

**SKRIPSI**  
**EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI**  
**DI LOMBOK BARAT**

**Diajukan Sebagai Syarat Menyelesaikan Studi**  
**Pada Program Studi Teknik Sipil Jenjang Strata I**  
**Fakultas Teknik**  
**Universitas Muhammadiyah Mataram**



**DISUSUN OLEH :**

**GITA NURUL CHOTIMAH**

**416110074**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

**2020**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SKRIPSI

EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI  
DI LOMBOK BARAT

Disusun Oleh:


GITA NURUL CHOTIMAH

416110074

Mataram, 2 Agustus 2020

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
Dr. Eng. Hariyadi, ST., M.Sc (Eng)  
NIDN. 0027107301

  
Titik Wahyuningsih, ST., MT  
NIDN. 0819097401

Mengetahui,

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
FAKULTAS TEKNIK

  
Dekan,  
Dr. Eng. M. Islamy Rusyda, ST., MT †  
NIDN. 0824017501

**HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI**

**SKRIPSI**

**EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI**

**DI LOMBOK BARAT**

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

NAMA : GITA NURUL CHOTIMAH

NIM : 416110074

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada hari : Kamis, 13 Agustus 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

**Susunan Tim Penguji**

1. Penguji I : Dr. Eng. Hariyadi, ST., M.Sc (Eng)

Handwritten signature of Dr. Eng. Hariyadi, ST., M.Sc (Eng) in blue ink, positioned above a horizontal line.

2. Penguji II : Titik Wahyuningsih, ST., MT.

Handwritten signature of Titik Wahyuningsih, ST., MT. in blue ink, positioned above a horizontal line.

3. Penguji III : Dr. Heni Pujiastuti, ST., MT.

Handwritten signature of Dr. Heni Pujiastuti, ST., MT. in blue ink, positioned above a horizontal line.

**Mengetahui,**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
FAKULTAS TEKNIK**

**Dekan,**

Official blue ink stamp of Universitas Muhammadiyah Mataram, Faculty of Engineering. The stamp is circular with a star in the center and the university name around the border. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

**Dr. Eng. M. Islamy Rusyda, ST., MT**

**NIDN. 0824017501**

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Skripsi dengan judul "*Evaluasi Harga Perumahan Bersubsidi Di Lombok Barat*" adalah benar merupakan karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat atau disebut plagiatisme.
2. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan tugas akhir yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah ditulis dalam sumbernya secara jelas dan disebut dalam daftar pustaka.

Atas pernyataan ini, apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidak benaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya dan saya sanggup dituntut sesuai hukum yang berlaku.

Mataram, 10 Agustus 2020

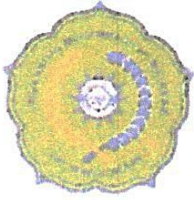
Pembuat pernyataan,

**METERAI  
TEMPEL**  
TGL. 20  
8C7C6AHF585480414

**6000**  
ENAM RIBURUPIAH

**GITA NUKUL CHO TIMAH**

NIM : 416110074



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lit.unmmat.ac.id> E-mail : [upt.perpusmat@gmail.com](mailto:upt.perpusmat@gmail.com)

SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : GITA NURUL CHOTIMAH  
NIM : 416110074  
Tempat/Tgl Lahir : AMPENAN, 09 Desember 1997.  
Program Studi : TEKNIK SIPIL  
Fakultas : TEKNIK  
No. Hp/Email : 087865464100 / Gitanurulchotimah@gmail.com  
Judul Penelitian : -

EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI DI LOMBOK BARAT.

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 19 - 08 - 2020

Per,



Gita Nurul Chotimah  
NIM. 416110074

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
 PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : GITA NURUL CHOTIMAH  
 NIM : 416110074  
 Tempat/Tgl Lahir : AMPENAN, 09 Desember 1997  
 Program Studi : TEKNIK SIPIL  
 Fakultas : TEKNIK  
 No. Hp/Email : 087865464100 / Gitanurulchotimah@gmail.com  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta atas karya ilmiah saya berjudul:

EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI DI LOMISOE BARAT.

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram  
 Pada tanggal : 19 - 08 - 2020



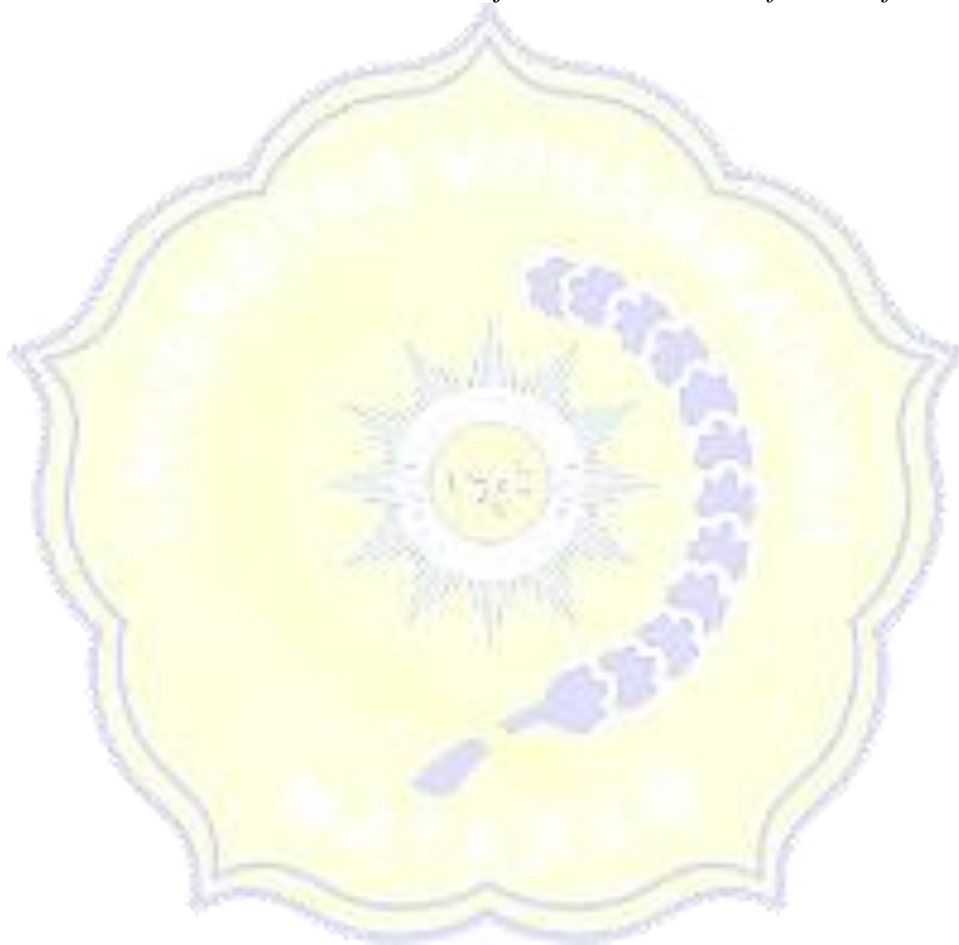
*Gita Nurul Chotimah*  
 NIM. 416110074

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

*Iskandar S. Sos. M.A.*  
 NIDN. 0802048904

## MOTTO

*“ Sekecil Apapun Progres Yang Kita Lakukan Tetap Disebut Progres, Jangan Pernah Lelah Untuk Terus Berusaha Menjadi Better Version Of Yourself”*



