

ABSTRAK

Dalam pembangunan apartemen dibutuhkan biaya investasi yang sangat besar, oleh karena itu, untuk menghindari resiko kerugian atas investasi yang akan dikeluarkan, bagi para pihak baik developer, investor ataupun perbankan sebagai kreditur harus melakukan kajian yang mendalam atas rencana tersebut, salah satunya berupa kajian kelayakan investasi.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui layak atau tidaknya investasi dilaksanakan. Penelitian kelayakan investasi pembangunan Apartemen di Kawasan Pendidikan Jatinangor dilakukan terhadap aspek teknis, aspek pasar, dan aspek keuangan. Untuk menganalisis aspek teknis dilakukan survey langsung di lapangan, metode yang dipakai adalah pengamatan kawasan sekitar dan mencari informasi terkait regulasi peruntukan yang berlaku ke dinas tatakota. Metode yang digunakan untuk menganalisis aspek pasar adalah dengan penentuan konfigurasi produk yang sesuai dipasar melalui segmentasi produk menggunakan skala nominal dan positioning harga yang menggunakan metode korelasi sederhana. Dan untuk aspek keuangan digunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Payback Period (PP)*.

Hasil Penelitian secara Teknik berdasarkan regulasi dan kawasan disekitar layak dan sesuai dikembangkan untuk menjadi Apartemen dengan ketinggian maksimum bangunan mencapai setinggi 90 meter. Secara pasar dapat diketahui bahwa harga jual rata-rata sekitar 15 juta/m² dan tingkat penjualan sebulan mampu mencapai ± 30 unit. Dan secara keuangan menunjukkan bahwa proyek/investasi ini layak dilaksanakan dengan memperoleh $NPV = \text{Rp.}32.534.060.000,-$, $IRR = 16,36\%$, $PI=1,09$ dan *Payback Period* selama = 4,2 tahun. Sedangkan pada analisa sensitivitas diketahui batas maksimal harga tanah yang layak adalah sebesar Rp.10.400.000,- atau naik sebesar 30%, harga jual apartemen minimal yang layak adalah sebesar Rp.14.725.000,- per m², dan batas maksimal suku bunga pinjaman yang layak adalah sebesar 23%, dari analisa sensitivitas tersebut dapat diketahui bahwa harga jual paling berpengaruh/sangat sensitif terhadap kelayakan proyek ini, sedangkan suku bunga pinjaman tidak terlalu sensitif terhadap kelayakan proyek ini, hal ini disebabkan dari komposisi sumber pembiayaan pinjaman bank tidak begitu besar, karena sebagian besar proyek dibiayai dari *pre selling*.

Kata Kunci : *NPV*, *IRR*, *PI*, *PP*, dan Sensitivitas