

# BAB 5

## KESIMPULAN DAN SARAN

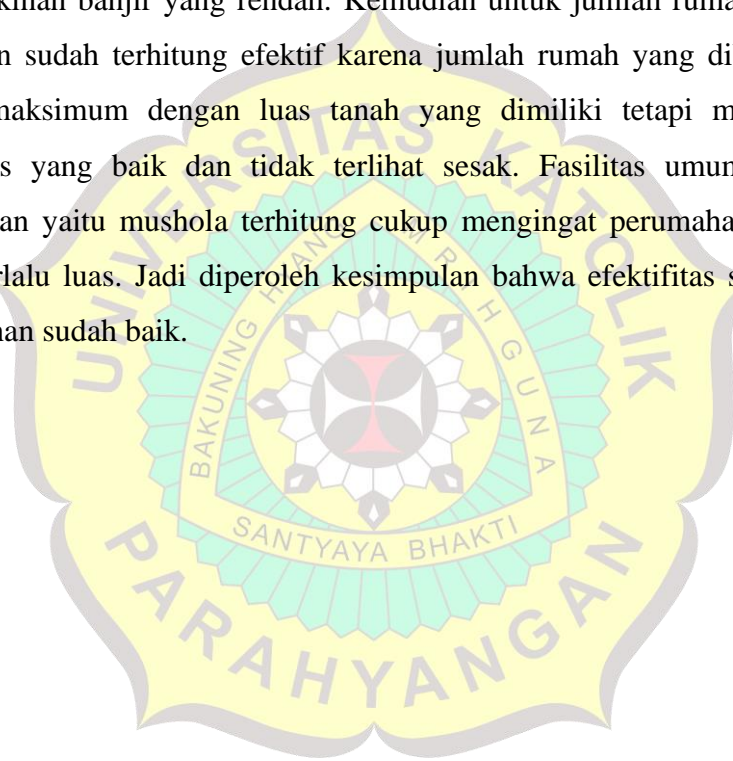
### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Dapat diambil kesimpulan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan. Kesimpulan ini akan merangkum hasil penelitian evaluasi investasi pembangunan perumahan di Kaliwungu, Kendal yang telah dilakukan. Berikut adalah kesimpulan yang diperoleh:

1. Berdasarkan hasil evaluasi investasi mengenai kelayakan finansial diperoleh hasil bahwa dengan sistem pembiayaan investasi 50:50 yang digunakan oleh developer menghasilkan NPV sebesar Rp. 2.090.641.634,04 dengan IRR sebesar 29,93% dan MARR 7% yang berarti investasi tersebut layak dilakukan karena NPV yang positif dan IRR yang lebih dari MARR.
2. Berdasarkan hasil kelayakan finansial yang telah dilakukan kemudian digunakan untuk mencari tahu sistem pembiayaan investasi yang paling efektif. Diperoleh kesimpulan efektivitas biaya investasi jika tujuan dari developer adalah NPV yang besar dan jumlah modal yang besar pilihan 100% biaya pribadi adalah pilihan paling efektif. Sedangkan untuk developer dengan dana terbatas pilihan 50% adalah pilihan yang paling efektif tetapi nilai NPV yang diperoleh turun cukup banyak sehingga developer sebaiknya mengumpulkan dana yang lebih banyak jika menginginkan NPV yang lebih tinggi.
3. Evaluasi investasi berdasarkan jenis bangunan diperoleh kesimpulan bahwa dengan kondisi lapangan yang berjarak cukup jauh dari jalan utama bahwa bangunan yang layak dibangun adalah perumahan atau gudang. Dimana setelah dilakukan analisis kelayakan finansial pembangunan gudang dengan harga jual per- $m^2$  mengikuti rata-rata pasar sebesar Rp.3.750.000,00 proyek pembangunan gudang tidak layak dilakukan karena nilai NPV negatif. Dan dibutuhkan harga jual per- $m^2$

sekitar 10% lebih tinggi untuk memperoleh NPV yang sama dengan proyek perumahan dengan modal 2 kali lebih besar. Oleh karena itu proyek perumahan dinilai lebih baik dikerjakan dibandingkan pembangunan gudang untuk saat ini.

