

**ANALISIS KELAYAKAN HUNIAN
PADA PERUMAHAN MUTIARA LAND CERME
KABUPATEN GRESIK**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Mencapai Gelar Magister Teknik Sipil



diajukan oleh :

NUNUK CANDRA SETIYANTA
NIM : 14715100779

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2017**

TESIS

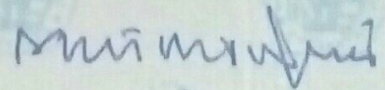
**ANALISIS KELAYAKAN HUNIAN
PADA PERUMAHAN MUTIARA LAND CERME
KABUPATEN GRESIK**

diajukan oleh :

NUNUK CANDRA SETIYANTA
NIM : 14715100779

Disetujui untuk diuji :

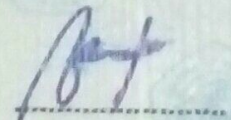
Surabaya, 4 Agustus 2017



Pembimbing I : Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT.

.....

Pembimbing II : Dr. Ir. Muaffaq Achmad Jaul, M.Eng.



**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2017**

TESIS

**ANALISIS KELAYAKAN HUNIAN
PADA PERUMAHAN MUTIARA LAND CERME
KABUPATEN GRESIK**

Diajukan Oleh :

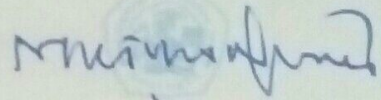
NUNUK CANDRA SETIYANTA

NIM : 14715100779

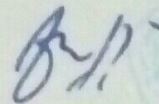
Tesis dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus
pada Ujian Tesis Program Studi Magister Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal : 12 Agustus 2012...

Tim Penguji

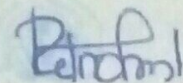
Ketua : Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT.



Anggota : Dr. Ir. Muaffaq Achmad Jani, M.Eng.



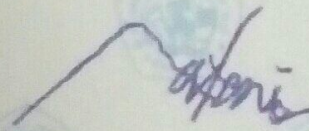
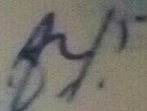
Anggota : Dr. Ir. Hj. RA. Retno Hastijanti, MT.



Mengetahui
Fakultas Teknik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

**Dekan
Fakultas Teknik**

**Kaprodi
Magister Teknik Sipil**



Dr. Ir. Muaffaq Achmad Jani, M.Eng. Prof. Dr. Dr(TS). Ir. Watono Octomo, M.M. MT.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NUNUK CANDRA SETIYANTA

NIM : 147.151.0.0779

ALAMAT : Jl. Cendana Raya No. 7 perumnas Tasikmadu 2, Tuban

Menyatakan bahwa "TESIS" yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan program studi Magister Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya dengan judul :

ANALISIS KELAYAKAN HUNIAN PADA PERUMAHAN MUTIARA LAND CERME KABUPATEN GRESIK

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan duplikasi dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada klaim dari pihak bukan tanggung jawab pembimbing dan atau pengelola program, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri. Atas hal tersebut saya bersedia menerima sangsi, sesuai hukum atau aturan yang berlaku di Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Surabaya Agustus 2017

Hormat saya,



NUNUK CANDRA S.

**ANALISIS KELAYAKAN HUNIAN PADA
PERUMAHAN MUTIARA LAND CERME
KABUPATEN GRESIK**



DIAJUKAN OLEH :

NUNUK CANDRA SETIYANTA

NIM. 147.151.0.0779

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2017

TESIS

ANALISIS KELAYAKKAN HUNIAN PADA PERUMAHAN
MUTIARA LAND CERME KABUPATEN GRESIK

Diajukan oleh :

NUNUK CANDRA SETIYANTA
NIM : 147.151.0.0779

Disetujui untuk di uji :

Surabaya, 23 Juli 2017

Pembimbing 1 : Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT

Pembimbing 2 : Dr. Ir. Muaffaq Achmad J. M.Eng

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITASA 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2017

TESIS

ANALISIS KELAYAKKAN HUNIAN PADA PERUMAHAN

MUTIRA LAND CERME KABUPATEN GRESIK

Diajukan oleh :

NUNUK CANDRA SETIYANTA

NIM : 147.151.0.0779

Telah dipertahankan didepan tim penguji dan dinyatakan lulus pada ujian
Tesis Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas
17 Agustus Surabaya

Pada tanggal :

Tim penguji

Ketua : Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT..

Anggota : Dr. Ir. Muaffaq Acnmad J M.Eng.

Anggota : Ir. Priyoto MT.

Mengetahui

Fakultas Teknik

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan

Kaprodi MTS

(Dr. Ir. Muaffaq Acnmad J M.Eng.) (Prof. Dr. Ir. H. Wateno Oetomo MM, MT.)