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, ku persembahkan hasil penelitian ini untuk orang – orang yang ku sayangi :

1. Untuk kedua orang tua saya ayah dan ibu terimakasih sudah mendampingi, membimbing saya, dan tidak hentinya untuk mendoakan saya dan mensupport saya agar terus semangat dalam belajar mengejar impian sehingga sampai titik ini.
2. Untuk teman - teman saya, Iis Sunarti, Hernanta, terimakasih untuk yang sudah membantu saya dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Terimakasih juga semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak disebutkan namanya satu persatu.





## KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang atas segala berkat, bimbingan, dan karunia - Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini.

Tugas akhir ini mengambil judul “ *Evaluasi Harga Perumahan Bersubsidi Di Lombok Barat* “ dapat terselesaikan dengan waktu yang telah ditentukan. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat akademis guna mencapai starata satu ( SI ) pada Fakultas Teknik jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Mataram.

Tugas akhir ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan baik moril maupun materil dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Dr. H. Arsyad Abd Gani, M.Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Dr. Eng. M. Islamy Rusyda, ST., MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Titik Wahyuningsih, S.T.,M.T., selaku Ketua Program Studi TeknikSipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Dr. Eng. Hariyadi, ST., M.Sc (Eng). selaku Dosen Pembimbing Utama.
5. Titik Wahyuningsih, S.T.,M.T. selaku Dosen Pembimbing Pendamping.
6. Dr. Heni Pujiastuti, ST., MT. selaku Dosen Penguji
7. Seluruh staf dan pegawai sekertariat Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari, tugas akhir ini jauh dari sempurna dan banyak kekurangannya, oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan sangat penulis harapkan. Akhir kata semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi kita semua.

Mataram, 10 Agustus 2020

Penulis,

GITA NURUL CHOTIMAH

NIM : 416110074



## DAFTAR ISI

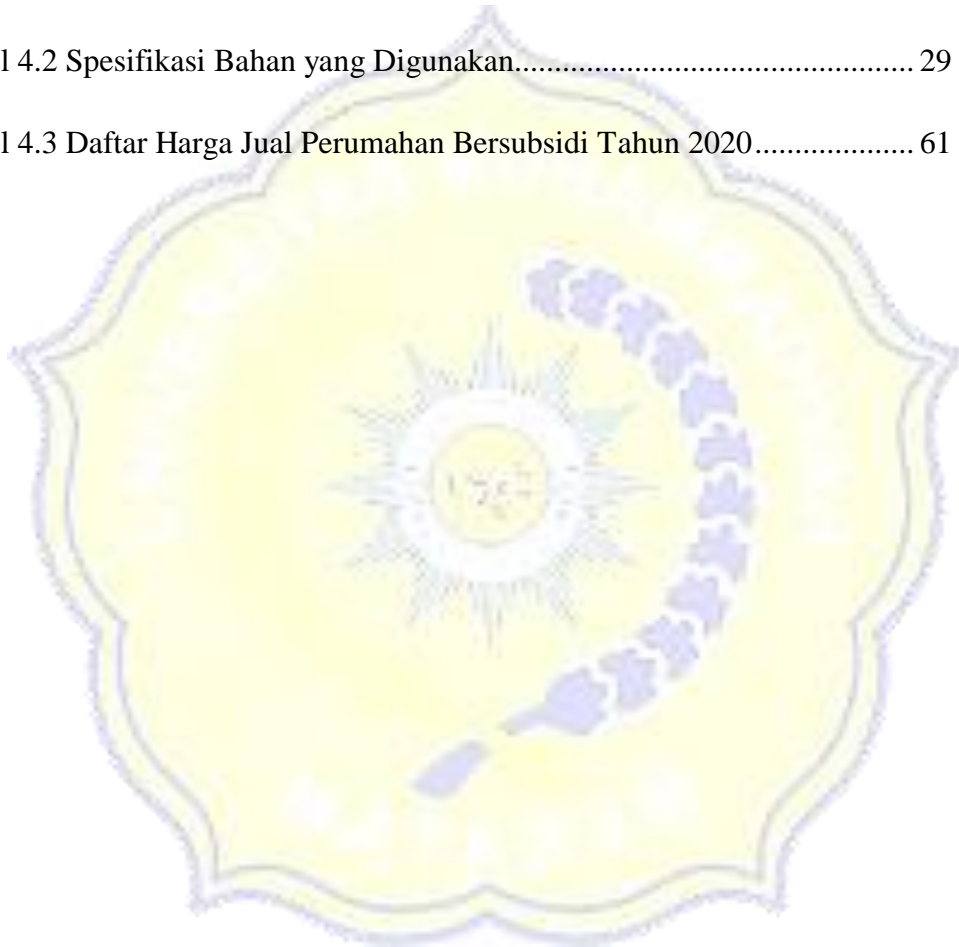
	Hal
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR NOTASI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Evaluasi.....	3
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAR TEORI.....</b>	<b>4</b>

2.1 Tinjauan Pustaka .....	4
2.1.1 Evaluasi Proyek .....	4
2.1.2 Macam – macam Evaluasi .....	4
2.1.3 Aspek – aspek Evaluasi .....	4
2.1.4 Pengertian Suku Bunga.....	5
2.1.5 Penaksiran Biaya Umum.....	7
2.1.6 Analisa Ekonomi .....	7
2.1.7 Manfaat dan Biaya .....	10
2.1.8 Sistem Pembiayaan Perumahan .....	13
2.1.8.1 Pengertian Kredit.....	13
2.1.8.2 Kredit Modal Kerja.....	13
2.1.8.3 Kredit Kepemilikan .....	14
2.2 Landasan Teori.....	14
2.2.1 Biaya Proyek.....	14
2.2.2 Manfaat Ekonomi .....	16
2.2.3 Nilai Sekarang .....	16
<b>BAB III LOKASI EVALUASI.....</b>	<b>17</b>
3.1 Lokasi Evaluasi .....	17
3.2 Ruang Lingkup Evaluasi .....	17
3.3 Lingkup Pengumpulan Data.....	17
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	17
3.5 Jenis Penelitian yang Digunakan .....	19
<b>BAB IV EVALUASI DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>20</b>
4.1 Aspek Pasar .....	20
4.1.1 Pesaing .....	20
4.1.1.1 Potensi Lokasi.....	22

