

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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. Rusun dapat dibangun diatas tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) di atas tanah negara dan HGB atau HP diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Rumah susun juga dapat dibangun di atas tanah dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

Pembangunan rusun harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu (Hamzah, 2000)

1. Persyaratan teknis untuk ruangan
Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup.
2. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan
Harus mempunyai persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku yaitu harus tahan dengan beban mati, bergerak, gempa, hujan, angin dan lain sebagainya.
3. Kelengkapan rumah susun
Kelengkapan rumah susun terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air, saluran pembuangan sampah, jaringan telepon/alat komunikasi, alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat

pemadam kebakaran, penangkal petir, alarm, pintu kedap asap, generator listrik dan lain-lain.

4. Satuan rumah susun
 - a. Mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya.
 - b. Memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain.
5. Bagian bersama dan benda bersama
 - a. Bagian bersama berupa ruang umum, ruang tunggu, lift atau selasar harus memenuhi syarat sehingga memberikan kemudahan bagi penghuni.
 - b. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi dan kualitas dan kapasitas yang memenuhi syarat sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi penghuni.
6. Lokasi rumah susun
 - a. Harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.
 - b. Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke system jaringan pembuangan air hujan dan limbah.
 - c. Harus mudah mencapai angkutan.
 - d. Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
7. Kepadatan dan tata letak bangunan

Harus mencapai optimasi daya guna hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.
8. Prasarana lingkungan

Harus dilengkapi dengan prasarana jalan, tempat parker, jaringan telepon, tempat pembuangan sampah.

9. Fasilitas lingkungan

Harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak, dan kontak social, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan lain-lain.

Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Rumah susun sewa merupakan program pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengurangi tingkat kekumuhan kota dan menciptakan hunian dan lingkungan yang layak. Rumah susun sewa lebih sesuai di daerah perkotaan karena rumah susun sewa lebih menghemat luas lahan, memberikan akses untuk pengembangan ruang komunal dan ruang terbuka hijau sehingga mampu memperbaiki kualitas lingkungan dan lebih efisien dalam pembangunan infrastruktur dasar sehingga masyarakat dengan mudah dapat mengaksesnya. Rumah susun sewa memberikan kemudahan untuk menjangkau kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga mampu mengurangi kemiskinan kota.

Kelompok sasaran Rusunawa adalah warga yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, buruh dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR, serta mahasiswa/pelajar. MBR adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan antara Rp. 3.500.000 sampai dengan Rp 5.500.000 perbulan (PERMENPERA Nomor 27/PERMENPERA/2012). Kelompok sasaran penghuni Rusunawa adalah warga negara Indonesia yang

- a. Mengajukan permohonan tertulis kepada pengelola untuk menjadi calon penghuni Rusunawa.
- b. Mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh badan pengelola

- c. Memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi Rusunawa.

Penghuni Rusunawa yang kemampuan ekonominya mengalami peningkatan harus melepaskan haknya sebagai penghuni Rusunawa berdasarkan evaluasi yang didasarkan oleh Badan Pengelola.

3.2 Pengertian Studi Kelayakan Proyek

Pengertian tentang dapat tidaknya suatu proyek investasi dilaksanakan dengan berhasil disebut sebagai studi kelayakan proyek (Husnan dan Suwarsono, 1994).

Tujuan dari analisis proyek adalah untuk memperbaiki pilihan investasi karena sumber yang tersedia terbatas, sehingga dipilih alternatif proyek yang paling menguntungkan dan menentukan prioritas investasi. Dalam menganalisa suatu proyek yang efektif harus mempertimbangkan aspek yang saling berkaitan dan secara bersama-sama menentukan bagaimana keuntungan yang diperoleh dari suatu penanaman investasi tertentu dan mempertimbangkan seluruh aspek tersebut pada setiap tahap dalam perencanaan proyek dan siklus perencanaannya (Gittinger, 1986).

Menurut Gittinger (1986), ada enam aspek dalam mengevaluasi suatu proyek yaitu:

1. Aspek teknis, yaitu analisa yang berhubungan dengan input proyek (penyediaan) dan output (produksi) berupa barang nyata dan jasa-jasa.
2. Aspek institusional-organisasi-manajerial, yaitu analisa yang berhubungan dengan penetapan institusi/lembaga proyek yang mempertimbangkan struktur kelembagaan, pola sosial dan budaya yang berada pada suatu daerah atau negara setempat, manajerial, kesanggupan dan keahlian staf dalam menangani masalah proyek.
3. Aspek sosial, yaitu analisa yang mempertimbangkan pola dan kebiasaan sosial yang lebih luas dari investasi yang diusulkan. Proyek harus tanggap pada keadaan sosial dan dampak lingkungan

yang merugikan.

