



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

SKRIPSI



**STUDI KELAYAKAN PROYEK PERUMAHAN
BERDASARKAN ASPEK PASAR DAN ASPEK KEUANGAN**
(Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan oleh PT
Harmony Land Group)

Disusun oleh:

WIMANASARI PRAWIRA PUTRI
4417070046

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN

JURUSAN AKUNTANSI

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA

AGUSTUS 2021



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

SKRIPSI



STUDI KELAYAKAN PROYEK PERUMAHAN BERDASARKAN ASPEK PASAR DAN ASPEK KEUANGAN (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan oleh PT *Harmony Land Group*)

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan
Manajemen Keuangan

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Disusun oleh:

Wimanasari Prawira Putri

4417070046

PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN

JURUSAN AKUNTANSI

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA

AGUSTUS 2021

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam Skripsi Terapan ini adalah hasil karya saya sendiri bukan jiplakan karya orang lain baik sebagian maupun seluruhnya. Pendapat, gagasan, atau temuan orang lain yang terdapat dalam Skripsi Terapan ini telah saya kutip dan menjadi rujukan sesuai etika ilmiah.

Nama : Wimanasari Prawira Putri

NIM : 4417070046

Tanda Tangan

Tanggal : 13 September 2021

© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Terapan ini diajukan oleh:

Nama Penyusun : Wimasari Prawira Putri

Nomor Induk Mahasiswa : 4417070046

Jurusan/Program Studi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi :

Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* Yang Dijalankan Oleh *PT Harmony Land Group*)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi Terapan pada Program Studi D4 Akuntansi Keuangan Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.

DEWAN PENGUJI

Ketua Penguji : (Ratna Juwita, S.E., M.S.M)

Anggota Penguji : (Petrus Hari Kuncoro Seno, S.E., MBA.)

DISAHKAN OLEH KETUA JURUSAN AKUNTANSI

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 September 2021

Ketua Jurusan Akuntansi



Dr., Sabar Warsini, S.E., M.M.

NIP. 196404151990032002

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Wimasari Prawira Putri

NIM : 4417070046

Program Studi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi :

Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan Oleh PT *Harmony Land Group*)

Disetujui oleh:

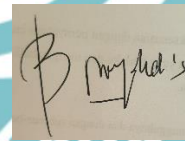
Pembimbing I



Petrus Hari Kuncoro Seno, S.E., MBA.

NIP. 195809241990031006

Pembimbing II



Dr. Endang Purwaningrum, M.M.

NIP. 196304181989032001

Diketahui oleh:

KPS Manajemen Keuangan



Ratna Juwita, S.E., M.S.M.

NIP. 198607272019032006



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademis Politeknik Negeri Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Wimasari Prawira Putri
 NIM : 4417070046
 Program Studi : D4 Manajemen Keuangan
 Jurusan : Akuntansi
 Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Politeknik Negeri Jakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan Oleh PT *Harmony Land Group*)

Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini Politeknik Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia atau mengformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 13 September 2021

Yang menyatakan

Wimasari Prawira Putri

NIM. 4417070046

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Wimanasari Prawira Putri
Manajemen Keuangan

Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan oleh PT *Harmony Land Group*)

ABSTRAK

Tahun 2020 menjadi tahun yang berat bagi semua orang di seluruh belahan dunia. Pasalnya pandemi *covid-19* tengah melanda hampir seluruh negara sejak akhir tahun 2019 dan telah sampai ke Indonesia pada awal bulan Maret tahun 2020. Wabah ini tidak hanya menyerang kesehatan manusia tetapi juga melumpuhkan berbagai kegiatan bisnis terhadap wilayah yang dijangkitnya. Masalah yang timbul dalam penelitian ini apakah kegiatan proyek PT Harmony Land Group tetap bertahan di era pandemi *covid-19*. Penelitian terdahulu menjabarkan bagaimana penilaian suatu proyek melalui berbagai aspek. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti apakah rencana pembangunan proyek perumahan berdasarkan aspek pemasaran dan aspek keuangan layak untuk dijalankan atau tidak. Hasil dari penelitian ini yaitu dengan WACC 21,49% per tahun diperoleh nilai NPV sebesar Rp 2.207.751.926 yang berarti $NPV > 0$. Nilai IRR sebesar 80,68% lebih besar dari suku bunga yang ditetapkan, di mana $IRR > Cost\ of\ capital$. Payback period yang didapatkan bahwa masa pengembalian modal proyek perumahan *The Bougenhill Park* adalah 19 bulan 15 hari, di mana $PP < umur\ investasi$ yang ditetapkan. *Profitability index* yang dihasilkan yaitu $2,1 > 1$. Sehingga dapat disimpulkan berdasarkan aspek keuangan, proyek perumahan *The Bougenhill Park* layak untuk dijalankan.

