

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Rumah Susun (Rusun)

Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama (UU no. 16 tahun 1985).

Rusun yang menjadi program pemerintah terdiri dari 2 (dua) jenis, yakni Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Rusunawa adalah rusun dengan sistem penghunian melalui sewa dan merupakan bangunan bertingkat rendah dengan jumlah lantai maksimum 6 lantai dan menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal. Rusunami adalah rusun dengan sistem penghunian melalui mekanisme kepemilikan secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan merupakan bangunan bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 6 lantai dan menggunakan lift sebagai transportasi vertikal.

Rusun sebagai salah satu solusi pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengah – bawah, memerlukan standar perencanaan rusun sebagai dasar pembangunannya. Standar perencanaan rusun ini diperlukan agar harga sewa/jual/sewa rusun dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju, tanpa mengurangi aspek kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian rusun dengan tata

bangunan dan lingkungan kota. Standar perencanaan rusun di kawasan perkotaan adalah sebagai berikut :

1. kepadatan bangunan
2. lokasi
3. tata letak
4. jarak antar bangunan dan ketinggian
5. jenis fungsi rumah susun
6. luasan satuan rumah susun
7. kelengkapan rumah susun dan transportasi vertikal.

Wasisso (2008) menjelaskan bahwa agar dapat menurunkan harga sewa dan jual rusun, pembangunan rusun juga menerapkan teknologi bahan bangunan dan konstruksi yang memenuhi standar pelayanan minimal dari aspek keamanan konstruksi, kesehatan, dan kenyamanan yang berbasis potensi daya dan kearifan lokal. Pemanfaatan potensi sumber daya dan kearifan lokal ini diharapkan dapat mengurangi beban biaya sosial yang terjadi pada saat persiapan, pelaksanaan pembangunan, serta biaya operasi dan pemeliharaan rusun.

2.2. Tarif Sewa Rusunawa

Agar pembangunan rusun mencapai kelompok sasaran yang dituju, yakni masyarakat berpenghasilan menengah – bawah, maka diperlukan upaya yang sinergis dan sistematis dari seluruh pemangku kepentingan agar harga sewa rusunawa dapat dijangkau oleh kelompok sasaran yang dimaksud melalui berbagai penciptaan iklim yang kondusif bagi berkembangnya pembangunan rusunawa. Tarif sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa rusunawa (satuan rumah susun sewa) atau sewa hunian rusunawa untuk jangka waktu tertentu.

dalam jangka waktu yang cukup panjang dan harus mempunyai proyeksi perhitungan yang tepat sehingga mampu meyakinkan investor untuk tetap menanamkan modalnya di proyek konstruksi tersebut. Salah satu cara untuk mengurangi beban biaya rutin bagi pemiliknya dan bahkan mengubahnya menjadi sumber pemasukan adalah dengan memanfaatkan lahan dengan efektif dan efisien. Sebelum dilakukannya pekerjaan konstruksi, terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui terlebih dahulu. Beberapa tahapan tersebut antara lain pengembangan gagasan atau ide dari investor serta pelaksanaan studi kelayakan investasi. Sesuai dengan sifat industri konstruksi yang mempunyai tingkat ketidakpastian sangat tinggi maka akan timbul berbagai macam risiko yang sewaktu-waktu dapat terjadi baik, selama masa pembangunan maupun masa operasional bangunan tersebut. Akibat dari risiko yang terjadi bisa mengakibatkan penurunan tingkat keuntungan yang diperoleh sampai pada ketidaklayakan investasi proyek. Dari pertimbangan diatas, faktor risiko harus diantisipasi dengan memperhitungkannya ke dalam studi kelayakan sehingga tidak terjadinya risiko tersebut menjadi suatu keuntungan tambahan bagi investor.

