

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI  
PENGEMBANGAN PROYEK PERUMAHAN MINIMALIS  
BERKELANJUTAN DI DAERAH CEGER JAKARTA TIMUR**

**TUGAS AKHIR**



**YUNI SILVIANA**

**1222924042**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
2025**

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI  
PENGEMBANGAN PROYEK PERUMAHAN MINIMALIS  
BERKELANJUTAN DI DAERAH CEGER JAKARTA TIMUR**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik**



**YUNI SILVIANA**

**1222924042**

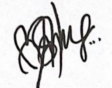
**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Yuni Silviana

NIM : 1222924042

Tanda Tangan : 

Tanggal : 10 Februari 2025

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Yuni Silviana

NIM : 1222924042

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer

Judul Skripsi : Analisa Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Proyek  
Perumahan Minimalis Berkelanjutan di Daerah Ceger Jakarta Timur

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., MSc., PhD., IPM., ASEAN Eng

( ..... )

Penguji I : Susania Novita Putri, S.T., M.T.

( ..... )

Penguji II : Dr. Theresye Yoanyta Octora, S.T., M.M., CT, CWTIM

( ..... )

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 10 Februari 2025

## UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan YME, karena atas kasih karuniaNya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Penulisan skripsi ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan kelulusan serta dalam rangka untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik dari Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer Universitas Bakrie. Judul skripsi penulis adalah “Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Proyek Perumahan Minimalis Berkelanjutan di Daerah Ceger Jakarta Timur”.

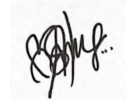
Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan, dorongan serta doa dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus atas kasih karuniaNya yang selalu menyertai setiap waktu.
2. Suami, Anak, Ibu, Ayah, dan keluarga dari penulis. Terimakasih yang tak terhingga atas kasih sayang serta motivasi kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Bapak Ade Asmi., S.T., M.Sc., PhD., IPM., ASEAN Eng. selaku dosen pembimbing penulis yang selalu bersedia meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan pengarahan, bimbingan, dan saran dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Ibu Fatin Adriati S.T., M.T., IPP. selaku Ketua Jurusan Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer Universitas Bakrie.
5. Ibu Dosen penguji Ibu Susania Novita Putri, S.T., M.T., Ibu Dr. Andriani Latania Tiramdhani, S.E., M.H., M.M dan Ibu Dr. Theresye Yoanyta Octora, S.T., M.M., CT, CWTIM
6. Bapak dan ibu dosen Universitas Bakrie khususnya pada Program Studi Teknik Sipil yang sudah memberi ilmu yang bermanfaat satu tahun perkuliahan ini.

7. Rekan-rekan S-1 Program Studi Teknik Sipil yang selama ini sudah memberi dukungan, bantuan, serta dorongan kepada penulis agar bersemangat menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah membantu dan mendukung penulis.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih ada kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis secara terbuka menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penulisan skripsi ini. Semoga tugas akhir ini dapat berguna bagi pihak-pihak yang membacanya.

Jakarta, 10 Februari 2025



Yuni Silviana

## LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yuni Silviana  
NIM : 1222924042  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

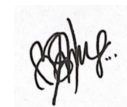
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas **Bakrie Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

### **ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI PENGEMBANGAN PROYEK PERUMAHAN MINIMALIS BERKELANJUTAN DI DAERAH CEGER JAKARTA TIMUR**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini 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 : Jakarta  
Tanggal : 10 Februari 2025  
Yang Menyatakan



Yuni Silviana

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI PENGEMBANGAN  
PROYEK PERUMAHAN MINIMALIS BERKELANJUTAN DI DAERAH  
CEGER JAKARTA TIMUR**

Yuni Silviana

---

**ABSTRAK**

Populasi penduduk Jakarta Timur menurut data BPS kurun waktu 2020-2022 mengalami perkembangan populasi yang cukup pesat dan menyebabkan permintaan akan perumahan semakin meningkat, hal tersebut merupakan prospek yang baik untuk melakukan investasi dalam memenuhi permintaan akan perumahan. Ceger adalah salah satu Kelurahan di Jakarta Timur yang cukup strategis dari segi lokasi karna dekat dengan pusat bisnis dan didukung dengan kemudahan akses jalan serta transportasi umum. Hal ini merupakan peluang untuk para investor atau developer membuat proyek perumahan guna memenuhi permintaan terhadap kebutuhan rumah. Sesuai dengan sifatnya yang berorientasi pada profit, pada investor atau developer mengharapkan hasil yang menguntungkan agar proyek ini dianggap layak untuk dilaksanakan. Oleh sebab itu dilakukan analisis kelayakan finansial menggunakan parameter IRR, NPV, PP

