

**ANALISIS KELAYAKAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL TYPE 36 PADA
PERUMAHAN GRIYA KHASANAH SEJAHTERA DI BANYUMAS**

TUGAS AKHIR

**Tugas ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (S1)**



Oleh:

ANGGARA CAHYA MUSTIKA
NPM 1253010044

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2019**

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

ANALISIS KELAYAKAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL TYPE 36 PADA PERUMAHAN GRIYA KHASANAH SEJAHTERA DI BANYUMAS


Disusun Oleh :

ANGGARA CAHYA MUSTIKA
1253010044

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 2 Januari 2019

Pembimbing:

1. Pembimbing Utama



DR. I Nyoman Dita Pahang Putra, ST., MT.
NPT. 3 7003 00 0175 1

2. Pembimbing Pendamping


Dra. Anna Rumintang, MT.
NIP. 19620630 198903 2 00 1

Tim Penguji:

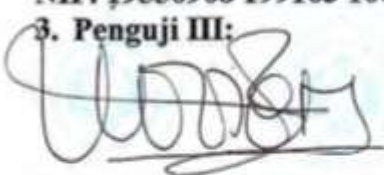
1. Penguji I:


Ir. Syaifuddin Zuhri, MT.
NIP. 19621019 199403 1001

2. Penguji II:


Lily Syahrial, ST., MT.
NIP. 19550908 199103 1001

3. Penguji III:


Novie Handajani, ST., MT.
NPT. 3 6711 95 0037 1

Mengetahui
Dekan Fakultas Teknik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Dra. Jarivah, MP.
NIP.19650403 199103 2001

**ANALISIS KELAYAKAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL TYPE 36
PADA PERUMAHAN GRIYA KHASANAH SEJAHTERA DI BANYUMAS**

ANGGARA CAHYA MUSTIKA

1253010044

ABSTRAK

Banyak pengembang tetap melakukan investasi di bidang properti, meskipun mengandung risiko terbesar dalam penginvestasian dana. Hal ini disebabkan investor memiliki motivasi tentang *Rate of Return* dari investasi, *price appreciation*, diversifikasi investasi untuk mengurangi risiko dan *tax benefits*. Sehingga seorang investor dalam melakukan investasi harus membandingkan tingkat pengembalian dari masing-masing alternatif investasi tersebut. Maka diperlukan penelitian tentang analisis kelayakan harga jual rumah tinggal pada perumahan di Banyumas, sehingga suatu perusahaan dapat menentukan nilai titik impas secara cermat dan mengetahui menguntungkan atau tidak suatu proyek, agar para investor yakin untuk menginvestasikan uang mereka pada perumahan tersebut. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metodologi historis. Data yang diperlukan dalam melakukan analisis ini adalah jenis data sekunder, yang berupa : Denah, *site plan*, biaya komponen HPPT, biaya komponen HPPB, biaya Administrasi dan Operasional yang diperoleh dari PT. GRAHA KOKOH MANDIRI. Objek penelitian ini adalah perumahan Griya Khasanah Sejahtera yang berlokasi di Kecamatan Sokaraja. Dari hasil analisis dan evaluasi perhitungan kelayakan harga pokok penjualan dengan tingkat inflasi sebesar 5% tiap tahunnya, *discount factor* sebesar 12% tiap tahunnya. Dengan laba 2,3% diperoleh harga pokok penjualan tahun 2014, 2015 dan 2016 sebesar Rp 89.788.429, Rp 95.282.763 dan Rp 98.202.563, *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 0, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 12%, lama *Payback Period* 2,19 tahun, *Profitability Index* (PI) sebesar 1, dan *Return On Investment* (ROI) sebesar 9,24% dan harga jual rumah tahun 2014, 2015 dan 2016 yaitu sebesar Rp 91.852.860, Rp 97.473.520 dan Rp 100.460.453, sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi pada proyek perumahan yang dikembangkan oleh PT. GRAHA KOKOH MANDIRI ini layak dilakukan karena laba yang digunakan oleh pengembang lebih besar dari 2,3% yaitu sebesar 25% dari harga pokok penjualan.

Kata Kunci: Harga pokok penjualan, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index*, *Payback Period*, *Return On Investment*.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“ANALISIS KELAYAKAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL TYPE 36 PADA PERUMAHAN GRIYA KHASANAH SEJAHTERA DI BANYUMAS”** ini merupakan suatu syarat bagi mahasiswa dalam menempuh jenjang sarjana Strata 1 (S-1) di Fakultas Teknik UPN “Veteran” Jawa Timur.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini peneliti berusaha semaksimal mungkin menerapkan ilmu yang peneliti dapatkan dibangku perkuliahan dan buku-buku literatur yang sesuai dengan judul Tugas Akhir ini. Disamping ini peneliti juga menerapkan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh dosen pembimbing.

Peneliti menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna sehingga segala saran dan kritik yang bersifat membangun dari setiap pembaca akan peneliti terima demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Dalam kesempatan ini peneliti tidak lupa mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan, semangat, arahan serta berbagai macam bantuan baik berupa moral maupun spiritual, terutama kepada :

1. Dr. Dra. Jariyah., MP., selaku Dekan Fakultas Teknik UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. DR. Ir. Minarni Nur Trilita., ST., MT., selaku Koordinator Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. DR. I Nyoman Dita P Putra., ST., MT., selaku dosen pembimbing I Tugas Akhir.
4. Dra. Anna Rumintang., MT., selaku dosen pembimbing II Tugas Akhir.
5. Segenap Dosen dan Staff Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Para tim penguji yang telah membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
7. Seluruh rekan-rekan mahasiswa dan semua pihak yang telah membantu dalam menyusun laporan ini.

