



**STUDI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN
CIBARUSAH JAYA**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Wibianto Ari Pamungkas

41123120064

PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2025



**STUDI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
PERUMAHAN CIBARUSAH JAYA**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1)

Nama : Wibianto Ari Pamungkas

Nim : 41123120064

Pembimbing : Resi Aseanto, S.T., M.T.

**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU
BUANA JAKARTA
2025**

HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah i:

Nama : Wibianto Ari Pamungkas

NIM : 41123120064

Program Studi : S1 Teknik Sipil

Judul Laporan Tugas Akhir : Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan
Cibarusah Jaya

Menyatakan bahwa laporan Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan plagiat, serta semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila ternyata ditemukan di dalam laporan saya Tugas Akhir saya terdapat unsur plagiat, maka saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Jakarta, 31 Juli 2025



Wibianto Ari Pamungkas

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Wibianto Ari Pamungkas
NIM : 41123120064
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Cibarusah Jaya

Telah berhasil dipertahankan pada sidang di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

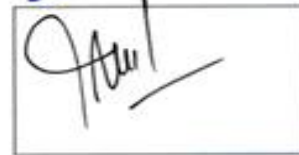
Disahkan Oleh:

Pembimbing : Resi Ascanto, S.T., M.T.
NIDN : 0323068007

Tanda Tangan



Ketua Penguji : Yunita Dian Suwandari, S.T.,
M.T.,M.M.
NIDN : 0314067603



Anggota Penguji : Novika Candra Fertilia, S.T., M.T.
NIDN : 0312118902



Jakarta, 15 Agustus 2025

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.

NIDN: 0307037202

Ketua Program Studi S1 Teknik Sipil



Dr. Acep Hidavat, ST, MT

NIDN: 0325067505

KATA PENGANTAR

Puji serta syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT, atas berkat nikmat dan karunianya, sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“STUDI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PERUMAHAN CIBARUSAH JAYA”**. Sesuai dengan waktu yang telah disediakan dan sebagai syarat untuk mendapatkan gelar strata satu (S-1) di Universitas Mercu Buana Jakarta.

Dalam skripsi ini membahas tentang analisa kelayakan atau biaya pada proyek perumahan Serambi Jakarta Bintara. Tapi penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan, dan masih jauh dari kata sempurna oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran. Dengan adanya skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan hal yang positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang manajemen konstruksi dan semua pihak yang terlibat didalamnya.

Dan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan dan bimbingan sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan. Dan Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat

1. Prof. Dr. Ir Andi Adriyansyah, M.Eng. selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Dr. Zulda Fitri Ikatrinasari, M.T selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana
3. Dr. Acep Hidayat, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana
4. Bapak Resi Aseanto, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa memberikan arahan serta pembelajaran kepada penulis.
5. Kedua orang tua penulis, yaitu Ibu Sri Mulatsih dan Alm. Bapak Muhammad Hariyanto, dan ibu saya yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan serta doa dari ibu kepada penulis, dan selalu menjadi rumah yang dapat mendengarkan keluh kesah dari penulis hingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Dengan tersusunnya Tugas Akhir ini semoga dapat bermanfaat bagi para pembaca dan umumnya, dan khususnya bagi penulis selaku penyusun Tugas Akhir. Dengan rasa hormat saya memohon arahan, petunjuk, saran dan kritik terhadap penelitian ini. Sehingga diharapkan pada penelitian selanjutnya dilakukan perbaikan serta dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis.

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Wibianto Ari Pamungkas

NIM : 41123120064

Program Studi : S1 Teknik Sipil

Judul Skripsi : Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Cibarusah Jaya

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 31 Juli 2025

Yang menyatakan,



Wibianto Ari Pamungkas

ABSTRAK

Judul : Studi Kelayakan Investasi Cibarusah Jaya Nama : Wibianto Ari Pamungkas,
NIM : 41122120064, Dosen Pembimbing : Resi Aseanto S.T., M.T., 2025.

Perumahan merupakan sarana tempat tinggal bagi manusia yang juga berfungsi sebagai ruang untuk menjalani kehidupan sehari-hari serta proses sosialisasi. Permintaan terhadap rumah terus mengalami peningkatan seiring bertambahnya jumlah penduduk. Meski kebutuhan rumah mengikuti laju pertumbuhan penduduk, permintaan tetap meningkat, terutama disebabkan oleh migrasi penduduk dari luar kota maupun imigran. Hal ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian, baik di negara maju maupun negara berkembang, sehingga kebutuhan perumahan secara nasional menjadi cukup besar. Analisa kelayakan pada Proyek Perumahan Cibarusah Jaya Kabupaten Bekasi menggunakan beberapa metode antara lain Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Profitability Index (PI), Payback Period (PP) dan Analisa Sensitivitas. Dengan umur proyek selama 2 tahun dengan Nilai Investasi sebesar Rp. 7.000.000.000 Dengan jumlah 100 unit yang terdiri dari tipe 30 dan 36. Dengan hasil yang diperoleh dari metode penilaian investasi yang digunakan. Didapat nilai-nilai sebagai berikut :
Net Present Value (NPV) = 10.598.875.750,06 Internal Rate of return = 15,504%, > 6%.
Profitability Index (PI) = 2,02, Payback Period (PP) = 15,91 dan analisa Sensitivitas 2 kali lipat = 6.017.625.750,06 3 kali lipat = 1.436.375.750,06 dan 4 kali lipat sudah tidak layak dikarenakan Negatif = - 3.144.874.249,94.

