

BAB 4

ANALISA HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Data

4.1.1 Lokasi dan Fasilitas

Lokasi proyek pembangunan perumahan Flora Permata Residence terletak di ;

Alamat : Jl. RTA.Milono Km.6,4

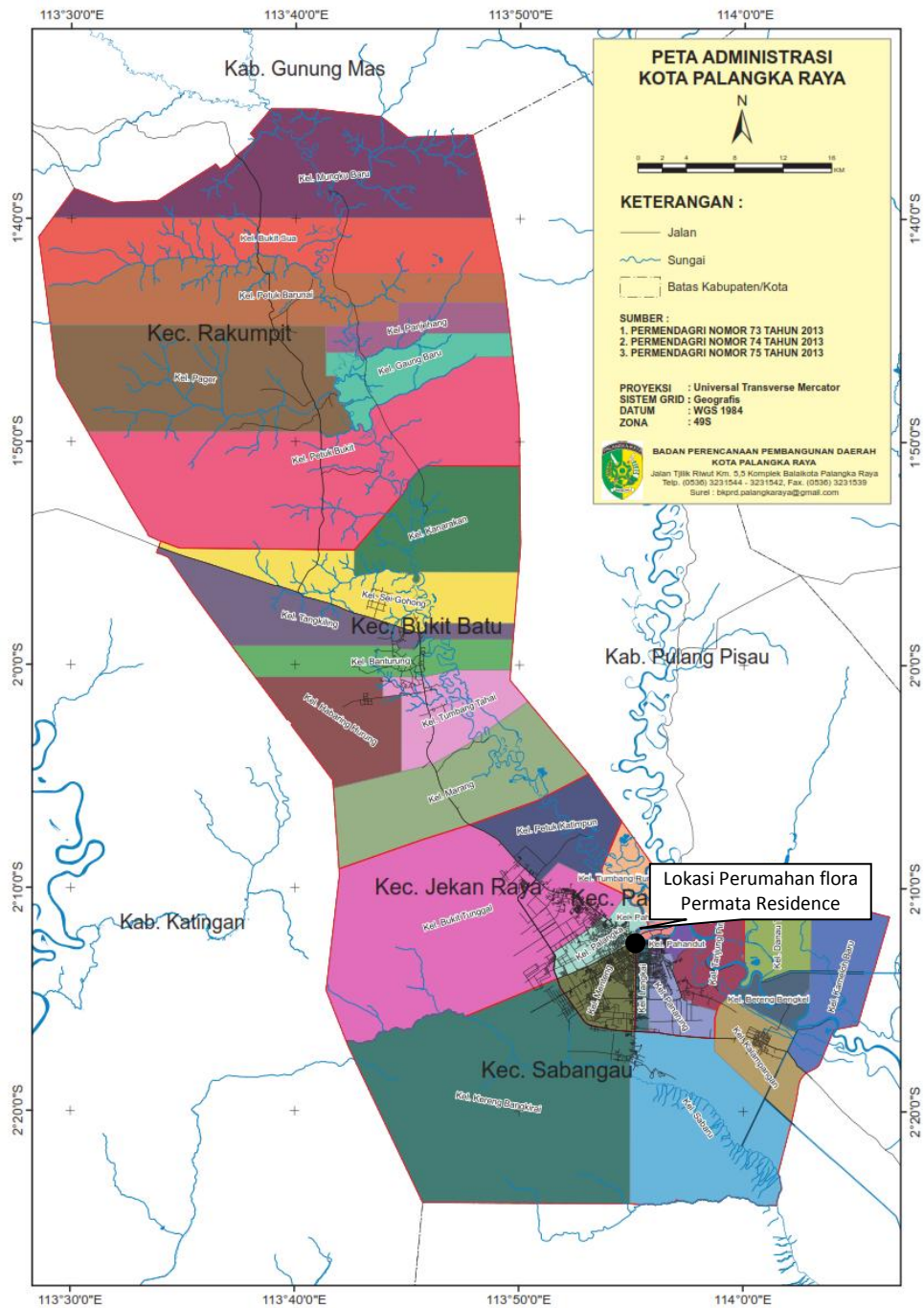
Kelurahan : Langkai

Kecamatan : Pahandut

Kotamadya : Palangka Raya

Propinsi : Kalimantan Tengah

Luas lahan : 223.080 m²

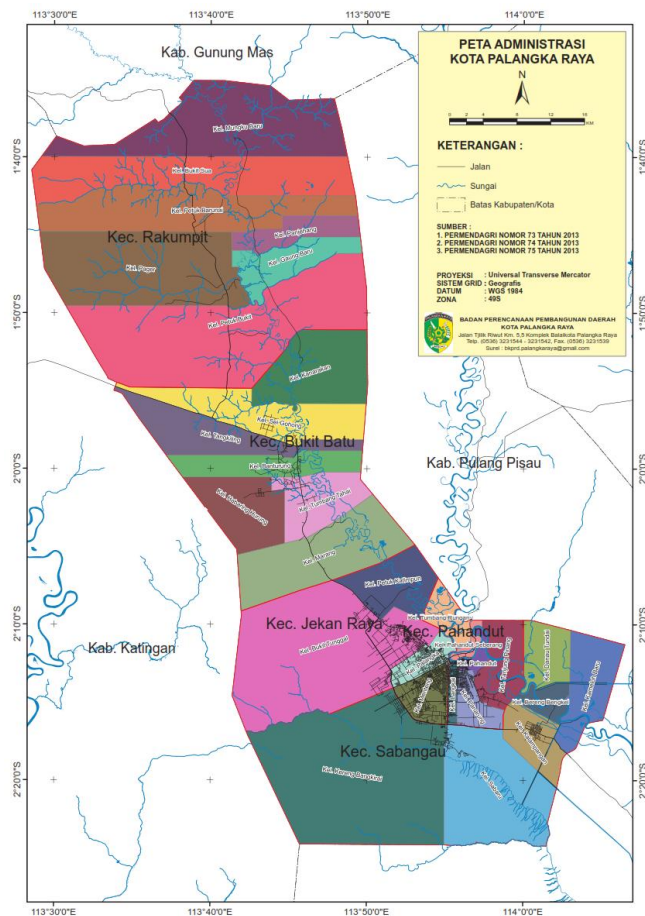


Gambar 4.1 Peta Lokasi Perumahan Flora Permata Residence Kota Palangka Raya

Sumber : Bappeda Pemko Palangka Raya

Secara geografis, lokasi perumahan Flora Permata Residence cukup strategis karena mempunyai akses jalan menuju pusat kota dan berdekatan dengan sarana dan prasarana fasilitas umum. Berbatasan dengan ;

- Utara : Kab.Barito Utara
- Timur : Kab.Kotawaringin Timur
- Selatan : Kab.Barito Selatan
- Barat : Arah Jalan Lintas luar kota Kab,Pulang Pisau – Kab. Kuala Kpuas – Batas Kalsel menuju ke Banjarmasin