Investasi proyek konstruksi membutuhkan dana yang tidak sedikit dengan tingkat ketidakpastian yang tinggi. Walaupun keuntungan yang dapat diperoleh relatif besar, namun hal tersebut harus melalui analisis yang cukup matang sehingga dapat mengurangi risiko kegagalan. Usaha untuk mengurangi kegagalan dan meningkatkan kepastian keberhasilan proyek sangat ditentukan dari segi perencanaannya.

Salah satu tahapan terpenting dalam perencanaan adalah penyelenggaraan studi kelayakan, yaitu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Perencanaan membutuhkan usaha yang tidak mudah serta biaya yang tidak kecil. Namun keputusan yang diambil

Adapun klasifikasi tarif harus memenuhi prinsip keadilan bagi masyarakat menengah bawah khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang terdiri dari :

a. Tarif Sewa Komersial

Memperhitungkan biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya perawatan termasuk eskalasi harga karena inflasi. Tarif sewa komersial adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan penjumlahan biaya investasi keseluruhan dengan mempertimbangkan nilai depresiasi selama umur ekonomis bangunan dan tingkat suku bunga yang berlaku, biaya perawatan dan biaya operasional setiap bulan, dibagi jumlah sarusunawa.

b. Tarif Sewa Dasar

Memperhitungkan biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan termasuk eskalasi harga karena inflasi. Tarif sewa dasar adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya perawatan dan operasional setiap bulan dibagi jumlah sarusunawa.

c. Tarif Sewa Sosial

Memperhitungkan biaya pemeliharaan dan perawatan rutin termasuk eskalasi harga karena inflasi. Tarif sewa sosial adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan hitungan biaya pemeliharaan setiap bulan dibagi jumlah sarusunawa.

2.3. Kelayakan Investasi Proyek Konstruksi

Setiap proyek konstruksi yang dilaksanakan pasti diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi investor. Keuntungan tersebut dapat dilihat dari berbagai aspek seperti laba yang diperoleh, pengembangan usaha, pemanfaatan sumber daya, pembukaan lapangan pekerjaan baru dan lain sebagainya. Keuntungan, khususnya laba, diperoleh

melalui perencanaan yang baik akan mengurangi tingkat risiko yang dihadapi, baik itu dalam segi kegagalan penyelesaian proyek ataupun kegagalan dalam pemasaran dan penggunaan bangunan proyek itu sendiri. Dalam siklus proyek, peluang terbesar untuk menekan biaya akhir proyek justru pada tahap studi kelayakan dan perencanaan. Salah satu tahapan terpenting dalam perencanaan adalah penyelenggaraan studi kelayakan.

Banyak sebab yang mengakibatkan gagalnya suatu proyek, antara lain adalah kesalahan pada perencanaan, kesalahan dalam penaksiran pasar yang tersedia, kesalahan dalam penggunaan teknologi yang akan dipakai, kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja dengan tenaga kerja yang dimiliki. Sebab lainnya adalah pelaksanaan proyek yang tidak terkendali sehingga biaya pembangunan semakin tinggi dan penyelesaian proyek juga tertunda. Disamping itu, adanya perubahan-perubahan dalam lingkungan ekonomi, sosial maupun politik serta bencana alam juga merupakan faktor-faktor yang dapat menggagalkan perencanaan proyek. Oleh karena itu perlu dilakukan suatu studi mengenai peramalan tingkat keberhasilan proyek agar tidak menjadi sia-sia dalam studi kelayakan. Berbagai aspek yang diteliti dalam pelaksanaan studi kelayakan antara lain :

a. Aspek pasar

Mempelajari tentang permintaan, penawaran dan harga yang akan dibebankan.

b. Aspek teknis

Membahas hal – hal yang langsung berhubungan dengan operasional usaha , seperti kapasitas produksi, teknologi yang dipergunakan, skala produksi, proses, lokasi proyek dan tata letak bagian – bagiannya.

c. Aspek manajemen

Mempelajari hal-hal yang berkaitan dengan rencana pengelola dan pelaksana proyek yang akan berjalan.

