

**ANALISIS SOSIAL EKONOMI PRASARANA KAVLING  
PERUMAHAN DI KAWASAN BANDUNG UTARA**

**(STUDI KASUS KAVLING GRAHA ISOLA)**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
Teknik Program Studi Teknik Sipil



Oleh

**ILFY PUSPITA DEWI**

1500996

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1  
DEPARTEMEN PENDIDIKAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNOLOGI DAN KEJURUAN  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA**

**2022**

**LEMBAR HAK CIPTA**

**ANALISIS SOSIAL EKONOMI PRASARANA KAVLING PERUMAHAN  
DI KAWASAN BANDUNG UTARA  
(STUDI KASUS KAVLING GRAHA ISOLA)**

Oleh :  
Ify Puspita Dewi

Sebuah tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan

© Ify Puspita Dewi 2022  
Universitas Pendidikan Indonesia  
Agustus 2022

Hak cipta dilindungi undang-undang  
Tugas akhir ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian dengan dicetak ulang, difotokopi, atau cara lainnya tanpa ijin penulis.

**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**ANALISIS SOSIAL EKONOMI PRASARANA KAWLING PERUMAHAN  
DI KAWASAN BANDUNG UTARA  
(STUDI KASUS KAWLING GRAHA ISOLA)**

**ILFY PUSPITA DEWI**

**1500996**

**Disetujui dan disahkan oleh pembimbing :**

**Pembimbing I**

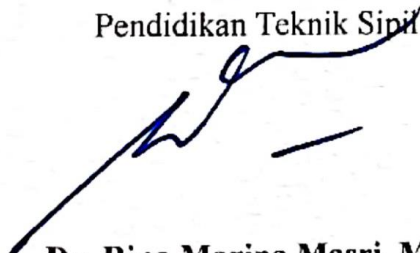


**Dr. Ir. Drs. H. Iskandar Muda Purwaamijaya, M.T.**

**NIP. 196410181991011001**

Mengetahui,

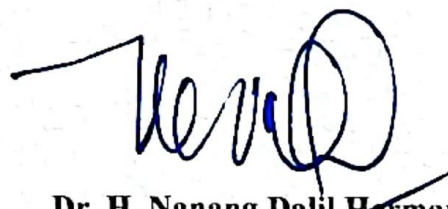
Ketua Departemen  
Pendidikan Teknik Sipil



**Dr. Rina Marina Masri, M.P.**

**NIP. 19650530 199101 2 001**

Ketua Program Studi  
Teknik Sipil



**Dr. H. Nanang Dalil Herman, S.T., M.Pd**

**NIP. 19620202 198803 1 002**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir dengan judul “**ANALISIS SOSIAL EKONOMI PRASARANA KAVLING PERUMAHAN DI KAWASAN BANDUNG UTARA (STUDI KASUS KAVLING GRAHA ISOLA)**” ini beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika ilmu yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/sanksi apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran etika keilmuan atau ada klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya saya ini.

Bandung, Agustus 2022

Ilfy Puspita Dewi

1500996

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “**Analisis Sosial Ekonomi Prasarana Kavling Perumahan Di Kawasan Bandung Utara (Studi Kasus Kavling Graha Isola)**”.

Penulisan tugas akhir ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana teknik dari Program Studi Teknik Sipil Universitas Pendidikan Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk memberikan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan tugas akhir ini. Penulis berharap agar tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Bandung, Agustus 2022

Ilfy Puspita Dewi

1500996

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah membantu, yaitu :

1. Dr. Ir. Drs. H. Iskandar Muda Purwaamijaya, MT, selaku dosen pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan dan motivasi dalam penulisan tugas akhir.
2. Dr. Rina Marina Masri M.P, selaku dosen wali dan Ketua Departemen Pendidikan Teknik Sipil yang selalu bersedia mendukung dan memberikan bimbingan selama penulisan tugas akhir.
3. Dr. H. Nanang Dalil Herman, ST., M.Pd, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil.
4. Pak Maman, selaku staf Tata Usaha Program Studi Teknik Sipil yang senantiasa membantu administrasi selama penyusunan tugas akhir ini.
5. Seluruh civitas akademika Departemen Pendidikan Teknik Sipil FPTK UPI beserta seluruh dosen yang telah memberikan ilmu dan saran dalam penulisan tugas akhir.
6. Kepada Bu Irma Widianingsih, Fahrul dan Dwi Rizki yang telah membantu penulis mendapatkan data proyek Kavling Graha Isola.
7. Kepada kedua orang tua dan kakak kandung penulis yang selalu memberikan do'a dan dukungan penuh dalam penyusunan tugas akhir ini.
8. Kepada Yanuarso A. Saputra, M. Iqbal Zaelani, Julani Juwita dan Alya Sekar Hapsari yang bersama-sama berjuang selama masa pengerjaan Tugas Akhir dan selalu memberi dorongan dan motivasi kepada penulis dalam penulisan tugas akhir ini.
9. Babeh Sandy Fotokopi yang selalu mendukung penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
10. Kepada rekan – rekan dan adik tingkat Teknik Sipil angkatan 2015, 2016, 2018 dan 2019 membantu memotivasi dan mendukung penulis dalam penulisan tugas akhir ini.