Kata kunci : Studi Kelayakan, NPV, IRR, PI, PP

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Wimanasari Prawira Putri

Financial Management

***Feasibility Study of Housing Project Based on Market and Financial Aspects
(Case Study of The Bougenhill Park Housing Project Run by PT Harmony Land
Group)***

ABSTRACT

2020 will be a tough year for everyone around the world. This is because the covid-19 pandemic has hit almost all countries since the end of 2019 and reached Indonesia in early March 2020. This epidemic not only attacks human health but also paralyzes various business activities in the areas it infects. The problem that arises in this research is whether the project activities of PT Harmony Land Group can survive in the era of the covid-19 pandemic. Previous research describes how to evaluate a business through various aspects. This study aims to examine whether the housing project development plan based on the marketing and financial aspects is feasible or not. The results of this study are with a WACC of 20.21% per year, the NPV value is Rp 2.207.751.926., which means $NPV > 0$. The IRR value is 80.68% greater than the set WACC, where $IRR > \text{Cost of capital}$. The payback period found that the payback period for The Bougenhill Park housing project is 19 months 15 days, where $PP < \text{the specified investment age}$. The resulting profitability index is $2.1 > 1$. So it can be concluded that The Bougenhill Park housing project is feasible to run.

Keywords: *Feasibility Study, NPV, IRR, PI, PP*

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik

Skripsi yang berjudul “Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan oleh PT *Harmony Land Group*)” ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan dari Program Studi Manajemen Keuangan Politeknik Negeri Jakarta. Dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini tentu peneliti memperoleh sederet dukungan serta arahan dari beberapa pihak yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan ilmunya. Peneliti mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam penelitian ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Bapak Dr. sc. H., Zainal Nur Arifin, Dipl-ing. HTL., M.T. selaku Direktur Politeknik Negeri Jakarta.
2. Ibu Dr. Sabar Warsini, S.E., M.M. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.
3. Ibu Anis Wahyu Intan Maris, S.E., M.S.M selaku Ketua Program D4 Studi Manajemen Keuangan Politeknik Negeri Jakarta.
4. Bapak Petrus Hari Kuncoro Seno, S.E., MBA. selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Dr. Endang Purwaningrum, M.M. selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia memberikan waktu, tenaga, ilmu serta kritik yang membangun dan arahan selama proses penyusunan skripsi.
5. Keluarga yaitu Mama, Bapak, dan Adik serta orang-orang terdekat penulis yaitu Teuku Muhammad Chandra Rajasa, Elvi Thaharrah dan Ernita Amalia Kusumadewi.

Depok, 10 Agustus 2021

Wimanasari Prawira Putri

NIM.4417070046

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
DEWAN PENGUJI.....	iv
DISAHKAN OLEH KETUA JURUSAN AKUNTANSI.....	iv
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	10
DAFTAR GAMBAR.....	11
DAFTAR TABEL.....	12
DAFTAR LAMPIRAN.....	13
PENDAHULUAN.....	14
1.1 Latar Belakang.....	14
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	17
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	18
1.4 Tujuan Penelitian.....	18
1.6 Sistematika Penelitian.....	19
PENUTUP.....	21
1.1 Simpulan.....	21
1.2 Saran.....	22
DAFTAR PUSTAKA.....	24
LAMPIRAN.....	26

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1.1 Lokasi Proyek The Bougenhill Park	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.1 Lokasi Proyek The Bougenhill Park	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.2 Peta Transportasi	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.3 Peta Jalan Tol	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.4 Fasilitas Pendidikan	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.5 Lokasi Proyek The Bougenhill Park	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.6 Lokasi Proyek The Bougenhill Park	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.7 Penjualan Produk Rumah PT Harmony Land Group Melalui Marketplace	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4.3.8 Penjualan Produk Rumah PT Harmony Land Group Melalui Media Sosial	Error! Bookmark not defined.

