

**ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK PERUMAHAN GRIYA AMANDA  
SEJAHTERA DI KOTA BATURAJA  
KABUPATEN OGAN KOMERING ULU**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk mendapatkan gelar  
Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil  
Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja**

**Oleh :**

**EDUAR SAPUTRA**

**NPM. 18.31.010**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER  
UNIVERSITAS BATURAJA  
2022**

**ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK PERUMAHAN GRIYA AMANDA  
SEJAHTERA DI KOTA BATURAJA  
KABUPATEN OGAN KOMERING ULU**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk mendapatkan gelar  
Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil  
Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja**

**Oleh :**

**EDUAR SAPUTRA**

**NPM. 18.31.010**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER  
UNIVERSITAS BATURAJA**

**2022**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eduar Saputa

NPM : 1831010

Program Studi : Teknik Sipil

Judul Skripsi : **ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK  
PERUMAHAN GRIYA AMANDA SEJAHTERA  
DI KOTA BATURAJA KABUPATEN OGAN  
KOMERING ULU**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri 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 ketidakbenaran 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, 21 Juli 2022

Yang membuat pernyataan



EDUAR SAPUTRA

NPM : 1831010

**HALAMAN PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI** : ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK  
PERUMAHAN GRIYA AMANDA SEJAHTERA  
DI KOTA BATURAJA KABUPATEN OGAN  
KOMERING ULU

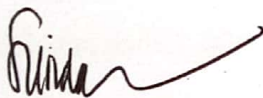
**Nama** : EDUAR SAPUTRA

**NPM** : 1831010

**Program Studi** : TEKNIK SIPIL

Menyetujui,

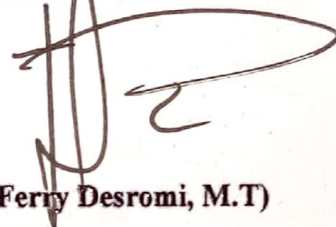
**Pembimbing Pertama**



(Ir. Hj. Lindawati Mz, M.T)

**NIDN : 0213116401**

**Pembimbing Kedua**

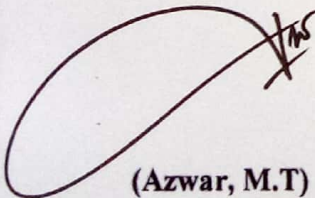


(H. Ferry Desromi, M.T)

**NIDN : 0206127101**

**Ketua Program Studi**

**Teknik Sipil**



(Azwar, M.T)

**NIDN : 0201127101**

**Dekan Fakultas Teknik**

**Universitas Baturaja**



(H. Ferry Desromi, M.T)

**NIDN : 0206127101**

**Tanggal Persetujuan : 21 Juli 2022**

**SKRIPSI**

JUDUL :

**ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK PERUMAHAN GRIYA AMANDA  
SEJAHTERA DI KOTA BATURAJA KABUPATEN OGAN KOMERING ULU**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

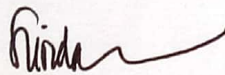
Nama : EDUAR SAPUTRA

NPM : 1831010

Telah di pertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 19 Juli 2022

**SUSUNAN TIM PENGUJI**

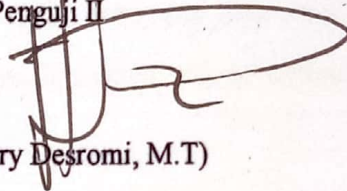
Penguji I



(Ir. Hj. Lindawati Mz, M.T)

NIDN : 0213116401

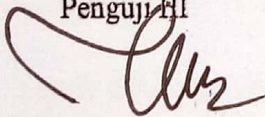
Penguji II



(Ferry Desromi, M.T)

NIDN : 0206127101

Penguji III



(Hj. Yuliantini Eka Putri, M.T)

NIDN : 0206077301

Penguji IV



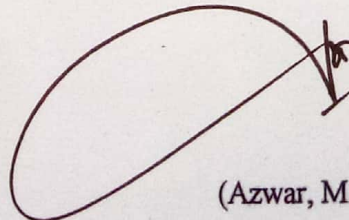
(Lucyana, M.T)

NIDN : 0225028401

Laporan Skripsi ini diterima sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi pada Program studi strata 1 Teknik Sipil Universitas Baturaja.

