



Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Azalea Residence Sukoharjo

Inge Anggitasari^{1*}, Monica Dewi²

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Kahuripan Kediri, Kediri, Indonesia

Email: inge@kahuripan.ac.id¹, monicadewi@kahuripan.ac.id²

Abstrak

Dalam era pembangunan yang semakin pesat, sektor properti menjadi salah satu pilar utama dalam perekonomian. Proyek perumahan Azalea Residence di Solo merupakan salah satu inisiatif yang bertujuan memenuhi kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau. Dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan urbanisasi yang cepat, kebutuhan akan perumahan menjadi semakin mendesak. Studi kelayakan ini mencakup berbagai aspek, seperti analisis pasar, aspek finansial, teknis, dan lingkungan. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat dipahami potensi keuntungan yang dapat diperoleh serta risiko-risiko yang mungkin dihadapi selama pelaksanaan proyek. Dengan demikian, studi kelayakan investasi proyek perumahan Azalea Residence di Solo tidak hanya menjadi sarana untuk mengaplikasikan teori ekonomi, tetapi juga sebagai upaya untuk memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan infrastruktur perumahan di daerah tersebut. Proyek ini diharapkan menjadi contoh bagi proyek-proyek sejenis di waktu yang akan datang, serta memberikan wawasan bagi para pelaku investasi dalam membuat keputusan yang tepat.

Kata Kunci: Studi Kelayakan; Kelayakan Investasi; Perumahan

ABSTRACT

In the age of swift advancement, the real estate industry has emerged as a key foundation of the economy. The Azalea Residence housing project in Solo is one of the initiatives aimed at meeting the need for decent and affordable housing. With the continuous population growth and rapid urbanization, the need for housing has become increasingly urgent. This feasibility study covers various aspects, such as market analysis, financial, technical, and environmental aspects. By using this method, it is anticipated that the possible advantages that can be gained and the risks that might arise during the project's execution can be comprehended. Thus, the feasibility study of the Azalea Residence housing project in Solo not only serves as a means to apply economic theory but also as an effort to make a tangible contribution to the development of housing infrastructure in the area. This initiative is anticipated to act as a prototype for comparable projects going forward, as well as provide insights for investors in making informed decisions.

Keywords: Feasibility Study; Investment Feasibility; Housing

1. PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah rumah, dan hak seluruh penduduk untuk memiliki hunian nyaman. Tempat tinggal atau hunian yang disebut rumah adalah sebuah bangunan yang berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No.4 Tahun

1992). Dalam pengertian yang luas, tidak hanya merupakan bangunan, tetapi juga tempat tinggal yang mendukung kehidupan yang baik, baik fisik, sosial, maupun psikologis. Definisi ini mencakup aspek perlindungan, ruang, dan proses adaptasi dengan perubahan sosial ekonomi penghuninya (Sukarjo dkk, 2024). Berdasarkan definisi itu, hunian dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki berbagai fungsi untuk menunjang kehidupan yang layak bagi manusia.

Faktanya, kebutuhan utama dalam bentuk tempat tinggal tidak sepenuhnya terpenuhi pada saat ini. Hal ini dipengaruhi oleh banyak faktor, termasuk pemerintah, yang memiliki tanggung jawab untuk menyediakan tempat tinggal yang baik dan terjangkau, terutama dalam aspek pendanaan untuk pembangunan perumahan. Untuk mengatasi masalah pendanaan ini, sektor swasta diharapkan untuk berpartisipasi dalam sektor perumahan melalui investasi. Investasi merujuk pada semua pengeluaran uang atau modal yang bisa berupa tanah ataupun struktur fisik yang dikeluarkan dengan harapan bahwa modal atau dana tersebut akan kembali, baik dalam waktu segera maupun dalam periode yang lebih panjang (Sururi dkk, 2020).

