

**STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN DAN INVESTASI
PERUMAHAN ALFARISI GRAND RESIDENCE
TAMBUN SELATAN, KABUPATEN BEKASI**Ajeng Dwifebrianti Kusumastuti¹⁾, Priyendiswara Agustina Bella²⁾¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, ajeng6200@yahoo.com²⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hedy.agustina@gmail.com

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

Abstrak

Rumah menjadi salah satu kebutuhan utama manusia sebagai tempat tinggal, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dari waktu ke waktu khususnya pada kawasan yang sedang berkembang. Kabupaten Bekasi merupakan salah satu kota penyangga yang turut mengalami perkembangan kawasan terutama pada sektor infrastruktur jalan, salah satunya pembangunan jalan tol baru yaitu Jalan Tol Cibitung-Cililitan. Pembangunan infrastruktur jalan tol mempermudah mobilitas masyarakat khususnya pada kawasan Kabupaten Bekasi. Melihat potensi tersebut maka direncanakan pengembangan perumahan pada lahan yang berlokasi di Jalan Raya Jejalen-Jabir, Desa Sumberjaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Lahan tersebut berada dekat dengan pembangunan jalan tol baru dengan akses pintu tol terdekat Pintu Tol Gabus berjarak kurang lebih 3,5 kilometer dari lahan. Tren pengembangan pasar properti perumahan di sekitar lahan juga memberikan peluang dengan adanya permintaan pasar terhadap properti rumah kelas menengah-bawah di kawasan lokasi lahan. Tujuan utama studi kelayakan ini adalah untuk mengetahui potensi dan kendala yang ada baik secara fisik, legalitas, peluang pasar, dan finansial pengembangan. Analisa kelayakan dilakukan berdasarkan analisis pada aspek fisik, legalitas, pasar, dan finansial investasi dengan metode kualitatif dan metode *discounted cash flow* untuk analisis kelayakan investasi. Hasil studi ini berupa status kelayakan dan beberapa rekomendasi terhadap perkembangan lahan yang akan dikembangkan menjadi lahan perumahan.

Kata kunci: Investasi; Pengembangan; Rumah; Studi Kelayakan**Abstract**

Housing is one of the main human needs as a place to live, so the need for housing is increasing from time to time, especially in developing areas. Bekasi Regency is one of the buffer cities that has also experienced regional development, especially in the road infrastructure sector, one of which is the construction of a new toll road, namely the Cibitung-Cililitan Toll Road. The development of toll road infrastructure facilitates community mobility, especially in the Bekasi Regency area. Seeing this potential, a housing development is planned on land located on Jalan Raya Jejalen-Jabir, Sumberjaya Village, South Tambun District, Bekasi Regency. The land is close to the construction of a new toll road with the closest toll gate access to the Gabus Toll Gate approximately 3.5 kilometers from the land. The development trend of the residential property market around the land also provides opportunities with market demand for lower-middle class housing properties in the land location area. The main objective of this feasibility study is to determine the potential and constraints that exist both physically, legally, market opportunities, and financial development. The feasibility analysis is carried out based on the analysis of the physical, legal, market, and financial aspects of the investment using qualitative methods and the discounted cash flow method for investment feasibility analysis. The results of this study are in the form of feasibility status and several recommendations for the development of land to be developed into residential land.

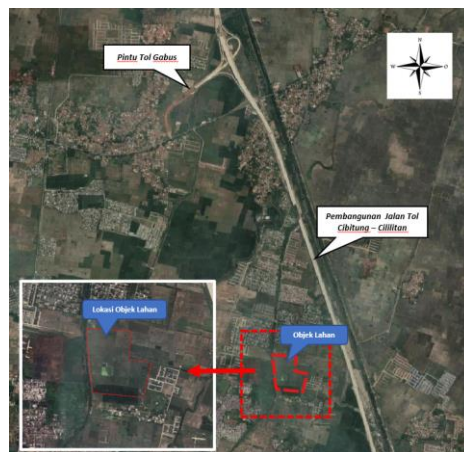
Keywords: Development; Feasibility Study; Investment; Residential

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal pada kawasan perkotaan terus mengalami peningkatan, mengingat fungsi utama dari sebuah kota adalah sebagai tempat untuk tinggal bagi warganya. Keterbatasan lahan pada kawasan pusat kota menyebabkan harga lahan terus meningkat sehingga masyarakat beralih ke kawasan kota penyangga untuk mendapatkan lahan hunian dengan harga yang lebih terjangkau, salah satunya pada kawasan kota penyangga Kabupaten Bekasi. Kabupaten Bekasi menjadi salah satu kota penyangga yang sedang mengalami perkembangan kawasan yang cukup pesat, terutama pada sektor infrastruktur jalan. Saat ini sedang dilakukan pembangunan jalan tol baru, yakni Jalan Tol Cibitung – Cilincing yang dapat mempermudah mobilitas dan aksesibilitas masyarakat. Salah satu rencana pintu tol yang akan dibangun adalah Pintu Tol Gabus yang berlokasi di Desa Srijaya, Kecamatan Tambun Utara. Rencana pembangunan pintu tol tersebut tentu berdampak kepada pertumbuhan properti di sekitarnya dengan aksesibilitas yang semakin baik.

Berdasarkan kondisi dan potensi, direncanakan pengembangan perumahan pada lahan dengan luas 8,5 hektar yang berlokasi di Jalan Raya Jejalen-Jabir, Desa Sumberjaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Lokasi lahan berjarak 3,5 kilometer dari rencana pembangunan Pintu Tol Gabus. Pertumbuhan properti perumahan di sekitar lahan dalam 5 tahun terakhir cukup tinggi dengan adanya 3 pengembangan perumahan dengan penjualan telah lebih dari 90%. Berdasarkan kondisi pasar tersebut terlihat adanya permintaan cukup tinggi pada properti rumah yang dapat memberikan peluang pasar bagi lahan. Lokasi lahan juga berada pada lingkungan perumahan yang telah dilengkapi berbagai fasilitas diantaranya fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan pemerintahan. Untuk itu, diperlukan adanya studi kelayakan bagi lahan untuk mengetahui kelayakan lahan baik secara teknis, legalitas, pasar, dan finansial untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan.



