

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR KELAYAKAN  
YANG PENTING UNTUK DIPERTIMBANGKAN  
DALAM INVESTASI REAL ESTATE DENGAN  
MENGUNAKAN ANALYTIC HIERARCHY  
PROCESS (AHP)**

**TESIS**

Oleh

**BUDHI DARMAWAN**  
**0606002471**



**TESIS INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI MAGISTER TEKNIK**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCA SARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
UNIVERSITAS INDONESIA  
GENAP 2007/2008**

**IDENTIFICATION OF FEASIBILITY FACTORS  
THAT IMPORTANT TO BE CONSIDERED IN REAL  
ESTATE INVESTMENT BY USING ANALYTIC  
HIERARCHY PROCESS (AHP)**

**THESIS**

By

**BUDHI DARMAWAN**

**0606002471**

**THIS THESIS IS MADE TO EQUIPPED REQUIREMENT  
IN BECOMING MASTER ENGINEERING**

**CIVIL ENGINEERING STUDY PROGRAM  
POSTGRADUATE PROGRAM MAJORING ENGINEERING  
UNIVERSITY OF INDONESIA  
EVEN SEMESTER 2007/2008**


## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul :

### **IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR KELAYAKAN YANG PENTING UNTUK DIPERTIMBANGKAN DALAM INVESTASI REAL ESTATE DENGAN MENGGUNAKAN ANALYTIC HIERARCHY PROCESS (AHP)**

yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Program Pascasarjana Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tesis yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar magister di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, Juni 2008



Budhi Darmawan  
NPM 0606002692

## DECLARATION OF THESIS AUTHENTICITY

I truly declared that thesis entitled :

### **IDENTIFICATION OF FEASIBILITY FACTORS THAT IMPORTANT TO BE CONSIDERED IN REAL ESTATE INVESTMENT BY USING ANALYTIC HIERARCHY PROCESS (AHP)**

Which is made to equipped requirement in becoming Master engineering majoring Construction Management at Civil Engineering Study Program, University of Indonesia, as far as I know is not duplication of published thesis in University of Indonesia environment or other University or Institute, except part of thesis that include source's information

Depok, Juni 2008



Budhi Darmawan  
NPM 0606002692

## PENGESAHAN

Tesis dengan judul :

### **IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR KELAYAKAN YANG PENTING UNTUK DIPERTIMBANGKAN DALAM INVESTASI REAL ESTATE DENGAN MENGGUNAKAN ANALYTIC HIERARCHY PROCESS (AHP)**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Program Pascasarjana Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Tesis ini telah diujikan pada sidang ujian tesis pada tanggal 20 Juni 2008 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai tesis pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, Juni 2008

Dosen Pembimbing I



DR. Ir. Yusuf Latief, MT

Dosen Pembimbing II



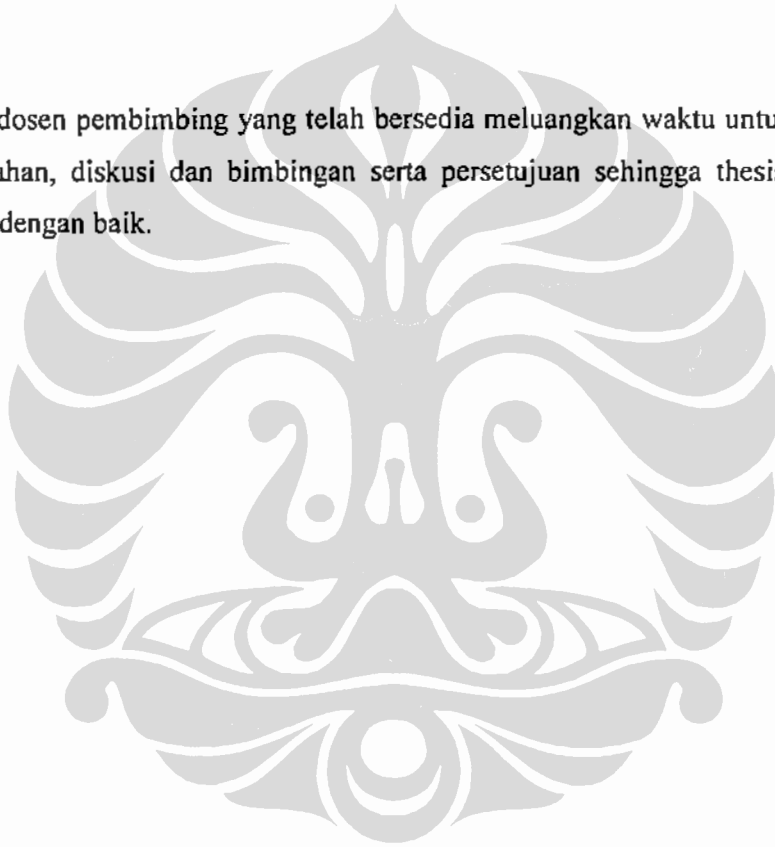
Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

