

KEMEROGHAN KELAYAKAN FINANSIAL  
PADA ENVIATASI PROYEK PENGETIKAN DI PADEMEANG



LAPORAN TUGAS AKHIR

Didarat untuk memenuhi syarat wisuda pada gelar  
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Informatika  
Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret

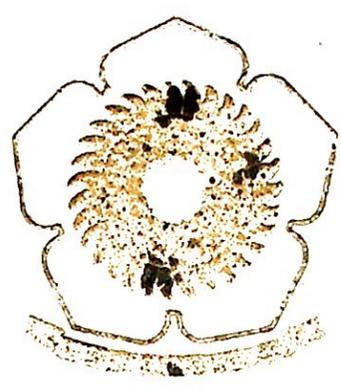
Oleh:  
**RISI RIANA**  
02061091049

Dosen Pembimbing  
Dr. Hj. Ros Kallandera, M.S.  
Rory Sumari, S.T., M.T.

UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN INFORMATIKA

658.9207  
Ris  
k  
2011

**KAJIAN MODEL KELAYAKAN FINANSIAL  
PADA INVESTASI PROYEK PERUMAHAN DI PALEMBANG**



**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar  
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil  
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

Oleh:  
**RISI RIANA**  
03061001049

Dosen Pembimbing  
**Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S.**  
**Betty Susanti, S.T., M.T.**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN TEKNIK SIPIL  
2011**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

**TANDA PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR**

NAMA : RISI RIANA  
NIM : 03061001049  
JURUSAN : TEKNIK SIPIL  
JUDUL : KAJIAN MODEL KELAYAKAN FINANSIAL PADA  
INVESTASI PROYEK PERUMAHAN DI PALEMBANG

Inderalaya, Februari 2011  
Ketua Jurusan,



*Yakni Idris*

**Ir. H. Yakni Idris, M.Sc., M.S.C.E.**  
NIP. 19581211 198703 1 002

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

**TANDA PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR**

**NAMA : RISI RIANA**  
**NIM : 03061001049**  
**JURUSAN : TEKNIK SIPIL**  
**JUDUL : KAJIAN MODEL KELAYAKAN FINANSIAL PADA  
INVESTASI PROYEK PERUMAHAN DI PALEMBANG**

**PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

Tanggal 12 Februari 2011 Pembimbing Pembantu



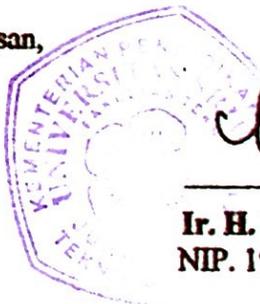
**Betty Susanti, S.T., M.T.**  
**NIP. 19800104 200312 2 005**

Tanggal 12 Februari 2011 Pembimbing Utama

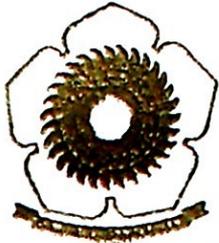


**Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S.**  
**NIP. 19600701 198710 2 001**

Tanggal 12 Februari 2011 Ketua Jurusan,



**Ir. H. Yakni Idris, M.Sc., M.S.C.E.**  
**NIP. 19581211 198703 1 002**



**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**Jl. Raya Palembang-Prabumulih KM 32 Inderalaya (30662)  
Telp. 0711.580139-0711.580062 Fax.580139**

**SURAT KETERANGAN SELESAI REVISI**

Yang bertanda tangan di bawah ini Dosen Penguji Tugas Akhir menerangkan bahwa mahasiswa/i berikut:

Nama : RISI RIANA

Nim : 03061001049

Judul : KAJIAN MODEL KELAYAKAN FINANSIAL PADA INVESTASI PROYEK  
PERUMAHAN DI PALEMBANG

Sidang : 26 Januari 2011

Adalah benar telah menyelesaikan Tugas Akhir dan telah menyelesaikan perbaikan/revisi Laporan Tugas Akhir. Demikianlah surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, Februari 2011

