

**ANALISIS INVESTASI INDEKOS DI DAERAH
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN BANDUNG**

**Probowo Erawan
Universitas Katolik Parahyangan
Email : probowoes@unpar.ac.id**

ABSTRACT

Bandung city is known as one of the cities that becomes a destination for study. This will make many prospective students from outside will come and settle for a while in Bandung. This opportunity is what investors try to use by investing in the rental of temporary housing or known as boarding houses. There are plenty opportunities in this area and it make this boarding investment as an interesting investment to do. Furthermore, the increasing number of boarding houses, the competition in rental prices and facilities offered are the factors that investors must consider and they still assess the feasibility of this investment. Capital budgeting techniques are used to assess the feasibility of this investment and descriptive methods are used to clarify the data. Data was taken from 30 boarding houses in the vicinity of Parahyangan Catholic University of Bandung in 2017. The results showed that this investment had a rate of return above 6 years.

Key Words: Boarding House, Investment, Feasibility, Return, Capital Budgeting

ABSTRAK

Kota Bandung dikenal sebagai salah satu kota yang menjadi destinasi untuk menuntut ilmu. Hal ini akan membuat banyaknya calon mahasiswa dari luar Kota Bandung akan datang dan bermukim sementara di Kota Bandung. Peluang inilah yang investor coba manfaatkan dengan melakukan investasi di bidang penyewaan tempat tinggal sementara atau dikenal dengan istilah indekos (kos-kosan). Banyaknya peluang di bidang ini membuat, investasi indekos ini menjadi salah satu investasi menarik untuk dilakukan. Hanya saja yang perlu diperhatikan adalah dengan semakin banyaknya indekos yang tersedia, persaingan harga sewa dan fasilitas yang ditawarkan, investor tetap harus menilai kelayakan dari investasi ini. Teknik penganggaran modal digunakan untuk menilai kelayakan dari investasi ini dan metode deskriptif digunakan untuk menjelaskan data. Data diambil dari 30 indekos yang berada disekitar Universitas Katolik Parahyangan Bandung ditahun 2017. Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi ini memiliki tingkat pengembalian diatas 6 tahun.

Kata Kunci: Indekos, Investasi, Kelayakan, Pengembalian, Penganggaran

LATAR BELAKANG

Gitman, Joehnk dan Smart (2017) mengatakan bahwa investasi merupakan suatu wadah dimana dana yang

dialokasikan diharapkan akan menghasilkan hasil yang positif dimasa yang akan datang dan nilai yang dimiliki diharapkan meningkat. Oleh karena itu para

investor berusaha untuk mencari investasi yang tepat agar mereka bisa menghasilkan sesuatu yang lebih dari hal uang yang mereka miliki sekarang.

Salah satu investasi yang menjanjikan yang bisa dilakukan oleh para investor adalah investasi di bidang properti (Media, 2019). Di dalam artikel yang tertulis di Media (2019) dikatakan bahwa investasi di bidang properti ini ada berbagai macam bentuknya. Investor bisa memilih bentuk investasi properti seperti contohnya rumah, tanah, apartemen, termasuk didalamnya indekos. Terlebih pertumbuhan harga properti disetiap tahun nya stabil diangka 10 sampai 15 persen pertahun.

Pemilihan lokasi menjadi salah satu kunci keberhasilan investasi ini. Faktor akses jalan, sumber air, dekat dengan sumber keramaian menjadi hal-hal yang bisa dipertimbangkan oleh investor untuk memulai bisnis ini (Media, 2019). Semakin strategis suatu lokasi, semakin besar pula tingkat pendapatan dan harga dari properti yang dimiliki oleh investor. Salah satu yang menjadi lokasi strategis yang bisa dijadikan target adalah lokasi di sekitar kampus. Lokasi ini menjadi lokasi yang diincar karena setiap tahun nya kampus melakukan penerimaan mahasiswa baru. Bisa dibbilang, bisnis properti dalam bentuk indekos ini

tidak akan pernah sepi dari peminat. Ini dikarenakan banyaknya mahasiswa dari luar kota yang datang untuk belajar dan juga terkadang banyak mahasiswa dari dalam kota yang juga ikut mencari tempat untuk tinggal di dekat kampus tempat mereka belajar.

