

Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Melalui Skema Akuisisi Proyek Mangkrak (Studi Kasus Perumahan Bukit SKM Residence, Pengembang PT. NYG)

¹ Daryanto, ²Zainusyukur
Universitas Bung Karno, Jakarta, Indonesia
Email: daryanto.isp37@gmail.com

Abstrak

Di Indonesia backlog kepemilikan rumah masih tinggi. Hal ini memunculkan peluang Investasi di bidang pembangunan proyek perumahan. Namun bisnis secara alami tetap mengandung ketidakpastian dan memunculkan perumahan mangkrak. Hal ini tentunya merupakan peluang investasi alternatif bagi investor untuk mengambil alih pembangunan perumahan tersebut. Hasil analisa menyimpulkan bahwa pengambilalihan proyek Bumi SKM Residence, milik PT NYG layak untuk dilakukan dengan syarat pembangunan dan penjualan proyek perumahan harus selesai dalam jangka waktu kurang dari tiga tahun. Faktor-faktor lain yang perlu mendapatkan perhatian diantaranya faktor internal: investor perlu effort untuk merubah kesan atas perumahan lama dan perlu mengurus dan memperbaharui perijinan. Faktor-faktor eksternal yang berpengaruh diantaranya: Proyek memiliki keuntungan dengan adanya moratorium pengeluaran ijin baru di Kab Cianjur, tekanan ekonomi di tahun 2019 dan kebijakan pemerintah terkait perumahan yang kerap berubah setiap tahun.

Kata Kunci : Feasibility Study, Internal Rate of Return, Net Present Value, Project Cash Flow, optimistic, most-likely, pessimistic, PESTEL.

PENDAHULUAN

Kebutuhan hunian atau biasa disebut kebutuhan papan termasuk kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Seiring dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan hunian ini terus meningkat dari tahun ke tahun. Karena merupakan kebutuhan dasar, maka pemerintah berkepentingan dan memiliki kewajiban menjaga iklim industri perumahan untuk tetap tumbuh dan berkembang.

Salah satu indikator yang digunakan pemerintah yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia, disebut backlog kepemilikan rumah. Backlog rumah dari perspektif penghunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal yaitu satu rumah dihuni satu keluarga. Dari data terakhir yang tersedia, tahun 2015 backlog perumahan tercatat sebanyak 11,4 Juta . Hal ini menggambarkan bahwa pada tahun 2015 terdapat 11,4 juta rumah tangga baik yang menghuni rumah bukan milik sendiri. Angka backlog kepemilikan rumah tahun 2015 sendiri sebenarnya sudah menurun dibandingkan tahun 2010 yang mencapai 13,5 juta.

Pada tahun 2019 angka backlog kepemilikan rumah masih berkisar 11,4 Juta. Angka tersebut tidak menunjukkan adanya perbedaan signifikan dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini disebabkan jumlah perumahan yang dibangun dan disalurkan ke masyarakat hanya sedikit diatas angka pertumbuhan kebutuhan perumahan. Kebutuhan hunian meningkat sekitar 800.000 s.d 1 juta unit rumah per tahun. Disisi lain pembangunan perumahan baik subsidi maupun yang komersial sampai dengan tahun 2017 belum dapat melebihi pertumbuhan permintaan kebutuhan rumah.

Program satu juta rumah yang dicanangkan Pemerintah adalah salah satu upaya dalam mengatasi backlog kepemilikan rumah ini. Namun sampai tahun 2017 target tersebut belum terpenuhi. Pada 2017, realisasi atas program rumah ini memang terus mengalami peningkatan dibanding tahun-tahun sebelumnya, yaitu mencapai 904.758 unit. Sebelumnya di tahun 2015 program ini hanya menghasilkan 699.770 unit dan meningkat tahun 2016 sebanyak 805.169 unit.