Dosen Penguji I,

Dosen Penguji II,

Dosen Penguji III,

**Henri Fitriani, S.T., M.T.**

**Mena Korahna Tofar, S.T., M.T.**

**Ir. Hl. Reini Silvia Umaliy, M.T.**

NIP. 19790506 200112 2 001

NIP. 19740407 199903 2 001

NIP. 19660216 199102 2 001

Pembimbing Pembantu,

Pembimbing Utama,

**Betty Susanti, S.T., M.T.**

**Ir. Hl. Ika Juliantina, M.S.**

NIP. 19800104 200312 2 005

NIP. 19600701 198710 2 001

**Motto :**

- 2 *Jangan Menghiraukan Segala Sesuatu yang Tidak Mampu Diselesaikan, Sebagai Penggantiannya Curahkanlah Waktu Untuk Berupaya Memperbaiki Segala Sesuatu yang Dapat Diperbaiki. Berpikirlah Positif dan Optimislah Bila Suatu Hari Suatu Semua Urusan Terlihat Amat Buruk Karena Hal itu Merupakan Peringatan Akan Datangnya Hari Lain yang Dekat Dengan Waktu yang Semuanya Dipenuhi Oleh Kegembiraan dan Keceriaan.*
- 3 *Seungguhnya Peralihan dari Keketiruan Kepada Kebenaran Memerlukan Perjuangan yang Panjang Tetapi Semuanya Terasa Indah (D.R. Aish Bin Abdullah Al-Qarwi).*

*Dipersembahkan Untuk :*  
*Mamak & Bapak Tercinta*  
*Saudara-Saudariku Tersayang*  
*My Love*  
*Almamaterku*

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya jualah, Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul 'Kajian Model Kelayakan Finansial Pada Investasi Proyek Perumahan di Palembang'. Sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana teknik pada Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya.

Pada Kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu memberikan dukungan baik moril maupun materil dalam penulisan tugas akhir ini, antara lain :

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Badia Parizade, MBA, selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. M. Taufik Toha, DEA, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Ir. Yakni Idris, M.Sc., M.S.C.E., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Budhi Setiawan, S.T., M.T., Ph.D, selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Ratna Dewi, S.T., M.T, selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Ibu Betty Susanti, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu dalam penulisan laporan dengan memberikan banyak masukan sehingga penulisan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.
7. Ibu Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu dalam penulisan laporan dengan memberikan banyak masukan sehingga penulisan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah di Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.
9. Yuk Tini, Kak Aang dan pegawai Jurusan Teknik Sipil dan Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya yang telah membantu dalam pengurusan KRS, KHS, dan administrasi dalam perkuliahan serta staf pegawai Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan.
10. Kedua orang tuaku tercinta, Mamak dan Bapak yang telah memberikan semua kasih sayang, dukungan baik moril maupun materil, serta bimbingan dan motivasi tercinta yang belum bisa memberikan kebanggaan ataupun kebahagiaan kasih sayang kalian.

