

ANALISIS BIAYA INVESTASI PADA BANGUNAN VILLATEL DI DESTINASI WISATA SITU GEDE TASIKMALAYA

Mohammad Irfan Izzuddin, Made Suastika

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta
polirythm@gmail.com

Abstrak

Sebuah pembangunan proyek akan selalu membutuhkan modal. Pada banyak kasus, modal yang dibutuhkan tidak sedikit. Dengan demikian, para pengembang properti akan mencari investor sehingga modal yang dibutuhkan untuk pembangunan proyek menjadi lebih ringan. Namun, permasalahan yang akan dihadapi pengembang adalah investor tidak akan langsung memberikan dana. Investor perlu meninjau kelayakan proyek dari beberapa aspek, terutama aspek finansial. Untuk memecahkan permasalahan tersebut, perlu dilakukan analisis biaya investasi pada bangunan villatel di destinasi wisata Situ Gede Tasikmalaya sehingga kelayakan investasi pada proyek bangunan villatel dapat diketahui dan investor dapat mengetahui keuntungan yang akan didapatkan jika modal ditanamkan pada proyek yang dilaksanakan pengembang. Analisis biaya investasi memuat berbagai macam pengumpulan data dan perhitungan yang dibutuhkan. Pengumpulan data yang telah dilakukan kemudian dianalisis dan dimasukkan ke dalam perhitungan investasi bangunan villatel di destinasi wisata Situ Gede Tasikmalaya. Setelah dilakukan analisis biaya investasi pada bangunan villatel di destinasi wisata Situ Gede, diketahui bahwa bangunan villatel tersebut memenuhi syarat dalam kriteria kelayakan investasi karena dinilai dapat memberikan keuntungan.

Kata kunci: investasi, properti, villatel, kelayakan finansial.

1. PENDAHULUAN

Aspek finansial merupakan bagian dari studi kelayakan untuk mengetahui keuntungan atau kerugian investasi pada pembangunan proyek yang dilaksanakan. Modal yang dibutuhkan untuk pembangunan suatu proyek memiliki harga yang besar sehingga, dibutuhkan pemasukan dari investor dengan perjanjian pembagian hasil untuk mengurangi pembiayaan modal. Dari sudut pandang investor pun, sebelum penanaman modal pada sebuah proyek properti, perlu diketahui apakah terdapat keuntungan yang akan dihasilkan oleh proyek tersebut, baik dalam jangka pendek (diperjualbelikan) atau dalam jangka panjang (diinvestasikan).

Investasi merupakan sebuah langkah yang diambil ketika seseorang menyadari kebutuhan di masa mendatang, baik untuk diri sendiri maupun, anak cucu. Untuk beberapa orang yang mulai "melek finansial", investasi merupakan cara mendapatkan pendapatan pasif sehingga, orang-orang tersebut menjadi bebas secara finansial. Untuk menutupi pengeluaran, tidak lagi tergantung pada slip gaji saja. Ada berbagai macam cara bagi seseorang untuk mencapai kebebasan finansial. Hal tersebut bergantung pada strategi seseorang dalam mendapatkan pemasukan dan mengatur keuangan.

Menurut Agus (2015), ada beberapa alasan umum yang mendasari masyarakat lebih tertarik untuk berinvestasi pada properti. Alasan tersebut adalah:

- a. Terlihat sangat nyata;
- b. Dapat dikontrol oleh individu;
- c. Kepemilikan yang membanggakan;
- d. Secara tradisional, merupakan alat yang efektif untuk menghadapi inflasi;
- e. Memungkinkan dimiliki melalui sumber pembiayaan pihak lain;

- f. Mempunyai potensi memperoleh keuntungan;
- g. Risiko atas kerugian total sangat kecil.

Agar proyek yang dikerjakan menjadi sebuah proyek yang layak finansial, pengembang properti perlu melakukan analisis biaya investasi untuk proyek propertinya yang terdiri dari beberapa perhitungan penting. Perhitungan tersebut adalah perhitungan harga tanah, biaya, penetapan harga jual, arus kas (*cashflow*), dan *Break Even Point* (BEP).

