

ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUKO DI KOTA SURAKARTA

Tugas Akhir

untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai
derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh:

Rahadian Adi Prasetyo

NIM : D 100 090 066

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2013

**ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUKO
DI KOTA SURAKARTA**

Tugas Akhir

diajukan dan dipertahankan pada sidang pendadaran

Tugas Akhir di hadapan Dewan Penguji

Pada Tanggal 20 November 2013

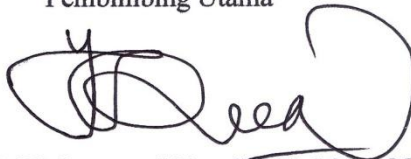
Diajukan oleh :

RAHADIAN ADI PRASETYO

NIM : D100 090 066

Susunan Dewan Penguji :

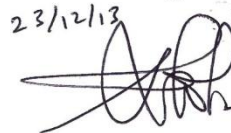
Pembimbing Utama



r. H. Muhammad Nur Sahid, M.M.,M.T.)

NIP : 132290021

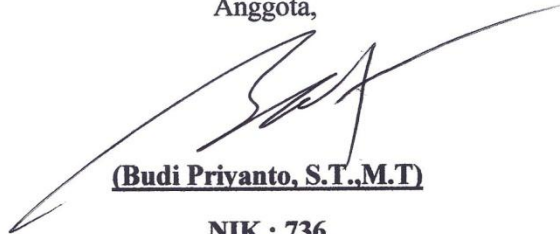
Pembimbing Pendamping

23/12/13


(Mochamad Solikin, S.T.,M.T.,Ph.D.)

NIK : 792

Anggota,



(Budi Privanto, S.T.,M.T)

NIK : 736

Dekan Fakultas Teknik



(Ir. Agus Rivanto, M.T)

NIK : 483

Ketua Progdi Teknik Sipil



(Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T)

NIK:732

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rahadian Adi Prasetyo

Nim : D100 090 066

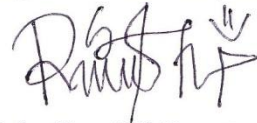
Fak./Jurusan : TEKNIK SIPIL

Judul TA : **ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
RUKO DI KOTA SURAKARTA**

Menyatakan bahwa Tugas Akhir/Skripsi yang saya buat dan serahkan ini, merupakan hasil karya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang sudah saya jelaskan darimana sumbernya. Apabila dikemudian hari dan atau dapat dibuktikan skripsi saya ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang telah dibuat

Surakarta, 20 November 2013

Yang Membuat Pernyataan,



Rahadian Adi Prasetyo

MOTTO

- ❖ Orang yang luar biasa itu sederhana dalam ucapan, tetapi hebat dalam tindakan

(Confusius)

- ❖ Kepuasan terletak pada usaha, bukan pada hasil. Berusaha dengan keras adalah kemenangan yang hakiki

(Mahatma Ghandi)

- ❖ Orang bijak adalah dia yang hari ini mengerjakan apa yang orang bodoh akan kerjakan tiga hari kemudian

(Abdullah Ibnu Mubarak)

- ❖ Hidup dengan melakukan kesalahan akan tampak lebih terhormat daripada selalu benar karena tidak pernah melakukan apa-apa

*(George Bernard
Shaw)*

- ❖ Sistem yang baik akan membawa manusia pada kehidupan yang lebih baik dan berkualitas

(Rahadian Adi Prasetyo)

PERSEMBAHAN

Puji syukur alhamdulillahirobbil'alamin.

Atas segala rahmat dan karunia yang telah Allah SWT berikan, sehingga saya dapat melewati segala proses dalam menyelesaikan studi untuk mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil.

Tugas Akhir ini saya dedikasikan kepada :

- ~ Ibu dan Bapak beserta keluarga tercinta, terimakasih atas segala dukungan, bimbingan, dan nasehatnya selama ini.
- ~ Teman-teman saya yang telah mendukung serta membantu dalam proses pengerjaan selama ini.
- ~ Seluruh keluarga besar Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta.

