

## Studi Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Citra Harmoni Desa Sukamakmur Kecamatan Sukajadi Kabupaten Lebak

Wuwuh Asrining Puri<sup>1</sup>, M. Adik Rudianto<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Islam Majapahit Mojokerto; Indonesia  
asriningpuriw7@gmail.com<sup>1</sup>, adikrudianto4@unim.ac.id<sup>2</sup>

Submitted:

Revised: 2024/07/01;

Accepted: 2024/07/02;

Published: 2024/07/04

### Abstract

Housing is a group of houses or other buildings built together as a single development. The form varies from country to country. Housing is usually built by a single contractor with only a few house or building design styles, so that the appearance is uniform. In Asian cities such as Singapore, Kuala Lumpur, Hong Kong, Shenzhen and Seoul, housing includes high-density tower blocks with or without commercial facilities. Meanwhile, Indonesia is one of the profitable countries for housing development. Home investment is a form of investment that is profitable in the long term. So it's not surprising that many people are interested in doing it. Houses have a stable value when compared with other investment instruments. It will not decrease even if inflation occurs. Property investment is an investment aimed at getting a return on investment or return on investment by utilizing a property. Knowing the value of housing investment returns, many business people invest in property. So it is necessary to analyze the feasibility of investment and the parameters that influence investment in this project and also the characteristics of consumers. Citra Harmoni Housing, which is located in Sukamakmur village, Sukajadi subdistrict, Lebak Regency, is a housing project whose investment feasibility we will calculate. From the analysis results of this project, the NPV calculation value for the housing project is IDR 35,913,597,917, which is certainly greater than 0, indicating that this housing project activity has financial benefits. The calculated value of the internal rate of return (IRR) is 36.943%, which is higher than the interest value of 10.9%, indicating that this housing project has a high rate of return and can be a profitable investment opportunity. The results of the Payback Period (PP) calculation show that the time required to return the initial capital in this project or investment is 1 year 7 months.

### Keywords

Investment, Eligibility, Housing



© 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY SA) license, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

## PENDAHULUAN

Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Bentuknya bervariasi di negara-negara manapun. Perumahan biasanya dibangun oleh seorang kontraktor tunggal dengan hanya beberapa gaya

rancangan rumah atau bangunan, sehingga penampilannya menjadi seragam. Di kota-kota Asia seperti Singapura, Kuala Lumpur, Hong Kong, Shenzhen dan Seoul, perumahan meliputi blok-blok menara berkepadatan tinggi dengan atau tanpa fasilitas komersial<sup>1</sup>. Sedangkan Indonesia adalah merupakan salah satu negara menguntungkan bagi pengembangan perumahan. Investasi rumah merupakan salah satu bentuk investasi menguntungkan dalam jangka panjang. Jadi tak mengherankan banyak orang yang tertarik untuk melakukannya. Rumah mempunyai nilai stabil kalau dibandingkan dengan instrumen investasi lain. Tak akan mengalami penurunan walaupun terjadi inflasi. Investasi properti adalah investasi yang ditujukan untuk mendapatkan return of investment atau laba atas investasi dengan memanfaatkan suatu properti<sup>2</sup>.

Pengertian dari investasi industri perumahan yaitu menanamkan modal dalam bentuk tanah dan juga bangunan. Investasi Industri Perumahan ini adalah salah satu bentuk investasi yang terbaik. Hal ini yang menjadi dasar bagi pengembang atau developer bisa mengembangkan bisnis pada perumahan ini<sup>3</sup>. Semakin besarnya peluang industri perumahan di kabupaten Lebak maka para developer tertarik untuk berinvestasi atau membuka usaha pada industri ini. Proyek perumahan Citra Harmoni ini membutuhkan biaya awal yang besar sehingga diperlukan perhitungan dengan teliti, apakah perumahan ini layak dikembangkan atau tidak jika ditinjau dari nilai investasi. Sehingga sangat perlu dianalisa kelayakan investasinya<sup>4</sup>.

