**ANALISIS INVESTASI PERUMAHAN GRAND PERMATA AJUNG DI KABUPATEN JEMBER**

**TESIS**



# **Disusun Oleh :**

# **ROBITHOH ALAM ISLAMI**

# **18.121.001**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**PEMINATAN MANAJEMEN KONSTRUKSI**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK**

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**TAHUN 2020**

**ANALISIS INVESTASI PERUMAHAN GRAND PERMATA AJUNG DI KABUPATEN JEMBER**

**TESIS**

**Diajukan Kepada**

**Institut Teknologi Nasional Malang**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam**

**Menyelesaikan Program Magister Teknik Sipil**

**Oleh**

**ROBITHOH ALAM ISLAMI**

**18.12.1001**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**PEMINATAN MANAJEMEN KONSTRUKSI**

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK**

**TAHUN 2020**

# **KATA PENGANTAR**

Dengan memanjatkan segala puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat serta hidayah sehingga penyusun dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“ANALISIS INVESTASI PERUMAHAN GRAND PERMATA AJUNG DI KABUPATEN JEMBER”.**Tujuan penyusunan Tesis ini sebagai salah satu syarat yang harus di tempuh mahasiswa Program Pascasarjana Magister Teknik Program Studi Teknik Sipil Peminatan Manajemen Konstruksi, Institut Teknologi Nasional Malang.

Dalam penyusunan tesis ini, penyusun telah mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Ir. Kustamar, MT, selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Dr. Ir. Dhayal Gustopo Setiadjit, MT, selaku Direktur Program Pascasarjana, Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Ibu Dr. Ir. Lies Kurniawati Wulandari, MT, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang
4. Bapak Dr.Ir. Sutanto Hidayat, MT, selaku Dosen Pembimbing I.
5. Ibu Ir. Maranatha Wijayaningtyas, ST. MMT. Ph.D, selaku Sekretaris Program Pascasarjana, Institut Teknologi Nasional Malang, dan selaku Dosen Pembimbing II.
6. Para Dosen dan Staf Program Pascasarjana Institut Teknologi Nasional Malang yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan Tesis ini.
7. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Teknik Sipil, yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.
8. Kedua orangtua peneliti, Bapak Hayat Subari dan Ibu Siti Almidairin atas segala pemberian dan pengorbanannya yang telah membesarkan dan mendidik serta tidak ada hentinya memberikan dukungan semangat, do’a dan kasih sayangnya yang tak pernah dapat terbalaskan sampai kapanpun.
9. Kepada Saudara saudara saya tercinta derolis ( roni, lisa, sheli), serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan do’a dan semangat sehingga penyusun dapat menyelesaikan tesis.
10. Kepada yang terkasih istri saya Ika nailil mufidah yang selalu mengingatkan dan memberikan semangat kepada penyusun untuk menyelesaikan tesis, penyusun ucapkan terima kasih.

Dengan segala kerendahan hati penyusun menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Malang, September 2020

Penyusun

# **ANALISIS INVESTASI PERUMAHAN GRAND PERMATA AJUNG DI KABUPATEN JEMBER**

# **Robithoh Alam Islami1\*, Sutanto Hidayat1, Maranatha Wijayaningtyas2**

# Program Studi Magister Teknik Sipil

Peminatan Menejemen Kontruksi

Institut Teknologi Nasional Malang

# **ABSTRAK**

# Pesatnya pertumbuhan jumblah penduduk dan rumah tangga menyebabkan kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri. Kondisi tersebut masih ditambah dengan adanya 3,4 juta unit rumah dengan kondisi tidak layak huni pada tahun 2014 yang masih perlu ditangani secara serius (Kemen PUPR).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan kriteria investasi terhadap nilai pembangunan dan juga mengunakan analisis sesitivitas terhadap variable yang mempengaruhi investasi Perumahan Grand Permata Ajung Kabupaten Jember. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode perhitungan, meliputi pengolahan data pengujian kelayakan finansial, *net present Value* (NPV) *Internal Rate Of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP), *Break even Point* (BEP) Dan Analisis Sensitivitas.