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



DAFTAR TABEL

Tabel 4.3.1 Desain Produk The Bougenhill Park	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.3.2 Analisa Kompetitor Perumahan.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.3.3 Rincian Analisa Kompetitor Perumahan	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.1 Informasi untuk menghitung Harga Pokok Produksi Tanah Satu Kavling Tipe 50/80	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.2 Rancangan Anggaran Biaya Bangunan Satu Unit Rumah	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.3 Perhitungan Harga Pokok Produksi Bangunan Tipe 50/80....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.4 Perhitungan Biaya Infrastruktur Tipe 50/80	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.5 Perhitungan Biaya Legal Tipe 50/80 per unit....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.6 Perhitungan Harga Pokok Produksi Satu Unit Rumah Tipe 50/80	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4. 7 Perhitungan Harga Penjualan Satu Unit Rumah Tipe 50/80.	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.8 Perhitungan Penjualan Rumah	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.9 Perhitungan Ramalan Penjualan Rumah Bulan April 2021 – Desember 2022	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4. 10 Rencana cash in selama umur proyek disesuaikan dengan ramalan penjualan.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.11 Rencana <i>cash in</i> selama umur proyek yang disesuaikan dengan ramalan penjualan (lanjutan).....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.12 Rencana cash out selama umur proyek.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.13 rencana <i>cash out</i> selama umur proyek (lanjutan).....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.14 Rincian Rencana Cash Out Proyek.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.15 Rincian Rencana <i>Cash Out</i> Proyek (lanjutan) .	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4.16 Rincian Rencana Cash Out Proyek (Lanjutan)	Error! Bookmark not defined.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , pennisan karya ilmiah, pennisan laporan, pennisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Suku Bunga Rata-rata Bank Umum.....	26
Lampiran 2. Area Taman The Bougenhill Park.....	27
Lampiran 3. Fasad Rumah The Bougenhill Park.....	28
Lampiran 4. Site Plan Perumahan The Bougenhill Park	29





Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jawa Barat merupakan provinsi dengan jumlah penduduk terbesar di Pulau Jawa. Provinsi Jawa Barat memiliki jumlah penduduk sebanyak 49.5 juta jiwa sebagaimana yang tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS).

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Hasil Proyeksi di Pulau Jawa Tahun 2018 – 2020

Provinsi	Jumlah Penduduk (Ribuan Jiwa)		
	2018	2019	2020
Banten	12530.8	12714.3	12895.3
DKI Jakarta	10428.0	10504.1	10576.4
Jawa Barat	48475.5	49023.2	49565.2
Jawa Timur	39521.9	39744.8	39955.9
DI Yogyakarta	3818.3	3868.6	3919.2
Jawa Tengah	34358.5	34552.5	34738.2

Sumber: <https://www.bps.go.id/indicator/12/1886/1/jumlah-penduduk-hasil-proyeksi-menurut-provinsi-dan-jenis-kelamin.html>, diakses pada 27/08/21 (Data diolah, 2021)

Dikutip dari Jabarprov.go.id, “Dengan luas daratan Jawa Barat sebesar 35,38 ribu kilometer persegi, maka kepadatan penduduk Jawa Barat sebanyak 1.365 jiwa per kilometer persegi” (Teguh, 2021, <https://jabarprov.go.id/index.php/news/41024/2021/01/22/Jumlah-Penduduk-Jawa-Barat-Mencapai-4827-Juta-Jiwa-Kab-Bogor-Terbanyak>, 29 Juni 2021). Komposisi demografi Jawa Barat yang tinggi sehingga mendukung pertumbuhan ekonomi, termasuk sektor properti. Dikutip melalui kompas.com, “Jawa Barat terus mengalami lonjakan penduduk karena banyaknya pusat-pusat industri seperti Bekasi dan Karawang. Kantong-kantong padat penduduk lainnya tersebar di Bandung, Depok, dan Bogor.” (Muhammad Idris, 2021, <https://money.kompas.com/read/2021/01/24/090600726/7-provinsi-dengan-jumlah-penduduk-terbanyak-di->



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

indonesia?page=all#:~:text=Jawa%20Barat%20berada%20di%20rangking,ini%20mencapai%2048.274.162%20jiwa , 27 Agustus 2021). Selain menjadi daerah dengan kantong padat penduduk, Kota Depok merupakan salah satu daerah penyangga Ibu Kota. Hal ini dibuktikan dengan pertumbuhan ekonomi Kota Depok yang semakin meningkat dari tahun ke tahun dengan didukung perkembangan prospektivitas wilayah yang memadai seperti jalan tol dalam menghubungkan antar wilayah di Kota Depok.