Nirmala dan Naser Rafi'i Attamimi (2017) menyatakan bahwa ada 1.437.425 mahasiswa baru yang masuk di tahun 2017 dan tersebar di seluruh penjuru Indonesia. Statistik menyatakan bahwa universitas swasta menjadi tempat belajar favorit dengan mendapatkan jumlah 977.265 mahasiswa baru di tahun 2017 dibandingkan dengan universitas negeri yang hanya mendapatkan 410.388 mahasiswa baru. Sisanya tersebar di institusi, sekolah tinggi, akademi, akademi komunitas dan politeknik yang ada di Indonesia (Nirmala dan Naser Rafi'i Attamimi, 2017). Jawa barat sendiri menjadi destinasi kota tujuan untuk belajar kedua tertinggi setelah D.K.I Jakarta dengan memperoleh angka 183.723 mahasiswa baru di tahun 2017.

Data ini dapat dijadikan patokan bagi para investor di bidang properti ini untuk bisa membangun investasinya di daerah sekitar kampus dan tempat pembelajaran lain nya. Jumlah mahasiswa yang tinggi dan terbatas

nya jumlah indekos yang tersedia, menyebabkan bisnis ini menjadi sangat menarik untuk dijalani. Hanya saja, dibalik keuntungan yang menjanjikan, ada beberapa kendala yang harus dihadapi oleh para investor. Butuh modal besar untuk memulai bisnis ini. Selain modal yang besar, jangka waktu pengembalian modal sehingga bisa menghasilkan keuntungan bisa memakan waktu yang sangat lama (rata-rata hamper diatas 5 tahun). Selain itu perubahan regulasi dari pemerintah keterkaitan izin pembangunan, sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan yang selalu berubah membuat bisnis ini menjadi tidak praktis untuk dilakukan.

Universitas Katolik Parahyangan merupakan salah satu universitas swasta favorit di Kota Bandung yang seringkali dijadikan tempat tujuan studi lanjut bagi mahasiswa, baik yang datang dari Kota Bandung maupun dari luar Kota Bandung. Letak yang cukup strategis, yaitu di daerah Bandung Utara, dengan pemandangan sekitar dan kemudahan akses, membuat daerah di sekitar Universitas Katolik Parahyangan menjadi sasaran yang tepat untuk investor memulai bisnis investasi indekos ini. Hanya saja yang menjadi kendala adalah tidak semua dari investor ini merupakan investor dengan modal yang

besar untuk memulai usaha, selain itu kenaikan harga tanah khususnya di daerah Bandung Utara yang semakin tinggi juga menyebabkan semakin sedikitnya investor yang bisa berinvestasi di investasi ini.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis pembiayaan yang dikeluarkan untuk melakukan investasi indekos di tahun 2017, (2) melihat pengembalian modal menggunakan metode penganggaran modal untuk investasi indekos ini dengan 4 teknik yaitu Periode Pengembalian (PP), Nilai Bersih Sekarang (NBS), Tingkat Pengembalian Internal (TPI) dan Indeks Laba (IL). Ruang lingkup yang menjadi fokus penelitian ini adalah 30 Indekos yang ada di sekitar daerah Universitas Katolik Parahyangan, data 100 mahasiswa yang diambil secara acak untuk melihat profil dan referensi mereka dalam memilih indekos, dan penelitian ini dilakukan di tahun 2017.

TINJAUAN TEORITIS

Investasi merupakan suatu kegiatan menyimpan uang dalam beberapa waktu untuk mempersiapkan pengeluaran atau mengantisipasi hal-hal yang tidak terduga dimasa yang akan datang (Sundjaja, Barlian dan Sundjaja, 2013). Uang yang disimpan ini diharapkan dapat sebagai modal awal

untuk menjalankan investasi. Gitman, Joehnk dan Smart (2017) menambahkan bahwa dana yang disimpan ini diharapkan juga akan bisa menghasilkan sesuatu hasil yang positif untuk masa yang akan datang.

Investasi bisa dilakukan oleh siapapun, termasuk investor muda. Times dan Tirta (2017) mengatakan bahwa ada 5 investasi yang cocok dan menguntungkan, yang sesuai dengan profil generasi muda sekarang. Investasi tersebut adalah saham, reksadana, properti, valuta asing, dan obligasi. Properti masuk ke dalam 5 investasi yang menjanjikan karena selain banyak pilihan bentuk yang bisa diinvestasikan seperti contohnya rumah, indekos, apartemen, tanah kosong; investasi ini juga tidak akan pernah redup karena setiap manusia pasti membutuhkan tempat tinggal.