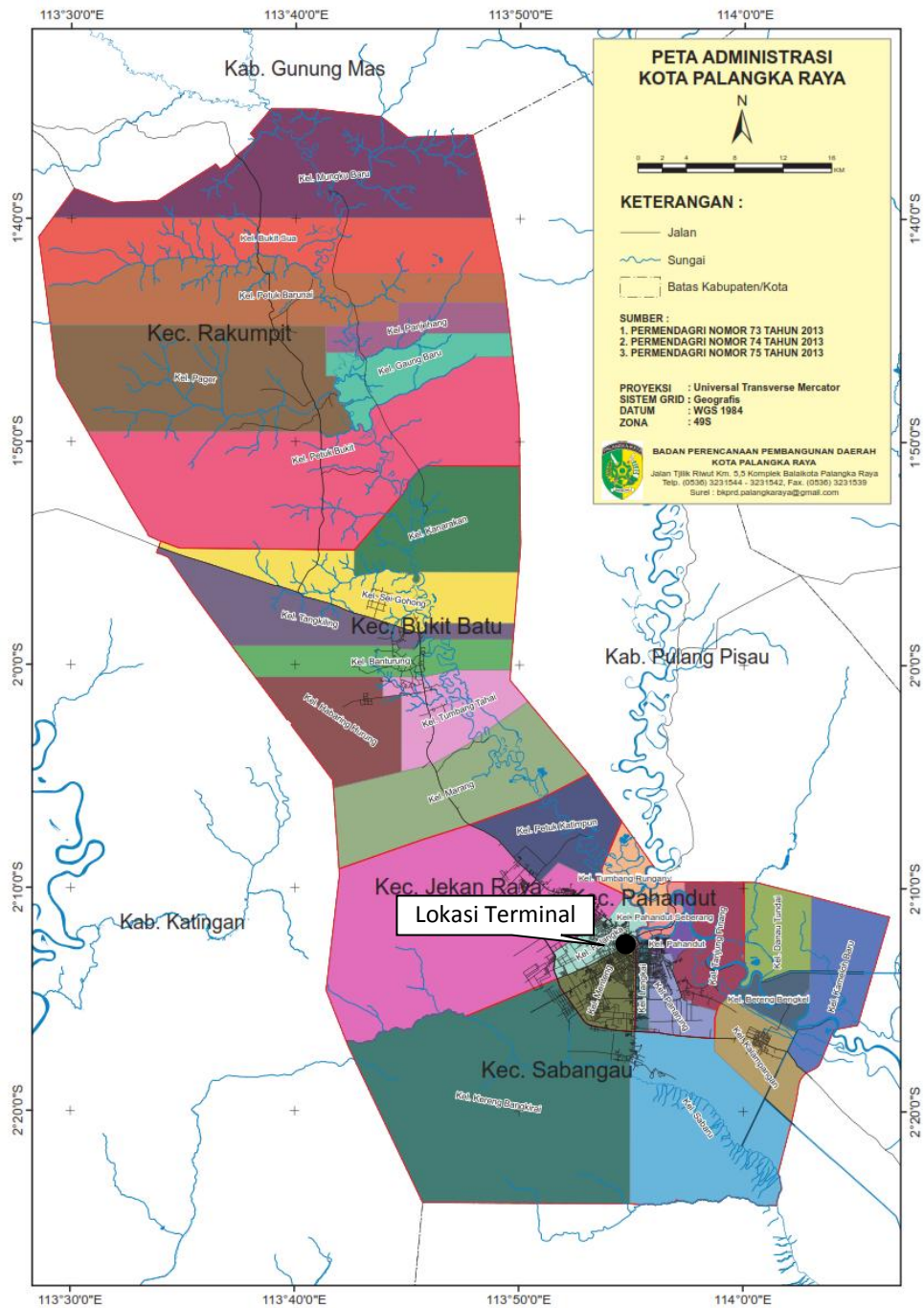


Gambar 4. 2 Peta Batas Wilayah Kota Palangka Raya

Sumber : Bappeda Pemko Palangka Raya

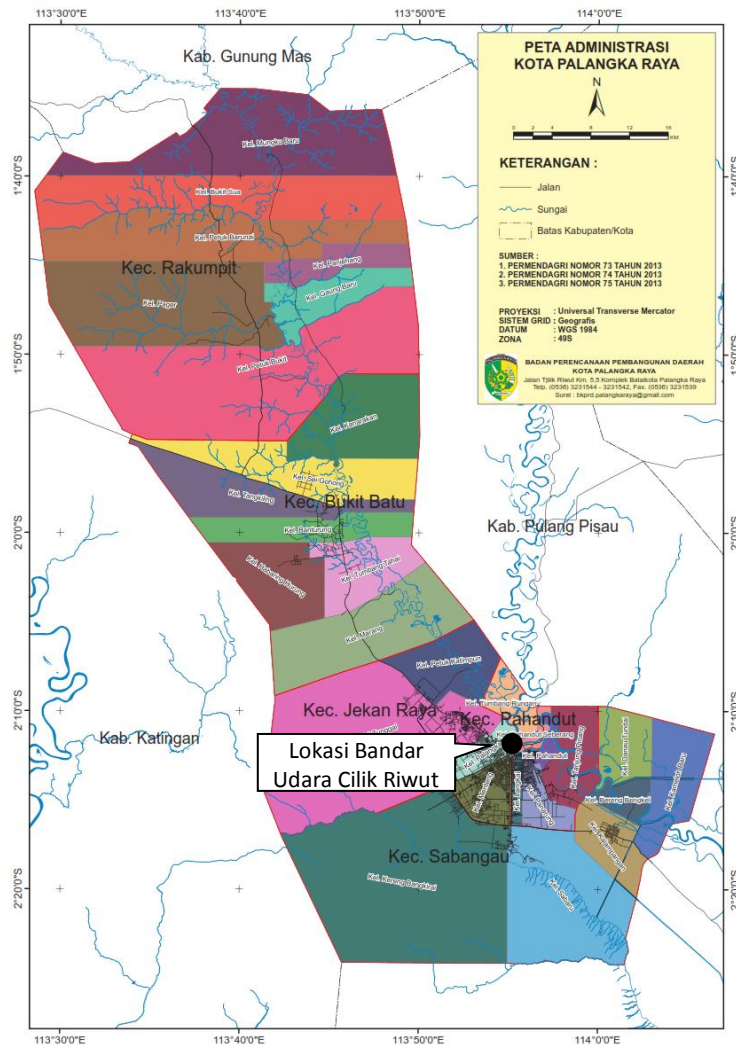
- ✓ Akses jalan dengan kondisi aspal dan baik
- ✓ Fasilitas pendidikan meliputi ;
 - Taman kanak-kanak : 0,4 km

- Sekolah dasar : 0,5 km
- SLTP/SMP : 0,5 km
- SLTA : 10 km
- Madrasah : 8 km
- Universitas : 10 km
- ✓ Fasilitas kesehatan meliputi ;
 - Puskesmas : 0,2 km
 - Rumah sakit umum / RSUD : 10 km
- ✓ Fasilitas umum dan sosial meliputi ;
 - Kantor desa : 7 km
 - Lapangan olah raga / GOR : 0,7 km
 - Masjid : 0,8 km
 - Pasar Kota : 11 km
 - Polres : 18 km
 - Kantor Pemerintahan : 1 km
 - Pom Bensin : 3 km
- ✓ Fasilitas sarana transportasi meliputi ;
 - Terminal : 3 km
 - Pelabuhan : 14 km
 - Bnadar Udara : 5 km



Gambar 4.3 Peta Lokasi Terminal Kota Palangka Raya

Sumber : Bappeda Pemko Palangka Raya.



Gambar 4.4. Peta Lokasi Bandar Udara Cilik Riwut

Sumber : Bappeda Pemko Palangka Raya

4.1.2 Kondisi Fisik Kawasan Perumahan

Secara keseluruhan kawasan perumahan Flora Permata Residence memiliki luas ± 146 Ha. 65% dari luasan tersebut merupakan lokasi bangunan perumahan dan sisanya adalah berbagai ragam fasilitas penunjang perumahan, seperti sarana penghijauan, sarana umum, jalan lingkungan, jaringan drainase, taman.

Keseluruhan elemen tersebut digabungkan dalam satu wilayah dengan tujuan utama menghadirkan suatu kawasan perumahan bagi segenap warga di dalam cakupan wilayah Kota Palangka Raya.

Pembangunan yang akan dikembangkan pada lokasi tersebut diantaranya adalah berbagai type rumah sebagai berikut Type 36/150, Type 54/180, Type 70/200; dilengkapi dengan fasilitas PDAM, PLN dan jaringan telepon.

