

Analisis Keuntungan Proyek Menggunakan Metode Roi Pada Proyek Pembangunan Perumahan Subsidi Permata Alam Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang

Ahmad Dhiyaur Rahman

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Hasyim Asy'ari Jombang
achmaddhear@gmail.com

Totok Yulianto

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Hasyim Asy'ari Jombang
totokyulianto@unhasy.ac.id

Titin Sundari

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Hasyim Asy'ari Jombang
titinsundari1273@gmail.com

Meriana Wahyu Nugroho

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Hasyim Asy'ari Jombang
rian.sipilunhasy@gmail.com

Alamat: Tebuireng, Jl. Irian Jaya No. 55, Cukir, Kec. Diwek, Kab. Jombang,
Jawa Timur 61471

Korespondensi penulis: achmaddhear@gmail.com

Abstract. Infrastructure development in Jombang Regency has increased, after the city returned to normal from the Covid outbreak over time. The natural gem subsidized housing project was built on an area of 7,410 m². This landed house was built with Type 30/60 with a total of 71 housing units. This project was built by PT SAMI KARYA. In this research, data collection was obtained from developers such as weekly reports, daily reports, work schedules, RAB, and actual costs. In 2023, demand for houses in Jombang Regency will increase drastically because there are still many people who need a place to live. The methods used are Return of investment, Internal rate of return and Benefit cost ratio. The ROI calculation method is concluded to be still in profitable status as a long-term investment and can be used to invest in subsidized housing development projects with an ROI value above 16.19% as a return on investment parameter, but after carrying out a trial calculation, a profit value of 389 is obtained. % and of course achieve, even exceed the target.

Keywords: Investment; Return On Investment; Subsidized Housing.

Abstrak. Pembangunan infrastruktur di Kabupaten Jombang mengalami peningkatan, setelah kota kembali normal dari wabah penyakit Covid dengan seiring berjalannya waktu. Proyek perumahan subsidi permata alam dibangun di lahan seluas 7. 410 m². Rumah tapak ini dibangun dengan Tipe 30/60 dengan jumlah 71 unit rumah. Proyek ini dibangun oleh PT SAMI KARYA. Dalam penelitian ini, pengumpulan data diperoleh dari pengembang Seperti laporan mingguan, laporan harian, jadwal pekerjaan, RAB, dan biaya aktual. Pada tahun 2023, Permintaan rumah di Kabupaten Jombang meningkat drastis karena masih banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal. Metode yang digunakan adalah *Return of investment*, *Internal rate return* dan *Benefit cost ratio*. metode perhitungan ROI di simpulkan masih dalam status *profitable* secara investasi jangka panjang dan bisa di jalankan untuk investasi pekerjaan proyek pembangunan perumahan subsidi dengan Nilai ROI diatas 16,19% Sebagai Parameter Keuntungan Balik Modal akan tetapi setelah melakukan Uji coba perhitungan Di dapatkan nilai keuntungan sebesar 389% dan tentunya mencapai , bahkan melebihi target.

Kata kunci: Investasi; Return On Investment; Perumahan Subsidi.

LATAR BELAKANG

Tahun ini, proyek pembangunan dan konstruksi infrastruktur meningkat di Kabupaten Jombang. Perekonomian masyarakat juga berkembang setelah pandemi. Proyek rumah tapak Permata Alam seluas 7 hektar sedang dibangun Sebanyak 71 unit dengan tipe bangunan 30/60 perumahan Permata Alam sangat dekat dengan Pasar Cukir & Pondok Tebuireng, akses mudah oleh masyarakat sekitar. Dalam proyek konstruksi, manajemen sumber daya dan biaya sangat penting. Perencanaan untuk menjaga nilai biaya dan waktu dan meningkatkan kredibilitas proyek konstruksi dapat dilakukan dengan menggunakan metodologi nilai kinerja oleh PT. Sami Karya, seorang pengusaha, melakukan evaluasi kinerja menggunakan metode *Earned Value Analysis (EVA)* untuk menentukan kemajuan proyek secara tepat waktu dan anggaran. *EVA* memungkinkan manajer proyek mematuhi waktu/biaya. Analisis nilai akan digunakan untuk proyek perumahan Permata Alam di Kecamatan Cukir, Kabupaten Jombang. Ini dapat digunakan untuk memperkirakan biaya dan waktu penyelesaian proyek serta mengidentifikasi indikator kinerja utama. Dengan begitu, kesalahan dan penyimpangan dapat dihindari selama pelaksanaan proyek. Peneliti ingin mempelajari "Analisis manfaat proyek dengan metode ROI di Proyek Pengembangan Permata Alam Diwek, Jombang".

