

Abstrak. Tingginya laju urbanisasi mendorong pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan rumah, khususnya di wilayah perbatasan. Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data kelayakan investasi oleh investor. Tiga rancangan Site Plan yang mempunyai ukuran kavling dan tipe rumah berbeda dianalisa secara bersamaan. Metode kuantitatif dan kualitatif digunakan untuk menganalisis kriteria terukur dan kriteria tidak terukur. Hasil keduanya dinilai oleh investor dengan menggunakan model rasional-intuitif. Penelitian ini menemukan, analisis kriteria terukur menghasilkan Site Plan A mempunyai 60 lot dengan biaya produksi dan harga jual terendah. Sedangkan Site Plan B dan Site Plan C direncanakan sebanyak 37 dan 35 lot dengan biaya produksi dan harga jual lebih tinggi. Oleh karena itu, simulasi kelayakan finansial menghasilkan perbedaan yang signifikan. Hasil analisis kriteria yang tidak terukur menunjukkan bahwa perbedaan nilai kategori setiap Site Plan saling mendominasi. Model rasional-intuitif membagi persentase berdasarkan keuntungan, yaitu 75% terukur dan 25% tidak terukur. Hasil perhitungan menyatakan bahwa Site Plan A lebih layak dilaksanakan secara finansial dan memenuhi perencanaan sebagai bagian dari sebuah kawasan perkotaan. Kesimpulannya, hasil analisis terukur dan tidak terukur mempunyai perbedaan yang signifikan. Namun, dengan evaluasi model keputusan rasional-intuitif yang dilakukan oleh investor, keputusan yang memenuhi kedua jenis analisa tersebut dapat dihasilkan. Oleh karena itu, perhitungan kelayakan finansial bukanlah satu-satunya alat untuk menentukan kelayakan suatu proyek. Kemampuan seorang investor juga menjadi faktor penentu dalam menentukan kelayakan sebuah investasi.

Keywords: site plan perumahan, investasi property, kelayakan finansial, analisa kriteria terukur dan tidak terukur, model rasional intuitive.

Abstract. The high rate of urbanization has encouraged housing development to meet housing needs, especially in border areas. This research was conducted to obtain investment feasibility data by professionals/investors. Three Site Plan designs that have different lot sizes and house types were analysed simultaneously. Quantitative and qualitative methods were used to analyse the measurable criteria and unmeasured criteria. The results of both were assessed by investors using rational-intuitive decision models. This study finds, the analysis of measurable criteria produces Site Plan A having 60 lots with the lowest production costs and selling prices. Meanwhile, Site Plan B and Site Plan C planned 37 and 35 lots with higher production costs and selling prices. Therefore, the financial feasibility simulation generated a significant difference. The results of the analysis of unmeasured criteria indicated that the different category values of each Site Plan dominated each other. The rational-intuitive model divided the percentage based on profit, which was 75% measurable and 25% unmeasurable. The calculation results stated that Site Plan A was more feasible to implement financially and fulfilled the planning as part of an urban area. In conclusion, the results of measured and unmeasured analyses had significant differences. However, by evaluating rational-intuitive decision models performed by professionals, decisions that meet both types of analysis could be produced. Therefore, the calculation of financial feasibility is not the only tool to determine the feasibility of a project. The ability of an investor is also a determining factor in deciding the feasibility of an investment.

Keywords: housing site plan, property investment, financial feasibility, measurable-not-measurable criterion analysis, rational-intuitive models.