11. Saudara-saudaraku tercinta yang telah memberikan dukungan dan nasehat selama ini. Kakakku 'Kak Acem' kakak satu-satunya yang bawel n jahil makasih sudah bantuin nambahi bayar uang kuliah. Cak Umi semoga cepet sembuh ya, Cek Ta makasih ya seing dandanin aku, pas berphoto dan pas wisuda pastinya smoga cepet mendapatkan suami yang baik, sayang dan bertanggung jawab, Yux Ina 'Ayukku yang baik hati makasih atas smuanya baik nasehat, dukungannya, nambahi beli laptop buat ngerjain kp n skripsi smoga sehat n sukses dalam pekerjaannya, Adekku Via n Murni yang nakal, bawel, n sering berantem. Via rajin-rajin belajarnya agar dapat nilai yang baik n cepet nyusul. Adekku murni rajin-rajin belajarnya agar lulus masuk jurusan n universitas yang diinginkan.
12. Ichan, teman seperjuangan dalam melakukan survei dan tugas akhir, terima kasih untuk semuanya.
13. Kak Thoyib yang telah memberikan informasi dan penjelasan mengenai perumahan dan investasi perumahan di Palembang serta data-data perumahannya.
14. Kak Fahrul yang telah memberikan penjelasan mengenai perumahan.
15. Pihak developer yang telah bersedia memberikan data dalam penelitian ini
16. Ade, deasy, tuty, n yohana makasih ya atas semuanya, ngerjain tugas bareng dan nginep bareng di kost an deasy. Yohana makasih ya atas pinjaman bukunya dan dukungannya pas sama-sama tugas akhir.
17. Dinda dan Diah MP, makasih ya sudah memberi semangat pas aku lagi sedih dan punya masalah.
18. Ema, Novgen, Santy, n Ama makasih ya atas kumpul barengnya.
19. Yuk Ivo, mb rif'ah, mb mery jayanti makasih ya atas pinjaman buku n arsip-arsipnya dan telah memberi semangat.
20. Teman – teman sipil angkatan 2006 dan semua rekan – rekan yang telah banyak memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung.
21. Semua pihak dan teman – teman yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga Allah SWT membalas budi baiknya dan berkah kepada kita semua.

Amin.

Penulis

# KAJIAN MODEL KELAYAKAN FINANSIAL PADA INVESTASI PROYEK PERUMAHAN DI PALEMBANG

## ABSTRAKSI

Kebutuhan akan rumah di Palembang mengalami peningkatan seiring dengan pertambahan laju pertumbuhan penduduk setiap tahun. Menurut Badan Pusat Statistik Sumatera Selatan laju pertumbuhan penduduk Kota Palembang per tahun sebesar 1,76 %. Pemenuhan kebutuhan akan rumah di Palembang tidak terlepas dari peran swasta terutama bagi usaha pengembang (*developer*) dalam melaksanakan pembangunan perumahan baik itu perumahan sederhana, menengah dan mewah.

Dalam pelaksanaan investasi proyek perumahan, banyak faktor yang akan mempengaruhi keuntungan investasi tersebut di masa yang akan datang dan akan dapat diperkirakan melalui studi kelayakan dari investasi tersebut. Faktor-faktor tersebut termasuk kedalam aspek-aspek studi kelayakan investasi perumahan. Aspek-aspek ini meliputi aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial.

Berdasarkan hasil penelitian pada proyek pembangunan perumahan menengah, didapatkan komposisi biaya pada proyek perumahan A, B, C, D, E, F, G, dan H memiliki komposisi biaya dengan rata-rata biaya pengembangan tanah sebesar 23,9375 %, biaya prasarana perumahan sebesar 10,75 %, biaya konstruksi rumah sebesar 58,875 %, sarana sebesar 5,47 %, biaya pemasaran sebesar 0,97 % dari total biaya 1 unit rumah. Sedangkan jumlah pinjaman rata-rata sebesar 52,285 % dari jumlah pengeluaran pada tahun pertama dan pendapatan didapat dari *profit*/keuntungan penjualan rumah sebesar 25 % dan 30 % dari total biaya. Pada analisa aspek pasar dan aspek teknis faktor-faktor yang dikaji dinyatakan sangat penting untuk ditinjau kecuali faktor segmen pasar yang dinyatakan kurang penting untuk ditinjau.

Model kelayakan finansial pada investasi proyek pembangunan perumahan menengah di Palembang menunjukkan proyek pembangunan ini layak untuk dilaksanakan yang dinilai dari aspek finansial berdasarkan kriteria kelayakan investasi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PP) yang memperhatikan nilai waktu dari uang. Nilai NPV rata-rata pada penelitian ini sebesar Rp. 885.071.444,65, IRR rata-rata sebesar 48,505 %, PP rata-rata selama 3,104 tahun dengan periode/waktu investasi selama 4,375 tahun. Dari hasil analisa ini menunjukkan proyek pembangunan ini layak untuk dilaksanakan karena nilai NPV > 0, IRR > *discount rate* 15 % per tahun, dan PP < periode investasi.

