

ABSTRAK

Kawasan Kali Code yang terletak di Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu kawasan di tengah kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Solusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang berada di daerah aman tanpa memindahkan masyarakat tersebut ke daerah lain yaitu dengan membangun hunian yang murah namun layak huni atau rumah susun sewa. Adapun upaya untuk menghemat biaya pembangunan gedung rusunawa yaitu dengan dengan cara menggunakan material pelat lantai precast jenis hollow core slab.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kelayakan finansial pembangunan rumah susun di kawasan Kali Code dengan sistem sewa dan mengetahui pilihan yang akan memberikan keuntungan lebih banyak antara penggunaan pelat lantai konvensional dan pelat lantai menggunakan precast precast jenis hollow core slab jika ditinjau dari aspek biaya dan waktu. Metode untuk yang digunakan untuk menganalisis kelayakan finansial pada penelitian ini yaitu metode Benefit Cost Ratio (BCR) dan Payback Period (PP).

Dari hasil analisa diketahui bahwa dengan tingkat suku bunga sebesar 7,25% menggunakan metode benefit cost ratio (BCR) proyek pembangunan Rusunawa di Bantaran Kali Code Yogyakarta dinilai layak karena nilai BCR nya > 1 . Dan jika ditinjau dari analisis payback period, proyek pembangunan rusunawa ini dinilai layak karena nilai payback period nya kurang dari umur ekonomis bangunan.

Pilihan yang memberikan keuntungan paling banyak yaitu apabila pelat lantai pada proyek pembangunan rusunawa ini menggunakan *precast jenis hollow core slab* karena durasi pengerjaannya hanya 85 hari sedangkan dengan metode konvensional membutuhkan durasi selama 160 hari, artinya durasi pengerjaan pelat lantai dengan hollow core slab lebih cepat 75 hari dari durasi dengan metode konvensional, lalu nilai RAB jika menggunakan pelat lantai konvensional sebesar Rp17.863.446.016,45, sedangkan ketika menggunakan hollow core slab yaitu sebesar Rp17.442.256.955,37. Dengan demikian terdapat selisih sebesar Rp421.189.061,08 sehingga penggunaan hollow core slab dapat menghemat biaya sebesar 16%.

Kata kunci : Rusunawa, BCR, PP, hollow core slab, biaya, waktu

ABSTRACT

Kali Code area located in Yogyakarta is one of the areas in the middle of the city with a high density population. The solution to fulfill the community needs for housing to live in a safe area without moving the community to another area is by building a cheap but livable residential or rental flats. As for the effort to save the cost of building rental flats, namely by using precast slab material type hollow core slab.

The purpose of this study is to determine the financial feasibility of flats construction in the Kali Code area with a rental system and knowing the choices that will provide more benefits between the use of conventional floor slabs and floor slabs using hollow core slab in terms of cost and time aspects. The method used to analyze the financial feasibility of this research is the Benefit Cost Ratio (BCR) and Payback Period (PP) methods.

From the analysis, it is known that with an interest rate of 7.25% using the benefit cost ratio (BCR) method, the Rusunawa development project in the Code Code of Yogyakarta is considered feasible because of its BCR value > 1 . And if viewed from the payback period analysis, the flats construction project is considered feasible because the payback period is less than the economic life of the building.

The choice that provides the most benefits is when the floor slab in the Rusunawa construction project uses hollow core slab type precast because the duration of the construction is only 85 days while the conventional method requires a duration of 160 days, meaning that the duration of the floor plate with hollow core slab is 75 days faster from the duration with conventional methods, then the RAB value when using conventional floor plates is Rp. 17,863,446,016.45, while when using hollow core slabs that is Rp 17.442.256.955,37. Thus there is a difference of Rp421.189.061,08 so that the use of hollow core slabs can save costs by 16%.

Keywords: rental flats, BCR, PP, hollow core slab, cost, time