

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dalam penelitian tugas akhir ini, diperoleh beberapa kesimpulan utama sebagai berikut:

1) Perencanaan Pembangunan *Student Housing*

Pengembangan *student housing* direncanakan terdiri dari 5 tower dengan luas tapak total sebesar 8.297,735 m². Total unit hunian yang direncanakan meliputi:

- a) 1.500 unit tipe standar
- b) 840 unit tipe medium
- c) 260 unit tipe premium

2) Estimasi Finansial Proyek

- a) Investasi Awal (CAPEX)

Total investasi awal sebesar Rp 724.548.195.511, mencerminkan pembangunan menyeluruh 5 tower dan fasilitas pendukung.

- b) Pendapatan (Income)

Total pendapatan bersih sebesar Rp 4.971.600.000 per bulan atau Rp 53.886.699.398 per tahun, dengan asumsi eskalasi 5% per tahun.

- c) Biaya Operasional (OPEX)

Total biaya operasional sebesar Rp 472.500.000 per bulan atau Rp 5.772.500.602 per tahun, dengan eskalasi 5% per tahun.

3) Analisis Kelayakan Finansial

Berdasarkan hasil perhitungan arus kas selama periode analisis:

- a) NPV = Rp 8.927.221.503 (positif)
- b) IRR = 7,89%
- c) BCR = 1,10 > 1 (layak secara ekonomi)
- d) Payback Period terjadi dalam waktu relatif cepat ± 17,9 tahun (di bawah umur proyek)

Berdasarkan hasil tersebut, dapat disimpulkan bahwa proyek investasi pembangunan student housing dinyatakan layak untuk dilaksanakan, karena mampu memberikan keuntungan bersih yang masih signifikan, tingkat pengembalian yang tinggi melebihi biaya modal, efisiensi ekonomi yang baik, serta periode pengembalian investasi yang relatif cepat dibandingkan umur proyek.

5.2. SARAN

1) Peningkatan Kualitas Perencanaan Kapasitas Fasilitas

Fasilitas tambahan seperti STP, laundry, dan area komersial perlu dirancang dengan pendekatan *demand-based planning*, sehingga kapasitas yang dibangun benar-benar sesuai dengan jumlah penghuni. Hal ini penting untuk menghindari *overdesign* yang dapat meningkatkan CAPEX maupun *underdesign* yang dapat menurunkan kualitas layanan.

2) Evaluasi Berkala Terhadap Performa Finansial Proyek

Setelah proyek berjalan, perlu dilakukan evaluasi rutin terhadap kinerja finansial (*revenue*, OPEX, *cash flow*) dibandingkan dengan proyeksi awal. Hal ini penting untuk memastikan bahwa asumsi yang digunakan dalam studi kelayakan tetap relevan dan dapat dilakukan penyesuaian strategi apabila terjadi deviasi.

3) Strategi Mitigasi Risiko Operasional

Mengingat proyek sangat sensitif terhadap okupansi dan harga sewa, diperlukan strategi mitigasi risiko seperti:

- a) kontrak sewa jangka menengah (semester/tahunan),
- b) kebijakan fleksibilitas pembayaran,
- c) serta pengelolaan database calon penghuni