

**ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BUMANTARA LAND PADA PT. HUTAMA KARYA (Persero)**

(Studi kasus :Optimalisasi BMN plaju, Palembang, Sumatera Selatan)

**Diajukan sebagai salah satu persyaratan kelulusan Tugas Akhir pada
Program Strata satu (S1) Teknik Industri**

Di Susun Oleh :

Nama : Ade Yusuf Wibowo

Nim : 2017220054



PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

JAKARTA

2021



PROGRAM STUDI S1 TEKNIK INDUSTRI FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BUMANTARA
LAND PADA PT.HUTAMA KARYA (Persero) (Studi kasus : Optimalisasi BMN plaju,
Palembang, Sumatera Selatan)

Yang disusun oleh :

Nama : Ade Yusuf Wibowo

NIM : 2017220054

Telah diperiksa, diuji, dan disetujui sebagai syarat untuk memperoleh Strata-1 (S1)
Program Studi Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas Darma Persada

Kajur Teknik Industri Unsada

Ir. Jamaludin Purba, MT.

Pembimbing Tugas Akhir

Ir. Jamaludin Purba, MT.



PROGRAM STUDI S1 TEKNIK INDUSTRI FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

LEMBAR PENGESAHAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, menerangkan bahwa :

Nama : Ade Yusuf Wibowo
NIM : 2017220054
Program Studi : Teknik Industri
Fakultas : Teknik
Universitas : Universitas Darma Persada
Judul Skripsi : ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN BUMANTARA LAND PADA PT.HUTAMA
KARYA (Persero) (Studi kasus : Optimalisasi BMN plaju,
Palembang, Sumatera Selatan)

Adalah benar telah melakukan penelitian tugas akhir di PT. Utama Karya (Persero) yang beralamat di HK Tower, Lt. 6, Jalan MT Haryono Kav. 8 Cawang, Jakarta Timur.

Jakarta, 14 Juni 2021

Made Bhela Sanji Buana

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ade Yusuf Wibowo

Nim : 2017220054

Fakultas : Teknik

Jurusan : Teknik Industri

Dengan ini menyatakan bahwa karya ditulis dengan judul **“ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BUMANTARA LAND PADA PT.HUTAMA KARYA (Persero) studi kasus optimalisasi BMN plaju, Palembang, Sumatera Selatan”** yang dibimbing oleh Ir. Jamaludin Purba, MT. selaku Dosen Pembimbing adalah benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan maupun menyalin sebagian dari hasil karya orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan.

Jakarta, 7 Agustus 2021



Ade Yusuf Wibowo

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BUMANTARA LAND PADA PT.HUTAMA KARYA (Persero) studi kasus optimalisasi BMN plaju, Palembang, Sumatera Selatan”** sebagai syarat untuk menyelesaikan mata kuliah skripsi dan seminar.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara moral maupun spiritual. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Ir. Jamaludin Purba, MT. Selaku Dosen Pembimbing dan Kepala Program Studi Teknik Industri yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan selama penyusunan Tugas Akhir ini.
2. Bapak Dr.Ir. Budi Sumartono, MT. Selaku Dosen pembimbing akademik.
3. Bapak Ir. Atik Kurnianto, M.Eng, Bapak Dr. Ade Supriatna ST, MT., Bapak Alfian Destha Joanda ST, MT. Almarhum Bapak Ir. Herman Noer, M.Eng, Almarhumah Ibu Ir. Fresty Senti Siahaan, M.E. Selaku Dosen tetap Program Studi Teknik Industri.
4. Seluruh Jajaran Dosen dan Staf Fakultas Teknik Universitas Darma Persada.

5. Seluruh Jajaran Dosen dan Staff Fakultas Teknik Universitas Darma Persada.
6. Seluruh staf PT. HK Pusat Divisi Pengembangan Bisnis dan investasi tim Properti dan Kawasan yang telah memberikan izin penelitian dan membantu kelancaran penelitian ini.
7. Bapak Sukarno dan Ibu Winarni serta kakak-kakakku tercinta Ba Opi, Mas Wian, Mas Fery, Ba Hana, Ba Eno dan keponakanku tercinta Zhafran, Zakiya, Rafka, Rifki selaku keluarga penyusun yang selalu memberikan dukungan penuh baik dalam hal moril dan maupun material.
8. Teman-teman program studi Teknik Industri Universitas Darma Persada tahun 2017.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung penulis selama ini.

