

**Analisis Kelayakan Bisnis Property  
(Studi pada Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency Jombang)**

**Vindi Nur Maharani, Sonny SM Laksono**  
Magister Manajemen, Unisversitas Islam Kadiri  
Email: [vindyurmaharani@gmail.com](mailto:vindyurmaharani@gmail.com)

***Abstract***

*This research discusses the feasibility analysis of the property business in the Natura Residence Cluster Natura Regency Jombang. This research aims to determine the feasibility of the housing business in the perspective of financial aspects supported by non-financial aspects. This research is a descriptive research by using mixed research methods with a concurrent embedded strategy. Data processing uses linear and hierarchy techniques for qualitative analysis which includes legal aspects, technical/operational aspects, management/organizational aspects, social-economic aspects, environmental impact aspects, while quantitative analysis uses linear time series methods for market-marketing and capital budgeting aspects. for the financial aspect. The results of data processing indicate that the Non-Financial Aspects and Financial (Financial) Aspects of the Natura Residence Cluster Natura Regency Housing Project can be said to be feasible to continue by considering various factors that can affect the success or failure that can be anticipated.*

**Keyword:** *business feasibility analysis, financial aspect, non-financial aspect, mix method, linier and hierarchy, capital budgeting.*

**Latar Belakang**

Rumah atau papan merupakan kebutuhan primer yang dibutuhkan masyarakat. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan rumah tangga menyebabkan kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun, sementara jumlah rumah yang terbangun belum mampu memenuhi pertumbuhan tersebut. Kondisi ini masih ditambah dengan adanya 3,4 juta unit rumah dengan kondisi tidak layak huni pada tahun 2014 yang masih perlu ditangani secara serius (Kemen PUPR). 3,4 juta unit rumah tidak layak huni tersebut diharapkan pada akhir tahun 2019 menjadi 1,9 juta unit rumah tidak layak huni (Rencana Strategis Kementerian PUPR 2014-2019). Pihak Pemerintah diharapkan dapat menuntaskan program peningkatan kualitas rumah tidak layak huni tersebut, sehingga kekurangan rumah (*backlog*) diperkirakan dari 7,6 juta unit pada tahun 2014 menjadi 5,0 juta unit pada akhir tahun 2019 (berdasarkan konsep penghunian). Pembangunan perumahan dan permukiman masih dihadapkan pada permasalahan pokok yaitu keterbatasan penyediaan rumah, meningkatnya jumlah rumah tangga yang menempati rumah tidak layak huni dan tidak didukung oleh prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai, serta permukiman kumuh yang semakin meluas (BPS,2020).

Permasalahan hunian rumah/bangunan tempat tinggal merupakan kondisi yang terjadi hampir di seluruh wilayah. Kondisi luas wilayah permukiman di daerah kabupaten/kota yang terbatas, tidak bisa mengimbangi pesatnya laju pertumbuhan jumlah penduduk yang berakibat pada kepadatan penduduk antar wilayah kabupaten/kota tidak merata. Data Statistik Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2018 menyebutkan jika dibandingkan dengan kondisi tahun 2017, persentase rumah tangga yang menempati rumah/bangunan tempat tinggal dengan status kepemilikan milik sendiri masih relatif tetap pada kisaran 87 persen, yaitu 87,55 persen pada tahun 2017 dan 87,46 persen pada tahun 2018. Dilihat berdasarkan strata ekonomi rumah tangga di Jawa Timur tahun 2018, terlihat bahwa status penguasaan rumah/bangunan milik sendiri dominan di semua semua kuintil, namun ada kecenderungan semakin meningkat strata ekonomi rumah tangga di Jawa Timur, maka persentase kepemilikan rumah milik sendiri justru semakin menurun di setiap kuintilnya. Hal sebaliknya untuk status penguasaan rumah atau bangunan kontrak atau sewa, semakin tinggi kuintil kesejahteraan rumah tangga, maka semakin besar pula rumah tangga dengan status penguasaan rumah atau bangunan tempat tinggal berupa sewa atau kontrak (BPS, 2020).

Kemampuan ekonomi masyarakat yang berbeda-beda menuntut pemerintah untuk menyediakan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terus berupaya memenuhi kebutuhan hunian layak terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berbagai upaya telah dilakukan pemerintah salah satunya adalah beragam program pembiayaan rumah yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), bantuan dari pemerintah ini disebut dengan rumah bersubsidi. Realisasi bantuan pembiayaan perumahan melalui FLPP sebanyak 109.253 unit senilai Rp 11,23 triliun, SSB 90.362 unit senilai Rp 118,4 miliar, SBUM 130.184 unit senilai Rp 526,37 miliar dan BP2BT 1.357 unit senilai Rp 53,86 miliar pada TA 2020. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) berupaya meningkatkan akses rumah layak huni dari 56,75 persen menjadi 70 persen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pada tahun 2021. Kementerian PUPR dengan menargetkan 380.376 unit bantuan pembiayaan perumahan. Pemerintah telah menyediakan empat program bantuan pembiayaan rumah. Keempatnya yakni Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang juga diberikan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dan Tabungan Perumahan Rakyat. Alokasi untuk FLPP sebanyak 157.500 unit senilai Rp 16,66 triliun dilengkapi SBUM senilai Rp 630 miliar, BP2BT 39.996 unit senilai Rp 1,6 triliun, dan Tapera dari dana masyarakat untuk 25.380 unit senilai Rp 2,8 triliun pada tahun Anggaran 2021

Peningkatan kebutuhan masyarakat akan rumah dan banyaknya upaya pemerintah dalam mengatasi permasalahan pemenuhan kebutuhan rumah, maka peluang bisnis property yang menjanjikan semakin meningkat dan dilirik oleh para investor untuk membuat proyek pembangunan perumahan. Perumahan sendiri adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah,

tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga (UU RI No. 4 Tahun 1992). Property merupakan investasi terbaik, sebab karakteristik property berbeda dengan bisnis lain yang mana semakin lama luasan tanah akan semakin sempit sehingga membuat harga semakin meningkat seiring dengan permintaan akan pemenuhan kebutuhan rumah oleh penduduk yang semakin hari semakin meningkat. Penduduk yang semakin padat dan kebutuhan akan papan mutlak diperlukan bagi setiap masyarakat. Adanya hal ini dapat membuka peluang berinvestasi bagi pengembang (developer) untuk mewujudkan solusi dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan. Peningkatan sarana prasarana fisik yang menunjang sektor property khususnya dalam bidang perumahan menyebabkan semakin banyak bermunculan investor - investor dan developers yang mengembangkan usahanya di bidang pembangunan perumahan.

