Evaluasi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Rumah Tipe 30/60 Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio (BCR) pada Perumahan Kebet Residence Lamongan

Muhammad Agus Zakariyah[1], Hammam Rofiqi Agustapraja[2], Rasio Hepiyanto [3], Dwi Kartikasari [4]
[1,2,3,4] Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil, Universitas Islam Lamongan
Email: [1] zakariyahah@gmail.com, [2] hammamrofiqi@unisla.ac.id,
[3]waringinmegah_rasio@unisla.ac.id, [4] dkartika27@unisla.ac.id

Abstract. *Investment is the postponement of current expenditures to include productive assets over a certain period of time. Investors are a group of people who make investments. Property is something that is owned, that is, something that can be owned or owned. Home is a social status, a place to unwind, a family shelter, and a place to store valuables. to find out how to plan a budget for the cost of a 30/60 type house at Kebet Residence Lamongan and whether this 30/60 type house is worth running after conducting an initial review. In this research, Benefit Cost Ratio, the method used. According to research conducted on the Kebet Residence Lamongan housing complex, in the budget planning process, the Kebet Residence Lamongan housing complex spent IDR 3,192,616,000 to build 30 units of type 30/60 houses. Thus, investing in building a type 30/60 house in the Insani Regency Lamongan housing complex is financially feasible. From the results of the BCR method calculation, the investment is declared worthy of acceptance because the Benefit Cost Ratio (BCR) is 1.27, so from the results of the BCR method calculation the investment is declared worthy of acceptance.*
Keywords: *Benefit cost ratio; Investment; Property*

Abstrak. *Investasi merupakan penundaan pengeluaran saat ini untuk mengalokasikan dana ke dalam aktiva produktif dalam jangka waktu tertentu. Investor sebagai pelaku investasi memerlukan analisis kelayakan sebelum melakukan investasi. Properti seperti rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai aset yang bernilai ekonomis. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial investasi pembangunan rumah tipe 30/60 di Kebet Residence Lamongan dengan menggunakan metode Benefit Cost Ratio (BCR). Selain itu penelitian ini juga mengevaluasi perencanaan anggaran yang dibutuhkan dalam proyek tersebut. Data diperoleh dari pembangunan rumah tipe 30/60 sebanyak 30 unit dengan total biaya sebesar Rp3.192.616.000. Hasil perhitungan BCR menunjukkan nilai sebesar 1,27 yang menunjukkan bahwa investasi ini layak secara finansial karena manfaat yang diperoleh melebihi biaya yang dikeluarkan. Dengan demikian pembangunan rumah tipe 30/60 di Kebet Residence Lamongan dinyatakan layak untuk dilaksanakan.*
Kata Kunci: *Benefit cost ratio; Investment; Property*

1. Pendahuluan

Investasi adalah penggabungan dana dalam jangka waktu yang panjang untuk menghasilkan keuntungan di masa mendatang. Investasi juga dapat didefinisikan sebagai setiap pengeluaran modal atau dana yang ditanamkan ke berbagai aktiva dengan harapan untuk mendapatkan kembali dana tersebut dalam jangka pendek atau jangka panjang (Sururi & Agustapraja, 2020b), Dengan mempertimbangkan definisi di atas, dapat dikatakan bahwa investasi dasar adalah pengeluaran modal yang dilakukan oleh seorang investor untuk mendapatkan keuntungan yang diharapkan di masa yang akan datang atau masa depan.

Properti adalah sesuatu yang dapat dimiliki atau dimiliki oleh seseorang (Sukarjo, 2023). Namun, real properti didefinisikan sebagai keuntungan dari suku bunga dan hak milik yang terkait

dengan kepemilikan rumah, yang berarti kepentingan, keuntungan, dan hak-hak yang terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan serta perbaikan yang akan dilakukan di dalamnya (Utama, 2018).

Perumahan adalah kumpulan rumah, luas atau sempit, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian bagi orang-orang yang tinggal di sana (Aprianto et al., 2024). Rumah-rumah ini memiliki fasilitas fisik dasar seperti air minum, tempat pembuangan sampah, listrik, telepon, dan jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi dengan baik (Astawa Diputra et al., 2023).

Perkembangan bisnis properti di Lamongan menunjukkan potensi yang menjanjikan seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi di wilayah tersebut. Studi kasus Kebet Residence menarik untuk dikaji karena beberapa alasan: (1) sebagai contoh pengembangan perumahan kelas menengah di kawasan penyangga kota yang strategis, berlokasi di Kelurahan Kebet yang berbatasan langsung dengan pusat pemerintahan, bisnis, dan pendidikan Lamongan; (2) menawarkan analisis komprehensif terhadap proyek perumahan dengan investasi yang signifikan (Rp 3,2 miliar untuk 30 unit tipe 30/60) yang menyasar segmen pasar menengah ke bawah; dan (3) memberikan pembelajaran tentang perencanaan anggaran yang tepat untuk proyek skala menengah di daerah yang sedang berkembang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial suatu proyek dengan menggunakan metode Benefit Cost Ratio (BCR) dan menunjukkan efektivitas perencanaan pembangunannya. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembang sebagai dasar pengambilan keputusan investasi, bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan perumahan, dan bagi akademisi serta investor sebagai referensi pengembangan properti di kawasan pinggiran kota.

2. Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode Benefit Cost Ratio (BCR) untuk menganalisis kelayakan investasi properti Kebet Residence . Variabel yang diukur meliputi: (1) manfaat (benefit) berupa proyeksi pendapatan dari penjualan unit properti dan potensi apresiasi nilai properti, serta (2) biaya (cost) yang mencakup biaya konstruksi, pengembangan lahan, administrasi, dan pemasaran. Data dikumpulkan melalui studi dokumen dari PT. Ababil Sriwidjaya Lestari, termasuk laporan keuangan proyek, RAB (Rencana Anggaran Biaya), dan proyeksi penjualan. Analisis dilakukan dengan membandingkan total present value manfaat terhadap total present value biaya, menggunakan tingkat diskonto yang mempertimbangkan risiko investasi dan suku bunga pasar. Parameter kelayakan ditetapkan dengan ketentuan: jika BCR > 1 (investasi layak), BCR = 1 (impas), atau BCR < 1 (tidak layak). Hasil perhitungan BCR 1,27 pada studi ini menunjukkan bahwa manfaat proyek melebihi biayanya, sehingga investasi dinilai layak secara finansial. (Akbar & Irawan, 2023).

2.1 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif (Firmansyah, Dewa, et al., 2021; Firmansyah, Masrun, et al., 2021; Suliyanto, 2017). Penelitian ini fokus pada evaluasi investasi properti pembangunan rumah pada perumahan Kebet Residence Lamongan. Ada beberapa hal yang dapat diuraikan di bagian ini. Ini termasuk menentukan lokasi dan waktu penelitian, teknik pengumpulan data yang digunakan, serta jenis dan sumber data yang digunakan untuk penelitian, langkah-langkah yang diambil untuk melakukan analisis data, dan jadwal penelitian.

2.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini mengkaji proyek pembangunan Perumahan Kebet Residence di Lamongan dengan melakukan observasi langsung di lokasi. Kegiatan penelitian dilaksanakan selama sepuluh hari kerja pada rentang waktu pukul 09.00 hingga 12.00 WIB, dengan fokus pengamatan terhadap seluruh area perumahan yang sedang dikembangkan.

Penelitian ini berfokus pada analisis proyek Perumahan Kebet Residence di Lamongan melalui serangkaian observasi lapangan. Pengumpulan data dilakukan selama dua minggu kerja (Senin-Jumat) pada jam kerja pagi hari, yakni pukul 09.00-12.00 WIB, dengan cakupan pengamatan meliputi seluruh area pembangunan perumahan.

Studi ini dilaksanakan di lingkungan pembangunan Perumahan Kebet Residence Lamongan sebagai objek penelitian. Proses pengamatan dilakukan selama 10 hari kerja pada periode pagi hari (09.00-12.00 WIB), mencakup seluruh aspek fisik pembangunan di dalam kawasan perumahan tersebut.

Penelitian lapangan ini mengambil lokasi di proyek Perumahan Kebet Residence Lamongan sebagai studi kasus. Metode observasi diterapkan selama sepuluh hari kerja dengan jadwal pengamatan setiap pagi (pukul 09.00-12.00 WIB), meliputi seluruh area pembangunan dalam kompleks perumahan.

2.3 Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini mengumpulkan data primer langsung dari PT. Ababil Sriwidjaya Lestari berupa: (1) dokumen Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan 30 unit rumah tipe 30/60 di Kebet Residence , (2) realisasi laporan biaya konstruksi, dan (3) data harga jual per unit berdasarkan kesepakatan dengan pembeli. Data sekunder diperoleh dari: (1) Badan Pusat Statistik Lamongan untuk data pertumbuhan properti wilayah Kecamatan Lamongan periode 2020-2023, (2) Dinas PUPR Kabupaten Lamongan untuk data standar biaya konstruksi per m², serta (3) riset pasar dari tiga proyek perumahan kompetitor di radius 3 km (Permata Regency, Griya Mutiara, dan Taman Berlian Residence) sebagai pembanding harga jual. Seluruh data dianalisis menggunakan teknik analisis aliran kas (cash flow analysis) dengan periode observasi 5 tahun untuk menghitung Benefit Cost Ratio.

