

ANALISIS KELAYAKAN PROPERTY PERUMAHAN BUKIT PERMATA RESIDENCE KABUPATEN SUMBAWA

Imam Sayuthi¹, Tri Satriawansyah^{2*}, Eni Nurauni³, Pratiwi Dian Ilfiani⁴, Komang Metty Trisna Negara⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Samawa, Sumbawa, Indonesia

*[email : trisatriawansyah@gmail.com](mailto:trisatriawansyah@gmail.com)

Abstrak: Pertumbuhan penduduk dan peningkatan kebutuhan akan hunian mendorong berkembangnya sektor properti perumahan di Kabupaten Sumbawa. Namun, tingginya kebutuhan tersebut tidak selalu diimbangi dengan kemampuan daya beli masyarakat, sehingga menciptakan kesenjangan antara permintaan dan keterjangkauan harga rumah. Di sisi lain, pengembang perumahan memerlukan investasi besar, meliputi biaya pembebasan lahan, konstruksi, serta penyediaan infrastruktur dasar yang cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Apabila target pembangunan dan penyelesaian tidak tercapai sesuai rencana, hal tersebut akan menyebabkan pembengkakan biaya investasi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi berdasarkan aspek teknis dan finansial. Metode yang digunakan adalah Net Present Value (NPV) untuk menghitung selisih antara nilai kini arus kas masuk dan arus kas keluar berdasarkan tingkat diskonto tertentu, Benefit Cost Ratio (BCR) untuk membandingkan nilai manfaat dengan nilai biaya, serta Break Even Point (BEP) untuk menentukan titik impas antara pendapatan dan biaya total. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai NPV sebesar Rp4.387.158.734 (> 0), nilai BCR sebesar 1,22 (> 1), dan BEP tercapai pada penjualan unit ke-54 untuk rumah subsidi. Dengan demikian, Perumahan Bukit Permata Residence dinyatakan layak untuk dikembangkan.

Kata Kunci: kelayakan properti, perumahan MBR, NPV, BCR, BEP, Sumbawa, Bukit Permata Residence

1. Pendahuluan

Perumahan merupakan kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dan utilitas umum (UU No. 1 Tahun 2011). Pertumbuhan penduduk menjadi salah satu faktor terbesar yang menyebabkan sektor ini berkembang begitu pesat. Dalam kurun waktu 5 tahun, jumlah penduduk Kabupaten Sumbawa mengalami kenaikan sebanyak 543.676 jiwa atau sekitar 67,64% (BPS Kabupaten Sumbawa, 2023). Pengembangan perumahan sangat didukung oleh Pemerintah Kabupaten Sumbawa untuk meningkatkan pemanfaatan lahan kosong di sekitar kawasan kota maupun wilayah lain guna memenuhi kebutuhan hunian dan mendorong pengembangan wilayah perkotaan (Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 10 Tahun 2012).

Untuk membangun rumah tinggal dalam lingkungan perumahan, pengembang wajib memenuhi berbagai peraturan pemerintah terkait tipe bangunan, fasilitas sarana dan prasarana, serta pemilihan lokasi (Istikhomah & Manaf, 2016). Setelah data-data tersebut terpenuhi, selanjutnya dilakukan perhitungan biaya pembangunan perumahan secara keseluruhan. Dalam konteks pembangunan perumahan, penting untuk mengetahui besaran biaya yang dikeluarkan sebagai investasi (Manopo dkk., 2013). Analisis finansial kemudian dilakukan untuk menentukan apakah proyek tersebut layak dikembangkan. Jika tidak layak, perumahan berpotensi mengalami kerugian investasi (Lantang, 2022). Kegagalan pembangunan perumahan umumnya disebabkan oleh tidak dilakukannya analisis investasi secara menyeluruh oleh pihak pengembang (Adadiyah, 2021).

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji kelayakan investasi perumahan menggunakan pendekatan finansial, di antaranya Manopo dkk. (2013) pada Perumahan Griya Paniki Indah di Manado, Adadiyah (2021) pada kawasan siap bangun di Yogyakarta, dan Lantang (2022) pada Perumahan Kharisma Koka di Sulawesi Utara. Namun, penelitian-penelitian tersebut belum mengkaji kelayakan perumahan bersubsidi yang berlokasi di wilayah kabupaten dengan karakteristik pasar dan regulasi daerah yang berbeda, khususnya di Kabupaten Sumbawa, Nusa Tenggara Barat. Penelitian ini hadir untuk mengisi celah tersebut dengan menganalisis kelayakan Perumahan Bukit Permata Residence secara terintegrasi dari aspek teknis dan finansial, menggunakan data primer langsung dari pengembang selama periode 2022–2024.

