KAMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Sains Student Research (JSSR)
Vol.4, No.5 Oktober 2026
e-ISSN: 3025-9851, p-ISSN : 3025-986X, Hal 1432-1440
DOI : https://doi.org/10.61722/jssr.v4i5.12764

ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRIYA FAHMI RIZKI DENGAN MODEL BISNIS KERJASAMA LAHAN

Fajri Dediyansyah[1],Edy Purwanto[2],Albani Musyafa[3],Taufik Dwi Laksono[4]
[1,2,3,4] Program Pasca Sarjana, Magister Teknik Sipil,
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang No.Km.14,5, Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55584
Email:fajrimbo2021@gmail.com,edypurwanto@uii.ac.id,albanimusyafa@uii.ac.id,taufikdwilaksono@uii.ac.id

Abstract. *The choice of GRIYA FAHMI RIZKI Housing Desa Alue Ie Mameh Kecamatan Kuala Kabupaten Nagan Raya Propinsi Aceh asre searc hobjectwas because the developer have to do investation analysis of economic engineering on to said construction. The housing construction is a project that needs large amount of initial fee (cash outflows) and longer time construction,mean while the income is obtained only after the sales stage (cash inflows) that will happen on the future. Therefore, the calculation for giving out depiction of costs and benefits on the concept of flow of fund is required.The result that happen because said uncertainty condition especially reviewed from economic aspect which willarise in the future. This analysis result certainly usable for receiving worthy decision in the investation by reducing thed is advantage in the future, for creditor and debitor.The high price of land for housing construction is caused by the increasing need for housing for each resident. The housing development profit sharing cooperation agreement between the land owner and the developer is a strategic partnership business model which aims to develop and utilize land owned by the land owner for property development projects by the developer. This agreement involves various aspects, including the distribution of profits, responsibilities and rights owned by each party. In this agreement, the land owner provides land as capital in a property development project, while the developer is responsible for development, planning, construction and marketing of the project.Referring to the background, this final assignment discusses the economic feasibility study of GRIYA FAHMI RIZKI II housing development techniques with Type 36/150 KPR of 70 units with a selling price of IDR 165,000,000 per unit using the discounted cash flow (DCF) method with the Net Present indicator Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), Break Even Point (BEP), and Pay Back Period (PBP).*

Keywords: *Analysis, DCF, Housing, Investation, Market Analysis and Business Models.*

Abstrak. Pemilihan perumahan GRIYA FAHMI RIZKI di Desa Alue Ie Mameh Kecamatan Kuala Kabupaten Nagan Raya Propinsi Aceh ini sebagai objek penelitian karena pengembang belum melakukan analisis investasi ekonomi teknik pada pembangunan perumahan tersebut, sedangkan usaha pembangunan perumahan merupakan suatu proyek yang memerlukan biaya awal besar (arus kas keluar) dan waktu yang lama, sedangkan penghasilan baru diperoleh pada tahap penjualan (arus kas masuk) yang terjadi pada periode yang akan datang. Oleh karena itu diperlukan perhitungan yang dapat memberi gambaran terhadap biaya dan manfaat pada konsep aliran dana, yang timbul akibat kondisi ketidak pastian yang dimaksud terutama ditinjau pada aspek ekonomi yang timbul pada masa yang akan datang. Hasil analisis ini tentunya bisa dipakai untuk mendapatkan keputusan yang layak dalam berinvestasi dengan mengurangi kerugian dimasa yang akan datang, baik itu kreditor atau debitor.