4.1.1.2 Fasilitas umum yang disediakan.....	25
4.1.1.3 Harga Jual.....	25
4.1.1.4 Prasarana Infrastruktur .....	25
4.1.1.5 Spesifikasi Bangunan .....	26
4.1.3 Syarat – syarat Kepemilikan Rumah.....	26
4.1.4 Perhitungan Harga Penjualan Rumah .....	28
4.1.5 Penentuan Daerah Pemasaran Dan Target Market Share .....	29
4.1.6 Penentuan Jenis dan Kualitas Produk .....	29
4.1.7 Penentuan Program Promosi .....	32
4.2 Aspek Keuangan .....	32
4.2.1 Aliran Kas Keluar .....	33
4.2.1.1 Biaya Kostruksi Pembangunan Rumah .....	33
4.3 Aspek Ekonomi.....	34
4.3.1 Perhitungan Suku Bunga dengan Jangka Waktu Tertentu .....	34
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>62</b>
5.1 Kesimpulan.....	62
5.2 Saran .....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>64</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 2.1.4 Rumus Bunga Majemuk.....	6
Tabel 4.1 Daftar Harga Jual Perumahan Bersubsidi Tahun 2019.....	28
Tabel 4.2 Spesifikasi Bahan yang Digunakan.....	29
Tabel 4.3 Daftar Harga Jual Perumahan Bersubsidi Tahun 2020.....	61



## DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 3.2 Bagan Alir Pelaksana .....	20
Gambar 4.2 Informasi Potensi Lokasi Perumahan Ayodhya Palace.....	23
Gambar 4.2 Informasi Potensi Lokasi Perumahan Ayodhya Palace.....	23
Gambar 4.3 Informasi Potensi Lokasi Perumahan Mavilla Asri .....	24
Gambar 4.4 Grafik Data Hasil Perhitungan Biaya Angsuran/ kredit (Perumahan Bellpark).....	42
Gambar 4.5 Grafik Data Hasil Perhitungan Biaya Angsuran/ kredit (Perumahan Ayodhya Palace) .....	50
Gambar 4.6 Grafik Data Hasil Perhitungan Biaya Angsuran/ kredit (Perumahan Mavilla Asri) .....	58
Gambar 4.7 Grafik Data Hasil Perhitungan Harga Jual Perumahan ( Jangka 10 Tahun) .....	59
Gambar 4.8 Grafik Data Hasil Perhitungan Harga Jual Perumahan ( Jangka 15 Tahun) .....	60
Gambar 4.8 Grafik Data Hasil Perhitungan Harga Jual Perumahan ( Jangka 20 Tahun).....	61
Gambar 4.8 Grafik Data Hasil Perhitungan Rencana Anggaran Biaya .....	65

## DAFTAR NOTASI

- A : Nilai Tahunan ( Rupiah )
- BCR : Benefit Cost Ratio ( Angka )
- F : Nilai Mendatang ( Rupiah )
- i : Suku Bunga yang berlaku ( persen )
- IRR : Internal Rate of Return ( persen )
- NPV : Net Present Value ( Rupiah )
- n : Periode waktu ( Tahun )
- P : Nilai Sekarang ( Rupiah )
- SCA : Single Compound Amount ( Rupiah )
- SPW : Single Present Worth ( Rupiah )
- UPW : Uniform Capital Recovery (Rupiah )
- UCA : Uniform Compound Amount ( Rupiah )
- USF :Uniform Shinking Fund ( Rupiah )



## ABSTRAK

Pembangunan perumahan Bersubsidi di Lombok Barat adalah guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Pihak pemerintah, developer, dan real estate bekerjasama dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan bersubsidi. Dalam realisasinya, pemerintah memberikan kebebasan developer untuk mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan perumahan BellPark, perumahan Ayodhya Palace, perumahan Mavilla Asri dengan proses pembayaran cash (tunai) maupun kredit dengan jangka waktu, 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun, dan 20 tahun serta suku bunga yang berlaku dengan 3 (tiga) macam type perumahan.

Metodologi yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan adalah dengan observasi pada lokasi Perumahan BellPark, Perumahan Ayodhya Palace, Perumahan Mavilla Asri. Dan cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung antara pengevaluasi dengan bagian pemasaran, menganalisa berupa perhitungan jangka waktu harga jual Perumahan dan Rencana Anggaran Biaya (RAB).

Hasil yang di peroleh dari penelitian yang dilakukan adalah mengenai harga jual perumahan yaitu : Untuk Type 27/75 harga jual 1 unit rumah adalah, Rp. 217.800.000-, dengan beban angsuran kredit Rp. 1.796.994-./bulan selama 10 tahun, beban angsuran kredit Rp.1.456.478-./bulan selama 15 tahun, dan beban kredit angsuran kredit Rp.1.320.558-./bulan selama 20 tahun. Untuk type 26/70 , harga jual 1 unit rumah adalah, Rp.214.600.000-, dengan beban angsuran kredit Rp.1.770.353-./bulan selama 10 tahun, beban angsuran kredit Rp. 1.434.885-./bulan selama 15 tahun, dan beban kredit angsuran kredit Rp1.310.832-./bulan selama 20 tahun. Untuk type 24/70 harga jual 1 unit rumah adalah, Rp.231.400.00-, dengan beban angsuran kredit Rp.1.909.153-./bulan selama 10 tahun, beban angsuran kredit Rp.1.626.315-./bulan selama 15 tahun, dan beban kredit angsuran kredit Rp.1.413.604-./bulan selama 20 tahun.

Kata kunci : Harga Jual, Jangka Waktu, Angsuran Kredit.

## ABSTRACT

Subsidized housing development in West Lombok is to meet the needs of the community. The government, developers, and real estate work together to meet the community's demand for subsidized housing. In its realization, the government has given developers the freedom to get benefit from the sale of BellPark housing, Ayodhya Palace housing, Mavilla Asri housing with cash and credit payment processes. The maturities are of 5 years, 10 years, 15 years, and 20 years and interest rates apply to three types of housing.

The methodology used in this research is by observing the location of BellPark Housing, Ayodhya Palace Housing, Mavilla Asri Housing. The method of collecting the data is by giving direct questions and answers between the evaluator and the marketing department, analyzing the calculation of the housing sale price period and the Budget Plan.

