

**PERENCANAAN DAN STUDI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
PERUMAHAN TAMAN SENTOSA TAHAP II BOYOLALI**

*(The Planning and Study of Investment Feasibility on the Taman Sentosa Tahap II
Boyolali House Project)*

SKRIPSI

Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Sebelas Maret Surakarta



**JURUSAN TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2013**

commit to user

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERENCANAAN DAN STUDI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
PERUMAHAN TAMAN SENTOSA TAHAP II BOYOLALI**

(The Planning and Study of Investment Feasibility on the Taman Sentosa Tahap II Boyolali House Project)

SKRIPSI

Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Sebelas Maret Surakarta



Disusun Oleh:

NIDA INAYATI MUFIDATUL KHASANAH
I 1110033

Telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Pendarasan Fakultas Teknik Universitas
Sebelas Maret

Persetujuan:

Dosen Pembimbing I



Ir. Siti Qomariyah, M.Sc
NIP 19580615 198501 2 001

Dosen Pembimbing II



Ir. Adi Yusuf Muttaiqien, M.T
NIP. 19581127 198803 1 001

commit to user

HALAMAN PENGESAHAN

PERENCANAAN DAN STUDI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN TAMAN SENTOSA TAHAP II BOYOLALI

The Planning and Study of Investment Feasibility on the Taman Sentosa Tahap II Boyolali House Project

Disusun Oleh:

NIDA INAYATI MUFIDATUL KHASANAH
I 1110033

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Pendarasan Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 30 April 2013

Susunan Tim Penguji:

1. Ir. Siti Qomariyah, M.Sc
NIP. 19580615 198501 2 001
2. Ir. Adi Yusuf Muttaqien, MT
NIP. 19581127 198803 1 001
3. Ir. Sugiyarto, MT
NIP. 19551121 198702 1 002
4. Ir. Suyatno K, MT
NIP. 19481130 198010 1 001


 (.....)
 (.....)
 (.....)
 (.....)

Disahkan,
Ketua Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik UNS


Ir. Bambang Santosa, MT
NIP. 19590823 198601 1 001

Disahkan,
Ketua Program S1 Non-Reguler
Jurusan Teknik Sipil


Edy Purwanto, ST, MT
NIP. 19680912 199702 1 001

ABSTRAK

Nida Inayati Mufidatul Khasanah, 2013. Perencanaan dan Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Taman Sentosa Tahap II Boyolali . Skripsi, Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia untuk sarana produksi keluarga dan merupakan titik strategis dalam pembangunan manusia menuju pintu masuk ke dunia yang menjanjikan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, perumahan tidak hanya terdiri dari rumah tetapi juga dengan infrastrukturnya. Maka dibuatlah perumahan dengan merencanakan gambar, menyusun anggaran biaya, mengetahui kelayakan investasi serta menentukan harga jual rumah.

Metode yang digunakan dalam studi ini adalah metode analisis deskriptif. dengan merencanakan gambar dan anggaran biayanya. Menganalisis kelayakan dengan metode Nilai Sekarang (*Net Present Value*) dan Metode Arus Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*).

Investasi Perumahan Taman Sentosa Tahap II layak karena $NPV > 0$ dan $IRR > 10\%$ MARR. Harga jual minimum rumah tanpa studi kelayakan untuk rumah tipe 45 sebesar Rp277.421.163,- dan rumah tipe 55 sebesar Rp 331.733.590,- sedangkan dengan studi kelayakan untuk rumah tipe 45 sebesar Rp460.009.131,- dengan angsuran per bulan Rp 6.876.142,- dan rumah tipe 55 sebesar Rp555.246.029,- dengan angsuran per bulan Rp 8.299.727,- selama 10 tahun.

Kata kunci : Perumahan, Kelayakan investasi, Anggaran biaya

ABSTRACT

Nida Inayati Mufidatul Khasanah, 2013. The Planning and Study of Investment Feasibility on the Taman Sentosa Tahap II Boyolali House Project. Thesis, Department of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Sebelas Maret University of Surakarta.

Housing is a basic human need for family production facilities and a strategic point in human development towards the entrance to the world that promise. The housing comprises not only the house but also the infrastructure to meet these needs. Then be made with the housing plan drawings, preparing the budget, determine the feasibility of investment and determine the selling price of the home.

The method used in this study is a descriptive analysis method to plan and estimate the cost to the picture. Analyze the feasibility of the Nilai Sekarang method (Net Present Value) and Arus Pengembalian Internal Method (Internal Rate of Return).

Housing Investment Taman Sentosa Tahap II feasible because $NPV > 0$ and $IRR > 10\%$ MARR. The minimum home sale price without investment feasibility for the type 45 is Rp 277.421.163,- and the type 55 is Rp 331.733.590,-. The minimum home sale price with investment feasibility for the type 45 is Rp 460.009.131,- with monthly installments is Rp 6.876.142,- and the type 55 is Rp 555.246.029,- with monthly installments is Rp 8.299.727,- since 10 years.

Keywords: Housing, Investment feasibility, Budget

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini.