Mahalnya harga lahan untuk pembangunan perumahan disebabkan dengan meningkatnya kebutuhan dari perumahan bagi setiap penduduk. Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang adalah sebuah model bisnis kemitraan strategis yang bertujuan untuk mengembangkan dan memanfaatkan lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk proyek pengembangan properti oleh Pengembang. Perjanjian ini melibatkan berbagai aspek, termasuk pembagian keuntungan, tanggung jawab, dan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dalam perjanjian ini, pemilik lahan menyediakan tanah sebagai modal dalam proyek pengembangan properti, sedangkan pengembang bertanggung jawab atas pengembangan, perencanaan, konstruksi, dan pemasaran proyek. Mengacu pada

Naskah Masuk:01 September 2026; Revisi: 02 September 2026; Diterima: 03 September 2026; Terbit: 21 September 2026

latar belakang maka penulisan tugas akhir ini membahas tentang studi kelayakan ekonomi teknik pembangunan perumahan GRIYA FAHMI RIZKI dengan Tipe 36/150 KPR sebanyak 70 unit dengan harga jual Rp165.000.000 per unit menggunakan metode *discounted cash flow* (DCF) dengan indikator *Net Present Value* (NPV), *Benefit cost Ratio* (BCR), *Internal Rateof Retrun* (IRR), *Break Even Point* (BEP), dan *Pay Back Period* (PBP).
Kata kunci : Analisis, DCF, Perumahan, Investasi,Analisis Pasar,dan Model Bisnis.

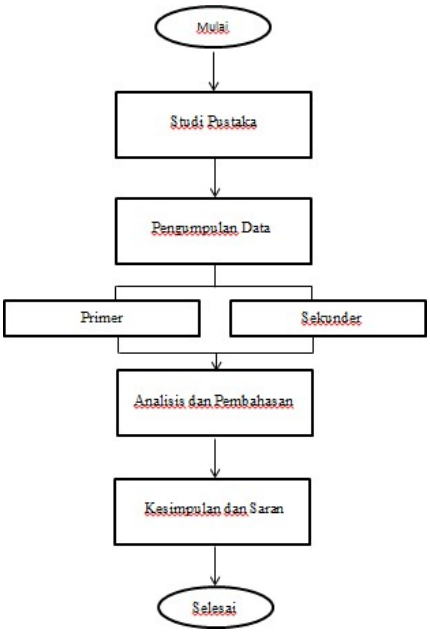
1. PENDAHULUAN

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. sedangkan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
Rumah menjadi salah satu komponen penting bagi manusia untuk menjalani hidupnya. Dengan adanya rumah yang nyaman, aman, tenang, dan ekonomis dapat mempermudah untuk memenuhi kebutuhan manusia. Semakin berjalannya waktu pertumbuhan jumlah penduduk semakin meningkat, hal itu sebanding dengan meningkatnya jumlah kebutuhan rumah. Dalam membangun perumahan yang baik dapat dilihat dari beberapa aspek diantaranya tata letak lokasi yang akan dibangun, kemudian kemudahan dalam mengakses ke kawasan pendidikan dan kawasan perbelanjaan yang berfungsi untuk mempermudah dalam hal memenuhi kebutuhan manusia. Selain aspek infrastruktur yang diperhatikan, pihak pengembang juga harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitar seperti kawasan pemukiman yang sudah ada, sumber air, saluran pengairan yang sudah ada.
Dari analisis pasar didapatkan mahalnya harga lahan untuk pembangunan perumahan disebabkan dengan meningkatnya kebutuhan dari perumahan bagi setiap penduduk. Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang adalah sebuah model bisnis kemitraan strategis yang bertujuan untuk mengembangkan dan memanfaatkan lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk proyek pengembangan properti oleh Pengembang. Perjanjian ini melibatkan berbagai aspek, termasuk pembagian keuntungan, tanggung jawab, dan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dalam perjanjian ini, pemilik lahan menyediakan tanah sebagai modal dalam proyek pengembangan properti, sedangkan pengembang bertanggung jawab atas pengembangan, perencanaan, konstruksi, dan pemasaran proyek.

