

PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO “LARISMA RESIDENCE” DITINJAU DARI EKONOMI SERTA KEBUTUHAN PASAR (Lokasi: Desa Tempursari Kecamatan Ngawen Kabupaten Klaten)

Muh. Nur Sahid¹, Lalang Indradi²

¹Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Surakarta
Jl. A. Yani Tromol Pos 1 Pabelan Kartasura 57102 Telp 0271 717417

²Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Surakarta
Jl. A. Yani Tromol Pos 1 Pabelan Kartasura 57102 Telp 0271 717417

Email: mns260@ums.ac.id

Abstrak

Suatu perencanaan investasi harus dilakukan secara maksimal, karena dari suatu rencana bisa dilihat bagaimana jika investasi yang dilakukan berhasil atau tidak. Dari hal tersebut dilakukan penelitian di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten yang rencananya akan dibangun sebuah kawasan perumahan dan ruko. Dari hasil kuesioner didapatkan hasil untuk responden yang memilih rumah sebanyak 80 responden dan ruko sebanyak 40 responden. Dalam investasi perumahan dan ruko “LARISMA RESIDENCE” didapatkan total investasi sebesar Rp. 22.004.659.000,00. Setelah melalui analisa aliran keuangan dari beberapa alternatif modal yang digunakan, untuk modal sendiri 50% dan pinjam bank, kemudian modal sendiri yang 50% kita depositokan akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 5.552.837.987,70, dan untuk semua modal menggunakan modal sendiri didapatkan keuntungan Rp. 5.438.501.117,00, sedangkan jika uang modal sendiri didepositokan dibank didapatkan keuntungan Rp. 1.299.690.000,00. Berdasarkan hasil analisa kajian ekonomi dapat disimpulkan bahwa pembangunan perumahan dan ruko “LARISMA RESIDENCE” dapat dilaksanakan karena memenuhi persyaratan dari aspek ekonomi.

Kata Kunci : Investasi; Kajian Ekonomi; Perencanaan; Perumahan; Ruko.

Pendahuluan

Dari pertumbuhan penduduk yang ada di Kabupaten Klaten berdampak meningkatnya kebutuhan, salah satunya permintaan akan rumah tinggal dan ruko. Hal tersebut memunculkan sebuah gagasan yang bisa dijadikan peluang investasi yang menjanjikan bagi para pengembang (*developer*), berupa investasi pembangunan ruko dan perumahan “LARISMA RESIDENCE” di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten. Sehingga kami memberikan solusi dalam pemilihan hunian dengan tipe yang sesuai kemampuan dan kebutuhan mereka, dan memberikan alternatif dari segi pembayaran.

Rumusan Masalah

Berdasarkan hasil kuesioner permintaan rumah dan ruko, diketahui masalah yang diantaranya, berapa besarnya permintaan rumah dan ruko yang akan dibangun, besarnya total investasi yang akan dilakukan dan layak tidaknya investasi perumahan dan ruko di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten ditinjau dari aspek ekonomi.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan, diantaranya mengetahui besarnya permintaan rumah dan ruko, total investasi yang akan dilakukan, serta mengetahui layak tidaknya investasi ini jika ditinjau dari aspek ekonomi.

Metode Penelitian

a. Pengujian data kuesioner

Uji kecukupan data merupakan uji yang digunakan untuk memvalidasi jumlah pengukuran data, dimana tujuannya untuk membuktikan bahwa data yang telah diambil telah cukup untuk melakukan penelitian (Nurhasanah, 2014). Uji validitas didefinisikan sebagai ukuran seberapa akurat suatu alat ukur melakukan fungsi ukurnya (Suparto, 2014). Uji realibilitas merupakan uji yang digunakan untuk menguji keajekan pengukuran

kuesioner yang erat hubungannya dengan masalah kepercayaan (Suparto, 2014). Uji Korelasi merupakan uji yang digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan antar variabel (Suparto, 2014).

b. Kajian ekonomi

Periode pengembalian adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal suatu investasi, yang dihitung dari arus kas bersih. *Return on investment* adalah perbandingan antara pemasukan (*income*) per tahun terhadap dana investasi yang memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi. *Net Present Value* (NPV) didasarkan atas konsep pendiskontoan seluruh arus kas ke nilai sekarang. *Internal Rate of Return* adalah tingkat pengembalian yang menghasilkan NPV arus kas masuk sama dengan NPV arus keluar. Indeks Profitabilitas (IP) digunakan untuk menunjukkan kemampuan mendatangkan laba per satuan nilai investasi. *Benefit Cost Ratio* merupakan salah satu kriteria yang sering digunakan untuk mengkaji kelayakan proyek. Penggunaannya amat dikenal dalam mengevaluasi proyek-proyek untuk kepentingan umum atau sektor public. *Break Even Point* atau bisa disebut BEP adalah titik dimana total biaya pengeluaran sama dengan pendapatan (Iman Soeharto, 2002).

