

**EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
(Studi Kasus : Proyek Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo)**

Laporan Tugas Akhir
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :
ANDY MAULANA ARMAN
NPM : 15 02 16214



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
AGUSTUS 2019**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI

PEMBANGUNAN PERUMAHAN

(Studi Kasus Proyek Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo)

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta,

Yang membuat pernyataan



(Andy Maulana Arman)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

**EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
(Studi Kasus Proyek Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo)**

Oleh :

ANDY MAULANA ARMAN

NPM : 15 02 16214

Telah disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta, 25 - 09 - 2019

Pembimbing

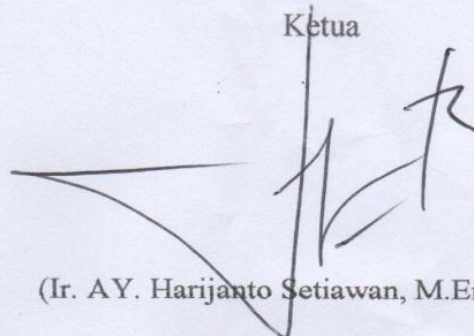


(Ferianto Raharjo, S.T., M.T.)

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil

Ketua



(Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

EVALUASI KELAKAYAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN

(Studi Kasus Proyek Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo)

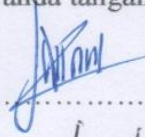
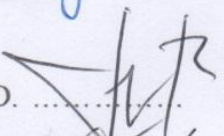
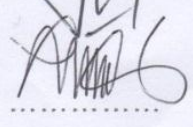


Oleh :

ANDY MAULANA ARMAN

NPM : 15 02 16214

Telah diuji dan disetujui oleh

| | Nama | Tanda tangan | Tanggal |
|---------|---|--|----------|
| Ketua | : Ferianto Raharjo, S.T., M.T. |  | 25/9/19 |
| Anggota | : Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D. |  | 25/09/19 |
| Anggota | : Ir. J. Tri Hatmoko, M.Sc |  | 25/9/19 |

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penyertaan-Nya sehingga Tugas Akhir yang berjudul “EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Studi Kasus Proyek Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo)” pada akhirnya dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Penyusunan Tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Strata 1 (S1) pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dengan segala kerendahan hati, dihaturkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan motivasi kepada penyusun sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik. Secara khusus disampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Ferianto Raharjo, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing Tugas Akhir.
2. Bapak Dr. Eng. Luky Handoko, S.T., M.Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Para dosen yang telah memberikan ilmu dan wawasan selama kuliah serta seluruh staf dan karyawan Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Bapak Ibu tercinta, mbak Rina, mas Yoko dan mas Pras, yang selalu mendukung dan mendoakan di setiap kegiatan yang ditempuh dan juga dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Teman-teman angkatan 2015 Teknik Sipil Atma Jaya Yogyakarta, Kacho shijun, Temen-temen UKM HAPDKIDO UAJY, temen-temen UKM TAEKWONDO UAJY, Sabem Andre dan Sabem Andy atas kebersamaan serta kesempatan untuk bisa berproses bersama. Terima kasih atas segala dukungan, doa dan semangat yang telah diberikan selama ini.
7. Oma hanif, Jendral Agung, Dewak Si hitam, Jamal, Juragan Jampes, djos, Anis, Kerto, Edo, Yando, Feli yang telah memberi motivasi, doa dan semangat dalam menjalani seluruh usahaku dan selama proses pengerjaan Tugas Akhir ini.
8. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Laporan Tugas Akhir ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun dari siapapun yang membaca laporan ini. Akhir kata, penulis berharap semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, Agustus 2019

