

## ANALISIS INVESTASI PROYEK PROPERTI PT KHARISMA KATULISTIWA HIJAU

Revi Salas Ristantri<sup>1</sup>, Supriono<sup>2</sup>

Akuntansi Politeknik Sawunggali Aji  
Jl. Wismaoaji No. 08 Kutoarjo, Purworejo  
E-mail: [revisalasristantri@gmail.com](mailto:revisalasristantri@gmail.com)  
[suprionoarti@gmail.com](mailto:suprionoarti@gmail.com)

### Abstract

Indonesia has experienced a rapid increase in investment activities, for example in Kebumen. In line with the growth of investment, it is necessary to provide quality residential facilities, housing as one of the real estate products in the form of buildings which is an alternative choice. Investment to be profitable if the investment can make investors benefit. In the business world requires a more accurate business feasibility measurement system by displaying the data as supporting evidence and calculated according to the reality of either experiencing a deficit or surplus, so as to increase the confidence of prospective investors to invest in the company.

This study aims to determine the results of the analysis of investment feasibility of property projects of PT Kharisma Katulistiwa Hijau uses profit data in 2018 in assessing investment profitability using the Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), and Internal Rate of Return (IRR) methods.

The results of this study indicate that investment in property projects that are executed are worthy, with the results of the Net Present Value (NPV) of Rp 79,478,735.19 (positive value), Payback Period (PP) for 6 months 28 days, which is faster than the investment age of 12 month, Internal Rate of Return (IRR) of 9.45%/month where the bank deposit interest is 6% so that the investment is worth receiving.

*Keywords: property project, investment feasibility analysis, NPV, PP, IRR.*

### I. PENDAHULUAN

Bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di kabupaten Kebumen, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya tempat tinggal semakin meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian, terutama perumahan. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, dalam hal ini pemerintah atau *developer* sebagai penyedia atau pengembang

perumahan berusaha untuk mengantisipasi dengan cara melakukan pembangunan perumahan, baik perumahan mewah (*real estate*) yang diperuntukan untuk golongan masyarakat ekonomi menengah keatas maupun perumahan sederhana yang diperuntukan untuk masyarakat ekonomi menengah ke bawah, salah satunya yaitu perusahaan yang bergerak dalam bidang konstruksi, perusahaan tersebut adalah PT. Kharisma Katulistiwa Hijau, sebuah

perusahaan konstruksi yang kegiatan utamanya dalam bidang pembangunan perumahan.

Konstruksi adalah perusahaan yang melakukan kontrak kerja dengan orang atau perusahaan lain untuk memasok barang atau jasa tertentu. Bidang kerjanya meliputi pembangunan gedung pembuatan jalan raya, pembangunan instalasi listrik, dan penyediaan ribuan generator.

Indonesia mengalami peningkatan kegiatan investasi yang pesat, contohnya di Kebumen. Sejalan dengan pertumbuhan investasi, maka dibutuhkan penyediaan sarana tempat hunian yang berkualitas, perumahan sebagai salah satu produk *real estate* berbentuk bangunan yang merupakan suatu alternatif pilihan utama. Hal tersebut menyebabkan bisnis perumahan menjanjikan prospek yang menguntungkan bagi para pengusaha.

Investasi dikatakan menguntungkan atau *profitable* apabila investasi tersebut bisa membuat investor mendapatkan keuntungan. Pengertian ini konsisten dengan tujuan memaksimalkan nilai perusahaan. Analisis yang dipakai dalam menghitung *profitabilitas investasi* ini menggunakan *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)*.

Salah satu perumahan yang dibangun oleh PT. Kharisma Katulistiwa Hijau adalah perumahan Villa Karang Sari yang berada di Desa Karang Sari, Kebumen. Pembangunan perumahan ini dikembangkan diatas lahan seluas 3,6 hektar dan dibangun sebanyak 326 unit rumah. Investasi pada pembangunan ini memerlukan biaya yang besar sehingga perlu dianalisa pembiayaan dan pendanaan dalam hal investasi. Pada sektor properti adalah salah satu pilihan yang banyak diminati karena harga properti tidak turun dan cenderung meningkat seiring dengan banyaknya konsumen yang menginginkan. Masalah yang penulis temukan pada PT.