d. Aspek keuangan

Mempelajari hal – hal yang berhubungan dengan aliran kas yang terjadi serta sumber dana dan proyeksi keuangan, baik pemasukan maupun pengeluaran yang mungkin terjadi selama masa produksi. Analisis kelayakan investasi akan memperhitungkan faktor – faktor proyek konstruksi. Variabel yang digunakan mengacu pada variabel yang ditentukan oleh Anakotta (2004). Variabel tersebut mencakup 8 aspek kelayakan investasi yang meliputi: aspek pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek politik, aspek peraturan dan kebijakan, aspek sosial budaya, aspek tata ruang dan lingkungan, aspek finansial dan aspek ekonomi.

Kriteria penilaian investasi untuk mengetahui kelayakan investasi suatu proyek infrastruktur menggunakan bebrapa metode, antara lain *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Break Event Point (BEP)* (Firmansyah, Veronika, dkk, 2008).

2.4. Hasil Penelitian Terdahulu

Beberapa hasil penelitian sejenis yang dibahas oleh peneliti sebelumnya antara lain:

1. Penelitian Mujahidin dan Sulistiyono (2000) yang mengambil topik “Analisa Ekonomi Pembangunan Embung Seraya di Kabupaten Karangasem Propinsi Bali”. Langkah – langkah dalam penelitian ini adalah :
 - a. Pengumpulan data – data teknis dan ekonomis pembangunan Embung Seraya.

- b. Perhitungan analisa ekonomi untuk keadaan normal dan penyelesaian konstruksi tepat waktu, yang meliputi :
- 1) Perhitungan biaya ekonomi dan finansial proyek.
 - 2) Perhitungan manfaat proyek yang diperoleh dengan membandingkan nilai jual beli air baku pada saat sebelum ada proyek dan sesudah ada proyek.
 - 3) Perhitungan hubungan antara manfaat dan biaya, yaitu perbandingan manfaat dan biaya (*Benefit Cost Ratio*), selisih manfaat dan biaya (*Net Benefit*) dan laju pengembalian (*Internal Rate of Return*).
- c. Perhitungan analisa sensitivitas yaitu analisa ekonomi untuk keadaan tertentu karena perubahan indeks harga, misalnya :
- 1) Terjadi kenaikan biaya sebesar 10%, manfaat tetap.
 - 2) Terjadi penurunan manfaat sebesar 10%, biaya tetap.
 - 3) Terjadi keterlambatan pelaksanaan konstruksi 1 (satu) tahun.

Indikator kelayakan ekonomi Embung Seraya dapat dilihat pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1 Indikator Kelayakan Ekonomi Embung Seraya

No	Kondisi	Indikator Kelayakan Ekonomi		
		BCR, $i = 12\%$	NPV, $i = 12\%$	IRR
1	Normal	1,16	Rp551.418.321,06	14,26
2	Keuntungan turun 10%	1,03	Rp118.371.580,73	12,49
3	Pelaksanaan konstruksi tertunda 1 tahun	1,03	Rp131.193.250,64	12,49
4	Biaya naik 10%	1,05	Rp201.230.762,38	12,76

Sumber : Hasil Perhitungan

Dari hasil tersebut menunjukkan bahwa pada tingkat suku bunga yang berlaku (*Minimum Attractive Rate of Return, MARR*) sebesar 12%, maka proyek Embung Seraya ini layak dari segi ekonomi. Hal ini dapat dilihat dari nilai $IRR > 12\%$, $BCR > 1$ dan $NPV > 0$ pada berbagai kondisi tinjauan analisa kepekaan.