KAJIAN TEORITIS

1. *Return On Investment (ROI)*

ROI adalah teknik analisa laporan keuangan secara keseluruhan guna mengukur tingkat efektifitas seluruh operasional perusahaan (Munawir, 2004:3). *ROI* merupakan suatu cara untuk menghitung tingkat perusahaan dalam tingkat investasi yang ditanamkan dalam menghasilkan keuntungan Laba Usaha

$$ROI = \frac{\text{total profit} - \text{Investasi}}{\text{pendapatan investasi}} \times 100\%$$

2. *Net Present Value (NPV)*

Adalah cara perhitungan dengan selisih antara Benefit atau penerimaan dengan biaya atau pengeluaran. *Net Present Value (NPV)* banyak digunakan dalam penganggaran modal untuk menganalisa profitabilitas dari sebuah proyek ataupun proyeksi investasi. Para pemilik modal ataupun manajemen perusahaan dapat menggunakan perhitungan npv untuk mengevaluasi apakah 12 akan berinvestasi atau tidak berinvestasi pada suatu proyek baru

ataupun investasi pada pembelian aset baru. Dalam bahasa Indonesia, net present value atau NPV ini disebut juga dengan “nilai bersih

$$NPV = PWB - PW$$

$$PWB = \sum_n^t = 0 \text{ } cb_n \left(\frac{p}{f} \cdot i \cdot n \right)$$

$$PWC = \sum_n^t = 0 \text{ } Cc_n \left(\frac{p}{f} \cdot i \cdot n \right)$$

$$t = \text{umur investasi}$$

$$\left(\frac{p}{f} \cdot i \cdot n \right) = \frac{1}{(1+i)^n} \dots \dots$$

3. Internal Rate Ratio (IRR)

Dalam dunia keuangan, kita sering dihadapkan pada rangkaian perhitungan yang harus kita cari, bagaimana hasilnya. Entah untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan, untung atau rugi saat ini, dll. Perhitungan tersebut tidak dapat dipisahkan dari suatu perusahaan karena merupakan salah satu faktor yang menentukan langkah yang diambil oleh suatu perusahaan. 13 Perusahaan tentunya tidak boleh lalai dengan keputusannya. Apalagi jika keputusan tersebut sangat mempengaruhi masa depan perusahaan. Oleh karena itu, kami mengetahui banyak rumus perhitungan yang terkait dengan ini. Salah satunya adalah rumus *internal rate of return (IRR)*. Tingkat pengembalian internal (*IRR*) adalah tingkat bunga yang menunjukkan nilai sekarang bersih (*NPV*) sama dengan total investasi proyek.

$$IRR = ii + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_1} x(i_2 - i_1)$$

4. Benefit Cost Ratio (BCR)

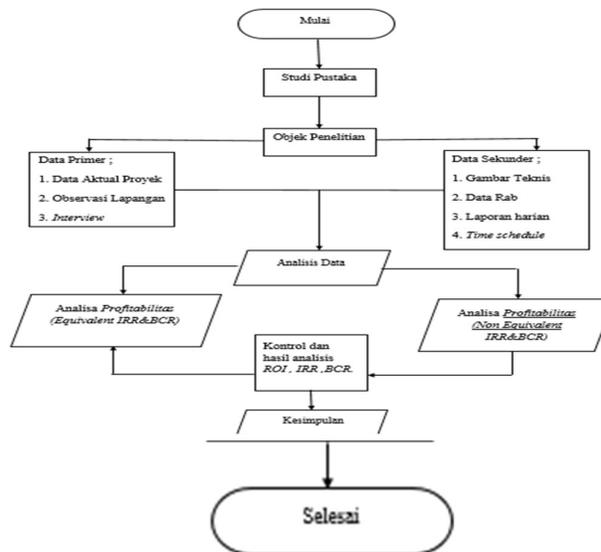
Benefit cost ratio (BCR) merupakan suatu analisa pemilihan proyek yang biasa dilakukan karena mudah, yaitu perbandingan antara *benefit* dengan *cost*. Kalau nilainya < 1 maka proyek itu tidak ekonomis, dan kalau > 1 berarti proyek itu *feasible*. Kalau B/C ratio = 1 dikatakan proyek itu marginal (tidak rugi dan tidak untung)

$$BCR = \frac{NILAI SEKARANG BENEFIT}{NILAI SEKARANG BIAYA}$$

METODE PENELITIAN

Pada Penelitian ini memakai dua menggunakan metode *Return Of Investment* ,*Internal Rate ratio*, dan *Benefit Cost Ratio* melalui observasi lapangan dan Pengumpulan data berupa RAB pekerjaan ,*Time schedule* , dan laporan mingguan , laporan harian .

