

**Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di
Daerah Jalan KH. Agus Salim**



Kelvin Wangsa Suryana

1192004005

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2023**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang di kutip maupun di rujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama :Kelvin Wangsa Suryana

NIM :1192004005

Tanda Tangan :



Tanggal : 24 Agustus 2023

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :


Nama : Kelvin Wangsa Suryana
NIM : 1192004005
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer
Judul Skripsi : Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Daerah Jalan KH. Agus Salim

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ade Asmi., ST., M.Sc., PhD., IPM., ASEAN ENG ()

Pembahas 1 : Dr. Mohammad Ihsan, ST., MT., M.Sc. ()

Pembahas 2 : Dr. Ir. Budianto Ontowirjo, MSc., ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 24 Agustus 2023

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan atas kehadiran Allah SWT atas berkah dan rahmat nya yang dilimpahkan sehingga penulis bisa melaksanakan Magang tugas akhir dan menyelesaikan laporan dengan baik dan tepat waktu walaupun dengan beberapa kendala yang ditemukan saat proses penulisan.

Selama melakukan Magang tugas akhir di mana tujuannya adalah untuk mencari pengalaman di dunia kerja, tentu tidak sedikit permasalahan dan kendala yang muncul. Begitu pula selama menulis penelitian tugas akhir ini, oleh karena itu penelitian ini sebagai bentuk penyampaian rasa terima kasih pada seluruh orang terdekat yang membantu lancarnya penulisan Laporan tugas akhir ini, yaitu:

1. Allah SWT. Berkah dan rezeki yang diberikan sehingga penulis bisa menemukan tempat untuk melakukan magang dan memudahkan atas ridhanya dalam proses penulisan laporan.
2. Orang tua dan Wali atas dukungan penuh dan dorongan yang diberikan kepada selama melakukan magang dan proses penyusunan penelitian tugas akhir.
3. Ibu Prof. Ir. Sofia . Alisjahbana, M.Sc., Ph.D., IPU selaku Rektor di Universitas Bakrie.
4. Pak Ade Asmi., ST., M.Sc., Ph.D., IPM., ASEAN ENG, selaku pembimbing tugas akhir saya.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Teknik sipil Universitas Bakrie.
6. Seluruh teman angkatan yang sudah membantu dalam penulisan Tugas Akhir.
7. Meifira Diwina Putri, yang sudah menjadi partner berjuang dan juga memberi semangat serta dukungan.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang belum sempat disebutkan serta yang sudah disebutkan diatas, karena atas dukungan, semangat, serta ilmu-ilmu yang diberikan sehingga dapat membuat penulis Tugas Akhir dengan lancar dan tanpa hambatan berarti. Walaupun masih banyak kekurangan yang penulis lakukan, maka dari itu diharapkan kritik serta saran yang dapat membangun Laporan Tugas Akhir ini

Universitas Bakrie

Bekasi, 24 Agustus 2023



Handwritten signature of Kelvin Wangsa Surayana in black ink.

Kelvin Wangsa Surayana

1192004005

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan

dibawahini: Nama : Kelvin Wangsa Suryana

NIM : 1192004005

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik Dan Ilmu Komputer

Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

" Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Daerah Jalan KH. Agus Salim"

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non exclusive, Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 15 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Kelvin Wangsa Suryana