2.4 Metode Pengolahan Data

Benefit Cost Ratio (BCR) adalah Ratio yang digunakan untuk mengukur profitabilitas atau keuntungan dari suatu proyek atau investasi. BCR dihitung dengan menghitung rasio antara biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan proyek dan manfaat yang diharapkan dari keputusan investasi atau proyek (Sururi & Agustapraja, 2020b). Rumus BCR secara matematis dapat digambarkan sebagai berikut:

$$BCR = \frac{\text{Total Biaya (PV)}}{\text{Total Manfaat (PV)}}$$ (Sulianti & Tilik, n.d.)

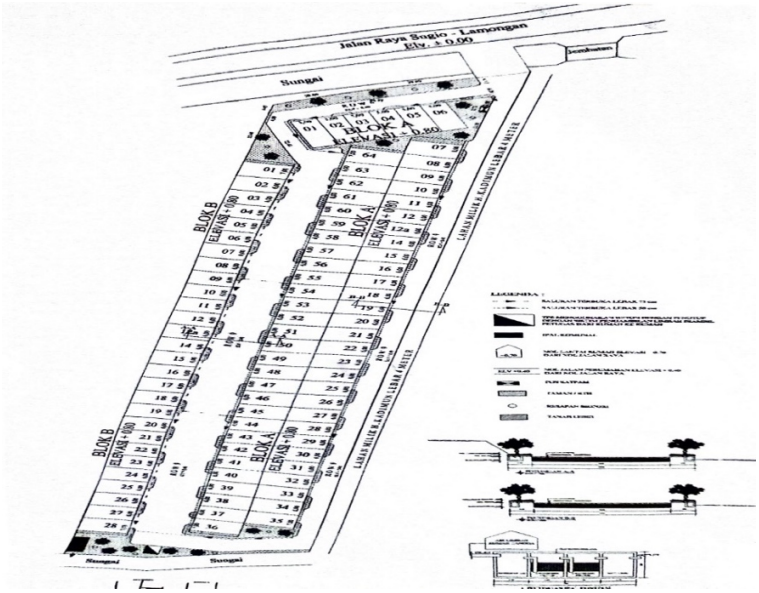
Dimana:

- Jika BCR > 1: Ini menunjukkan bahwa manfaat yang diharapkan dari proyek lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Semakin tinggi BCR, semakin besar pula keuntungan relatif terhadap biaya yang diinvestasikan.
- Jika BCR < 1: Ini menunjukkan bahwa biaya proyek lebih besar daripada manfaat yang dihasilkan. Dalam kasus ini, proyek mungkin dianggap kurang menguntungkan secara ekonomi.(Mishan & Quah, 2020)

3. Hasil dan pembahasan

3.1 Data Lapangan

Proyek perumahan Kebet *Residence* mencakup pembangunan 30 unit rumah tipe 30/60 dengan spesifikasi bangunan standar kelas menengah. Berdasarkan data lapangan, proyek ini menempati lahan seluas 48.000 m² di Desa Kebet, Kecamatan Lamongan, Jawa Timur, dengan rincian penggunaan lahan sebagai berikut: 12.569 m² dialokasikan untuk jaringan jalan (termasuk jalan utama dan jalan lingkungan), sedangkan sisanya untuk unit perumahan dan fasilitas pendukung. Rencana pembangunan terbagi dalam dua fase utama: tahap konstruksi dimulai pada tahun 2023 dan ditargetkan selesai seluruhnya pada tahun 2024. Data teknis menunjukkan setiap unit rumah tipe 30/60 memiliki luas bangunan 60 m² dengan konstruksi dinding bata berplester, atap genteng, dan lantai keramik. Denah perumahan dirancang dengan pola grid untuk optimalisasi sirkulasi dan utilitas.

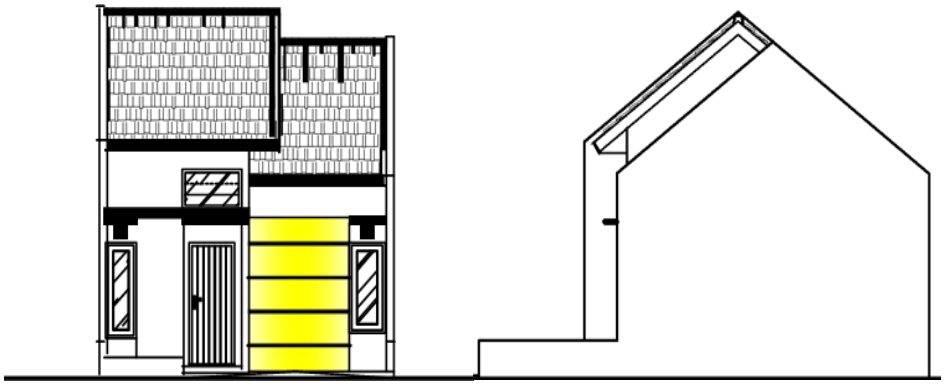


Gambar 1. Block plan perumahan

3.2 Gambaran Umum Proyek

Kantor PT Ababil Sriwidjaya Lestari terletak di Jl. Raya Sugio Lamongan. Dengan kata lain, lokasinya berada di Ruko ATC No.02, Sugio, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur. Untuk memberi pemahaman yang lebih baik tentang bentuk perumahan yang akan dibangun di perumahan Kebet *Residence* Lamongan, menggunakan gambar 3D untuk menghasilkan gambar tampak depan. Perumahan ini akan menggunakan model minimalis dan moderen, dengan harga pembelian yang masuk akal dan tidak terlalu mahal, dan lokasinya dekat dengan kota Lamongan.

