

# Analisa Investasi Apartemen De Papilio Surabaya

Danniswara Windraya Prasidya, Retno Indryani.

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

*e-mail:* retno\_i@ce.its.ac.id

**Abstrak** - Kota Surabaya terus berkembang dengan pesat, sehingga permintaan akan tempat tinggal di kota Surabaya juga meningkat menyebabkan keadaan lahan semakin terbatas dan semakin mahal. Solusi dari permasalahan tersebut adalah dengan membangun apartemen. Membangun apartemen membutuhkan biaya yang sangat tinggi, sehingga perlu dilakukan analisa untuk mengetahui apakah investasi apartemen layak untuk dilakukan.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa investasi pada apartemen de Papilio yang terletak di Jl. A. Yani 176-178 Surabaya. Analisa yang dilakukan adalah analisa kompetitor, analisa teknis dan analisa finansial, yang kemudian dilanjutkan dengan analisa sensitivitas. Analisa-analisa ini akan menghasilkan kesimpulan tentang bagaimana kelayakan proyek dinilai dari ketiga analisa tersebut. Dengan analisa sensitivitas akan dapat diketahui seberapa sensitif suatu keputusan terhadap perubahan parameter yang mempengaruhinya.

Dari hasil analisa kompetitor, teknis dan finansial disimpulkan bahwa proyek pembangunan apartemen de Papilio layak untuk dilakukan. Apartemen ini memiliki nilai NPV positif, IRR lebih besar dari pada MARR, dan payback period dalam masa investasi. Dari analisa sensitivitas diketahui bahwa investasi akan menjadi tidak layak apabila terjadi penurunan harga jual melebihi 20,2%.

**Kata Kunci** - Apartemen, Finansial, Kompetitor, Teknis.

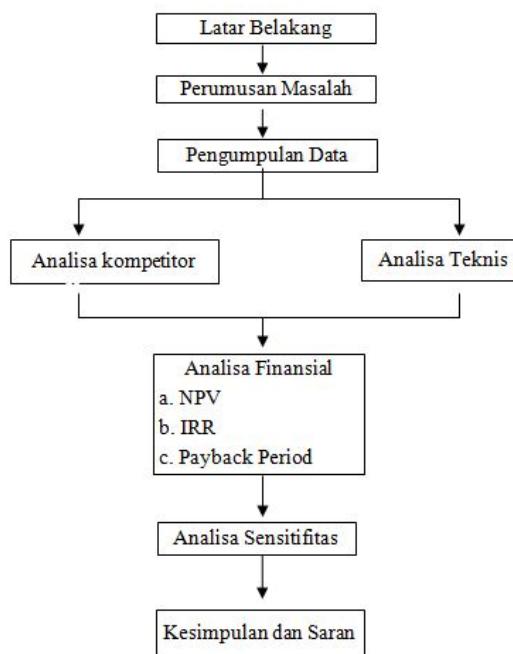
## I. PENDAHULUAN

Pembangunan di kota Surabaya yang terus meningkat mengakibatkan permintaan akan tempat tinggal di kota Surabaya pun meningkat. Hal ini dikarenakan dengan berkembangnya kota Surabaya, maka akan semakin luas lapangan pekerjaan yang tersedia, semakin terfasilitasinya sektor pendidikan dan kesehatan, dan perkembangan sektor-sektor lainnya. Namun tentunya hal ini juga menyebabkan masalah bagi kota Surabaya. Permintaan terhadap kebutuhan tempat tinggal yang sangat besar tidaklah sesuai dengan ketersediaan lahan yang ada. Selain itu harga tanah yang semakin mahal juga mengakibatkan kesulitan untuk memenuhi permintaan masyarakat akan tempat tinggal. Oleh sebab itu, salah satu solusi yang dapat diberikan adalah dengan pembangunan apartemen. Sejauh ini pembangunan apartemen di kota Surabaya terus berkembang dengan pesat. Para investor menganggap bahwa investasi pada pembangunan apartemen di kota Surabaya merupakan lahan yang masih hijau. Seperti halnya salah satu investor, yaitu PT. Wijaya Karya (Wika) yang membangun apartemen de Papilio di Jl. A. Yani 176-178.