4. Aspek komersial, yaitu analisa yang menyangkut rencana pemasaran output yang dihasilkan oleh proyek dan rencana penyediaan input yang dibutuhkan untuk kelangsungan dan pelaksanaan proyek untuk memperoleh peralatan dan perbekalan proyek (supplies).
5. Aspek finansial, yaitu analisis yang berkenaan dengan pengaruh-pengaruh finansial dari suatu proyek dan diusulkan terhadap para peserta proyek.
6. Aspek ekonomi, yaitu menganalisa apakah proyek membutuhkan pengetahuan mengenai apakah suatu proyek yang diusulkan akan memberikan kontribusi yang nyata terhadap pembangunan perekonomian secara keseluruhan dan apakah kontribusinya cukup besar dalam menentukan penggunaan sumberdaya yang diperlukan.

Berdasarkan aspek-aspek yang telah dijelaskan di atas, aspek financial adalah aspek yang paling dominan pengaruhnya dalam menentukan kelayakan dari suatu investasi usaha atau proyek. Oleh karena itu penelitian ini akan meninjau aspek finansial pada proyek.

Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan finansial Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Tamanan Banguntapan Bantul berdasarkan kriteria *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP)

3.3 Pengertian Analisis Penilaian Investasi

3.3.1 *Net Present Value* (NPV)

Metode *Net Present Value* digunakan untuk menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Menurut Kasmir dan Jakfar (2003) *Net Present Value* atau nilai bersih sekarang merupakan selisih antara PV kas bersih dengan PV investasi selama umur investasi. Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai *Net Present Value* adalah :

$$NPV = \left\{ \frac{P}{(1-i)} \right\} - C \dots\dots\dots(5)$$

Dimana :

P = aliran kas masuk

i = tingkat diskon

T = periode umur investasi

C = investasi awal

Menurut Kuswadi (2007), langkah-langkah yang dilakukan dalam perhitungan NPV yaitu menentukan tingkat diskon (*discount rate*) yang akan digunakan, dalam hal ini dapat dipakai :

1. Biaya modal (*cost of capital*), atau
2. Tingkat keuntungan (*rate of return*) yang dikehendaki.
3. Menghitung *present value* dari aliran kas dengan tingkat diskon tersebut.
4. Menghitung *present value* dari besarnya investasi.
5. Menghitung NPV menggunakan rumus pada persamaan 5.

Hasil dari perhitungan *Net Present Value* (NPV) terhadap keputusan investasi yang akan dilakukan adalah :

Jika : $NPV > 0$, maka investasi layak

$NPV < 0$, maka investasi tidak layak

$NPV = 0$, maka investasi tidak memiliki pengaruh apapun

Selain itu, harus diperhatikan pula apakah nilai NPV yang dihasilkan cukup sesuai dengan modal awal yang telah dikeluarkan dan umur dari investasi tersebut. Hal ini berguna untuk mengetahui apakah investasi yang dijalankan memberikan penambahan yang cukup besar atau tidak.

Penggunaan metode *Net Present Value* (NPV) dalam mengetahui kelayakan dari suatu investasi memiliki keunggulan seperti :

1. Memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*).

2. Memperhitungkan nilai sisa proyek.

Sedangkan kelemahan dari *Net Present Value* antara lain adalah sebagai berikut :

1. Manajemen harus dapat menaksir tingkat biaya modal yang relevan selama usia ekonomis proyek.
2. Derajat kelayakan tidak hanya dipengaruhi oleh kas perusahaan, melainkan juga dipengaruhi oleh faktor usia ekonomis proyek.

3.3.2 *Payback Period* (PP)

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian untuk mengetahui seberapa lama jangka waktu (periode) yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi dari suatu proyek atau usaha. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period* adalah :

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1 \text{ tahun} \dots\dots\dots (7)$$

Dimana :

n = tahun terakhir dimana jumlah cash flow belum bisa menutupi original investment

a = jumlah original investment

b = jumlah kumulatif cash flow pada tahun ke-n

c = jumlah kumulatif cash flow pada tahun ke-n+1

Untuk menilai kelayakan suatu usaha atau proyek dari segi *Payback Period* adalah :

Jika : PP > umur ekonomis proyek, maka tidak layak.