Proyek investasi sering kali membutuhkan modal yang signifikan, oleh karena itu analisis mengenai kelayakannya harus dilakukan dengan teliti menjadi sangat penting. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa proyek tersebut menguntungkan dan dapat mendukung kondisi keuangan perusahaan dalam jangka panjang. Dengan melakukan studi kelayakan investasi, perusahaan dapat meminimalkan risiko kerugian yang mungkin terjadi. Dalam penelitian ini, membahas rumusan masalah yang ada berkaitan dengan studi kelayakan investasi proyek perumahan Azalea Residence di Solo. Fokus dari penelitian ini mencakup dua pertanyaan utama, yaitu: berapa total dana yang diperlukan untuk investasi pada proyek perumahan Azalea Residence, serta bagaimana hasil analisis kelayakan investasinya.

Proyek pengembangan Perumahan Azalea Residence ini menginvestasikan dana yang signifikan untuk jangka waktu yang lama, sehingga memerlukan perencanaan anggaran yang tepat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan analisis mendalam mengenai kelayakan investasi proyek perumahan Azalea Residence di Solo. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk: Untuk mengetahui dana yang dibutuhkan untuk investasi proyek perumahan Azalea Residence serta untuk mengetahui faktor-faktor yang membuat investasi perumahan Azalea Residence layak dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (B/C Ratio), Indeks Profitabilitas (IP), dan *Investible Surplus Method* (ISM).

Studi kelayakan adalah proses evaluasi mendalam mengenai kelayakan sebuah proyek atau bisnis yang akan dijalankan. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi masalah, peluang, dan risiko sebelum proyek dimulai, sehingga membantu dalam pengambilan keputusan strategis. Secara umum, studi kelayakan meliputi analisis aspek pasar, teknis, keuangan, hukum, dan sosial. Studi kelayakan memberikan manfaat penting, seperti: membantu dalam pengambilan keputusan strategis tentang kelayakan proyek, mengurangi risiko investasi dan meningkatkan peluang keberhasilan proyek, memberikan dasar yang kuat untuk perencanaan dan pelaksanaan proyek, serta membantu dalam mengidentifikasi potensi masalah dan peluang yang mungkin terjadi.

Dalam evaluasi kelayakan proyek, terdapat dua faktor utama yang dapat dianalisis, yaitu faktor teknis dan keuangan. Evaluasi aspek teknis proyek mencakup faktor-faktor seperti lokasi, infrastruktur umum, ketinggian bangunan, dimensi bangunan dan perencanaan tata ruang. Tujuan dari ini adalah untuk menjelaskan cakupan serta aspek-aspek teknis yang berkaitan erat dengan pelaksanaan fisik proyek. Dalam menetapkan aksesibilitas lokasi kawasan perumahan yang dipilih seharusnya berada di daerah yang mudah diakses oleh penghuni menuju pusat pendidikan, tempat kerja, kantor, pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, tempat ibadah dan area rekreasi. Selain itu, faktor lain yang sangat penting untuk memudahkan akses ke lokasi-lokasi tersebut adalah kualitas jalan yang cukup baik untuk kendaraan bermotor, baik motor maupun mobil. Jalan yang memadai setidaknya memiliki lebar empat meter dengan permukaan aspal dan dilengkapi dengan sistem drainase yang efisien (Firdasari dkk, 2022).

Perumahan adalah sekumpulan hunian yang merupakan bagian dari permukiman, baik dipertanian ataupun dipedesaan, yang disertai dengan infrastruktur, sarana dan utilitas umum untuk memenuhi standar hidup yang layak. Dalam pembangunan properti, persyaratan baru yang harus dipenuhi meliputi aspek perizinan, teknis, dan lingkungan. Secara umum, pengembang perumahan perlu mengurus izin lingkungan, izin pemanfaatan tanah, izin lokasi, izin mendirikan bangunan (IMB), dan analisis dampak lingkungan (Amdal). Selain itu, perumahan juga harus memenuhi standar teknis seperti desain bangunan, sistem drainase, dan jalan penghubung yang memadai.

