ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN
(Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto)

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Guna mencapai gelar Magister Teknik Sipil

Diajukan oleh :

Gode Mas
NIM : 1471800040

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

2020

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Tuhan YME yang telah memberikan rahkmat dan hidayat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN (Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto) sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat sarjana strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dalam menyusun tesis ini penulis memohon bantuan dari berbagai pihak berupa pengarahan, perhatian dan bimbingan sehingga penulisan tesis ini dapat sempurna. Oleh karena itu pada kesempatan yang baik ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Risma Marleno, S.T., M.T., selaku pembimbing I atas bimbingannya selama ini sampai selesai
2. Fredy Kurniawan, S.T., M.T., M.Eng., PH.D selaku pembimbing II atas bimbingannya selama ini sampai selesai

Ucapan terima kasih saya sampaikan juga kepada:

3. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA, CPA., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
4. Dr. Ir. Sajiyo, M.Kes., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
5. Prof. Dr. Dr.(TS) Ir. Wateno Oetomo, M.M., M.T., selaku Kaprodi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
6. Bapak dan Ibu dosen yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu atas bimbingannya selama penulis mengikuti perkuliahan
7. Para staff tata usaha baik umum dan akademik atas bantuannya yang telah memberikan informasi kepada penulis selama ini
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Teknik Sipil UNTAG 1945 Surabaya angkatan tahun 2018/2019 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
9. Dukung yang paling berharga bagi saya adalah dukungan keluarga istri dan anak-anak saya yang tercinta

Surabaya, …….

Penulis

ABSTRAK
Gode Mas, 2020

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN
(Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto)

Pembimbing I : Dr. RISMA MARLENO, ST., MT

Pembimbing II : FREDY KURNIAWAN, ST, MT., M.Eng., PH.D

Perubahan pemanfaatan lahan menurut artinya adalah pemanfaatan baru atas tanah, yang tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam rencana tata ruang dan wilayah kabupaten/kota. Ditinjau dari kondisi lahan Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) di Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto saat ini sangat memperihatinkan karena hampir seluruh kios dan gerai sepatu sudah sepi dan tidak ada pengunjung dan pembeli, bahkan sebagian pemilik gerai toko sudah hengkang dari lokasi tersebut dan seluruh asset dan gedung yang ada didalamnya menjadi mangkrak. Pemerintah Kabupaten Mojokerto mulai mewacanakan revitalisasi seluruh aset pemerintah daerah, salah satunya Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) dan 18 (delapan belas) pasar lainnya di masing-masing kecamatan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menghitung biaya investasi proyek dan menganalisis kelayakan ekonomi pada proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto memenuhi kriteria dalam analisis kelayakan investasi proyek. Parameter penilaian yang akan digunakan yaitu NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), IRR (Internal Rate of Return), PI (Profitability Index) dan PP (Payback Period). Proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto dinyatakan layak apabila sudah memenuhi kelayakan kriteria NPV, IRR, PP, BCR, dan PI. Proyek yang dimaksud adalah proyek *Foodcourt*, Kios/Toko, Aula/Gedung Pertemuan, Kolam Renang/Waterboom, dan Lahan Parkir/ Rest Area.

Diperlukan peran pemerintah melalui regulasi yang mampu menunjang keberadaan pusat-pusat kuliner dan wahana bermain serta perlu adanya *rest area* yang sangat menarik perhatian pengunjung yang hendak ke Kabupaten Mojokerto. Hal tersbut dikarenakan Kabupaten Mojokerto merupakan salah satu daerah destinasi wisata, sehingga pengelolaan pembangunan disektor perumahan dan industri yang tepat akan berdampak pada pertumbuhan perekonomian.

Kata Kunci : ***Analisis Investasi, Sentra Kuliner, Mojokerto Park***

ABSTRACT
Gode Mas, 2020

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS DUE TO CHANGES IN LAND USE
(Case study: Construction of Culinary Centers and Playgrounds Mojopahit Creative Park Mojokerto Regency)

Supervisor I : Dr. RISMA MARLENO, ST, MT
Supervisor II : FREDY KURNIAWAN, ST, MT., M.Eng., PH.D

Land use change according to its meaning is a new use of land, which is not in accordance with what is determined in the spatial plan and regency / city area. Judging from the condition of the Trowulan Shoe Distribution Center (PPST) in Trowulan Subdistrict, Mojokerto District is currently very worrying because almost all the booths and shoe outlets are deserted and there are no visitors and buyers, even some of the shop owners have left the location and all assets and the building inside have been stalled. The Mojokerto District Government begin to discuss revitalizing all regional government assets, one of which is the Trowulan Shoe Center (PPST) and 18 (eighteen) other markets in each subdistrict.

