

STUDI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN CLUSTER ASERA NISHI KOTA HARAPAN INDAH BEKASI

Muhammad Abinurwianto¹, Moch. Khamim², Susapto³

Mahasiswa Manajemen Rekayasa Konstruksi Politeknik Negeri Malang¹, ^{2,3}Dosen Manajemen Rekayasa Konstruksi Politeknik Negeri Malang

Email: abinurwianto@gmail.com, chamim.polinema.ac.id², susapto@polinema.ac.id³

ABSTRAK

Bekasi merupakan kota pendukung Jakarta dan banyak masyarakat yang imigrasi ke Bekasi menarik banyak developer untuk membangun kawasan perumahan dan investasi di daerah ini. Terletak di kawasan penduduk padat dan merupakan kawasan strategis yang dekat dengan perkantoran dan fasilitas publik. Peraturan dan pedoman yang digunakan ialah Peraturan Daerah Kota Bekasi No. 3 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kota Bekasi dan Permen PUPR No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah. Hasil analisis yang diperoleh : hasil kuisioner terhadap tipe rumah yang diminati didapati rumah dengan Tipe 55/60 mendapatkan 36% perolehan suara responden dan rumah Tipe 71/72 mendapatkan 26% perolehan suara dari responden. Rumah dengan Tipe 55/60 dan Tipe 71/72 sesuai dengan nilai $52\% \leq KDB \leq 54\%$, $0,91 \leq KLB \leq 0,98$, dan $KDH \geq 15\%$. Modal pinjaman 50% dan modal sendiri 50%, WACC sebesar 0.0689 dengan nilai NPV sebesar Rp 31.367.322.103,29, IRR sebesar 23,91%, BCR sebesar 1,29 dan PP sebesar 0.989. Biaya konstruksi rumah Tipe 55/60 sebesar Rp 321.221.398,04 dan rumah Tipe 71/72 sebesar Rp 342.869.740,73. Harga jual rumah Tipe 55/60 sebesar Rp 476.740.000,00 dan rumah Tipe 71/72 sebesar Rp 525.250.000,00. Analisis sensitivitas diperoleh hasil kelayakan NPV, IRR, dan BCR akan tidak layak apabila perubahan kenaikan biaya sebesar 30% dan pendapatan turun sebesar 40%.

Kata kunci : Finansial; Teknis; Sensitivitas

ABSTRACT

Bekasi is a supporting city for Jakarta and many people who immigrate to Bekasi attract many developers to build residential and investment areas in this area. Located in a densely populated area and is a strategic area close to offices and public facilities. The regulations and guidelines used are Bekasi City Regional Regulation No. 3 of 2011 concerning the Bekasi City Spatial Plan and PUPR Ministerial Regulation No. 25 of 2011 concerning Guidelines for Implementation of Low-Cost Housing. The results of the analysis obtained: the results of the questionnaire on the type of house that is in demand, it is found that houses with Type 55/60 get 36% of the respondents' votes and houses with Type 71/72 get 26% of the votes from respondents. Houses with Type 55/60 and Type 71/72 correspond to a value of $52\% \leq KDB \leq 54\%$, $0,91 \leq KLB \leq 0,98$, and $KDH \geq 15\%$. Loan capital is 50% and own capital is 50%, WACC is 0.0689 with an NPV value of Rp. 31,367,322,103.29, IRR is 23.91%, BCR is 1.29 and PP is 0.989. The construction cost for the Type 55/60 house is IDR 321,221,398.04 and the Type 71/72 house is IDR 342,869,740.73. The selling price of the Type 55/60 house is IDR 476,740,000.00 and the Type 71/72 house is IDR 525,250,000.00. The sensitivity analysis shows that the feasibility of NPV, IRR, and BCR will not be feasible if the change in costs increases by 30% and income decreases by 40%.

Keywords : Financial; Technical; Sensitivity

1. PENDAHULUAN

Pengelolaan dan penjualan properti yang profesional telah menjadi kebutuhan mutlak di Indonesia saat ini dan di masa depan. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari properti. Perumahan adalah suatu kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan [1].

Peluang ini menyebabkan para *developer* perumahan saling bersaing dalam memasarkan produknya dan berkompetisi untuk menginvestasikan uangnya dalam proyek pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan akan hunian tersebut. Untuk memenuhi berbagai macam tingkatan ekonomi dan kebutuhan masyarakat, maka para *developer* menawarkan berbagai macam kelas perumahan dengan harga yang sesuai dengan daya beli dan selera konsumen [2].

