

**STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) POLITEKNIK NEGERI
MALANG DITINJAU DARI ASPEK PASAR DAN FINANSIAL**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik



Disusun oleh :

M. AHSAN ISNAINI

NIM : 0610612004-61

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS TEKNIK

JURUSAN SIPIL

MALANG

2009

**STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) POLITEKNIK NEGERI
MALANG DITINJAU DARI ASPEK PASAR DAN FINANSIAL**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik



Disusun oleh :

M. AHSAN ISNAINI

NIM : 0610612004-61

DOSEN PEMBIMBING

Saifoe El Unas,ST., MT
NIP : 132 258 189

Ir. Arifi Soenaroyo
NIP : 130 350 755

**STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) POLITEKNIK NEGERI
MALANG DITINJAU DARI ASPEK PASAR DAN FINANSIAL**

Disusun oleh :

M. AHSAN ISNAINI

NIM : 0610612004-61

Skripsi ini telah diuji dan dinyatakan lulus pada
Tanggal

DOSEN PENGUJI

DR.Ir. M Ruslin Anwar,MSi

NIP. 132 215 079

Saifoe El Unas,ST., MT

NIP : 132 258 189

Ir. Arifi soenaryo

NIP : 130 350 755

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. As'ad Munawir, MT

NIP : 131 574 850

**PERNYATAAN
ORISINILITAS SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang sepengetahuan saya, di dalam naskah SKRIPSI ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah SKRIPSI ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia SKRIPSI ini digugurkan dan gelar akademik yang tidak saya peroleh (SARJANA TEKNIK) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU No. 20 Tahun 2003 pasal 25 Ayat 2 dan pasal 70)

Malang, Juli 2009

Mahasiswa,

Nama : M. Ahsan Isnaini

NIM : 0610612004-61

Jurusan : Teknik Sipil

ABSTRAKSI

M. AHSAN ISNAINI, Jurusan Sipil, Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, Juli 2009, *Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Politeknik Negeri Malang Ditinjau Dari Aspek Pasar Dan Finansial*, Dosen Pembimbing : Saifoe El Unas, ST.,MT dan Ir. Arifi Soenaryo.

Politeknik Negeri Malang mempunyai rencana untuk membangun rumah susun sederhana sewa (rusunawa) bagi mahasiswa. Agar rencana pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) tercapai sesuai dengan yang diharapkan maka perlu di lakukan studi kelayakan. Studi kelayakan menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi. Kelayakan proyek erat terkait dengan keberhasilan. Dalam penulisan skripsi ini menitikberatkan untuk mengkaji aspek pasar dan finansial.

Aspek pasar bertujuan untuk mengetahui jumlah mahasiswa yang berminat menghuni rusunawa dan mengetahui tingkat kemampuan mahasiswa membayar sewa rusunawa. Aspek finansial bertujuan mengetahui kelayakan finansial proyek berdasarkan parameter-parameter yang digunakan dalam kelayakan investasi.

Metode yang digunakan untuk menggali informasi pangsa pasar adalah kuisioner. Analisa finansial digunakan sebagai alat untuk mengukur kelayakannya Suku bunga acuan yang dipakai dalam analisa finansial adalah suku bunga deposito = 8,02%.. Parameter-parameter kelayakan yang digunakan adalah : *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Payback Period* (PP), dan *Internal Rate Of Return* (IRR). Tahapan paling akhir adalah Analisa Sensitivitas yang digunakan untuk mengukur pengaruh tingkat perubahan asumsi finansial. Variasi tingkat kenaikan diasumsikan 5% - 25% dengan kombinasi kenaikan pada investasi dan biaya serta penurunan nilai manfaat.

Prosentase mahasiswa yang berminat untuk tinggal di Rusunawa adalah 50%. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai NPV = Rp. 39.951.144.344,14, BCR = 3,01. Nilai IRR = 17,62% lebih besar dari suku bunga deposito. Dan payback period = 12 tahun 5 bulan 27 hari. Pada kenaikan investasi suku bunga yang layak adalah <18%, pada kenaikan biaya suku bunga yang layak < 18% serta pada penurunan manfaat suku bunganya adalah < 14%.

Rencana pembangunan Rusunawa Politeknik Negeri Malang dinyatakan layak berdasarkan aspek pasar dan juga layak berdasarkan aspek finansial. Akan tetapi harga sewa yang dipakai adalah harga sewa berdasarkan hasil analisa finansial.

Kata Kunci : Rusunawa, Analisa kelayakan pasar, Analisis Kelayakan finansial.

KATA PENGANTAR

Puji syukur patut kita panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kekuatan dan melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ” **Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Politeknik Negeri Malang Ditinjau Dari Aspek Pasar Dan Finansial**” ini.

