

## **TUGAS AKHIR**

# **EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN XYZ BOGOR DILIHAT DARI ASPEK PEMBIAYAAN PROYEK DAN KEPUASAN KONSUMEN**

Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Strata I (S-1)



Disusun Oleh:

Annisa Tristania

41120110029

Dosen Pembimbing:

Patricia Kanicia Djawu, ST., MT

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**2021**

 <b>UNIVERSITAS MERCU BUANA</b>	<b>LEMBAR PENGESAH TUGAS AKHIR PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCUBUANA</b>	<b>Q</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

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

**Judul Tugas Akhir** : EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN XYZ BOGOR DILIHAT DARI ASPEK PEMBIAYAAN PROYEK DAN KEPUASAN KONSUMEN

Disusun oleh :

Nama : Annisa Tristania

Nomor Induk Mahasiswa : 41120110029

Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil

Telah diujikan dan dinyatakan **LULUS** pada sidang Sarjana tanggal : 29 Januari 2022

**Pembimbing** **Sekprodi Teknik Sipil**  
  
**UNIVERSITAS**  
**MERCU BUANA**  
Patricia Kanicia Djawu, S.T., M.T. Novika Candra Fertilia, S.T., M.T.

**Penguji I**



Yopi Lutfiansyah, S.T., M.T.

**Penguji II**



Fahmi, S.T., M.T.

## **LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Annisa Tristania

Nomor Induk Mahasiswa : 41120110029

Program Studi : Teknik Sipil

Tahun Angkatan : 2020

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, 14 Januari 2022



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan limpahan karunia, rahmat, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Shalawat dan salam selalu tercurah kepada Rasulullah SAW beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya.

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah untuk melengkapi salah satu syarat guna meraih gelar Sarjana Teknik Sipil Universitas Mercu Buana. Adapun judul yang dipilih penulis adalah “Evaluasi Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan XYZ Bogor Dilihat Dari Aspek Pembiayaan Proyek dan Kepuasan Konsumen”.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik berupa saran, kritik, bimbingan, maupun bantuan lainnya. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Orang tua penulis yang telah memberikan doa, semangat, dan dukungannya yang tidak pernah terbatas.
2. Kedua kakak kandung penulis yang telah memberikan doa, semangat, dan dukungannya.
3. Ibu Ir. Sylvia Indiany MT., selaku Ketua Jurusan Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.
4. Ibu Novika Candra Fertilia, ST., MT., selaku Sekretaris Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana dan pakar untuk penelitian saya.

5. Ibu Patricia Kanicia Djawu, ST., MT, selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah sabar memberi arahan dan bimbingan sampai penulisan Tugas Akhir ini terselesaikan.
6. Bapak Fany Syaiftiawan S.T. dan Bapak Muji selaku staf proyek Perumahan XYZ Bogor, serta Bapak Rouf Dwiyana (pakar praktisi) yang telah memberikan ilmu, motivasi, dukungan, dan izin kepada penulis untuk dapat mengambil data primer dan sekunder pada proyek tersebut.
7. Seluruh dosen pengajar Jurusan Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana yang memberikan ilmu selama perkuliahan sehingga membantu dalam mengembangkan pola pikir penulis dalam Tugas Akhir ini.
8. Sahabat-sahabat Teknik Sipil Universitas Mercu Buana kelas Reguler 2 angkatan 2020 yang sudah berjuang bersama selama 3 semester untuk saling memberi dukungan, semangat, dan doa. Selain itu juga teman-teman seerbimbingan Tugas Akhir Ibu Patricia yang sudah berjuang bersama.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan yang dibuat baik sengaja maupun tidak sengaja, dikarenakan keterbatasan ilmu pengetahuan dan wawasan serta pengalaman yang penulis miliki. Penulis memohon maaf atas segala kekurangan tersebut, tidak menutup diri terhadap segala kritik dan saran serta masukan yang bersifat membangun bagi penulis. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Jakarta, Oktober 2021