Tabel. 4. 1 Rencana Penggunaan Lahan

PENGGUNAAN LAHAN	SATUAN	PROSENTASE	LUAS
Bangunan Perumahan	M ²	65%	145.000
Jalan Lingkungan & Drainase	M ²	20%	44.616
Fasilitas & Sarana Umum	M ²	15%	33.462

Sumber : Penulis

4.2. Kondisi dan prediksi jumlah rumah yang akan dibangun

Kondisi dan prediksi perumahan yang akan membeli rumah adalah Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Swasta dan masyarakat umum yang berdomisili di Kota Palangka Raya dan bagi warga yang akan berinvestasi di perumahan untuk mencari nilai tambah. Data perumahan disekitar lokasi yang sudah didata dari luasan lokasi dan jumlah unit rumahnya yang sudah dibangun.

Berikut kami sajikan data harga rumah yang akan dibangun di lokasi perumahan Flora Permata Residence.

Tabel 4.2 Rencana Type rumah dan Harga Jual Rumah

No.	Type	Harga Jual	Uang Muka	Max. Kredit
1.	36/150	121.000.000	7.000.000	114.000.000
2.	54/180	150.000.000	25.000.000	125.000.000
3.	70/200	200.000.000	50.000.000	150.000.000

Type	Jumlah Unit
36/150	752
54/180	50
70/200	121
jumlah	923

4.3. Perumahan Lainnya Sebagai Pesaing

Pembangunan rumah / perumahan di Kota Palangka Raya dalam beberapa tahun ini mulai menggeliat, tidak kalah dibandingkan dengan langkah Kabupaten lain di Provinsi Kalimantan Tengah yang telah lebih dulu membangun pasar rumah menengah atau mewah.

Pesaing utama untuk kawasan perumahan di sekitar adalah Perumahan Kali Bata Permai, Perumahan Bambu Kuning, Marina Permai yang dibangun oleh pengembang lain.

Dengan membuat perumahan yang memasukkan beberapa elemen terutama bentuk rumah maupun tata ruang Site Plan kedalam salah satu bagian dari Perumahan Flora Permata Residence, maka dapat dipastikan bahwa daya tarik dari perumahan ini akan semakin kuat.

Berikut adalah data perumahan pesaing utama yang berada di sekitar lokasi perumahan :

1. Ruko dan Perumahan Marina Permai

Lokasi Perumahan Marina Permai terletak di Jl. RTA.Milono Km.6,4
Depan Perumahan Flora Permata Residence

Tabel 4. 3 Rencana Type Ruko dan Harga Jual Ruko

Type Bangunan	Ukuran Tanah	Harga Jual	KPR Maks	Uang Muka Minimal	Suku Bunga	Perkiraan Angsuran		
						5 Thn	10 Thn	15 Thn
Ruko T. 120/70								
A-01 s/d 03, B-01 s/d 07		350.000.000	250.000.000	100.000.000	13%	5.924.000	3.840.000	3.224.000
NEW SILVER T.45/91								
E-01 s/d E-08	91 m2	150.000.000	105.000.000	45.000.000	12%	2.430.000	1.550.000	1.285.000
D-05	97 m2	153.900.000	105.000.000	48.900.000	12%	2.430.000	1.550.000	1.285.000
D-06	102 m2	157.500.000	105.000.000	52.500.000	12%	2.430.000	1.550.000	1.285.000
D-07 & 08	105 m2	159.100.000	105.000.000	54.100.000	12%	2.430.000	1.550.000	1.285.000
NEW GOLD T.56/120								
A-04 & 05	109 m2	170.500.000	123.000.000	47.500.000	12%	2.850.000	1.814.000	1.505.000
D-09	120 m2	175.000.000	123.000.000	52.000.000	12%	2.850.000	1.814.000	1.505.000
NEW DIAMOND T.70/135								
C-01 s/d 04	135 m2	200.000.000	138.000.000	62.000.000	12%	3.200.000	2.035.000	1.690.000
D-01 s/d 04	135 m2	200.000.000	138.000.000	62.000.000	12%	3.200.000	2.035.000	1.690.000
B-08	139 m2	202.600.000	138.000.000	64.600.000	12%	3.200.000	2.035.000	1.690.000
B-09	145 m2	205.500.000	138.000.000	67.500.000	12%	3.200.000	2.035.000	1.690.000
B-10	153 m2	211.700.000	138.000.000	73.700.000	12%	3.200.000	2.035.000	1.690.000
B-11	144 m2	205.800.000	138.000.000	67.800.000	12%	3.200.000	2.035.000	1.690.000

Keterangan :

- Suku bunga KPR, Maksimal KPR mengikuti ketentuan Bank Pemberi Kredit
- Harga jual tidak mengikat dan sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Harga jual belum termasuk biaya realisasi dan BPHT serta pajak lainnya yang dikenakan Pemerintah

Berkas Pesyaratan :

