV 1)/(NPV 1-NPV 2) \\
 IRR &= 0,140+(0,166-0,140) \times (\text{Rp } 1.946.167.647,59) / (\text{Rp } 1.946.167.647,59-0) \\
 IRR &= 0,166 \\
 &= 16,60\%
 \end{aligned}$$

Menganalisis usulan proyek dengan IRR memberi kita petunjuk sebagai berikut:

IRR > tingkat pengembalian (i) yang diinginkan (MARR) □ proyek untung

IRR < tingkat pengembalian (i) yang diinginkan (MARR) □ proyek rugi
 IRR = tingkat pengembalian (i) yang diinginkan (MARR) □ proyek layak

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, didapatkan nilai i untuk IRR adalah sebesar 16,60% dan nilai MARR sebesar 8,61%. Dapat disimpulkan bahwa IRR > MARR, maka proyek tersebut dikatakan **Proyek menguntungkan**.

Analisis Pasar

Perumahan Hanami sebagai perumahan yang masih mengalami tahap pengembangan dan pembangunan tentunya diperlukan suatu usaha dan manajemen khusus untuk mencapai target penjualan yang diinginkan. Untuk meraih target penjualan tersebut, perusahaan menghadapi berbagai tantangan, di antaranya persaingan antara perusahaan perumahan yang masih mengalami pengembangan. Supaya perusahaan dapat semakin berkembang pada kondisi saat ini, maka diperlukan analisa pasar dan strategi pemasaran untuk pemasaran produknya.

Kondisi Lingkungan Internal

Kondisi internal yang menjadi kekuatan bagi pengembang yaitu lokasi yang strategis, spesifikasi yang bagus, pengembang yang berpengalaman di bidangnya, nilai investasi yang semakin meningkat, harga bersaing dan kemudahan mengambil KPR dan uang muka serta promosi yang gencar melalui media sosial dan pameran di mall besar Surabaya dan Sidoarjo.

Kondisi Lingkungan Eksternal

Kondisi eksternal yang mempengaruhi pengembang yaitu banyak *developer* baru yang bermunculan, akan tetapi dengan kestrategisan lokasinya dan pengembang yang sudah dipercaya membuat Perumahan Hanami lebih unggul dari perumahan lainnya, dan juga adanya produk pengganti perumahan seperti apartemen yang mulai banyak dikembangkan di daerah Surabaya dan Sidoarjo membuat sedikit mempengaruhi pasar yang ada.

Target Calon Pembeli Rumah

Proyek pembangunan Perumahan Hanami Kabupaten Sidoarjo ini direncanakan menyesuaikan dengan pemasaran yang ada, yaitu mempertimbangkan beberapa aspek, antara lain tingkat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, dan tingkat pertumbuhan ekonomi wilayah Kabupaten Sidoarjo dan sekitarnya yang mana akan berpengaruh langsung terhadap daya beli masyarakat.

Mengingat target calon pembeli sendiri merupakan masyarakat yang berdomisili di Kabupaten Sidoarjo, Kota Surabaya dan sekitarnya, maka perlu untuk mengetahui

seberapa kemampuan calon pembeli tersebut berdasarkan tingkat ekonomi sehingga developer dapat mematok target calon pembeli berdasarkan kelas sosial ekonomi ke bawah, menengah ataupun kelas atas.

Kabupaten Sidoarjo sendiri merupakan daerah yang unggul dalam bidang perikanan, industri dan jasa merupakan sektor perekonomian utama Sidoarjo, yang mana Upah Minimum Kota/Kabupaten (UMK) Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp 4.200.479,19. Upah minimum sendiri adalah suatu standar minimum yang digunakan oleh para pengusaha atau pelaku industri untuk memberikan upah kepada pekerja di dalam lingkungan usaha atau kerjanya.

Bank biasanya mensyaratkan angsuran per bulan KPR sebesar maksimal 30% penghasilan bersih. Penghasilan bersih bisa gabungan antara suami dan istri. Pada perhitungan KPR sebelumnya, didapatkan nilai pinjaman per bulan sebesar Rp 2.961.100 / bulan.

Analisa kemampuan calon pembeli terhadap pembayaran KPR rumah tiap bulannya dapat dilihat pada perhitungan berikut ini :

Penghasilan calon pembeli (UMK) = Rp 4.200.479,19

Syarat KPR = maksimal 30% dari gaji

= Rp 8.883.300

Pinjaman per bulan = Rp 2.961.100 / bulan

Berdasarkan persyaratan tersebut, gaji minimum yang dimiliki oleh calon pembeli rumah type 38/72 sebesar Rp 8.883.300 . Penghasilan tersebut bisa berdasarkan gaji personal maupun gaji gabungan antara suami dan istri. Apabila penghasilan pokok per bulan tidak mencapai nilai sebesar Rp 8.883.300, kemungkinan akan kesulitan dalam pengajuan kredit pada Bank. Oleh karena itu, target calon pembeli dari Perumahan Hanami merupakan kalangan menengah ke atas dengan kriteria penghasilan minimum per bulannya sebesar Rp 8.883.300, boleh merupakan gabungan dari penghasilan suami dan istri.