Dengan realisasi tersebut, maka penyediaan rumah pertahun hanya baru dapat memenuhi pertumbuhan permintaan dan belum sampai mengurangi permasalahan backlog kepemilikan perumahan. Baru pada tahun 2018 angka program satu juta rumah pemerintah akhirnya dapat tercapai. Program satu juta rumah 2018 tercatat sebanyak 1.132.621 unit. Tahun 2019, pemerintah memiliki target membangun 1,25 juta rumah.

Secara umum, investasi dalam pembangunan perumahan dimulai dengan pembelian lahan, mengurus perijinan, kemudian membangun kawasan perumahan untuk di jual kepada masyarakat yang membutuhkan. Biaya investasinya meliputi biaya pembelian lahan, mengurus perijinan lahan dan proyek, biaya pembangunan, sampai dengan biaya penjualan. Keuntungan investor berupa selisih dari hasil total penjualan dikurangi seluruh biaya investasinya.

Meskipun secara hitungan bisnis investasi pada bidang perumahan ini cukup potensial, namun bisnis secara alami tetap mengandung ketidakpastian. Tidak semua investor berhasil dalam pengembangan proyek perumahan. Banyak faktor yang dapat menyebabkan pembangunan perumahan bisa mangkrak atau berhenti. Faktor kurangnya pembiayaan, atau bahkan hal teknis seperti adanya permasalahan manajemen dapat menjadi penyebab suatu proyek perumahan tidak berjalan dengan baik.

Adanya perumahan yang mangkrak memunculkan peluang investasi alternatif bagi investor untuk mengambil alih pembangunan perumahan tersebut. Keputusan untuk mengambil alih suatu proyek merupakan keputusan investasi. Seperti halnya jenis investasi lain, keputusan investasi akan dipilih apabila investasi tersebut dini lai akan membawa manfaat ekonomis bagi investor. Dengan metode perhitungan yang tepat maka investor dapat memperoleh pengembalian modal serta keuntungan yang layak.

Contoh kasus dalam hal ini terjadi pada salah satu perusahaan yang penulis jadikan sebagai studi kasus yaitu PT NYG. PT NYG membangun perumahan Bukit SKM Residence sejak tahun 2010 namun pembangunan terhenti sejak 2014. Total kawasan sesuai dengan perijinan serta kepemilikan lahan sebesar 10 Ha. Namun sampai saat ini hanya terbangun sekitar 3 Ha. Kondisi perumahan terhenti dan pemilik saham perusahaan justru berniat untuk menjual aset dan potensi usahanya tersebut. Konflik internal menyebabkan operasional perusahaan menjadi terhambat.

PT NYG berniat untuk menjual perusahaan beserta asetnya berupa tanah dan bangunan di perumahan Bukit SKM Residence kepada investor (dalam hal ini disebut juga PT X). Namun apakah perumahan tersebut layak untuk dikembangkan oleh investor? Apakah nilai ekonomi dari perumahan yang ditawarkan PT NYG tersebut cukup menarik untuk investor? Perlu adanya studi lebih lanjut terkait kelayakan alternatif investasi ini sehingga penawaran investasi ini menarik dan dapat memberikan tingkat pengembalian modal yang layak bagi investor.

METODE PENELITIAN

Proses analisis menggunakan model rencana investasi proyek perumahan sederhana. Proses dimulai dengan input data hingga diperoleh nilai Internal Rate of Return (IRR) dari ketiga skenario arus kas, skenario optimis, skenario normal, dan skenario pesimis. Skenario arus kas ini dibedakan dengan perbedaan jangka waktu penyelesaian proyek.

Arus kas optimis mengasumsikan bahwa proyek dapat diselesaikan dalam jangka waktu 24 bulan. Arus kas normal yaitu arus kas yang mengasumsikan proyek selesai dalam jangka waktu 36 Bulan. Arus kas pesimis adalah arus kas yang disusun dengan periode penyelesaian proyek selama 42 Bulan.

