

SKRIPSI
EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI
DI KOTA MATARAM

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



DISUSUN OLEH :

IIS SUNARTI

416110114

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

2020

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SKRIPSI

EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI

DI KOTA MATARAM

Disusun Oleh:

IIS SUNARTI
416110114

Mataram, 02 Agustus 2020

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



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 KOTA MATARAM

Yang Diperiapkan dan Disusun Oleh:

NAMA : IIS SUNARTI

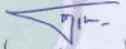
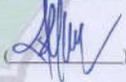
NIM : 416110114

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada hari : Kamis, 13 Agustus 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

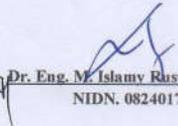
Susunan Tim Penguji

1. Penguji I : Dr. Eng. Hariyadi, ST., M.Sc (Eng) 
2. Penguji II : Titik Wahyuningsih, ST., MT 
3. Penguji III : Maya Saridewi P, ST.,MT 

Mengetahui,

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
FAKULTAS TEKNIK

Dekan,


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 Kota Mataram*" 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, 9 Agustus 2020

Dibuat pernyataan,



IIS SUNARTI
NIM : 416110114



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

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

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

Nama : IIS SUNARTI
NIM : 416 110114
Tempat/Tgl Lahir : Mataram, 17 Januari 1998
Program Studi : TEKNIK SIPIL
Fakultas : TEKNIK
No. Hp/Email : 087859278170 - 082339460141 / iis.sunarti99@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 KOTA MATARAM

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 : 27 Agustus 2020

Penulis



IIS SUNARTI
NIM. 416110114

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

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

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

Nama : II S SUNARTI
NIM : 416110119
Tempat/Tgl Lahir : Mataram, 17 Januari 1998
Program Studi : TEKNIK SIPIL
Fakultas : TEKNIK
No. Hp/Email : 087859298170 - 082339460141 / iis.sunarti.999@gmail.com
Judul Penelitian : -

EVALUASI HARGA PERUMAHAN BERSUBSIDI DIKOTA MATARAM

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 22 %

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 : 27 Agustus 2020

Penulis



II S SUNARTI
NIM. 416110119

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



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

MOTTO

“ Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak. “



KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat, bimbingan dan karunia-Nya, sehingga penyusun Tugas Akhir dengan judul “ Evaluasi Harga Perumahan Bersubsidi Di Kota Mataram “ dapat terselesaikan. Tugas akhir ini merupakan salah satu persyaratan akademis yang wajib dibuat untuk menyelesaikan program S-1 pada jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangannya dan masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu pendapat dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan untuk kelancaran penelitian dan penyempurnaan penulisan selanjutnya. Ucapan terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan penulisan Tugas akhir ini. Akhir kata semoga karya ini bisa bermanfaat bagi pembacanya.

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, ST.,MT. Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram Serta Dosen Pembimbing Pendamping.
4. Dr. Eng. Hariyadi, ST., M.Sc (Eng). Selaku Dosen Pembimbing Utama.
5. Maya Saridewi P, ST.,MT. Selaku Dosen Penguji Yang Membimbing Dalam Pengerjaan Revisi Skripsi.
6. Seluruh staf dan pegawai sekretariat Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram.

7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang juga telah memberikan bantuan dan dukungannya dalam penyusunan Tugas Akhir ini

Mataram, 9 Agustus 2020

Penulis,

IIS SUNARTI
NIM : 416110114



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR NOTASI.....	xv
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan Evaluasi	3
BAB II DASAR TEORI.....	4
2.1 Tinjauan Pustaka	4
2.1.1 Pengertian evaluasi.....	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.....	8