: PP < umur ekonomis proyek, maka layak.

Kelemahan dari metode *Payback Period* adalah tidak memperhitungkan arus net profit pada tahun-tahun berikutnya, begitu juga dengan nilai sisa (*salvage value*) yang tidak dihitung setelah investasi kembali (Sinaga & Saragih, 2013,p.86).

3.4 Pengertian Tarif Sewa

Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 18 Tahun 2007, tarif sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Rusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu. Dalam dasar perhitungan tarif disebutkan bahwa perhitungan tarif sewa Rusunawa tidak termasuk penggunaan air, gas, listrik, dan/atau telepon yang dipergunakan oleh penghuni.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 06 Tahun 2012 tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Rusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.

Tarif sewa yang dikenakan bergantung pada jenis rumah susun yang didasarkan pada golongan pendapatan penghuni. Semakin tinggi pendapatannya maka semakin tinggi pula tarif sewanya, begitu juga sebaliknya. Berikut ini adalah tabel struktur tarif rumah susun sederhana.

Tabel 3. 1 Struktur Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana

| No. | Kelompok Tarif | Besaran Tarif | Rumusan Perhitungan Kelompok Tarif |
|-----|----------------------|----------------|--|
| 1 | Tarif Sewa Komersial | Tarif maksimum | Sesuai dengan kebutuhan dan ketetapan pemerintah daerah kabupaten/kota |
| | | Tarif minimum | Biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| 2 | Tarif Sewa Dasar | Tarif maksimum | Biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| | | Tarif minimum | Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| 3 | Tarif Sewa Sosial | Tarif maksimum | Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| | | Tarif minimum | Biaya perawatan + biaya pemeliharaan |

Sumber: Permenpera Nomor 18 Tahun 2007

Keterangan:

1. Tarif sewa komersial diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah ke atas.
2. Tarif sewa dasar diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah ke bawah.
3. Tarif sewa sosial diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3.5 Biaya Investasi

Investasi adalah pengikatan sumber-sumber dana dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Jika dipandang dari sudut perusahaan investasi adalah konversi uang pada saat sekarang dengan perhitungan untuk memperoleh arus dana atau penghematan arus dana di masa datang. Investasi adalah proses identifikasi, evaluasi, perencanaan dan pembelanjaan proyek-proyek investasi utama suatu perusahaan (Husnan, 1991). Jadi investasi adalah proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana dimana jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi satu tahun.

Pelaksanaan pembangunan mulai dari ide, studi kelayakan, perencanaan, pelaksanaan, hingga operasi dan pemeliharaan membutuhkan bermacam-macam biaya. Menurut Kuiper (1971) semua biaya tersebut dikelompokkan menjadi biaya modal (*capital cost*) dan biaya tahunan (*annual cost*).

1. Biaya Modal (*Capital Cost*)

Biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi hingga proyek selesai dibangun (Kuiper, 1971). Pengeluaran yang masuk dalam biaya modal dibagi menjadi dua, yaitu

a. Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya langsung adalah biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek yang nantinya menjadi biaya konstruksi yang ditawarkan kontraktor.

b. Biaya Tak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya tak langsung terdapat tiga komponen, yaitu:

1) Kemungkinan/hal yang tak diduga (*contingencies*) dari biaya langsung dan dibagi menjadi tiga, yaitu:

(a) Biaya/pengeluaran yang mungkin timbul, tetapi tidak pasti.

(b) Biaya yang mungkin timbul, namun belum terlihat.

(c) Biaya yang mungkin timbul akibat tidak tetapnya harga pada waktu yang akan datang.

Biaya kemungkinan/hal yang tak diduga merupakan angka prosentase dari biaya langsung misal 5%, 10% atau 15%.

2) Biaya teknik (*engineering cost*)

Biaya teknik adalah biaya untuk pembuatan desain mulai dari studi awal (*preliminary study*), pra studi kelayakan, studi kelayakan, biaya perencanaan dan biaya pengawasan selama waktu pelaksanaan konstruksi (Kodoatie, 2005).