Penelitian ini mengacu pada dua sumber data, yaitu data primer serta data sekunder. Data primer pada penelitian ini diperoleh melalui wawancara dan pengamatan, sedangkan data sekunder diperoleh melalui pendekatan literatur terkait penelitian ini. Diagram alir penelitian ini tertera seperti gambar



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian 2023

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Data Rab

Data Rab proyek adalah data yang berkaitan langsung dengan biaya proyek yang dikerjakan pada pelaksanaan pekerjaan pembangunan proyek perumahan samikarya cukir kabupaten jombang

Tabel 1. Data Rab Pekerjaan

No.	Jenis Pekerjaan	Harga	Total
		Rp	Rp
A	Pembebasan Lahan	1.500.000.000,00	1.500.000.000,00
B	Pengurusan Izin		
		Rp	
	Izin Site Plant,	3.000.000,00	
	Izin Mendirikan	Rp	
	Bangunan	29.000.000,00	Rp
	Sertifikat Hak Milik (Shm) Dari Orang Pertama Kepada Pt	Rp 90.000.000,00	122.000.000,00
C	Biaya Kontruksi		
		Rp	
I	Pekerjaan Persiapan	364.000,00	
		Rp	
Ii	Pekerjaan Tanah	1.561.900,00	
		Rp	
Iii	Pekerjaan Pasangan	21.213.230,00	
		Rp	
Iv	Pekerjaan Beton	11.693.500,00	
		Rp	
V	Pek. Pintu Dan Jendela	7.793.970,00	
		Rp	
Vi	Pekerjaan Atap	8.493.910,00	
		Rp	
Vii	Pekerjaan Plafond	3.251.278,00	
		Rp	
Viii	Pekerjaan Lantai	2.976.895,00	
		Rp	
Ix	Pekerjaan Cat	4.554.900,00	
		Rp	
X	Pekerjaan Instalasi Listrik	847.000,00	
		Rp	
Xi	Pekerjaan Sanitair	1.358.000,00	
		Rp	
Xii	Pek. Pagar Belakang	3.128.350,00	
		Rp	
	Total (71 Rumah)		Rp 4.773.822.243,00
		Rp	
	Pematangan Lahan	741.000.000,00	
		Rp	
	Pekerjaan Jalan Perumahan	532.389.000,00	
		Rp	
	Pekerjaan Drainase	169.260.000,00	
		Rp	
	Pekerjaan Gate Perumahan	20.000.000,00	

Pembangunan Pos Satpam	Rp 12.000.000,00	
Pembangunan Musholah	Rp 210.000.000,00	
Ruang Terbuka Hijau (Rth)	Rp 25.000.000,00	
Perizinan Pln Listrik Dan Gardu Trafo	Rp 248.500.000,00	
Tembok Pagar Perumahan	Rp 11.500.000,00	
Total Sarana Dan Prasarana		Rp 1.969.649.000,00
C Biaya Tak Langsung		
Gaji Karyawan (Umr Jombang)	Rp 408.100.000,00	
Operasional Kantor	Rp 20.000.000,00	
Operasional Proyek	Rp 11.050.000,00	Rp 447.150.000,00
Biaya Pemasaran	Rp 8.000.000,00	
D Biaya Tidak Terduga		
Biaya Rapat	Rp 5.750.000,00	
Biaya Operasional Survey	Rp 250.000,00	
Biaya Kompensasi Lahan Makam, Penyediaan Lahan Pemakaman	Rp 127.800.000,00	Rp 169.300.000,00
Biaya Kompensasi	Rp 35.500.000,00	
Total		Rp 8.981.921.243,00

(Sumber :Data Proyek 2023)

2. Analisa Data Rumah Tangga Kabupaten Jombang

Tabel 2.

Jumlah Rumah Tangga Kabupaten Jombang Tahun 2015-2019

Tahun	Jumlah Rumah Tangga (Y)
2015	426638
2016	434345
2017	448140
2018	443425
2019	455705

Sumber: Badan Pusat Stastistik Kab. Jombang (2020)