Kata kunci : Studi Kelayakan, Investasi, Pengembangan Proyek



**FEASIBILITY STUDY ANALYSIS OF INVESTMENT IN THE  
DEVELOPMENT OF A SUSTAINABLE SUSTAINABLE MINIMALIST  
HOUSING PROJECT IN THE CEGER AREA EAST JAKARTA**

Yuni Silviana

---

**ABSTRACT**

The population of East Jakarta, according to BPS data from 2020 to 2022, has experienced significant growth, leading to an increasing demand for housing. This presents a promising prospect for investment to meet the rising demand for residential properties. Ceger is one of the sub-districts in East Jakarta that is strategically located due to its proximity to business centers and supported by easy road access and public transportation. This creates an opportunity for investors or developers to initiate housing projects to fulfill the demand for housing needs. Given its profit-oriented nature, investors or developers expect profitable returns to consider the project feasible for implementation. Therefore, a financial feasibility analysis is conducted using parameters such as IRR, NPV, and PP.

Keywords: Feasibility Study, Investment, Project Development

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL LUAR .....</b>                   | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN JUDUL DALAM .....</b>                  | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>      | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                   | <b>iv</b>   |
| <b>UNGKAPAN TERIMA KASIH .....</b>                | <b>v</b>    |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI .....</b> | <b>vii</b>  |
| <b>ABSTRAK.....</b>                               | <b>viii</b> |
| <b>ABSTRACT .....</b>                             | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                            | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                         | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                         | <b>xv</b>   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>                       | <b>xvii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                    | <b>1</b>    |
| 1.1 Latar Belakang .....                          | 1           |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                         | 3           |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                       | 3           |
| 1.4 Pembatasan Masalah .....                      | 4           |
| 1.5 Manfaat Penelitian .....                      | 4           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>              | <b>5</b>    |
| 2.1 Tinjauan Pustaka .....                        | 5           |
| 2.2 Dasar Teori .....                             | 10          |
| 2.2.1 Perumahan .....                             | 10          |
| 2.2.2 Permintaan Perumahan .....                  | 11          |
| 2.2.3 Investasi .....                             | 13          |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.2.4 Studi Kelayakan Investasi .....                        | 15        |
| 2.2.5 Analisis Kelayakan Investasi .....                     | 16        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                       | <b>21</b> |
| 3.1 Metode Penelitian .....                                  | 21        |
| 3.2 Lokasi Penelitian .....                                  | 21        |
| 3.3 Waktu Penelitian .....                                   | 22        |
| 3.4 Bagan Metodologi Penelitian .....                        | 22        |
| 3.5 Sumber Data .....  | 23        |
| 3.6 Metode Pengumpulan Data .....                            | 23        |
| 3.6 Metode Analisis Data .....                               | 25        |
| 3.7 Prosedur Penelitian .....                                | 26        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>                     | <b>29</b> |
| 4.1 Analisa Permintaan .....                                 | 29        |
| 4.1.1 Analisa Jumlah Penduduk Kota Jakarta Timur .....       | 29        |
| 4.1.2 Target Market dan Hasil Survey .....                   | 33        |
| 4.2 Analisis SWOT Lahan .....                                | 36        |
| 4.2.1 Pemilihan Lokasi .....                                 | 36        |
| 4.2.2 Aksesibilitas .....                                    | 40        |
| 4.2.3 Analisa Harga Developer Kompetitor .....               | 44        |
| 4.3 Perencanaan Proyek .....                                 | 49        |
| 4.3.1 Gambaran Layout Perumahan .....                        | 49        |
| 4.3.2 Pembagian Lahan Perumahan .....                        | 49        |
| 4.3.3 Perhitungan Biaya Anggaran Pembangunan Rumah .....     | 54        |
| 4.3.4 Perhitungan Biaya Anggaran Pembangunan Ruko .....      | 55        |
| 4.3.5 Perhitungan Biaya Anggaran Pembangunan Prasarana ..... | 56        |