The purpose of this study is to calculate the project investment cost and to analyze the economic feasibility of the Project for the Construction of the Culinary Center and the Playgrounds Mojopahit Creative Park Mojokerto District meet the criteria in the project investment feasibility analysis. The assessment parameters that will be used are Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), PI (Profitability Index) and PP (Payback Period). The Project for the Construction of the Culinary Center and Playgrounds Mojopahit Creative Park in Mojokerto District is declared feasible if it had met the eligibility criteria for NPV, IRR, PP, BCR, and PI. The intended project is the Food court, Stall/Shop, Hall, Swimming Pool/Waterboom, and Parking Area/Rest Area project.

The role of government is needed through regulations that are able to support the existence of culinary centers and playgrounds as well as the need for a rest area that is very attractive for visitors who want to go to Mojokerto District. That is because Mojokerto Regency is one of the tourist destination areas, so the management of construction in the housing and the right industry sector will have an impact on economic growth.

Keywords: ***Investment Analysis, Culinary Center, Mojokerto Park***

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN.....ii
HALAMAN PENGUJI.....iii
KATA PENGANTAR iv
ABSTRAK.....v
ABSTRACT.....vi
DAFTAR ISI.....vii
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR TABEL.....xi
BAB 1 PENDAHULUAN
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 5
1.3 Tujuan Penelitian 6
1.4 Batasan Masalah.....6
1.5 Manfaat Penelitian 7
1.6 Sistematika Penulisan.....8

BAB 2 II TINJAUAN PUSTAKA
2.1 Penelitian Terdahulu 9
2.2 Dasar Teori.....17
2.3 Pengertian Investasi dan Proyek 17
2.4 Studi Kelayakan 18
2.5 Tekno Ekonomi.....22
2.6 Landasan Teori.....31
2.6.1 Proyek Konstruksi..... 31

2.6.2 Ciri-ciri Proyek..... 32
2.6.3 Jenis-jenis Proyek..... 32
2.6.4 Tahap Siklus Proyek..... 33
2.6.5 Manajemen Proyek..... 34

BAB 3 METODE PENELITIAN
3.1 Rancangan Penelitian.....38
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian 39
3.3 Prosedur Pengumpulan Data.....39
3.4 Daftar Rencana Anggaran Biaya.....45
3.5 Teknik Analisis Data.....48
BAB 4 PEMBAHASAN
4.1 Analisis Data 49
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Mojokerto..... 49
4.1.2 Letak dan Kondisi Geografis..... 49
4.1.3 Topogafi..... 49
4.1.4 Tekstur Tanah..... 50
4.1.5 Hidrologi..... 50
4.1.6 Klimatologi..... 50
4.1.7 Daftar sungai di Kab. Mojokerto..... 50
4.1.8 Penggunaan Lahan..... 50
4.2 Lokasi Studi 51
4.2.1 Kondisi PPST..... 51
4.2.2 Kondisi Eksisting PPST..... 52
4.2.3 Asumsi Analisi..... 52
4.3 Pembahasan.....53
4.4 Arus Kas.....53

4.5 Hasil Penelitian..... 58
4.6 Pembahasan..... 91

BAB 5 PENUTUP
5.1 Kesimpulan 92
5.2 Saran.....95
DAFTAR PUSTAKA..... 96
DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... 98
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI..... 99
SURAT PERNYATAAN..... 100
LAMPIRAN.....101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Hubungan keperluan sumber daya terhadap waktu dalam siklus proyek 36
Gambar 3.1 DED Lay out Sentra KulinerWahana.....39
Gambar 3.2 DED Foodcourt 40
Gambar 3.3 DED Parkiran/Rest area 41
Gambar 3.4 DED Kios/Toko 42
Gambar 3.5 DED Aula/Gedungpertemuan 43
Gambar 3.6 DED KolamRenang/Watterboom 44

