



## ABSTRAK

### RENCANA BISNIS MANAJEMEN PROPERTI UNTUK SKALA PERUMAHAN BERSISTEM KLASTER

**Alia Endriani**  
**17/421849/PEK/23426**

Kebutuhan rumah tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia yang terus meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan laju pertumbuhan jumlah penduduk, tidak hanya itu rumah tinggal juga dianggap sebagai investasi jangka panjang yang cukup menjanjikan terutama bagi generasi milenial. Hal inilah yang membuat pengembang perumahan (*developer*) kemudian berlomba-lomba menyediakan hunian dengan sistem klaster yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang terbaik dan terlengkap dengan harapan dapat memberikan lingkungan perumahan yang kondusif dan memenuhi standar kualitas hidup terbaik bagi konsumennya.

Namun pengelolaan fasilitas yang telah disediakan tidak menjadi tanggung jawab pengembang perumahan untuk selamanya, pada batas waktu tertentu pengembang akan menyerahkan kepengurusan administrasi dan perawatan fasilitas Klaster tersebut kepada warga untuk melakukan pengelolaan Klaster secara mandiri. Hal ini dapat menjadi masalah ketika warga tidak mau terlibat secara langsung terhadap kegiatan kepengurusan klaster, kegagalan pengelolaan klaster ini pada akhirnya dapat menyebabkan lingkungan klaster yang tidak nyaman dan pada jangka panjang menurunkan nilai properti perumahan klaster itu sendiri.

Penelitian ini bertujuan untuk membuat sebuah rencana bisnis Manajemen Properti untuk perumahan bersistem klaster dimana keberadaan manajemen properti pada perumahan klaster dinilai dapat menjadi solusi bagi warga klaster yang memiliki tingkat kesibukan yang tinggi dan keterbatasan waktu dalam mengelola klaster secara mandiri.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif kombinasi kuantitatif. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dengan cara Observasi, Wawancara mendalam dan survei kepada pelaku bisnis Manajemen Properti, pengurus klaster dan warga klaster di perumahan di area Jabodetabek, data sekunder didapatkan dari didapatkan penulis dari kajian literature, artikel, jurnal, laporan statistik tahunan dan buku.

Untuk menguji kelayakan bisnis telah dilakukan uji sensitivitas dengan menggunakan tiga skenario bisnis. Pada skenario optimis didapatkan NPV sebesar Rp.1.486.571.498,75 PBP 8 bulan dan IRR 45,94%. pada skenario moderat didapatkan NPV sebesar Rp.1.228.291.044,10 PBP 8 bulan dan IRR 43,86%, namun pada skenario pesimis didapatkan NPV Rp.118.254.113,86 PBP 14 Bulan dan IRR 14,78% sehingga dapat diambil kesimpulan bisnis ini layak dijalankan walaupun dengan skenario pesimis.

**Kata Kunci:** Rencana Bisnis, Manajemen Properti, Perumahan Klaster, Analisis Kelayakan Bisnis, NPV, PBP, IRR

## ABSTRACT

### **BUSINESS PLAN FOR PROPERTY MANAGEMENT TO RESIDENTIAL WITH CLUSTER SYSTEM**

**Alia Endriani**  
**17/421849 / PEK / 23426**

*A residential needs is a human basic needs that continue increase year by year in line with the rate of population growth, not only for living with the family, a residential is also considered as a promising long-term investment for millennial generation, Therefore developers then competing one another to provide residential with klaster system complete with supporting facilities, to build a conducive housing environment and meeting the best quality of life for its consumers.*

*However, the management of facilities provided is not being developer's responsibility forever. At a certain time, developer will hand over the administration and maintenance of the cluster facilities to the residents to manage their cluster independently. This can be a big problem when residents never directly involved in cluster management activities, the failure of cluster management can ultimately lead to an uncomfortable cluster environment and in the long time it can reduce the value of the property itself.*

*Purpose of this study is aims to create a Property Management business plan for residential with cluster system where this property management is needed for those who have a high level of business and do not have time in managing their cluster independently.*

*The research method used in this thesis is a quantitative qualitative combination. The data used consists of primary data and secondary data. Primary data obtained by observation, in-depth interviews and surveys to property management businesses, cluster administrators and cluster residents in housing in the Greater Jakarta area, secondary data obtained from the authors obtained from the study of literature, articles, journals, annual statistical reports and books.*

*To test the feasibility of the business, a sensitivity test has been carried out using three business scenarios. In the optimistic scenario the NPV is Rp.1.486.571.498,75 with PBP 8 months and the IRR is 45,94%, in the moderate scenario the NPV is Rp.1.228.291.044,10 with PBP is 8 months and the IRR is 43,86%, in the pessimistic NPV is Rp.118.254.113,86 with PBP is 14 months and the IRR is 14,78%, so that it can be concluded that this business is feasible even with pessimistic scenario.*

**Keywords:** *Business Plan, Property Management, Residential, Cluster System, Business Feasibility Analysis, NPV, PBP, IRR*