1.1.6	Analisa ekonomi	9
1.1.7	Manfaat dan biaya (cost)	10
1.1.8	Penentuan jenis dan kualitas produk	12
1.1.9	Sistem pembiayaan perumahan	15
1.2	Landasan Teori	17
2.2.1	Biaya proyek.....	17
2.2.2	Manfaat ekonomi	19
2.2.3	Nilai sekarang	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		21
3.1	Lokasi Evaluasi.....	21
3.2	Ruang Lingkup Evaluasi	21
3.3	Lingkup Pengumpulan Data	21
3.4	Teknik Pengumpulan Data	21
3.5	Jenis Penelitian	22
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		24
4.1	Aspek Pasar	24
4.1.1	Pesaing.....	24
4.1.1.1	Potensi lokasi	24
4.1.1.2	Harga jual	27
4.1.1.3	Prasarana infrastruktur	27
4.1.1.4	Spesifikasi bangunan.....	27
4.1.2	Permintaan dan penawaran rumah.....	27
4.1.3	Perhitungan harga penjualan rumah	28
4.1.4	Penentuan daerah pemasaran dan target market share	28
4.1.5	Penentuan program promosi.....	28
4.2	Aspek Keuangan	29
4.2.1	Aliran kas keluar.....	29
4.2.1.1	Biaya konstruksi pembangunan rumah.....	29
4.3	Aspek Ekonomi	31

4.3.1 Perhitungan suku bunga dengan jangka waktu tertentu	31
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	54
5.1 Kesimpulan	54
5.2 Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN - LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Spesifikasi Bahan Perumahan Graha Inara	13
Tabel 2.2	Spesifikasi Bahan Perumahan Amala Residence	14
Tabel 2.3	Spesifikasi Bahan Perumahan Griya Pesona Alam.....	15



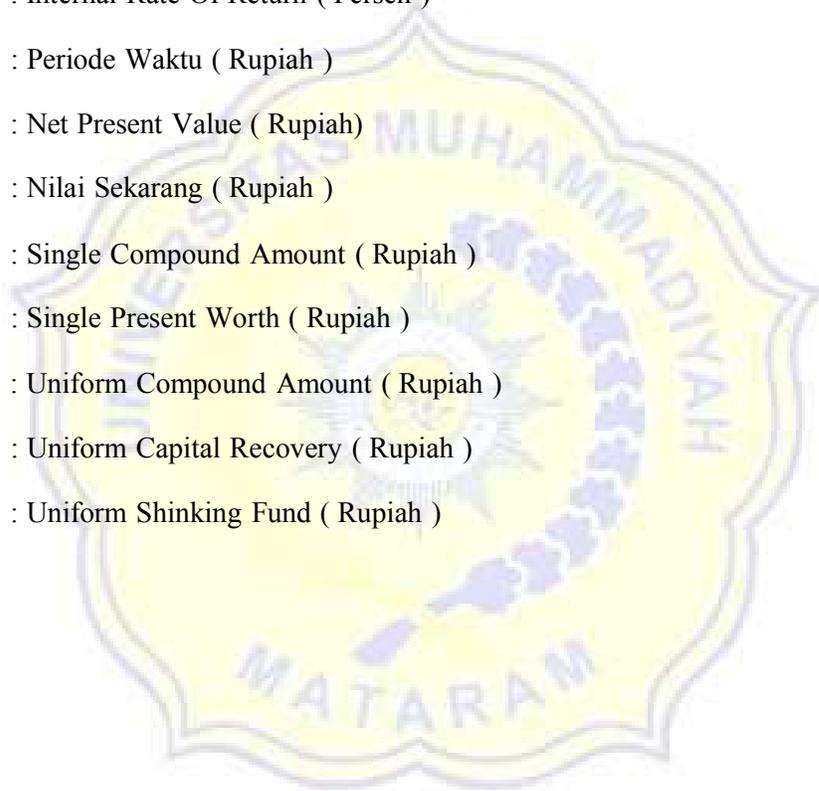
DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Informasi Potensi Lokasi Perumahan Graha Inara.....	25
Gambar 4.2 Informasi Potensi Lokasi Perumahan Amala Residence.....	25
Gambar 4.3 Informasi Potensi Lokasi Perumahan Griya Pesona Alam.....	26



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)
- N : Periode Waktu (Rupiah)
- NPV : Net Present Value (Rupiah)
- P : Nilai Sekarang (Rupiah)
- SCA : Single Compound Amount (Rupiah)
- SPW : Single Present Worth (Rupiah)
- UCA : Uniform Compound Amount (Rupiah)
- UPW : Uniform Capital Recovery (Rupiah)
- USF : Uniform Shinking Fund (Rupiah)



ABSTRAK

Pembangunan perumahan Bersubsidi di Kota Mataram, dibangun 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 Graha Inara, perumahan Amala Residence, perumahan Griya Pesona Alam dengan proses pembayaran cash (tunai) maupun kredit dengan jangka waktu 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 Graha Inara, perumahan Amala Residence, perumahan Griya Pesona Alam.

