

Analisis Perbandingan Kelayakan Investasi Properti Apartemen dan *House Landed* Jakarta Garden City

Handjoyo Soesanto^{1,*}, Hans Dermawan¹

Jurusan Teknik Sipil, Universitas Kristen Krida Wacana, Jakarta¹

Koresponden*, Email: handjoyo.2017ts018@civitas.ukrida.ac.id

	Info Artikel	Abstract
Diajukan	16 November 2022	<p><i>Cakung with an area of 42,278 Km², will be carrying out a regional development process which is supported by one of the developers PT. Modernland Realty Tbk in the residential area of Jakarta Garden City. This research is focused on the comparison of the feasibility value of apartment investment with house landed for potential investors. The research data is processed through a comparison of investment feasibility value analysis using the calculation method of NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), BCR (Benefit Cost Ratio), and Sensitivity Analysis within the next 30 years with an interest rate of 3,47% and 4,25%. The results of a comparative analysis of the feasibility of property investment at an interest percentage of 3.47% for an apartment's NPV value of Rp. 2,374,811,235 and a house's NPV value of Rp. 353,721,256. The IRR value for apartments is 7.7% and for houses is 4.8%. The BCR value for apartments is 2.18 > 1 and for houses is 2.08 > 1. Sensitivity analysis on the NPV value of apartments with a return value of 7.7% (Rp. 630,183,652 > 0) and NPV of a house with a return value of 4.8% (Rp. 680 .005 > 0). The results of the research will be information or material for consideration, especially for potential investors in choosing a form of property investment.</i></p>
Diperbaiki	24 Januari 2024	
Disetujui	31 Mei 2024	

Keywords: analysis feasibility investment, apartment, house landed, and property investment.

Kata kunci: analisa nilai kelayakan investasi, apartemen, *house landed*, dan investasi properti.

Abstrak

Cakung dengan luasan 42,278 Km², akan dilakukan proses pengembangan wilayah yang di dukung oleh salah satu *developer* PT. Modernland Reality Tbk dikawasan perumahan Jakarta Garden City. Penelitian ini difokuskan kepada perbandingan nilai kelayakan investasi apartemen dengan *house landed* bagi calon investor. Data penelitian diolah melalui perbandingan analisa nilai kelayakan investasi dengan menggunakan metode perhitungan NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), BCR (*Benefit Cost Ratio*) dan Analisa Sensitivitas dalam kurun waktu 30 tahun kedepan dengan suku bunga sebesar 3,47% dan 4,25%. Hasil analisis perbandingan kelayakan investasi properti pada persentase bunga 3,47% untuk nilai NPV apartemen Rp2.374.811.235 dan nilai NPV rumah Rp353.721.256. Nilai IRR apartemen 7,7% dan rumah 4,8%. Nilai BCR apartemen 2,18 > 1 dan rumah 2,08 > 1. Analisis sensitivitas pada nilai NPV apartemen dengan nilai arus balik 7,7% (Rp630.183.652 > 0) dan NPV rumah dengan nilai arus balik 4,8% (Rp680.005 > 0). Hasil penelitian akan menjadi suatu informasi atau bahan pertimbangan, khususnya kepada calon investor dalam memilih bentuk investasi properti.

1. Pendahuluan

Cakung merupakan daerah terbesar di Jakarta Timur dengan luasan 42,278 km² (<http://statistik.jakarta.go.id>). Proyek apartemen dan perumahan baru di Cakung-Jakarta Timur sangatlah kecil, sehingga pemerintah daerah memilih arena tersebut untuk melakukan pengembangan kawasan selanjutnya [1]. Proses pengembangan wilayah di daerah Cakung akan di dukung oleh salah satu *developer* yaitu PT. Modernland Reality Tbk. Fasilitas yang telah memadai dari hasil pengembangan daerah Cakung-Jakarta Timur yaitu apartemen, kawasan industri, kawasan komersial, dan fasilitas umum. Salah satu fasilitas hunian bangunan bertingkat yang telah terealisasi di Jakarta Timur adalah Apartemen Sentra Timur. Seperti yang terjadi juga pada

kawasan perumahan JGC (Jakarta Garden City)-Jakarta Timur dengan dibangunnya hunian baru, proyek Apartemen Cleon Park telah direncanakan sejak tahun 2020 lalu. Lokasi dan waktu proyek pembangunan apartemen dilakukan bersamaan dengan pembangunan *house landed*.