Hasil analisis menunjukkan bahwa *net present Value* NPVdapat diketahui = Rp 3.375.311.611 berarti NPV > 0 (nol), maka rencana pembangunan perumahan layak untuk dilaksanakan dan juga nilai tingkat pengembalian investasi (IRR) sebesar 19.99%,Net B/C sebesar 1.24,Payback Period proyek pembangunan Perumahan Grand Permata Ajung Kabupaten Jember terjadi pada tahun ke 3 lebih 5 bulan, BEP pada proyek tersebut adalah Rp10.853.675.000, Berdasarkan hasil perhitungan maka proyek pembangunan Perumahan Grand Permata Ajung Kabupaten Jember dapat di jalan kan menurut kriteria investasi, Analisis sensitivitas terhadap harga jual paling rendah pertahun yaitu NPV = 0 dan Net B/C =1 di mana harga tahun 2021 untuk unti Type 30/60 Rp149.040.209 dari harga awal Rp 162.800.000 untuk Type 36/72 Rp 225.070.856 dari harga awal Rp 245.850.000 untuk Type 43/72 Rp310.164.759 dari harga awal Rp 338.800.000 untuk type 63/91dengan harga Rp 461.219.025dari harga awal Rp 503.800.000 untuk type 100/120 Rp 704.919.908 dari harga awal Rp 770.000.000, dan kenaikan minimal pertahun yaitu 9% dari tahun pertama, jika harga penjualan di bawah dari nilai minimal maka perusahaan di katakan merugi..

**Kata Kunci :**  Kriteria Investasi, Perumahan, Sensitivitas, Jember,

**INVESTMENT ANALYSIS OF GRAND PERMATA AJUNG HOUSING IN THE DISTRICT OF JEMBER**

Robithoh Alam Islami1\*, Sutanto Hidayat1, Maranatha Wijayaningtyas2

Civil Engginering Study Program

Contruction Management Specialization

Institut Teknologi Nasional Malang

# **ABSTRACT**

The rapid growth of population and households has caused the need for new housing to increase from year to year. Meanwhile, from the supply side, the number of houses built has not been able to meet the growth itself. This condition was added to by the existence of 3.4 million housing units in unfit for habitation in 2014 which still need to be seriously addressed (Kemen PUPR).

This research is a type of quantitative research with data collection techniques through the employees of the Grand Permata Ajung Housing. The research method used by the author is a survey method, including data processing of financial feasibility testing, net present value (NPV) Internal Rate of Return (IRR), Break even Point (BEP), *Payback Period* (PBP) and Sensitivity Analysis.

The results of the analysis show that the Net present Value NPV can be seen = Rp.3,375,311,611 meaning NPV> 0 (zero), then the housing development plan is feasible to implement and also the investment increase rate (IRR) is 19.99%, the Net B / C is 1.24, Payback Period for the Grand Permata Ajung Housing development project in Jember Regency occurs in the 3rd year more than 5 months, the BEP for the project is Rp.10,853,675,000. based on the calculation results, the Grand Permata Ajung Housing development project in Jember Regency can be implemented according to investment criteria, The sensitivity analysis of the Grand Permata Ajung housing development to the lowest selling price per year, namely NPV = 0 and Net B / C = 1, where the price in 2021 for Type 30/60 units is Rp.149,040,209 from the initial price of Rp.162,800,000 for Type 36/72 Rp.225,070,856 from The starting price is Rp.245,850,000 for Type 43/72 Rp.310,164,759 from the initial price of Rp.338,800,000 for the 63/91 type with a price of Rp.461,219,025 from the initial price of Rp.503,800,000 for the type 100/120 Rp.704,919,908 from the initial price of Rp.770,000,000, and the minimum increase per year is 9% from the first year, if the sales price is below the minimum value, the company is said to be losing money.