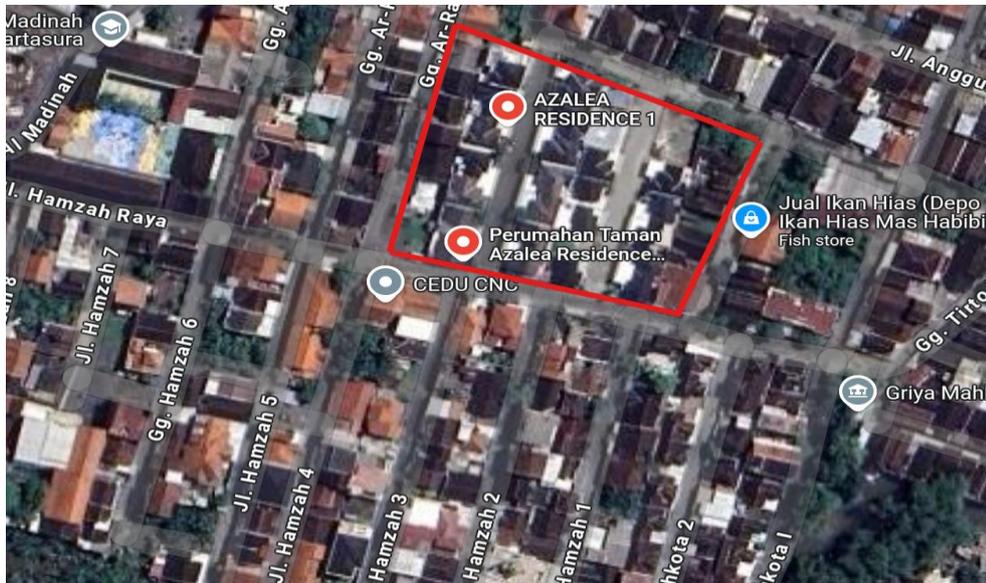
Investasi yaitu strategi untuk mendistribusikan segala potensi yang dapat digunakan dan dinilai secara merata. Investasi (pemodal) biasanya terbagi menjadi dua kategori yaitu pemodal keuangan dan pemodal disektor riil. Pemodal keuangan melibatkan investasi dipasar uang atau pasar modal dalam bentuk sertifikat, deposito, obligasi, surat berharga, saham dan lain-lain. Pemodal disektor riil melibatkan investasi dalam bisnis yang aktif, seperti

membeli atau membangun pabrik atau Gedung, pertambangan dan Perkebunan (Adadiyah, 2021).

Secara umum, investasi jangka panjang dapat dibagi menjadi empat kategori. Pertama, investasi penggantian (*replacement*), yaitu investasi untuk mengganti aset yang telah usang atau karena adanya teknologi baru. Kedua, investasi perluasan (*expansion*), yang mencakup penambahan kapasitas produksi akibat peluang usaha yang meningkat. Ketiga, investasi pertumbuhan, yaitu penanaman modal untuk pengembangan produk baru atau variasi produk. Jenis investasi lainnya adalah investasi yang tidak termasuk dalam ketiga kategori sebelumnya (Wibowo dkk., 2021).

Studi kelayakan dilakukan untuk mengevaluasi apakah suatu investasi layak diterima atau tidak, dengan tujuan mencegah kesalahan dalam pembiayaan proyek yang dapat merugikan. Studi ini dikenal juga sebagai analisis kelayakan usaha atau investasi. Beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dalam studi ini meliputi bidang pemodal, teknik berinvestasi, pertimbangan terhadap elemen-elemen yang memengaruhi keberhasilan investasi, perlengkapan dan alat yang dibutuhkan, dampak positif dan negatif dari adanya pemodal, serta rancangan terstruktur untuk mengembangkan pemodal.

2. METODE



Gambar 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada proyek pembangunan kompleks perumahan Azalea Residence yang terletak di Azalea Residence 2, RT.03/RW.07, Windan Baru, Gumpang, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah 57161, sebagaimana terlihat pada Gambar 1. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder yang telah disesuaikan dengan

periode studi. Data tersebut dianalisis untuk menghindari potensi kesalahan dalam penelitian. Setiap jenis data akan diuraikan lebih lanjut pada bagian berikut. Analisis deskriptif dalam penelitian ini terbatas pada fase pengumpulan informasi untuk menggambarkan situasi yang diteliti.

Dalam penelitian ini, data dikumpulkan melalui wawancara dengan pengembang guna mendapatkan informasi yang relevan dengan studi. Selain itu, dilakukan observasi langsung di lokasi proyek. Selain data primer, data sekunder juga diperoleh dari berbagai sumber seperti penelitian terdahulu, majalah, koran, internet, serta sumber lain yang sesuai.

