

**SKRIPSI**

**EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN DI KALIWUNGU, KENDAL**



**CHRISTOPHER SUGITO A**  
**NPM : 6101801026**

**PEMBIMBING: Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL**  
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2021)

**BANDUNG**  
**AGUSTUS 2022**

**SKRIPSI**

**EVALUATION OF HOUSING DEVELOPMENT  
INVESTMENT PLANNING IN KALIWUNGU,  
KENDAL**



**CHRISTOPHER SUGITO A  
NPM : 6101801026**

**PEMBIMBING: Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL  
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2021)**

**BANDUNG  
AGUSTUS 2022**

**SKRIPSI  
EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN DI KALIWUNGU, KENDAL**



**NAMA: CHRISTOPHER SUGITO A  
NPM: 6101801026**

**PEMBIMBING: Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T**

**PENGUJI 1: Dr.-ing. habil. Andreas Wibowo**

**PENGUJI 2: Adrian Firdaus, M.Sc**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL  
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2021)**

**BANDUNG  
AGUSTUS 2022**

## PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Christopher Sugito A

NPM : 6101801026

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa skripsi / ~~tesis / disertasi~~\*) dengan judul:

### **EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KALIWUNGU KENDAL**

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan: di Bandung

Tanggal: 14 Juli 2022



Christopher Sugito A

---

\*) coret yang tidak perlu

# EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KALIWUNGU, KENDAL

**CHRISTOPHER SUGITO A**  
**NPM: 6101801026**

**Pembimbing: Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL**

**(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2021)**

**BANDUNG**  
**AGUSTUS 2022**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan evaluasi terhadap investasi sebuah proyek pembangunan perumahan. Evaluasi ini bertujuan untuk memberikan penilaian baik secara finansial maupun non finansial pada investasi yang dijalankan baik mengenai layak tidaknya suatu investasi, apakah pembangunan jenis bangunan tersebut pilihan terbaik, menilai siteplan investasi yang akan digunakan dan mencari opsi tambahan untuk menambah keuntungan yang di dapat. Objek penelitian ini adalah proyek pembangunan perumahan di Kaliwungu, Kendal. Berdasarkan hasil evaluasi investasi diperoleh hasil bahwa pembangunan perumahan memperoleh NPV Rp. 2.272.648.170,5 dan IRR 28,25% dan PP tahun ke-4 dimana investasi dinilai layak karena NPV lebih besar dari 0 dan IRR lebih besar dari MARR sebesar 7%. Kemudian berdasarkan evaluasi untuk menentukan jenis bangunan yang terbaik untuk lahan investasi yang dimiliki. Dimana diperoleh kesimpulan bahwa investasi perumahan merupakan pilihan terbaik karena NPV yang diperoleh dan besarnya biaya investasi yang lebih kecil. Berdasarkan evaluasi diketahui bahwa site plan perumahan yang digunakan sudah efektif karena jumlah rumah yang maksimal dengan mobilitas jalan yang baik dengan drainase yang cukup untuk mencegah banjir dan fasilitas umum yang sesuai dengan ukuran perumahan. Kemudian berdasarkan evaluasi tidak diperoleh opsi tambahan yang dapat digunakan untuk menambah keuntungan karena biaya investasi yang kurang sesuai dengan keuntungan yang di dapat.

**Kata Kunci:** Analisis kelayakan finansial, Evaluasi investasi, *Internal Rate of Return*, *Net Present Value*, *Payback Period*,

# EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KALIWUNGU, KENDAL

**CHRISTOPHER SUGITO A**  
**NPM: 6101801026**

**Pembimbing: Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL  
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL**

**(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2021)**

**BANDUNG  
AGUSTUS 2022**

## **ABSTRACT**

This study aims to provide an evaluation of the investment in a housing development project. This evaluation aims to provide an assessment both financially and non-financially on the investment carried out regarding whether an investment is feasible or not, whether the construction of this type of building is the best choice, assessing the investment site plan that will be used and looking for additional options to increase the profits obtained. The object of this research is a housing development project in Kaliwungu, Kendal. Based on the results of the investment evaluation, it was found that the housing development obtained an NPV of Rp. 2,272,648,170.5 and IRR 28,25% and PP in the 4th year where the investment is considered feasible because the NPV is greater than 0 and the IRR is greater than the MARR of 7%. Then based on the evaluation to determine the best type of building for the investment land. Where it is concluded that housing investment is the best choice because of the NPV obtained and the amount of investment costs are smaller. Based on the evaluation, it is known that the housing site plan used is effective because of the maximum number of houses with good road mobility with adequate drainage to prevent flooding and public facilities that are in accordance with the size of the housing. Then based on the evaluation, no additional options were obtained that could be used to increase profits because the investment costs were not in accordance with the profits obtained.

**Keywords:** Financial feasibility analysis, *Internal Rate of Return*, Investment evaluation, *Net Present Value*, *Payback Period*

## PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul *Evaluasi Investasi Pembangunan Perumahan di Kaliwungu, Kendal*. Skripsi ini dibuat oleh penulis sebagai salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan studi tingkat sarjana di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak tantangan dan hambatan yang dihadapi oleh penulis, Tetapi berkat saran, kritik dan dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sangat besar kepada:

1. Ibu Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T yang telah dengan sabar membimbing penulis dari awal penelitian sampai penelitian berakhir, sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian dan membuat laporan skripsi
2. Seluruh dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan bagi penulis
3. Developer perumahan X di Kaliwungu, Kendal yang telah memberikan pengarahan dan kesempatan untuk melakukan penelitian evaluasi investasi pada pembangunan perumahan
4. Keluarga yang telah memberikan dukungan baik semangat, doa, maupun dukungan kepada penulis selama berkuliah di Univesitas Katolik Parahyangan
5. Teman-teman dan kerabat penulis yang memberikan motivasi agar dapat terselesaikannya penelitian ini.
6. Pihak lain yang mendukung proses penelitian, baik sebelum, saat penelitian dan setelah penelitian dilakukan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik diharapkan oleh penulis untuk perbaikan. Akhir kata penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi orang yang membacanya.

Bandung, 23 Juni 2022



Christopher Sugito

6101801026





# DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	iii
PRAKATA .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR NOTASI .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1-1
1.1 Latar Belakang .....	1-1
1.2 Rumusan Masalah .....	1-2
1.3 Tujuan Penelitian .....	1-2
1.4 Pembatasan Masalah .....	1-3
1.5 Sistematika Penulisan .....	1-3
BAB 2 DASAR TEORI .....	2-1
2.1 Definisi Proyek .....	2-1
2.2 Definisi Perumahan .....	2-1
2.3 Perencanaan Perumahan .....	2-2
2.3.1 Luas dan Kondisi Area .....	2-2
2.3.2 Jenis Rumah .....	2-2
2.3.3 Tipe Bangunan .....	2-2
2.4 Sarana dan Prasarana Dalam Lingkungan Perumahan .....	2-3
2.4.1 Jaringan Jalan .....	2-3

2.4.2 Jaringan Drainase .....	2-5
2.4.3 Jaringan Air Bersih.....	2-5
2.4.4 Jaringan Air Limbah.....	2-7
2.4.5 Jaringan Listrik.....	2-7
2.4.6 Jaringan Telepon.....	2-8
2.5 Investasi dan Studi Kelayakan Finansial .....	2-8
2.6 Arus Kas .....	2-9
2.7 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu (Time Value of Money) .....	2-10
2.8 Inflasi .....	2-11
2.9 Suku Bunga .....	2-12
2.10 Variabel Analisis Investasi .....	2-14
2.11 Metode Penilaian Investasi .....	2-16
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN .....</b>	<b>3-1</b>
3.1 Pendahuluan .....	3-1
3.2 Rancangan Penelitian .....	3-1
3.3 Variabel Penelitian .....	3-3
3.4 Instrumen Penelitian.....	3-3
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	3-5
<b>BAB 4 ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>4-1</b>
4.1 Pendahuluan Evaluasi.....	4-1
4.2 Evaluasi Investasi Berdasarkan Kelayakan Finansial .....	4-1
4.2.1 Identifikasi Biaya Investasi Awal.....	4-1
A. Biaya Lahan/Tanah.....	4-2
B. Biaya Pagar Perumahan.....	4-2
C. Biaya Bangunan.....	4-3
D. Biaya Infrastruktur.....	4-4

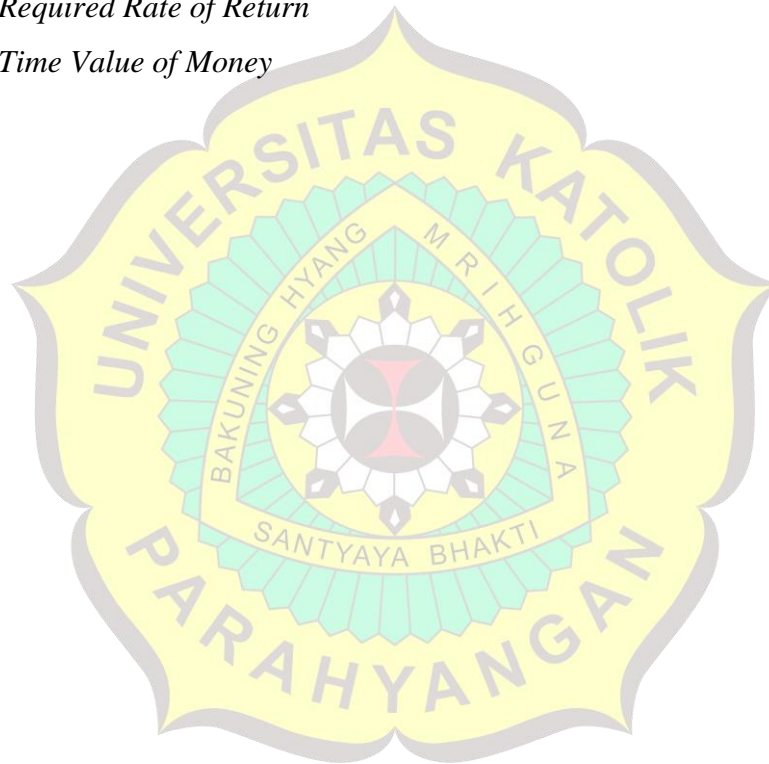
E.	Rekapitulasi Biaya Investasi Awal.....	4-5
4.2.2	Identifikasi Arus Kas Masuk.....	4-5
4.2.3	Identifikasi Arus Kas Keluar.....	4-6
A.	Biaya Operasional Perumahan .....	4-7
B.	Biaya Pemasaran .....	4-9
C.	Biaya Pajak.....	4-9
D.	Biaya Operasional,Pajak dan Pemasaran Keseluruhan.....	4-9
4.2.4	Sumber Pembiayaan.....	4-10
4.2.5	Analisis Kelayakan Finansial.....	4-11
4.2.6	Menilai Efektivitas Biaya Investasi Yang Digunakan .....	4-12
4.3	Evaluasi Investasi Berdasarkan Jenis Bangunan.....	4-17
4.3.1	Pemilihan Jenis Bangunan Berdasarkan Kondisi Lapangan.....	4-17
4.3.2	Perhitungan Biaya Investasi Gudang .....	4-19
A.	Identifikasi Biaya Investasi Awal .....	4-19
B.	Identifikasi Arus Kas Masuk.....	4-22
C.	Identifikasi Arus Kas Keluar.....	4-23
D.	Sumber Pembiayaan.....	4-24
4.3.3	Perbandingan Investasi Gudang dan Investasi Perumahan.....	4-25
A.	Perbandingan Jumlah Biaya Investasi.....	4-25
B.	Perbandingan Kelayakan Finansial .....	4-26
C.	Kesimpulan .....	4-26
4.4	Evaluasi Investasi Berdasarkan Efektivitas Site Plan Perumahan .....	4-30
A.	Area Jalan dan Drainase.....	4-30
B.	Jumlah Rumah Terhadap Luas Lahan.....	4-31
C.	Fasilitas Umum .....	4-31
D.	Kesimpulan .....	4-32

4.5 Evaluasi Investasi Berdasarkan Opsi Keuntungan Tambahan .....	4-32
4.5.1 Opsi Keuntungan Tambahan Berdasarkan Hasil Pengamatan .....	4-32
4.5.2 Evaluasi Opsi Keuntungan Tambahan .....	4-33
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN .....	5-1
5.1 Kesimpulan.....	5-1
5.2 Saran .....	5-3
DAFTAR PUSTAKA.....	i
Lampiran 1 Denah dan Site Plan .....	1-1
Lampiran 2 Analisis Kelayakan Finansial.....	2-1



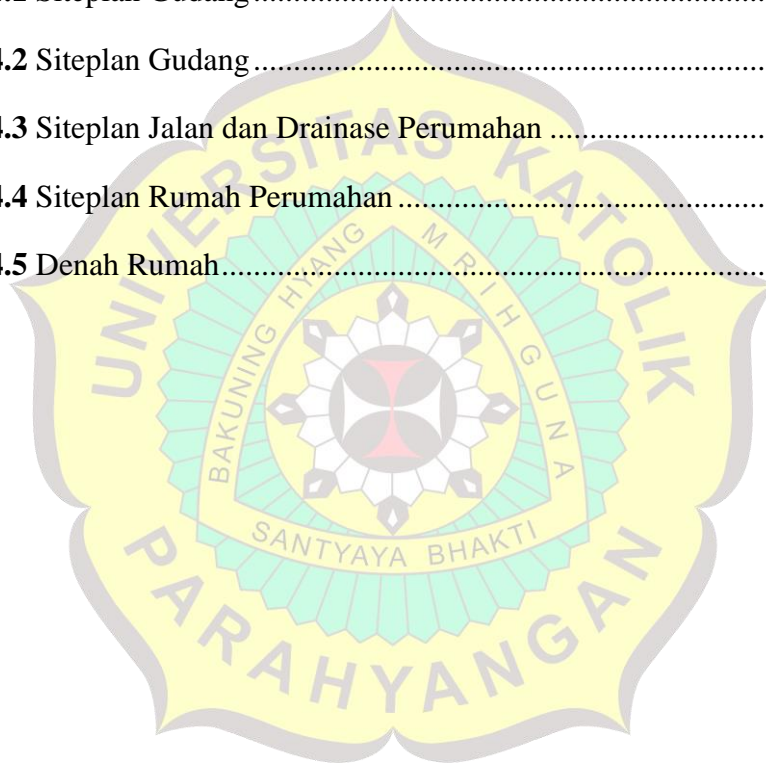
## DAFTAR NOTASI

- $F_v$  : *Future Value*  
 $i$  : *Discount Factor*  
 $IRR$  : *Internal Rate of Return*  
 $MARR$  : *Minimum Acceptable Rate of Return*  
 $NPV$  : *Net Present Value*  
 $PP$  : *Payback Period*  
 $P_v$  : *Present Value*  
 $RRR$  : *Required Rate of Return*  
 $TVM$  : *Time Value of Money*



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b> Deskripsi bagian-bagian dari jalan (sumber Dirjen Cipta Karya, 1998).....	2-4
<b>Gambar 2.2</b> Potongan jalan menurut klasifikasi (sumber Dirjen Cipta Karya, 1998).....	2-5
<b>Gambar 3.1</b> Diagram Alir Penelitian Evaluasi Investasi Pembangunan Perumahan di Kaliwungu, Kendal.....	3-2
<b>Gambar 4.1</b> Siteplan Gudang.....	4-20
<b>Gambar 4.2</b> Siteplan Gudang.....	4-22
<b>Gambar 4.3</b> Siteplan Jalan dan Drainase Perumahan.....	4-31
<b>Gambar 4.4</b> Siteplan Rumah Perumahan.....	4-31
<b>Gambar 4.5</b> Denah Rumah.....	4-33



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Klasifikasi jalan di lingkungan perumahan (sumber Dirjen Cipta Karya, 1998) .....	2-4
<b>Tabel 2.2</b> Laporan Inflasi (IHK) Berdasarkan perhitungan inflasi tahunan .....	2-12
<b>Tabel 2.3</b> Suku bunga dasar kredit (Data Desember 2021).....	2-14
<b>Tabel 4.1</b> Perhitungan Biaya Pagar Perumahan .....	4-3
<b>Tabel 4.2</b> Perhitungan Biaya Bangunan .....	4-3
<b>Tabel 4.3</b> Perhitungan Biaya Pembangunan Rumah .....	4-3
<b>Tabel 4.4</b> Perhitungan Biaya Pembangunan Jalan Paving dan Drainase .....	4-4
<b>Tabel 4.5</b> Perhitungan Biaya Pemasangan Listrik PLN .....	4-4
<b>Tabel 4.6</b> Perhitungan Biaya Pemasangan Saluran Air PDAM .....	4-5
<b>Tabel 4.7</b> Perhitungan Keseluruhan Biaya Infrastruktur .....	4-5
<b>Tabel 4.8</b> Rekapitulasi Biaya Investasi Awal.....	4-5
<b>Tabel 4.9</b> Rencana Pembangunan Perumahan .....	4-6
<b>Tabel 4.10</b> Rencana Penjualan Unit Perumahan .....	4-6
<b>Tabel 4.11</b> Perhitungan Pendapatan .....	4-6
<b>Tabel 4.12</b> Kebutuhan Listrik untuk Kantor Manajemen.....	4-7
<b>Tabel 4.13</b> Biaya Listrik per Tahun 2022-2025 .....	4-7
<b>Tabel 4.14</b> Perhitungan Biaya Air untuk Kantor Manajemen .....	4-8
<b>Tabel 4.15</b> Biaya Air PDAM per Tahun 2022-2025 .....	4-8
<b>Tabel 4.16</b> Perhitungan Gaji Karyawan Kantor Manajemen .....	4-8
<b>Tabel 4.17</b> Biaya Gaji per Tahun 2022-2025 .....	4-9
<b>Tabel 4.18</b> Perhitungan Biaya Pemasaran .....	4-9
<b>Tabel 4.19</b> Biaya Pajak.....	4-9
<b>Tabel 4.20</b> Keseluruhan Biaya Operasional, Pajak dan Pemasaran .....	4-10
<b>Tabel 4.21</b> Perhitungan Besaran Pinjaman.....	4-10

<b>Tabel 4.22</b> Pembayaran Pinjaman Per Tahun .....	4-10
<b>Tabel 4.23</b> Suku Bunga Deposito Bank.....	4-11
<b>Tabel 4.24</b> Perhitungan Cashflow (50:50).....	4-14
<b>Tabel 4.25</b> Perhitungan IRR (50:50).....	4-14
<b>Tabel 4.26</b> Perhitungan Cashflow (60:40).....	4-15
<b>Tabel 4.27</b> Perhitungan IRR (60:40).....	4-15
<b>Tabel 4.28</b> Perhitungan NPV,IRR dan PP (100:0) sampai (20:80) .....	4-16
<b>Tabel 4.29</b> Perhitungan Total Pinjaman Bank .....	4-16
<b>Tabel 4.30</b> Perhitungan Biaya Pagar Gudang .....	4-19
<b>Tabel 4.31</b> Perhitungan Biaya Pembangunan Gudang .....	4-20
<b>Tabel 4.32</b> Perhitungan Biaya Pemasangan Listrik .....	4-21
<b>Tabel 4.33</b> Perhitungan Biaya Pemasangan Saluran Air PDAM.....	4-21
<b>Tabel 4.34</b> Perhitungan Keseluruhan Biaya Infrastruktur .....	4-21
<b>Tabel 4.35</b> Rekapitulasi Biaya Investasi Awal .....	4-21
<b>Tabel 4.36</b> Perhitungan Pendapatan.....	4-23
<b>Tabel 4.37</b> Perhitungan Pendapatan Asumsi Terjual dalam 1 Tahun.....	4-23
<b>Tabel 4.38</b> Perhitungan Biaya Pemasaran .....	4-24
<b>Tabel 4.39</b> Biaya Pajak .....	4-24
<b>Tabel 4.40</b> Keseluruhan Biaya Operasional, Pajak dan Pemasaran .....	4-24
<b>Tabel 4.41</b> Perhitungan Total Pinjaman Bank .....	4-25
<b>Tabel 4.42</b> Perhitungan Besaran Pinjaman .....	4-25
<b>Tabel 4.43</b> Pembayaran Pinjaman Per Tahun .....	4-25
<b>Tabel 4.44</b> Perhitungan NPV Saat Harga per-m <sup>2</sup> Gudang Rp.3.750.000,00 .....	4-28
<b>Tabel 4.45</b> Perhitungan NPV dan IRR Dengan Harga Jual Keseluruhan Gudang Dalam 1 Tahun .....	4-28
<b>Tabel 4.46</b> Perhitungan NPV dan PP Proyek Gudang.....	4-29



<b>Tabel 4.47</b> Perhitungan IRR Proyek Gudang .....	4-29
<b>Tabel 4.48</b> Analisa Harga Satuan Kanopi Alderon .....	4-34
<b>Tabel 4.49</b> Perhitungan NPV Keuntungan Kanopi .....	4-34



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Denah dan Site Plan .....	1-1
Lampiran 2 Analisis Kelayakan Finansial.....	2-1



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perumahan merupakan sekelompok rumah dan bangunan lainnya yang dibangun secara bersamaan sebagai satu wilayah tunggal. Suatu proyek perumahan biasanya dibangun dan didanai oleh pengembang sebelum kemudian pengembang akan memperkerjakan satu atau beberapa kontraktor untuk melakukan pembangunan perumahan.

Penduduk Indonesia saat ini terus berkembang dengan jumlah yang cukup besar terutama di pulau Jawa. Pertumbuhan penduduk yang besar ini kemudian menyebabkan peningkatan kebutuhan akan rumah tinggal. Karena kebutuhan rumah tinggal yang terus meningkat sepanjang waktu pembangunan perumahan menjadi investasi yang cukup menarik perhatian.

Daerah atau wilayah pembangunan perumahan dilakukan merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan pembangunan suatu perumahan. Biasanya perumahan akan dibangun di daerah yang diperkirakan akan mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup besar. Dalam kasus ini perumahan akan dibangun di daerah Kendal, Jawa Tengah, Kabupaten Kendal dipilih sebagai daerah pembangunan perumahan dikarenakan jarak yang dekat dengan kawasan industri Kendal (KIK) yang merupakan wilayah seluas 2.200 hektar yang sedang dikembangkan sebagai daerah industri terbesar di Jawa Tengah. Begitu juga dengan pembangunan pelabuhan internasional Kendal yang akan diselesaikan sekitar tahun 2023. Beberapa faktor tersebut menjadi alasan pembangunan perumahan di Kendal menjadi pilihan investasi perumahan.

Tetapi tentu saja selain daerah atau area yang perlu dipersiapkan atau direncanakan ada hal – hal lain yang perlu untuk diperhatikan karena saat mendirikan rumah (perumahan) menyangkut keselamatan penghuninya. Oleh karena itu dalam membangun suatu lingkungan perumahan harus memenuhi peraturan dari pemerintah mengenai perumahan.

Berdasarkan peraturan – peraturan yang ada kemudian diterapkan pada perencanaan perumahan seperti misalnya tipe rumah yang direncanakan, jumlah dari tiap tipe rumah dan juga fasilitas seperti sarana dan prasarana apa saja yang akan direncanakan dan kemudian diterapkan dalam pembangunan di lokasi dalam bentuk site plan.

Setelah data – data perencanaan sudah terpenuhi, selanjutnya akan dilakukan pencarian biaya pembangunan perumahan secara keseluruhan berdasarkan site plan yang sudah direncanakan. Angka tersebut kemudian akan digunakan untuk melakukan uji kelayakan investasi. Uji kelayakan investasi perlu dilakukan sebelum pembangunan suatu proyek dimulai. Hal ini menyebabkan pihak pengelola dapat mengambil keputusan yang tepat menyangkut investasi yang akan diinvestasikan. Karena jika suatu investasi dinilai layak perlu juga diperkirakan tingkat pengembalian dan juga lama investasinya. Begitu juga jika dinilai kurang layak pengelola dapat memperbaiki rencana yang disiapkan atau bahkan membatalkan proyek sebelum mengalami kerugian lebih besar.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang timbul adalah sebagai berikut:

1. Apakah proyek pembangunan perumahan layak secara finansial?
2. Apakah pilihan pembiayaan developer sudah paling efektif ?
3. Apakah jenis bangunan perumahan sudah pilihan terbaik ?
4. Apakah site plan perumahan sudah efektif?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Menganalisis kelayakan finansial proyek pembangunan perumahan
2. Menentukan alternatif pembiayaan atau dana investasi pembangunan perumahan yang efektif
3. Menentukan apakah pembangunan perumahan sebagai proyek pilihan adalah pilihan terbaik

4. Menentukan site plan perumahan sudah tepat atau perbaikan apa yang perlu dilakukan

#### **1.4 Pembatasan Masalah**

Agar penulisan dalam penelitian ini dapat terarah dan sesuai dengan tujuan yang telah direncanakan, maka perlu dilakukan pembatasan masalah. Adapun pembatasan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Lokasi yang digunakan untuk perencanaan pembangunan perumahan sudah siap dibangun
2. Obyek perencanaan pembangunan perumahan yang dipilih ada di lokasi Kaliwungu, Kendal
3. Analisis finansial yang akan ditinjau adalah Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PP)
4. Asumsi yang digunakan untuk penjualan dan beberapa biaya diperoleh dari pengalaman historis dari developer

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini akan dibagi menjadi 5 (lima) bab yang tersusun sebagai berikut:

##### **BAB 1: PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, pembahasan masalah dan sistematika penulisan.

##### **BAB 2: DASAR TEORI**

Bab ini terdiri dari tinjauan pustaka dan landasan teori, yaitu membahas tentang berbagai landasan teori yang dapat dijadikan dasar penelitian.

##### **BAB 3: METODE PENELITIAN**

Bab ini akan membahas tentang jenis penelitian, prosedur, teknik pengumpulan data, peralatan yang digunakan, metode pengolahan dan analisis data yang akan dipakai dalam penelitian ini.

#### BAB 4: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tentang pengolahan data yang sudah dikumpulkan. Dalam bab ini akan dijelaskan tentang pengolahan serta analisis data penelitian dan pembahasannya.

#### BAB 5: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan membahas tentang kesimpulan yang diperoleh dari penelitian serta saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang membaca tugas akhir.

