

**TUGAS AKHIR**

**EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PERUMAHAN JAYA ANCOL  
SEAFRONT KOTA JAKARTA PUSAT**

*Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Strata 1 (S1)*





PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2022

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>LEMBAR PENGESAHAN SIDANG<br/>PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL<br/>FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS<br/>MERCU BUANA</b> |  |
|---|--|---|

Tugas akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Strata 1 (S-1), Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta

**Judul Tugas Akhir : EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PERUMAHAN  
SEAFRONT ANCOL KOTA JAKARTA PUSAT**

Disusun oleh :

**Nama : Dani Hendrawan**

**NIM : 41118110145**

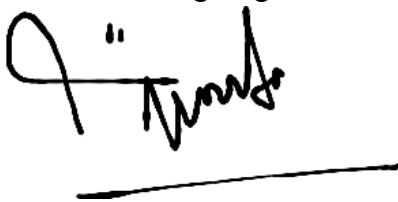
**Program Studi : Teknik Sipil**

Telah diujikan dan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana :

Tanggal : 30 September 2022

Mengetahui,

Pembimbing Tugas Akhir



**Yunita Dian Suwandari S.T., M.M., M.T.**

Ketua Penguji



**Retna Kristiana, S.T., M.T.**

Ketua Program Studi Teknik Sipil



**Sylvia Indriany, S.T., M.T**

**LEMBAR PERNYATAAN  
SIDANG SARJANA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dani Hendrawan  
Nomor Induk Mahasiswa : 41118110145  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini merupakan kerja asli, bukan jiplakan (duplikat) dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan saya ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat di pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Jakarta, 06 September 2022

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Yang memberikan pernyataan

  
Dani Hendrawan

---

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas petunjuk, rahmat, dan hidayah-Nya, Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Evaluasi Kelayakan Investasi Perumahan Jaya Ancol Seafront Kota Jakarta Pusat” dengan baik. Skripsi ini merupakan salah satu syarat kelulusan studi S-1 di Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Ucapan terima kasih sebesar – besarnya penulis sampaikan kepada:

1. Allah Subhanahu Wa ta’ala karena dengan Rahmat dan Karunia serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.
2. Kedua Orang tua dan Seluruh keluarga serta kerabat penulis yang telah mendukung dan selalu memberikan yang terbaik untuk penulis serta selalu memotivasi penulis untuk dapat menyelesaikan laporan ini.
3. Ibu Ir. Sylvia Inddriany, MT. selaku Kaprodi Teknik Sipil yang telah membantu penulis
4. Ibu Yunita Dian Suwandari, ST, MM, MT. selaku dosen pembimbing penulis yang telah membantu dalam melengkapi dan membantu dalam penulisan.
5. Para dosen dan staff karyawan program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana
6. Teman – teman jurusan Teknik Sipil yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang tidak pernah lelah untuk membantu dan memberi semangat.

---

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dalam kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan laporan ini. Akhir kata, Semoga penelitian ini bermanfaat

Jakarta, April 2022

Penulis



---

**DAFTAR ISI**

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>            | <b>i</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>         | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR PENYATAAN.....</b>          | <b>iii</b>  |
| <b>ABSTRAK .....</b>                  | <b>iv</b>   |
| <b>ABSTRACT.....</b>                  | <b>v</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>            | <b>vi</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>               | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>             | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>              | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>           | <b>xiv</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>         | <b>I-1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....              | I-1         |
| 1.2 Identifikasi Masalah .....        | I-4         |
| 1.3 Rumusan Masalah .....             | I-4         |
| 1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian..... | I-4         |
| 1.5 Manfaat penelitian.....           | I-5         |

---

|  |              |
|--|--------------|
| 1.6 Batasan Masalah.....   | I-5          |
| 1.7 Sistematika Penelitian .....   | I-6          |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                                     | <b>II-1</b>  |
| 2.1 Teori.....   | II-1         |
| 2.1.1 Studi Kelayakan Proyek .....                                       | II-1         |
| 2.1.2 Investasi Proyek.....  | II-3         |
| 2.1.3 Teori Bunga dan <i>Discount Rate</i> .....                         | II-4         |
| 2.1.4 Analisis Kelayakan Finansial .....                                 | II-4         |
| 2.1.5 Analisis Manajemen Risiko.....                                     | II-10        |
| 2.2 Penelitian Terdahulu .....   | II-11        |
| 2.2.1 <i>Research GAP</i> .....  | II-13        |
| 2.2.2 Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu lainnya ..... | II-15        |
| 2.3 Kerangka Berpikir.....   | II-16        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>                                    | <b>III-1</b> |
| 3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian .....                                    | III-1        |
| 3.1.1 Data Umum Proyek .....   | III-1        |
| 3.1.2 Lokasi Penelitian .....  | III-1        |
| 3.1.3 Waktu Penelitian .....   | III-2        |
| 3.2 Bagan Alir Penelitian .....  | III-2        |
| 3.2.1 Mulai.....   | III-6        |