Harga tanah tertera pada surat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun, harga yang digunakan pada transaksi adalah harga pasar yang rata-rata lebih tinggi dari harga pada NJOP. Dalam situasi pasar yang menguat ataupun melemah, penentu harga pasar adalah pembeli. Hal tersebut berpengaruh terhadap keuntungan modal yang direncanakan pengembang properti.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah arus kas. Investor sangat memperhatikan bagian arus kas pada setiap laporan keuangan perusahaan yang akan dan sudah ditanami modal investor karena arus kas akan menggambarkan secara jelas mengenai keadaan perusahaan tersebut. Pada kasus villatel di destinasi wisata Situ Gede, arus kas akan menentukan kelancaran penjualan properti dan keuntungan atau kerugian karena pengeluaran yang tidak tertutupi oleh pemasukan.

BEP diperlukan untuk mengetahui jumlah minimal produk yang harus dijual sehingga perusahaan mendapatkan keuntungan. Untuk mengetahui hal tersebut, perusahaan akan melakukan analisis *Break Even Point* (BEP). BEP adalah sebuah keadaan ketika perusahaan tidak mengalami keuntungan ataupun kerugian. BEP sangat penting untuk mengetahui keuntungan atau kerugian yang dialami perusahaan.

Menurut Susan Irawati (2006), tujuan dari analisis BEP adalah sebagai berikut.

- a. Menentukan tingkat penjualan yang harus dicapai jika perusahaan ingin mendapatkan laba;
- b. Membantu menganalisis rencana modernisasi atau otomatisasi untuk mengganti biaya variabel menjadi biaya tetap;
- c. Membantu menganalisis pengaruh-pengaruh dari ekspansi terhadap tingkat operasi atau kegiatan;
- d. Membantu pengambilan keputusan mengenai produk baru dalam hal biaya dan hasil penjualan.

Untuk mengetahui jumlah produk minimal yang terjual agar mencapai BEP, dapat diketahui dengan menggunakan rumus berdasarkan model analisis *Cost-Volume-Profit* yang umum digunakan dalam ilmu ekonomi, yakni sebagai berikut.

$$X = \frac{TFC}{P - V}$$

Sumber: Djarwanto (2010)

Untuk mengetahui BEP berdasarkan nilai dapat digunakan rumus berikut.

$$BEP = \frac{TFC}{1 - \frac{V}{P}}$$

Sumber: Djarwanto (2010)

Dengan penjelasan sebagai berikut.

- a. TFC = *Fixed Cost* atau biaya tetap, yakni biaya yang harus dikeluarkan sebanyak apa pun jumlah unit yang dijual. Sebagai contoh adalah biaya sewa tempat.

- b. $P = \text{Price per unit}$ atau biaya per unit, yakni harga yang perusahaan tentukan untuk satu unit produk.
- c. $V = \text{Variable Cost}$ atau biaya variabel, yakni biaya yang dikeluarkan oleh tiap unit produk. Sebagai contoh adalah biaya antar, dan biaya kantong plastik.

Dengan mengetahui BEP, pengembang properti villatel dapat mengetahui jumlah minimal unit vila harus terjual sehingga pengembang mendapatkan keuntungan. Selain itu, pengembang dapat mengetahui keadaan pengembang properti tersebut, yakni sedang berada dalam keadaan untung atau justru berada dalam keadaan rugi dari hasil penjualan vila per bulan melalui analisis BEP yang telah dilakukan.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dilakukan adalah metode observasi lapangan, yaitu mengumpulkan berbagai macam informasi penting yang dibutuhkan. Kemudian, dilakukan analisis biaya investasi meliputi penentuan harga berdasarkan harga pasar, biaya, dan penetapan harga jual, melakukan estimasi target penjualan dalam kurun waktu per bulan, perhitungan keuntungan modal, dan perhitungan BEP.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebelum dapat menentukan harga pasar, terlebih dahulu lokasi *Site* harus sudah terpilih. Kemudian dilakukan observasi lapangan guna menemukan harga pasar di daerah tersebut. Lokasi terpilih harus memenuhi kriteria yang sesuai dengan konsep yaitu sebuah lokasi yang berpotensi menjadi *hotspot* sebuah properti, mempunyai tanah kosong, dan memiliki permasalahan yang berkaitan dengan sektor penginapan.

Lahan berlokasi di dekat kawasan wisata Situ Gede, di Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat (lihat gambar 1). Lokasi tersebut sangat cocok untuk dibangun fasilitas penginapan. Sebagai destinasi pariwisata, Situ Gede masih belum memiliki fasilitas penginapan sehingga pembangunan villatel akan menopang destinasi wisata tersebut sehingga akan memberikan hubungan timbal balik yang menguntungkan karena Situ Gede belum memiliki fasilitas penginapan. Sementara villatel dapat memanfaatkan objek wisata Situ Gede sebagai *hotspot* properti tersebut.



