

ANALISIS INVESTASI HUNIAN KOS DI DARMO PERMAI SELATAN

Nicko Vincent Yuwono¹, Herry Pintardi Chandra², Soehendro Ratnawidjaja³

ABSTRAK: Seiring dengan kesadaran bahwa uang adalah kebutuhan manusia yang penting namun nilainya akan menurun akibat inflasi. Oleh karena itu, untuk mempertahankan kesejahteraan, perlu dilakukan investasi terhadap uang yang dimiliki. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa investasi terhadap sebuah hunian Kos di perumahan Darmo Permai Selatan dengan metode Net Present Value. Sebelum dapat melakukan analisa investasi harus dilakukan analisa pemasaran, desain produk hunian kos, dan perhitungan Net Present Value. Analisis pemasaran dilakukan dengan analisis deskriptif dari kuesioner, desain produk dengan pembuatan desain, potongan, tampak hingga anggaran biaya. Setelah itu dilakukan analisa mengenai biaya – biaya apa saja yang berpengaruh dalam perhitungan investasi seperti biaya pembangunan hunian, pembelian tanah, perpajakan, pembelian perabotan hingga biaya operasional kos. Penelitian diakhiri dengan analisis Net Present Value untuk menentukan kelayakan pelaksanaan investasi, apabila hasil NPV bernilai positif berarti investasi layak untuk dilaksanakan dan sebaliknya. Dari hasil penelitian, berdasarkan beberapa asumsi yang digunakan, investasi ini menghasilkan nilai NPV yang positif. Hal ini berarti bahwa investasi hunian kos ini layak untuk dilaksanakan.

KATA KUNCI: pemasaran, produk, investasi, *Net Present Value*

1. PENDAHULUAN

1.1.LATAR BELAKANG

Jones (2009) menyatakan bahwa orang – orang melakukan investasi untuk mendapatkan lebih banyak uang. Namun, uang tunai juga memiliki *opportunity cost*, dengan semakin lama memegang uang, kesempatan untuk mendapatkan nilai lebih dari uang tersebut akan hilang (Jones, 2009).

Hal selanjutnya yang perlu dipahami adalah cara memilih investasi yang layak untuk dilaksanakan. Adapun proses dari mengidentifikasi alternatif investasi dikenal dengan istilah *capital budgeting*. Teknik yang sering digunakan untuk menganalisa investasi adalah *net present value* (Megginson, Smart & Graham, 2010).

1.2.PERUMUSAN MASALAH

Bagaimana menyusun sebuah analisa investasi untuk hunian kos dengan metode *Net Present Value* ?

¹Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil Universitas Kristen Petra, goei_shen_jiang@yahoo.com

²Dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Kristen Petra, herry-pin@petra.ac.id

³Dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Kristen Petra, suhendro@petra.ac.id

1.3.TUJUAN PENELITIAN

Melakukan analisa pemasaran untuk mendapatkan gambaran umum mengenai produk dan fasilitas yang diinginkan, membuat desain produk yang diinginkan konsumen, dan menyusun sebuah analisa investasi untuk hunian kos dengan menggunakan metode *Net Present Value*.

1.4.RUANG LINGKUP

Metode penelitian yang digunakan adalah studi literatur dan peninjauan lapangan secara langsung, dilanjutkan dengan analisa *Net Present Value*. Lokasi lahan yang akan digunakan sebagai bahan pembuatan analisa investasi berada di Darmo Permai Selatan XIII no 43 yang terletak di Surabaya Barat. Lama analisa investasi adalah untuk 10 tahun (2013 – 2022).

Data – data yang diambil dari wawancara dengan beberapa pemilik kos : biaya operasional hunian kos, data jumlah unit kamar dalam hunian kos, pendapatan bulanan hunian kos, fasilitas – fasilitas yang disediakan dalam hunian kos.