3) Bunga (*interest*)

Periode waktu dari ide hingga pelaksanaan fisik, bunga berpengaruh terhadap biaya langsung, biaya kemungkinan dan biaya teknik sehingga harus diperhitungkan.

2. Biaya Tahunan (*Annual Cost*)

Biaya tahunan adalah biaya yang masih diperlukan sepanjang umur proyek yaitu dari pemanfaatan proyek mulai dilaksanakan sampai umur proyek selesai (Kodoatie, 2005). Biaya tahunan terdiri dari 3 komponen, yaitu:

a) Bunga

Bunga menyebabkan terjadinya perubahan biaya modal karena adanya tingkat suku bunga selama umur proyek. Besarnya bunga ini berbeda dengan bunga selama waktu dari ide hingga pelaksanaan fisik selesai. Bunga merupakan komponen terbesar yang diperhitungkan terhadap biaya modal.

b) Depresiasi atau Amortisasi

Menurut Kuiper (1971) depresiasi adalah turunnya/penyusutan suatu harga/nilai dari sebuah benda karena pemakaian dan kerusakan atau keusangan benda itu. Sedangkan amortisasi adalah pembayaran dalam suatu periode tertentu sehingga hutang yang ada akan terbayar lunas pada akhir periode tersebut.

c) Biaya Operasi Pemeliharaan

Biaya operasional merupakan biaya yang dikeluarkan agar dapat memenuhi umur proyek sesuai dengan yang direncanakan pada detail desain.

3.6 Pertimbangan Ekonomi pada Rusun

Pertimbangan ekonomi yang diperlukan dalam pembangunan rusun adalah perubahan nilai uang terhadap waktu, perhitungan bunga dan harga sekarang (*present worth*).

3.6.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu

Nilai uang berubah terhadap waktu, karena nilai uang dalam arti nyata tidak sama dari waktu ke waktu. Dalam analisis ekonomi, perubahan nilai uang diperhitungkan untuk jangka panjang. Apabila alternatif rekayasa melibatkan investasi capital untuk perlengkapan, material dan pekerjaan maka teknik analisis ekonomi biaya proyek dapat digunakan. Dalam penerapan analisis ini faktor yang sangat berpengaruh adalah faktor bunga untuk perubahan nilai uang. Nilai uang akan mengalami perubahan dalam rentang waktu yang berbeda. Semakin tinggi perubahan nilai uang, semakin besar tingkat suku bunga yang ada. Bila tingkat suku bunga terlalu tinggi maka perputaran ekonomi melambat yang pada akhirnya mempengaruhi perkembangan usaha karena daya beli masyarakat menurun. Secara umum perubahan nilai uang terhadap waktu pada suatu negara tergantung pada:

1. Tingkat perekonomian negara itu sendiri dan besarnya pengaruh keadaan negara terhadap stabilitas ekonominya.

2. Tingkat perekonomian dunia dan sejauh mana keadaan dunia mempengaruhi ekonomi negara tersebut.

Jika perubahan nilai uang terhadap waktu lebih tinggi dari tingkat suku bunga yang dibebankan pada suatu jenis usaha maka hasil valuasi ekonomi terhadap usaha tersebut akan bernilai negatif (tidak menguntungkan).

3.6.2 Perhitungan Bunga

Bunga pinjaman (*interest*) merupakan nilai sewa terhadap peminjaman sejumlah uang untuk suatu waktu tertentu. Bunga juga diartikan sebagai laju pengembalian (*rate of retrun*) dari sejumlah uang yang diinvestasikan. Besar kecilnya bunga (*interest*) akan dipengaruhi oleh faktor-faktor:

1. Resiko tidak kembalinya uang yang diinvestasikan/dipinjamkan karena berbagai macam hal seperti kerugian, inflasi dan lain sebagainya.
2. Pengaruh hukum permintaan dan penawaran (*supply demand*) yang dikaitkan dengan dana untuk pinjaman.
3. Biaya-biaya *overhead* yang harus dikeluarkan untuk *book keeping collection fees* dan biaya administrasi lainnya disamping juga lamanya periode waktu pinjaman.
4. Adanya aturan yang dibuat/ditetapkan oleh pemerintah berkaitan dengan besarnya interest yang ditetapkan.