2.1 Data Primer

Data primer merujuk pada informasi yang dikumpulkan langsung dari asalnya. Data ini diperoleh melalui survei lapangan yang bertujuan untuk menentukan apakah proyek yang tersedia pantas dijadikan tempat penelitian serta untuk mendapatkan izin dari pelaksana dan pemilik proyek. Kemudian, dilakukan wawancara dengan pihak pengembang dan melakukan penentuan pada area proyek perumahan Azalea Residence. Data primer yang didapat dari riset ini adalah sebagai berikut:

- a. Ukuran wilayah yang diinvestasikan
- b. Citra struktur perumahan.
- c. Katalog pemasaran properti.
- d. Jenis dan jumlah rumah yang akan dibangun.
- e. Informasi besaran dana yang dibutuhkan untuk aktivitas proyek.
- f. Informasi tambahan yang berkaitan dengan *research problem*.

2.2 Data sekunder

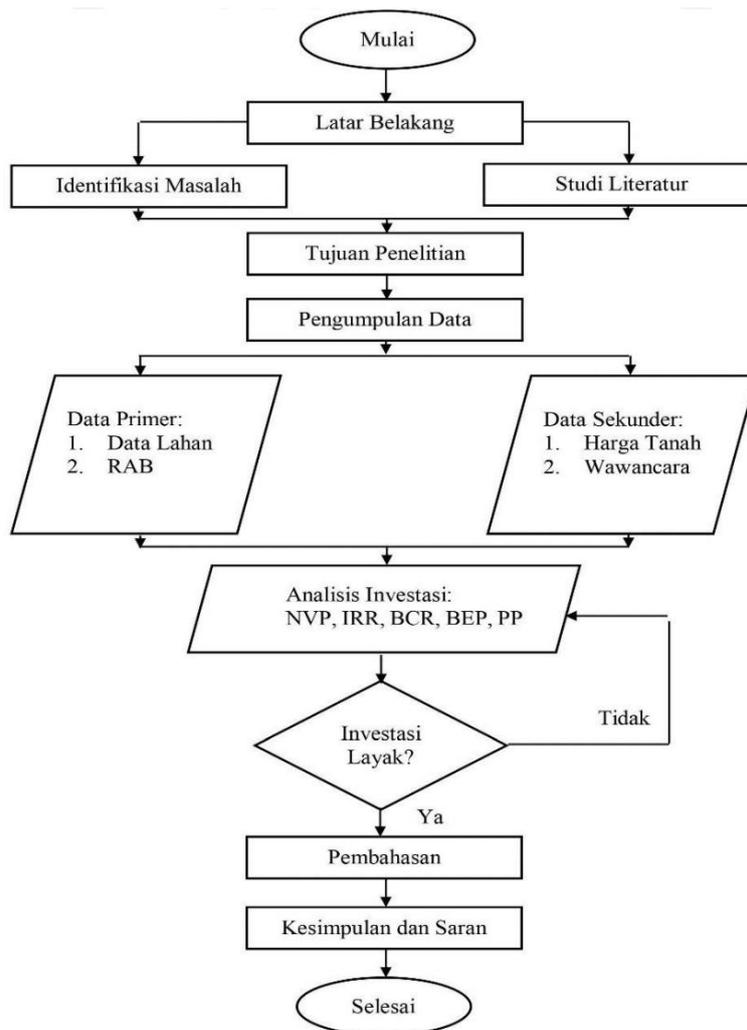
Data sekunder adalah informasi yang diperoleh tanpa melalui cara langsung, berasal dari sumber kedua yang sudah ada, berdasarkan kajian sebelumnya atau yang telah diterbitkan oleh berbagai organisasi lain. Sumber tidak langsung ini sering berupa dokumentasi dan memorandum. Studi ini menggunakan informasi tidak langsung yang diperoleh dari dunia maya. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari Analisis Harga Satuan Pekerjaan Kabupaten Sukoharjo tahun 2024, Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) 2024, serta data suku bunga bank di Kabupaten Sukoharjo tahun 2024. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yang terdiri atas beberapa metode sebagai berikut:

1. Dokumentasi merupakan pendekatan untuk mengumpulkan informasi yang menunjukkan dan menyimpan dokumen yang relevan. Peneliti merekam semua jenis data yang dibuat dan dibutuhkan untuk penelitian.
2. Metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung subjek penelitian dikenal sebagai observasi. Studi ini melibatkan kunjungan langsung ke tempat penelitian

yang terletak di Windan Baru, Gumpang, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

3. Studi literasi merupakan cara untuk mengumpulkan informasi dari sejumlah sumber, termasuk buku, jurnal, artikel, berita, laporan, dan sebagainya, yang dapat membantu dalam penelitian.

Pendekatan analisis yang diterapkan dalam penelitian ini adalah gabungan antara analisis kualitatif dan analisis kuantitatif dengan memanfaatkan data yang bersifat kualitatif. Pendekatan kuantitatif dibangun dengan memanfaatkan model, teori, dan/atau hipotesis matematis yang saling berhubungan. Fase ini krusial, karena berfungsi untuk menciptakan hubungan mendasar antara observasi empiris dan model matematis dari hubungan kuantitatif. Riset kuantitatif merupakan data dan analisis statistik untuk menguji hipotesis, menggambarkan fenomena, dan menggeneralisasi temuan ke populasi yang lebih besar (Wahyudi dkk. 2023). Gambar 2 menampilkan bagan alir penelitian ini.



Gambar 2. Bagan Alir Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Data

Luas lahan proyek perumahan ini adalah 1.920 m², yang terdiri dari beberapa bagian. Luas area perumahan sendiri adalah 1.253,5 m², sedangkan prasarana mencakup 409,2 m². Selain itu, jalur hijau di dalam proyek memiliki luas 257,3 m² sebagai ruang terbuka hijau. Pada Tabel 1 dibawah, disajikan ukuran kavling perumahan serta jumlah unit untuk masing-masing ukuran kavling.

Tabel 1. Data Tipe Rumah

Tipe	Ukuran Kavling M ²	Luas Kavling M ²	Jumlah Unit	Jumlah Total Luas Kavling m ²
45	8 x 11,5	91	8	728
55	9 x 11,5	102	5	510
Total			13	1238

3.2. Strategi Penjualan

Berikut adalah beberapa taktik pemasaran yang digunakan oleh pihak pengembang. Taktik ini dirancang untuk meningkatkan daya tarik produk dan menjangkau lebih banyak calon pembeli. Tujuannya adalah meraih sasaran penjualan secara efektif dan efisien.

1. Uang muka plus KPR . Uang muka sebesar 20% hingga 30% akan dibayarkan secara bertahap dalam periode tiga bulan. Sementara itu, kekurangan pembayaran akan diajukan sebagai plafon kredit ke perbankan yang menyediakan pinjaman rumah dengan pengajuan sebelum penyelesaian pembangunan rumah.
2. Pembayaran *cash* bertahap . Pembayaran akan dilakukan secara berurutan, sejalan dengan perkembangan proyek atau berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui antara pengembang dan pembeli.
3. Sistem pesan-antar rumah diterapkan, di mana pengembang mulai membangun unit setelah konsumen menyelesaikan pembayaran uang muka.
4. Dari segi legalitas, developer menjual rumah dengan sertifikat Hak Milik (HM) bukan Hak Guna Bangunan (HGB), serta menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sudah dipecah atas nama konsumen, bukan menggunakan IMB induk, guna memberikan rasa aman dan nyaman kepada pembeli.
5. Promosi penjualan dilakukan secara konsisten dengan memanfaatkan media cetak dan memasang baliho iklan di sepanjang jalur strategis menuju lokasi perumahan.

Berdasarkan pengalaman dan analisis yang telah dilakukan, sasaran penjualan untuk perumahan Azalea Residence Sukoharjo ditetapkan. Sasaran tersebut adalah memasarkan 13

unit tempat tinggal yang tersedia. Target waktu pencapaiannya ditentukan dalam jangka waktu dua tahun.