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur dipanjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah – Nya sehingga penyusunan Tugas akhir ini dapat diselesaikan. Tugas Akhir ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan program studi S-1 pada Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta. Bersama ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak memberikan dukungan sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Kemudian dengan selesainya Tugas Akhir ini penyusun juga mengucapkan terima kasih kepada :

- 1). Bapak Ir. Agus Riyanto, M.T, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 2). Bapak Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 3). Bapak Ir. H. Muhammad Nur Sahid, M.M.,M.T selaku Pembimbing Utama sekaligus sebagai Ketua Tim Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 4). Bapak Mochamad Solikin, S.T.,M.T.,Ph.D. selaku Pembimbing Pendamping sekaligus sebagai Sekertaris Tim Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 5). Bapak Budi Priyanto, S.T.,M.T. selaku Anggota Tim Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 6). Ibu Yenny Nurchasanah, S.T.,M.T selaku Dosen Pembimbing Akademik.
- 7). Ayah dan Ibu tercinta yang telah memberikan dukungan serta doa.
- 8). Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan bantuan moral dan spiritual.
- 9). Teman – teman angkatan 2009, maaf tidak bisa saya sebutkan satu per satu, yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

10). Keluarga besar civitas akademika Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta, terima kasih selama ini banyak merepotkan.

Semoga segala bantuan yang diberikan, senantiasa mendapatkan ridho dari Allah SWT, dan semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Surakarta, 20 November 2013



Rahadian Adi Prasetyo

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
PRAKATA	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR NOTASI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
ABSTRAKSI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan	3
D. Manfaat Penelitian	4
E. Batasan Masalah	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Definisi produk, Ruko, dan Investasi.....	6
B. Pemasaran dan Konsep Pemasaran	6
C. Harga	7
D. Mengapa Strategi Pemasaran Perlu Mempertimbangkan Pasar Sasaran	7
E. Keberhasilan Produk Baru dan Kegagalan Produk Baru	8
F. Menganalisis Biaya, Harga, dan Penawaran Pesaing	9
G. Keputusan Pembelian dan Perilaku Pascapembelian	10
H. Manajemen Permintaan	11
I. Pengambilan Keputusan Konsumen	12

J. Keperluan Total Biaya Proyek	13
K. Rencana Anggaran Biaya (RAB)	15
L. Hipotesis	20
BAB III LANDASAN TEORI	21
A. Kuisisioner.....	21
B. Penentuan Sampel Data	21
C. Uji Validitas dan Uji Reliabilitas	23
D. Uji Normalitas.....	25
E. Uji Homogenitas	26
F. Uji Analisis Varian (Anova).....	26
G. Analisa Investasi	27
H. Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Sejenis.....	33
BAB IV METODE PENELITIAN	34
A. Pelaksanaan Penelitian dan Pengambilan Sampel	34
B. Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data	34
C. Instrumen Penelitian	35
D. Uji Normalitas	37
E. Uji Homogenitas	37
F. Uji Analisis Varian	37
G. Analisa Investasi	38
H. Jadwal Penelitian	38
I. Tahap Penelitian	39
J. Bagan Alir Penelitian	40
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	41
A. Karakteristik Bangunan Ruko di Kota Surakarta	41
B. Proses Penelitian	41
C. Instrumen Penelitian	43
D. Uji Normalitas.....	45
E. Uji Homogenitas	47
F. Uji Hipotesis	48
G. Analisa dan Pembahasan Responden Penghuni Ruko	51

H. Deskripsi Pertanyaan Kuisisioner.....	59
I. Perencanaan Analisa Kelayakan Investasi	65
J. Analisa Investasi Bangunan Ruko 3 Lantai	65
K. Analisa Investasi Bangunan Ruko 2 Lantai	75
L. Analisa Investasi Bangunan Ruko 1 Lantai	82
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	90
PENUTUP	
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel III.1.	Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Sejenis.....	33
Tabel IV.1.	Jadwal Penelitian	38
Tabel V.1.	Uji Validitas	43
Tabel V.2.	Uji Reliabilitas	44
Tabel V.3.	Uji Normalitas.....	45
Tabel V.4.	Perbandingan Nilai <i>Statistic</i> ($D_{hitung} < D_{tabel}$)	45
Tabel V.5.	Perbandingan Nilai Signifikan (Nilai Sig. $> \alpha$)	45
Tabel V.6.	Perhitungan Homogenitas.....	48
Tabel V.7.	Uji Analisis Varian (ANOVA)	49
Tabel V.8.	Uji Analisis Varin (ANOVA).....	49
Tabel V.9.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 1-9	59
Tabel V.10.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 10	60
Tabel V.11.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 11-18	61
Tabel V.12.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 19-23	62
Tabel V.13.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 24-26	62
Tabel V.14.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 27-30	63
Tabel V.15.	Prosentase Pertanyaan Kuisisioner Nomor 31-35	64
Tabel V.16.	Biaya Konstruksi 5 Buah Ruko 3 Lantai	70
Tabel V.17.	Perhitungan IRR	73
Tabel V.18.	Perhitungan IRR	73
Tabel V.19.	Biaya Konstruksi 5 Buah Ruko 2 Lantai	78
Tabel V.20.	Perhitungan IRR	81
Tabel V.21.	Perhitungan IRR	81
Tabel V.22.	Biaya Konstruksi 5 Buah Ruko 1 Lantai	85
Tabel V.23.	Perhitungan IRR	88
Tabel V.24.	Perhitungan IRR	88