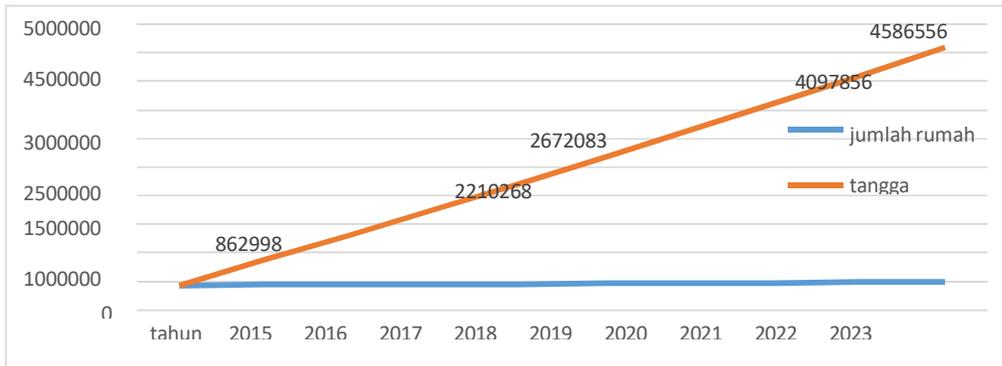
Pada gambar grafik merupakan hasil dari Analisa yang dapat dilihat pergerakan mengarah ke atas menunjukkan terjadinya peningkatan jumlah rumah tangga di Kabupaten Jombang dari tahun ke tahun

Tabel 1
Proyeksi jumlah rumah tangga yang diramalkan 5 tahun kedepan di Jombang

Tahun	Jumlah Rumah Tangga
2020	461815
2021	468536
2022	475258
2023	481979
2024	488700

Sumber: Hasil Analisis (2020)

Grafik jumlah rumah tangga di Kabupaten Jombang pada tahun 2015-2024 digambarkan dalam bentuk grafik sebagai berikut:



Gambar 2 Grafik jumlah rumah tangga di Kab. Jombang

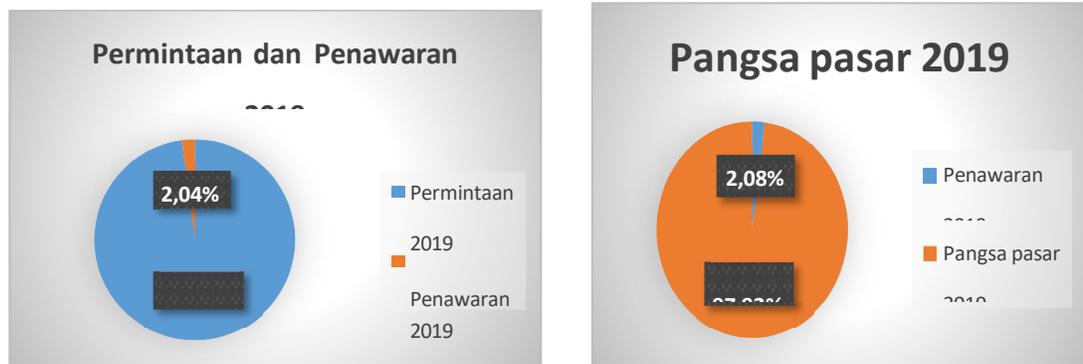
Dari gambar 1 dapat dilihat garis linier mengarah ke atas yang menunjukkan peningkatan jumlah rumah tangga ke arah positif. Jumlah rumah tangga pada tahun 2015 sampai tahun 2020 merupakan data jumlah rumah tangga kabupaten Jombang yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik, sedangkan data jumlah pada tahun 2020 sampai tahun 2024 merupakan hasil peramalan. Kemudian data jumlah rumah tangga yang tidak memiliki rumah sendiri dapat dihitung dengan cara mengalikan jumlah rumah tangga dengan persentase rumah tangga yang tidak memiliki bangunan tempat tinggal sendiri.

Susunan jaringan kerja PDM yang dilakukan pada jadwal proyek pembangunan perumahan bunda asri, menampilkan finish to start (FS) dan start to start (SS) dengan lead time positif (+) sebagai constraint yang sering muncul. Hal ini dikarenakan kegiatan successor pada jadwal proyek, dimulai setelah kegiatan predecessor selesai 20%, 50%, atau 60%, senada dengan teori jaringan kerja PDM yang mengizinkan setiap kegiatan dapat dimulai sebelum kegiatan pendahulu selesai 100%, Sehingga kegiatan – kegiatan pada

jadwal proyek dilaksanakan secara tumpang tindih (*overlapping*), dan menghasilkan *constraint finish to start* dan *start to start* dengan *lead time* (+).