Akan tetapi tahun 2020 menjadi tahun yang berat bagi semua orang di seluruh belahan dunia. Pasalnya pandemi *covid-19* tengah melanda hampir seluruh negara sejak akhir tahun 2019 dan telah sampai ke Indonesia pada awal bulan Maret tahun 2020. Wabah ini tidak hanya menyerang kesehatan manusia tetapi juga melumpuhkan berbagai kegiatan bisnis terhadap wilayah yang dijangkitnya. Pemerintah melakukan himbauan kepada masyarakat sejak *covid-19* mulai masuk di Indonesia yaitu dengan melakukan *physical distancing* hingga PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar). Namun dengan adanya pembatasan tersebut membuat pergerakan masyarakat menjadi terhambat. Hingga perusahaan pada akhirnya banyak yang merumahkan karyawannya karena pendapatan perusahaan terus mengalami penurunan akibat dampak pandemi virus *covid-19*.

Krisis kesehatan ini melumpuhkan bisnis yang memerlukan pertemuan secara fisik. Pertemuan fisik tersebut meliputi beberapa aspek seperti meeting, event, pameran, dan lain lain. Aspek aspek tersebut memiliki peran yang sangat penting bagi pelaku bisnis dalam kegiatan penjualan, salah satunya yaitu bisnis properti. Bukan hanya dari sisi penjualan, tapi dari sisi pemberian kredit oleh debitur pun mengalami masalah.

Dikutip melalui bi.go.id bahwa “Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan penjualan properti residensial meningkat pada triwulan I 2021. Hal ini tercermin dari penjualan properti residensial yang tumbuh 13,95% (yoy), meningkat dibandingkan dengan capaian pada triwulan sebelumnya yang berkontraksi sebesar -20,59% (yoy). Peningkatan penjualan properti residensial tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah.” (Erwin, 2021,

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritikan atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

[https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2313121.aspx)

[release/Pages/sp_2313121.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2313121.aspx), 31 Mei 2021). Dengan tren yang positif di sektor properti, mengindikasikan bahwa perusahaan developer perumahan memiliki peluang untuk menambah proyeknya. Salah satu proyek perumahan yang sedang dilaksanakan di Kota Depok adalah proyek perumahan *The Bougenhill Park* yang berlokasi di Cilodong, Depok. Proyek perumahan *The Bougenhill Park* dijalankan oleh perusahaan developer PT *Harmony Land Group* yang telah memiliki lebih dari sepuluh proyek dan tersebar di daerah Depok, Bogor, dan Sukabumi. Jika ditinjau dari jumlah proyek yang dimiliki dalam waktu kurang lebih selama 3 tahun, PT *Harmony Land Group* dapat dikatakan sebagai perusahaan developer perumahan yang cukup berkembang di daerah Depok dan dapat bersaing dengan kompetitor lainnya.

Fenomena ini yang menjadi dasar pemikiran bagi peneliti untuk menganalisis apakah kegiatan penjualan yang dijalankan oleh PT *Harmony Land Group* mengalami kemerosotan yang serupa atau tetap stabil ditengah merebaknya virus *corona*. Untuk mengukur keberhasilan suatu proyek dapat dilakukan pengukuran melalui studi kelayakan. Studi kelayakan diperlukan sebagai bahan pertimbangan dalam berinvestasi dan pengambilan keputusan dalam mendirikan suatu proyek. Studi kelayakan pada penelitian ini terdapat peninjauan dalam aspek pasar dan aspek keuangan untuk mengetahui kelayakan proyek *The Bougenhill Park*. Aspek pasar dalam studi kelayakan dimaksudkan untuk mengetahui apakah produk yang ditawarkan memiliki peluang untuk berhasil di pasaran. Sedangkan aspek keuangan merupakan aspek yang paling penting dalam menjalankan suatu proyek karena aspek ini dilakukan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan untuk tujuan menghitung keuntungan yang akan didapatkan oleh sebuah proyek. Hasil dari analisis ini digunakan untuk mengetahui apakah kegiatan proyek ini akan menguntungkan secara ekonomis atau tidak, karena tujuan dari suatu kegiatan proyek yaitu untuk mendapatkan keuntungan secara ekonomis.

