

## STUDI KELAYAKAN ASPEK PEMASARAN DAN FINANSIAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN HATIQU RESIDENCE KECAMATAN BALUNG KABUPATEN JEMBER

**Dini Andarista Sutarjo, Arif Wahono, Muslimatul Mufida**

**Abstract:** *The Sumberpasir Regency housing construction project in Jember District was built on an area of 6,126 m<sup>2</sup> with 3 types of 36/72, 36/85, and 98/98 house. The required data were of shop drawings and specifications of each type of house, Standart Price of Jember District 2023, and the site plan. The results of questionnaires were used to determine market aspect, and NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), IRR (Internal Rate of Return), and PP (Payback Period) parameters were to determine the financial aspects. (1) The results of research on market aspects show that interest in type 36/72 is 28%, type 36/85 is 31%, and type 98/98 is 41%. (2) The largest number of respondents were aged 21-30 years because at that age people predominantly think about buying a house, and the house that is most in demand among the public is type 98/98 (2 floors) with 41 respondents. (3) Rp 20,646,407,123 total income, Rp 16,888,684,484 total expenditure, Rp 3,757,722,639 NPV, 1,222 BCR, 30% IRR, 9 years 4 months PP meaning feasible project cost; 80% change in income and 120% change expenses meaning meeting the requirements of financial analysis parameters.*

**Keywords:** *feasibility, marketing, financial, sensitivity studies.*

**Abstrak:** Proyek Pembangunan Perumahan Hatiqu Residence di Kabupaten Jember dibangun di atas lahan seluas 6.126 m<sup>2</sup>, dengan 3 tipe rumah yaitu 36/72, 36/85, dan 98/98. Data yang dibutuhkan adalah gambar kerja dan spesifikasi tiap tipe rumah, harga standart pekerjaan Kabupaten Jember tahun 2023, dan peta lahan. Metode yang digunakan untuk menentukan aspek pasar adalah berdasarkan dari hasil kuesioner, dan aspek finansial berdasarkan parameter NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), IRR (Internal Rate of Return), dan PP (Payback Period). (1) Hasil penelitian aspek pasar menunjukkan bahwa peminat tipe 36/72 sebesar 28%, tipe 36/85 sebesar 31%, dan tipe 98/98 sebesar 41%. (2) Responden terbanyak pada usia 21-30 tahun dikarenakan dalam usia tersebut dominan orang memikirkan untuk membeli rumah, dan rumah yang paling banyak diminati oleh kalangan masyarakat adalah tipe 98/98 (2 lantai) dengan 41 responden. (3) Aspek finansial juga dinyatakan layak jika total pendapatan Rp 20.646.407.123; jumlah pengeluaran Rp 16.888.684.484; kemudian diikuti nilai parameter NPV sebesar Rp 3.757.722.639; BCR sebesar 1,222; IRR sebesar 30%; PP dalam waktu 9 tahun 4 bulan. Perubahan pada pendapatan sensitif pada nilai 80% dan perubahan pengeluaran sensitif pada nilai 120%, sehingga syarat tiap parameter analisis finansial menjadi tidak layak.

**Kata Kunci:** studi kelayakan, pemasaran, finansial, sensitivitas.

Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk saat ini, kebutuhan akan perumahan pun semakin meningkat. Rumah merupakan salah satu aspek penting dari kebutuhan manusia sebagai tempat tinggal. Indeks kesejahteraan suatu daerah dapat diukur dari terpenuhinya kebutuhan perumahannya. Saat ini banyak cara untuk memenuhi kebutuhan perumahan, salah satunya dengan membuka lahan untuk pembangunan perumahan. Permasalahan tersebut khususnya di Kabupaten Jember diatasi oleh salah satu investor yang ingin membangun kompleks Perumahan Hatiqu Residence di atas tanah seluas 6.126 meter persegi. Yang berlokasi di Jl. Doktor Sutomo, Balung Kulon, Kecamatan Balung. Penentuan lokasi tersebut dikarenakan lokasi yang berada di pinggir Kabupaten jember dan merupakan kawasan yang sudah mulai berkembang, maka lokasi tersebut akan didirikan pembangunan perumahan.

