

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Analisis kelayakan pada aspek finansial dilakukan untuk mengetahui keberhasilan investasi yang dilakukan. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan mengenai “Studi Kelayakan terhadap Aspek Finansial pada Proyek Pembangunan Apartemen Menara Rungkut , Kota Surabaya , Jawa Timur”, dapat disimpulkan antara lain sebagai berikut :

1. Dalam penelitian ini, diketahui bahwa total biaya yang diperlukan dalam menjalankan usaha adalah sebesar Rp. 554.324.785.768,00 yang dapat dari penjumlahan seluruh biaya yang diperlukan selama 20 tahun masa usaha yang peneliti hitung. Perhitungan mengenai total biaya investasi dan perinciannya dapat dilihat pada tabel berikut. Pada tahap pra konstruksi biaya yang dikeluarkan antara lain biaya untuk pembelian tanah, biaya untuk jasa konsultan, notaris, dsb, lalu biaya untuk pembayaran pajak serta biaya perizinan usaha. Nilai tanah yang diperlukan dalam proyek ini adalah sebesar Rp 26.000.000.000,00 .

Total biaya konstruksi adalah sebesar Rp 287.757.000.000,00 dengan rincian Rp 127.892.000.000,00 pada tahap pertama pengerjaan (tahun 2014 s/d tahun 2016) dan Rp 159.865.000.000,00 pada tahap kedua pengerjaan (tahun 2017 s/d tahun 2019). Sedangkan modal usaha yang terkumpul pada tahun pertama proyek pembangunan ini sebesar Rp 45.923.760.000,00 yang berasal dari dua sumber pembiayaan atau modal yaitu 70% dari modal pinjaman (kredit bank) sebesar Rp 32.153.760.000,00 dan 30% berasal dari modal sendiri sebesar Rp 13.770.000.000,00 .

2. Analisis kelayakan proyek pada masing-masing alternatif dilakukan menggunakan parameter NPV, IRR, dan BCR didapatkan hasil dari masing-masing alternatif adalah sebagai berikut :

- *Net Present Value* (NPV)

Nilai NPV untuk kondisi real sebesar Rp. 7.428.805.678,00 lalu pada Alternatif – 1 sebesar Rp 17.165.688.358,00 , Altrnatif-2 sebesar Rp 27.352.629,00 , dan Alternatif-3 sebesar Rp 43.491.709.973,00. Dari hasil perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa data riil dan semua alternatif layak untuk dilaksanakan karena sesuai dengan indikator kelayakan dengan metode NPV

- *Internal Rate of Return* (IRR)

Nilai IRR untuk data riil sebesar 10,23% lalu Alternatif-1 sebesar 10.80% ,Alternatif-2 sebesar 11.09% dan Alternatif-3 sebesar 11,43%. Dari hasil perhitungan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa semua alternatif layak karena nilai IRR lebih besar daripada nilai *discount rate* nya.

- *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Hasil dari perhitungan BCR, nilai BCR data riil sebesar 1,02 ,alternatif-1 sebesar 1,05 , alternatif-2 sebesar 1,08 dan alternatif-3 sebesar 1,12. Dari perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa semua alternatif layak karena nilai BCR lebih besar daripada 0

3. Analisis kelayakan dengan menggunakan metode *Simple Payback Period* dan *Discounted Payback Period* menghasilkan periode pengembalian pada setiap alternatif. Pada analisis dengan metode *Simple Payback Period* didapatkan pengembalian modal selama 6 tahun 7 bulan pada analisis alternatif -1, alternatif-2 , dan 6 tahun 8 bulan untuk alternatif-3 . Sedangkan pada kondisi riil pengembalian modal menghabiskan waktu selama 7 tahun 6 bulan , sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif-1, alternatif-2, dan

alternatif-3 layak karena lebih cepat dari kondisi riil (kondisi acuan) . Analisis dengan metode *Discounted Payback Period* menghasilkan lama pengembalian modal alternatif-1 selama 17 tahun 7 bulan , alternatif-2 selama 16 tahun 4 bulan , dan alternatif-3 selama 15 tahun 3 bulan sehingga ketiga alternatif tersebut dapat dinyatakan layak karena memiliki periode pengembalian modal lebih cepat dibandingkan dengan kondisii riil selama 18 tahun 8 bulan.