1192004005

Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Daerah Jalan KH. Agus Salim

Kelvin Wangsa Suryana

ABSTRAK

Lembaga BPS memprediksi tahun 2045 akan menjadi tahun emas bagi Negara Indonesia karena dengan adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor. Mulai dari pembangunan infrastruktur, ekonomi, hingga teknologi. Pada masa tersebut demografi Indonesia akan mengalami lonjakan dengan jumlah penduduk sebesar 318.9 juta dengan laju penduduk sebesar 0.42 – 0.54% dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk maka kebutuhan akan rumah tinggal makin meningkat. Dalam melakukan proses pengembangan lingkungan buatan, yang pertama kali dilakukan adalah memilih lokasi dan pembebasan tanah. Panduan perencanaan perumahan dan permukiman memuat persyaratan lokasi yang biasanya mengacu pada hal-hal yang terkait dengan penyesuaian peraturan dan keamanan, juga dengan keselamatan para penghuni dengan contoh sesuai dengan rencana kota, yaitu penjatahan lahan, lahan yang mudah dicapai, bebas banjir, kondisi lahan yang stabil, aksesibilitas, sarana dan prasarana yang ada di sekitar. Bekasi Timur dikarenakan tempat ini sangat mempunyai nilai strategis yang tinggi berdasarkan penempatan lokasi yang saling berdekatan dengan sekolah, stasiun, terminal, mall, jalan tol, adapun pembangunan yang sedang berlangsung yaitu LRT. Pembangunan Perumahan di jalan KH. Agus Salim yang mempunyai luas tanah sebesar 5070 Meter, yang di tinjau dari analisa Pembangunan Kota Bekasi terus meningkat selama periode 2010 – 2022 peningkatan ini dari tahun 2010 sebesar 76,77 % lalu pada tahun 2022 meningkat sebesar 82,46 %. IPM Kota Bekasi rata – rata bertumbuh sebesar 0,47%. Pencapaian ini termasuk dalam kategori IPM yang sangat tinggi, Pembangunan perumahan di Jl. KH Agus Salim sangat cocok sekali untuk meninjau pembangunan perumahan yang dapat kita tinjau dari studi kelayakan pembangunan perumahan

Kata kunci : Peningkatan pengetahuan, Studi kelayakan Investasi, RAB dan Cashflow.

Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Daerah Jalan KH. Agus Salim

Kelvin Wangsa Suryana

ABSTRACT

The BPS agency predicts that 2045 will be a golden year for the State of Indonesia due to increased development in various sectors. Starting from infrastructure development, economy, to technology. During this period, Indonesia's demographics will experience a surge with a population of 318.9 million with a population rate of 0.42 - 0.54%. With increasing population growth, the need for new homes will increase. In carrying out the process of developing an artificial environment, the first thing to do is to choose a location and land acquisition. Housing and settlement planning guidelines contain location requirements which usually refer to matters related to adjustments to regulations and security, as well as to the safety of occupants with examples according to city plans, namely land allotment, land that is easily accessible, free of flooding, good land conditions. stability, accessibility, facilities and infrastructure around. East Bekasi is because this place has a very high strategic value based on the placement of locations that are close to each other with schools, stations, terminals, malls, toll roads, while the ongoing construction is the LRT. Residential Development on Jalan KH. Agus Salim, who has a land area of 5,070 meters, which is reviewed from the analysis of the Development of the City of Bekasi, has continued to increase during the 2010 - 2022 period, this increase has been from 2010 by 76.77%, then in 2022 it has increased by 82.46%. The Bekasi City HDI grew by an average of 0.47%. This achievement is included in the very high HDI category, housing development on Jl. KH Agus Salim is very suitable for reviewing housing developments, which we can see from the feasibility study of housing developments

Key words: Increased knowledge, Investment feasibility study, RAB and Cashflow.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xiii
Bab 1.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Tujuan Penelitian	4
1.6 Manfaat Penelitian	4
Bab 2.....	5
LANDASAN TEORI	5
2.1 Tinjauan Pustaka.....	5
2.2 Landasan Teori	7
2.2.1 Konsep Dasar Perumahan.....	7
2.2.2 Pelaku pembangunan perumahan	8
2.2.3 Permasalahan Umum Perumahan	9
2.2.4 Proses Membangun Perumahan	10
2.3 Tinjau Biaya dan perencanaan keuangan.....	15
2.3.1 Definisi Biaya	15