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu 11
Tabel 2.2 Perbedaan Manajemen Proyek dengan Manajemen Klasik 35
Tabel 3.1 RAB Pembangunan Foodcourt 45
Tabel 3.2 RAB Pembangunan Kios/Toko.....46
Tabel 3.3 RAB Parkiran/Rest Area.....46
Tabel 3.4 RAB Gedung Pertemuan/Aula.....47
Tabel 3.5 RAB Kolam Renang / Waterboom 47
Tabel 4.1 Arus Kas Foodcourt (dalam Jutaan Rupiah).....54
Tabel 4.2 Arus Kas Kios/ Toko (dalam Jutaan Rupiah) 55
Tabel 4.3 Arus Kas Parkiran/ Rest Ares (dalam Jutaan Rupiah) 56
Tabel 4.4 Arus Kas Aula/gedung pertemuan (dalam Jutaan Rupiah).....57
Tabel 4.5 Arus Kas Kolam renang (dalam Jutaan Rupiah).....58
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan NPV Foodcourt 59
Tabel 4.7 Hasil Perhitungan IRR Foodcourt.....60
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan PP Foodcourt.....63
Tabel 4.9 Hasil Perhitungan PP Foodcourt.....64
Tabel 4.10 Hasil Perhitungan NPV Kios/ Toko.....65
Tabel 4.11 Hasil Perhitungan IRR Kios dan Toko 67
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan PP Kios/Toko 69
Tabel 4.13 Hasil Perhitungan PP Kios/Toko 70
Tabel 4.14 Hasil Perhitungan NPV Parkiran/ RestArea 72
Tabel 4.15 Hasil Perhitungan IRR Parkiran/ Rest Area.....73
Tabel 4.16 Hasil Perhitungan PP Parkiran/ Rest Area.....76
Tabel 4.17 Hasil Perhitungan PP Parkiran/ Rest Area.....77
Tabel 4.18 Hasil Perhitungan NPV Aula/ GedungPertemuan 78

Tabel 4.19 Hasil Perhitungan IRR Aula/ Gedung Pertemuan 86
Tabel 4.20 Hasil Perhitungan PP Aula/ Gedung Pertemuan.....82
Tabel 4.21 Hasil Perhitungan NPV Kolam Renang/ Watterboom.....83
Tabel 4.22 Hasil Perhitungan IRR Kolam Renang/Watterboom.....86
Tabel 4.23 Hasil Perhitungan PP Kolam Renang/Watterboom 89
Tabel 4.24 Hasil Perhitungan PP Kolam Renang/Watterboom 90

RIWAYAT HIDUP

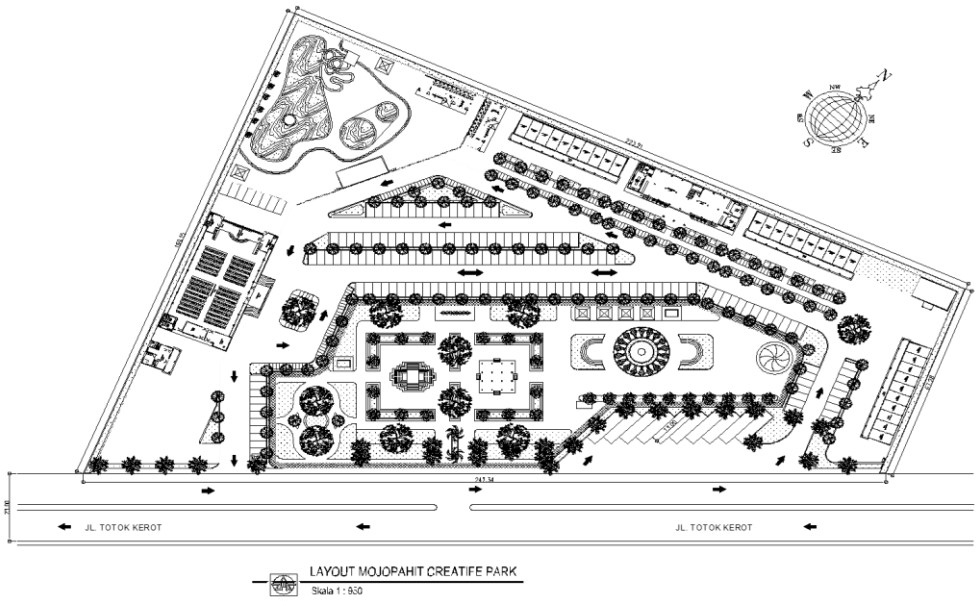
Gode Mas, dilahirkan di Kabupaten Manggarai, Nusa Tenggara Timur, pada tanggal 08 Oktober 1964. Anak kesembilan dari sebelas bersaudara, pasangan dari bapak Aloysius Dhada dan Ibu Anastasia Angul. Sekolah Dasar (SD) telah diselesaikan di SDK Akel Kabupaten Manggarai, Tamat tahun 1979, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Dharma Bhakti Ruteng Manggarai Tamat tahun 1983, Sekolah Teknologi Menengah (STM) "Bina Kusuma" di Ruteng Kabupaten Manggarai, Tamat tahun 1986. Melanjutkan Pendidikan di perguruan tinggi di Fakultas Teknik Sipil "Universitas Bhayangkara (UBHARA)" Surabaya Lulus Sarjana Tenik Tahun 1995.