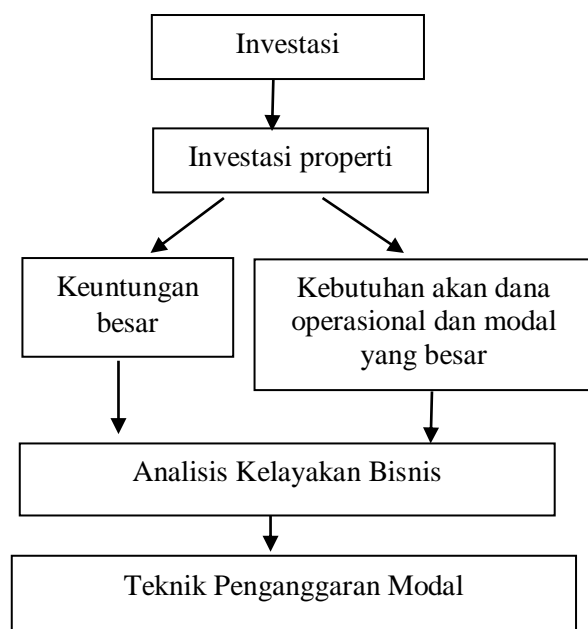
Hanya saja ada beberapa faktor yang investor harus ingat ketika ingin memulai investasi properti ini (Gideon, 2017). Letak yang dekat dengan fasilitas umum, seperti contohnya sekolah, rumah sakit, kantor pemerintahan, jalan raya/jalan tol akan menjadi poin tambahan untuk properti yang investor miliki. Kondisi fisik dari properti juga menjadi poin yang sering dilihat oleh calon konsumen. Semakin baik kondisi dari properti, tentunya akan semakin tinggi

nilainya. Tentunya setiap investor ingin menjual properti dengan kondisi terbaik. Aspek legalitas menjadi tidak kalah penting. Jangan sampai investor menjual tanah atau bangunan yang dalam sengketa hukum. Ini akan membuat nilai properti menjadi turun dan akan menurunkan kepercayaan konsumen kepada investor. Kemudahan faktor pembayaran, DP, tunai dan kredit, bonus potongan, dsb akan membuat investasi ini menjadi menarik untuk dipilih. Banyak dari investor menjalin kerjasama dengan pihak perbankan untuk mendapatkan bunga KPR terbaik, potongan cicilan sebagai salah satu sarana untuk mereka bisa jual kepada konsumen.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada indekos yang berada di sekitar Universitas Katolik Parahyangan Bandung. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Teknik pengambilan data dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada 30 indekos yang berada di sekitar Universitas Katolik Parahyangan Bandung dan kuesioner kepada 100 mahasiswa yang ada di Universitas Katolik Parahyangan Bandung. Jumlah ukuran sampel merupakan jumlah yang tepat untuk

melakukan penelitian (Sekaran, 2016). Jumlah sampel yang diambil merupakan sampel awal untuk melihat gambaran mahasiswa yang ada di Universitas Katolik Parahyangan dan gambaran kondisi indeks yang ada di sekitar Universitas Katolik Parahyangan. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *Probability Sampling*. Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan fenomena yang terjadi antara investasi di bidang indeks dan profil mahasiswa yang ada di Universitas Katolik Parahyangan. Perhitungan Teknik Penganggaran Modal pun digunakan untuk melengkapi keputusan investasi dibidang ini. Alur pemikiran dari kerangka penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar I. Kerangka pemikiran penelitian

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

PROFIL MAHASISWA

Berdasarkan hasil kuesioner yang telah dibagikan kepada 100 mahasiswa, peneliti mendapatkan gambaran mengenai sebaran kondisi mahasiswa yang ada di Universitas Katolik Parahyangan. Mahasiswa yang berasal dari luar Kota Bandung lebih mendominasi dibandingkan mahasiswa yang berasal dari Kota Bandung. Ini dibuktikan dengan data bahwa 82% mahasiswa yang mengisi kuesioner menjawab bahwa mereka tinggal di luar Kota Bandung.

