

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
PEMBANGUNAN PERUMAHAN JAKARTA REGENCY
DI SAMARINDA**

**Afni ¹⁾
H Benny Mochtar ²⁾
Rafi Rahayu Firdaus ³⁾**

Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

Property especially housing is a board need which is one of the basic needs (primary) of human, in addition to the need for food and clothing, so that everyone should relate to part of the property. No matter what economic conditions are going on, everyone has to own the house where he lives to meet one of his key needs. Property is an asset that has a high investment value, and is considered quite safe and stable. Property prices (especially homes) have increased by about 5% annually. Therefore, a house has the potential to double the price in the next 10-15 years.

This price increase is due to the availability of land is fixed, while demand is increasing every year, in line with the increase in population. And to Improve the effectiveness and efficient time of construction of the house that is required to timely pengerjaannya to match the time schedule that has been made.

So the bigger business opportunities in the city of Samarinda and surrounding properties ogled by the developers either from the city of Samarinda or developers from outside the city, one of the developers who develop the residential business is PT.Saba Sagarmatha (PT.SS) with residential projects Jakarta Regency located on Jalan Jakarta 2, Kecamatan Sungai Kunjang, Kelurahan Loa Bakung Samarinda.

- 1) Karya Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.
- 2) Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.
- 3) Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

PENGANTAR

LATAR BELAKAN

Properti khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari properti. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang harus memiliki rumah tempat ia tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya. Properti merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga properti (khususnya rumah) mengalami kenaikan sekitar 5% setiap tahunnya. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 10-15 tahun ke depan.

Kenaikan harga ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat tetap, sementara permintaannya cenderung meningkat setiap tahunnya, sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk. Dan untuk Meningkatkan efektifitas dan efisien waktu pengerjaan pembangunan rumah yang dituntut agar tepat waktu pengerjaannya agar sesuai dengan time schedule yang telah dibuat.

Maka semakin besarnya peluang bisnis properti di kota Samarinda dan sekitarnya dilirik oleh para developer baik dari Kota Samarinda ataupun pengembang dari luar kota, salah satu developer yang mengembangkan bisnis perumahan adalah PT.Saba Sagarmatha (PT.SS) dengan proyek pembangunan perumahan Jakarta Regency yang berlokasi di Jalan Jakarta 2, Kecamatan Sungai Kunjang, Kelurahan Loa Bakung Samarinda.

Oleh karena itu pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, dan kebutuhan akan sektor properti lainnya juga mengalami kenaikan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, penulisan mencoba untuk melakukan penelitian tentang Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan perumahan Jakarta Regency di Samarinda.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latarbelakang diatas, maka terdapat beberapa masalah yang kemudian difokuskan pada Berapa lama waktu investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency yang akan dilaksanakan, apakah layak atau tidak investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency untuk di kembangkan.

MAKSUD DAN TUJUAN

Adapun maksud dari penelitian ini adalah untuk Mengetahui lama waktu investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency yang akan dilaksanakan, dan mengetahui layak atau tidak investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency untuk di kembangkan.

BATASAN MASALAH

Untuk membatasi luasnya ruang lingkup pembahasan dalam suatu penelitian, maka dalam penelitian ini hanya fokuskan pada lingkup proyek pembangunan perumahan Jakarta Regency dalam beberapa Claster seperti Main Road, Fresia, Casablanca, dan Gardenia, yang berlokasi di Jl. Jakarta 2 loa bakung Samarinda, dan menghitung rencana anggaran biaya (RAB) mengetahui berapa waktu investasi dan mengetahui kelayakan investasi pembangunan perumahan Jakarta Regency.

TINJAUAN PUSTAKA

Analisa Finansial.

