



**STUDI KELAYAKAN
INVESTASI PADA PROYEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN CLUSTER
DI SERPONG – TANGERANG**

KARYA AKHIR

**UNIVERSITAS
OLEH
DWI PRASETYO TRI KUSUMO WIBOWO**

NIM: 55109110123

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN**

2012



**STUDI KELAYAKAN
INVESTASI PADA PROYEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN CLUSTER
DI SERPONG – TANGERANG**

KARYA AKHIR

**DIAJUKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT UNTUK MENYELESAIKAN
PROGRAM PASCASARJANA PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN**

**UNIVERSITAS
OLEH
DWI PRASETYO TRI KUSUMO WIBOWO**

NIM: 55109110123

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN**

2012

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Karya Akhir ini:

Judul: : **Studi Kelayakan Investasi Pada Proyek Pembangunan Perumahan Cluster Di Serpong - Tangerang**

Bentuk Karya Akhir : Bisnis Plan

Nama : Dwi Prasetyo Tri Kusumo Wibowo

NIM : 55109110123

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : Pebruari 2012

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 9 Peruari 2012



...wi Prasetyo Tri KW

PENGESAHAN

Judul: : **Studi Kelayakan Investasi Pada Proyek
Pembangunan Perumahan Cluster Di Serpong -
Tangerang**

Bentuk Karya Akhir : **Bisnis Plan**

Nama : **Dwi Prasetyo Tri Kusumo Wibowo**

NIM : **55109110123**

Program : **Pascasarjana Program Magister Manajemen**

Tanggal : **Pebruari 2012**

Mengesahkan

**Ketua Program Studi
Magister Manajemen**



Dr. Rina Astini, SE, ME

Direktur Program Pascasarjana



Prof. Dr. Didik J. Rachbini

Pembimbing Utama



Dr. Wiwik Utami, MS

KATA PENGANTAR

Ass.Wr.Wb.

Pertama-tama saya panjatkan puji syukur kehadirat Allaah SWT, karena atas rahmat serta karuniaNya penulis dapat menyelesaikan karya akhir dengan judul **Studi Kelayakan Investasi Pada Proyek Pembangunan Perumahan Di Serpong – Tangerang**. Karya Akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Mercubuana.

Dalam proses penyusunan karya akhir ini penulis banyak dibantu oleh berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, walaupun sudah almarhum namun keinginan serta doa semasa hidupnya kepada putra/innya agar melanjutkan studi yang tinggi merupakan suntikan energi yang tak terhingga bagi penulis untuk mewujudkan harapan kedua orang tua.
2. Ibu Dr. Wiwik Utami, MS, selaku pembimbing yang banyak membantu dan sabar mengarahkan penulis hingga selesainya Karya Akhir ini.
3. Istriku tercinta Kastuti, yang selalu mendampingi penulis baik kelokasi proyek maupun mencari data-data yang diperlukan dalam penyusunan Karya Akhir ini.

4. Anak-anak dan menantu ku tercinta, Yessi, Zikri, Adit, Lala, Rizal, serta cucu-cucu ku tersayang: Tyo, Rakha, Dirga, yang selalu memberikan support kepada penulis untuk menyelesaikan Karya Akhir ini.
5. Sahabat-sahabatku Dr.Ir. Bambang Endro Yuwono,MS, Dr. Ir. Trihono Kadri,MS, Ir. Fenani Arpan MS, Ir. Supriyono, MSc, yang telah banyak memberikan masukan dan dorongan semangat serta bantuan pinjaman literatur yang penulis butuhkan.
6. Ir. Herry Sasongko beserta staf PT. Grahanusa Prasetya Sentosa yang begitu banyak membantu penulis.
7. Staf administrasi Program Studi MM UMB.
8. Teman-teman MM UMB: Anda, Erwan, Denta dan lain-lain yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Serpong, Pebruari 2012



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR ISI

	Halaman
Abstract	i
Pengesahan	iii
Pernyataan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	vii
Daftar Gambar	viii
Daftar Lampiran	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	12
BAB II DESKRIPSI BISNIS	13
2.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	13
2.1.1 Visi dan Misi Perusahaan	17
2.1.1.1 Visi.....	17
2.1.1.2 Misi.....	17
2.1.1.3 Strategi Perusahaan (<i>Corporate strategy</i>)	17
2.1.1.4 Strategi Bisnis.....	17

2.2	Lingkup Bidang Usaha	18
2.2.1	Bidang Usaha.....	18
2.2.2	Sasaran.....	19
2.2.3	Pangsa Pasar	19
2.3.	Sumber Daya	19
2.3.1	Sumber daya manusia.....	19
2.3.2	Teknologi	21
2.3.3	Keuangan.....	21
2.4.	Tantangan Bisnis	21
2.4.1	Pesaing Usaha	21
2.4.2	Regulasi.....	21
2.4.3	Pemasaran	22
BAB III	KONSEP BISNIS	23
3.1	Kajian Pustaka	24
3.1.1	Definisi Perumahan	25
3.1.2	Definisi Perumahan Cluster	26
3.1.3	Tinjauan Tata Ruang.....	28
3.1.4	Nilai Tanah.....	29
3.1.5	Permintaan Perumahan	30
3.1.6	Teori Evaluasi Proyek.....	32
3.1.7	Dasar Pertimbangan Keputusan Proyek	32
3.1.8	Aspek-aspek Perencanaan Evaluasi Proyek	36
3.1.8.1	Aspek Teknis.....	36