The results obtained are the selling price of housing, namely: For Type 27/75, the selling price of 1 unit of house is Rp. 217,800,000-, with a credit installment expense of Rp. 1,796,994 -./month for 10 years, credit installment expense of Rp. 1,456,478 -./month for 15 years, and credit load of credit installment of Rp. 1,320,558 -./month for 20 years. Besides, for type 26/70, the selling price of 1 housing unit is Rp. 214,600,000, with a credit installment expense of Rp. 1,770,353 -./month for 10 years, credit installment expense of Rp 1,434,885 -./month for 15 years, and credit expense for credit installments of Rp1,310,832 -, / month for 20 years. Also, For type 24/70, the selling price of 1 housing unit is Rp. 231,400.00-, with credit installment expenses of Rp. 1,909,153 -, / month for 10 years, credit installment expense of Rp. 1,626,315 -, / month for 15 years, and credit installments of credit Rp. 1,413,604 -, / month for 20 years.

Keywords: Selling Price, Term, Credit Installments.

MENGESAHKAN  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATARAM  
An KEPALA  
LABORATORIUM BAHASA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

Moh. Fauzi Bafadal, M.Pd

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Setiap manusia memiliki kebutuhan yang berbeda – beda, dengan meningkatnya penambahan penduduk yang begitu pesat, maka pertumbuhan ekonomi juga semakin meningkat, sehingga mendorong terjadinya arus urbanisasi dari desa ke kota yang mengakibatkan semakin sempitnya lahan (tanah) yang membuat harga tanah semakin tinggi. Oleh karena itu, pemerintah dan real estate bekerjasama menanggulangi masalah tersebut dengan mendirikan perumahan untuk masyarakat. Namun setiap manusia, memiliki tingkat kemampuan untuk memenuhi kebutuhan yang diinginkan termasuk kebutuhan perumahan.

Atas dasar tingginya permintaan rumah murah yang dapat dijangkau sebagian masyarakat, pemerintah menetapkan sasaran pembangunan rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS).

Perkembangan bisnis perumahan di Provinsi NTB juga tumbuh dengan cepat, hal ini sejalan dengan tumbuhnya perekonomian di daerah ini, arus migrasi yang disebabkan oleh daya tarik seperti sarana Pendidikan, perdagangan, dan industry pariwisata yang berkembang cukup pesat. Sehingga memacu pertumbuhan perumahan yang begitu banyak, guna memenuhi permintaan masyarakat. Pemerintah NTB sangat mendukung pembangunan perumahan yang diharapkan dapat mewujudkan pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Di dalam mewujudkan suatu proyek perumahan, maka para pengembang (developer) biasanya bekerjasama dengan pihak lain dalam hal ini kontraktor. Para kontraktor mendapat bagian untuk membangun sarana dan prasarana fisik konstruksi rumah, jalan, dan instalasi - instalasi yang berkaitan menjadi tanggung jawab kontraktor. Setelah semuanya terselesaikan dikembalikan kembali ke pihak developer. Sedangkan developer perumahan tersebut dituntut untuk dapat mengefisienkan biaya – biaya. Oleh karena itu, sebaiknya dilakukan evaluasi terlebih

dahulu agar diketahui layak atau tidaknya perumahan tersebut, dilanjutkan atau dikembangkan. Karena itu menjadi bagian yang sangat penting dalam menganalisa keuangannya. Diharapkan developer tidak mengalami kerugian setelah rumah tersebut terselesaikan.

Perumahan bersubsidi di Lombok Barat (Perumahan Bellpark, Perumahan Ayodhya Palace, Perumahan Mavilla Asri) dibangun diatas lahan seluas 3 Ha, dimana 70% dari keseluruhan lahan perumahan merupakan kavling efektif atau lahan pemukiman dan 30% untuk sarana dan prasarana seperti jalan perumahan, dan saluran air perumahan. Tipe perumahan bersubsidi di Lombok Barat yaitu Perumahan Bellpark 27/75, Perumahan Ayodhya Palace 26/70, Perumahan Mavilla Asri 24/70. Tipe perumahan ini bisa berubah sewaktu – waktu sesuai minat dan permintaan masyarakat/konsumen.

Dalam skripsi ini, akan dibahas mengenai kenaikan harga satuan yang menyangkut tingkat suku bunga yang terjadi. Seperti diketahui tingkat suku bunga dan kenaikan harga satuan mengalami perubahan dari tahun ke tahun sehingga mengakibatkan harga perumahan yang ditawarkan developer tidak sama setiap tahunnya. Demikian pula yang dialami pada perumahan bersubsidi di Lombok Barat.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka permasalahan yang dapat diungkap adalah :

1. Berapakah harga jual yang terjadi pada waktu tertentu, akibat perubahan dari suku bunga setiap tahunnya.
2. Berapakah beban angsuran kredit dengan jangka waktu tertentu.
3. Berapakah hasil perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Perumahan Bersubsidi.

## **1.3 Batasan Masalah**

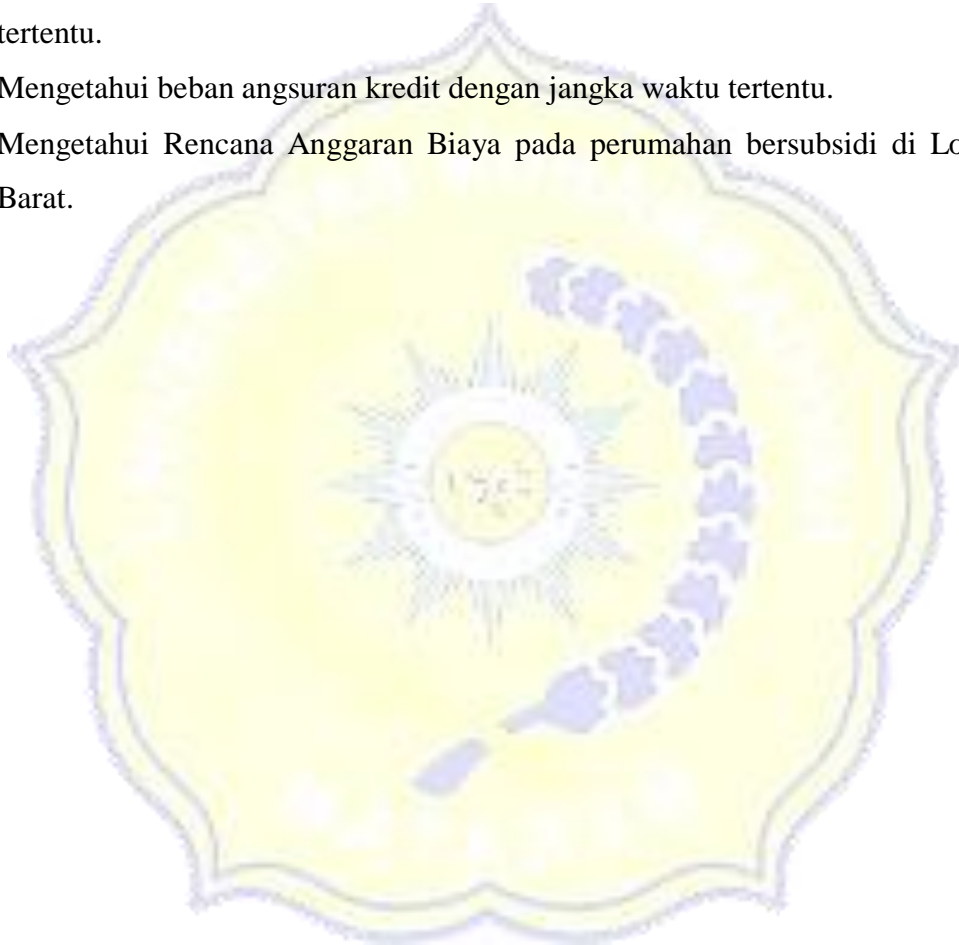
Mengingat ruang lingkup pembahasan yang sangat luas dalam permasalahan ini, maka perlu adanya pembatasan masalah tanpa mengurangi kejelasan dari masalah yang disajikan, oleh karena itu penulis hanya membahas kenaikan harga satuan