Gambar 1. Peta Lokasi Lahan
Sumber : Googlemaps, 2022

Rumusan Permasalahan

Tingginya pertumbuhan properti rumah di kawasan sekitar lahan mempengaruhi tingkat persaingan properti rumah di kawasan tersebut sehingga diperlukan studi untuk melihat bagaimana status kelayakan dan potensi yang dimiliki lahan baik secara lokasi, fisik, legalitas, dan peluang pasar yang akan dikembangkan menjadi kawasan perumahan. Selain itu bagaimana penentuan harga jual, rencana pengembangan, serta nilai investasi juga akan menjadi permasalahan yang akan dijawab dalam studi ini.

Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan hasil kelayakan lahan baik secara teknis, legalitas, peluang pasar, hingga finansial pengembangan berupa nilai investasi yang akan didapatkan dari pengembangan yang akan dilakukan serta memberikan rekomendasi kelayakan pengembangan berupa rencana pengembangan dan komposisi produk yang dapat memberikan nilai investasi terbaik bagi pemilik ataupun pengembang lahan dikemudian hari.

2. KAJIAN LITERATUR

Menurut Robert & Floyd (2004), properti merupakan suatu hak atas bidang tanah beserta seluruh bangunan ataupun benda yang telah melekat secara permanen baik secara alami maupun dengan adanya campur tangan manusia (Jeremia Josiah, 2020). Perumahan diartikan sebagai kawasan yang terdiri atas kumpulan rumah sebagai bagian dari lingkungan permukiman dengan dilengkapi berbagai prasarana, sarana, dan utilitas guna menciptakan lingkungan rumah layak huni. Rumah merupakan suatu bangunan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang layak, tempat sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat bagi pemilik yang menghuni rumah tersebut (PERMEN RI No.14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Menurut Suad Husnan (2000), studi kelayakan merupakan suatu kegiatan penelitian pada suatu proyek yang memiliki nilai investasi untuk menentukan status kelayakan proyek tersebut untuk dilaksanakan berdasarkan aspek-aspek yang dapat mempengaruhi pelaksanaan proyek tersebut, berupa aspek lokasi, fisik, legalitas, pasar, dan finansial (Widiastuti, 2017). Studi kelayakan yang dilakukan pada suatu produk properti, dilakukan berdasarkan penilaian realistis terhadap pembiayaan dan manfaat yang ditimbulkan. Hasil utama dari studi kelayakan pada produk properti berdasarkan penilaian pada aspek-aspek tertentu berupa status kelayakan pengembangan tersebut apakah layak dilaksanakan atau tidak, serta proses dan waktu pengembangan yang akan dilakukan (Huxham, 2010).

Menurut Halim (2003), investasi merupakan suatu tindakan penyisihan harta yang bertujuan untuk mendapatkan nilai keuntungan lebih dimasa mendatang dengan tingkat resiko tertentu. Menurut Hamidah (2016), Investasi yang dilakukan pada produk properti baik bangunan ataupun bidang tanah dapat memberikan nilai keuntungan berupa kenaikan harga yang didapat baik secara langsung dalam bentuk jual-beli ataupun secara berkala dalam bentuk sewa (Jeremia Josiah, 2020).

Menurut Kasmir dan Jafar (2007), Analisa kelayakan investasi dilakukan dengan tujuan melihat besarnya nilai keuntungan yang akan didapat dalam bentuk investasi melalui proses penilaian dan evaluasi yang dilakukan terhadap aspek-aspek tertentu yang mempengaruhi kondisi pada masa mendatang dengan waktu periode tertentu (Martono, 2013). Menurut Wira (2014), salah satu metode dalam penentuan kelayakan investasi adalah metode *Discounted Cash Flow*, metode ini dilakukan berdasarkan arus kas investasi di masa depan yang didiskontokan menjadi nilai sesungguhnya saat ini. Menurut Filbert dan Prasetya (2017), metode ini juga dilakukan berdasarkan nilai waktu terhadap mata uang yang akan mempengaruhi nilai investasi yang akan dihasilkan dengan 4 indikator utama kelayakan yaitu *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, *Payback Period*, dan *Probability Index* (Nurul Hidayati, 2017).

3. METODE

Secara umum metode yang digunakan dalam melakukan studi kelayakan ini berupa metode pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Metode pendekatan kualitatif digunakan sebagai alat analisis dalam melakukan analisis terhadap aspek teknis (lokasi dan kondisi fisik), legalitas, dan kondisi pasar makro. Sedangkan metode pendekatan kuantitatif digunakan sebagai alat analisis

dalam melakukan analisis aspek pasar mikro, analisis penggunaan lahan pengembangan, dan analisis investasi. Pengumpulan data – data yang digunakan dalam studi ini menggunakan 3 metode berupa survei lokasi lahan secara langsung, melakukan wawancara kepada pihak terkait seperti pemilik lahan dan warga sekitar lokasi, serta melakukan pengumpulan data sekunder melalui dekstop survei (seperti situs resmi pemerintah, jurnal, literatur, dan sebagainya). Data-data sekunder yang digunakan seperti, data demografi penduduk Kabupaten Bekasi dan Kecamatan Tambun Selatan melalui situs resmi Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi (bekasikab.bps.go.id), data rencana kota kawasan Kabupaten Bekasi melalui situs resmi Pemerintah Kabupaten Bekasi (tataruang.atrbpn.go.id) data makro ekonomi melalui situs resmi Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik (bi.go.id dan bps.go.id).

Metode *Discounted Cash Flow* yang digunakan dalam melakukan analisis kelayakan investasi bertujuan untuk melihat kelayakan investasi berdasarkan 4 indikator kelayakan berupa *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, *Payback Period*, dan *Probability Index*. Berikut adalah rumus pendekatan yang digunakan dalam menentukan kelayakan investasi berdasarkan 4 indikator, sebagai berikut :

Net Present Value (NPV)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+i)^t}$$

Keterangan :

A_t = *Cash Flow* tahun ke t

i = Tingkat suku bunga

Indikator kelayakan

NPV > 0, dinyatakan layak

NPV < 0, dinyatakan tidak layak

NPV = 0, perlu dipertimbangkan

t = Tahun

n = periode tahun

Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR = i + \frac{PV(i_2 - i_1)}{PV_{positif} + PV_{negatif}}$$

Keterangan :

i = Tingkat suku bunga

PV = Nilai *present Value*

Payback Period (PP)

$$PP = \frac{\text{Biaya Investasi}}{\text{Aliran Kas Bersih per Tahun}}$$

Probability Index (PI)

$$PI = \frac{NPV}{\text{cash out flow tahun ke 1}}$$

Indikator kelayakan

PI > 1, dinyatakan layak

PI < 1, dinyatakan tidak layak

PI = 1, perlu dipertimbangkan

4. DISKUSI DAN HASIL

Objek lahan pengembangan berlokasi di Jalan Raya Jejalen-Jabir, Desa Sumberjaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Berikut merupakan profil umum lahan pengembangan.