Banyaknya apartemen-apartemen yang dibangun di kota Surabaya menyebabkan tingginya persaingan dalam meraih konsumen. Apartemen de Papilio, yang masih tergolong baru, juga memiliki beberapa kompetitor dari apartemen-apartemen yang telah dibangun sebelumnya seperti apartemen *Aryaduta Residences* dan *The Trillium*

*Office Residence*. Untuk mengetahui apakah proyek ini layak untuk dibangun dan mampu bersaing dengan kompetitor yang ada, maka perlu dilakukan analisa terlebih dahulu, yaitu analisa investasi. Analisa ini mencakup analisa kompetitor, teknis dan finansial. Dengan dilakukannya analisa terhadap tiga aspek tersebut, maka akan dapat diketahui apakah proyek apartemen de Papilio layak untuk dibangun dari segi teknis dan finansial, serta mampu atau tidak bersaing dengan kompetitor yang ada.

## II. METODOLOGI



Gambar. 1. Diagram Alir Penelitian

## III. ANALISA DAN PEMBAHASAN

### A. Analisa Kompetitor

Analisa kompetitor dilakukan dengan membandingkan beberapa aspek dari apartemen de Papilio dengan kompetitor yang ada. Aspek – aspek tersebut antara lain mengenai lokasi, luas lahan dan bangunan, harga jual produk, kapasitas ruang parkir, tata cara pembayaran dan fasilitas – fasilitas lain. Dari segi lokasi, perbandingan dilakukan dengan parameter seberapa dekat lokasi apartemen dengan pusat kota dan jalan tol. Dari segi luas lahan dan bangunan serta kapasitas ruang parkir, perbandingan dilakukan dengan parameter seberapa luas lahan dan bangunan serta ruang parkir yang dimiliki

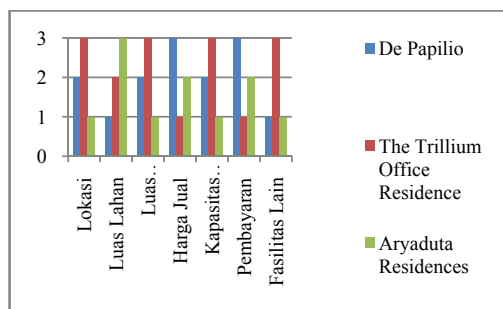
apartemen tersebut. Dari segi harga jual produk dan tata cara pembayaran, perbandingan dilakukan dengan parameter seberapa murah harga jual produk dan seberapa mudah cara pembayaran produk apartemen tersebut. Dari segi fasilitas lain, perbandingan dilakukan dengan parameter seberapa lengkap fasilitas yang dimiliki apartemen tersebut. Dari tabel 1, dapat disimpulkan bahwa apartemen de Papilio dinilai mampu bersaing dengan kompetitornya karena memiliki keunggulan dari segi harga jual produk dan tata cara pembayaran. Berikut adalah tabel hasil analisa kompetitor yang telah dilakukan:

Tabel 1.  
Analisa Kompetitor

Aspek yang dibandingkan	Apartemen		
	De Papilio	The Trillium Office Residence	Aryaduta Residences
Lokasi		✓	
Luas Lahan			✓
Luas Bangunan		✓	
Harga Jual Produk	✓		
Kapasitas Ruang Parkir		✓	
Pembayaran	✓		
Fasilitas Lain		✓	

Keterangan : tanda ✓ sebagai simbol untuk menunjukkan keunggulan masing-masing apartemen pada aspek-aspek yang dibandingkan.

Gambar berikut adalah grafik kesimpulan hasil analisa kompetitor yang telah dilakukan, dengan pemberian nilai dengan skala 1-3 dengan kriteria nilai 1 adalah yang terburuk dan nilai 3 adalah yang terbaik:



Gambar. 2. Grafik Kesimpulan Analisa Kompetitor

**B. Analisa Teknis**

Analisa teknis bertujuan untuk menilai kelayakan proyek berdasarkan perbandingan antara standar bangunan gedung yang disyaratkan ditinjau dari KDB, KLB, RTHP luasan area parkir dan ketinggian bangunan dengan kondisi eksisting yang ada. Berdasarkan peraturan pemerintah kota Surabaya, untuk pembangunan apartemen de Papilio Surabaya memiliki peraturan sebagai berikut:

1. KDB maksimum sebesar 48% dari luas lahan yang dimiliki setelah terpotong garis sempadan.
2. KLB maksimum sebesar 900% dari luas lahan yang dimiliki setelah terpotong garis sempadan.
3. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan minimum sebesar 52% dari luas lahan yang dimiliki setelah terpotong garis sempadan.
4. Satuan ruang parkir minimum 136 SRP
5. Ketinggian bangunan maksimum +145 m [1]

Kondisi eksisting apartemen de Papilio:

1. menggunakan 35.8% dari luas total lahan setelah terpotong garis sempadan sebagai luas dasar bangunannya
2. memiliki luas lantai bangunan sebesar 890%
3. lahan terbuka hijau pekarangan seluas 64.2%.
4. menyediakan lahan parkir total 242 SRP
5. Memiliki ketinggian bangunan + 125,4m

Setelah dilakukan perbandingan antara peraturan-peraturan mengenai KDB, KLB, RTHP, luasan area parkir dan ketinggian bangunan dengan kondisi eksisting proyek pembangunan apartemen de Papilio, dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan apartemen de Papilio sudah memenuhi syarat dan dinilai layak dari segi teknis.