**DR. IR. YUSUF LATIEF, MT**  
**IR. EDDY SUBIYANTO, MM, MT**

selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberi pengarahan, diskusi dan bimbingan serta persetujuan sehingga thesis ini dapat selesai dengan baik.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT. karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan laporan tesis ini. Dalam penyelesaian laporan ini tentunya tidak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. ALLAH SWT. yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tesis ini.
2. Bapak DR. Ir. Yusuf Latief, MT selaku dosen pembimbing Pertama dan Bapak Ir. Eddy Subiyanto, MT selaku dosen pembimbing kedua, atas segala bimbingan, dorongan dan nasehatnya serta waktu yang telah diberikan yang sangat membantu penulis selama penyusunan tesis ini, terutama dalam hal penguasaan konsep dan materi, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan dengan sebaik-baiknya.
3. Istri saya, Fenny Hapsari dan anak saya Danendra Daffa Darmawan yang telah memberikan dukungan serta sabar mendampingi saya selama ini.
4. Keluarga saya, ayah, mama, kakak, dan adik saya yang telah memberikan doa dan semangat kepada saya selama penyusunan tesis ini.
5. Teman-teman angkatan 2006/2007 (Aning, Ninil, Atik, Mas Hendri, Bayu, Yogi, Pak Fajar, Bu Ida, Mas wasis, Pak Juanto, Mas yusuf, Pak Luthfi dan Visie) yang telah memberikan semangat, waktu dan saran kepada penulis.
6. Teman-teman bidang kekhususan lainnya, yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
7. Pihak-pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Depok, Juni 2008



Budhi Darmawan  
0606002471

## DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Abstrak.....	ii
Daftar isi.....	iii
Daftar gambar.....	iv
Daftar Tabel.....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Deskripsi Masalah.....	6
1.3 Signifikansi Masalah.....	7
1.4 Rumusan Masalah.....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	7
1.6 Batasan Penelitian.....	7
1.7 Manfaat Penelitian.....	8
1.8 Kesimpulan.....	8
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1 Pendahuluan.....	9
2.2 Real Estate.....	9
2.2.1 Pengertian.....	9
2.2.2 Atribut/ Karakteristik Dari Real Estate.....	10
2.2.3 Klasifikasi Real Estate.....	21
2.2.4 Kriteria/ Ketentuan dalam memilih atau membangun Real Estate.....	23
2.3. Investasi.....	33
2.3.1 Pengertian.....	33
2.3.2 Sistem Ekonomi.....	34
2.3.3 Keuntungan Investasi Real Estate.....	35
2.3.4 The Decision –Making Cycle/ Investment Cycle.....	36
2.4 Feasibility Study/ Study Kelayakan.....	39
2.4.1 Definisi.....	39
2.4.2 Tujuan Feasibility Study.....	40
2.4.3 Siklus Kehidupan Proyek dan keberadaan Feasibility Study.....	40
2.5 Penelitian-Penelitian Yang Relevan.....	48
2.5.1 Tesis dan Skripsi.....	48
2.5.2 Jurnal dan Penelitian Lainnya.....	49
2.6 Kesimpulan.....	50
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>56</b>
3.1 Pendahuluan.....	56
3.2 Kerangka Penelitian.....	56
3.3 Pertanyaan Penelitian (Research Question).....	58
3.4 Hipotesa Penelitian.....	58
3.5 Strategi Penelitian.....	58



3.6	Proses Penelitian Survei.....	59
3.7	Variabel Penelitian .....	62
3.8	Instrumen Penelitian .....	72
3.8.1	Analytic Hierarchy Process (AHP).....	75
3.8.2	Keuntungan Metode AHP .....	75
3.8.3	Hirarki Dalam Metode AHP.....	76
3.8.4	Langkah-langkah Metode AHP .....	78
3.8.5	Formula Matematis .....	78
3.9	Validasi Temuan.....	86
3.10	Kesimpulan .....	87
BAB IV ANALISA DATA .....		88
4.1	Pendahuluan .....	88
4.2	Gambaran Umum Data .....	88
4.2.1	Wawancara Pakar Tahap Pertama (Validasi Variabel).....	90
4.2.2	Survei Responden (Konsumen) .....	95
4.3	Teknik Analytic Hierarchy Process (AHP).....	97
4.3.1	Perbandingan Berpasangan (Pairwise Comparison).....	97
4.3.2	Perhitungan Bobot Elemen.....	98
4.3.3	Perhitungan Nilai Lokal masing-masing Variabel .....	98
4.3.4	Perhitungan Konsistensi Untuk Pengaruh.....	105
4.3.5	Uji Konsistensi Untuk Pengaruh .....	106
4.3.6	Perhitungan Korelasi antar Variabel.....	107
4.4	Validasi Temuan.....	108
4.5	Kesimpulan .....	108
BAB V PEMBAHASAN .....		109
5.1	Pendahuluan .....	109
5.2	Pembahasan.....	109
5.2.1	Aspek Pemasaran.....	110
5.2.2	Aspek Teknis dan Teknologis .....	116
5.2.3	Aspek Keuangan.....	120
5.2.4	Aspek Ekonomi .....	121
5.2.5	Strategi Dan Rahasia Berinvestasi Real Estate .....	122
5.3	Kesimpulan .....	130
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....		131
6.1	Kesimpulan .....	131
6.2	Saran .....	134
DAFTAR PUSTAKA .....		