Kharisma Katulistiwa Hijau adalah perusahaan belum melakukan penghitungan analisa kelayakan investasi pada proyek properti. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengambil judul Laporan Tugas Akhir (TA) yaitu “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Properti PT. Kharisma Katulistiwa Hijau”.

## II.KAJIAN TEORI

### 2.1 Pengertian Analisis

Definisi mengenai analisis menurut “Kamus Besar Bahasa Indonesia” (2016:58), kata analisis didefinisikan sebagai “Penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yg tepat dan pemahaman arti keseluruhan”. Menurut Harahap (2016:189) pengertian analisis adalah “Memecahkan atau menguraikan sesuatu unit menjadi berbagai unit terkecil”. Dari definisi analisis tersebut dapat disimpulkan analisis adalah proses pemecahan suatu masalah kompleks menjadi bagian-bagian kecil sehingga bisa lebih mudah dipahami.

### 2.1 Studi Kelayakan Bisnis

Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis ialah keuntungan finansial, pengertian studi kelayakan bisnis yang ditulis oleh Kasmir dan Jakfar (2012:2) “Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Mempelajari secara mendalam artinya meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada kemudian diukur, dihitung dan dengan metode-metode tertentu. Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang

lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Sedangkan pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan”. Berdasarkan pengertian studi kelayakan bisnis diatas dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek baik itu dari aspek hukum, sosial ekonomi serta budaya, aspek pasar serta pemasaran, aspek teknis serta teknologi sampai dengan aspek manajemen serta keuangannya, yang hasilnya digunakan untuk mengambil sebuah keputusan bisnis.

### Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Ada beberapa tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis menurut Jakfar dan Kasmir, (2012:13):

1. Menghindari risiko kerugian
2. Memudahkan perencanaan
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan
4. Memudahkan pengawasan
5. Memudahkan pengendalian

#### 1. Investasi

### 2.3 Pengertian Investasi

Pengertian investasi menurut Tandelilin (2017:2) “Investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang”. Investasi menurut Martono dan Harjito dalam (2010:138) “Investasi merupakan penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu aset dengan harapan memperoleh pendapatan dimasa yang akan datang”. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan pengertian investasi adalah penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik ataupun nonfisik seperti pendirian pabrik, jembatan, proyek penelitian dan pengembangan.

### Tujuan Investasi

Tujuan orang melakukan investasi adalah untuk menghasilkan sejumlah uang. Tujuan dalam melakukan investasi menurut Tandelilin (2017:7) adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa datang
2. Mengurangi tekanan inflasi
3. Dorongan untuk menghemat pajak.

### 2.4 Pengertian Properti

Perusahaan properti dan real estate merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut Santoso (2013:3) “Industri property dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis”. Perkembangan industri properti dan *real estate* begitu pesat. Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* dan properti sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau *tradecenter*. Secara spesifik aktivitas subsektor industri *real estate* lebih mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain, aktivitas subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal antara lain apartemen, kondominium, rumah susun. Subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor industri *real estate* diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan subsektor industri properti

berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan *service charge*, dan lain-lain.

### Penilaian Investasi

Dalam menilai menguntungkan tidaknya suatu investasi yang akan dipakai untuk mengambil keputusan investasi ada beberapa kriteria yang digunakan. Pada dasarnya kriteria penilaian investasi dapat digolongkan menjadi dua golongan menurut Gitosudarmo dan Basri (2014:139) adalah:

1. Kriteria investasi yang mendasarkan pada konsep keuntungan atau *income* adalah *Average Rate of Return (ARR)* atau *Accounting Rate of Return (ARR)*.
2. Kriteria investasi yang mendasarkan pada konsep *cash flow*.

Sedangkan kriteria investasi yang mendasarkan pada konsep *cash flow* dapat dirinci:

- a. Konsep *cash flow* yang tidak memperhatikan nilai waktu dan uang atau faktor diskonto (*nondiscount cash flow*) yaitu metode *pay back periode*.
- b. Konsep *cash flow* yang memperhatikan nilai waktu dan uang atau faktor diskonto (*discount cash flow*) yaitu nilai sekarang bersih atau neto, *Net Present Value (NPV)*, *Probability Index (PI)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)*.

