

**PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO “LISTIANA
TOWNHOUSE” DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Ringinlarik Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)**

Tugas Akhir

Untuk memenuhi persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh :

JEHAN ASA YUWANA
NIM : D100 140126

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2018

**PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO “LISTIANA
TOWNHOUSE” DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Ringinlarik Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)**

Tugas Akhir

Untuk memenuhi persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh :

JEHAN ASA YUWANA
NIM : D100 140126

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2018

LEMBAR PENGESAHAN
PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DAN RUKO
“LISTIANA TOWNHOUSE”
DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Ringinlarik Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali – Jawa Tengah)

Tugas Akhir

Diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran dihadapan Dewan Penguji
Pada tanggal : 9 Oktober 2018

Oleh :

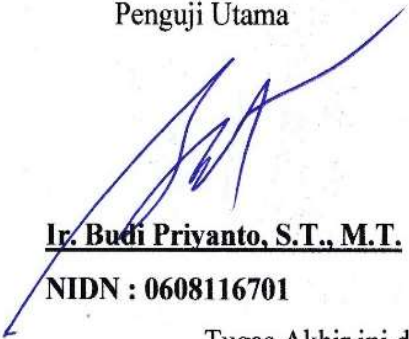
JEHAN ASA YUWANA
NIM : D 100 140 126

Pembimbing



Ir. H. M. Nur Sahid, M.M., M.T.
NIP : 1966.09.11.1995.02.1.001
Dewan Penguji

Penguji Utama



Ir. Budi Priyanto, S.T., M.T.
NIDN : 0608116701

Penguji Kedua



Mochamad Solikin, S.T., M.T., Ph.D.
NIDN : 0617127201

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

Surakarta, 9 Oktober 2018

Dekan Fakultas Teknik



Ir. Sri Sunarjono, M.T., Ph.D.
NIDN : 0630126302

Ketua Program Studi Teknik Sipil



Mochamad Solikin, S.T., M.T., Ph.D.
NIDN : 0617127201

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Jehan Asa Yuwana

NIM : D100 140 126

Program Studi : S-1 Teknik Sipil

Fakultas : Teknik

Judul Tugas Akhir : PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAN RUKO "LISTIANA
TOWNHOUSE" DITINJAU DARI EKONOMI DAN
KEBUTUHAN PASAR (Lokasi: Desa Ringinlarik
Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali – Jawa Tengah)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah orang lain yang digunakan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dikutip dalam tugas akhir ini dalam sumber kutipan atau daftar pustaka secara jelas.

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

Surakarta, 9 Oktober 2018

Yang membuat pernyataan,



JEHAN ASA YUWANA

D100 140 126

MOTTO

“Jangan biarkan hari kemarin merenggut banyak hal hari ini.”
(Will Rogers)

“Lakukan sekarang. Terkadang nanti bisa jadi tidak pernah.”
(Anonim)

“Hidup ini seperti sepeda, Agar tetap seimbang, kau harus terus bergerak. ”
(Albert Einstein)

“Lebih baik bertempur kalah daripada tidak pernah bertempur sama sekali
(Arthur Hugh Clough)

“Urip iku urup”
(Anonim)

“Ngunduh wohing pakarti ”
(Anonim)

“Man jadda wajada ”
(Hadist)

“Allah mencintai pekerjaan yang apabila bekerja ia mengerjakan dengan baik ”
(HR. Thabrani)

“jangan pernah berhenti bermimpi, karena mungkin suatu saat nanti mimpi kalian akan
jadi kenyataan”
(Bambang Pamungkas)

