

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK  
PERUMAHAN**

**(Studi Kasus : Griya Satria Bukit Permata Sidabowa)**



**SKRIPSI**

**FAUZAN RANDY ABDILLAH**

**1703010024**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO**

**Juli 2022**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK  
PERUMAHAN**

**(Studi Kasus : Griya Satria Bukit Permata Sidabowa)**



**SKRIPSI**

**diajukan untuk memenuhi salah satu syarat akademik memperoleh gelar Sarjana  
Teknik pada Progam Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains  
Universitas Muhammadiyah Purwokerto**

**FAUZAN RANDY ABDILLAH**

**1703010024**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO**

**Juli 2022**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi yang diajukan oleh :

Nama : Fauzan Randy Abdillah  
NIM : 1703010024  
Progam Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Proyek  
Perumahan (Studi Kasus: Griya Satria Bukit  
Permata Sidabowa)

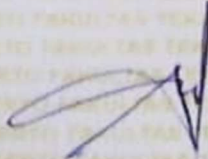
Telah diterima dan disetujui  
Purwokerto, Juli 2022

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2

  
Amris Azixi S.T.,M.Si

NIP.2160144

  
Arif Kurniawan Suksmono,S.T.,M.T.

NIP.2160418

## HALAMAN PENGESAHAN

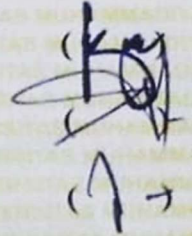
Skripsi yang di ajukan oleh:

Nama : Fauzan Randy abdillah  
NIM : 1703010024  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Proyek  
Perumahan (Studi Kasus : Griya Satria  
Bukit Permata Sidabowa)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (S.T) pada Progam Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains,Universitas Muhammadiyah Purwokerto

### Dewan Penguji

Penguji 1 : Amris Azizi,S.T., M.Si.  
Penguji 2 : Arif Kurniawan Suksmono,S.T.,M.T  
Penguji 3 : Dr. T. Iskahar,ST.MT.  
Ditetapkan : Purwokerto  
Tanggal :



Mengetetahui

Dekan Fakultas Teknik dan Sains



M. Teguh Marhendy, S.T., MT., ASEAN.Eng., ACPE., IPM.

NIP.2160172

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fauzan Randy abdillah  
NIM : 1703010024  
Progam Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dibawah ini adalah hasil karya dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar serta bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain

Demikian Pernyataan ini saya buat dan apabila kelak dikemudian hari terbukti ada unsur penjiplakan, saya bersedia mempertanggung jawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Purwokerto, Juli 2022

Yang membuat pernyataan



Fauzan Randy Abdillah

NIM 1703010024

## MOTTO

“Saya datang bimbingan, saya ujian, saya revisi dan saya menang  
kalaupun salah atau kalah itu wajar sayakan cowo selalu salah di mata  
cewe”



## KATA PENGANTAR

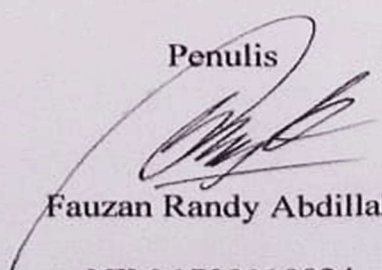
Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat-Nya skripsi ini yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan” dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Skripsi ini dibuat sebagai penelitian tugas akhir. Dalam Penyusunan skripsi ini, penulis mendapat banyak bantuan, masukan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala rahmat dan Hidayah-Nya, serta Nabi Muhammad SAW yang selalu menjadi panutan terbaik
2. Orang tua yang telah mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ir. Teguh Marhendi ST., MT, ASEAN.ENG, IPM selaku Dekan Fakultas Teknik dan Sains
4. Dr. T. Iskhar, ST., MT selaku ketua program studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto
5. Amris Azizi, S.T., M.Si. selaku Dosen Pembimbing 1 dalam penyusunan skripsi ini.
6. Arif Kurniawan, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing 2 dalam penyusunan skripsi ini.
7. Dr. Iskhar, ST. MT. selaku Penguji dalam sidang skripsi ini
8. Ali Umar Basalamah selaku direktur utama PT BINA AGUNG DAMAR BUANA
9. Teman-teman yang selalu memberikan dukungan kepada penulis

