



Intisari

Pembangunan HSR (*High Speed Rail*) Jakarta-Bandung yang akan melewati empat stasiun, yaitu Halim, Karawang, Walini, dan Tegalluar telah diresmikan oleh Presiden Jokowi pada 21 Januari 2016. Dengan adanya HSR Jakarta-Bandung waktu tempuh yang diperlukan dari DKI Jakarta sampai dengan Bandung hanya akan memerlukan waktu 35 menit. Pembangunan ini diharapkan dapat menanggulangi kemacetan yang selama ini terjadi.

Berdasarkan kajian investasi terhadap proyek pembangunan HSR Jakarta-Bandung ditemukan adanya potensi kerugian sebesar Rp12.954.668.270.531,-. Dari kajian tersebut dinyatakan bahwa perlu adanya kajian lebih lanjut terhadap proposal TOD (*Transit Oriented Development*) yang dapat meningkatkan pendapatan proyek HSR Jakarta-Bandung. Selain meningkatkan pendapatan, pembangunan TOD di sekitar stasiun transit akan menciptakan sentra bisnis baru.

Penelitian dilakukan dengan mencakup pembangunan TOD di sekitar stasiun HSR Jakarta-Bandung yang terletak di kawasan Tegalluar, Kabupaten Bandung. Studi ini dibutuhkan untuk mengetahui apakah TOD Tegalluar layak untuk dibangun, serta berapakah potensi pendapatan yang dihasilkan untuk menutupi kerugian dari proyek HSR Jakarta-Bandung, dengan menggunakan metode *feasibility study* atau studi kelayakan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan nilai *IRR* (*Initial Rate of Return*) dari proyek TOD Tegalluar secara keseluruhan adalah 14,68%, nilai *IRR* tersebut lebih tinggi apabila dibandingkan dengan bunga bank dan tingkat diskonto, sehingga proyek TOD Tegalluar layak untuk dijalankan. Nilai *NPV* (*Net Present Value*) dari proyek TOD Tegalluar adalah sebesar Rp2.057.397.609.594,-. Dari kerugian proyek HSR Jakarta-Bandung sebesar Rp12.954.668.270.531,-, maka proyek TOD Tegalluar dapat menutupi kerugian tersebut sebesar 15,88%.

Kata kunci: Studi Kelayakan, *Feasibility Study*, *High Speed Rail*, Properti, *Real Estate*, *Transit Oriented Development*, Pengembangan Lahan, Analisis Pasar Properti, Analisis Kelayakan Keuangan Properti.



Abstract

The development of HSR (High Speed Rail) Jakarta-Bandung that will come across four station, which is Halim, Karawang, Walini, and Tegalluar already made official by President Jokowi on January 21st 2016. With HSR Jakarta-Bandung travelling time from DKI Jakarta to Bandung only takes 35 minutes. This development expected to reduce the current traffic jam.

The investment study for development project of HSR Jakarta-Bandung found that there is potential loss of Rp12.954.668.270.531,-. From that study stated that there is needs to further study for TOD (Transit Oriented Development) proposal that can increase the income of HSR Jakarta-Bandung project. Besides of increasing the income, the development of TOD around the transit station will created new business center.

This study done by covering the development of TOD in around HSR Jakarta station which is located in Tegalluar, Kabupaten Bandung. The importance of this study is to know if TOD Tegalluar feasible to be developed and how much the potensial income gathered can cover the potensial loss of HSR Jakarta-Bandung project, by using feasibility study method.

Based on the study, IRR (Initial Rate of Return) value from TOD Tegalluar project as whole is 14,68%, this value is higher that interest rate and discount rate, so TOD Tegalluar project is feasible to be done. NPV (Net Present Value) of TOD Tegalluar is Rp2.057.397.609.594,-. From the potensial loss of HSR Jakarta-Bandung project amounted at Rp12.954.668.270.531,-, TOD Tegalluar project can cover the cost by 15,88%.

Keywords: Feasibility Study, High Speed Rail, Property, Real Estate, Transit Oriented Development, Land Development, Property Market Analysis, Property Financial Analysis.