1.5.MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kalangan akademik lainnya sebagai tambahan informasi untuk penelitian - penelitian selanjutnya mengenai analisa investasi hunian kos khususnya di wilayah Surabaya barat.

2. DASAR TEORI

INVESTASI

Beberapa rumus penting yang merupakan dasar analisis investasi yang berdasarkan pada penggunaan bunga berbunga (*compound interest*) menurut Blank & Tarquin (2005) :

- a. *Single - payment compound amount*

$$FV : PV \times (1 + i\%)^n$$

- b. *Single - payment present worth*

$$PV : FV \times \frac{1}{(1 + i\%)^n}$$

Net present value (NPV) adalah nilai yang menunjukkan berapa banyak uang lebih yang akan kita dapatkan setelah kita melewati titik *break even* dari investasi kita. (Sinclair, 1993)

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini diawali dengan pembagian kuesioner di sekitaran Darmo Permai Selatan yang diikuti dengan wawancara terhadap beberapa pemilik kos. Responden pada penelitian ini adalah orang – orang yang tinggal di daerah Darmo Permai Selatan dengan usia 17 hingga 30 tahun.

Data – data seperti usia, tingkat pendapatan, lalu luas kamar yang diinginkan, dimasukkan dalam tabel frekuensi untuk mendapatkan gambaran sekilas mengenai profil dan selera responden di daerah Darmo Permai Selatan. Data utama lainnya seperti Fasilitas, diolah dengan menggunakan tabel frekuensi. Kemudian akan dicari 3 fasilitas yang paling diminati dari masing – masing jenis fasilitas dalam kamar, fasilitas luar kamar dan fasilitas pendukung untuk disertakan dalam desain produk hunian nantinya. Untuk kategori fasilitas adapun cara tersendiri dalam memberikan nilai dari masing – masing jawaban yang diberikan responden, yaitu :Sangat Tidak Penting (1 poin), Tidak Penting (2 poin), Normal (3 poin), Penting (4 poin), Sangat Penting (5 poin).

Berdasarkan data yang diperoleh dari penyebaran kuesioner, dibentuk desain produk hunian kos yang sesuai. Setelah itu akan dapat dilakukan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) , dan diakhiri dengan analisa investasi.

4. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1.GAMBARAN UMUM

Untuk mendapatkan data-data penelitian, peneliti menyebarkan kuesioner kepada kontraktor terkait sejak tanggal 2 Oktober 2013 hingga 2 November 2013..Selama survey dilakukan, peneliti telah berhasil mendapatkan sebanyak 33 kuesioner.

4.2.HASIL ANALISIS DESKRIPTIF

Berdasarkan kuesioner didapatkan bahwa kebanyakan responden adalah orang yang belum menikah tetapi sudah bekerja dengan pengeluaran di bawah Rp. 2.000.000,00 seperti tampak pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Profil Responden

Kelamin	Usia	Status	Pendidikan	Pengeluaran / bulan
Laki =13 orang	16-21 Tahun =16 orang	Menikah = 4 orang	SMA =2 orang	1 – 2 juta =17 orang
Wanita =20 orang	22-25 Tahun =10 orang	Belum = 29 orang	Mahasiswa =12 orang	3 – 5 juta =15 orang
	> 25 Tahun =7 orang		Bekerja =19 orang	> 5 juta =1 orang

Berdasarkan kuesioner tentang gambaran umum produk diperoleh bahwa biaya yang terjangkau menjadi alasan konsumen memilih hunian, sedangkan luasan kamar yang diinginkan adalah 3x4 m² dengan harga sewa di bawah Rp. 1.500.000,00 seperti tampak pada **Tabel 2**.

