



**EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS
PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR
DIMASA PANDEMI COVID-19**

TESIS

ERNA RITA MARTIANI 1810121017

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
2022**



**EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS
PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR JAKARTA
SELATAN DIMASA PANDEMI COVID-19**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Manajemen**

ERNA RITA MARTIANI 1810121017

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
2022**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Erna Rita Martiani

NIM : 1810121017

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 15 Juli 2022

Yang menyatakan,



(Erna Rita Martiani)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Erna Rita Martiani
NIM : 1810121017
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Magister Manajemen
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Tesis saya yang berjudul :

**EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS
PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR JAKARTA SELATAN
DIMASA PANDEMI COVID-19**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 15 Juni 2022

Yang menyatakan,



The image shows an official stamp of Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. The stamp is rectangular and contains the university's logo, the name 'UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA', and the word 'TEMPER' (likely 'TEMPER' or 'TEMPER'). Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Erna Rita Martiani'. The stamp also includes a unique identification number: 259AJX834766658.

(Erna Rita Martiani)

**EVALUATION OF FEASIBILITY DECISIONS
FOR SQR APARTMENT PROJECT DEVELOPMENT
DURING THE COVID-19 PANDEMIC**

By Erna Rita Martiani

ABSTRACT

This study aims to analyze the factors behind the decision-making behavior of the SQR Apartment business feasibility. In addition, this study also aims to evaluate the business feasibility decisions of the SQR Apartment project during the covid-19 pandemic and to provide an alternative strategy for the SQR Apartment project during the covid-19 pandemic. The research methodology uses descriptive qualitative methods, researchers conduct in-depth interviews and collect objective data directly at the research site, namely the SQR apartment, and then process the data and validate the data obtained. For the purpose of the first study, the data was obtained from in-depth interviews with SQR management, for the second purpose, the data was obtained from the documentation of project realization of the business decision executors, and for the third purpose, the data was obtained from the results of management interviews. The results of this study indicate that decision-making from aspects of business feasibility is motivated by the planned behavioral factor. The results of the business evaluation with the plan and actual comparison method show that this project needs to be re-evaluated because there is too much deviation.

Keywords: *business feasibility analysis, decision making, planned behavior, investments.*

**EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS
PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR
DIMASA PANDEMI COVID-19**

Oleh Erna Rita Martiani

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang melatarbelakangi perilaku pengambilan keputusan kelayakan bisnis Apartemen SQR. Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi keputusan kelayakan bisnis proyek Apartemen SQR pada masa pandemi covid-19 serta hingga dapat memberikan alternatif strategi proyek Apartemen SQR pada masa pandemi covid-19. Metodologi penelitian dengan metode kualitatif deskriptif, peneliti melakukan wawancara mendalam sembari mengumpulkan data objektif secara langsung pada lokasi penelitian yaitu apartemen SQR kemudian dilakukan pengolahan data-data dan validasi data yang didapat. Untuk tujuan penelitian pertama data diperoleh dari hasil wawancara mendalam dengan management SQR, tujuan kedua data didapat dari hasil dokumentasi realisasi proyek dari pelaksana keputusan bisnis serta tujuan ketiga data diperoleh dari hasil wawancara dari management. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengambilan keputusan dari aspek-aspek kelayakan bisnis dilatar belakangi oleh faktor *planned of behavior*. Hasil evaluasi bisnis dengan metode perbandingan rencana dan actual menunjukkan bahwa proyek ini harus ada evaluasi kembali karena terdapat deviasi yang terlalu jauh.

Kata kunci: analisa kelayakan bisnis, pengambilan keputusan, *planned of behavior*, investasi.

TESIS

EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR JAKARTA SELATAN DIMASA PANDEMI COVID-19

Dipersiapkan dan disusun oleh :

ERNA RITA MARTIANI 1810121017

Telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal : 15 Juli 2022
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Dr. Jubaedah, S.E., M.M.
Ketua Penguji



Dr. Sri Mulyantini, S.E., M.M.
Penguji 1



Dr. Dianwicakasih A., SE, Ak, M.Ak, CA
Penguji 2



Dr. Dianwicakasih A., SE, Ak, M.Ak, CA
Dekan



Dr. Yudi Nur S., S.Sos.I., M.M., CRA, CRP CA
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 15 Juli 2022