**ANALISIS SOSIAL EKONOMI PRASARANA KAVLING PERUMAHAN DI  
KAWASAN BANDUNG UTARA  
(STUDI KASUS KAVLING GRAHA ISOLA)**

**Ilfy Puspita Dewi, Iskandar Muda Purwaamijaya<sup>1</sup>**

*Program Studi Teknik Sipil S1, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan,  
Universitas Pendidikan Indonesia  
Email : [ilfypuspitadewi@gmail.com](mailto:ilfypuspitadewi@gmail.com)  
[ais\\_imp@upi.edu](mailto:ais_imp@upi.edu)*

**ABSTRAK**

Perencanaan pembangunan perumahan dilaksanakan seiring dengan meningkatnya laju pertumbuhan penduduk setiap tahun. Laju pertumbuhan penduduk di Jawa Barat berdasarkan Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat pada tahun 2020 – 2021 sebesar 1,41% dan persentase kepemilikan rumah milik sendiri di Jawa Barat mengalami penurunan dari 80,63% menjadi 77,60%. Perencanaan pembangunan perumahan yang sehat dan nyaman perlu ditinjau dari beberapa aspek, yaitu lokasi yang akan dibangun, kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas perumahan. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis aspek keruangan sesuai koefisien dasar bangunan di Kawasan Bandung Utara, aspek sosial ekonomi pada proyek pembangunan prasarana Kavling Graha Isola. Analisis kelayakan yang digunakan yaitu dengan analisis finansial menggunakan metode NPV, BCR, IRR dan PP. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif yaitu mendeskripsikan objek penelitian secara lebih detail dan mendalam. Hasil analisis menunjukkan luas total lahan Kavling Graha Isola sesuai Perda Kabupaten Bandung Barat No. 2 Tahun 2012 yang boleh terbangun seluas 7,5 Ha, sedangkan luas kavling yang terbangun sesuai perencanaan sebesar 4,95 Ha, dapat dinyatakan proyek layak dilaksanakan. Analisis mitigasi bencana gempa bumi dengan perencanaan struktur bangunan tahan gempa, mitigasi bencana longsor dengan perencanaan Dinding Penahan Tanah (DPT) pada wilayah kavling dengan lereng yang curam, mitigasi bencana banjir bandang dengan meningkatkan lahan untuk RTH dan teknik rekayasa vegetasi. Anggaran biaya prasarana Kavling Graha Isola sebesar Rp. 39.494.409.000. Analisis finansial dari pemiliki kavling layak dilaksanakan dengan nilai NPV Rp. 107.714.975.686>0; BCR 2,16>1; IRR 57,894%>8%; PP 3,5 tahun>10 tahun; dari masyarakat layak dilaksanakan dengan nilai NPV Rp. 18.997.444.113>0; BCR 1,91>1; IRR +100%>8%; PP 3 tahun>10 tahun; dari pemerintah layak dilaksanakan dengan nilai NPV Rp. 360.889.985>0; BCR 1,44>1; IRR +100%>8%; PP 0,14 tahun > 10 tahun. Manfaat sosial ekonomi pembangunan prasarana yaitu peningkatan kesejahteraan sosial dan penyerapan tenaga kerja untuk masyarakat sekitar serta pendapatan yang diterima pemerintah setempat.

**Kata kunci:** Analisis finansial, analisis sosial dan ekonomi, prasarana perumahan, Kawasan Bandung Utara, mitigasi bencana.