Kemudian bekerja sebagai karyawan swasta tahun 1995 sampai dengan tahun 1999. Sejak dari tahun 2000 penulis mendirikan perusahaan yang bernama **PT. ANSILA CIPTA KONSULTAN** dengan jabatan sebagai Direktur Utama, yang bergerak dibidang Jasa Konsultansi Perencanaan dan Pengawasan sampai dengan saat ini. Penulis melanjutkan studi lagi untuk Strata 2 di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya di Fakultas Teknik, Program Studi Magister Teknik Sipil, dengan konsentrasi ke Manajemen Konstruksi. Judul Tesis yang penulis teliti adalah :

"**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN**

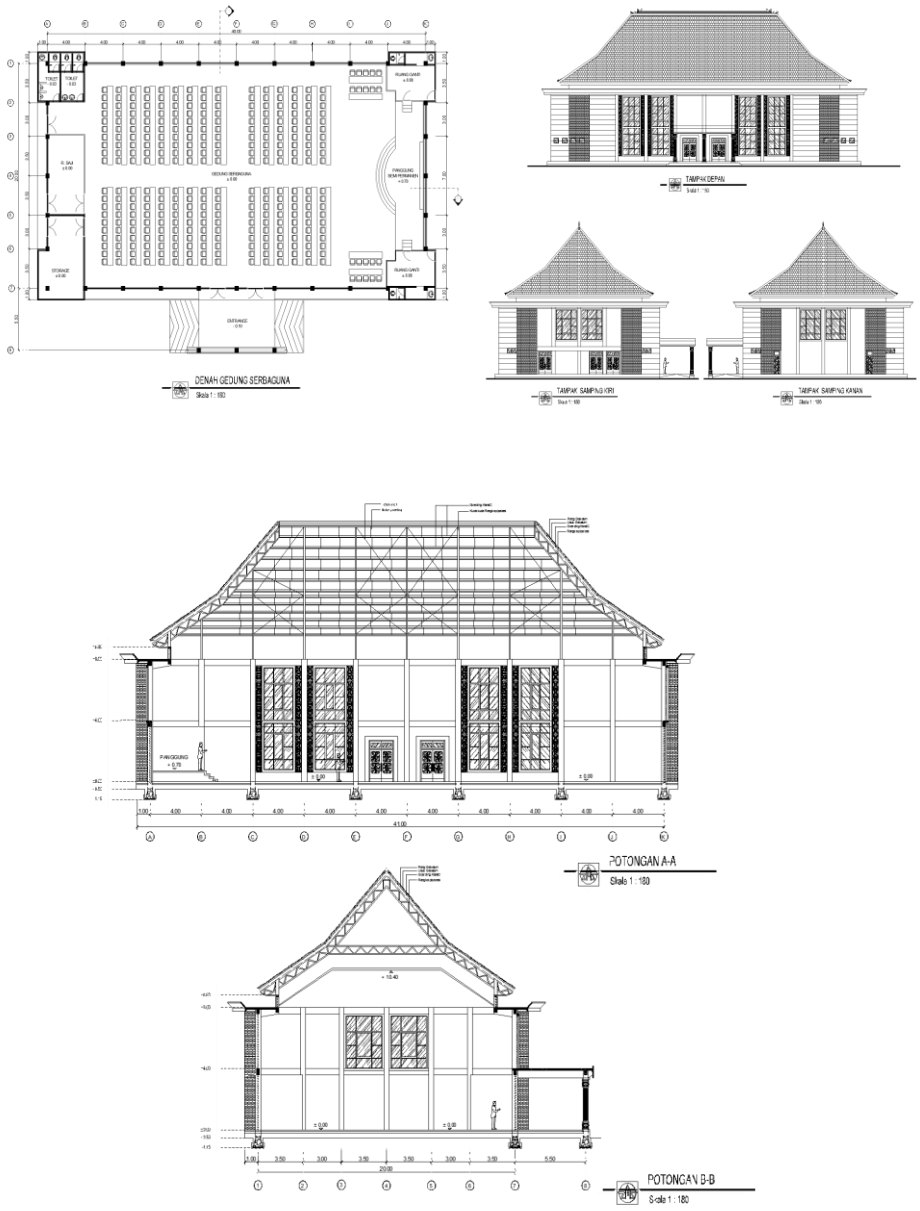
(Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner Dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto)". Penulis selesaikan penelitian ini dibulan Juni 2020. Penulis sudah berumah tangga, Istri Penulis seorang Ibu Rumah Tangga yang selalu memberikan dukungan dan motoifasi dan bernama Tintin Soemarni, S.sos dan mempunyai 3 Putri antara lain: 1). Viona A. Domini Dhada, SH, M.Kn, 2). Tania Sri Angul Detin, 3). Chealsea Gisella Detin. Demikian informasi riwayat hidup penulis yang dapat saya sampaikan terima kasih.