3.3. Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Rencana anggaran biaya (RAB) disusun untuk mengidentifikasi jumlah modal yang diperlukan. Berbagai komponen biaya yang perlu diperhitungkan mencakup biaya akuisisi lahan, pembangunan perumahan dan infrastruktur pendukung, proses pengeringan tanah, jasa notaris untuk pemisahan dan pengalihan nama, pajak, pemasaran, dan lainnya. Pada Tabel 2 dibawah, disajikan perhitungan rencana anggaran biaya rincian jenis pekerjaan dari proses pembangunan perumahan Azalea Residence.

Tabel 2. Rencana Anggaran Biaya

No	Jenis Pekerjaan	Sat	Unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
A. Pembebasan Lahan						
1	Pembelian Tanah	M ²	1	1920	164.068	315.010.560
						315.010.560
B. Biaya Fisik						
1	Urugan Tanah & Is Pematatan		1	1	36.000.000	36.000.000
2	Pembangunan Rumah Type 45	M ²	8	91	1.500.000	1.092.000.000
3	Pembangunan Rumah Type 55	M ²	5	102	2.000.000	1.020.000.000
4	Pembangunan Infrastruktur					
a.	Pembuatan Lapis Conblok Jalan	M ²	1	409	54.200	22.167.800
b.	Pembuatan Taman	Is	1	1	12.500.000	12.500.000
c.	Pembuatan Pagar Samping & Belakang	M ²	1	160	260.000	41.600.000
d.	Pembuatan Pagar Depan	M ²	1	30	350.000	10.500.000
e.	Pondasi	M ³	1	78	338.200	26.379.600
f.	Saluran Drainase	M ¹	1	128	210.900	26.995.200
g.	Listrik (tanpa trafo & tiang)	Is	13	1	2.300.000	29.900.000
h.	Lampu Penerangan Jalan	bh	3	1	500.000	1.500.000
						2.319.542.600
C. Biaya Administrasi						
1	Biaya Pengeringan	m2	1	1920	Rp 5.000	Rp 9.600.000
2	Biaya Notaris & Administrasi					
a.	Biaya Sertifikat Kavling	Per Is	1	13	Rp 2.000.000	Rp 26.000.000
b.	Biaya Balik Nama	Is	1	13	Rp 1.500.000	Rp 19.500.000
c.	Biaya Pajak Jual	Is	1	13	Rp 8.750.000	Rp 113.750.000
d.	Biaya Pajak Beli	Is	1	1	Rp 17.000.000	Rp 17.000.000
3	Biaya Marketing	Is	1	24	Rp 1.000.000	Rp 24.000.000
4	Biaya Operasional	Is	1	24	Rp 7.500.000	Rp 180.000.000
5	Biaya IMB	Is	1	13	Rp 662.000	Rp 8.606.000
						398.456.000
Total Biaya						2.717.998.600

3.4. Perhitungan Harga Jual dan Arus Kas (*Cash Flow*)

Harga jual rumah ditentukan berdasarkan total biaya investasi yang diperlukan, ditambah dengan margin keuntungan yang diinginkan. Biaya utama penjualan merupakan biaya yang perlu diimbangi oleh harga jual barang. Dalam perhitungan biaya pokok penjualan, perhatian khusus diberikan pada elemen-elemen hunian seperti luas tanah dan struktur bangunan. Suku bunga yang digunakan dalam perhitungan harga jual merujuk pada Bank BSI Solo, dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,8% per tahun. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak marketing kontraktor, harga jual untuk rumah tipe 45 adalah Rp 585.000.000, sedangkan untuk tipe 55 sebesar Rp 685.000.000.

Total pendapatan yang dihasilkan dari penjualan unit hunian dalam proyek perumahan terdiri atas dua tipe rumah, yaitu Tipe 45 dan Tipe 55. Penjualan Tipe 45 sebanyak delapan unit dengan harga per unit sebesar Rp585.000.000 menghasilkan total pendapatan sebesar Rp. 4.680.000.000. Sementara itu, penjualan Tipe 55 sebanyak lima unit dengan harga per unit sebesar Rp. 685.000.000 menghasilkan pendapatan sebesar Rp. 3.425.000.000. Dengan demikian, total pendapatan dari keseluruhan penjualan adalah sebesar Rp. 8.105.000.000.