Tabel 1. Profil Lahan Pengembangan

No.	Profil
1. Lokasi	Jalan Raya Jejalen-Jabir, Desa Sumberjaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi
2. Luas Area	85.000 m ²
3. Pemilik Lahan	PT Alfarisi Quadra Sejahtera
4. Status Kepemilikan	Hak Milik
Rencana Pengembangan	Kawasan Perumahan dengan nama Alfarisi Grand residence

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Lahan pengembangan berlokasi di jalan lokal bernama Jalan Raya Jejalen Jabir, Desa Sumberjaya, Kecamatan Tambun Selatan. Secara makro jaringan transportasi umum yang dapat digunakan, yaitu Bus Transjakarta dengan halter terdekat Halte Sumarecon Bekasi dan Kereta KRL tujuan akhir Cikarang dengan stasiun terdekat Stasiun Tambun. Sedangkan secara mikro jaringan transportasi umum disekitar lokasi lahan hanya terdapat Angkutan Kota dengan tujuan terdekat Villa Bekasi Indah yang berjarak 1,6 km dari lokasi lahan. Sehingga dibutuhkan transportasi lainnya seperti kendaraan pribadi atau angkutan umum online untuk mencapai lokasi. Aksesibilitas menuju lokasi lahan cukup mudah dengan melalui Jalan Tol Jakarta – Cikampek dengan akses pintu tol terdekat Pintu Tol Bekasi Timur. Adanya rencana pembangunan jalan tol baru, Jalan Tol Cibitung – Cililitan dengan rencana pintu tol baru yakni Pintu Tol Gabus yang hanya berjarak 3 km dari lokasi lahan dapat mempermudah akses menuju lokasi lahan pengembangan.



Gambar 2. Peta Lokasi Lahan dan Aksesibilitas Menuju Lokasi Lahan Pengembangan

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Titik lokasi lahan pengembangan tidak terhubung langsung dengan akses jalan utama yaitu Jalan Raya Jejalen-Jabir, sehingga untuk menjangkau lahan objek studi harus melalui akses jalan Perumahan Graha Cipta 5 yang berada terletak didepannya. Lahan pengembangan saat ini belum dapat dijangkau sepenuhnya dikarenakan kondisi akses saat ini terputus oleh adanya aliran sungai kecil sehingga membutuhkan akses penghubung berupa jembatan Lingkungan sekitar lahan pengembangan didominasi oleh lahan hunian dan persawahan sehingga tingkat kebisingan di sekitar lahan pengembangan sangat minim dan persebaran fasilitas yang ada di sekitar lokasi lahan cukup lengkap seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan. Saat ini kondisi lahan pengembangan berupa lahan persawahan aktif yang menyebabkan kondisi tanah lahan cukup banyak mengandung air (basah) dengan kondisi permukaan tanah lahan tidak berkontur (rata) dan memiliki ketinggian permukaan tanah 6 – 7 mdpl. Kemiringan permukaan tanah lahan mengarah pada aliran sungai kecil/kali yang ada di sisi Barat lahan pengembangan. Di sekitar lahan pengembangan juga tidak terdapat objek bangunan tinggi yang menghalangi pemandangan sekitar lahan pengembangan.



Gambar 3. Peta Kondisi Lahan dan Lingkungan Sekitar Lahan Pengembangan
Sumber : Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan analisis lokasi dan kondisi tapak lahan pengembangan, dapat disimpulkan potensi dan kendala yang dimiliki lahan dilihat dari lokasi lahan dan kondisi secara fisik tapak lahan pengembangan.

Tabel 2. Potensi dan Kendala Lahan Pengembangan

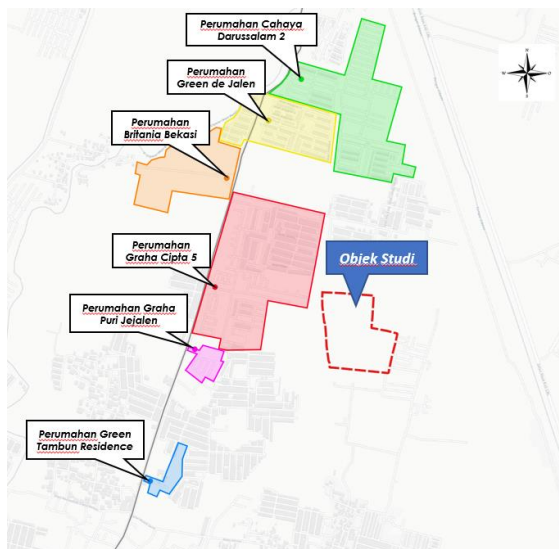
No.	Potensi	Kendala
1.	Lahan pengembangan berada pada kawasan yang didominasi oleh lahan hunian	Belum terdapat jaringan transportasi umum yang dapat menjangkau lokasi lahan sehingga membutuhkan transportasi kendaraan pribadi untuk menjangkau lokasi dari titik pemberhentian transportasi umum terdekat.
2.	Terdapat berbagai sarana fasilitas, seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan.	Lahan pengembangan masih terisolir karena akses terputus oleh aliran sungai kecil sehingga dibutuhkan pembangunan jembatan.
3.	Berada dekat dengan rencana pintu tol baru Pintu Tol Gabus yang hanya berjarak 3 km.	Kondisi tanah lahan mengandung banyak air karena saat ini digunakan sebagai lahan persawahan aktif sehingga diperlukan pengurukan tanah
4.	Kemiringan tanah mengarah pada aliran sungai kecil di sisi Barat lahan.	Lahan pengembangan tidak terhubung langsung dengan jalan utama sehingga membutuhkan kesepakatan dengan perumahan Graha Cipta 5 untuk dapat mengakses ke jalan utama Jl. Raya Jejalen-Jabir.
5.	Kondisi permukaan tanah lahan tidak berkontur (rata) dan memiliki ketinggian permukaan 6 – 7 mdpl.	

Sumber : Olahan Penulis, 2022

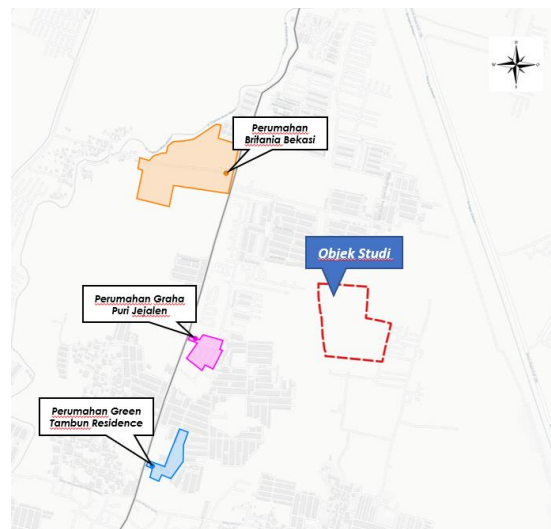
Berdasarkan hasil survei dan wawancara kepada pemilik lahan, lahan pengembangan terdiri atas 19 petak bidang sawah dan saat ini status kepemilikan lahan pengembangan dimiliki oleh PT Alfarisi Quadra Sejahtera. Berdasarkan PERDA Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011 tentang RTRW kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Selatan merupakan salah satu kawasan yang direncanakan sebagai salah satu Pusat Kegiatan Nasional di wilayah Jabodetabek. Sementara itu Desa Sumberjaya juga direncanakan sebagai kawasan Permukiman Perkotaan yang di dalamnya akan dikembangkan kawasan permukiman mandiri, kawasan hunian vertikal, kawasan pengembangan sarana dan prasarana permukiman, serta kawasan industri. Untuk itu lokasi

lahan memiliki potensi perkembangan kawasan yang sangat besar yang akan memberikan dampak positif bagi lahan pengembangan.

Penentuan harga jual kavling rumah per meter persegi pada lahan pengembangan dilakukan berdasarkan analisis pasar pada properti perumahan yang ada di sekitar lahan pengembangan. Berdasarkan hasil survei, di sekitar lahan tersebar 6 properti perumahan yang terbagi menjadi 2 kelas pasar yaitu kelas bawah dan kelas menengah-bawah. Properti perumahan yang akan menjadi kompetitor dari lahan pengembangan adalah properti perumahan kelas menengah-bawah, dimana properti perumahan pada kelas tersebut dibangun dalam jangka waktu 5 tahun terakhir dan saat ini tingkat penjualannya telah lebih dari 90%. Berdasarkan kondisi tersebut terlihat bahwa adanya permintaan yang cukup tinggi pada properti rumah kelas menengah-bawah di sekitar lokasi lahan pengembangan.



Gambar 4. Peta Persebaran Properti Perumahan Sekitar Lahan Pengembangan
Sumber : Olahan Penulis, 2022



Gambar 5. Peta Kompetitor Perumahan Sekitar Lahan Pengembangan
Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 3. Data Persebaran Properti Sekitar Lahan

No.	Nama Perumahan	Luas Area (Ha)	Tahun Pembangunan	Jumlah Unit	Take Up Rate	OCC	Kelas
1	Cahaya Darussalam 2	15	2015	1590	100%	70%	Bawa
2	Green de Jalen	8,9	2015	670	100%	90%	Bawa
3	Britania Bekasi	10	2020	776	90%	-	Menengah-Bawah
4	Graha Cipta 5	13	2016	1151	90%	60%	Bawa
5	Graha Puri Jejalen	1,6	2020	137	90%	60%	Menengah-Bawah
6	Green Tambun Residence	0,7	2017	62	90%	75%	Menengah-Bawah

Sumber : Data Survei oleh Penulis, 2022

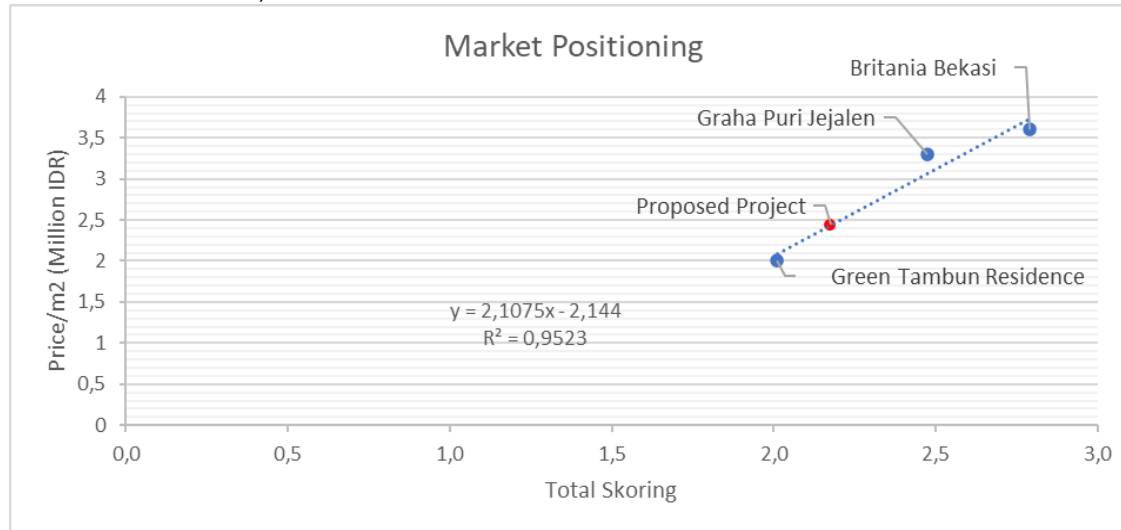
Perumahan yang menjadi kompetitor lahan pengembangan dilakukan penilaian terhadap beberapa aspek untuk menentukan nilai skor yang dimiliki setiap kompetitor. Aspek penilaian kompetitor meliputi aspek lokasi, ketersediaan fasilitas, developer pengembang, sistem keamanan, kondisi lingkungan, dan kondisi bangunan berdasarkan usia waktu pembangunan. Penilaian dilakukan dengan hasil berupa skor angka 1 sampai 3. Hasil dari penilaian skor akan

gunakan untuk penentuan *market share*, *competitive level*, dan estimasi harga jual lahan pengembangan.