Dalam upaya mengatasi kebutuhan hunian yang semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi, investasi pada proyek pembangunan perumahan menjadi salah satu solusi strategis. Salah satu proyek yang menarik untuk dikaji kelayakannya adalah Proyek Pembangunan Perumahan Citra Harmoni yang berlokasi di Desa Sukamakmur, Kecamatan Sukajadi, Kabupaten Lebak. Kabupaten Lebak, dengan segala potensi dan tantangan yang dimilikinya, menawarkan peluang yang signifikan bagi pengembang properti untuk menciptakan kawasan hunian yang tidak hanya menyediakan tempat tinggal, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat setempat<sup>5</sup>.

Desa Sukamakmur merupakan salah satu desa yang mengalami perkembangan pesat

---

<sup>1</sup> Januari Yanto and Muhammad Maulana Adibaroto, "Analisa Studi Kelayakan Properti Proyek Pembangunan Perumahan Subsidi Di Kecamatan Taktakan Kota Serang," *Teras Jurnal: Jurnal Teknik Sipil* 12, no. 2 (2022): 435–48.

<sup>2</sup> Calista Eka Maheswari, Moch Khamim, and Radhia Jatu Noviarsita Sakti, "Studi Kelayakan (Proyek Pembangunan Perumahan Pesona Khatulistiwa Kota Balikpapan)," *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 3, no. 4 (2022): 20–26.

<sup>3</sup> Anton Nur Abadi, "Studi Kelayakan Investasi Properti Proyek Pembangunan Perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo," 2012.

<sup>4</sup> I Wayan Parwata, "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Tabanan Bali," *Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya* 8, no. 1 (2015): 105–20.

<sup>5</sup> Ginanjar Natasasmita et al., "Studi Kelayakan Investasi Finansial (Studi Kasus: Perumahan BIA Residence)," *ASTONJADRO* 7, no. 1 (2018): 1–7.

dalam beberapa tahun terakhir. Infrastruktur yang mulai memadai, aksesibilitas yang semakin baik, serta adanya dorongan dari pemerintah daerah untuk pengembangan wilayah, menjadikan Desa Sukamakmur sebagai lokasi yang strategis untuk pembangunan perumahan. Namun, untuk memastikan bahwa proyek ini layak secara finansial, sosial, dan lingkungan, diperlukan sebuah studi kelayakan investasi yang komprehensif<sup>6</sup>.

Studi kelayakan investasi adalah proses evaluasi yang melibatkan analisis mendalam terhadap berbagai aspek yang berkaitan dengan proyek pembangunan. Tujuan utama dari studi ini adalah untuk menilai apakah proyek tersebut layak dijalankan dan dapat memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pengembang, investor, pemerintah, dan masyarakat. Studi ini mencakup beberapa elemen kunci, seperti analisis pasar, analisis teknis, analisis finansial, analisis lingkungan, dan analisis sosial<sup>7</sup>.

Analisis pasar adalah langkah awal dalam studi kelayakan yang bertujuan untuk memahami permintaan dan penawaran perumahan di wilayah tersebut. Hal ini melibatkan identifikasi segmen pasar yang potensial, tingkat kebutuhan hunian, serta kemampuan daya beli masyarakat. Dalam konteks Desa Sukamakmur, analisis ini akan memberikan gambaran tentang siapa calon pembeli atau penghuni perumahan Citra Harmoni dan apa saja kebutuhan serta preferensi mereka dalam memilih tempat tinggal<sup>8</sup>.

Analisis teknis berfokus pada aspek teknis dari proyek pembangunan, seperti desain, konstruksi, dan infrastruktur pendukung. Penilaian ini mencakup pemilihan lokasi yang tepat, perencanaan tata ruang, serta pemenuhan standar teknis dan regulasi yang berlaku. Dalam hal ini, penting untuk memastikan bahwa perumahan Citra Harmoni dirancang dengan mempertimbangkan kenyamanan, keamanan, dan keberlanjutan lingkungan<sup>9</sup>.