Tabel 2. Gambaran Umum Produk Hunian yang Diinginkan

Alasan Memilih Hunian	Luasan Kamar	Harga Sewa per bulan
Biaya= 13 orang	3x3 = 5 orang	< 1 juta = 12 orang
Fasilitas = 8 orang	3x4 = 28 orang	1 – 1.5 juta = 12 orang
Privasi = 6 orang		1,5 – 3 juta = 9 orang
Keamanan = 2 orang		> 3 juta = 0 orang
Lain – lain = 4 orang		

Berdasarkan kuesioner tentang fasilitas yang akan disertakan dalam desain produk didapatkan bahwa AC, WC dalam, air panas, dapur, dispenser, kulkas, wi-fi, nasi putih dan laundry diminati oleh konsumen seperti terlihat pada **Tabel 3**.

Tabel 3. Fasilitas yang Diinginkan pada Sebuah Hunian

Dalam Kamar	Frekuensi	Luar Kamar	Frekuensi	Pendukung	Frekuensi
AC	138	Balkon	105	Wi – fi	146
Kipas	100	Dapur	136	Nasi	131
WC Dalam	130	Kolam Renang	76	Laundry	138
Air Panas	117	Jogging Track	80	CCTV	112
TV	111	Dispenser	130	Satpam	125
Kulkas	96	Ruang TV	121	Carport	124
		Taman	104	Basement	112
		Fitness	88	Free Breakfast	122
		Minimarket	110	Free Drink	124
		Kulkas	134		

4.3. DESAIN PRODUK

Bangunan kos terdiri dari 3 lantai dan atap serta 1 lantai *basement* dengan ketinggian per lantai adalah 4 m, serta ketinggian basement 3 m (diukur dari lantai 1). Dimana lantai bangunan dibuat lebih tinggi sejauh 1 m dari tanah asli (halaman).

Terdapat total 41 kamar kos serta 1 kamar pembantu. Untuk fasilitas, di setiap lantai terdapat ruang santai, kulkas. Terdapat juga dapur, lengkap dengan peralatan masak, meja makan hingga dispenser. Selain itu, penghuni juga mendapatkan fasilitas *wi-fi*. Terdapat juga tempat untuk menjemur pakaian, juga ruang cuci.

Kamar kos yang diinginkan konsumen adalah kamar ukuran 3 x 4 m² dengan fasilitas kamar mandi dalam beserta fasilitas air panas, dan juga AC. Selain itu penghuni akan mendapatkan sebuah kasur, lemari, meja belajar dan kursi.

