

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
PADA PROYEK PERUMAHAN GREEN VIEW SIDODADI**

TUGAS AKHIR

**Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Teknik Program Studi Teknik Sipil S1**



Oleh:

Kenny Megaputra

1704574

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNOLOGI DAN KEJURUAN
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA**

BANDUNG

2023

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PERUMAHAN
GREEN VIEW SIDODADI**

Oleh:
Kenny Megaputra

Sebuah Tugas Akhir yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil

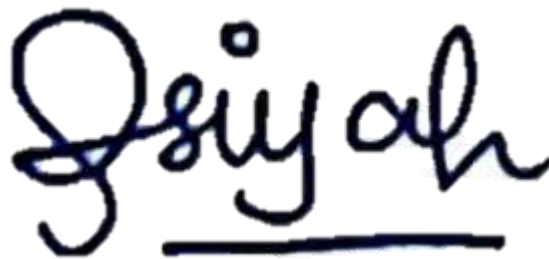
© Kenny Megaputra 2023
Universitas Pendidikan Indonesia
Agustus 2023

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang
Tugas Akhir ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian dengan dicetak
ulang, difotokopi, atau cara lainnya tanpa izin dari penulis

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PERUMAHAN
GREEN VIEW SIDODADI

DISETUJUI DAN DISAHKAN OLEH PEMBIMBING

Pembimbing I



Siti Nurasyah, S.T., M.T.

NIP. 19770208 200812 2 001

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Teknik Sipil



Dr. Ir. Juang Akbardin, ST, MT, IPM, ASEAN.Eng

NIP. 19770307 200812 1 001

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan lembar pernyataan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir ini dengan judul “**Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan Green View Sidodadi**” beserta seluruh isinya adalah karya saya sendiri. Saya tidak melakukan penjiplakan atau tindakan plagiat dari sumber lain. Pengutipan materi maupun sumber kajian pendukung lainnya telah sesuai dengan cara-cara dan etika ilmu yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran etika keilmuan dan ada klaim dari pihak lain terhadap tugas akhir ini.

Bandung, Agustus 2023

Pembuat pernyataan



Kenny Megaputra

NIM. 1704574

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa memberikan rahmat dan karunianya kepada umat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “**Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan Green View Sidodadi**”. Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi syarat penyusunan Tugas Akhir di program studi Teknik Sipil S1, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan, Universitas Pendidikan Indonesia. Penyusunan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, memberikan edukasi, memberikan arahan bimbingan, memberikan motivasi, dan bantuan lainnya. Penulis menyadari bahwa di dalam Tugas Akhir ini terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap adanya kritik dan saran demi perbaikan penyusunan proposal di masa yang akan datang. Semoga proposal ini dapat memberikan ilmu dan menambah wawasan yang bermanfaat bagi para pembaca.

Bandung, Agustus 2023

Penulis

UCAPAN TERIMAKASIH

Tugas Akhir ini dalam pembuatannya tidak terlepas dukungan dari berbagai pihak. Penulis secara khusus mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Penulis banyak menerima bimbingan, petunjuk dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun material untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis ucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Siti Nurasyiah, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing I mata kuliah Tugas Akhir yang senantiasa membimbing, memberikan arahan, serta masukan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak Dr. Ir. Juang Akbardin, ST, MT, IPM, ASEAN.Eng selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil S1, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan, Universitas Pendidikan Indonesia.
3. Seluruh dosen Departemen Pendidikan Teknik Sipil Universitas Pendidikan Indonesia atas ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan.
4. Bapak Maman, S.Pd. selaku staff administrasi Program Studi Teknik Sipil yang senantiasa membantu dalam proses pelaksanaan seminar dan sidang.
5. Kedua orang tua tercinta, Bapak Mega Kurniawan, SE., M.I.P dan Ibu Helena Sidabutar yang selama ini telah membantu peneliti dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini. Kemudian terima kasih banyak untuk kakak Kevin Megaputra, ST. dan adik Kemal Megaputra yang telah memberikan dukungan serta perhatian kepada peneliti.
6. PT.Aman Dwimitra Mandiri serta seluruh karyawan dan pekerja pada proyek pembangunan Perumahan Green View Sidodadi yang telah memberikan data untuk membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
7. Teman-teman yang penulis penelitian ini cintai terutama kepada teman-teman Himpunan Mahasiswa Teknik Sipil di Departemen Pendidikan Teknik Sipil 2017, dan lingkungan sekitarnya juga yang mau berbaik hati, berbagi canda tawa, suka duka, dan pengalaman yang akan menjadi cerita menyenangkan.

