

**ANALISA PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KELURAHAN TEGAL REJO
KABUPATEN MUARA ENIM**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Teknik**



Disusun Oleh :

WELLA MONICAH

1831110

FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

UNIVERSITAS BATURAJA

2022

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : WELLA MONICA
NPM : 18 31110
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Skripsi : ANALISA PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KELURAHAN TEGAL REJO
KABUPATEN MUARA ENIM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri, baik untuk naskah laporan maupun kegiatan programming yang tercantum sebagai bagian dari skripsi ini. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Baturaja.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Baturaja, Agustus 2022
Yang membuat pernyataan,

WELLA MONICA
NPM : 1831110



UNIVERSITAS BATURAJA

FAKULTAS TEKNIK

Jl. Ratu Penghulu Karang Sari No. 02301 Telpn (0735) 326122
Baturaja – 32115 OKU Sumatera Selatan

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : ANALISA PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KELURAHAN
TEGAL REJO KABUPATEN MUARA ENIM

Nama : WELLA MONICA

NPM : 18 31 110

Program Studi : Teknik Sipil

Menyetujui,

Pembimbing pertama

(Ferry Desromy, M.T)
NIDN : 0206127101

Pembimbing kedua

(Yuliantini Eka Putri M.T)
NIDN : 0206077301

Ketua Program Studi
Teknik Sipil

(Azwar, MT)
NIDN : 0201127101

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Baturaja

(Ferry Desromy, MT)
NIDN : 0206127101

Tanggal Persetujuan : Agustus 2022



UNIVERSITAS BATURAJA
FAKULTAS TEKNIK

Jl. Ratu Penghulu Karang Sari No. 02301 Telpon (0735) 326122
Baturaja – 32115 OKU Sumatera Selatan

SKRIPSI

JUDUL :

**ANALISA PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KELURAHAN TEGAL REJO
KABUPATEN MUARA ENIM**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Nama : WELLA MONICA
NPM : 1831110

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 09 Agustus 2022

SUSUNAN TIM PENGUJI

Penguji I

(Ferry Desromy M.T)
NIDN : 0206127101

Penguji II

(Yuliantini Eka Putri M.T)
NIDN : 0206077301

Penguji III

(Ir.H. Lindawati, MZ.MT)
NIDN : 0213116401

Penguji IV

(Ir.Marinda Gusti Akhiria, M.T)
NIDN : 8911500020

Skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

Teknik Universitas Baturaja, Agustus 2022

Baturaja, Agustus 2022

Ketua program studi teknik sipil
(Azwar, MT)



MOTTO

“ Hidup adalah seni, Menggambar tanpa menghapus”

KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

- ✓ *Ibunda tersayang dan tersegalanya ibu Nini Apriana yang selalu menggenggam dan memberikan pelukan hangatnya*
- ✓ *Ayahanda tercinta dan terkasih bapak Herlianto yang senantiasa memberikan dukungan dan motivasi untuk terus bangkit dan tetap berjalan*
- ✓ *Kedua gadis cantikku Novita Fitri Ramadani dan Nadin Tri Agustin yang menjadi tujuan utama untuk cepat menyelesaikan skripsi ini*
- ✓ *Ibu kedua yang tersayang ibu Sainayu yang selalu mensupport dan mendengar keluh kesah*
- ✓ *Kekasih tercinta yang selalu menjadi support system dan partner terbaik selama perjalanan panjang menyelesaikan laporan skripsi ini, sayangku Mahendra S.T*

ABSTRAK

Kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat. Hal itu disebabkan oleh semakin meningkatnya pertumbuhan populasi penduduk di suatu daerah. Salah satu cara memenuhi kebutuhan rumah tinggal adalah dengan membangun sebuah perumahan. Pembangunan perumahan harus sesuai peraturan-peraturan pemerintah mengenai perumahan dan permukiman. Namun, pembangunan perumahan juga harus memenuhi kelayakan secara finansial. Tugas Akhir ini bertujuan untuk melakukan perencanaan site plan dan menganalisa kelayakan finansial investasi pembangunan perumahan di Kelurahan Tegal Rejo

Dalam merencanakan investasi pembangunan perumahan perlu dibuat perencanaan konsep-konsep pembangunan perumahan dan dianalisa total biaya dalam pembangunan perumahan. Analisa aspek finansial dilakukan dengan menghitung Net Present Value (NPV), Payback Period (PP) dan Internal Rate of return (IRR). Proyek perumahan ini dibangun diatas lahan seluas 5,64 ha dengan persentase pembagian lahan 60% peruntukkan bangunan dan 40% untuk prasarana lingkungan perumahan. Dari hasil perencanaan didapat jumlah tipe 36/72 sebanyak 196 unit dan tipe 45/98 sebanyak 179 unit dengan total keseluruhan sebanyak 375 unit rumah. Dari analisa kelayakan finansial menghasilkan nilai NPV sebesar Rp75.095.721.323,5,-, payback period didapat pada tahun ke-2 dan nilai $IRR = 61,65\% > MARR = 12\%$. Dengan begitu investasi perumahan ini dinilai layak untuk dilakukan.