Selanjutnya, dilakukan perhitungan arus kas (*cash flow*) untuk periode tahun 2024 hingga 2025. Arus kas diperoleh dari selisih antara total pendapatan dan total biaya proyek. Berdasarkan perhitungan, total biaya proyek adalah sebesar Rp2.717.998.600. Maka, arus kas bersih (*net cash flow*) yang dihasilkan selama periode tersebut adalah:

$$\text{Cash Flow} = \text{Rp. } 8.105.000.000 - \text{Rp. } 2.717.998.600 = \text{Rp. } 5.387.001.400$$

3.5. Proyeksi NPV dan IRR

Persentase bunga yang digunakan dalam perhitungan NPV ditetapkan pada 15%, yang diasumsikan merujuk pada rasio biaya modal. Biaya modal ini merupakan imbal hasil yang diharapkan oleh para investor dari investasi yang telah mereka lakukan. Suku bunga yang berlaku untuk pinjaman dari lembaga keuangan berkisar antara 12% hingga 14% per tahun. Dalam proses penjualan rumah, diterapkan metode pesan-bangun, sehingga biaya konstruksi disesuaikan dengan estimasi penjualan unit rumah. Tabel 3 menjelaskan proyeksi NPV dan IRR.

Tabel 3. Proyeksi NPV dan IRR

No	Uraian	Tahun 2024	Tahun 2025
A.	Penerimaan Pendapatan Tunai		
1	Uang Muka Pembeli		
	Rumah 45	Rp 877.500.000	Rp 526.500.000
	Rumah 55	Rp 616.500.000	Rp 411.000.000
2	Pembayaran Dari Bank		
	Rumah 45	Rp 234.424.902	Rp 480.864.185
	Rumah 55	Rp 164.698.521	Rp 348.817.816
	Total Pendapatan Tunai	Rp 1.893.123.423	Rp 1.767.182.001
B.	Pengeluaran Tunai		
1	Biaya Pembangunan		

No	Uraian	Tahun 2024	Tahun 2025
	Rumah 45	Rp 682.500.000	Rp 409.500.000
	Rumah 55	Rp 612.000.000	Rp 408.000.000
	Total Pengeluaran Tunai	Rp 1.294.500.000	Rp 817.500.000
	Net Cash Inflow	Rp 598.623.423	Rp 949.682.001
C.	Perhitungan NPV		
	Net Present Value	Rp 1.329.064.270	
D.	Perhitungan IRR	12 %	

Langkah-langkah untuk menghitung NPV dan IRR adalah sebagai berikut:

1. *Net Present Value* (NPV)

NPV merupakan nilai kini dari arus kas bersih yang diterima selama periode tertentu. Dalam perhitungan ini, NPV diperoleh dengan menjumlahkan arus kas bersih tahun 2024 dan nilai kini dari arus kas bersih tahun 2025. Berdasarkan perhitungan menggunakan fungsi finansial pada Microsoft Excel, diperoleh nilai NPV sebesar Rp 1.329.064.270.

2. *Internal Rate of Return* (IRR)

Perhitungan IRR dilakukan dengan mempertimbangkan arus kas masuk dan keluar proyek. Nilai IRR mencerminkan tingkat pengembalian internal dari investasi, yang dinyatakan dalam persentase selama periode tertentu. IRR menggambarkan potensi aliran kas untuk memulihkan nilai investasi awal. Dalam praktiknya, tingkat IRR dibandingkan dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). Oleh karena itu, suatu rencana investasi dapat dikatakan layak secara finansial apabila nilai IRR setidaknya sama dengan atau melebihi MARR.