Tabel 4. *Market Share, Competitive Level, dan Penentuan Harga Jual Lahan Pengembangan*

No.	Perumahan	Total Skor	Harga Jual (Juta Rupiah)	Market Share	Competitive Level
1.	Britania Bekasi	2,8	3.6	30%	93%
2.	Graha Puri Jejalen	2,5	3.3	26%	83%
3.	Green Tambun Residence	2,0	2.2	21%	67%
4.	Lahan Pengembangan	2,2	2.4	23%	73%

Sumber : Olahan Penulis, 2022



Gambar 6. *Market Positioning* Lahan Pengembangan

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan hasil penentuan *market share* dan *competitive level* dapat ditentukan pula *market positioning* lahan pengembangan terhadap para kompetitornya. Pada grafik *market positioning* terlihat bahwa lahan pengembangan berada dibawah kedua kompetitornya. Hal tersebut karena lahan pengembangan memiliki kekurangan dari sisi lokasi terhadap jalan utama dan jarak ke titik rencana pintu tol baru (Pintu Tol Gabus) dibandingkan dengan kedua kompetitornya Perumahan Britania Bekasi dan Graha Puri Jejalen.

Tabel 5. *Demand Absorption* Lahan Pengembangan

No.		
1.	Jumlah penduduk dalam cangkupan area lokasi lahan (Desa Sumberjaya 2020)	87.147 Jiwa
2.	Proyeksi total jumlah Kepala Keluarga (asumsi 1KK = 4 orang)	21.787 KK
3.	Persentase penduduk produktif	75%
4.	Target pasar (kelompok pendapatan)	16.340 KK
5.	Persentase kelompok pendapatan menengah-bawah	40%
6.	Penduduk pendapatan menengah-bawah	6.536 KK
7.	<i>Market share</i> lahan pengembangan	23%
8.	Estimasi jumlah target pembeli (<i>capture shoppers</i>)	1.503 KK
9.	Asumsi pembeli unit	50%
10.	Jumlah unit kavling (total daya serap)	752 Kavling

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Jumlah penduduk Desa Sumberjaya tahun 2020 mencapai 87.147 Jiwa dengan komposisi penduduk berusia produktif sebesar 75% dari total jumlah penduduk. Menggunakan asumsi 1

kepala keluarga beranggotakan 4 orang, jumlah kepala keluarga di Desa Sumberjaya sebanyak 21.787 KK. Berdasarkan data kependudukan, persentase kelompok penduduk dengan pendapatan menengah-bawah mencapai 40% dari total penduduk berusia produktif. Sehingga diperkirakan total kelompok penduduk berpendapatan menengah-bawah mencapai 6.536 KK dan berdasarkan tingkat *market share* yang dimiliki lahan pengembangan total target pembeli terhadap lahan pengembangan mencapai 1.503 KK. Sehingga diperkirakan lahan pengembangan dapat menyerap pasar dengan maksimal unit sebanyak 752 unit rumah dengan asumsi pembeli sebesar 50% dari total target pembeli.

Berdasarkan hasil perhitungan daya serap lahan pengembangan, penggunaan area efektif pengembangan untuk membangun 752 unit dapat menggunakan komposisi area efektif sebesar 60%. Pada rencana pengembangan, diusulkan 2 alternatif pengembangan, alternatif 1 penggunaan area efektif 60% sedangkan alternatif 2 penggunaan area efektif 55%. Pada alternatif 2 total unit yang dibangun hanya sebanyak 717 unit. Selisih penggunaan area efektif pada alternatif 2 akan digunakan pada area non efektif berupa infrastruktur, area terbuka hijau, dan fasilitas. Berdasarkan hasil analisa pasar di lokasi lahan pengembangan, komposisi produk pengembangan yang diusulkan berupa 3 tipe unit rumah yang terdiri atas tipe A 42/72, tipe B 36/66, dan tipe C 36/60.

Tabel 6. Rencana Pengembangan

No.	Area	Komposisi		Luas Area	
		Alt 1	Alt 2	Alt 1	Alt 2
1.	Luas Lahan Pengembangan			85.000 m ²	85.000 m ²
2.	Area Efektif Pengembangan	60%	55%	51.000 m ²	46.750 m ²
3.	Koefisien Lantai Bangunan	1,2	1,2	102.000 m ²	102.000 m ²
4.	Rencana Ketinggian Bangunan (maks)	2 lt	2 lt		
5.	Area Non-Efektif Pengembangan	40%	45%	34.000 m ²	38.250 m ²
	Koefisien Dasar Hijau	20%	30%	6.800 m ²	11.475 m ²
	Infrastruktur Jalan dan Drainase	35%	40%	11.900 m ²	15.300 m ²
	Fasilitas	45%	30%	15.300 m ²	11.475 m ²

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 7. Komposisi Produk Pengembangan

No.	Tipe	Luas Kav	Luas Bangunan	Jumlah Unit		Luas Area	
				Alt 1	Alt 2	Alt 1	Alt 2
1.	Tipe A	72	42	125	90	9.000 m ²	6.480 m ²
2.	Tipe B	66	36	251	251	16.566 m ²	16.566 m ²
3.	Tipe C	60	36	376	376	22.560 m ²	22.560 m ²
	Total Unit			752	717	48.126 m ²	45.606 m ²

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan rencana pengembangan yang telah ditentukan, biaya pengembangan yang akan dikeluarkan terbagi menjadi 2, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung. Berikut estimasi biaya pengembangan yang akan dikeluarkan.

Tabel 8. Estimasi Biaya Pengembangan

No.	Biaya Pengembangan	Alternatif 1		Alternatif 2	
		Biaya	%	Biaya	%
1.	Biaya Langsung				
	Biaya Tanah	Rp 42.500.000.000	19,44%	Rp 42.500.000.000	20,15%
	Biaya Pematangan Tanah Lahan	Rp 17.000.000.000	7,77%	Rp 17.000.000.000	8,06%
	Biaya Konstruksi Pembangunan Unit (Tipe A, B, C)				
	Biaya Pembangunan Jalan dan Drainase	Rp 1.190.000.000	0,54%	Rp 1.530.000.000	0,73%
	Biaya Pembangunan Jembatan dan Perbaikan Jalan Masuk	Rp 1.200.000.000	0,55%	Rp 1.200.000.000	0,57%
	Biaya Pembangunan Fasilitas	Rp 3.129.975.000	1,43%	Rp 2.964.600.000	1,41%
	Biaya Perizinan dan Perjanjian	Rp 3.129.975.000	1,43%	Rp 2.964.600.000	1,41%
	Biaya Konsultan perencanaan dan Pengawasan	Rp 2.503.980.000	1,15%	Rp 2.371.680.000	1,12%
	Biaya Contingency	Rp 1.877.985.000	0,86%	Rp 1.778.760.000	0,84%
	Total Biaya Langsung	Rp 197.730.915.000	90,42%	Rp 190.893.640.000	90,52%
2.	Biaya Tidak Langsung				
	Biaya Pra Operasional	Rp 3.755.970.000	1,72%	Rp 3.557.520.000	1,04%
	Biaya Marketing & Fee Agency	Rp 112.679.100	0,05%	Rp 106.726.600	0,03%
	Total Biaya Tidak Langsung	Rp 3.868.649.100	1,77%	Rp 3.664.246.600	1,07%
3.	Biaya Pajak (PPN 11%)	Rp 22.175.952.051	7,81%	Rp 29.367.540.000	8,57%
4.	Total Biaya Pengembangan (+Pajak PPN)	Rp 223.775.516.151	100%	Rp 215.959.253.016	100%

