

**ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL
PERUMAHAN CASABELA GRAND CITY
KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU TIMUR**



SKRIPSI

**Dibuat Sebagai Persyaratan Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik Sipil
Pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Dan Komputer
Universitas Baturaja**

DI SUSUN OLEH :

FERDY SURAPATI

2131006

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

2025

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : FERDY SURAPATI
NPM : 2131006
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Skripsi :ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL
PERUMAHAN CASABELA GRAND CITY
KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU
TIMUR

Meyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari karya 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 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, 3 Juli 2025

membuat pernyataan,



FERDY SURAPATI

NPM : 2131006



UNIVERSITAS BATURAJA
FAKULTAS TEKNIK & KOMPUTER

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

Telp/Fax : (0735) 326122

Website : www.unbara.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN CASABELA GRAND CITY KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU TIMUR

Nama : FERDY SURAPATI

NPM : 2131006

Program Studi : TEKNIK SIPIL

Menyetujui,

Pembimbing Pertama

(Ir. Lindawati MZ, S.T., M.T.)

NIDN : 0213116401

Pembimbing Kedua

(Ir. Marinda Gusti Akhira, S.T., M.T.)

NIDN : 8911500020

**Ketua Program Studi
Teknik Sipil**

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

**Dekan Fakultas Teknik
Universitas Baturaja**

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

Tanggal Persetujuan : 3 Juli 2025



UNIVERSITAS BATURAJA
FAKULTAS TEKNIK & KOMPUTER

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

Telp/Fax : (0735) 326122

Website : www.unbara.ac.id

SKRIPSI

JUDUL :

**ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL
PERUMAHAN CASABELA GRAND CITY
KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU TIMUR**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Nama : FERDY SURAPATI

NPM : 2131006

Telah di pertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 3 Juli 2025

SUSUNAN TIM PENGUJI

Penguji I

(Ir. Lindawati MZ, S.T, M.T)

NIDN : 0213116401

Penguji II

(Ir. Marinda Gusti Akhiria, S.T, M.T)

NIDN : 8911500020

Penguji III

(Ir. Ferry Desromi, S.T, M.T)

NIDN : 0206127101

Penguji IV

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

NIDN : 0206077301

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

Baturaja, 3 Juli 2025

Ketua Prodi Teknik Sipil

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

NIDN : 0206077301



MOTTO

“MERANGKAI MASA DEPAN”

DI SETIAP PROSES PASTI ADA KEGAGALAN

DI SETIAP KEGAGALAN PASTI ADA KESUKSESAN

JANGAN MENYERAH DAN TERUS BERJUANG

*MERANGKAKLAH SECARA PERLAHAN DAN NIKMATILAH PROSES NYA UNTUK
MERAH IMPIAN DI MASA DEPAN*

*KARENA MASA DEPAN DI RANGKAI DARI DIRI SENDIRI BUKAN DARI ORANG
LAIN.*

(FERDY_SURAPATI)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Ibunda tercinta dan yang tercantik Listina, Ayahanda Joko Hansono, Ku persembahkan skripsi ini kepada kedua orang tuaku. Terima kasih karena telah mendidik, merawat dan menyayangiku dengan penuh kasih sayang yang tidak akan terganti, dan senantiasa memberi bimbingan dan tidak henti-hentinya selalu memberikan do'a serta dukungan tanpa lelah hingga berhasil lulus tepat pada waktunya.
2. Kakak ku Anton Januar Prabowo dan Kedua Adik ku yaitu Naufal Abqary, dan Sultan Faras, yang selalu memberikan support dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini
3. Kekasih ku tercinta dan yang tercantik Sella Diah Pratiwi yang telah menemani Proses dalam Memperoleh Gelar Sarjana dan yang selalu memberikan support dalam proses menyelesaikan Tugas akhir ini
4. Dosen Pembimbing I Ibu Ir. Lindawati MZ.,S.T.,M.T yang telah memberikan arahan, ilmu dan bimbingan selama mengerjakan tugas akhir.
5. Dosen Pembimbing II Ibu Ir. Marinda Gusti Akhiria, S.T., M.T yang telah memberikan arahan, ilmu dan bimbingan selama mengerjakan tugas akhir.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Teknik Sipil Universitas Baturaja
7. Teman Kerabat Seangkatan Prodi Teknik Sipil, dan seluruh orang-orang baik nan hebat yang selalu membersamaku di setiap proses perjalanan sampai detik ini.