**Keywords:** Housing Development, investment, Sensitivity Analysis.

# **DAFTAR ISI**

HALAMAN SAMPUL DEPAN

HALAMAN JUDUL

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK ii

ABSTRACT iii

DAFTAR ISI iv

DAFTAR TABEL vii

DAFTAR GAMBAR viii

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Identifikasi Masalah 2

1.3 Rumusan Masalah 2

1.4 Batasan Masalah 3

1.5 Tujuan Penelitian 3

1.6 Manfaat Penelitian 4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 5

2.1 Perumahan 5

2.2 Investasi 5

2.2.1 Pengertian Investasi 5

2.2.2 Jenis –Jenis Investasi 7

2.2.3 Tujuan Investasi 9

2.2.4 Aspek Finansial Dalam Investasi 10

2.2.5 Kebutuhan Sumber Dana 10

2.2.6 Alisan Kas 11

2.3 Kriteria Penilaian Investasi 12

2.4 Analisis Sensitivitas 15

2.5 Penelitian Terdahulu 16

BAB III METODOLOGI PENELITIAN 18

3.1 Konsep Penelitian 18

3.2 Jenis Dan Pengumpulan Data 18

3.2.1 Pengumpulan Data 18

3.2.2 Pengolahan 18

3.3 Tahap Analisis Data 18

3.3.1 Pengumpulan Data Sekunder 18

3.3.2 Analisis Data 19

3.3.3 Bagan Alir Penelitian 21

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN 22

4.1 Deskripsi Atau Objek Penelitian 22

4.2 Biaya Investasi Proyek 23

4.2.1 Perhitungan Anggaran Biaya Investasi 23

4.2 Perhitungan Biaya Proyek 35

4.2.1 Biaya Operasional 35

4.2.2 Perhitungan Biaya Jual 36

4.2.3 Biaya Modal Pembangunan Perumahan 37

4.4 Analisis /kelayakan Finansial 38

4.4.1 *Net Present Value* Grand Permata Ajung 38

4.4.2 *Pay Back Period* (PBP) Grand Permata Ajung 39

4.4.3 *Internal Rate of Return* (IRR) Grand Permata Ajung 39

4.4.4 *Break Even Point* (BEP) Grand Permata Ajung 40

* 1. Analisis Sensitivitas 41

4.5.1 Analisis Sensitivitas Terhadap Harga jual 41

4.5.2 *Net Present Value* (NPV) 42

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 44

5.1 Kesimpulan 44

5.2 Saran 45

DAFTAR PUSTAKA 53

LAMPIRAN 54

# **DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu 17

Tabel 4.1 Anggaran Biaya Investasi Tipe 30/60 24

Tabel 4.2 Anggaran Biaya Investasi Tipe 30/60 (lanjutan) 25

Tabel 4.3 Anggaran Biaya Investasi Tipe 36/72 26

Tabel 4.4 Anggaran Biaya Investasi Tipe 36/72 (lanjutan) 27

Tabel 4.5 Anggaran Biaya Investasi 43/78 27

Tabel 4.6. Anggaran Biaya Investasi 43/78 (lanjutan) 28

Tabel 4.7 Anggaran Biaya Investasi 63/105 29

Tabel 4.8 Anggaran Biaya Investasi Tipe 63/105 (lanjutan) 30

Tabel 4.9 Anggaran Biaya Investasi Tipe 100/120 31

Tabel 4.10 Anggaran Biaya Investasi Tipe 100/120(lanjutan) 32

Tabel 4.11 Anggaran Biaya Investasi Pembangunan fasilitas umum 33

Tabel 4.12 Anggaran Biaya Investasi Perijinan Di kabupaten jember 34

Tabel 4.13 Anggaran Biaya Investasi Pembiayaan Lahan dan Fasum 34

Tabel 4.14 Alokasi dana Operasional 35

Tabel 4.15 Total Biaya Operasional tahunan 36

Tabel 4.16 Penjualan Rumah Pertahun 36

Tabel 4.17 Kenaikan / Inflasi Rumah Pertahun 36

Tabel 4.18 Perkiraan Laba Rumah Pertahun 37

Tabel 4.19 Alokasi Dana Pinjaman 38

Tabel 4.20 *Net Present Value* (NPV) Grand Permata Ajung 38

Tabel 4.21 *Pay Back Period* (PBP) Grand Permata Ajung 39

Tabel 4.22 Internal Rate Of Raturn (IRR) Grand Permata Ajung 40

Tabel 4.23 *Break Event Point* (BEP) Grand Permata Ajung 40

Tabel 4.24 Harga unit rumah Minimal 42

Tabel 4.25 Harga Rumah x Jumblah Unit Rumah 42

Tabel 4.26 *Net Present Value* (NPV) 42

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 4.1 Lokasi penelitian 22

Gambar 4.2 Site Plan Perumahan Grand Permata Ajung 23