Gambar 1
Lokasi Terpilih di Dekat Objek Wisata Situ Gede

Site terletak di sebuah jalan yang tidak bernama, merupakan terusan dari Jalan Sevilla, yakni jalan dari Perumahan Andalusia. *Site* terletak di daerah yang sudah bukan lagi milik dari Perumahan Andalusia karena terdapat batas berupa pagar. *Site* dengan luas $\pm 15.644 \text{ m}^2$ atau 1,5 hektare tersebut berupa lahan kosong yang memiliki kontur relatif datar dengan ketinggian 1,5 – 2 meter dari permukaan jalan.

Bentuk *site* yang tidak terlalu simetris menjadikan penataan kaveling untuk pembangunan villatel menjadi bervariasi sehingga menghasilkan penataan *site* yang menarik. *Site* tersebut dekat

dengan objek wisata Situ Gede dengan ketinggian yang lebih tinggi dari permukaan jalan, sehingga memiliki pemandangan langsung ke arah Situ Gede yang sangat indah.

Dengan luas 15.644 m², diputuskan untuk dibangun beberapa bangunan dalam kawasan villatel dengan rincian sebagai berikut.

TABEL 1
PERINCIAN JUMLAH DAN LUAS BANGUNAN

BANGUNAN	LUAS	JUMLAH	TOTAL
Kaveling Tipe A	60 m ²	12	720 m ²
Kaveling Tipe B	100 m ²	7	700 m ²
Kaveling Tipe C-1	88,7 m ²	1	88,7 m ²
Kaveling Tipe C-2	105,7 m ²	1	105,7 m ²
Kaveling Tipe C-3	106,6 m ²	1	106,6 m ²
Kaveling Tipe C-4	106,3 m ²	1	106,3 m ²
Kaveling Tipe C-5	106 m ²	1	106 m ²
Kaveling Tipe C-6	113 m ²	1	113 m ²
Kaveling Tipe C-7	79 m ²	1	79 m ²
Kaveling Tipe C-8	87 m ²	2	174 m ²
Kaveling Tipe C-9	102 m ²	1	102 m ²
Bangunan Utama	1.608 m ²	1	1.608 m ²
Toko Cenderamata	542,6 m ²	1	542,6 m ²
Tempat Parkir	456 m ²	1	456 m ²
Kolam Renang Dewasa	768 m ²	1	768 m ²
Kolam Renang Anak	201 m ²	1	201 m ²

Harga pasar merupakan suatu hal yang sangat penting untuk dianalisis pada langkah awal proyek pembangunan. Dalam penilaian kelayakan tanah untuk dibangun sebuah properti, harga pasar termasuk ke dalam pertimbangan utama. Jika harga lebih tinggi dari harga pasar, meskipun lokasi strategis dan tanpa masalah, tanah tidak layak untuk diakuisisi.

Beberapa cara yang dilakukan pada saat menganalisis harga tanah di Mangkubumi, kecamatan lokasi *site* berada, adalah dengan berpedoman pada proyek perumahan yang sudah ada di sekitar lahan sehingga dapat diketahui harga jual pesaing. Dapat juga dengan bertanya kepada masyarakat sekitar, bank, ataupun notaris setempat.

Berdasarkan penelitian di lapangan, diketahui bahwa harga tanah di lokasi *Site* adalah Rp1.500.000,00 /m². Dengan luas lahan adalah 15.644 m², maka total harga adalah Rp23.466.000.000,00 atau 23 miliar rupiah. Biaya perlu diperhitungkan untuk mengetahui seberapa besar modal yang harus dikeluarkan pada pembangunan villatel tersebut.

Perusahaan pengembang properti akan membutuhkan dana dari investor agar modal yang perlu dikeluarkan oleh perusahaan tidak begitu besar. Sementara, investor perlu mengetahui laporan keuangan proyek bersangkutan seperti target penjualan, estimasi keuntungan dan pengeluaran

secara keseluruhan, *cashflow*, dan laporan lain yang diperlukan sehingga investor memiliki gambaran mengenai keuntungan yang mungkin akan didapatkan jika menanamkan modal pada proyek tersebut.