4. Pemilihan alternatif pada analisis kelayakan finansial didasarkan pada hasil analisis dengan menggunakan metode NPV,IRR, BCR, *Simple Payback Period* dan *Discounted Payback Period*. Dari analisis pada metode-metode tersebut dapat dinyatakan bahwa alternatif-3 merupakan alternatif yang dipilih karena merupakan alternatif yang paling layak dengan nilai-nilai paling besar dari setiap analisis pada metode-metode tersebut.
5. Analisis sensitivitas adalah analisis untuk memperhitungkan pengaruh perubahan variabel-variabel tertentu hasil yang diharapkan, dalam hal ini hasil kelayakan proyek investasi dalam aspek keuangan. Analisis sensitivitas dilakukan pada alternatif yang paling layak yaitu Alternatif-3. dapat dilihat bahwa pada kondisi normal, nilai WACC adalah 9,11 % nilai NPV Rp 43.491.702.973,00, nilai IRR 11,43%, nilai BCR sebesar 1,12, hasil *Simple Payback Period* selama 6 tahun 8 bulan, dan hasil *Discounted Payback Period* berubah menjadi 15 tahun 3 bulan.

Dari hasil analisis sensitivitas di atas, variabel-variabel yang ditinjau memberikan dampak pada hasil kelayakan proyek pembangunan apartemen ini.Sesuai dengan hasil pada tabel di atas, perubahan biaya konstruksi memberikan dampak pada hasil NPV,IRR,BCR,PP dan *Discounted Payback Period*. Apabila biaya konstruksi naik 10% nilai NPV turun menjadi Rp.19.751.552.144,00, nilai IRR turun menjadi 11,25 % nilai BCR turun menjadi 1,06, hasil *Simple Payback Period* menjadi 6 tahun 8 bulan dan hasil *Discounted Payback Period* menjadi 17 tahun 7 bulan.Selain itu, perubahan biaya operasional juga memberikan dampak pada nilai NPV,IRR,BCR, *Simple Payback Period* dan *Discounted Payback Period*. Apabila biaya operasional naik 10 % nilai NPV turun menjadi Rp.34.980.490.849,00 , nilai IRR turun menjadi 11,24 %, nilai BCR turun

menjadi 1,10, hasil *Simple Payback Period* menjadi 6 tahun 7 bulan dan hasil *Discounted Payback Period* menjadi 16 tahun 9 bulan. Dari dua variabel dengan kondisi-kondisi tertentu, perubahan pada variabel-variabel tersebut memberikan dampak pada nilai NPV, IRR, BCR, *Simple Payback Period* dan *Discounted Payback Period*.

Namun, dampak perubahan pada ketiga variabel tersebut tetap memberikan kesimpulan bahwa proyek tetap layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan tabel di atas, hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa pada saat kondisi-kondisi tertentu, proyek tidak menerima keuntungan atau tidak layak untuk dilaksanakan. Kondisi-kondisi yang dapat menyebabkan proyek tidak layak untuk dilaksanakan adalah sebagai berikut :

- Biaya konstruksi naik $\geq 25,5\%$
Apabila biaya konstruksi naik 25,25%, proyek masih layak untuk dilaksanakan dengan nilai NPV masih bernilai positif (+). Namun, apabila biaya konstruksi naik hingga 25,5% atau bahkan lebih dari 25,5% proyek tersebut sudah tidak layak untuk dilaksanakan karena nilai NPV bernilai negatif (-).
- Biaya operasional naik $\geq 93,25\%$
Apabila biaya operasional naik 93%, proyek masih layak untuk dilaksanakan dengan nilai NPV masih bernilai positif (+). Namun, apabila biaya operasional naik 93,25% atau bahkan lebih dari 93,25%, proyek tersebut sudah tidak layak untuk dilaksanakan karena nilai NPV bernilai negatif (-).

5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis kelayakan, peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial terhadap kelayakan finansial proyek , proyeksi terhadap penjualan unit dapat dibuat skema yang bermacam-macam sehingga arus kas yang akan muncul dapat berbeda-beda
2. Studi kelayakan proyek ini dikhususkan pada kelayakan finansial sedangkan lainnya diasumsikan layak, oleh karena itu untuk penelitian selanjutnya perlu dilakukan studi kelayakan pada aspek-aspek kelayakan lainnya.
3. Pada penelitian studi kelayakan finansial ini hanya digunakan 4 kombinasi struktur modal untuk dianalisis. ,akan dibuat lebih banyak kombinasi struktur modal sehingga didapatkan struktur modal yang paling ideal .