

ANALISIS KOMPOSISI BIAYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Studi Kasus Perumahan Kerun Baru, Klaten)

Puput Indrayatno

Universitas Islam Indonesia, Teknik Sipil, Yogyakarta, 55584 Indonesia

Email : puputindrayatno@gmail.com

ABSTRAK

Masalah rumah merupakan masalah yang cukup rumit di negara ini, karena tidak sedikit rumah yang dibangun tanpa memperhatikan lingkungan, legalitas serta tata letak ruang. Dalam pengembangan sebuah perumahan ada beberapa komposisi yang harus disediakan oleh pengembang agar bisa dikatakan bahwa perumahan tersebut layak huni antara lain jalan, fasilitas umum, kualitas bangunan rumah, sarana prasarana, legalitas tanah, dan lain-lain. Melihat banyaknya masalah dalam pembangunan sebuah wilayah pemukiman, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui komposisi biaya dalam pembangunan sebuah perumahan.

Penelitian ini bermaksud menyusun komposisi biaya pembangunan rumah di kompleks Perumahan Kerun Baru, Kec. Belangwetan, Kabupaten Klaten. Pengambilan data di lapangan dilakukan dengan cara observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten di bidangnya, serta melakukan pengamatan langsung di lapangan. sehingga didapat komposisi biaya dalam pembangunan sebuah kawasan perumahan.

Dari hasil analisis di lapangan didapatkan persentase komposisi biaya dalam pembangunan perumahan antara lain ; Bangunan, sebesar 49,64 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 39.827.300.029,00. Tanah, sebesar 30,92 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 24.750.000.000,00. Fasilitas umum, sebesar 7,98 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 6.385.771.362,86. Manajemen Pembangunan, sebesar 6,98 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 5.383.948.754,00. Pematangan Lahan, sebesar 4,48 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 3.582.075.000,00.

1. LATAR BELAKANG

Bangsa Indonesia sedang berusaha memenuhi kebutuhan rumah layak huni untuk masyarakatnya. Usaha pemenuhan kebutuhan hunian tersebut dilakukan baik secara masal oleh pengembang dan secara satu-persatu oleh orang-perorangan.

Walaupun demikian, secara nasional, kebutuhan hunian yang layak tersebut belum bisa tercukupi. Dengan jumlah penduduk sekitar 250 juta jiwa, bangsa Indonesia memerlukan sekitar 50 juta unit rumah. Namun sayangnya dari jumlah rumah yang tersedia Indonesia, kurang dari separuh nya yang bisa dikatakan rumah layak huni. Hal itu pun berdasar pada standar yang masih sangat rendah. Hal ini menunjukkan bahwa bangsa Indonesia saat ini masih memerlukan lebih dari 25 juta rumah layak huni.

Dengan demikian menunjukkan bahwa pembangunan selama ini belum mampu menyediakan rumah layak huni bagi lebih dari separoh masyarakat. Masalah ini diperburuk dengan kebutuhan rumah akibat pertumbuhan penduduk. Dengan pertumbuhan penduduk sekitar 1,5 persen per tahun, secara nasional bangsa ini memerlukan tambahan lebih dari 750 ribu unit rumah per tahun.

Dari data Badan Pusat Statistika telah didapatkan hasil bahwa dari tahun 2010 prosentase rumah tangga menurut provinsi dan luas hunian per kapita kurang dari 7,2 m² sebesar 3,21 % yaitu sebesar 1.039,5 jiwa dari total penduduk di Jawa Tengah lebih dari 30 juta jiwa.

2. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bermaksud menyusun komposisi biaya pembangunan rumah di kompleks Perumahan Kerun Baru, Kec. Belangwetan, Kabupaten Klaten.

3. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini dapat memberi gambaran dan informasi tentang proses tahapan membuat rumah dan dapat mengetahui komposisi yang menjadi biaya termahal dari pembuatan rumah itu sendiri.

4. BATASAN PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa pembatasan, yaitu:

1. Perhitungan RAB dilakukan pada rumah hunian tipe 56/90, 68/120 dan 73/135 di Perumahan Kerun Baru, Kec. Belangwetan, Klaten.
2. Harga satuan bahan bangunan yang digunakan pada daerah Provinsi Jawa tengah terutama pada Kabupaten Klaten.
3. Rencana anggaran biaya tidak ditambah dengan *mark up* dan *overhead*.
4. Data harga tanah diperoleh dari hasil wawancara dengan masyarakat setempat, untuk data harga satuan pekerjaan, pajak, dan perijinan dan lain-lain diperoleh dari dinas terkait.
5. Volume pekerjaan dihitung berdasarkan gambar rencana.