Demikianlah yang bisa peneliti sampaikan. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi pembaca dan khususnya bagi para generasi penerus Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Peneliti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian.....	2
1.4. Batasan Masalah.....	2
1.5. Lokasi Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian <i>Real Estate</i>	4
2.1.1. Fungsi <i>Real Estate</i>	4
2.1.2. Macam <i>Real Estate</i>	5
2.1.3. Klasifikasi <i>Real Estate</i>	6
2.2. Studi kelayakan Proyek	7
2.3. Investasi.....	8
2.3.1 Jenis-jenis Investasi	9
2.3.2. Macam-macam Kriteria Investasi.....	11

2.3.3. Perhitungan Investasi Perumahan.....	13
2.3.4. Harga Jual Produk.....	15
2.3.5. Pengertian ROI	15
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Umum	17
3.2. Tahapan Persiapan.....	17
3.3. Pengumpulan Data	18
3.4. Langkah-Langkah Penelitian.....	18
3.5. Langkah-Langkah Penelitian Secara Sistematis.....	19
BAB IV ANALISA DATA	
4.1. Tinjauan Umum	21
4.2. Harga Pokok Tanah	22
4.2.1. Perhitungan Harga Pokok Tanah	23
4.2.1.1. Biaya Pengadaan Lahan	23
4.2.1.2. Biaya Notaris dan Perijinan	23
4.2.1.3. Biaya Pematangan Tanah	24
4.2.1.4. Biaya <i>Overhead</i>	30
4.2.1.5. Harga Pokok Tanah tiap Unit	31
4.3. Perhitungan Biaya Konstruksi	33
4.3.1. Perhitungan Biaya Konstruksi dan Pengelolaan	34
4.4. Perhitungan Biaya Sarana dan Prasarana	35
4.5. Perhitungan Biaya Operasional	37
4.4. Harga Pokok Penjualan	39
4.5. Analisa Investasi	40

4.5.1. <i>Net Present Value</i>	40
4.5.2. <i>Internal Rate of Return</i>	43
4.5.3. <i>Profitability Index</i>	44
4.5.4. <i>Payback Period</i>	46
4.5.5. <i>Return On Investment</i>	47
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	49
5.2. Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Pematangan Tanah Area I (<i>Fill</i>)	24
Tabel 4.2.	Pematangan Tanah Area I (<i>Cut</i>)	26
Tabel 4.3.	Pematangan Tanah Area II (<i>Fill</i>).....	26
Tabel 4.4.	Pematangan Tanah Area II (<i>Cut</i>).....	27
Tabel 4.5.	Pematangan Tanah Area III (<i>Fill</i>)	28
Tabel 4.6.	Pematangan Tanah Area III (<i>Cut</i>)	29
Tabel 4.7.	Harga Pokok Tanah tiap Unit	33
Tabel 4.8.	Rencana Anggaran Biaya Konstruksi	34
Tabel 4.9.	Biaya Konstruksi dan Pengelolaan	35
Tabel 4.10.	Harga Biaya Sarana dan Prasarana tiap Unit	37
Tabel 4.11.	Biaya Operasional tiap tahun	38
Tabel 4.12.	Biaya Operasional tiap Unit	39
Tabel 4.13.	Harga Pokok Penjualan tiap Unit	39
Tabel 4.14.	Harga Jual Pengembang	40
Tabel 4.15.	Harga Jual tiap Unit	41
Tabel 4.16.	Aliran Arus Kas (laba 1%)	41
Tabel 4.17.	<i>Net Present Value</i> (laba 1%)	41
Tabel 4.18.	Aliran Arus Kas (laba 25%)	42
Tabel 4.19.	<i>Net Present Value</i> (laba 25%)	42
Tabel 4.20.	Harga Jual tiap Unit (laba 2,3%)	43
Tabel 4.21.	Aliran Arus Kas (laba 2,3%)	43
Tabel 4.22.	<i>Net Present Value</i> (laba 2,3%)	43
Tabel 4.23.	<i>Net Present Value</i> (<i>discount rate</i> 10%)	44

Tabel 4.24. <i>Net Present Value</i> (discount rate 10%)	44
Tabel 4.25. <i>Profitability Index</i> (laba 2,3%)	45
Tabel 4.26. Kumulatif Aliran Arus Kas (laba 2,3%).....	46
Tabel 4.27. <i>Return On Investment</i> (laba 2,3%)	48
Tabel 5.1. Harga Jual tiap Unit Perumahan Griya Khasanah Sejahtera	50
Tabel 5.2. Harga Jual tiap Unit Perumahan Mutiara Karang Nanas	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Kecamatan Sokaraja	3
Gambar 3.1. <i>Flowchart</i> langkah-langkah penelitian secara sistematis	19
Gambar 4.1. <i>Site Plan</i>	21
Gambar 4.2. Denah Type 36	22
Gambar 4.3. Denah Pematangan Tanah	25
Gambar 4.4. Grafik <i>Payback Period</i>	46