---

Dini Andarista Sutarjo, Arif Wahono dan Muslimatul Mufida adalah akademisi Program Studi Teknik Sipil Universitas Wisnuwardhana Malang.

Email: diniandarista50@gmail.com, ariefwahono@ymail.com, muslimatulmufida@wisnuwardhana.ac.id

Untuk lokasi perencanaan perumahan tersebut strategis dengan RS Balung dengan jarak  $\pm 2,5\text{km}$ , Pasar dengan jarak  $\pm 1,5\text{km}$ , Tempat pendidikan yaitu SMA Balung dengan jarak  $\pm 300\text{m}$  dan Pondok Pesantren dengan jarak  $\pm 2,3\text{km}$ . Menganalisis kelayakan pembangunan proyek perumahan dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, termasuk aspek pemasaran, teknis, finansial, dan sensitivitas. Aspek teknis dari studi kelayakan bertujuan untuk mengetahui keseluruhan parameter teknis yang terlibat dalam pelaksanaan fisik proyek. Aspek keuangan menyangkut perhitungan keuangan mulai dari modal hingga pendapatan penjualan. Aspek pasar dan pemasaran merupakan analisis dan strategi pemasaran produk berdasarkan minat pasar saat ini. Kemudian dilakukan analisis aspek lingkungan dengan tujuan untuk mengetahui dampak apa saja yang terjadi terhadap lingkungan sekitar proyek pembangunan perumahan Hatiqu Residence Kabupaten Jember.

## **METODE**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan observasi langsung di lapangan, survei, wawancara, atau kuesioner. Data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuesioner. Data sekunder tidak diambil langsung dari proyek yang diteliti, pada umumnya data yang diperoleh sudah mengalami revisi/pengolahan tambahan. Data sekunder yang dibutuhkan meliputi:

- a. Data gambar teknis lengkap tiap tipe rumah
- b. Harga Standart Kabupaten Jember 2023
- c. Layout Lahan Perumahan
- d. Spesifikasi tiap tipe rumah

Setelah menerima data primer dan sekunder, langkah selanjutnya adalah mengolah data, analisis aspek pemasaran dilakukan dengan menyebarkan kuisisioner kepada masyarakat untuk mengkaji jenis rumah dan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih rumah. Aspek finansial dihitung berdasarkan data gambar, spesifikasi bangunan, dan analisis harga satuan, serta menentukan harga jual tiap tipe rumah. Analisis sensitivitas dihitung berdasarkan perubahan biaya pemasukan dan pengeluaran. Dalam menjaga kualitas data, data diuji dengan menggunakan uji validitas dan reliabilitas. Dengan kisi – kisi instrumen penelitian ditunjukkan pada tabel 1.

### **Uji Validitas**

Uji validitas adalah uji yang digunakan untuk menunjukkan sejauh mana alat ukur yang digunakan dalam mengukur apa yang diukur. Uji validitas dilakukan dengan menggunakan aplikasi SPSS.

### **Uji Reabilitas**

Reliabilitas adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari perubah atau konstruk.

**Tabel 1.** Instrumen Penelitian

No	Variabel Penelitian	Indikator
1	Identitas Responden	1. Nama 2. Alamat 3. Jenis kelamin 4. Usia 5. Pekerjaan 6. Total pendapatan
2	Minat Tipe Rumah	1. Type 36/72 2. Type 36/85 3. Type 98/98 (2 Lantai)
3	Metode Pembayaran yang diminati	1. Tunai / <i>Cash</i> 2. Cicilan
4	Cicilan yang diminati	1. 5 Tahun 2. 10 Tahun 3. 15 Tahun 4. 20 Tahun
5	Media dalam mencari rumah	1. Orang umum 2. Brosur 3. Sosial Media 4. Kantor Pemasaran Perumahan 5. Papan Reklame