5. TINJAUAN PUSTAKA

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU RI No. 1 Tahun 2011). Menurut WHO (World Health Organization), rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu (komisi WHO mengenai kesehatan dan lingkungan, 2001) dengan demikian dapat dikatakan rumah sehat adalah bangunan tempat berlindung dan beristirahat sebagai sarana pembinaan keluarga yang menumbuhkan kehidupan secara fisik, mental dan sosial, sehingga seluruh anggota keluarga dapat bekerja secara produktif. Oleh karena itu keberadaan perumahan yang sehat, aman, serasi, teratur sangat diperlukan agar berfungsi dan kegunaan rumah dapat terpenuhi dengan baik.

Pada dasarnya, masyarakat memerlukan hunian yang berkualitas dengan harga yang terjangkau. Oleh karena itu perlu diupayakan penyediaan rumah tinggal layak huni dengan harga terjangkau bagi seluruh masyarakat.

Rumah Sehat

Rumah sehat merupakan konsep dari rumah sebagai faktor yang dapat meningkatkan standar kesehatan penghuninya. Konsep tersebut melibatkan pendekatan sosiologis dan teknis pengelolaan faktor risiko dan berorientasi pada lokasi, bangunan, kualifikasi, adaptasi, manajemen, penggunaan dan pemeliharaan rumah dan lingkungan di sekitarnya, serta mencakup unsur apakah rumah tersebut memiliki penyediaan air minum dan sarana yang memadai untuk memasak, mencuci, menyimpan makanan, serta pembuangan kotoran manusia maupun limbah lainnya (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001).

Komponen Rumah Sehat

Komponen yang harus dimiliki rumah sehat (Ditjen Cipta Karya, 1997) adalah:

1. Fondasi yang kuat untuk meneruskan beban bangunan ke tanah dasar, memberi kestabilan bangunan, dan merupakan konstruksi penghubung antara bangunan dengan tanah.
2. Lantai kedap air dan tidak lembab, tinggi minimum 10 cm dari pekarangan dan 25 cm dari badan jalan, bahan kedap air, untuk rumah panggung dapat terbuat dari papan atau anyaman bambu.

3. Memiliki jendela dan pintu yang berfungsi sebagai ventilasi dan masuknya sinar matahari dengan luas minimum 10% luas lantai.
4. Dinding rumah kedap air yang berfungsi untuk mendukung atau menyangga atap, menahan angin dan air hujan, melindungi dari panas dan debu dari luar, serta menjaga kerahasiaan (privacy) penghuninya.
5. Langit-langit untuk menahan dan menyerap panas terik matahari, minimum 2,4 m dari lantai, bisa dari bahan papan, anyaman bambu, tripleks atau gipsum.
6. Atap rumah yang berfungsi sebagai penahan panas sinar matahari serta melindungi masuknya debu, angin dan air hujan

Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (UU RI No. 1/2011).

Rencana anggaran biaya

Rencana Anggaran Biaya (RAB) bangunan adalah perkiraan biaya yang diperlukan untuk realisasi suatu pembangunan yang didapat dari perkailan antara volume pekerjaan dan harga satuan pekerjaan. Volume pekerjaan adalah ukuran yang menunjukkan banyaknya/ besarnya pekerjaan dalam satuan tertentu, sedangkan harga satuan pekerjaan adalah harga pekerjaan tiap satuan.

Volume pekerjaan ditentukan berdasarkan gambar rencana dan peraturan yang berlaku.

Nilai dari harga satuan pekerjaan ditentukan oleh pihak-pihak terkait. Di tingkat nasional, perhitungan harga satuan pekerjaan ini sudah distandarisasi sehingga dapat digunakan acuan bagi pemilik, pemberi tugas, pelaksana, perencana dan pengawas konstruksi di Indonesia.

Biaya

Biaya adalah arus keluar aktiva atau penggunaan aktiva lainnya dari suatu investor yang timbul dari penerimaan barang atau jasa. Semua biaya dikelompokkan menjadi dua, biaya modal dan biaya tahunan. Ada dua macam biaya, yaitu :

1. Biaya Modal : Biaya dari pra studi sampai proyek selesai dibangun.
 - a. Biaya Langsung : biaya untuk segala sesuatu yang akan menjadi komponen permanen hasil akhir proyek
 - b. Biaya Tidak langsung : Biaya yang tidak akan menjadi instalasi atau produk permanen.
2. Biaya Tahunan : Biaya setelah proyek selesai dibangun sampai selesainya umur proyek.

