

TUGAS AKHIR

**EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN
(Studi kasus : Proyek Pembangunan Perumahan Griya Pekerja Sejahtera
Sorong Papua Barat)**



Disusun oleh :

PANDU ARIOKO PUTRA

20120110141

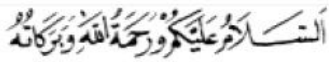
JURUSAN TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2016

KATA PENGANTAR



Puji syukur penyusun ucapkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penyusun dapat melaksanakan dan menyelesaikan penyusunan laporan Tugas Akhir ini sebagaimana mestinya. Sholawat serta salam penyusun ucapkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga serta sahabat-sahabatnya yang telah membawa kita dari zaman kebodohan menuju zaman yang penuh ilmu pengetahuan seperti sekarang ini. Laporan ini disusun sebagai salah satu persyaratan studi dalam menempuh pendidikan jenjang S-1 di Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penyusun menyampaikan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu memberikan bimbingan, dukungan, kritik dan saran sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik, diantaranya :

1. Bapak Jaza'ul Ikhsan, ST., MT., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Ibu Ir. Anita Widianti, MT., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Ir. H. Mandiyo priyo, MT., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, dan koreksi dalam pembuatan laporan ini.
4. Bapak Yoga Aprianto Harsoyo, ST., M.Eng selaku Dosen Penguji I Tugas Akhir.
5. Ibu Ir. Anita Widianti, MT., selaku Dosen Penguji II Tugas Akhir.
6. Bapak H. Juni Triatmoko, SE., selaku Direktur PT. Bogowonto Multi Karya yang telah mendukung penelitian ini dengan memberikan data proyek yang lengkap.

7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta atas ilmu yang telah diberikan kepada penyusun, dan semoga dapat bermanfaat serta menjadi amal jariyah bagi kita semua.
8. Seluruh Staff Tata Usaha, Karyawan dan Laboran Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
9. Kedua Orang Tua tercinta yang selalu memberi do'a, motivasi, dan dukungan baik secara moral maupun materiil.
10. Sahabat sekaligus saudara dan pembimbing tugas akhir saya Siswoko Adi Saputro, ST., yang tanpa kenal lelah mendukung saya sepenuhnya sehingga saya bisa menempuh pendidikan S-1 ini tepat pada waktunya.
11. Teman-teman Teknik Sipil 2012 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan saran, nasehat, bantuan, dukungan, dan semangat untuk menyelesaikan Tugas Akhir.
12. Kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak dapat penyusun ungkapkan satu persatu, terima kasih atas bantuan, dukungan, dan do'anya.

Penyusun menyadari bahwa laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, untuk itu diharapkan adanya kritik dan saran yang membangun agar dapat menyempurnakan laporan ini. Akhir kata, semoga laporan ini dapat digunakan sebagai bahan kajian studi dalam bidang Teknik Sipil dan bermanfaat terutama bagi kelanjutan studi penyusun, Aamiin.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Yogyakarta, 12 Agustus 2016

Penyusun

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
INTISARI.....	Error! Bookmark not defined.
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan	Error! Bookmark not defined.
D. Ruang Lingkup.....	Error! Bookmark not defined.
E. Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
F. Keaslian.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
A. Perumahan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Investasi.....	Error! Bookmark not defined.
C. Hasil Penelitian Lain	Error! Bookmark not defined.
BAB III LANDASAN TEORI.....	Error! Bookmark not defined.
A. Metode Kelayakan Investasi	Error! Bookmark not defined.
B. <i>Break Event Point</i>	Error! Bookmark not defined.
C. <i>Net Present Value</i> (NPV)	Error! Bookmark not defined.
D. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	Error! Bookmark not defined.
E. <i>Payback Period</i> (PP)	Error! Bookmark not defined.
F. <i>Profitability Index</i> (PI)	Error! Bookmark not defined.
BAB IV METODE PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Bagan Alir	Error! Bookmark not defined.
B. Identifikasi Data	Error! Bookmark not defined.
C. Lokasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Teknik Analisis Data.....	Error! Bookmark not defined.
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Data Lapangan	Error! Bookmark not defined.
B. Analisis Data	Error! Bookmark not defined.

C. Pembahasan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB VI.....	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B. Saran.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Hal.

Tabel 3.1 Arus Kas Pertahun	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.2 Arus Kas dengan Tingkat Suku Bunga 15%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.3 Arus Kas Pertahun	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.4 Nilai PV dan Nilai Investasi Awal dengan Tingkat Suku Bunga 13% dan 12%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.5 Arus Kas Pertahun	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.6 Arus kas Kumulatif Pertahun	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.1 <i>Time Schedule</i> Rencana	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.3 Tahapan Pemasaran Rencana	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.4 Rencana Anggaran Biaya (RAB)	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.5 <i>Time Schedule</i> Realisasi	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.6 Tahapan Pemasaran Realisasi	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.7 Realisasi Anggaran Biaya Pelaksanaan	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.8 Rencana Jumlah Pengeluaran Pada Tahun 2014 s/d 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.9 Rencana Jumlah Pendapatan Pada Tahun 2014 s/d 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.10 Realisasi Jumlah Pengeluaran Pada Tahun 2014 s/d 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.11 Realisasi Jumlah Pendapatan Pada Tahun 2014 s/d 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.12 Nilai Sekarang Pendapatan Perusahaan Tahun 2014 – 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.13 Nilai Sekarang Pengeluaran Perusahaan Tahun 2014 – 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.14 Nilai Sekarang Pendapatan Perusahaan Tahun 2014 – 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.15 Nilai Sekarang Pengeluaran Perusahaan Tahun 2014 – 2016	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.16 Nilai Pendapatan Pada Tingkat Suku Bunga 6%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.17 Nilai Pengeluaran Pada Tingkat Suku Bunga 6%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.18 Nilai Pendapatan Pada Tingkat Suku Bunga 7%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.19 Nilai Pengeluaran Pada Tingkat Suku Bunga 7%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.20 Nilai Pendapatan Pada Tingkat Suku Bunga 6%	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5.21 Nilai Pengeluaran Pada Tingkat Suku Bunga 6%	Error! Bookmark not defined.

Tabel 5.22 Nilai Pendapatan Pada Tingkat Suku Bunga 7% **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.23 Nilai Pengeluaran Pada Tingkat Suku Bunga 7% **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.24 Periode Pengembalian Tanpa Diskonto **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.25 Periode Pengembalian dengan Diskonto..... **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.26 Periode Pengembalian Tanpa Diskonto **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.27 Periode Pengembalian Dengan Diskonto..... **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.28 Arus Kas Perbulan **Error! Bookmark not defined.**

Tabel 5.29 Arus kas Perbulan **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR GAMBAR

	Hal.
Gambar 3.1 <i>Break Event Point</i> (BEP) (Riyanto, 1996) Error! Bookmark not defined.	
Gambar 4.1 Bagan Alir Penelitian Error! Bookmark not defined.	
Gambar 5.1 Grafik Hubungan Antara Pendapatan dan Pengeluaran (Rencana) Error! Bookmark not defined.	
Gambar 5.2 Grafik Hubungan Antara Pendapatan dan Pengeluaran (Realisasi) Error! Bookmark not defined.	