Kawasan Desa Alue Ie Mameh, Kecamatan Kuala Kab Nagan Raya Propinsi Aceh merupakan kawasan yang cukup strategis untuk membangun perumahan dilihat dari akses dan lingkungan yang ada. Dalam merencanakan pembangunan perumahan, pihak pengembang properti harus mempertimbangkan beberapa aspek kelayakan diantaranya aspek kelayakan teknis dan finansial. Aspek finansial dalam studi kelayakan proyek adalah untuk mengetahui apakah investasi pada proyek tersebut menguntungkan atau tidak.
Hasil akhir dari perencanaan perumahan ini berupa gambar kerja dan juga Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang merupakan Harga Perkiraan Sendiri (HPS). Pertimbangan aspek finansial dan aspek teknis diharapkan dapat mempermudah pihak pengembang properti untuk merencanakan pembangunan perumahan yang sudah direncanakan. Dalam suatu investasi, hal yang tidak kalah penting yaitu keuntungan dari biaya yang dikeluarkan dan biaya yang masuk. Pada umumnya pihak pengembang menentukan balik modal dengan menganalisa jumlah unit yang terjual sebagai pertimbangan balik modal atau titik impas serta waktu yang didapat.

2. METODE PENELITIAN

KerangkaKonseptual



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian

Setelah seluruh data yang dibutukan terkumpul, maka data tersebut selanjutnya disusun dan dianalisis dengan melakukan serangkaian perhitungan sesuai dengan rumus-rumus yang ada. Metode analisis ekonomis yang digunakan adalah NPV(*net present value*), IRR(*interestrate of return*), BCR(*benefit costration*), danBEP (*break event point*) untuk menentukan kelayakan proyek.Rumus-rumus yang digunakan pada analisis ini adalah sebagai berikut:

a. *Payback Period* (PP)

Payback Periods (PP) : $\frac{I}{Ab}$ .....Pers. (3.1)

Keterangan :

I = Besarnya biaya investasi yang diperlukan
Ab = Keuntungan (Benefit) bersih yang dapat diperoleh pada setiap tahunnya.

b. *Break Event Point* (BEP)

$(P \times X) - (F + (V \times X)) = 0$ .....Pers. (3.2)

Keterangan :

P = Harga jual per unit

$= \frac{\text{Penerimaan}}{\text{Jumlah Rumah}}$

Penerimaan = J (uang muka dan biaya proyek + K (sisa harga jual dari bank)
Jumlah rumah = Jumlah unit yang dibangun
X = Volume penjualan
F = Biaya-biaya tetap

= a (biaya sewa alat)+b (gaji)

V = Harga pokok per unit

$= \frac{\text{Investasi Total}}{\text{Jumlah Rumah}}$

c. NPV(*net present value*)

$\sum_{t=1}^{n} \frac{Bt-Ct-Kt}{(1+i)t}$ .....Pers. (3.3)

Keterangan :

1. Kf merupakan capital yang digunakan pada periode investasi
2. b1,b2,…..,bn adalah penerimaan pada tahun ke-1 sampai tahun ke-n
3. c1,c2,…..,cn adalah pengeluaran pada tahun ke-1 sampai tahun ke-n, dan
4. I sama dengan tingkat *discount rate.*

d. Rumus IRR (*internal rate of return*)

$$\text{IRR} = \sum_{t=1}^{n} \frac{Bt-Ct-}{(1+\text{r})\text{t}} \text{ .....Pers. (3.4)}$$

Keterangan:

B_t = *benefit* tiap tahun

C_t = *cost* tiap tahun

t = 1,2,3

e. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$BCR = \sum_{t=1}^{n} \frac{Bt-Ct-Kt}{(1+r)t}$ .....Pers. (3.5)

Pers. (3.7)

Keterangan :

B_t = *benefit* tiap tahun

C_t = *cost* tiap tahun 1/(1+i)^t = rumus*presentvalue*

t =1, 2, 3

n = jumlah tahun

i =Tingkat suku bunga

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum

PT.Fahmi Rizki Mandiri sebagai pengembang pada kawasan perumahan GRIYA FAHMI RIZKI membangun 1(satu) type rumah bagi para konsumen. Spesifikasi bangunan tipe yang akan dibangun sebagai berikut :

Rumah tipe 36/150m^2

Luas bangunan : 36 m^2

Luas tanah : 150m^2

Harga jual : Rp 165.000.000,00

Listrik daya PLN : 1300Watt

Ruang tidur : 2 Ruang

Kamar mandi : 1 Ruang

Ruang tamu : 1Ruang

Luas tanah rencana : 16.355 m^2

Total unit : 70 unit

Fasum : 5.855 m^2 (36%)

Luasan Unit : 10.500 m^2 (64%)

Sebuah investasi properti membutuhkan perencanaan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Perencanaan tersebut meliputi Analisa Pasar, Model Bisnis, jadwal (*timeline*), pembuatan *budget planning* (RAB), dan *marketing stage planning*.