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1.	Konsep Inti Pemasaran.....	6
Gambar IV.1	Bagan Alir Penelitian	40
Gambar V.1.	Denah Lokasi Penelitian	42
Gambar V.2.	Grafik Uji Normalitas Ruko 1 Lantai.....	46
Gambar V.3.	Grafik Uji Normalitas Ruko 2 Lantai.....	46
Gambar V.4.	Grafik Uji Normalitas Ruko 3 Lantai.....	47
Gambar V.5.	Prosentase Usia Penghuni Ruko 1 Lantai	51
Gambar V.6.	Prosentase Usia Penghuni Ruko 2 Lantai	51
Gambar V.7.	Prosentase Usia Penghuni Ruko 3 Lantai	51
Gambar V.8.	Prosentase Jenis Kelamin Penghuni Ruko 1 Lantai.....	52
Gambar V.9.	Prosentase Jenis Kelamin Penghuni Ruko 2 Lantai.....	52
Gambar V.10.	Prosentase Jenis Kelamin Penghuni Ruko 3 Lantai.....	53
Gambar V.11.	Prosentase Pekerjaan Penghuni Ruko 1 lantai	53
Gambar V.12.	Prosentase Pekerjaan Penghuni Ruko 2 lantai	54
Gambar V.13.	Prosentase Pekerjaan Penghuni Ruko 3 lantai	54
Gambar V.14.	Prosentase Pendidikan Terakhir Penghuni Ruko 1 Lantai.....	55
Gambar V.15.	Prosentase Pendidikan Terakhir Penghuni Ruko 2 Lantai.....	55
Gambar V.16.	Prosentase Pendidikan Terakhir Penghuni Ruko 3 Lantai.....	55
Gambar V.17.	Prosentase penghasilan rata-rata penghuni ruko 1 lantai	56
Gambar V.18.	Prosentase penghasilan rata-rata penghuni ruko 2 lantai	56
Gambar V.19.	Prosentase penghasilan rata-rata penghuni ruko 3 lantai	57
Gambar V.20.	Prosentase Kelas Ruko yang Diinginkan Pembeli Ruko 1 Lantai	57
Gambar V.21.	Prosentase Kelas Ruko yang Diinginkan Pembeli Ruko 2 Lantai	58
Gambar V.22.	Prosentase Kelas Ruko yang Diinginkan Pembeli Ruko 3 Lantai	58
Gambar V.23.	<i>Cashflow Diagram</i>	72
Gambar V.24.	Grafik untuk Mencari IRR	74
Gambar V.25.	<i>Cashflow Diagram</i>	80
Gambar V.26.	Grafik untuk Mencari IRR	81
Gambar V.26.	<i>Cashflow Diagram</i>	87

