

ABSTRAK

Kebutuhan penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun serta tingkat perpindahan penduduk yang cukup tinggi, berakibat pada peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana terutama kebutuhan perumahan. Dengan demikian peluang investasi untuk membangun perumahan menjadi terbuka lebar, baik bagi pemerintah maupun pihak swasta, dari studi kelayakan investasi yang tepat dan sangat penting untuk memulai suatu kegiatan pembangunan perumahan yang memerlukan investasi dalam jumlah besar untuk jangka waktu tertentu. Sering kali penolakan atas suatu usulan kegiatan atau proyek investasi, akan tetapi lebih dikarenakan studi kelayakan investasi yang disusun tidak lengkap, Investasi Terbaik Menjawab tuntutan masyarakat Indonesia yang terus berkembang, pada khususnya di Aceh Timur. Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan komposisi dari alternatif sumber pembiayaan yang memiliki biaya modal dan pinjaman, serta untuk mengetahui layak atau tidaknya proyek pembangunan Avina Widia Pratama Peudawa Aceh Timur terhadap segi finansial. Penelitian untuk mempunyai batasan masalah yaitu tidak menghitung resiko dan faktor resiko dari investasi. Setelah dilakukan pengumpulan data, maka data-data tersebut dituliskan dalam format grafik dan tabel untuk menjelaskan tentang pengeluaran dan pendapatan dari investasi. Didapat nilai yang harus dikeluarkan untuk investasi perumahan Avina Widia Pratama Peudawa Aceh Timur adalah bernilai Rp.10.095.156.175,00 untuk pekerjaan konstruksi unit rumah dan fasilitas-fasilitas yang tersedia. Pendapatan yang diperoleh dari penjualan setiap unit dan tipe rumah adalah Rp.14.580.000.000,00, dimana pendapatan terbesar diperoleh pada tahun pertama (2016) yaitu senilai Rp.6.000.000.000,00 dengan penjualan 50 unit rumah tipe 36 (43,0% dari total unit rumah yang disediakan). Kemudian dilakukan analisa dan pengolahan data NPV dan IRR untuk menilai layak atau tidaknya investasi diterima. NPV (*Net Present Value*) yang diperoleh dari hasil perhitungan adalah Rp.4.448.483.824,00 (selisih antara pengeluaran dan pendapatan), dimana $NPV > 0$. IRR yang didapatkan adalah Rp.1.751.051.042,00 (29,30% dari Rp. 10.095.156.175,00 atau nilai investasi), dari 4 alternatif yang digunakan antara lain, yang pertama 50% Modal Sendiri 50% Pinjaman dari Bank, kedua 40% Modal Sendiri 60% Pinjaman dari Bank, ketiga 30% Modal Sendiri 70% Pinjaman dari Bank, dan yang keempat 20% Modal Sendiri 80% Pinjaman dari Bank. Jadi alternatif yang digunakan untuk investasi alternative yang kedua 50% modal sendiri dan 50% pinjaman dari bank.

Kata kunci: *Investasi, Proyek Perumahan, NPV, IRR. Dan menggunakan 4 alternatif yang digunakan alternatif ke 1*

ABSTRACT

Population needs continue to increase from year to year and the level of population migration is quite high, resulting in increased demand for facilities and infrastructure, especially housing needs. Thus investment opportunities to build housing become wide open, both for the government and the private sector, from the right investment feasibility study and it is very important to start a housing development activity that requires large amounts of investment for a certain period. Often the refusal of a proposed activity or investment project, but rather due to an incomplete investment feasibility study, Best Investment Answering the demands of the growing Indonesian community, especially in East Aceh. The purpose of this study was to determine the composition of alternative financing sources that have capital and loan costs, as well as to find out whether or not the East Aceh Avina Widia Pratama Peudawa development project is feasible in financial terms. Research to have a problem limitation is not to calculate the risks and risk factors of investment. After data collection, then the data are written in graphical formats and tables to explain about expenditure and income from investment. Obtained the value that must be paid for investment housing Avina Widia Pratama Peudawa, East Aceh, is worth Rp.10,095,156,175.00 for construction of housing units and available facilities. Revenue earned from the sale of each unit and type of house is Rp.14,580,000,000.00, of which the largest income is obtained in the first year (2016) which is Rp.6,000,000,000.00 with the sale of 50 type 36 housing units (43.0% of total housing units provided). Then performed the analysis and processing of NPV and IRR data to assess whether or not the investment is acceptable. NPV (Net Present Value) obtained from the calculation is Rp.4.448.483.824,00 (the difference between expenditure and income), where $NPV > 0$. The IRR obtained is Rp.1,751,051,042.00 (29.30% of Rp. 10,095,156,175.00 or the value of the investment), of the 4 alternatives used, among others, the first 50% Own Capital 50% Loans from Banks, second 40% Own Capital 60% Loans from Banks, third 30% Own Capital 70% Loans from the Bank, and the fourth 20% Private Capital 80% Loan from the Bank. So the alternative used for the second alternative investment is 50% of own capital and 50% of bank loans.

Keywords: *Investment, Housing Project, NPV, IRR. And using 4 alternatives that are used as alternative to 1*