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Pengeluaran biaya pengembangan akan dilakukan dengan 2 cara, yaitu secara langsung di awal tahun pengembangan atau secara bertahap selama masa pengembangan. Estimasi waktu pengembangan diusulkan untuk dilakukan selama 6 tahun. Biaya yang akan dikeluarkan secara langsung di awal tahun pengembangan adalah biaya pembelian tanah lahan, biaya pematangan tanah lahan, biaya pembuatan jembatan dan perbaikan jalan masuk, serta biaya perizinan dan perjanjian. Biaya pengembangan lainnya akan diselesaikan secara bertahap selama masa pengembangan.

Terdapat 3 skenario tingkat penjualan unit yang akan digunakan, skenario pertama yaitu skenario optimis dimana tingkat penjualan tertinggi ditargetkan terjadi di awal tahun pengembangan dengan persentase penjualan unit di awal tahun mencapai 22% dari total unit yang dijual. Skenario kedua yaitu skenario moderat dimana tingkat penjualan tertinggi ditargetkan terjadi di pertengahan tahun masa pengembangan dengan persentase penjualan unit di awal tahun untuk alternatif 1 sebesar 14% dan alternatif 2 sebesar 12% dari total unit yang akan dijual. Skenario ketiga adalah skenario pesimis dimana tingkat penjualan tertinggi ditargetkan terjadi di akhir tahun masa pengembangan dengan total penjualan unit di awal tahun hanya 8% dari total unit yang akan di jual.

Sistem penjualan unit terbagi menjadi 3 yaitu penjualan secara tunai, tunai bertahap selama 4 tahun, dan kredit kepemilikan rumah (KPR). Berdasarkan hasil survei pada kawasan lokasi lahan, sebagian besar pembeli properti rumah dengan kelas menengah-bawah akan memilih sistem penjualan secara KPR, sehingga komposisi sistem penjualan menggunakan asumsi berupa untuk tipe A penjualan unit dengan sistem tunai dan tunai bertahap sebesar 5% dan 90% penjualan dengan sistem KPR. Untuk unit Tipe B penjualan unit hanya terbagi menjadi 2 sistem penjualan yaitu 5% untuk penjualan unit secara tunai bertahap dan 95% penjualan unit secara KPR. Untuk tipe C seluruhnya diasumsikan sistem penjualan akan dilakukan dengan menggunakan KPR. Penentuan harga per unit mengacu kepada hasil penentuan harga kavling per meter persegi pada analisis pasar dan penentuan harga bangunan per meter persegi mengacu kepada standar Biaya Teknis Bangunan (BTB) MAPPI tahun 2021. Mengacu kepada hasil penentuan harga kavling per meter persegi pada analisis pasar ditentukan harga kavling per meter persegi sebesar 3 Juta Rupiah, sedangkan untuk harga bangunan per meter persegi yang mengacu kepada standar BTB MAPPI ditentukan sebesar 4,5 Juta Rupiah. Harga unit diestimasikan akan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap tahunnya selama masa pengembangan dan kenaikan harga akan dimulai pada tahun kedua pengembangan.

Tabel 9. Harga Jual Unit

No	Tipe Kavling	Harga Jual	Harga Jual Tunai Bertahap 48x	Harga Jual KPR
			Bunga 20%	Bunga 5%
1.	Tipe A 42/72	Rp 405.000.000	Rp 486.000.000	Rp 425.250.000
2.	Tipe B 36/66	Rp 360.000.000	Rp 432.000.000	Rp 378.000.000
3.	Tipe C 36/60	Rp 342.000.000	Rp 410.400.000	Rp 359.100.000

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan rencana pengembangan yang telah ditentukan disimpulkan bahwa *business development* yang akan diterapkan dalam pengembangan, yaitu pengembangan akan dilakukan selama 6 tahun dengan 2 alternatif area efektif pengembangan yang dapat digunakan, yakni alternatif 1 sebesar 60% dan alternatif 2 sebesar 55%. Penjualan unit akan mulai dilakukan dari awal tahun masa pengembangan dan ditargetkan selesai pada akhir tahun masa pengembangan. Proses pembangunan akan dimulai 1 tahun setelah penjualan unit tahun pertama atau pada tahun kedua masa pengembangan dan ditargetkan selesai dalam waktu 6 tahun. Penggunaan skenario pada tingkat penjualan akan mempengaruhi pendapatan pengembangan dan akan mempengaruhi hasil akhir dari *cash flow* pada kedua alternatif pengembangan.

Tabel 10. Pendapatan Penjualan Unit Alternatif 1

No.	Pendapatan Penjualan Unit	Skenario		
		Optimis	Moderat	Pesimis
1.	Tipe A 42/72	60.242.431.021	61.379.211.715	63.105.821.141
2.	Tipe B 36/66	107.324.034.997	110.527.999.313	113.488.451.499
3.	Tipe C 36/60	152.601.113.279	155.480.711.536	159.854.414.857
4.	Total Pendapatan (+pajak penjualan 5%)	Rp 336.175.958.263	Rp 343.757.318.692	Rp 353.271.121.872
5.	Total Pendapatan Bersih (-PPh 2,5%)	Rp 327.771.559.306	Rp 335.163.385.724	Rp 344.439.343.825

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 11. Pendapatan Penjualan Unit Alternatif 2