Melihat beberapa penelitian terdahulu sebagai bahan pertimbangan yaitu penelitian oleh Pada penelitian Ashfa Durri, Muhammad Saifi, Devi Farah Azizah



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

(2016), Utami Gunawati, Wiwik Sudarwati (2017), I Kadek Sutika, I G. B. Wiksuana, Luh Gede Sri Artini (2017), Etyca Rizky Yanti, SE.,M.M, Apriani Simatupang, SE.,M.M (2020), Arief Muhazir Insandi, Retna Astuti K., M. Buhari Sibuea (2019), Riesti Triyanti dan Hikmah (2015), Abidatul Afiyah, Muhammad Saifi, Dwiatmanto (2015). Aspek yang dijadikan variabel antara lain aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek lingkungan, aspek SDM, aspek legal, dan aspek keuangan. Berbagai objek yang digunakan juga beragam seperti makanan, perusahaan otobus, pusat perbelanjaan, sekolah, dan limbah dengan periode pengamatan dari 2015 – 2020. Hasil analisis yang berbeda menunjukkan bahwa perbedaan karakteristik penelitian dicakup oleh objek pengamatan yang menjadi pengaruh penting dalam penelitian itu sendiri. Maka dari itu, peneliti melihat hal ini sebagai *research gap* yang terjadi antara satu penelitian dengan penelitian lainnya.

Berdasarkan *research gap* penelitian yang telah ditemukan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap aspek - aspek tersebut yaitu aspek pasar dan aspek keuangan dengan objek penelitiannya pada sektor konstruksi jenis perumahan komersil sebagaimana objek ini belum pernah digunakan oleh peneliti-peneliti terdahulu. Dengan ini, maka penulis mengangkat topik penelitian dengan judul “**Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan oleh PT Harmony Land Group)**”.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan oleh peneliti, dapat dijelaskan bahwa masalah dalam penelitian ini adalah efek dari merebaknya virus *covid-19* ini memiliki dampak bagi seluruh sektor perekonomian termasuk pada PT Harmony Land Group. Adanya dampak yang ditimbulkan dari merebaknya pandemi, menjadikan perusahaan perlu menganalisis apakah proyek perumahan yang akan dijalankan layak atau tidak.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Permasalahan yang dapat diidentifikasi pada penelitian ini adalah bagaimana PT *Harmony Land Group* bisa mempertahankan perusahaannya di era pandemi ini. Penilaian yang dapat dilakukan sebagai sebuah pengukuran yaitu dengan menganalisis apakah proyek yang dijalankan oleh PT *Harmony Land Group* yang mana proyek perumahannya layak atau dijalankan atau tidak. Sehingga perlu penelitian lebih lanjut mengenai kelayakan pembangunan proyek perumahan yang dijalankan oleh PT *Harmony Land Group* di era pandemi *covid-19* berdasarkan aspek pasar dan keuangan.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang masalah yang ada, maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah:

1. Apakah berdasarkan aspek pasar rencana pembangunan proyek perumahan layak untuk dijalankan?
2. Apakah berdasarkan aspek keuangan rencana pembangunan proyek perumahan layak untuk dijalankan?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui berdasarkan aspek pasar apakah rencana pembangunan proyek perumahan layak untuk dijalankan atau tidak.
2. Untuk mengetahui berdasarkan aspek keuangan apakah rencana pembangunan proyek perumahan layak untuk dijalankan atau tidak.

1.5 Manfaat Penelitian

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Bagi perusahaan
 Penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam mengevaluasi dan menilai kelayakan investasi yang tepat untuk menambah nilai perusahaan, memaksimalkan laba dan meminimalkan risiko investasi.
2. Bagi Investor
 Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk pernanaman modal di proyek perumahan.



3. Bagi lembaga akademisi
Memberikan sumbangan penulisan tentang pentingnya studi kelayakan bisnis, khususnya bagi prodi Manajemen Keuangan Politeknik Negeri Jakarta.

1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini terdiri dari lima bab di mana masing-masing terdiri dari beberapa sub bab sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab satu menguraikan tentang latar belakang masalah, permasalahan, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab dua menguraikan tentang tinjauan pustaka yang akan menjadi acuan bagi penulis dalam melaksanakan penelitian, pembahasan penelitian dan kesimpulan atas hasil penelitian.