Hasil yang di peroleh dari penelitian yang dilakukan adalah mengenai harga jual perumahan yaitu : Untuk Type 24/65 harga jual 1 unit rumah adalah, Rp. 245.450.000,00 uang muka rumah Rp. 2.450.000,00 dengan beban angsuran kredit Rp.2.023.381,05/bulan selama 10 tahun, beban angsuran kredit Rp. 1.638.045,82/bulan selama 15 tahun, dan beban kredit angsuran kredit Rp. 1.491.856.10/bulan selama 20 tahun. Untuk type 27/70 , harga jual 1 unit rumah adalah, Rp. 245.450.000,00 uang muka rumah Rp. 2.450.000,00 dengan beban angsuran kredit Rp.2.023.381,05/bulan selama 10 tahun, beban angsuran kredit Rp. 1.638.045,82/bulan selama 15 tahun, dan beban kredit angsuran kredit Rp. 1.491.856.10/bulan selama 20 tahun. Untuk type 24/84 harga jual 1 unit rumah adalah, Rp. 229.300.000,00 uang muka rumah Rp. 2.300.000,00 dengan beban angsuran kredit Rp. 1.890.897,76/bulan selama 10 tahun, beban angsuran kredit Rp.1.530.792,82/bulan selama 15 tahun, dan beban kredit angsuran kredit Rp. 1.394.175,05/bulan selama 20 tahun.

Kata kunci : Harga Jual, Angsuran Kredit, Jangka Waktu

ABSTRACT

Subsidized housing development in the city of Mataram was built 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 earn benefit from the sale of Graha Inara housing, Amala Residence housing, Griya Pesona Alam housing with cash and credit payment processes with a tenor of 10 years, 15 years and 20 years as well as interest rates applies to 3 (three) types of housing.

The method used in this research is by observing the location of Graha Inara housing, Amala Residence housing, Griya Pesona Alam housing.

The results obtained from the research conducted are about the selling price of housing, namely: For Type 24/65, the selling price of 1 housing unit is Rp. 245,450,000.00 house down payment of Rp. 2,450,000.00 with a credit installment expense of Rp. 2,023,381.05 / month for ten years, credit installment expense of Rp. 1,638,045.82 / month for 15 years, and the credit load for credit installments is Rp. 1,491,856.10 / month for 20 years. For the 27/70 type, the selling price of 1 house is Rp. 245,450,000.00 house down payment Rp. 2,450,000.00 with a credit installment expense of Rp. 2,023,381.05 / month for ten years, credit installment expense of Rp. 1,638,045.82 / month for 15 years and the credit burden of credit installments is Rp. 1,491,856.10/month for 20 years. For type 24/84, the selling price of 1 house is Rp. 229,300,000.00 home down payment Rp. 2,300,000.00 with a credit installment expense of Rp. 1,890,897.76 / month for ten years, loan installment expenses of IDR 1,530,792.82 / month for 15 years, and credit installment credit expenses of IDR. 1,394,175.05 / month for 20 years.

Keywords: Selling Price, Credit Installment, Term

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM

KEPALA
LABORATORIUM BAHASA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

Moh. Fauzi Bafadal, S.Pd

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap manusia memiliki kebutuhan yang berbeda – beda, dengan meningkatnya pertambahan 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). (Nirwono,2005).