terutama suku bunga yang terjadi serta material (bahan) dan tenaga kerja yang di terapkan pada pembangunan rumah Bersubsidi, deviasi penyusutan tidak menyertakan harga bangunan

#### **1.4 Tujuan Evaluasi**

Tujuan skripsi ini adalah untuk ;

- a. Mengetahui hasil perhitungan harga jual Perumahan dengan jangka waktu tertentu.
- b. Mengetahui beban angsuran kredit dengan jangka waktu tertentu.
- c. Mengetahui Rencana Anggaran Biaya pada perumahan bersubsidi di Lombok Barat.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

##### **2.1.1 Evaluasi Proyek**

Evaluasi Proyek adalah suatu pemeriksaan secara sistematis terhadap masa lampau yang akan digunakan untuk memperhitungkan, dan mengendalikan hari depan secara baik ( Dipohusodo, 1996 ). Sedangkan menurut Fatah ( 1994 ), evaluasi proyek adalah suatu kegiatan evaluasi atau analisa terhadap aktivitas yang menggunakan sebagian atau seluruh faktor produksi guna mendapatkan manfaat (benefit ) pada waktu yang akan datang.

##### **2.1.2 Macam – macam Evaluasi**

Menurut Dipohusodo ( 1996 ), evaluasi menurut waktu pelaksanaannya dibagi menjadi 2 ( dua ) macam :

###### **1. Evaluasi *Summatif***

Merupakan evaluasi yang dilakukan setelah proyek berakhir yang bermanfaat untuk digunakan merumuskan kebijakan dan perencanaan proyek di masa mendatang.

###### **a. Evaluasi *Formatif***

Evaluasi yang dilaksanakan pada saat proyek sedang berjalan, yang digunakan untuk keperluan penyesuaian dan perencanaan ulang atas proyek yang digunakan untuk keperluan penyesuaian dan perencanaan ulang atas proyek yang sedang berjalan.

##### **2.1.3 Aspek – aspek Evaluasi**

Menurut Fatah ( 1994 ), ada beberapa aspek persiapan atau perencanaan yang harus diperhatikan pada setiap kegiatan proyek, diantaranya :

1. Aspek Teknik

Yaitu, aspek yang berhubungan dengan *input* dan *output* dari pada barang – barang dan jasa yang akan digunakan serta dihasilkan di dalam suatu proyek.

2. Aspek managerial, organisasi dan institusi / lembaga

Yaitu, aspek yang menyangkut kemampuan staf pelaksana untuk melaksanakan administrasi dalam aktivitas besar dan bagaimana hubungan, antara administrasi proyek dengan lembaga lainnya ( misal dengan pihak pemerintah ) dapat terlihat jelas.

3. Aspek sosial

Yaitu, aspek yang menyangkut terhadap dampak sosial yang disebabkan adanya pengguna *input* dan *output* yang akan dicapai suatu proyek.

4. Aspek finansial

Yaitu, merupakan aspek utama yang akan menyangkut tentang perbandingan antara pengeluaran uang dengan pemasukan uang atau *return* dalam suatu proyek.

5. Aspek ekonomis

Yaitu, aspek yang menentukan besar atau kecilnya sumbangan suatu proyek terhadap pembangunan ekonomi secara keseluruhan.

#### **2.1.4 Pengertian Suku Bunga**

Bunga adalah terkait dengan periode waktu, nilai suatu uang akan mempunyai makna, nilai yang berbeda dari periode waktu masa sekarang dengan masa mendatang. Perbedaan ini karena dimasukkan nilai bunga dalam suatu analisis biaya. (Wahyudjati, 2003 )

Dalam analisis keuangan dikenal 2 ( dua ) jenis bunga yaitu :

1. Bunga sederhana

Yaitu, bunga yang dihitung secara linier terhadap pinjaman, sehingga suku bunga n periode adalah 1 %

$$I = P \times n \times I \dots\dots\dots ( 2.1)$$

- Dimana :
- I = Bunga total
  - P = Pokok pinjaman
  - n = Periode waktu
  - I = Suku bunga yang berlaku

2. Bunga majemuk

Yaitu, besarnya bunga yang dikenakan setiap periode waktu, atas sisa pinjaman pokok ditambah setiap beban bunga terakumulasi sampai awal periode. Rumus bunga majemuk ditunjukkan pada tabel 2.1 sebagai berikut :

Tabel 2.1 Rumus Bunga Majemuk :

No	Rumus	Keterangan
1.	Single Compound Amount (SCA) $F = P * ( I + I ) ^ n = F * ( SCA)$	Diketahui P ( nilai sekarang) Mencari F ( nilai mendatang)
2	Single Present Worth (SPW) $P = F * ( I + i ) ^ - n = P * ( SPW)$	Diketahui F ( nilai sekarang) Mencari P ( nilai mendatang)
3	Uniform Present Worth (UPW) $P = A * \frac{ ( I + i ) ^ n - I }{ I ( I + i ) ^ n } = A * ( UPW)$	Diketahui A ( nilai sekarang) Mencari P ( nilai mendatang)
4	Uniform Capital Recovery (UCR)	Diketahui P ( nilai sekarang) Mencari A ( nilai mendatang)



	$A = P \cdot \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = P \cdot (UCR)$	
5	Uniform Compound Amount (UCA) $F = A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = A \cdot (UCA)$	Diketahui A ( nilai sekarang) Mencari F ( nilai mendatang)
6	Uniform Shinking Fund (USF) $A = F \cdot \frac{i}{(1+i)^n - 1}$	Diketahui F ( nilai sekarang) Mencari A ( nilai mendatang)

*Sumber : Wahyudjati, 2003*

Keterangan : n = Periode waktu

i = Suku bunga (%)

***SCA, SPW, UPW, UCR, UCA, dan USF dilihat dalam tabel faktor Compound Interest terlampir***

### **2.1.5 Penaksiran Biaya Umum**

Menurut Soeharto (1992) penaksiran anggaran biaya adalah proses perhitungan volume pekerjaan, harga diri berbagai macam bahan dan pekerjaan yang akan terjadi pada suatu konstruksi. Penaksiran anggaran biaya dapat dilakukan oleh kontraktor setelah menerima dokumen lelang yang terdiri dari RKS ( Rencana Kerja dan Syarat – syarat ), gambar – gambar, BQ ( Bill of Quantity ) serta penjelasan lingkup pekerjaan.