BERITA ACARA UJIAN TESIS
SEMESTER GANJIL TAHUN AKADEMIK 2021/2022

Hari Sabtu, tanggal 15 bulan Juli tahun 2022, telah dilaksanakan Ujian Tesis bagi mahasiswa :




Nama : Erna Rita Martiani
NIM : 1810121017
Program : Manajemen S2

Dengan judul Tesis sebagai berikut :

**EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS
PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR JAKARTA SELATAN
DIMASA PANDEMI COVID-19**

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus**)

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Jubaedah, S.E., M.M.	Ketua Penguji	
2.	Dr. Sri Mulyantini, S.E., M.M	Penguji I**)	
3.	Dr. Dianwicakasih A., SE, Ak, M.Ak, CA	Penguji II**)	

Catatan :

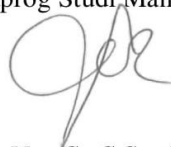
- *) Coret yang tidak perlu
- **) Dosen Pembimbing

Jakarta, 15 Juli 2022

Mengesahkan

A/n Dekan

Kaprog Studi Manajemen Program Magister



Dr. Yudi Nur S., S.Sos.I.,M.M., CRA, CRP CA

PRAKATA

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-NYA, sehingga karya ilmiah yang berjudul **“Evaluasi Terhadap Keputusan Kelayakan Bisnis Pembangunan Proyek Apartemen SQR Dimasa Pandemi Covid-19”** dapat diselesaikan. Penelitian ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Manajemen (M.M.) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada Ibu Dr. Sri Mulyantini, S.E., M.M selaku dosen pembimbing 1, Ibu Dr. Dianwicakasih Arieftiara, SE, Ak, M.Ak, CA selaku dosen pembimbing 2 dan Ibu Dr. Jubaedah, SE, MM selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu dengan sabar membimbing, mengarahkan dan memberikan saran-saran yang bermanfaat.

Di samping itu, ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Bpk Teddy N dan Ibu Ella N selaku kedua orangtua, Maya Dewi R.,ST , Dimas Dwi A.,ST dan Ratih Dewi W.,SE selaku kakak dan adik atas segala bentuk dukungan yang telah diberikan dan doa-doa yang tak pernah putus. Kepada atasan ditempat penulis bekerja, Bpk Ir. Chandra M.Makmoen M.Arch, Bpk Ir Kunderso atas dukungan dan sharing ilmunya serta seluruh rekan kerja atas dukungan dan backup pekerjaan selama proses penyelesaian karya ilmiah ini. Kepada para informan yang sudah meluangkan waktu. Tidak lupa kepada rekan-rekan satu angkatan mahasiswa Magster Manajemen, terutama untuk tujuh orang terakhir yang berjuang bersama terimakasih sudah dengan sabar mendengarkan segala keluh kesah penulis, terima kasih juga untuk kerjasamanya, untuk selalu berbagi informasi dan selalu memberikan semangat satu sama lain.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat.

Jakarta, 15 Juli 2022

Erna Rita Martiani

BERITA ACARA UJIAN TESIS
SEMESTER GANJIL TAHUN AKADEMIK 2021/2022

Hari Sabtu, tanggal 15 bulan Juli tahun 2022, telah dilaksanakan Ujian Tesis bagi mahasiswa :




Nama : Erna Rita Martiani
NIM : 1810121017
Program : Manajemen S2

Dengan judul Tesis sebagai berikut :

**EVALUASI TERHADAP KEPUTUSAN KELAYAKAN BISNIS
PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN SQR JAKARTA SELATAN
DIMASA PANDEMI COVID-19**

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus**)

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Jubaedah, S.E., M.M.	Ketua Penguji	
2.	Dr. Sri Mulyantini, S.E., M.M	Penguji I**)	
3.	Dr. Dianwicakasih A., SE, Ak, M.Ak, CA	Penguji II**)	

Catatan :