4.4. INVESTASI

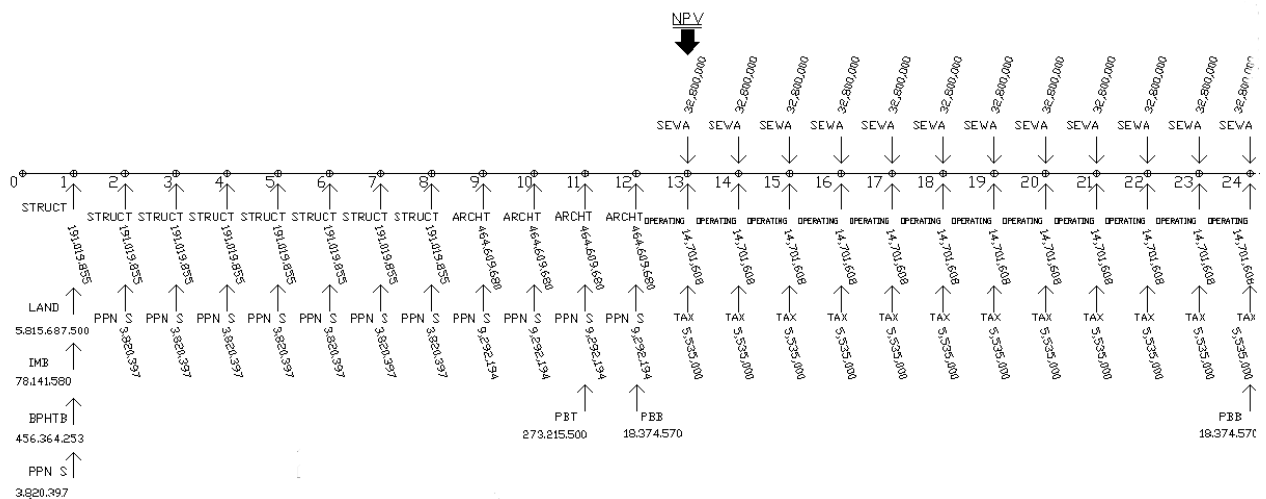
4.4.1 Asumsi dan Estimasi Biaya

Mengacu pada klasifikasi biaya berdasarkan teori dari Soeharto (1997) biaya dibedakan menjadi biaya pertama, biaya operasional, dan pendapatan.

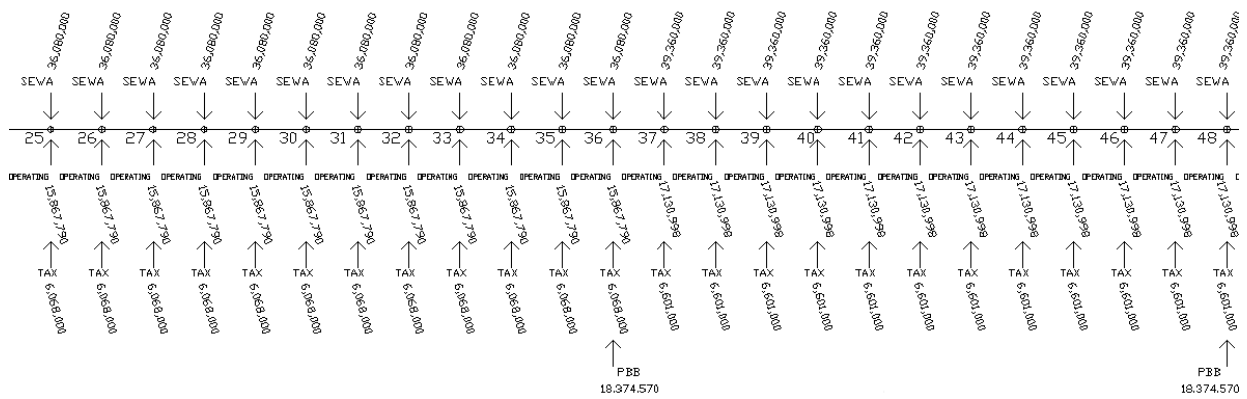
1. Biaya Pertama : *Land Cost, Construction Cost* , Pajak IMB , BPHTP , Pembelian Perlengkapan Kos, PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri.
2. Biaya Operasi : Biaya Operasional, Pajak Hotel, Pajak Penghasilan, Pajak Bumi dan Bangunan, Iuran RT
3. Pendapatan : Uang sewa

4.4.2 Analisa *Cash Flow*

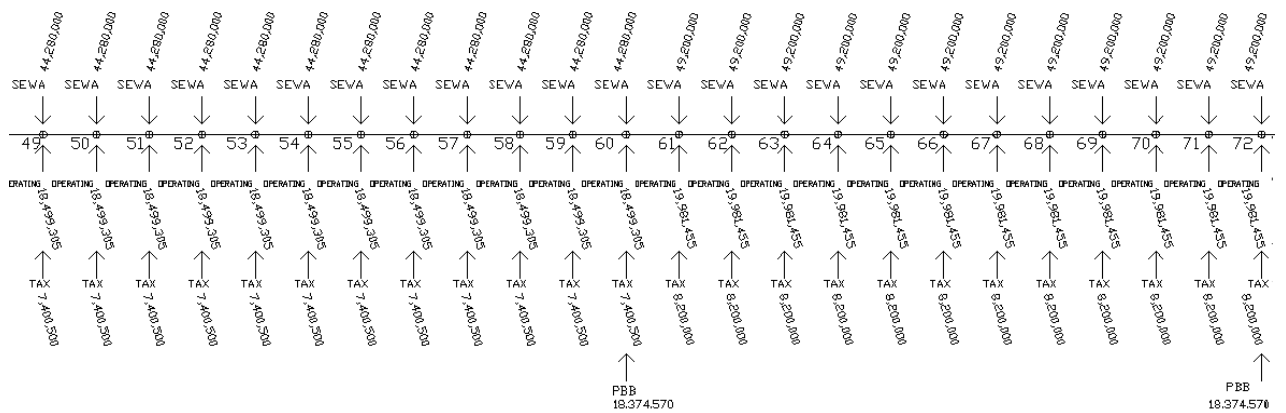
Pada **Gambar 2** hingga **Gambar 6** disajikan aliran uang masuk dan keluar hunian dari tahun 2013 hingga 2022 yang terdiri dari uang sewa, pajak, *land cost, construction cost*, hingga perabotan.