Tingkat bunga atau *rate of interest* adalah sejumlah buanga yang dihasilkan dari bagian modal dalam satu waktu. Tingkat bunga yang biasa dicari adalah dengan persen per tahun atau persen per bulan. (Waldiyono dkk, 1986).

3.7 Pengeluaran

Biaya atau pengeluaran proyek (*project expenditures*) yang dihitung adalah hanya biaya atau ongkos-ongkos yang akan dikeluarkan di masa yang akan datang (*future cost*) untuk memperoleh penghasilan-penghasilan yang akan datang (*future returns*) (Pudjosumarto,1988). Dalam pembangunan rusun, biaya pengeluaran adalah semua pengeluaran pada saat investasi dimulai sampai dengan

konstruksi selesai. Beberapa komponen pengeluaran dalam pembangunan rumah susun adalah

1. Biaya Lahan

Biaya lahan adalah biaya yang dikeluarkan untuk pembelian lahan beserta dengan biaya proses sertifikasi Hak Guna Bangunan (HGB).

2. Biaya Perencanaan dan Pengawasan

Biaya perencanaan dan pengawasan pada pelaksanaan proyek bangunan pembangunan berdasarkan Peraturan Menteri PU No. 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara Prosentase Biaya Pembangunan Bangunan Gedung Negara klasifikasi sederhana sebesar 1,94% dari harga total konstruksi untuk biaya perencanaan, sedangkan untuk biaya pengawasan sebesar 1,26%.

3. Biaya Perizinan

Biaya yang dikeluarkan untuk perijinan adalah biaya untuk analisis dampak dan biaya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Analisis dampak meliputi analisis dampak lingkungan (Amdal) dan analisis dampak lalu lintas (Andalalin). Sedangkan biaya ijin mendirikan bangunan adalah biaya yang dikeluarkan untuk pengukuran situasi, pencetaan peta tematik tata kota, ketetapan rencana kota, pematokan rencana kota, Rencana Tata Letak Bangunan (RTLK), Surat Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atau IPPT, ijin lokasi dan permohonan ijin mendirikan bangunan.

4. Biaya Fisik Bangunan

Biaya fisik bangunan adalah biaya yang persiapan, biaya pekerjaan struktur atas dan bawah, biaya arsitektur, biaya mekanikal serta *plumbing* dan biaya *finishing*.

5. Biaya Fisik *Power Suplay Unit* (PSU) dan Pembangunan Sarana dan Prasaranan Umum (PSDPU)

Biaya fisik untuk prasarana sarana dan utilitas gedung adalah biaya yang diperlukan untuk pembangunan fisik non struktur diantaranya adalah saluran sanitasi, lantai parkir, *ground water*, *septictank* dan penerangan jalan dilingkungan bangunan.

6. Pengembalian Pinjaman dan Bunga Bank

Bunga bank adalah biaya yang timbul karena meminjam uang. Besarnya bunga menyesuaikan dengan kondisi perekonomian nasional.

7. Biaya Operasional dan Perawatan

Biaya operasional dan perawatan adalah biaya yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan proyek seperti biaya listrik, telepon, kendaraan, gaji pengelola dan biaya perawatan bangunan sebelum ditangan konsumen.

8. Pajak

Pajak yang harus dibayar oleh pengembang dalam membangun rusun biasanya adalah Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPh), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

a. BPHTB

BPHTB adalah biaya yang harus dibayarkan oleh pengembang atas perolehan hak atas tanah yang akan dipergunakan untuk pembangunan rusun sebesar 5% dari harga tanah dikurang obyek pajak tidak kena pajang sesuai dengan ketentuan perpajakan.

b. PPN

Pembangunan rusun bertujuan untuk memenuhi dan menyediakan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah. Oleh karena itu dalam pembangunan rusun tidak dikenakan PPN atau PPN ditanggung oleh pemerintah.

c. PPh

Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2008 tentang pajak atas penghasilan dari usaha konstruksi. Besaran tarif pajak penghasilan untuk usaha jasa konstruksi bersifat final dengan besaran :

- 1) 2% untuk pelaksanaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha kecil.

- 2) 4% untuk pelaksana konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki kualifikasi usaha.
- 3) 3% untuk pelaksana konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa selain penyedia jasa yang dimaksud dalam peraturan pemerintah.
- 4) 4% untuk perencanaan konstruksi atau pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha.
- 5) 6% untuk perencanaan konstruksi atau pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki kualifikasi usaha.

d. PBB

Perhitungan PBB mengikuti ketentuan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 5 dimana besar pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5%.

