

TUGAS AKHIR

**MANAJEMEN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PURI CEMPAKA YOGYAKARTA
TIPE 64/105**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Mencapai
Jenjang Strata-1 (S1), Jurusan Teknik Sipil,
Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Disusun Oleh :

HENNY PUTRIANI R

20010110063

JURUSAN TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2007

LEMBAR PENGESAHAN

**MANAJEMEN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PURI CEMPAKA YOGYAKARTA
TIPE 64/105**

**Diajukan guna melengkapi persyaratan untuk mencapai derajat
Sarjana S-1 Teknik Sipil pada Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**


Disusun oleh :

HENNY PUTRIANIR

2001 011 0063

Telah diperiksa dan disahkan oleh :


1. **M. Heri Zulfiar, ST, MT.**
(Pembimbing I & Ketua Tim Penguji)


Tgl: 22. 02. 2007.

2. **Ir. As'at Pujiyanto, MT.**
(Pembimbing II & Anggota)


Tgl: 23-2-07

3. **Jaza'ul Ikhsan, ST, MT.**
(Anggota)


Tgl: 23 Feb 2007

INTISARI

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Perumahan merupakan masalah yang berlanjut, bahkan terus menerus meningkat seiring dengan makin bertambahnya penduduk maupun dinamikanya. Saat ini di kota-kota besar pembangunan perumahan berkembang sangat pesat. Hal tersebut disebabkan oleh kebutuhan perumahan yang sangat besar dan juga adanya kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pemerintah dalam menangani masalah perumahan dengan memberikan peluang yang baik dalam usaha perusahaan pembangunan perumahan. Tujuan dari penelitian adalah untuk merencanakan besarnya investasi bangunan perumahan tipe 64/105 pada tanah seluas 210 m² (2 unit), 420 m² (4 unit), 840 m² (8 unit), 1.680 m² (16 unit), dan 3.360 m² (32 unit), mengetahui besarnya keuntungan terhadap nilai investasi, dan mengetahui titik impas BEP (Break Event Point).

Metode penelitian ini menggunakan data primer dari interview dan data sekunder yang didapat dari proyek pembangunan perumahan yang berupa gambar dan denah perumahan, luas tanah serta jumlah dan tipe rumah. Semua data tersebut dianalisis untuk mendapatkan nilai akhir investasi.

Tipe 64/105 untuk 2 unit, dengan modal awal Rp 100.000.000 dalam waktu 5 Bulan diperoleh saldo akhir Rp 254.630.814 dengan keuntungan 155 %, BEP terjadi pada Minggu ke 1 di Bulan ke 3. Untuk 4 unit, dengan modal awal Rp 200.000.000 dalam waktu 6 Bulan diperoleh saldo akhir Rp 524.237.216 dengan keuntungan 162 %, BEP terjadi pada Minggu ke 2 di Bulan ke 2. Untuk 8 unit, dengan modal awal Rp 400.000.000 dalam waktu 9 Bulan diperoleh saldo akhir Rp 986.058.057 dengan keuntungan 147 %, BEP terjadi pada Minggu ke 3 di Bulan ke 4. Untuk 16 unit, dengan modal awal Rp 800.000.000 dalam waktu 12 Bulan diperoleh saldo akhir Rp 1.958.733.924 dengan keuntungan 145 %, BEP terjadi di Bulan ke 7. Untuk 32 unit, dengan modal awal Rp 2.000.000.000 dalam waktu 18 Bulan diperoleh saldo akhir Rp 4.261.384.671 dengan keuntungan 113 %, BEP terjadi pada Minggu ke 1 di Bulan ke 12.