LAMPIRAN GAMBAR MOJOPAHIT CREATIVE PARK
KABUPATEN MOJOKERTO

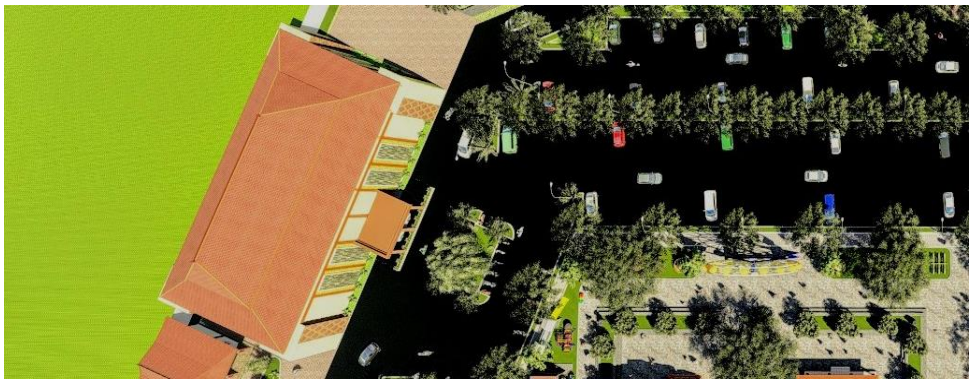


Gambar lampiran 1.1 DED Layout plan Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