Pada dasarnya biaya yang harus diperhitungkan dalam harga penawaran dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu :

1. Biaya langsung

Biaya langsung yaitu biaya – biaya yang berkaitan langsung dengan hasil produksi / produksi proyek secara nyata. Yang masuk dalam kategori biaya ini umumnya adalah biaya – biaya material, upah / tenaga, sewa alat – alat berat maupun alat – alat bantu lainnya.

2. Biaya tidak langsung ( biaya umum dan administrasi )

Biaya tidak langsung yaitu biaya – biaya yang berhubungan dengan terjadinya pendapatan proyek tetapi tidak mempunyai kaitan langsung dengan produk yang dihasilkan, biaya ini sering disebut dengan biaya *overhead*. Misalnya biaya staf pelaksana, kantor, telpon, listrik, dan bunga bank.

Adapun macam – macam penaksiran biaya yaitu :

1. Cara kasar ( Taksiran )

Dimana pekerjaan di hitung dengan perkiraan secara kasar, misalnya dengan dihitung meter persegi dikalikan harga.

2. Penaksiran terinci

Yang di maksud dengan penaksiran terinci adalah anggaran biaya bangunan atau proyek yang di hitung dengan teliti dan cermat, sesuai dengan ketentuan dan syarat – syarat penyusunan anggaran biaya, yang di dasarkan atau di dukung oleh :

- a. Bestek

Bestek adalah suatu peraturan yang mengikat, yang di uraikan sedemikian rupa, terinci cukup jelas dan mudah di pahami. Pada umumnya di bagi dalam tiga bagian yaitu : Peraturan umum, Peraturan

Administrasi, Peraturan dan teknis. Bestek berguna untuk menentukan spesifikasi bahan dan syarat – syarat teknis.

b. Gambar Bestek

Gambar bestek adalah gambar lanjutan dari uraian gambar Pra Rencana dan gambar detail dasar dengan skala ( PU = Perbandingan ukuran ) yang lebih besar. Gambar bestek berguna untuk menentukan / menghitung besarnya masing –masing volume pekerjaan.

c. Harga Satuan Pekerjaan

Secara umum, dalam menentukan harga satuan suatu jenis pekerjaan meliputi tiga hal penting yaitu masukan, proses, dan keluaran. Data masukan yang berupa harga satuan dasar untuk bahan, alat, upah tenaga kerja serta biaya umum dan laba ( Over Head and profit ). Proses yaitu perhitungan untuk menentukan asumsi, faktor – faktor koefisien serta prosedur kerja. Keluaran yaitu berupa hasil / jumlah perkalian koefisien tersebut dengan harga satuan dasar bahan di tambah dengan biaya umum dan laba akan menghasilkan harga satuan setiap jenis pekerjaan.

Selanjutnya harga satuan setiap jenis pembayaran dikalikan dengan volume pekerjaan menghasilkan harga pekerjaan setiap mata pembayaran.

Adapun jumlah harga pekerjaan dan seluruh mata pembayaran yang dikalikan dengan PPN 10% merupakan perkiraan / estimasi. Biaya Proyek ( Departemen Pekerjaan Umum, 1995 ).

### 2.1.6 Analisa Ekonomi

Rekayasa pembangunan suatu proyek pada umumnya dilakukan berdasarkan beberapa tahapan :

a. Tahapan studi

- b. Tahapan perencanaan
- c. Tahapan pelaksanaan
- d. Tahapan operasional dan pemeliharaan

Analisa ekonomi suatu proyek merupakan salah satu kegiatan pada tahapan studi sebagai suatu kajian secara ekonomi untuk mengetahui apakah proyek tersebut dapat di wujudkan dengan baik dan layak secara ekonomi. Selain analisa teknik untuk menentukan kebutuhan total biaya proyek juga dilakukan analisa ekonomi untuk menilai kelayakan proyek dari segi ekonomi.

### **2.1.7 Manfaat dan Biaya**

#### **A. Biaya ( cost )**

Menurut kodoatie ( 2002 ), yang di maksud dengan biaya atau cost adalah semua barang atau jasa yang mengurangi pendapatan bersih pihak – pihak yang terkait ( *project participant* ). Macam –macam cost dalam ekonomi proyek adalah :

1. Biaya investasi ( *investment cost* ) biaya atau modal yang di perlukan untuk pelaksanaan proyek
2. Biaya tetap ( *fixed cost* ) biaya yang langsung berhubungan dengan kegiatan – kegiatan
3. Biaya tambahan ( *increment cost* ) biaya yang dikeluarkan pada waktu yang lalu sebelum kepastian pelaksanaan proyek
4. Biaya hilang ( *sunk cost* ) biaya yang dikeluarkan pada waktu yang lalu sebelum kepastian pelaksanaan proyek
5. Biaya kesempatan ( *opportunity cost* ) biaya yang di akibatkan oleh pengguna sumber daya karena keterbatasan kemampuan.

Dalam sistem produksi diperlukan / dikeluarkan biaya untuk

memperoleh hasil – hasil yang diinginkan. Biaya dapat di kelompokkan atas :

1. Biaya standar

Biaya standar di keluarkan atas aspek Ex – ante yaitu pertimbangan – pertimbangan yang lebih dahulu harus di adakan untuk mengeluarkan biaya. Jadi biaya standar merupakan penentuan biaya yang di lakukan di muka sebelum sesuatu kegiatan dilakukan.

Biaya standar menggambarkan biaya yang di harapkan dapat di capai untuk satu produk tertentu dalam kondisi normal dan sangat berhubungan dengan biaya per unit. Biaya standar di sebut pula dengan biaya normative.

Penyusun biaya standar di dasarkan atas :

- a. Standar ideal yaitu seandainya kondisi operasional sangat sempurna atau tidak ada kesalahan – kesalahan dalam aktivitas produksi
- b. Standar dasar yaitu pengukuran yang di dasarkan atas jangka waktu beberapa tahun. Standar dasar disebut pula dengan standar jangka panjang.
- c. Standar yang di capai saat ini yaitu pengukuran didasarkan atas kondisi – kondisi operasi yang memberikan kelonggaran dalam batas – batas normal, seperti kemungkinan mesin rusak, kesalahan pekerja, kerusakan output dan sebagainya.