Proses pengolahan dan penyusunan arus kas proyek, diawali menginventarisir biaya-biaya yang timbul dalam kaitannya dengan pengolahan tanah, pembangunan konstruksi bangunan, sarana/prasarana dan biaya lain yang terkait. Kemudian untuk mendapatkan arus kas masuk, dalam penyusunan arus kas perusahaan harus menentukan harga jual termasuk proyeksi penjualan.

Dalam penghitungan terkait tanah, untuk mendapatkan luas tanah efektif, dilakukan proses input data luas tanah total, dikurangi tanah yang menjadi sarana dan prasarana umum seperti jalan dan area terbuka/taman serta dikurangi kavling yang telah terjual. Hasilnya didapatkan luas tanah efektif yang dapat dibangun sejumlah unit rumah diatas lahan.

Pada tahap perhitungan harga jual, proses dimulai dengan melakukan input data biaya akuisisi (sebagai pengganti biaya pembelian lahan), biaya pembangunan, biaya pemasaran, biaya perijinan dan prasarana, biaya pemeliharaan, operasional rutin (overhead) dan jumlah keuntungan. Biaya prasarana meliputi biaya persiapan lahan, pembangunan jalan akses, biaya mekanikal dan elektrikal, dan penghijauan. Proses dimulai dengan menjumlahkan semua item pada cash outflow dibagi dengan jumlah unit rumah sehingga menghasilkan biaya per unit.

Untuk penentuan harga jual karena rumah yang dihitung adalah rumah sederhana bersubsidi, maka harga mengikuti ketetapan pemerintah. Setelah tahap perhitungan jumlah unit rumah dan harga jual per unit telah ditetapkan, para investor atau pengguna model menyusun arus kas rencana proyek perumahan.

Perhitungan nilai IRR akan menggunakan Microsoft Excel. Dimulai dengan menyusun arus kas dalam bentuk tabel. Setiap item pada periode tertentu di arus kas masuk dikurangi dengan total pengeluaran sehingga menghasilkan penerimaan sebelum pajak (Earning before tax/EAT). EAT kemudian dikurangi oleh tarif pajak yang berlaku sehingga menghasilkan arus kas bersih/net cash flow. Arus kas bersih dalam setiap periode waktu ini adalah nilai yang akan digunakan dalam formula excel untuk mendapatkan nilai IRR.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Bukit SKM Regency berdiri diatas alas hak perumahan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas PT. NYG. Luas total awal sesuai dengan sertifikat adalah sebesar 123.115 m². Dari total lahan tersebut telah terjual seluas 35.844 m² sehingga sisa lahan yang dapat dikembangkan oleh investor baru seluas 87.271 m².

Dari total lahan sisa tersebut, investor merencanakan membagi tahapan pembangunan menjadi 2 tahap. Tahap 1 investor dapat membangun 692 rumah subsidi yang terdiri dari 680 rumah yang benar-benar baru dan 12 unit rumah yang sebelumnya telah dibangun dan belum terjual, namun perlu perbaikan dan renovasi. Aspek lain yang perlu mendapatkan perhatian oleh calon investor adalah aspek legalitas proyek. Dalam hal perijinan, Perumahan Bukit SKM Regency telah memiliki perijinan yang cukup lengkap. Namun terkait ijin mendirikan bangunan (IMB), perlu mendapatkan perhatian dari calon investor. IMB yang dimiliki oleh PT NYG belum mencakup untuk keseluruhan proyek. Hanya sebagian rumah saja yang telah diurus perijinannya.

Permasalahan yang menjadi pertanyaan penelitian adalah apakah investasi pengambil alihan proyek Perumahan mangkrak Bukit SKM Residence masih memiliki daya tarik secara finansial? Untuk menjawab pertanyaan ini telah menghitung arus kas dengan 3 skenario. Skenario tersebut adalah skenario optimis, skenario normal, dan skenario pesimis.