8. Komang Balqis Ikra Nurul Azhaar, ST. dan Aulia Shalsabila, ST., selaku sahabat saya yang sangat berjasa dalam memberika support kepada peneliti selama perkuliahan dan pembuatan tugas akhir ini.

Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan Green View Sidodadi

Kenny Megaputra, Siti Nurasiyah,

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan,

Universitas Pendidikan Indonesia

Email: kenny.megaputra@gmail.com

siti.nurasiyah@upi.edu

ABSTRAK

Seiring dengan pertumbuhan populasi yang cepat dan peningkatan standar hidup, permintaan perumahan akan meningkat. Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan perumahan adalah dengan membangun perumahan. Pengembang (*developer*) PT. Aman Dwimitra Mandiri merupakan pengembang bisnis perumahan di Kawasan Kecamatan Kota Kisaran Barat, Sumatera Utara. Kondisi pengembang belum melakukan analisis kelayakan investasi yang biasa digunakan seperti beberapa metode dalam ilmu Ekonomi Teknik. Berdasarkan dari hasil perhitungan Analisa kelayakan investasi dengan masa investasi 5 tahun didapatkan nilai Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 862.806.564 (NPV>0), Internal Rate of Return (IRR) diperoleh nilai 15,40% (IRR>i), Benefit Cost Ratio (BCR) diperoleh nilai 1,06 (BCR>1), Break Even Point (BEP) pada penjualan tipe 36/90 sebanyak 48 unit, tipe 45/105 sebanyak 10 unit, tipe 69/108 sebanyak 2 unit, Payback Periode (PP) pada tahun ke 3 bulan ke 2 lebih kecil dari masa investasi 5 tahun. Dari hasil perhitungan Analisa Kelayakan investasi dinyatakan layak.

Kata Kunci: Perumahan, Kelayakan Investasi, NPV, IRR, BCR, BEP, PP

Feasibility Analysis of the Investment in the Green View Sidodadi Housing Project

Kenny Megaputra, Siti Nurasiyah

Civil Engineering Study Program, Faculty of Technology and Vocational Education, Indonesian University of Education

Email: kenny.megaputra@gmail.com

siti.nurasiyah@upi.edu

ABSTRACT

Along with rapid population growth and an improvement in living standards, the demand for housing will increase. One way to meet the housing needs is by constructing residential properties. PT. Aman Dwimitra Mandiri, a property developer, operates in the West Kisaran District area, North Sumatra. Currently, the developer has not conducted a feasibility analysis using commonly used methods in Engineering Economics. Based on the investment feasibility analysis with a 5-year investment period, the Net Present Value (NPV) is calculated to be Rp. 862.806.564 ($NPV > 0$), the Internal Rate of Return (IRR) is 15.40% ($IRR > i$), the Benefit Cost Ratio (BCR) is 1.06 ($BCR > 1$), the Break Even Point (BEP) is 48 units for the 36/90 type, 10 units for the 45/105 type, and 2 units for the 69/108 type. The Payback Period (PP) in the 3rd year, 2nd month, is shorter than the 5-year investment period. Based on the results of the investment feasibility analysis, it can be concluded that the investment is feasible.

Keywords: Housing, Investment Feasibility, NPV, IRR, BCR, BEP, PP

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
UCAPAN TERIMAKASIH.....	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Sistematika Penulisan	3
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	5
2.1 Tinjauan Mengenai Konsep Ekonomi Teknik	5
2.2 Studi Kelayakan	6
2.2.1 Tujuan Dilakukan Studi Kelayakan.....	7
2.2.2 Manfaat Studi Kelayakan	9
2.2.3 Tahapan Studi Kelayakan	10
2.2.4 Aspek-Aspek Studi Kelayakan	12
2.3 Pihak – Pihak yang Memerlukan Studi Kelayakan Proyek	14