1. Foto Copy KTP Suami-Istri	10 lbr
2. Foto Copy Kartu Keluarga	10 lbr
3. Foto Copy Surat Nikah	5 lbr
4. Foto Copy SK Pertama & Terakhir	5 lbr
5. Surat Keterangan Kerja (Swasta)	5 lbr
6. Slip Gaji/ Ket. Penghasilan	5 lbr
7. Legalitas Usaha (Wiraswasta)	5 lbr
8. Foto Tempat Usaha	2 lbr
9. Foto 3 x 4 Suami-Istri	2 lbr
10. Foto Copy NPWP	5 lbr

Spesifikasi :

- Pondasi : batu gunung
- Struktur : rangka beton bertulang
- Dinding : Bataco Press diplester finishing cat
- Kusen : kayu meranti
- Daun pintu depan : model panil
- Rangka atap : Kayu Meranti
- Penutup atap : Seng Gelombang
- Plafon : Playwood lest profil

- Lantai : keramik platinum 40 x 40
- Bak mandi : keramik
- Lantai KM/WC : keramik 20 x 20
- Dinding KM/WC : keramik 20 x 25 tinggi 1,75 m
- Closet : type 45 & 56 jongkok, type 70 & ruko jongkok dan duduk
- Listrik : 900 watt Type 45, 1300 watt Type 70 dan ruko
- Air bersih : PDAM

Tabel. 4. 4 Jumlah Unit Pembangunan

Type	Jumlah unit
Ruko	10
70 / 135	11
56 / 120	7
45 / 91	8

2. Perumahan Kali Bata Permai

Lokasi Perumahan Kali Bata Permai terletak di Jl.RTA.Milona Km.6,8

Tabel 4. 5 Rencana Type Perumahan Kali Bata Permai

No.	Type Rumah	Harga Jual (Rp)	uang Muka	Max KPR
1.	RSH 36/180	85.000.000	6.000.000	25.500.000
2.	RSH 36/240	100.000.000	15.000.000	85.000.000
3.	RSH 45/240	150.000.000	20.000.000	130.000.000
4.	RSH 45/300	175..000.000	25.000.000	150..000.000

Tabel 4. 6 Rencana Angsuran Type Perumahan Kali Bata Permai

No.	Type Rumah	Estimasi Angsuran		
		5 Tahun	10 Tahun	15 tahun
1.	RSH 36/180	1.300.000	850.000	550.000
2.	RSH 36/240	1.500.000	999.000	750.000
3.	RSH 45/240	2.000.000	1.200.000	990.000
4.	RSH 45/300	2.500.000	1.500.000	1.100.000

Keterangan :

- Pembayaran tanda jadi Rp. 5.500.000 pada saat memilih kapling (termasuk uang muka)
- Uang muka dapat diangsur selama proses pembangunan
- Harga jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Besarnya bunga atau kredit sesuai dengan ketentuan Bank saat realisasi
- Harga jual sudah termasuk ; air bersih PDAM, listrik 900 watt, IMB, SHM
- Harga Jual belum termasuk ; Biaya KPR Bank / realisasi, kelebihan tanah, biaya administrasi Rp. 500.000

Persyaratan :

1. Foto Copy KTP Suami-Istri 5 lembar
2. Foto Copy Surat Nikah

3. Pas foto suami istri
4. Foto Copy Kartu Keluarga 5 lembar
5. Foto Copy Gaji
6. Surat Keterangan Belum memiliki rumah mengetahui Kades setempat

Spesifikasi :

- Pondasi : batu kali
- Struktur : beton bertulang
- Dinding : Bataco Press, diplester dan dicat
- Kusen ; kayu lanan
- Lantai : keramik polos 30 x 30
- Daun pintu : double triplek cat motif panel untuk pintu utama
- Daun jendela : kayu meranti
- Atap : Rangka kayu meranti
- Penutup Atap : Seng Metal
- Plafon : Playwood Les profil
- KM/WC : lantai keramik polos 20 x 20
- Kloset : jongkok
- Air bersih : sumur bor / PDAM
- Listrik : standart PLN 900 Watt
- Jalan Lingkungan : Perkerasan Beton

2. Perumahan Bambu Kuning

Lokasi Perumahan Bambu Kuning terletak di Jl.RTA.Milona Km.6,3

Tabel 4. 6 Rencana Type Perumahan Bambu Kuning

No.	Type Rumah	Harga Jual (Rp)	uang Muka	Max KPR
1.	RSH 36/120	65.500.000	5.000.000	60.500.000
2.	RSH 36/150	75.000.000	5.000.000	70.000.000
3.	RSH 42/180	100.000.000	10.000.000	90.000.000
4.	RSH 45/200	125..000.000	25.000.000	100..000.000

Tabel 4. 7 Rencana Angsuran Type Perumahan Bambu Kuning

No.	Type Rumah	Estimasi Angsuran		
		5 Tahun	10 Tahun	15 tahun
1.	RSH 36/120	950.000	700.000	550.000
2.	RSH 36/150	1.200.000	999.000	750.000
3.	RSH 45/180	1.500.000	1.200.000	990.000
4.	RSH 45/200	1.900.000	1.300.000	1.100.000

Keterangan :

- Pembayaran tanda jadi Rp. 4.500.000 pada saat memilih kapling (termasuk uang muka)
- Uang muka dapat diangsur selama proses pembangunan
- Harga jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu

- Besarnya bunga atau kredit sesuai dengan ketentuan Bank saat realisasi
- Harga jual sudah termasuk ; air bersih PDAM, listrik 900 watt, IMB, SHM
- Harga Jual belum termasuk ; Biaya KPR Bank / realisasi, kelebihan tanah, biaya administrasi Rp. 300.000

Persyaratan :

7. Foto Copy KTP Suami-Istri 5 lembar
8. Foto Copy Surat Nikah
9. Pas foto suami istri
10. Foto Copy Kartu Keluarga 5 lembar
11. Foto Copy Gaji
12. Surat Keterangan Belum memiliki rumah mengetahui Kades setempat

Spesifikasi :

- Pondasi : batu kali
- Struktur : beton bertulang
- Dinding : Bataco Press, diplester dan dicat
- Kusen ; kayu lanan
- Lantai : keramik polos 30 x 30
- Daun pintu : double triplek cat motif panel untuk pintu utama
- Daun jendela : kayu meranti
- Atap : Rangka kayu meranti
- Penutup Atap : Seng Metal

- Plafon : Playwood Les profil
- KM/WC : lantai keramik polos 20 x 20
- Kloset : jongkok
- Air bersih : sumur bor / PDAM
- Listrik : standart PLN 900 Watt
- Jalan Lingkungan : Perkerasan Beton

Jarak lokasi Perumahan Flora Permata Residence dengan perumahan pesaing, yaitu sekitar ± 400 m dengan Perumahan Kali Bata ± 600 m sedangkan dengan Perumahan Bambu Kuning sekitar ± 800 m

4.4 Analisa Aspek Pasar

Konsep kawasan perumahan yang memadukan antara suasana alam terbuka, merupakan suatu hal yang lebih memikat konsumen karena menciptakan suasana yang sejuk mengingat keadaan lingkungan Kota Palangka Raya yang panas. Dari kenyataan tersebut maka prospek yang dimiliki oleh konsep perumahan ini sangatlah baik.

Dan diharapkan kondisi ini terus membaik seiring membaiknya perekonomian dan kondisi keamanan yang kondusif. Namun selain itu bisnis property semakin berkibar juga didasari beberapa hal diantaranya ; Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia setelah sandang dan pangan, sehingga kebutuhannya juga terus meningkat sejalan dengan lajunya pertumbuhan penduduk. Hingga saat ini pengadaan perumahan laju tingkat pertumbuhan penduduk baik dilihat dari angka kelahiran, urbanisasi maupun angka perkawinan.

Kebutuhan rumah dari tahun ke tahun selalu meningkat seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk. Hasil analisis dari data BPS tahun 2015

menunjukkan bahwa pertumbuhan kebutuhan rumah bagi keluarga baru adalah sebesar 500 unit rumah pertahun. Disamping itu jumlah keluarga yang belum memiliki rumah sampai saat ini masih cukup besar sekitar 1000 rumah (prediksi tahun 2016). Dilain pihak kemampuan ekonomi masyarakat masih sangat terbatas, sekitar 85 % rumah tangga yang tinggal diperkotaan termasuk kategori kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpendapatan kurang dari Rp. 1,8 juta perbulan. Mengingat bahwa rumah menjadi kebutuhan dasar, maka sudah seharusnya kita semua berkewajiban untuk dapat mewujudkan pemenuhan kebutuhan hunian bagi seluruh lapisan masyarakat

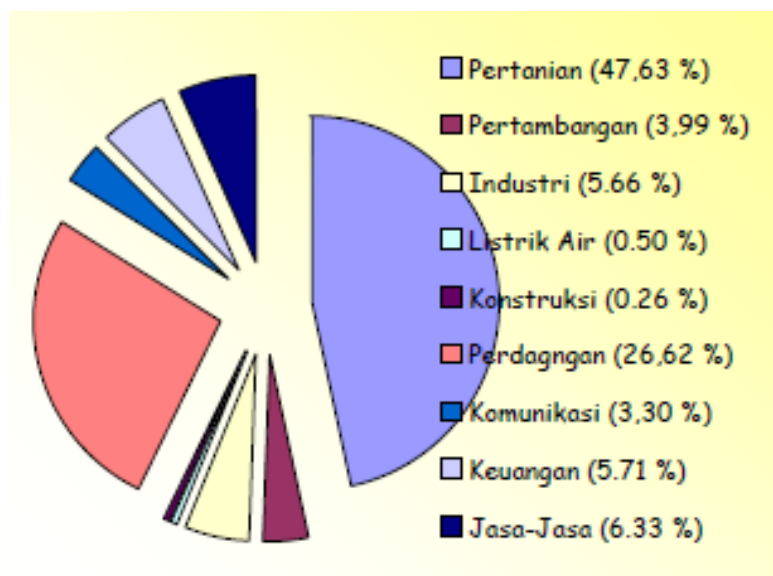
Dan dengan otonomi daerah pemerintah daerah berkesempatan membangun daerah Kota Palangka Raya semakin mungkin, sesuai dengan kebutuhannya berdampak memerlukan tenaga kerja banyak, sehingga dapat mengatasi problem pengangguran dan ekonomi masyarakat menjadi lebih baik. Dengan demikian sektor non formal juga ikut bergairah, yang pada akhirnya akan mendongkrak daya beli. Peluang bisnis ini cukup baik karena masyarakat Kota Palangka Raya mempunyai kemampuan daya beli tinggi. Apabila perbankan juga mendukung pembiayaan KPR baik oleh bank swasta maupun bank pemerintah yang ada di daerah Kota Palangka Raya.