2. Penelitian Herbudiman, dkk (2007) yang mengambil topik “Analisa Kelayakan Investasi Pada Rumah Sakit X Di Cimahi”. Dalam penelitian ini digunakan data kunjungan pasien Rumah Sakit ‘X’ selama 48 bulan, sehingga akan diperoleh sebuah fungsi yang digunakan untuk meramalkan jumlah pasien setiap bulan selama 15 tahun ke depan. Langkah – langkah pada analisis ini adalah :
- a. Perhitungan biaya pendapatan Rumah Sakit dalam periode 15 tahun mendatang terhitung sejak Rumah Sakit mulai beroperasi, dilakukan menggunakan hasil ramalan yang telah dihitung untuk 15 tahun mendatang.
 - b. Pembuatan laporan laba rugi menentukan jumlah pajak yang harus dibayar oleh Rumah Sakit dan hasil akhir dari laporan laba rugi adalah pendapatan bersih Rumah Sakit setelah pajak.
 - c. Penyusunan arus kas bertujuan untuk mengetahui *Net Cash Flow* atau arus kas bersih Rumah Sakit dalam periode 15 tahun mendatang. Arus kas bersih digunakan untuk menganalisa kelayakan investasi dari Rumah Sakit ‘X’.
 - d. Analisis kelayakan pada Rumah Sakit ‘X’ menggunakan metode NPV, IRR, *Payback Period*, dan *Benefit Cost Ratio*.

Kesimpulan dari hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan pada Rumah Sakit ‘X’ Cimahi ini adalah pembangunan Rumah Sakit ‘X’ merupakan investasi yang layak. Hal ini dapat dilihat dari :

- a. *Net Present Value* (NPV) : Rp 6.187.604,321 > 0. Dengan NPV > 0 menunjukkan investasi yang layak pada Rumah Sakit ‘X’.
- b. *Internal Rate of Return* (IRR) = 9,75 %, Dengan IRR = 9,75% > MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) = 7%, maka dapat dikatakan bahwa investasi pada Rumah Sakit ‘X’ layak dilaksanakan.

c. *Payback Period* (jangka waktu pengembalian investasi) adalah 9 tahun 3 bulan. Jangka waktu pengembalian yang cukup cepat tersebut, maka proyek dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan.

d. *Benefit Cost Ratio* (BCR), didapat $B/C = 1,31 > 1$, maka proyek layak untuk dilaksanakan.

3. Penelitian Dagi (2011) yang mengambil topik "Analisa Kelayakan Investasi Pada Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara". Dari penelitian tersebut disimpulkan bahwa pembangunan Perumahan Aura Tirta Graha Banjarnegara merupakan investasi yang layak. Hal ini dapat dilihat dari :

a. *Net Present Value* (NPV) : NPV rencana sebesar Rp. 1.253.280.524,- dan NPV realisasi sebesar Rp. 795.002.448,- . Hal ini menunjukkan investasi yang layak.

b. *Internal Rate of Return* (IRR) rencana dan IRR realisasi didapatkan nilai sebesar 11,878 % dan 4,934 % $>$ MARR = 0,5 %, maka proyek ini layak secara ekonomi.

c. Perhitungan realisasi *Payback Period* (PP) perusahaan direncanakan terjadi pada tanggal 26 Febuari 2008 dan periode pengembalian dengan memperhatikan tingkat suku bunga bank terjadi pada tanggal 2 Maret 2008. Perhitungan realisasi *Payback Period* (PP) adalah yaitu pada tanggal 10 Oktober 2009 dan periode pengembalian dengan memperhatikan tingkat suku bunga bank adalah tanggal 23 Oktober 2009.

d. *Profitability Index* (PI) adalah 1,992 dan pada realisasinya tingkat kemampuan terhadap keuntungan adalah 1,284.

e. *Break Event Point* (BEP) , perusahaan merencanakan BEP terjadi pada tanggal 21 Februari 2008 dengan total pendapatan Rp. 4.498.710.132,- dan realisasinya

BEP terjadi pada tanggal 13 September 2009 dengan total pendapatan sebesar
Rp. 5.736.543.002,-.