Analisa finansial mencakup proyeksi kas, *payback period*, *NPV (Net Present Value)*, *IRR (Internal Rate of Return)* & *PI (Profitability Indeks)*. *Payback period*, *NPV* dan *IRR* adalah beberapa cara untuk menilai sebuah keputusan Investasi. Meskipun ketiga cara melihat dari sudut pandang yang berbeda, ketiganya menunjukkan seberapa berharganya sebuah investasi

Adapun penjelasanya sebagai berikut :

a. Metode NPV (Net Present Value)

Kriteria *NPV (Net Present Value)* didasarkan pada konsep mendiskonto aliran kas kenilai sekarang. Dengan mendiskonto semua aliran kas masuk dan keluar selama umur investasi, kemudian menghitung nilai bersihnya, maka akan diketahui selisihnya dengan memakai dasar yang sama yaitu nilai sekarang. Dengan demikian, faktor nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan selisih aliran kas masuk dan keluar telah diperhatikan, sehingga sangat membantu pengambilan keputusan untuk menentukan pilihan.

$$NPV = -kt + \frac{b_1 - c_1}{(1+i)} + \frac{b_2 - c_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{b_n - c_n}{(1+i)^n}$$

Dimana :

NPV = Nilai sekarang bersih

Kt = Merupakan capital yang digunakan pada periode investasi

$b_1, b_2 \dots b_n$ = Penerimaan pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n

$c_1, c_2 \dots c_n$ = Pengeluaran pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n

i = Tingkat Discount Rate

Adapun kriteria diterima atau tidaknya suatu usulan investasi dengan menggunakan NPV adalah bahwa jika NPV positif, maka proyek/usulan investasi diterima, sedangkan apabila NPV negatif maka usulan investasi ditolak.

NPV > 0 maka proyek dikatakan layak.

NPV < 0 maka proyek dikatakan tidak layak.

b. Metode IRR (Internal Rate of Return)

Internal rate of return adalah untuk mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima (*present value of future proceed*) dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. Dengan kata lain, IRR adalah discount rate yang menjadikan NPV sama dengan nol.

$$IRR = \sum_{t=0}^n \frac{(c)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(CO)t}{(1+i)^t} = 0$$

Dimana :

IRR	= Arus pengembalian internal	n	= Umur investasi
(C)t	= Aliran kas masuk tahun ke-t	i	= Discount Rate
(CO)t	= Aliran kas keluar tahun ke-t	t	= Tahun

Apabila IRR > tingkat pengembalian (i), maka usulan diterima.

Apabila IRR < tingkat pengembalian (i), maka usulan ditolak.

c. Metode PI (Profitability Indeks)

Profitability indeks merupakan cara lain lagi untuk mengukur profitability rencana investasi proyek. Dalam metode ini profitabilitas dicari dengan cara membandingkan jumlah seluruh Present Value Net Cash Flow dan Salvage Value dengan nilai investasi proyek secara sistematis Profitability indeks (PI) dapat dicari dengan menggunakan rumus :

$$PI = \frac{\Sigma PV \text{ kas bersih}}{\Sigma PV \text{ investasi}}$$

Jika PI > 1, maka investasi diterima.

Jika PI < 1, maka investasi ditolak.

Biaya Investasi

Pembangunan perumahan ini memerlukan lahan seluas 97.000 m² yang terbagi atas (70%) 67.900 m² untuk lahan bangunan dan sisanya seluas (30%) 1.807 m² untuk fasilitas umum seperti jalan, taman, saluran air dan sebagainya. Luas lahan bangunan terbagi atas 235 kavling (unit) yang akan di bagi lagi dengan 4 (empat) Cluster Main Road, Claster Fresia, Claster Casablanca, dan Cluster Gardenia.

Pihak Pengembang juga membangun fasilitas umum seperti saluran air, reservoir, jaringan PLN, jaringan PDAM, taman, jalan, pagar perumahan dan lainnya. Selain itu Pihak Pengembang juga mengurus legalisasi seperti ijin mendirikan bangunan (IMB), Sertifikat Hak Milik dan lainnya.