Tabel I. Data Tempat Tinggal Mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan

| Asal Tempat Tinggal Mahasiswa | Jumlah | Persentase |
|-------------------------------|--------|------------|
| Asli Bandung | 18 | 18% |
| Luar Kota Bandung | 82 | 82% |
| Total | 100 | 100% |

Sumber: Kuesioner yang diolah peneliti

Mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan juga memiliki keuangan yang rata-rata cukup baik. Dari 100 data mahasiswa, 68% atau sekitar 68 mahasiswa menjawab bahwa mereka mendapatkan uang bekal pemberian dari orang tua setiap bulan nya kurang lebih di angka Rp 1.500.000 sampai dengan Rp 2.000.000. Hanya 3% yang di bawah mendapatkan

uang bekal dibawah Rp 500.000, itu karena mereka tinggal di Kota Bandung.

Tabel II

Data Keuangan per bulan Mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan

| | Bandung | Luar Bandung | Jumlah | Persentase |
|-----------------------------|---------|--------------|--------|------------|
| Dibawah Rp 500.000 | 3 | 0 | 3 | 3% |
| Rp 500.000 – Rp 1.500.000 | 6 | 12 | 18 | 18% |
| Rp 1.500.000 – Rp 2.000.000 | 8 | 60 | 68 | 68% |
| Diatas Rp2.000.000 | 1 | 10 | 11 | 11% |
| Jumlah | 18 | 82 | 100 | 100% |

Sumber: Kuesioner yang diolah peneliti

Berdasarkan hasil kuesioner, didapatkan data bahwa mahasiswa yang datang dari dalam Kota Bandung, hampir 83% atau sejumlah 15 mahasiswa tinggal bersama dengan orang tuanya. Hanya 3 mahasiswa yang tinggal di indekos di sekitaran Universitas Katolik Parahyangan. Sedangkan untuk mahasiswa yang datang dari luar Kota Bandung, 85% mahasiswa nya memilih tinggal di indekos sedangkan 15 % mahasiswa memilih untuk tinggal di rumah saudara mereka yang ada di Bandung. Secara keseluruhan, 73% mahasiswa dari 100 orang yang mengisi kuesioner menyatakan bahwa mereka tinggal di indekos sekitar kampus.

Tabel III

Data Keuangan per bulan Mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan

| | Bandung | Luar Bandung | Jumlah | Persentase |
|---------------------------|---------|--------------|--------|------------|
| Tinggal Bersama Orang Tua | 15 | 0 | 15 | 15% |
| Tinggal Bersama Saudara | 0 | 12 | 12 | 12% |
| Indekos | 3 | 70 | 73 | 73% |
| Jumlah | 18 | 82 | 100 | 100% |

Sumber: Kuesioner yang diolah peneliti

Harga sewa kamar indekos yang ada di sekitar Universitas Katolik Parahyangan sangat bervariasi. Dari 73 mahasiswa yang tinggal di indekos, 7 orang diantaranya menyatakan bahwa mereka tinggal di indekos yang harga sewa kamarnya diantara Rp 500.000 sampai dengan Rp 1.500.000. Mayoritas dari mereka tinggal di indekos dengan harga sewa per kamarnya Rp 1.500.000 sampai dengan Rp 2.500.000. Hanya ada 11 mahasiswa yang tinggal di indekos dengan harga sewa kamar Rp 2.500.000.

Tabel IV
Data Harga Indekos Mahasiswa Universitas
Katolik Parahyangan

| Harga | Jumlah | Persentase |
|-----------------------------|--------|------------|
| Rp 500.000 – Rp 1.500.000 | 7 | 9% |
| Rp 1.500.000 – Rp 2.500.000 | 55 | 75% |
| Diatas Rp2.500.000 | 11 | 16% |
| Total | 73 | 100% |

Sumber: Kuesioner yang diolah peneliti

Berdasarkan pernyataan mahasiswa yang tinggal di indekos, dapat dilihat dari tabel V, peringkat dari fasilitas yang mereka harapkan ada di indekos yang mereka tempati.

Tabel V
Fasilitas yang diharapkan dari Indekos

| Fasilitas | Peringkat |
|-----------------------------|-----------|
| WIFI | 1 |
| AC | 2 |
| Air Panas | 3 |
| Kamar Mandi Dalam | 4 |
| Parkir | 5 |
| Dapur Umum | 6 |
| Ruang Tamu untuk berkunjung | 7 |
| Kamar Luas | 8 |
| Dll | 9 |