ABSTRAK

ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN CASABELA GRAND CITY KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU TIMUR

Ferdy Surapati
Ir. Lindawati MZ,S.T,M.T
Ir. Marinda Gusti Akhiria,S.T,M.T

Hunian yang layak (rumah) dan lingkungan yang nyaman merupakan hak setiap bangsa. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat berlindung, memfasilitasi pertumbuhan dan pendidikan keluarga, mewariskan budaya, dan mempersiapkan generasi penerus. Rumah juga berfungsi sebagai sarana pengembangan sumber daya manusia, sehingga penting untuk menciptakan dan meningkatkan lingkungan hidup yang layak. Inisiatif investasi memerlukan biaya yang cukup besar, sehingga analisis profitabilitas proyek yang menyeluruh sangat penting karena dapat memengaruhi kondisi keuangan perusahaan dalam jangka panjang. Analisis kelayakan investasi dilakukan untuk mengurangi potensi kerugian bagi perusahaan. Perusahaan investasi umumnya ditentukan oleh metode mereka dalam menghasilkan pendapatan. Oleh karena itu, studi kelayakan investasi perlu dilakukan sebelum pelaksanaan proyek untuk menilai tingkat keuntungan yang diharapkan.

Hasil analisis kelayakan teknis pada penelitian ini diperoleh nilai KDB 40% KLB 0,4 dan KDH sebesar 75%. Parameter tersebut dinyatakan layak sesuai dengan peraturan Menteri No 11/PERMEN/M/2008 dengan ketentuan besar KDB maksimum 70% KLB maksimum 1,0 dan KDH minimal 70% dari luas persil. Kemudian untuk analisis finansial dapat diketahui bahwa selisih uang yang diterima dan uang yang dikeluarkan dengan memperlihatkan *time value of money* atau nilai *Net Present Valu* (NPV) sebesar 1.141.643.489, nilai *Internal Rate of Return* (IRR) didapatkan sebesar 26,76% yang artinya melebihi bunga yang ada di bank yaitu 11%/th, nilai *Period Payback* (PP) yang di dapatkan sebesar 0,920810166 tahun, Break Event Point (BEP) Tercapai pada pembangunan 126 unit, Titik impas BEP rupiah sebesar Rp 20.938.037.720 (tercapai pada tahun kedua Pembangunan) dan nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan sebesar $1,086000173 > 1$, maka proyek diterima. dilihat dari lima rumus yang digunakan maka dapat diketahui bahwa semua memberikan asumsi bahwa proyek pembangunan Perumahan Casabella Grand City dapat diterima dan layak untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Kata Kunci: Kelayakan Finansial, Teknis, BCR, IRR, BEP, NPV, PP

ABSTRACT

ANALISIS KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PERUMAHAN CASABELA GRAND CITY KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU TIMUR

Ferdy Surapati
Ir. Lindawati MZ,S.T,M.T
Ir. Marinda Gusti Akhiria,S.T,M.T

Adequate housing (a house) and a comfortable environment are the rights of every nation. Housing is a basic human need. It serves as a shelter, facilitates family growth and education, transmits culture, and prepares future generations. It also serves as a means of human resource development, making it crucial to create and improve a decent living environment. Investment initiatives require significant costs, so a thorough analysis of project profitability is crucial, as it can impact the company's long-term financial condition. An investment feasibility analysis is conducted to mitigate potential losses for the company. Investment companies are generally determined by their method of generating revenue. Therefore, an investment feasibility study is necessary before project implementation to assess the expected level of profit.

The results of the technical feasibility analysis in this study yielded a KDB value of 40%, a KLB of 0.4, and a KDH of 75%. These parameters are deemed feasible in accordance with Ministerial Regulation No. 11/PERMEN/M/2008, which stipulates a maximum KDB of 70%, a maximum KLB of 1.0, and a minimum KDH of 70% of the plot area. The financial analysis revealed that the difference between the money received and the money spent, as shown by the time value of money or Net Present Value (NPV), was 1,141,643,489. The Internal Rate of Return (IRR) was 26.76%, exceeding the bank interest rate of 11% per year. The Payback Period (PP) was 0.920810166 years. The Break Event Point (BEP) was achieved after the construction of 126 units. The break-even point (BEP) was Rp 20,938,037,720 (achieved in the second year of construction). The Benefit Cost Ratio (BCR) was $1.086000173 > 1$, thus the project was accepted. Based on the five formulas used, it can be seen that all provide the assumption that the Casabella Grand City Housing development project is acceptable and feasible to be implemented optimally.

