

PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO “TOMA TOWN HOUSE”
DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar)

(Tugas Akhir)

Untuk memenuhi persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh :

AGRETA ALBA
NIM : D100 130 015

kepada

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018

LEMBAR PENGESAHAN

**PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN
RUKO
"TOMA TOWNHOUSE"
DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar – Jawa Tengah)**

Tugas Akhir

Diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran dihadapan Dewan Penguji
Pada tanggal : 20 Maret 2018

Oleh :

AGRETA ALBA
NIM : D 100 130 015

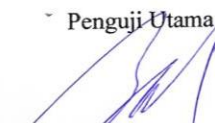
Pembimbing



Ir. H. M. Nur Sahid, M.M., M.T
NIP : 196609111995021001

Dewan Penguji

Penguji Utama



Budi Priyanto, S.T., M.T
NIK : 736

Penguji Kedua



Mochamad Solikin, S.T., M.T., Ph.D
NIK : 792

Tugas Akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk mencapai derajat S-1 Teknik Sipil

Surakarta, Maret 2018

Dekan Fakultas Teknik



Ir. Sri Sunarjono, MT., Ph.D.
NIK : 682

Ketua Jurusan



Mochamad Solikin, S.T., M.T., Ph.D
NIK : 792

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tugas akhir ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 20Maret 2018

Penulis



Agreta Alba
NIM : D100 130 015

MOTTO

“Kesuksesan bukan akhir, kegagalan bukan hal yang fatal, itu adalah keberanian untuk melanjutkan apa yang penting.”
(Winston Churchill)

“Harga sebuah kesuksesan adalah kerja keras, dedikasi terhadap pekerjaan dan penentuan apakah kita menang atau kalah, kita telah mengerahkan kemampuan diri kita yang terbaik untuk pekerjaan tersebut.”
(Vince Lombardi)

“Saya sudah gagal berkali- kali dalam hidup saya dan itulah mengapa saya sukses.”
(Michael Jordan)

“Apabila Anda berbuat kebaikan kepada orang lain, maka Anda telah berbuat baik terhadap diri sendiri.”
(Benjamin Franklin)

“Mulailah dengan tujuan dalam pikiran ”
(Soekarno)

“Syukuri, hadapi, dan lakukan dengan sepenuh kekuatan ”
(Anonymous)

PERSEMBAHAN

Assalamualaikum, wr,wb

Alhamdulillah dan Alhamdulillah atas berkat rahmat Allah SWT kepada hambanya, sehingga saya dapat menyelesaikan proses akhir dari Tugas Akhir untuk menempuh derajat S1 yang telah saya tempuh selama 4 tahun disini, syukur alhamdlillah banyak terimakasih kepada Allah SWT dan hasil ini ku persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, yang telah memberikan dukungan dan selalu memberikan motivasi di setiap harinya.
2. Terima kasih juga untuk Seluruh Keluarga Besar Teknik Sipil UMS, dari seluruh dosen, sampai tukang cleaning service .
3. Terima kasih untuk Bapak Nur Sahid, atas dukungan serta bimbingannya selama ini, terima kasih atas waktu yang bapak berikan untuk membimbing saya dengan penuh kesabaran dan ketegasannya, serta banyaknya tawa yang bapak buat, Bapak pokonya yang terbaik.
4. Terima kasih untuk seluruh teman sepermainan (Anggis, Baskom, Sueb, Alfian, Dinar, Agus) dan juga temen-temen yang selalu membantu dikala susah (Ricoz, Gendon), dan juga teman teman seperjuangan tugas akhir (Bondet, Sanu, Teguh, Meiyana). kalian sahabat terbaik, terima kasih sekali atas setiap kebersamaan yang telah kita lalui bersama, semoga persahabatan ini berlangsung selamanya.
5. Dan seluruh angkatan teknik sipil kususnya 2013 terima kasih watu selama 4,5 tahun kita dikampus, terima kasih atas kenangan, bantuan dan cerita cerita selama ini di kampus kita UMS FAKULTAS TEKNIK SIPIL.
6. Terima kasih untuk teman-teman lingkungan rumah, yang juga telah ikut membantu membuat pengerjaan tugas akhir ini.

Walaikumsalam, wr,w

PRAKATA

Syukur *Alhamdulillah* Segala Puji dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir Untuk menempuh derajat S1 dengan Judul “Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan Toma townhouse Ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar”.

