

**ABSTRAK**

Untuk memenuhi kebutuhan investasi dan perumahan property PT Pembangunan Jaya Ancol bekerja sama dengan PT. Jaya Real Property selaku *developer* membangun sebuah kawasan perumahan yang diberi nama Perumahan Jaya Ancol Seafront. Perlu adanya evaluasi kelayakan dari segi finansial digunakan perhitungan analisa uji kelayakan dengan parameter investasi yaitu NPV, IRR dan PP. Setelah diadakan analisis, diperoleh kesimpulan bahwa pembangunan perumahan Seafront Jaya Ancol layak dilaksanakan. Dari aspek ekonomi dengan perhitungan uji kelayakan investasi dengan nilai NPV sebesar Rp. Rp 100.460.234.814, IRR sebesar 13% dan PP selama 5 tahun 6 bulan. Simulasi Monte Carlo adalah sebuah metode analisis dengan teknik stokastik yang dibangun berdasarkan nilai data random untuk menghasilkan suatu statistik probabilitas atau simulasi statistik, dalam rangka untuk memahami dampak dari sebuah ketidakpastian (risiko) pada proyek. Hasil kajian menunjukkan bahwa NPV (Net Present Value) merupakan parameter ekonomi yang memiliki ketidakpastian paling tinggi (29.1%). Parameter dengan ketidakpastian tinggi akan berkontribusi pada munculnya risiko proyek yang tinggi oleh karena itu parameter tersebut harus diperhatikan secara cermat dalam upaya untuk meminimalkan risiko proyek.

Kata Kunci : aspek finansial, Monte Carlo, peluang pasar, perumahan, risiko, studi kelayak

---

**ABSTRACT**

*To meet the needs of investment and residential property, PT Pembangunan Jaya Ancol in collaboration with PT. Jaya Real Property as the developer built a residential area called Jaya Ancol Seafront Housing. It is necessary to evaluate the feasibility from a financial perspective, using a feasibility test analysis calculation with investment parameters, namely NPV, IRR and PP. After the analysis, it was concluded that the construction of the Seafront Jaya Ancol housing estate was feasible. From the economic aspect by calculating the investment feasibility test with an NPV value of Rp. Rp 100,460,234,814, IRR 13% and PP for 5 years 6 months. Monte Carlo simulation is an analytical method with a stochastic technique that is built based on random data values to produce a probability statistic or statistical simulation, in order to understand the impact of an uncertainty (risk) on the project. The results of the study show that NPV (Net Present Value) is an economic parameter that has the highest uncertainty (29.1%%). Parameters with high uncertainty will contribute to the emergence of high project risk, therefore these parameters must be considered carefully in an effort to minimize project risk.*

*Keywords: feasibility studies, financial aspects, housing, market opportunities, monte carlo, risk,*