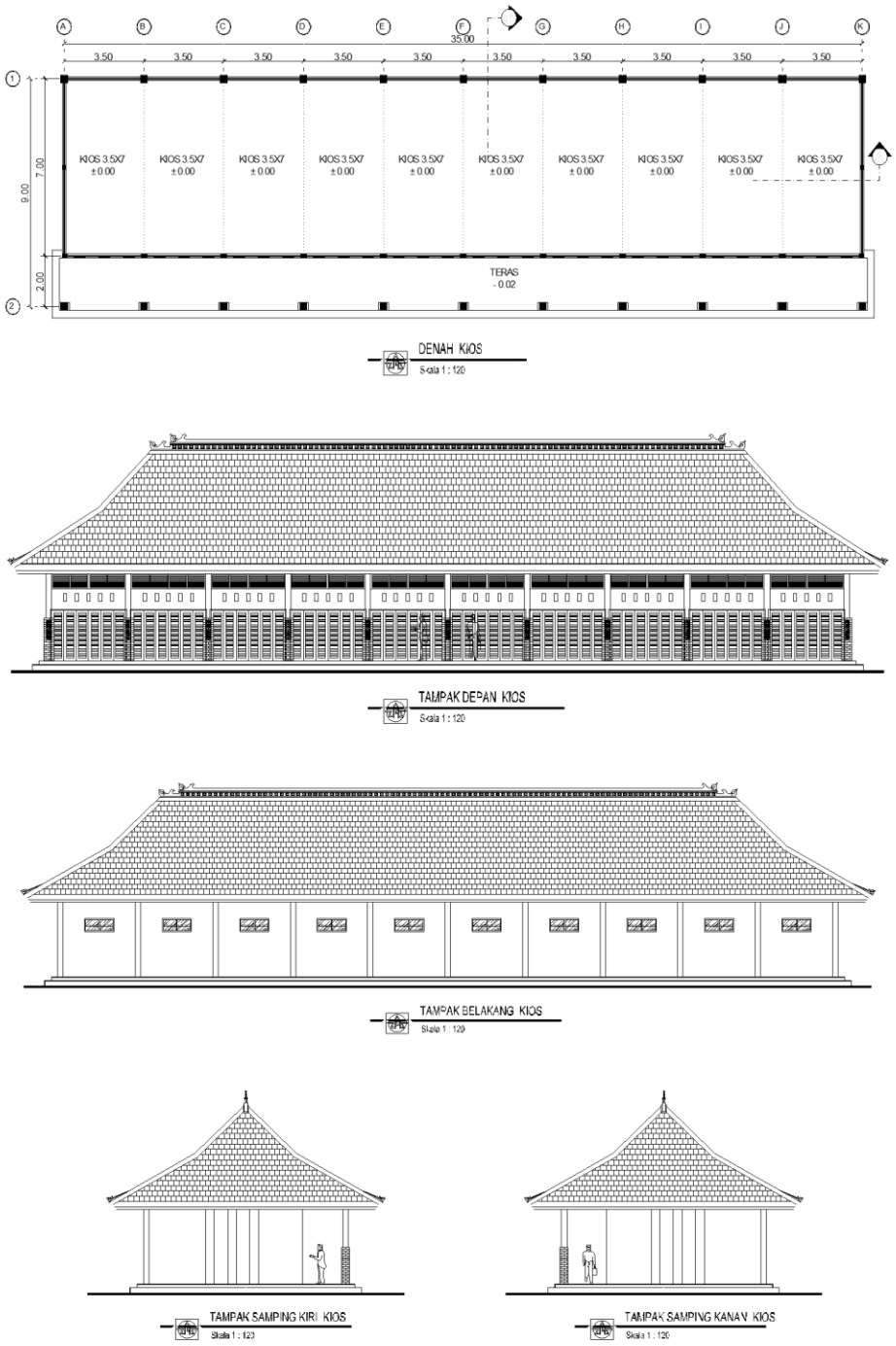
Gambar lampiran 1.2 DED Papan nama lokasi Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)



Gambar lampiran 1.3 DED Gedung serbaguna / aula 2 dimensi Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