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Aspek Pemasaran

Studi kelayakan aspek pasar dilakukan dengan menyebarkan kuisisioner kepada responden di wilayah Kabupaten Jember untuk mengetahui minat beli pasar terhadap kehadiran Perumahan Hatiqu Residence di Kabupaten Jember. Dalam menghadapi masalah ekonomi makro pada belakangan ini, perencanaan pembangunan perumahan ini juga menerapkan berbagai metode pembayaran, baik secara *Cash*/Tunai dan Kredit. Dikarenakan berdasarkan hasil survei kuesioner, jumlah responden memilih metode pembayaran secara tunai dan cash dengan presentase yang seimbang.

**Tabel 2.** Hasil Uji Validitas

No	Uraian	r tabel	r hitung	Keterangan
1	Tipe Rumah	0,195	0,415	Valid
2	Faktor Pertimbangan	0,195	0,461	Valid
3	Cara Pembayaran	0,195	0,416	Valid
4	Durasi Cicilan	0,195	0,580	Valid
5	Faktor Pemasaran	0,195	0,663	Valid

**Tabel 3.** Hasil Uji Reliabilitas

No	Uraian	r hitung	Keterangan
1	Tipe Rumah	0,665	Reliabel
2	Faktor Pertimbangan	0,662	Reliabel
3	Cara Pembayaran	0,663	Reliabel
4	Durasi Cicilan	0,632	Reliabel
5	Faktor Pemasaran	0,596	Reliabel

**Tabel 4.** Tipe Rumah yang Diminati

<b>Tipe Rumah</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Presentase</b>
Tipe 36/72	28	28,0%
Tipe 36/85	31	31,0%
Tipe 98/98	41	41,0%
<b>Jumlah</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Sumber:** Hasil Kuisisioner

**Tabel 5.** Faktor Pemilihan Rumah

<b>Faktor</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Presentase</b>
Harga	25	25,0%
Lokasi	28	28,0%
Kualitas Bangunan	32	32,0%
Sarana Lingkungan	15	15,0%
<b>Jumlah</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Sumber:** Hasil Kuisisioner

**Tabel 6.** Cara Pembayaran

<b>Cara Pembayaran</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Presentase</b>
Cicilan	50	50,0%
Tunai	50	50,0%
<b>Jumlah</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Sumber:** Hasil Kuisisioner

**Tabel 7.** Durasi Cicilan

<b>Durasi Cicilan</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Presentase</b>
5 Tahun	26	38,20%
10 Tahun	23	33,80%
15 Tahun	14	20,60%
20 Tahun	5	7,40%
<b>Jumlah</b>	<b>68</b>	<b>100%</b>

**Sumber:** Hasil Kuisisioner

**Tabel 8.** Media Mencari Rumah

<b>Media</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Presentase</b>
Orang Umum	16	16,0%
Brosur	12	12,0%
Sosial Media	49	49,0%
Kantor Pemasaran	21	21,0%
Papan Reklame	2	2,0%
<b>Jumlah</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Sumber:** Hasil Kuisisioner

## Analisis Biaya

**Tabel 9.** Biaya Tanah

No.	Uraian	Vol	Sat	Harga Satuan (Rp)	Harga Total (Rp)
a	b	c	d	e	f= c x e
1	Biaya Akuisisi Tanah	6126	m <sup>2</sup>	Rp230.000	Rp1.408.980.000
2	BPHTB		m <sup>2</sup>	Rp11.500	Rp70.449.000
3	Biaya Notaris		m <sup>2</sup>	Rp5.750	Rp35.224.500
4	Biaya Pembebasan Sertifikat		kavling	Rp100.000	Rp4.300.000
5	Biaya Penyelesaian Sertifikat Tanah		Kavling	Rp500.000	Rp21.500.000
6	IMB		kavling	Rp1.500.000	Rp64.500.000
<b>Jumlah</b>					<b>Rp1.604.953.500</b>