Setelah diketahui bahwa harga tanah pada *site* sejumlah Rp23.466.000.000,00 atau 23 miliar rupiah dengan luas lahan 15.644 m² dan juga telah diketahui perincian luas untuk tiap bangunan, maka dapat dilakukan perhitungan mengenai pengeluaran total yang dibutuhkan untuk pembangunan kawasan (lihat tabel 2).

TABEL 2
JUMLAH PENGELUARAN YANG DIBUTUHKAN

<i>Cost Investment</i>				
<i>No</i>	<i>Description</i>	<i>Area/ Volume</i>	<i>Unit Price</i>	<i>Total Price</i>
I	<i>Land</i>			
1	<i>Land Investment</i>	15644	Rp 1.500.000	Rp 23.466.000.000
2	Pajak	15644		Rp 1.113.300.000
3	<i>Splitzing Cost</i>	30	Rp 10.000.000	Rp 300.000.000
II	<i>Landwork</i>			
1	<i>Clear Land</i>	15644	Rp 5.000	Rp 78.220.000
2	<i>Grading Land</i>	15644	Rp 20.000	Rp 312.880.000
3	Infrastruktur			
	Jalan	2567	Rp 228.000	Rp 585.276.000
	Sumur Artesis	2	Rp 150.000.000	Rp 300.000.000
	Listrik	1	Rp 366.900.000	Rp 366.900.000
III	<i>Villatel</i>			
1	Tipe 36/60	16	Rp 5.000.000	Rp 2.880.000.000
2	Tipe 90/100	13	Rp 5.000.000	Rp 5.850.000.000
IV	<i>Main Building</i>	3326,37	Rp 4.000.000	Rp 13.305.480.000
V	<i>Gallery</i>	297,9	Rp 4.000.000	Rp 1.191.600.000
VI	<i>Swimming Pool</i>	1684	Rp 3.000.000	Rp 5.052.000.000
	<i>Pool Deck (Andesit Stone)</i>	1203	Rp 185.000	Rp 222.555.000
VII	<i>River</i>	226	Rp 2.000.000	Rp 452.000.000
VIII	<i>Guard House</i>	18	Rp 3.500.000	Rp 63.000.000
IX	<i>Electrical Building</i>	37,5	Rp 3.500.000	Rp 131.250.000

Total Investment	Rp 55.670.461.000
-------------------------	------------------------------

Dengan memperhatikan tabel 2, dapat diketahui bahwa untuk pembangunan kawasan villatel membutuhkan dana keluar sebesar Rp55.670.461.000,00 atau sekitar 56 miliar rupiah.

Para pengembang properti ketika hendak memberikan harga jual suatu properti, telah terlebih dahulu menentukan berapa persen keuntungan yang akan diambil. Rata – rata keuntungan yang diambil berkisar antara 20 – 30% dari pemasukan. Untuk bangunan villatel di Situ Gede diambil keuntungan ±20%.

Diasumsikan pemasukan adalah I, keuntungan bersih adalah N, dan pengeluaran adalah K dengan perincian bahwa $N = I \times 20\%$ atau $N = I - K$. Dengan menggunakan logika sederhana, untuk mengetahui jumlah pemasukan yang dibutuhkan dalam menutupi pengeluaran secara keseluruhan dan mendapatkan keuntungan ±20% dapat digunakan perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 N &= I - K \\
 I &= N + K \\
 I &= \left(I \times \frac{20}{100} \right) + K \\
 I &= \frac{I}{5} + \frac{K}{1} \\
 I &= \frac{I + 5K}{5} \\
 5I &= I + 5K \\
 I &= \frac{5K}{4}
 \end{aligned}$$

Sumber: Analisis Pribadi

Dari rumus di atas, diketahui bahwa pemasukan agar dapat menutupi seluruh pengeluaran dan pengembang mendapatkan 20% keuntungan, pemasukan harus berjumlah $5K/4$ di mana K merupakan total pengeluaran. Dengan mengetahui rumus perhitungan asumsi pemasukan yang dibutuhkan, pengembang dapat menghitung perincian berapa harga villatel yang akan dijual dan bangunan lainnya yang akan disewakan (lihat tabel 3).