Biaya standar berguna untuk :

- Pengendalian biaya
- Penetapan / penentuan harga jual
- Penilaian pelaksanaan

- Penyederhanaan administrasi

## 2. Biaya Sesungguhnya

Biaya sesungguhnya di sebut juga dengan biaya historis atau biaya aktual. Perhitungan biaya ini di dasarkan atas aspek Ex – post yaitu perhitungan biaya setelah produksi selesai.

Dari uraian biaya tersebut di atas dapat di simpulkan bahwa standar merupakan tafsiran untuk memproduksi suatu produk/barang, sedang biaya sesungguhnya adalah biaya – biaya yang telah di keluarkan untuk memproduksi barang – barang tersebut.

### A. Manfaat ( *Benefit* )

Menurut Kodoatie (2002), benefit atau manfaat adalah merupakan peningkatan penerimaan barang ataupun jasa yang meningkatkan pendapatan bersih pihak – pihak terkait. Adapun benefit terdiri atas dua macam, yaitu :

1. *Direct benefit* atau manfaat langsung, yaitu manfaat yang langsung diperoleh sesuai dengan tujuan investasi.
2. *Indirect benefit* atau manfaat tidak langsung, yaitu manfaat yang merupakan dampak dari adanya suatu proyek investasi. Benefit juga dapat diklafikasikan sebagai :
  - Manfaat nyata ( *Tangible benefit* ) atau yang dapat dinilai dengan uang.
  - Manfaat tidak nyata ( *Intangible benefit* ) atau sulit dinilai dengan uang.

## **2.1.8 Sistem Pembiayaan Perumahan**

### **2.1.8.1 Pengertian Kredit**

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Triandra, 2000 ), kredit adalah suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan oleh karena itu, berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang diwajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya dengan jumlah bunga, atau pembagian hasil keuntungan.

### **2.1.8.2 Kredit Modal Kerja**

Merupakan pembiayaan jangka pendek sebagai tambahan modal kerja dan di dasarkan perusahaan. Untuk proyek pembangunan perumahan, kredit modal kerja di arahkan pada kebutuhan pembiayaan sampai pada tahap penerimaan uang muka dengan tambahan toleransi kebutuhan berdasarkan arus kas 2 – 3 bulan. Pembiayaan perumahan meliputi :

1. Pengadaan lahan yaitu, kredit untuk pembiayaan pembebasan lahan yang akan di bangun dan pematangan lahan.
2. Konstruksi yaitu, kredit untuk pembiayaan pembangunan konstruksi sampai tahap penerimaan uang muka (sebelum pencairan KPR untuk konsumen) dan di dasarkan pada arus kas proyek yang bersangkutan.
3. Kredit Kepemilikan Rumah.

### **2.1.8.3 Kredit Kepemilikan**

Yakni, kredit pembiayaan kepemilikan rumah untuk konsumen dengan jangka waktu tertentu, dan umumnya 3 sampai dengan 20 tahun. Kendati tugas khusus pelaksanaan KPR adalah BTN, tetapi dalam perkembangannya seluruh bank umum dan komersial dapat melaksanakan pembiayaan KPR.

## **2.2 Landasan Teori**

### **2.2.1 Biaya Proyek**

Proyek merupakan suatu rangkaian yang merencanakan berdasarkan biaya ( *cost* ) untuk mendapatkan manfaat ( *benefit* ) dengan tingkat pengembalian modal ( *return* ) tertentu pada masa yang akan datang. Sehingga sebelum melaksanakan suatu proyek harus dilakukan analisa terlebih dahulu. Disamping analisa sosial, fisik dan managerial, yang terpenting adalah analisis ekonomi dan finansial. ( *Rahman, 1989* ).

Dalam analisis ekonomi, proyek dilihat dari sudut perekonomian secara keseluruhan. Dalam analisis ini yang di perhatikan adalah hasil total, produktivitas atau keuntungan yang di peroleh dari sumber yang di pergunakan dalam proyek untuk masyarakat dan semua golongan yang menerima hasil proyek tersebut. Hasil ini di sebut *the social return the economic return* dari proyek.

Analisis finansial proyek dapat dilihat dari sudut badan atau orang yang menanam modal dalam proyek atau yang berkepentingan langsung dalam proyek. Dalam analisis ini yang diperhatikan adalah hasil untuk modal saham ( *equality capital* ) yang di tanam dalam proyek. Hasil finansial sering disebut sebagai *private return*. Analisis finansial ini penting artinya dalam memperhitungkan rangsangan ( *incentive* ) bagi mereka yang turut serta dalam menyukseskan pelaksanaan proyek.



Pelaksanaan pembangunan suatu proyek mulai dari ide, studi kelayakan perencanaan, pelaksanaan, sampai pada operasi dan pemeliharaan akan membutuhkan bermacam – macam biaya. Pada analisis kelayakan ekonomi, biaya – biaya tersebut di kelompokkan menjadi dua modal ( *capital cost* ) dan biaya tahunan ( *annual cost* ). ( *Kodoatie, 1995* )

#### 1. Biaya Modal ( *capital cost* )

Biaya modal adalah biaya yang dikeluarkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai di bangun. Semua pengeluaran yang termasuk biaya modal ini di bagi menjadi dua, yaitu:

a. Biaya langsung ( *direct cost* ), yaitu biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek yang berhubungan secara langsung dengan pelaksanaan konstruksi, yang meliputi :

- Biaya pembebasan tanah
- Biaya untuk bahan atau material
- Biaya untuk upah
- Biaya pengadaan peralatan

Semua biaya ini merupakan biaya konstruksi yang di tawarkan kepada kontraktor kecuali biaya pembebasan tanah yang biasanya di tanggung oleh pemilik ( *owner* ).

b. Biaya tak langsung ( *indirect cost* ), yaitu biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek yang tidak berhubungan secara langsung dengan pelaksanaan konstruksi, tetapi harus ada dan tidak dapat dipisahkan dari proyek tersebut. Biaya ini ada tiga komponen, yaitu :

- Biaya tak terduga ( *contingencies* ), misalnya biaya yang mungkin timbul sebagai akibat tetapnya harga pada waktu yang akan datang

seperti kenaikan harga akibat inflasi dan krisis ekonomi. Biasanya biaya ini berkisar antara 5% sampai 15% dari biaya langsung.

- Biaya teknik ( *engineering cost* ), adalah merupakan biaya untuk pembuatan desain mulai dari studi awal ( *preliminary study* ), pra studi kelayakan, studi kelayakan, biaya perencanaan dan biaya pengawasan selama waktu pelaksanaan konstruksi.
- Bunga ( *interest* ), sejak dari ide sampai pelaksanaan fisik perumahan Bersubsidi di Lombok Barat (Perumahan Bellpark, Perumahan Ayodhya Palace, dan Perumahan Mavilla Asri) sangat berpengaruh terhadap biaya langsung, biaya tidak langsung maupun teknik sehingga harus diperhitungkan.