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

Biaya tanah efektif per 1m<sup>2</sup> dihitung dengan rumus:

$$\frac{\text{Harga}}{m^2} = \frac{1.604.953.500}{3675,6} = 436.651$$

**Tabel 10.** Harga Tanah Per Meter

Tipe Rumah	Luas Tanah	Harga Tanah Per m <sup>2</sup>	Harga Tanah Per Kavling
a	b	c	d=bx c
36	72	Rp436.651	Rp31.438.854
36	85	Rp436.651	Rp37.115.314
98	98	Rp436.651	Rp42.791.774

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

**Tabel 11.** Biaya Konstruksi Rumah

Tipe Rumah	Real Cost	Total Biaya Konstruksi
36	Rp99.000.383,35	Rp108.900.000,00
98	Rp269.500.460,26	Rp296.450.000,00

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

Setelah didapat biaya pembangunan seluruh fasilitas umum sebesar Rp. 1.718.090.000, maka harga tersebut digunakan untuk mencari harga fasum per 1 meter persegi dengan total dibawah ini:

$$\frac{\text{Harga}}{m^2} = \frac{1.718.090.000}{2450,4} = 701.146,75$$

**Tabel 12.** Biaya Fasilitas Umum Per Meter

Tipe Rumah	Luas Tanah	Harga Fasum/m	Total
36	72	Rp701.146,75	Rp50.482.566,11
36	85	Rp701.146,75	Rp59.597.473,88
98	98	Rp701.146,75	Rp68.712.381,65

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

**Tabel 13.** Biaya Operasional Per Kavling

Tipe Rumah	Luas Tanah	Biaya Operasional	Total Biaya Operasional
36	72	Rp1.083.197	Rp77.990.206
36	85	Rp1.083.197	Rp92.071.771
98	98	Rp1.083.197	Rp106.153.336

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

**Tabel 14.** Biaya Rumah Per Kavling

Tipe Rumah	Luas Tanah	Total Biaya Operasional
36	72	Rp. 268.811.626
36	85	Rp. 297.684.558
98	98	Rp. 514.107.491

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

**Tabel 15.** Keuntungan Tiap Tipe Rumah

Tipe Rumah	Luas Tanah	Biaya Rumah	Keuntungan (10%)	Total
36	75	Rp268.811.626	Rp26.881.163	Rp295.692.788
36	85	Rp297.684.558	Rp29.768.456	Rp327.453.014
98	98	Rp514.107.491	Rp51.410.749	Rp565.518.240

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

## Penentuan Pajak 2024 – 2025

**Tabel 16.** Pajak Tahun 2024

Tipe Rumah	Luas Tanah	Harga Awal	Pajak PPn (11%)	Pajak PPh (5%)	Total Biaya Pajak
36	72	Rp295.692.788	Rp32.526.207	Rp14.784.639	Rp47.310.846
36	85	Rp327.453.014	Rp36.019.832	Rp16.372.651	Rp52.392.482
98	98	Rp565.518.240	Rp62.207.006	Rp28.275.912	Rp90.482.918

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

**Tabel 17.** Pajak Tahun 2025

Tipe Rumah	Luas Tanah	Harga Awal	Pajak PPn (11%)	Pajak PPh (5%)	Total Biaya Pajak
36	72	Rp295.692.788	Rp35.483.135	Rp14.784.639	Rp50.267.774
36	85	Rp327.453.014	Rp39.294.362	Rp16.372.651	Rp55.667.012
98	98	Rp565.518.240	Rp67.862.189	Rp28.275.912	Rp96.138.101

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

## Penentuan Harga Jual Rumah Tahun 2024 – 2025

**Tabel 18.** Harga Jual Tahun 2024

Tipe Rumah	Luas Tanah	Total Biaya Operasional
36	72	Rp343.100.000
36	85	Rp379.900.000
98	98	Rp656.100.000

