

**ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN**

**BATURAJA KEMILING ASRI**

**Email : [setiamuri2304@mail.com](mailto:setiamuri2304@mail.com)**



**SKRIPSI**

**Dibuat Sebagai Persyaratan Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik Dan Ilmu  
Komputer Universitas Baturaja**

**DISUSUN OLEH :**

**SETIA MURNI**

**NPM 2031092**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER**

**UNIVERSITAS BATURAJA**

**2024**



**YAYASAN PENDIDIKAN SEBIMBING SEKUNDANG (YPSS)**

**UNIVERSITAS BATURAJA**

**FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER**

Jl. Ratu Penghulu No. 02301 Karang Sari Baturaja OKU SUM-SEL 32115

Telp/Fax : (0735) 326122 Website : [www.unbara.ac.id](http://www.unbara.ac.id)

### **LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Setia Murni

NPM : 2031092

Program Studi : Teknik Sipil

Judul Skripsi : **ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL  
PERUMAHAN BATURAJA KEMILING ASRI**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri, baik untuk naskah laporan maupun kegiatan analisa dan perhitungan 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, Mei 2024



Yang membuat pernyataan,

*Setia Murni*  
Setia Murni

NPM : 2031092



**YAYASAN PENDIDIKAN SEBIMBING SEKUNDANG (YPSS)**

**UNIVERSITAS BATURAJA**

**FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER**

Jl. Ratu Pengulu No. 02301 Karang Sari Baturaja OKU SUM-SEL 32115

Telp/Fax : (0735) 326122 Website : [www.unbara.ac.id](http://www.unbara.ac.id)

## HALAMAN PENGESAHAN

### JUDUL SKRIPSI :

**ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN**

**BATURAJA KEMILING ASRI**

**NAMA : SETIA MURNI**

**NPM : 2031092**

**PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL**

Menyetujui,

**Pembimbing I**

(Ir. Lindawati MZ, M.T.)

NIDN :0213116491

**Pembimbing II**

(Ir. Ferry Desromi, M.T.)

NIDN :0206127101

**Ketua Program Studi  
Teknik Sipil**

(Ir. Yuliantini Eka Putri, S.T., M.T.)

NIDN :0206077301

**Dekan Fakultas Teknik dan Komputer  
Universitas Baturaja**

(Ir. Ferry Desromi, M.T.)

NIDN :0206127101

Tanggal Persetujuan : Mei 2024



YAYASAN PENDIDIKAN SEBIMBING SEKUNDANG (YPSS)

UNIVERSITAS BATURAJA

FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER

Jl. Ratu Penghulu No. 02301 Karang Sari Baturaja OKU SUM-SEL 32115

Telp/Fax : (0735) 326122 Website : www.unbara.ac.id

## HALAMAN PENGESAHAN UJIAN

### JUDUL SKRIPSI :

**ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN  
BATURAJA KEMILING ASRI**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

Nama : Setia Murni

NPM : 2031092

Telah dipertahankan di depan Empat Penguji pada tanggal Mei 2024

### SUSUNAN TIM PENGUJI

#### PENGUJI I

(Ir. Lindawati MZ, M.T.)  
NIDN : 0213116401

#### PENGUJI II

(Ir. Ferry Desromi, M.T.)  
NIDN : 0206127101

#### PENGUJI III

(Ir. Hj. Yuliantini Eka Putri, S.T., M.T.)  
NIDN : 0206077301

#### PENGUJI IV

(Azwar, M.T.)  
NIDN : 0201127101

Skrripsi ini diterima sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi dan meraih gelar sarjana pada Program Studi Strata 1 Teknik Sipil Universitas Baturaja.

Baturaja, Mei 2024

Ketua Program Studi Teknik Sipil

(Ir. Yuliantini Eka Putri, M.T.)

NIDN : 0206077301



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### Biodata

Nama : SETIA MURNI  
Tempat/ Tanggal Lahir : ULUDANAU,25 MEI 2001  
Jenis Kelamin : PEREMPUAN  
Agama : ISLAM  
Alamat : Jln. Pendidikan dusun 8, Desa Uludanau  
Kecamatan Sindang Danau Kabupaten Ogan  
Komerling Ulu Selatan  
Email : setiamurni2304@gmail.com  
Hobi :Bermain Bola Volley, Dan Bola  
Bulutangkis  
Status Mahasiswa : Reguler  
Nama Ayah : AMIR PAISAL  
Nama Ibu : ERNA JUITA  
Anak Ke : 2 dari 2 Bersaudara  
Riwayat Pendidikan Yang Pernah Ditempuh :  
➤ Ra Darma Wanita (2006)  
➤ Sekolah Dasar Negeri 1 Sindang Danau (2007- 2013)  
➤ Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Sindang Danau (2013-2016)  
➤ Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Sindang Danau (2016-2019)  
Lalu Pada Tahun 2020 Melanjutkan Pendidikan Di Universitas Baturaja Dengan  
Memilih Program Studi Strata 1 Teknik Sipil