**ANALISIS KELAYAKAN HUNIAN PADA PERUMAHAN MUTIARA
LAND CERME KABUPATEN GRESIK**

Nama Mahasiswa = NUNUK CANDRA SETIYANTA
NIM = 147.151.0.0779
Pembimbing 1 = Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT.
Pembimbing 2 = Dr. Ir. Muaffaq Achmad J, M. Eng.

ABSTRAK

Di Kabupaten Gresik merupakan salah satu yang ada di Jawa Timur dan merupakan kota industri yang sangat pesat. Berdasarkan data dinas kependudukan dan pernyataan sipil Kabupaten Gresik pada tahun 2015 sebanyak 1.303.773 jiwa, yang terdiri dari 655.460 laki – laki dan terdiri dari 648.313 perempuan dengan luas wilayah 1.191,25 km².

Dari kenyataan tersebut diperlukan penelitian yang bertujuan untuk (1) mendapatkan kelayakan hunian dan investasi pembangunan perumahan Mutiara Land Cerme Kabupaten Gresik. (2) Mendapatkan besar biaya yang diperlukan untuk pembangunan perumahan Mutiara Land Cerme Kabupaten Gresik.

Setelah dilakukan analisis didapatkan bahwa, untuk mengingat dana yang dibutuhkan cukup besar, perlu dilakukan penyusunan studi kelayakan untuk menghindari resiko kerugian dimasa yang akan datang. Untuk mengetahui ketersediaan jumlah tempat tinggal digunakan perhitungan peluang pasar dan untuk mengetahui kelayakan dari segi Finansial di gunakan perhitungan analisa uji kelayakan dengan parameter investasi yaitu NPV, IRR, dan PP.

NPV Rp. 8.906.437, IRR 13,7 dan PP selama 2 tahun

Kata kunci = Kelayakan pasar, Finansial Gresik.

ANALYSIS OF FEASIBILITY ON HOUSING IN HOUSING MUTIARA LAND CERME GRESIK DISTRICT

Student Name = NUNUK CANDRA SETIYANTA
NIM = 147.151.0.0779
Advisor 1 = Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT.
Supervisor 2 = Dr. Ir. Muaffaq Achmad J, M. Eng..

ABSTRACT

In Gresik regency is one that exists in East Java and is a very fast industrial city. Based on population data and civil statements Gresik Regency in 2015 as many as 1,303,773 people, consisting of 655,460 men and consists of 648,313 women with Total area of 1,191.25 km².

From the fact, it is necessary research that aims to (1) obtain the feasibility of residential investment and housing development Mutiara Land Cerme Gresik regency. (2) Obtain the required cost for the construction of Mutiara Land Cerme of Gresik Regency.

After the analysis it was found that, in order to recall the required funds is large enough, it is necessary to prepare the feasibility study to avoid the risk of loss in the future. To determine the availability of the number of residence used the calculation of market opportunities and to determine the feasibility of finance in the use of calculation of feasibility analysis analysis with investment parameters of NPV, IRR, and PP.

NPV Rp. 8.906.437, IRR 13,7 and PP for 2 years

Keywords = Kelayakkan market, Finansial Gresik.

KATA PENGANTAR

Rasa syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, Karena hanya limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan teks ini yang berjudul analisis kelayakan hunian pada perumahan *Mutiara Land Cerme* Kabupaten Gresikⁱⁱ.

Teks ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi guna memperoleh gelar Magister Teknik Sipil (MT). Pada program Studi Magister Teknik Sipil program Pasca Sarjana Universitas 17 Agustus 1945.

Tiada kata lain yang patut disampaikan oleh penulis terhadap berbagai pihak yang telah membantu terselesaikannya penyusunan teks ini dari awal hingga akhir selain ucapan terimakasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Miftahul Huda, MMT dan Bapak Dr. Ir. Muaffaq Achmad , M.Eng. selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah memberikan pengarahan dan bantuan sejak awal sampai akhir masa penyelesaian teks ini.
2. Prof. Dr. Ir. H. Wateno, MM, MT selaku ketua program Studi Magister Teknik Sipil
3. Para dosen serta staf karyawan program studi Magister Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya atas bantuan, dukungan dan kerjasamanya.

4. Almarhum Ayahanda dan Almarhumah Ibunda Rasmijatun tercinta yang semasa hidupnya selalu memberikan do'a dan semangat, sehingga Ananda dapat menghadapi tantangan hidup ini dengan rasa ikhlas.
5. Istriku tercinta, Fila Firamazuna dengan penuh kesabaran dan kasih sayangnya yang begitu besar bagi penulis telah memberikan do'a dan semangat yang tak pernah lelah.
6. Anakku tersayang Flora Rizky Setiyanta yang menjadikan semangat belajarku.
7. Rekan – rekan mahasiswa program studi Magister Teknik, Sipil Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 atas kebersamaan,kerjasama dan bantuannya selama menempuh pendidikan.