Skripsi ini dapat terselesaikan atas bantuan banyak pihak. Maka dari itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Ir.As’ad Munawir,MT. selaku Ketua Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak Hendi Bowoputro,ST., MT. selaku Sekretaris Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang.
3. Bapak Ir.Arifi Soenaryo selaku dosen wali
4. Bapak Saifoe El Unas,ST., MT selaku dosen pembimbing skripsi.
5. Bapak Ir.Arifi Soenaryo, selaku dosen pembimbing skripsi.
6. Bapak DR.Ir. M Ruslin Anwar,Msi, selaku dosen penguji skripsi.
7. Kedua orang tua dan keluarga
8. Segenap Dosen dan Karyawan Jurusan Sipil Universitas Brawijaya.
9. Semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam penyajian maupun informasi. Oleh karena itu, segala saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan untuk mencapai hasil yang lebih baik dikemudian hari.

Akhirnya, penulis berharap skripsi yang masih jauh dari sempurna ini akan bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Malang, Juli 2009

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI	iv
ABSTRAKSI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	2
1.3 Rumusan Masalah	2
1.4 Batasan Masalah	2
1.5 Tujuan	3
1.6 Manfaat	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Pengertian	4
2.1.1 Studi Kelayakan	0
2.1.2 Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)	0
2.2 Aspek Pasar Dan Pemasaran	5
2.2.1 Perminataan dan penawaran	6
2.2.2 Peluang Pasar	7
2.3 Aspek Finansial	7
2.3.1 Aliran Kas Proyek	0
2.3.2 Konsep Nilai Waktu Dari Uang	0
2.3.3 Analisa Kelayakan Investasi	0
2.3.4 Analisa Uji Sensitivitas	0

BAB III METODE PEMBAHASAN	15
3.1 Umum	15
3.2 Tahap Pengumpulan Dan Metode Analisa Data	15
3.2.1 Jenis Dan Sumber Data	0
3.2.2 Populasi Sampel Dan Teknik Pengambilan Sampel	0
3.2.3 Lokasi Dan Waktu Penelitian	0
3.3 Tahap Penyusunan Laporan	15
3.3.1 Evaluasi Aspek Pasar Dan Pemasaran	
3.3.2 Evaluasi Aspek Finansial	0
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	18
4.1 Gambaran Umum Prospek Pasar Produk	18
4.1.1 Gambaran Umum Prospek Pasar Produk	18
4.1.2 Produk	18
4.2 Aspek Pasar	19
4.2.1 Pangsa Pasar	19
4.2.2 Pesaing	20
4.2.3 Inflasi Nasional	20
4.2.4 Suku Bunga	21
4.3 Aspek Keuangan	21
4.3.1 Ekonomi	00
4.3.2	
4.4 Rencana Anggaran Biaya Proyek	21
4.5 Tarif Pemakaian, Sewa Sarana Prasarana GOR dan Kawasan GOR	22
4.6 Perhitungan Pendapatan dan Biaya GOR	23
4.7 Proyeksi Pendapatan dan Pengeluaran Per Tahun	27
4.8 Proyeksi Rugi/Laba	28
4.9 Hasil Evaluasi Parameter Kelayakan Finansial	28
4.9.1 <i>Net Present Value</i> (NPV)	28
4.9.2 <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	34
4.9.3 <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR)	40
4.9.4 <i>Payback Period</i> (PP)	45

BAB V PENUTUP..... 50

5.1 Kesimpulan..... 50

5.2 Saran..... 52

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN****DAFTAR TABEL**

Halaman

Tabel 4.1	Tingkat Suku bunga BI rate tahun 2008	21
Tabel 4.2	Tarif pemakaian sewa sarana prasarana GOR.....	22
Tabel 4.3	Analisa Pendapatan GOR.....	24
Tabel 4.4	Analisa Pengeluaran GOR.....	26
Tabel 4.5	Perhitungan Proyeksi Pendapatan dan Pengeluaran Per Tahun	27
Tabel 4.6	Nilai NPV Kondisi Normal	30
Tabel 4.7	Nilai NPV Kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	31
Tabel 4.8	Nilai NPV Kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	32
Tabel 4.9	Nilai NPV Kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	32
Tabel 4.10	Nilai NPV Kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	33
Tabel 4.11	Nilai NPV Kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	34
Tabel 4.12	Nilai BCR Kondisi Normal	36
Tabel 4.13	Nilai BCR Kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	37
Tabel 4.14	Nilai BCR Kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	38
Tabel 4.15	Nilai BCR Kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	38
Tabel 4.16	Nilai BCR Kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	39
Tabel 4.17	Nilai BCR Kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	40
Tabel 4.18	Nilai IRR Pada Semua Kondisi	42
Tabel 4.19	Analisa <i>Payback Period (Simple Paybak Period)</i>	45
Tabel 4.20	Analisa <i>Payback Period (Discounted Paybak Period)</i>	47

