

ABSTRAK

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN CILEJIT

Yudhista Eliyanti Edwin Putri

16/407288/PEK/22523

Di Indonesia, kebanyakan para penglaju memilih bertempat tinggal di daerah sub-urban, dimana mereka biasanya berasal dari kalangan masyarakat dengan pendapatan menengah ke bawah. Hal ini dikarenakan kemampuan yang terbatas untuk membeli atau menyewa lahan sebagai tempat tinggal di Jakarta. Sementara di daerah sub-urban pun seperti Kota Tangerang masih mengalami kekurangan pasokan perumahan karena apabila ditinjau dari angka backlog perumahan di Kota Tangerang terus naik rata-rata 5252 unit per tahun.

Penelitian ini merupakan penelitian exploratory research karena analisis yang dilakukan berfokus pada obyek penelitian yaitu Perumahan Cilejit, dengan sumber data melalui objek penelitian dan lingkungan sekitar objek penelitian yang diperoleh dengan menggunakan metode observasi dan dokumentasi, selanjutnya data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan alat analisis NPV, IRR, dan Payback Period. Selain dari aspek keuangan akan diadakan analisa terkait pasar, teknik dan teknologi, dan juga dari aspek sumber daya manusia.

Analisis berdasarkan keuangan menunjukkan kelayakan. Pengembangan bisnis Perumahan Cilejit layak untuk dijalankan berdasarkan aspek keuangan dengan melihat nilai NPV, IRR dan PayBack Period. Melihat angka NPV untuk rumah subsidi, ketiga skenario bisa diterima dengan angka $NPV > 0$, sedangkan untuk Real Estate (30/60) dan Real Estate (36/72) dengan angka $NPV = 1.447.263$ (optimist), $NPV = -2.755.671$ (moderate) dan $NPV = -8.314.299$ (pessimist) menunjukkan bahwa kondisi yang layak ada di skenario optimist. Analisis pasar menunjukkan sudah dilakukan pemilihan lokasi, design dan harga yang baik. Analisis teknik dan teknologi cenderung sederhana dan layak. Selanjutnya analisis sumber daya manusia, perumahan ini telah disupport oleh tenaga yang berpendidikan dan berpengalaman.

Kata kunci: analisa kelayakan, perumahan cilejit, NPV, IRR, *Payback Period*, Backlog Perumahan

ABSTRACT

FEASIBILITIES STUDIES : THE DEVELOPMENT OF CILEJIT REGENCY

Yudhista Eliyanti Edwin Putri

16/407288/PEK/22523

In Indonesia, most commuters choose to live in sub-urban areas, where they usually come from the middle to lower income group. This is due to the limited ability to buy or rent land as a place to live in Jakarta. While in sub-urban areas, such as Tangerang City, they still experience housing shortages because when viewed from the housing backlog, Tangerang City continues to rise an average of 5252 units per year.

This research is exploratory research because the analysis carried out focuses on the object of research, that is Cilejit Housing, with data sources through research objects and the environment around the research object obtained using observation and documentation methods, then the data obtained are used to analyze NPV, IRR, and Payback Period. Apart from the financial aspects, there will be an analysis related to markets, techniques and technology, and also from the aspects of human resources.

Financial based analysis shows eligibility. The development of the Cilejit Housing business is feasible to run based on financial aspects by looking at the value of the NVP, IRR and PayBack Period. Looking at the NPV figure for subsidized houses, the three scenarios can be accepted with an NPV value > 0 , while for Real Estate (30/60) and Real Estate (36/72) with NPV = 1,447,263 (optimist), NPV = -2.755.671 (moderate) and NPV = -8,314,299 (pessimist) indicate that the proper conditions exist in the optimist scenario. Market analysis shows that a good location, design and price have been chosen. Technical and technological analysis tends to be simple and feasible. Furthermore, human resource analysis, housing has been developed by competent and experienced personnel.

Keyword: feasibility studies, cilejit regency, NPV, IRR, Payback Period, Housing Backlog data