Purwokerto, Juli 2022

Penulis

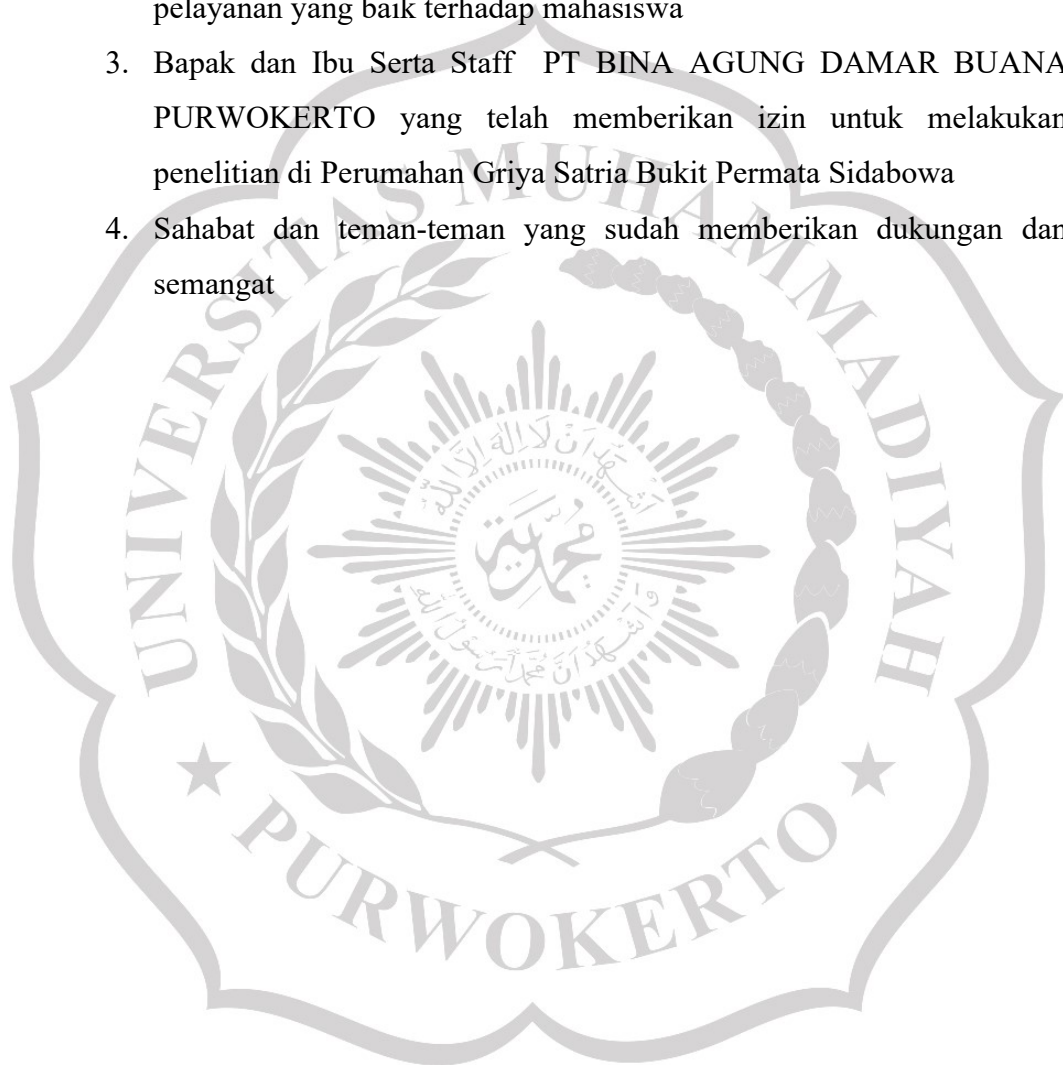


Fauzan Randy Abdillah

NIM 1703010024

## HALAMAN PERSEMBAHAN

1. Suhandi,S.T dan Ibu Rasiyah sekalaku orang tua kandung penulis yang senantiasa memberikan motivasi baik secara moril maupun materiil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini
2. Bapak dan Ibu Dosen Serta staff Progam Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains yang telah memberikan ilmu dan memberikan pelayanan yang baik terhadap mahasiswa
3. Bapak dan Ibu Serta Staff PT BINA AGUNG DAMAR BUANA PURWOKERTO yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di Perumahan Griya Satria Bukit Permata Sidabowa
4. Sahabat dan teman-teman yang sudah memberikan dukungan dan semangat



## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Purwokerto dan demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fauzn Randy Abdillah  
NIM : 1703010024  
Progam Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Jenis Karya : Skripsi