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 yakni Bapak Yulianto dan Ibu Wahyu Winarti, kakak saya Merza Yuwana serta Fairuza Az-Zahra, yang telah susah payah mendukung saya dan selalu memberikan prioritasnya terhadap saya, terimakasih atas semangatnya selama ini.
2. Terima kasih juga untuk Seluruh Keluarga Besar Teknik Sipil UMS, dari seluruh dosen.
3. Terima kasih untuk Bapak Nur Sahid, atas bimbingannya selama ini, sekali lagi saya mengucapkan banyak terimakasih.
4. Terima Kasih juga untuk Lupi Alfian Listiana yang selalu memberikan motivasi, semangat, dan tak pernah lelah mendukung disaat masa masa sulit.
5. Terima kasih untu k sahabat – sahabat ku dari kecil (Ridho, Bagus, Rizky, Angga, Gunawan, Eza) kalian sahabat terbaik yang tak tergantikan, terima kasih atas semangatnya selama ini.
6. Terima kasih untu k Horny genk (Imam, Eko, Debito, Faris, Hendra, Nico, Purnomo, Duhur), terimakasih atas kekonyolan kalian selama ini.
7. Terimakasih untuk grub CL (Sekar, Tiara, Lia, Imas, Bela, Meylani, Anis, Anze) terimakasih atas kecerewetan dan bulian kalian terhadapku.
8. Terimakasih temanku (Liyasda, Eny, Agung, Fadil, Andreas, Lalang, Akbar) yang selalu membantu dikala susah.
5. Dan seluruh angkatan teknik sipil kususny 2014 terima kasih watu selama 4 tahun kita dikampus, terima kasih atas kenangan, bantuan dan cerita cerita selama ini di kampus kita UMS FAKULTAS TEKNIK SIPIL.

Waalaikumsalam, wr,w

PRAKATA

Syukur *Alhamdulillah* Segala Puji dipanjatkan kehadiran 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 dan Ruko Listiana 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. Mochamad Solikin Ph.D., Selaku Dewan Penguji I yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan dan nasehatnya.
3. Bapak Budi Priyanto S.T., M.T., Selaku Dewan Penguji II Tugas Akhir yang telah memberikan waktunya 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. Gotot Slamet Mulyono, Drs. 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, Oktober 2018

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.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR ISTILAH.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAKSI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	2
C. Tujuan Penelitian.....	2
D. Manfaat Penelitian.....	3
E. Batasan Masalah.....	3
F. Keaslian Tugas Akhir.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perumahan dan Ruko.....	6
B. Permintaan Rumah dan Ruko.....	6
C. Investasi.....	6
D. <i>Net Present Value (NPV)</i>	7
E. Studi Kelayakan.....	7
BAB III LANDASAN TEORI	
A. Investasi.....	8
B. Proyek Konstruksi.....	8
C. Pasar.....	9

D. Dasar – Dasar Perencanaan Perumahan.....	9
E. Faktor – Faktor Pemilihan Rumah Minimalis.....	9
F. Analisa Kebutuhan Pasar.....	10
G. Kajian Ekonomi.....	13
BAB IV METODE PENELITIAN	
A. Objek dan Lokasi Penelitian.....	19
B. Metode Penelitian.....	20
C. Pengumpulan Data.....	20
D. Tahapan Penelitian.....	21
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Pengolahan Data.....	25
1. Uji Kecukupan Data.....	25
2. Uji Validitas dan reabilitas.....	27
3. Uji Korelasi.....	29
B. Perencanaan Jumlah Unit Bangunan.....	32
1. Perencanaan Masterplan.....	32
C. Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	46
1. Tipe Rumah 45/90.....	46
2. Tipe Rumah 60/96.....	47
3. Tipe Ruko 100/50.....	48
4. Tipe Ruko 120/60.....	49
D. Rekapitulasi Total Biaya Proyek.....	50
E. Alisan Keuangan.....	54
1. Investasi menggunakan modal sendiri dan pinjam bank...	54
2. Investasi menggunakan full modal sendiri.....	80
3. Modal sendiri didepositokan.....	105
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	110
PENUTUP	
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar IV.1 Lokasi Perencanaan.....	19
Gambar IV.2 Tahapan Penelitian.....	24
Gambar V.1 Masterplan Perumahan dan Ruko Listiana Townhouse.....	33
Gambar V.2 Masterplan Perumahan dan Ruko Listiana Townhouse.....	34
Gambar V.3 Jalan Masuk dan Keluar Perumahan Listiana Townhouse...	35
Gambar V.4 Jalan Masuk dan Keluar Ruko Listiana Townhouse.....	36
Gambar V.5 Tempat Parkir Ruko Listiana Townhouse.....	37
Gambar V.6 Taman A Perumahan dan Ruko Listiana Townhouse.....	38
Gambar V.7 Taman A Perumahan dan Ruko Listiana Townhouse.....	39
Gambar V.8 Taman A Perumahan dan Ruko Listiana Townhouse.....	40
Gambar V.9 Taman A Perumahan dan Ruko Listiana Townhouse.....	41
Gambar V.10 Desain Perencanaan Rumah Tipe 45/90.....	42
Gambar V.11 Desain Perencanaan Rumah Tipe 60/96.....	43
Gambar V.12 Desain Perencanaan Ruko Tipe 100/50.....	44
Gambar V.13 Desain Perencanaan Ruko Tipe 120/60.....	45
Gambar V.14 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 4-6.....	59
Gambar V.15 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 7-9.....	61
Gambar V.16 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 10-12.	63
Gambar V.17 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 13-15.	65
Gambar V.18 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 16-18.	67
Gambar V.19 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 19-21.	69
Gambar V.20 Alternatif 1 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 22-24.	71
Gambar V.21 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 4-6.....	84
Gambar V.22 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 7-9.....	86
Gambar V.23 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 10-12.	88
Gambar V.24 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 13-15.	90
Gambar V.25 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 16-18 .	92
Gambar V.26 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 19-21.	94
Gambar V.27 Alternatif 2 Rumah dan ruko yang terjual pada bulan 22-24.	96