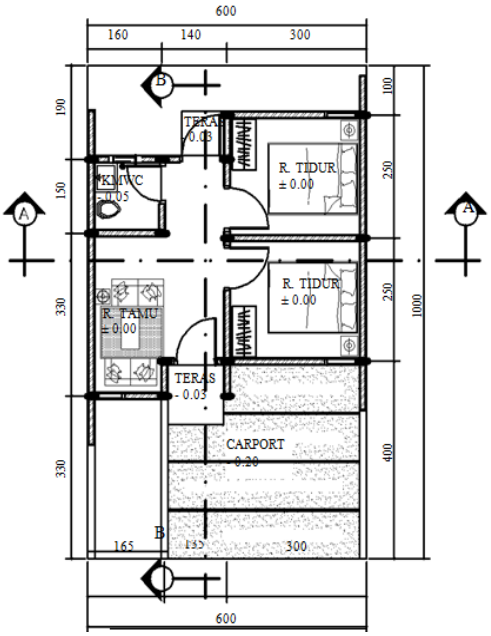
Dibawah ini adalah beberapa gambar atau tampak bangunan yang ada diperumahan Kebet *Residence* Lamongan :



Gambar 2. Tampak depan dan tampak samping perumahan

Gambar diatas adalah tampak depan dan tampak samping perumahan, yang akan di bangun oleh PT Ababil Sriwidjaya Lestari yang menghabiskan dan sebesar Rp 160.000.000,00. Dengan lebar 6 meter dan panjang 5 meter serta tinggi bangunan mencapai 3 meter belum termasuk rangkah atap rumah, rangkah atap perumahan tingginya adalah 1,5 meter. Dan rumah ini memiliki 2 daun pintu yaitu depan dan belakang dan 2 buah jendela serta memiliki 1 buah ventilasi udara yang terletak diatas pintu depan rumah. Rumah tipe 30/60 ini sudah di lengkapi dengan plafon, dan juga lantai sudah terpasang keramik,

jadi dengan harga segitu rumah pada perumahan ini dinilai tidak terlalu mahal dalam urusan harga jualnya, karena lokasinya yang terletak tidak jauh dari pusat keramaian kota Lamongan.



Gambar 3. Denah perumahan

Gambar di atas menunjukkan denah perumahan Kebet *Residence* Lamongan, yang memiliki luas tanah 6 m x 10 m dan bangunan 6 m x 5 m, yang memiliki luas total 60 m2. Rumah ini memiliki ruang tamu, dua kamar tidur, toilet, carport, teras, dan teras belakang yang dapat digunakan untuk menjemur pakaian.

3.3 Target Market

PT. Ababil Sriwidjaya Lestari membangun perumahan Kebet *Residence* Lamongan, yang memiliki tipe 30/60 m2 dan harga jual Rp 160.000.000,00. Dengan asumsi bahwa seorang pembeli atau konsumen menggunakan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sebesar 70% dari harga jual, maka kredit KPR adalah sebesar Rp 105.000.000,00 dengan jangka waktu 10 tahun.

3.4 Perhitungan Biaya

Perhitungan biaya dibedakan menjadi 3 yaitu biaya tetap, biaya variabel dan biaya semi variabel.

1. Biaya tetap

Rekapitulasi biaya tetap adalah jenis biaya dalam bisnis atau proyek yang tidak berubah tergantung pada tingkat aktivitas atau volume produksi perusahaan.

Tabel 1. Rekapitulasi Biaya Tetap

No	Jenis pekerjaan	Sat	unit	Volume	HargaSat (Rp)	Jumlah (Rp)
A.	Pembebasan Lahan					
1.	Pembelian Tanah	m2	1	1,188,00	500.000	594.000.000
					Jumlah	**594,000.000**
B.	Biaya Fisik					
1.	U. Tanah dan pemadatan	unit	1	1,00	38.000.000	38.000.000
2.	Pembangunan rumah T.30	m2	30	30,00	1.800.000	1.620.000.000
3.	Pembangunan infrastruktur					
	a. Pembuatan jalan	m2	1	288,00	60.300	17.366.400