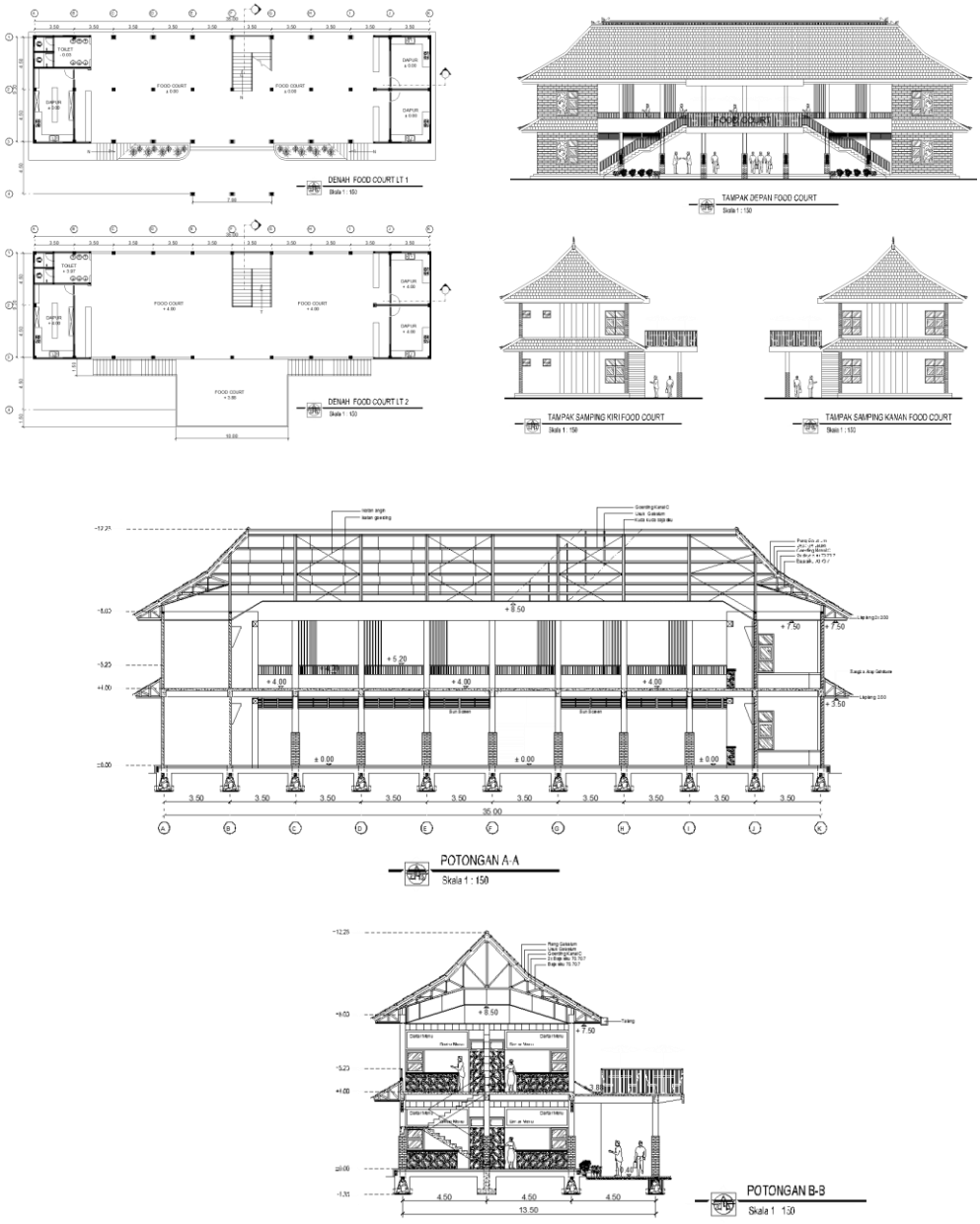


Gambar lampiran 1.4 DED Gedung serbaguna/aula Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)



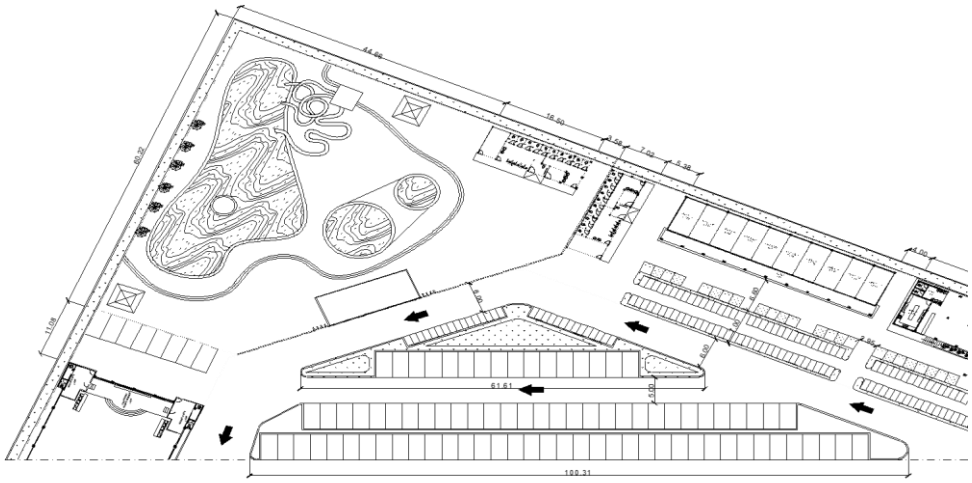
Gambar lampiran 1.5 DED Kios/Toko 2 dimensi Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

Gambar lampiran 1.6 DED Kios / Toko Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

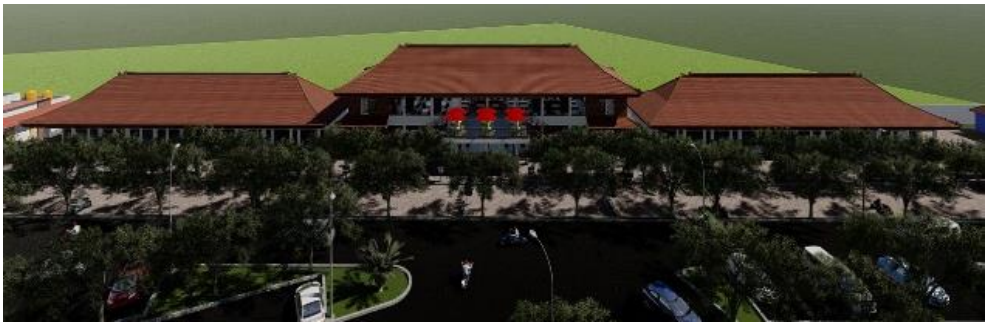


Gambar lampiran 1.7 DED Foodcourt 2 dimensi Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