Sumber: Hasil Perhitungan (2024)

**Tabel 19.** Harga Jual Tahun 2025

<b>Tipe Rumah</b>	<b>Luas Tanah</b>	<b>Total Biaya Operasional</b>
36	72	Rp346.000.000
36	85	Rp383.200.000
98	98	Rp661.700.000

**Sumber:** Hasil Perhitungan (2024)

### Analisis Pendapatan

Pendapatan proyek pembangunan ini didapat dari:

- **Modal**  
Modal yang digunakan terdiri dari 45% modal sendiri sebesar Rp. 1.000.000.000 Dan 55% dari pinjaman bank sebesar Rp. 1.200.000.000, dengan total modal Rp. 2.200.000.000
- **Biaya Tanda Jadi**  
Biaya tanda jadi pembelian rumah dengan target 10 tahun penjualan di dapat Rp. 222.209.386
- **Penjualan Rumah**  
Penjualan unit rumah dengan target waktu 10 tahun didapat sebesar Rp. 21.746.342.472

### Analisis Pengeluaran

Pengeluaran pada proyek perumahan ini terdiri dari:

- Biaya pembebasan tanah sebesar Rp. 1.604.953.500, dengan harga lahan per meter adalah Rp. 436.651.
- Biaya pembangunan fasilitas umum pada area perumahan sebesar Rp. 1.718.096.223, yang dilaksanakan secara bertahap selama 4 tahun.
- Biaya pembangunan rumah selama 10 tahun dengan total Rp. 8.058.600.
- Biaya Operasional yang terdiri atas gaji karyawan dan operasional kantor selama pembangunan dengan total Rp. 3.981.400.000.
- Pembayaran pajak pertambahan nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan (PPH) dengan total Rp. 2.801.216.223.
- Pembayaran pengembalian pinjaman bank sebesar Rp. 1.423.675.833.
- Bunga pinjaman bank sebesar 3,70% yang dibayar setiap bulannya selama 10 tahun dengan total Rp. 223.675.833.

### Analisis Pengeluaran

Parameter yang digunakan dalam analisa finansial pada pembangunan perumahan ini yaitu metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP).

- *Net Present Value* (NPV)  

$$NPV1 = Rp. 20.646.407.123 - Rp. 16.888.684.484$$

$$= Rp. 3.757.722.639$$
 NPV1 > 0, maka dinyatakan layak  

$$NPV2 = Rp. 14.846.225.211 - Rp. 12.399.980.871$$

$$= Rp. 2.446.244.340$$
 NPV2 > 0, maka dinyatakan layak

- *Benefit Cost Ratio (BCR)*

$$\text{BCR} = \frac{\text{Rp.20.646.407.123}}{\text{Rp.16.888.684.484}} = 1,222$$

BCR > 1, maka dinyatakan layak

- *Internal Rate of Return (IRR)*

IRR	
$IRR = R1 + \frac{NPV1 \times (R2 - R1)}{NPV1 - NPV2}$	
<b>R1</b>	3,70%
<b>R2</b>	13,00%
<b>NPV1</b>	Rp 3.757.722.639
<b>NPV2</b>	Rp 2.446.244.340
<b>IRR</b>	30%
<b>Hasil</b>	<b>LAYAK</b>

- *Payback Period (PP)*

$$PP = (10 - 1) + \frac{\text{Rp.2.053.626.122} - \text{Rp.605.819.623}}{\text{Rp.4.414.236.202}} = 9,33 \text{ tahun}$$

- Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui pengaruh perubahan harga yang terjadi terhadap parameter analisis kelayakan finansial. Perubahan nilai pendapatan sebesar 85% - 115% tidak mengakibatkan nilai IRR dan BCR menjadi tidak layak, tetapi pada nilai 80% menjadi tidak layak. Maka proyek perumahan Hatiqu Residence sensitif terhadap penurunan pendapatan hingga 80%. Berdasarkan hasil perhitungan di atas perubahan nilai pengeluaran sebesar 85% - 115% tidak mengakibatkan IRR dan BCR menjadi tidak layak, tetapi pada nilai 120% menjadi tidak layak. Maka, proyek pembangunan Hatiqu Residence sensitif terhadap kenaikan pengeluaran hingga 120%.