|   |           |
|---|-----------|
| 4.3.6 Rekap Total Biaya Pembangunan .....                                     | 57        |
| 4.4 Analisa Pembelian Lahan .....   | 57        |
| 4.4.1 Skema 1 Pembelian Seluruh Lahan .....                                   | 57        |
| 4.4.2 Skema 2 Pembelian Kerjasama Lahan .....                                 | 57        |
| 4.5 Perhitungan Harga Jualan Rumah dan Ruko .....                             | 58        |
| 4.5.1 Harga Modal dan Harga Jual Rumah .....                                  | 58        |
| 4.5.2 Harga Modal dan Harga Jual Ruko .....                                   | 58        |
| 4.6 Analisa Finansial .....   | 59        |
| 4.6.1 Data Penjualan .....  | 59        |
| 4.6.2 Pemasukan dan Pengeluaran Kas .....                                     | 60        |
| 4.7 Analisa Investasi .....   | 61        |
| 4.7.1 Skema 1A Pembelian Seluruh Lahan dengan Modal Developer Sendiri .....   | 61        |
| 4.7.2 Skema 2A Pembelian Kerjasama Lahan dengan Modal Developer Sendiri ..... | 63        |
| 4.7.3 Skema 1B Pembelian Seluruh Lahan dengan Modal Pinjaman Bank 30% .....   | 66        |
| 4.7.4 Skema 2B Pembelian Kerjasama Lahan dengan Modal Pinjaman Bank 30% ..... | 70        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>                                       | <b>76</b> |
| 5.1 Kesimpulan .....  | 76        |
| 5.2 Saran .....   | 77        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   | <b>78</b> |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan Jakarta Timur .....            | 1  |
| Tabel 2.1 Hasi Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....                     | 1  |
| Tabel 2.2 Alternatif Investasi .....                                       | 12 |
| Tabel 3.1 Bentuk Tabel Checklist Kuesioner/Angket .....                    | 21 |
| Tabel 3.2 Data Nilai Skor Jawaban Responden .....                          | 21 |
| Tabel 4.1 Penduduk Kota Jakarta Timur .....                                | 28 |
| Tabel 4.2 Kelurahan Kota Jakarta Timur Tahun 2023 .....                    | 28 |
| Tabel 4.3 Tabel Indikator Swot Lahan .....                                 | 44 |
| Tabel 4.4 Harga Jual Kompetitor .....                                      | 44 |
| Tabel 4.5 Pembagian Lahan Proyek Perumahan .....                           | 47 |
| Tabel 4.6 Rap 1 Rumah .....  | 52 |
| Tabel 4.7 Rap 8 Ruko .....   | 53 |
| Tabel 4.8 Rap Prasarana .....  | 54 |
| Tabel 4.9 Rekap <i>Development Cost</i> .....                              | 55 |
| Tabel 4.10 Harga Tanah Skema 1 Pembelian Seluruh Lahan .....               | 55 |
| Tabel 4.11 Harga Tanah Skema 2 pembelian kerjasama Lahan .....             | 56 |
| Tabel 4.12 Modal dan Harga Jual Rumah dengan harga tanah Rp.8.500.000/m..  | 56 |
| Tabel 4.13 Modal dan Harga Jual Ruko dengan harga Tanah Rp.8.500.000/m.... | 57 |
| Tabel 4.14 Perhitungan Pendapatan Penjualan Unit rumah dan ruko .....      | 57 |
| Tabel 4.15 Data Hasil Penjualan Rumah dan Ruko .....                       | 57 |
| Tabel 4.16 Development cost pembelian seluruh lahan .....                  | 58 |
| Tabel 4.17 Development cost pembelian kerjasama lahan .....                | 58 |
| Tabel 4.18 Cashflow Pembelian Seluruh Lahan .....                          | 59 |
| Tabel 4.19 Perhitungan NPV .....   | 59 |
| Tabel 4.20 Perhitungan NPV+ dan bunga 7% .....                             | 60 |
| Tabel 4.21 Perhitungan NPV- dan bunga 11% .....                            | 60 |
| Tabel 4.22 Perhitungan Payback Period .....                                | 61 |
| Tabel 4.23 Cashflow Pembelian Kerjasama Lahan .....                        | 62 |
| Tabel 4.24 Perhitungan NPV .....   | 62 |
| Tabel 4.25 Perhitungan NPV+ dan bunga 20% .....                            | 63 |