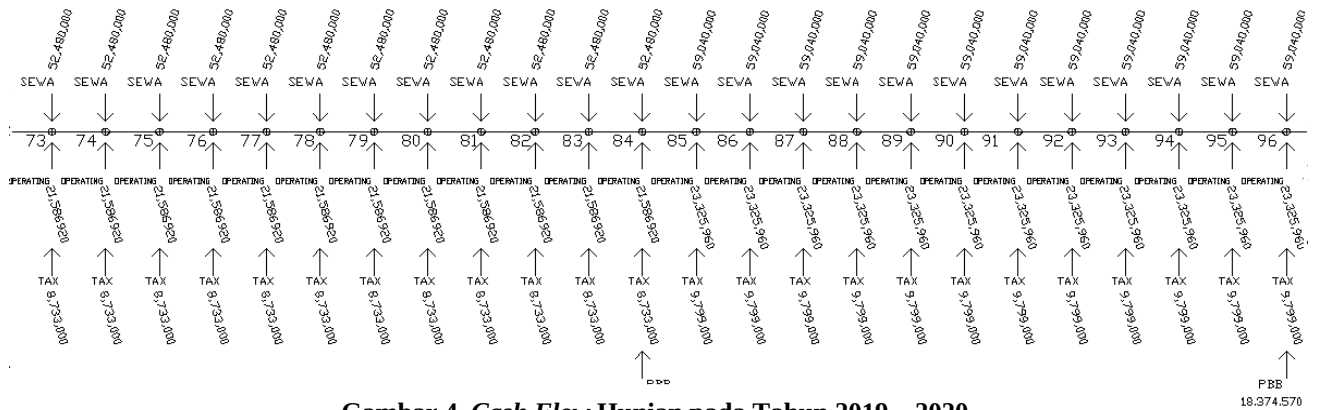
Gambar 1. *Cash Flow* Hunian pada Tahun 2013 – 2014



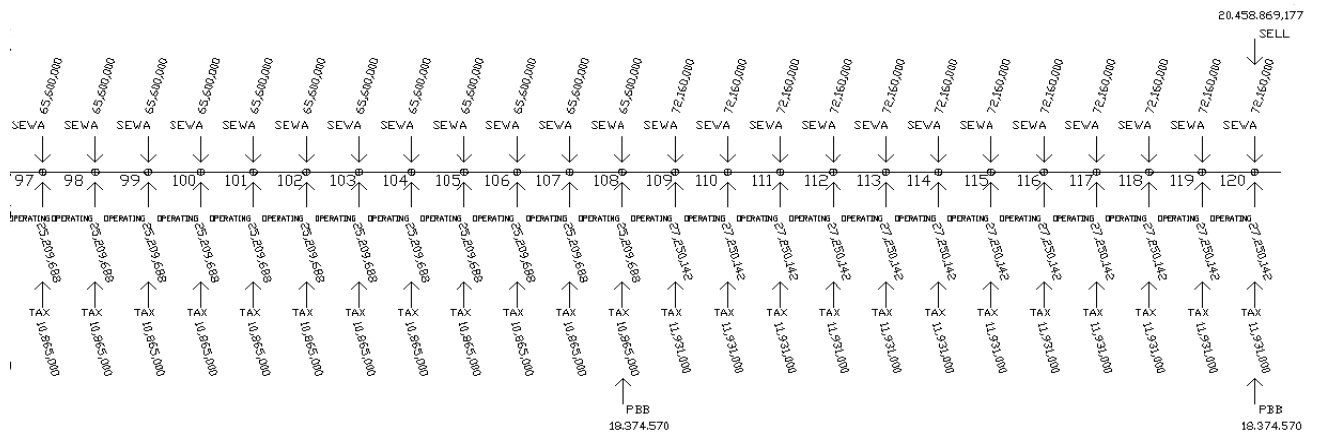
Gambar 2. Cash Flow Hunian pada Tahun 2015 – 2016