Perkembangan bisnis perumahan di Provinsi Nusa Tenggara Barat 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 Nusa Tenggara Barat 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 dikota mataram (Perumahan Griya Pesona Alam, Perumahan Amala Residence, Perumahan Graha Inara) 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 dikota mataram yaitu Perumahan Griya Pesona Alam 24/84, Perumahan Amala Residence 27/70, Perumahan Graha Inara 24/65. Tipe perumahan ini bisa berubah sewaktu – waktu sesuai minat dan permintaan masyarakat/konsumen. (Instansi terkait)

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 perumahan yang berlokasi di kota mataram tersebut.

Perumahan di kota mataram di dalam penjualannya juga tidak selamanya terjual semuanya, bisa dipindah tangankan, atau dijual untuk berbisnis lagi demikian juga apabila rumah tersebut mengalami kerusakan maka harga rumah tersebut mengalami penurunan maka keadaan – keadaan tersebut mempengaruhi harga penjualan perumahan.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Berapakah harga jual perumahan 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.

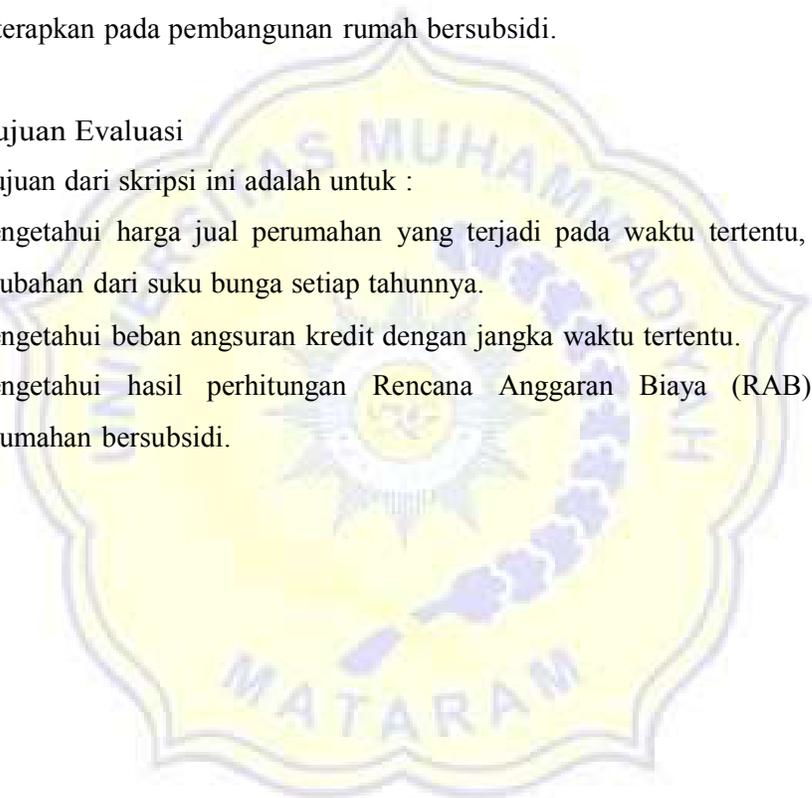
1.3 Batasan Masalah

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 diterapkan pada pembangunan rumah bersubsidi.

1.4 Tujuan Evaluasi

Tujuan dari skripsi ini adalah untuk :

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



BAB II DASAR

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%, dengan persamaan 2-1.

$$I = P \times n \times i \tag{2-1}$$

Dengan : 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 persamaan 2-2 sampai dengan persamaan 2-7.

- Single Compound Amount (SCA) $F = P \cdot (1 + i)^n = F \cdot (SCA)$ (2-2)

Dengan : P = Nilai sekarang

F = Nilai mendatang

n = Periode waktu

i = Suku bunga (%)

- Single Present Worth (SPW) $P = F \cdot (1 + i)^{-n} = P \cdot (SPW)$ (2-3)

Dengan : P = Nilai mendatang

F = Nilai sekarang

n = Periode waktu

i = Suku bunga (%)

- Uniform Present Worth (UPW) $P = A \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i} = A \cdot (UPW)$ (2-4)

Dengan : P = Nilai mendatang

A = Nilai sekarang

n = Periode waktu

i = Suku bunga (%)

- Uniform Capital Recovery (UCR) $A = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = P \cdot (UCR)$ (2-5)