	b.	Pembuatan Taman	unit	1	1,00	15.400.000	15.400.000
	c.	Pembuatan Pagar Dpn	m2	1	20,00	400.000	8.000.000
	d.	Pondasi	m3	1	30,00	415.000	12.450.000
	e.	Saluran Drainase	m1	1	180,00	300.000	54.000.000
	f.	Pemasangan Listrik	unit	30	1,00	2.700.000	81.000.000
	g.	Lampu Penerangan Jalan	Bh	5	1,00	1.000.000	5.000.000
						Jumlah	**2.445.216.000**
C.	Biaya Administrasi						
1.	Biaya Pengeringan		m2	1	1.188	10.000	11.400.000
2.	Biaya Notaris dan Adm						
	Biaya sertifikat per.kapling		unit	1	30	2.400.000	72.000.000
	Biaya balik nama		unit	1	30	1.700.000	51.000.000
	Biaya pajak jual		unit	1	30	9.000.000	270.000.000
	Biaya pajak beli		unit	1	1	18.000.000	18.000.000
3.	Biaya Markeeting		unit	1	20	1.400.000	28.000.000
4.	Biaya operasional		unit	1	30	8.500.000	255.000.000
5.	Biaya IMB		unit	1	30	1.400.000	42.000.000
						Jumlah	**747.400.000**
						Biaya total	**3.786.616.000**

Proyek pembangunan perumahan Kebet Residence dengan 30 unit rumah tipe 30/60 memerlukan berbagai komponen biaya yang dapat dijelaskan sebagai berikut. Biaya pembelian tanah mencapai Rp594.000.000,00 dengan luas total 1.188 m² dan harga Rp500.000,00 per m². Proses pengurukan dan pemadatan tanah menghabiskan dana Rp38.000.000,00. Pembangunan rumah itu sendiri memakan biaya terbesar sebesar Rp3.240.000.000,00 dengan perhitungan 30 unit x 60 m² x Rp1.800.000,00 per m².

Untuk infrastruktur pendukung, pembangunan jalan seluas 288 m² membutuhkan biaya Rp17.366.400,00, sementara pondasi pagar depan sepanjang 30 m³ menghabiskan biaya Rp12.450.000,00. Saluran drainase sepanjang 180 meter memerlukan anggaran Rp54.000.000,00. Instalasi listrik dan penerangan jalan menambah biaya sebesar Rp86.000.000,00 yang terdiri dari Rp81.000.000,00 untuk instalasi listrik per unit rumah dan Rp5.000.000,00 untuk lampu jalan.

Biaya administrasi dan hukum mencakup berbagai komponen penting. Pengeringan tanah menghabiskan Rp11.880.000,00, sertifikasi perkapling Rp72.000.000,00, biaya balik nama Rp51.000.000,00, serta berbagai pajak termasuk pajak penjualan Rp270.000.000,00 dan pajak pembelian Rp18.000.000,00. Biaya IMB mencapai Rp42.000.000,00 untuk seluruh unit. Selain itu, diperlukan anggaran pemasaran sebesar Rp28.000.000,00 dan biaya operasional selama 30 bulan sebesar Rp255.000.000,00. Dengan menjumlahkan seluruh biaya komponen tersebut, total anggaran yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek ini mencapai Rp3.786.616.000,00.

Menurut Sururi & Agustapraja, (2020a), penetapan harga jual perumahan ditentukan berdasarkan biaya modal konstruksi dan margin keuntungan yang ditargetkan perusahaan. Harga pokok penjualan properti mencerminkan seluruh biaya produksi yang harus tertutup dari hasil penjualan. Dalam kalkulasi ini, seluruh komponen biaya harus diperhitungkan secara menyeluruh, termasuk penerapan suku bunga bank sebesar 5% per tahun sebagai dasar perhitungan. Rincian komponen biaya konstruksi perumahan secara lengkap dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Biaya Total Pembangunan Perumahan Insani Regency Lamongan

No.	Uraian		Jumlah
1.	Biaya Pembangunan Perumahan		3.192.616.000
2.	Biaya Pembelian Tanah		594.000.000
		Biaya Total	3.786.616.000

Sebelum menetapkan harga jual rumah, terdapat beberapa faktor penting yang perlu dipertimbangkan. Total biaya yang harus ditutupi oleh harga jual mencakup biaya pembangunan sebesar Rp 3.192.616.000,00 dan biaya pembelian tanah sebesar Rp 594.000.000,00, sehingga keseluruhan biaya mencapai Rp 3.786.616.000,00. Informasi mengenai luas tanah dan bangunan untuk rumah tipe 30/60 di Perumahan Kebet *Residence* Lamongan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3 Luas Tanah dan Bangunan Rumah

No.	Uraian	Luas (m2)	Jumlah	Ukuran
1.	Luas tanah Rumah T 30/60	1.800	30	60
2.	Luas bangunan Rumah T30/60	900	30	30

Luas bangunan rumah dan tanah: Rumah tipe 30/60 memiliki 30 unit dengan ukuran 30/m2, dengan luas total 900m2, dan rumah tipe 60/60 memiliki 30 unit dengan ukuran 60/m2, dengan luas total tanah 1.800m2. Tabel menunjukkan uraian HPP.