---

<sup>1</sup>Dosen Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan, Universitas Pendidikan Indonesia

**SOCIAL ECONOMIC ANALYSIS OF HOUSING LOT INFRASTRUCTURE IN  
THE AREA OF NORTH BANDUNG  
(CASE STUDY OF GRAHA ISOLA LOT)**

**Ilfy Puspita Dewi, Iskandar Muda Purwaamijaya**

*Program Studi Teknik Sipil S1, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan,  
Universitas Pendidikan Indonesia*

Email : [ilfypuspitadewi@gmail.com](mailto:ilfypuspitadewi@gmail.com)  
[ais\\_imp@upi.edu](mailto:ais_imp@upi.edu)

**ABSTRACT**

Housing development planning is carried out in line with the increasing rate of population growth every year. The population growth rate in West Java based Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat in 2020-2021 is 1.41% and the percentage of own home ownership in West Java has decreased from 80.63% to 77.60%. Planning for a healthy and comfortable housing development needs to be reviewed in several aspects, namely the location to be built, the completeness of infrastructure, housing facilities and utilities. The purpose of this study was to analyze the spatial aspect according to the basic coefficient of the building in the North Bandung area, the socio-economic aspect of the infrastructure development project of the Lot of Graha Isola. The feasibility analysis used is financial analysis using the NPV, BCR, IRR and PP methods. The research method used is descriptive qualitative and quantitative methods, namely describing the object of research in more detail and depth. The results of the analysis show the total land area of the Graha Isola Lot according to the West Bandung District Regulation No. 2 of 2012 which may be built is 7.5 Ha, while the plot area built according to the plan is 4.95 Ha. It can be declared that the project is feasible to be built. Analysis of earthquake disaster mitigation by planning earthquake-resistant building structures, mitigation of landslides by planning Retaining Walls (DPT) in lots with steep slopes, mitigation of flash flood disasters by increasing land for green open space and vegetation engineering. The budget plan for the infrastructure of Graha Isola lot is Rp. 39,494,409,000. The financial analysis of the lot owners is feasible with an NPV value of Rp. 107,714,975,686 > 0; BCR 2.16 > 1; IRR 57.894% > 8%; PP 3.5 years > 10 years; from the community is feasible with an NPV value of Rp. 18,997,444.113 > 0; BCR 1.91 > 1; IRR +100% > 8%; PP 3 years > 10 years; from the government is feasible with an NPV value of Rp. 360.889.985 > 0; BCR 1.44 > 1; IRR +100% > 8%; PP 0.14 years > 10 years. The socio-economic benefits of infrastructure development are increasing social welfare and employment for the surrounding community as well as income received by the local government.

**Keywords:** Financial analysis, social and economic analysis, housing infrastructure, North Bandung Area, disaster mitigation



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR HAK CIPTA.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	3
1.3. Pembatasan Masalah .....	3
1.4. Rumusan Masalah .....	4
1.5. Tujuan Penelitian.....	4
1.6. Sistematika Penulisan.....	4
<b>BAB II .....</b>	<b>6</b>
<b>KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
2.1. Analisis Sosial Ekonomi .....	6
2.2. Analisis Finansial .....	7
2.2.1. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	8
2.2.2. <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	9
2.2.3. <i>Internal Rate Return</i> (IRR) .....	11
2.2.4. <i>Payback Period</i> (PP) .....	13
2.3. Prasarana Kavling Perumahan.....	15
2.3.1. Air Bersih .....	18
2.3.2. Air Kotor .....	21
2.3.3. Drainase.....	23

2.3.4.	Jalan.....	24
2.3.5.	Sampah.....	28
2.3.6.	Listrik.....	31
2.3.7.	Telekomunikasi.....	32
2.4.	Kawasan Bandung Utara.....	37
2.4.1.	Sesar Lembang.....	41
2.4.2.	Longsor.....	45
2.4.3.	Banjir Bandang.....	49
2.5.	Penelitian Terdahulu.....	54
<b>BAB III.....</b>		<b>58</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN.....</b>		<b>58</b>
3.1.	Lokasi Penelitian.....	58
3.2.	Waktu Penelitian.....	58
3.3.	Metode Penelitian.....	59
3.4.	Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.....	60
3.5.	Instrumen Penelitian.....	60
3.6.	Data Primer dan Data Sekunder.....	61
3.7.	Teknik Analisis Data.....	61
3.8.	Kerangka Berpikir.....	63
3.9.	Diagram Alir.....	64
<b>BAB IV.....</b>		<b>65</b>
<b>TEMUAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>65</b>
4.1.	Analisis Keruangan.....	65
4.1.1.	Prasarana Kavling Graha Isola.....	71
4.2.	Analisis Mitigasi Bencana.....	92
4.3.	Analisis Sosial Ekonomi.....	105
4.3.1.	Analisis Sosial.....	105
4.3.2.	Analisis Finansial Prasarana Kavling Graha Isola.....	110
<b>BAB V.....</b>		<b>147</b>
<b>SIMPULAN, IMPLIKASI DAN REKOMENDASI.....</b>		<b>147</b>
5.1.	Simpulan.....	147
5.2.	Implikasi dan Rekomendasi.....	148

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>150</b>
-----------------------------	------------