Analisis finansial adalah elemen krusial dalam studi kelayakan investasi. Proyek pembangunan perumahan membutuhkan investasi yang signifikan, sehingga penting untuk menghitung biaya yang dibutuhkan, sumber pendanaan, proyeksi pendapatan, serta analisis risiko finansial. Analisis ini akan membantu dalam menentukan apakah proyek tersebut dapat

---

<sup>6</sup> Febriana Nur Aziza, Suselo Utoyo, and Sumardi Sumardi, "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Singhamerta Kabupaten Malang," *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 1, no. 2 (2020): 190–95.

<sup>7</sup> Kurnianto Atik, "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Setu Agrapana Melalui Perhitungan PP, NPV, DAN IRR," *Jurnal Sains & Teknologi Fakultas Teknik* 10, no. 1 (2020): 62–67.

<sup>8</sup> Tasya Audya Nabila Eka Putri and Radhia Jatu Noviarsita Sakti, "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan A Di Kota Malang," *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 3, no. 4 (2022): 99–106.

<sup>9</sup> Rendy Oktavian, "Analisis Nilai Investasi Proyek Perumahan," *Device* 10, no. 1 (2020): 38–44.

menghasilkan keuntungan yang sesuai dengan ekspektasi investor dan dapat bertahan dalam jangka panjang<sup>10</sup>.

Analisis lingkungan bertujuan untuk menilai dampak lingkungan dari proyek pembangunan. Pembangunan perumahan harus dilakukan dengan memperhatikan aspek keberlanjutan dan konservasi lingkungan. Studi ini akan mengidentifikasi potensi dampak negatif terhadap lingkungan dan merumuskan strategi mitigasi yang diperlukan. Proyek Citra Harmoni harus memastikan bahwa kegiatan pembangunan tidak merusak ekosistem lokal dan mendukung upaya pelestarian lingkungan<sup>11</sup>.

Analisis sosial melibatkan evaluasi dampak sosial dari proyek pembangunan terhadap masyarakat sekitar. Aspek ini mencakup penilaian terhadap dampak ekonomi, sosial, dan budaya dari pembangunan perumahan. Penting untuk memastikan bahwa proyek ini memberikan manfaat bagi masyarakat lokal, seperti peningkatan lapangan kerja, peningkatan fasilitas umum, dan peningkatan kualitas hidup secara keseluruhan<sup>12</sup>.

## METODE

Dalam Penelitian ini Metode Penelitian yang akan dipakai ini adalah metode analisis statistik deskriptif. Analisis statistik deskriptif lebih berkaitan dengan pengumpulan dan peringkasan data, serta penyajian hasil peringkasan tersebut. Data-data statistik yang didapat dari hasil sensus, survei, atau pengamatan lainnya umumnya masih mentah, acak dan tidak teratur. Data-data tersebut harus diringkas sebaik mungkin, dalam bentuk tabel maupun grafik sebagai dasar untuk berbagai pengambilan keputusan. Survey Primer, dapat didapatkan dengan cara melihat secara langsung kondisi lokasi yang akan dijadikan pembangunan perumahan dan juga dengan melakukan wawancara kepada pihak terkait untuk mendapatkan data primer. Survey Sekunder, data - data dikumpulkan dari pihak terkait atau kantor instansi terkait juga informasi-informasi lainnya yang tentunya masih relevan dalam hubungannya dengan proyek ini<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Mandiyo Priyo, "Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Pada Proyek Pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara," *Semesta Teknika* 15, no. 2 (2012): 120–32.

<sup>11</sup> Imam Sururi and Hammam Rofiqi Agustapraja, "Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio," *Jurnal Teknik* 18, no. 1 (2020): 52–61.

<sup>12</sup> Heriyantho Yoshua Febriyan, Deane R O Walangitan, and Mochtar Sibi, "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Bethsaida Bitung Oleh PT. Cakrawala Indah Mandiri Dengan Kriteria Investasi," *Jurnal Sipil Statik* 5, no. 7 (2017).