Perumahan Bukit Permata Residence merupakan perumahan yang dibangun pada tahun 2022 dengan target pembangunan 200 unit dan target penyelesaian serta penjualan selama 4 tahun hingga tahun 2026. Hingga saat penelitian dilakukan, perumahan ini telah membangun sekitar 112 unit dalam kurun waktu 3 tahun, meliputi proses pematangan lahan, pembangunan fisik, hingga serah terima kepada pembeli (PT. Wahana Samindo Santosa, 2025).

2. Metode

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah wawancara dengan pihak terkait (pengembang, masyarakat, dan staf kantor pemasaran), observasi langsung melalui pengukuran luas lahan, lokasi perumahan, dan posisi bangunan, serta dokumentasi sebagai data penunjang selama penelitian berlangsung. Analisis finansial dilakukan dengan tiga metode utama. Pertama, Net Present Value (NPV) untuk menghitung selisih antara nilai kini arus kas masuk (benefit) dan arus kas keluar (biaya) berdasarkan tingkat diskonto tertentu. Kedua, Benefit Cost Ratio (BCR) untuk membandingkan nilai manfaat yang diperoleh dengan nilai biaya yang dikeluarkan. Ketiga, Break Even Point (BEP) untuk menentukan titik impas di mana pendapatan sama dengan biaya total, sehingga perusahaan tidak mengalami keuntungan maupun kerugian.

Dalam penelitian ini, pendekatan NPV yang diterapkan menggunakan akumulasi arus kas aktual per triwulan berdasarkan data riil perusahaan, dengan beban bunga pinjaman sebesar 12% per tahun dihitung secara nominal dan dibebankan langsung sebagai pengurang arus kas masuk pada periode berjalan. Pendekatan ini dipilih karena data lapangan mencerminkan realisasi pembayaran bunga yang sudah berjalan, sehingga nilai bunga telah terefleksikan dalam arus kas aktual yang dilaporkan perusahaan. Metode ini sejalan dengan pendekatan studi kelayakan berbasis data primer perusahaan di mana biaya modal sudah terinternalisasi dalam laporan arus kas operasional (Kasmir & Jakfar, 2012; Giatman, 2006).



Gambar 3.1 lokasi penelitian
(Sumber : Google Maps, 2025)

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Hasil Pengolahan Data

Perumahan yang diproduksi merupakan jenis bangunan subsidi, komersil,dan ruko yang di bangun secara berkala dengan tipe 32/100 dan 45/120 dengan luas kavlingan 100 m2 untuk subsidi, dan 120 m2 untuk komersil diatas lahan seluas 16.000 m2 dengan total keseluruhan 112 unit rumah subsidi, 16 unit rumah komersil, dan 10 unit ruko yang di bangun secara berkala dengan waktu yang sudah berjalan selama 3 Tahun. Perumahan ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum seperti Jalan, Tempat ibadah (musholah), Lampu penerang jalan, Taman bermain, dan sumber air dari PDAM.

3.2 Analisis Aspek Teknis

a. Analisis Pemilihan Lokasi

Tabel 1.Perhitungan Bobot dalam Penentuan Lokasi Perumahan Bukit Permata Residence

No	Kriteria	Keterangan	Kondisi Lapangan	Skor	Bobot Perumahan Bukit Permata	Skor x Bobot
1	Sesuai tata ruang	Zona Pemukiman	√	3	22,22	66,66
		Selain Zona Pemukiman				
2	Harga lahan Yang murah	< Rp. 150.000/m2				
		> Rp. 150.000/m2	√	1	19,44	19,44
3	Dekat dengan tempat kerja	Dalam radius 20 km	√	3	16,67	
		Diluar radius 20 km				50,01
4	Bebas bencana alam	Tidak ada bencana alam	√	3	13,89	41,67
		ada bencana alam				