Kata Kunci : kelayakan investasi, NPV, IRR, PI, PP, Sensitivitas Biaya Konstruksi.

ABSTRACT

Title: Feasibility Study of Cibarusah Jaya Investment Name: Wibianto Ari Pamungkas,
Student ID Number: 41122120064, Advisor: Resi Aseanto S.T., M.T., 2025.

Housing is a means of shelter for humans that also serves as a space for daily life and socialisation. The demand for housing continues to increase in line with population growth. Although housing needs follow the rate of population growth, demand continues to increase, mainly due to migration from outside the city and immigration. This has led to an increase in housing needs, both in developed and developing countries, resulting in significant national housing demand. The feasibility analysis for the Cibarusah Jaya Housing Project in Bekasi Regency utilises several methods, including Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), Payback Period (PP), and Sensitivity Analysis. With a project duration of 2 years and an investment value of Rp. 7,000,000,000, comprising 100 units of types 30 and 36, the results obtained from the investment evaluation methods used yield the following values: Net Present Value (NPV) = 10,598,875,750.06, Internal Rate of Return = 15.504%, > 6%, Profitability Index (PI) = 2.02, Payback Period (PP) = 15.91, and sensitivity analysis: 2x = 6,017,625,750.06, 3x = 1,436,375,750.06, and 4x is no longer viable due to a negative value of -3,144,874,249.94.

Keywords: Investment Feasibility, NPV, IRR, PI, PP, Construction Cost Sensitivity

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERNYATAN KARYA SENDIRI	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIRUNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I	I-I1
PENDAHULUAN.....	I-1
1.1 Latar Belakang.....	I-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	I-2
1.3 Rumusan Masalah.....	I-2
1.4 Batasan Masalah	I-4
1.5 Tujuan.....	I-4
1.6 Manfaat	I-5
1.7 Sistematika Penulisan	I-5
BAB II.....	II-1
TINJAUAN PUSTAKA.....	II-1
2.1 Perumahan	II-1
2.2 Pengertian Kelayakan	II-1
2.3 Pengertian Investasi	II-3
2.4 Aspek – Aspek Penunjang keberhasilan Investasi	II-3
2.4.1 Aspek Pasar	II-4
2.4.2 Aspek Teknis.....	II-6

2.4.3	Aspek Finansial	II-7
2.4.4	Aspek Sosial Ekonomi	II-8
2.5	Aspek Resiko Dalam Investasi	II-8
2.6	Sarana Dan Prasarana	II-9
2.7	Pengertian Biaya	II-10
2.8	Menghitung Biaya Modal	II-11
2.9	Perhitungan Bunga (Interest)	II-11
2.10	Tingkat Bunga	II-12
2.11	Aliran Kas Proyek	II-14
2.12	Analisa Finansial	II-19
2.12.1	Metode Net Present Value (NPV)	II-19
2.12.2	Profitability Index (PI)	II-20
2.12.3	Laju pengembalian internal (Internal Rate of Return – IRR)	II-21
2.13	Analisa Sensivitas (sensivity Analisis)	II-22
2.14	Penelitian Terdahulu	II-23
2.15	Research GAP	II-29
2.16	Kerangka Berpikir	II-33
BAB III		III 1
METODE PENELITIAN		III-1
3.1	Diagram Alir Penelitian	III 1
3.2	Mulai	III 2
3.3	Identifikasi Masalah dan Studi Literatur	III 2
3.4	Pengumpulan Data	III 2
3.5	Teknik Analisa Data	III 5
BAB IV		IV-1
HASIL DAN ANALISIS		IV-1
4.1	Analisa Data	IV-1
4.1.1	Data – Data	IV-1
4.1.2	Modal Investasi Dan Modal Pembiayaan	IV-2
4.2	Analisa Kelayakan	IV-6

4.3	Net Present Value (NPV)	IV-6
4.4	Internal Rate Of Return (IRR)	IV-8
4.5	Metode Profitabiliti Index (PI)	IV-8
4.6	Payback Period (PP)	IV-9
4.7	Analisa Sensitivitas Terhadap Biaya Konstruksi.....	IV-10
BAB V		V-1
PENUTUP		V-1
5.1	Kesimpulan	V-1
5.2	Saran	V-2
DAFTAR PUSTAKA		PUSTAKA-1
LAMPIRAN.....		LAMPIRAN-1

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	II-23
Tabel 2.2 Research GAP.....	II-29
Tabel 4.2 Modal Investasi.....	IV-2
Tabel 4.3 Analisa Data – Data.....	IV-1

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Gate Perumahan Cibarusah Jaya.....	I-2
Gambar 2.1 Alur Kerangka Berpikir.....	II-33
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian.....	III-1
Gambar 3.2 Peta Lokasi Perumahan Cibarusah Jaya.....	III-5
Gambar 4.1 Line Graph Cash Flow.....	IV-7

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Site Plan Proyek Perumahan Cibarusah Jaya.....	LA-1
LAMPIRAN 2 Tabel Cash Flow	LA-2
LAMPIRAN 3 Tabel Cash Flow bulan 9-12	LA-3
LAMPIRAN 4 Tabel Biaya Konstruksi	LA-4
LAMPIRAN 5 Tabel Biaya Pendapatan Rumah.....	LA-5
LAMPIRAN 6 Tabel Analisa Sensitivitas.....	LA-6
LAMPIRAN 7 Surat Keterangan Hasil Similarity	LA-7
LAMPIRAN 8 Lembar Pengesahan Sidang	LA-8
LAMPIRAN 9 Lembar Asistensi	LA-9