Penyusunan tugas akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret Surakarta. Penulis menyusun tugas akhir dengan judul "*Perencanaan dan Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Taman Sentosa Tahap II Boyolali*". Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak penulis sulit mewujudkan laporan tugas akhir ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih :

1. Pimpinan Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret
2. Pimpinan Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret
3. Pimpinan Program Transfer S1 Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret
4. Ir. Bambang Santoso, MT selaku Dosen Pembimbing Akademis.
5. Ir. Siti Qomariyah, M.Sc, selaku dosen pembimbing I.
6. Ir. Adi Yusuf Muttaqien, MT, selaku dosen pembimbing II.
7. PT. Graha Abadi Santosa yang telah memberikan masukan dan bimbingan di lapangan.
8. Ir. Sugiyarto, MT, selaku dosen penguji.
9. Ir. Suyatno K, MT, selaku dosen penguji.
10. Teman seperjuangan Heppy dan Supriyadi yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman S1 Transfer Teknik Sipil 2010. Terima kasih sudah membantu dalam kelancaran skripsi ini.

commit to user

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan penelitian selanjutnya. Penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak pada umumnya dan penulis pada khususnya.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Surakarta, April 2013



Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan	ii
Lembar Pengesahan	iii
Persembahan	iv
Abstrak	v
Prakata	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar	xii
Daftar Notasi	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah	3
1.4. Tujuan Penelitian	3
1.5. Manfaat Penelitian	3
1.6. Lokasi Penelitian	4
BAB 2 LANDASAN TEORI	
2.1. Tinjauan Pustaka	5
2.1.1. Pengertian Perumahan	6
2.1.2. Rencana Anggaran Biaya	6
2.1.3. Studi Kelayakan Proyek	8
2.1.4. Aspek-Aspek dalam Studi Kelayakan	9
2.1.5. Kriteria Perumahan	10
2.1.6. Proyeksi Pendapatan	11
2.1.7. Analisis Pendapatan dan Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	11
2.1.8. Harga Jual	13
2.2. Dasar Teori	15
2.2.1. Kponen Biaya Perumahan	15
2.2.2. Harga Jual Produk	16

commit to user

2.3. Analisis Ekonomi Teknik	16
2.3.1. Pengertian Dasar	16
2.3.2. Rumus dalam Analisis Ekonomi Teknik	16
2.4. Kriteria Penilaian Investasi.....	18
2.4.1. Metode Nilai Sekarang (<i>Net Present Value</i>)	18
2.4.2. Metode Arus Pengembalian Internal (<i>Internal Rate of Return</i>)	19
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Metode Penelitian	20
3.2. Sumber Data	20
3.3. Kondisi Lapangan	21
3.4. Tahap Penelitian	22
BAB 4 ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	
4.1. Pengumpulan Data	24
4.2. Analisis Data	25
4.2.1. Perencanaan <i>Layout</i>	25
4.2.2. Perencanaan Anggaran Biaya	28
4.2.3. Perhitungan Biaya Investasi Proyek	31
4.2.4. Analisis Kelayakan Investasi	33
4.3. Perhitungan Harga Jual Rumah	38
4.3.1 Perhitungan Harga Jual Minimum Tanpa Analisis Ekonomi Teknik	38
4.3.2 Perhitungan Harga Jual Minimum dengan Analisis Ekonomi Teknik	39
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	42
5.2. Saran	42
DAFTAR PUSTAKA	xiv
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Lokasi Penelitian	4
Gambar 2.1. Skema Rencana Anggaran Biaya.....	8
Gambar 3.1. <i>Siteplan</i> Perumahan Taman Sentosa dan Daerah Pengembangannya	21
Gambar 3.2. Kondisi Lapangan Perumahan Taman Sentosa	21
Gambar 3.3. Bagan Alir Tahap-Tahap Penelitian	23
Gambar 4.1. <i>Siteplan</i> Perumahan Taman Sentosa Tahap II.....	25
Gambar 4.2. <i>Layout</i> Rumah Tipe 45	26
Gambar 4.3. Denah Rumah Tipe 45.....	26
Gambar 4.4. <i>Layout</i> Rumah Tipe 55	27
Gambar 4.5. Denah Rumah Tipe 55.....	27
Gambar 4.6. Aliran Kas Modal Pinjamana.....	33
Gambar 4.7. Aliran Kas Perhitungan Investasi pada <i>Analisis Net Present Value, Internal Rate of Return</i>	25

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Rekapitulasi Luas Bangunan Rumah	25
Tabel 4.2. Rekapitulasi Luas Lahan untuk Fasilitas.....	28
Tabel 4.3. Susunan Uraian Pekerjaan Rumah Tipe 45 Perumahan Taman Sentosa Tahap II.....	29
Tabel 4.4. Estimasi Biaya Pekerjaan Rumah Tipe 45	30
Tabel 4.5. Rekapitulasi Harga Pekerjaan Rumah Tipe 45.....	30
Tabel 4.6. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Perumahan Taman Sentosa Tahap II.....	31
Tabel 4.7. Rekapitulasi Pendapatan Tahunan.....	35
Tabel 4.8. Data Analisis Penilaian Kelayakan Investasi	35
Tabel 4.9. Rekapitulasi Pembayaran Angsuran Per Bulan dengan Sistem Bunga Tetap untuk Rumah Tipe 45 ($n=10$ tahun, $i=10\%$).....	40
Tabel 4.10. Rekapitulasi Pembayaran Angsuran Per Bulan dengan Sistem Bunga Menurun untuk Rumah Tipe 45 ($n=10$ tahun, $i=10\%$)	41

DAFTAR NOTASI

A	= nilai tahunan
F	= nilai uang masa datang
G	= tingkat kenaikan
HPPB	= harga pokok pengembangan bangunan
HPPT	= harga pokok pengembangan tanah
i	= suku bunga
I	= nilai investasi
I'	= nilai investasi setelah konstruksi
IRR	= tingkat pengembalian
n	= periode/umur investasi
NPV	= nilai sekarang neto
P	= nilai uang saat ini
PWB	= nilai sekarang dari keuntungan
PWC	= nilai sekarang dari biaya
Z	= pendapatan proyek dari penjualan rumah