Sumber: Kuesioner yang diolah peneliti

ANALISA KEUANGAN INVESTASI AWAL

Dalam perhitungan awal, peneliti menemukan sebuah lokasi tanah kosong di jalan Ciumbuleuit agak ke dalam. Luas

tanah kosong tersebut adalah 3.108 m². Untuk harga tanah di *main road* Ciumbuleuit, sudah mencapai Rp 7.500.000/m² sampai dengan Rp 15.000.000/m², peneliti berhasil mendapatkan harga Rp 2.500.000/m² karena lokasi tanah berada cukup jauh dari jalan utama. Untuk jasa pembangunan + luar bangunan, peneliti menggunakan jasa konsultan arsitektur untuk membantu menghitung berdasarkan harga bangunan yang ada dipasaran di tahun 2017. Suku bunga diasumsikan 10%. Setelah dilakukan perhitungan, jumlah investasi awal yang harus dikeluarkan adalah sejumlah Rp 16.203.126.073.

Tabel VI
Perhitungan Investasi Awal

| Investasi Indekos | |
|--|----------------------|
| Investasi Awal | |
| Pembelian Tanah : 3.108m ² x Rp 2.500.000 | Rp 7.770.000.000.00 |
| Biaya pengerjaan bangunan + luar bangunan | Rp 7.324.872.816.00 |
| Jasa Konstruksi (10%) | Rp 732.487.282.00 |
| Jasa Perancangan Arsitek (5.13%) | Rp 375.765.975.00 |
| Total Biaya Bangunan | Rp 8.433.126.073.00 |
| Total Investasi Awal | Rp 16,203,126,073.00 |

Sumber: Data yang diolah peneliti

PENERIMAAN

Penerimaan indekos peneliti akan mendapatkan uang sewa bulanan yang akan dibayarkan oleh anak-anak yang menyewa.

Biaya sewa per bulan, peneliti menentukan angka Rp 2.400.000 yang merupakan harga standar dari indekos yang memiliki standar lengkap. Harga per 2 tahun akan naik sebesar Rp 100.000. Jumlah kamar yang ada di indekos ini sejumlah 92 kamar karena peneliti berusaha memaksimalkan jumlah ruangan dengan luas tanah yang ada supaya keuntungan menjadi lebih maksimal. Bila dihitung sampai dengan 16 tahun mendatang, total penerimaan kotor dari investasi indekos ini adalah Rp 48.576.000.000 dengan asumsi kamar indekos selalu penuh setiap tahunnya dengan penambahan mahasiswa yang selalu stabil di setiap tahunnya.

Tabel VII
Perhitungan Penerimaan

| Investasi Indekos | | | | |
|-------------------|----------------------|--------------|--------------------|---------------------|
| Penerimaan | | | | |
| Tahun | Harga Sewa per Kamar | Jumlah Kamar | Jumlah per bulan | Jumlah per tahun |
| 1 | Rp2.400.000.00 | 92 | Rp220.800.000.00 | Rp2.649.600.000.00 |
| 2 | Rp2.400.000.00 | 92 | Rp220.800.000.00 | Rp2.649.600.000.00 |
| 3 | Rp2.500.000.00 | 92 | Rp230.000.000.00 | Rp2.760.000.000.00 |
| 4 | Rp2.500.000.00 | 92 | Rp230.000.000.00 | Rp2.760.000.000.00 |
| 5 | Rp2.600.000.00 | 92 | Rp239.200.000.00 | Rp2.870.400.000.00 |
| 6 | Rp2.600.000.00 | 92 | Rp239.200.000.00 | Rp2.870.400.000.00 |
| 7 | Rp2.700.000.00 | 92 | Rp248.400.000.00 | Rp2.980.800.000.00 |
| 8 | Rp2.700.000.00 | 92 | Rp248.400.000.00 | Rp2.980.800.000.00 |
| 9 | Rp2.800.000.00 | 92 | Rp257.600.000.00 | Rp3.091.200.000.00 |
| 10 | Rp2.800.000.00 | 92 | Rp257.600.000.00 | Rp3.091.200.000.00 |
| 11 | Rp2.900.000.00 | 92 | Rp266.800.000.00 | Rp3.201.600.000.00 |
| 12 | Rp2.900.000.00 | 92 | Rp266.800.000.00 | Rp3.201.600.000.00 |
| 13 | Rp3.000.000.00 | 92 | Rp276.000.000.00 | Rp3.312.000.000.00 |
| 14 | Rp3.000.000.00 | 92 | Rp276.000.000.00 | Rp3.312.000.000.00 |
| 15 | Rp3.100.000.00 | 92 | Rp285.200.000.00 | Rp3.422.400.000.00 |
| 16 | Rp3.100.000.00 | 92 | Rp285.200.000.00 | Rp3.422.400.000.00 |
| Total Penerimaan | | | Rp4,048,000,000.00 | Rp48,576,000,000.00 |