Kota Palangka Raya merupakan daerah yang mempunyai potensi sumber daya alam yang sangat banyak, perkebunan dan perdagangan cukup pesat. Dengan membidik segala lapisan masyarakat Kota Palangka Raya dan sekitarnya sebagai calon konsumen untuk kawasan perumahan Flora Permata Residence, tingkat pertumbuhan perumahan di Kota Palangka Raya pada sepanjang tahun dapat dipertahankan pada kisaran angka rata-rata 6% dari kapasitas yang dapat diserap pengembang di Kota Palangka Raya.

Tabel 4.7 Pendapatan Perkapita Per Tahun

No.	uraian	2008	2009	2010
1	Produk Domestik Regional Bruto	6.721.508,67jt	7.223.681,49jt	7.722.894,89jt
2	Produk domestik Regional Netto Atas Dasar Harga Pasar	7.577.867,80 jt	8.659.591,30jt	9.881.069.50jt
3	Produk Domestik Regional Netto per Kapita	1.690.569,70 jt	1.750.786,60 jt	2.450.798,60 jt

Sumber : BPS PEMKO P.RAYA



Gambar 4.7 Grafik Struktur Ekonomi Kota Palangka Raya Tahun 2014

Sumber : Bappeda Pemko P. Raya

Kemudian dari data tersebut dapat dibandingkan dengan besarnya cicilan kredit perumahan (KPR) dengan tingkat bunga 11% (Bunga KPR Efektif)

Tabel 4.8 Besar Cicilan Kredit pemilikan Rumah

No.	Type	Harga Jual	Uang Muka	Max. Kredit
1.	36/120	91.996.000	27.996.000	64.000.000
2.	54/180	146.548.000	44.548.000	102.000.000
3.	70/200	188.862.000	56.962.000	132.000.000

No.	Type	5 Thn	10 Thn	15 Thn
1.	36/120	1.451.997,53	911.228,04	746.284,34
2.	54/180	2.313.006,37	1.451.570,14	1.188.817,74
3.	70/200	2.980.859,57	1.870.693,83	1.532.074,79

Asumsi Persyaratan Umum KPR adalah besarnya cicilan 1/3 (sepertiga) dari penghasilan. Dari tabel di atas dapat dilihat jumlah cicilan yang paling memungkinkan bagi masyarakat umum berdasarkan pendapatan perkapita adalah Rp. 746.284,34 Jumlah pendapatan per kapita ini belum termasuk penghasilan tambahan

4.5 Analisa Aspek Finansial

4.5.1 Dana Investasi

Konsep awal dari rencana pembangunan kawasan Perumahan Flora Permata Residence ini adalah merupakan investasi untuk pembangunan perumahan, sumber dana pembangunan perumahan ini mempergunakan dana milik sendiri, namun demikian perubahan nilai uang akibat waktu tetap harus diperhitungkan. Tentunya kondisi ini berbeda bila dibandingkan dengan apabila sumber dana adalah pinjaman, dimana bunga uang akan menjadi kendala atau bunga uang cenderung ditetapkan oleh pemberi pinjaman.

Lahan lokasi pembangunan perumahan adalah milik sendiri, namun biaya lahan diperhitungkan sebagai investasi.

Dengan perhitungan ini bunga uang/discount rate yang akan dipergunakan nanti pada analisa cashflow ditetapkan lebih rendah atau sama dengan bunga pinjaman umumnya. Pada analisa selanjutnya akan ditetapkan besarnya nilai investasi pembangunan.

Tabel 4.9 Jumlah Unit Pembangunan Rumah

Type	Jumlah Unit
36/150	752
54/180	50
70/200	121
jumlah	923

Tabel 4.10 Analisa Cash Flow

No.	Keterangan	3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun
1.	Nilai Investasi	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500
2.	NPV	2.320.619.332	1.285.100.976	1.354.431.628
3.	IRR	18,62	18,42	18,46
4.	Net B/C	1,14	1,07	1,07
5.	Payback Period	2 Thn 2 Bln	3 Thn 8 Bln	4 Thn 10 Bln
6.	Komposisi Kredit	40 %	40 %	30 %

Tabel 4.11 Hasil Anallisa Sensitivitas

No.	Keterangan	3 Tahun
1.	Nilan Investasi	26.460.780.500
2.	NPV	468.092.861
3.	IRR	18.16
4.	Net B/C	1.03
5.	Payback Period	2 Thn 2 Bln
6.	Komposisi Kredit	40 %

Pada perhitungan diatas ditentukan jangka waktu 3 tahun dan analisa selanjutnya akan ditetapkan besarnya investasi sebesar Rp. 26.460.780.500 mempertimbangkan biaya tak terduga akibat perencanaan yang tidak detail. Discount Rate diperhitungkan sebesar 18 %.

4.2.2. Prakiraan Pendapatan

Perkiraan pendapatan perumahan ini bersumber dari : hasil penjualan rumah dan tanah lebih.