Baturaja, 21 Juli 2020

Ketua Prodi Teknik Sipil



(Azwar, M.T)

NIDN : 02112710

**HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*"Bersyukur dan Bersabar"*

*(Eduar saputra)*

*"Believe in your own abilities"*

*(Eduar Saputra)*

**PERSEMBAHAN**

*Kupersembahkan Kepada :*

- 1. Abaku Devi Rustam dan Mamakku Eriyah tercinta dan tersayang yang selalu memanjatkan doa – doanya untukku, Support System Terbaikku, Harta terbaik yang kumiliki di dunia dan di akhirat <3.*
- 2. Saudaraku Syangkutriansya yang memberiku semangat untuk mengarungi dunia yang fana ini dan menantikan segala perjuanganku selama ini.*
- 3. Segala Keluarga Besar Syamsudin dan Keluarga Besar Rustam Karim yang selalu memberikanku doa , motivasi dan dukungan sehingga aku kuat untuk menyelesaikan ini semua.*
- 4. Bestie ter-Keluarga – Keluarga, Muhammad Sariyan (Akang saman), Yefana Dwi Lestari, S.Pd (Mba YEFF), Yuni Maharani, Muhammad Ridi S.I.Kom dan Sopia Marwa S.Pd.*
- 5. Adek Ter-Love, Sadeli, Redho Kurniawan, Fitria Anjelita, Annisa, Umita Sari*
- 6. Seluruh Keluarga LDK UKHUWAH.*
- 7. Almamaterku Tercinta*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Allah Subhanahu wata'ala atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul "ANALISA NILAI INVESTASI PROYEK PERUMAHAN GRIYA AMANDA SEJAHTERA DI KOTA BATURAJA KABUPATEN OGAN KOMERING ULU", sebagai salah satu syarat untuk dapat menyelesaikan Program Sarjana (S1) Fakultas Teknik dan Komputer Program Studi Teknik Sipil Universitas Baturaja.

Selama proses pelaksanaan penyusunan Skripsi ini, penulis tidak mungkin dapat menyelesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara moral maupun langsung. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ir. Hj. Lindawati Mz, M.T. Selaku Rektor Universitas Baturaja dan dan Selaku Pembimbing Kedua yang juga telah membimbing dan memberikan arahan secara langsung kepada saya dalam menyusun skripsi ini;
2. Yunizir Djakfar, S.Sos, M.I.P. Selaku Wakil Rektor 1 Universitas Baturaja;
3. Dr. Rini Efrianti, M.Si. Selaku Wakil Rektor 2 Universitas Baturaja;
4. Ferry Desromi, M.T. Selaku Dekan Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja, dan Selaku Pembimbing Kedua yang juga telah membimbing dan memberikan arahan secara langsung kepada saya dalam menyusun skripsi ini;
5. Yuliantini Eka Putri, M.T. Selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja;
6. Yuli Ermawati, M.T. Selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja;
7. Azwar, M.T. Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Baturaja;
8. Lucyana, M.T. Selaku Sekretaris Program Studi Teknik Sipil Universitas Baturaja;

9. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Teknik Sipil Universitas Baturaja yang telah banyak memberikan Ilmu pengetahuan yang tak ternilai selama penulis menempuh pendidikan di Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja;
10. PT. Amanda Agung Lestari, telah mengizinkan melakukan penelitian di perumahan Griya Amanda Sejahtera.
11. Team (REKLANTAS) M. Haris Munandar S.T, Evan Riki Setiawan ST, M. Calvin ST, M. Devy Wijaya ST, Restian Tihona ST, yang telah berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Team Sukses LDK UKHUWAH, Mba Niik, M. Alfin, Wahyu Pujara, Bang Jefri, Kak Adi Saputra dan Seluruh Keluarga Ldk Ukhuwah yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu.
13. Teman – teman Teknik Sipil angkatan 2018 yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu.

Saya sadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis berharap adanya kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kebaikan penulis yang akan datang.