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel V.1 Hasil Uji Validitas Rumah.....	28
Tabel V.2 Hasil Uji Validitas Ruko.....	28
Tabel V.3 Hasil Uji Realibilitas Rumah.....	29
Tabel V.4 Hasil Uji Realibilitas Ruko.....	29
Tabel V.5 Hasil Uji Korelasi Rumah.....	30
Tabel V.6 Hasil Uji Korelasi Ruko.....	32
Tabel V.7 Rencana Jumlah Unit Bangunan.....	31
Tabel V.8 Rencana Anggaran Biaya Rumah Tipe 45/90.....	46
Tabel V.9 Rencana Anggaran Biaya Rumah Tipe 60/96.....	47
Tabel V.10 Rencana Anggaran Ruko Tipe 100/50.....	48
Tabel V.11 Rencana Anggaran Ruko Tipe 120/60.....	49
Tabel V.12 Rekapitulasi Biaya Total Proyek.....	50
Tabel V.13 Biaya Tetap (<i>Fixed Cost</i>).....	51
Tabel V.14 Biaya Variable (<i>Variable Cos</i>).....	51
Tabel V.15 Pembagian Penggunaan Lahan.....	52
Tabel V.16 Perhitungan Tanah Kavling Siap bangun.....	52
Tabel V.17 Harga Jual Seluruh Unit Rumah dan Ruko.....	53
Tabel V.18 Aliran Kas Keluar Yang Diharapkan.....	55
Tabel V.19 Aliran Kas Masuk Yang Diharapkan.....	56
Tabel V.20 Tabel Bunga Perbulan.....	56
Tabel V.21 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 1- 3.....	57
Tabel V.22 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 4- 6.....	58
Tabel V.23 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 7- 9.....	60
Tabel V.24 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 10- 12...	62
Tabel V.25 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 13- 15....	64
Tabel V.26 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 16- 18...	66
Tabel V.27 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 19- 21...	68
Tabel V.28 Rencana Aliran Keuangan Alternatif 1 Bulan Ke 22- 24...	70
Tabel V.29 Rekapitulasi Aliran Keuangan Alternatif 1.....	72

Tabel V.30	Alternatif 1 Aliran Kas Tahunan Dengan Jumlah Tidak Tetap.....	75
Tabel V.31	Alternatif 1 Pengembalian Atas Investasi.....	76
Tabel V.32	Alternatif 1 <i>Present Value Cost Out</i>	76
Tabel V.33	Alternatif 1 Present Value Cost In.....	77
Tabel V.34	Alternatif 1 Diskonto $i=18\%$ (1.50% Perbulan).....	78
Tabel V.35	Aliran Kas Keluar Yang Diharapkan.....	81
Tabel V.36	Aliran Kas Masuk Yang Diharapkan.....	81
Tabel V.37	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 1- 3.....	82
Tabel V.38	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 4- 6.....	83
Tabel V.39	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 7- 9.....	85
Tabel V.40	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 10- 12.	87
Tabel V.41	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 13- 15.	89
Tabel V.42	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 16- 18.	91
Tabel V.43	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 19- 21.	93
Tabel V.44	Rencana Aliran Keuangan Alternatif 2 Bulan Ke 22- 24.	95
Tabel V.45	Rekapitulasi Aliran Keuangan Alternatif 2.....	97
Tabel V.46	Alternatif 2 Aliran Kas Tahunan Dengan Jumlah Tidak Tetap.....	100
Tabel V.47	Alternatif 2 Pengembalian Atas Investasi.....	101
Tabel V.48	Alternatif 2 <i>Present Value Cost Out</i>	101
Tabel V.49	Alternatif 2 Present Value Cost In.....	102
Tabel V.50	Alternatif 2 Diskonto $i=18\%$ (1.50% Perbulan).....	103
Tabel V.51	Alternatif 2 Rekapitulasi Analisa Keuangan.	107