Skenario optimis, arus kas disusun dengan asumsi proyek berjalan lancar dan relatif cepat. Jangka waktu penyelesaian proyek 2 tahun atau 24 bulan meliputi proses yang dimulai dari proses pengambilalihan proyek perumahan, proses pembangunan sampai dengan penjualan. Skenario normal, penyelesaian proyek keseluruhan diasumsikan selesai dalam jangka waktu 3 tahun atau 36 Bulan. Skenario pesimis, diasumsikan proyek membutuhkan waktu penyelesaian 42 bulan atau 3.5 Tahun. Pertimbangan berbagai skenario ini adalah bahwa untuk menjalankan proyek yang mangkrak, membutuhkan lebih banyak waktu untuk recovery dan mengembalikan kepercayaan calon konsumen.

Required Rate of Return dalam penelitian ini adalah tingkat suku bunga minimal yang digunakan sebagai acuan investor untuk menilai keputusan investasi. Tingkat suku bunga ini adalah tingkat suku bunga acuan minimal yang harus didapatkan dari suatu investasi sehingga balikan atau return yang didapatkan investor cukup untuk membiayai modal yang telah dikeluarkannya.

Sumber dana yang akan digunakan investor untuk membiayai proses pengambilalihan proyek bersumber dari dana pribadi dan pinjaman Bank. Komposisi dana sendiri sebesar 30 persen dan sisanya pinjaman bank. Untuk menetapkan Expected Rate of Return-nyamaka harus ditentukan nilai ongkos modalnya (cost of capital). Karena sumber modal untuk pelaksanaan proyek investasi ini berasal dari dua sumber maka diperlukan perhitungan biaya modal rata-rata tertimbang(Weighted Average Cost of Capital/WACC).

Rencana arus kas, sebagaimana telah disampaikan, akan dibuat dalam tiga skenario; optimis, normal dan pesimis. Skenario tersebut ditentukan berdasarkan asumsi kecepatan pembangunan dan penjualan. Skenario optimis diasumsikan bahwa pembangunan proyek dan penjualan rumah akan selesai dalam jangka waktu 24 bulan. Skenario normal, pembangunan dan penjualan berjalan 36 bulan, dan skenario pesimis yang mengasumsikan proyek berjalan 42 bulan.

Arus kas bersih pada ketiga skenario tersebut telah dikurangi oleh pajak korporasi sebesar 25 persen. Selain pajak, arus kas juga telah mempertimbangkan asumsi eskalasi kenaikan harga jual, biaya konstruksi dan operasional. Harga jual diasumsikan naik sebesar 6 persen pertahun, biaya konstruksi pembangunan rumah naik sebesar 5 persen pertahun, dan biaya operasional naik sebesar 10 persen pertahun.

Perhitungan arus kas pada skenario optimis, menghasilkan IRR sebesar 19,94 persen. Perhitungan arus kas pada skenario normal, menghasilkan IRR sebesar 12,69 persen. Skenario normal menunjukkan IRR lebih kecil namun masih di atas required rate of return yang telah ditentukan. Dan terakhir, skenario pesimis hanya menghasilkan IRR sebesar 10,94 persen. Dari tiga skenario tersebut perbandingan nilai IRR dan Required Rate of Return.

SIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Pengambilalihan proyek mangkrak Bumi Sukamulya Residence yang berlokasi di Kab Cianjur, milik PT NYG layak untuk dilakukan.
- b. Berdasarkan perhitungan finansial, pengambilalihan proyek akan menguntungkan secara finansial untuk investor (PT X) apabila rencana pembangunan dan penjualan proyek perumahan Bukit SKM Residence dapat diselesaikan dalam jangka waktu kurang dari 3 Tahun. Apabila lebih dari itu, maka nilai pengembalian investasi akan kurang dari yang diharapkan.
- c. Kesimpulan yang didapatkan dari hasil analisa PESTEL, maka terdapat faktor-faktor lain yang perlu mendapatkan perhatian