Kata kunci : kelayakan finansial, investasi, perumahan

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulisan tugas akhir ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulisan tugas akhir ini berjudul “Kajian Model Kelayakan Finansial Pada Investasi Proyek Perumahan di Palembang”. Penulisan Tugas Akhir ini dibagi dalam lima bab, terdiri dari Bab I pendahuluan, Bab II tinjauan pustaka, Bab III metodologi penelitian, Bab IV analisa data dan pembahasan dan Bab V kesimpulan dan saran. Tugas akhir berisi aspek-aspek yang ditinjau dalam studi kelayakan investasi perumahan. Setiap aspek terdiri dari faktor-faktor yang mempengaruhi aspek-aspek tersebut. Aspek-aspek tersebut meliputi aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Setelah didapat aliran keuangan yang disesuaikan dengan *discount rate* maka dilakukan penilaian terhadap kriteria-kriteria investasi.

Data yang digunakan pada penelitian ini didapat dari penyebaran kuesioner ke pengembang yang sedang membangun perumahan menengah di Palembang. Hasil penelitian dari tugas akhir ini melakukan penghitungan dan penilaian terhadap kelayakan finansial pada pembangunan perumahan menengah di Palembang.

Sebagai manusia yang memiliki kemampuan yang terbatas, penulis menyadari dalam penyajian laporan ini masih banyak terdapat kekurangan. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak, sehingga laporan ini dapat lebih sempurna dan bermanfaat. Akhir kata, semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi Keluarga Besar Jurusan Teknik Sipil khususnya dan pembaca pada umumnya.

Palembang, Januari 2011

Penulis,

Risi Riana

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halaman Persetujuan .....	iii
Surat Keterangan Selesai Revisi .....	iv
Halaman Motto dan Persembahan .....	v
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	vi
Abstraksi .....	viii
Kata Pengantar .....	ix
Daftar Isi .....	x
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Gambar .....	xv
Daftar Lampiran .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penulisan .....	2
1.4 Ruang Lingkup Penulisan .....	2
1.5 Sistematika Penulisan .....	3
<b>BAB III TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1 Rumah .....	5
2.1.1 Landed House .....	5
2.1.2 Rumah Vertikal (Vertical House) .....	7
2.2 Perumahan .....	7
2.2.1 Aspek Perencanaan Perumahan .....	7
2.2.2 Pengembangan Lahan Perumahan .....	9
2.2.3 Jenis-Jenis Perumahan .....	11
2.3 Studi Kelayakan Proyek Konstruksi .....	12
2.3.1 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Partisipasi .....	12

2.3.2	Model Kelayakan Pengembangan Perumahan.....	19
2.4	Investasi Pengembangan Perumahan .....	19
2.4.1	Aliran Kas Proyek Perumahan.....	20
2.4.2	Kriteria-Kriteria Investasi.....	22
2.4.3	Discount Rate.....	27
2.5	Penelitian Terdahulu.....	28

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....** 29

3.1	Populasi dan Sampel .....	29
3.1.1	Populasi.....	29
3.1.2	Sampel .....	30
3.2	Model Penelitian .....	31
3.3	Sumber Data Penelitian .....	32
3.4	Prosedur Pengumpulan Data.....	32
3.4.1	Survei Pendahuluan .....	32
3.4.2	Penyusunan Kuesioner.....	32
3.4.3	Metode Pengumpulan Data.....	33
3.5	Teknis Analisa Data .....	33
3.5.1	Penentuan Model Aliran Keuangan Perumahan .....	33
3.5.2	Analisa Aspek Pasar .....	34
3.5.3	Analisa Aspek Teknis .....	35
3.5.4	Analisa Aspek Finansial .....	36
3.5.5	Penentuan Model Kelayakan Investasi Perumahan....	37