Dalam kesempatan ini saya selaku penyusun Tugas Akhir mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Sri Sunarjono, M.T., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Budi Priyanto S.T., M.T., selaku Dewan Penguji II Tugas Akhir yang telah memberikan waktunya dan nasehatnya.
3. Mochamad Solikin Ph.D., selaku Dewan Penguji I yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan dan nasehatnya.
4. Bapak Ir. H. M. Nursahid, M.M., M.T. selaku Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan ilmu, semangat, arahan, bimbingan, nasehat dan traktiran.
5. Achmad Karim Fatchan, Ir., M.T., selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, masukan dan bimbingan.
6. Rekan-rekan Tugas Akhir Manajemen Konstruksi ber-5.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis mengharap kritik dan saran yang membangun.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Surakarta, Maret 18

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PRAKATA.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR ISTILAH.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRAKSI.....	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	2
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Manfaat Penelitian.....	3
E. Batasan Masalah.....	4
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Ruko.....	5
B. Rumah.....	5
C. Pasar.....	6
D. <i>Net Present Value</i>	6
E. <i>Feasibility Study</i>	7
F. Investasi.....	7
G. Bauran Pemasaran.....	7
H. Aspek Teknik dan teknologi.....	8

BAB III LANDASAN TEORI

A. Investasi.....	9
B. Kegiatan Proyek.....	9
C. Proyek Konstruksi.....	9
D. Permintaan Pasar	10
E. Analisa Kebutuhan Pasar.....	10
F. Kajian Ekonomi.....	14

BAB IV METODE PENELITIAN

A. Objek dan Lokasi Penelitian.....`	20
B. Metode Penelitian.....`	21
C. Pengumpulan Data.....	21
D. Tahapan Penelitian.....	24

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengolahan Data.....	26
1. Uji Kecukupan Data.....	26
2. Uji Validitas dan reabilitas.....	27
3. Uji Korelasi.....	28
B. Perencanaan Jumlah Rumah.....	30
C. Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	44
1. Tipe 40.....	44
2. Tipe 54.....	45
3. Tipe 80.....	46
4. Tipe 100.....	47
5. Tipe 120	48
D. Rekapitulasi Total Biaya Proyek.....	51
1. Data Hasil Perhitungan.....	57
2. Analisa Keuangan.....	59
E. Aliran Keuangan.....	64
1. Nilai Waktu Dari Uang.....	64
2. Analisis Kelayakan Investasi.....	65

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	74

PENUTUP

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar IV.1 Lokasi Perencanaan.....	20
Gambar IV.2 Tahapan Penelitian.....	24
Gambar V.1 Masterplan Perumahan	32
Gambar V.3 Tampak Depan Perumahan Toma townhouse.....	33
Gambar V.4 Desain Perencanaan Rumah Tipe 40/72.....	35
Gambar V.5 Desain Perencanaan Rumah Tipe 54/90.....	37
Gambar V.6 Desain Perencanaan Ruko Tipe 80/48.....	39
Gambar V.7 Desain Perencanaan Ruko Tipe 100/58.....	41
Gambar V.7 Desain Perencanaan Ruko Tipe 120/68.....	43

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel V.1 Hasil Penyebaran Kuisioner.....	26
Tabel V.2 Hasil Uji Validitas.....	28
Tabel V.3 Hasil Uji Realibilitas.....	28
Tabel V.4 Uji Korelasi	29
Tabel V.5 Presentase Jumlah Unit Rumah.....	30
Tabel V.6 Rencana Jumlah Unit	30
Tabel V.6 Pembagian Luas Area Perumahan.....	28
Tabel V.7 RAB Rumah Tipe 40.....	36
Tabel V.8 RAB Rumah Tipe 54.....	37
Tabel V.9 RAB Ruko Tipe 80.....	38
Tabel V.10 RAB Ruko Tipe 100.....	39
Tabel V.6 RAB Ruko Tipe 120.....	28
Tabel V.11 Rekapitulasi Biaya Total Proyek.....	40
Tabel V.12 <i>Fixed Cost</i>	41
Tabel V.13 <i>Variable Cos</i>	41
Tabel V.14 Penggunaan lahan.....	42
Tabel V.15 Perhitungan Kavling Siap bangun.....	42
Tabel V.16 Harga Jual Seluruh Unit Rumah.....	43
Tabel V.17 Aliran Kas Masuk Yang Diharapkan.....	44
Tabel V.18 Bunga Perbulan.....	45
Tabel V.19 Rencana Aliran Keuangan Bulan Ke 1- 3 & Ke 4- 6.....	46
Tabel V.20 Rencana Aliran Keuangan Bulan Ke 7 - 9 & Ke 10 – 12....	47
Tabel V.21 Rencana Aliran Keuangan Bulan Ke 13 – 15 & 16 – 18.....	47
Tabel V.22 Rencana Aliran Keuangan Bulan Ke 19– 21 & 22 – 24.....	48
Tabel V.23 Rekapitulasi Aliran Keuangan.....	49
Tabel V.24 Nilai Sekarang (<i>Lumpsum</i>) Arus Kas Masuk.....	52
Tabel V.25 Aliran <i>Cash Out</i>	53
Tabel V.25 Aliran <i>Cash in</i>	53
Tabel V.25 Sebaran Unit Berdasarkan Penjualan.....	53

Tabel V.26	Pengembalian Atas Investasi (<i>Return On Investment</i>).....	54
Tabel V.29	Diskonto $i=8,06\%$ (0,67% Perbulan).....	56
Tabel V.27	Aliran Kas Bulanan (<i>Payback Period</i>).....	55

