

**PERBANDINGAN ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PERUMAHAN
DIKAWASAN CILEUNYI**

TUGAS AKHIR

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



Oleh:

DAFARY ALKHALIFA

1704616

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

2021

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan lembar pernyataan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir ini dengan judul **“PERBANDINGAN ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PERUMAHAN DIKAWASAN CILEUNYI”** 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 2021

Pembuat Pernyataan

Dafary Alkhalifa

NIM: 1704616

LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR
PERBANDINGAN ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PERUMAHAN
DIKAWASAN CILEUNYI

DISETUJUI DAN DISAHKAN OLEH PEMBIMBING:

PEMBIMBING I

Dewi Yustiarini, ST., MT.

NIP. 198008022008012009

PEMBIMBING II

Ir. Hj. Rochany Natawidjana, M.T.

NIP. 195610121985032001

Mengetahui:

Ketua Departemen
Pendidikan Teknik Sipil

Ketua Program
Teknik Sipil

Dr. Rina Marina Masri, M.P.
NIP. 19650530 199101 2 001

Dr. Nanang Dalil Herman, ST, M.Pd.
NIP. 19640424 1991 1 1001

PERBANDINGAN ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PERUMAHAN DIKAWASAN CILEUNYI

Dafary Alkhalifa, Dewi Yustiarini¹, Rochany Natawidjana²

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan, Universitas
Pendidikan Indonesia

Email: Daffaalkhaa1@gmail.com

dewiyustiarini@upi.edu

natawidjana@upi.edu

ABSTRAK

Pengembang (*developer*)-X merupakan pengembang bisnis perumahan di kawasan Cileunyi, Kabupaten Bandung. Kondisi pengembang belum melakukan analisis kelayakan investasi yang biasa digunakan seperti beberapa metode dalam ilmu Ekonomi Teknik. Dalam memulai investasi memerlukan biaya awal, sedangkan keuntungan dari investasi ini didapat dari penjualan unit hunian yang terjadi pada periode akan datang sesuai kesepakatan sistem pembayaran antara konsumen dan pengembang. Sistem pembayaran yang disediakan pengembang yaitu kredit melalui Bank, tunai bertahap, dan tunai langsung. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hasil kelayakan investasi dengan metode BCR dan BEP serta untuk mengetahui waktu pengembalian modal penjualan unit dengan metode PBP. Pengambilan data dilakukan pada dua lokasi perumahan yaitu cluster A dengan 21 unit dan cluster B dengan 26 unit. Adanya perbedaan luas tanah untuk tiap tipe menimbulkan harga jual perumahan yang berbeda-beda pada tiap unitnya. Hasil yang diperoleh dari perhitungan BCR bahwa untuk cluster A dan cluster B dinyatakan layak pada bulan ke-20. Sedangkan titik impas dengan BEP untuk cluster A diperoleh pada bulan ke-14,8 dan cluster B pada bulan ke-20,6. Sedangkan pengembalian modal dengan PBP untuk cluster A pada 14 bulan dengan umur ekonomis selama 5 tahun dan cluster B pada 20 bulan dengan umur ekonomis proyek selama 5 tahun. Hasil perhitungan ini diharapkan dapat digunakan pihak pengembang untuk menilai kelayakan investasi ada proyek perumahan selanjutnya.

Kata kunci: Analisis Investasi, BCR, BEP, PBP

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	2
1.3 Batasan Masalah	2
1.4 Rumusan Masalah	3
1.5 Tujuan Penelitian	3
1.6 Manfaat Penelitian	3
1.7 Struktur Organisasi Penelitian	4
BAB II	5
KAJIAN PUSTAKA	5
2.1 Tinjauan mengenai konsep Ekonomi Teknik	5
2.2 Studi Kelayakan	6
2.3 Analisis Kelayakan Ekonomi	8
2.4 Analisis Kelayakan Finansial	8
2.5 Studi Kelayakan Bisnis	9
2.6 Tujuan dari Kelayakan Bisnis	10

