

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Penelitian Yang Pernah Dilakukan

Beberapa penelitian yang telah dilakukan antara lain:

1. Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Sukoco, 2005)

Penelitian yang diambil adalah “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen)”. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode:

- a) Net Present Value (NPV)
- b) *Payback Period*

Hasil yang diperoleh dalam penelitian kelayakan investasi proyek perumahan menyebutkan bahwa *Payback Period* adalah 5,2 tahun dan nilai NPV sebesar Rp 125.022.000,00. Hal ini juga menunjukkan bahwa nilai PP lebih kecil dari pada usia bangunan yaitu 30 tahun, serta nilai NPV yang bernilai positif (untung), dan investasi proyek perumahan dapat dinilai menguntungkan/layak.

2. Analisis Finansial terhadap Investasi Perumahan Sederhana (Tantowi, 2005)

Penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Tantowi tahun 2005 adalah Analisis Finansial terhadap Investasi Perumahan Sederhana di Karang Indah Kabupaten Sleman. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *Retrun of Investment* untuk menghitung seberapa besar tingkat investasi yang ditanamkan dapat kembali dan *Internal Rate of Retrun* untuk menggambarkan bunga diskon yang diberlakukan agar investasi ini menjadi ekonomis dan *Break Event Point* untuk mengetahui waktu ketika modal yang ditanam kembali. Analisis menggunakan *Retrun of Investment* berlandaskan terhadap teori konsep nilai uang, aspek pendapatan, aliran kas dan harga jual.

Hasil analisis finansial pada penelitian ini memperoleh ROI yang menguntungkan pada bulan ke-3 dan ke-7. Nilai BEP bulan tersebut terpenuhi setelah terjadi penjualan 11 unit. IRR pada bulan ke-3 memberikan nilai yang paling besar yaitu 44,22%.

3. Analisis Finansial terhadap Investasi Perumahan Sederhana (Handoko, 2007)

Wawan Handoko (2007) melakukan penelitian mengenai tingginya kebutuhan rumah dan keterbatasan modal yang dimiliki. Penelitian ini menggunakan metode *Retrun of Insvestmen* untuk menghitung tingkat pengembalian investasi dan *Internal Rate of Return* untuk menentukan bunga diskon yang terapkan sedangkan *Break Event Point* untuk mengetahui pada tahap keberapa proyek Perumahan Santan Indah menunjukkan titik impas.

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa ROI lebih besar dari nol terjadi pada bulan ke-4. BEP tercapai pada bulan ke-11 dan IRR pada bulan ke-4 adalah 28,45%.

4. Analisis Finansial terhadap Investasi Perumahan Sederhana (Sari, 2009)

Penelitian yang dilakukan Fitria Kartika Sari tahun 2009 adalah “*Evaluasi Proyek Perhotelan Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik (Studi Kasus Quality Hotel Solo)*”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah

- a) Net Present Value (NPV)
- b) Titik Impas (*Break Event Point*)
- c) *Internal Rate of Return* (IRR)
- d) Tingkat Pengembalian Investasi (% ROI)
- e) *Profitability Ratio*

Hasil yang diperoleh dari penelitian tersebut adalah :

- a) Hasil analisis NPV Quality Hotel Solo sebesar Rp 67.823.021.407, BEP 5,13 tahun, IRR 29,48%, ROI 9,19%, *profitability ratio* 9,19% dan dari hasil tersebut investasi hotel layak dan menguntungkan.

- b) Hasil analisis hotel selama masa operasional dengan studi kelayakan hotel yang telah ada menunjukkan bahwa nilai NPV, IRR, ROI dan *profitability ratio* hasil analisis lebih kecil dari studi kelayakan hotel yang telah ada, serta nilai BEP hasil analisis lebih lambat dari nilai BEP studi kelayakan hotel yang ada.
- c) Studi kelayakan Quality Hotel Solo tidak tercapai karena selama masa operasional hotel tidak mencapai target sesuai yang diinginkan.

5. Analisis Finansial terhadap Investasi Perumahan Sederhana (Syukur, 2010)

Penelitian yang dilakukan Ferry Syukur tahun 2010 adalah “*Analisis Kelayakan Ekonomi Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Studi Kasus Rusunawa Sungai Sago Pekanbaru)*”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah

- a) Cash flow
- b) *Net Present Value* (NPV)
- c) *Benefit Cost Ratio* (BCR)
- d) *Break Even Point* (BEP)

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

- a. Berdasarkan perhitungan Rusunawa dengan tingkat bunga 13% dengan harga sewa awal lantai 1 Rp. 300.000,00, lantai 2 Rp. 290.000,00 dan lantai 3 Rp. 280.000,00 adalah tidak layak (NPV = - Rp. 217.494.952,94, BCR = 0,9652, BEP tidak ada dan IRR = 12,6685%)
- b. Tarif sewa dinaikkan 20% dari harga awal, investasi Rusunawa layak (NPV = Rp. 664.344.968,19, BCR = 1,1073, BEP tercapai 23 tahun 3 bulan 7 hari dan IRR = 14,96%).
- c. Tarif sewa dinaikkan 50% dari harga awal, investasi Rusunawa lebih layak (NPV = Rp. 1.979.818.563,94, BCR = 1,321, BEP tercapai 16 tahun 2 bulan 21 hari dan IRR = 17,46)

6. Analisis Finansial terhadap Investasi Perumahan Sederhana (Abdullah, 2011)

Penelitian yang dilakukan oleh Arma Abdullah adalah mengenai “*Analisis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Perkotaan Ditinjau dari Aspek Ekonomi Teknik (studi Kasus Pembangunan Rusunami Menara Cawang Jakarta)*”. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Internal Rate of Return* (IRR). Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah NPV sebesar Rp 16.832.965.000, BCR 1,11442, IRR 27,991% dengan keuntungan sebesar Rp 15.147.283.000. Kondisi dengan model alternatif 3 diperoleh NPV Rp 20.316.478.000, BCR 1,13816, IRR 28,31% dengan keuntungan sebesar Rp 19.184.300.000. Kondisi optimum diperoleh NPV Rp 19.601.430.000, BCR 1,11947, IRR 28,25% dan keuntungan sebesar Rp 20.770.209.000.

## 2.2 Keaslian Penelitian Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang estimasi tarif sewa Rusunawa sudah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu, sehingga dalam melakukan penelitian ini perlu mengacu pada peneliti terdahulu sebagai perbandingan. Peneliti terdahulu yang dijadikan acuan tercantum dalam Tabel 1 berikut :

Tabel 2. 1 Tabel Penelitian Sebelumnya

No	Penulis	Tahun	Judul	Metode	Kesimpulan
1.	Hermawan Sukoco	2005	Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tegal Sari Asri Sragen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Net Present Value</i> (NPV)</li> <li>b. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)</li> <li>c. <i>Payback Period</i></li> <li>d. <i>Pofitability Index</i> (PI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Payback period</i> adalah 5,2 tahun</li> <li>- NPV sebesar Rp 125.022.000,00</li> <li>- Nilai PP lebih kecil dari pada usia bangunan yaitu 30 tahun</li> <li>- Nilai NPV yang bernilai positif (untung),</li> <li>- Inventasi proyek perumahan menguntungkan/layak.</li> </ul>
2.	Mochammad Tantowi	2005	Analisis Finansial Terhadap Investasi Perumahan Sederhana di Karang Indah Kabupaten Sleman.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Retrun of Investment</i> (ROI)</li> <li>b. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)</li> <li>c. <i>Break Event Point</i> (BEP)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ROI menuntugkan pada bulan ke-3 dan ke-7</li> <li>- BEP pada bulan ke-3 dan ke-7 terpenuhi.</li> <li>- IRR pada bulan ke-3 memberikan nilai 44,20%</li> </ul>
3.	Wawan Handoko	2007	Studi Kelayakan Finansial Investasi Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Retrun of Investment</i> (ROI)</li> <li>b. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)</li> <li>c. <i>Break Event Point</i> (BEP)</li> </ul>	ROI lebih besar dari nol terjadi pada bulan ke-4, BEP tercapai pada bulan ke-11, IRR pada bulan ke-4 sebesar 28,45%.

No	Penulis	Tahun	Judul	Metode	Kesimpulan
			Perumahan.		
4.	Fitria Kartika Sari	2009	Evaluasi Proyek Perhotelan Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik (Studi Kasus Quality Hotel Solo)	a. <i>Net Present Value</i> (NPV) b. Titik Impas ( <i>Break Event Point</i> ) c. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) d. Tingkat Pengembalian Investasi (% ROI) e. <i>Profitability Ratio</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NPV Quality Hotel Solo sebesar Rp 67.823.021.407, BEP 5,13 tahun, IRR 29,48%, ROI 9,19%, <i>profitability ratio</i> 9,19% dan dari hasil tersebut investasi hotel layak dan menguntungkan.</li> <li>- Nilai NPV, IRR, ROI dan <i>profitability ratio</i> hasil analisis lebih kecil dari studi kelayakan hotel yang telah ada, serta nilai BEP hasil analisis lebih lambat dari nilai BEP studi kelayakan hotel yang ada.</li> <li>- Studi kelayakan Quality Hotel Solo tidak tercapai karena selama masa operasional hotel tidak mencapai target sesuai yang diinginkan.</li> </ul>
5.	Ferry Syukur	2010	Analisis Kelayakan Ekonomi Pembangunan	a. Cash flow b. Net Present Value (NPV)	Pembangunan Rusunawa tidak layak dilakukan jika tarif sewa naik 13% dari

No	Penulis	Tahun	Judul	Metode	Kesimpulan
			Rumah Susun Sederhana (Studi Kasus Rusunawa Sungai Sago Pekanbaru)	c. Benefit Cost Ratio (BCR) d. Break Even Point	harga awal. Menjadi layak apabila digunakan tarif sewa 20% dan lebih layak lagi jika tarif sewa menjadi 50%.
6.	Arma Abdullah	2011	Analisis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Perkotaan Ditinjau dari Aspek Ekonomi Teknik (Studi Kasus Pembangunan Rusunami Menara Cawang Jakarta)	a. Net Present Value (NPV) b. Benefit Cost Ratio (BCR) c. Internal Rate of Return (IRR).	NPV sebesar Rp 16.832.965.000, BCR 1,11442, IRR 27,991% dengan keuntungan sebesar Rp 15.147.283.000. Kondisi dengan model alternative 3 diperoleh NPV Rp 20.316.478.000, BCR 1,13816, IRR 28,31% dengan keuntungan sebesar Rp 19.184.300.000. Kondisi optimum diperoleh NPV Rp 19.601.430.000, BCR 1,11947, IRR 28,25% dan keuntungan sebesar Rp 20.770.209.000.
7.	Resti Isdaryanti	2015	Analisis Kelayakan Pembangunan Rumah	Analisis finansial dengan metode <i>Net Present Value</i>	

No	Penulis	Tahun	Judul	Metode	Kesimpulan
			Susun Sederhana Ditinjau dari Aspek Finansial (Studi Kasus Rusunawa Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta)	(NPV) dan <i>Payback Period</i> (PP)	

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah objek, lokasi, waktu penelitian serta metode yang digunakan dalam penelitian ini. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Dalam penelitian ini juga bertujuan untuk menghitung optimalisasi besar tarif sewa yang akan memberikan keuntungan atau kelayakan pembangunan Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul.

Kesamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah tujuan dari penelitian untuk tujuan dari mengestimasi tarif sewa terhadap objek bangunan milik Pemerintah yaitu bangunan Rusunawa.