Proyek pembangunan Cluster Asera Nishi Kota Harapan Indah merupakan proyek dengan investasi dana yang besar. Oleh karena itu perlu dilakukan studi kelayakan proyek dengan hati-hati dan teliti agar tidak ditemukan kesalahan yang bisa memengaruhi proses investasi ke depannya.

Studi kelayakan ditujukan agar investasi sesuai dengan rencana. Studi kelayakan Perumahan Asera Nishi Kota Harapan Indah ini akan membahas aspek teknis dan finansial yang bertujuan untuk menganalisis lokasi pada proyek tersebut dan bertujuan untuk mengetahui nilai investasi yang memiliki potensi keuntungan yang maksimal. Penelitian ini berdasarkan atas minat penulis terhadap aspek teknis dan finansial yang nantinya diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat Bertambahnya penduduk di Kota Malang tentu berdampak pada bertambah pesatnya pembangunan property khususnya perumahan. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. Perkembangan teknologi pada bidang konstruksi yang semakin meningkat, iklim perbankan yang mendukung serta pola hidup masyarakat modern yang ingin serba praktis dan efisien, membuat bisnis di bidang property semakin diminati.

Salah satu lahan yang akan menjadi objek penelitian studi kelayakan bagaimana minat masyarakat terhadap cluster yang terletak di Jl. Pusaka Rakyat, Kecamatan Medan Satria Kabupaten Bekasi. *Developer* merencanakan untuk membangun sebuah cluster, yaitu 'Asera Nishi', dengan luas lahan ±50000 m² dan memiliki 7 tipe rumah.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui kelayakan investasi dari cluster ditinjau dari aspek teknis, aspek finansial, aspek pasar, mengetahui total biaya konstruksi dan harga jual yang dikeluarkan dari tiap tipe rumah, mengetahui hasil dari faktor yang ditinjau menggunakan analisis

sensitivitas serta mengetahui tipe rumah yang diminati oleh masyarakat.

2. METODE

Pada metode penelitian dilakukan beberapa tahapan, yakni sebagai berikut:

a. Penyebaran kuesioner

Data kuesioner yang didapat setelah dilakukannya survey akan diolah menggunakan software Ms. Excel untuk mendapatkan presentase tipe rumah yang paling banyak diminati. Dalam penyebaran kuesioner terdapat beberapa kriteria dalam pemilihan responden untuk menjadi sampel penelitian, yakni responden dengan pendapatan sebesar >Rp10.000.000,00 serta responden yang berdomisili di Bekasi.

b. Studi kelayakan teknis.

Kelayakan teknik yang dikaji adalah dampak dari pembangunan perumahan yang berefek pada pada sosial dan ekonomi masyarakat sekitar perumahan serta pengkajian dan perhitungan tercapainya kelayakan teknik menurut lokasi perumahan yang didasari dari rata-rata presentase ketercapaian terhadap peraturan yang berlaku

Peraturan yang mendasari pengkajian studi kelayakan teknis ini adalah Peraturan Daerah Kota Bekasi No 13 Tahun 2011. Mengacu pada peraturan ini, terdapat langkah-langkah penganalisisan data, yaitu :

- a. KDB layak untuk kavling kecil adalah <60%
Dihitung dengan cara membagi luas lantai dasar dengan luas kavling, hasilnya dalam persen(%)
- b. KLB layak untuk kavling kecil adalah <1,8
Dihitung dengan cara membagi seluruh luas lantai bangunan dengan luas kavling, hasilnya dalam angka (%).
- c. KDH layak untuk ruang privat adalah >15%
Dihitung dengan cara membagi luas daerah hijau terbuka dengan luas kavling, hasil dalam persen (%).

c. Studi kelayakan finansial

Hasil yang didapatkan dari perhitungan kelayakan finansial adalah berupa layak atau tidaknya investasi dijalankan. Dengan langkah sebagai berikut:

- a. Menghitung Net Present Value (NPV) apabila hasil dari perhitungan NPV bernilai positif (NPV > 0) dan menunjukkan peningkatan nilai yang signifikan dari modal awal, maka kegiatan investasi dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan, namun jika tidak maka kegiatan investasi dapat dinyatakan tidak layak. (1)

b. Menghitung Internal Rate of Return (IRR) apabila hasil dari perhitungan $IRR \geq$ bunga pasar modal, maka kegiatan investasi dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan, namun jika tidak, maka kegiatan investasi dapat dinyatakan tidak layak. (2)

c. Menghitung BCR, Jika $BCR \geq 1$, maka dikatakan bahwa benefit dari proyek tersebut lebih besar daripada pengorbanan yang dikeluarkan. Sehingga proyek tersebut dapat diterima atau layak (feasible). Sebaliknya jika $BCR < 1$ maka dikatakan bahwa benefit dari proyek tersebut lebih kecil daripada pengorbanannya atau proyek tersebut tidak layak (not feasible). (3)

d. Menghitung PP adalah dengan membagikan besaran nilai investasi atau cost of investment dengan jumlah aliran kas netto yang telah masuk setiap tahunnya atau annual net cash flow. (4)

Setelah perhitungan optimasi sudah dilakukan, lalu dilanjutkan dengan melakukan perencanaan ulang untuk site plan optimal.

d. Analisis sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui akibat dari perubahan parameter-parameter pada kelayakan finansial. Yang akan dilakukan pada analisis sensitivitas ini adalah kenaikan ataupun penurunan beberapa faktor, yakni :

1. Kenaikan Biaya Pengeluaran
2. Penurunan Pendapatan

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebaran Kuesioner

pada penyebaran kuesioner, dari 75 kuesioner yang disebar, terdapat 25 responden yang gugur dikarenakan tidak sesuai dengan kriteria responden yang telah ditetapkan. Berikut merupakan tabel tingkat pengembalian kuesioner

Tabel 1 Tingkat Pengembalian Kuesioner

Keterangan	Jumlah	Presentase
Kuesioner yang disebar	75	100%
Kuesioner yang kembali	75	100%
Kuesioner yang gugur	25	33%
Kuesioner yang dapat digunakan	50	67%

Sumber: Data Penyebaran Kuesioner

Studi Kelayakan Teknis

Kajian kelayakan teknis dari cluster Asera Nishi akan disesuaikan menurut Peraturan Daerah Kota Bekasi No. 13 tahun 2011 yang akan dirangkum pada tabel di bawah ini:

Tabel 1 Analisis Luasan Bangunan

No	Tipe	Luas Kavling (m ²)	Luas Lantai 1 (m ²)	Luas Dasar Hijau (m ²)
1	Tipe 55/60	60	55,000	9,060
2	Tipe 71/72	72	71,000	10.860

Sumber: Hasil Analitis

Berikut merupakan perhitungan KDB, KLB Serta KDH pada denah eksisting:

Tabel 3 Analisis Luasan Bangunan

No	Tipe	KDB (%) <60%	KLB <1,8	KDH (%) >15%	GSB
1	55/60	52,000%	0,900	15,100%	4,120 m
2	71/72	43,087%	0,900	15,100%	4,120 m
Keterangan		Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi

Sumber: Hasil Analitis

Dikarenakan KDB, KLB serta KDH tidak memenuhi persyaratan yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Malang No. 4 tahun 2011 maka dilakukan *re-design* pada denah eksisting dengan hasil perhitungan sebagai berikut:

Tabel 4 Hasil Perhitungan KDB, KLB dan KDH setelah *re-design*

No	Tipe	KDB (%) 60%-75%	KLB 0,60-1,2	KDH (%) >10%	GSB
1	60/60	63,395%	1,132	25,864%	9,200 m
2	Rooftop	62,114%	1,296	27,145%	9,200 m
Keterangan		Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi

Sumber: Hasil Analitis

Berikut merupakan akumulasi perhitungan dari luas lahan efektif, sarana dan prasarana

Tabel 4 Akumulasi Luas Lahan Efektif, Sarana Prasarana

Keterangan	Luas (m ²)	Presentase (%)
Luas Lahan Efektif	31609	59%
Luas Lahan Sarana dan Prasarana	22270	41%
Total Luas Lahan	53879	100%

Sumber: Hasil Analitis

Studi Kelayakan Finansial

1. Rencana anggaran biaya tanah

Setelah dilakukan perhitungan biaya tanah yang berisi biaya akuisisi tanah hingga biaya izin mendirikan bangunan, dll didapatkan biaya tanah per meter adalah Rp 47.523.118.333