Properti merupakan harta benda mati berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak bisa dipisahkan dari hak kepemilikan tanah atau bangunan [2]. Jenis-jenis properti yang dapat dijadikan sebuah investasi pada umumnya berupa tanah dan bangunan [3]. Pada penelitian ini difokuskan kepada perbandingan dalam nilai kelayakan investasi antara apartemen dengan *house landed* bagi calon pembeli atau investor. Dalam proses proyek pembangunan suatu properti, perlu dilakukannya studi kelayakan. Hal ini

bertujuan untuk mengantisipasi kerugian bagi calon investor dalam berinvestasi properti [4]. Disamping itu dengan banyaknya permintaan terhadap kebutuhan rumah tinggal, bisnis investasi properti pada masa kini semakin meningkat [5].



Gambar 1. Apartemen Cleon Park Jakarta Garden City

Data perhitungan diolah melalui perbandingan nilai aspek finansial dengan menggunakan metode perhitungan NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), BCR (*Benefit Cost Ratio*) dan Analisa Sensitivitas dengan kurun waktu 30 tahun kedepan dan suku bunga sebesar 10,25% [6]. Sehingga nilai finansial dapat dicari dengan bentuk investasinya dan dikaitkan dengan periode investasi yang cukup panjang. Hal ini dikarenakan dengan adanya nilai finansial atau mata uang yang memiliki hubungan dengan faktor waktu [7]. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu informasi atau bahan pertimbangan, khususnya kepada calon investor dalam memilih bentuk investasi. Pertimbangan dalam pemilihan investasi dapat disesuaikan dengan kemampuan dan kebutuhan masing-masing.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan melakukan analisa mengenai kelayakan nilai investasi properti pada pengembangan proyek pembangunan *real estate* Jakarta Garden City. Hasil perolehan dari analisa tersebut yaitu membandingkan nilai biaya investasi dari properti apartemen dan rumah (*house landed*) dengan pendapatannya.

Data primer didapatkan dari wawancara dengan pihak pengembang (*developer*), tinjauan lapangan dan membuat kuisioner mengenai pembelian dari setiap masing-masing properti. Data sekunder didapatkan dari sumber internet, jurnal, brosur daftar harga properti (apartemen dan rumah) dan peraturan pemerintah daerah.

Kemudian data-data tersebut dianalisa untuk memperhitungkan besar nilai dari masing-masing pendapatan dan pengeluaran dari investasi properti apartemen dan

rumah. Aliran kas pendapatan dan pengeluaran akan dianalisa dengan metode NPV, IRR dan BCR. Setelah diketahui nilai dari masing-masing finansial properti, dilakukan perhitungan nilai Analisa Sensitivitas.

2.1. Properti

Properti adalah barang atau benda yang berwujud tanah milik dan bangunan. Properti biasa disebut sebagai tempat hunian dengan sebidang tanah seperti rumah, ruko, dan apartemen [8]. Properti yang akan dibahas kali ini adalah rumah dan apartemen. Berikut merupakan penjelasan dari kedua properti tersebut.

a. Rumah (*House Landed*)

Rumah merupakan bangunan gedung sederhana yang berfungsi sebagai tempat tinggal [2]. Rumah adalah suatu bangunan berjangka dengan waktu tertentu yang berfungsi sebagai pelindung diri dari panas, hujan dan angin. Rumah juga berfungsi sebagai tempat aktivitas keseharian kita di dalam ruangan dan penunjang kebutuhan sosial dikalangan masyarakat sekitar [3]. Pengertian rumah lainnya merupakan bangunan gedung layak huni yang dapat ditempat tinggalkan, sebagai sarana membina keluarga, memiliki nilai gengsi dan cerminan martabat bagi penghuninya, serta salah satu menjadi aset dalam bentuk benda [9].

b. Apartemen

Apartemen merupakan bangunan gedung bertingkat yang terbagi atas beberapa bagian struktur vertikal dan horizontal. Apartemen dapat dimiliki maupun digunakan secara terpisah dengan unit bersama, tanah bersama dan wujud barang yang sama. Dalam berinvestasi apartemen, biaya yang dikeluarkan seperti pembelian harga tanah atau properti, biaya konstruksi bangunan, biaya fasilitas perawatan dan manajemen gedung perlu diperhatikan [10]. Apartemen juga memiliki beberapa pelayanan yang terbagi atas, *fully service*, *fully furnished*, *fully furnished and fully service*, dan *building only* [11].

2.2. Investasi Properti

Teori dari investasi dalam ilmu ekonomi merupakan pengeluaran dalam perihal membeli barang-barang atau peralatan-peralatan modal yang bertujuan untuk penambah barang-barang dan jasa di masa depan nantinya. Investasi juga dapat di definisikan sebagai barang atau jasa untuk konsumsi saat ini ke masa depan dengan waktu produktif selama periode tertentu [12]. Investasi properti merupakan investasi berwujud tanah atau bangunan. Manfaat dari investasi properti sebagai berikut [13]:

- a. Perolehan uang sewa dari penyewaan properti;
- b. Perolehan penjualan properti dengan harga tertinggi.