### **BAB IV ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN .....** 39

4.1	Analisa Aliran Keuangan Proyek Perumahan .....	39
4.1.1	Analisa Aliran Keuangan Perumahan A.....	39
4.1.2	Analisa Aliran Keuangan Perumahan B .....	40
4.1.3	Analisa Aliran Keuangan Perumahan C .....	42
4.1.4	Analisa Aliran Keuangan Perumahan D .....	43
4.1.5	Analisa Aliran Keuangan Perumahan E .....	45
4.1.6	Analisa Aliran Keuangan Perumahan F.....	46
4.1.7	Analisa Aliran Keuangan Perumahan G .....	48

4.1.8	Analisa Aliran Keuangan Perumahan H.....	49
4.2	Analisa Finansial Proyek Perumahan.....	64
4.2.1	Analisa Finansial Perumahan A .....	64
4.2.2	Analisa Finansial Perumahan B .....	66
4.2.3	Analisa Finansial Perumahan C .....	68
4.2.4	Analisa Finansial Perumahan D .....	71
4.2.5	Analisa Finansial Perumahan E.....	73
4.2.6	Analisa Finansial Perumahan F .....	75
4.2.7	Analisa Finansial Perumahan G .....	78
4.2.8	Analisa Finansial Perumahan H .....	80
4.3	Analisa Aspek Pasar.....	83
4.4	Analisa Aspek Teknis.....	85
4.5	Model Aliran Keuangan Proyek Perumahan Menengah.....	86
4.6	Model Kelayakan Investasi Perumahan Menengah .....	86
4.7	Pembahasan Hasil Analisis.....	86

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....** 95

5.1	Kesimpulan.....	95
5.2	Saran .....	96

**DAFTAR PUSTAKA .....** 97

## DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
2.1	Tipe Rumah Berdasarkan Luas Tanah dan Bangunan Rumah .....	7
3.1	Populasi Pengembang Perumahan yang Sedang Membangun Perumahan Menengah .....	29
3.2	Sampel Penelitian .....	30
3.3	Pengolahan Data Kuesioner Bagian I dengan Metode Pembobotan Skor .....	35
3.4	Pengolahan Data Kuesioner Bagian II dengan Metode Pembobotan Skor .....	36
4.1	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan A.....	39
4.2	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan B.....	41
4.3	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan C.....	42
4.4	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan D.....	44
4.5	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan E.....	45
4.6	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan F.....	47
4.7	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan G.....	48
4.8	Prosentase Biaya Pembangunan Rumah Pada Perumahan H.....	49
4.9	Aliran Kas Keluar Perumahan A.....	51
4.10	Aliran Kas Masuk Perumahan A.....	51
4.11	Aliran Kas Keluar Perumahan B.....	52
4.12	Aliran Kas Masuk Perumahan B.....	53
4.13	Aliran Kas Keluar Perumahan C.....	54
4.14	Aliran Kas Masuk Perumahan C.....	55
4.15	Aliran Kas Keluar Perumahan D.....	56
4.16	Aliran Kas Masuk Perumahan D.....	57
4.17	Aliran Kas Keluar Perumahan E.....	58
4.18	Aliran Kas Masuk Perumahan E.....	59
4.29	Aliran Kas Keluar Perumahan F.....	59
4.20	Aliran Kas Masuk Perumahan F.....	60
4.21	Aliran Kas Keluar Perumahan G.....	61