Penulis mohon maaf atas segala kesalahan yang pernah dilakukan. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

Bekasi, 14 Juni 2021

Ade Yusuf Wibowo

2017220054

ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Pertambahan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi. Pada proyek ini akan dibangun perumahan lantai 1 dengan luas bangunan 36 m² sebanyak 150 unit di atas tanah seluas 17930 m². Proyek Pembangunan Perumahan Bumantara Land berlokasi di Jalan Sahadewa, Kabupaten Banyuasin, Palembang. Metode yang digunakan adalah Net Present Value (NPV), Benefit Cash Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR). Analisis data menggunakan metode analitis dan deskriptif. Analitis berarti data yang sudah ada diolah sedemikian rupa sehingga menghasilkan hasil akhir yang dapat disimpulkan. Sedangkan deskriptif maksudnya adalah dengan memaparkan masalah-masalah yang sudah ada atau tampak serta kesimpulan dari hasil analisis. Analisis aspek finansial penelitian ini meliputi pemasukan dan pengeluaran proyek. Kelayakan aspek finansial ditentukan berdasarkan nilai Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return dan Analisis Sensitivitas. Hasil analisis menunjukkan bahwa aspek finansial diperoleh Net Present Value sebesar Rp 4.811.337.308,00 > 0, Benefit Cost Ratio sebesar 1,198 > 1, Internal Rate of Return > MARR, sehingga aspek finansial proyek Perumahan Bumantara Land layak.

Kata kunci : *Net Present Value (NPV), Benefit Cash Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR) dan Analisis Sensitivitas.*

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN PERUSAHAAN	v
LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1.4. Batasan Masalah.....	5
1.5. Metodologi Penelitian.....	5
1.6. Sistematika Penulisan.....	7

BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Proyek dan Perumahan.....	8
2.2. Investasi.....	10
2.2.1. Suku Bunga.....	11
2.2.2. <i>Cash Flow</i>	13
2.2.3. Nilai Waktu dari Uang.....	14
2.3. Studi Kelayakan Proyek.....	15
2.3.1. Aspek Finansial.....	16

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Identifikasi Masalah.....	22
3.2. Pemecahan Masalah.....	22
3.3. Pengumpulan Data.....	23
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	23
3.5. Pengolahan Data.....	24
3.6. Analisis Data.....	26
3.7. Kesimpulan dan Saran.....	27
3.8. Diagram Alir Pemecahan Masalah.....	28

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

4.1. Data Perusahaan dan Proyek.....	29
4.1.1. Sejarah PT. Utama Karya (persero).....	29
4.1.2. Visi dan Misi Perusahaan.....	30
4.1.3. Gambaran Umum Proyek.....	30
4.2. Aspek Finansial.....	32
4.2.1. Pemasukan dan Biaya-Biaya Proyek.....	33

BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1. Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV), Analisis <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR), Analisis <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR).....	64
5.1.1. Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV).....	65
5.1.2. Analisis <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	67
5.1.3. Analisis <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR).....	68
5.1.4. Analisis Nilai Sensitivitas.....	71

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan	76
6.2. Saran	76

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1. Target penjualan perumahan bumantara land.....	58
Tabel 4.2. Perhitungan PWB dengan suku bunga 15% per tahun.....	59
Tabel 4.3. Perhitungan PWC dengan suku bunga 15% per tahun.....	60
Tabel 4.4. Perhitungan PWB dengan suku bunga 20% per tahun.....	61
Tabel 4.5. Perhitungan PWC dengan suku bunga 20% per tahun.....	61
Tabel 4.6. Perhitungan PWB dengan suku bunga 30% per tahun.....	62
Tabel 4.7. Perhitungan PWC dengan suku bunga 30% per tahun.....	63
Tabel 4.8. Perhitungan PWB dengan suku bunga 45% per tahun.....	64
Tabel 4.9. Perhitungan PWC dengan suku bunga 45% per tahun.....	65

Tabel 4.10. Perhitungan PWC dengan suku bunga 15% per tahun	
saat kondisi biaya naik 20%.....	66
Tabel 4.11. Perhitungan PWC dengan suku bunga 30% per tahun	
saat kondisi biaya naik 20%.....	67
Tabel 4.12. Perhitungan PWC dengan suku bunga 45% per tahun	
saat kondisi biaya naik 20%.....	68
Tabel 4.13. Biaya penataan lahan.....	69
Tabel 4.14. Biaya kontruksi rumah.....	70
Tabel 4.15. Biaya umum dan <i>overhead</i>	71
Tabel 4.16. Batasan harga jual rumah sederhana.....	72
Tabel 4.17. Pengembalian pinjaman bank	73
Tabel 5.1. Rekapitulasi aliran kas	77
Tabel 5.2. Perhitungan PWB dengan suku bunga 15% per tahun.....	78
Tabel 5.3. Perhitungan PWC dengan suku bunga 15% per tahun.....	79
Tabel 5.4. Perhitungan PWB dengan suku bunga 20% per tahun.....	80
Tabel 5.5. Perhitungan PWC dengan suku bunga 20% per tahun.....	81

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1. Diagram Alir Pemecahan Masalah	28
Gambar 4.1 Peta Lokasi Perumahan Bumantara Land.....	34