Hasil dan Pembahasan

a. Pengolahan Data

Dari 120 kuesioner yang telah disebar kepada responden di Kecamatan Ngawen dan sekitarnya, didapatkan hasil minat kepemilikan rumah dan ruko sebagai berikut:

Tabel.1 Hasil Penyebaran Kuesioner

No	Tipe Bangunan	Jumlah
1	Rumah	80
2	Ruko	40
	Jumlah	120

1) Uji Kecakupan Data

Untuk mengetahui hasil dari observasi sudah memenuhi syarat atau beum maka dilakukan uji kecakupan data dengan rumus sebagai berikut:

$$N' = \left[\frac{k \sqrt{N \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2}}{\sum X_i} \right]^2, N \quad N' \tag{1}$$

Keterangan:

- N' = jumlah pengamatan yang di perlukan
- K = tingkat kepercayaan (k=2, 1- = 95%)
- S = tingkat ketelitian (5%)
- N = jumlah data yang didapat
- Xi = data pengamatan

Dari hasil uji kecakupan data kuesioner didapatkan hasil untuk responden yang memilih rumah sebesar N'=78,441 < N=80 dan untuk responden yang memilih ruko sebesar N'=38,902 < N=40. Dari hasil tersebut maka data yang digunakan telah memenuhi syarat.

2) Uji Validitas dan Reliabilitas

Tabel.2 Hasil Uji Validitas Rumah

Uraian	Corrected Item-Total Correlation	Nilai r _{table}	Keterangan
Pekerjaan	0,526	0,217	Valid
Tipe Rumah	0,603	0,217	Valid
Penghasilan	0,684	0,217	Valid
Pembelian	0,703	0,217	Valid
Uang Muka	0,628	0,217	Valid
Angsuran	0,707	0,217	Valid

Tabel.3 Hasil Uji Validitas Ruko

Uraian	Corrected Item-Total Correlation	Nilai r _{table}	Keterangan
Pekerjaan	0,558	0,304	Valid
Tipe Ruko	0,478	0,304	Valid
Penghasilan	0,750	0,304	Valid
Sifat Lantai 2	0,325	0,304	Valid
Jumlah Kamar Tidur	0,325	0,304	Valid
Pembelian	0,754	0,304	Valid
Uang Muka	0,552	0,304	Valid
Angsuran	0,681	0,304	Valid

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa item-item yang diuji dinyatakan valid karena nilai r_{kalkulasi} > r_{tabel}. Selanjutnya dari item yang sudah melalui uji validitas , maka dilanjutkan lagi uji realibilitas.

Tabel.4 Hasil Uji Reliabilitas Rumah

Reliability Statistic	
Cronbach's Alpha	N of Items
0,602	6

Tabel.5 Hasil Uji Reliabilitas Ruko

Reliability Statistic	
Cronbach's Alpha	N of Items
0,617	8

Dengan nilai r_{alpha} > r_{tabel} maka data kuesioner rumah dan ruko dinyatakan *Reliable*.

3) Uji Korelasi

Tabel.6 Hasil Uji Korelasi Rumah

Urutan	Pearson Correlation	Nilai r_{table}	Significance (2-tailed)	Nilai Signifikansi	Keterangan
Pekerjaan	0,231	0,217	0,039	0,05	Valid
Tipe Rumah	1,000	0,217	0,000	0,05	Valid
Penghasilan	0,624	0,217	0,000	0,05	Valid
Pembelian	0,259	0,217	0,020	0,05	Valid
Uang Muka	0,237	0,217	0,034	0,05	Valid
Angsuran	0,225	0,217	0,045	0,05	Valid