Tabel 4 Harga Pokok Penjualan Unit Rumah

No.	Uraian	Biaya Total
1.	Pembangunan Rumah Tipe 30/60	3.192.616.000
No.	Uraian	Biaya/Unit
1.	Harga Pokok Penjualan Unit Rumah	106.886.293

Harga penjualan unit rumah adalah Rp 106.587.200,00, yang diperoleh dari biaya pembangunan rumah tipe 30/60 sebesar Rp 3.192.616.000,00, yang dibagi menjadi 30 unit rumah. Asumsi dasar untuk menghitung harga jual perumahan Kebet Residence Lamongan disajikan dalam Tabel 5.

Tabel 5 Asumsi dasar perhitungan harga jual perumahan

No	Harga penjualan unit rumah	Jumlah (U)	Harga pokok
1	Rumah T. 30/60	30	106.587.200
	Harga/unit	U.muka (%)	Uang muka
	150.000.000	30%	48.000.000
	Jumlah Kredit	Angsuran	Perbulan
	105.000.000	1.600.000	24.000.000

Dengan asumsi uang muka sebesar 30% atau setara dengan Rp 48.000.000, harga jual rumah tipe 30/60 ditetapkan sebesar Rp 160.000.000. Sisa pembayaran yang dibiayai melalui kredit adalah Rp 105.000.000, dengan cicilan bulanan sebesar Rp 1.600.000. Total pendapatan yang diperoleh perusahaan berasal dari jumlah cicilan bulanan tersebut dikalikan dengan jumlah unit rumah yang berhasil terjual. Rincian perhitungan pendapatan dari penjualan rumah di Perumahan Kebet *Residence* Lamongan disajikan dalam Tabel 6.

Tabel 6 Perhitungan Pendapatan Penjualan Perumahan

No	Pendapatan Penjualan	Jumlah	Harga/unit	Total
1.	Rumah T. 30/60	30	160.000.000	4.800.000.000

Perumahan Kebet Residence telah menyelesaikan pembangunan sebanyak 30 unit rumah, masing-masing dijual dengan harga Rp 160.000.000. Dengan mengalikan jumlah unit dengan harga

per unit, total pendapatan dari penjualan rumah yang diperoleh mencapai Rp 4.800.000.000,00. Tabel 7 menunjukkan penerimaan uang kas dari keuntungan penjualan properti.

Tabel 7 Penerimaan Uang Kas

No	Penerimaan Uang muka pembelian	30%	2023	2024	2025
1.	Rumah T. 30	Unit	20	10	0
	Pendapatan		960.000.000	480.000.000	0
No	Pend. Dari bank	70%	2023	2024	2025
1.	Rumah T. 30	Unit	14	16	0
	Pendapatan		1.470.000.000	1.680.000.000	0
2.	Penerimaan kas total		2.430.000.000	2.160.000.000	0

Perusahaan juga mendapatkan uang muka sebesar Rp. 480.000.000,00 dari hasil penjualan 10 unit rumah dikalikan Rp. 48.000.000,00. Namun, pada tahun 2025, perusahaan tidak mendapatkan apa-apa karena perumahan telah terjual sepenuhnya (Syafitri & Batubara, 2023). Bank menjanjikan untuk memberikan uang kepada perusahaan sebanyak 14 unit dikalikan Rp. 105.000.000,00, sehingga perusahaan mendapatkan uang sebesar Rp. 1.470.000.000,00. Pada tahun 2024, perusahaan mendapatkan dana sebesar Rp. 1.680.000.000,00 dari bank, yang diperoleh dari pencairan dana kredit 16 unit dikalikan Rp. 105.000.000,00. Namun, pada tahun 2025, perusahaan tidak mendapatkan apa-apa karena dana yang cair dari bank telah selesai pada saat itu.

Pembangunan perumahan Kebet Residence menerima total uang kas sebesar Rp 4.800.000.000,00 dari pembelian perumahan dan uang dari bank selama dua tahun. Tabel 8 menunjukkan perhitungan pendapatan dan pengeluaran tunai perumahan Kebet Residence Lamongan.

Tabel 8 Pendapatan tunai

No	Uraian	2023	2024	2025
A.	Pendapatan Tunai			
1.	U. Muka Pembelian Rumah T.30	960.000.000	480.000.000	0
2.	Pembayaran Dari Bank Rmh T.30	1.470.000.000	1.680.000.000	0
	Total Pendapatan Tunai	2.430.000.000	2.160.000.000	0

Pada tahun 2023, perusahaan menerima uang muka pembelian rumah tipe 30/60 sebesar Rp960.000.000,00, yang terdiri dari 20 unit rumah dengan uang muka Rp48.000.000,00 per unit. Selain itu, pada tahun 2023 dan 2024, perusahaan memperoleh tambahan uang muka sebesar Rp480.000.000,00 dari penjualan 10 unit rumah dengan nilai yang sama per unit. Karena seluruh pembayaran telah lunas pada tahun 2024, tidak ada penerimaan dana pada tahun 2025 (Efriyenty et al., 2023).