5	Dekat dengan jalan	Dek (0 – 400 ~* meter dari jalan) Jauh (> 400 meter dari jalan)	√	3	11,11	33,33
6	Terjangkau Oleh transporta transportasi	Terjangkau oleh rute angkutan umum dan sarana transportasi Terjangkau oleh rute angkutan umum	√	3	8,33	24,99
7	Dekat dengan fasilitas umum	Berada pada orde 1 Berada pada orde 2	√	3	5,56	16,68
8	Bukan tanah diperbukitan	Pada lereng 0 – 8 % > dari 8%	√	3	2,78	8,34
Total Bobot Perumahan Bukit Permata Residence					261,1	

(Sumber :survey lokasi perumahan bukit permata residence)

mengenai perhitungan bobot penentuan lokasi Perumahan Bukit Permata Residence dalam tinjauan aspek teknis didapat bahwa untuk bobot penentuan lokasi yaitu :

$$\text{Total skor lokasi} = 261,12$$

$$\text{Skor maksimum} = 300 \text{ (jika semua skor} = 3)$$

$$\text{Presentase kelayakan} = \frac{261,1}{300} \times 100 = 87,04 \%$$

Dari hasil survey lokasi perumahan bukit permata residence presentase kelayakan 87,04% di dapat dari total skor lokasi di bagi dengan skor maksimum kemudian di kalikan dengan seratus sehingga mendapatkan hasil presentase kelayakan.

b. Analisis Tata Letak

Untuk menghitung daya dukung berdasarkan konsep liputan bangunan atau *building coverage* menurut Tanie,2023 dengan rumus :

$$LW \text{ (Luas Wilayah)} = 1,6 \text{ Ha}$$

$$LT \text{ (Ruang Terbuka/ Open Space)} = 0,5 \text{ Ha}$$

Maka untuk menentukan LB (Pemanfaatan Bangunan/Building Coverage)

$$\text{yaitu : } LB = \frac{LW - LT}{LW} \times 100\%$$

$$LB = \frac{1,6 - 0,5}{1,6} \times 100\% = 65,6\%$$

Hasil 65,6% pada analisis tata letak di dapat dari LW(luas wilayah) yang akan dibangun perumahan kemudian dikurang dengan LT(rungan terbuka),lalu di bagi lagi dengan LW(luas wilayah) kemudian dikalikan dengan seratus persen,sehingga mendapatkan hasil dari LB(pemanfaatan bangunannya).

c. Perencanaan Prasarana dan Infrastruktur Lingkungan

Tabel 2. Sarana dan Prasarana Perumahan Bukit Permata Residence

Unsur Perumahan	Keterangan
Sarana	
Balai pertemuan warga	Tidak ada
Pos hansip	Ada
Posyandu	Tidak ada
Masjid	Tidak ada
Toko/warung	Ada
Taman	Ada
Prasarana	
Taman kanak-kanak	Ada
Jaringan jalan	Ada
Jaringan dreinase	Ada
Jaringan air bersih	Ada
Jaringan air limbah	Ada
Jaringan persampahan	Ada
Jaringan listrik	Ada

(Sumber :survey lokasi perumahan bukit permata residence)

d. Analisis Perencanaan/Desain Rumah

Tabel 3. Nilai Maksimum yang ditetapkan untuk rumah tinggal menurut (SNI 8140 : 2016)

Parameter		Batasan Maksimum	Kondisi Perumahan Bukit Permata Residence	Keterangan
Parameter				Keterangan
Dinding	Tinggi dinding, per tingkat	3 meter	3 meter	Layak
	Timbunan tak seimbang	2,7 meter	1 meter	Layak
Bentang bersih lantai	Bentang bersih lantai tak tertumpu	9,8 meter	6 meter	Layak
	Bentang bersih atap	12,2 meter	7 meter	Layak

(Sumber :survey lokasi perumahan bukit permata residence)

Perumahan Bukit Permata Residence berdasarkan tinjauan perencanaan/desain rumah memenuhi dan layak karena memenuhi syarat teknis berdasarkan (SNI8140 : 2016.) Hal ini sejalan dengan temuan Ilfiani dkk. (2019) yang menunjukkan bahwa desain rumah dan aksesibilitas lahan merupakan faktor utama

yang mempengaruhi nilai investasi sekaligus kualitas kenyamanan penghuni, sehingga pemenuhan standar teknis seperti SNI 8140:2016 berkontribusi langsung pada kelayakan investasi secara menyeluruh.