Dengan : A = Nilai mendatang

P = Nilai sekarang

n = Periode waktu

i = Suku bunga (%)

- Uniform Compound Amount (UCA) $F = A \frac{(1+i)^n - 1}{i} = A \cdot (UCA)$ (2-6)

Dengan : F = Nilai mendatang

A = Nilai sekarang

n = Periode waktu

I = Suku bunga (%)

- Uniform Shinking Fund (USF) $A = F \frac{i}{(1+i)^n - 1}$ (2-7)

Dengan : A = Nilai mendatang

F = Nilai sekarang

n = Periode waktu

i = Suku bunga (%)

(Sumber : Wahyudjati, 2003)

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 dari 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 didasarkan atau di dukung oleh :

a. Bestek

Bestek adalah suatu peraturan yang mengikat, yang di uraikan sedemikian rup, 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.

3. 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.

4. 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

2.1.7.1 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 dikelurkan 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 kelurkan 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

1. 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.

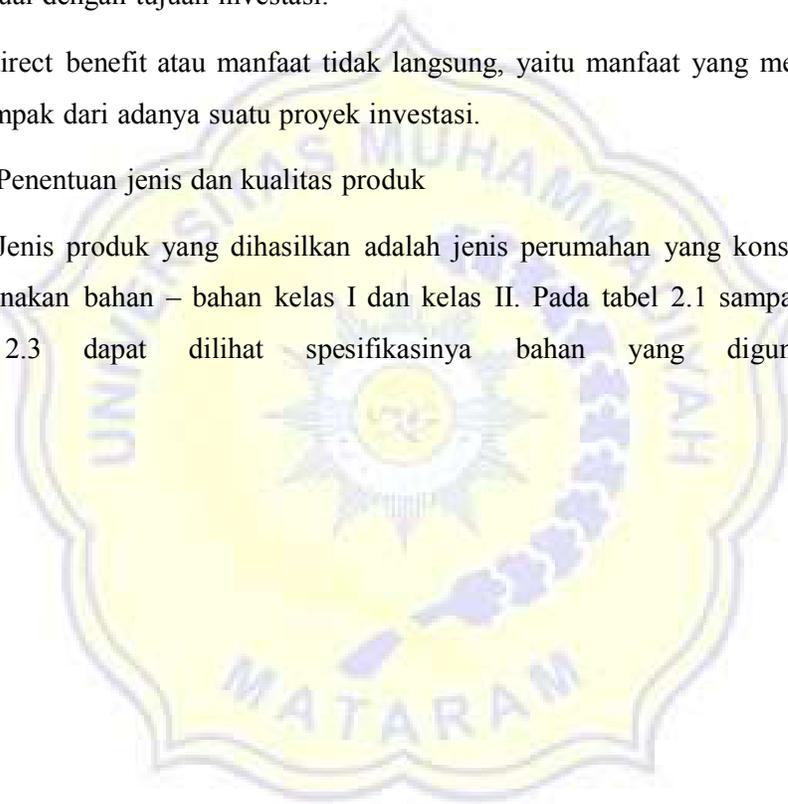
A. Manfaat (Benefit)

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.

2.1.8 Penentuan jenis dan kualitas produk

Jenis produk yang dihasilkan adalah jenis perumahan yang konstruksinya menggunakan bahan – bahan kelas I dan kelas II. Pada tabel 2.1 sampai dengan tabel 2.3 dapat dilihat spesifikasinya bahan yang digunakan :



Tabel 2.1 Spesifikasi Bahan Perumahan Graha Inara

No.	STRUKTUR	KETERANGAN
1.	Pondasi	Pasangan Batu Kali
2.	Struktur	Beton Bertulang
3.	Dinding	Batu bata diplester finishing cat
4.	Rangka atap	Baja Ringan
5.	Genteng	Genteng Pejaten
6.	Plafond	Calsiboard
7.	Kusen	Kayu klas II
8.	Daun Pintu	Double Teakwood
9.	Lantai	Keramik 40 x 40
10.	Sanitasi	Closet Jongkok
11.	Listrik	900 watt