Analisis Pasar

Idealnya pasokan *(supply)* dan permintaan *(demand)* dari suatu barang atau jasa harus memenuhi prinsip keseimbangan, termasuk pengadaan rumah layak huni untuk masyarakat luas. Pengadaan rumah layak huni untuk masyarakat umum di Indonesia dilakukan oleh Pemerintah, pengembang *(developer)* dan masyarakat. Saat ini, masyarakat mengalami kekurangan *(backlog)* rumah layak huni yang sangat besar. *Supply* yang ada diharapkan dapat mengurangi atau membereskan backlog tersebut. *" (Albani Musyafa, 2024).*

***Business* Model**

Mahalnya harga lahan untuk pembangunan perumahan disebabkan dengan meningkatnya kebutuhan dari perumahan bagi setiap penduduk. Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang adalah sebuah model bisnis kemitraan strategis yang bertujuan untuk mengembangkan dan memanfaatkan lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk proyek pengembangan properti oleh Pengembang. Perjanjian ini melibatkan berbagai aspek, termasuk pembagian keuntungan, tanggung jawab, dan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dalam perjanjian ini, pemilik lahan menyediakan tanah sebagai modal dalam proyek pengembangan properti, sedangkan pengembang bertanggung jawab atas pengembangan, perencanaan, konstruksi, dan pemasaran proyek.

Analisis Kelayakan Investasi

1. *Payback Period* (PP)

Payback Period (PP) adalah waktu impas dar**i** suatu investasi yang bergantung pada nilai investasi dan pemasukan. Untuk melihat arus kas kumulatif dari aliran kas tidak tetap dapat dilihat pada Tabel Arus Kas Tidak Tetap berikut.

Bulan	Arus Kas	Komulatif
0	Rp -	Rp -
1	Rp (2.032.600.000)	Rp (2.032.600.000)
2	Rp -	Rp (2.032.600.000)
3	Rp (384.275.000)	Rp (2.416.875.000)
4	Rp -	Rp (2.416.875.000)
5	Rp -	Rp (2.416.875.000)
6	Rp -	Rp (2.416.875.000)
7	Rp 924.446.000	Rp (1.492.429.000)
8	Rp 467.223.000	Rp (1.025.206.000)
9	Rp 700.834.500	Rp (324.371.500)
10	Rp -	Rp (324.371.500)
11	Rp 856.575.500	Rp 532.204.000
12	Rp 468.815.200	Rp 1.001.019.200
13	Rp -	Rp 1.001.019.200
14	Rp 311.482.000	Rp 1.312.501.200
15	Rp 622.964.000	Rp 1.935.465.200
16	Rp -	Rp 1.935.465.200
17	Rp (9.490.000)	Rp 1.925.975.200
18	Rp -	Rp 1.925.975.200
19	Rp 311.482.000	Rp 2.237.457.200
20	Rp -	Rp 2.237.457.200
21	Rp 226.861.500	Rp 2.464.318.700
22	Rp (12.004.500)	Rp 2.452.314.200
23	Rp -	Rp 2.452.314.200
24	Rp (309.889.800)	Rp 2.142.424.400

Tabel 1. Arus Kas Tidak Tetap

Dari tabel 1. di atas terlihat bahwa *payback period* terjadi antara bulan ke 11 dan ke 12. Maka *payback period* yang dihasilkan yaitu :

$$Payback\ Period = 11 + \frac{\text{Rp. } 532.204.000}{\text{Rp. } 468.815.200}$$

= 12,13 bulan
= 12 bulan

2. *Break Event Point* (BEP)

Analisis titik impas (BEP) adalah titik *ekuilibrium* antara biaya total danpenerimaan total atau aktivitas (*output*) dan penjualan, dimana tidak ada untung atau rugi karena penerimaan total sama dengan pengeluaran total. Analisis ini dirancang untuk menganalisis biaya dan volume penjualan serta jumlah profit yang dihasilkan (Balazova. Z. 2016).