Penyusun

Andy Maulana A.
NPM: 15 02 16214

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| LEMBAR PERNYATAAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| DAFTAR ISI..... | vii |
| DAFTAR GAMBAR..... | x |
| DAFTAR TABEL | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xii |
| INTISARI | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah..... | 2 |
| 1.3. Batasan Masalah | 3 |
| 1.4. Keaslian Tugas Akhir | 3 |
| 1.5. Tujuan Tugas Akhir | 4 |
| 1.6. Manfaat Tugas Akhir | 4 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1. Definisi Investasi | 5 |
| 2.2. Perumahan..... | 5 |
| 2.3. Kebutuhan Rumah | 6 |
| 2.4. Perusahaan Pengembang Perumahan (<i>Developer</i>) | 8 |
| 2.4.1 Perusahaan Pengembang Milik Negara | 8 |
| 2.4.2 Perusahaan Pengembang Milik Swasta | 8 |
| 2.5 Sumber Modal | 9 |

| | | |
|---|--|----|
| 2.5.1 | Modal Sendiri (<i>Equity</i>) | 9 |
| 2.5.2 | Modal Pinjaman (<i>Borrowed Capital/Loan</i>) | 9 |
| 2.5.3 | Perbandingan modal pinjaman terhadap modal sendiri | 10 |
| 2.5.4 | Suku Bunga | 10 |
| 2.6 | Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) | 10 |
| 2.6.1 | KPR Subsidi | 11 |
| 2.6.2 | KPR Non Subsidi | 11 |
| 2.7 | Pengeluaran Biaya Proyek | 11 |
| 2.7.1 | Biaya Langsung (<i>Direct Cost</i>) | 12 |
| 2.7.2 | Biaya Tidak Langsung (<i>Indirect Cost</i>) | 16 |
| 2.8 | Pendapatan Proyek | 16 |
| 2.9 | Aliran Cash Flow | 18 |
| 2.10 | Studi Kelayakan | 19 |
| 2.10.1 | Aspek Studi Kelayakan | 19 |
| 2.10.2 | Metode Studi Kelayakan | 20 |
| 2.11 | Analisis Sensitivitas | 22 |
| BAB IV METODE PENELITIAN | | |
| 3.1 | Jenis Penelitian | 23 |
| 3.2 | Lokasi Penelitian | 23 |
| 3.3 | Sumber Data | 24 |
| 3.4 | Cara Pengumpulan Data | 24 |
| 3.5 | Analisis Data | 25 |
| 3.6 | Tahap dan Prosedur Penelitian | 28 |
| 3.7 | Bagan Alir Penelitian | 30 |
| BAB V ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN | | |
| 4.1 | Gambaran Umum Proyek | 31 |
| 4.2 | Data Perencanaan Investasi | 35 |
| 4.2.1 | Data Perencanaan Awal | 35 |
| 4.2.2 | Pengeluaran (<i>Outflow</i>) | 44 |
| 4.2.3 | Pendapatan (<i>Inflow</i>) | 48 |
| 4.2.4 | Tingkat Bunga | 51 |

| | |
|---|----|
| 4.3 Analisis Investasi..... | 52 |
| 4.3.1 <i>Net Present Value</i> (NPV) | 52 |
| 4.3.2 <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR)..... | 54 |
| 4.3.3 <i>Profitability Index</i> (PI) | 56 |
| 4.4 Analisis Sensitivitas..... | 58 |
| BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN | |
| 5.1 Kesimpulan..... | 65 |
| 5.2 Saran | 66 |
| DAFTAR PUSTAKA | 67 |
| LAMPIRAN | 68 |