2.4 Definisi Investasi.....	15
2.5 Hubungan Studi Kelayakan Proyek Dengan Investasi	15
2.6 Metode-metode Penilaian Investasi.....	16
2.6.1 Metode Payback Period (PP)	16
2.6.2 Metode Internal Rate of Return (IRR).....	18
2.6.3 Metode Net Present Value (NPV)	19
2.6.4 Metode Minimum Attractive Rate of Return (MARR)	20
2.6.5 Metode Break Even Point (BEP).....	21
2.6.6 Metode Benefit Cost Ratio (BCR).....	24
2.7 Perumahan.....	25
2.7.1 Perumahan Subsidi	26
2.7.2 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	27
2.8 Penelitian Terdahulu	27
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	31
3.1 Lokasi Penelitian	31
3.2 Metode Penelitian.....	32
3.3 Teknik Pengumpulan Data	33
3.4 Tahapan Penelitian	33
3.5 Kerangka Berfikir	34
3.6 Prosedur Penelitian.....	35
BAB 4	36
TEMUAN DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1 Gambaran Umum	36
4.2 Biaya Investasi.....	37
4.2.1 Perhitungan Pembelian Lahan	37
4.2.2 Perhitungan Biaya Pembangunan Unit.....	38

4.2.3 Perhitungan Biaya Fasilitas	41
4.3 Biaya Operasional	42
4.4 Penghasilan Developer	45
4.5 Analisis Kelayakan Investasi.....	47
4.5.1 Aliran Kas	47
4.5.2 Minimum Attractive Rate of Return	48
4.5.3 Net Present Value	50
4.5.3 Internal Rate of Return	50
4.5.4 Payback Periode.....	52
4.5.5 Benefit Cost Ratio.....	54
4.5.6 Break Even Point	55
BAB 5	59
SIMPULAN, IMPLIKASI DAN REKOMENDASI	59
5.1 Simpulan	59
5.2 Implikasi	59
5.3 Rekomendasi.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN.....	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Penelitian	31
Gambar 3.2 Site Plan Penelitian	32
Gambar 3.3 Diagram Kerangka Berpikir	34
Gambar 3.4 Diagram Alir Penelitian	35
Gambar 4.1 Lokasi Penelitian.....	36
Gambar 4.2 Grafik Total Pendapatan.....	47
Gambar 4.3 Grafik Aliran Kas	48
Gambar 4.4 Grafik Payback Periode.....	53

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Rekapitulasi Biaya Investasi	37
Tabel 4.2 Tahap Pembangunan Perumahan	38
Tabel 4.3 RAB unit tipe 36/90	38
Tabel 4.4 RAB unit tipe 45/105	39
Tabel 4.5 RAB unit tipe 69/108	40
Tabel 4.6 Rekapitulasi RAB per tahun	40
Tabel 4.7 Biaya Pembangunan Unit Semua Tipe Perumahan Green View Sidodadi	41
Tabel 4.8 Fasilitas Proyek	41
Tabel 4.9 Biaya Operasional	42
Tabel 4.10 Gaji Karyawan	42
Tabel 4.11 Biaya Operasional Kantor	43
Tabel 4.12 Suku Inflasi Bank Indonesia	44
Tabel 4.13 Rekapitulasi Biaya Pengeluaran.....	44
Tabel 4.14 Data Penjualan Unit	45
Tabel 4.15 Data Harga Jual Unit.....	46
Tabel 4.16 Rekapitulasi Biaya Penghasilan	46
Tabel 4.17 Tabel Aliran Kas	48
Tabel 4.18 Suku Bunga Kredit Bank Indonesia.....	49
Tabel 4.19 Suku Bunga Deposito Bank Indonesia	49
Tabel 4.20 Pehitungan Net Present Value.....	50
Tabel 4.21 Perhitungan Hasil NPV dengan i_2	51
Tabel 4.22 Hasil Perhitungan NPV sama dengan nol	52
Tabel 4.23 Kumulatif Aliran Kas Positif	53
Tabel 4.24 Data kumulatif pengeluaran dan pendapatan	54
Tabel 4.25 Biaya variabel pengeluaran unit tipe 36/90.....	55
Tabel 4.26 Biaya tetap pengeluaran unit tipe 36/90.....	56
Tabel 4.27 Biaya variabel pengeluaran unit tipe 45/105.....	56
Tabel 4.28 Biaya tetap pengeluaran unit 45/105.....	57
Tabel 4.29 Biaya variabel pengeluaran unit tipe 69/108.....	57