Kata kunci : Kelayakan finansial, perencanaan perumahan.

ABSTRACT

The need for housing is increasing. That matter caused by an increase in population growth in an area. One way to meet the needs of housing is to build a housing. Housing development must comply with government regulations regarding housing and use. However, development must also meet financial feasibility. This final project aims to carry out site planning and allocation of housing development financing in Tegal Rejo Village In planning development investment, it is necessary to plan development concepts and analyze the total costs in housing development. Financial aspect analysis is done by calculating Net Present Value (NPV), Payback Period (PP) and Internal Rate of return (IRR).

This housing project is built on an area of 5.64 ha with a proportion of 60% of the land being allocated for buildings and 40% for residential environmental infrastructure. From the planning results, there are 196 units of type 36/72 and 179 units of type 45/98 with a total of 375 housing units. From the feasibility analysis of the producing an NPV value of Rp.75.095.721.323,5, -, the payback period is obtained in the 2nd year and the value of $IRR = 61,65\% > MARR = 12\%$. Thus, this housing investment is considered feasible.

Keywords: Financial feasibility, housing planning.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran ALLAH SWT karena dengan rahmat, karunia, serta hidayah-nya saya dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“ANALISA PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KELURAHAN TEGAL REJO KABUPATEN MUARA ENIM”** ini sebatas pengetahuan dan kemampuan yang saya miliki. Namun pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah membantu saya sehingga saya dapat menyelesaikan Skripsi ini. Dan tidak lupa diucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Ibu Ir.Hj.Lindawati, M.Z,M.T Selaku Rektor Universitas Baturaja.
2. Bapak H.Ferry Desromy, M.T Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Baturaja.
3. Bapak Azwar M.T Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Baturaja.
4. Bapak H.Ferry Desromy, M.T Selaku Pembimbing I (Satu) Skripsi.
5. Ibu Hj.Yuliantini Eka Putri M.T Selaku Pembimbing II (Kedua) Skripsi.
6. Ibu Ir.Hj.Lindawati M.Z,M.T Selaku Penguji I (Satu) Skripsi.
7. Ibu Marinda Gusti Akhiria, M.T selaku penguji II (dua) Skripsi.
8. Orang tua dan Keluarga yang telah membantu dan memberikan doa serta dukungan baik moril maupun material.
9. Dan seluruh dosen teknik sipil yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat.

Saya sangat berharap Skripsi ini dapat berguna dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan kita. Saya juga menyadari sepenuhnya bahwa Skripsi ini terdapat kekurangan-kekurangan dan jauh dari apa yang diharapkan.

Adapun Skripsi ini dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana (ST) pada jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja. Untuk itu, Saya mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata-kata yang kurang berkenan. Saya berharap kritik, saran dan usulan demi perbaikan di masa yang akan datang, mengingat tidak ada sesuatu yang sempurna tanpa sarana yang membangun.

Akhir kata penulis mengucapkan puji syukur kehadiran ALLAH SWT, atas selesainya laporan ini. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita semua, Aamiin.

Baturaja, Agustus 2022

Penyusun

WELLA MONICA

1831110

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Batasan Masalah	3

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu	4
2.2 Pengertian Proyek.....	6
2.2.1 Investasi Dan Studi Kelayakan.....	9
2.3 Definisi Perumahan	10
2.4 Konsep Perumahan	12
2.5 Perencanaan Perumahan	12
2.5.1 Jenis Rumah Sederhana.....	13
2.5.2 Tipe Bangunan.....	13
2.5.3 Persil.....	14