2. Biaya Konstruksi Rumah
Untuk rumah tipe 55/60 didapatkan biaya konstruksi total sebesar Rp 321.221.000 sedangkan untuk rumah tipe 71/72 didapatkan biaya konstruksi total sebesar Rp 342.869.000
3. Biaya Operasional
Dari perhitungan biaya operasional dapat ditentukan biaya yang akan dibebankan per meter persegi yang mana akan digunakan untuk mengetahui berapa biaya operasional yang harus dibayarkan untuk 1 kavling rumah yaitu sebesar Rp 7.654.229
4. Biaya Penetapan Harga Rumah
Pada biaya penetapan harga rumah didapatkan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi + biaya tanah + biaya sarana dan operasional serta biaya pajak PPh sebesar 10% dan PPn sebesar 2%. Dengan hasil perhitungan didapatkan untuk rumah tipe 55/60 adalah sebesar Rp 433.400.000,00 dan rumah tipe 71/72 sebesar Rp 477.500.000,00.
5. Identifikasi Arus Kas Proyek
Berikut merupakan identifikasi arus kas masuk terdiri dari:
 - a. Modal awal
Diasumsikan pada Cluster Asera Nishi adalah sebesar Rp. 10.000.000,00 dengan presentase 50% Pinjaman pada Bank dan 50% dari modal sendiri
 - b. Tanda Jadi Pembelian Rumah
Untuk tanda jadi pembelian rumah di Cluster Asera Nishi ini dipatok sebesar Rp. 5.000.000 per unit rumah untuk setiap tipe rumah lalu dikali dengan target penjualan rumah per tahun.
 - c. Pembayaran Uang Muka
Pembayaran uang muka berarti bahwa calon pembeli mampu melunasi sisa cicilan selama masa investasi, biaya yang dipatok adalah sebesar 30% dari harga rumah
 - d. Biaya Pelunasan Rumah
Biaya pelunasan rumah adalah sisa pembayaran rumah yang mana telah dikurangi dengan biaya tanda jadi dan uang muka dikali dengan target penjualan rumah per tahun

Berikut merupakan identifikasi arus kas keluar terdiri dari:

 - a. Biaya Tanah
Biaya tanah adalah anggaran yang harus dikeluarkan oleh pihak developer yakni sebesar Rp. 47.523.118.333 biaya tersebut sudah termasuk biaya periznan, biaya akuisisi tanah, biaya pengurusan sertifikat dan IMB

- b. Biaya Konstruksi
Biaya konstruksi adalah biaya yang dikeluarkan oleh pihak developer untuk biaya pokok pembangunan rumah yakni sebesar Rp 321.221.000 untuk rumah Tipe 55/60 dan Rp 342.869.000 untuk rumah Tipe 71/72.
- c. Biaya Sarana dan Prasarana
Sama halnya dengan biaya konstruksi, biaya sarana dan prasarana merupakan biaya yang harus dikeluarkan developer untuk membangun sarana berupa fasilitas umum dan prasarana untuk menunjang kenyamanan perumahan. Untuk biaya sarana dan prasarana tiap kavling rumah yakni sebesar Rp 7.408.196.185
- d. Biaya Operasional Tiap Tahun
Pihak developer perlu mengeluarkan biaya operasional tiap tahun yang terdiri dari gaji karyawan dan biaya kantor serta pemasaran yakni total pertahun sebesar Rp 360.604.360 pada tahun 2023, Rp 363.941.380 pada tahun 2024.
- e. Pajak
Pajak yang dibebankan pada tiap unit rumah yang dibebankan terhadap harga jual pada brosur adalah pajak PPn sebesar 11% bernilai Rp 780.351.000,00 dan pajak PPh sebesar 3,5% bernilai Rp 248.293.500,00 dengan total pajak sebesar Rp 81.814.375

Analisa Finansial

Analisis finansial ini dilakukan untuk mengetahui biaya-biaya yang akan dikeluarkan oleh developer apakah akan sebanding dengan keuntungan yang didapatkan nantinya. Dengan parameter finansial yang digunakan ialah metode NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), BCR (Benefit Cost Ratio) dan PP (Payback Period). Dengan berdasarkan perhitungan proyek Net Cash.