No.	Pendapatan Penjualan Unit	Skenario		
		Optimis	Moderat	Pesimis
1.	Tipe A 42/72	43.186.068.972	43.970.731.757	45.516.607.834
2.	Tipe B 36/66	107.219.485.012	110.162.306.134	114.508.655.295
3.	Tipe C 36/60	152.481.236.793	155.251.721.691	160.709.896.093
4.	Total Pendapatan (+pajak penjualan 5%)	Rp 318.031.130.316	Rp 324.853.997.561	Rp 336.771.917.183
5.	Total Pendapatan Bersih (-PPH 2,5%)	Rp 310.080.352.058	Rp 316.732.647.622	Rp 328.352.619.253

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 12. Cash Flow Pengembangan Alternatif 1

No.	Cash Flow	Skenario		
		Optimis	Moderat	Pesimis
1.	Pemasukan			
	Total Pendapatan (+pajak penjualan 5%)	Rp 336.175.958.263	Rp 343.757.318.692	Rp 353.271.121.872
	Total Pendapatan Bersih (-PPH 2,5%)	Rp 327.771.559.306	Rp 335.163.385.724	Rp 344.439.343.825
2.	Pengeluaran			
	Total Biaya Pengembangan	Rp 201.361.564.100	Rp 201.361.564.100	Rp 201.361.564.100
	Total Biaya Pengeluaran (+PPN 11%)	Rp 223.511.336.151	Rp 223.511.336.151	Rp 223.511.336.151
3.	Net Cash Flow (sebelum Pajak EBT)	Rp 134.576.394.163	Rp 142.157.754.592	Rp 151.671.557.772
4.	Net Cash Flow (setelah Pajak EAT)	Rp 103.996.043.155	Rp 111.387.869.573	Rp 120.663.827.674

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 13. Cash Flow Pengembangan Alternatif 2

No.	Cash Flow	Skenario		
		Optimis	Moderat	Pesimis
1.	Pemasukan			
	Total Pendapatan (+pajak penjualan 5%)	Rp 318.031.130.316	Rp 324.853.997.561	Rp 336.771.917.183
	Total Pendapatan Bersih (-PPH 2,5%)	Rp 310.080.352.058	Rp 316.732.647.622	Rp 328.352.619.253
2.	Pengeluaran			
	Total Biaya Pengembangan	Rp 194.557.885.000	Rp 194.557.885.000	Rp 194.557.885.000
	Total Biaya Pengeluaran (+PPN 11%)	Rp 215.959.253.016	Rp 215.959.253.016	Rp 215.959.253.016
3.	Net Cash Flow (sebelum Pajak EBT)	Rp 123.473.244.716	Rp 130.296.111.961	Rp 142.214.031.583
4.	Net Cash Flow (setelah Pajak EAT)	Rp 94.121.099.042	Rp 100.773.394.606	Rp 112.393.366.237

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan perhitungan *cash flow* dengan menggunakan 3 skenario tingkat penjualan memberikan hasil arus kas pengembangan yang berbeda-beda. Menggunakan skenario ketiga (pesimis) memberikan arus kas pengembangan yang lebih besar daripada skenario pertama (optimis) dan skenario kedua (moderat) baik pada pengembangan alternatif 1 maupun alternatif 2. Hal tersebut dipengaruhi oleh tingkat penjualan yang ditargetkan terjadi pada akhir tahun masa pengembangan, dimana harga unit telah mengalami kenaikan harga. Sehingga biaya pemasukan pengembangan pada skenario ketiga lebih besar daripada skenario pertama dan kedua.

Tabel 14. Kelayakan Investasi Pengembangan Alternatif 1

No	Kelayakan Investasi	Skenario		
		Optimis	Moderat	Pesimis
	Total Pemasukan	Rp 327.771.559.306	Rp 335.163.385.724	Rp 344.439.343.825
	Total Pengeluaran	Rp 223.775.516.151	Rp 223.775.516.151	Rp 223.775.516.151
	Cash Flow (EAT)	Rp 103.996.043.155	Rp 111.387.869.573	Rp 120.663.827.674
	Tingkat Suku Bunga (BI)	3,5%	3,5%	3,5%
	Net Present Value	Rp 84.182.035.530	Rp 87.599.532.499	Rp 90.496.578.185
	Internal Rate Of Return	30,2%	26,0%	21,2%
	Payback Period	2 Th 6 Bln	3 Th	3 Th 9 Bln
	Probability Index	1,15	1,20	1,24

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 15. Kelayakan Investasi Pengembangan Alternatif 2

No	Kelayakan Investasi	Skenario		
		Optimis	Moderat	Pesimis
	Total Pemasukan	Rp 310.080.352.058	Rp 316.732.647.622	Rp 328.352.619.253
	Total Pengeluaran	Rp 215.959.253.016	Rp 215.959.253.016	Rp 215.959.253.016
	Cash Flow (EAT)	Rp 94.121.099.042	Rp 100.773.394.606	Rp 112.393.366.237
	Tingkat Suku Bunga (BI)	3,5%	3,5%	3,5%
	Net Present Value	Rp 75.527.597.970	Rp 78.735.079.272	Rp 82.638.758.725
	Internal Rate Of Return	28,2%	24,5%	19,4%
	Payback Period	2 Th 7 Bln	3 Th	3Th 10 Bln
	Probability Index	1,04	1,08	1,14

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Secara keseluruhan investasi pengembangan alternatif 1 dan 2 dinyatakan layak dengan tingkat resiko yang tinggi. Indikator tingkat resiko proyek dapat dilihat dari nilai *Internal Rate Of Return*, dimana tingkat resiko tersebut dapat memberikan gambaran terhadap proses pengembangan di waktu yang akan datang, seperti kelancaran proses pembangunan, nilai investasi proyek, dan arus kas proyek. Secara keseluruhan alternatif 2 memiliki total biaya pengembangan dan tingkat