2.5.4	Kepadatan Lingkungan	15
2.6	Sarana dan Prasarana Dalam Lingkungan Perumahan	15
2.6.1	Jenis Jalan	15
2.6.2	Jaringan Drainase	15
2.6.3	Jaringan Air Bersih	16
2.6.4	Jaringan Air Limbah	17
2.6.5	Jaringan Listrik	18
2.6.6	Jaringan Telepon	19
2.7	Investasi dan Studi Kelayakan Finansial	19
2.8	Arus Kas	20
2.9	Variabel Analisa Investasi	21
2.9.1	Biaya Investasi Total	21
2.9.2	Masa Konstruksi	21
2.9.3	Masa Investasi	21
2.9.4	Aliran Kas Masuk dan Kas Keluar	21
2.9.5	Metode Penelitian Investasi	22
2.9.5.1	Metode NPV	23
2.9.5.2	Metode IRR	24
2.9.5.3	Metode PP	25

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Bagan Alir Penelitian	26
3.2	Metode Pengumpulan Data	27
3.3	Metode Pengolahan dan Analisa Data	27
3.4	Metode Penelitian	27
3.5	Denah Lokasi Penelitian	28

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1	Perencanaan Perumahan	29
4.1.1	Pemilihan Lokasi	29
4.1.2	Perencanaan Jumlah Unit Rumah	30

4.1.3 Perencanaan Lingkungan Perumahan	31
4.1.4 Perencanaan Site Plan Perumahan	34
4.2 Analisa Kelayakan Finansial	35
4.3 Konsep Perencanaan Pengembangan	36
4.4 Identifikasi Biaya Investasi Awal.....	37
4.4.1 Biaya Lahan Atau Tanah.....	38
4.4.2 Biaya Pagar Perumahan	38
4.4.3 Biaya Bangunan Rumah.....	39
4.4.4 Biaya Prasarana Lingkungan Perumahan.....	40
4.4.5 Biaya Fasilitas Sosial	42
4.4.6 Biaya Pembangunan.....	42
4.4.7 Biaya Perencanaan	43
4.4.8 Biaya Operasional Perumahan.....	44
4.4.9 Biaya Estase Management.....	46
4.5 Beban Pemasaran.....	46
4.6 Identifikasi Arus Kas Masuk.....	46
4.7 Rekapitulasi Biaya Arus Kas Keluar	48
4.8 Sumber Pembiayaan	49
4.9 Analisa Kelayakan Finansial.....	51

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	53
5.2 Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian.....	26
Gambar 3.2 Lokasi Penelitian.....	27

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	10
Tabel 3.1 Jadwal Waktu Penelitian.....	28
Tabel 4.1 Perhitungan Jumlah Unit Rumah.....	31
Tabel 4.2 Rencana Klasifikasi Jalan Yang Dipakai.....	32
Tabel 4.3 Rekapitulasi Data Perencanaan Siteplan.....	34
Tabel 4.4 Perhitungan Biaya Pagar Perumahan.....	37
Tabel 4.5 Perhitungan Biaya Membangun Rumah Tipe 36.....	38
Tabel 4.6 Perhitungan Biaya Membangun Rumah Tipe 45.....	38
Tabel 4.7 Perhitungan Biaya Pembangunan Jalan Dan Drainase.....	39
Tabel 4.8 Perhitungan Biaya Pemasangan Listrik PLN.....	39
Tabel 4.9 Perhitungan Biaya Pemasangan Air PDAM.....	39
Tabel 4.10 Perhitungan Biaya Pembangunan Pos Jaga.....	39
Tabel 4.11 Rekapitulasi Biaya Infrastruktur.....	39
Tabel 4.12 Perhitungan Biaya Fasilitas Sosial.....	40
Tabel 4.13 Perhitungan Biaya Perencanaan.....	41
Tabel 4.14 Kebutuhan Listrik Pencahayaan Kantor.....	42
Tabel 4.15 Kebutuhan Air Menurut Tipe Bangunan.....	43
Tabel 4.16 Perhitungan Biaya Tetap Kebutuhan Air.....	43
Tabel 4.17 Perhitungan Gaji.....	44
Tabel 4.18 Rekapitulasi Biaya Operasional Perumahan.....	44
Tabel 4.19 Perhitungan Biaya Estate Management.....	44
Tabel 4.20 Perhitungan Beban Pemasaran.....	45
Tabel 4.21 Rencana Pembangunan Rumah.....	46
Tabel 4.22 Rencana Penjualan Unit Perumahan.....	46
Tabel 4.23 Perhitungan Harga Jual Rumah.....	46
Tabel 4.24 Perhitungan Pendapatan.....	47
Tabel 4.25 Perhitungan Besaran Pinjaman.....	48
Tabel 4.26 Pembayaran Pinjaman Pertahun.....	48
Tabel 4.27 Suku Bunga Deposito Bank.....	49
Tabel 4.28 Perhitungan Arus Kas Kumulatif.....	51

wellamonica730@gmail.com