## **MOTTO**

*“ Maka, Ingatlah Kepada-Ku, Aku Pun Akan Ingat Kepadamu.  
Bersyukurlah Kepada-Ku Dan Jangan Kamu Ingkar kepadaku”*

( Q.S. Al- Baqarah : 152 )

*Merantaulah, Orang Yang Yang Berilmu Dan Beradab, Tidak Diam Istirahat Di  
Kampung Halaman, Tinggalkan Negerimu Dan Hidup Asing (Di Negeri Orang).  
Merantaulah, Kau Akan Dapatkan Pengganti Dari Orang-Orang Yang Engkau  
Tinggalkan (Kerabat). Berlelah-Lelahlah, Manisnya Hidup Setelah Berjuang.*

*(Imam Syafi'i)*

*Ketika Kamu Jenuh Dengan Rutinitasmu, Ambilah Tas Ranselmu, Kemudian  
Berpetualanglah. Karena Berpetualang Seperti Universitas Tanpa Akhir, Disana  
Kita Tidak Akan Pernah Berhenti Belajar.*

## **PERSEMBAHAN**

*Alhamdulillah rabbil'alamin, dengan mengucap ras syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia, akal yang sehat kepada saya, serta kelancaran dan perlindungannya dan penulisan skripsi ini. Skripsi ini dipersembahkan kepada orang-orang yang kusayangi dan berarti dalam hidupku:*

- ❖ *Kepada kedua orang tua saya, cinta pertama dan panutanku Ayahanda Amir Paisal dan Ibu surge Ibu Erna Juita beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi memberi dukungan, mengiringi langkahku dan selalu mendukung serta selalu mendo'akan hingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan dibangku perkuliahan.*
- ❖ *Saudari perempuan saya, Nur Ummi terimakasih sudah menjadi mood boste dan mendukung adiknya dalam menyelesaikan pendidikan dibangku perkuliahan.*
- ❖ *Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Muhammad Ghazili sebagai partner special saya, terimakasih untuk dukungannya, waktunya, semangat yang telah diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.*
- ❖ *Khusus terimakasih kepada Ibu Ir.Hj. Lindawati.,M.Z.,M.T selaku pembimbing I dan bapak Ir.Ferry Desromi.,M.T selaku pembimbing II yang tak pernah lelah dan sabar memberikan bimbingan dan arahan kepadaku.*
- ❖ *Seluruh dosen dan staf pengajar di fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja yang selalu saya banggakan.*
- ❖ *Kepada keluargaku dan rekan-rekan Teknik Sipil Universitas Baturaja seluruh angkatan dan khususnya angkatan 2020 yang telah memberikan dorongan, kritik, dan saran, serta ide-ide dalam penyelesaian skripsi ini.*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan atas hadirat Allah SubhanahuWaTa'ala yang telah membarikan kekuatan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis dalam upaya menyelesaikan program S1 pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Dan Computer Universitas Baturaja dengan judul “Analisis Kelayakan Teknis Dan Finansial Perumahan Baturaja Kemiling Asri ”

Penulis menyadari dengan keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan juga pengalaman yang dimiliki, permasalahan serta analisis dari masalah yang dikemukakan jauh dari pada kata sempurna. Untuk itu penulis mohon maaf atas segala kekurangan. Selain itu saran dan kritik yang bersifat membangun dari segala pihak sangatlah diharapkan.

Penelitian inidapat diselesaikan berkat bantuan, bimbingan, petunjuk serta nasihat-nasihat dari berbagai pihak yang sangat berguna bagi penulis. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis pada kesempatan ini menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Ibu Ir. Hj. Lindawati MZ, M.T Sebagai Rektor Universitas Baturaja dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah menyediakan sarana dan prasarana dalam mencapai hasil studi serta telah memberikan bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan penelitian ini.
2. Bapak Ir.Fery Desromi. M.T. Selaku Dekan Fakultas Teknik Dan Komputer Universtas Baturaja dan selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan fasilitas dan kemudahan dalam pengurusan administrasi penelitian ini serta telah memberikan bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan penelitian ini.