Tabel 2.2 Spesifikasi Bahan Perumahan Amala Residence

No.	STRUKTUR	KETERANGAN
1.	Pondasi	Pasangan Batu Kali
2.	Struktur	Beton Bertulang
3.	Dinding	Batu bata diplester finishing cat
4.	Rangka atap	Baja Ringan
5.	Genteng	Multiroof + kalsiplank
6.	Plafond	Gypsum
7.	Kusen	Kayu klas II
8.	Daun Pintu	Double Teakwood
9.	Lantai	Keramik 30 x 30
10.	Sanitasi	Closet Jongkok

Tabel 2.3 Spesifikasi Bahan Perumahan Griya Pesona Alam

No.	STRUKTUR	KETERANGAN
1.	Pondasi	Pasangan Batu Kali / Batu belah
2.	Struktur	Beton Bertulang
3.	Dinding	Batako
4.	Rangka atap	Baja Ringan
5.	Genteng	Genteng beton
6.	Plafond	Metal furing, Gypsum
7.	Pintu - jendela	Alluminium, Daun pabrikan
8.	Daun Pintu	Alluminium
9.	Lantai	Rabat Aci halus
10.	Sanitasi	Closet Jongkok

2.1.9 Sistem pembiayaan perumahan

2.1.9.1 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.

2.1.9.2 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.

2.1.9.3 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 komersil dapat melaksanakan pembiayaan KPR.

Berdasarkan data Pembangunan Perumahan Bersubsidi dikota Mataram ada beberapa persyaratan kepemilikan rumah dengan system kredit antara lain :

(Sumber : Instansi terkait)

□ Perumahan Graha Inara

1. Pas photo 3x4 masing – masing 2 lembar (suami-istri)
2. Materai 6000 sebanyak 33 lembar
3. Foto copy KTP suami/istri (jika sudah menikah) 10 lembar
4. Foto copy kartu keluarga 5 lembar
5. Foto copy surat nikah / akta nikah
6. Surat keterangan belum menikah dari kelurahan (jika belum menikah)
7. Foto copy NPWP 5 lembar
8. Foto copy SPT 5 lembar

□ Perumahan Amala Residence

1. Foto copy KTP suami dan istri
2. Foto copy KK
3. Foto copy surat nikah
4. Pas Foto 3x4 (1 lembar)
5. Foto copy NPWP
6. Petikan Daftar Gaji
7. Surat rekomendasi atasan
8. Foto copy surat keterangan pengangkatan pertama dan terakhir
9. Foto copy buku tabungan/ rekening koran tabungan 3 bulan terakhir

□ Perumahan Griya Pesona Alam

1. Foto copy KTP suami dan istri
2. Foto copy KK
3. Foto copy surat nikah
4. Pas Foto 3x4 (1 lembar)
5. Foto copy NPWP
6. Petikan Daftar Gaji
7. Surat rekomendasi atasan
8. Foto copy surat keterangan pengangkatan pertama dan terakhir
9. Foto copy buku tabungan/ rekening koran tabungan 3 bulan terakhir

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 Kota Mataram (Perumahan Griya Pesona Alam, Perumahan Amala Residence, Perumahan Graha Inara) sangat berpengaruh terhadap biaya langsung, biaya tidak langsung maupun teknik sehingga harus diperhitungkan.

1. 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.