Bisnis property pun banyak bermunculan seiring dengan meningkatnya permintaan akan tanah dan bangunan untuk dijadikan hunian. Bisnis property saat ini menjadi sangat menjanjikan bagi para pebisnis mengingat nilai tanah dan bangunan yang setiap tahunnya akan selalu meningkat, hal tersebut ditunjang dengan adanya kebijakan pemerintah yang menyediakan tawaran pembiayaan rumah atau Kredit Perumahan Rakyat yang cukup tinggi setiap tahunnya, sehingga pebisnis property dapat terbantu untuk perputaran arus kas pihak developer dalam mengelola operasional pembangunan perumahan. KPR seolah memberikan janji kepada para pebisnis property untuk menjalankan bisnisnya tanpa khawatir dalam pendanaan dan perputaran arus kas.

Bisnis property saat ini tidak hanya berada dikota-kota besar yang ada di Indonesia, namun hampir seluruh kabupaten di Indonesia terdapat proyek pembangunan perumahan baik subsidi maupun non-subsidi. Hal tersebut membuat banyaknya persaingan bisnis menjadi sangat ketat dan membuat angka persaingan sangat tinggi dengan saling

mengunggulkan produk masing-masing. Hal tersebut membuat bisnis ini memerlukan adanya studi kelayakan bisnis yang tepat sebelum dan setelah berjalannya proyek pembangunan perumahan untuk mengantisipasi nilai kerugian yang tinggi dalam menjalankan bisnis dalam bidang property ini.

Kegiatan bisnis pasti melibatkan banyak pihak yang dimiliki berbagai kepentingan yang berbeda, seperti para investor selaku pemrakarsa, Bank selaku pemberi kredit, dan Pemerintah yang memberikan fasilitas data peraturan hukum dan perundang-undangan. Investor berkepentingan untuk mengetahui tingkat keuntungan dari investasi, Bank berkepentingan untuk mengetahui tingkat kredit yang diberikan dan kelancaran pengembaliannya, Pemerintah lebih menitikberatkan manfaat dari investasi tersebut secara makro baik perekonomian, pemerataan kesempatan kerja dan lain-lain. Mengingat kondisi yang akan datang dipenuhi dengan ketidakpastian, maka diperlukan pertimbangan-pertimbangan dalam memulai suatu bisnis, Dasar dari pertimbangan-pertimbangan dapat diperoleh melalui studi terhadap berbagai aspek mengenai kelayakan suatu bisnis yang akan dijalankan, sehingga hasil dari studi tersebut dapat digunakan untuk memutuskan bisnis dapat dilakukan/dilanjutkan atau harus dihentikan (Supriadi, 2021). Studi kelayakan bisnis merupakan langkah awal yang menjadi titik acuan dalam memutuskan pelaksanaan atau penundaan dalam membangun sebuah bisnis/usaha. Substansi kegiatan studi kelayakan bisnis adalah kegiatan melakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang bisnis yang akan digeluti. Hal ini ditinjau dari berbagai aspek sehingga diperoleh gambaran awal tentang layak-tidaknya usaha tersebut dibangun di suatu wilayah, serta apa antisipasi yang akan diterapkan. Studi kelayakan bisnis akan memberikan gambaran umum prospek usaha, hambatan yang akan dihadapi, dan jalan keluar yang akan ditempuh agar memuluskan keberlangsungan usaha tersebut. Hasil studi kelayakan bisnis berupa dokumentasi lengkap dalam bentuk tertulis yang diperlihatkan mengenai rencana bisnis dengan nilai-nilai positif bagi aspek-aspek yang diteliti sehingga akan dinyatakan sebagai proyek bisnis yang layak (Sobana, 2018).

## Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam metode penelitian campuran (*mix method*) dengan menggunakan strategi *Embedded* Konkuren yang merupakan pencampuran (*Mixing*) dua data dalam strategi ini terjadi ketika peneliti Mengomparasikan sumber data dengan sumber data yang lain, biasanya pencampuran ini banyak muncul dalam bagian pembahasan penelitian. Meski demikian, dua data tersebut bisa saja tidak diikomparasikan, tetapi dideskripsikan secara berdampingan sebagai dua gambaran berbeda yang merepresentasikan penilaian gabungan terhadap suatu masalah. Hal ini akan terjadi jika peneliti menggunakan strategi ini untuk mengevaluasi dua rumusan masalah yang berbeda (antara kualitatif dan kuantitatif) atau meneliti level-level yang berbeda dalam suatu organisasi (Creswell, 2010).

Objek studi penelitian ini adalah Proyek Pembangunan Perumahan Natura Residence yang berlokasi di Desa Kebontemu, Kecamatan Peterongan, Kabupaten Jombang. Dari obyek studi akan diteliti Proyek Pembangunan Perumahan Natura Residence layak atau tidak dalam aspek finansial.

Subyek dalam penelitian ini tidak dijelaskan secara terperinci, karena fokus utama dalam penelitian ini adalah aspek keuangan yang akan diperoleh dari laporan keuangan berupa cash flow dan lain-lain, data tersebut dapat diperoleh dari karyawan bagian keuangan pada PT Manunggal Cipta Property selaku perusahaan pengembang Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency dan data pendukung berdasarkan data dari dinas terkait dan keterangan dari masyarakat disekitar proyek dan sub kontraktor yang mengerjakan pembangunan proyek untuk memenuhi aspek non finansial dari wawancara dan observasi di lapangan.

Analisis data dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dan data-data yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Data yang dikumpulkan dilakukan pengelompokan berupa data yang dapat memenuhi kriteria aspek non finansial dan aspek finansial yang kemudian akan diolah sesuai dengan metode analisis data sebagai berikut:

## 1. Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif deskripsi ini dilakukan untuk menggambarkan keadaan dari aspek non finansial dalam pengambilan keputusan sebagai asumsi dasar yang mendukung aspek finansial dengan teknik pengumpulan data dari berbagai sumber dan berbagai cara. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan informan yaitu pihak pengembang, masyarakat sekitar proyek, dan sub kontraktor, sedangkan data sekunder diperoleh dari Pihak Pengembang dan Dinas atau Lembaga yang terlibat dalam hal ini seperti Badan Pusat Statistik Kabupaten Jombang, Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Jombang, Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Jombang, dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Jombang.