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Pada Kondisi Awal (a) dan Pada Kondisi <i>Present</i> (b) .....	8
Gambar 2. Grafik NPV dengan Nilai IRR Tunggal .....	11
Gambar 3. Tipe Grafik Hubungan antara $i$ dengan NPV dan posisi $i^*$ (IRR) .....	12
Gambar 4. Standar Perencanaan Kedalaman untuk Pipa PVC .....	21
Gambar 5. Standar Teknis Ukuran <i>Septic Tank</i> Satu Kompartemen .....	23
Gambar 6. Deskripsi Bagian – Bagian dari Jalan .....	25
Gambar 7. Rencana Penampang Melintang Jalan .....	27
Gambar 8. Standar Teknis Jalan Paving Block .....	28
Gambar 9. Spesifikasi Insenerator .....	30
Gambar 10. Peta Administrasi Kawasan Bandung Utara .....	39
Gambar 11. Jenis – Jenis Sesar Berdasarkan Arah Geraknya .....	42
Gambar 12. Arah Patahan Sesar Lembang .....	42
Gambar 13. Zona Sesar Lembang .....	43
Gambar 14. Peta Kawasan Rawan Bencana Gempa Jawa Barat .....	44
Gambar 15. Jarak Lokasi Proyek Kavling Graha Isola ke Sesar Lembang .....	44
Gambar 16. Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Bandung Barat .....	46
Gambar 17. Skema Jenis Pergerakan Tanah pada Lereng .....	47
Gambar 18. Peta Zona Kerentanan Gerakan Tanah Kabupaten Bandung Barat ..	47
Gambar 19. Peta Curah Hujan Kabupaten Bandung Barat .....	51
Gambar 20. Daerah Rawan Banjir Tipe 1 .....	52
Gambar 21. Daerah Bahaya Banjir Bandang Tipe 2 .....	53
Gambar 22. Sketsa Denah Peredam Banjir Bandang .....	54
Gambar 23. Lokasi Penelitian (Kavling Graha Isola) .....	58
Gambar 24. Kerangka Berpikir .....	63
Gambar 25. Diagram Alir .....	64
Gambar 26. Peta Kawasan Strategis KBB .....	65
Gambar 27. Peta Rencana Pola Ruang KBB .....	66
Gambar 28. <i>Site Plan</i> Kavling Graha Isola .....	67
Gambar 29. Tampak Atas Tangki Septik Kavling Graha Isola .....	74
Gambar 30. Potongan A – A Tangki Septik Kavling Graha Isola .....	75

Gambar 31. Rencana Saluran Drainase Kavling Graha Isola .....	76
Gambar 32. Rencana Gorong - Gorong Kavling Graha Isola .....	77
Gambar 33. Rencana Jalan Aspal Kavling Graha Isola .....	77
Gambar 34. Lapisan Jalan Aspal Kavling Graha Isola .....	78
Gambar 35. Rencana Jalan <i>Paving Block</i> Kavling Graha Isola .....	78
Gambar 36. Rencana Jalan <i>Paving Block</i> Kavling Graha Isola .....	79
Gambar 37. Lapisan Jalan <i>Paving Block</i> Kavling Graha Isola .....	79
Gambar 38. Kondisi Eksisting Jalan Kavling Graha Isola dengan Rencana Jalan Perkerasan Fleksibel.....	80
Gambar 39. Kondisi Eksisting Jalan Kavling Graha Isola dengan Rencana Jalan <i>Paving Block</i> .....	80
Gambar 40. Rencana Bak Sampah Kavling Graha Isola .....	82
Gambar 41. Incenerator Single Burner 5 Kg .....	82
Gambar 42. Peta Kawasan Rawan Bencana KBB .....	93
Gambar 43. Peta Kawasan Rawan Bencana Gempa.....	94
Gambar 44. Penampang Melintang Pondasi Batu Kali.....	95
Gambar 45. Pondasi Menerus .....	95
Gambar 46. Balok Pengikat .....	95
Gambar 47. Pondasi Tiang di Tanah Keras .....	96
Gambar 48. Pondasi pada Lahan yang Berkontur.....	96
Gambar 49. Kuda – Kuda Papan Paku.....	97
Gambar 50. Rumah Panggung Disesuaikan dengan Kontur Alami.....	98
Gambar 51. Desain Perataan Tanah Mempertahankan Kontur Alami.....	100
Gambar 52. Desain Tapak Mempertahankan Kontur Alami .....	100
Gambar 53. Desain Lahan Parkir Sesuai dengan Karakter dan Kontur Alami ...	100
Gambar 54. Bentuk dan Struktur Sesuai dengan Kontur Alami .....	101
Gambar 55. Desain Lahan Bangunan Tingkat .....	101
Gambar 56. Peta ZKGT Kabupaten Bandung Barat.....	103
Gambar 57. Kondisi Lereng yang Bersebelahan dengan Lahan Kavling .....	104
Gambar 58. Kondisi Lereng yang Bersebelahan Antara Lahan Kavling dan Rumah Warga.....	104
Gambar 57. Diagram Aliran Kas <i>Benefit</i> Pemilik Kavling.....	117