TABEL 3
PERINCIAN HARGA BANGUNAN

<i>Cash In</i>				
No	Description	Volume	Unit Price	Total Price
1	TIPE 36/60	16	Rp 600.000.000	Rp 9.600.000.000
2	TIPE 90/100	13	Rp 1.750.000.000	Rp 22.750.000.000
3	BANGUNAN UTAMA	3326,37	Rp 8.000.000	Rp 26.610.960.000
4	GALLERY	297,9	Rp 8.000.000	Rp 2.383.200.000
5	SWIMMING POOL	1684	Rp 5.000.000	Rp 8.420.000.000
Total			Rp ±69.764.160.000	

Profit	Rp ±69.764.160.000 – Rp ±55.670.461.000 = Rp ±14.093.699.000
---------------	------------------------------------------------------------------------

Untuk target penjualan dapat dilihat berdasarkan jumlah bangunan yang dijual. Jumlah bangunan villatel adalah 29 buah. Diasumsikan bahwa target penjualan adalah dua unit terjual untuk setiap satu bulan. Dengan demikian, diperlukan waktu 14 – 15 bulan untuk menjual keseluruhan unit.

Target penjualan sangat dibutuhkan, terutama untuk investor yang berencana menanamkan modal pada proyek pengembang. Investor akan membaca dalam proposal yang diberikan mengenai seberapa lama target untuk penjualan seluruh unit. Kemudian investor akan menghitung seberapa lama investor akan mendapatkan laba atas investasi (ROI).

Dalam perhitungan BEP, terdapat tiga faktor penting yang perlu diperhatikan, yakni harga penjualan, *Fixed Cost* atau Biaya Tetap, dan *Variable Cost* atau Biaya Variabel. Untuk produk satu jenis, rumus BEP dalam rupiah adalah sebagai berikut.

$$BEP = \frac{TFC}{1 - \frac{V}{P}}$$

Karena proyek pembangunan kawasan villatel tidak hanya satu jenis saja, tetapi juga terdapat lima buah produk yang ditawarkan, baik kepada konsumen villatel maupun yang ingin menyewa *tenant*, maka terjadi sedikit perubahan. Biaya variabel adalah jumlah dari biaya variabel keseluruhan produk. Begitu pula dengan P yang merupakan harga penjualan, merupakan jumlah keseluruhan harga jual kelima unit yang ditawarkan. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 4.

TABEL 4
HARGA JUAL UNIT BANGUNAN

Keterangan (dalam juta rupiah)	Produk					Total
	Tipe 36/60	Tipe 90/100	Bangunan Utama	Galeri	Kolam Renang	
Penjualan	Rp 9.600	Rp 22.750	Rp 26.610,96	Rp 2.383,2	Rp 8.420	Rp 69.764,16
Biaya Tetap	-	-	-	-	-	Rp 27.391,38
Biaya Variabel	Rp 2.880	Rp 5.850	Rp 13.305,48	Rp 1.191,6	Rp 5.052	Rp 28.279,08

Setelah mendapatkan keseluruhan biaya tetap, biaya variabel, dan harga jual untuk keseluruhan unit yang ditawarkan, angka-angka tersebut kemudian dimasukkan pada rumus BEP dalam rupiah sehingga perhitungan yang diselesaikan adalah sebagai berikut.

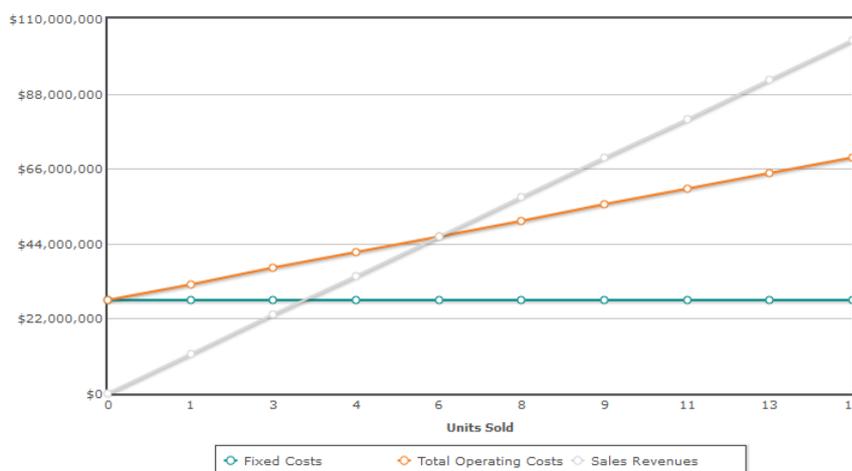
$$BEP = \frac{TFC}{1 - \frac{V}{P}}$$

$$BEP = \frac{Rp\ 27.391.381.000}{1 - \frac{Rp\ 28.279.080.000}{Rp\ 69.764.160.000}}$$