2.3. Analisa Kelayakan Nilai Investasi

Analisa kelayakan nilai investasi atau bisa disebut dengan *Capital Budgeting* merupakan suatu proses perencanaan pengembalian dana dengan memperhitungkan besar pengeluaran dana dalam kurun waktu periode yang telah ditentukan [12]. Dalam menganalisa kelayakan nilai investasi pada suatu proyek atau properti, ada beberapa bagian dasar pertimbangan keputusan yaitu [14]:

- Autonomous Investment*, adalah investasi yang tidak berpengaruh terhadap nilai tingkat pendapatan ($I = I_0$);
- Induce Investment*, adalah investasi yang berpengaruh terhadap nilai tingkat pendapatan ($I = f(Y)$);
- Investasi yang berpengaruh terhadap adanya nilai tingkat bunga uang atau modal yang berlaku di pasar atau masyarakat ($I = f(r)$).

Hal dasar tersebut dipertimbangkan agar dalam pengambilan keputusan pada suatu investasi akan diterima atau tidak. Keuntungan akan diperoleh jika besar nilai biaya pengeluaran lebih kecil dibandingkan dengan pendapatan [14].

2.4. Metode Penilaian Kelayakan Nilai Investasi

a. Metode NPV (*Net Present Value*)

Net Present Value (NPV) atau nilai neto sekarang merupakan metode analisis yang mengamati nilai kelayakan investasi atau keuangan dengan perubahan nilai uang dikarenakan faktor waktu [12]. NPV diterapkan dalam penganggaran modal untuk menganalisis profitabilitas investasi atau proyek dan formula terhadap nilai arus kas masuk masa depan yang akan dihasilkan dari investasi atau proyek [15]. Kriteria dari *Net Present Value* (NPV) berdasarkan dari konsep mendiskonto semua nilai aliran kas ke nilai sekarang. Nilai NPV akan diketahui selisihnya jika memakai harga pasar saat ini. Untuk perhitungan *Net Present Value* (NPV) dapat dihitung dengan persamaan (1) [16]:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t} \quad (1)$$

Keterangan,

- NPV = Nilai sekarang neto
 (C)t = Aliran kas masuk tahun ke-t
 (Co)t = Aliran kas keluar tahun ke-t
 n = Umur unit usaha hasil investasi
 i = Arus pengembalian (rate of return)
 t = Waktu

Nilai NPV positif > 0 , maka nilai proyek atau properti diterima;

Nilai NPV negatif < 0 , maka nilai proyek atau properti ditolak;

Nilai NPV = 0, maka nilai proyek atau properti netral.

b. Metode IRR (*Internal Rate of Return*)

Metode *Internal Rate of Return* (IRR) yaitu metode analisa kelayakan yang mencari nilai tingkat bunga untuk menyamakan jumlah nilai saat ini dari pendapatan harapan yang akan diterima (*present value of future proceed*) dengan nilai pengeluaran untuk investasi [17]. Metode IRR merupakan pengembalian modal internal investasi yang tidak konsisten dan dapat dikaitkan dengan perbedaan pada tingkat reinvestasi jangka waktu dan biaya modal investasi awal [18]. Selain itu *Internal Rate of Return* (IRR) juga digunakan sebagai alat untuk mengukur besar nilai pengembalian hasil internal. Nilai IRR didapatkan setelah mendapatkan nilai NPV positif dan NPV negatif dengan menggunakan tingkat suku bunga yang telah ditentukan. Untuk perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) dapat dihitung dengan persamaan (2) [19]:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV 1}{(NPV 1 - NPV 2)} \times (i_2 - i_1) \quad (2)$$

Keterangan,

- i_1 = Suku bunga rendah
 i_2 = Suku bunga tinggi
 NPV 1 = NPV suku bunga rendah
 NPV 2 = NPV suku bunga tinggi

Nilai IRR $>$ dari arus pengembalian (i), maka proyek atau properti layak dijalankan;

Nilai IRR $<$ dari arus pengembalian (i), maka proyek atau properti tidak layak dijalankan.

c. Metode BCR (*Benefit Cost Ratio*)

Benefit Cost Ratio (BCR) merupakan metode analisis yang membandingkan nilai manfaat (*benefit*) dengan nilai biaya (*cost*) [4]. Metode BCR juga biasa digunakan untuk menganalisis proyek ataupun properti untuk keperluan umum atau kawasan publik. Manfaat metode BCR tidak sepenuhnya ditujukan pada perusahaan, lebih ke arah kepentingan umum. Untuk perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) dapat dihitung dengan persamaan (3) [16]:

$$BCR = \frac{(PV)B}{(PV)C} = \frac{(PV)B}{Cf} \quad (3)$$

Keterangan,

- BCR = Perbandingan (benefit-cost ratio)
 (PV)B = Nilai sekarang benefit
 (PV)C = Nilai sekarang biaya
 Cf = Biaya pertama (aliran kas keluar)