- *) Coret yang tidak perlu
- **) Dosen Pembimbing

Jakarta, 15 Juli 2022

Mengesahkan

A/n Dekan

Kaprog Studi Manajemen Program Magister



Dr. Yudi Nur S., S.Sos.I.,M.M., CRA, CRP CA

DAFTAR ISI

PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I. 1. Latar Belakang Masalah	1
I. 2. Fokus Penelitian	13
I. 3. Rumusan Masalah	14
I. 4. Tujuan Penelitian	14
I. 5. Manfaat Penelitian.....	14
BAB II TELAAH PUSTAKA.....	16
II. 1. Landasan Teori.....	16
II.1.1. Theory of Planned Behavior	16
II.1.2. Investasi	18
II.1.2.1. Pengertian Investasi	18
II.1.2.2. Tipe Investasi.....	19
II.1.3. Studi Kelayakan Bisnis.....	20
II.1.3.1. Pengertian Studi Kelayakan	20
II.1.3.2. Tujuan Studi Kelayakan.....	21
II.1.3.3. Aspek-aspek dalam studi kelayakan	22
II.1.3.4. Faktor-faktor penyebab kegagalan Bisnis	28
II.1.4. Pengambilan Keputusan	30
II.1.4.1. Pengertian Pengambilan Keputusan	30
II.1.4.2. Faktor-faktor Pengambilan Keputusan	31
II.1.5. Kaitan Theory Of Planned Behavior Terhadap Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan	34
II.1.6. Evaluasi Hasil Keputusan	35
II. 2. Penelitian yang Relevan / Penelitian Rujukan	36
II. 3. Kerangka Berfikir.....	47

BAB III_METODOLOGI PENELITIAN.....	48
III.1. Metode Penelitian.....	48
III.2. Pendekatan Penelitian.....	49
III.3. Lokasi Penelitian.....	50
III.4. Objek, Subyek Penelitian dan Sumber Data.....	50
III. 4. 1 Objek Penelitian	50
III. 4. 2 Subjek Penelitian	51
III. 4. 3 Sumber Data.....	51
III.5. Teknik Pengumpulan Data	52
III.6. Teknik Pengolahan Data.....	55
III.7. Teknik Validasi Data.....	55
III.8. Teknik Analisis Data	57
BAB IV_HASIL PENELITIAN.....	60
IV.1. Gambaran Objek Penelitian	60
IV. 1. 1 Gambaran Perusahaan.....	60
IV. 1. 2 Visi Misi Perusahaan	60
IV. 1. 3 Struktur Organisasi Perusahaan.....	61
IV. 1 Karakteristik Informan.....	61
IV. 2. 1 Informan Penentu Keputusan	62
IV. 2. 2 Informan Pelaksana Keputusan	63
IV. 2 Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Perilaku Pengambilan Keputusan Kelayakan Bisnis Apartemen SQR	63
IV. 3 Evaluasi Keputusan Kelayakan Bisnis Proyek Apartemen SQR.....	73
IV. 4 Alternatif Strategi Proyek Apartemen SQR Pada Masa Pandemi Covid-19 75	
IV. 5 Teknik Validasi Data	77
IV. 6 Teknik Analisis Data	77
BAB V PEMBAHASAN	79

V. 1	Analisis Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Perilaku Pengambilan Keputusan Kelayakan Bisnis Apartemen SQR	79
V. 2	Analisis Evaluasi Keputusan Kelayakan Bisnis Proyek Apartemen SQR	83
V. 3	Analisis Alternatif Strategi Proyek Apartemen SQR Pada Masa Pandemi Covid-19	92
BAB VI KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN		95
VI. 1	Kesimpulan	95
VI. 2	Keterbatasan	96
VI. 3	Saran	96
	I. 1 Saran Teoritis	96
	I. 2 Saran Praktis	96
	Daftar Pustaka	97

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Indeks Harga Properti Residensial (Q1 2019-Q1 2022).....	1
Gambar 1.2 Permintaan Properti berdasarkan Jenis	2
Gambar 1.3 Grafik Kasus Harian Covid-19 Di Indonesia	4
Gambar 1.4 Diagram langkah membuat Feasibility Study	6
Gambar 1.5 Lokasi Proyek SQR	7
Gambar 1.6 Competition Map Distribution	8
Gambar 1.7 Grafik Supply , Demand & Occupancy Rate Apartemen 2017	8
Gambar 1.8 Kurva Progress konstruksi Apartemen SQR.....	11
Gambar 1.9 Grafik Target & Sales Performance Apartemen SQR	11
Gambar II.1 Diagram Theory Of Planned Behavior.....	17