2.7	Studi Kelayakan Proyek	11
2.7.1	Aspek yang diteliti pada studi kelayakan proyek	12
2.7.2	Tujuan dan manfaat dilakukannya Studi Kelayakan Proyek.....	13
2.8	Lembaga-lembaga yang memerlukan Studi Kelayakan Proyek	13
2.9	Definisi Investasi	15
2.10	Hubungan Studi Kelayakan Proyek dengan Investasi	16
2.11	Mendefinisikan Alternatif Investasi	16
2.11.1	Konsep penilaian dan waktu.....	18
2.12	Sumber-sumber Dana Investasi	18
2.13	Suku Bunga	20
2.13.1	Jenis-Jenis Suku Bunga	20
2.13.2	Manfaat Suku Bunga pada Kelayakan Ekonomi	21
2.14	Kriteria Investasi	22
2.14.1	Metode Net Present Value (NPV)	23
2.14.2	Metode Annual Equivalent (AE).....	24
2.14.3	Metode Benefit Cost Ratio (BCR).....	26
2.14.4	Metode Payback Period (PBP)	28
2.14.5	Metode Discounted Payback Period (PBP)	30
2.14.6	Metode Internal Rate of Return (IRR).....	30
2.14.7	Metode Break Even Point (BEP).....	35
2.15	Analisis Sensitivitas	36
2.16	Konsep dasar perumahan	38
2.17	Perumahan dan Permukiman	38
2.18	Faktor terpenting dalam pemilihan rumah	41
2.19	Perumahan Sistem Cluster	42

2.20	Pengertian Umum tentang Developer	43
2.20.1	Hak, kewajiban dan tanggung jawab Developer	43
BAB III	.....	48
METODOLOGI PENELITIAN	.....	48
3.1	Lokasi Penelitian	48
3.2	Metode Penelitian	49
3.3	Sumber Data	50
3.4	Metode Pengumpulan Data	50
3.5	Teknik Analisis Data	50
3.6	Tahap Penelitian	50
3.7	Kerangka Berpikir (Paradigma Penelitian)	52
3.8	Prosedur Penelitian	53
BAB IV	.....	54
TEMUAN DAN PEMBAHASAN	.....	54
4.1	Gambaran Umum	54
4.2	Biaya Investasi	54
4.2.1	Perhitungan pembelian lahan di lokasi Cluster A	54
4.2.2	Total biaya pembangunan unit di Cluster A	55
4.2.3	Total biaya investasi Developer pada Cluster A	57
4.2.4	Perhitungan pembelian lahan di lokasi Cluster B.....	58
4.2.5	Total biaya pembangunan unit di Cluster B	59
4.2.6	Total biaya investasi Developer pada Cluster B.....	61
4.2.7	Rekapitulasi Biaya Investasi Cluster A dan Cluster B	62
4.3	Penghasilan dan Pengeluaran Developer	62
4.3.1	Penghasilan Developer di Cluster A.....	64

4.3.2	Penghasilan Developer di Cluster B	66
4.3.3	Pengeluaran Developer di Cluster A	67
4.3.4	Pengeluaran Developer di Cluster B	74
4.4	Analisis Kelayakan Investasi di Cluster A.....	80
4.4.1	Analisis kelayakan dengan menggunakan metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) dan mengetahui titik impas dengan menggunakan metode <i>Break Event Point</i> (BEP) di Cluster A	81
4.4.2	Analisis Pay Back Period (PBP) Cluster A	83
4.4.3	Analisis kelayakan dengan menggunakan metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) dan mengetahui titik impas dengan menggunakan metode <i>Break Event Point</i> (BEP) di Cluster B.....	85
4.4.4	Analisis Pay Back Period (PBP) Cluster B	88
BAB V	.....	100
SIMPULAN, IMPLIKASI, DAN REKOMENDASI.....		100
5.1	Simpulan	100
5.2	Implikasi	100
5.3	Rekomendasi	101
DAFTAR PUSTAKA		102
LAMPIRAN		105

DAFTAR PUSTAKA

Aryani, dkk. 2012. Preferensi Pemilihan Unit Hunian Pada Perumahan Tipe Cluster. Tersedia: <https://ejournal.borobudur.ac.id/index.php/teknik/article/view/338>, diakses pada 30 April 2021.