<sup>13</sup> Herdi Wibowo et al., "Studi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Perumahan Griya Sengon Indah 3 Di Desa Sengon Kecamatan Tanjung," *Infratech Building Journal* 2, no. 1 (2021): 49–55.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pemilihan Lokasi

Deskripsi Umum Proyek pembangunan Perumahan Citra Harmoni terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Sukajadi, Kabupaten Lebak. Dengan luas lahan 29.663 m<sup>2</sup> untuk pembangunan 260 Unit rumah dengan tipe 30/60 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : jalan desa
- Sebelah selatan : Sawah
- Sebelah barat : jalan kabupaten
- Sebelah timur : perkebunan

### Deskripsi Umum Proyek

- a. Nama Proyek: Perumahan Citra Harmoni
- b. Lokasi Proyek: Desa Sukamakmur, Kec. Sukajadi, Kabupaten Lebak
- c. Unit yang Dibangun: 260 Unit
- d. Type Rumah: 30/60 (Rumah Subsidi / FLPP)

### Analisa Keuangan

#### Analisa Cashflow

Tabel 4.2.1 Rencana Anggaran Biaya (Dalam Ribuan)

Detail Lahan				
No	Keterangan	luas (m <sup>2</sup> )	Harga Satuan	Total
1	Luas Lahan	29.663	Rp 200	Rp 5.932.600.
	Prosentase Kavling Efektif	55.9 %		
	Luas Kaveling Efektif	16582		

Tabel 4.2.2. Rencana Anggaran Biaya (Dalam Ribuan)

Rencana Pembangunan Unit				
No		Jumlah	harga	Total harga
1	Rumah Subsidi Type 30/60	260	162.000	Rp 42.120.000

Tabel 4.2.3. Rencana Anggaran Biaya (Dalam Ribuan)

#### 1. PENGADAAN LAHAN

No	Jenis Anggaran	Jumlah satuan/keterangan	Subtotal	Total
1	Lahan	29.663 m <sup>2</sup> x Rp 200.000	5.932.600	
				5.932.600

## 2.FASUM

1	Land. cleaning		15.000	
2	Jalan Paving	jalan 7.267 m @ Rp.80.000	581.360	
3	Gapura gerbang		100.000	
4	Listrik	260 unit @ Rp 2.000.000	520.000	
5	Sumur bor	260 unit @ Rp 500.000	130.000	
6	Pagar keliling	batas tanah	180.000	
7	Taman	taman lokasi perumahan	45.000	
		jumlah fasum		1.571.360

## 3. PERIJINAN

1	Site plan PU		20.000	
2	Pecah Sertifikat	biaya pecah 260 unit @ 2.500.000	650.000	
3	PBG	Rp 1.000.000 X 260 unit	260.000	
4	Pajak Penjualan	Rp. 4.050.000 X 260 unit	1.053.000	
5	Biaya lain2	Ttd. tetangga dan kelurahan	5.000	
		jumlah perijinan		1.988.000

## 4. BIAYA BANGUN RUMAH

1	Tipe 30	type 30 @ 60.000.000 x 260 unit	15.600.000	
		jumlah biaya bangun rumah		15.600.000

## 5. BIAYA LAIN LAIN &amp; GAJI

1	Iklan	biaya <i>banner</i> & brosur	4.500	
2	Gaji	3 org karyawan @ Rp 3.000.000 /bln untuk 2 tahun	216.000	
3	Sewa	sewa kantor 2 thn	30.000	
4	Kantor	perlengkapan kantor	4.800	
5	Gaji pimpro	5.000.000 x 24	120.000	
6	Marketing	260 unit rumah @ 5.000.000	1.300.000	
7	Biaya tak terduga		90.000	
		jumlah biaya lain2		1.765.300
total biaya				26.857.260

Sumber : Hasil Perhitungan, 2023

Anggaran biaya dimulai dengan pembelian tanah dengan harga Rp 200.000,- / m<sup>2</sup> untuk membangun perumahan ini memiliki luas 29.663 m<sup>2</sup>. Selanjutnya dilakukan pembersihan lahan dan pengurusan perijinan lahan dengan rincian kebutuhan seperti tertera dalam tabel di atas. Setelah perijinan selesai dilakukan pembangunan rumah dan fasum sambil dilakukan kegiatan pemasaran oleh marketing. Dan terakhir adalah biaya - biaya yang tak terduga, yang meliputi beberapa hal dalam hal manajemen lapangan, penanganan perletakan material dll yang belum masuk dalam anggaran biaya.