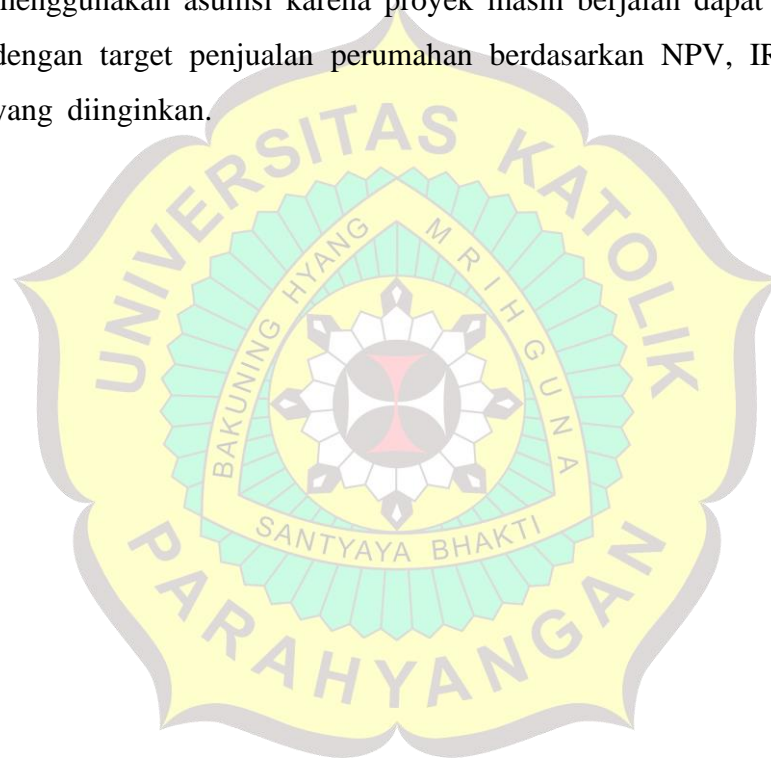
4. Evaluasi berdasarkan efektifitas siteplan perumahan diperoleh kesimpulan bahwa perumahan sudah membangun area jalan dan drainase yang baik dengan lebar jalan 4 m yang dapat dilewati 2 mobil dengan mudah dan persebaran jalan yang mempermudah mobilitas pengguna. Serta saluran drainase yang tersebar dengan merata sehingga kemungkinan banjir yang rendah. Kemudian untuk jumlah rumah yang dibangun sudah terhitung efektif karena jumlah rumah yang dibangun sudah maksimum dengan luas tanah yang dimiliki tetapi memiliki mobilitas yang baik dan tidak terlihat sesak. Fasilitas umum yang disediakan yaitu mushola terhitung cukup mengingat perumahan yang tidak terlalu luas. Jadi diperoleh kesimpulan bahwa efektifitas siteplan perumahan sudah baik.



## 5.2 Saran

Berikut adalah saran yang penulis berikan baik untuk peneliti selanjutnya dan pihak developer berupa saran yang dapat dijadikan pertimbangan untuk evaluasi investasi yang serupa. Berikut beberapa saran yang dapat penulis berikan:

1. Faktor-faktor seperti harga, bunga, inflasi dan kebijakan yang digunakan adalah berdasarkan kondisi saat evaluasi investasi dilakukan. Sehingga mungkin ada sedikit penyesuaian agar evaluasi investasi dapat digunakan secara efektif
2. Beberapa faktor seperti waktu penjualan dan pembangunan rumah masih menggunakan asumsi karena proyek masih berjalan dapat disesuaikan dengan target penjualan perumahan berdasarkan NPV, IRR atau PP yang diinginkan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, G. A. K. R. S., & Vijaya, D. P. (2018). *Investasi dan Pasar Modal Indonesia*.
- Dilmore, G., & Wilson, A. R. (1992). Investment return and risk. *The Appraisal Journal*, 60(4), 532. Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/investment-return-risk/docview/199943384/se-2?accountid=31495>
- Frederic S. Mishkin. *The Economics of Money, Banking, and Financial Markets*. Eighth Edition. Boston: Pearson Education Inc., 2007. 3
- Indonesia. 2002. Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/ KPTS/ 2002. Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat. Jakarta
- Indonesia. 2021. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Jakarta
- Juhász, L. (2011). NET PRESENT VALUE VERSUS INTERNAL RATE OF RETURN. *Economics & Sociology*, 4(1), 46-53,126. doi: <http://dx.doi.org/10.14254/2071-789X.2011/4-1/5>
- Kyle, R. C., Baird, F. M., & Spodek, M. S. (2000). *Property management*. Dearborn Real Estate.
- Kementrian Energi dan Sumber Daya Mineral.2017. Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No.27 Tahun 2017 Tentang Tingkat Mutu Pelayanan Dan Biaya Yang Terkait Dengan Penyaluran Tenaga Listrik Oleh PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)
- Kendal. 2020. Peraturan Bupati Kabupaten Kendal No. 65 Tahun 2020. Tentang Analisa Harga Satuan Pekerjaan Bidang Pekerjaan Umum Kabupaten Kendal Tahun Anggaran 2020.
- Nopirin. 2009. "Ekonomi Moneter". Edisi Satu. Cetakan ke 12. Penerbit BPFE. Jakarta.
- Gubernur Jateng. 2020. Peraturan Gubernur Jateng No.20 Tahun 2020 Tentang Standarisasi Biaya Kegiatan dan Honorarium, Biaya Pemeliharaan dan Standarisasi Harga Pengadaan Barang/Jasa Kebutuhan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Gubernur Jateng, Semarang
- Pemerintah Pusat. 2010. Undang Undang No.8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Pemerintah Pusat. 2016. Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 Tentan Pajak

- Presiden Republik Indonesia. 2011. Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 1 Tahun 2011, Jakarta
- Robert S. Pindyck and Daniel L. Rubinfeld. Microeconomics. Sixth Edition. New Jersey: Pearson Education, Inc., 2005.
- Schmidt, C. E. (2016). A journey through time: From the present value to the future value and back or: Retirement planning: A comprehensible application of the time value of money concept. American Journal of Business Education (Online), 9(3), 137-n/a. doi:<http://dx.doi.org/10.19030/ajbe.v9i3.9701>
- Soeharto, I. 1997. Manajemen Proyek : Dari Konsep sampai Operasional. Erlangga, Jakarta.
- Standar Nasional Indonesia. 2004. Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (SNI 03-1733-2004). Badan Standardisasi Nasional.
- Sukirno, Sadono. 2010. "Makro Ekonomi Teori Pengantar, Edisi Ketiga". Jakarta PT. Raja Grafindo Persada.
- Taufiqurrochman, Cecep. 2013. Seluk Beluk Tentang Konsep Bunga Kredit Bank. Jurnal Kebangsaan Vol. 2 No. 3 Januari 2013.
- Tjouwardi, A., Reynold. 2014. Kebutuhan Air, Jakarta