Dengan segala kerendahan hati,penulis menyadari bahwa teks ini masih banyak kekurangan yang mungkin tak terhindarkan.Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran dari berbagai pihak.Akhirnya penulis berharap semoga teks ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Surabaya, Juli 2017

Penyusun

DAFTAR ISI	Halaman
Lembar Sampul	I
Lembar Persetujuan.....	II
Lembar Tim Penguji	III
Abstrak	IV
<i>Abstract</i>	V
Kata Pengantar	VI
Daftar Isi	VIII
Daftar Tabel	XII
Daftar Grafik.....	XIII
 BAB 1. Pendahuluan	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Batasan Masalah	4
 BAB 2. Tinjauan Pustaka	 5
2.1 Penelitian Terdahulu	-
2.2 Pengertian Perumahan dan Pemukiman	-
2.2.1 Bentuk Investasi	8
2.2.2 Resiko Investasi	8
2.2.3 Produk Investasi	10
2.2.4 Tujuan Keputusan Investasi	10

2.3 Studi Kelayakan Investasi	11
2.3.1 Perhitungan Bunga dan Nilai Uang	13
2.4 Aspek-aspek Studi Kelayakan	13
2.4.1 Aspek Pasar	13
2.4.2 Aspek Financial	15
BAB 3. Metode Penelitian	20
3.1 Rancangan Penelitian	20
BAB 4. Analisa Data dan Pembahasan	25
4.1 Pengumpulan Data	25
4.1.1. Lokasi Perumahan.....	25
4.1.2. Data Luas Tanah Yang Dibangun.....	26
4.1.3. Data-Data Legalitas Perusahaan.....	27
4.1.4. Data dan Biaya Perizinan.....	28
4.1.5. Rencana Anggaran Biaya.....	28
4.1.6. <i>Schedule Kerja</i>	31
4.1.7. Biaya Operasional dan Marketing.....	31
4.1.8. Bunga Bank KPR.....	32
4.1.9. Rencana Calon Pembeli.....	32
4.1.10. Faktor Demografi.....	33
4.1.11. Fasilitas Umum.....	33

4.2.Asumsi Dasar Perhitungan Analisa Kelayakan.....	34
4.2.1.Pembelian Tanah.....	34
4.2.2.Rencana Alokasi Peruntukan Luas Tanah.....	35
4.2.3.Fasilitas Umum.....	37
4.3. Analisa Aspek Pasar.....	37
4.3.1. Metode Regresi.....	38
4.3.2. Analisis Strength(Keunggulan)	40
4.3.3. Analisis Weaknes (Kekurangan).....	40
4.3.4. Analisis Opportunity (Peluang).....	40
4.3.5. Analisis Threats (Hambatan)	41
4.3. Aspek Finansial	41
4.4.1. Perumahan.....	41
4.4.2. Jalan Lingkungan.....	42
4.4.3. Saluran Drainase	42
4.4.4. Air Bersih.....	42
4.4.5. <i>Cash Flow</i>	43
4.4.6. <i>Net Present Value (NPV)</i>	44
4.4.7. Metode <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	45
4.4.8. Metode <i>Payback Periode (PP)</i>	46
4.4.9. Benefit Cast Ratio.....	47
4.4.10. Analisis Sensitifitas.....	48
4.4.11. Keterbatasan Penelitian	48

BAB 5. Kesimpulan dan Saran	49
5.1 Kesimpulan	49
5.2 Saran	50
Daftar Pustaka.....	51

DAFTAR TABEL

hal

Tabel 4.1 Data dan Biaya Legalitas Developer.....	27
Tabel 4.2 Data dan Biaya Perizinan Pembangunan.....	29
Tabel 4.3 Data Rencana Anggaran Biaya Rumah Type 30.....	29
Tabel 4.4 Data Rencana Anggaran Biaya Rumah Type 36.....	30
Tabel 4.5 Data <i>Schedule</i> Kerja.....	32
Tabel 4.6 Data Operasional dan Marketing.....	32
Tabel 4.7 Data Bunga Bank KPR.....	33
Tabel 4.8 Data Calon Pembeli.....	33
Tabel 4.9 Data Demografi.....	34
Tabel 4.10 Rencana Jumlah dan Type Perumahan Tahap I.....	36
Tabel 4.11 Proyeksi jumlah rumah tangga yang membutuhkan rumah tinggal di kabupaten Gresik.....	38
Tabel 4.12 Metode regresi.....	39
Tabel 4.13 Peluang pasar perumahan di Gresik.....	39
Tabel 4.14 <i>Cash Flow</i>	44
Tabel 4.15 Perhitungan BCR	48
Tabel 4.16 Analisa Sensitivitas	49

DAFTAR GRAFIK

hal

Gambar 3.1	Flow Chart Rancangan Penelitian..	20
Gambar 4.1	Garis Grafik Peluang Pasar Perumahan Di Gresik.....	40



Gambar Foto Udara