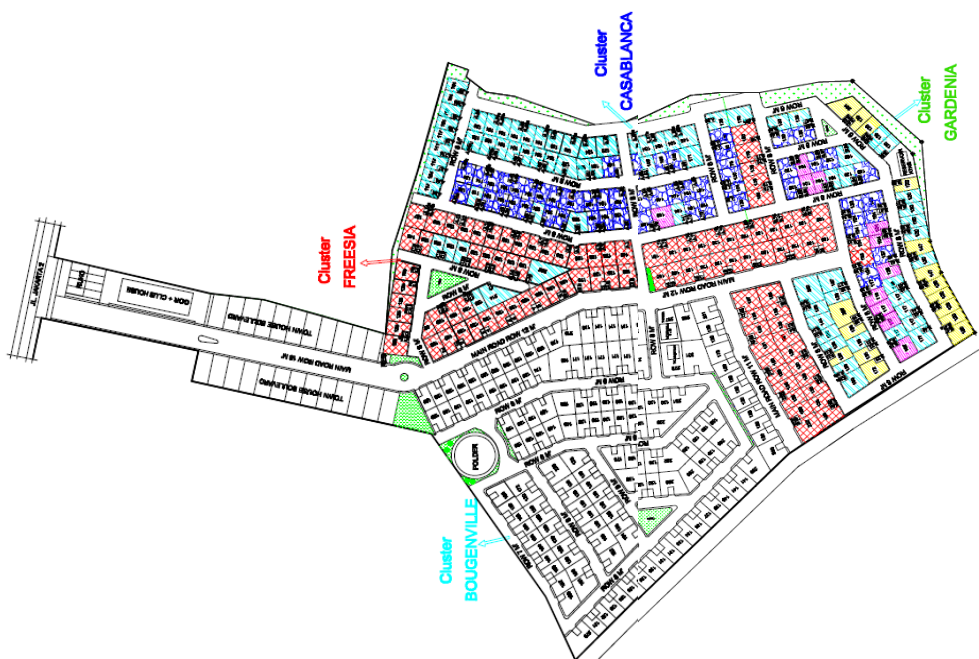
Adapun apabila semua unit terjual maka akan di dapat nilai Rp 53.275.000.000

Seperti pada tabel dibawah :

Jumlah unit dan penjualan Jakarta Regency

NO	TYPE				
		Unit	Harga jual		Jumlah
1	33	55	Rp	185.000.000	Rp 10.175.000.000
2	37	40	Rp	200.000.000	Rp 8.000.000.000
3	45	80	Rp	240.000.000	Rp 19.200.000.000
4	60	60	Rp	265.000.000	Rp 15.900.000.000
Total		235			Rp 53.275.000.000

Dengan membangun 235 unit rumah (55 unit type 33, 40 unit type 37, 80 unit type 45, dan 60 unit type 60). adapun gambar site plan di bawah :



RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROGRAM : PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL- T.33
 L O K A S I : PERUMAHAN JAKARTA REGENCY, JL. JAKARTA 2 - SAMARINDA
 TAHUN ANGGARAN : JUNI 2010