Tabel.7 Hasil Uji Korelasi Ruko

Urutan	Pearson Correlation	Nilai r_{table}	Significance (2-tailed)	Nilai Signifikansi	Keterangan
Pekerjaan	0,327	0,304	0,039	0,05	Valid
Tipe Ruko	1,000	0,304	0,000	0,05	Valid
Penghasilan	0,416	0,304	0,008	0,05	Valid
Sifat Lantai 2	0,416	0,304	0,008	0,05	Valid
Jumlah Kamar Tidur	0,416	0,304	0,008	0,05	Valid
Pembelian	0,412	0,304	0,008	0,05	Valid
Uang Muka	0,337	0,304	0,033	0,05	Valid
Angsuran	0,338	0,304	0,033	0,05	Valid

Berdasarkan hasil tabel diatas disimpulkan bahwa variabel-variabel memiliki hubungan yang signifikan terhadap pemilihan tipe rumah dan tipe ruko. Hal ini ditunjukkan dengan nilai *Pearson correlation* r tabel dan nilai signifikansi $< 0,05$.

b. Perencanaan Jumlah Rumah dan Ruko

Dari hasil olahan data dan ketersediaan lahan, maka direncanakan jumlah bangunan pada masterplan sebanyak 64 unit yang dibagi menjadi 2 tipe rumah dan 2 tipe ruko, dengan rincian tipe rumah dan tipe ruko sebagai berikut :

Tabel.8 Jumlah Bangunan Yang ditawarkan

No	Tipe Bangunan	Jumlah
1	Rumah Tipe 45/80	25 Unit
2	Rumah Tipe 70/110	24 Unit
3	Ruko Tipe 100/60	10 Unit
4	Ruko Tipe 108/60	5 Unit
Jumlah		64 Unit

c. Perencanaan Masterplan

Perencanaan masterplan atau rencana induk yang berisi tentang keseluruhan perencanaan pemanfaatan sebuah lahan. Seperti rencana kompleks, jalan raya, jaringan listrik, instalasi air, dan ruang terbuka. Dari pengertian diatas di rencanakan sebuah masterplan sebagai berikut ini:



Gambar 1. Masterplan Perumahan Larisma Residence

d. Kajian Ekonomi

1) Penilaian Kelayakan Investasi Dengan Modal Sendiri Ditambah Pinjam Dari Bank

Data perhitungan:

- a) Total Investasi : Rp. 22.004.659.000,00
- b) Total Pemasukan : Rp. 28.047.438.000,00
- c) Modal sendiri : Rp. 10.000.000.000,00
- d) Modal investasi : Rp. 5.000.000.000,00
- e) Pinjam bank : Rp. 5.000.000.000,00 (12,00 % pertahun)
- f) Deposito : Rp. 5.000.000.000,00 (6,3% pertahun)

1. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

$$PP = (21-1) + \frac{(\text{Rp.}32.004.658.981,07 - \text{Rp.}30.508.076.200,00)}{\text{Rp. } 3.337.427.650,00} = 20 \text{ bulan 15 hari.}$$

Dari perhitungan memperlihatkan bahwa pengembalian modal investasi memerlukan jangka waktu 20 bulan 15 hari.

2. *Return on Investment (ROI)*

Pemasukan bersih rata-rata sebelum pajak yaitu :

$$= \frac{1}{24} \times \text{Rp. } 38.047.438.000,00$$

$$= \text{Rp. } 1.585.309.916,67 \text{ (4,863\% perbulan } 58,356\% \text{ pertahun)}$$

Pemasukan bersih rata-rata sesudah pajak yaitu :

$$= \text{Rp. } 38.047.438.000,00 \times (1-0,1)$$

$$= \text{Rp. } 1.426.778.925,00 \text{ (4,377\% perbulan } 52,520\% \text{ pertahun)}$$

3. *Net Present Value (NPV)*

$i = 15\%$ pertahun dengan rata-rata $i = 1,25\%$ perbulan.

$$\text{Maka NPV} = \text{Rp. } 32.791.776.505,99 - \text{Rp. } 27.753.451.571,68$$

$$= \text{Rp. } 5.038.324.934,31 \text{ (+), (maka investasi bisa dilakukan).}$$

4. *Internal Rate of Return (IRR)*

Untuk $i = 15\%$ per tahun diperoleh :

$$\text{NPV} = \text{Rp. } 32.791.776.505,99 - \text{Rp. } 27.753.451.571,68 = \text{Rp. } 5.038.324.934,31 \text{ (+)}$$

Nilai NPV > 0.