Informan ditentukan dengan teknik *Simple Random Sampling* karena pengambilan anggota sampel dengan memberikan peluang yang sama bagi setiap populasi secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi (Sugiyono, 2015). Sedangkan informasi yang diperlukan untuk aspek non-finansial berupa data primer dan sekunder dengan kriteria studi kelayakan bisnis yang disampaikan oleh Kasmir dan Jakfar (2012):

## a. Aspek Hukum

Aspek hukum mengkaji ketentuan hukum atau perizinan yang harus dimiliki oleh suatu perusahaan. Aspek hukum merupakan tahap awal suatu usaha akan didirikannya, sebab aspek ini memiliki kekuatan hukum sebagai dasar hukum sebelum perusahaan melakukan kegiatan usaha (operasional). Berikut ini adalah aspek hukum yang digunakan sebagai acuan untuk memaparkan proses perizinan terkait proyek pembangunan Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency:

## 1) Perizinan Badan Usaha

Pelaku bisnis yang ingin melakukan kegiatan usaha harus memiliki legalitas hukum, sehingga

pelaku bisnis perlu adanya memiliki badan usaha dengan kriteria menurut Kasmir dan Jakfar (2012):

- a) Memiliki akta pendirian Perusahaan yang diterbitkan oleh Notaris dengan mengetahui instansi negara terkait.
- b) Memiliki Nomor Wajib Pajak (NPWP) atas nama badan yang diterbitkan oleh Direktorat Jendral Pajak.
- c) Surat Tanda Daftar Usaha yang diterbitkan oleh Instansi terkait perizinan tersebut.
- d) Surat Keterangan Badan Usaha yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai tanda izin beroperasinya perusahaan.

## 2) Perizinan Proyek

Menurut UU Republik Indonesia No. 1 Tahun 2021 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 32 mengenai Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Perumahan beserta Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum Perumahan, sehinggaterdapat proses perizinan sebagaiberikut:

- a) Online Single Submission (OSS)
 

OSS adalah platform dimana pengusaha mikro, kecil, menengah, maupun pengusaha besar bisa mengajukan permohonan. Berbasis online, dengan hadirnya OSS diharapkan bisa memudahkan semua masyarakat yang ingin menjadi pengusaha untuk mengurus perizinan.
- b) Izin Lokasi
 

Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha atau kegiatannya.
- c) KRK (Keterangan Rencana Kabupaten)
 

KRK atau Keterangan Rencana Kota adalah surat yang sangat dibutuhkan oleh pengusaha

- maupun perusahaan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), meskipun kegunaannya cukup krusial, namun tidak semua orang memahami Keterangan Rencana Kota secara menyeluruh. Isi dari surat ini menjelaskan mengenai persentase antara bangunan dan ruang (tanah) sebab ada ketentuan mengenai persentase pembagian luasan bangunan, luasan ruang terbuka hijau, ketinggian bangunan, dan fasilitas umum (lebih mengarah ke persentase jalan, sarana, dan prasarana).
- d) **Sertifikat Induk**  
Pengurusan sertifikat ini dilakukan apabila tanah lebih dari satu sertifikat, karena lahan yang akan digunakan untuk perumahan ini berasal dari dua Sertifikat Hak Milik dengan nama yang berbeda maka Pihak Pengembang harus diturunkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan karena lahan atau tanah tersebut dibeli atau dimiliki oleh perusahaan bukan milik pribadi, sehingga sertifikat akan digabung menjadi satu Sertifikat Hak.
- e) **Peil Banjir**  
Peil Banjir merupakan pengaturan ketinggian minimal lantai bangunan yang ditentukan berdasarkan lokasi bangunan tersebut dengan bertujuan mencegah air banjir meluap dan masuk ke dalam bangunan jika lantai terlalu rendah.
- f) **Izin Lingkungan**  
Izin lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL - UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat memperoleh izin Usaha dan/atau Kegiatan. Izin ini akan diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup dengan klasifikasi yang terbagi menjadi tiga yaitu AMDAL, UKL-UPL, dan SPPL.
- g) **Instalasi Listrik**  
Izin Instalasi Listrik ini diajukan kepada Perusahaan Listrik Negara untuk mendapatkan layanan jasa listrik pada proyek perumahan, sebagai prasyarat berdirinya perumahan.
- h) **Instalasi Air Bersih**  
Izin instalasi air bersih yang diajukan kepada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) sebagai perusahaan yang penyedia layanan air bersih dengan memenuhi segala kriteria yang berlaku.
- i) **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**  
Proses perizinan terakhir merupakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Izin mendirikan bangunan dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk mendirikan, memperbaiki, menambah, mengubah, atau merenovasi suatu bangunan supaya tata letak bangunan menjadi teratur dan sesuai dengan peruntukan tanah.  
Kriteria tersebut gunakan sebagai acuan dengan menyesuaikan dengan peraturan perizinan yang berlaku saat ini sesuai dengan proses perizinan yang telah dilakukan oleh Pihak Pengembang Perumahan Natura Residence.
- b. **Aspek Teknis/Operasional**  
Berikut ini aspek teknis/operasional menurut Kasmir dan Jakfar (2012):
- 1) **Penentuan Lokasi**  
Penentuan lokasi ini mempertimbangkan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi proyek dalam segala hak, misalkan dekat dengan konsumen, ketersediaan sarana prasarana umum (transportasi umum, fasilitas umum, dan lain-lain), dekat dengan pusat pemerintahan, Pendidikan dan pusat kota, lingkungan perumahan, dan lain-lain.
  - 2) **Tata Letak (Layout)**  
Tata Letak (Layout) adalah suatu proses dalam menentukan

dan penempatan fasilitas yang dapat menentukan efisiensi produk atau operasi. Tata letak dirancang berkenaan dengan produk dan lokasi, sehingga tercapainya efisiensi operasional. Tujuan dari penentuan tata letak adalah mengoptimalkan pengaturan fasilitas-fasilitas operasi.

3) Penyusunan Peralatan dan Bahan Baku Produksi

Penyusunan peralatan dan bahan baku produksi ditentukan dari awal untuk memperlancar kegiatan produksi. Peralatan dan bahan baku yang akan digunakan hendaknya dijelaskan untuk mempermudah pengerjaan.

4) Penyusunan Proses Produksi

Penentuan proses produksi dalam hal ini merupakan kegiatan usaha menyusun strategi yang baik mulai dari pemilihan alat dan bahan baku hingga ke tenaga kerja untuk membangun unit-unit rumah yang akan dijual.

5) Pemilihan Teknologi

Pemilihan teknologi sangat penting untuk menentukan efisiensi waktu dan biaya dalam proses pengerjaan proyek perumahan.

c. Aspek Manajemen/Organisasi

Aspek manajemen merupakan bagian dari studi kelayakan suatu usaha karena aspek yang harus diperhatikan untuk menilai keberhasilan proyek secara keseluruhan. Keberhasilan suatu proyek tidak lepas dari keberhasilan manajemen yang menanganinya. Proyek yang bagus jika ditangani oleh manajemen yang buruk akan mengakibatkan proyek gagal, oleh karena itu perlu dilakukan pertimbangan yang matang untuk menunjukkan bahwa proyek sudah direncanakan dengan baik dari segi manajemen. Penelitian ini peneliti menjelaskan mengenai struktur organisasi dan tugas masing-masing posisi untuk operasional perusahaan dan proyek.

d. Aspek Sosial Ekonomi

Aspek ini diperlukan untuk mengetahui seberapa besar dampak

adanya proyek perumahan yang akan dikembangkan oleh Pihak Pengembang terhadap lingkungan ekonomi dan sosial, baik secara mikro (maksudnya kegiatan usaha ini memberikan dampak yang cukup mempengaruhi perubahan ekonomi social masyarakat di sekitar proyek perumahan) dan makro maksudnya kegiatan usaha ini memberikan dampak atau kontribusi untuk kemajuan negara).

e. Aspek Dampak Lingkungan

Dampak lingkungan disini menjelaskan mengenai dampak yang dapat ditimbulkan karena adanya proyek perumahan Natura Residence terhadap lingkungan disekitar proyek.