3.1.8.2	Aspek Ekonomi, Sosial dan Budaya	42
3.1.8.3	Aspek Keuangan	43
3.1.8.4	Aspek Hukum	43
3.1.8.5	Aspek Pasar dan Pemasaran	44
3.1.8.6	Aspek manajemen	45
3.1.9	Penganggaran Modal	46
3.2.	Kerangka Pemikiran	47
BAB IV	METODOLOGI PENYUSUNAN BISNIS PLAN.....	48
4.1	Pengumpulan Informasi	48
4.1.1	Trend Industri	48
4.1.2	Faktor Ekonomi	50
4.1.3	Persaingan dan Potensi Pasar	51
4.1.4	Keunggulan Bisnis	51
4.1.5	Operasional Bisnis	52
4.2	Metode Analisa Data	53
4.2.1	Data Teknis	53
4.2.2	Data Keuangan	53
BAB V	ANALISA DATA	57
5.1.	Analisis Faktor Eksternal	57
5.1.1.	Trend Industri	58
5.1.2.	Siklus Hidup Industri	58
5.1.3.	Aturan Perundang-undangan	58
5.2.	Analisa SWOT	59

5.2.1. Analisa Strength – Opportunity.....	59
5.2.2. Analisa Strength – Threat.....	60
5.2.3. Analisa Weaknesses – Opportunity.....	60
5.2.4. Analisa Weaknesses - Threat.....	61
5.3. Analisa Pasar.....	61
5.4. Analisa Operasional Bisnis.....	61
5.4.1. Sumber daya manusia.....	61
5.4.2. Produk.....	62
5.4.3. Pelayanan.Service.....	62
5.4.4. Fasilitas Pembayaran.....	62
5.4.5. Lokasi.....	63
5.4.6. Harga dan Kualitas Produk.....	63
5.4.6.1. Harga.....	63
5.4.6.2. Kualitas Produk.....	65
5.5. Analisa Proyeksi Keuangan dan Modal.....	66
5.5.1. Proyeksi Keuangan.....	67
5.5.2. Biaya Modal.....	69
BAB VI BISNIS PLAN.....	72
6.1. Gagasan Bisnis Properti.....	72
6.2. Tim Manajemen.....	73
6.3. Strategi dan Rencana Pemasaran.....	74
6.3.1. Strategi Pemasaran.....	74
6.3.2. Potensi Pasar.....	75

6.3.3. Segmentasi	76
6.3.4. Target Pasar	76
6.3.5. Posisi Pasar	76
6.3.6. Diferensiasi	76
6.3.7. Bauran Pemasaran	77
6.4. Strategi Pengoperasian Bisnis	78
6.5. Kebutuhan Modal dan Proyeksi Keuangan	78
6.6. Analisa Kelayakan Bisnis	79
6.6.1. Biaya Modal	79
6.6.2. Payback Period (PP)	79
6.6.3. Internal Rate of Return (IRR)	80
6.6.4. Profitability Index (PI)	81
6.6.5. Payback Period (PP)	81
6.6.6. Analisa Sensitivitas	82
6.6.6.1. Sensitivitas Probabilitas Biaya Bangunan	83
6.6.6.2. Sensitivitas Probabilitas Harga Jual	83
BAB VII REKOMENDASI DAN SARAN	84
7.1. Rekomendasi	84
7.2. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA	88

DAFTAR TABEL	Hal
Tabel 1.1 Peningkatan Harga Rumah di Beberapa Kota Baru Serpong .	4
Tabel 1.2 Suku Bunga KPR	7
Tabel 1.3 Daftar Harga Rumah Cluster Baru Di Daerah Tangerang Dan Sekitarnya.....	9
Tabel 2.1 Data Perusahaan.....	15
Tabel 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan	15
Tabel 2.3 Landasan Hukum Pendirian Perusahaan	16
Tabel 2.4 Ijin Usaha dan Sertifikasi Badan Usaha.....	16
Tabel 2.5 Jumlah Karyawan Berdasarkan Tingkat Pendidikan	20
Tabel 3.1 Schedule Pembangunan Perumahan Serpong	39
Tabel 3.2 Spesifikasi Bahan	41
Tabel 5.1 Arus Kas Selama 3 Tahun.....	66
Tabel 5.2 Sumber Pembiayaan.....	66
Tabel 5.3 Proyeksi Pendapatan Dan Pengeluaran Kas.....	67
Tabel 6.1 Payback Period (PP)	79
Tabel 6.2 Net Present Value (NPV)	80
Tabel 6.3 Internal Rate of Return (IRR)	80
Tabel 6.4 Profitability Index (PI)	81
Tabel 6.5 Sensitivitas Probabilitas Harga Bangunan \pm 10%.....	83
Tabel 6.6 Sensitivitas Probabilitas Harga Jual \pm 10%	83
Tabel 6.7 Sensitivitas Probabilitas Biaya Bangunan naik 5%, Harga Jual Turun 5%	84

DAFTAR GAMBAR	Hal
Gambar 3.1 Buldozer	40
Gambar 3.2 Tractor Loader	40
Gambar 3.3 Motor Grader	41
Gambar 3.4 Kerangka Pemikiran	47
Gambar 4.1 Peta Wilayah Serpong dan Sekitarnya	52
Gambar 6.1 Struktur Organisasi Proyek	74



DAFTAR LAMPIRAN	Hal
Lampiran 1: RAB Proyek.....	91
Lampiran 2: Harga Satuan Bahan Bangunan	95
Lampiran 3: Harga Terpasang Rangka Atap Baja Ringan.....	98
Lampiran 4: Harga Besi Beton.....	99
Lampiran 5: Harga Readymix Concrete	105