$$\text{BEP} = \text{Rp}46.063.227.712,00$$

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa BEP dalam rupiah untuk pembangunan kawasan villatel di destinasi wisata Situ Gede Tasikmalaya, Jawa Barat adalah sejumlah Rp46.063.227.712,00 atau 46 miliar rupiah (setelah pembulatan).

Untuk BEP dalam unit tidak dilakukan perhitungan menggunakan rumus karena dari masing-masing unit, jumlah dan penggunaan tidak seimbang sehingga jika dimasukkan ke dalam rumus akan menghasilkan angka tujuh (lihat pada gambar 2). Secara logika, tujuh unit villatel tipe apapun pada kawasan villatel di destinasi wisata Situ Gede tidak akan mampu menutupi biaya secara keseluruhan. Namun, jika dihitung secara terpisah, yaitu dengan menghitung BEP dalam unit untuk masing-masing bangunan, hasilnya akan dapat diterima secara logika, dengan syarat bahwa biaya tetap yang dihitung adalah untuk masing-masing unit saja. Sementara pada perhitungan proyek villatel di destinasi wisata Situ Gede, biaya tetap dihitung untuk keseluruhan pembangunan yang dilaksanakan sehingga tidak dapat dijadikan biaya tetap untuk masing-masing perhitungan BEP per unitnya.



Gambar 2
Grafik BEP Keseluruhan Unit pada Kawasan Villatel (Harga dalam Dolar Amerika)

Titik BEP pada grafik ditunjukkan dengan garis yang bersinggungan. Hal tersebut menjelaskan bahwa pada angka Rp46.063.227.712,00, keadaan perusahaan pengembang properti adalah tidak rugi, tetapi belum pula mendapatkan keuntungan. Setelah melewati angka tersebut, pengembang mendapatkan keuntungan.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, didapatkan kesimpulan bahwa proyek villatel di destinasi wisata Situ Gede Tasikmalaya, dinilai layak investasi. Perhitungan analisis biaya investasi, menyatakan bahwa investasi pada proyek villatel tersebut menguntungkan dan baik untuk dilaksanakan. Analisis biaya investasi yang dilakukan berdasarkan data bahwa harga tanah di lokasi *site* ± Rp1.500.000,00. Dengan luas *site* ±15.644 m² atau 1,5 hektare, dapat dibangun satu buah bangunan utama, satu buah bangunan galeri, dan 29 buah bangunan villatel. Kemudian, total pengeluaran yang perlu dikeluarkan untuk pembangunan kawasan villatel adalah ± Rp55.670.461.000,00. Bangunan villatel tipe 36/60 dipasarkan dengan harga Rp600.000.000,00,

sedangkan bangunan villatel tipe 90/100 dipasarkan dengan harga Rp1.750.000.000,00. Dengan demikian, didapatkan total pemasukan sebesar \pm Rp69.764.160.000,00 sehingga keuntungan untuk pengembang properti sebesar \pm 20% atau senilai \pm Rp14.093.699.000,00. Target penjualan unit villatel adalah dua unit per bulan sehingga membutuhkan waktu 14 – 15 bulan untuk menjual keseluruhan unit dan BEP dalam rupiah untuk proyek villatel di destinasi wisata Situ Gede yakni Rp46.063.227.712,00.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistika Kota Tasikmalaya. (2016). *Statistik Daerah Kota Tasikmalaya 2016*. Tasikmalaya: CV Bachtiar.
- Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Barat. (2016). *Statistika Daerah Provinsi Jawa Barat 2016*. Bandung: Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Barat.
- Djarwanto. (2010). *Pokok-Pokok Analisa Laporan Keuangan Edisi Kedua*. Yogyakarta: BPFE.
- Irawati, S. (2006). *Manajemen Keuangan*. Bandung: PT. Pustaka.
- Prawoto, A. (2015). *Teori & Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE UGM.
- Tanjung, A. A. (2017). *Cara benar Meraih Sukses di Bisnis Developer Properti*. Jakarta: PT Gramedia.