

ABSTRAK

Pesatnya urbanisasi meningkatkan kebutuhan hunian, menjadikan industri perumahan sangat penting. PT Fajar Ratna Kumala, perusahaan properti, melihat peluang untuk melanjutkan pembangunan Perumahan XYZ di Kecamatan Baleendah pada tahun 2024. Proyek ini awalnya dirancang pada tahun 2014 namun tertunda karena masalah internal. Dengan populasi yang terus bertambah, perusahaan memutuskan untuk melanjutkan proyek di lahan sawah seluas 12 hektar yang telah dibeli, memerlukan evaluasi kelayakan untuk memastikan bahwa proyek ini sesuai dengan kebutuhan pasar dan mematuhi berbagai persyaratan.

Analisis kelayakan dilakukan dengan mempertimbangkan lima aspek utama: pasar, legal, lingkungan, teknis, dan finansial, serta tingkat sensitivitas. Aspek pasar dianalisis dengan meramalkan permintaan rumah dari 2024 hingga 2028 yang menunjukkan tren peningkatan, memungkinkan perusahaan merencanakan tipe dan jumlah rumah sesuai estimasi permintaan dan mengoptimalkan penggunaan lahan.

Aspek legal mencakup pemenuhan berbagai persyaratan seperti bukti badan usaha, izin pemanfaatan lahan, serta izin prinsip dan IMB. Memastikan semua persyaratan dipenuhi penting untuk menghindari masalah hukum. Aspek lingkungan mencakup estimasi mengenai biaya AMDAL dan mengidentifikasi bagaimana dampak dari proses pembangunan serta perancangan Perumahan XYZ terhadap lingkungan sekitar.

Perencanaan teknis meliputi 14 rancangan teknis. Evaluasi finansial menggunakan net present value (NPV), payback period (PBP), dan internal rate of return (IRR). Hasil analisis menunjukkan NPV Rp 36.808.001.153,00, PBP 2,08 tahun, dan IRR 64,17%, menunjukkan bahwa proyek ini layak secara finansial. Tingkat sensitivitas menunjukkan proyek cukup sensitif terhadap perubahan biaya dan harga jual tetapi masih dalam batas toleransi. Penelitian ini memberikan manfaat penting bagi PT Fajar Ratna Kumala dalam pengembangan proyek dan bagi peneliti sebagai bahan evaluasi kelayakan usaha.

Kata kunci – Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Tingkat Sensitivitas