4.22	Aliran Kas Masuk Perumahan G.....	62
4.23	Aliran Kas Keluar Perumahan H.....	62
4.24	Aliran Kas Masuk Perumahan H .....	63
4.25	Nilai NPV Perumahan A .....	64
4.26	Arus Kas Kumulatif Perumahan A.....	64
4.27	Nilai NPV=0 Pada Perumahan A.....	66
4.28	Nilai NPV Perumahan B.....	66
4.29	Arus Kas Kumulatif Perumahan B.....	67
4.30	Nilai NPV=0 Pada Perumahan B.....	68
4.31	Nilai NPV Perumahan C.....	68
4.32	Arus Kas Kumulatif Perumahan C.....	69
4.33	Nilai NPV=0 Pada Perumahan C.....	70
4.34	Nilai NPV Perumahan D.....	71
4.35	Arus Kas Kumulatif Perumahan D.....	71
4.36	Nilai NPV=0 Pada Perumahan D.....	73
4.37	Nilai NPV Perumahan E.....	73
4.38	Arus Kas Kumulatif Perumahan E.....	74
4.39	Nilai NPV=0 Pada Perumahan E.....	75
4.40	Nilai NPV Perumahan F.....	75
4.41	Arus Kas Kumulatif Perumahan.....	76
4.42	Nilai NPV=0 Pada Perumahan F.....	77
4.43	Nilai NPV Perumahan G.....	78
4.44	Arus Kas Kumulatif Perumahan G.....	78
4.45	Nilai NPV=0 Pada Perumahan G.....	80
4.46	Nilai NPV Perumahan H.....	80
4.47	Arus Kas Kumulatif Perumahan H.....	81
4.48	Nilai NPV=0 Pada Perumahan H.....	82
4.49	Data Umum Responden.....	83
4.50	Data Aspek Pasar Berdasarkan Kuesioner .....	83
4.51	Penghitungan Item awal-akhir.....	84
4.52	Pengolahan Data Aspek Pasar dengan Metode Pembobotan Skor .....	85
4.53	Data Aspek Teknis Berdasarkan Kuesioner.....	85
4.54	Pengolahan Data Aspek Teknis dengan Metode Pembobotan Skor.....	85
4.55	Rekapitulasi Komposisi Biaya Pada Proyek Pembangunan	

	Perumahan Menengah di Palembang.....	91
4.56	Rekapitulasi Analisa Kelayakan Investasi untuk Aspek Finansial.....	91
4.57	Rekapitulasi Hasil Pengolahan Data Pada Aspek Pasar dan Aspek Teknis dengan Metode Pembobotan Skor.....	94

## DAFTAR GAMBAR

Gambar		Halaman
2.1	Model Umum Kelayakan Pengembangan Perumahan.....	19
3.1	Model Penelitian .....	31
3.2	Bagan Alur Penyusunan Laporan Tugas Akhir .....	38
4.1	Model Aliran Keluar ( <i>Cash Out</i> ) Pada Proyek Perumahan menengah..	87
4.2	Model Aliran Masuk ( <i>CashIn</i> ) Pada Proyek Perumahan menengah .....	88
4.3	Model Aliran Keuangan (Cash Flow) Pada Proyek Pembangunan Perumahan Menengah di Palembang.....	89
4.4	Model Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Menengah di Palembang .....	90
4.5	Grafik Nilai IRR Pada Perumahan yang Diteliti.....	92
4.6	Grafik Waktu Investasi dan Periode Pengembalian (PP).....	92
4.7	Grafik Nilai NPV Pada Proyek Perumahan yang Diteliti G.....	93

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Kuesioner Penelitian
- Lampiran 2 Tabel Nilai R (R tabel)
- Lampiran 3 Denah Lokasi Proyek Perumahan
- Lampiran 4 Jurnal Referensi
- Kartu Asistensi
- Halaman Hasil Seminar Tugas Akhir

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah di Palembang mengalami peningkatan seiring dengan pertambahan laju pertumbuhan penduduk setiap tahun. Menurut Badan Pusat Statistik Sumatera Selatan laju pertumbuhan penduduk Kota Palembang per tahun sebesar 1,76 %. Pemenuhan kebutuhan akan rumah di Palembang tidak terlepas dari peran swasta terutama bagi usaha pengembang (*developer*) dalam melaksanakan pembangunan perumahan baik itu perumahan sederhana, menengah dan mewah. Hal ini berarti akan menambah peluang investasi usaha pengembangan perumahan di Palembang.