Gambar 58. Diagram Aliran Kas <i>Cost</i> Pemilik Kavling.....	117
Gambar 59. Grafik Aliran Kas Pemilik Kavling.....	123
Gambar 60. Diagram Aliran Kas <i>Benefit</i> Pemilik Kavling.....	126
Gambar 61. Diagram Aliran Kas <i>Cost</i> Pemilik Kavling.....	126
Gambar 68. Grafik Aliran Kas Pemilik Kavling.....	131
Gambar 69. Diagram Aliran Kas <i>Benefit</i> Masyarakat Sekitar .....	133
Gambar 70. Diagram Aliran Kas <i>Cost</i> Masyarakat Sekitar .....	133
Gambar 71. Grafik Aliran Kas Masyarakat Sekitar Kavling .....	137
Gambar 72. Diagram Aliran Kas <i>Benefit</i> Pemerintah.....	138
Gambar 73. Diagram Aliran Kas <i>Benefit</i> Pemerintah.....	139
Gambar 74. Grafik Aliran Kas Masyarakat Sekitar Kavling .....	143

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Persyaratan Bahan dan Dimensi Mesin Insenerator .....	31
Tabel 2. Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal (SPM) .....	34
Tabel 3. Waktu Penelitian .....	59
Tabel 4. Tipe Kavling Graha Isola .....	68
Tabel 5. Rekapitulasi Luas Kavling Per Tipe .....	69
Tabel 6. Rekapitulasi Luas Prasarana .....	70
Tabel 7. Jarak Antar Tiang Lampu Penerangan .....	84
Tabel 8. Resume Rencana Prasarana Kavling Graha Isola .....	87
Tabel 9. Responden Masyarakat Sekitar Kavling .....	105
Tabel 10. Jawaban Pengetahuan Masyarakat tentang Rencana Pembangunan Prasarana Kavling Graha Isola .....	106
Tabel 11. Jawaban Pengetahuan Masyarakat tentang Rencana Pembangunan Prasarana Kavling Graha Isola .....	108
Tabel 12. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Prasarana Kavling Graha Isola .....	111
Tabel 13. Biaya Prasarana Kavling sesuai Luas Kavling .....	113
Tabel 14. Biaya Langsung Tetap dan Biaya Langsung Tidak Tetap Pemilik Kavling .....	115
Tabel 15. Retribusi IMB Kavling Graha Isola .....	115
Tabel 16. Rekapitulasi Pajak Bumi dan Bangunan Kavling .....	116
Tabel 17. Diskon Faktor Suku Bunga 8% .....	118
Tabel 18. Nilai PWB dan PWC Pemilik Kavling .....	119
Tabel 19. Nilai NPV pada Tingkat Suku Bunga 55% .....	120
Tabel 20. Nilai NPV pada Tingkat Suku Bunga 65% .....	120
Tabel 21. Arus Kas Pemilik Kavling .....	122
Tabel 22. Pembangunan Prasarana Pada Tahun Ke – 0 .....	123
Tabel 23. Pembangunan Prasarana Pada Tahun Ke – 1 .....	124
Tabel 24. Pembangunan Prasarana Pada Tahun Ke – 2 .....	124
Tabel 25. Biaya Prasarana Kavling Tahun Ke - 0 .....	124
Tabel 26. Biaya Prasarana Kavling Tahun Ke - 1 .....	125

Tabel 27. Biaya Prasarana Kavling Tahun Ke - 2.....	125
Tabel 28. Nilai PWB dan PWC Pemilik Kavling .....	127
Tabel 29. Nilai NPV pada Tingkat Suku Bunga 90% .....	128
Tabel 30. Nilai NPV pada Tingkat Suku Bunga 95% .....	128
Tabel 31. Arus Kas Pemilik Kavling .....	130
Tabel 32. Diskon Faktor Suku Bunga 8%.....	134
Tabel 33. Nilai PWB dan PWC Masyarakat Sekitar Kavling.....	134
Tabel 34. Nilai NPV pada Tingkat Suku Bunga 100% .....	136
Tabel 35. Arus Kas Masyarakat Sekitar Kavling.....	136
Tabel 36. Biaya Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah.....	138
Tabel 37. Diskon Faktor Suku Bunga 8% .....	139
Tabel 38. Nilai PWB dan PWC Pemerintah .....	140
Tabel 39. Nilai NPV pada Tingkat Suku Bunga 100% .....	141
Tabel 40. Arus Kas Pemerintah .....	142
Tabel 41. Rekap Hasil Analisis Finansial Pemilik Kavling .....	143
Tabel 42. Rekap Hasil Analisis Finansial Pemilik Kavling dengan Skenario Pembangunan Prasarana.....	144
Tabel 43. Rekap Hasil Analisis Finansial Masyarakat Sekitar .....	144
Tabel 44. Rekap Hasil Analisis Finansial Pemerintah .....	145