Sumber: Data yang diolah peneliti

PENGELUARAN

Pengeluaran indekos, dapat dilihat rinciannya seperti yang ada di tabel VIII. Gaji pembantu diasumsikan Rp 1.500.000 per bulan per orang. Pembantu diasumsikan akan dipekerjakan sejumlah 3 orang. Gaji satpam diasumsikan Rp 1.000.000 per bulan per orang dan rencana indekos akan dijaga oleh dua orang satpam. Paket internet digunakan per 30 kamar, dan biaya yang dikeluarkan adalah Rp 1.770.000/ 30 kamar. Peneliti membutuhkan 2 sambungan lagi untuk menjaring 90 kamar. Instalasi air panas sebesar Rp 5.000.000 dan peneliti merencanakan untuk membangun 3 *water heater* dan biaya instalasi ini akan dikenakan di tahun pertama saja. Biaya listrik, air, dan telepon diperkirakan Rp 10.000.000 per bulan. Penyusutan nilai bangunan dengan umur 20 tahun dan bunga penyusutan 5% dihitung berdasarkan metode garis lurus akan menghasilkan biaya penyusutan sebesar Rp 421.656.304 per tahun. Biaya lain-lain diperkirakan Rp 5.000.000 per bulan.

Tabel VIII

Perhitungan Pengeluaran

| Investasi Indeks | |
|--------------------------------|--------------------|
| Pengeluaran | |
| Gaji Pembantu | Rp1.500.000.00 |
| Gaji Security | Rp1.000.000.00 |
| Internet | Rp1.770.000.00 |
| Instalasi Air Panas | Rp5.000.000.00 |
| Listrik, Air, Telp | Rp10.000.000.00 |
| Biaya Lain-Lain | Rp5.000.000.00 |
| Penyusutan Bangunan (20 tahun) | Rp8.433.126.073.00 |
| Penyusutan Bangunan (5%) | 0.05 |
| Jumlah Pembantu | 3 |
| Jumlah Security | 2 |
| Jumlah Pengguna Internet | 90 |

Sumber: Data yang diolah peneliti

TEKNIK PENGANGGARAN MODAL PERIODE PENGEMBALIAN (PP)

Berdasarkan ekspektasi peneliti, peneliti mengharapkan Periode Pengembalian maksimum 15 tahun untuk investasi ini. Sedangkan menurut hasil perhitungan, investasi ini akan balik modal pada tahun ke delapan. Ini menandakan bahwa investasi ini bisa menghasilkan keuntungan lebih cepat dari yang diperkirakan. Berdasarkan Teknik Periode Pengembalian, investasi ini diterima.

Tabel IX

Perhitungan Periode Pengembalian

| Investasi Indeks | | | |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Periode Pengembalian | | | |
| Tahun | Arus Kas Bersih | Sisa Investasi | Periode Pengembalian |
| 0 | | Rp16.203.126.073.00 | |
| 1 | Rp1.765.074.076.00 | Rp14.438.051.997.00 | |
| 2 | Rp1.851.324.076.00 | Rp12.586.727.921.00 | |
| 3 | Rp1.934.124.076.00 | Rp10.652.603.845.00 | |
| 4 | Rp1.934.124.076.00 | Rp8.718.479.769.00 | |
| 5 | Rp2.016.924.076.00 | Rp6.701.555.693.00 | |
| 6 | Rp2.016.924.076.00 | Rp4.684.631.617.00 | |
| 7 | Rp2.099.724.076.00 | Rp2.584.907.541.00 | |
| 8 | Rp2.099.724.076.00 | Rp485.183.465.00 | 8 Tahun 11 Hari |
| 9 | Rp14.590.743.416.00 | -Rp14.105.559.951.00 | |

Sumber: Data yang diolah peneliti

NILAI BERSIH SEKARANG (NBS)

Tabel X merupakan tabel yang merepresentasikan nilai bersih sekarang dari proyek investasi yang peneliti lakukan. Apabila kita menghitung NBS sampai dengan tahun ke 9 dengan menggunakan Faktor Bunga Nilai Sekarang (FBNS) sebesar 10%, kita akan mendapatkan angka Rp 16.541.439.779. Jumlah ini apabila dibandingkan dengan investasi awal yang dilakukan yaitu sebesar Rp 16.203.126.073, proyek ini bisa menghasilkan NBS yang positif yaitu sebesar Rp 338.313.707. Ini menandakan bahwa proyek ini layak untuk dilaksanakan.