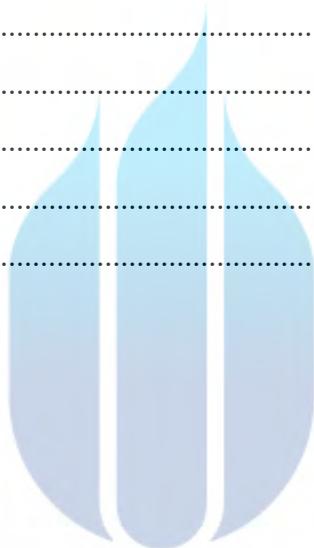
Penulis

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA .....	iii
ABSTRAK.....	iv
<i>ABSTRACT</i> .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1.    Latar Belakang Masalah.....	I-1
1.2.    Identifikasi Masalah.....	I-2
1.3.    Perumusan Masalah .....	I-3
1.4.    Tujuan Penelitian .....	I-3
1.5.    Manfaat Penelitian .....	I-3
1.6.    Pembatasan Masalah .....	I-4
1.7.    Sistematika Penulisan .....	I-4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	II-1
2.1     Proyek .....	II-1
2.1.1.    Manajemen Proyek.....	II-1
2.2     Perumahan.....	II-2
2.2.1.    Tipe Rumah.....	II-4
2.3     Investasi.....	II-7
2.3.1.    Jenis-Jenis Investasi .....	II-7
2.3.2.    Suku Bunga .....	II-8
2.3.3. <i>Cash flow</i> .....	II-9
2.4.    Faktor Yang Mempengaruhi Kelayakan Investasi .....	II-10
2.4.1    Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	II-11
2.4.2    Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	II-12
2.4.3    Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	II-14

2.5	Kepuasaan Konsumen.....	II-14
2.5.1	Pengertian Kepuasaan Konsumen .....	II-14
2.5.2	Indikator Kepuasaan Konsumen.....	II-15
2.5.3	Elemen Tingkat Kepuasaan Konsumen.....	II-17
2.6	Penelitian Terdahulu .....	II-19
2.7	Kerangka Berpikir.....	II-30
	BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	III-1
3.1	Metodologi Penelitian .....	III-1
3.2	Gambaran Umum Proyek.....	III-4
3.3	Lokasi Penelitian.....	III-4
3.4	Pengumpulan Data .....	III-4
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	III-5
3.6	Metode Pengumpulan Data Kuesioner.....	III-6
3.6.1.	Populasi .....	III-6
3.6.2.	Sampel.....	III-6
3.6.3.	Teknik Penyebaran Kuesioner .....	III-7
3.6.4.	Responden .....	III-7
3.6.5.	Faktor dan Variabel pada Penelitian .....	III-7
3.6.6.	Skala Likert .....	III-10
3.6.7.	Tahap Pengumpulan Data .....	III-11
3.6.8.	Metode Analisis Data .....	III-18
	BAB IV HASIL DAN ANALISIS .....	IV-1
4.1.	Pengolahan Data Aspek Pembiayaan Proyek .....	IV-1
4.1.1.	Data Lapangan.....	IV-1
4.1.2.	Perhitungan Aliran Kas ( <i>Cash Flow</i> ).....	IV-2
4.1.3.	<i>Net Present Value (NPV)</i> .....	IV-18
4.1.4.	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	IV-21
4.1.5.	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i> .....	IV-27
4.1.6.	Rekapitulasi Perhitungan Rencana dan Realisasi.....	IV-28
4.2.	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kelayakan Investasi.....	IV-29
4.2.1.	Dari Hasil Perhitungan .....	IV-29

4.2.2.	Validasi Pakar .....	IV-30
4.3.	Kepuasan Konsumen Perumahan XYZ .....	IV-31
4.3.1.	Pengumpulan dan Analisis Data Kuesioner .....	IV-31
4.3.2.	Tahap Pengumpulan Validasi Pakar .....	IV-34
4.3.3.	Uji Validitas .....	IV-35
4.3.4.	Uji Reliabilitas.....	IV-38
4.3.5.	Analisis Korelasi .....	IV-38
4.3.6.	Analisis Faktor .....	IV-41
4.3.7.	Analisis Regresi Linear Berganda.....	IV-48
	BAB V PENUTUP .....	V-1
5.1.	Kesimpulan .....	V-1
5.2.	Saran.....	V-2
	DAFTAR PUSTAKA .....	PUSTAKA-1
	LAMPIRAN.....	LAMPIRAN-1