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b>	<i>Curriculum Vitae</i>
<b>Lampiran 2.1.</b>	Rencana Anggaran Biaya (RAB) Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 2.2.</b>	Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) Prasarana Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 2.3</b>	Denah Komplek Perumahan Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 3.1</b>	Perhitungan Luas Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 3.2</b>	Perhitungan Biaya Prasarana Per – Unit Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 3.3</b>	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Per – Unit Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 3.4</b>	Rekapitulasi Perhitungan Komponen Penerimaan dan Pengeluaran
<b>Lampiran 3.5</b>	Aliran Kas ( <i>Cash Flow</i> ) Pemilik Kavling, Pemerintah dan Masyarakat Sekitar
<b>Lampiran 3.6</b>	No Lembar 1 Peta Kawasan Strategis Kabupaten Bandung Barat
<b>Lampiran 3.6</b>	No Lembar 2 Rencana Pola Ruang Kabupaten Bandung Barat
<b>Lampiran 3.6</b>	No Lembar 3 Peta Kawasan Rawan Bencana Kabupaten Bandung Barat
<b>Lampiran 3.6</b>	No Lembar 4 Peta Kawasan Rawan Bencana Provinsi Jawa Barat
<b>Lampiran 3.6</b>	No Lembar 5 Peta Zona Kerentanan Gerakan Tanah Kabupaten Bandung Barat
<b>Lampiran 3.7</b>	Kuesioner Analisis Sosial Masyarakat Sekitar Kavling
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 1 Jaringan Air Bersih (PDAM) Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 2 Jaringan Air Kotor Kavling Graha Isola

<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 3 Saluran Drainase dan Riol Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 4 Perkerasan Jalan Fleksibel dan <i>Paving Block</i> Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 5 Lokasi Pengolahan Sampah <i>Incenerator</i> Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 6 Jaringan Listrik Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 7 Jaringan Telekomunikasi Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 8 Penerangan Jalan Umum (PJU) Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 9 Dinding Penahan Tanah Kavling Graha Isola
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 10 Potongan A, B, C Dinding Penahan Tanah
<b>Lampiran 4</b>	No Gambar 1 Jaringan Air Bersih (PDAM) Kavling Graha Isola

## DAFTAR PUSTAKA

- Adesola, A., Adedeji, A., Olayeni, P.T., Ojelabi, R., dan Omuh, I. (2018). *Quantitative Analysis of Socio – Economic Drivers of Housing and Urban Development Project in Megacities*. International Journal of Civil Engineering and Technology. Volume 9 (6), 1096 – 1106.
- Akpe, J.C., Oyelaran, O.A., dan Abdulmalik, I.O. (2016). *The Design of a Portable Municipal Waste Incinerator with Fuzzy Logic Based Support for Emission Estimation*. Aceh International Journal of Science and Technology, Volume 5 (3), 97-106. doi: [10.13170/aijst.5.3.5748](https://doi.org/10.13170/aijst.5.3.5748).
- Badan Pusat Statistik. (2019). *Jumlah Anggota Rumah Tangga 2019*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat. (2022). *Provinsi Jawa Barat Dalam Angka 2022*. Bandung: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat. (2021). *Statistik Perumahan Provinsi Jawa Barat 2020*. Bandung : Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat.
- Cahyono, S.A., Wuryanta, A. dan Lastiantoro, C.Y. (2021). *The Local Knowledge to Mitigate the Landslide Disaster in Beruk Village, Jatiyoso Sub – District, Karanganyar Regency*. IOP Conference Series : Earth and Environmental Science. The 6<sup>th</sup> INAFOR 2021 Stream 3. doi: [10.1088/1755-1315/874/1/012015](https://doi.org/10.1088/1755-1315/874/1/012015)
- Damayanti, E.L. (2019). *Identifikasi Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa Pariwisata di Kawasan Bandung Utara*. Tugas Akhir. Universitas Komputer Indonesia. Bandung.
- Daryono, M.R., Natawidjaja, D.H., Sapiie, B., dan Cummins, P. (2019). *Earthquake Geology of the Lembang Fault, West Java, Indonesia*. Tectonophysics, Volume 751, 180–191. doi: <https://doi.org/10.1016/j.tecto.2018.12.014>