Nilai BCR > 1 , maka nilai kelayakan finansial proyek atau properti diterima;

Nilai BCR < 1 , maka nilai kelayakan finansial proyek atau properti ditolak;

Nilai BCR = 1, maka netral.

d. Analisa Sensitivitas

Analisa Sensitivitas biasanya akan memaparkan prediksi sejauh apa keputusan-keputusan yang cukup kuat untuk berhadapan dengan perubahan faktor dan parameter yang berpengaruh terhadap nilai suatu proyek ataupun properti [17]. Analisis Sensitivitas juga digunakan untuk situasi dimana ada kejanggalan yang muncul. Selain itu Analisis Sensitivitas difokuskan kepada aspek pendukung pengambilan ketetapan mengenai ekonomi terhadap error dan penilaian terhadap parameter input, yang akan mengetahui potensi dan alternatif nilai investasi proyek atau properti terhadap ekonomi sosial [19].

3. Hasil dan Pembahasan

Pada penelitian sebelumnya terdapat temuan dari hasil dan pembahasan yang dapat membedakan dari penelitian ini. Penelitian sebelumnya membahas tentang kelayakan nilai investasi dari masing-masing properti dari segi kontraktor ataupun *developer*. Namun pada penelitian ini akan membandingkan dari kedua properti yaitu apartemen dan rumah pada lokasi yang sama dengan melihat sisi dari calon pembeli (investor) secara individual. Data yang akan disajikan dan didapatkan berupa biaya investasi awal, pendapatan, dan pengeluaran yang harus di analisis oleh pihak calon pembeli (investor).

3.1. Analisa Finansial Properti (Apartemen dan Rumah)

Analisa nilai finansial pada pengembangan kawasan *real estate* di Jakarta Garden City terbagi menjadi 3 aspek yaitu, biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran dari menginvestasikan suatu properti apartemen dengan rumah (*House Landed*). Berikut merupakan penjabaran finansial dari investasi properti:

a. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan modal atau biaya yang harus dikeluarkan pada awal investasi properti [10]. Nilai biaya investasi awal pada properti yang akan ditinjau yaitu Apartemen Cleon Park Jakarta Garden City dan klaster Shinano Jakarta Garden City. Hasil tinjauan data biaya investasi tercantum pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Biaya Awal Investasi Properti Kawasan JGC

Type Properti	Biaya Investasi (Rp)
Apartemen Type 3BR+1BTH	1.564.467.000
Rumah Type 3BR+1BTH	1.682.100.000

Adapun rincian rencana anggaran biaya modal awal dari masing-masing properti apartemen maupun rumah (*house landed*) yang dilampirkan pada **Tabel 2 dan Tabel 3**.

Tabel 2. Rincian Rencana Anggaran Biaya Apartemen Cleon Park Jakarta Garden City

Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
Pekerjaan Struktur	137.350.200
Pekerjaan Dinding	91.579.605
Pekerjaan Plafond	11.104.000
Pekerjaan Lantai	31.798.755
Pekerjaan Pintu & Jendela	58.500.000
Pekerjaan Pengecatan	10.827.973

Tabel 2. Rincian Rencana Anggaran Biaya Apartemen Cleon Park Jakarta Garden City (Lanjutan)

Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
Pekerjaan Sanitair & Accessories	17.630.000
Pekerjaan Mekanikal	43.820.000
Pekerjaan Elektrikal	30.890.000
Pekerjaan Plumbing	26.000.000
Pekerjaan Lain-lain	33.600.000
Total 1/11	493.100.533
PPN 10%	49.310.053
Total Setelah PPN	542.410.586
Harga Tanah	1.024.000.000
Grand Total	1.566.410.586

Tabel 3. Rincian Rencana Anggaran Biaya Rumah *Cluster* Shinano Jakarta Garden City

Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
Pekerjaan Persiapan	4.464.020
Pekerjaan Pondasi	19.440.531
Pekerjaan Struktur	72.862.911
Pekerjaan Dinding	29.650.260
Pekerjaan Pelapis Dinding	40.771.900
Pekerjaan Atap	15.843.670
Pekerjaan Plafond	9.852.223
Pekerjaan Lantai	17.736.644
Pekerjaan Kusen, Pintu & Jendela	50.932.387
Pekerjaan Engsel & Kunci	2.384.470
Pekerjaan Finishing Tangga	5.312.021
Pekerjaan Pengecatan	9.049.704
Pekerjaan Instalasi Air	19.669.072
Pekerjaan Instalasi Listrik	17.175.844
Pekerjaan Accessories Sanitair	10.437.955
Pekerjaan Lain-Lain	24.378.607
Pekerjaan Additional (+/-)	1.500.000
Total 1/17	351.462.217
PPN 10%	35.146.222
Total Setelah PPN	386.608.439
Harga Tanah	1.260.000.000
Grand Total	1.646.608.439