### Perhitungan Harga Jual

Penentuan harga jual perumahan ini dapat dihitung berdasarkan banyaknya biaya modal awal yang dibutuhkan ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Nilai HPP atau Harga pokok penjualan adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh pengembang guna menentukan harga jual rumah. Perhitungan HPP harus memperhatikan unsur yang terdapat dalam kebutuhan pembangunan perumahan, yaitu biaya tanah dan biaya pembangunan. Nilai bunga pada perhitungan harga jual ini didasarkan pada Bank BTN Syariah Jombang yaitu sebesar 8,25% flat/tahun.

1. Beban ditutup oleh harga jual rumah = Harga Pokok Penjualan (HPP)

1	Biaya Pembangunan	20.924.660.000
2	Biaya Tanah	5.932.600.000
		26.857.260.000

2. Luas rumah dan tanah

	Luas	Jumlah	Ukuran
Luas Rumah	7.800 m <sup>2</sup>	260	30 m <sup>2</sup>
Luas Tanah	15.600 m <sup>2</sup>	260	60 m <sup>2</sup>

3. Komposisi harga

	Unit	Ukuran	Harga	Jumlah
Bangunan	260	30 m <sup>2</sup>	2.000.000	15.600.000.000
Tanah	260	60 m <sup>2</sup>	200.000	3.120.000.000
				18.720.000.000

4. Harga pokok penjualan unit rumah (HPP<sub>unit</sub>)

$$HPP_{unit} = \frac{HPP}{Jumlah\ Rumah} = \frac{26.857.260.000}{260} = 103.297.153$$

5. Harga penjualan unit rumah (HPU)

$$bobot = \frac{HPU}{HPP_{unit}} = \frac{162.000.000}{103.297.153} = 1,57$$

6. Perhitungan kredit

% UM	U. Muka	Jml. Kredit
10%	16.200.000	145.800.000

Dari perhitungan harga jual tersebut, dapat diketahui bahwa harga perumahan Citra Harmoni adalah sebesar 1,57 kali lipat dibandingkan harga pokoknya.

### Proyeksi Pendapatan

Penelitian ini dilakukan bulan Desember 2023, Perumahan Citra Harmoni sudah laku terjual

sebanyak 90 unit dari total 260 unit rumah yang akan dipasarkan. Sehingga diperkirakan sampai akhir tahun 2023 akan terjual sekitar 90 unit rumah, sedangkan untuk 170 unit sisanya akan terjual pada tahun 2024. Dana KPR dari bank diperkirakan cair 90 unit pada tahun 2023 dan sisanya akan cair pada tahun 2024

### Penentuan MARR

*Maximum Attractive Rate of Return* (MARR) yang dibutuhkan saat perhitungan *cash flow*, penentuan nilai MARR didapatkan berdasar berapa tingkat pengembalian modal usaha yang didapatkan dari rata-rata bunga deposito beberapa bank yang ada di Indonesia nilai (*safe rate*) ± risiko dapat dilihat pada tabel 4.4. berikut.

Tabel 4.4. Suku Bunga Deposito

Bank	Bunga Deposito
Bank Mandiri	4,30 %
BRI ( Bank Rakyat Indonesia)	5,60 %
BCA (Bank Central Asia)	4,40 %
BNI ( Bank Negara Indonesia)	5,30 %
Bank CIMB Niaga	6,40 %
Rata-rata bunga deposito	5,20 %

Sumber : PIPU Bank Indonesia, 2023

Pengembalian modal sendiri :

= *safe rate* ± resiko

= 5,20% + 5,20%

= 10,40%

Jadi Pengembalian modal sendiri adalah sebesar 10,40%.