Menyetujui untuk memberikan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) kepada Universitas Muhammadiyah Purwokerto atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Studi Kasus : Griya Satria bukit Permata Sidabowa)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Purwokerto berhak menyimpan, mengalih media/mengalihformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan skripsi saya dengan tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Purwokerto

Pada Tanggal :

yg Menyatakan  
  
D65AJX989525321

Fauzan Randy A

NIM. 1703010024

# ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN

(Studi Kasus : Griya Satria Bukit Permata Sidabowa)

Fauzan Randy<sup>1</sup>, Amris Azizi<sup>2</sup>, Arif Kurniawan<sup>3</sup>

## ABSTRAK

Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang dalam bisnis pembangunan perumahan. Seiring berjalannya waktu harga tanah akan semakin mahal dikarenakan lahan yang semakin sempit dan jumlah penduduk yang semakin tinggi. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tingkat kelayakan proyek pembangunan perumahan Griya Satria Bukit Permata di tinjau dari segi ekonomi dan finansial menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Break Event Point (BEP)*. Untuk harga jual rumah type 36/80 adalah sebesar Rp. 393.603.000. Hasil uji NPV sebesar Rp 1.066.494.843, menggunakan IRR sebesar 14,44%. Waktu yang di butuhkan Untuk mengembalikan modal awal adalah 1 tahun 4 bulan 24 hari dan BEP adalah sebanyak 91 unit atau jika di rupiahkan adalah sebesar Rp 39.891.280.348. Dari hasil uji tersebut Pembangunan perumahan Griya Satria Bukit Permata Sidabowa layak dan akan menguntungkan.

Kata Kunci : Kelayakan, Investasi, Perumahan.

# A FEASIBILITY ANALYSIS OF HOUSING PROJECT INVESTMENT

(A Case Study of Griya Satria Bukit Permata Sidabowa)

Fauzan Randy<sup>1</sup>, Amris Azizi<sup>2</sup>, Arif Kurniawan<sup>3</sup>

## ABSTRACT

Indonesia is a developing country in the housing development business. As time goes by, land prices will be more expensive because it is getting narrower and the population is getting higher. The objective of this study was to determine the feasibility of Griya Satria Bukit Permata housing development project from an economic and financial perspective using the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), and Break Event Point (BEP) methods. For the selling price of the house type 36/80 is IDR. 393,603,000. The results of the NPV test are IDR. 1,066,494,843, using an IRR of 14.44%. The time needed to return the initial capital is one (1) year four (4) months 24 days and the BEP is as much as 91 units IDR. 39,891,280,348. From the test results, the housing development of Griya Satria Bukit Permata Sidabowa is feasible and will be profitable.

Keywords: Feasibility of Housing Investment.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	v
MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	ix
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Batasan Masalah.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	6
B. Landasan Teori.....	9
1. Investasi .....	9
2. Studi Kelayakan Proyek .....	11
3. Analisis Studi Kelayakan Aspek Keuangan ( <i>financial</i> ) .....	13
4. Kriteria Penilaian Investasi .....	22
5. Hubungan Studi Kelayakan Proyek dengan Investasi.....	27
6. Analisis Ekonomi Teknik.....	30

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
A. Bagan Alir Penelitian .....	35
B. Lokasi Penelitian .....	36
1. Peta Perumahan Griya Satria Bukit Permata .....	36
2. Letak Administrasi .....	36
C. Pengumpulan Data .....	38
D. Pengolahan Data.....	39
1. Identifikasi Biaya Investasi .....	39
2. Identifikasi Biaya Investasi .....	40
3. Identifikasi Arus Kas Keluar .....	40
4. Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV) .....	41
5. Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	42
6. Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP).....	42
7. Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP) .....	43
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
A. Pengumpulan Data .....	45
B. Identifikasi Arus Kas Masuk .....	47
C. Identifikasi Arus Kas Keluar.....	47
D. Analisis Net Present Value (NPV).....	48
E. Analisis Internal Of Return (IRR).....	52
F. Analisis Payback Period (PP) .....	55
G. Analisis Break Even Point (BEP) .....	57
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran.....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Analisis <i>Net Present Value</i> .....	51
Tabel 4.2 Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV) dengan suku bunga 16% .....	54
Tabel 4.3. Analisis <i>Payback Period</i> (PP).....	55



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian .....	35
Gambar 3.2 Lokasi Penelitian .....	36