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT.	VOL.	HARGA SATUAN	TOTAL	BOBOT	NILAI SPK
				(Rp)	(Rp)	%	(Rp)
I PEKERJAAN PERSIAPAN, GALIAN, DAN URUGAN							
1	Pembersihan lokasi + perataan tanah	M ²	104,00	375,00	39.000,00	0,05	9.266,75
2	Pengukuran Tanah Kembali dan Pemasangan Bowplank	M ¹	24,00	15.410,00	369.840,00	0,52	87.877,28
3	Pekerjaan Galian Tanah Untuk Pondasi	M ³	26,92	13.000,00	349.895,00	0,49	83.138,17
4	Urugan Tanah Kembali	M ³	13,46	11.700,00	157.452,75	0,22	37.412,18
5	Pekerjaan Urugan Pasir di Bawah Lantai	M ³	3,47	74.150,00	257.115,13	0,36	61.092,84
6	Pekerjaan Urugan Pasir di Bawah Pondasi	M ³	3,08	74.150,00	228.085,40	0,32	54.195,12
				Sub Total	1.401.388,28	1,96	332.982,33
II PEKERJAAN PONDASI DAN BETON							
1	Pek.Pancang Terucuk Ulin-2 m' + Sunduk Ulin	Titik	20,00	83.650,00	1.673.000,00	2,34	397.519,70
2	Pek.Pondasi Batu Gunung 1:4	M ³	38,45	208.950,00	8.034.127,50	11,23	1.908.980,23
3	Pek. Beton Sloof	M ³	1,15	1.946.695,00	2.238.027,64	3,13	531.775,30
4	Pek. Beton Kolom Teras 15 x 20	M ³	0,07	1.946.695,00	136.657,99	0,19	32.471,16
5	Pek. Beton Kolom Praktis	M ³	0,35	1.946.695,00	685.236,64	0,96	162.818,33
6	Pek. Beton Ring balk	M ³	1,22	1.946.695,00	2.379.671,12	3,33	565.431,05
7	Pek. Beton Atap Dak	M ³	0,36	1.544.125,31	555.885,11	0,78	132.083,25
8	Pek. Beton lantai kerja di bawah lantai keramik 1:3 : 5, T= 5cm	M ³	1,73	504.592,00	874.836,38	1,22	207.868,91
				Sub Total	16.577.442,38	23,18	3.938.947,92
III PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN							
1	Pek. Pas Bata 1/2, transram 1 : 3	M ²	13,58	93.949,00	1.275.827,42	1,78	303.147,96
2	Pek. Pas Bata 1/2 bata 1: 5	M ²	85,77	90.633,00	7.773.139,25	10,87	1.846.967,10
3	Pek. Pas Bata 1/2 bata 1: 5 Dinding Gewel	M ²	22,28	90.633,00	2.018.850,08	2,82	479.696,75
4	Pek. Plesteran + Acian Transram 1:3	M ²	27,16	22.281,00	605.151,96	0,85	143.789,49
5	Pek. Plesteran + Acian 1 : 5	M ²	216,08	16.665,00	3.600.973,20	5,03	855.623,30
				Sub Total	15.273.941,90	21,35	3.629.224,60
IV PEKERJAAN LANTAI DAN DINDING							
1	Pas. Lantai Keramik 30 x 30 cm	M ²	28,71	92.582,50	2.657.580,66	3,72	631.464,83
2	Pas. Lantai Keramik 30 x30 cm untuk Teras	M ²	3,72	92.582,50	344.406,90	0,48	81.834,15
3	Pas. Lantai Keramik 20 x 20 cm untuk KM (WC)	M ²	2,25	82.582,50	185.810,63	0,26	44.150,26
4	Pas. Dinding Keramik 20 x 25 cm untuk KM (WC)	M ²	9,60	97.582,50	936.792,00	1,31	222.590,12
				Sub Total	4.124.590,19	5,77	980.039,36