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
(C0)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
H0	=	Hipotesis pertama
H1	=	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
Qi	=	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
<i>t</i>	=	Waktu
VC	=	Biaya tidak tetap per unit
Xi	=	Data pengamatan

DAFTAR LAMPIRAN

1. Fotocopi Sertifikat Tanah
2. Kuisisioner
3. Hasil olah Spss
4. Perhitungan Struktur
5. Gambar Kerja
6. Volume Pekerjaan dan RAB
7. Analisa Harga Satuan
8. Kajian Ekonomi
9. RKS
10. Lembar Konsultasi

**PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO“LISTIANA
TOWNHOUSE” DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR
(Lokasi: Desa Ringinlarik Kecamatan Musuk Kabuputan Boyolali)**

Abstrak

Rumah dan ruko merupakan kebutuhan yang paling utama bagi setiap manusia, di mana menjadi tempat berteduh, tempat bisnis, tempat berlindung, perkantoran, dan bermasyarakat. Pada perencanaan investasi ini diawali dengan mencari data primer dan sekunder lalu melakukan penyebaran kuisioner, kemudian dikelola dengan program SPSS. Adapun uji analisis ekonomi yang meliputi *Payback Period (PP)*, *Return On Investment (ROI)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Break event Point (BEP)*, *Indeks Profitabilitas (IP)*. Berdasarkan hasil perhitungan alternatif I didapat PP terjadi pada 20 Bulan 9 Hari, ROI setelah pajak bernilai 5,058% per bulan = 60,698% per tahun, NPV sebesar (+)Rp 210.068.298,- , (IRR) bernilai 12,94%>12%, BCR sebesar 1,01>1, BEP terjadi pada saat 16 unit rumah terjual , IP sebesar 1,01>1, dengan keuntungan RP. 1.776.481.849,-. Sedangkan dari alternatif II didapat PP terjadi pada 20 Bulan 14 Hari, ROI setelah pajak bernilai 5.058% per bulan = 60,698% per tahun, NPV sebesar (+)Rp 2.134.031.798,- , (IRR) bernilai 22,16%> 12%, BCR sebesar 1,11>1, BEP terjadi pada saat 18 unit rumah terjual , IP sebesar 1,11>1, keuntungan RP. 1.944.882.999, serta alternative III Rp. 872.480.700.

Kata kunci : Rumah, Ruko, Perencanaan, Investasi, Analisis Ekonomi.

Abstract

Houses and shophouses are the most important needs for every human being, where they become shelters, business places, shelters, offices, and communities. In this investment planning begins with looking for primary and secondary data and then distributing questionnaires, then managed with the SPSS program. The economic analysis test which includes *Payback Period (PP)*, *Return On Investment (ROI)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Break event Point (BEP)*, *Profitability Index (IP)*. Based on the results of alternative calculations I obtained PP occurred on 20 Months 9 Days, ROI after tax was 5.058% per month = 60.689% per year, NPV of (+) Rp 210.068.298, -, (IRR) worth 12.94%> 12 %, BCR is 1.01> 1, BEP occurs when 16 units of houses are sold, IP is 1.01> 1, with the advantage of Rp. 1,776,481,849, -. Whereas from alternative II obtained PP occurs in 20 Months 14 Days, ROI after tax is 5,058% per month = 60,698% per year, NPV is (+) Rp 2,134,031,798, -, (IRR) worth 22,16%> 12% , BCR is 1.11> 1, BEP occurs when 18 housing units are sold, IP is 1.11> 1, profit is RP. 1,944,882,999, and alternative III Rp. 872,480,700.

Keywords: House, Shophouse, Planning, Investment, Economic Analysis.