Tabel X

Perhitungan Nilai Bersih Sekarang

| Investasi Indeks | | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| Nilai Bersih Sekarang | | | |
| Tahun | Arus Kas Bersih | Tabel FBNS 10% | NS |
| 1 | Rp1.765.074.076.00 | 0.909 | Rp1.604.452.335.08 |
| 2 | Rp1.851.324.076.00 | 0.826 | Rp1.529.193.686.78 |
| 3 | Rp1.934.124.076.00 | 0.751 | Rp1.452.527.181.08 |
| 4 | Rp1.934.124.076.00 | 0.683 | Rp1.321.006.743.91 |
| 5 | Rp2.016.924.076.00 | 0.621 | Rp1.252.509.851.20 |
| 6 | Rp2.016.924.076.00 | 0.564 | Rp1.137.545.178.86 |
| 7 | Rp2.099.724.076.00 | 0.513 | Rp1.077.158.450.99 |
| 8 | Rp2.099.724.076.00 | 0.467 | Rp980.571.143.49 |
| 9 | Rp14.590.743.416.00 | 0.424 | Rp6.186.475.208.38 |
| Jumlah NS | | | Rp16.541.439.779.77 |
| Jumlah Investasi Awal | | | Rp 16.203.126.073.00 |
| NBS | | | Rp338.313.707 |

Sumber: Data yang diolah peneliti

TINGKAT PENGEMBALIAN INTERNAL (TPI)

Berdasarkan perhitungan tingkat pengembalian internal dengan menggunakan suku bunga 11%, maka didapatkan hasil TPI sebagai berikut:

$$TPI = 11\% - \frac{517.668.429}{855.982.135} \times (11\% - 10\%)$$

Maka didapatkan TPI sebesar 11% - 0.6% menjadi 10.4%. Angka ini lebih tinggi dari faktor bunga yang telah ditetapkan, jadi investasi ini bisa diterima.

Tabel XI

Perhitungan Tingkat Pengembalian Internal

| Investasi Indekos | | | |
|-------------------------------|---------------------|------------|----------------------|
| Tingkat Pengembalian Internal | | | |
| Tahun | Arus Kas Bersih | Tabel FBNS | NS |
| | | 11% | |
| 1 | Rp1,765,074,076.00 | 0.901 | Rp1,590,331,742.48 |
| 2 | Rp1,851,324,076.00 | 0.812 | Rp1,503,275,149.71 |
| 3 | Rp1,934,124,076.00 | 0.731 | Rp1,413,844,699.56 |
| 4 | Rp1,934,124,076.00 | 0.659 | Rp1,274,587,766.08 |
| 5 | Rp2,016,924,076.00 | 0.593 | Rp1,196,035,977.07 |
| 6 | Rp2,016,924,076.00 | 0.535 | Rp1,079,054,380.66 |
| 7 | Rp2,099,724,076.00 | 0.482 | Rp1,012,067,004.63 |
| 8 | Rp2,099,724,076.00 | 0.434 | Rp911,280,248.98 |
| 9 | Rp14,590,743,416.00 | 0.391 | Rp5,704,980,675.66 |
| Jumlah NS | | | Rp15,685,457,644.83 |
| Investasi Awal | | | Rp 16,203,126,073.00 |
| NBS | | | -Rp517,668,428.17 |

Sumber: Data yang diolah peneliti

INDEKS LABA (IL)

Rumus yang digunakan untuk menghitung indeks laba adalah sebagai berikut:

$$IL = \frac{\text{Jumlah Nilai Sekarang dari Arus Kas Bersih}}{\text{Investasi Awal}}$$

Nilai sekarang dari arus kas bersih diambil dari perhitungan NBS dengan bunga 10%. Maka hasil yang didapatkan adalah sebagai berikut:

$$IL = \frac{16.541.439.779}{16.203.126.073}$$

Berdasarkan hasil dari perhitungan, maka akan didapat angka 1,02. Berdasarkan kriteria pengambilan keputusan, suatu investasi akan diterima apabila IL lebih besar dari 1. Oleh karena itu proyek investasi indekos layak untuk dijalankan.