4. KESIMPULAN

Kesimpulan yang didapat dari Kajian Ulang Studi Kelayakan Perumahan Hanami Kabupaten Sidoarjo, antara lain :

1. Nilai terhadap parameter kelayakan teknis berupa PERMENPERA Nomor 11/PERMEN/M/2008, Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 untuk Perumahan Hanami sebesar 89%, yang mana nilai tersebut dikatakan sesuai terhadap parameter kelayakan teknis.

2. Total biaya investasi yang diperlukan untuk pembangunan Perumahan Hanami sebesar Rp 88.576.372.021,77 (present value).

3. Hasil analisis finansial yang ditinjau dari beberapa parameter kelayakan finansial adalah sebagai berikut :

Perumahan Hanami memiliki payback period selama 5 tahun 4 bulan 6 hari < 6 tahun, dengan nilai NPV sebesar Rp 30.660.405.229; sedangkan untuk nilai BCR sebesar 1,21, dan IRR sebesar 16,60%. Adapun dari hasil analisis finansial tersebut menunjukkan bahwa payback period (PP) < umur investasi, NPV > 0, BCR > 1, dan IRR > MARR (8,61%). Sehingga dari hasil tersebut, dapat dikatakan bahwa Perumahan Hanami layak secara finansial.

4. Hasil analisis sensitivitas yang dilakukan pada Perumahan Hanami adalah sebagai berikut:

- a. Perubahan prosentase penurunan harga jual menjadi sensitive terhadap parameter kelayakan apabila diturunkan $\geq 5\%$.
- b. Perubahan prosentase modal sendiri dan pinjaman menjadi sensitive pada parameter kelayakan saat prosentase modal sendiri $\leq 20\%$, dan prosentase modal pinjaman $\geq 80\%$.
- c. Perubahan prosentase penurunan pendapatan menjadi sensitive terhadap parameter kelayakan pada saat prosentase pendapatan diturunkan $\geq 7\%$.

5. Hasil analisis pasar dan strategi pemasaran

Berdasarkan dari hasil analisis diperoleh beberapa kesimpulan, yaitu :

- a. Kondisi internal yang menjadi kekuatan bagi pengembang yaitu lokasi yang strategis, spesifikasi yang bagus, pengembang yang berpengalaman di bidangnya, nilai investasi yang semakin meningkat, harga bersaing dan kemudahan mengambil KPR dan uang muka serta promosi yang gencar melalui media sosial dan pameran di mall besar Surabaya dan Sidoarjo.
- b. Kondisi eksternal yang mempengaruhi pengembang yaitu banyak developer baru yang bermunculan, akan tetapi dengan kestrategisan lokasinya dan pengembang yang sudah dipercaya membuat Perumahan Hanami lebih unggul dari perumahan lainnya, dan juga adanya produk pengganti perumahan seperti apartemen yang mulai banyak dikembangkan di daerah Surabaya dan Sidoarjo membuat sedikit mempengaruhi pasar yang ada.
- c. Target calon pembeli Perumahan Hanami berdasarkan analisa yang telah dilakukan, ditentukan yaitu pegawai tetap/wiraswasta/professional dimana penghasilan minimum per bulan sebesar Rp. 8.883.300 dengan tingkat kelas sosial menengah ke atas.

Berdasarkan dari hasil analisa kelayakan teknis, analisa kelayakan finansial dan analisa kelayakan pasar seluruhnya di dapatkan bahwa proyek pembangunan Perumahan Hanami ini **Layak** sesuai dengan persyaratan parameter – parameter kelayakan teknis, dan finansial.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Andos, dkk. “Analisa Kelayakan Teknis dan Finansial pada Proyek Apartemen Dian Regency Surabaya”. Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Jurnal Teknik POMITS Vol. 2, No. 1. 2013.
- [2] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14, Tahun 2016, Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- [3] Pefindo Beta Stock Edition: 20 December 2019. Jakarta: PT. Pemeringkat Efek Indonesia
- [4] Natasasmita, dkk. “Studi Kelayakan Investasi Finansial pada Perumahan BIA Residence”. Universitas Ibn Khaldun Bogor. Jurnal Teknik Sipil UIKA Bogor. 2017.
- [5] Husnan, S, Muhammad. Studi Kelayakan Proyek. Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan. 2000.
- [6] Giatman, Ekonomi Teknik. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2006.
- [7] Sastra, S, Marlina. Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Yogyakarta : Andi. 2006.