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT.	VOL.	HARGA SATUAN	TOTAL	BOBOT	NILAI SPK
				(Rp)	(Rp)	%	(Rp)
V PEKERJAAN ATAP							
1	Pas. Kuda-kuda kayu	M ³	0,65	4.435.800,00	2.881.673,11	4,03	684.711,19
2	Pas. Rangka Atap Kasau 5/7 dan Reng 3/4	M ²	56,97	46.950,00	2.674.741,50	3,74	635.542,40
3	Pek. Penutup Atap	M ²	56,97	64.350,00	3.666.019,50	5,13	871.078,88
4	Pek. Bubungan Atap	M ¹	6,50	55.230,00	358.995,00	0,50	85.300,41
5	Pek. Listplank	M ¹	31,16	29.500,00	919.220,00	1,29	218.414,86
				Sub Total	10.500.649,11	14,68	2.495.047,73
VI PEKERJAAN PLAFOND							
1	Pek. Rangka Kayu Plafond	M ²	30,96	60.570,00	1.874.944,35	2,62	445.503,47
2	Pek. Gypsum 9mm exs jayaboard	M ²	30,96	34.300,00	1.061.756,50	1,48	252.282,80
3	Pek. Calsiboard 3 mm	M ²	12,38	32.500,00	402.415,00	0,56	95.617,39
4	Pek. List Plafond gypsum	M ¹	42,50	10.110,00	429.675,00	0,60	102.094,61
4	Pek. List Kayu 5cm bagian luar ruangan (overstek)	M ¹	46,00	6.500,00	299.000,00	0,42	71.045,06
				Sub Total	4.067.790,85	5,69	966.543,33
VII PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA							
1	Pekerjaan Kusen	M ¹	189,25	32.000,00	6.056.000,00	8,47	1.438.959,52
2	Pekerjaan Pintu Panil komplit penggantung + pasang	unit	2,00	450.000,00	900.000,00	1,26	213.848,01
3	Pekerjaan Pintu Plywood penggantung + pasang	unit	2,00	325.000,00	650.000,00	0,91	154.445,79
4	Pekerjaan Pintu KM/WC komplit penggantung + pasang	unit	1,00	250.000,00	250.000,00	0,35	59.402,23
5	Pekerjaan Jendela komplit penggantung + Kaca + pasang	unit	6,00	250.000,00	1.500.000,00	2,10	356.413,36
6	Pekerjaan Bouven komplit penggantung + Kaca + pasang	unit	1,00	125.000,00	125.000,00	0,17	29.701,11
7	Pasang Kaca Mati T. 5 mm	M ²	0,75	180.000,00	135.720,00	0,19	32.248,28
				Sub Total	9.616.720,00	13,45	2.285.018,30
VIII PEKERJAAN SANITAIR							
1	Pas. Bak Mandi Fiber glass	bh	1,00	450.000,00	450.000,00	0,63	106.924,01
2	Pas. Closed Duduk	bh	1,00	450.000,00	450.000,00	0,63	106.924,01
3	Pas. Kran Air KM (WC) dan Tempat Cuci	bh	2,00	55.000,00	110.000,00	0,15	26.136,98
4	Pas. Floor Drain KM (WC)	bh	1,00	25.000,00	25.000,00	0,03	5.940,22
				Sub Total	1.035.000,00	1,45	245.925,22
IX PEK. INSTALASI AIR							
1	Pas. Pipa PVC 1/2 inci (instalasi air bersih)	M ¹	12,00	4.500,00	54.000,00	0,08	12.830,88
2	Pas. Pipa PVC 2 inci (instalasi air kotor)	M ¹	15,00	21.500,00	322.500,00	0,45	76.628,87
3	Pas. Pipa PVC 4 inci (instalasi air limbah)	M ¹	4,00	62.500,00	250.000,00	0,35	59.402,23
				Sub Total	626.500,00	0,88	148.861,98