Tabel 4. Arus Kas

Tahun	PV Cost	PV Benefit
2024	1.294.500.000	1.893.123.423
2025	817.500.000	1.767.182.001
Total	2.112.000.000	3.660.305.424

Berdasarkan perhitungan, nilai *Internal Rate of Return* (IRR) dihitung sebagai berikut:

$$IRR = 10\% + (3.660.305.424 / 2.112.000.000) \times 2\% = 13\%$$

Hasil IRR sebesar 13% dapat dilihat pada Tabel 4. Didapatkan hasil IRR sebesar 13 % (> 10 %), yang artinya nilai IRR tersebut lebih besar dari tingkat pengembalian minimum yang disyaratkan (MARR) sebesar 10%. Berdasarkan hasil perhitungan IRR dan perbandingannya dengan MARR, dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan Perumahan Azalea Residence layak secara finansial untuk dilaksanakan. Nilai IRR yang melampaui batas minimum pengembalian menunjukkan bahwa proyek ini berpotensi memberikan keuntungan yang signifikan dan aman bagi investor.

4. PENUTUP

Simpulan dan Saran

Berdasarkan analisis sebelumnya, peneliti dapat membuat beberapa Kesimpulan, seperti: hasil kalkulasi biaya untuk pembangunan Perumahan Azalea Residence mencapai Rp 2. 717. 998. 600. Dari segi finansial, proyek ini menunjukkan bahwa investasi di Perumahan Azalea Residence adalah layak untuk diimplementasikan. Dengan hasil NPV yang positif, investasi ini dapat diterima. Selain itu, nilai IRR tercatat sebesar 13%, sehingga proyek pembangunan Perumahan Azalea Residence dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Beberapa saran untuk penelitian yang selanjutnya yaitu, penelitian dapat dilakukan dengan membandingkan dua atau lebih proyek pembangunan perumahan sehingga penelitian seperti ini bisa lebih inovatif. Selain itu bisa dilakukan penelitian pada proyek pembangunan perumahan di daerah kabupaten kecil untuk mengetahui nilai investasi pada daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adadiyah, Karina. 2021. Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Pada Kawasan Siap Bangun. Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta
- Firdasari, Meilandy Purwandito, dan Syahfitriani. 2022. Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan Subsidi di Kabupaten Aceh Tamiang. *Serambi Engineering* 7(2): 3041–48. doi:<https://doi.org/10.32672/jse.v7i2.4094>.
- Nugraha, Oscar Dwi Rahayu, Muhammad Taufiq, Dwi Denny Apriliano, Abdul Khamid, Wahidin. 2023. Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan perumahan Ditinjau Dari Aspek Teknis dan Finansial. *Era Sains: Jurnal Penelitian Sains, Keteknikan dan Informatika* 3 (1): 108 – 121
- Pratiwi, Kadek Septyan. 2023. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Damara Village Jimbaran Hijau*. Politeknik Negeri Bali. Bali
- Sukarjo, Dicky Hermawan, Fisika Prasetyo Putra, dan Filki Suri Widyatami. 2024. Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan Mahardika Residence Sesuai Analisis Biaya Dan Analisis Permintaan. *Jurnal Teknik & Teknologi Terapan, Universitas Tanri Abeng* 2(1). doi:<https://doi.org/10.47970/jtt.v2i1.624>.
- Sururi, Imam, dan Hammam Rofiqi Agustapraja. 2020. Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio. *Jurnal Teknik* 18(1): 52–61. doi:[10.37031/jt.v18i1.68](https://doi.org/10.37031/jt.v18i1.68).
- Suryana, Kelvin Wangsa. 2023. Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Daerah jalan KH. Agus Salim. Universitas Bakrie. Jakarta
- Wahyudi, Diky, dan Ch. Desi Kusmindari. 2023. “Analisis Kelayakan Investasi pada Perumahan Dadapan Ika Residence Semarang.” *Rang Teknik Journal* 6(2): 1–14. doi:[10.31869/rtj.v6i2.3526](https://doi.org/10.31869/rtj.v6i2.3526).

Wibowo, Herdi, Yulia Feriska, Abdul Latif Nurdin, Dwi Denny Apriliano, dan Muhamad Yunus. 2021. Studi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Perumahan Griya Sengon Indah 3 di Desa Sengon Kecamatan Tanjung. *Infratech Building Journal (IBJ)* .doi:<https://doi.org/10.46772/ibj.v2i1.1355>.

Wiradarma, Putu Agus Kawi. 2023. Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Kawasan perumahan Taman Wira Lovina Buleleng. Politeknik Negeri Bali. Bali