Informasi data di atas kemudian diolah menggunakan teknik analisis data linier dan hierarkis yaitu pendekatan yang dibangun dari bawah ke atas, tetapi prakteknya pendekatan ini lebih interaktif, beragam tahap saling berhubungan dan tidak harus selalu sesuai dengan susunan yang telah disajikan (Cresswell, 2010). Pendekatan tersebut dapat dijabarkan lebih detail dalam langkah-langkah analisis sebagai berikut:

a. Mengolah dan mempersiapkan data untuk dianalisis.

Langkah ini melibatkan transkripsi wawancara, men-scanning materi, mengetik data lapangan, atau menilah-milah dan menyusun data tersebut ke dalam jenis-jenis yang berbeda tergantung pada sumber informasi.

b. Membaca keseluruhan data.

Langkah pertama adalah membangun general sense atas informasi yang diperoleh dan merefleksikan maknanya secara keseluruhan. Gagasan umum apa yang terkandung dalam perkataan partisipan? Bagaimana nada gagasan-gagasan tersebut? Bagaimana kesan dari kedalaman, kredibilitas, dan penuturan informasi itu? Pada tahap ini, perlu ditulis catatan-catatan khusus dan gagasan-gagasan umum tentang data yang diperoleh.

- c. Menganalisis lebih detail dengan meng-coding data.

Coding merupakan proses mengolah materi/informasi menjadi sekmen-sekmen tulisan sebelum memaknainya. Langkah ini melibatkan beberapa tahapan; mengambil data tulisan atau gambar yang telah dikumpulkan selama proses pengumpulan, mensegmentasi kalimat-kalimat (atau paragraf-paragraf) atau gambaran-gambaran tersebut ke dalam kategori-kategori, kemudian melabeli kategori-kategori ini dalam istilah-istilah khusus, yang sering kali didasarkan pada istilah/bahasa yang benar-benar berasal dari partisipan (disebut dengan istilah *in vivo*).

- d. Terapkan proses coding

Proses ini untuk mendeskripsikan setting, orang-orang, kategori-kategori, dan tema-tema yang akan dianalisis. Deskripsi ini melibatkan usaha penyampaian informasi secara detail mengenai orang-orang, lokasi-lokasi, atau peristiwa-peristiwa dalam setting tertentu. Setelah itu, diterapkan proses coding untuk membuat sejumlah kecil tema atau kategori, bisa lima atau hingga tujuh kategori. Tema-tema inilah yang nantinya menjadi hasil utama dalam penelitian kualitatif dan dapat juga digunakan untuk membuat judul dalam bagian hasil penelitian.

- e. Tunjukkan bagaimana deskripsi dan tema-tema ini akan disajikan kembali dalam narasi/laporan kualitatif.

Pendekatan naratif dalam menyajikan hasil analisis digunakan untuk mendeskripsikan dan menyajikan data yang telah dikategorikan. Pendekatan ini bisa meliputi pembahasan tentang kronologi peristiwa, tema-tema tertentu (lengkap dengan subtema-subtema, ilustrasi-ilustrasi khusus, perspektif-perspektif, dan kutipankutipan), atau tentang keterhubungan antar tema. Dapat pula menggunakan visual-visual, gambar-gambar, atau tabel-tabel untuk membantu menyajikan pembahasan ini.

- f. Menginterpretasi atau memaknai data

Interpretasi juga bisa berupa makna yang berasal dari perbandingan antara hasil penelitian dengan informasi yang berasal dari literatur atau teori. Kemudian, dapat diketahui apakah hasil penelitian membenarkan atau justru menyangkal informasi sebelumnya

2. Analisis Kuantitatif

Aspek dalam penelitian ini yang menggunakan analisis kuantitatif yaitu aspek pasar – pemasaran dan aspek finansial (keuangan). Data yang digunakan dalam analisis ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari Pihak Pengembang dan Dinas atau Lembaga yang terkait dalam hal ini seperti Badan Pusat Statistik Kabupaten Jombang, Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Jombang, Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Jombang, dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Jombang. Adapun data yang diperoleh untuk memenuhi aspek dalam studi kelayakan bisnis property yaitu laporan keuangan dan arus kas untuk memenuhi data yang diperlukan dalam analisis keuangan, laporan penjualan dan data kependudukan yang digunakan untuk menganalisis aspek pasar dan pemasaran, setelah data terkumpul maka dilakukan perhitungan menggunakan metode pengolahan data yang untuk kedua aspek tersebut, sebagai berikut:

- a. Metode Time Series

Data aspek pasar yang menggunakan data pertumbuhan rumah tangga dan pertumbuhan perumahan di Kabupaten Jombang. Data pertumbuhan rumah tangga yang tidak memiliki bangunan tempat tinggal diasumsikan sebagai permintaan rumah karena setiap pasangan rumah tangga memerlukan rumah untuk kebutuhan tempat tinggal, sedangkan data pertumbuhan rumah di Kabupaten Jombang diasumsikan sebagai data penawaran.

Menurut Soeharto (1999) dalam Sudipta (2018) pngkajian aspek pasar,

metode peramalan yang dapat menggunakan metode *time series*, diantaranya:

1) Metode Trend Linier

Metode ini dapat digunakan jika data masa lalu yang ada cenderung membentuk garis lurus. Persamaan metode ini sebagai berikut:

$$\hat{Y} = a + bX$$

Koefisien a dan b diperoleh dengan:

$$a = \frac{\sum Y}{n}$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2}$$

Keterangan:

Y = Nilai observasi

$\hat{Y}$  = Nilai trend

X = Variabel waktu

n = Jumlah data

2) Metode Trend Parabola

Persamaan metode trend parabola adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y} = a + bX + cX^2$$

Koefisien a, b, dan c diperoleh dengan:

$$a = \frac{(\sum Y - c\sum X^2)}{n}$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2}$$

$$c = \frac{\{n\sum X^2 Y - (\sum X^2)(\sum Y)\}}{\{n\sum X^4 - (\sum X^2)^2\}}$$

3) Metode Trend Logaritma

Persamaan metode trend logaritma adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y} = ab^X \text{ atau } \log \hat{Y} = \log a + (\log b) X$$

Jika  $\sum X = 0$ , maka koefisien a dan b dapat dicari dengan:

$$\log a = \frac{(\sum \log Y)}{n} \quad \log b = \frac{\{\sum X(\log Y)\}}{\sum X^2}$$

