

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelajaran atau penanaman modal perusahaan untuk membeli barang modal dan perlengkapan untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa yang tersedia dalam perekonomian. Penempatan dana penukaran uang dengan bentuk-bentuk kekayaan lain selama periode tertentu, yang diharapkan dapat memperoleh penghasilan dan atau meningkatkan nilai investasi. Penundaan konsumsi dari masa sekarang untuk masa yang akan datang, yang didalamnya terkandung risiko, untuk itu dibutuhkan suatu kompensasi atas penundaan tersebut, dalam bentuk keuntungan.

Investasi modal digunakan untuk menjelaskan rencana manajer mengeluarkan dana dalam jumlah besar guna membiayai proyek-proyek yang memiliki implikasi jangka panjang, misalnya pembelian peralatan baru dan peluncuran produk baru. Pada umumnya, perusahaan memiliki banyak lebih banyak potensi proyek dibandingkan proyek yang benar-benar didanai atau direalisasi. Dalam hal ini manajer harus secara hati-hati memilih proyek yang menjanjikan kembali masa mendatang yang paling besar. Kepiawaian para manajer untuk membuat keputusan investasi modal merupakan factor penting

berpengaruh terhadap kemampulabaan perusahaan dalam jangka panjang. Menurut Aryani Anni Y. (2009).

Penggunaan istilah investasi memiliki makna bahwa kegiatan ini melibatkan kebutuhan dana sekarang dalam jumlah besar untuk memperoleh kembalian yang diinginkan dimasa yang akan datang. Investasi tidak hanya mencakup penanaman dan dalam sekuritas seperti saham dan obligasi saja. Pembelian barang dagangan dan peralatan juga merupakan investasi. Meskipun demikian, hanya memfokuskan tentang investasi pada aktiva jangka panjang atau aktiva jangka pendek.

Perencanaan kelayakan dan analisis investasi harus dipertimbangkan beberapa aspek yang secara bersama-sama menunjukkan keuntungan atau manfaat yang diperoleh akibat adanya suatu investasi tertentu. Seluruh aspek harus dipertimbangkan dan dievaluasi dalam setiap tahap perencanaan anggaran dan siklus pelaksanaan, karena aspek-aspek tersebut satu sama lain berhubungan dan saling mempengaruhi. Menurut Mardiasmo, (2005:93) aspek kelayakan investasi terdiri dari: a). Aspek Teknis. Aspek teknis merupakan bagian penting dari analisis investasi yang harus dipertimbangkan. Jika suatu usulan investasi sudah tidak layak dilihat dari aspek teknisnya, maka usulan tersebut menduduki prioritas pertama untuk ditolak. b). Aspek Sosial dan Budaya. Untuk melaksanakan suatu proyek maka perlu mempertimbangkan implikasi sosial yang lebih luas dari investasi yang diusulkan. Aspek sosial budaya ini menyangkut pertimbangan pendistribusian

pelayanan secara adil dan merata, sehingga mampu memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Aspek sosial budaya mencakup juga aspek legal dan lingkungan. Suatu proyek investasi yang akan dilakukan harus mempertimbangkan aspek legalitas dan dampak lingkungan yang merugikan.

c). Aspek Ekonomi dan Finansial. Pertimbangan aspek ekonomi meliputi kegiatan menganalisis apakah suatu proyek yang akan diusulkan akan memberikan kontribusi yang nyata terhadap pembangunan perekonomian secara keseluruhan dan apakah kontribusinya cukup besar dalam menentukan penggunaan finansial dari suatu proyek yang diusulkan. Berdasarkan perencanaan anggaran, keputusan-keputusan mengenai efisiensi proyek secara finansial, solvabilitas, dan likuiditas perlu dipertimbangkan.

d). Aspek Distribusi, Keputusan investasi merupakan keputusan yang perlu dikaitkan dengan masalah distribusi pelayanan publik secara adil dan merata. Untuk itu perlu diketahui siapa yang akan menerima manfaat atau keuntungan yang dihasilkan dari proyek investasi, dari mana mendapatkan modal untuk melaksanakan proyek, apakah dari *public revenue* atau oleh individu, apakah terdapat pajak penghasilan atau tidak, apakah proyek dijalankan oleh *public agencies* atau oleh individu. Aspek distribusi terkait dengan keadilan persamaan kesempatan untuk mendapatkan pelayanan publik (*equity & equality*).

Belanja modal (*Cost Of Capital*) sebagai Alat Penyaring Usulan Investasi. Biaya modal sering digunakan sebagai alat penyaring yang

membantu manajer menyaring usulan proyek investasi. Penyaringan ini dapat dilakukan dengan berbagai cara tergantung pada apakah perusahaan menggunakan metode *Payback Period*, *Net Present Value (NPV)* atau metode *Accounting Rate Of Return (ARR)* dalam analisis investasi modal.