Usaha pengembangan perumahan merupakan suatu proyek yang memerlukan biaya yang besar dan waktu yang lama, sedangkan penghasilan baru diperoleh pada tahap penjualan yang terjadi pada periode yang akan datang (Limanto, 2007). Ini berarti hal yang akan terjadi pada masa yang akan datang tidak dapat dipastikan pada masa sekarang. Sehingga usaha pengembangan perumahan ini harus melalui analisis yang cukup matang untuk dapat mengurangi risiko kegagalan. Untuk mengurangi kegagalan dan meningkatkan kepastian keberhasilan proyek sangat ditentukan dari segi perencanaannya. Salah satu tahapan terpenting dalam perencanaan adalah penyelenggaraan studi kelayakan investasi.

Dalam pengembangan perumahan, kegiatan investasi meliputi tiga tahapan yaitu studi kelayakan investasi, pengembangan perumahan, serta operasional dan pemeliharaan. Studi kelayakan investasi merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang investasi yang akan dijalankan dalam rangka menentukan layak atau tidak investasi tersebut dijalankan (Santoso, 2000). Studi kelayakan investasi dapat ditinjau dari berbagai aspek. Aspek-aspek tersebut meliputi aspek pasar, aspek hukum, aspek teknis, aspek finansial dan aspek Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL) (Soeharto, 1999).

Karakteristik investasi pembangunan perumahan memiliki dua kategori yaitu kategori ekonomi dan fisik. Kategori ekonomi adalah faktor yang mempengaruhi nilai investasi dan berkaitan juga dengan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*). Dimana pembangunan perumahan terkait dengan kesiapan dari sumber daya

yaitu pendanaan (modal pemilik dan kredit dari bank) dan tenaga kerja. Sedangkan kategori fisik berupa tanah yang bersifat tetap dimana posisi tanah satu dengan lain tidak bisa dipindahkan. Pengembangan di atas tanah dapat berupa usaha peningkatan atas pemanfaatan tanah dengan mengubah tanah pada lahan tersebut dari bentuk semula menjadi bentuk tanah yang sudah siap dibangun rumah di atasnya dan pelaksanaan pekerjaan konstruksi untuk mendirikan rumah di atas tanah pada lahan yang siap bangun termasuk pekerjaan infrastruktur (Fillmore, 1991).

Karakteristik ekonomi di atas dapat mempengaruhi nilai investasi pengembangan perumahan. Oleh karena itu dalam melakukan investasi pengembangan perumahan diperlukan perhitungan terhadap kas keluar dan kas masuk pada suatu jangka waktu dan dilakukan pada awal investasi. Kas keluar dan kas masuk tersebut dibuat dalam bentuk model aliran keuangan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perlu dilakukan kajian mengenai model kelayakan finansial pada investasi proyek pembangunan perumahan di Palembang.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Dalam pelaksanaan investasi proyek perumahan, banyak faktor yang akan mempengaruhi keuntungan investasi tersebut di masa yang akan datang dan akan dapat diperkirakan melalui studi kelayakan dari investasi tersebut. Sehingga penelitian ini akan membahas mengenai aliran keuangan (*cash flow*) pada investasi perumahan dan model kelayakan finansial pada investasi proyek perumahan kelas menengah di Palembang.

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- 1) Menentukan model aliran keuangan (*cash flow*) proyek pembangunan perumahan kelas menengah di Palembang.
- 2) Menentukan model kelayakan finansial pada investasi proyek pembangunan perumahan kelas menengah di Palembang.