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT.	VOL.	HARGA SATUAN (Rp)	TOTAL (Rp)	BOBOT %	NILAI SPK (Rp)
X	PEK. INSTALASI LISTRIK						
1	Pas. Instalasi Titik Nyala Lampu NYM 3x2.5 mm ²	ttk	7,00	125.000,00	875.000,00	1,22	207.907,79
2	Pas. Instalasi Titik Nyala daya stop kontak NYM 3x2.5 mm2	ttk	5,00	125.000,00	625.000,00	0,87	148.505,57
3	Pas. Lampu Down Light Kecil	bh	2,00	20.000,00	40.000,00	0,06	9.504,36
4	Pas. Lampu Down Light Besar	bh	1,00	45.000,00	45.000,00	0,06	10.692,40
5	Pas. Lampu Pijar	bh	4,00	5.000,00	20.000,00	0,03	4.752,18
6	Stop Kontak	bh	5,00	35.000,00	175.000,00	0,24	41.581,56
7	Saklar Tunggal	bh	3,00	20.000,00	60.000,00	0,08	14.256,53
8	Saklar Ganda	bh	2,00	25.000,00	50.000,00	0,07	11.880,45
9	Pas. Panel Box + Mcb	bh	1,00	125.000,00	125.000,00	0,17	29.701,11
				Sub Total	2.015.000,00	2,82	478.781,94
XI	PEK. PENGECATAN						
1	Pengecatan dinding Luar	M ²	67,71	7.040,00	476.643,20	0,67	113.254,67
2	Pengecatan dinding Dalam	M ²	130,99	7.040,00	922.134,40	1,29	219.107,34
3	Pengecatan Plafond	M ²	43,34	7.040,00	305.092,48	0,43	72.492,69
4	Pengecatan Kayu Kusen	M ²	68,13	15.475,00	1.054.311,75	1,47	250.513,86
5	Pengecatan Kayu Listplank	M ²	10,91	15.475,00	168.770,35	0,24	40.101,34
6	Pengecatan Kayu Pintu	M ²	16,80	15.475,00	259.980,00	0,36	61.773,56
7	Pengecatan Kayu Jendela/Bouven	M ²	5,18	15.475,00	80.222,40	0,11	19.061,56
				Sub Total	3.267.154,58	4,57	776.305,02
XII	PEK. CARPORT						
1	Pek.Rabat Beton	M ³	1,36	730.250,00	993.140,00	1,39	235.978,91
2	Pek. Plat Dekker	M ³	0,72	730.250,00	525.780,00	0,74	124.930,01
					1.518.920,00	2,12	360.908,92
XIII	PEK. LAIN-LAIN						
1	Septicktank + Peresapan	ls	1,00	1.500.000,00	1.500.000,00	2,10	356.413,36
				Sub Total	1.500.000,00	2,10	356.413,36
				TOTAL	71.525.097,28	100,00	16.995.000,00

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROGRAM : PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL- T.33
L O K A S I : PERUMAHAN JAKARTA REGENCY, JL. JAKARTA 2 - SAMARINDA
TAHUN ANGGARAN : JUNI 2010

No	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH HARGA
I	PEKERJAAN PERSIAPAN, GALIAN, DAN URUGAN	1.401.388,28
II	PEKERJAAN PONDASI DAN BETON	16.577.442,38
III	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	15.273.941,90
IV	PEKERJAAN LANTAI DAN DINDING	4.124.590,19
V	PEKERJAAN ATAP	10.500.649,11
VI	PEKERJAAN PLAFOND	4.067.790,85
VII	PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA	9.616.720,00
VIII	PEKERJAAN SANITAIR	1.035.000,00
IX	PEK. INSTALASI AIR	626.500,00
X	PEK. INSTALASI LISTRIK	2.015.000,00
XI	PEK. PENGECATAN	3.267.154,58
XII	PEK. CARPORT	1.518.920,00
XIII	PEK. LAIN-LAIN	1.500.000,00
XIV	UPAH KERJA	14.671.990,31
	TOTAL	86.197.087,59
	PEMBULATAN	86.197.000,00

NO	BIAYA TAMBAHAN SETELAN BANGUNAN SELESAI	JUMLAH HARGA
1	IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)	Rp 2.000.000,00
2	IJIN LEGALITAS	Rp 1.000.000,00
3	PEMASANGAN AIR PDAM	Rp 3.000.000,00
4	PEMASANGAN LISTRIK	Rp 3.000.000,00
5	PAJAK PERTAMBAHAN NILAI PP 10%	Rp 8.619.700,00
		Rp 17.619.700,00

*** JADI TOTAL PEMBANGUNAN 1 UNIT RUMAH TYPE 33 Rp 103.816.700,00**

Proyeksi Pendapatan Rumah

Pihak Pengembang menetapkan harga jual untuk type 33/72 adalah sebesar Rp. 185.000.000,-/unit, type 37/72 adalah sebesar Rp. 200.000.000,- /unit , type 45/104 adalah sebesar Rp. 240.000.000,-/unit, dan untuk type 60/120 adalah sebesar Rp. 265.000.000,- /unit.

