

# **STUDI KELAYAKAN FINANSIAL INVESTASI PERUMAHAN**

**DWI MULIA PUTRANTA**

**NRP : 0221101**

**Pembimbing : YOHANES L.D.ADIANTO, Ir., MT**

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL  
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA**

---

## **ABSTRAK**

Proyek perumahan adalah proyek yang berkaitan dengan bidang Teknik Sipil. Investasi di bidang Proyek Perumahan sudah sangat berkembang. Sebelum menjalankan sebuah proyek investasi biasanya perusahaan atau investor melakukan studi mengenai tingkat kelayakan dari sebuah investasi, terutama pada aspek finansial. Dalam tugas akhir ini dibahas mengenai studi kelayakan finansial dari sebuah investasi perumahan.

Puspa *Regency* Batujajar adalah sebuah proyek perumahan yang terletak di kota Cimahi dengan luas lahan total 68.810 m<sup>2</sup> dan luas lahan terjual sebesar 65% dari luas lahan total. Terdapat 5 (lima) tipe rumah sebanyak 334 unit dan 16 unit ruko.

Dari hasil analisa dengan 4 tahun umur ekonomi yang dimulai dari tahun 2005 hingga 2008 dengan nilai Investasi Inisial sebesar Rp.2.845.206.094,- Didapatkan nilai *Net Present Value* negatif Rp. 215.861.856,- dengan tingkat *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 16,14% pada tingkat suku bunga *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) sebesar 20 %.

## DAFTAR ISI

	Hal
<b>SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR.....</b>	i
<b>SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR.....</b>	ii
<b>ABSTRAK.....</b>	iii
<b>PRAKATA.....</b>	iv
<b>DAFTAR ISI .....</b>	vi
<b>DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....</b>	ix
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	xiii
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	xv
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Tujuan Pembahasan.....	3
1.3 Pembatasan Masalah.....	3
1.4 Sistematika Peulisan.....	4
<b>BAB 2. LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Dasar-Dasar Investasi.....	7
2.1.1 Tujuan Perusahaan.....	7
2.1.2 Investasi dan Permasalahannya.....	9
2.1.3 Kegunaan Studi Kelayakan .....	10
2.1.4 Aspek Dalam Studi Kelayakan.....	11

2.2 Kebutuhan Dana Investasi.....	13
2.2.1 Faktor Yang Mempengaruhi.....	14
2.2.2 Sumber Dana dan Struktur Modal .....	16
2.3 Arus Kas.....	17
2.3.1 Pengertian.....	17
2.3.2 Jenis Arus Kas.....	17
2.3.3 Faktor yang Mempengaruhi.....	21
2.4 Peralatan Analisa Kelayakan Investasi.....	23
2.4.1 Metode Nilai Sekarang.....	24
2.4.2 Metode Tingkat Balikan Internal.....	26
2.5 Biaya dan Pemasukan.....	29
2.5.1 Pengadaan Tanah lokasi.....	30
2.5.2 Pengadaan Prasarana .....	31
2.5.3 Pengadaan Perijinan.....	31
2.5.4 Pengadaan Rumah.....	32
2.5.5 Pengadaan Sarana Rumah.....	32
2.5.6 Biaya Team Pengadaan Tanah.....	32
2.5.7 Biaya Studi Kelayakan.....	33
2.5.8 Biaya Disain dan Perencanaan.....	33
2.5.9 Biaya Pengukuran.....	33
2.5.10 Biaya Pemasaran.....	34
2.5.11 Biaya Bank.....	34
2.5.12 Biaya Pajak.....	35

2.5.13 Pemasukan.....	35
<b>BAB 3. DATA STUDI PROYEK</b>	
3.1. Data Umum Proyek.....	36
3.2. Data Volume .....	37
3.3. Data Biaya Satuan.....	39
3.4. Data Finansial.....	40
3.5. Penjadwalan.....	43
<b>BAB 4. ANALISA KELAYAKAN PROYEK</b>	
4.1. Perhitungan Biaya Investasi Inisial.....	46
4.2. Perhitungan Arus Kas.....	48
4.2.1. Arus Kas Keluar.....	49
4.2.2. Arus Kas Masuk.....	51
4.3. Perhitungan <i>Net Income Cash Flow</i> .....	54
4.4. <i>Net Present Value</i> .....	60
4.5. <i>Internal Rate or Return</i> .....	63
<b>BAB.5 KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1. Kesimpulan.....	65
5.2. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	67
<b>LAMPIRAN</b> .....	68-
	73