Demikian semoga skripsi penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi para pembaca pada umumnya.

Baturaja, Mei 2024

Setia Murni



## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN .....	iv
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
GAFTAR TABEL.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	2
1.3. Batasan Masalah.....	2
1.4. Tujuan Pnelitian .....	3
1.5. Manfaat Penelitian.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
2.1. Peneliti Terdahulu .....	4
2.2. Studi Kelayakan .....	7
2.3. Aspek – Aspek Studi Kelayakan Proyek .....	7
2.3.1. Aspek Pasar .....	8
2.3.2. Aspek Teknis.....	9
2.3.3. Aspek Finansial .....	10
2.4. Biaya Produksi .....	11
2.5. Konsep Dasar Perumahan .....	11
2.6. Investasi Proyek .....	13

2.7. Investasi.....	14
2.8. Analisis Aspek Teknis.....	15
2.8.1. Koefisien Dasar Bangunan.....	19
2.8.2. Koefisien Lantai Bangunan.....	19
2.8.3. Koefisien Daerah Hijau.....	18
2.9. Aspek Finansial.....	20
2.9.1. NPV (Net Present Value).....	20
2.9.2. IRR (Internal Rate Of Return).....	21
2.9.3. BCR (Benefit Cost Ratio).....	22
2.9.4. PP (Payback Period).....	23
<b>BAB III METODELOGI KERJA PRAKTEK.....</b>	<b>24</b>
3.1. Bagan Alur Penelitian.....	24
3.2. Metode Pengumpulan Data.....	25
3.2.1. Data Primer.....	25
3.2.2. Data Sekunder.....	25
3.3. Teknis Pengumpulan Data.....	25
3.4. Analisis Data.....	26
3.4. Lokasi Penelitian.....	26
3.5. Waktu Pelaksanaan.....	28
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>29</b>
4.1. Gambaran Umum.....	29
4.2. Aspek Teknis.....	29
4.2.1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB).....	30
4.2.2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	30
4.2.3. Koefisien Daerah Hijau (KDH).....	30
4.3. Analisis Kelayakan Finansial.....	31
4.4. Konsep Pembangunan Perumahan.....	31
4.4.1. Tahap Pertama.....	31
4.4.2. Tahap Kedua.....	31
4.4.3. Tahap Ketiga.....	32
4.5. Identifikasi Arus Masuk (Pemasukan).....	32

4.6. Identifikasi Arus Keluar (Pengeluaran) .....	32
4.6.1. Perhitungan Biaya Lahan .....	33
4.6.2. Biaya Operasional Perumahan .....	33
4.6.3. Biaya Pemasaran .....	36
4.6.4. Biaya Estate Management .....	37
4.6.5. Rekapitulasi Biaya Operasional Perumahan .....	37
4.6.6. Perhitungan Pemasukan Proyek .....	38
4.6.7. Perhitungan Dan Investasi .....	38
4.6.8. Perhitungan Pemasukan Dana .....	38
4.6.9. Analisa Aliran Kas .....	39
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	42
DAFTAR PUSTAKA .....	44
LAMPIRAN .....	45

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3.1 Diagram Alur Penelitian.....	23
Gambar 3.2 Lokasi Penelitian .....	26
Gambar 4.1 Site Plan Perumahan Baturaja Kemiling Asri .....	29

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Pendahulu.....	4
Tabel 2.2 Informasi Tulangan .....	18
Tabel 3.1 Waktu Pelaksanaan .....	28
Tabel 4.1 Analisis KDB,KLB,KDH .....	30
Tabel 4.2 Jumlah Penjualan Rumah .....	32
Tabel 4.3 Biaya Pemasangan Instalasi Listrik .....	33
Tabel 4.4 Biaya Pemasangan PDAM.....	33
Tabel 4.5 Rekapitulasi Gaji Kariyawan .....	33
Tabel 4.6 Biaya Pengerasan Jalan .....	34
Tabel 4.7 Kebutuhan Tenaga (Upah).....	35
Tabel 4.8 Kebutuhan Bahan (Material).....	35
Tabel 4.9 Perhitungan Biaya Pemasaran.....	37
Tabel 4.10 Perhitungan Biaya Estate Management .....	37
Tabel 4.11 Biaya Operasioal Perumahan .....	37
Tabel 4.12 Dana Pemasukan .....	38
Tabel 4.13 Perhitunga Perubahan Biaya Investasi .....	40
Tabel 4.14 Tabel Aliran Kas .....	40

