

TUGAS AKHIR

ANALISIS TARIF SEWA DAN KELAYAKAN INVESTASI PROYEK

RUSUNAWA

**(Studi kasus : Proyek Pembangunan Rusunawa Dabag, Pringwulung, Condongcatur,
Depok, Sleman)**



Disusun oleh :

JESSICA MARTIN

NIM : 20090110044

JURUSAN TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2013

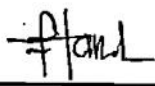
LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR
ANALISIS TARIF SEWA DAN KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
RUSUNAWA
(Studi kasus : Proyek Pembangunan Rusunawa Dabag Pringwulung
Condongcatur Depok Sleman)

Disusun Oleh :

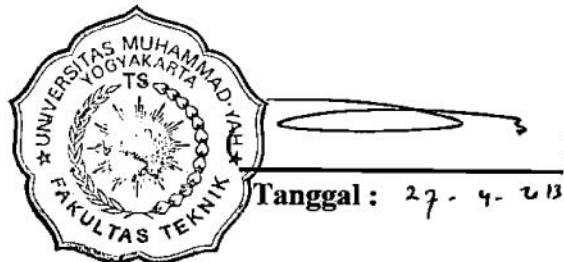
JESSICA MARTIN
NIM: 20090110044

Telah diperiksa, diuji, dan disetujui
oleh Pembimbing/Penguji

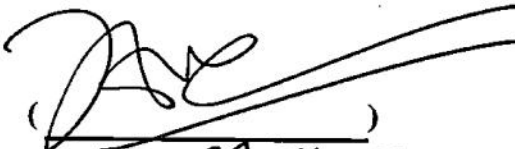
1. Ir. H. Mandiyo Priyo, MT.
Pembimbing I/Ketua Penguji

()
Tanggal : 27-04-2013

2. Ir. Anita Widianti, MT.
Pembimbing II/ Penguji



3. Bagus Soebandono, ST, M.Eng.
Penguji

()
Tanggal : 29.04.2013

HALAMAN MOTTO

LIHATLAH KENYATAAN YANG ADA, HADAPI, BERJUANG DAN JANGAN PERNAH MENYERAH. (Anonim)

KITA TERSENYUM SAAT KEHIDUPAN BERJALAN LANCAR ITU BIASA. TETAPI MASIH BISA TERSENYUM SAAT KEHIDUPAN BERJALAN TIDAK MENYENANGKAN ITU LUAR BIASA. (Andrie Wongso)

**SHE WAS THE MAKING OF ME,
SHE WAS SO TRUE SO SURE OF ME & I FELT I HAD SOMETHING TO LIVE FOR,
SOMEONE I MUST NOT DISAPPOINT,
MOTHER. (Alva Edison)**

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini Penulis persembahkan kepada :

1. Papa dan mama yang telah memberikan kepercayaan dan semangat dengan doa dan materi.
2. Adek – adekku semua shela shelly, dan naoki. Semoga apa yang kalian cita-citakan tercapai semua. Amin.
3. Datuk dan Emak yang sudah mendoakan supaya cucunya ini lancar dan cepat lulus.
4. Clara dan Rino yang sudah meluangkan waktunya untuk menemani saya mencari data.
5. Ayu, Clara, Ravi, Uut yang sudah memberi motivasi dan semangat serta menghibur dikala sedih. Semoga kita akan terus bersahabat.
6. Deferianta yang selalu memberi semangat, do'a, sabar selalu dan ikhlas dalam segala hal.
7. Mas Rama Rizana dan Mbak Sheila Dagi yang telah banyak membantu informasi hingga skripsi selesai.
8. Semua teman – teman seangkatan. Terima kasih karena kalian selalu kompak dan menjadi teman yang sangat menyenangkan.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penyusun, sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Tidak lupa pula penyusun panjatkan sholawat dan salam kehadiran junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa nikmat iman dan Islam kepada seluruh umatnya.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, penyusun banyak mendapat bantuan, bimbingan, pengarahan, petunjuk dan saran-saran serta kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada:

1. Bapak Jazaul Ikhsan, Ph.D., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Bapak Ir. H. Mandiyo Priyo, MT., selaku dosen pembimbing I Tugas Akhir.
3. Ibu Ir. Anita Widiyanti, MT., selaku dosen pembimbing II Tugas Akhir.
4. Bapak Edi Hartono ST, MT., selaku dosen pembimbing akademik.
5. Ayah dan ibu yang telah memberikan dukungan dengan banyak doa maupun materi.
6. Bapak Sumadi ST., selaku kepala pengelola Rusunawa yang telah banyak membantu dalam pengumpulan data lapangan.
7. Segenap Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan bimbingan dan ilmunya.
8. Staf dan karyawan Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Semua teman-teman Jurusan Teknik Sipil Angkatan 2008 dan 2009 pihak yang telah turut membantu menyelesaikan laporan ini.