Tabel 4.30 Biaya tetap tipe 69/108	58
Tabel 4.31 BEP keseluruhan unit.....	58

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, Iskandar. 1997. *Financing Jakarta's Mass Transit System. Proceeding of the Eastern Asia Society for Transportation Studies*. Vol. 1. Hal. 263-275
- Agus Harjito dan Martono . 2010 . *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta : Ekonisia
- Aryani, dkk. 2012. Preferensi Pemilihan Unit Hunian Pada Perumahan Tipe Cluster
Tersedia:<https://ejournal.borobudur.ac.id/index.php/teknik/article/view/33>
- Bambang Riyanto. 1995. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yogyakarta, Yayasan Penerbit Gajah Mada.
- Bank Indonesia. Suku bunga Inflasi. Tersedia:
<https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>
- Budihardjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Faria, Andre Jacinto. 2016. Analisis Kelayakan Investasi Hotel: Studi Kasus Hotel X di Yogyakarta.
Tersedia: <https://e-journal.uajy.ac.id/10980/3/2TS14160.pdf>
- Felix, dkk. 2018. Analisis Investasi Perumahan Dengan Sistem Cluster Di Provinsi Jawa Timur.
Tersedia:<https://journal.untar.ac.id/index.php/jmistki/article/view/1464>
- Frick, H, dan Mulyani, Tri Hesti. 2006. *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Gama dan Adi. 2019. Analisis Kelayakan Investasi Proyek Properti Di Kota Depok
Tersedia:<https://jurnal.untirta.ac.id/index.php/jiss/article/view/V4207>
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Giatman, M. 2011. *Ekonomi Teknik*. Jakarta: Edisi Pertama, Penerbit Rajawali Press.
- Gilang. 2015. Analisis Kelayakan Finansial Investasi Pembangunan Perumahan.
Tersedia:<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/7564>,
- Heriyantho dan Mochtar. 2017. Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Bethsaida Bitung Oleh PT. Cakrawala Indah Mandiri Dengan Kriteria Investasi.
Tersedia:<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/view/17121>
- Husein, Amir. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis Teknik Menganalisis Kelayakan*

- Rencana Bisnis Secara Komprehensif*. Jakarta: PT Grafindo Pustaka Utama. Edisi 3.
- Husnan, S., & Suwarsono. 1994. *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Pencetak (UPP), AMP YKPN.
- Kasmir dan Jakfar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.
- Lailan dan Sri Endang Rahayu. 2011. Analisis Pengaruh Investasi Pemerintah dan Swasta Terhadap Penciptaan Kesempatan Kerja di Sumatera Utara
- Limanto, Sentosa. 2009. Model Analisis Investasi Pengembang Perumahan
Tersedia: http://repository.petra.ac.id/15344/1/RAPI8-2009-5_Paper_S-005.pdf
- Mastutie F. 2013. *Model Penataan Jalan Di Perumahan “Subsidi” Bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah Pada Area Berkontur Melalui Pendekatan Arsitektur Lingkungan Dan Perilaku*. Sabua. Vol 5, No.2: 103-110.
- Messah Yunita A, Jusuf J. S. Pah, Ria A. Putri. 2015. Studi Kelayakan Finansial Investasi Perumahan UME Malinan Permai Kabupaten Kupang.
Tersedia:<https://scriptura.petra.ac.id/index.php/jurnal-teknik-sipil/article/view/19452>
- Pujawan, Nyoman. 2019. *Ekonomi Teknik*. Surabaya: GUNA WIDYA. Edisi 2.
- Purnomo, Rochmat Aldy dan Riawan La Ode Sugianto. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Ponorogo: Unmuh Ponorogo Press
- Sadana, Agus. 2014. *Perencanaan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Santoso. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta: Pusat Studi Perkotaan Universitas Indonesia dan IAP.
- Sofyan, Iban. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Suliyanto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Sunariyah. 2011. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN. Edisi ke empat
- Sumarwanto. 2014. *Pengaruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Pemukiman Kumuh Terhadap Tata Ruang Wilayah Di Semarang*. Serat

Acitya- Jurnal Ilmiah. UNTAG Semarang.

Syahyunan. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis*. Medan: Penerbit USU Press. ISBN: 979 458 755 9.

Umar, Husein. (2005). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta. PT.Gramedia Pustaka Utama. Edisi ke tiga

Winarto. 2008. Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati.

Tersedia:<http://eprints.undip.ac.id/16289/>

Yunus, Hadi Sabari. 1987. *Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Geografi, UGM

Referensi peraturan perundang – undangan

Peraturan Wali Kota Medan Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Medan Tahun 2021.

Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tersedia: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5735/pp-no-14-tahun-2016>

Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021. Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Tersedia: https://jdih.setkab.go.id/PUUdoc/176379/PP_Nomor_12_Tahun_2021.pdf

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.