Metode trend yang paling tepat adalah trend yang memberikan nilai MAPE dan MAD terkecil. MAPE (Mean Absolute Percentage Error) merupakan nilai mutlak persentase rata-rata kesalahan dimana nilai ini mengukur ketelitian dari kelayakan metode *time series* trend. Rumus MAPE adalah sebagai berikut:

$$MAPE = \frac{\sum_{t=0}^n |(Y - \hat{Y})/Y|}{n} \times 100$$

$Y \neq 0$

Keterangan:

Y = Nilai aktual

$\hat{Y}$  = Nilai trend

n = Jumlah data

MAD (Mean Absolute Deviation) merupakan nilai mutlak rata-rata simpangan. Nilai ini mengukur ketepatan dari nilai *time series* trend.

$$MAD = \frac{\sum_{t=0}^n |Y - \hat{Y}|}{n}$$

Metode peramalan yang digunakan untuk menganalisis aspek pasar dalam penelitian ini adalah metode *time series* trend yang menghasilkan nilai MAPE dan MAD yang terkecil.

Data pertumbuhan perumahan diasumsikan sebagai penawaran rumah karena dari data tersebut dapat diketahui jumlah perumahan yang ditawarkan. Pengolahan data aspek pasar menggunakan metode *time series* trend yang menghasilkan nilai MAPE dan MAD terkecil. Jika permintaan rumah lebih besar dari penawaran rumah maka kondisi pasar layak dan apabila sebaliknya maka kondisi pasar tidak layak.

b. Metode *Capital Budgeting*

Pengkajian kelayakan proyek perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency dilakukan dengan menggunakan analisis *capital budgeting*, yang dibuat berdasarkan informasi dan data yang diperoleh dari Pihak Pengembang. Proses pengambilan keputusan untuk mengevaluasi proyek tersebut berbasis asumsi dasar pada aspek nonfinansial dan perhitungan keuangan sebagai berikut:

1) *Net Present Value* (NPV)

NPV adalah selisih antara nilai sekarang (*netto*) dari pemasukan dan pengeluaran proyek. Nilai NPV dapat diperoleh dari perhitungan menggunakan rumus:

$$NPV = \left\{ \frac{P}{(1-i)^t} \right\} - C$$

Keterangan:

P = aliran kas masuk

i = tingkat suku bunga

t = periode umur investasi

C = Investasi awal

Apabila didapat nilai NPV sebagai berikut:

NPV > 0, proyek menguntungkan (layak)

NPV < 0, proyek tidak menguntungkan (tidak layak)

NPV = 0, berarti netral atau berada pada break even point (BEP)

2) *Benefit Cost Ratio* (BCR)

BCR adalah perbandingan antara keuntungan (benefit) dengan pengeluaran (cost). Apabila didapat nilai BCR sebagai berikut :

BCR ≥ 1, proyek menguntungkan (layak).

BCR < 1, proyek tidak menguntungkan (tidak layak).

3) *Internal Rate of Return* (IRR)

*Internal Rate of Return* merupakan suku bunga saat nilai NPV sama dengan nol. Ketentuan layak atau tidaknya IRR dapat dibandingkan dengan MARR (Minimum Attractive Rate of Return). Nilai IRR dapat diperoleh dari perhitungan menggunakan rumus:

$$IRR = iNPV_+ + \frac{NPV_+}{(NPV_+ - NPV_-)} (iNPV_- - iNPV_+)$$

Keterangan:

IRR = Internal Rate of Return

iNPV- = Suku bunga yang menghasilkan NPV negatif

iNPV+ = Suku bunga yang menghasilkan NPV positif

NPV- = Net Present Value dengan hasil negatif

NPV+ = Net Present Value dengan hasil positif

Apabila didapat hasil sebagai berikut:

IRR > MARR maka investasi layak dilaksanakan.

IRR < MARR maka investasi tidak layak dilaksanakan.

Perlu juga diketahui tidak semua cash flow menghasilkan IRR dan ada kalanya IRR dapat ditemukan lebih dari satu.

4) *Payback Period* (PP)

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian untuk mengetahui seberapa lama jangka waktu (periode) yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi dari suatu proyek atau usaha. Menurut Kasmir dan Jakfar (2010), Nilai PP dapat diperoleh dari perhitungan menggunakan rumus:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih pertahun} \times \text{Periode}}$$

Layak atau tidaknya suatu usaha jika dilihat dari nilai PP, maka hasil perhitungan tersebut harus:

PP sekarang < umur investasi

Membandingkan rata-rata industri unit usaha sejenis.

Sesuai dengan target perusahaan

**Hasil dan Pembahasan**

1. Aspek Non-Finansial

Analisis aspek non finansial merupakan bagian penting dalam analisis kelayakan usaha yang harus dilakukan karena akan mempengaruhi proses pengambilan keputusan, aspek non-finansial tersebut sebagai berikut:

- a. Hukum untuk Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency sudah memenuhi memiliki akta pendirian perusahaan dari pejabat notaris setempat, Nomor Wajib Pajak Perusahaan dengan nomor 92.493.284.1-649.000 dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Kabupaten Jombang, Surat Tanda Daftar Perusahaan, Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan nomor AHU-0038799.AH.01.01TAHUN2019 dan seluruh perizinan proyek pembangunan Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency seperti Registrasi OSS, Izin Lingkungan, Izin Mendirikan Bangunan, Listrik, dan PDAM,

sehingga dikatakan layak untuk dilanjutkan.

- b. Aspek Pasar dan Pemasaran untuk Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency berdasarkan hasil analisis menunjukkan nilai permintaan akan pemenuhan rumah lebih tinggi dibandingkan dengan penawaran perumahan di Kabupaten Jombang dengan hasil perhitungan MAPE dan MAD menunjukkan bahwa nilai terendah dari perhitungan tersebut terdapat pada *Trend* Linier, hasil tersebut ditunjukkan pada tabel berikut ini:

Tahun	Permintaan Rumah	Penawaran Rumah
2019	448.140,00	1.395,00
2020	448.176,40	1.476,60
2021	453.509,40	1.616,60
2022	458.842,40	1.756,60
2023	464.175,40	1.896,60
2024	469.508,40	2.036,60

Tabel tersebut menunjukkan jumlah permintaan rumah pada tahun 2019-2023 lebih tinggi dibandingkan jumlah penawaran rumah, sehingga proyek pembangunan Perumahan Natura Residence Cluster Regency di Kabupaten Jombang layak untuk dilaksanakan atau dilanjutkan.