3. Analisa Pangsa Pasar

Pangsa pasar (*market share*) dapat dihitung dari permintaan dan penawaran perumahan di Kabupaten Jombang, untuk mengetahui berapa persentase pangsa pasar yang diperoleh dapat dilihat seperti berikut:



Gambar 3 Grafik jumlah pangsa pasar tahun 2019 perumahan di Kab. Jombang

Sumber: Hasil Analisis (2020)

Berdasarkan grafik persentase pangsa pasar perumahan di Kabupaten Jombang pada gambar 3 pada tahun 2019 terdapat persentase permintaan 97% dan penawaran 2% sedangkan nilai pangsa pasar 97%. Jadi pengembang dapat membangun proyek perumahan karena peluang pangsa pasar yang masih banyak, artinya orang di kabupaten Jombang yang membutuhkan rumah layak huni masih banyak. Hasil persentasi pangsa pasar 2020 di kabupaten Aspek Teknis

Hasil kegiatan menggunakan analisis *ROI* untuk meneliti berbagai faktor dalam strategi yang berkaitan dengan tujuan kegiatan yang akan dilaksanakan. Strategi pemasaran perumahan Permata Alam dilakukan dengan cara menganalisis Faktor Internal dan Faktor internal merupakan tahap untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan yang dihadapi perusahaan dalam persaingan.

a. Kekuatan (*Strength*)

- 1) Lokasi dekat dengan pasar tradisional kurang lebih 1,3 km
- 2) Lokasi dekat dengan yayasan pendidikan (Pondok Pesantren dan Sekolah)
- 3) Bangunan layak huni dengan standar FLPP
- 4) Tipe bangunan dengan luas bangunan 30 m² (diatas standar minimal 21 m²)
- 5) Petak lahan dengan luas tanah 63 m² (diatas standar minimal 60 m²)

- 6) Luas jalan fasum perumahan 7.5 m2 (diatas standar minimal 6 m2)
- 7) Ketersediaan fasum
- b. Kelemahan (*Weaknees*)
 - 1) Lokasi dekat dengan pemakaman
 - 2) Lokasi tidak berada di Nol jalan pengelolaan pemerintah
 - 3) Lokasi lahan setara dengan elevasi jalan
 - 4) Mutu bahan usuk dari kayu yang mudah terbakar
 - 5) Tidak ada dinding pagar perumahan
 - 6) Minimnya penerangan pada akses jalan masuk perumahan

4. Analisis Profitabilitas ROI (Return On Investment), tidak memperhitungkan konsep equivalen

$$\text{Profit Margin} = \frac{\text{Laba Usaha}}{\text{Pendapatan Bersih}} = \frac{\text{Rp}7.538.078.757,00}{\text{Rp}16.520.000.000,00} = 0,46 = 46\%$$

$$\text{ROI} = \frac{\text{Pemasukan}}{\text{Investasi}}$$

$$\text{ROI} = \frac{\text{Pemasukan netto sebelum pajak}}{\text{Biaya}} \times 100\%$$

$$\text{ROI} = \frac{\text{Rp}718.260.869,57}{\text{Rp}.8,182,619,982,91} \times 100\% = 16,92\%$$

Didapatkan Nilai ROI non Equivalen Sebesar 16,97%

$$\text{ROI} = \frac{\text{Pemasukan Netto sebelum pajak}}{\text{Rata - Rata Investasi}}$$

$$\text{ROI} = \frac{\text{Rp}718.260.869,57}{\text{Rp}184.559.956,52} \times 100\% = 389 \%$$

5. Analisis ROI (Return On Investment) memperhitungkan konsep equivalen

a. NPV

Suku bunga acuan disesuaikan dengan Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) Bank Jatim di bawah 6 % efektif per tahun, sehingga arus pengembalian (diskonto) ditetapkan sebesar $i = 6 \%$ per tahun atau $0,5 \%$ per bulan.

Tabel 4 perhitungan discount rate 6 %

Bulan Ke	Net Cash Flow (Rp.)	B. Investasi (Rp.)	I	Nilai Sekarang	
				Net Cash Flow	B. Investasi
0	Rp 2.190.000.000,00	Rp 2.611.750.000,00	1,00 0	Rp 2.190.000.000,00	Rp 2.611.750.000,00
1	Rp 273.000.000,00	Rp 184.500.000,00	0,90 9	Rp 248.181.818,18	Rp 167.727.272,727
2	Rp 274.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,82 6	Rp 226.446.280,99	Rp 17.314.049,587
3	Rp 274.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,75 1	Rp 205.860.255,45	Rp 15.740.045,079
4	Rp 274.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,68 3	Rp 187.145.686,77	Rp 14.309.131,890
5	Rp 939.000.000,00	Rp 26.980.000,00	0,62 1	Rp 583.045.122,35	Rp 16.752.457,296
6	Rp 411.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,56 4	Rp 231.998.785,25	Rp 11.825.728,835
7	Rp 548.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,51 3	Rp 281.210.648,79	Rp 10.750.662,577
8	Rp 1.207.000.000,00	Rp 27.580.000,00	0,46 7	Rp 563.074.407,91	Rp 12.866.273,546
9	Rp 685.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,42 4	Rp 290.506.868,59	Rp 8.884.845,105
10	Rp 1.335.000.000,00	Rp 38.980.000,00	0,38 6	Rp 514.700.291,39	Rp 15.028.477,422
11	Rp 685.000.000,00	Rp 32.450.000,00	0,35 0	Rp 240.088.321,14	Rp 11.373.527,038
12	Rp 1.335.000.000,00	Rp 26.980.000,00	0,31 9	Rp 425.372.141,64	Rp 8.596.659,462
13	Rp 411.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,29 0	Rp 119.052.060,07	Rp 6.068.468,755
14	Rp 411.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,26 3	Rp 108.229.145,52	Rp 5.516.789,778
15	Rp 411.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,23 9	Rp 98.390.132,29	Rp 5.015.263,434
16	Rp 1.071.000.000,00	Rp 20.950.000,00	0,21 8	Rp 233.080.804,43	Rp 4.559.330,395
17	Rp 411.000.000,00	Rp 40.450.000,00	0,19 8	Rp 81.314.158,92	Rp 8.002.816,857
18	Rp 411.000.000,00	Rp 19.800.000,00	0,18 0	Rp 73.921.962,65	Rp 3.561.204,040