Gambar V.26. Grafik untuk Mencari IRR89

DAFTAR NOTASI

Notasi III.1	Rumus Uji Validitas	23
Notasi III.2	Rumus Uji Reliabilitas	24
Notasi III.3	Rumus <i>Mean</i>	25
Notasi III.4	Rumus Standar Deviasi	25
Notasi III.5	Rumus <i>Probability</i>	25
Notasi III.6	Rumus D1	25
Notasi III.7	Rumus D2	25
Notasi III.8	Rumus Uji Normalitas	25
Notasi III.9	Rumus Standar Deviasi	26
Notasi III.10	Rumus Varians Gabungan.....	26
Notasi III.11	Rumus Nilai B.....	26
Notasi III.12	Rumus Nilai X^2 Hitung	26
Notasi III.13	Rumus Kesimpulan Uji Homogenitas.....	26
Notasi III.14	Rumus X_{total}	26
Notasi III.15	Rumus S_b^2	26
Notasi III.16	Rumus S_w^2	26
Notasi III.17	Rumus F	26
Notasi III.18	Rumus Keputusan Uji Analisis Varian	27
Notasi III.19	Rumus Nilai Uang yang Akan Datang.....	27
Notasi III.20	Rumus Nilai yang Akan Datang dari Anuitas.....	28
Notasi III.21	Rumus Nilai Sekarang <i>Lump-sum</i>	28
Notasi III.22	Rumus Nilai Sekarang Anuitas	28
Notasi III.23	Rumus <i>Capital Recovery</i>	29
Notasi III.24	Rumus Periode Pengembalian.....	29
Notasi III.25	Rumus <i>Return On Investment</i>	29
Notasi III.26	Rumus ROI	30
Notasi III.27	Rumus ROI	30
Notasi III.28	Rumus ROI	30
Notasi III.29	Rumus <i>Net Present Value</i>	30

Notasi III.30	Rumus <i>Indeks Profitabilitas</i>	31
Notasi III.31	Rumus <i>Benefit Cost Ratio</i>	31
Notasi III.32	Rumus <i>Benefit Cost Ratio</i>	31

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Soal Kuisisioner	L-1
Lampiran 2	Skoring <i>Presampling</i>	L-2
Lampiran 3	Skoring Kuisisioner Ruko 1 Lantai	L-3
Lampiran 4	Skoring Kuisisioner Ruko 2 Lantai	L-4
Lampiran 5	Skoring Kuisisioner Ruko 3 Lantai	L-5
Lampiran 6	Uji Validitas dan Uji Reliabilitas	L-6
Lampiran 7	Uji Normalitas dan Uji Homogenitas	L-7
Lampiran 8	Uji Analisis Varian	L-8
Lampiran 9	Tabel Nilai Distribusi t	L-9
Lampiran 10	Tabel Nilai Chi Kuadrat	L-10
Lampiran 11	Tabel Nilai Distibusi F	L-11
Lampiran 12	Gambar dan Hitungan RAB Ruko 3 Lantai	L-12
Lampiran 13	Gambar dan Hitungan RAB Ruko 2 Lantai	L-13
Lampiran 14	Gambar dan Hitungan RAB Ruko 1 Lantai	L-14
Lampiran 15	Lembar Konsultasi.....	L-15

ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUKO DI KOTA SURAKARTA

ABSTRAKSI

Untuk saat ini pembangunan ruko di Kota Surakarta cukup banyak dijumpai. Dengan tingkat permintaan pasar yang tinggi maka wajar bila banyak pengembang yang membangun ruko di Kota Surakarta. Sebagai pilihan investasi ruko memang ideal karena selain sebagai tempat usaha, ruko juga bisa sebagai tempat tinggal. Dengan kondisi tersebut maka *survey* tentang ruko ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi pembeli dalam memilih jenis ruko serta pertimbangan apa saja yang diambil oleh pembeli dalam mengambil keputusan. Dalam penelitian ini menggunakan metode kuisisioner dengan subjek penelitian adalah ruko 1 lantai, 2 lantai, dan 3 lantai untuk mengetahui kondisi ruko yang ada di Kota Surakarta. Penelitian ini ada beberapa tahap. Tahap pertama yaitu penentuan lokasi dan pembuatan kuisisioner. Tahap kedua adalah pengumpulan data kuisisioner. Tahap ketiga meliputi pengolahan dan pengujian data. Tahap keempat yaitu penentuan rencana investasi dan analisa kelayakan investasi. Tahap kelima meliputi pembahasan serta kesimpulan dan saran. Dari hasil kuisisioner menunjukkan bahwa para responden lebih memilih ruko 3 lantai sebagai pilihan investasinya. Hasil dari analisa kelayakan investasi pada ruko 3 lantai dengan suku bunga 10% pengambilan *profit* sebesar 30% mempunyai nilai *benefit cost ratio* = 1,17, *Nett present value* = 1.023.837.862, *internal rate return* = 28,15%, dan *indeks profitabilitas* = 1,17.

Kata kunci : analisa kelayakan investasi, investasi, kuisisioner, suku bunga