DAFTAR GAMBAR

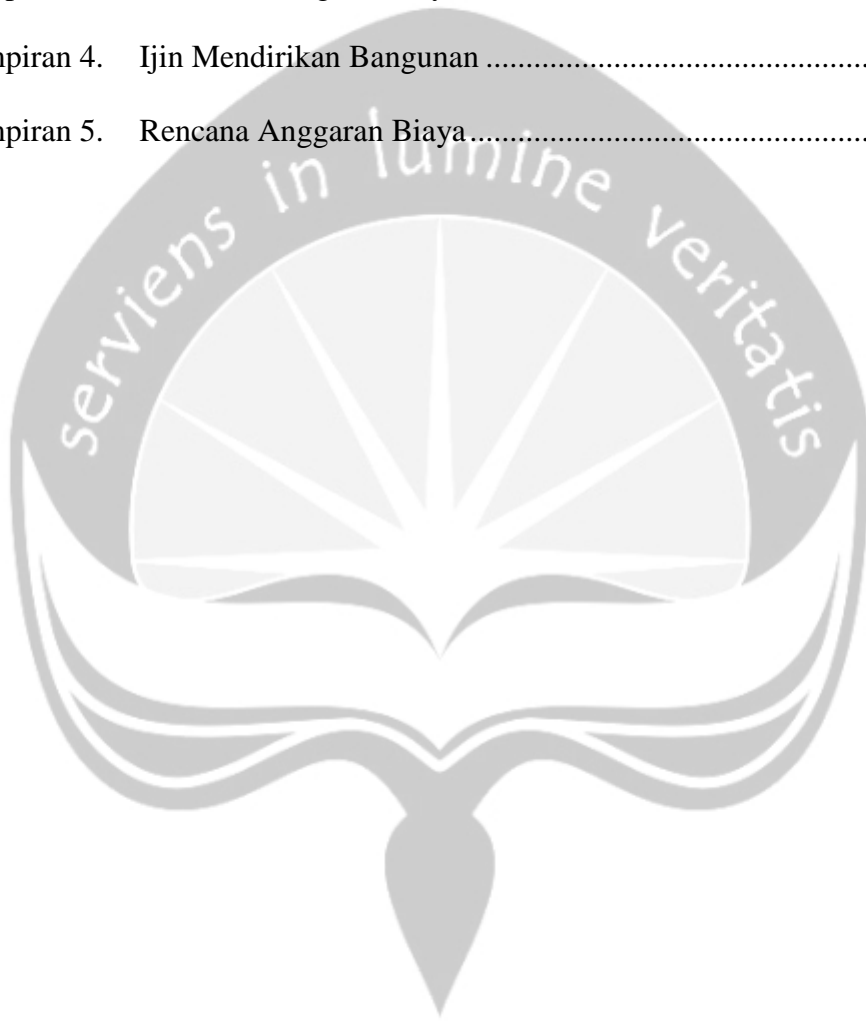
| | | |
|--------------|---|----|
| Gambar 3.1. | Lokasi Proyek | 24 |
| Gambar 4.1. | Site Plan | 31 |
| Gambar 4.2. | Ilustrasi Tampak tipe standar | 32 |
| Gambar 4.3. | Tipe 29 | 33 |
| Gambar 4.4. | Tipe 36 | 34 |
| Gambar 4.5. | Tipe 45 | 34 |
| Gambar 4.6. | Pembangunan Salah Satu Kavling | 36 |
| Gambar 4.7. | Grafik Hubungan Perubahan Biaya Investasi dengan NPV | 59 |
| Gambar 4.8. | Grafik Hubungan Perubahan Harga jual tanah dengan NPV | 61 |
| Gambar 4.9. | Grafik Hubungan Perubahan biaya konstruksi dengan NPV | 63 |
| Gambar 4.10. | Grafik Analisis Sensitivitas | 64 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabel 2.1. | Jumlah Penduduk di Indonesia Tahun 2013-2018..... | 6 |
| Tabel 2.2. | Jumlah Penduduk Berdasarkan Provinsi 2018..... | 7 |
| Tabel 4.1. | Harga Beli dan harga jual tanah..... | 37 |
| Tabel 4.2. | Ijin Mendirikan Bangunan | 40 |
| Tabel 4.3. | Rekapitulasi Biaya Investasi Awal..... | 41 |
| Tabel 4.4. | Biaya Gaji Karyawan | 43 |
| Tabel 4.5. | Biaya Operasional Kantor di Proyek..... | 43 |
| Tabel 4.6. | Contoh Pengeluaran tahun 2015 yang sudah terjual | 45 |
| Tabel 4.7. | Contoh Pengeluaran yang belum terjual tahun 2020 | 46 |
| Tabel 4.8. | Biaya Pengeluaran Kavling Terjual | 47 |
| Tabel 4.9. | Biaya Pengeluaran Kavling Belum Terjual..... | 47 |
| Tabel 4.10. | Contoh Pendapatan Tahun 2015 yang sudah terjual | 49 |
| Tabel 4.11. | Contoh Pendapatan yang belum terjual tahun 2020..... | 50 |
| Tabel 4.12. | Pendapatan Kavling Terjual..... | 51 |
| Tabel 4.13. | Pendapatan Kavling Belum Terjual | 51 |
| Tabel 4.14. | Perhitungan metode <i>Net Present Value</i> (NPV)..... | 52 |
| Tabel 4.15. | Cash Flow | 53 |
| Tabel 4.16. | Perhitungan metode <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR) | 56 |
| Tabel 4.17. | Perhitungan metode <i>Profitability Index</i> (PI) | 58 |
| Tabel 4.18. | Biaya Investasi dengan NPV..... | 59 |
| Tabel 4.19. | Hitungan Harga Jual Tanah dengan NPV | 61 |
| Tabel 4.20. | Hitungan Perubahan Biaya Konstruksi terhadap NPV | 63 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|----|
| Lampiran 1. Data Olahan..... | 67 |
| Lampiran 2. Data Perhitungan Excel..... | 74 |
| Lampiran 3. Data Perhitungan Kelayakan..... | 81 |
| Lampiran 4. Ijin Mendirikan Bangunan | 83 |
| Lampiran 5. Rencana Anggaran Biaya..... | 85 |