Selanjutnya perhitungan BEP dapat dilihat pada tabel berikut :

No	Bulan / Tahun	Cash In	Cash Out	Komulatif	
				Cash In	Cash Out
0	0	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
1	1	Rp -	Rp 2.032.600.000	Rp -	Rp 2.032.600.000
2	2	Rp -	Rp -	Rp -	Rp 2.032.600.000
3	3	Rp -	Rp 384.275.000	Rp -	Rp 2.416.875.000
4	4	Rp -	Rp -	Rp -	Rp 2.416.875.000
5	5	Rp -	Rp -	Rp -	Rp 2.416.875.000
6	6	Rp -	Rp -	Rp -	Rp 2.416.875.000
7	7	Rp 2.046.000.000	Rp 1.121.554.000	Rp 2.046.000.000	Rp 3.538.429.000
8	8	Rp 1.023.000.000	Rp 555.777.000	Rp 3.069.000.000	Rp 4.094.206.000
9	9	Rp 1.534.500.000	Rp 833.665.500	Rp 4.603.500.000	Rp 4.927.871.500
10	10	Rp -	Rp -	Rp 4.603.500.000	Rp 4.927.871.500 BEP
11	11	Rp 1.875.500.000	Rp 1.018.924.500	Rp 6.479.000.000	Rp 5.946.796.000
12	12	Rp 1.705.000.000	Rp 1.236.184.800	Rp 8.184.000.000	Rp 7.182.980.800
13	13	Rp -	Rp -	Rp 8.184.000.000	Rp 7.182.980.800
14	14	Rp 682.000.000	Rp 370.518.000	Rp 8.866.000.000	Rp 7.553.498.800
15	15	Rp 1.364.000.000	Rp 741.036.000	Rp 10.230.000.000	Rp 8.294.534.800
16	16	Rp -	Rp -	Rp 10.230.000.000	Rp 8.294.534.800
17	17	Rp 341.000.000	Rp 350.490.000	Rp 10.571.000.000	Rp 8.645.024.800
18	18	Rp -	Rp -	Rp 10.571.000.000	Rp 8.645.024.800
19	19	Rp 682.000.000	Rp 370.518.000	Rp 11.253.000.000	Rp 9.015.542.800
20	20	Rp -	Rp -	Rp 11.253.000.000	Rp 9.015.542.800
21	21	Rp 511.500.000	Rp 284.638.500	Rp 11.764.500.000	Rp 9.300.181.300
22	22	Rp 170.500.000	Rp 182.504.500	Rp 11.935.000.000	Rp 9.482.685.800
23	23	Rp -	Rp -	Rp 11.935.000.000	Rp 9.482.685.800
24	24	Rp -	Rp 309.889.800	Rp 10.571.000.000	Rp 8.954.914.600
Total		Rp 11.935.000.000	Rp 9.792.575.600		

Tabel 2. Perhitungan BEP

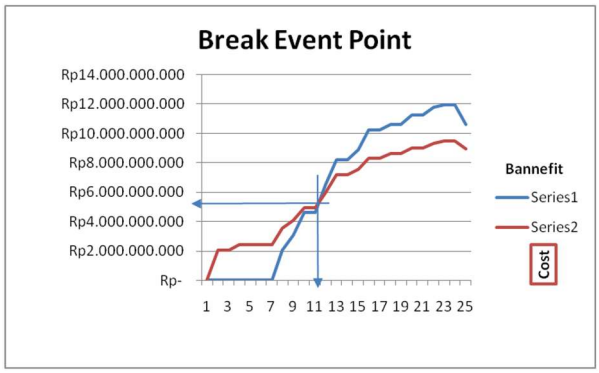
Modal Investasi = Harga Jual x Unit
Rp. 9. 620. 594. 600 = Rp. 165.000.000 x Unit

$$\text{Unit} = \frac{9.260.594.60}{165.000.000}$$

= 58,31
= 58 (dibulatkan)

Dari hasil perhitungan tersebut, BEP akan terjadi pada penjualan unit rumah ke-58.