Di coba $i = 35\%$ per tahun,

$$\text{Diperoleh NPV} = \text{Rp. } 27.296.773.247,92 - \text{Rp. } 27.753.451.571,68 = \text{Rp. } 456.678.323,77 \text{ (-)}$$

Jadi nilai NPV < 0, i terletak diantara 15% dan 35 %, karena hal tersebut perlu dilakukan interpolasi:

$$\text{Selisih } i = 35,00\% - 15\% = 20\%$$

$$\text{PV a} = \text{Rp. } 32.791.776.505,99$$

$$\text{PV b} = \frac{\text{Rp. } 27.296.773.247,92}{\text{Rp. } 5.495.003.258,08} -$$

$$\text{PV c} = \text{Rp. } 27.753.451.571,68$$

$$\text{PV a} - \text{PV c} = \text{Rp. } 5.038.324.934,31$$

$$i = 15 + \frac{\text{R } 5.038.324.934,31}{\text{R } 5.495.003.258,08} \times 20\% = 33,340\% \text{ per tahun} > 15\% \text{ (maka investasi bisa dilakukan).}$$

5. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

$$\text{BCR} = \frac{\text{R } 32.791.776.505,99}{\text{R } 27.296.773.247,92} = 1,18 > 1 \text{ (maka investasi bisa dilakukan).}$$

6. *Break Even Point (BEP)*

Pendapatan = Biaya Produksi

Diketahui:

$$\text{Biaya Produksi} = \text{FC} + \text{VC} \quad - \text{FC} = \text{Rp. } 6.309.592.581,07$$

$$= \text{FC} + \text{Qi} \times \text{VC} \quad - \text{VC} = \text{Rp. } 15.695.066.000,00$$

$$\text{Qi} \times \text{P} = \text{FC} + \text{Qi} \times \text{VC} \quad - \text{P} = \text{Rp. } 28.047.438.000,00$$

$$\text{Qi} = \frac{\text{FC}}{(\text{P} - \text{VC})}$$

$$= \frac{\text{R } 6.309.592.581,07}{\text{R } 28.047.438.000,00 - \text{R } 15.695.066.000,00}$$

$$= \frac{\text{R } 6.309.592.581,07}{\text{R } 12.352.372.000,00}$$

$$= 51,08\% \text{ (33 unit bangunan yang terjual dalam waktu 12 bulan 8 hari).}$$

7. *Indeks Profitabilitas (IP)*

$$\text{IP} = \frac{\text{R } 32.791.776.505,99}{\text{R } 27.296.773.247,92} = 1,18 > 1 \text{ (maka investasi bisa dilakukan).}$$

8. *Keuntungan Investasi*

Sebelum Pajak = Sisa Saldo

$$= \text{Rp. } 5.447.769.986,34$$

Sesudah Pajak = Total Keuntungan – Pajak (10% dari pendapatan)

$$= \text{Rp. } 5.447.769.986,34 - \text{Rp. } 544.776.998,63$$

$$= \text{Rp. } 4.902.992.987,70$$

9. *Future Value (Nilai Yang Akan Datang)*

$$F_{24} = \text{Rp. } 5.000.000.000,00 \times (1 + 6,30\%)^2$$

$$= \text{Rp. } 5.649.845.000,00$$

$$\text{(Simbol} = (F/PV, i, n))$$

$$\text{Keuntungan} = \text{Rp. } 5.649.845.000,00 - \text{Rp. } 5.000.000.000,00$$

$$= \text{Rp. } 649.845.000,00$$

2) *Penilaian Kelayakan Investasi Dengan Modal Sendiri*

Data perhitungan:

- a) Total Investasi : Rp. 22.004.659.000,00
- b) Total Pemasukan : Rp. 28.047.438.000,00
- c) Modal sendiri : Rp. 10.000.000.000,00
- d) Modal investasi : Rp. 10.000.000.000,00

1. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

$$PP = (21-1) + \frac{(\mathbf{Rp.32.004.658.981,07} - \mathbf{Rp.30.508.076.200,00})}{\mathbf{Rp. 3.337.427.650,00}} = 20 \text{ bulan } 15 \text{ hari.}$$

Dari perhitungan memperlihatkan bahwa pengembalian modal investasi memerlukan jangka waktu 20 bulan 15 hari.