- Giattman, M. (2011). *Ekonomi Teknik*. Edisi Ketiga. Jakarta: Rajawali Pers. ISBN 979-769-045-8.
- Handayani, A.P., Abdulharis, R., Pamumpuni, A., Meilano, I., Hendriatiningsih, S., Hernandi, A., Leksono, B.E., Saptari, A.Y., dan Widyastuti, R. (2021). *Assessment of Perception on Disaster Proneness of Lembang Fault in District of Cisarua, West Java Indonesia*. IOP Conference Series : Earth and Environmental Science, Volume 936. doi: [10.1088/1755-1315/936/1/012014](https://doi.org/10.1088/1755-1315/936/1/012014)
- Hani, F., Dwi, S.M., dan Hendarmawan. (2021). *Analisis Pengaruh Perubahan Lahan terhadap Debit Banjir pada Sub Das Cibeureum, Kawasan Bandung Utara*. Jurnal Lingkungan dan Bencana Geologi, Volume 12 (1), 1 – 15. ISSN : 2086-7794.
- Hardianto, A., Winardi, D., Rusdiana, D.D., Putri, A.C.E., Ananda, F., Djarwoatmodjo, F.S., Yustika, F., dan Gustav, F. (2020). *Pemanfaatan Informasi Spasial Berbasis SIG untuk Pemetaan Tingkat Kerawanan Longsor di Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat*. Jurnal Geosains dan Remote Sensing (JGRS), Volume 1 (1), 23–31. doi: <https://doi.org/10.23960/jgrs.2020.v1i1.16>
- Hardyoko, S. dan Namara, I. (2021). *Analisis Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Perumahan di Wilayah Tangerang Selatan*. Jurnal.
- Husnan, S. dan Suwarsono, M. (2014). *Studi Kelayakan Proyek Bisnis* (Edisi Kelima). Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral Pusat Vulkanologi dan Mitigasi Bencana Geologi. (2014). *Peta Kawasan Rawan Bencana Gempabumi*. Diakses dari <https://vsi.esdm.go.id/gallery/index.php?/category/18>
- Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral Pusat Vulkanologi dan Mitigasi Bencana Geologi. (2022). *Peta Zona Kerentanan Gerakan Tanah*. Diakses dari <https://vsi.esdm.go.id/gallery/index.php?/category/15>

- Muhammad, J., Pambudi, A., Subarkah, K. (2015). *Analisis Dampak Sosial dan Ekonomi dalam Pembangunan Flyover Jombor di Kabupaten Sleman*. PELITA, Volume 10 (1), 11 – 24.
- Kothari, C.R. (2004). *Research Methodology : Methods and Techniques*. New Delhi : New Age Internasional. ISBN 8122415229, 9788122415223.
- Latif, M.F.A, Susapto, dan Naibaho, A. (2020). *Studi Kelayakan Teknis dan Finansial Pembangunan Perumahan Prambon Asri Kabupaten Sidoarjo*. Jurnal Online Skripsi. Politeknik Negeri Malang. Malang.
- Masri, R.M., dan Purwaamijaya, I.M. (2011). *Analisis Dampak Lingkungan untuk Pembangunan Perumahan di Kawasan Bandung Utara Berbasis Model Sistem Dinamis*. Jurnal Permukiman, Volume 6 (3), 147 – 153.
- Masri, R.M. dan Purwaamijaya, I.M. (2017). *Rekayasa Lingkungan*. Bandung: FPTK UPI.
- Meilano, I., Andreas, H., Abidin, H.Z., dan Sarsito, D. (2012). *Slip Rate Estimation of the Lembang Fault West Java from Geodetic Observation*. Journal of Disaster Research, Volume 7 Number 1.
- Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah. (2001). *Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan dan Pekerjaan Umum*. Jakarta.
- Mohajit. (2018). *Financial Prospect of The Waste to Eenergy Application for Solid Waste Management in Indonesia*. CSID Journal of Sustainable City and Urban Development, Volume 1, 31-38.
- Muhamadar, B. (2021). *Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Ditinjau dari Aspek Teknis dan Finansial*. Tugas Akhir. Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- Mulyanto, Parikesit, N.A., dan Utomo, H. (2012). *Petunjuk Tindakan dan Sistem Mitigasi Banjir Bandang*. Kementerian Pekerjaan Umum. Semarang.

Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 11 Tahun 2019 tentang Penyesuaian Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat. Bandung Barat.

Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 19 Tahun 2019 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Bandung Barat.

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat. Bandung.

Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan. Kabupaten Bandung Barat.

Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 58 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 21 Tahun 2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. Bandung.

Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2017 tentang Standar Baku Mutu Kesehatan Lingkungan dan Persyaratan Kesehatan Air untuk Keperluan *Higiene* Sanitasi, Kolam Renang, *Solus Per Aqua*, dan Pemandian Umum. Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32 /PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangunan dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri. Jakarta.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 12 /PRT/M/ 2014 tentang Penyelenggaraan Sistem Drainase Perkotaan. Jakarta.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pedoman Mitigasi Bencana Alam Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Jakarta.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Jakarta.
- Pujawan, I.N. (2019). *Ekonomi Teknik*. Edisi Ketiga. Yogyakarta: Lautan Pustaka. ISBN 978-623-91296-5-1.
- Purwaamijaya, I.M. (2010). *Analisis Sosial – Ekonomi Penghuni Perumahan Setiabudhi Regency, Graha Puspa, Trinita*. Jurnal Permukiman, Volume 5 (2), 67 – 77.
- Pusat Bahasa. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional.
- Pusat Pendidikan dan Pelatihan SDA dan Konstruksi. (2017). *Modul Geologi Teknik : Pelatihan Perencanaan Bendungan Tingkat Dasar*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Putra, W.B., Dewi, N.I.K., dan Busono, T. (2020). *Penyediaan Air Bersih Sistem Kolektif: Analisis Kebutuhan Air Bersih Domestik pada Perumahan Klaster*. Jurnal Arsitektur TERRACOTTA, Volume 1 (2), 115 – 123.
- Rahadi, R.A., Rahmawaty, A., Afgani, K.F., Rahmawati, D., dan Putranto, N.A. (2020). *Preference Based Feasibility Study for Premium Apartments in Indonesia*. International Journal of Real Estate Studies, 14:2, 1-7.
- Ramadhanti, M.F. (2019). *Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Infrastruktur Desa di Desa Seberang Taluk Hilir, Kecamatan Kuantan Tengah*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Pekanbaru.
- Rahman, A., Maryani, A., Elmadhania, A. (2018). *Pengukuran Beban Kerja Petugas Keamanan untuk Memenuhi Standar Minimal Tingkat Keamanan Lingkungan*. The 2nd Conference on Innovation and Industrial Applications (CINIA 2016).

- Shively, G. (2012). *An Overview of Benefit – Cost Analysis*. Indiana : Purdue University.
- Standar Nasional Indonesia T-04-1990-F tentang Tata Cara Pemasangan Blok Beton. Jakarta: BSN.
- Standar Nasional Indonesia 7391:2008 tentang Spesifikasi Penerangan Jalan di Kawasan Perkotaan. Jakarta: BSN.
- Standar Nasional Indonesia 3242:2008 tentang Pengelolaan Sampah di Permukiman. Jakarta: BSN.
- Standar Nasional Indonesia 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Jakarta: BSN.
- Standar Nasional Indonesia 2398:2017 tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septik dengan Pengolahan Lanjutan (Sumur Resapan, Bidang Resapan, *Up Flow Filter*, Kolam Sanita). Jakarta: BSN.
- Sulistari, Zukhri, N., Hendrian. (2022). *Economic and Financial Feasibility Analysis on the Masterplan of the Sadai Industrial Estate (KIS) Bangka Belitung Island Province*. BIRCI – Journal, Volume 5 (2), 8742 – 8751. E-ISSN: 2615-3076.
- Suoth, A.E. dan Nazir, E. (2016). *Karakteristik Air Limbah Rumah Tangga (Grey Water) pada Salah Satu Perumahan Mengengah Keatas yang Berada di Tangerang Selatan*. Jurnal Ecolab, Volume 10 (2), 47 – 102.
- Suparwoko. 2013. *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya Di Indonesia*. Yogyakarta : Total Media.
- Sururi, I. dan Agustapraja, H.M. (2020). *Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Benefit Cost Ratio*. Jurnal Teknik, Volume 18 (1). doi: <https://doi.org/10.37031/jt.v18i1>.
- Syaiful, S. dan Sutarsa, S. (2020). *Analysis of Sustainable Financial Investment Feasibility Study on Housing Casase Cetrene*. Proceeding of the 5<sup>th</sup> NA



International Conference on Industrial Engineering and Operations Management.

Tim Penulis. (2019). *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah UPI*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia.

Varghese, C., Choudhary, A., Chauhan, R., dan Jadhav, R. (2016). *Design and Development of Portable Incenerator*. International Journal of Advance Research, Volume 4 (3), 1529-1531.