	Rp				
19	1.071.000.000,00	Rp 195.090.000,00	0,16	Rp 175.117.058,18	Rp 31.898.773,930
20	Rp 411.000.000,00	Rp 552.189.000,00	0,14	Rp 61.092.531,12	Rp 82.079.376,315
21	Rp 411.000.000,00	Rp 228.800.000,00	0,13	Rp 55.538.664,65	Rp 30.917.874,629
22	Rp 1.071.000.000,00	Rp 49.830.000,00	0,12	Rp 131.568.037,70	Rp 6.121.414,863
				Rp 7.324.935.183,99	Rp 3.106.660.443,56
			Pv	99	6
				Rp 4.218.274.740,43	
			Npv	43	

Perhitungan Ini Dilakukan Dengan Cara *Trial End Error* Sehingga di dapatkan nilai *NPV1* Dengan nilai *i* Paling Rendah Agar *NPV* Menjadi Positif

$$\begin{aligned}
 NPV &= \sum_{t=0}^n \left(\frac{Ct}{1+i^t} \right) - \sum_{t=0}^n \left(\frac{Cot}{1+i^t} \right) = PV_{Net} - PV_{Investasi} \\
 &= Rp 7.324.935.183,99 - Rp 3.106.660.443,56 \\
 &= Rp 4.218.274.740,43
 \end{aligned}$$

Perhitungan ini dilakukan Dengan Cara *Trial And Error* Dan Didapatkannya nilai *NPV 2* Dengan Nilai *i* Tertinggi Sehingga *NPV* Menjadi *Negative*.

$$\begin{aligned}
 NPV &= \sum_{t=0}^n \left(\frac{Ct}{1+i^t} \right) - \sum_{t=0}^n \left(\frac{Cot}{1+i^t} \right) = PV_{Net} - PV_{Investasi} \\
 &= Rp 2.590.919.926 - Rp 2.729.259.900 \\
 &= -Rp 138.339.974
 \end{aligned}$$

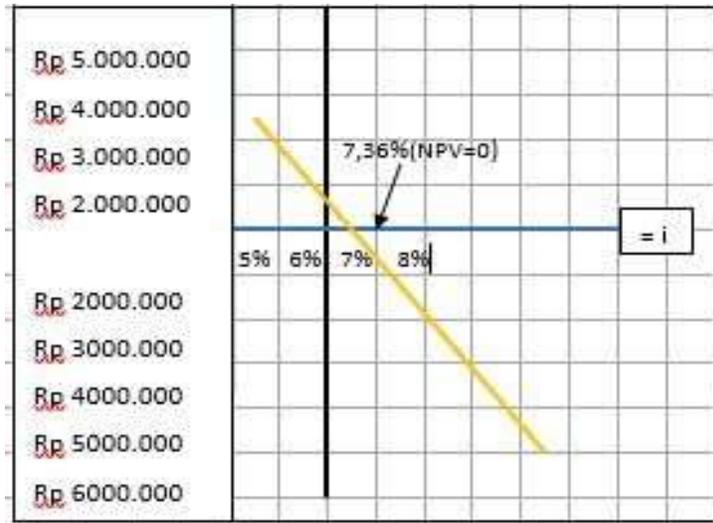
b. IRR

Untuk Mencari IRR diperoleh dari table 5 dan table 6 , pada nilai *NPV 1* dan *NPV 2* untuk mencari Discount rate bias memakai cara Cara *Trial And Error* Antara *NPV1* dengan *i* terendah sehingga *NPV* positif dan *NPV 2* dengan nilai *i* tertinggi sehingga *NPV Negative*

$$IRR = i_1 + \frac{NPV 1}{NPV 1 - NPV 2} x (i_2 - i_1)$$

$$IRR = 7 + \left\{ \left[\frac{4.218.274.740,43}{4.218.274.740,43 - (-138.339.974)} x 1 \right] \right\} = 7,97\%$$