3.3 Analisis Aspek Financial

a. Perhitungan NPV

Tabel 4. Analisis Nilai Sekarang (*Net Present Value Cost*)

Cash Outflow				
No	Tahun	Bulan		PV Cost (Rp)
1.	2022	Triwulan I		4,139,159,600
2.	2022	Triwulan II	1,937,596,653	1,937,596,653
3.	2022	Triwulan III	1,959,655,229	1,959,655,229
4.	2022	Triwulan IV	2,092,756,383	2,092,756,383
5.	2023	Triwulan I	3,866,992,722	3,866,992,722
6.	2023	Triwulan II	2,695,582,145	2,695,582,145
7.	2023	Triwulan III	1,378,359,233	1,378,359,233
8.	2023	Triwulan IV	1,123,914,302	1,123,914,302
9.	2024	Triwulan I	327,200,000	327,200,000
10.	2024	Triwulan II	98,375,000	98,375,000
11.	2024	Triwulan III		
12.	2024	Triwulan IV		
Total				19,619,591,266

(Sumber :Data Perusahaan PT.Wahana Samindo Santosa)

Tabel 5. Analisis Nilai Sekarang (*Net Present Value*) Benefit

No	Tahun	Bulan	Cash Inflow(Rp)	Bunga12% /Tahun	PV Benefit (Rp)
1.	2022	Triwulan I	0	300,000,000	-300,000,000
2.	2022	Triwulan II	168,000,000	300,000,000	-132,000,000
3.	2022	Triwulan III	1,747,200,000	300,000,000	1,447,200,000
4.	2022	Triwulan IV	5,045,737,500	300,000,000	4,745,737,500
5.	2023	Triwulan I	3,920,137,500	300,000,000	3,620,137,500
6.	2023	Triwulan II	6,199,200,000	300,000,000	5,899,200,000
7.	2023	Triwulan III	3,262,537,500	-	3,262,537,500
8.	2023	Triwulan IV	2,120,000,000	-	2,120,000,000

9.	2024	Triwulan I	2,935,000,000	-	2,935,000,000
10.	2024	Triwulan II	408,937,500	-	408,937,500
11.	2024	Triwulan III	0	-	0
12.	2024	Triwulan IV	0	-	0
Total					24,006,750,00

(Sumber :Data Perusahaan PT.Wahana Samindo Santosa)

Syarat perhitungan NPV harus menunjukkan nilai > 0 akan dinyatakan layak. untuk perhitungan NPV adalah :

$$NPV = \sum \text{Benefit} - \sum \text{cost}$$

$$= \text{Rp. } 24,006,750,000 - \text{Rp. } 19,619,591,266 = \text{Rp. } 4,387,158,734$$

Berdasarkan perhitungan suku bunga bank yang terkait meminjamkan 12 % dapat dinyatakan bahwa Perumahan Bukit Permata Residence sangat menguntungkan.

b. Benefit Cost Ratio (BCR)

Dalam perhitungan BCR untuk mengetahui perbandingan antara manfaat yang diperoleh dari biaya dan kerugian yang ditimbulkan dari proyek tersebut. Perhitungan metode BCR yaitu :

$$BCR = \sum \text{Benefit} / \sum \text{cost}$$

$$BCR = \text{Rp. } 24,006,750,000 / \text{Rp. } 19,619,591,266$$

$$= 1,22 \text{ (layak karena nilai BCR } > 1)$$

c. BEP

Untuk perhitungan BEP maka perlu diketahui terlebih dahulu besaran biaya tetap dan biaya variable yang harus dikeluarkan perusahaan dalam pengembangan proyek. Berikut ini rincian biaya tetap dan biaya variable dari proyek.