**UNIVERSITAS**  
**MERCU BUANA**

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1 Rumah Tipe 30 Perumahan XYZ Bogor .....	II-5
Gambar 2. 2 Rumah Tipe 36 Perumahan XYZ Bogor .....	II-6
Gambar 2. 3 Rumah Tipe 65 Perumahan XYZ Bogor .....	II-7
Gambar 2. 4 Diagram Alir Kerangka Berpikir .....	II-31
Gambar 3. 1 Diagram Alir Metodologi Penelitian .....	III-1
Gambar 3. 2 Lokasi Proyek .....	III-4
Gambar 3. 3 Gambar Kerangka Konseptual Penelitian .....	III-8
Gambar 3. 4 Diagram Alir Analisis Data Kuesioner .....	III-18
Gambar 4. 1 Diagram Jenis Kelamin Responden .....	IV-32
Gambar 4. 2 Diagram Umur Responden .....	IV-33
Gambar 4. 3 Diagram Tingkat Pendidikan Responden .....	IV-34
Gambar 4. 4 Grafik Scree Plot.....	IV-45



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jurnal Penelitian Terdahulu .....	II-19
Tabel 3. 1 Tabel Variabel X yang Berpengaruh Terhadap Kelayakan Investasi dari Segi Kepuasan Konsumen .....	III-9
Tabel 3. 2 Format Jawaban Skala Likert .....	III-11
Tabel 3. 3 Contoh Kuesioner (Responden).....	III-14
Tabel 3. 4 Nilai r .....	III-20
Tabel 4.1 Rencana Aliran Kas (Cash Flow) Triwulan 1-4 .....	IV-3
Tabel 4.2 Realisasi Aliran Kas (Cash Flow) Triwulan 1-4.....	IV-11
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan Rencana Present Worth of Benefit (PWB) .....	IV-19
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan Rencana Present Worth of Cost (PWC).....	IV-19
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan Realisasi Present Worth of Benefit (PWB).....	IV-20
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan Realisasi Present Worth of Cost (PWC) .....	IV-20
Tabel 4.7 Nilai Pendapatan Rencana Pada Suku Bunga 12% .....	IV-22
Tabel 4.8 Nilai Pengeluaran Rencana Pada Suku Bunga 12% .....	IV-22
Tabel 4.9 Nilai Pendapatan Rencana Pada Suku Bunga 25% .....	IV-23
Tabel 4.10 Nilai Pengeluaran Rencana Pada Suku Bunga 25% .....	IV-24
Tabel 4.11 Nilai Pendapatan Realisasi Pada Suku Bunga 12%.....	IV-25
Tabel 4.12 Nilai Pengeluaran Realisasi Pada Suku Bunga 12% .....	IV-25
Tabel 4.13 Nilai Pendapatan Realisasi Pada Suku Bunga 17%.....	IV-26
Tabel 4.14 Nilai Pengeluaran Realisasi Pada Suku Bunga 17% .....	IV-26
Tabel 4.15 Rekapitulasi Perhitungan NPV, IRR, dan BCR .....	IV-29
Tabel 4.16 Sampel Penelitian .....	IV-31
Tabel 4.17 Jenis Kelamin Responden.....	IV-32

Tabel 4.18 Umur Responden .....	IV-33
Tabel 4.19 Tingkat Pendidikan Responden .....	IV-33
Tabel 4.20 Rekapitulasi Uji Validitas.....	IV-36
Tabel 4.21 Hasil Uji Reliabilitas.....	IV-38
Tabel 4.22 Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi .....	IV-38
Tabel 4.23 Rekapitulasi Tingkat Hubungan Variabel dan Terikat .....	IV-40
Tabel 4.24 Nilai Communalities.....	IV-42
Tabel 4.25 Hasil Analisis Total Variance Explained.....	IV-43
Tabel 4.26 Analisis Component Matrix.....	IV-45
Tabel 4.27 Tingkat Hubungan Component Matrix.....	IV-46
Tabel 4.28 Hasil Uji Koefisien Determinasi.....	IV-48
Tabel 4.29 Hasil Uji Pengaruh Simultan .....	IV-49
Tabel 4.30 Hasil Uji Pengaruh Parsial.....	IV-50



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Kuesioner Validasi Pakar Awal (Tahap I)

Lampiran 2 Kuesioner Responden (Tahap II)

Lampiran 3 Kuesioner Validasi Pakar Akhir (Tahap III)

Lampiran 4 Hasil Tabulasi Data Kuesioner

Lampiran 5 Hasil Uji Validitas SPSS 24

Lampiran 6 Hasil Analisis Korelasi SPSS 24

Lampiran 7 Hasil Analisis Faktor SPSS 24