Rata-rata bunga yang dipergunakan didalam penelitian ini adalah 10,08% hingga MARR investasi yang bisa ditetapkan nilainya sebesar :

$$= (\text{MARR}_{\text{Loan}} \times \% \text{Loan}) + (\text{MARR}_{\text{Equity}} \times \% \text{Equity})$$

$$= (10,08 \times 65\%) + (10,40 \times 35\%)$$

$$= 10,19 \%$$

Pada penelitian ini diasumsikan modal sendiri sebesar 35% dan peminjaman bank sebanyak 65% dengan lama investasi 5 tahun. Selain itu MARR ditetapkan dari prosentase bunga pinjaman yang didapatkan dari rata-rata bunga pinjaman dibank di Indonesia, adapun kemungkinan resiko dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.5. Suku Bunga Pinjaman

Bank	Bunga Pinjaman
Bank Mandiri	10,25 %
Bank Rakyat Indonesia ( BRI)	10,25 %
Bank Central Asia (BCA)	9,90 %
Bank Negara Indonesia (BNI)	10,50 %
Bank CIMB Niaga	9,50 %
Rata-rata bunga deposito	10,08 %

Sumber : PIPU Bank Indonesia, 2023

### Proyeksi NPV, IRR, BCR dan PP

Nilai Bunga yang akan dipakai perhitungan NPV sebesar 10,19%, diasumsikan dari nilai presentase besarnya modal. Biaya modal merupakan nilai modal yang diberikan investor dengan harapan ada hasil yang dapat dengan nama investasi yang telah diberikan. Penjualan unit perumahan memakai sistem pesan-bangun, sehingga mengurangi pengeluaran untuk biaya pembangunan rumah dll mengikuti angka penjualan jumlah unit rumah yang sudah dipesan.

Perhitungan NPV, IRR, BCR dan PP adalah sebagai berikut :

#### 1. Net Present Value (NPV)

Nilai NPV adalah diperoleh dari *net cash inflow* tahun 2023 ditambah dengan nilai *present value net cash inflow* tahun 2024. Hasil perhitungan dengan menggunakan fungsi finansial pada program kalkulator NPV didapatkan nilai sebesar Rp 35.913.597.917.

$$\begin{aligned} NPV &= \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} - I_0 \\ &= \frac{14.580.000.000}{(1+10,19\%)} + \frac{27.540.000.000}{(1+10,19\%)^2} - 5.932.600.000 \\ &= 35.913.597.917 \end{aligned}$$

Hasil NPV adalah sangat positif, maka nilai investasi sangat layak.

#### 2. Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan nilai IRR ini harus didapatkan berdasarkan nilai keluar dan masuknya uang atau biasa disebut sebagai arus kas. Dari hasil perhitungan dengan menggunakan kalkulator finansial maka hasil yang didapatkan nilai IRR adalah sebesar 36,94%.

$$\begin{aligned} CF_0 &= \frac{CF_1}{(1+IRR)} + \frac{CF_2}{(1+IRR)^2} \\ 26.857.260.000 &= \frac{14.580.000.000}{(1+IRR)} + \frac{27.540.000.000}{(1+IRR)^2} \\ IRR &= 36,943.\% \approx 36,94\% \end{aligned}$$

Nilai IRR lebih besar dari angka *rate*, yaitu 10,19%, sehingga investasi layak diterima.

#### 3. Benefit Cost Ratio (BCR)

Nilai BCR diperoleh dengan cara membandingkan total present value pendapatan dengan present value pengeluaran dan diperoleh nilai BCR 1,57

$$BCR = \frac{B}{C} = \frac{42.120.000.000}{26.857.260.000} = 1,57$$

Nilai BCR > 1, sehingga investasi layak diterima.

#### 4. Payback Period (PP)

$$PP = \frac{42.120.000.000}{26.857.260.000} \times 1 \text{ tahun} = 1,6 \text{ tahun}$$

Break Even Point terjadi pada tahun kedua, yaitu *payback period*-nya adalah 1,6 tahun. Nilai PP <

umur ekonomis proyek (5 tahun), maka investasi layak diterima.

