

**KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN FLORA PERMATA RESIDENCE
KOTA PALANGKA RAYA**

T E S I S

**UNTUK MEMENUHI SEBAGAIAN PERSYARATAN
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK SIPIL**



Oleh :

I B U R D I E

NIM. 147.142.0.0660

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
TAHUN 2016**

TESIS

**KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN FLORA PERMATA RESIDENCE
KOTA PALANGKA RAYA**

Diajukan Oleh :

I B U R D I E

NIM. 147.142.0.0660

Disetujui untuk diuji :

Surabaya, 17 Desember 2016

Prof. Dr. Ir. Wateno Oetomo, MM.,MT.,DRTS

Dosen Pembimbing I

Ir. Priyoto, MT.

Dosen Pembimbing II

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
TAHUN 2016**

TESIS

KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN FLORA PERMATA RESIDENCE KOTA PALANGKA RAYA

Diajukan Oleh :

I B U R D I E

NIM. 147.142.0.0660

**Telah dipertahankan didepan Tim Penguji dan dinyatakan lulus
pada ujian Tesis Program Studi Magister Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal : 17 Desember 2016**

Tim Penguji

Ketua : Prof. Dr. Ir. Wateno Oetomo, MM.,MT.,DRTS

Anggota : Ir. Priyoto, MT.

Anggota : Dr.Ir. Miftahul Huda, MM

**Mengetahui
Fakultas Teknik Sipil
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Dekan,

Kaprodi MT,

Dr.Ir.Muaffag A. Jani, M.Eng

Prof. Dr. Ir. Wateno Oetomo, MM.,MT.,DRTS

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul " **Kelayakan Investasi Pembangunan Flora Permata Residence Kota Palangka Raya** " yang diajukan sebagai syarat untuk mencapai gelar **Magister (S2)** pada Program Studi Magister Teknik Sipil - Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dalam menyusun tesis ini penulis juga mendapat bantuan dari berbagai pihak berupa pengarahan, bimbingan, diskusi, perhatian dan lain-lain. Karenanya, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Prof.Dr.drg. Hj.Ida Aju Brahmasari, Dipl.,DHE selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Dr. Ir. Muaffag Achmad Jani, M.Eng selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil Unuversitas 17 Agustus 1945 Surabaya
3. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Wateno Oetomo, MM.,MT.,DRTS selaku Ketua Program studi Magister Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya sekaligus sebagai Pembimbing I
4. Bapak Ir Priyoto, MT. selaku Dosen Pembimbing II
5. Bapak Ir.Eko Umartopo selaku kepala Tata Usaha Program Studi Pasca Sarjana Magister Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
6. Bapak dan Ibu dosen serta para staf Program Magister Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
7. Para staf tata usaha baik umum maupun akademik program pasca sarjana Universitas 17 Agustus 1945 atas bantuannya yang telah memberikan informasi kepada penulis.
8. Pihak-pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Rekan-rekan mahasiswa Magister Teknik Sipil khususnya angkatan 24 A,B dan C Tahun Akademik 2014/2015 yang selalu untuk mendorong

Penyelesaian perkuliahan dan tesis ini.

10. Rekan-rekan kerja, pimpinan dan staf tempat kerja penulis yang telah banyak memberikan motivasi dan dukungan saran dan pendapat serta memberikan data yang diperlukan dalam penyelesaian tesis ini
11. Lebih khusus penulis tujukan terimakasih kepada istri yang sangat saya cintai Fiurina, Amd dan anak-anak yang tersayang Christin Destriandina, Agnestesya Victori Sonya yang senantiasa memberikan motivasi dan dorongan serta do'a kepada Tuhan Yang Maha Esa

Penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca sekalian sebagai suatu koreksi bagi penulis agar di kemudian hari dapat menyempurnakan tulisan ini menjadi lebih baik lagi.

Akhirnya semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca sekalian.

Surabaya, Desember 2016

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------|
| COVER | i |
| LEMBAR PENGUJIAN | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN OENGJUIAN | iii |
| ABSTRAK | iv |
| KATA PENGANTAR | v i |
| DAFTAR ISI | .viii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| DAFTAR TABEL | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| BAB 1 PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah | 5 |
| 1.5 Manfaat Penelitian | 6 |
| BAB 2 KAJIAN PUSTAKA | |
| 2.1 Kajian Penelitian Sejenis | 7 |
| 2.2 Don't Worry Be Happy | 11 |
| 2.3 Mencari Sumber Modal | 12 |
| 2.4 Berburu Lahan | 14 |
| 2.5 Melakukan Studi Kelayakan | 18 |
| 2.2 Kajian Teori | 31 |

BAB 3 METODE PENELITIAN

| | |
|--|----|
| 3.1 Flowchart Rancangan Penelitian | 45 |
| 3.2 Urutan Pelaksanaan Penelitian | 48 |
| 3.3 Lokasi Penelitian | 49 |
| 3.4 Kasus | 49 |

BAB 4 DATA DAN ANALISA PEMBAHASAN

| | |
|--|----|
| 4.1 Data | 50 |
| 4.2 Kondisi dan prediksi jumlah rumah yang akan dibangun | 57 |
| 4.3 Perumahan Lainnya Sebagai pesaing | 58 |
| 4.4 Analisa Aspek Pasar | 66 |
| 4.5 Analisa Aspek Finansial | 69 |
| 4.6 Aspek Teknis | 74 |