Maka metode yang dipakai saling bergantung, apabila perusahaan menggunakan dengan metode *Payback Period* yakni untuk melihat kapankah waktu pengembalian modal atau investasi awal, sedangkan metode *Net Present Value (NPV)*, metode ini digunakan untuk membuat keputusan menerima atau menolak sebuah usulan investasi. Jika nilai tunai arus kas lebih besar dari jumlah nilai arus kas keluar, maka usulan investasi tersebut diterima, demikian pula sebaliknya, jika nilai tunai arus kas masuk lebih kecil dibandingkan nilai tunai arus kas keluar, maka usulan investasi ditolak. Jika metode *Accounting Rate Of Return (ARR)*, metode ini menggunakan persentase keuntungan netto setelah pajak investasi awal atau rata – rata investasi. Tingkat pengembalian investasi yang dihitung dengan mengambil arus kas masuk total selama kehidupan investasi dan membaginya dengan jumlah tahun dalam kehidupan investasi. Tingkat pemngembalian rata – rata tidak menjamin bahwa arus kas masuk adalah sama pada tahun tertentu itu hanya jaminan kembali rata – rata untuk tingkat rata – rata kembali. Menurut Krismiaji, (1995).

Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pemerintah, terutama konteks pemerintah daerah perlu dilakukan evaluasi terhadap pelaksanaan kegiatan

yang sudah dilaksanakan pemerintah daerah agar kegiatan (program) tersebut tetap bermanfaat bagi masyarakat. Salah satu kebutuhan masyarakat yang mendasar adalah masalah tempat tinggal. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok masyarakat selain pakaian dan makanan. Setiap masyarakat membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Rumah merupakan kebutuhan dasar masyarakat dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat keluarga, dalam hal ini kelayakan dari segi aspek teknis, sosial, budaya, ekonomi, dan distribusi.

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Perumahan saat ini telah menjadi sebuah kebutuhan baik ditinjau dari kebutuhan rumah saat ini maupun kebutuhan rumah akan datang. Kebutuhan akan rumah dapat ditinjau dari beberapa aspek yaitu: 1). Jumlah rumah layak huni, 2). Luas rumah, 3). Sosial ekonomi penduduk. Dalam pembangunan perumahan terdapat 3 kelas yaitu: 1). Perumahan untuk golongan bawah, 2). Perumahan untuk golongan menengah, 3). Perumahan untuk golongan atas.

Pembangunan perumahan ini mempunyai target tersendiri dalam pemenuhan kebutuhannya. Pemerintah sendiri juga menargetkan agar perumahan yang ada saat ini dapat dijangkau oleh semua lapisan masyarakat.

Perumahan merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan

yang ada secara sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah adalah suatu barang yang khas dengan karakteristik unik diantara semua barang lain yang digunakan secara umum: 1). Rumah terdapat pada tempat tertentu selama umur bangunanya. 2). Rumah secara umum lebih tahan lama. 3). Rumah cenderung lebih lambat usianya dibanding dengan barang lainnya. 4). Nilainya dipengaruhi oleh lokasi. 5). Kebutuhan rumah merupakan pengeluaran yang besar dan seiring dibiayai dengan kredit jangka panjang. 6). Rumah dipandang sebagai sesuatu yang memilih pengaruh menguntungkan yang melebihi kepuasan penggunaanya.

Perumahan merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu Pemerintah daerah Kota Kupang melalui Koperasi Pegawai Negeri (KPN) Maju memberikan pelayanan kepada masyarakat yang berupa pembangunan rumah sangat sederhana Perumahan Puri Manulai Indah. Pembangunan perumahan ini merupakan penyedian pelayanan kepada masyarakat untuk mendapatkan rumah layak huni di Kota Kupang.

Penyedian pelayanan rumah sangat sederhana yang dibangun oleh Koperasi Pegawai Negeri Maju sebagai salah satu bentuk pelayanan kepada masyarakat Kota Kupang, hal ini dibuktikan dengan adanya kartu identitas yang dimiliki dan bukan saja untuk PNS di Kota Kupang, tapi masyarakat umum juga bisa membeli rumah tersebut. Pembangunan rumah sangat sederhana juga merupakan investasi dari Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN) untuk mencari *Payback Period* waktu yang diperlukan untuk