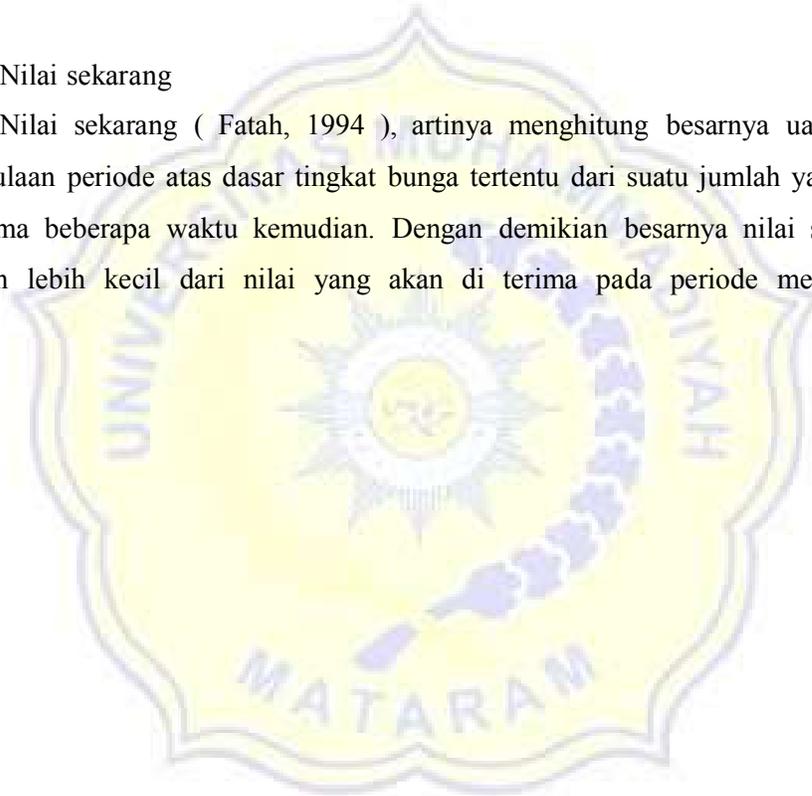
2.2.2 Manfaat ekonomi

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 (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 Kota Mataram yang masing – masing perumahan berlokasi di :

- Perumahan Griya Pesona Alam berlokasi di sayang - sayang
- Perumahan Amala Residence berlokasi di Jalan Lingkar Selatan
- Perumahan Graha Inara berlokasi di Karang Panas – Mataram

3.2 Ruang Lingkup Evaluasi

Ruang lingkup evaluasi berupa perhitungan harga jual perumahan dan beban angsuran kredit yang terjadi pada waktu tertentu akibat perubahan dari suku bunga setiap tahunnya dan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada tiap perumahan.

3.3 Lingkup Pengumpulan Data

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

- PT. VARINDO LOMBOK INTI (Griya Pesona Alam)
- PT. AHMADA LOMBOK PROPERTI (Amala Residence)
- PT, CITRA JAYA GRAHA (Graha Inara)

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.