b. Pendapatan

Pendapatan investasi properti diperoleh dari hasil penyewaan ataupun penjualan. Nilai persentase sewa rumah ditentukan dari kapitalisasi (*capitalization rate*). Kapitalisasi diperoleh dari perhitungan penghasilan bersih dibagi dengan harga awal pembelian properti, sehingga didapatkan *range capitalization rate* untuk rumah sewa 3%-5% dan apartemen 7%-12% [20]. Persentase harga kenaikan jual properti pertahun dilihat dari Indonesia *Property Sales Market Index*. Tren indeks harga jual properti 2022 apartemen sebesar 5% dan rumah tapak 6% pertahun [21]. Berdasarkan dari gambar grafik diatas, kenaikan harga sewa properti pertahun diasumsikan masing-masing sebesar 3% untuk rumah sewa dan 7% untuk apartemen. Asumsi besar nilai persentase kenaikan harga penjualan properti masing-masing mengalami kenaikan pertahun 6% untuk rumah dan 5% untuk apartemen pada Q2 (kuartal 2 – April, Mei, Juni) tahun 2022.

c. Pengeluaran

Pengeluaran saat berinvestasi properti apartemen dan rumah dialokasikan terhadap tagihan IPKL (Iuran Pengelolaan Kebersihan Lingkungan) dan *maintenance* dari masing-masing properti yang dimiliki oleh investor. Dalam *maintenance* bangunan properti, hal pertimbangannya adalah dari segi usia bangunan. Sehingga menjadikan usia bangunan saling berkaitan dengan beberapa komponen seperti saluran pipa dan sebagainya [22]. Besar persentase pengeluaran dari biaya tahunan properti apartemen dan rumah berbeda. Hasil perhitungan mengenai perbedaan persentase tahunan investasi properti di kawasan Jakarta Garden City dapat dilihat pada **Tabel 4** dan **Tabel 5**.

Tabel 4. Pengeluaran Apartemen Cleon Park JGC Pertahun

Biaya Pengeluaran Apartemen	Harga Pertahun (Rp)
Biaya IPKL	11.520.000
Biaya Maintenance	2.304.000
Total	13.824.000

Tabel 5. Pengeluaran Rumah Klaster Shinano JGC Pertahun

Biaya Pengeluaran Rumah	Harga Pertahun (Rp)
Biaya IPKL	5.400.000
Biaya Maintenance	3.240.000
Total	8.640.000

Besar biaya untuk IPKL (Iuran Pemeliharaan Kebersihan Lingkungan) pada Apartemen Cleon Park

Jakarta Garden City sebesar Rp15.000/m² perbulan. Biaya IPKL apartemen sudah termasuk dengan biaya *sinking fund*. Sedangkan biaya IPKL rumah untuk klaster Shinano Jakarta Garden City sebesar Rp5.000/m² perbulan. Menurut survei dari hasil wawancara ke pengelola kawasan *real estate* Jakarta Garden City, besar nilai biaya alokasi untuk *maintenance* bangunan properti sebesar Rp.3.000/m².

3.2. Analisa Kelayakan Investasi

Dalam menganalisis kelayakan investasi properti pada penelitian ini, dilakukan dengan beberapa metode yaitu metode NPV (*Net Present Value*), IRR, dan BCR. Sebelum masuk ke metode perhitungan tersebut, dilakukan analisis aliran kas masuk dan keluar dari berinvestasi properti. Aliran kas masuk diambil dari pendapatan sewa rumah pertahunnya secara kumulatif, sedangkan aliran kas keluar diambil dari total pengeluaran kebutuhan properti. Aliran kas masuk dan keluar dapat dilihat pada **Tabel 6** dan **Tabel 7**.

Tabel 6. Aliran Kas Masuk Properti Kawasan Jakarta Garden City (JGC)

Tahun Ke	Aliran Kas Masuk Apartemen (Rp)	Aliran Kas Masuk Rumah (Rp)
30	7.758.831.524	4.189.054.729

Tabel 7. Aliran Kas Keluar Properti Kawasan Jakarta Garden City (JGC)

Tahun Ke	Aliran Kas Keluar Apartemen (Rp)	Aliran Kas Keluar Rumah (Rp)
30	Rp2.131.466.586	Rp2.018.560.439

Pendapatan dan pengeluaran aliran kas properti diasumsikan selama 30 tahun kedepan berdasarkan masa umur layak Hak Guna Bangunan (HGB) [23]. Nilai dari suku bunga akan diambil berdasarkan kenaikan inflasi bunga dengan tingkat persentase sebesar 3,47% (bunga terendah) dan 4,35% (bunga tertinggi) [24].

