

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan perhitungan dengan metode NPV pada aliran kas rencana, diperoleh NPV sebesar Rp 14.630.322.923,99. Dengan perbandingan 60:40 maka diperoleh NPV pemilik lahan sebesar Rp 5.852.129.169,60 dan developer sebesar Rp 8.778.193.754,39. Tetapi terdapat selisih konversi lahan yang harus dibayarkan pemilik lahan pada akhir periode KSO dengan memotong keuntungan yang akan diterima. Sehingga NPV akhir diperoleh, pemilik lahan Rp 1.745.567.919,60 dan developer Rp 12.884.755.004,39.

Hasil NPV yang diperoleh lebih besar dari 0, sehingga Proyek Pembangunan Apartemen Tamansari Tera dapat dinyatakan layak.

Berdasarkan metode PP, waktu pengembalian investasi direncanakan selama 1 tahun 6 bulan. Jangka waktu relatif cepat, sehingga dapat disimpulkan Proyek Pembangunan Apartemen Tamansari Tera menarik.

2. Terdapat perubahan masa KSO akibat keterlambatan perizinan. Berdasarkan perhitungan aliran kas revisi diperoleh NPV sebesar Rp 13.217.582.228,01 atau berubah sebesar 9,65% dari NPV rencana. Dengan NPV pemilik lahan sebesar Rp 5.287.032.891,20 dan NPV developer sebesar Rp 7.930.549.336,81. Setelah pembayaran konversi lahan maka NPV akhir pemilik lahan diperoleh Rp 1.180.471.641,20 dan developer Rp 12.037.110.586,81. Perubahan waktu pengembalian investasi menjadi 3 tahun.
3. Biaya investasi pada Proyek Pembangunan Apartemen Tamansari Tera terdiri 11 komponen biaya yaitu terdiri dari 5 komponen biaya langsung yaitu: biaya investasi awal (Bi), biaya pembangunan proyek (Bp), biaya konsultan pengawas (Bk), biaya pemasaran (Bm), biaya operasional apartemen (Bo) dan 6 komponen biaya tak langsung yaitu: biaya gaji

pegawai (Bg), biaya umum (terdiri dari biaya umum awal (Ba) dan biaya umum per bulan (Bu)), biaya *contingency plan* (Bc), biaya *after sales* (Bs), biaya pembayaran pinjaman bank (Bb) dan biaya pajak penghasilan (Bj). Dengan adanya perubahan masa KSO, maka berdampak pada perubahan biaya. Secara keseluruhan biaya bertambah sebesar 2% dari rencana. Penambahan biaya terbesar terdapat pada komponen biaya tak langsung yaitu biaya umum per bulan (Bu). Yaitu bertambah sebesar 16,6% dari rencana.

4. Hasil analisis penyebab dan dampak perubahan, terhadap masing-masing komponen biaya yaitu:
 - a. Akibat perizinan terlambat keluar, sehingga diperlukan pengecekan ulang dokumen perizinan. Berdampak penambahan biaya investasi awal (Bi).
 - b. Akibat perubahan masa pembangunan proyek. Direncanakan selesai bulan Mei 2016, setelah direvisi proyek selesai pada bulan Oktober 2016. Berdampak pada penambahan biaya pembangunan proyek (Bp), biaya konsultan pengawas (Bk). Serta perubahan waktu pembayaran pada biaya operasional apartemen (Bo).
 - c. Akibat perizinan terlambat, berdampak pada keterbatasan pemasaran. Sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk menjual seluruh produk.
Berdampak pada penambahan biaya pemasaran (Bm), biaya gaji pegawai (Bg) dan biaya umum per bulan (Bu).
 - d. Akibat terbatasnya aktivitas pemasaran. Berdampak pengurangan biaya *after sales* (Bs).
 - e. Biaya yang tidak berubah baik jumlah maupun waktu pembayaran adalah biaya pembayaran pinjaman bank (Bb) dan biaya *contingency plan* (Bc).
 - f. Biaya pajak penghasilan (Bj) tidak berubah dalam waktu pembayaran yaitu setiap akhir tahun (Desember). Tetapi besarnya menyesuaikan pemasukan dari hasil penjualan produk.