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|----------------------|----|
| 5.1 Kesimpulan | 75 |
| 5.2 Saran | 76 |

| | |
|----------------------|----|
| DAFTAR PUSTAKA | 77 |
|----------------------|----|

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Palangka Raya | 2 |
| Gambar 3.1 Flowchart Rancangan Penelitian | 45 |
| Gambar 4. 1 Peta Lokasi Perumahan Flora Permata Residence | 51 |
| Gambar 4. 2 Peta Batas Wilayah Kotamadya Palangka Raya | 52 |
| Gambar 4.3 Peta Lokasi Terminal Kota Palangka Raya | 54 |
| Gambar 4.6 Peta Lokasi Bandar Udara Kota Palangka Raya | 55 |
| Gambar 4.7 Grafik Struktur Ekonomi Kota Palangka Raya Tahun 2014 | 68 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel. 4. 1 Rencana Penggunaan Lahan | 57 |
| Tabel 4.2 Rencana Type rumah dan Harga Jual Rumah | 57 |
| Tabel 4. 3 Rencana Type Ruko dan Harga Jual Ruko | 59 |
| Tabel. 4. 4 Jumlah Unit Pembangunan | 61 |
| Tabel 4. 5 Rencana Type Perumahan Kali Bata Permai | 61 |
| Tabel 4. 6 Rencana Angsuran Type Perumahan Kali Bata Permai | 62 |
| Tabel 4.7 Pendapatan Perkapita Per Tahun | 68 |
| Tabel 4.8 Besar Cicilan Kredit pemilikan Rumah | 69 |
| Tabel 4.9 Jumlah Unit Pembangunan Rumah | 70 |
| Tabel 4.10 Analisa Cash Flow | 70 |
| Tabel 4.11 Hasil Anallisa Sensitivitas | 71 |
| Tabel 4.12 Sensitivitas Terhadap Bunga | 74 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|-----------|
| Lampiran 1 Cash Flow | 78 - 95 |
| Lampiran 2 Pembayaran Pengadaan Lahan | 96 - 104 |
| Lampiran 3 Persyaratn Pengambilan Rumah | 105 |
| Lampiran 4 Type Perumahan Flora Permata Residence | 106 |
| Lampiran 5 Type Perumahan Pesaing | 107 - 109 |
| Lampiran 6 Biaya Investasi | 110 |
| Lampiran 7 RAB Rumah Type 70 / 120. | 111 - 113 |
| Lampiran 8 RAB Rumah Type 54 / 180 | 114 - 116 |
| Lampiran 9 RAB Rumah Type 70/200 | 117 - 119 |
| Lampiran 10 Peta Lokasi Kegiatan | 126 - 133 |
| Lampiran 11 Surat Pernyataan Penulis | 134 |
| Lampiran 12 Riwayat Hidup Penulis | 135 |

IBURDIE, 2016

HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT FEASIBILITY OF CITY RESIDENCE FLORA PERMATA PALANGKA RAYA

Supervisor I : Prof. Dr. Ir. H. Wateno Oetomo, MM., MT., DRTS

Supervisor I : Ir. Priyoto, MT.

ABSTRACT

We are well aware that the house is a very important requirement for life, then at least will have a positive impact on the development and structuring of the area so that the area can be realized as a region free of slums and the flood and took a role in helping people to be able to has the ideal home

As befits the city of Palangkaraya, Central Kalimantan province with a population of 252 105 inhabitants at the end of 2015 (*BPS, City of Palangkaraya*), also faced with the problem of housing to meet housing needs, the majority also experienced by other districts in the province of Central Kalimantan.

Geographically located in the city of Palangkaraya Central Kalimantan Province, has an area of approximately 2678.51 km². Based on the position coordinates border city of Palangkaraya lies between 1 ° 35 ' - 2 ° 4' South latitude and 113 ° 30 ' - 114 ° 07' east longitude.

Efforts by the government to realize the strategic housing land and has a shady neighborhood, beautiful, comfortable, safe and beautiful. The role of the private sector is needed which is expected to help the government to prepare the locations of the housing is ideal and has the added value for the citizens housing residents.

According to plan the location of existing housing, land area that can be effectively utilized for the housing area of 146,000 m² or 146 hectares of land availability of ± 223 hectares or 146,000 m² (80%).

From the description above background, seen from the advantages of such investments in the future, then the problem in this study, How feasibility of investment in real estate development project Flora Permata Residence in the city of Palangkaraya based on the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Benefit Cost Ratio (BCR)?

Housing that Flora Permata Residence city of Palangkaraya development with the number of 923 units. With details of 752 units for the type 36/120, 54/180 ype 50 units, 121 units of type 70/200. Using 3 types, with details of the type 36/120 752 units for the land area ± 112 800 m² 50 units of type 54/180 land area of ± 9,000 m² 121 units of type 70/200 ± land area of 24,200 m². Overall total of 923 housing units construction land Residence Flora gem of 146 hectares or 146,000 m² of land total area of 223 hectares or 223 080 m².

From research conducted can be concluded:

1. The financial flow (cash flow) Housing construction project Residence Flora gem city of Palangkaraya taken with a term of 3 years with details of financial income and expenses of the project.
2. Of the alternatives are taken with a term of 3 years for developers will benefit by faster time (in year 2 months to 2) is based on the calculation:
NPV = 2320619332 (positive)
IRR = 18.62% greater than the Discount Rate > Flowers Bank = 18%
The payback period of 2 years 2 months
Sensitivity analysis lowered the level of sales each - each type of 5%, with the figure - figure investment feasibility study analysis is as follows:
NPV = 468 092 861 (positive)
IRR = 18.16% > = 18% Bank Interest
The payback period of 2 years 2 months
3. From the results of calculations can be concluded that the in vestment Housing Residence Flora gem city of Palangkaraya feasible

Keywords : **Investment, Worth, Ratio**