Penulis menyadari bahwa laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan laporan-laporan yang akan datang. Semoga penulisan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat menambah wacana dan ilmu khususnya dalam bidang teknik sipil

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, April 2013

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar	x
Daftar Lampiran	xi
Intisari	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Rumusan Masalah	2
1.3.Tujuan Penelitian.....	3
1.4.Manfaat Penelitian.....	3
1.5.Batasan Masalah.....	4
1.6.Keaslian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1.Proyek Rusunawa	5
2.2.Tarif Sewa Rusunawa.....	6
2.3.Kelayakan Investasi Proyek Kontruksi	8
2.4.Hasil Penelitian Terdahulu.....	11
BAB III LANDASAN TEORI.....	15
3.1.Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa	15
3.1.1.Umum.....	15
3.1.2.Komponen Perhitungan dan Struktur Tarif Sewa Menurut PERMEN no.18 Tahun 2007.....	17

3.2.1. <i>Net Present Value (NPV)</i>	19
3.2.2. <i>Payback Period (PP)</i>	21
3.2.3. <i>Profitability Index (PI)</i>	24
3.2.3. <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	25
3.2.3. <i>Break Event Point (BEP)</i>	29
BAB IV METODE PENELITIAN	31
4.1. Bagan Alir	31
4.2. Lokasi Penelitian.....	32
4.3. Pengumpulan Data	32
4.4. Analisis Data	32
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
5.1. Tarif Sewa Rusunawa.....	34
5.1.1. Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa.....	34
5.1.2. Struktur Tarif Sewa Rusunawa.....	35
5.1.3. Tarif Sewa Rusunawa Berdasarkan Klasifikasi Pendapatan.....	36
5.2. Analisis Kelayakan Finansial Rusunawa	38
5.2.1. Metode <i>Net Present Value (NPV)</i>	38
5.2.2. Metode <i>Payback Period (PP)</i>	41
5.2.3. Metode <i>Profitability Index (PI)</i>	41
5.2.4. Metode <i>Internal Rate of Rate (IRR)</i>	44
5.2.5. Metode <i>Break Event Point (BEP)</i>	46
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	49
LAMPIRAN.....	53

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2. 1	Indikator Kelayakan Ekonomi Embung Seraya..... 11
Tabel 3. 1	Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa 17
Tabel 3. 2	Struktur Tarif Sewa Rusunawa 18
Tabel 3. 3	Arus Kas Dengan Tingkat Suku Bunga 15%..... 20
Tabel 3. 4	Perhitungan Arus Kas Dengan Tingkat Suku Bunga 15%..... 21
Tabel 3. 5	Arus Kas Pertahun..... 23
Tabel 3. 6	Arus Kas Kumulatif Pertahun 23
Tabel 3. 7	Arus Kas Pertahun..... 25
Tabel 3. 8	Arus Kas Dengan Tingkat Suku Bunga 15%.....25
Tabel 3. 9	Arus Kas Pertahun..... 28
Tabel 3. 10	Nilai PV Dan Nilai Investasi Awal Dengan Tingkat Suku Bunga 13% dan 12% 28
Tabel 5. 1	Biaya Operasional Rata – Rata Per Bulan..... 35
Tabel 5. 2	Biaya Perawatan dan Pemeliharaan Per Bulan 35
Tabel 5. 3	Penetapan Tarif Sesuai PERMEN no.18 Tahun 2007 37
Tabel 5. 4	Tarif Sewa Rusunawa 37
Tabel 5. 5	Nilai Pendapatan Rusunawa Tahun 2010 s/d 2012 dengan $i=1/2\%$.. 38
Tabel 5. 6	Nilai Pengeluaran Rusunawa Tahun 2010 s/d 2012 dengan $i=1/2\%$. 40
Tabel 5. 7	Cash Flow dengan Laju Inflasi 5% / Tahun..... 41
Tabel 5. 8	Perhitungan PV dengan Umur Ekonomis = 30 Tahun dengan Tingkat Suku Bunga 6 %..... 42
Tabel 5. 9	Arus Kas Tetap.....44
Tabel 5. 10	Perhitungan BEP dengan Diskonto..... 47

DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar	3.1 <i>Break Event Point</i> (BEP) (Riyanto, 1996)	30
Gambar	4.1 Bagan Alir Penelitian	31
Gambar	5.1 Interpolasi Antara Tingkat Suku Bunga 4% dan 6%	45
Gambar	5.2 Interpolasi Antara Tahun ke-16 dengan Tahun ke-17	46

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran I	53
- PERMENPERA No. 18 Tahun 2007.....	54
Lampiran II	69
- Realisasi Pendapatan Rusunawa Tahun 2010 s/d 2012	70
- Realisasi Pengeluaran Rusunawa Tahun 2010 s/d 2012.....	71
- Pendapatan Tipe Twinblock Tiap Bulan.....	72
- Biaya Operasional Tiap Bulan.....	73
- Biaya Perawatan dan Pemeliharaan.....	74
- Rekapitulasi.....	75