1. Biaya Pengeluaran Tetap Proyek

Biaya tetap yang di keluarkan perusahaan adalah :

Biaya pembelian lahan	= Rp. 3,180,450,000
Biaya pematangan lahan (Cut & Fiil)	=Rp. 21,030,000
Biaya Administrasi Dan Perizinan	=Rp. 72,450,000
Biaya Pajak	=Rp. 1,169,120,000
Biaya Operasional selama 36 bulan	=Rp. 1,200,000,000
Biaya gaji karyawan	= Rp. 432,000,000
Total biaya tetap proyek	=Rp. 6,075,050,000
Biaya variable Proyek	
Biaya pembangunan semua unit rumah	
Biaya pembangunan drainaseBiaya	= Rp. 9,717,598,864
pembangunan jalan	=Rp. 327,413,700
Biaya pemasaran	=Rp. 467,932,500
Total biaya variable proyek	=Rp.103,500,000
Total biaya variable perunit rumah	=Rp.10,616,445,064
	=Rp.71,058,389

Sehingga didapatkan nilai BEP pada Perumahan Bukit Permata Residence dapat dilihat pada perhitungan dibawah ini :

$$\begin{aligned}
 3EP &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga perunit} - \text{Biaya variable perunit}} \\
 BEP &= \frac{\text{Rp. 6,075,050,000}}{\text{Rp. 185,000,000} - \text{Rp. 71,058,389}} \\
 &= 53,317 \approx 54 \text{ unit}
 \end{aligned}$$

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis diperoleh kesimpulan sebagai berikut:
Perumahan Bukit Permata Residence merupakan perumahan yang ada di Kabupaten Sumbawa, Kecamatan Sumbawa, Kelurahan Seketeng yang berdasarkan aspek teknis sebagai berikut, Pemilihan lokasi didapat untuk bobot yaitu 87% termasuk ke dalam kondisi layak, Tata letak dengan pemanfaatan bangunan/building coverage maka didapat LB yaitu sebesar 65,6 % sehingga kualitas lingkungan terpelihara dengan baik. (65% < 70%), Berdasarkan tinjauan prasarana dan infrastruktur lingkungan diketahui memenuhi karena memiliki sarana dan prasarana yang layak, Berdasarkan tinjauan perencanaan/desain rumah memenuhi dan layak karena memenuhi syarat teknis berdasarkan SNI 8140 : 2016, Sehingga perumahan bukit permata layak dikembangkan karena memenuhi berdasarkan peninjauan aspek teknis.

Berdasarkan aspek financial Perumahan Bukit Permata Residence diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp.4.387.158.734 > 0, nilai Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 1,22 > 1, dan nilai Break Even Point (BEP) pada Perumahan Bukit Permata Residence terjadi pada penjualan unit ke – 54 untuk rumah subsidi, yang dapat di artikan nilai NVP, BCR, dan BEP menunjukan bahwa proyek Perumahan Bukit Permata Residence layak dilakukan.

Referensi

- Adadiyah, K. (2021). Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan pada Kawasan Siap Bangun. Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Abrar, M., & Pratiwi, D. (2020). Analisis Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Perumahan dengan Metode NPV, BCR, dan IRR. *Jurnal Teknik Sipil Unaya*, 6(1), 45–54.
- Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik Daerah Kabupaten Sumbawa Tahun 2023. BPS Kabupaten Sumbawa.
- Giatman, M. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ibrahim, Y. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis (Edisi Revisi)*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ilfiani, P. D., Siswosukarto, S., & Sulisty, D. (2019). Evaluasi hubungan biaya investasi terhadap kualitas kenyamanan pada perumahan. *INERSIA: Informasi dan Ekspose Hasil Riset Teknik Sipil dan Arsitektur*, 15(2), 44–59. <https://doi.org/10.21831/inersia.v15i2.28621>
- Istikhomah, A. A., & Manaf, A. (2016). Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan. *Jurnal Teknik PWK*, 5(3), 1–10.

- Kasmir, & Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Lantang, K. R. (2022). Analisis Studi Kelayakan Properti Finansial Proyek Pembangunan Perumahan Kharisma Koka. Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Manopo, S. F. J., Tjakra, J., Mandagi, R. J. M., & Sibi, M. (2013). Analisis Biaya Investasi pada Perumahan Griya Paniki Indah. *Jurnal Sipil Statik*, 1(6), 377–381.
- PT. Wahana Samindo Santosa. (2025). *Data Arus Kas dan Laporan Pembangunan Perumahan Bukit Permata Residence 2022–2024*. Sumbawa: Internal Report.
- Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumbawa 2011–2031.
- SNI 8140:2016. *Persyaratan Beton Struktural untuk Rumah Tinggal*. Badan Standardisasi Nasional.
- Soeharto, I. (1999). *Manajemen Proyek: Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.