9. Biaya Pemasaran/*Marketing*

Biaya pemasaran adalah biaya yang dikeluarkan untuk mempercepat proses pemasaran rusun. Pemasaran biasanya dilakukan melalui pameran, pemasangan iklan di media cetak maupun elektronik, pemasangan baliho maupun penyebaran pamflet.

10. Pengembalian Modal Pinjaman

Besarnya modal pinjaman yang harus dikembalikan adalah perkembangan nilai pinjaman akibat pembebanan bunga sejak modal pinjaman dipakai hingga masa tenggang waktu.

3.8 Perkiraan atau Proyeksi Pendapatan

Perkiraan atau proyeksi pendapatan (*revenue*) adalah perkiraan dana yang masuk sebagai hasil penjualan produksi dari unit usaha yang bersangkutan. Dalam pembangunan rusun yang dimaksud dengan pendapatan (*revenue*) adalah modal sendiri, pinjaman, hasil pemasaran, dan subsidi pemerintah.

1. Modal Sendiri

Modal sendiri adalah biaya yang dimiliki oleh pemilik/*owner* yang dipersiapkan untuk mendanai sebuah kegiatan proyek sebagai modal awal untuk memulai kegiatan proyek. Modal sendiri ini digunakan untuk membiayai kegiatan pendukung pekerjaan utama seperti pengadaan lahan, perencanaan, operasional, pembayaran perijinan, pajak dan lain-lain.

2. *Booking Fee* dan Uang Muka

Booking fee adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh calon konsumen untuk pemesanan rusun. Besarnya biaya merupakan jaminan bahwa calon konsumen bersungguh-sungguh memesan, dan apabila konsumen membatalkan pemesanan maka biaya tersebut tidak dapat dikembalikan kepada konsumen.

3. Hasil Pemasaran

Hasil pemasaran merupakan hasil penjualan/penyewaan dari seluruh hunian dan ruang komersial.

4. Pinjaman Modal

Perbankan selaku penunjang pembangunan membuat ketentuan pinjaman konstruksi kepada pengembang dalam bentuk Kredit Yasa Griya (KYG) sebagai upaya untuk memberikan dorongan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Besarnya KYG oleh bank dibatasi maksimal sebesar 80% dari biaya fisik dengan bunga 9% per tahun.

5. Subsidi Pemerintah

Fasilitas pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan merupakan alternative untuk pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Salah satu upaya pemerintah dalam mempercepat pembangunan rusun adalah dengan memberikan subsidi atau bantuan.

3.9 Aliran Kas (*Cash Flow*)

Aliran kas terjadi apabila ada perpindahan uang tunai (cek, transfer dan sebagainya) dari satu pihak ke pihak lain. Suatu proyek memiliki aliran kas masuk

(*cash inflow*) dan aliran kas keluar (*cash outflow*). Terjadi aliran kas masuk jika suatu pihak menerima uang tunai atau cek, sedangkan terjadi aliran kas keluar jika suatu pihak mengeluarkan uang tunai, cek atau sejenisnya. Aliran kas bersih merupakan selisih nilai aliran kas masuk dari penjualan kas dan sumber lainnya dengan aliran kas keluar (Pujawan, 2008). Aliran kas keluar digunakan untuk membayar tenaga kerja, bahan mentah, bahan tetap, dan pajak

3.10 Penilaian Investasi

Ada beberapa kriteria yang dipakai dalam menentukan diterimanya atau tidak suatu proyek. Dalam kriteria tersebut, baik manfaat (*benefit*) maupun biaya (*cost*) dinyatakan dalam nilai sekarang (*the present value*) (Kadariyah, 1986). Menurut Kuiper dalam Kodoatie (2005) terdapat 3 parameter yang digunakan dalam valuasi ekonomi suatu proyek diantaranya adalah *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

3.10.1 *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah nilai tunai bersih (sekarang) suatu proyek yaitu pendapatan dikurangi dengan biaya (sekarang) proyek tersebut (Waldiyono dkk, 1986). Untuk menentukan *Net Present Value* (NPV) harus ditetapkan suku bunga yang akan digunakan, baik untuk menentukan *present value benefit* maupun *cost* (Kadariyah dkk, 1978). *Net Present Value* (NPV) dinyatakan dalam persamaan 3.1.