Sumber : hasil Analisis



Gambar 4. 1 Grafik NPV

Grafik diatas menunjukkan nilai IRR 7,36% per tahunnya dimana IRR > Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) BPD jatim 6% per tahunnya atau dikatakan layak dari aspek investasi.

c. *BCR*

$$BCR = \frac{\text{Nilai Sekarang Benefit}}{\text{Nilai Sekarang Biaya}} = \frac{Rp\ 7.324.935.184}{Rp\ 3.106.660.444} = 2,358$$

Pada hasil perhitungan diatas didapatkan nilai *BCR* 2,358 atau nilai - *BCR* >1 sehingga bisa dikatakan layak dari aspek investasi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah melakukan menganalisis data dan mengolah hasilnya, dan ditarik beberapa kesimpulan agar mencapai tujuan penelitian, maka kesimpulannya adalah sebagai berikut:

1. Aspek pasar permintaan rumah didapat 97%, penawaran 2% dan pangsa pasar 97% pada tahun 2019, kemudian pada tahun 2020 didapat permintaan rumah masih 97%, penawaran 3% dan pangsa pasar 97%. Diketahui memiliki jumlah persentase penawaran yang meningkat, akan tetapi persentase permintaan dan pangsa pasar masih lebih banyak dari pada penawaran. Sehingga dalam aspek pasar proyek pembangunan perumahan Permata Alam dapat dikatakan layak.
2. Dengan Menggunakan metode Perhitungan *ROI* di simpulkan masih dalam status profitable secara investasi jangka panjang dan bias di jalankan untuk investasi

pekerjaan proyek pembangunan perumahan subsidi bisa dilakukan dengan hasil yang menguntungkan.

3. Menggunakan tingkat suku bunga 10% pertahun diperoleh nilai *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp.4.218.274.740 > 0, nilai *Benefit Cost Ratio (BCR)* sebesar 2,358 > 1 dan *Internal Rate of Return (IRR)* 62% > 10% MARR. Sehingga pada aspek finansial, proyek perumahan Permata Alam layak untuk dijalankan.

Untuk mendapatkan kesimpulan layak secara menyeluruh perlu dilakukan analisis terhadap aspek yang lain seperti aspek sosial, aspek lingkungan sehingga Sebagai Analisator dapat menghasilkan penilaian terhadap analisis investasi perumahan subsidi itu sendiri dengan Sempurna.

UCAPAN TERIMA KASIH

Sebagai penulis, saya juga turut mengucapkan terima kasih banyak kepada yang terkait di PT. SAMIKARYA telah mengizinkan dan membantu saya mengumpulkan data pekerjaan yang dibutuhkan di pekerjaan perumahan permata alam sehingga demikian saya dapat menyusun jurnal penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

Analisis Roi Dan Eva Terhadap - Jurnal TSM.Pdf. n.d.

Ari, Hari Yanto, Zainuri, and Winayati. 2019. "Analisis Investasi Pada Pembangunan Perumahan Nuansa Beringin." *Jurnal Teknik* 13 (2): 120–27. <https://doi.org/10.31849/teknik.v13i2.3298>.

Djaelani, Muhammad, Ella Anastasya Sinambela, Kata Kunci, Penggaran Biaya, ; Konstruksi, and Konstruksi Perumahan. 2021. "Analisis Rancangan Perencanaan Biaya Dengan Metode Perhitungan Biaya Nyata Pada Pelaksanaan Proyek Perumahan Sederhana." *Journal of Trends Economics and Accounting Research* 2 (2): 32–36.

Faradiba, Besse, and Musmulyadi Musmulyadi. 2020. "Analisis Studi Kelayakan Bisnis Usaha Waralaba Dan Citra Merek Terhadap Keputusan Pembelian 'Alpokatkocok_Doubig' Di Makassar." *PAY Jurnal Keuangan Dan Perbankan* 2 (2): 52–61. <https://doi.org/10.46918/pay.v2i2.751>.

Firdasari, Firdasari, Meilandy Purwandito, and Syahfitriani Syahfitriani. 2022. "Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan Subsidi Di Kabupaten Aceh Tamiang." *Jurnal Serambi Engineering* 7 (2): 3041–48. <https://doi.org/10.32672/jse.v7i2.4094>.