Sementara itu, bank melakukan pembayaran kepada perusahaan untuk rumah tipe 30/60 sebesar Rp1.470.000.000,00 pada tahun 2023, berasal dari kredit 14 unit rumah seharga Rp105.000.000,00 per unit. Di tahun 2024, perusahaan kembali menerima pembayaran bank sebesar Rp1.680.000.000,00 dari pencairan kredit sejumlah unit rumah dengan harga yang sama. Tidak ada penerimaan dana pada tahun 2025 karena seluruh transaksi telah diselesaikan pada tahun 2024. Secara total, pendapatan tunai perusahaan pada tahun 2023 mencapai Rp2.430.000.000,00, sedangkan pada tahun 2024 sebesar Rp2.160.000.000,00.

Tabel 9 Pengeluaran Tunai

No.	Pengeluaran Tunai	2023	2024	2025
1.	Biaya Pembangunan	1.705.395.200	1.492.220.800	0
	Total pengeluaran Tunai	1.705.395.200	1.492.220.800	0
	Net Cash Inflow	724.604.800	667.779.200	0

Berdasarkan Tabel 9, biaya pembangunan per unit rumah pada tahun 2019 adalah Rp106.886.293,00. Dengan mengalikan biaya ini terhadap 16 unit, total pengeluaran untuk pembangunan rumah pada tahun 2023 mencapai Rp1.705.395.200,00. Sementara itu, pada tahun 2024, perusahaan mengeluarkan dana sebesar Rp1.492.220.800,00, yang dihitung dari biaya per unit yang sama dikalikan 14 unit rumah.

Dari segi arus kas bersih (Net Cash Inflow), tahun 2023 mencatat nilai sebesar Rp724.604.800,00, diperoleh dari selisih antara penerimaan uang muka pembelian rumah tipe 30/60 dan pengeluaran pembangunan tahun tersebut. Pada tahun 2024, arus kas bersihnya adalah Rp667.779.200,00, berasal dari penerimaan uang muka dikurangi biaya pembangunan tahun 2024.

3.5. Menghitung Total Biaya Investasi (Cost)

1. Biaya Pembelian Tahan

Biaya Pembelian Tanah = Rp500.000 x 1.188 = Rp594.000.000

2. Biaya Pengurukan dan Pemadatan:

Biaya Pengurukan dan Pemadatan = Rp38.000.000

3. Biaya Pembangunan Rumah:

Biaya Pembangunan Rumah = Rp1.800.000 x 30m2 x 30unit = Rp1.620.000.000

4. Biaya Pembanguana Jalan, Taman, dan Pagar Depan:

Biaya Pembanguana Jalan, Taman. Dan Pagar Depan = 60.300 x 288m2 = Rp17.366.400

5. Biaya Pembangunan Drainase:

Biaya Pembangunan Drainase = Rp300.000 x 180m2 = Rp54.000.000

6. Biaya Pemasangan Listrik:

Biaya Pemasangan Listrik = Rp2.700.000 x 30unit = Rp81.000.000

7. Biaya Pembangunan Pondasi Pagar Depan:

Biaya Pembangunan Pondasi Pagar Depan = Rp415.000 x 30m2 = Rp12.450.000

8. Biaya Pemasangan Lampu Penerangan Jalan:

Biaya Pemasangan Lampu Penerangan Jalan = Rp1.000.000 x 5unit = Rp5.000

9. Biaya Pengeringan Tanah:

Biaya Pengeringan Tanah = Rp10.000 x 1.188m2 = Rp11.880.000

10. Biaya Sertifikat Per Kapling:

Biaya Sertifikat Per Kapling = Rp2.400.000 x 30unit = Rp72.000.000

11. Biaya Balik Nama:

Biaya Balik Nama = Rp1.700.000 x 30unit = Rp51.000.000

12. Biaya Pajak Jual:

Biaya Pajak Jual = Rp9.000.000 x 30unit = Rp270.000.000

13. Biaya Pajak Beli Rumah:

Biaya Pajak Beli Rumah = Rp18.000.000

14. Biaya Marketing:

Biaya Marketing = Rp1.400.000 x 20 = Rp28.000.000

15. Biaya Oprasional:

Biaya Orpasional = Rp8.500.000 x 30 = Rp255.000.000

16. Biaya IMB:

Biaya IMB = Rp1.400.000 x30 = Rp42.000.000

17. Total Biaya Investasi (Cost):

Total Biaya Investasi (Cost) = Rp594.000.000 + Rp38.000.000 + Rp1.620.000.000 + Rp1.534.694.400