- c. Aspek Teknis/Operasional untuk Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa Natura Residence memiliki lokasi yang cukup strategis perumahan untuk dijadikan pusat hunian karena berada dekat dengan pusat kota, pusat pendidikan, jalan raya antar kota, dan fasilitas umum yang akan memudahkan penghuni, sehingga Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency layak untuk dilanjutkan.
- d. Aspek Manajemen/Organisasi, Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency secara manajemen berada pada naungan Manunggal Group dengan nama PT Manunggal Cipta Property dan telah memiliki struktur organisasi yang dapat mengelola perusahaan dan segala

kegiatan mengenai proyek pembangunan Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency.

- e. Aspek Ekonomi Sosial, Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency memberikan dampak secara finansial seperti adanya pertokoan, pusat bimbingan belajar, dan pembukaan lowongan pekerjaan baru, dan kerjasama dengan sub kontraktor dan dampak bagi negara karena akan memberikan retribusi dan pajak kepada daerah maupun negara atas kegiatan usaha tersebut.
- f. Aspek Dampak Lingkungan, PT Manunggal Cipta Property dalam proyek pembangunan Perumahan Natura Residence telah mendapatkan Izin Lingkungan yang menyatakan kegiatan usaha ini tidak memberikan dampak yang signifikan terhadap lingkungan.

2. Aspek Finansial

Analisis aspek finansial proyek pembangunan Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency menggunakan Metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Lama pembangunan proyek dimulai dari Januari 2021 dan direncanakan semua unit terbangun dan terjual habis selama 24 bulan yaitu dari bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Desember 2022.

a. *Net Present Value* (NPV)

Perhitungan NPV penelitian ini menggunakan suku bunga pinjaman Bank sebesar 11,50% pertahun dengan menggunakan persamaan yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya.

Faktor bunga dihitung dengan bunga pinjaman Bank sebesar 11,50% pertahun atau 0,958% perbulan. Berikut perhitungan faktor bunga sekarang:

$$\begin{aligned} \text{Saat } n = 0, \text{ maka } (P/F, 0,959\%, 0) &= 1 / (1 + 0,958\%)^0 = 1 \\ \text{Saat } n = 1, \text{ maka } (P/F, 0,959\%, 1) &= 1 / (1 + 0,958\%)^1 = 0,991 \\ \text{Saat } n = 2, \text{ maka } (P/F, 0,959\%, 2) &= 1 / (1 + 0,958\%)^2 = 0,981 \\ \text{Saat } n = 3, \text{ maka } (P/F, 0,959\%, 3) &= 1 / (1 + 0,958\%)^3 = 0,972 \end{aligned}$$

Saat  $n = 4$ , maka (P/F, 0,959%, 4)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^4 = 0,963$   
 Saat  $n = 5$ , maka (P/F, 0,959%, 5)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^5 = 0,953$   
 Saat  $n = 6$ , maka (P/F, 0,959%, 6)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^6 = 0,944$   
 Saat  $n = 7$ , maka (P/F, 0,959%, 7)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^7 = 0,935$   
 Saat  $n = 8$ , maka (P/F, 0,959%, 8)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^8 = 0,2927$   
 Saat  $n = 9$ , maka (P/F, 0,959%, 9)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^9 = 0,918$   
 Saat  $n = 10$ , maka (P/F, 0,959%, 10)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{10} = 0,910$   
 Saat  $n = 11$ , maka (P/F, 0,959%, 11)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{11} = 0,9004$   
 Saat  $n = 12$ , maka (P/F, 0,959%, 12)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{12} = 0,891$   
 Saat  $n = 13$ , maka (P/F, 0,959%, 13)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{13} = 0,883$   
 Saat  $n = 14$ , maka (P/F, 0,959%, 14)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{14} = 0,875$   
 Saat  $n = 15$ , maka (P/F, 0,959%, 15)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{15} = 0,867$   
 Saat  $n = 16$ , maka (P/F, 0,959%, 16)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{16} = 0,858$   
 Saat  $n = 17$ , maka (P/F, 0,959%, 17)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{17} = 0,850$   
 Saat  $n = 18$ , maka (P/F, 0,959%, 18)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{18} = 0,842$   
 Saat  $n = 19$ , maka (P/F, 0,959%, 19)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{19} = 0,834$   
 Saat  $n = 20$ , maka (P/F, 0,959%, 20)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{20} = 0,826$   
 Saat  $n = 21$ , maka (P/F, 0,959%, 21)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{21} = 0,818$   
 Saat  $n = 22$ , maka (P/F, 0,959%, 22)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{22} = 0,811$   
 Saat  $n = 23$ , maka (P/F, 0,959%, 23)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{23} = 0,803$   
 Saat  $n = 24$ , maka (P/F, 0,959%, 24)  
 $= 1 / (1 + 0,958\%)^{24} = 0,795$

Nilai *present* digunakan untuk melakukan perhitungan nilai Present Worth of Benefit (PWB) dan Present Worth of Cost (PWC).

Nilai *Present Worth of Benefit* (PWB) atau nilai biaya saat ini dengan perhitungan menggunakan bunga bank sebesar 11,50% yaitu Rp. 14.184.537.055,41.

Nilai *Present Worth of Benefit* (PWB) atau nilai manfaat saat ini dengan perhitungan menggunakan bunga bank

sebesar 11,50% yaitu Rp. 16.910.583.403,63.

Nilai *Net Present Value* (NPV) sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{PWB Total} - \text{PWC Total} \\ &= \text{Rp. } 16.910.583.403,63 \\ &\quad - \text{Rp. } 14.184.537.055,41 \\ &= \text{Rp. } 2.726.046.348,22 \end{aligned}$$

Proyek dikatakan layak untuk dilanjutkan berdasarkan hasil perhitungan NPV dengan tingkat suku bunga 11,50% yang berasal dari suku bunga pinjaman bank yang diperoleh oleh pihak pengembang untuk pembiayaan proyek tersebut, hal tersebut menunjukkan bahwa nilai laba riil sebesar *discount factor* ditambah dengan nilai NPV yang telah dihitung menyiratkan bahwa arus kas proyek sudah mencukupi untuk membayar kembali modal yang diinvestasikan dan memberikan tingkat pengembalian yang diperlukan atas modal tersebut. Proyek yang memiliki NPV positif, dapat menghasilkan lebih banyak kas dari yang dibutuhkan untuk menutup utang dan memberikan pengembalian yang diperlukan kepada pemegang investor.

b. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Perhitungan *Benefit Cost Ratio* pada penelitian ini menggunakan suku bunga pinjaman bank sebesar 11,50% pertahun, dengan membandingkan nilai PWB dan PWC yang digunakan untuk menghitung nilai NPV sebelumnya, berikut perhitungan nilai dari perbandingan pendapatan dan pengeluaran proyek pembangunan Perumahan Natura Regency:

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{\text{PWB}}{\text{PWC}} \\ &= \frac{\text{Rp. } 16.910.583.403,63}{\text{Rp. } 14.184.537.055,41} \\ &= 1,19218372 \end{aligned}$$