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

Bab tiga menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan, tempat dan objek penelitian, teknik sampel, sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data. Dengan menggunakan metode tersebut peneliti dapat menjelaskan secara rinci tentang objek studi dan dapat menemukan solusi atas permasalahan yang sedang diteliti.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

Bab empat ini berisi tentang analisis dan hasil pengamatan di lapangan serta analisis kelayakan investasi terkait pembangunan proyek perumahan.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



BAB V PENUTUP

Bab lima memuat kesimpulan yang merupakan jawaban atas pertanyaan dalam rumusan masalah dan saran-saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi pengambilan keputusan bagi pihak perusahaan dan peneliti selanjutnya.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan terhadap penelitian yang berjudul Studi Kelayakan Proyek Perumahan Berdasarkan Aspek Pasar dan Aspek Keuangan (Studi Kasus Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang Dijalankan oleh PT Harmony Land Group) maka peneliti menyimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis penelitian, penulis menguraikan aspek pasar meliputi bauran pemasaran sebagai berikut.
 - a. Pertama, *place* atau tempat. Proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang dijalankan oleh PT *Harmony Land Group* terletak di lokasi yang strategis. Di mana proyek ini memiliki kemudahan akses ke berbagai pusat kota seperti jalan tol Cimanggis, stasiun UI dan Depok Lama, LRT Cibubur, Rumah Sakit Simpangan Depok, Mall Depok, dan masih banyak lagi. Lokasi yang strategis belum tentu dimiliki oleh kompetitor lain yang mana dalam hal ini *The Bougenhill Park* sudah memenuhi kriteria tersebut.
 - b. Kedua, *product* atau produk. Produk dari Harmony Land ini merupakan proyek perumahan *The Bougenhill Park*. Dari segi bangunan, *The Bougenhill Park* menawarkan konsep perumahan yang modern tanpa mengurangi penghijauan agar lingkungan tampak asri dan nyaman.
 - c. Ketiga, *Price* atau harga. Secara teknis, PT Harmony Land Group menetapkan profit atas proyeknya berdasarkan analisis kompetitor perumahan. Disamping mengenai kompetitor, penentuan harga diukur dari akses yang bagus karena dapat dilalui oleh dua mobil dan lokasi perumahan yang strategis sehingga penetapan harga rumah *The Bougenhill Park* dapat bersaing dengan kompetitor perumahan lainnya.

- d. Keempat, *Promotion* atau promosi. Harmony Land melakukan promosi melalui dua segmen yakni *online* dan *offline*. Dalam hal ini, promosi yang dilakukan Harmony Land telah memenuhi kebutuhan konsumen di mana, informasi dapat dengan mudahnya diakses bahkan ketika keadaan pandemi *covid* melanda.

Berdasarkan uraian tersebut, bersamaan *forecasting* yang dilakukan peneliti menghasilkan tingkat penjualan yang tinggi. Dengan ini, peneliti menyimpulkan berdasarkan aspek pasar maka proyek Perumahan *The Bougenhill Park* yang dijalankan oleh PT Harmony Land Group **layak** untuk dijalankan.

2. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek keuangan, menggunakan metode perhitungan NPV, IRR, *Payback Period*, dan *Profitability Index* bahwa dengan WACC 21,49% per tahun diperoleh nilai NPV sebesar Rp 2.207.751.926 yang berarti $NPV > 0$. Nilai IRR sebesar 80,68% lebih besar dari suku bunga yang ditetapkan, di mana $IRR > Cost\ of\ capital$. *Payback period* yang didapatkan bahwa masa pengembalian modal proyek perumahan *The Bougenhill Park* adalah 19 bulan 5 hari, di mana $PP < umur\ investasi\ yang\ ditetapkan$. *Profitability index* yang dihasilkan yaitu $2,1 > 1$. Sehingga dapat disimpulkan berdasarkan aspek keuangan, proyek perumahan *The Bougenhill Park* **layak** untuk dijalankan.

5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan di atas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. PT Harmony Land Group

Berdasarkan dari pengamat penelitian terhadap perusahaan, *turnover* karyawan divisi *sales* sangat tinggi. Di mana hal ini menyebabkan penurunan penjualan di periode-periode tertentu. Hubungan yang dibangun oleh *sales* sebelumnya kepada konsumen harus dibangun kembali dengan *sales* yang baru. Jika kejadian ini berlangsung jangka panjang, tentu tidak baik terhadap jalannya operasional perusahaan itu



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

sendiri. Pembengkakan *cost* untuk training ataupun rekrutmen karyawan baru. Saran dari peneliti adalah, perusahaan dapat meningkatkan pemenuhan kesejahteraan terhadap karyawan berupa tunjangan-tunjangan menarik, misalnya asuransi kesehatan, insentif, ataupun bonus terhadap karyawan. Sehingga, karyawan memiliki loyalitas yang tinggi terhadap perusahaan.