**C. Analisa Finansial**

Dalam analisa ini akan dilakukan penilaian terhadap kelayakan investasi dengan menghitung 3 parameter kelayakan investasi. Parameter yang akan dihitung yaitu NPV, IRR dan Payback Period. Sebelum melakukan perhitungan tersebut, perlu diketahui terlebih dahulu proyeksi aliran kas masuk dan proyeksi aliran kas keluar. Untuk masa investasi dari apartemen ini adalah direncanakan selama lima tahun.

**a. Aliran Kas Masuk**

Aliran kas masuk pada proyek pembangunan apartemen de Papilio dapat dilihat pada tabel 2-4:

Tabel 2.  
Harga Jual Produk Tahun 2013 – 2017

Tahun	Harga Jual Produk (Rp)			
	Studio	2 Bedroom	Kondotel	Retail
2013	300.000.000	600.000.000	800.000.000	1.200.000.000
2014	306.000.000	612.000.000	816.000.000	
2015	312.120.000	624.240.000	832.320.000	
2016	318.362.400	636.724.800		
2017	324.729.648	649.459.296		

Tabel 3.  
Rencana Penjualan Produk Apartemen de Papilio

Produk	Tahun				
	2013	2014	2015	2016	2017
Apartemen	20%	50%	15%	10%	5%
Kondotel	30%	50%	20%		
Retail	100%				

Tabel 4.  
Proyeksi Aliran Kas Masuk

Tahun	Penjualan apartemen (Rp)	Penjualan kondotel (Rp)	Penjualan Retail (Rp)	Kas Masuk (Rp)
2013	37.335.000.000	52.440.000.000	12.540.000.000	102.315.000.000
2014	95.640.300.000	89.148.000.000		184.788.000.000
2015	29.354.886.000	36.372.384.000		65.727.270.000
2016	19.658.878.200			19.658.878.200
2017	10.488.767.630			10.488.767.630

**b. Aliran Kas Keluar**

Aliran kas keluar pada proyek pembangunan apartemen de Papilio dapat dilihat pada tabel 5 dan 6:

1. Biaya Investasi

Tabel 5.  
Biaya Investasi

No	Uraian Pekerjaan	Biaya per Tahun (Rp)		Total Biaya
		2013	2014	
1	Biaya tanah	43.072.000.000		43.072.000.000
2	Biaya	106.076.400.000	70.717.600.000	176.794.000.000

	Konstruksi			
3	Biaya Perencanaan	4.154.659.000	265.191.000	4.419.850.000
4	Biaya Perijinan	13.000.000.000		13.000.000.000
6	Biaya Manajemen Konstruksi	2.466.716.000	1.057.164.000	3.523.880.000
7	Biaya Pengelolaan Konstruksi	424.305.600	282.870.400	707.176.000
<b>Total</b>		<b>169.194.080.600</b>	<b>72.322.825.400</b>	<b>241.516.906.000</b>

2. Biaya Pengeluaran Operasional

Tabel 6. Biaya Pengeluaran Operasional

Pekerjaan	Biaya Pertahun (Rp)				
	2013	2014	2015	2016	2017
Gaji Karyawan	3.354.450.000	5.836.149.000	2.264.318.100	882.266.346	607.163.029
Listrik	7.345.820	7.345.820	7.345.820	7.345.820	7.345.820
Air	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Telepon	27.961.200	27.961.200	27.961.200	27.961.200	27.961.200
Pemasaran	7.155.000.000	19.120.000.000	30.000.000	20.000.000	10.000.000
<b>Total</b>	<b>10.545.477.020</b>	<b>24.992.176.020</b>	<b>2.330.345.120</b>	<b>938.293.366</b>	<b>653.190.049</b>

c. Perhitungan Parameter Kelayakan Investasi

1. NPV

Perhitungan aliran kas masuk dan aliran kas keluar digunakan untuk membuat cashflow proyek pembangunan apartemen de Papilio Surabaya. Perhitungan tersebut menggunakan besaran *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) sebesar 11%. Penilaian investasi dilakukan selama masa investasi, yakni lima tahun. Proyek pembangunan dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV > 0 [2]. Dari hasil perhitungan, diperoleh nilai NPV sebesar Rp 53.621.658.717. Dengan demikian investasi apartemen de Papilio layak untuk dilakukan.