1. Net Present Value (NPV)

Pada metode NPV ini perhitungan yang dilakukan adalah kepada semua aliran kas menuju nilai saat ini dan dengan mengalikan dengan faktor diskonto dan suku bunga yang digunakan untuk perhitungan ini menggunakan suku bunga BI Rate kurun waktu 10 tahun terakhir namun jika nilai suku bunga WACC lebih besar daripada nilai rata-rata BI rate, maka yang akan digunakan adalah WACC, hal ini dikarenakan keseluruhan modal awal proyek terdiri dari modal sendiri serta modal pinjaman dari bank. Pada penelitian ini didapatkan WACC sebesar 7,080% dengan perhitungan sebagai berikut:

$$NPV = \sum PV \text{ Masuk} - \sum PV \text{ Keluar}$$

$$= \text{Rp}137.853.352.864 - \text{Rp}103.543.308.398$$

$$= \text{Rp}31.310.044.466$$

2. *Internal Rate of Return (IRR)*

Metode IRR merupakan metode yang mengindikasikan efisiensi dari suatu investasi, proyek pembangunan dapat dikatakan layak apabila nilai IRR lebih besar dari nilai MARR atau Minimum Attractive of Return dan begitu pula sebaliknya. Dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{IRR} = i_1 + \frac{\text{NPV}_1}{\text{NPV}_1 - \text{NPV}_2} \times (i_2 - i_1)$$

$$\text{IRR} = 7,08\% + \frac{31.356.297.592,26}{31.356.297.592,26 - (-0,00)} \times (0,2394 - 0,0708)$$

$$\text{IRR} = 23,91\%$$

3. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Untuk nilai BCR haruslah lebih besar dari 1 (>1) agar proyek dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan. Berikut merupakan perhitungan dari BCR:

$$\text{BCR} = \frac{\text{PV benefit}}{\text{PV costs}} = \frac{137.853.352.864}{106.543.308.398} = 1,29$$

4. *Payback Period (PP)*

Perhitungan atau analisis *Payback Period* adalah untuk menentukan waktu yang dibutuhkan developer untuk mengembalikan biaya investasi yang telah dikeluarkan pada awal proyek pembangunan. Berikut merupakan perhitungan dari PP:

$$\text{PP} = (n-1) + \left[\text{Cf} - \sum_{t=1}^{n-1} A_n \right] \left(\frac{1}{A_n} \right)$$

$$= (5-1) + \left[\text{Rp}17.032.776.470 - \text{Rp}18.827.175.575 \right] \left(\frac{1}{11.881.531} \right)$$

$$= 1,24 \text{ Tahun}$$

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui akibat dari perubahan parameter-parameter pada kelayakan finansial. Yang akan dilakukan pada analisis sensitivitas ini adalah kenaikan ataupun penurunan beberapa faktor, yakni :

1. *Kenaikan Biaya Pengeluaran*

Pada faktor ini dilakukan perubahan pada biaya pengeluaran untuk mengetahui langkah-langkah kinerja perusahaan pada pengaruh nilai investasi. Diasumsikan bahwa semua biaya pengeluaran mengalami kenaikan sebesar 30% sehingga hasil dari analisis sensitivitas biaya pengeluaran terhadap parameter kelayakan NPV, perhitungan tersebut akan ditampilkan pada tabel dibawah ini:

Tabel 5 Sensitivitas Kenaikan Biaya Pengeluaran Terhadap NPV

No.	Kondisi	NPV	Keterangan
1	Pengeluaran naik 15%	4.972.647.837,29	Layak
2	Pengeluaran naik 30%	(11.044.985.740,52)	Tidak Layak

Sumber: Hasil analisis

Tabel 6 Sensitivitas Kenaikan Biaya Pengeluaran Terhadap IRR

No.	Kondisi	IRR	Keterangan
1	Pengeluaran naik 15%	9,63%	Diterima
2	Pengeluaran naik 30%	1,83%	Ditolak

Sumber: Hasil analisis

Tabel 7 Sensitivitas Kenaikan Biaya Pengeluaran Terhadap BCR

No.	Kondisi	BCR	Keterangan
1	Pengeluaran naik 15%	1,04	Layak
2	Pengeluaran naik 30%	0,92	Tidak Layak

Sumber : Hasil Analisis

Seperti yang terlihat pada **Tabel 5**, **Tabel 6** serta **Tabel 7** bahwa perubahan penurunan pendapatan menyebabkan parameter kelayakan NPR, IRR dan BCR menjadi tidak layak jika pendapatan mengalami penurunan sebesar 60%.