Gambar 3. Cash Flow Hunian pada Tahun 2017 – 2018



Gambar 4. Cash Flow Hunian pada Tahun 2019 – 2020



Gambar 5. Cash Flow Hunian pada Tahun 2021 – 2022

4.4.3 Analisa NPV

Pada penelitian ini semua nilai *net cash flow* yang diperoleh dari **Gambar 2** hingga **Gambar 6**, akan diproyeksikan ke bulan 13 yaitu pada tahun 2014. Diasumsikan bahwa nilai suku bunga bank sebesar 7,5 % per tahun atau 0.6 % per bulan berdasarkan *BI Rate* per tanggal 8 April 2014 yang hasilnya dapat diamati pada **Tabel 4** hingga **Tabel 7**.

Tabel 4. Proyeksi *Net Cash* ke Titik NPV Tahun 2013 hingga 2015 ke 2014

Bln	Net Cash(Rp.)	NPV (Rp.)	Bln	Net Cash (Rp.)	NPV (Rp.)	Bln	Net Cash (Rp.)	NPV (Rp.)
1	-6,545,033,585	-7,035,911,104	13	12,563,392	12,563,392	25	14,144,210	13,157,405
2	-194,840,252	-208,194,750	14	12,563,392	12,487,904	26	14,144,210	13,078,347
3	-194,840,252	-206,943,792	15	12,563,392	12,412,869	27	14,144,210	12,999,765
4	-194,840,252	-205,700,350	16	12,563,392	12,338,285	28	14,144,210	12,921,654
5	-194,840,252	-204,464,379	17	12,563,392	12,264,149	29	14,144,210	12,844,013
6	-194,840,252	-203,235,835	18	12,563,392	12,190,459	30	14,144,210	12,766,839
7	-194,840,252	-202,014,673	19	12,563,392	12,117,211	31	14,144,210	12,690,128
8	-194,840,252	-200,800,848	20	12,563,392	12,044,404	32	14,144,210	12,613,878
9	-473,901,874	-485,464,988	21	12,563,392	11,972,034	33	14,144,210	12,538,087
10	-473,901,874	-482,548,024	22	12,563,392	11,900,099	34	14,144,210	12,462,750
11	-747,117,374	-756,177,202	23	12,563,392	11,828,596	35	14,144,210	12,387,867
12	-492,276,444	-495,252,215	24	-5,811,178	-5,438,424	36	-4,230,360	-3,682,797
	NPV 2013	-10,686,708,161		NPV 2014	128,680,976		NPV 2015	136,777,936