2.3.2	Klasifikasi Biaya Proyek	16
2.3.3	Analisa Financial	17
Bab 3	20
METODOLOGI PENELITIAN		20
3.1	Metode Penelitian	20
3.2	Lokasi Penelitian.....	20
3.3	Waktu Penelitian.....	20
3.4	Sumber Data	20
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	21
3.6	Penelitian Dan Analisis Data	21
3.7	Instrumen Pengumpulan Data.....	22
3.8	Bagan Metode Penelitian	23
Bab 4	24
HASIL DAN PEMBAHASAN		24
4.1	Analisa Penjualan	24
4.1.1	Pemilihan Lokasi	26
4.1.2	Lawan Kompetitor.....	27
4.1.3	Aksesibilitas.....	29
4.2	Analisa Permintaan	33
4.2.1	Analisa Jumlah penduduk kota Bekasi.....	33
4.2.2	Area Permintaan Tertinggi di Kota Bekasi.....	34
4.2.3	Tren Indeks Permintaan Rumah Tapak Kota Bekasi	35
4.2.4	Target Market dan hasil survey Berdasarkan Tingkat Pembelian Di Kota Bekasi	36
4.3	Analisa Pemakaian Lahan.....	44
4.4	Gambaran Desain Perumahan.....	44

4.4.1	Sketsa Perumahan.....	44
4.4.2	Sketsa Pos keamanan dan Gate Perumahan	45
4.4.3	Sketsa RUKO 2 tipe 72/54 dan 92/72	45
4.4.4	Sketsa Rumah Tipe A 92/77	46
4.4.5	Sketsa Rumah Tipe B 103/84	46
4.5	Analisa Rencana Anggaran Biaya	47
4.5.1	Perhitungan Pembangunan Rumah Toko TIPE A 72/54.....	47
4.5.2	Perhitungan Pembangunan Rumah Toko Tipe B 92/72	48
4.5.3	Perhitungan Pembangunan Rumah Tipe A 92/77	49
4.5.4	Perhitungan Pembangunan Rumah Tipe B 103/84.....	50
4.5.5	Perhitungan Pembangunan Jalan dan RTH	51
4.6	Analisa FINANCIAL.....	51
Bab 5	KESIMPULAN DAN SARAN	62
5.1	Kesimpulan	62
5.2	Saran	63
	Daftar Pustaka	64

DAFTAR GAMBAR

gambar 1. 1 Pengeluaran Kapita Per Tahun Di Kota Bekasi 2010-2022	2
gambar 4. 1 Status Pembangunan Manusia JABODETABEK 2022	24
gambar 4. 2 IPM Kota Bekasi 2010 – 2021	25
gambar 4. 3 Tempat Lokasi Di Jalan KH. Agus Salim	26
gambar 4. 4 Peta Pesaing Usaha.....	27
gambar 4. 5 Kompetior Pesaing Chrisolite.....	28
gambar 4. 6 Kompetior Pesaing Tipe Ametyhs.....	28
gambar 4. 7 Gambar Analisa Harga Jual Awal Dengan Harga Jual Tahun 2022 Akhir	29
gambar 4. 8 Rute Tol Timur Sumber.....	30
gambar 4. 9 Rute Tol Barat	30
gambar 4. 10 Rute Tol BECAKAYU	31
gambar 4. 11 Rute Terminal Kayuringin.....	31
gambar 4. 12 Rute Terminal City Bekasi	32
gambar 4. 13 Rute Stasiun Bekasi	32
gambar 4. 14 Rute LRT City Bekasi	33
Gambar 4. 15 10 Area Permintaan Tertinggi Rumah Tapak Kota Bekasi Q1 2022	34
gambar 4. 16 Sketsa Perumahan.....	44
gambar 4. 17 Sketsa Gate Entrance	45
gambar 4. 18 Sketsa Ruko 2 Tipe.....	45
gambar 4. 19 Sketsa Rumah Tipe A.....	46
gambar 4. 20 Sketsa Rumah Tipe B	46
gambar 4. 21 Harga Tanah Yang Berada Di Sekitar	52

