

# Analisis dan simulasi operasi terhadap kelayakan investasi proyek menggunakan uji sensitivitas studi kasus Rusunami Sentraland A8 Cengkareng = Analysis and operation simulation against investment feasibility project using sensitivity test case study Rusunami Sentraland Cengkareng A8

Raynard Daniel Finantar, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20413401&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dari tahun ke tahun menyebabkan tingkat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal juga semakin tinggi. Oleh karena itu pemerintah mencanangkan program sejuta rumah untuk pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Perumnas sebagai salah satu BUMN diberdayakan kembali oleh pemerintah untuk memenuhi kurangnya pasokan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kelayakan terhadap investasi proyek Rusunami Sentraland A8 Cengkareng milik Perumnas dari aspek keuangan menggunakan metode NPV, IRR, PI, dan PP.

Sebagai analisis risikonya, penulis menggunakan uji sensitivitas dan disimulasikan menggunakan simulasi Monte Carlo. Dengan menggunakan dana Penyertaan Modal Negara sebagai dasar perhitungan penganggaran modal, maka dihasilkan NPV sebesar Rp 136.428.000.000,00 dan IRR 28,68%. Dari uji sensitivitas diperoleh bahwa NPV sensitif terhadap perubahan biaya sebesar 50%, dan dengan simulasi Monte Carlo diperoleh NPV rata-rata Rp 154.384.000.000,00 dengan probabilitas NPV bernilai negatif adalah 12,14%.

.....

The growth of population from year to year causing the level of public needs of housing also higher. Therefore the government launched a program of one million house for economic development and public welfare. Perumnas as one of the state owned enterprise empowered again by the government to meet the lack of supply of house for low income people. The purpose of this study is to analyze the feasibility of the project investment of Perumnas Rusunami Sentraland A8 Cengkareng from the financial aspects by using the NPV, IRR, PI and PP method.

As the risk analysis, the author used a sensitivity test and Monte Carlo simulation. By using the State Capital Investment fund as the basis for the calculation of capital budgeting, then resulted NPV of Rp 136.428.000.000,00 for the value of NPV and 28.68% for IRR. The sensitivity test showed that the NPV is sensitive to the changes in costs of 50%. And by using the Monte Carlo simulation, the author got the average value of NPV is Rp 154.384.000.000,00 with the negative probability of NPV is 12.14%.