## KESIMPULAN

1. Terhadap 100 responden masyarakat umum dengan tipe rumah yang diminati yaitu tipe 36/72 sebesar 28%, tipe 36/85 sebesar 31%, tipe 98/98 sebesar 41% serta didapat jumlah optimum 43 unit rumah dengan uraian tipe 36/72 sebanyak 12 unit, tipe 36/85 sebanyak 13 unit, tipe 98/98 sebanyak 18 unit. Dengan adanya potensi pemasaran, besaran konsumen dan daya beli masyarakat tersebut maka pada aspek pemasaran pembangunan Perumahan Hatiqu Residence **LAYAK** untuk dikembangkan.
2. Dalam aspek pemasaran, responden terbanyak pada usia 21-30 tahun dan rumah yang paling banyak diminati oleh kalangan masyarakat adalah tipe 98/98 (2 lantai) dengan 41 responden, lainnya tipe 36/85 dengan 31 responden dan tipe 36/72 dengan 28 responden dari total keseluruhan 100 responden.
3. NPV (*Net Present Value*) selama 10 Tahun didapatkan NPV1 sebesar Rp. 3.757.722.639 dan NPV2 sebesar Rp. 2.446.244.340. Berdasarkan standar penilaian NPV > 0, Maka proyek layak untuk dilaksanakan.
4. BCR (*Benefit Cost Ratio*) didapatkan sebesar 1,222. Berdasarkan standar penilaian BCR > 1, maka proyek tersebut **LAYAK** untuk dilaksanakan.
5. IRR (*Internal Rate of Return*) didapatkan sebesar 30%. Berdasarkan standar penilaian IRR > MARR, dimana MARR diketahui 13%, maka proyek **LAYAK** untuk dilaksanakan.

6. PP (*Payback Period*) didapatkan dalam jangka waktu 9 tahun 4 bulan dengan waktu investasi 10 Tahun. Nilai ini menunjukkan bahwa modal awal yang dikeluarkan akan kembali. Maka pengembangan perumahan dinyatakan **LAYAK**.
7. Analisis Sensitivitas yang didapatkan yaitu Perubahan pendapatan sensitif pada 80% dan pengeluaran sensitif pada 120%. Jika perubahan nilai pendapatan sebesar 85% - 115% dan perubahan pengeluaran 85% - 115% dinyatakan **LAYAK**. Dalam aspek finansial berdasarkan NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*), dan Analisis Sensitivitas dinyatakan Perumahan Hatiqu Residence dinyatakan **LAYAK** untuk dikembangkan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Anshar, A. A. (2021). *Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Maros* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS HASANUDDIN).
- Arsi, A., & Herianto, H. (2021). Langkah-langkah Uji Validitas Dan Realibilitas Instrumen Dengan Menggunakan SPSS.
- Kristiawan, I. G. P. T., Warsika, P. D., & Wiranata, A. A. (2017). Analisis aspek teknis, pasar dan finansial terhadap kelayakan investasi proyek pembangunan town house (studi kasus: Semarang town house Klungkung). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 21(1), 68-73.
- Kusmanto, K., Redantan, D., & Afma, V. M. (2015). Penentuan Harga Pokok Produksi Kerupuk Lebar Barokah Dengan Metode Full Costing. *PROFISIENSI: Jurnal Program Studi Teknik Industri*, 3(2).
- Sugiyono (2016:19) "Metode Penelitian" : STIE Indonesia.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Undang-Undang. No. 1 Tahun 2011. Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.