memperoleh kembali seluruh biaya dan kewajiban yang telah dikeluarkan dalam suatu investasi, sedangkan *Net Present Value (NPV)* mulai dari awal investasi sampai dengan akhir investasi, atau dengan kata lain merupakan penjumlahan nilai sekarang seluruh manfaat di kurangi dengan nilai sekarang seluruh biaya, dan metode *Accounting Rate Of Return (ARR)*, metode ini menggunakan persentase keuntungan netto setelah pajak investasi awal atau rata – rata investasi. Tingkat pengembalian investasi yang dihitung dengan mengambil arus kas masuk total selama kehidupan investasi dan membaginya dengan jumlah tahun dalam kehidupan investasi. Tingkat pemngembalian rata – rata tidak menjamin bahwa arus kas masuk adalah sama pada tahun tertentu itu hanya jaminan kembali rata – rata untuk tingkat rata – rata kembali, dan metode. Pelayanan dalam bentuk pembangunan rumah sangat sederhana ini pada dasarnya adalah bentuk tanggungjawab pemerintah sebagai abdi sosial kepada masyarakat. Berikut adalah tabel yang menunjukkan data pembangunan dan harga penjualan Perumahan Puri Manulai Indah Kota Kupang ;

Data Tabel 1.1
Pembangunan dan Harga Penjualan Angsuran
Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota
Kupang

Type	Luas Tanah (M2)	Harga JUAL/KES (Rp)	Uang Muka		Maksimal KPR (Rp)	Angsuran pertahun dengan bunga 8 %		
						5 tahun	10 tahun	15 tahun
36	200	Rp.87.500.000	10 %	Rp.8.750.000	Rp.78.750.000	Rp.1.785.000	Rp.1.128.750	Rp.910.000

Sumber: Koperasi Pegawai Negeri (KPN) Maju Kota Kupang

Berdasarkan tabel 1.1 di atas pembangunan rumah sangat sederhana yang di bangun oleh Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN) tipe 36 sebanyak 200 unit, dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat Kota Kupang untuk menempati rumah tersebut. Harga jual per unit rumah yang telah di tetapkan oleh Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN) dengan rumah tipe 36 sebesar Rp.87.500.000 untuk satu unit rumah. Pembayaran secara kredit uang muka 10 % dengan harga sebesar Rp.8.750.000, dan angsuran pertahun selama 5 tahun Rp.1.785.000 angsuran selama 10 tahun Rp.1.128.750, angsuran selama 15 tahun Rp.910.000. Adapun persyaratan untuk memiliki rumah sangat sederhana Puri Manulai Indah sebagai berikut: 1) Identitas pribadi permohonan (KTP, KK, Surat Nikah, dll), 2) Dokumen persyaratan KPR dilengkapi pada saat pembayaran uang muka.

Berdasarkan data yang diperoleh, berikut adalah data Pembangunan dan Penjualan Perumahan Puri Manulai Indah:

Data Tabel 1.2
Pembangunan dan Harga Penjualan Perumahan
Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju
Kota Kupang

No	Tipe Rumah	Luas Tanah	Jumlah Unit	Harga Rumah
1	Rumah sangat sederhana tipe 36	200 m ²	200 Unit	Rp.87.500.000

Sumber: Koperasi Pegawai Negeri (KPN) Maju Kota Kupang

Berdasarkan table 1.2 di atas bahwa tipe rumah yang di bangun yaitu rumah sangat sederhana tipe 36. Rumah sangat sederhana tipe 36 memiliki 200 unit rumah dengan harga jual sebesar Rp.87.500.000.

Terkait hal ini, maka penulis merasa perlu untuk melakukan analisis atau kajian terhadap kelayakan investasi (Belanja Modal) Perumahan Puri Manulai Indah Kota Kupang.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis bermaksud mengadakan penelitian dengan judul ***“Analisis Evaluasi Investasi Pembangunan Perumahan Puri Manulai Indah Oleh Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang”***.

1.2 Perumusan Masalah

Dari uraian di atas, permasalahan yang dapat dikemukakan yaitu:

1. Kapankah *Payback Period* Investasi dari pembangunan perumahan sangat sederhana Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN) ?
2. Berapakah *Net Present Value (NPV)* Investasi dari pembangunan perumahan sangat sederhana Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN) ?
3. Berapakah *Accounting Rate Of Return (ARR)* Investasi dari pembangunan perumahan sangat sederhana Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah :

- 1) Mengetahui *Payback Priode* Investasi dari pembangunan rumah sangat sederhana Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN).
- 2) Mengetahui *Net Present Value* Investasi dari pembangunan rumah sangat sederhana Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN).
- 3) Mengetahui *Accounting Rate Of Return (ARR)* Investasi dari pembangunan rumah sangat sederhana Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN).

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN), hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk bahan evaluasi dan peningkatan kemampuan pembangunan perumahan di masa mendatang.
2. Bagi konsumen, penelitian ini diharapkan memberikan gambaran serta informasi yang jelas bagi konsumen yang ingin membeli perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju (KPN).
3. Sebagai bahan informasi atau acuan bagi pihak lain yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut.