

Abstrak

Pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat di Kabupaten Bogor mengakibatkan kebutuhan akan hunian pun meningkat. Badan Pusat Statistik Bogor mengatakan pada tahun 2018 sampai tahun 2020 jumlah penduduk Kota Bogor tumbuh sebesar 4.23%. *Developer Gael Property* melihat kesempatan ini dan akan mengembangkan proyek pembangunan *Townhouse Grand Griya* namun ada berbagai faktor yang harus dikaji pengembang guna mengoptimalkan komposisi jumlah rumah tiap tipe. Pengembang harus melakukan riset untuk menentukan jumlah unit rumah yang akan tersedia untuk dijual pada masyarakat. agar memperoleh keuntungan maksimal dari investasi yang dilakukan. Pengembang juga perlu mengetahui apakah rencana investasi tersebut layak secara finansial, dengan menggunakan kriteria kelayakan investasi seperti *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Benefit Cost Ratio*, dan *Payback Period* lalu tingkat sensitivitas kemudian diuji untuk menentukan nilai dampak dari berbagai perubahan variabel yang penting terhadap kemungkinan hasil. *Net Present Value* Rp. 2.000.577.258,94 ($NPV > 0$), *Internal Rate of Return* 49,88 persen ($IRR > MARR$), dan *Payback Period* pada bulan ke-13 dihitung berdasarkan hasil studi investasi. Investasi akan tetap menguntungkan jika kenaikan biaya investasi kurang dari 20,63%, penurunan tingkat unit terjual tidak lebih dari 19,75%, dan penurunan tingkat harga jual tidak lebih dari 19,98% menurut hasil penelitian analisis sensitivitas.

Kata Kunci: Optimalisasi, Investasi, Analisis Finansial

Abstract

The rapid population growth in Bogor Regency has resulted in an increased need for housing. Based on the Bogor Central Statistics Agency, from 2018 to 2020 the population of Bogor City grew by 4.23%. Seeing this situation, developer Gael Property will develop the Grand Griya Townhouse project. There are things that need to be considered by developers so the composition of the number of each types can be optimized. Developers need to conduct an analysis to determine the number of housing units that will be offered to peoples in order to obtain maximum benefits from the investment made. Developers also need to know with the investment eligibility criteria of Net Present Value, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio and Payback Period, then the sensitivity level is tested to determine the impact value of various changes in the variables. Based on the results of the calculation of investment analysis, the Net Present Value is Rp. 2.000.577.258,94 ($NPV > 0$), the Internal Rate of Return is 49.88% ($IRR > MARR$), Payback Period is in the 13th month, and from the sensitivity analysis It is known that the investment will still be feasible if the increase in investment costs is less than 20.63%, the decrease in the occupancy rate is not more than 19.75%, the decrease in the selling price level is not more than 19.98%.

Keywords : Optimalization, Investement, Financial Analysist