Keywords: Financial Feasibility, Technical, BCR, IRR, BEP, NPV, PP

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT karena atas izin dan rahmat serta kasih sayang-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Teknis Dan Finansial Perumahan Casabela Grand City Kecamatan Martapura Kabupaten Oku Timur” sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Penyelesaian Skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih serta penghargaan kepada :

1. Kedua orang tua yang selalu memanjatkan doa dan memberi semangat dalam penulisan skripsi ini.
2. Ibu Ir. Hj. Lindawati, S.T.,M.T., Rektor Universitas Baturaja sekaligus dosen pembimbing I, terimakasih selalu meluangkan waktu di sela kesibukan serta selalu memberi bimbingan, kritik, saran, dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Ir Ferry Desromi, S.T., M.T., Dekan Fakultas Teknik dan Komputer yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing, memotivasi, mengarahkan, dan memberi masukan dan solusi dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Ir. Yuliantini Eka Putri, S.T., M.T, Ketua Program Studi S-1 Teknik Sipil yang telah memberikan izin dalam penulisan skripsi ini.
5. Dosen Pembimbing II Ibu Ir. Marinda Gusti Akhiria, S.T., M.T yang telah memberikan arahan, ilmu dan bimbingan selama mengerjakan tugas akhir.
6. Segenap Dosen Teknik Sipil yang telah memberikan bimbingan keilmuan kepada penulis selama masa studi.

7. Keluarga yang tak henti-hentinya memanjatkan doa dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman – teman seperjuangan prodi Teknik Sipil Angkatan 2021 yang telah memberikan kisah indah selama masa perkuliahan serta membantu dalam penyusunan skripsi ini
9. Semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan pembuatan laporan selanjutnya. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua khususnya bagi penulis dan mahasiswa/I Jurusan Teknik Sipil Universitas Baturaja

Baturaja 3 Juli 2025

FERDY SURAPATI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan penelitian.....	2
1.4 Batasan Masalah.....	4
1.5 Manfaat penelitian.....	4
BAB II LANDASAN TEORI	5
2.1 Penelitian Terdahulu.....	5
2.2 Studi Kelayakan	6
2.3 Aspek-aspek studi Kelayakan Proyek	7
2.3.1 Aspek Pasar.....	7
2.3.2 Aspek Teknis.....	9
2.3.3 Aspek Finansial	11
2.4 Biaya Produksi	12
2.5 Konsep Dasar Perumahan.....	13
2.6 Investasi Proyek	15
2.7 Investasi	16
2.8 Nilai Aspek Teknis.....	17
2.8.1 Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	23
2.8.2 Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	23

2.8.3 Koefisien Daerah Hijau (KDH)	23
2.9 Aspek Finansial	24
2.9.1 NPV (Net Present Value)	24
2.9.2 IRR (Internal Rate Of Return)	25
2.9.3 BCR (Benefit Cost Ratio).....	27
2.9.4 PP (Payback Period).....	28
BAB III METODELOGI PENELITIAN	29
3.1 Bagan Alur Penelitian	29
3.2 Metode Pengumpulan Data	30
3.2.1 Data Primer	30
3.2.2 Data Sekunder	30
3.3 Teknik Pengumpulan Data	30
3.4 Analisis Data	31
3.5 Lokasi Penelitian	32
3.6 Waktu Penelitian	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Gambaran Umum Proyek	33
4.2 Analisis Kelayakan Teknis	34
4.3 Analisis Kelayakan Finansial	35
4.4 Sumber Dana.....	35
4.5 Konsep Pembangunan Perumahan	35
4.6 Identifikasi Arus Kas Masuk (Pendapatan)	36
4.7 Identifikasi Arus Kas keluar (Pengeluaran)	37
4.8 Rekapitulasi Biaya Oprasional Perumahan.....	39
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	44
5.1 Kesimpulan	44
5.2 Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	5
Tabel 2.2 Informasi Tulangan.....	22
Tabel 4.1 Rekapitulasi Hasil KDB,KLB,KDH.....	35
Tabel 4.2 Jumlah Penjualan Perumahan.....	36
Tabel 4.3 Biaya Pemasangan Instalasi Listrik.....	37
Tabel 4.4 Biaya Pemasangan PAM.....	37
Tabel 4.5 Gaji Karyawan.....	37
Tabel 4.6 Biaya pengerasan jalan.....	38
Tabel 4.7 Beban pemasaran.....	38
Tabel 4.8 Biaya estate management.....	39
Tabel 4.9 Biaya oprasional.....	39
Tabel 4.10 Dana Pemasukan.....	40
Tabel 4.11 perhitungan biaya investasi.....	41
Tabel 4.12 Tabel aliran kas.....	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian.....	29
Gambar 3.2	Peta Lokasi Penelitian.....	32
Gambar 4.1	Site Plan Perumahan Casabella Grand City.....	33