Akhir kata penulis mengucapkan puji dan syukur kehadirat ALLAH Subhanahu Wata'ala atas terselesainya penyusunan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

Baturaja, 21 Juli 2022

Penulis



Eduar Saputra

NPM : 1831010



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	
ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Batasan Masalah.....	3
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Penelitian Terdahulu.....	5
2.2 Investasi.....	9
2.3 Hubungan Suku Bunga Bank dengan Investasi.....	10
2.4 Inflasi dalam Investasi.....	12

2.5 Perumahan.....	17
2.5.1 Rumah Sangat Sederhana.....	19
2.5.2 Kebijakan Pemerintah tentang Perumahan.....	20
2.6 Investasi Perumahan.....	24
2.6.1 Net Present Value (NPV) .....	26
2.6.2 Internal Rate of Return (IRR).....	27
2.6.3 Indeks Profitability (IP).....	28
2.6.4 Period Payback (PP).....	29
2.6.5 Break Even Point (BEP).....	29

### **BAB III. METODE PENELITIAN**

3.1 Alur Penelitian.....	31
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	32
3.2.1 Data Penelitian.....	32
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.3 Analisis Data.....	34
3.4 Waktu dan Lokasi Penelitian.....	34
3.4.1 Waktu Penelitian.....	34
3.4.2 Lokasi Penelitian.....	35

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Analisa Aspek Finansial.....	37
4.2 Prasarana Lingkungan Perumahan.....	37

4.2.1 Jalan.....	37
4.2.2 Pembuangan Air Limbah (Tangki Septik).....	37
4.2.3 Pembuangan Air Hujan.....	38
4.2.4 Fasilitas Umum.....	38
4.2.5 Fasilitas Sosial.....	39
4.3 Perencanaan <i>Site Plan</i> Perumahan.....	39
4.4 Analisa Kelayakan Finansial.....	41
4.4.1 Konsep Pengembangan Perumahan.....	42
4.4.2 Identifikasi Biaya Investasi Awal.....	43
4.5 Identifikasi Arus Masuk (Pemasukan).....	44
4.5.1 Pemasukan Penjualan Perumahan.....	44
4.5.2 Suku Bunga Bank (Pinjaman).....	44
4.6 Identifikasi Arus Kas Keluar (Pengeluaran).....	47
4.6.1 Biaya Operasional Perumahan.....	47
4.6.2 Biaya Pemasaran.....	48
4.6.3 Biaya Estate Management.....	49
4.6.4 Rekapitulasi Biaya Operasional Perumahan.....	50
4.7 Analisa Kelayakan Investasi Perumahan Griya Amanda Sejahtera.....	52
4.7.1 Metode Net Present Value.....	52
4.7.2 Metode Internal Rate Of Return.....	52
4.7.3 Metode Payback Periode.....	53

4.7.4 Metode Profitability Index.....	54
4.7.5 Metode Break Event Point.....	55

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....	57
5.2 Saran.....	58

## **DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Alur Penelitian.....	31
Gambar 3.2 Peta Lokasi Penelitian.....	36
Gambar 4.1 Site Plan Perumahan.....	41
Gambar 4.2 Grafik Keuntungan.....	54
Gambar 4.3 Grafik Penjualan Unit.....	54

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Jadwal Penelitian.....	35
Tabel 4.1 Rekapitulasi Data Site Plan .....	40
Tabel 4.2 Rekapitulasi Output Site Plan .....	40
Tabel 4.3 Jumlah Pemasukan Kas.....	44
Tabel 4.4 Perhitungan Besaran Pinjaman.....	45
Tabel 4.5 Perhitungan Besaran Pembayaran.....	46
Tabel 4.6 Suku Bunga Deposito Bank.....	46
Tabel 4.7 Biaya Operasional .....	47
Tabel 4.8 Rekapitulasi gaji karyawan.....	48
Tabel 4.9 Perhitungan Biaya Pemasaran.....	49
Tabel 4.10 Perhitungan Biaya Estate Management.....	49
Tabel 4.11 Biaya Pembangunan Perumahan.....	50
Tabel 4.12 Biaya Operasional per tahun.....	50
Tabel 4.13 Perhitungan Cashflow.....	51