$$NPV = \left(\frac{K_0}{(1+i)^1} + \frac{C_t}{(1+i)^2} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n} \right) \dots \dots \dots (3.1)$$

Dimana:

- C_t = Biaya tahun ke t
- i = tingkat bunga (*discount factor*)
- t = tahun
- n = umur proyek
- K₀ = Investasi awal

Net Present Value (NPV) digunakan untuk penganggaran modal dalam menganalisis profitabilitas investasi atau proyek. Analisis *Net Present Value* (NPV) sensitif terhadap arus masuk kas yang dihasilkan dalam investasi atau proyek masa depan. Formula *Net Present Value* (NPV) juga dapat diproyeksikan sebagaimana ditunjukkan persamaan 3.2.

$$NPV = \sum_{t=1}^t \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0 \dots\dots\dots (3.2)$$

Kriteria *Net Present Value* (NPV) didasarkan pada konsep mendiskontokan seluruh aliran kas ke nilai sekarang. Keuntungan dalam menggunakan metode ini adalah memasukkan faktor nilai waktu dari uang, mempertimbangkan semua aliran kas proyek, mengukur besaran absolut dan bukan relatif sehingga mudah meningkatkan kekayaan perusahaan atau pemegang saham.

Net Present Value (NPV) merupakan teknik *capital budgeting* yang dapat digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa yang akan datang.

$$NPV = \text{Present cash inflow} - \text{present cash outflow} \dots\dots\dots (3.3)$$

Jika nilai *present value benefit* lebih besar dari *present value cost* berarti proyek tersebut layak untuk dilaksanakan atau menguntungkan. Dengan kata lain jika $NPV > 0$ berarti proyek tersebut menguntungkan, dan jika $NPV < 0$ maka proyek tersebut tidak layak untuk dilaksanakan. Sedangkan untuk menentukan urutan (ranking) dari berbagai alternative proyek diambil berdasarkan nilai NPV terbesar sampai dengan terkecil dan prioritas diberikan kepada proyek yang memiliki nilai *Net Present Value* (NPV) terbesar.

Konsep dasar dari *Net Present Value* (NPV) adalah bahwa semua penerimaan dan pengeluaran mendatang yang berhubungan dengan proyek investasi yang dilaksanakan diubah kedalam nilai saat ini dengan menggunakan tingkat bunga tertentu yang menunjukkan jumlah biaya yang terlibat atau tingkat pengembalian yang pantas untuk jumlah biaya tersebut.

3.10.2 Payback Period

Payback period adalah periode waktu yang dibutuhkan untuk menutup semua investasi awal dari suatu proyek yang bersumber dari arus cash proyek tersebut dan dengan menggunakan *proceed* atau *net cash flow*. Tujuan dari *Payback Period* adalah untuk mengetahui periode atau waktu yang diperlukan agar investasi mencapai kondisi BEP (*Break even point*). Rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period* adalah :

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1 \text{ tahun} \dots\dots\dots (3.4)$$

Dimana :

n = tahun terakhir dimana jumlah cash flow belum bisa menutupi original investment

a = jumlah original investment

b = jumlah kumulatif cash flow pada tahun ke-n

c = jumlah kumulatif cash flow pada tahun ke-n+1

Untuk menilai kelayakan suatu usaha atau proyek dari segi *Payback Period* adalah :

Jika : PP > umur ekonomis proyek, maka tidak layak.

: PP < umur ekonomis proyek, maka layak.

Dari hasil yang diperoleh tersebut, nantinya akan dipilih alternative investasi yang mempunyai periode tersingkat. Penggunaan analisis ini hanya digunakan untuk mendapatkan informasi tambahan guna mengukur seberapa cepat pengembalian modal yang diinventasikan.

Payback period biasanya digunakan oleh perusahaan kecil dan juga perusahaan besar namun dengan proyek yang kecil. *Payback period* banyak digunakan karena sederhana dan mudah dipakai. Namun *Payback period* memiliki beberapa kelemahan, diantaranya adalah :

1. Bersifat subyektif
2. Metode ini mengabaikan penerimaan investasi (*proceed*) sesudah *payback period* dan hanya mengukur kembalinya dana.
3. Tidak mempertimbangkan nilai waktu dari uang.