DAFTAR PUSTAKA

- Aditiasari, Dana. 2017. Realisasi Program Sejuta Rumah Jokowi di tahun 2016. *Detik Finance*. 2 Januari 2017. Web. Diakses tanggal 29 April 2018. www.detikfinance.com
- Badan Pusat Statistik. 2018. Kabupaten Cianjur dalam Angka 2018. *Badan Pusat Statistik*. Web. Diakses dan diunduh 10 November 2018. www.bps.go.id.
- Bank Indonesia. 2018. Survey Harga Property Residensial. *Bank Indonesia*. web. Diunduh pada 9 November 2018. www.bi.go.id.
- Cooper, Donald R dan Pamela S. Schindler. 2017. *Business Research Methods*. Mc Graw Hill.
- Damodaran, Aswath. 2019. *Estimating Country Risk Premium*. Web. Diakses 2 Oktober 2019. <http://people.stern.nyu.edu/adamodar>.
- Data Pasar Surat Utang: Harga dan Yield wajar Obligasi Pemerintah Indonesia. 2019. *Penilai Harga Efek Indonesia*. Web. Diakses 2 Oktober 2019. <http://www.ibpa.co.id>.
- Febriyan, Heriyantho Yoshua. Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Bethesda Bitung oleh PT Cakrawala Indah Mandiri dengan Kriteria Investasi. *Jurnal Sipil Statik* Vol 5 No 7 (401-410) ISSN: 2337-6732. September 2017. Web. Diunduh 2 November 2018.
- Kencana, Maulandy Rizky Bayu. 2019. *Liputan6.com*. diakses tanggal 14 Oktober 2019. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4057099/indef-beberapa-keputusan-pemerintah-gerus-daya-beli-masyarakat>.
- Kevin, Anthony & Herdaru Purnomo. 2019. *Cnbcindonesia.com*. Diakses 15 Oktober 2019. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20190813184207-4-91813/ekonomi-ri-cukup-berat-bahkan-berat-sekali>.

- Koh, Annie., Ang Ser-Keng, Eugene F Bringham, Michael C Ehrhardt. 2016. Financial Management. *Cengage Learning*.
- Menteri Negara Perumahan Rakyat. (2008). *Pedoman Peserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman*. Nomor: 11/PERMEN/M/2008.
- Menteri Pekerjaan Umum (2008). *Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara* Nomor: 22/PRT/M/2008.
- Pusat Pengelolaan Dana dan Pembiayaan Perumahan. 2018. Data Backlog Kepemilikan Rumah. *PPDPP*. Web. www.ppdpp.id
- PwC Indonesia (2019), *Indonesian pocket Text book 2019*. PT Prima Wahana Caraka. www.pwc.com/id. Jakarta. Diunduh 30 September 2019.
- Republik Indonesia (2015). *Lampiran Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019*. Sekretaris Kabinet RI, Jakarta.
- Seto, Bernard Julius. Danny Sungko dan Ratna Setyawardani Alifien. 2018. Model Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Sederhana. *Neliti*. Diakses 1 November 2018. www.neliti.com
- Statistik Perbankan Indonesia*. 2019. Edisi Juni Volume 17 No 07. Jakarta. Otoritas Jasa Keuangan
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No 12/SEOJK.03/2018 Tentang Manajemen Risiko dan pengukuran risiko Pendekatan Standar untuk Risiko Suku Bunga dalam Banking Book (Interest Rate Risk in The Banking Book)*. 2018. Jakarta. Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia.
- Thompson, Arthur A., Margaret A Peteraf, John E. Gamble dan A.J Strickland III. 2018. *Crafting and Executing Strategy*. Edisi ke 21. McGraw Hill Education.
- Wildan, Muhammad. 2019. *Ekonomi.bisnis.com*. Diakses pada tanggal 10 Oktober 2019. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20191010/9/1157640/bank-dunia-pertumbuhan-ekonomi-indonesia-2019-terjaga-pada-level-5-persen>.