resiko yang lebih rendah dibandingkan dengan alternatif 1, dimana pada skenario ketiga (pesimis) alternatif 2 diperkirakan memiliki tingkat resiko pengembangan yang cukup rendah sebesar 19,4%. Untuk itu, dapat disimpulkan dengan menggunakan pengembangan alternatif 2 berupa area efektif pengembangan hanya 55% dan dengan skenario tingkat penjualan unit yang ditargetkan terjadi di akhir tahun masa pengembangan, diperkirakan dapat memberikan potensi besar bagi pengembangan yang akan dilakukan terhadap lahan dengan tingkat resiko proyek yang rendah dan estimasi waktu pengembalian investasi cukup singkat diperkirakan 3 hingga 4 tahun.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap kajian studi kelayakan objek lahan pengembangan disimpulkan bahwa, lokasi lahan pengembangan memiliki potensi untuk dikembangkan dilihat berdasarkan kondisi lokasi lahan pengembangan berada dekat dengan proyek jalan tol bar, kawasan sekitar lokasi didominasi oleh lahan hunian, dan terdapat berbagai sarana fasilitas seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan. kondisi lahan pengembangan secara fisik siap untuk dikembangkan dikarenakan kondisi permukaan tanah, ketinggian permukaan tanah, kemiringan tanah dan kondisi lingkungan lahan pengembangan yang baik untuk dikembangkan. Beberapa kendala yang dimiliki oleh lahan berupa kondisi tanah lahan yang mengandung banyak air karena aktivitas persawahan, lahan pengembangan masih belum dapat dijangkau karena akses terputus oleh aliran sungai kecil, dan lahan pengembangan tidak dapat mengakses secara langsung jalan utama yaitu Jalan Raya Jejalen-Jabir. Lahan pengembangan berada pada kawasan yang direncanakan sebagai permukiman perkotaan dan menjadi salah satu kawasan Pusat Kegiatan Nasional (PKN), sehingga hal tersebut akan memberikan potensi besar kepada perkembangan kawasan lokasi lahan pengembangan.

Peluang pasar terhadap lahan pengembangan cukup besar dikarenakan terdapat permintaan terhadap properti rumah pada kawasan lokasi lahan dengan kelas menengah-bawah. Daya serap pasar lahan mencapai 752 unit rumah, dengan jumlah daya serap tersebut penggunaan area efektif pengembangan dapat mencapai 60% dari total luas lahan.

Berdasarkan perhitungan arus kas (*cash flow*) pengembangan dengan menggunakan 3 skenario didapatkan bahwa secara finansial, nilai investasi pengembangan layak untuk dikembangkan namun dengan resiko yang tinggi. Sehingga dengan menggunakan skenario *cash flow* tersebut disimpulkan bahwa pengembangan alternatif 2 dengan menggunakan skenario ketiga (pesimis) memiliki resiko yang lebih rendah dengan nilai NPV mencapai 82 Milyar Rupiah dan diperkirakan waktu pengembalian investasi selama 3 tahun 10 bulan.

Sehingga disimpulkan lahan pengembangan berdasarkan aspek lokasi dan kondisi fisik lahan (tapak) memiliki potensi besar untuk dilakukan pengembangan terhadap lahan. Lokasi lahan juga memiliki potensi besar untuk berkembang berdasarkan rencana kawasan sehingga dapat memberikan peluang pasar yang cukup besar untuk lahan. Secara finansial, kelayakan investasi dari pengembangan juga dinyatakan layak berdasarkan keempat indikator kelayakan, yaitu *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, *Payback Period*, dan *Probability Index*. Sehingga secara keseluruhan disimpulkan lahan pengembangan memiliki potensi dan layak untuk dikembangkan menjadi lahan perumahan.

Saran

Berdasarkan hasil analisis penelitian, terdapat saran atau rekomendasi yang diberikan terkait dengan proses pengembangan lahan, yaitu :

1. Diperlukan adanya kesepakatan dan persetujuan dengan perumahan Graha Cipta 5 untuk

dapat mengakses jalan utama, Jalan Raya Jejalan-Jabir.

2. Lahan pengembangan masih belum dapat dijangkau karena akses terputus oleh aliran kali, sehingga dibutuhkan akses bantuan jembatan serta perbaikan pelebaran jalan untuk mempermudah proses pengembangan lahan.
3. Berdasarkan kondisi pasar di sekitar lokasi lahan, lahan pengembangan dapat menyerap pasar sebanyak 752 unit dengan rekomendasi tipe unit yang diusulkan berdasarkan analisis pasar yaitu tipe 36/60, tipe 36/66 dan tipe 45/72.
4. Berdasarkan hasil analisis, pihak pengembang disarankan untuk proses pengembangan dilakukan kurang lebih selama 6 tahun guna mengurangi beban pengeluaran dengan skenario target penjualan unit ditargetkan di akhir tahun pengembangan sehingga memberikan tingkat resiko pengembangan cukup rendah dan estimasi waktu pengembalian investasi selama 3 hingga 4 tahun.

Referensi

- Administrator. (2020, Januari 20). *Wapres : Perkiraan Kebutuhan Rumah Meningkat Hingga 2030*. Retrieved from rei.or.id: <http://rei.or.id/newrei/berita-wapres-perkiraan-kebutuhan-rumah-meningkat-hingga-2030.html>. Diakses pada 5 November 2021
- Faisal, A. (2021, September 21). *Proyek Jalan Tol Cibitung-Cilincing Capai 86,31 Persen*. Retrieved from www.antaranews.com:
<https://www.antaranews.com/berita/2407061/proyek-jalan-tol-cibitung-cilincing-capai-8631-persen>. Diakses pada 5 November 2021
- Huxham, A. (2010). *Property Development : Feasibility and Impact Parameters In The Vaal Triangle*. Vanderbiltpark: Nort-West University.
- Iswara, P. (2021, Juli 15). *Melirik ke Timur, Pasar Properti Kabupaten Bekasi Semakin Cermelang*. Retrieved from katadata.co.id:
<https://katadata.co.id/rumahcom/berita/60f016371fcff/melirik-ke-timur-pasar-properti-kabupaten-bekasi-semakin-cermelang>. Diakses pada 5 November 2021
- Jeremia Josiah, P. A. (2020). STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN APARTEMEN DI JL. JATIBENING RAYA, . *Jurnal Stupa*, 2561-2574.
- Martono, A. I. (2013). *ANALISA INVESTASI DAN STUDI KELAYAKAN* . 2013: UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA.
- Nurul Hidayati, D. D. (2017). Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Kelas alam Terbuka Kebumian dan Lingkungan Berkonsep Rekreasi dan Inspirasi Untuk Anak di Surabaya. 650-656.
- Rizky Aulia, H. R. (2013). Alternatif Desain Properti di Kawasan Kota Yang di Minati Masyarakat Menengah Atas. *Jurnal Sains dan Seni Pomits*, 2337-3520.
- Septiano, F. W. (2018). *Penentuan Harga Jual Produk Dengan Menggunakan Metode Cost Plus Pricing*. Yogyakarta: Uni. Sanata Dharma.
- Triyuly, W. (2013). Identifikasi Pembangunan Type Rumah Perumahan Di Kota Palembang. *Jurnal Rekayasa Sriwijaya*, 1-7.