5. Pada masa KSO awal (Agustus 2013-Desember 2016) pendapatan pada Proyek Pembangunan Apartemen Tamansari Tera direncanakan melalui penjualan produk (unit apartemen dan area komersial). Tetapi keterlambatan perizinan yang terjadi, berdampak pada keterbatasan dalam penjualan produk. Sehingga diperlukan waktu yang lebih lama untuk menjual seluruh produk dan untuk memperoleh pendapatan. Pada masa KSO setelah direvisi (Agustus 2013-Desember 2017) terdapat pemasukan tambahan selain dari penjualan produk, yaitu pemasukan parkir pada tahun 2017. Dari hasil perhitungan nilai ekuivalensi, apabila dibandingkan pendapatan sesuai masa KSO awal akan diperoleh sebesar Rp 143.584.885.161,60 dengan pendapatan setelah revisi masa KSO akan diperoleh sebesar Rp 137.847.944.724,72. Hal tersebut menunjukkan nilai ekuivalensi pendapatan berkurang sebesar Rp 5.736.940.436,88 atau berkurang sebesar 4% dari rencana awal.
6. Aliran kas mengalami perubahan. Pada rencana aliran kas positif dapat tercapai pada tahun ke-2 (2015) dimana pemasukan dari hasil penjualan produk telah menutupi biaya proyek. Tetapi setelah masa KSO berubah yang diakibatkan keterlambatan perizinan, menyebabkan waktu untuk mencapai aliran kas positif menjadi lebih lama. Yaitu aliran kas positif baru dapat tercapai pada tahun ke-3 (2016).

5.2 Saran

1. Sebaiknya dalam tahap pra-konstruksi, pengurusan perizinan perlu lebih diperhatikan. Karena hal tersebut akan berdampak pada jangka waktu kerjasama yang lebih lama, sehingga mengurangi keuntungan yang akan diperoleh.
2. Untuk mengantisipasi risiko keterlambatan perizinan maka perlu dilakukan penjadwalan ulang mengenai perizinan sehingga diharapkan izin telah keluar maksimal pada saat proyek mulai berjalan.

DAFTAR PUSTAKA

AntaraneWS. (2013). Pajak Penghasilan Bagi Para Pengembang Properti. (Online). (<http://www.antaraneWS.com/berita/394694/pajak-penghasilan-bagi-para-pengembang-properti>, diakses 21 Agustus 2016)

Badan Pusat Statistik Kota Bandung. (2015). Statistik Daerah Kota Bandung 2015. Badan Pusat Statistik. Bandung.

Blank, L. and Tarquin A. (2005). Engineering Economy. 6th ed. Mc Graw Hill. New York.

Gunawan, Johannes. (2013). Perjanjian Kerjasama Operasi dan Kontrak Karya. (Online). (http://www.pkh.komisiyudisial.go.id/id/files/Materi/UMUM01/UMUM01_JOHANES_PLKUHPER.pdf, diakses 4 April 2016)

Peraturan Daerah Kota Bandung No.12. (2011). Penyelenggaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta. Bandung.

Peraturan Walikota Bandung No.1005. (2014). Harga Sewa Parkir dan Petunjuk Teknis Pengelolaan Perparkiran di Gedung dan Pelataran Parkir. Bandung.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 39. (Reformat 2007). Ikatan Akuntan Indonesia. Jakarta.

Salim, H.S dan Sutrisno, Budi . (2014). Hukum Investasi di Indonesia. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Sembiring, Sentosa. (2007). Hukum Investasi. Cv. Nuasa. Bandung.

- Soeharto, Iman. (1999). Manajemen Proyek : Dari Konseptual Sampai Operasional. Erlangga. Jakarta.
- Sutojo, Siswanto. (2000). Studi Kelayakan Proyek : Konsep, Teknik, dan Kasus. Damar Mukia Pustaka. Jakarta.
- Thoengsal, James. (2014). Pendanaan dan Kontrak Kerja Konstruksi. (Online). (http://jamesthengsal.blogspot.co.id/p/blog-page_26.html, diakses 4 April 2016)
- Triweko, Robertus. W dan Joewono, Tri Basuki. (2000). Ekonomi Rekayasa. Universitas Katolik Parahyangan. Bandung.
- Undang-Undang Republik Indonesia No.36. (2008). Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Jakarta.
- Yasin, Nazarkhan. (2003). Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia. Gramedia. Jakarta.