2. Penelitian Selanjutnya

Adanya keterbatasan dalam penelitian ini, maka bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat mengkaji lebih dalam terhadap berbagai aspek dalam studi kelayakan proyek seperti aspek teknis, aspek AMDAL, aspek sosial dan budaya, dan lain lain. Selain itu, untuk penelitian selanjutnya dapat memperluas objek penelitian hingga ke pusat kota Jakarta.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



DAFTAR PUSTAKA

- Afiyah, A. (2015). Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat “Cozy” Kademangan Blitar). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 23(1).
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arsyad, Soeratno. (1993). *Metodologi Penelitian*. Jogjakarta: UPP AMP YKPN
- Bambang Riyanto, 2000. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE.
- Durri, A., Saifi, M., & Azizah, D. F. (2016). Analisis kelayakan usaha dalam rangka rencana pengembangan usaha (Studi Kasus Pada PO. Zena Pariwisata Malang). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 35(2), 174-180.
- Fandy Tjiptono. 2012. *Strategi Pemasaran*, ed. 3, Yogyakarta, Andi.
- Gunawati, U., & Sudarwati, W. (2017). Analisis Studi Kelayakan Usaha Bisnis Cassava Chips Di Perumahan Mardani Raya. *JISI: Jurnal Integrasi Sistem Industri*, 4(1), 35-44.
- Haming, Murdifin dan Salim Basalamah. 2003. *Studi Kelayakan Investasi*. Jakarta: Penerbit PPM.
- Harahap, Sofyan Safri. (2002). *Teori Akuntansi Laporan Keuangan*. Jakarta: Bumi Aksara
- Heizer, Jay dan Barry Render. 2009. *Manajemen Operasi Buku 1 Edisi 9*. Jakarta: Salemba Empat.
- Insandi, A. M., Kuswardhani, R. A., & Sibuea, M. B. (2019). Analisis Studi Kelayakan Bisnis Pemanfaatan Limbah Agribisnis Menjadi Energi Alternatif di Kecamatan Tanah Jawa Kabupaten Simalungun. *AGRISAINS: Jurnal Ilmiah Magister Agribisnis*, 1(1), 18-30.
- Kasmir, Jakfar. (2016). *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kotler, Philip dan Gary Armstrong. 2018. *Principles of Marketing*. Edisi 15 Global Edition. Pearson.
- Mulyadi. (2016). *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nurmalina R, Tintin S, Arif K. 2010. *Studi kelayakan bisnis*. Departemen Agribisnis. Fakultas Ekonomi dan Manajemen IPB. Bogor

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Ross, *et al.* (2007). *Fundamentals of Financial Management*. Newyork:McGraw-Hill/Irwin
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Suliyanto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Sutika, I. K., Wiksuana, I. G., & Artini, L. G. S. (2017). *Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto. E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*.
- Triyanti, R., & Hikmah, H. (2015). *Analisis Kelayakan Usaha Budidaya Udang dan Bandeng: Studi Kasus di Kecamatan Pasekan Kabupaten Indramayu. Buletin Ilmiah Marina Sosial Ekonomi Kelautan dan Perikanan, 1(1)*, 1-10.
- Umar, Husein. (2003). *Metode Riset Perilaku Konsumen Jasa*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Umar, Husein. (2005). *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Umar, Husein. (2007). *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Widoyoko, E.P. 2014. *Evaluasi Program Pembelajaran*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Widoyoko, Eko Putro. (2014). *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Yanti, E. R., & Simatupang, A. (2020). *ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PENGEMBANGAN SEKOLAH BERDASARKAN ASPEK STRATEGI DAN ASPEK KEUANGAN. Jurnal Ilmiah Manajemen Emor (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset), 3(2)*, 150-172.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Suku Bunga Rata-rata Bank Umum