Proyek dikatakan layak untuk dilanjutkan berdasarkan perhitungan BCR sebelumnya, nilai *benefit* yang dibandingkan dengan nilai *cost* memperoleh nilai BCR sebesar 1,192 yang menunjukkan bahwa estimasi manfaat proyek lebih besar dari pada biaya. BCR juga dapat

memproyeksikan potensi keuntungan yang akan diterima sebesar 1,192 dengan estimasi nilai 1 (Satu) mengindikasikan nilai *benefit* dan *cost* sama dengan 1, sedangkan keuntungan proyek setelah BEP pertama adalah  $0,192 \times 100 = 19,2$  artinya potensi keuntungan proyek sebesar 19,2% untuk setiap Rp. 1 yang dikeluarkan oleh pihak pengembang Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency.

c. *Internal Rate of Return* (IRR)

*Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat suku bunga di saat nilai NPV sama dengan nol. Kelayakan IRR ditentukan dengan cara membandingkan nilai IRR dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). menghitung nilai IRR digunakan metode coba-coba (*trial and error*). Metode *trial and error* adalah metode yang digunakan untuk menghitung nilai NPV dengan menggunakan suku bunga yang dicoba sampai mendapatkan suku bunga saat nilai NPV sama dengan nol. Apabila dengan suku bunga yang dicoba menghasilkan nilai NPV positif, maka IRR lebih besar daripada suku bunga yang dicoba. Untuk percobaan selanjutnya gunakan suku bunga yang lebih besar dari sebelumnya, apabila didapat nilai NPV negatif, maka IRR berada diantara suku bunga yang dicoba.

Diketahui nilai PWB Total dan PWC Total dengan suku bunga 20% per tahun sebesar Rp. 15.682.812.773,99 dan Rp. 14.184.537.055,41. Sehingga perhitungan NPV dengan suku bunga 20% sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{Rp. } 15.682.812.773,99 \\ &\quad - \text{Rp. } 14.184.537.055,41 \\ &= \text{Rp. } 1.498.275,58 \end{aligned}$$

Perhitungan perhitungan NPV dengan suku bunga 20% per tahun didapat nilai NPV positif, sehingga IRR berada di atas suku bunga 20% per tahun. Selanjutnya dicoba menggunakan suku bunga yang lebih besar untuk menghitung nilai NPV yaitu 30% per tahun.

Diketahui nilai PWB Total dan PWC Total dengan suku bunga 30% per tahun sebesar Rp. 14.402.337.563,41 dan Rp. 14.184.537.055,41. Sehingga perhitungan NPV dengan suku bunga 30% sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{Rp. } 14.402.337.563,41 \\ &\quad - \text{Rp. } 14.184.537.055,41 \\ &= \text{Rp. } 217.800,00 \end{aligned}$$

Perhitungan perhitungan NPV dengan suku bunga 30% per tahun didapat nilai NPV positif, sehingga IRR berada di atas suku bunga 30% per tahun. Selanjutnya dicoba menggunakan suku bunga yang lebih besar untuk menghitung nilai NPV yaitu 32% per tahun, karena perhitungan menggunakan suku bunga 30% sudah mendekati angka nol.

Nilai PWB Total dan PWC Total dengan suku bunga 32% per tahun sebesar Rp. 12.762.774.656,76 dan Rp. 14.184.537.055,41. Sehingga perhitungan NPV dengan suku bunga 32% sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{Rp. } 14.165.400.101,81 \\ &\quad - \text{Rp. } 14.184.537.055,41 \\ &= - \text{Rp. } 19.136.953,60 \end{aligned}$$

Nilai *Internal Rate of Return* dari nilai investasi proyek perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency dapat dihitung menggunakan persamaan:

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i\text{NPV}_+ + \frac{\text{NPV}_+}{(\text{NPV}_+ - \text{NPV}_-)} \times \\ &\quad (i\text{NPV}_- - i\text{NPV}_+) \\ \text{IRR} &= 11,5\% + \\ &\quad \frac{2.726.046.258,22}{(2.726.046.258,22 - 19.136.953,60)} \\ &\quad \times (32\% - 11,5\%) = \\ &\quad 31,8571\% \end{aligned}$$

Proyek dikatakan layak dilaksanakan karena nilai IRR tingkat *discount factor* yang berasal dari tingkat suku bunga bank sebesar 11,50% proyek sudah dapat dikatakan menguntungkan sebesar tingkat suku bunga yang ditetapkan, sedangkan berdasarkan nilai perhitungan *trial and error* nilai NPV pada tingkat suku bunga sebesar 32% menghasilkan nilai negatif yang kemudian dilakukan

perhitungan nilai IRR dan mendapatkan nilai IRR sebesar 31,86% sehingga dapat dipastikan bahwa investasi pada proyek Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency dapat dikatakan menguntungkan sebesar tingkat bunga yang berlaku hingga kisaran nilai IRR dengan memperhatikan tingkat resiko yang lain sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan yang terbaik

d. *Payback Period* (PP)

Perhitungan *payback period* ini tidak digunakan untuk menentukan layak atau tidaknya proyek perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency karena periode proyek telah ditentukan oleh pihak pengembang bahwa unit rumah akan habis terjual pada tahun ke-2 (dua) tepatnya pada tahun 2022 terhitung dari pertama kali proyek berjalan atau pembangunan unit rumah di tahun 2021. *Payback* pada penelitian ini dihitung untuk menjelaskan estimasi pengembalian nilai investasi dan estimasi waktu jika terdapat pembengkakan waktu dalam pengerjaan proyek.

Kas bersih pertahun harus dihitung sebelum melakukan perhitungan *Payback Period* untuk Proyek Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency, karena kas bersih pertahun jumlahnya tidak sama sehingga perlu mengurangi nilai investasi dengan kas bersih pertahun seperti berikut:

Investasi	:	Rp 4.713.754.815,98
Kas bersih tahun ke-1	:	Rp 248.244.480,22
		<hr/>
		Rp 4.465.510.335,76
Kas bersih tahun ke-2	:	Rp 3.472.625.272,74
		<hr/>
		Rp 992.885.063,02

Diketahui nilai kas bersih selama proyek berjalan dua tahun terakhir sebesar Rp. 992.885.063,02 dan kemudian dilakukan perhitungan *payback period* sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih pertahun} \times 1 \text{ tahun}}$$

$$= \frac{4.713.754.815,98}{975.309.176,29} \times 12 \text{ bulan}$$

$$= 57,997 \text{ bulan atau } 58 \text{ bulan}$$

Berdasarkan perhitungan *payback period* diperoleh periode pengembalian nilai investasi selama 57 bulan atau 5 tahun 10 bulan, sehingga nilai perhitungan PP lebih besar dari umur investasi, jika dilihat dari hasil dan membandingkan dengan estimasi periode yang telah ditetapkan pihak pengembang, maka nilai perhitungan PP tidak sesuai dengan target perusahaan. Hasil perhitungan PP menunjukkan lama pengembalian investasi selama 2 tahun 9 bulan, sedangkan target perusahaan selama 2 tahun investasi akan kembali ditandai dengan terjualnya seluruh unit rumah Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency.