2. *Return on Investment* (ROI)

Pemasukan bersih rata-rata sebelum pajak yaitu :

$$= \frac{1}{2} \times \text{Rp. } 38.047.438.000,00$$

$$= \text{Rp. } 1.585.309.916,67 \text{ (4,953\% perbulan } 59,440\% \text{ pertahun)}$$

Pemasukan bersih rata-rata sesudah pajak yaitu :

$$= \text{Rp. } 38.047.438.000,00 \times (1-0,1)$$

$$= \text{Rp. } 1.426.778.925,00 \text{ (4,458\% perbulan } 53,496\% \text{ pertahun)}$$

3. *Net Present Value* (NPV)

$i = 15\%$ pertahun dengan rata-rata $i = 1,25\%$ perbulan.

$$\text{Maka NPV} = \text{Rp. } 32.791.776.505,99 - \text{Rp. } 26.774.362.122,92$$

$$= \text{Rp. } 6.017.414.383,07 \text{ (+) (maka investasi bisa dilakukan).}$$

4. *Internal Rate of Return* (IRR)

Untuk $i = 15\%$ per tahun diperoleh :

$$\text{NPV} = \text{Rp. } 32.791.776.505,99 - \text{Rp. } 26.774.362.122,92 = \text{Rp. } 6.017.414.383,07 \text{ (+)}$$

Nilai NPV > 0

Di coba $i = 40\%$ per tahun,

$$\text{Diperoleh NPV} = \text{Rp. } 26.139.186.375,85 - \text{Rp. } 26.774.362.122,92 = \text{Rp. } 635.175.747,07 \text{ (-)}$$

Jadi nilai NPV < 0, i terletak diantara 15% dan 35 %, karena hal tersebut perlu dilakukan interpolasi:

Selisih $i = 40,00\% - 15\% = 25\%$

$$\text{PV a} = \text{Rp. } 32.791.776.505,99$$

$$\text{PV b} = \frac{\text{Rp. } 26.139.186.375,85}{\text{Rp. } 6.652.590.130,15} -$$

$$\text{PV c} = \text{Rp. } 26.774.362.122,92$$

$$\text{PV a} - \text{PV c} = \text{Rp. } 6.017.414.383,07$$

$$i = 15 + \frac{\text{R } 6.0 \text{ } 4 \text{ } 3 \text{ } 0}{\text{R } 6.6 \text{ } 5 \text{ } 1 \text{ } 1} \times 25\% = 37,625\% \text{ per tahun } > 15\% \text{ (maka investasi bisa dilakukan).}$$

5. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$\text{BCR} = \frac{\text{R } 3 \text{ } 7 \text{ } 7 \text{ } 5 \text{ } 9}{\text{R } 2 \text{ } 7 \text{ } 3 \text{ } 1 \text{ } 9} = 1,22 > 1 \text{ (maka investasi bisa dilakukan).}$$

6. *Break Even Point* (BEP)

Pendapatan = Biaya Produksi

Diketahui:

$$\text{Biaya Produksi} = \text{FC} + \text{VC} \quad - \text{FC} = \text{Rp. } 6.309.592.581,07$$

$$- \text{VC} = \text{Rp. } 15.695.066.000,00$$

$$\text{Qi} \times \text{P} = \text{FC} + \text{Qi} \times \text{VC} \quad - \text{P} = \text{Rp. } 28.047.438.000,00$$

$$\text{Qi} = \frac{\text{FC}}{(\text{P} - \text{VC})}$$

$$= \frac{\text{R } 6.3 \text{ } 5 \text{ } 9 \text{ } 2 \text{ } 5 \text{ } 8 \text{ } 1 \text{ } 0}{\text{R } 2 \text{ } 0 \text{ } 4 \text{ } 0 - \text{R } 1 \text{ } 6 \text{ } 0 \text{ } 0}$$

$$= 51,08\% \text{ (33 unit bangunan yang terjual dalam waktu 12 bulan 8 hari).}$$

7. Indeks Profitabilitas (IP)

$$\text{IP} = \frac{\text{R } 3 \text{ } 7 \text{ } 7 \text{ } 5 \text{ } 9}{\text{R } 2 \text{ } 7 \text{ } 3 \text{ } 1 \text{ } 9} = 1,22 > 1 \text{ (maka investasi bisa dilakukan).}$$