## 2. Biaya tahunan ( *annual cost* )

Pada saat proyek telah selesai dibangun maka selama pemanfaatan proyek masih diperlukan biaya sampai umur proyek selesai. Biaya ini merupakan beban yang harus di tanggung oleh investor, antara lain meliputi :

- a. Biaya untuk operasi dan pemeliharaan, biaya ini diperlukan agar umur biaya sesuai dengan yang direncanakan pada detail desain.
- b. Depresiasi, yaitu penyusutan harga atau suatu benda karena pemakaian atau keuangan.

### 2.2.2 Manfaat Ekonomi

Menurut Kodoatie ( 2002 ), tujuan pembangunan suatu proyek adalah untuk mendapatkan manfaat atau hasil, yaitu manfaat secara langsung atau tidak langsung. Manfaat secara langsung antara lain adalah adanya kenaikan dalam nilai keluaran fisik dari kegiatan yang di tangani proyek, misalnya peningkatan tarif kehidupan masyarakat di sekitar proyek. Manfaat tidak langsung adalah manfaat yang secara tidak langsung di timbulkan dengan

adanya proyek akan tetapi sulit dinilai dalam bentuk uang, antara lain perbaikan lingkungan, memberi rasa aman dan sebagainya. Adapun manfaat tersebut di rasakan oleh orang sekitar proyek tersebut dalam skala yang lebih luas.

### **2.2.3 Nilai Sekarang**

Nilai Sekarang ( Nur Fatah, 1994 ), artinya menghitung besarnya uang pada permulaan periode atas dasar tingkat bunga tertentu dari suatu jumlah yang akan diterima beberapa waktu kemudian. Dengan demikian besarnya nilai sekarang adalah lebih kecil dari nilai yang akan di terima pada periode mendatang.



## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Lokasi Evaluasi**

Evaluasi ini dilakukan pada Perumahan Bersubsidi di Lombok Barat, yang masing – masing perumahan berlokasi di :

- Perumahan Bellpark yang berlokasi di jalan Krakatau Kekerri Midang.
- Perumahan Ayodhya Palace yang berlokasi di jalan Raya Meninting – Senggigi.
- Perumahan Mavilla Asri yang berlokasi di jalan Matahari Raya Bajur.

#### **3.2 Ruang Lingkup Evaluasi**

Ruang lingkup evaluasi berupa perhitungan jangka waktu harga jual perumahan dan Rencana Anggaran Biaya ( RAB ).

#### **3.3 Lingkup Pengumpulan Data**

Data diperoleh langsung dari sumbernya, dalam hal ini langsung pada pengembangnya yaitu :

- PT. Salva Inti Property.
- PT. Bangun Lombok Internusa.
- PT. Mataram Devindo Corporation.

misalnya data bangunan, tanah, target penjualan, penerimaan uang muka, literatur – literatur, arsip – arsip yang ada dan lain - lain.

#### **3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Adapun Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam evaluasi ini adalah sebagai berikut :

1. Observasi

Adalah suatu cara pengumpulan data dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap proyek yang di evaluasi.

2. Wawancara

Adalah suatu cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung antara pengevaluasi dengan bagian pemasaran.

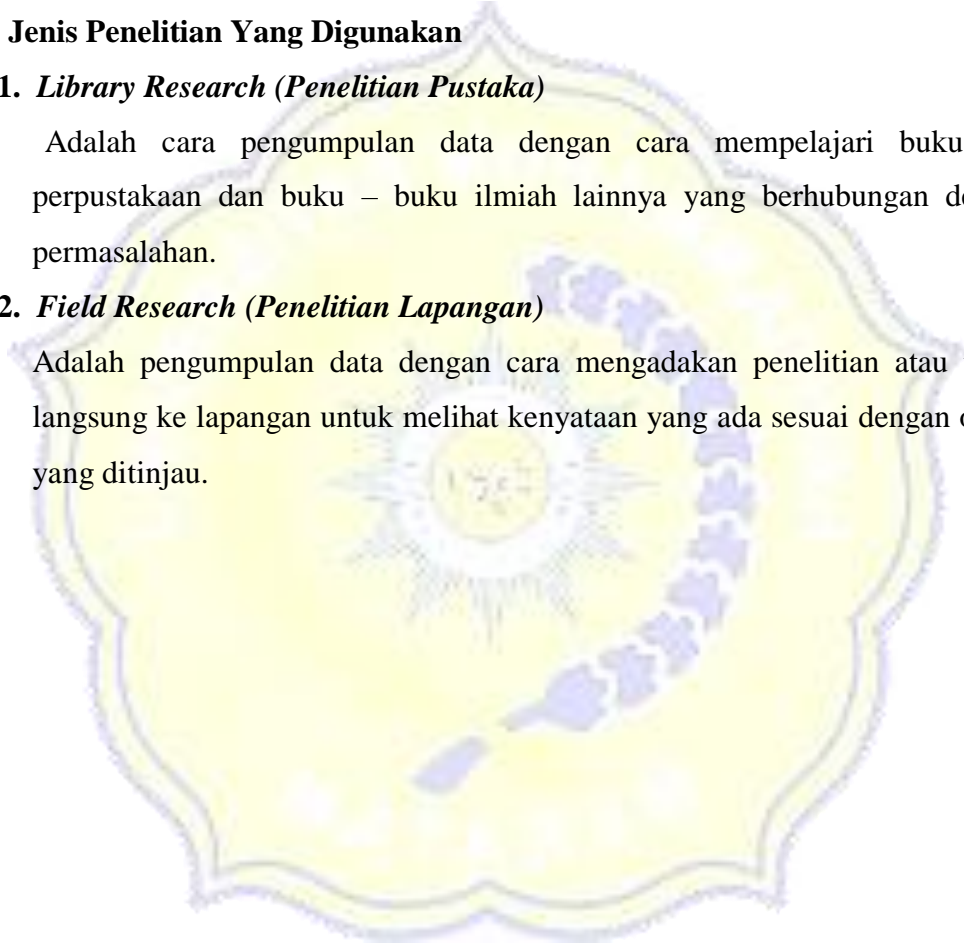
### **3.5 Jenis Penelitian Yang Digunakan**

- 1. *Library Research (Penelitian Pustaka)***

Adalah cara pengumpulan data dengan cara mempelajari buku dari perpustakaan dan buku – buku ilmiah lainnya yang berhubungan dengan permasalahan.

- 2. *Field Research (Penelitian Lapangan)***

Adalah pengumpulan data dengan cara mengadakan penelitian atau terjun langsung ke lapangan untuk melihat kenyataan yang ada sesuai dengan obyek yang ditinjau.



Gambar 3.2 Bagan Alir Pelaksanaan Studi