Selanjutnya dapat dilihat grafik BEP pada gambar berikut :



Gambar 1. Grafik BEP

Berdasarkan Gambar 1. Diatas BEP terjadi pada penjualan unit ke 58 pada bulan ke-10 dengan

nilai Rp. 4.603.500.000,

3. *Net Present Value* (NPV)

NPV sekarang menjadi metode perhitungan bersih dengan bahwa waktu saat ini dimaksudkan untuk menjelaskan bahwa waktu perhitungan pertama bertepatan dengan saat penilaian dilakukan atau pada tahun nol saat arus kas investasi dihitung. Jika NPV ≥ 0 artinya investasi akan menguntungkan/layak, NPV ≤ 0 artinya investasi tidak menguntungkan/tidak layak.
NPV dihitung dengan formula sebagai berikut:

NPV = $\sum_{t=0}^{t=n}$ PV $Bnf - \sum_{t=0}^{t=n}$ PV $Cost$
NPV = Rp. 10.322.549.935,08 – Rp. 8.699.271.991,60 = Rp. 1.623.277.943,48

Dari hasil Perhitungan NPV didapatkan Nilai positif, sehingga proyek menguntungkan/layak dilaksanakan.

4. *internal rate of return* (IRR)

Informasi IRR yang dihasilkan ini berkaitan dengan tingkat kemampuan arus kas untuk membayar kembali investasi, yang dinyatakan sebagai persentase dari jangka waktu tertentu. Kemampuan ini disebut dengan *Internal Rate of Return* (IRR). sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Atractive Rate of Return* (MARR). Dengan demikian suatu rencana investasi akan dikatakan layak jika IRR = MARR.
Hasil perhitungan IRR dapat dilihat pada tabel diatas dapat dirinci langkah-langkahnya, yaitu sebagai berikut :

i1 = 1,25%

NPV = Rp. 1.623.277.943,48

i2 = 2,50%

NPV2 = Rp. 1.179.867.051,19

IRR = 69,91% > MARR = 15 15%

Artinya nilai IRR untuk Proyek Pembangunan Perumahan Griya Fahmi Rizky **LAYAK**.

5. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Metode BCR ini menekankan pada nilai perbandingan antara manfaat yang diperoleh dari biaya dan kerugian yang ditimbulkan dari investasi tersebut.
Perhitungan dengan metode BCR dirumuskan yaitu:

BCR = $\frac{\sum Benefit}{\sum Cost}$

BCR = $\frac{\text{Rp.11.550.000.000}}{\text{Rp. 9.620.594.600}}$

BCR = 1.200 (**LAYAK**)

Dari penelitian ini bahwa terdapat elemen penting dalam perencanaan investasi pada Proyek pembangunan perumahan dengan model bisnis kerja sama lahan yang menunjukkan bahwa telah layak jika ditinjau dari segi kelayakan, karena sejatinya perkembangan jumlah penduduk di Nagan Raya khususnya di Kecamatan Kuala Kabupaten Nagan Raya Propinsi Aceh.
Lokasi ini sangat srategis dikarenakan tidak jauh masuk dari jalan poros utama yang menuju ke komplek perkantoran Suka Makmue yaitu ibu kota dan juga pusat pemerintahan Kabupaten Nagan

Raya, sehingga area ini banyak diminati oleh kaum millenial dan pasangan muda yang berprofesi sebagai CPNS, P3K, bahkan Tenaga Kontrak Rumah Sakit Umum Daerah, dimana sangat dekat dijangkau dari lokasi perumahan ini.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan sebelumnya, peneliti dapat menarik kesimpulan antara lain :