|   |    |
|---|----|
| Tabel 4.26 Perhitungan NPV- dan bunga 25% .....                                     | 63 |
| Tabel 4.27 Perhitungan Payback Period .....   | 64 |
| Tabel 4.28 Simulasi modal .....   | 64 |
| Tabel 4.29 Simulasi Cicilan Bunga Flat .....  | 65 |
| Tabel 4.30 Cashflow Jika modal pinjaman bank dan Pembelian Seluruh Lahan ..         | 66 |
| Tabel 4.31 Perhitungan NPV .....  | 66 |
| Tabel 4.32 Perhitungan NPV+ dan bunga 20% .....                                     | 67 |
| Tabel 4.33 Perhitungan NPV- dan bunga 25% .....                                     | 67 |
| Tabel 4.34 Perhitungan Payback Period .....   | 68 |
| Tabel 4.35 Simulasi modal .....   | 64 |
| Tabel 4.36 Simulasi Cicilan Bunga Flat .....  | 65 |
| Tabel 4.37 Cashflow Jika modal pinjaman bank dan Pembelian kerjasama Lahan<br>..... | 66 |
| Tabel 4.38 Perhitungan NPV .....  | 66 |
| Tabel 4.39 Perhitungan NPV+ dan bunga 20% .....                                     | 67 |
| Tabel 4.40 Perhitungan NPV- dan bunga 25% .....                                     | 67 |
| Tabel 4.41 Perhitungan Payback Period .....   | 72 |
| Tabel 4.42 Resume Hasil Perhitungan .....   | 73 |

**DAFTAR GAMBAR**

|   |    |
|---|----|
| Gambar 3.1 Lokasi penelitian .....                                  | 20 |
| Gambar 3.2 Alur tahapan penelitian .....                            | 27 |
| Gambar 4.1 Peta kependudukan jakarta timur .....                    | 30 |
| Gambar 4.2 Peta kependudukan kecamatan cipayun .....                | 31 |
| Gambar 4.3 Rute menuju gerbang tol taman mini .....                 | 39 |
| Gambar 4.4 Rute menuju gerbang tol bambu apus .....                 | 40 |
| Gambar 4.5 Rute menuju gerbang dukuh toll plaza 2 .....             | 40 |
| Gambar 4.6 Rute menuju bandara halim .....                          | 41 |
| Gambar 4.7 Rute menuju stasiun LRT taman mini .....                 | 41 |
| Gambar 4.8 Rute menuju terminal kampung rambutan .....              | 42 |
| Gambar 4.9 Rute menuju stasiun kereta cepat halim KCIC Whoosh ..... | 42 |
| Gambar 4.10 Rute menuju Halte makasar tamini square .....           | 43 |
| Gambar 4.11 Kompetitor pesaing harga .....                          | 44 |
| Gambar 4.12 Kompetitor pesaing harga .....                          | 44 |
| Gambar 4.13 Kompetitor pesaing harga .....                          | 45 |
| Gambar 4.14 Harga tanah yang beredar di sekitar .....               | 46 |
| Gambar 4.15 Harga tanah yang beredar di sekitar .....               | 46 |
| Gambar 4.16 Harga tanah yang beredar di sekitar .....               | 47 |
| Gambar 4.17 Harga tanah yang beredar di sekitar .....               | 47 |
| Gambar 4.18 Layout pembagian lahan .....                            | 48 |
| Gambar 4.19 Sketsa perumahan .....                                  | 50 |
| Gambar 4.20 Denah rumah .....                                       | 50 |
| Gambar 4.21 Tampak rumah .....                                      | 51 |
| Gambar 4.22 Denah ruko .....  | 52 |
| Gambar 4.23 Tampak ruko .....                                       | 52 |

## DAFTAR DIAGRAM

|  |    |
|--|----|
| Diagram 4.1 Laju pertumbuhan penduduk per tahun (%) 2010-2020 .....      | 28 |
| Diagram 4.2 Hasil rekapitulasi responden berdasarkan usia .....          | 32 |
| Diagram 4.3 Hasil rekapitulasi responden berdasarkan jenis kelamin ..... | 33 |
| Diagram 4.4 Hasil rekapitulasi responden berdasarkan pendidikan .....    | 33 |
| Diagram 4.5 Hasil rekapitulasi responden berdasarkan pekerjaan .....     | 34 |
| Diagram 4.6 Hasil rekapitulasi responden berdasarkan penghasilan .....   | 34 |



## DAFTAR LAMPIRAN

**Lampiran 1** Form Kuesioner/angket penelitian

**Lampiran 2** Pengolahan Data SPSS