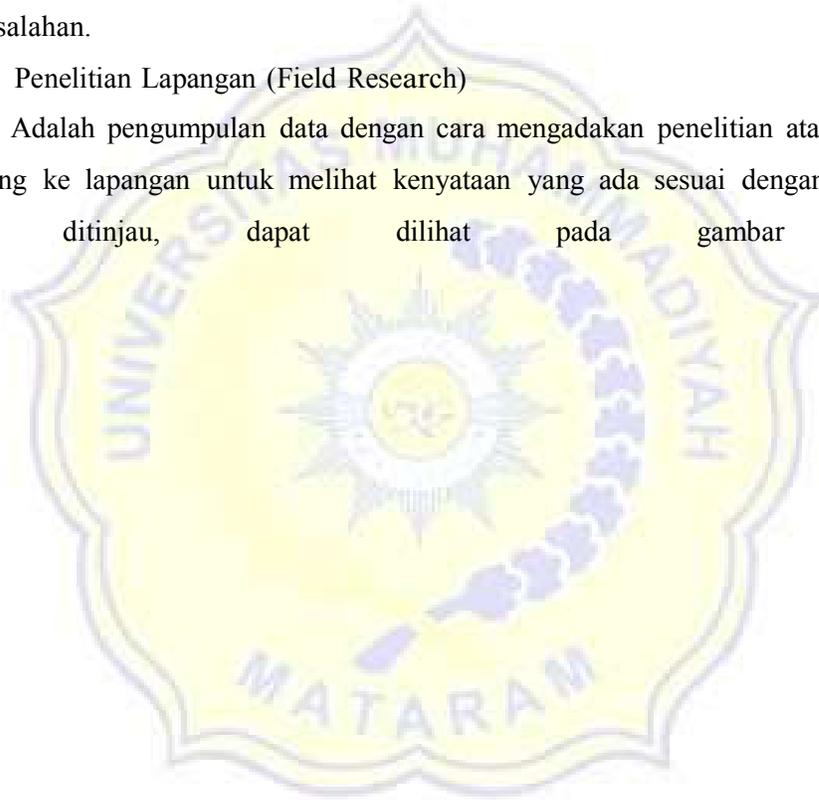
3.5 Jenis Penelitian

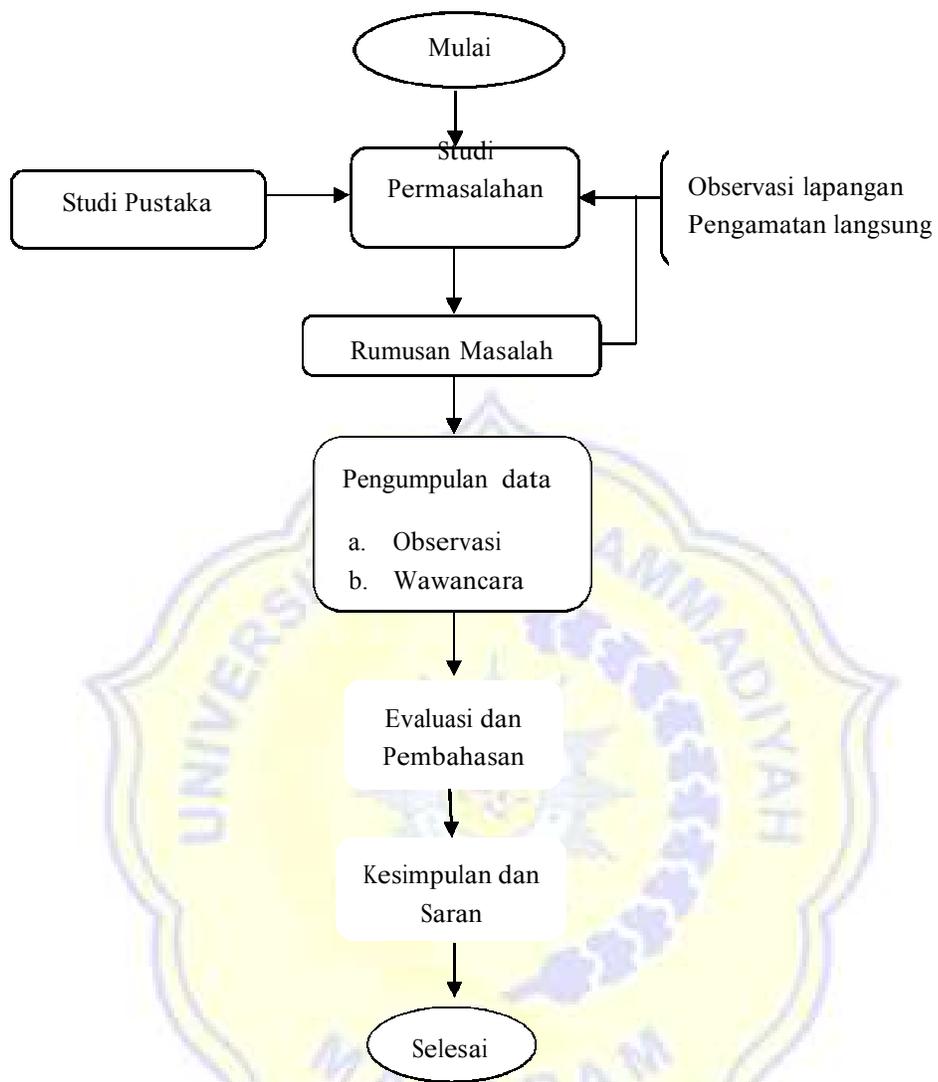
1. Penelitian Pustaka (Library Research)

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

2. Penelitian Lapangan (Field Research)

Adalah pengumpulan data dengan cara mengadakan penelitian atau terjun langsung ke lapangan untuk melihat kenyataan yang ada sesuai dengan obyek yang ditinjau, dapat dilihat pada gambar 3.2.





Gambar 3.2 Bagan Alir Pelaksanaan Studi