Tabel 1.41.a. Suku Bunga Rata-rata Kredit Bank Umum Kepada Pihak Ketiga Bukan Bank Berdasarkan Jenis Penggunaan dan Orientasi Penggunaan (Average of Credit Interest Rate of Commercial Banks Based on Types and Orientation of Use) Persen (Percent)															
Jenis Penggunaan / Type of Use	2018	2019	2020									2021			
			Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar
Jenis Penggunaan / Type of Use															
Modal Kerja / Working Capital															
Rupiah	10,37	10,09	9,97	9,73	9,60	9,48	9,47	9,44	9,44	9,38	9,32	9,21	9,27	9,23	9,12
Valas / Foreign Exchange	4,34	4,35	4,08	3,98	3,85	3,70	3,52	3,41	3,40	3,40	3,39	3,45	3,42	3,39	3,32
Investasi / Investments															
Rupiah	10,38	9,90	9,70	9,45	9,32	9,30	9,21	9,16	9,06	9,01	8,96	8,88	8,83	8,77	8,73
Valas / Foreign Exchange	5,30	4,85	4,54	4,39	4,26	4,08	3,95	3,83	3,78	3,75	3,71	3,74	3,73	3,71	3,75
Konsumsi / Consumption															
Rupiah	11,73	11,62	11,37	11,29	11,22	11,20	11,16	11,13	11,10	11,05	11,00	10,97	10,95	10,94	10,90
Valas / Foreign Exchange	3,59	6,36	5,94	5,50	5,47	5,61	5,57	5,26	4,34	4,40	6,42	4,06	4,04	4,05	3,98
Orientasi Penggunaan / User Orientation															
Ekspor / Export															
Rupiah	9,88	8,99	9,02	8,77	8,53	8,47	8,40	8,29	8,32	8,24	8,30	8,34	8,34	8,44	8,60
Valas / Foreign Exchange	4,44	4,16	3,70	3,60	3,47	3,18	3,05	2,92	2,84	2,88	2,83	2,70	2,73	2,73	2,83
Impor / Import															
Rupiah	9,50	9,72	9,80	9,71	9,43	9,38	9,26	9,26	9,20	9,07	9,06	9,03	9,05	9,17	8,84
Valas / Foreign Exchange	5,01	4,67	4,57	4,45	4,35	4,07	3,91	3,83	3,67	3,82	4,03	3,87	3,98	3,85	3,61
Lainnya / Other															
Rupiah	10,84	10,56	10,38	10,19	10,08	10,01	9,98	9,95	9,91	9,87	9,81	9,73	9,74	9,70	9,63
Valas / Foreign Exchange	4,72	4,60	4,33	4,21	4,07	3,91	3,78	3,66	3,65	3,62	3,61	3,67	3,65	3,62	3,58

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 2. Area Taman *The Bougenhill Park*



POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 3. Fasad Rumah *The Bougenhill Park*



POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 4. Site Plan Perumahan *The Bougenhill Park*

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA

© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 5 Lembar Bimbingan Dosen Pembimbing I

Lembar Bimbingan

NIM 4417070046
 Nama : Wimasari Prawira Putri
 Program Studi : Manajemen Keuangan
 Nama Dosen Pembimbing : Petrus Hari Kuncoro eno, S.E., MBA.
 Pembimbing ke : 1

Tanggal	Materi Bimbingan	Tanda Tangan
11 Juni	Bimbingan dan <i>review</i> terkait isi, penulisan bab 2 Skripsi	
21 Juli	Bimbingan dan <i>review</i> terkait isi, penulisan bab 1 Skripsi	
27 Juli	Bimbingan dan <i>review</i> terkait isi, penulisan bab 3 Skripsi	
10 Agustus	Bimbingan dan review bab 4 dan 5	
19 Agustus	Bimbingan dan review bab 4 dan 5, dan ACC skripsi	

Menyetujui KPS Manajemen Keuangan

Depok, 13 September 2021

(Ratna Juwita, SE.,MSM.,M.AK)

NIP. 1986072720190320006



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 6. Lembar Bimbingan Dosen Pembimbing II

Lembar Bimbingan

NIM 4417070046
 Nama : Wimasari Prawira Putri
 Program Studi : Manajemen Keuangan
 Nama Dosen Pembimbing : Dr. Endang Purwaningrum, M.M.
 Pembimbing ke : 2

Tanggal	Materi Bimbingan	Tanda Tangan
11 Juni	Bimbingan dan <i>review</i> terkait isi, penulisan bab 1-3 Proposal Skripsi	
10 Agustus	Bimbingan dan <i>review</i> terkait isi, penulisan bab 4-5 Skripsi	
11 Agustus	ACC Skripsi	

Menyetujui KPS Manajemen Keuangan

Depok, 13 September 2021

(Ratna Juwita, SE.,MSM.,M.AK)

NIP. 1986072720190320006