1. Analisis pasar membutuhkan dedikasi waktu dan sumber daya ditengah menumpuknya antrian permohonan penilaian. Keterbatasan data yang menjadi permasalahan tersendiri menambah tingkat kesukaran analisis. Pada akhirnya, seorang penilai yang andal adalah mereka yang dapat membaca pasar dengan akurat di samping kemampuan dasar penilaiannya.
2. Dengan model bisnis kerja sama lahan antara pemilik lahan dan Pengembang merupakan sebuah model bisnis kemitraan strategis yang bertujuan untuk mengembangkan dan memanfaatkan lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk proyek pengembangan properti oleh Pengembang, pembagian keuntungan, tanggung jawab, dan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak akan dibuat dalam perjanjian tertulis di depan notaris dan berkekuatan hukum yang sama.
3. Hasil perhitungan biaya atau total nilai investasi pada Pembangunan Perumahan Griya Fahmi Rizky di Kabupaten Nagan Raya Propinsi Aceh sebesar Rp. 9. 620. 594. 600,-
4. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proyek pembangunan perumahan Griya Fahmi Rizky di Kabupaten Nagan Raya Propinsi Aceh layak dan menguntungkan untuk dilaksanakan berdasarkan hasil perhitungan NPV yang memberikan nilai positif sebesar Rp. 1.623.277.943,48,- IRR sebesar 69,91% > MARR = 15% lebih besar dari tingkat return yang diinginkan (IRR>10%), PI sebesar 2,794 lebih besar dari yang disyaratkan yaitu PI >1, Nilai BCR sebesar 1,187 lebih besar dari syarat BCR yang disyaratkan (BCR>1), kemudian proyek sudah mendapatkan titik impas pengeluaran dalam jangka waktu 10 bulan. Dengan dengan nilai Rp. 4.603.500.000,-

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dana investasi proyek pembangunan perumahan Griya Fahmi Rizky di Kabupaten Nagan Raya Propinsi Aceh akan kembali pada penjualan unit rumah yang ke-58 dibulan ke-10. Hal ini didasarkan pada perhitungan BEP (*Break Even Point*).

DAFTAR PUSTAKA

Albani Musyafa. (2023). Perencanaan Pengadaan Rumah Layak Huni Dalam Time Series Untuk Keseimbangan Supply-Demand. Jurnal Permukiman Vol 18 No 1

Bosanova. (2021). Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Ditinjau Dari Aspek Teknis dan Finansial. Universitas Islam Indonesia.

Dogget, A. (2006). Root Cause Analysis: A Framework for Tool Selection. Quality Management Journal.

Ervianto, W. I. (2005). Manajemen Proyek Konstruksi. Yogyakarta: Andi Publisher.

Firdasari. (2022). Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan Subsidi di Kabupaten Aceh Tamiang. Universitas Samudra Langsa.

http://eprints.pknstan.ac.id/924/5/06.%20BAB%20II_Tita%20Sucy%20Azzahra_2302190343.pdf

https://jurnal.unnur.ac.id/index.php/manners/article/view/359/344

Karina. (2021). Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Pada Kawasan Siap Bangun. Universitas Islam Indonesia.

Mangkunegara, A. A. (2004). Manajemen Sumber Daya Manusia. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). PermenPUPR 10/2021 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi. Jakarta, Indonesia.

Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia. (1998). Permenaker 03/1998 tentang Tata Cara

Pelaporan dan Pemeriksaan Kecelakaan. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia.
Menteri Tenaga Ketenagakerjaan RI. (2014). Permenaker 26/2014 tentang Penyelenggaraan Penilaian Penerapan Sistem Manajemen Keselamatan Dan Kesehatan Kerja. Jakarta.
Naftalia. (2022). Analisis Kelayakan Investasi Pada Perumahan Dadakan Ika Recidence Semarang.Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
Nurhayati. (2010). Manajemen Proyek (Pertama ed.). Yogyakarta: Graha Ilmu.
Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32/PERMEN/M/2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri
Rossi. (2020). Analisis Pembiayaan Investasi Pada Pembangunan Perumahan Taman Karang bahagia Tahap 1 Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
Sarbini. (2024). Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Perumahan Antara Pemilik Lahan dan Pengembang. Universitas Lampung.
S, A. (2002). Metodologi Penelitian Suatu Pendekatan Proposal. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
Soeharto, I. (1999). Manajemen Proyek: Dari Konseptual Sampai Operasional.
Jakarta: Erlangga.