## DAFTAR GAMBAR

### Halaman

<b>Gambar 2.1</b>	Real Estate Eco-System	18
<b>Gambar 2.2</b>	Bisnis Proses Real Estate	19
<b>Gambar 2.3</b>	Complex Project Development life Cycle	20
<b>Gambar 2.4</b>	The Economic System	34
<b>Gambar 2.5</b>	The Real Estate decision making cycle	37
<b>Gambar 3.1</b>	Bagan Kerangka pemikiran	57
<b>Gambar 3.2</b>	Diagram Alir Proses Penelitian	61
<b>Gambar 3.3</b>	Hirarki 3 Tingkat Metode AHP	77
<b>Gambar 3.4</b>	Hirarki 4 Tingkat Metode AHP	77
<b>Gambar 5.1</b>	Lima Karakter Properti yang baik untuk dibeli	111
<b>Gambar 5.2</b>	Empat Musim Dalam Real Estate	115
<b>Gambar 5.3</b>	Rahasia Berinvestasi Properti Phase I	122
<b>Gambar 5.4</b>	Rahasia Berinvestasi Properti Phase II	126

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>	
<b>Tabel 2.1</b>	Faktor-faktor yang mempengaruhi Kelayakan Investasi Real Estate	51
<b>Tabel 3.1</b>	Strategi penelitian untuk masing-masing situasi	58
<b>Tabel 3.2</b>	Variable kelayakan yang mempengaruhi keputusan investasi Real estate	63
<b>Tabel 3.3</b>	Instruen Penelitian	74
<b>Tabel 3.4</b>	Skala Nilai Perbandingan Berpasangan	79
<b>Tabel 3.5</b>	Nilai Random Konsistensi Indeks (RCI)	83
<b>Tabel 3.6</b>	Interprestasi terhadap koefisie korelasi	84
<b>Tabel 4.1</b>	Profil Pakar	90
<b>Tabel 4.2</b>	Validasi Pakar	91
<b>Tabel 4.3</b>	Variabel yang sudah divalidasi pakar	94
<b>Tabel 4.4</b>	Data Profil Responden Konsumen	96
<b>Tabel 4.5</b>	Matriks Perbandingan Berpasangan Pengaruh	97
<b>Tabel 4.6</b>	Perhitungan Pembobotan Pengaruh	99
<b>Tabel 4.7</b>	Pembobotan Pengaruh	99
<b>Tabel 4.8</b>	Perhitungan Nilai Lokal Kepentingan Variabel	100
<b>Tabel 4.9</b>	Perangkingan Nilai Variabel berdasarkan Nilai Lokal	101
<b>Tabel 4.10</b>	Nilai Rata-rata	103
<b>Tabel 4.11</b>	Penilaian Berdasarkan Rentang Batas Kelas	103
<b>Tabel 4.12</b>	Perangkingan Variabel pada Kriteria Sangat Penting	104
<b>Tabel 4.13</b>	Matriks Konsistensi Hirarki Pengaruh	105
<b>Tabel 4.14</b>	Matriks Perhitungan Konsistensi Hirarki Pengaruh	105
<b>Tabel 4.15</b>	Hasil Test Koefisien Konkordasi Kendall	107
<b>Tabel 5.1</b>	Faktor-faktor Dominan yang mempengaruhi kelayakan investasi real estate	109
<b>Tabel 5.2</b>	Tingkatan Risiko Pada Investasi Properti	127

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner Pakar (tahap 1)
Lampiran 2	Kuesioner Responden (tahap 2)
Lampiran 3	Kuesioner Pakar untuk validasi (tahap 3)
Lampiran 4	Tabulasi Data Kuesioner Pakar (Tabulasi Tahap 1)
Lampiran 5	Variabel Setelah diValidasi
Lampiran 6	Tabulasi Data Kuesioner Responden (Tabulasi Tahap 2)
Lampiran 7	Analisa AHP
Lampiran 8	Koefisien Konkordansi Kendall's W Test
Lampiran 9	Tabulasi Validasi Pakar
Lampiran 10	Berita-berita mengenai Real Estate