a. Metode NPV (*Net Present Value*)

Metode ini memperhitungkan nilai selisih dari pendapatan dan pengeluaran saat ini dengan tingkat persentase dan periode waktu investasi yang telah ditentukan pada analisa aliran kas investasi properti [7]. Penilaian investasi properti apartemen dengan *house landed* akan dianalisis berdasarkan layak umur bangunan selama 30 tahun dan menggunakan suku bunga inflasi sebesar 3,47% dan 4,35% dengan metode NPV. Hasil dari perhitungan NPV terhadap masing-masing properti di kawasan Jakarta Garden City dilampirkan pada **Tabel 8**.

Tabel 8. Hasil Analisis Perhitungan NPV Properti Kawasan Jakarta Garden City (JGC)

Jenis Properti	Nilai (i%)	Nilai NPV (Rp)
Apartemen	3,47	2.374.811.235
Rumah		353.721.256
Apartemen	4,35	1.875.791.641
Rumah		117.951.295

Dapat dilihat pada **Tabel 8**, hasil akhir perhitungan NPV properti apartemen dan rumah (*house landed*) dengan nilai dari persentase suku bunga terendah 3,47% didapatkan nilai berturut-turut sebesar Rp2.374.811.235 dan Rp353.721.256. Untuk nilai dari persentase suku bunga tertinggi 4,35% pada properti apartemen dan rumah (*house landed*) didapatkan nilai sebesar berturut-turut Rp1.875.791.641 dan Rp117.951.295. Hal tersebut dikarenakan persentase pendapatan sewa apartemen sebesar 7% pertahun, sedangkan persentase pendapatan sewa rumah sebesar 3% pertahun. Hal ini menjadikan nilai NPV apartemen lebih besar dibandingkan nilai NPV rumah. Namun nilai NPV dari kedua properti tersebut dapat dinyatakan layak untuk diinvestasikan.

b. Metode IRR (*Internal Rate of Return*)

Metode ini akan mengambil nilai tingkat suku bunga dengan nilai NPV = 0, dengan cara mencari nilai dari persentase (i%) menggunakan *trial and error* dikarenakan belum diketahui [7]. Hasil perhitungan nilai IRR properti di kawasan Jakarta Garden City terlampir pada **Tabel 9**.

Tabel 9. Hasil Analisis Perhitungan IRR Properti Kawasan Jakarta Garden City (JGC)

Jenis Properti	Nilai (i%)	Nilai IRR (%)
Apartemen	3,47	7,7
	4,35	
Rumah	3,47	4,8
	4,35	

Dapat dilihat pada **Tabel 9**, nilai perhitungan IRR dari Apartemen Cleon Park dengan Rumah Shinano memiliki persentase berturut-turut yaitu 7,7% dan 4,8%. Hal ini menunjukkan bahwa nilai IRR dari masing-masing properti memiliki arus pengembalian > 3,47%, maka properti layak untuk diinvestasikan.

c. Metode BCR (*Benefit Cost Ratio*)

Metode BCR berfungsi sebagai perbandingan antara manfaat (*Benefit*) dengan perolehan aspek biaya yang akan dikeluarkan atau ditanggung (*Cost*) [7]. Hasil nilai BCR

properti di kawasan Jakarta Garden City terlampir pada **Tabel 10**.

Tabel 10. Hasil Analisis Perhitungan BCR Properti Kawasan Jakarta Garden City (JGC)

Jenis Properti	Total Pendapatan (Rp)	Total Pengeluaran (Rp)	Nilai BCR
Apartemen	4.646.852.328	2.131.466.586	2,18
Rumah	4.189.054.729	2.018.560.439	2,08

Analisis perhitungan BCR properti pada **Tabel 10**, bahwa nilai BCR apartemen 2,18 lebih besar dari 1 ($2,18 > 1$), sedangkan untuk nilai BCR rumah yaitu 2,08 lebih besar dari 1 ($2,08 > 1$). Hal tersebut menjadikan nilai BCR apartemen dan rumah di kawasan *real estate* Jakarta Garden City layak untuk diinvestasikan dari segi pendapatan sewa properti maupun pengeluaran dari masing-masing properti.

3.3. Analisis Sensitivitas Properti

a. Analisis Sensitivitas Investasi Apartemen

Dalam analisis sensitivitas investasi apartemen akan melihat nilai NPV = 0 menggunakan nilai IRR dari apartemen sebelumnya sebagai acuan nilai persentase bunga (i) yaitu sebesar 7,7%. Hasil dari analisis sensitivitas kelayakan investasi apartemen disajikan pada **Tabel 11**.

