

KRITERIA INVESTASI

Evaluasi Proyek, juga dikenal sebagai studi kelayakan proyek (atau studi kelayakan bisnis pada proyek bisnis), merupakan pengkajian suatu usulan proyek (atau bisnis), apakah dapat dilaksanakan (go project) atau tidak (no go project), dengan berdasarkan berbagai aspek kajian. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah suatu proyek dapat dilaksanakan dengan berhasil, sehingga dapat menghindari keterlanjuran investasi modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Dilihat dari kapan evaluasi dilakukan pada proyek, dapat dibedakan 4 jenis evaluasi proyek:

- Evaluasi terhadap usulan proyek yang akan didirikan (pre-project evaluation);
- Evaluasi terhadap proyek yang sedang dibangun (on-construction project evaluation);
- Evaluasi terhadap proyek yang telah dioperasionalkan (on-going project evaluation).
- Evaluasi terhadap proyek yang telah berakhir (post-project evaluation study).

KRITERIA INVESTASI

Kriteria investasi adalah alat ukur yang menentukan apakah suatu proyek layak untuk dilaksanakan atau tidak layak untuk dilaksanakan.

Hasil perhitungan kriteria investasi merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total benefit yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan dalam bentuk present value selama umur ekonomis. Hasil perhitungan kriteria investasi dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan penanaman modal.

Ada 5 kriteria investasi dalam mengukur atau menilai adanya suatu proyek yang akan atau telah didirikan, yaitu : NPV (Net Present value), Net B/C, Gross B/C, IRR (Internal Rate of Return), Payback Period.

a. **NPV**

Selisih antara Present Value dari benefit dan present value dari biaya.

Suatu proyek apabila nilai $NPV > 0$ maka proyek tersebut layak dijalankan. Jika

$NPV < 0$ ditolak.

b. **Net B/C (Net Benefit Cost Ratio)**

Perbandingan antara jumlah NPV positif dengan jumlah NPV negatif.

Apabila $\text{Net B/C} > 1$ maka proyek layak untuk dilaksanakan. Sebaliknya $\text{Net B/C} < 1$, proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

c. Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C)

Perbandingan antara jumlah Present Value Benefit (PV Benefit) dengan Present Value Biaya (PV Cost).

Apabila $\text{Gross B/C} > 1$ maka proyek layak untuk dilaksanakan. Sebaliknya apabila $\text{Gross B/C} < 1$ maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

d. Internal Rate of Return (IRR)

Tujuan perhitungan IRR adalah untuk mengetahui persentase keuntungan dari suatu proyek tiap-tiap tahun.

jika IRR hasil perhitungan $>$ bunga bank yang berlaku maka proyek atau gagasan usaha layak untuk diusahakan.

e. Payback Peridos (PP)

Merupakan jangka waktu/periode yang diperlukan untuk membayar kembali semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam investasi suatu proyek.

REVIEW JURNAL

Judul : Evaluasi Kelayakan Proyek Berdasarkan Analisa Kriteria Investasi

Penulis : Ferna Tiwa, D. R. O .Walangita dan Mochtar Sibi

Jurnal : Jurnal Sipil Statik Vol.4 No.9 September 2016

Pendahuluan

PT.Wijaya Karya melakukan investasi dengan membangun apartemen Lagon 28 Lantai di Manado, Sulawesi Utara dengan nilai investasi proyek yang cukup besar. Investasi yang besar tersebut dapat menguntungkan dan merugikan bagi PT. Wijaya Karya. Oleh karena itu, penulis jurnal ini ingin mengevaluasi kelayakan investasi proyek yang dilakukan oleh PT.Wijaya Karya berdasarkan analisa kriteria investasi yang ditinjau dari aspek financial.

Metodologi

- Subjek penelitian: Proyek apartemen milik PT.Wijaya Karya di Manado, Sulawesi Utara
- Teknik pengumpulan data: obesrvasi, interview (wawancara), survei lapangan dan cash flow.
- Pengolahan data: Gross Benefit/Cost Ratio, porbability Ratio, Net Present Value, Internal Rate of Retrurn dan Payback Period. Data-data tersebut akan dianalisis menggunakan persamaan matematika biasa dari masing-masing parameter.

Hasil dan Pembahasan

Sistem penjualan apartemen yang dilakukan oleh PT.Wijaya Karya adalah berupa pembayaran secara cash dan KPR untuk semua tipe apartemen yang ditawarkan. Adapun penulis medapatkan hasil evaluasi kelayakan investasi proyek yang dilakukan oleh PT. Wijaya Karya berdasarkan analisa kriteria investasi yang ditinjau dari aspek financial adalah sebagai berikut:

1. Gross Benefit/Cost ratio, untuk gross B/C dengan discount rate 9% - 18% memberikan nilai > 1 . Dengan demikian investasi proyek ini menguntungkan dan layak dilaksanakan.
2. Porbability Ratio, untuk Profitability Ratio B/C dengan discount rate 9% - 18% memberikan nilai > 1 . Dengan demikian investasi proyek ini menguntungkan dan layak dilaksanakan.
3. Net Present Value, untuk NPV dengan discount rate 9% - 18% memberikan nilai 22,3090% dan ini lebih tinggi dari discount ratenya. Dengan demikian investasi proyek ini

menguntungkan dan layak dilaksanakan.

4. Internal Rate of Return, untuk IRR yang memberikan nilai $> I$. Untuk discount rate 9% - 18%. Dengan demikian investasi proyek ini menguntungkan dan layak dilaksanakan.

5. Payback Period, untuk investasi bernilai Rp. 200.848.061.120,- menunjukkan bahwa investasi yang telah dikeluarkan akan kembali pada tahun ke-3, bulan ke-2, dan hari ke-18. Setelah selesai pembangunan dan sudah di Hand Over (sesuai batas jangka waktu yang ditentukan).

Kesimpulan

1. Gross B/C Ratio, Net B/C Ratio dan Profitability Ratio semuanya lebih besar dari 1

2. Net Present Value lebih besar dari 0 %

3. Internal Rate of Return sebesar 22,3090 % menunjukkan bahwa proyek ini lebih menguntungkan untuk diinvestasikan karena tingkat pengembaliannya yaitu 22,3090% lebih tinggi dari discount rate yang diambil yaitu 9% - 18 %.

4. Payback Period dengan nilai investasi sebesar Rp.200.848.061.120 akan kembali pada tahun ke-3 bulan ke-2, hari ke 18. Setelah selesai pembangunan dan sudah di hand over.

Dari evaluasi proyek didapat bahwa proyek Apartement Lagoon layak untuk dilaksanakan.