

**TUGAS AKHIR**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK  
PERUMAHAN GRAHA CITRA GADING GUNUNGPATI  
KOTA SEMARANG**

**Diajukan sebagai syarat menyelesaikan Pendidikan Tingkat Sarjana Progam  
Strata 1 (S-1) Progam Studi Teknik Sipil**



**Disusun Oleh :**

**Nama : Putri lestari**

**NIM : 20.1003.222.01.1338**

**PROGAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
AGUSTUS 2024**

## LEMBAR PENGESAHAN

### TUGAS AKHIR

#### ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PERUMAHAN GRAHA CITRA GADING GUNUNGPATI KOTA SEMARANG

Disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan

Pendidikan Sarjana Program Strata Satu (S-1) pada

Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Disusun Oleh :


NAMA : PUTRI LESTARI

NIM : 20.1003.222.01.1338

Dinyatakan telah sah memenuhi syarat dan disetujui.

Tanggal : 01 Agustus 2024

Ketua Prodi Teknik Sipil  
  
Dr. Ir. Bambang Widodo, M.T.  
NIDN : 0629016302

Dosen Pembimbing  
  
Dr. Ir. M. Afif Salim, S.T., M.T., M.M., IPM.  
NIDN : 0612028903

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT.....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Manfaat.....	2
1.5 Batasan Penelitian.....	3
1.6 Penelitian atau Kajian Terdahulu.....	3
1.7 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Definisi Proyek.....	5
2.2 Proyek Konstruksi.....	6
2.3 Perumahan.....	8

2.4	Investasi Proyek.....	10
2.4.1	Konsep dasar investasi.....	11
2.4.2	Evaluasi rencana investasi.....	11
2.5	Analisis Kelayakan Investasi.....	12
2.5.1	Aspek kelayakan investasi.....	13
2.5.2	Metode analisis kelayakan investasi.....	15
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		20
3.1	Jenis Penelitian.....	20
3.2	Lokasi Penelitian.....	20
3.3	Pengumpulan Data.....	21
3.4	Metode Alalisis Data.....	22
3.5	Bagan Alir Penelitian.....	23
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....		25
4.1	Peta Lokasi Perumahan Graha Citra Gading Semarang.....	25
4.1.1	Peta kavling Perumahan Graha Citra Gading Gunungpati.....	25
4.2	Data Lapangan dan Spesifikasi Bangunan.....	26
4.3	Tahap Perencanaan.....	28
4.4	Perhitungan Dana Investasi.....	30
4.4.1	Total Pengeluaran.....	35
4.5	Analisis Kelayakan.....	36
4.5.1	NPV (Net Present Value).....	36
4.5.2	IRR (Internal Rate of Return).....	45
4.5.3	BCR (Benefit Cost of Ratio).....	52
4.5.4	PI (Indeks Probabilitas).....	50
4.6	Analisis BEP.....	53

BAB V PENUTUP.....	54
5.1 Kesimpulan.....	54
5.2 Saran.....	55
DAFTAR PUSTAKA.....	56
LAMPIRAN.....	58

## **ABSTRAK**

Industri perumahan dan properti di Indonesia memiliki prospek yang sangat menjanjikan dimasa mendatang. Pembangunan properti perumahan sekitar 10 juta dalam lima tahun kedepan di Indonesia untuk memenuhi tingginya minat masyarakat dalam invenstasi properti perumahan. Industri perumahan diperhitrakan mengalami pertumbuhan sekitar 20% dengan adanya investasi infrasturktur dan urbanisasi yang pesat. Data tersebut mendasari PT. Segara Gading untuk membangun properti perumahan Graha Citra Gading yang terletak di Gunungpati, Kota Semarang. Dilakukan analisis kelayakan investasi pada proyek perumahan Graha Citra Gading Gunungpati untuk mengetahui apakah investasi layak dilakukan dan menguntungkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi pada proyek perumahan Graha Citra Gading Gunungpati ini layak dilakukan dengan nilai NPV positif sebesar Rp. 26.769.583.038, nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang diharapkan sebesar 16,6%, nilai BCR menunjukkan lebih besar daripada 1 sebesar 1,79, nilai PI menunjukkan lebih besar daripada 1 sebesar 1,580, dan BEP yang tercapai saat penjualan unit rumah ke-41. Dengan modal investasi sebesar Rp. 35.802.310.000 dan total pemasukan yang diproyeksikan sebesar Rp. 68.748.600.000, proyek ini mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 32.946.290.000.

*Kata kunci : Analisis kelayakan, Investasi, Perumahan*

## **ABSTRACT**

*The housing and property industry in Indonesia has a very promising future. The construction of approximately 10 million residential properties over the next five year in Indonesia aims to meet the high public interest in residential property investment. The housing industry is estimated to experience a growth of around 20% due to rapid infrastructure investment and urbanization. This data underlies PT. Segara Gading's decision to develop the Graha Citra Gading residential property located in Gunungpati, Semarang City. An investment feasibility analysis was conducted on the Graha Citra Gading Gunungpati residential project to determine whether the investment is feasible and profitable. The research results show that the investment in the Graha Citra Gading Gunungpati residential project is feasible, with a positive NPV value of Rp. 26,769,583,038, an IRR greater than the expected interest rate of 16.6%, a BCR value greater than 1 at 1.79, a PI value greater than 1 at 1.580, and a BEP achieved at the sale of the 41st housing unit. With an investment capital of Rp. 35,802,310,000 and a projected total revenue of Rp. 68,748,600,000, this project yields a profit of Rp. 32,946,290,000.*

*Keywords : Feasibility analysis, Investment, Housing*