Hasil perhitungan tersebut juga dapat dinyatakan bahwa hasil hitung *payback period* lebih lama dibandingkan estimasi waktu yang ditetapkan oleh pihak pengembang untuk proyek Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency, maka proyek itu sebaiknya tidak pilih. Mengingat perhitungan *payback period* ini memiliki kelemahan karena mengabaikan *time value of money* dan tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah masa pengembalian, sehingga tidak mungkin untuk menghentikan proyek yang sedang berlangsung karena nilai investasi yang dikeluarkan sejauh ini sudah cukup besar, sehingga proyek akan tetap dijalankan dengan pertimbangan lain dari berbagai faktor seperti perhitungan NPV, BCR, dan IRR yang telah dilakukan sebelumnya yang menunjukkan kemungkinan nilai investasi yang akan berhasil, serta dilihat dari asmsi dasar yaitu aspek non finansial yang telah terpenuhi proyek sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan evaluasi untuk megambil peutusan yang tepat.

**Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan beberapa

hal mengenai aspek non finansial dan aspek finansial Proyek Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency sebagai berikut:

1. Aspek Non-Finansial yang meliputi aspek hukum, aspek pasar-pemasaran, aspek teknis/operasional, aspek manajemen/organiasi, aspek social-ekonomi, aspek dampak lingkungan untuk proyek Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency dikatakan layak karena telah memenuhi standar utama dalam bisnis sesuai dengan hasil penelitian.
2. Aspek Finansial (Keuangan) dalam Proyek Pembangunan Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency memiliki tingkat suku bunga 11,5% per tahun diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 2.726.046.348,22 > 0, nilai Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 1,192 > 1, Nilai Internal Rate of Return (IRR) lebih besar dari MARR sebesar 31,86% > 11,5% yang dapat diartikan nilai NPV, BCR, dan IRR menunjukkan bahwa proyek perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency layak dilakukan, meskipun tingkat pengembalian investasi menurut perhitungan *Payback Period* (PP) lebih lama dari target perusahaan yaitu 2 tahun sejak penjualan pertama dan menurut perhitungan PP proyek tidak layak dilakukan, akan tetapi menurut aspek finansial Proyek Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency dapat dikatakan layak untuk dilanjutkan dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat mem-pengaruhi keberhasilan maupun keagal-an yang dapat diantisipasi.

### Referensi

- Aldy, R., Riawan, P., & Sugianto, L. O. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Ponorogo: Unmuh Ponorogo.
- Arikunto, S. 2006. *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asiyanto. 2005. *Construction Project Cost Management*. Pradnya Paramita, Jakarta, dalam Sudiatmika, K.D. 2015. Analisis Finansial dan Anuitas Investasi Pada Proyek Condominium Hotel D'Golfer Kuta. (Tugas Akhir yang tidak dipublikasikan, Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana, 2015), hlm. 12-14.
- Badan Pusat Statistik Nasional. 2020. *Statistik Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Timur*. Surabaya: BPS Provinsi Jawa Timur.
- Creswell, John. W. 2010. *Reserch Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed Edisi Ketiga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Creswell, John. W., 1994. *Research Design: Qualitative & Quantitative Approaches*. Thousand Oaks,CA: Sage.
- Dumilah, R. 2021. *Manajemen Keuangan: Teoritik dan Praktik*. Surabaya: Cipta Media Nusantara.
- Firmansyah, M. A., & Mahardhika, B. W. 2018. *Pengantar Manajemen*. Yogyakarta: Deepublish.
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, dalam Sudiatmika, K.D. 2015. *Analisis Finansial dan Anuitas Investasi Pada Proyek Condominium Hotel D'Golfer Kuta*. (Tugas Akhir yang tidak dipublikasikan, Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana, 2015), hlm. 9-23.
- Hendryadi, S. 2016. *Metode Riset Kuantitatif Teori dan Aplikasi Pada Penelitian Bidang Manajemen dan Ekonomi Islam*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Huat, T. C. 1990. *Financial Markets and Institution in Singapore*. Singapore: Singapore University.
- Jatmiko, D. P. 2017. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Diandra Kreatif.
- Kapoor, H. d. 1987. *The Additives Guide*. New York: Jhon Wiley.
- Kasmir, & Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Kuspriatni, L. 2017. *Academia.edu*. Diambil kembali dari Dasar Sistem Informasi Bisnis: [https://www.academia.edu/10298478/Sistem\\_Informasi\\_Bisnis\\_DASAR\\_SISTEM\\_INFORMASI\\_BISNIS](https://www.academia.edu/10298478/Sistem_Informasi_Bisnis_DASAR_SISTEM_INFORMASI_BISNIS)
- Machfoed, M. 1999. *Pengantar Pemasaran Modern*. Yogyakarta: Cakra Ilmu.

- Nindy. 2021, Februari. *Manajemen : Pengertian Menurut Para Ahli, Fungsi, Tujuan, & Prinsip*. Diakses dari Gramedia Blog: [https://www.gramedia.com/best-seller/manajemen/#Pengertian\\_Manajemen\\_Secara\\_Umum](https://www.gramedia.com/best-seller/manajemen/#Pengertian_Manajemen_Secara_Umum)
- Peterson, F. 2002. *Capital Budgeting: Theory and Practice*. John Wiley and Sons.
- Pramono, P. R. 2009, Juni. Seri UKM Cara Memilih Wiralaba yang Menjanjikan Profit. Jakarta: PT Neo Mediatama.
- Putra, E. A. 2015. Anak Berkesulitan Belajar di Sekolah Dasar Se-Kelurahan Kalumbuk Padang. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Khusus*, 71-76.
- Rizkinaswara, L. 2020, January 28. *Aptika Kominfo*. Diambil kembali dari Revolusi Industri 4.0: <https://aptika.kominfo.go.id/2020/01/revolusi-industri-4-0/>
- Ross, S. A., W., R. J., & D., B. J. 2008. *Modern Financial Management (8th Ed)*. McGraw Hill.
- Saebani, B. A. 2018. *Studi Kelayakan Bisnis*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sarinah, & Mardalena. 2017. *Pengantar Manajemen*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sugiyono. 2017. *Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suliyanto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Bhakti Persada.
- W., J. C. 2017. *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed Edisi Ketiga*. Bandung: Pustaka Pelajar 2.
- Wijayangka, N. M. 2016. Analisis Kelayakan Pembukaan Outlet Party Partner. *E-Proceeding Of Management Vol. 03*.
- Yusanto, M. I. 2002. *Menggagas Bisnis Islami*. Jakarta: Gema Insani Press.