8. Keuntungan Investasi

Sebelum Pajak = Sisa Saldo

$$= \text{Rp. } 6.042.779.018,93$$

Sesudah Pajak = Total Keuntungan – Pajak (10% dari pendapatan)

$$= \text{Rp. } 6.042.779.018,93 - \text{Rp. } 604.277.901,89$$

$$= \text{Rp. } 5.438.501.117,04$$

3) *Future Value* (Nilai Yang Akan Datang)

$$F_{24} = \text{Rp. } 10.000.000.000,00 \times (1 + 6,30\%)^2$$

$$= \text{Rp. } 11.299.690.000,00 \text{ (Simbol = (F/PV, , n))}$$

$$\text{Keuntungan} = \text{Rp. } 11.299.690.000,00 - \text{Rp. } 13.000.000.000,00$$

$$= \text{Rp. } 1.299.690.000,00$$

Penutup

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka disimpulkan seperti berikut ini :

- 1) Dari data hasil penyebaran kuesioner yang diuji dengan program *Statistical Product and Service Solutions* (SPSS) dinyatakan layak dijadikan data permintaan pasar di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten.
- 2) Dari data hasil penyebaran kuesioner permintaan rumah dan ruko sebanyak 120 lembar di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, didapatkan 80 responden memilih rumah dan 40 responden memilih ruko.
- 3) Total investasi yang didapatkan dari pembangunan perumahan dan ruko “LARISMA RESIDENCE” yang rencananya akan dibangun di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten sebesar Rp.22.004.659.000,00
- 4) Dari hasil analisis perencanaan perumahan dan ruko “LARISMA RESIDENCE” yang rencananya akan dibangun di Desa Tempursari, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten dapat dikatakan layak untuk direalisasikan dari aspek ekonomi atau keuangan. Hal ini dapat di lihat dari hasil analisis sebagai berikut :

Tabel.9 Rekapitulasi Analisa Kajian Ekonomi

No	Uraian	Alternatif I	Alternatif II	Alternatif III
I Modal Awal				
1	Modal Sendiri	Rp 10.000.000.000	Rp 10.000.000.000	Rp 10.000.000.000
II Pembagian Modal				
1	Modal Investasi Properti	Rp 5.000.000.000	Rp 10.000.000.000	-
2	Pinjam Bank (Bunga = 12%)	Rp 5.000.000.000	-	-
3	Deposito (Bunga = 6,3%)	Rp 5.000.000.000	-	Rp 10.000.000.000
TOTAL		Rp 10.000.000.000	Rp 10.000.000.000	Rp 10.000.000.000
III Kajian Ekonomi				
1	Periode Pengembalian (<i>Payback Period</i>)	20 bulan 15 hari.	20 bulan 15 hari.	-
2	<i>Return on Investment</i> (ROI), (<i>Netto</i>)	4,377% per bulan	4,458% per bulan	-
3	<i>Net Present Value</i> (NPV)	Rp. 5.038.324.934,31	Rp. 6.017.414.383,07	-
4	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	33,340 % per tahun	37,625 % per tahun	-
5	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	1,18	1,22	-
6	<i>Break Even Point</i> (BEP)	51,08%	51,08%	-
7	Indeks Profitabilitas (IP)	1,18	1,22	-
IV Keuntungan Bersih (<i>Netto</i>)				
1	Investasi Properti	Rp 4.902.992.987,70	Rp 5.438.501.117,04	-
2	Deposito (Bunga = 6,3%)	Rp 649.845.000,00	-	Rp 1.299.690.000,00
TOTAL		Rp 5.552.837.987,70	Rp 5.438.501.117,04	Rp 1.299.690.000,00

Daftar Pustaka

- Soeharto, I. (2001). *Studi Kelayakan Proyek Industri*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Suparto. (2014), “Analisa Korelasi Variabel-variabel yang Mempengaruhi Mahasiswa dalam Memilih Perguruan Tinggi”, *Jurnal IPTEK*, 18 (2)
- Nurhasanah, N., Haidar, F. Z., Hidayat, S., Listianingsih, A. P., Agustini, D. U., & Hasanati, N. (2014). Penjadwalan Produksi Industri Garmen dengan Simulasi Flexsim. *Jurnal ilmiah Teknik Industri*, 2 (3) : 141-148.