DAFTAR TABEL

tabel 1. 1 IPM Kota Bekasi Menurut Komponen 2010 – 2022	2
tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Kota Bekasi 2012 – 2019	34
tabel 4. 2 Tapak Kota Bekasi 2018 – 2022.....	35
tabel 4. 3 Survey Jenis Kelamin	36
tabel 4. 4 Survey Rentang Usia	37
tabel 4. 5 Survey Tingkat Pendidikan Tertinggi Sumber	38
tabel 4. 6 Survey Status Pekerjaan.....	39
tabel 4. 7 Suvey Pendapatan	40
tabel 4. 8 Status Pernikahan	41
tabel 4. 9 Survey Membeli Produk Mewah	42
tabel 4. 10 Survey Berdasarkan Apa Saat Membeli Sesuatu.....	43
tabel 4. 11 Analisa Pemakaian Lahan.....	44
tabel 4. 12 RAB RUKO Tipe A.....	47
tabel 4. 13 RAB RUKO Tipe B.....	48
tabel 4. 14 RAB Rumah Tipe A	49
tabel 4. 15 RAB Rumah Tipe B.....	50
tabel 4. 16 RAB Jalan Dan RTH	51
tabel 4. 17 Modal Dan Jual Tipe A Dengan Harga Tanah RP. 6500.000/Meter.....	53
tabel 4. 18 Modal Dan Jual Tipe A Dengan Harga Tanah RP. 7500.000/Meter.....	53
tabel 4. 19 Modal Dan Jual Tipe B Dengan Harga Tanah RP. 6500.000/Meter	53
tabel 4. 20 Modal Dan Jual Tipe B Dengan Harga Tanah RP. 7500.000/Meter	54
tabel 4. 21 Modal Dan Jual RUKO Tipe A Dengan Harga Tanah RP. 6500.000/Meter	54
tabel 4. 22 Modal Dan Jual RUKO Tipe A Dengan Harga Tanah RP. 7500.000/Meter	54
tabel 4. 23 Modal Dan Jual RUKO Tipe B Dengan Harga Tanah RP. 6500.000/Meter	54
tabel 4. 24 Modal Dan Jual RUKO Tipe B Dengan Harga Tanah RP. 7500.000/Meter	55
tabel 4. 25 Perhitungan Unit Rumah	55
tabel 4. 26 Perhitungan Unit RUKO.....	55
tabel 4. 27 Moda Developer Dengan Kerja Sama	55
tabel 4. 28 Modal Developer Dengan Pembelian Lahan.....	56
tabel 4. 29 Perhitungan Pendapatan Penjualan Projek Perumahan	56

tabel 4. 30 Pembagian Keuntungan	57
tabel 4. 31 Development Cost Kerja Sama.....	57
tabel 4. 32 Development Schedule Kerja Sama	57
tabel 4. 33 Sales Planning Kerja Sama	57
tabel 4. 34 Cashflow Kerja Sama	58
tabel 4. 35 Tabel Perhitungan keuntungan Bersih.....	58
tabel 4. 36 Keuntungan Pihak Developer 80%	58
tabel 4. 37 Analisa Dengan Pinjaman Bank 50%	58
tabel 4. 38 Hasil Keuntungan Developer bersih	59
tabel 4. 39 Keuntungan Bersih untuk Pemilik Tanah sebesar 20%	59
tabel 4. 40 Development Cost Pembelian Seluruh Lahan	59
tabel 4. 41 Development Schedule Pembelian Seluruh Lahan	60
tabel 4. 42 Sales Planning Pembelian Seluruh Lahan	60
tabel 4. 43 Cashflow Pembelian Seluruh Lahan.....	60
tabel 4. 44 Hasil Proyeksi Dari Pembelian Seluruh lahan.....	60
tabel 4. 45 Analisa Menggunakan Pinjaman Bank 50%	61
tabel 4. 46 Analisa Keuntungan Bersih	61
tabel 4. 47 Proyeksi hasil Keuntungan Bersih Pembelian Seluruh Lahan.....	61