---

|  |             |
|--|-------------|
| 3.2.2 Identifikasi Masalah .....           | III-6       |
| 3.2.3 Tinjauan Pustaka .....               | III-6       |
| 3.2.4 Survey Lokasi Penelitian .....       | III-6       |
| 3.2.5 Pengumpulan data .....               | III-7       |
| 3.2.6 Analisis Data .....                  | III-8       |
| 3.2.7 Analisis Risiko.....                 | III-10      |
| 3.2.8 Validasi Pakar.....                  | III-13      |
| 3.2.9 Kesimpulan dan Saran .....           | III-14      |
| 3.3 Populasi dan Sample Penelitian .....   | III-14      |
| 3.3.1 Populasi penelitian.....             | III-14      |
| 3.3.2 Sample Penelitian .....              | III-14      |
| 3.4 Instrumen Penelitian.....              | III-15      |
| <b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b> | <b>IV-1</b> |
| 4.1 Pendahuluan .....                      | IV-1        |
| 4.2 Aspek Finansial.....                   | IV-2        |
| 4.2.1 Investasi.....                       | IV-2        |
| 4.2.2 <i>Discount Rate</i> .....           | IV-2        |
| 4.2.3 Biaya Investasi.....                 | IV-3        |
| 4.2.4 Pendapatan.....                      | IV-3        |
| 4.2.5 Pengeluaran .....                    | IV-3        |



---

|  |                   |
|--|-------------------|
| 4.3 Analisis Kelayakan Investasi .....                                     | IV-4              |
| 4.3.1 Menghitung <i>Net Present Value</i> (NPV).....                       | IV-4              |
| 4.3.2 Menghitung <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....                      | IV-5              |
| 4.3.3 Menghitung <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....                | IV-6              |
| 4.3.4 Menghitung <i>Payback Period</i> (PP) .....                          | IV-6              |
| 4.4 Analisis Risiko .....  | IV-7              |
| 4.4.1 Simulasi Monte Carlo Menggunakan <i>software Crystall Ball</i> ..... | IV-8              |
| 4.4.2 Hasil simulasi .....   | IV-14             |
| 4.5 Validasi Pakar .....   | IV-16             |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>                                     | <b>V-1</b>        |
| 5.1 Kesimpulan .....   | V-1               |
| 5.2 Saran.....   | V-2               |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>   | <b>Pustaka-1</b>  |
| <b>LAMPIRAN .....</b>  | <b>Lampiran-1</b> |

## DAFTAR GAMBAR

|  |        |
|--|--------|
| Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir.....                     | II-19  |
| Gambar 3. 1. Diagram Alir Penelitian .....             | III-5  |
| Gambar 3. 2 define assumption pada Crystall Ball ..... | III-11 |
| Gambar 3. 3 define forecast pada Crystall Ball .....   | III-12 |
| Gambar 3. 4 Grafik Hasil Crystall Ball .....           | III-13 |
| Gambar 4. 1. Input Data.....                           | IV-8   |
| Gambar 4. 2. Define Assumption Umur Investasi.....     | IV-9   |
| Gambar 4. 3. Define Assumption Kenaikan Per tahun..... | IV-10  |
| Gambar 4. 4. Define Assumption Unit .....              | IV-11  |
| Gambar 4. 5. Define Assumption Price .....             | IV-12  |
| Gambar 4. 6. Define Assumption Discount Rate.....      | IV-13  |
| Gambar 4. 7. Define Assumption cost.....               | IV-14  |
| Gambar 4. 8. Grafik Net Present Value (NPV) .....      | IV-15  |
| Gambar 4. 9. Grafik Internal Rate of Return .....      | IV-15  |

---

**DAFTAR TABEL**

|  |        |
|--|--------|
| Tabel 2. 1. Penelitian Terdahulu .....           | II-11  |
| Tabel 2. 2 Kajian Penelitian Terdahulu .....     | II-10  |
| Tabel 2. 3 Research Gap .....                    | II-13  |
| Tabel 3. 1 Tabel Jadwal Penelitian .....         | III-13 |
| Tabel 4. 1. Data Penjualan .....                 | IV-3   |
| Tabel 4. 2. Rekapitulasi Biaya Pengeluaran ..... | IV-3   |
| Tabel 4. 3. Cash Flow .....                      | IV-4   |
| Tabel 4. 4. Arus Kas Kumulatif .....             | IV-6   |
| Tabel 4. 5. Data pakar .....                     | IV-16  |
| Tabel 4. 6. Pendapat Pakar .....                 | IV-18  |



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Tabel suku Bunga.....Lampiran-1

Lampiran 2. Grafik Nilai Net Present Value (NPV)..... Lampiran-2

Lampiran 3. Tabel Statistic NPV .....Lampiran-3

Lampiran 4. Tabel penyebaran data, frekuensi dan presentasi kumulatif NPV,  
.....Lampiran-4

