

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu dari kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi setelah pangan. Selain itu juga rumah berfungsi sebagai sarana utama pembinaan pribadi yang selanjutnya juga sebagai sarana pembinaan kehidupan keluarga, masyarakat, dan negara. Kini dengan bertambahnya perkembangan jaman, rumah telah diakui mempunyai dimensi ekonomi. Perumahan dianggap sebagai pembawa perubahan sosial, ekonomi, dan geografi perkotaan. Pada saat sekarang jumlah penduduk semakin meningkat maka kebutuhan akan rumah pun akan bertambah. Untuk memenuhi kebutuhan rumah tersebut pihak *developer* dalam menyelesaikan proyek-proyek perumahan membutuhkan penanganan yang baik dan terarah selain dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk, lingkungan, dan pembiayaan pun perlu diperhatikan. Kenyataannya masih ditemukan beberapa masalah yang berkaitan dengan perumahan. Berdasarkan tingginya permintaan pasar akan kebutuhan perumahan, hal ini membuka peluang yang cukup potensial bagi pengembang di bidang properti. Banyak pengembang yang sudah menyediakan berbagai macam bentuk dan lokasi perumahan yang siap huni dengan bermacam-macam karakter. Untuk itu perlu dilakukan perencanaan dan analisis yang baik, sehingga biaya produksi dapat ditekan dan menghasilkan keuntungan yang optimal tanpa mengurangi spesifikasi yang ditentukan.

Analisis investasi dilakukan dengan menggunakan *metode Net Present Value (NPV)*, *metode Internal Rate of Return (IRR)*, *metode Break Even Point (BEP)*, dan *metode Profitability Index (PI)*. Penelitian dilakukan dengan pengambilan data langsung di lapangan, kemudian hasil dari data dibuat perhitungan dan analisis investasi kelayakan dan masa pelunasan pembayaran kredit ditinjau 3 tahun, 5 tahun dan 10 tahun. Dari analisis yang ditinjau akan dipilih satu tinjauan tahun yang layak dan menghasilkan keuntungan yang maksimum.

Dari hasil analisis yang dilakukan, ketiga tahun tinjauan dinyatakan layak untuk dilaksanakan dengan tingkat pembayaran kredit disetiap tahunnya berbeda. Tetapi, dari ketiga tinjauan tersebut yang memiliki tingkat kelayakan paling baik adalah tinjauan 3 tahunan karena memiliki nilai keuntungan paling besar dan periode pengembalian paling cepat. Untuk hasil analisis tinjauan 3 tahunan NPV = Rp. 871.819.152,73 ; IRR = 40,76 % ; PP = 1,98 tahun ; PI = 1,28.

Kata Kunci : Analisis kelayakan finansial investasi (NPV, IRR, PP, PI)

ABSTRACT

The house is one of the basic human needs that must be met after food. In addition, the house serves as the primary means of personal coaching hereinafter also as a means of fostering family life, community, and country. Now with the increasing development of the era, the house has been recognized to have an economic dimension. Housing is considered as a carrier of social, economic, and urban geography. At the present time, the number of residents increased housing needs will increase. To meet the needs of the developer in completing housing projects require good handling and directional besides having regard to the increase in population, environment, and finance also needs to be considered. The fact still found some problems related to housing. Based on market demand perumahan needs, it is of considerable potential opportunities for development in the property sector. Many developers are already providing a wide range of shapes and location of housing is ready for habitation by an assortment of characters. It is necessary for good planning and analysis, so that the production cost can be reduced and result in optimal benefits without reducing the prescribed specifications.

Investment analysis is done by using the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return method (IRR), the method of Break Even Point (BEP), and the method of Profitability Index (PI). The study was conducted with data collection in the field, then the result of the calculation and analysis of the data made the investment feasibility and repayment period of the loan payment terms of 3 years, 5 years and 10 years. From the analysis of the terms will be selected in a proper review and produce maximum profit.

From the results of the analysis, the three-year review is declared feasible with the level of mortgage payment every year is different. However, the review of the three that have an appropriate level is the best 3-year review because it has the most advantages and the fastest payback periods. To review the results of the analysis of the 3-year NPV = Rp. 871,819,152.73; IRR = 40.76%; PP = 1.98 years; PI = 1.28. obtained 25,17% IRR, NPV of Rp 9.634.336. 844 BEP Rp 13,126,277,364 in the year to 5.14, and 3.87 for PP in the year.

Keywords : *analysis of the financial feasibility of the investment (NPV, IRR, PP, PI)*