Tabel 11. Hasil Analisis Sensitivitas Pendapatan Apartemen Bunga (i = 7,7%)

Tahun Ke	Aliran Kas Masuk	Aliran Kas Keluar
	Apartemen (Rp)	Apartemen (Rp)
30	63.264.512	4.158.106

Dapat dilihat pada **Tabel 11**, analisis sensitivitas investasi apartemen apabila menggunakan nilai (i) sebesar 7,7% akan didapatkan nilai PV (*present value*) untuk total aliran kas masuk sebesar Rp2.395.076.141 dan total aliran kas keluar sebesar Rp1.764.892.488. Sehingga didapatkan nilai analisis sensitivitas dari NPV apartemen tersebut sebesar Rp630.183.652 dan dapat dinyatakan bahwa investasi apartemen layak untuk diinvestasikan ($\text{Rp}630.183.652 > 0$).

b. Analisis Sensitivitas Investasi Rumah

Dalam analisis sensitivitas investasi Rumah (*House Landed*) akan melihat nilai NPV = 0 menggunakan nilai IRR (arus pengembalian) sebelumnya sebagai acuan nilai persentase bunga (i) yaitu sebesar 4,8%. Hasil dari analisis sensitivitas kelayakan investasi apartemen disajikan pada **Tabel 12**.

Tabel 12. Hasil Analisis Sensitivitas Pendapatan Apartemen Bunga ($i = 7,7\%$)

Tahun Ke	Aliran Kas Masuk	Aliran Kas Keluar
	Rumah (Rp)	Rumah (Rp)
30	Rp1.828.667.089	Rp1.827.987.084

Dapat dilihat dari **Tabel 12**, analisis sensitivitas investasi rumah (*house landed*) apabila menggunakan nilai (i) sebesar 4,8% akan didapatkan nilai PV (*present value*) untuk total aliran kas masuk sebesar Rp1.828.667.089 dan total aliran kas keluar sebesar Rp1.827.987.084. Setelah didapatkan nilai PV dari masing-masing aliran kas, dihitung nilai analisis sensitivitas dari NPV rumah (*house landed*). Hasil perhitungan nilai analisis sensitivitas dari NPV rumah (*house landed*) tersebut, dapat dinyatakan bahwa investasi apartemen layak untuk diinvestasikan ($Rp680.005 > 0$).

4. Simpulan

Kesimpulan yang diambil dari penelitian mengenai analisa kelayakan investasi Apartemen Cleon park dengan rumah (*house landed*) pada *Cluster* Shinano Jakarta Garden City, didapatkan nilai-nilai aspek dari segi finansial dan sensitivitas sebagai berikut:

1. Penelitian ini membandingkan 2 jenis properti yaitu apartemen dan rumah dengan type yang sama, harga jual/modal awal yang tidak jauh selisihnya, dan luas bangunan yang tidak jauh berbeda. Faktor yang membandingkan nilai investasi properti yaitu, ditentukan berdasarkan dari aliran kas pendapatan, aliran kas pengeluaran, suku bunga bank tertinggi dengan terendah dan kurun waktu atau umur layak guna bangunan dari kedua jenis properti yaitu apartemen dan rumah (*house landed*) di kawasan *real estate* Jakarta Garden City.
2. Dari analisa perhitungan finansial bahwa diperoleh nilai NPV, IRR, dan BCR dari berinvestasi properti selama 30 tahun mengikuti masa layak guna bangunan. Nilai NPV dengan bunga 3,47% (suku bunga inflasi terendah, Q2) pada properti apartemen sebesar Rp2.374.811.235 dan rumah (*house landed*) sebesar Rp353.721.256, sedangkan nilai NPV dengan suku bunga 4,25% (suku bunga tertinggi, Q2) pada properti apartemen sebesar Rp1.875.791.641 dan rumah (*house landed*) sebesar Rp117.951.295. Untuk besar nilai persentase IRR dari properti apartemen 7,7% dan rumah 4,8%. Sedangkan untuk nilai rasio dari BCR apartemen sebesar 2,18 dan rumah 2,08. Dari segi analisis sensitivitasnya, dilakukan metode *trial and error* dengan mengubah nilai bunga (i) menggunakan nilai IRR dari masing-masing properti. Sehingga didapatkan nilai NPV apartemen pada nilai arus balik (i) 7,7% sebesar ($Rp630.183.652 > 0$) dan

NPV rumah pada nilai arus balik (i) 4,8% sebesar ($Rp680.005 > 0$).