KESIMPULAN

Berdasarkan teknik penganggaran modal, investasi ini diperkirakan memiliki Periode Pengembalian modal diatas 5 tahun dengan asumsi ada beberapa faktor yang dianggap tetap. Selain itu, hasil dari Nilai Bersih Sekarang menyatakan bahwa investasi indekos memiliki nilai yang positif yang dapat diartikan bahwa investasi ini dapat menghasilkan keuntungan. Hasil dari Tingkat Pengembalian Internal mendukung 2 perhitungan sebelumnya yaitu bunga yang diterima lebih besar dari asumsi bunga yang ditetapkan oleh peneliti. Ini berarti investasi indekos bisa menghasilkan keuntungan melebihi suku bunga yang ada. Berdasarkan Indeks Laba, investasi indekos yang penulis coba teliti memiliki indeks laba diatas 1 yang berarti investasi ini layak untuk di jalankan. Jadi bisa disimpulkan bahwa investasi ini layak untuk dijalankan karena hasilnya didukung oleh keempat model perhitungan.

SARAN

Ada banyak faktor yang perlu diperhatikan oleh investor bila ingin mendalami investasi ini. Faktor lingkungan, sarana dan prasarana, lokasi, merupakan faktor yang sering dijadikan acuan untuk membuat keputusan di dalam investasi ini. Namun di tengah keuntungan yang ditawarkan oleh investasi ini, ada beberapa faktor juga yang perlu dipertimbangkan seperti harga tanah yang selalu naik, biaya modal yang tidak sedikit dan lamanya pengembalian biaya modal untuk bisa menghasilkan keuntungan membuat hanya sebagian investor yang bisa masuk di dalam investasi ini.

Dalam upaya mempercepat balik modal, hal paling wajar yang bisa dilakukan investor adalah dengan menaikkan harga sewa per kamar. Hal ini bisa dilakukan karena harga sewa yang cenderung naik mengikuti perkembangan ekonomi. Hanya saja, penetapan target *market* juga perlu dipikirkan. Jangan sampai investor menaikkan harga tetapi tidak mempertimbangkan kapasitas dan kemampuan mahasiswa dalam membayar.

DAFTAR PUSTAKA

- Gideon, A. (2017). *Ingin Investasi di Properti? Simak 3 Faktor Penentu Harga Ini*. Retrieved from <https://www.liputan6.com/bisnis/read/3082767/ingin-investasi-di-properti-simak-3-faktor-penentu-harga-ini> (diakses: 18 februari 2017)
- Gitman, L., Joehnk, M., & Smart, S. (2017). *Fundamentals of investing*. Harlow: Pearson Education Limited.
- Media, K. (2019). *4 Produk Investasi Menjanjikan untuk Masa Depan* - Kompas.com. Retrieved from <https://ekonomi.kompas.com/read/2015/11/07/085658326/4.Produk.Investasi.Menjanjikan.untuk.Masa.Depan> (diakses: 13 Februari 2019)
- Media, K. (2019). *Tiga Faktor Penentu Investasi Properti* - Kompas.com. Retrieved from <https://properti.kompas.com/read/2012/04/25/12262458/tiga.faktor.penentu.investasi.properti> (diakses: 13 Februari 2019)
- Nirmala, I., & Naser Rafi'i Attamimi, A. (2017). *Statistik Pendidikan Tinggi Tahun 2017* [Ebook] (pp. 15-17). Jakarta: Pusat Data dan Informasi Iptek

Dikti. Retrieved from
<http://kopertis3.or.id/v5/wp-content/uploads/Buku-Statistik-Pendidikan-Tinggi-2017.pdf> (diakses 14 Februari 2019)

Sekaran, U. (2016). *Research methods for business: A skill-building approach (7th ed)*. John Wiley & Sons, Inc

Sundjaja, R., Barlian, I., & Sundjaja, D. (2013). *Manajemen Keuangan 2 (7th ed)*. Jakarta: Literata Lintas Media.

Times, I., & Tirta, I. (2017). *Buat Anak Muda, Ini 5 Jenis Investasi yang Perlu Kamu Tahu*. Retrieved from <https://www.idntimes.com/business/finance/ivan-tirta/5-jenis-investasi-yang-perlu-kamu-tahu-csc-1/full> (diakses: 18 Februari 2019)