Hartanu, Darryl & Firdausy, Carunia. 2018. "Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan Subsidi Di Kabupaten Tangerang." *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Kewirausahaan* 02: 36–45.

- Honesti, Leli, and Rendra Wiranto. 2021. "Analisis Pelaksanaan Proyek Konstruksi Dengan Metode Earned Value Pada Pembangunan Hotel Santika Bukittinggi." *Jurnal Teknik Sipil ITP* 8 (1): 1. <https://doi.org/10.21063/jts.2021.v801.01>.
- KE, Molaba. 2016. "Pengaruh ROI ,EVA,DAN CR TERHADAP RETURN SAHAM." *Jurnal Ekonomi Dan ManajemenDinamika* 147 (March): 11–40.
- Kustanti, Ratna, Arya Rezagama, Bimastyaji Surya Ramadan, Sri Sumiyati, Budi Prasetyo Samadikun, and Mochtar Hadiwidodo. 2020. "Tinjauan Nilai Manfaat Pada Pengelolaan Sampah Plastik Oleh Sektor Informal (Studi Kasus: Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan)." *Jurnal Ilmu Lingkungan* 18 (3): 495–502. <https://doi.org/10.14710/jil.18.3.495-502>.
- Maulita, D, and M Arifin. 2018. "Pengaruh Return On Investment (ROI) Dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Return Saham Syariah (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Pada Indeks Saham Syariah Indonesia Periode 2012-2016)." *Jurnal Manajemen* 8: 10–19. <http://e-jurnal.lppmunsera.org/index.php/JM/article/view/659>.
- Maya Sari, Hikmah, Irna Hendriyani, and Alifah Ersya Widyaningrum. 2021. "Earned Value Analysis Pada Proyek Pembangunan Gedung Arsip Kantor BPN." *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil TRANSUKMA* 3 (2): 154–67. <https://doi.org/10.36277/transukma.v3i2.84>.
- Munaf, Anand Saputra. 2018. "Pengaruh Return on Investment, Dan Economic Value Added Terhadap Nilai Perusahaan." *Repository Trisakti* 1 (2): 99–111. http://repository.trisakti.ac.id/usaktiana/index.php/home/detail/detail_koleksi/0/SKR/judul/00000000000000093928/#.
- Permana, M A Dieng, S El Unas, and E A Suryo. 2007. "Analisis Biaya Rumah Pracetak Berdasarkan Software Microsoft Project Di Perumahan Bulan Terang Utama Malang." *Neliti.Com*. <https://www.neliti.com/publications/119918/analisis-biaya-rumah-pracetak-berdasarkan-software-microsoft-project-di-perumaha>.
- Priyo, Mandiyo. 2016. "Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Pada Proyek Pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara." *Semesta Teknika* 15 (2): 120–32. <https://doi.org/10.18196/st.v15i2.1324>.
- Rejekiningrum, Popi, and Satyanto Krido Saptomo. 2015. "Financial Feasibility Analysis for Development of Solar Power Automatic Irrigation with Disc Irrigation System in West Nusa Tenggara." *Jurnal Irigasi* 10 (2): 125–36.
- Sakinah, Nur. 2021. "Akselerasi : Jurnal Ilmiah Teknik Sipil Akselerasi : Jurnal Ilmiah Teknik Sipil." *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil* 3 (1): 63–69.
- Taufik, Hendra, and Yesi Arianti. 2013. "Analisis Kelayakan Ekonomi Rumah Susun Sederhana Sewa Pekanbaru." *Jurnal Sains Dan Teknologi* 12 (1): 16–22.
- Wangarry, A R, A T Poputra, T Runtu Pengaruh, Tingkat Return..., Andreas R Wangarry, Agus T Poputra, Treesje Runtu, Fakultas Ekonomi, Dan Bisnis, and Jurusan Akuntansi. 2015. "Pengaruh Tingkat Return on Investment (Roi), Net Profit Margin (Npm), Dan Debt To Equity Ratio (Der) Terhadap Harga Saham Perbankan Di Bursa Efek Indonesia (Bei)." *Jurnal EMBA* 470 (4): 470–77.
- Wiranata, A. A. 2012. "Analisis Return On Investment Proyek Pembngunan Gor Kerobokan Terhadap Penggunaan Modal Kerja Kontraktor." *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil* 16 (1): 56–64.

Yuliana, Ni Putu Indah, and Ni Kadek Sri Ebtha Yuni. 2021. "Evaluasi Kinerja Proyek Peningkatan Jaringan Irigasi Tukad Petanu Berdasarkan Earned Value Analysis." *Jurnal Teknik: Media Pengembangan Ilmu Dan Aplikasi Teknik* 20 (1): 21–30. <https://doi.org/10.26874/jt.vol20no1.147>.