#### A. Payback Periode (PP)

*Payback Periode* menunjukkan periode waktu yang diperoleh untuk menutup kembali uang yang telah diinvestasikan dengan hasil yang akan diperoleh (*net cash flow*) dari investasi tersebut. *Payback periode* ini dimaksudkan untuk mengukur kecepatan dari suatu investasi dapat ditutup kembali dengan *net cash flow* dari hasil investasi tersebut. Apabila investasi akan diilai dengan menggunakan kriteria penilaian *payback periode* maka, sebelumnya ditetapkan lebih

dahulu *payback periode* maksimum atau target *payback periode* untuk pendamping dengan *payback* dari investasi yang akan dilaksanakan. Untuk pengambilan keputusan, diperbandingkan antara *payback periode* maksimum yang ditetapkan dengan *payback periode* investasi yang akan dilaksanakan. Apabila *payback periode* investasi yang akan dilaksanakan lebih singkat atau pendek waktunya dibanding *payback maksimum* yang disyaratkan maka investasi itu akan dilaksanakan, tetapi sebelumnya apabila lebih panjang waktunya dibanding *payback maksimum* yang disyaratkan maka investasi itu akan ditolak. Apabila kita bandingkan dengan *payback periode maksimum* yang disyaratkan maka *payback periode investasi* yang dilaksanakan lebih besar dari *payback periode maksimum*, oleh karena itu investasi ditolak atau jadi dilaksanakan. Rumus *payback periode* adalah:

*Payback Period* =

(investasi – keuntungan bersih tiap bulan)

#### B. Net Present Value (NPV)

Kriteria *Present Value* digunakan untuk mengevaluasi investasi dalam bentuk modal dengan menjumlahkan nilai sekarang dari arus kas keluar yang dibutuhkan untuk mendukung sebuah investasi dengan arus kas masuk nilai sekarang yang dihasilkan dari operasi. Yang masuk dan keluar didiskontokan ke nilai kini menggunakan perusahaan tingkat pengembalian yang diperlukan untuk proyek. *Net present value (NPV)* adalah selisih nilai sekarang dari arus masuk dan keluar, dimana urutan-urutan perhitungan dalam metode ini adalah:

1. Menghitung *cash flow* yang diharapkan dari investasi yang akan dilaksanakan.
2. Mencari nilai sekarang (*present value*) dari *cash flow*, dengan mengalihkan tingkat diskonto atau *discount rate* tertentu yang ditetapkan.
3. Kemudian jumlah sekarang (*present value*) dari *cash flow* selama umur

investasi dikurangi dengan nilai investasi awal (*initial outlays*) akan menghasilkan *Net Present Value (NPV)*. *Net Present Value (NPV)* dari investasi itu dapat diperoleh dengan menggunakan formulasi sebagai berikut:

$$NPV = \text{Total Present Value Of Proceeds} - \text{Initial Outlays}$$

Jika NPV positif, berarti proyek ini diharapkan imbal hasil yang melebihi tingkat yang dibutuhkan, jika NPV adalah nol, hasil yang diharapkan sama dari tingkat yang dibutuhkan, Jika NPV negatif, hasilnya adalah diharapkan kurang dari tingkat yang diperlukan, kecuali dalam keadaan luar biasa, hanya proyek-proyek yang memiliki NPV positif atau nol memenuhi kriteria untuk diterima.

**C. Internal Rate Of Return (IRR)**

IRR didefinisikan sebagai tingkat pengembalian yang didapatkan menyamai NPV namun berbeda dengan NPV. Pada kenyataannya, IRR dapat dianalogikan seperti konsep tingkat penghasilan saat jatuh tempo suatu surat hutang. Dengan kata lain, IRR secara sederhana adalah tingkat pengembalian yang dihasilkan suatu proyek. Rumusan untuk mencari IRR dapat dengan menggunakan persamaan berikut ini :

$$\text{Internal Rate of Return (IRR)} = \frac{IR2 - IR1}{\frac{IR1 - NPV1}{NPV1 - NPV2} + 1}$$

Keterangan:

IR1 = Internal Rate (tingkat bunga) untuk penetapan ke 1

IR2 = Internal Rate (tingkat bunga) untuk penetapan ke 2

NPV1 = Net Present Value (NPV) dari hasil IR

NPV2 = Net Present Value (NPV) dari hasil IR

Metode IRR secara implisit mengasumsikan bahwa arus kas selama masa pelaksanaan proyek dapat diinvestasikan

kembali pada tingkat pengembalian yang diinginkan (IRR yang didapat). Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini dengan cara dibandingkan dengan minimum *rate of return standard* atau *required rate of return* atau dapat dibandingkan dengan biaya kapital (*weighted average cost of capital*).

**III. PEMBAHASAN**

Dalam melakukan perhitungan penilai kelayakan investasi, diperlukan data aliran kas atau *cash flow*. Data aliran kas didapat dengan cara memproyeksikan pemasukan serta pengeluaran. Berikut data proyeksi *cash flow* tahun 2018 dari PT Kharisma Katulistiwa Hijau:

Tabel 3.1

Data arus kas (*cash flow*) PT. Kharisma Katulistiwa Hijau tahun 2018.

Bulan ke	Keuntungan
Investasi	Rp (400,000,000)
1	Rp 62,478,000
2	Rp 43,476,500
3	Rp 45,767,750
4	Rp 50,608,300
5	Rp 78,907,000
6	Rp 54,779,800
7	Rp 67,853,500
8	Rp 38,645,800
9	Rp 76,567,500
10	Rp 47,856,900
11	Rp 58,435,600
12	Rp 67,483,500

**Hasil Perhitungan**

**Net Present Value (NPV)**

$$NPV = P.V. \text{ Of Proceeds} - \text{Initial Outlays}$$

Tahapan perhitungan dalam penelitian ini adalah:

- Mencari *cash flow* PT. Kharisma Katulistiwa Hijau dari investasi yang dilaksanakan pada tahun 2018
- Mencari nilai sekarang (*present value*) dari *cash flow* dengan mengalikan tingkat diskonto (*discount rate*) yang telah ditetapkan.

- Menjumlah *present value* dari cash flow selama umur investasi dikurangi dengan nilai investasi awal (*initial outlays*) dan menghasilkan *Net Present Value (NPV)*. Hasil perhitungan nilai NPV dengan tingkat suku Bunga diskonto 6% dapat disajikan dalam table 3.1 berikut ini;

Bulan	Net Cash Flow	Tingkat Diskonto 6%	PV Net Cash Flow
1	62,478,000	0.9434	58,941,745
2	43,476,500	0.8900	38,694,085
3	45,767,750	0.8396	38,426,603
4	50,608,300	0.7921	40,086,834
5	78,907,000	0.7473	58,967,201
6	54,779,800	0.7050	38,619,759
7	67,853,500	0.6651	45,129,363
8	38,645,800	0.6274	24,246,375
9	76,567,500	0.5919	45,320,303
10	47,856,900	0.5584	26,723,293
11	58,435,600	0.5268	30,783,874
12	67,483,500	0.4970	33,539,300
	PV Present		479,478,735

$NPV = \text{Total Present Value Of Proceeds} - \text{Initial Outlays}$

$$= \text{Rp } 479,478,735,19 - \text{Rp } 400,000,000$$

$$= \text{Rp } 79,478,735,19$$

$NPV (\text{Net Present Value}) > 0$ , yang artinya proyek tersebut menguntungkan atau layak apabila akan dilakukan investasi pada PT. Kharisma Katulistiwa Hijau.

**Payback Period (PP)**

*Payback period* menunjukkan periode waktu yang diperoleh untuk menutup kembali uang yang telah diinvestasikan dengan hasil yang akan diperoleh (*net cash flow*) dari investasi tersebut. *Payback period* ini dimaksudkan untuk mengukur kecepatan dari suatu investasi dapat ditutup kembali dengan *net cash flow* dari hasil investasi tersebut.

Tabel 3.2  
Perhitungan Nilai *Payback Period (PP)*

Investasi	Rp	400,000,000
-----------	----	-------------

Cash Flow 1	Rp	62,487,000
	Rp	337,513,000
Cash Flow 2	Rp	43,476,500
	Rp	294,036,500
Cash Flow 3	Rp	45,767,750
	Rp	248,268,750
Cash Flow 4	Rp	50,608,300
	Rp	197,660,450
Cash Flow 5	Rp	78,907,000
	Rp	118,753,450
Cash Flow 6	Rp	54,779,800
	Rp	63,973,650
Cash Flow 7	Rp	67,853,500
	Rp	(3,879,850)

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Capital Outlays}}{\text{Proceeds}} \times 30 \text{ hari}$$

$$= 6 + ((63,973,650 : 67,853,500) \times 30)$$

$$= 6 + (0.943 \times 30)$$

$$= 6 \text{ bulan } 28 \text{ hari}$$

Hal ini berarti investasi yang telah ditanamkan oleh PT Kharisma Katulistiwa Hijau akan kembali dalam jangka waktu 6 bulan 28 hari.

**Internal Rate Return (IRR)**

*Internal Rate of Return* adalah tingkat diskonto (*discount rate*) yang menjadikan sama antara *present value* dari penerimaan *cash* dan *present value* dari nilai atau investasi *discount rate*/tingkat diskonto yang menunjukkan *Net Present Value (NPV)* atau sama besarnya dengan nol. *Internal Rate of Return (IRR)* dapat dicari dengan menggunakan rumus:

$$\text{Internal Rate of Return (IRR)} = \text{IR1} - \text{NPV1} + \frac{\text{IR2} - \text{IR1}}{\text{NPV1} - \text{NPV2}}$$

Syarat rumus ini berlaku,  $NPV_1 (+)$  dan  $NPV_2 (-)$ . Berikut tabel perhitungannya:

$$\text{Internal Rate of Return (IRR)} = \text{IR1} - \text{NPV1} + \frac{\text{IR2} - \text{IR1}}{\text{NPV1} - \text{NPV2}}$$

Tabel 3.3  
Perhitungan Nilai IRR dengan *internal rate* 6%

Bulan	Net Cash Flow	IR 6%	
		DF	PV
1	62,478,000	0.9434	58,941,745
2	43,476,500	0.8900	38,694,085
3	45,767,750	0.8396	38,426,603
4	50,608,300	0.7921	40,086,834
5	78,907,000	0.7473	58,967,201
6	54,779,800	0.7050	38,619,759
7	67,853,500	0.6651	45,129,363
8	38,645,800	0.6274	24,246,375
9	76,567,500	0.5919	45,320,303
10	47,856,900	0.5584	26,723,293
11	58,435,600	0.5268	30,783,874
12	67,483,500	0.4970	33,539,300
	PV Present		479,478,735
	PV Outlays		400,000,000
			79,478,735

Tabel 3.4  
Perhitungan Nilai IRR dengan *internal rate* 10%

Bulan	Net Cash Flow	IR 6%	
		DF	PV
1	62,478,000	0.9091	56,798,750
2	43,476,500	0.8264	35,928,980
3	45,767,750	0.7513	34,385,311
4	50,608,300	0.6830	34,565,469
5	78,907,000	0.6209	48,993,356
6	54,779,800	0.5645	30,923,197
7	67,853,500	0.5132	34,822,416
8	38,645,800	0.4665	18,028,266
9	76,567,500	0.4241	32,472,277
10	47,856,900	0.3855	18,448,835
11	58,435,600	0.3505	20,481,678
12	67,483,500	0.3186	21,500,243
	PV Present		387,348,777
	PV Outlays		400,000,000
			(12,651,223)

$$= 6\% - \frac{\text{Rp } 79,478,735.19}{\frac{10\% - 6\%}{-12,651,223.23 - 79,478,735.19}}$$

$$= 6\% - \text{Rp } 79,478,735.19 + \frac{4\%}{-92,129,958.42}$$

$$= 6\% + \frac{3,179,149.4}{92,129,958.42}$$

= 9.45%

IRR > Required rate of return, 9.45% > 6%, maka investasi layak dilaksanakan.

**Pembahasan**

**Net Present Value (NPV)**

NPV atau *Net Present Value* ini banyak digunakan dalam penganggaran modal untuk menganalisa profitabilitas dari sebuah proyek ataupun proyeksi investasi. Nilai NPV yang positif (NPV > 0) menunjukkan bahwa penerimaan lebih besar dibandingkan dengan nilai yang diinvestasikan sedangkan nilai NPV negatif (NPV < 0) menandakan penerimaan lebih kecil dibandingkan dengan pengeluaran atau akan mengalami kerugian pada investasinya setelah mempertimbangkan Nilai Waktu Uang (*Time Value of Money*). Namun apabila hasil perhitungan NPV adalah Nol (NPV = 0), maka artinya investasi atau pembelian tersebut hanya balik modal (tidak untung dan tidak rugi). Semakin besar angka positifnya, semakin besar pula penerimaan yang bisa didapatkannya. Perhitungan NPV ini tidak saja digunakan untuk mengevaluasi layak atau tidaknya untuk berinvestasi, namun juga digunakan untuk membandingkan investasi mana yang lebih baik jika terdapat dua pilihan investasi atau lebih. Berdasarkan hasil perhitungan *Net Present Value (NPV)* nilai bersih saat ini atau nilai Net Present Value (NPV) adalah positif dengan nilai sebesar Rp 79.478.735,19 atau NPV > 0. Yang artinya investasi yang dilakukan dapat menghasilkan laba sebesar Rp 79.478.735,19. Sesuai dengan perhitungan tersebut, maka dapat diputuskan bahwa rencana investasi pada PT. Kharisma Katulistiwa Hijau dapat dilanjutkan.

**Payback Period (PP)**

*Payback Period* (PP) adalah periode atau jumlah tahun yang diperlukan untuk mengembalikan nilai investasi yang telah dikeluarkan. Para Investor atau pengusaha sering menggunakan *Payback Period* (PP) atau periode pengembalian modal ini sebagai penentu dalam mengambil keputusan investasi yaitu keputusan yang menentukan apakah akan menginvestasikan modalnya ke suatu proyek atau tidak. Suatu proyek yang periode pengembaliannya sangat lama tentunya kurang menarik bagi sebagian besar investor. Berdasarkan hasil perhitungan *Payback Period* (PP) waktu yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk mengembalikan modal investasi proyek property di PT. Kharisma Katulistiwa Hijau adalah 6 bulan 28 hari. Jadi nilai proyek sebesar Rp. 400.000.000 dapat dikembalikan investasinya dalam waktu 6 bulan 28 hari. PT. Kharisma Katulistiwa Hijau mendapat keuntungan dari investasi ini karena waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal lebih cepat dari umur *payback maksimum* yang disyaratkan yaitu 12 bulan. Semakin cepat investasi yang ditanamkan kembali kepada investor, maka akan memicu investor akan lebih banyak untuk berinvestasi karena lebih menguntungkan, jika ditinjau dari segi waktu pengembaliannya.

#### ***Internal Rate of Return (IRR)***

*Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat diskonto yang membuat *Net Present Value (NPV)* dari nol proyek. Metode ini memperhitungkan nilai waktu uang, sehingga arus kas di diskontokan atas dasar biaya modal dibandingkan dengan tingkat bunga *Internal Rate of Return* (IRR) adalah salah satu metode yang memungkinkan mereka untuk membandingkan dan memberi peringkat proyek berdasarkan hasil yang diproyeksikan. Investasi dengan tingkat pengembalian internal tertinggi biasanya lebih disukai. Saat menghitung IRR, arus kas yang diharapkan untuk suatu proyek atau

investasi diberikan dan NPV sama dengan nol. Dengan kata lain, investasi tunai awal untuk periode awal akan sama dengan nilai sekarang dari arus kas dari investasi itu. Berdasarkan hasil perhitungan *Internal Rate of Return (IRR)* 4.1.3 dapat menghasilkan pengembalian 9.45%, ini lebih tinggi dari biaya modal perusahaan yaitu 6%. Tujuannya adalah untuk memastikan perusahaan memanfaatkan kasnya dengan baik atau tidak. Untuk pengambilan keputusan kriteria *IRR* ini dengan cara dibandingkan dengan *minimum rate of return standard* atau *required rate of return* atau dapat dibandingkan dengan biaya capital (*weighted average cost of capital*). Jadi  $9.45\% > 6\%$ , atau  $9.45\% > 10\%$ , maka investasi tersebut layak dilaksanakan.

#### **IV. PENUTUP**

##### **Kesimpulan**

1. Hasil dari penghitungan menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* dengan menggunakan tingkat diskonto 6% dari investasi diperoleh hasilnya adalah Rp 79,478,735,19. Untuk pengambilan keputusan, apabila  $NPV > 0$  atau  $Rp\ 79,478,735,19 > 0$  maka proyek tersebut menguntungkan atau investasi layak dilakukan.
2. Hasil dari penghitungan menggunakan metode *Payback Period* untuk mengukur kecepatan suatu investasi dapat kembali. Uang yang telah diinvestasikan dapat kembali dalam kurun waktu 6 bulan 28 hari. Untuk pengambilan keputusan investasi tersebut layak dilaksanakan karena *payback period* investasi yang dilaksanakan lebih singkat waktunya dibandingkan *payback period* maksimum yang disyaratkan yaitu 12 bulan.
3. Hasil dari penghitungan menggunakan metode *Internal Rate of Return (IRR)* dengan tingkat diskonto (*discount rate*)



yang menjadikan sama antara present value dari penerimaan kas dan present value dari nilai atau investasi tingkat diskonto (*discount rate*) yang ditentukan. Besarnya *IR* telah dihitung, dengan ditetapkan tingkat bunga pertama adalah 6% sedang yang kedua adalah 10%. Diperoleh hasil *Internal Rate of Return (IRR)* adalah 9.45%. Untuk pengambilan keputusan kriteria *IRR* ini dengan cara dibandingkan dengan *minimum rate of return standard* atau *required rate of return*, Jadi  $9.45\% > 6\%$ , maka investasi tersebut layak dilaksanakan.

4. Hasil analisis investasi proyek properti PT. Kharisma Katulistiwa Hijau dalam menilai *profitabilitas* investasi dengan metode yang telah ditentukan adalah layak dilanjutkan.

#### Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Hasil perhitungan *NPV* menunjukkan layak dilakukan investasi kepada PT. Kharisma Katulistiwa Hijau. Sebaiknya PT. Kharisma Katulistiwa Hijau dapat mempertahankan dan meningkatkan profit perusahaan dengan mengembangkan proyek dengan menggiatkan promosi di berbagai media.
2. Hasil penghitungan *Payback Period* menunjukkan investasi dapat kembali dalam kurun waktu 6 bulan 28 hari, maka PT. Kharisma Katulistiwa Hijau dapat mencari investor yang dapat menginvestasikan kepada perusahaan agar proyek dapat berkembang menjadi lebih besar lagi.
3. Untuk meningkatkan profit perusahaan dapat meningkatkan kualitas dan

kenyamanan pada perumahan yang dibangun karena pada saat ini banyak proyek perumahan. Jika perumahan yang dibangun berkualitas dan nyaman maka akan lebih banyak diminati masyarakat.

4. Sebaiknya PT. Kharisma Katulistiwa Hijau dapat menerapkan hasil analisis investasi proyek properti untuk kepentingan perusahaan sebagai bahan pertimbangan investor dalam menentukan layak atau tidaknya untuk berinvestasi pada PT. Kharisma Katulistiwa Hijau.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Gitosudarmo, Indriyo. dan Basri. (2014). *Manajemen Keuangan*. BPFE: Yogyakarta
- Kasmir dan Jakfar. (2012) *Studi Kelayakan Bisnis*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Martono dan Harjito, Agus. (2013) *Manajemen Keuangan*. Ekonisia:Yogyakarta.
- Ningsih dan Utomo (2014) *Analisa Pembiayaan Investasi Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk, Jakarta Barat*. Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Surabaya
- Santoso, Budi. (2013). *Sukses Berinvestasi Tanah, Rumah, & Properti Komersial*. Gramedia Digital: Jakarata.
- Sofyan Harahap. (2016) *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Rajawali Pers:Jakarta.
- Tandelilin, Eduardus dan Sudiby, Ganjar. (2017). *Pasar Modal: Manajemen Portofolio dan Investasi*. Kanisius:Yogyakarta.