#### 1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Objek Penelitian adalah pengembang proyek pembangunan perumahan kelas menengah di Palembang.
2. Penentuan model aliran keuangan, meliputi aliran kas masuk terdiri dari modal sendiri, pinjaman, dan pendapatan dari penjualan rumah. Sedangkan aliran kas keluar terdiri dari biaya pengembangan tanah, biaya konstruksi rumah, biaya sarana, biaya prasarana serta biaya pemasaran rumah.
3. Penentuan model kelayakan finansial pada investasi proyek pengembangan perumahan kelas menengah yang ditinjau, hanya meliputi:
  - a. aspek pasar, terdiri dari kajian terhadap sistem permintaan perumahan, segmen pasar, tingkat kemampuan daya beli, penawaran, dan pemasaran perumahan.
  - b. aspek teknis, terdiri dari kajian terhadap lokasi proyek, luas lahan perumahan, dan desain perumahan.
  - c. aspek finansial, terdiri dari kajian terhadap biaya pengembangan tanah, biaya pengembangan bangunan, biaya sarana prasarana, biaya pemasaran rumah, pinjaman dan harga jual rumah.
4. Analisis kelayakan investasi untuk aspek finansial menggunakan kriteria *Net present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period (PP)*.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Tugas akhir ini dibagi menjadi lima bab dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

a. Bab I. Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, dan sistematika penulisan.

b. Bab II. Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan mengenai teori-teori yang berhubungan dengan rumah dan perumahan, studi kelayakan investasi proyek konstruksi, *cash flow* pada investasi proyek perumahan dan kriteria penilaian kelayakan investasi.

c. Bab III. Metodologi Penelitian

Bab ini menjelaskan mengenai teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui penyebaran kuesioner ke pengembang yang membangun perumahan menengah. Penentuan model aliran keuangan dengan merinci aliran keuangan pada investasi perumahan dan model kelayakan kelayakan pada investasi proyek perumahan kelas menengah di Palembang dengan menilai aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial.

d. Bab IV. Analisa dan Pembahasan

Bab ini akan membahas mengenai model kelayakan finansial pada investasi proyek perumahan di Palembang dan model aliran keuangan (*cash flow*) proyek pembangunan perumahan kelas menengah.

e. Bab V. Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diambil dari seluruh hasil tinjauan serta saran yang perlu dari analisa dan pembahasan yang telah didapatkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Evrianto, Wulfram E. 2005. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Edisi Revisi. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Gray, C., Subur, L.K., Simanjuntak, P., dan Maspaitella, P.F.L. 2002. *Pengantar Evaluasi Proyek*. Edisi kedua. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Husnan, S.; dan Suwarsono. 1991. *Studi Kelayakan Proyek*. Edisi kedua. Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN. Yogyakarta.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana wilayah No. 458/KPTS/M/2004 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman.
- Limanto, Sentosa. 2007. *Evaluasi Investasi Proyek Pengembangan Perumahan Memakai Mekanisme Teknis Aliran Dana Diskonto*. Jurnal Teknik Sipil Volume 7 No. 3 (P. 203 – 211).
- Pujawan, I Nyoman. 2004. *Ekonomi Teknik*. Guna Widya. Surabaya.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang dikeluarkan pada tanggal 4 November 2008
- Riduan, Drs MBA. 2005. *Belajar Mudah Penelitian untuk Guru, karyawan, dan Peneliti Pemula*. Penerbit Alfabeta. Bandung.
- Sari, Wulan Puspita. 2008. *Pemodelan Kelayakan Finansial Pengembangan Perumahan*. Tesis Program Studi Manajemen dan Rekayasa Konstruksi. Institut Teknologi Bandung.
- SNI 03-1733-2004 *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan* [online:<http://www.pu.go.id/> ; diakses 2010]
- Soeharto, Imam. 1999. *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional*. Edisi kedua. Jilid 1. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Sastra M., Suparno, dan Marlina, Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Penerbit ANDI. Yogyakarta.
- UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman [online:<http://www.pu.go.id/> ; diakses 2010]
- Warsika, Fata Dharma. 2009. *Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus : Cikar Ritung Karang)*. Jurnal Ilmiah Teknik Sipil Vol. 13, No.1 (P. 32 – 38)