Daftar Pustaka

- [1] A. Sitorus, "Potensi Pasar Apartemen di Jakarta Timur Tertinggi," *bisnis.com*, 2018. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20180401/49/778636/potensi-pasar-apartemen-di-jakarta-timur-tertinggi-di-dki> (accessed Apr. 01, 2018).
- [2] KBBI, "KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)," *Digital Ocean*, 2022. <https://kbbi.web.id/properti> (accessed Sep. 09, 2022).
- [3] M. Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH, MH, *Hukum Properti*, vol. 1, no. 69. 2016.
- [4] H. Prasetya, F. S. H, and Sugiyarto, "Analisis Teknis dan Finansial Proyek Pembangunan Apartemen U-Residence 3 Karawaci Tangerang Selatan," *J. Matriks Tek. Sipil*, vol. 5, no. 3, pp. 990–998, 2017.
- [5] B. A. Utami, H. Zain, and O. S. Mawarta, "Pengaruh Harga, Pendapatan dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah di D'Kranji Residence Tahap II Bekasi Barat," *J. Epigram*, vol. 12, no. 2, pp. 91–98, 2015.
- [6] OJK, "Suku Bunga Dasar Kredit," *OJK (Otoritas Jasa Keuangan)*, 2022.
- [7] R. Oktavian, "Analisis Nilai Investasi Proyek Perumahan," *Device*, vol. 10, no. 1, pp. 38–44, 2020, doi: 10.32699/device.v10i1.1486.
- [8] A. Wardhani, "Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Lahan Di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak)," *J. Mhs. Tek. Sipil Univ. Tanjungpura*, vol. Vol 1, No, pp. 1–11, 2015.
- [9] UU-RI, *Undang-Undang Republik Indonesia*. Indonesia, 2011, p. 4.
- [10] Z. Putri, "Study Kelayakan Investasi Apartemen Apartment Investment Surabaya," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2015.
- [11] N. Junia, M. Fauzi, and I. Suprayogi, "Analisa Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Apartemen The Peak Pekanbaru," *J. Online Mhs. Fak. Tek. Univ. Riau*, vol. 2, no. 1, pp. 1–9, 2015.
- [12] R. Gunawan, *Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti*, vol. 15, no. 2. 2021.
- [13] C. Hamidah and U. Farida, "Analisis Prioritas Investasi Keluarga Tenaga Kerja Indonesia (TKI) di Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo," *J. Akunt. Dewantara*, vol. 1, no. 1, pp. 97–105, 2017.
- [14] P. Warsika, "Studi Kelayakan Investasi Bisnis

- Properti (Central Park Cikarang),” *J. Ilm. Tek. Sipil*, vol. 17, no. 1, pp. 36–43, 2013.
- [15] T. S. Ong and C. H. Thum, “Net Present Value and Payback Period for Building Integrated Photovoltaic Projects in Malaysia,” *Int. J. Acad. Res. Bus. Soc. Sci.*, vol. 3, no. 2, pp. 2222–6990, 2013, [Online]. Available: <http://www.hrmars.com/admin/pics/1576.pdf>
- [16] I. Soeharto, *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional)*, Kedua. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999. doi: 10.3938/jkps.60.674.
- [17] A. Prastiwi and C. Utomo, “Analisa Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya,” *J. Tek. Pomits*, vol. 2, no. 2, pp. D191–D196, 2013, [Online]. Available: <http://ejurnal.its.ac.id/index.php/teknik/article/view/3854/1506>
- [18] L. J. Robison, P. J. Barry, and R. J. Myers, “Consistent IRR and NPV rankings,” *Agric. Financ. Rev.*, vol. 75, no. 4, pp. 499–513, 2015, doi: 10.1108/AFR-06-2015-0025.
- [19] G. H. N. N. Rahayu and A. Nurghany, “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Properti Di Kota Depok,” *J. Ind. Serv.*, vol. 4, no. 2, 2019, doi: 10.36055/jiss.v4i2.5151.
- [20] M. Pradana, “Rumus Perhitungan Investasi Properti: Capitalization Rate, Capital Gain, Rule 72,” *investbro.id*, 2021. <https://investbro.id/rumus-perhitungan-investasi-properti/> (accessed Aug. 26, 2022).
- [21] B. Leonard, “Indonesia Property Market Report Q2 2022,” *rumah.com*, 2022. <https://www.rumah.com/panduan-properti/rumah-com-indonesia-property-market-report-q2-2022-powered-by-propertyguru-datasense-65034> (accessed May 19, 2022).
- [22] Chaerunnisa, “Faktor Penting dalam Perawatan Rumah Sehari-hari,” *lifepal*, 2021. <https://lifepal.co.id/media/perawatan-rumah/> (accessed May 03, 2022).
- [23] UU-RI, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,” *Lembaran Negara Republik Indones. Tahun 2021 Nomor 28*, no. 086597, pp. 1–99, 2021.
- [24] SBD, “Suku Bunga Deposito LHB (Laporan Harian Bank Umum),” *Kontan.co.id*, 2022. <https://pusatdata.kontan.co.id/bungadeposito> (accessed Sep. 30, 2022).