Total Biaya Investasi = Rp3.786.696.400

3.6. Menghitung Total Mnfaat Investasi (Cost)

Pendapatan Penjualan Rumah = Rp160.000.000 x 30unit = Rp4.800.000.000

$$BCR = \frac{\text{Total Manfaat}}{\text{Total Biaya}}$$

$$BCR = \frac{Rp4.800.000.000}{Rp3.786.696.400} = 1.27$$

BCR yang lebih besar dari 1 menunjukan bahwa investasi ini layak dan menguntungkan. BCR sebesar 1.27 menunjukkan bahwa setiap Rp1 yang diinvestasikan akan menghasilkan manfaat sebesar Rp1.27. Oleh karena itu berdasarkan dari analisa mengunakan metode BCR investasi pembangunan rumah tipe 30/60 di Perumahan Kebet Residence Lamongan dianggap layak dan menguntungkan.

4. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : 1) Perencanaan Anggaran Biaya: Pembangunan perumahan Kebet Residence Lamongan untuk 30 unit rumah tipe 30/60 memerlukan total anggaran sebesar Rp3.192.616.000,00. 2) Analisis Kelayakan Investasi (BCR): Nilai Benefit-Cost Ratio (BCR) sebesar 1,27 mengindikasikan bahwa setiap Rp1 yang diinvestasikan dalam proyek ini akan menghasilkan manfaat senilai Rp1,27. Karena nilai BCR lebih besar dari 1, proyek ini dinyatakan layak secara finansial dan memberikan keuntungan. Dengan demikian, pembangunan rumah tipe 30/60 di Perumahan Kebet Residence Lamongan merupakan investasi yang menguntungkan dan layak berdasarkan analisis BCR.

Referensi

Akbar, F. F., & Irawan, A. (2023). EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN (STUDI KASUS : PEMBANGUNAN PERUMAHAN KAHISA RESIDENCE KEC. CIBITUNG). *JURNAL KAJIAN TEKNIK SIPIL*, *8*(2), 63–75. https://doi.org/10.52447/jkts.v8i2.7326

Aprianto, F. I., Laksmiyanti, D. P. E., Poedjioetami, E., & Laksono, S. H. (2024). Tatanan Lahan Rumah Susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Pendekatan Sustainable Architecture. *Tekstur (Jurnal Arsitektur)*, *5*(1), 11–24. https://doi.org/10.31284/j.tekstur.2024.v5i1.5035

Astawa Diputra, G., Martha Jaya, N., & Agung Diah Parami Dewi, A. (2023). ANALISA INVESTASI PERUMAHAN GRAND SRIKANDI MANSION KAPAL, BADUNG-BALI INVESTMENT ANALYSIS OF GRAND SRIKANDI MANSION KAPAL HOUSING, BADUNG-BALI. *Jurnal Spektran*, *11*(2). https://doi.org/10.24843/SPEKTRAN.2023.v11.i02.p07

Firmansyah, M., Dewa, I., & Yudha, K. (2021). *Esensi Perbedaan Metode Kualitatif Dan Kuantitatif* (Vol. 3, Issue 2).

Firmansyah, M., Masrun, M., & Yudha S, I. D. K. (2021). ESENSI PERBEDAAN METODE KUALITATIF DAN KUANTITATIF. *Elastisitas - Jurnal Ekonomi Pembangunan*, *3*(2), 156–159. https://doi.org/10.29303/e-jep.v3i2.46

Mishan, E. J., & Quah, E. (2020). *Cost-Benefit Analysis*. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781351029780

Sukarjo, D. H. (2023). ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PERUMAHAN MAHARDIKA RESIDENCE. *JURNAL KAJIAN TEKNIK SIPIL*, *8*(2), 76–92. https://doi.org/10.52447/jkts.v8i2.7248

Sulianti, I., & Tilik, L. F. (n.d.). *Analisis Kelayakan Finansial Internal Rate of Return (IRR) dan Benefit Cost Ratio (BCR) pada Alternatif Besaran Teknis Bangunan Pasar Cinde Palembang*.

Suliyanto. (2017). Pelatihan Metode Pelatihan Kuantitatif. *Journal of Chemical Information and Modeling*, *5*(2), 223–232.

Sururi, I., & Agustapraja, H. R. (2020a). *Evaluasi Investasi Properti Rumah Tipe 30 / 60 Pada Perumahan Insani Regency Lamongan*. *6*(2), 70–78.

Sururi, I., & Agustapraja, H. R. (2020b). Evaluasi Investasi Properti Rumah Tipe 30/60 Pada Perumahan Insani Regency Lamongan. *Jurnal Teknik Sipil Dan Teknologi Konstruksi*, *6*(2), 71–78.

Utama, I. W. K. J. (2018). HAK KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERDIRI DIATAS TANAH HAK MILIK BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA. *KERTHA WICAKSANA*, *12*(2), 112–123. https://doi.org/10.22225/kw.12.2.720.112-123

Halaman ini sengaja dikosongkan