2. *Penurunan Pendapatan*

Pada sensitivitas penurunan biaya pendapatan diasumsikan bahwa biaya pendapatan mengalami penurunan namun dengan asumsi biaya pengeluaran tetap, dengan jumlah persen penurunan sebesar 30%

Tabel dibawah ini merupakan sensitivitas penurunan pendapatan terhadap parameter kelayakan NPV

Tabel 8 Sensitivitas Penurunan Pendapaan Terhadap NPV

No	Kondisi	NPV	Keterangan
1	Pendapatan turun 15%	1.824.105.625,02	Layak
2	Pendapatan turun 30%	(17.342.070.165,05)	Tidak Layak

Sumber : Hasil Analisis

Tabel 9 Sensitivitas Penurunan Pendapaan Terhadap IRR

No	Kondisi	IRR	Keterangan
1	Pendapatan turun 15%	8,16%	Diterima
2	Pendapatan turun 30%	-4,21%	Ditolak

Sumber : Hasil Analisis

Tabel 10 Sensitivitas Penurunan Pendapaan Terhadap BCR

No	Kondisi	BCR	Keterangan
1	Pendapatan turun 15%	1,017	Layak
2	Pendapatan turun 30%	0,837	Tidak Layak

Sumber : Hasil Analisis

Seperti yang terlihat pada **Tabel 8**, **Tabel 9** serta **Tabel 10** bahwa perubahan penurunan pendapatan menyebabkan parameter kelayakan NPV, IRR dan BCR menjadi tidak layak jika pendapatan mengalami penurunan sebesar 30%.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil perhitungan analisis dari kelayakan aspek pasar, aspek teknis, serta aspek finansial pada Proyek Pembangunan Cluster Asera Nishi dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hasil analisis kelayakan teknis berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi No 13 Tahun 2011 tentang rencana Rencana Kawasan Perumahan dengan uraian bahwa perumahan kapling kecil, ditentukan KDB = 60%, KLB = 1,8 dan KDH Minimum 15%

Setelah dilakukan analisis pada tipe-tipe rumah maka didapatkan:

- a. Tipe 55/60 memiliki nilai KDB = 52%, KLB = 0,9, KDH = 15%
- b. Tipe 71/72 memiliki nilai KDB = 54%, KLB = 0,98, KDH = 15%

Dapat diartikan bahwa pembangunan Cluster Asera Nishi layak dilaksanakan namun tetap sesuai dengan parameter kelayakan teknis yang berlaku di Kota Bekasi

2. Dari hasil analisis finansial didapatkan:
 - a) Kombinasi modal pinjaman 50% modal sendiri 50% dengan WACC sebesar 0,07080 dengan nilai NPV sebesar Rp31.310.044.466, IRR sebesar 23,91%, BCR sebesar 1,29 dan PP sebesar 1,24
3. Dari perhitungan biaya konstruksi dari masing-masing rumah yaitu rumah Tipe 55/60 sebesar Rp Rp321,221,000.00 dan Rp Rp342,869,000.00 untuk rumah Tipe 71/72, serta dengan harga jual yakni sebesar Rp Rp478,940,000.00 untuk rumah Tipe 55/60 dan Rp Rp527,890,000.00 untuk rumah Tipe 71/72. Berikut adalah perbandingan keuntungan yang didapatkan pada Cluster Asera Nishi.
4. Dari hasil analisis sensitivitas didapatkan hasil bahwa kelayakan NPV, IRR dan BCR akan tidak layak apabila perubahan penurunan pendapatan biaya sebesar 30% dan pengeluaran naik sebesar 40%.

- 4) Hanseln, Don R. and Maryannel M. Moweln. (2005). *Akulntansi Manajelmeln*, Bulkul 2. Eldisi 7. Jakarta: Salelmba Elmpat.

DAFTAR PUSTAKA

- 1) Hulselin, Ulmar 2005. *Riselt Pelmasaran & Pelrilakul Konsulmeln*. Jakarta: PT. Grameldia Pulstaka Utama.
- 2) Sulratman. 2001. "Stuldi Kellayakan Proyelk Telknik dan Pelnyulsulnan Laporan". Eldisi pelrtama J&J Lelarning. Yogyakarta
- 3) SNI 02-2406-1991 telntang Tata Cara Pelrelnanaan Ulmulm Drainasel Pelrkotaan Soelharto, Imam, 2001. *Manajelmeln Proyelk*, Jilid 2, Elrlangga, Selmarang