- Asnudin, Andi. 2008. Potensi Bisnis Usaha Jasa Konstruksi Di Indonesia. Tersedia:<http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/SMARTTEK/article/view/487>, diakses pada 30 April 2021.
- Eddy dan Frida. 2006. Kegagalan Bangunan Dari Sisi Industri Konstruksi. Tersedia:<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mkts/article/view/3933>, diakses pada 31 Maret 2021.
- 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>, diakses pada 30 Maret 2021.
- Gama dan Adi. 2019. Analisis Kelayakan Investasi Proyek Properti Di Kota Depok. Tersedia:<https://jurnal.untirta.ac.id/index.php/jiss/article/view/V4207>, diakses pada 26 Februari 2021.
- Giatman. 2006. Ekonomi Teknik. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Gilang. 2015. Analisis Kelayakan Finansial Investasi Pembangunan Perumahan. Tersedia:<https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/7564>, diakses pada 16 Maret 2021.
- Heriyanto 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>, diakses pada 16 Maret 2021.
- Kasmir dan Jakfar. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.
- Pujawan, Nyoman. 2019. Ekonomi Teknik Edisi 3. Yogyakarta: LAUTAN PUSTAKA.
- Sofyan, Iban. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Steven, dkk. 2013. Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah. Tersedia:<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/view/1409>, diakses pada 12 Maret 2021.

Setyawan, Bangkit. 2015. Studi Kelayakan Investasi Proyek Automasi Pabrik Kelapa Sawit Di PT.XY.

Tersedia: <https://repository.mercubuana.ac.id/59002/>, diakses pada 30 April 2021.

Vivi, dkk. 2016. Analisis *Break Even Point* Sebagai Alat Perencanaan Penjualan Pada Tingkat Laba Yang Di Harapkan.

Tersedia: <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/view/1360>, diakses pada 7 Mei 2021.

Wahyu dan Yervi. 2014. Analisis Biaya Keuntungan Developer dari Harga Jual Berbagai Tipe Rumah Pada Bangunan Perumahan.

Tersedia: https://www.researchgate.net/publication/329520804_ANALISIS_BIAYA_KEUNTUNGAN_DEVELOPER_DARI_HARGA_JUAL_BERBAGAI_TIPE_RUMAH_PADA_BANGUNAN_PERUMAHAN, diakses pada 20 Maret 2021.

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

Tersedia: <http://eprints.undip.ac.id/16289/>, diakses pada 5 Maret 2021.

Yard, Stefan. 1999. *Developments Of the Payback Method*.

Tersedia: <http://directory.umm.ac.id/Data%20Elmu/jurnal/I/International%20Jurnal%20of%20Production%20Economics/Vol67.Issue2.Sept2000/2183.pdf>, diakses pada 19 April 2021.

Referensi peraturan perundang-undangan:

Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat. 2017. Modul Kelayakan Ekonomi.

Tersedia: https://simantu.pu.go.id/epel/edok/808cd_Modul_3_Kelayakan_Ekonomi.pdf, diakses pada 23 Februari 2021.

Peraturan Pemerintah No.1 Tahun 2011. Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Tersedia: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011>, diakses pada 22 Februari 2021.

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>, diakses pada 22 Februari 2021.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 pasal 5 ayat (1). Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Tersedia: <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1974/5TAHUN~1974UU.HTM>, diakses pada 25 Maret 2021.

Peraturan pemerintah No.8 Tahun 1999. Perlindungan Konsumen.

Tersedia: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45288/uu-no-8-tahun-1999>, diakses pada 25 Maret 2021.