## SIMPULAN

Hasil perhitungan NPV proyek perumahan sebesar Rp 35,913,597,917 merupakan nilai yang lebih besar daripada 0 hal ini mengindikasikan proyek perumahan ini mempunyai potensi yang sangat besar untuk dapat menghasilkan nilai keuntungan setelah memasukkan biaya awal dan nilai arus kas ke tahun depan yang dapat diharapkan, sehingga proyek perumahan Citra Harmoni ini dinilai dapat menguntungkan secara finansial Untuk Hasil perhitungan tingkat pengembalian internal (IRR) sebesar 36,943% yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai tingkat bunga sebesar 10.19%, menunjukkan bahwa proyek perumahan Citra Harmoni atau investasi ini memiliki nilai tingkat pengembalian yang cukup tinggi dan cocok sebagai nilai investasi yang layak dan sangat menguntungkan. Hasil dari nilai perhitungan Payback Period (PP) selama 1,6 tahun menunjukkan bahwa waktu yang dibutuhkan untuk dapat mengembalikan modal awal dalam proyek atau investasi tersebut adalah selama 1 tahun 7 bulan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abadi, Anton Nur. "Studi Kelayakan Investasi Properti Proyek Pembangunan Perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo," 2012.
- Atik, Kurnianto. "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Setu Agrapana Melalui Perhitungan PP, NPV, DAN IRR." *Jurnal Sains & Teknologi Fakultas Teknik* 10, no. 1 (2020): 62–67.
- Aziza, Febriana Nur, Suselo Utoyo, and Sumardi Sumardi. "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Singhamerta Kabupaten Malang." *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 1, no. 2 (2020): 190–95.
- Febriyan, Heriyantho Yoshua, Deane R O Walangitan, and Mochtar Sibi. "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Bethsaida Bitung Oleh PT. Cakrawala Indah Mandiri Dengan Kriteria Investasi." *Jurnal Sipil Statik* 5, no. 7 (2017).
- Maheswari, Calista Eka, Moch Khamim, and Radhia Jatu Noviarsita Sakti. "Studi Kelayakan (Proyek Pembangunan Perumahan Pesona Khatulistiwa Kota Balikpapan)." *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 3, no. 4 (2022): 20–26.
- Natasasmita, Ginanjar, Tedy Murtejo, Nurul Chayati, and Muhamad Lutfi. "Studi Kelayakan Investasi Finansial (Studi Kasus: Perumahan BIA Residence)." *ASTONJADRO* 7, no. 1 (2018): 1–7.
- Oktavian, Rendy. "Analisis Nilai Investasi Proyek Perumahan." *Device* 10, no. 1 (2020): 38–44.
- Parwata, I Wayan. "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Tabanan Bali." *Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya* 8, no. 1 (2015): 105–20.
- Priyo, Mandiyo. "Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Pada Proyek Pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara." *Semesta Teknika* 15, no. 2 (2012): 120–32.
- Putri, Tasya Audya Nabila Eka, and Radhia Jatu Noviarsita Sakti. "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan A Di Kota Malang." *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 3, no. 4 (2022): 99–106.
- Sururi, Imam, and Hammam Rofiqi Agustapraja. "Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio." *Jurnal Teknik* 18, no. 1 (2020): 52–61.
- Wibowo, Herdi, Yulia Feriska, Abdul Latif Nurdin, Dwi Denny Apriliano, and Muhamad Yunus. "Studi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Perumahan Griya Sengon Indah 3 Di Desa

Sengon Kecamatan Tanjung.” *Infratech Building Journal* 2, no. 1 (2021): 49–55.

Yanto, Januari, and Muhammad Maulana Adibaroto. “Analisa Studi Kelayakan Properti Proyek Pembangunan Perumahan Subsidi Di Kecamatan Taktakan Kota Serang.” *Teras Jurnal: Jurnal Teknik Sipil* 12, no. 2 (2022): 435–48.