Gambar lampiran 1.8 DED Foodcourt Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

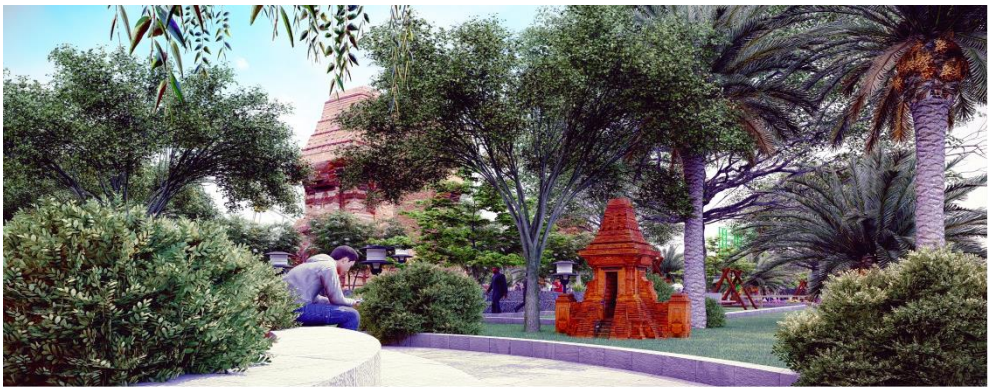


Gambar lampiran 1.9 DED Kolam Renang/Waterboom Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)



Gambar lampiran 1.10 DED Parkir area Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

Gambar lampiran 1.11 DED Wahana bermain Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)



Gambar lampiran 1.12 DED Taman Mojopahit Creative Park
Sumber : Olahan Peneliti (2020)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gode Mas
NIM : 1471800040
Alamat : Pondok Sidokare Indah Blok AG No.13A Kab. Sidoarjo
Telepon/HP : 08123245085

Menyatakan bahwa 'TESIS' yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan Magister Teknik Sipil – Fakultas Teknik – Univesitas 17 Agustus 1945 Surabaya dengan judul :

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN
(Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto)

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan "Duplikasi" dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada klaim dari pihak lain bukan tanggung jawab pembimbing dan atau Pengelola Program, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri

Atas hal tersebut saya bersedia menerima sanksi, sesuai dengan hukum atau aturan yang berlaku di Indonesia

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

Surabaya, …….

Hormat saya,

Gode Mas

UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN
PERPUSTAKAAN
Jl. Semolowaru 45 Surabaya
Tlp. 031 593 1800 (ex.311)

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	**Gode Mas**
N.I.M.	:	1471800040
Fakultas	:	Teknik Sipil
Program Studi	:	MAGISTER TEKNIK SIPIL (Strata-2)
Jenis Karya	:	~~Tugas Akhir~~/~~Skripsi~~/Tesis/~~Disertasi~~/~~Laporan Penelitian~~/~~Makalah~~

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya ***Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalti-Free Right)***, atas karya saya yang berjudul:

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN
(Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto)

Dengan ***Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)***, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum.

Dibuat di	:	Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal	:	.....

Yang Menyatakan,

Materai
6000

(**Gode Mas**)

UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN
PERPUSTAKAAN
Jl. Semolowaru 45 Surabaya
Tlp. 031 593 1800 (ex.311)

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	**Gode Mas**
N.I.M.	:	1471800040
Fakultas	:	Teknik Sipil
Program Studi	:	MAGISTER TEKNIK SIPIL (Strata-2)
Jenis Karya	:	~~Tugas Akhir~~/~~Skripsi~~/Tesis/~~Disertasi~~/~~Laporan Penelitian~~/~~Makalah~~

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya ***Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalti-Free Right)***, atas karya saya yang berjudul:

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKIBAT PERUBAHAN MANFAAT LAHAN
(Studi Kasus : Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto)

Dengan ***Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)***, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum.

Dibuat di	:	Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal	:	.....

Yang Menyatakan,

Materai
6000

(**Gode Mas**)