DAFTAR ISTILAH

A	=	Aliran kas bersih (netto)
A (sig)	=	Taraf signifikansi
A/PV	=	Diketahui nilai sekarang dicari nilai anuitas
An	=	Aliran kas pada tahun ke- n
BCR	=	<i>Benefit Cost Ratio</i>
BEP	=	<i>Break Even Point</i>
C_f	=	Biaya pertama
(C) _{op}	=	Nilai sekarang biaya (diluar biaya pertama)
(C) _t	=	Aliran kas masuk pada tahun ke- t
(C ₀) _t	=	Aliran kas keluar pada tahun ke- t
FC	=	Biaya tetap
F/A	=	Diketahui anuitas dicari nilai yang akan datang
F/PV	=	Diketahui nilai sekarang dicari nilai yang akan datang
H ₀	=	Hipotesis pertama
H ₁	=	Hipotesis kedua
i	=	Bunga arus pengembalian
IRR	=	<i>Internal Rate of Return</i>
k	=	Tingkat kepercayaan ($k=2, 1-\alpha=95\%$)
N	=	Jumlah data yang didapat
N'	=	Jumlah pengamatan yang diperlukan
NPV	=	<i>Net Present Value</i>
P	=	Harga penjualan per unit
PP	=	<i>Payback Period</i>
PV/A	=	Diketahui anuitas dicari nilai sekarang
PV/F	=	Diketahui nilai yang akan datang dicari nilai sekarang
(PV) _B	=	Nilai sekarang <i>benefit</i>
(PV) _C	=	Nilai sekarang biaya
Q _i	=	Jumlah unit yang terjual pada titik impas

R	=	Nilai sekarang pendapatan
r tabel	=	Tabel koefisien relasi “r” momen produk
ROI	=	<i>Return on Investment</i>
s	=	Tingkat ketelitian
t	=	Waktu
VC	=	Biaya tidak tetap per unit
Xi	=	Data pengamatan

DAFTAR LAMPIRAN

1. Fotocopi Sertifikat Tanah
2. Kuisioner
3. Gambar Kerja
4. Volume Pekerjaan
5. Rancangan Anggaran Biaya
6. Analisa Harga Satuan

**PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO “TOMA TOWNHOUSE”
DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar)**

Abstrak

Investasi properti yang menjamur di Indonesia dalam beberapa tahun belakangan , sebab nilai investasi kian waktu kian meningkat. Peningkatan nilai investasi selaras dengan jumlah permintaan yang meningkat, yang disebabkan oleh peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk di kabupaten Karanganyar mengalami peningkatan sekitar 0,15% dalam satu tahun terakhir, melihat data tersebut ada sebuah peluang untuk dilakukannya investasi perumahan dan ruko yang menggabungkan kawasan hunian dan komersil dalam satu kawasan perumahan di Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar. Dalam proses analisa penelitian dibagi dalam beberapa tahap, diantaranya pengumpulan data primer dan sekunder kemudian melakukan penyebaran kuisioner, hasil dari responden kemudian dikelompokkan untuk diuji kelayakan data, kemudian analisis ekonomi. Luas lahan yang digunakan 11310 m² direncanakan dengan total 90 unit, rumah 53 unit dan ruko 37 unit. Berdasarkan hasil perhitungan PP terjadi pada 23 Bulan 21 Hari, ROI setelah pajak bernilai 4,09 % per bulan = 49,041 % per tahun, NPV sebesar (+) Rp 4.403.117.60895 (IRR) bernilai 15,908 % > 8,06 %, BCR sebesar 1,10 > 1, BEP terjadi pada saat 62 unit item terjual , IP sebesar 1,11 > 1. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi di Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar layak dilakukan.

Kata kunci : Investasi, Perencanaan, Analisis Ekonomi.

Abstract

Investment property has been in great demand in Indonesia in recent years, as the value of investments is increasing. The increase in value of this investment is in line with the increasing number of demand, which is caused by the increase in population. Population growth in Karanganyar District has increased by about 0.15% last year, given the housing and residential investment opportunities that incorporate residential and commercial areas in residential areas in Sroyo Village, Jaten District, Karanganyar Regency. In the research analysis process is divided into several stages, including primary and secondary data collection and then the distribution of questionnaires, research results are then grouped to test the feasibility of data, then economic analysis. The land used 11310 m² is planned with a total of 90 units, houses 53 units and 37 units of shop. Based on the calculation of PP occurs on 23 Month 21 Days, ROI after taxes worth 4.10% per month = 49.041% per year, NPV (+) Rp. (IRR) is worth 15,908% > 8.06%, BCR 1.11> 1, BEP occurs when 64 units of goods are sold, IP is 1.11> 1. Based on

these results it can be concluded that investment in Sroyo Village Jaten District Karanganyar Regency is worth doing.

Keyword : Investment, Planning, Economic Analysis