KATA PENGANTAR



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “ Manajemen Investasi Pembangunan Perumahan Puri Cempaka Yogyakarta Tipe 64/105 “ dengan baik. Sholawat serta salam senantiasa kami curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan sahabat – sahabatnya yang telah membawa kita dari alam kebodohan menuju alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Dalam penyelesaian Tugas Akhir, penyusun banyak menerima bantuan, bimbingan, pengarahan dan saran – saran dari beberapa pihak. Pada kesempatan kali ini penyusun ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang selalu melimpahkan nikmat, rahmat dan hidayah-Nya.
2. Ayahanda dan Ibunda yang selalu memberikan dukungan serta do'a tanpa henti – hentinya.
3. Bapak Ir. Wahyu Widodo, MT, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak Ir. Gendut Hantoro, MT, selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Bapak M. Heri Zulfiar, ST, MT, selaku Dosen Pembimbing I Tugas Akhir ini.
6. Bapak Ir. As'at Pujianto, MT, selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir ini.
7. Bapak Jaza'ul Ikhsan, ST, MT, selaku Dosen Penguji.
8. Bapak dan Ibu dosen di Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Kekasihku yang tercinta, yang telah memberi dorongan dan kasih sayang.
10. Rekan-rekan Angkatan 2001 dan 2002 yang telah banyak memberikan dukungan selama masa kuliah.

11. Para staf Tata Usaha Fakultas Teknik yang telah banyak membantu segala bentuk urusan administrasi.

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penyusun menyadari bahwa Tugas Akhir ini tentu masih mempunyai banyak kekurangan dan kesalahan baik isi, materi atau teknik penulisannya, dan penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak.

Akhir kata, semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Yogyakarta, Februari 2007

Henny Putriani R
2001 011 0063

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
INTISARI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	2
C. Batasan Masalah.....	2
D. Tujuan Penelitian.....	2
E. Manfaat Penelitian.....	3
F. Keaslian.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perumahan.....	4
B. Pengertian Investasi.....	5
C. Sifat-sifat Investasi.....	6
D. Determinan Nilai.....	9
BAB III LANDASAN TEORI	
A. Perencanaan Biaya.....	13
B. Tahapan Pembuatan RAB.....	18
C. Cash Flow.....	21
D. BEP (<i>Break Event Point</i>).....	22
BAB IV METODE PENELITIAN	
A. Diagram Alir Penelitian.....	23
B. Metode Pengumpulan Data.....	24
C. Metode Pengolahan Data.....	24

BAB V ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN	
A. Analisa Perhitungan.....	26
1. Analisis Untuk Tipe 64/105 Dengan 2 Unit	26
2. Analisis Untuk Tipe 64/105 Dengan 4 Unit	30
3. Analisis Untuk Tipe 64/105 Dengan 8 Unit	32
4. Analisis Untuk Tipe 64/105 Dengan 16 Unit	34
5. Analisis Untuk Tipe 64/105 Dengan 32 Unit	36
B. Pembahasan	38
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	40
B. Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA	42
LAMPIRAN.....	43

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Bagan Alir Penelitian.....	23
Gambar 5.1	Rumah Tipe 64/105 Dengan 2 Unit.....	29
Gambar 5.2	Grafik Cash Balance (2 unit).....	30
Gambar 5.3	Rumah Tipe 64/105 Dengan 4 Unit.....	30
Gambar 5.4	Grafik Cash Balance (4 unit).....	32
Gambar 5.5	Rumah Tipe 64/105 Dengan 8 Unit.....	32
Gambar 5.6	Grafik Cash Balance (8 unit).....	34
Gambar 5.7	Rumah Tipe 64/105 Dengan 16 Unit.....	34
Gambar 5.8	Grafik Cash Balance (16 unit).....	36
Gambar 5.9	Rumah Tipe 64/105 Dengan 32 Unit.....	36
Gambar 5.10	Grafik Cash Balance (32 unit).....	38
Gambar 5.11	Grafik Nilai Optimum.....	39

DAFTAR TABEL

Tabel 5.1	Rancangan anggaran biaya perumahan Puri Cempaka Yogyakarta.....	26
Tabel 5.2	Rekapitulasi pekerjaan.....	27
Tabel 5.3	Hitungan luasan rumah.....	28
Tabel 5.4	Hasil analisis rumah tipe 64/105 dengan masing-masing unit.....	38

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Denah dan tampak depan tipe 64/105.....	43
Lampiran 2	Spesifikasi teknis bangunan.....	44
Lampiran 3	Cash flow 2 unit rumah.....	45
Lampiran 4	Cash flow 4 unit rumah.....	46
Lampiran 5	Cash flow 8 unit rumah.....	47
Lampiran 6	Cash flow 16 unit rumah.....	48
Lampiran 7	Cash flow 32 unit rumah.....	49