Harga jual ini tidak mengikat karena setiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar laju inflasi di Samarinda. Pembangunan perumahan ini dibagi menjadi 3 tahapan (tahun), dimana pada tahun 2014 terdapat 21 unit untuk type 33/72, 12 unit untuk type 36/72, 10 unit untuk type 45/104, dan 6 unit untuk type 60/135, diproyeksikan pada tahun 2015 terdapat 20 unit untuk type 33/72, 11 unit untuk type 36/72, 9 unit untuk type 45/104, dan 7 unit untuk type 60/135, dan untuk diproyeksikan tahun 2016 terdapat 14 unit untuk type 33/72, 16 unit untuk type 36/72, 18 unit untuk type 45/104, dan 4 unit untuk type 60/135 tahun 2016.

Hasil perhitungan Harga jual minimum

No	TYPE	HARGA	UANG Muka	KPR	ANGSURAN BUNGA 10 %	
			10-20 %		5 TH	10 TH
1	33	Rp 185.000.000	Rp 18.500.000	Rp 166.500.000	Rp 3.052.500	Rp 1.526.250
2	37	Rp 200.000.000	Rp 20.000.000	Rp 180.000.000	Rp 3.300.000	Rp 1.650.000
3	45	Rp 240.000.000	Rp 24.000.000	Rp 216.000.000	Rp 3.960.000	Rp 1.980.000
4	60	Rp 265.000.000	Rp 26.500.000	Rp 238.500.000	Rp 4.372.500	Rp 2.186.250

Kesimpulan.

Dari hasil uji Payback Periode, Dalam menghitung payback periodnya adalah :

1. Payback Period = 4,95 tahun atau 5 tahun (Hasil Payback Period)
2. Net Present Value (NPV)

Dari NPV = 6.928.000.000 > 0. (Maka investasi layak dilakukan)

3. Internal Rate OF Retrun (IRR) Menunjukkan angka 24,72% lebih tinggi dari tingkat suku bunga yaitu 12,0%. Hal ini menandakan bahwa proyek pembangunan perumahan layak diteruskan.

Saran.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada PT. Saba Sagarmatha, yang mendevoloperi perumahan Jakarta Regency, maka peneliti menyarankan hal-hal berikut:

1. Perhitungan dengan menggunakan cara Payback Period, Net Present Value (NPV) dan Internal Rate OF Retrun (IRR) dapat di gunakan dalam perhitungan investasi.
2. Tetap menjalankan proyek dengan menggunakan beberapa metode dari aspek keuangan yang telah dipaparkan oleh peneliti.
3. Berdasarkan pengolahan dan analisa data aspek finansial dapat diberikan saran kepada pihak perusahaan yaitu lebih menekan biaya yang tidak perlu di keluarka, seperti adanya promosi dengan sponsor, sehingga biaya promosi tidak perlu di keluarkan oleh perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- ✓ Tandelilin Eduardus. “*Portofolio dan investasi*” Edisi Pertama. Kanisius: Yogyakarta 2009.
- ✓ Murtiningsih, N. G. “*Peluang Bisnis*” Edisi Keempat. Imam Nurmawan [penerjemah]. Erlangga, Jakarta 2003.
- ✓ Diredja, T.G. 2007 “*Fakto-faktor dalam Desain Perumahan*”. <http://www.btn.co.id> [25 Juni 2013].
- ✓ Anton Nur Abdi. “*Studi Kelayakan Investasi Properti Proyek Pembangunan Perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo*”. Skripsi Teknik Sipil, Universitas Sebelas Maret. Surakarta 2012.
- ✓ Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Andi.