Tabel 5. Proyeksi *Net Cash* ke Titik NPV Tahun 2016 hingga 2018 ke 2014

Bln	Net Cash(Rp.)	NPV (Rp.)	Bln	Net Cash (Rp.)	NPV (Rp.)	Bln	Net Cash (Rp.)	NPV (Rp.)
37	15,628,002	13,523,420	49	18,380,195	14,795,332	61	21,018,545	15,738,698
38	15,628,002	13,442,163	50	18,380,195	14,706,433	62	21,018,545	15,644,130
39	15,628,002	13,361,395	51	18,380,195	14,618,068	63	21,018,545	15,550,131
40	15,628,002	13,281,111	52	18,380,195	14,530,234	64	21,018,545	15,456,696
41	15,628,002	13,201,310	53	18,380,195	14,442,928	65	21,018,545	15,363,823
42	15,628,002	13,121,989	54	18,380,195	14,356,146	66	21,018,545	15,271,508
43	15,628,002	13,043,144	55	18,380,195	14,269,886	67	21,018,545	15,179,748
44	15,628,002	12,964,773	56	18,380,195	14,184,144	68	21,018,545	15,088,539
45	15,628,002	12,886,873	57	18,380,195	14,098,917	69	21,018,545	14,997,878
46	15,628,002	12,809,441	58	18,380,195	14,014,202	70	21,018,545	14,907,762
47	15,628,002	12,732,474	59	18,380,195	13,929,996	71	21,018,545	14,818,187
48	-2,746,568	-2,224,244	60	5,625	4,237	72	2,643,975	1,852,816
	NPV 2016	142,143,851		NPV 2017	157,950,523		NPV 2018	169,869,916

Tabel 6. Proyeksi Net Cash ke Titik NPV Tahun 2019 hingga 2021 ke 2014

Bln	Net Cash(Rp.)	NPV (Rp.)	Bln	Net Cash (Rp.)	NPV (Rp.)	Bln	Net Cash (Rp.)	NPV (Rp.)
73	22,160,080	14,272,602	85	25,915,040	16,791,949	97	29,525,312	17,796,527
74	22,160,080	14,186,844	86	25,915,040	16,691,053	98	29,525,312	17,689,594
75	22,160,080	14,101,601	87	25,915,040	16,590,763	99	29,525,312	17,583,305
76	22,160,080	14,016,870	88	25,915,040	16,491,076	100	29,525,312	17,477,654
77	22,160,080	13,932,648	89	25,915,040	16,391,987	101	29,525,312	17,372,638
78	22,160,080	13,848,933	90	25,915,040	16,293,495	102	29,525,312	17,268,252
79	22,160,080	13,765,720	91	25,915,040	16,195,593	103	29,525,312	17,164,494
80	22,160,080	13,683,007	92	25,915,040	16,098,281	104	29,525,312	17,061,360
81	22,160,080	13,600,792	93	25,915,040	16,001,553	105	29,525,312	16,958,845
82	22,160,080	13,519,070	94	25,915,040	15,905,406	106	29,525,312	16,856,946
83	22,160,080	13,437,839	95	25,915,040	15,809,837	107	29,525,312	16,755,660
84	3,785,510	2,281,735	96	7,540,470	4,572,530	108	11,150,742	6,290,040
	NPV 2019	154,647,661		NPV 2020	183,833,521		NPV 2021	196,275,315

Tabel 7. Proyeksi Net Cash ke Titik NPV Tahun 2022 ke 2014

Bln	Net Cash(Rp.)	NPV (Rp.)
109	32,978,858	18,491,319
110	32,978,858	18,380,213
111	32,978,858	18,269,773
112	32,978,858	18,159,998
113	32,978,858	18,050,881
114	32,978,858	17,942,421
115	32,978,858	17,834,612
116	32,978,858	17,727,451
117	32,978,858	17,620,934
118	32,978,858	17,515,057
119	32,978,858	17,409,816
120	20,473,473,466	10,743,176,819
	NPV 2022	10,940,579,294

Setelah semua data aliran masuk dan keluarnya dana telah diproyeksikan ke bulan 13 dan dilakukan penjumlahan semua nilai NPV maka didapatkan nilai NPV total Rp. 1.524.050.833,00 . Oleh karena nilai akhir penelitian menunjukkan NPV yang positif dapat disimpulkan bahwa pembangunan hunian kos di Darmo Permai Selatan ini layak untuk dilaksanakan