INTISARI

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Studi Kasus Proyek Perumahan Griya Gondangdia di Kulon Progo), Andy Maulana Arman, NPM 15.02.16214, tahun 2019, Bidang Perminatn Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Sebuah investasi proyek perumahan perlu dilakukan evaluasi kelayakan untuk menghindari kerugian investasi. Evaluasi kelayakan juga dilakukan pada proyek pembangunan perumahan Griya Gondangdia. Dengan biaya investasi pembangunan proyek yang besar, maka perlu diketahui apakah proyek ini memang layak dilihat dari aspek yang akan dianalisa.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan finansial pada proyek perumahan Griya Gondangdia. Analisa finansial ini dilakukan dengan menganalisa parameter investasi, kemudian menghitung pengeluaran dan penerimaan yang selanjutnya dapat dibuat *cash flow* selama umur proyek, penilaian investasi dari metode analisis teknik, kemudian dilakukan analisis sensitivitas pada tiap parameter investasi yaitu: biaya investasi, harga jual tanah dan biaya konstruksi.

Dari hasil analisis diketahui bahwa proyek perumahan Griya Gondangdia layak dari segi finansial yang mana dapat dilihat dari perolehan nilai: NPV selama umur proyek yang bernilai positif sebesar Rp. 2.908.620.697,03 lebih besar dari pada 0 ($NPV > 0$), dengan analisa IRR didapat nilai 19,5091 % lebih besar dari pada i ($IRR > i$) dan dari analisa PI diperoleh nilai 1,2239 lebih besar dari pada 1 ($PI > 1$). Untuk analisa sensitivitas parameter investasi yang sangat sensitif terhadap nilai sekarang (present worth) yaitu harga jual tanah. Parameter berikutnya yang paling berpengaruh adalah biaya investasi, sedangkan parameter yang tidak sensitif terhadap nilai sekarang yaitu biaya konstruksi.

Kata kunci : *evaluasi kelayakan, perumahan, aspek finansial, penilaian investasi, parameter investasi.*