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1	Diagram aliran Kas	9
Gambar 3.1	Diagram alur penelitian	17
Gambar 4.1	Grafik nilai NPV Pada kondisi normal	31
Gambar 4.2	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	31
Gambar 4.3	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	32
Gambar 4.4	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	33
Gambar 4.5	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	33
Gambar 4.6	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	34
Gambar 4.7	Grafik nilai BCR Pada kondisi normal	37
Gambar 4.8	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	37
Gambar 4.9	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	38
Gambar 4.10	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	39
Gambar 4.11	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	39
Gambar 4.12	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	40
Gambar 4.13	Grafik nilai IRR Pada kondisi normal	43
Gambar 4.14	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	43
Gambar 4.15	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	43
Gambar 4.16	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	44
Gambar 4.17	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	44
Gambar 4.18	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	44
Gambar 4.19	Grafik <i>Simple Payback Period</i>	46
Gambar 4.20	Grafik <i>Discounted Payback Period</i>	49

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 DAFTAR TABEL DATA

Tabel 1	Jumlah penduduk pertengahan tahun Kabupaten Tuban, Tahun 2001-2005.....	51
Tabel 2	Jumlah Penduduk Kabupaten Wilayah Cakupan Layanan Pelabuhan Tuban, Tahun 2000-2004.....	51
Tabel 3	Rata-rata PDRB Tahun 2001-2005 dan Tahun 2005 di Wilayah Cakupan Layanan Pelabuhan Tuban Atas Dasar Harga Konstan 2000.....	51
Tabel 4	Pendapatan Domestik Regional Bruto Perkapita di Wilayah Cakupan Layanan Pelabuhan Tuban Atas dasar Harga Konstan 2000, Tahun 2001-2005 (Rupiah)	51
Tabel 5	Pertumbuhan Ekonomi Di Wilayah Cakupan Pelayanan Pelabuhan Tuban Tahun 2001-2005	52
Tabel 6	Perkembangan ekspor barang Melalui Pelabuhan Tuban tahun 2004.	52
Tabel 7	Jumlah Penduduk Pelayanan Pelabuhan, Tahun 1997-2006	52
Tabel 8.	Pertumbuhan Penduduk Pelayanan Pelabuhan, Tahun 1997-2006	53

LAMPIRAN 1 DAFTAR TABEL ANALISIS

Tabel 9	Proyeksi Jumlah Penduduk Wilayah Pelayanan Pelabuhan	54
Tabel 10	Pendapatan Domestik Regional Bruto Perkapita (PDRB) Tahun 1996-2006 (Rupiah)	54
Tabel 11	Proyeksi PDRB Wilayah Pelayanan Pelabuhan.....	55
Tabel 12	Bongkar Muat Barang Pelabuhan Tuban Tahun 2002-2006	55
Tabel 13	Proyeksi Bongkar Muat Barang Pelabuhan Tuban Tahun	

2010-2035	56
Tabel 14 Proyeksi Jumlah Kapal (Unit) Ekspor Pelabuhan Tuban Tahun 2010-2035	57
Tabel 15 Proyeksi Jumlah Kapal (Unit) Impor Pelabuhan Tuban Tahun 2010-2035	58
Tabel 16 Tarif Pelayanan Jasa Labuh	59
Tabel 17 . Tarif Pelayanan Jasa Pandu	59
Tabel 18 . Tarif Pelayanan Jasa Tunda	60
Tabel 19 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Pelabuhan	61
Tabel 20 Proyeksi Pendapatan Pelabuhan Tuban	62
Tabel 21. Proyeksi Biaya Pelabuhan Tuban	63
Tabel 22 Biaya Penghematan Operasional Kapal di Pelabuhan	64
Tabel 23 Aliran Dana Discounted Kondisi Dasar	65
Tabel 24 Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 5%	66
Tabel 25 Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 10%	67
Tabel 26 Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 15%	68
Tabel 27 Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 20%	69
Tabel 28 Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 25%	70
Tabel 29 Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 30%	71

LAMPIRAN 2 DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Jumlah Penduduk Wilayah Pelayanan Pelabuhan	72
Gambar 2 Jumlah PDRB Wilayah Pelayanan Pelabuhan	72
Gambar 3 Jumlah Arus Bongkar Muat Barang tahun 2002-2006	73
Gambar 4 Proyeksi Pendapatan Usaha Total Pelabuhan	74
Gambar 5 Proyeksi Biaya Usaha Total Pelabuhan	75