4.2.3. Belanja Pengeluaran

Belanja pengeluaran diperkirakan berupa biaya operasional kantor, gaji, dan lain-lain sampai kepada marketing/promosi.

4.2.4. Analisa Pendapatan Bersih

Pendapatan bersih secara umum di dapatkan dari mengurangi total pengeluaran terhadap total pemasukan. Besarnya pendapatan bersih untuk setiap bulannya harus terus dikontrol selama masa pembangunan dari proyek tersebut. Dalam hal ini diperkirakan mencapai durasi 48 bulan.

Pada prinsipnya pendapatan bersih Perumahan Brawijaya Asri adalah pendapatan kotor dikurangi dengan biaya / ongkos yang dikeluarkan oleh manajemen perumahan. Analisa pendapatan bersih akan dilakukan per bulan dan akan dicoba di analisa selama 60 bulan masa pembangunan. Pada tabel perhitungan (lampiran) disajikan analisa analisa Cash flow Perumahan dalam 3 jangka waktu pelaksanaan, dengan sebagai berikut :

1. Rencana Pembangunan, adalah jumlah rumah dan beberapa type rumah yang akan dibangun dan dijual
2. Income (pendapatan), adalah jumlah rumah yang mampu dijual dalam sebulan
3. Penjualan tanah lebih, adalah kelebihan tanah pada kapling standart yang telah ditetapkan dengan harga per meter sesuai harga pengembang
4. Expenses (pengeluaran), biaya – biaya konstruksi atau pembangunan saran dan fasilitas
5. Gross operating income, total income (pendapatan) – total expense (pengeluaran)
6. Undistributed operational expense, biaya operasi untuk adminstrasi, promosi, listrik
7. Gross operating profit, keuntungan / profit kotor
8. Basic & Incentive management fee, biaya gaji dan bonus karyawan
9. Fix charge, biaya yang tidak tergantung pendapatan tetapi tetap harus dibayar seperti asuransi dan pajak bumi dan bangunan
10. Net operating income, pendapatan bersih perumahan

4.2.5 Sensitivitas

Parameter yang biasanya berpengaruh besar terhadap terjadinya perubahan adalah biaya investasi, aliran kas, nilai sisa, tingkat bunga, tingkat pajak dan sebagainya.

Dari Analisa perhitungan hasilnya bahwa proyek pembangunan Perumahan Flora Permata Residence layak untuk dilanjutkan dengan ditentukan jangka waktu 3 tahun. Namun demikian sensitivitas tetap akan dilakukan untuk mengungkap seberapa tingkat penjualan dapat diturunkan sehingga proyek perumahan ini dapat diturunkan sehingga proyek perumahan ini masih layak. Usaha-usaha ini tentunya yang berhubungan dengan usaha – usaha intern yang masih bisa dilakukan oleh pihak Pengembang.

Tingkat penjualan rumah akan ditentukan sampai batas berapa sehingga proyek perumahan ini bisa layak. Untuk mendapatkan tingkat penjualan rumah pada perumahan Flora Permata Residence ini supaya layak akan dilakukan dengan coba-coba. Trial dan error karena pengembang akan mendapatkan keuntungan lebih cepat (pada bulan ke 24) dan komposisi kredit bisa s/d 40 % nilai investasi Rp. 26.460.780.500, dari hasil perhitungan :

$$\text{NPV} = 2.320.619.332 \text{ (positif)}$$

$$\text{IRR} = 18,62 \% \text{ lebih besar dari Discount Rate}$$

$$\text{Payback period } 2 \text{ tahun } 2 \text{ bulan}$$

Dari tabel tersebut diperoleh tingkat penjualan setelah diturunkan dengan menurunkan tingkat penjualan masing – masing type 5 %, proyek perumahan ini masih layak dengan nilai :

$$\text{NPV} = \sum_{i=1}^n -C_i \quad i = 1$$

$$\text{NPV} = 468.092.861 \text{ (positif)}$$

$$\text{IRR} = 18,16 \%$$

Payback period 2 tahun 2 bulan

Tabel 4.12 Sensitivitas Terhadap Bunga

Keterangan	Alternatif bunga				
	12%	13%	14%	15%	16%
Nilai investasi	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500
NPV	1.145.071.563	1.025.267.147	908.379.238	791.181.580	682.964.906
IRR	13,83	14,56	15,31	16,08	16,87
Net B/C	1,07	1,06	1,05	1,05	1,04
Keterangan	Alternatif bunga				
	17%	18%	19%	20%	21%
Nilai investasi	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500	26.460.780.500
NPV	569.079.795	468.092.861	364.396.885	263.087.496	164.088.672
IRR	17,68	18,52	19,37	20,24	21,14
Net B/C	1,03	1,03	1,02	1,02	1,01

4.2.6 Aspek Teknis

Secara umum aspek teknis dapat dikatakan hampir tidak menemui permasalahan, karena permasalahan ini telah dikerjakan oleh pengembang dengan sistem di subkontrak pada kontraktor lokal.

Aspek teknis dalam perencanaan dilampirkan dibelakang meliputi : Gambar Situasi, Gambar Rumah Type 36, Type 54 dan type 70.

Sehingga ketika secara finansial dan pasar dipandang baik dan memenuhi kelayakan maka, proyek ini dapat dilanjutkan.