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Dari hasil analisa pemasaran yang dilakukan dengan penyebaran kuesioner didapatkan bahwa faktor biaya / harga yang terjangkau dan fasilitas menjadi faktor penarik minat responden. Luasan kamar yang diminati adalah 3x4 m² dengan harga sewa kurang dari 1,5 juta rupiah per bulan. Fasilitas dalam kamar yang diminati responden adalah AC, kamar mandi dalam dan air panas dingin. Fasilitas luar kamar yang diminati responden adalah dapur, dispenser dan kulkas. Fasilitas pendukung yang diminati responden adalah *wi-fi*, nasi putih dan *laundry*.

Untuk menjawab keinginan dari konsumen di wilayah Darmo Permai Selatan maka dibangunlah sebuah kos dengan 3 lantai dan 1 lantai *basement*. Ketinggian per lantai bangunan adalah 4 m, hunian ini memiliki 41 kamar kos dan 1 kamar pembantu. Fasilitas dari hunian kos adalah ruang santai, kulkas, dispenser, dapur, peralatan masak, meja makan, *wi - fi*, ruang jemur, ruang cuci, *laundry*, dan parkir *basement*. Sedangkan fasilitas dari kamar kos adalah kamar mandi dalam, AC, air panas, kasur, lemari, dan meja belajar.

Setelah dilakukan analisa investasi dengan beberapa variabel sebagai berikut :

Lama waktu investasi adalah 10 tahun, suku bunga bank sebesar 0.6 % per bulan. Komponen *cash inflow* adalah uang sewa yang meningkat sebesar 10% per tahun dengan tingkat okupansi 80% , sedangkan untuk *cash outflow* adalah pajak, biaya operasional, *land cost*, dan *construction cost*. Untuk Inflasi biaya ditetapkan 8.32 % per tahun sedangkan kenaikan harga tanah sebesar 15% per tahun, sedangkan bangunan dianggap sudah melewati umur manfaatnya sehingga sudah tidak bernilai. Pada penelitian ini didapatkan bahwa bangunan dan tanah dijual pada akhir waktu investasi yaitu pada bulan ke 120 dengan nilai sebesar Rp. 20,458,869,177.

Diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 1.524.050.833,00 (> 0) , sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi layak untuk dilaksanakan.

5.2. SARAN

Penelitian ini memiliki kekurangan dalam hal kuesioner dan sampel yang digunakan, dimana pada penelitian ini jumlah responden tergolong sedikit. Selain itu desain kuesioner juga kurang dapat menjawab masalah – masalah yang ingin dianalisa dalam penelitian. Penggunaan uji *mean* juga dapat dilakukan selain analisa deskriptif untuk menambah ketajaman hasil data kuesioner. Pada penelitian ini peneliti tidak menganggap adanya *replacement cost*, dan tanah dianggap memiliki *salvage value*, disarankan untuk penelitian selanjutnya penelitian juga menyertakan *replacement cost* di dalam analisa *cash flow*.

6. DAFTAR REFERENSI

- Blank, L. & Tarquin, A. (2005). *Engineering Economy* (6th ed.), The McGraw-Hill Companies, Inc, New York, USA.
- Jones, C. P. (2009). *Investments : Analysis and Management* (9th ed.), John Wiley & Sons , Inc, USA.
- Meggison, W. L., Smart, S. B. & Graham, J. R. (2010). *Financial Management* (3rd ed.), South-Western Cengage Learning ,China.
- Sinclair, J. T. (1993). *Real Numbers : Analyzing Income Properties for a Profitable Investment*, Richard D. Irwin, Inc, United States of America.
- Soeharto, I. (1997). *Manajemen Proyek : dari Konseptual sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.