2. IRR

Dalam perhitungan IRR, akan dilakukan perhitungan NPV dengan menggunakan tingkat bunga (*i*) yang berbeda-beda secara coba-coba. Hasil perhitungan NPV harus ada yang bernilai positif dan bernilai negatif. Dari hasil perhitungan tersebut akan dicari suatu tingkat bunga yang menyebabkan NPV bernilai nol. Tingkat bunga itulah yang menunjukkan besarnya IRR. Apabila nilai IRR > MARR = 11%, maka investasi dinilai layak. Hasil perhitungan menunjukkan nilai IRR sebesar 58,6%, yang berarti investasi apartemen de Papilio dinilai layak dikarenakan nilai IRR > MARR.

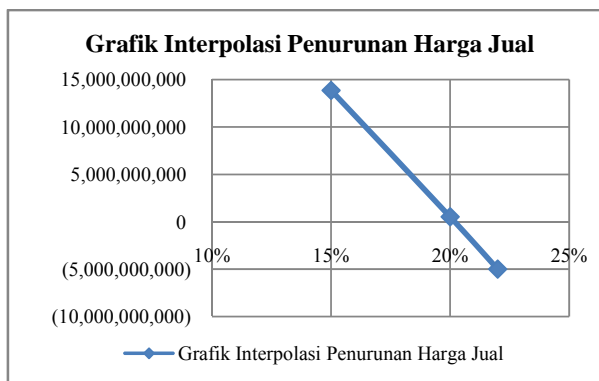
3. Payback Period

*Payback Period* adalah jumlah tahun yang diperlukan untuk mengembalikan investasi yang telah dikeluarkan. Untuk menghitung *payback period* proyek pembangunan apartemen de Papilio digunakan nilai MARR sebesar 11%. Apabila *payback period* terjadi dalam masa investasi maka investasi dinilai layak, sedangkan bila *payback period* terjadi tidak dalam investasi maka investasi dinilai tidak layak. Dari hasil perhitungan diketahui *payback period* terjadi pada tahun ke - 3, sehingga investasi apartemen de Papilio dinilai layak.

d. Analisa Sensitivitas

Pada analisa sensitivitas ini akan dilihat sejauh mana aliran kas proyek apartemen de papilio jika mengalami penurunan harga jual produk dengan tetap menggunakan MARR sebesar 11% dan rencana penjualan tidak berubah.

Adapun perubahan tersebut dengan variasi penurunan harga jual sebesar 15%, 20% dan 22%. Hasil dari analisa sensitivitas dapat dilihat pada gambar 3.



Gambar .3. Grafik Interpolasi Penurunan Harga Jual

Dengan menggunakan grafik interpolasi penurunan harga jual, diketahui bahwa investasi apartemen de Papilio akan menjadi tidak layak apabila terjadi penurunan harga jual produk lebih dari 20,2%

IV. KESIMPULAN

Dari seluruh tahapan analisa investasi apartemen de Papilio yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan analisa kompetitor proyek pembangunan apartemen de Papilio layak dilakukan karena memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan kompetitornya, yakni memiliki harga jual yang murah dan sistem pembayaran yang paling mudah.
2. Berdasarkan analisa teknis proyek pembangunan apartemen de Papilio sudah memenuhi persyaratan sehingga layak untuk dilakukan.
3. Berdasarkan analisa finansial proyek pembangunan apartemen de Papilio dapat memberikan keuntungan dengan nilai NPV sebesar Rp 53.621.658.717, nilai IRR = 58,6% > MARR = 11%, dan *payback period* pada tahun ke-3. Dalam hal ini proyek pembangunan apartemen de Papilio dinilai layak untuk dilakukan. Berdasarkan analisa sensitivitas proyek pembangunan apartemen de Papilio akan menjadi tidak layak untuk dilakukan apabila terjadi penurunan harga jual lebih dari 20,2%.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Menteri Perhubungan. "Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan di Sekitar Bandar Udara Juanda - Surabaya", URL: [http://kemhubri.dephub.go.id/perundangan/images/stories/doc/p/ermen/2004/km\\_no\\_5\\_tahun\\_2004.pdf](http://kemhubri.dephub.go.id/perundangan/images/stories/doc/p/ermen/2004/km_no_5_tahun_2004.pdf)

[2] House, B. E. 2009. "Analisa Investasi Proyek Superblok City of Tomorrow".