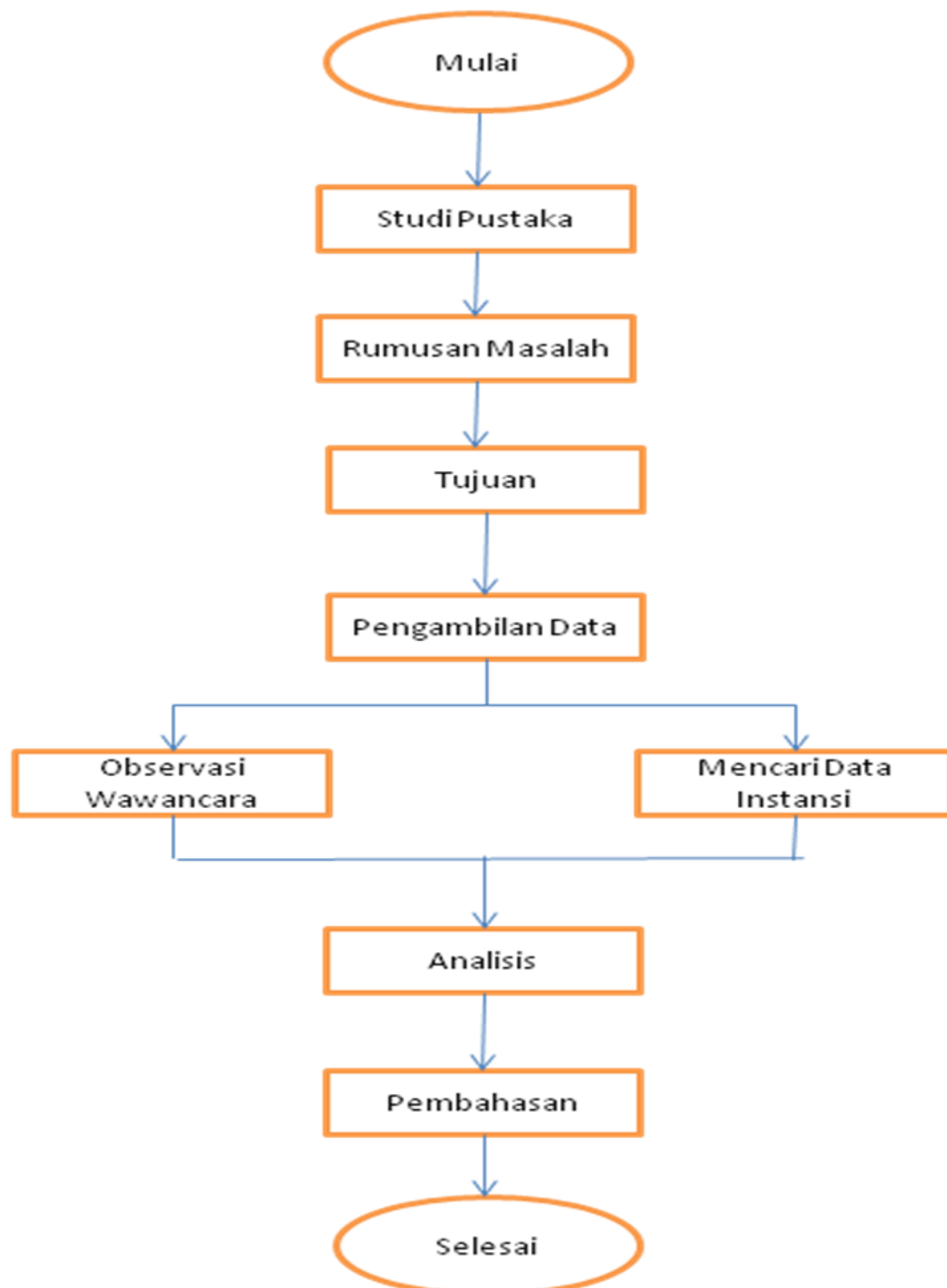
6. METODE PENELITIAN

Data penelitian ini diambil dari pembangunan rumah di Yogyakarta. Data diambil dengan observasi dan wawancara dengan pemilik dan pelaksana.

Metode penelitian ini meliputi penjelasan jenis data, sumber data dan cara pengumpulannya

Tabel 1. Data sumber dan cara pengumpulan:

No	Jenis Data	Nilai (Rp)	Sumber	Metode Olah Data
1	Biaya Tanah			
A	Pembelian Tanah (4,5 Ha)	24.750.000.000	Owner + Warga	Wawancara
B	Pembersihan Lahan (4,5 Ha)	253.125.000	Pelaksana	Wawancara + observasi
C	Sertifikat		Pelaksana	Wawancara
	tipe 54	1.500.000		
	tipe 68	1.650.000		
	tipe 73	1.750.000		
2	Sumber Air Bersih		PDAM	Wawancara
	tipe 54	615.000		
	tipe 68	615.000		
	tipe 73	615.000		
3	Listrik		PLN	Wawancara
	900 watt	2.000.000		
	1300 watt	2.400.000		
4	IMB		Petugas IMB	Wawancara
	tipe 54	196.000		
	tipe 68	238.000		
	tipe 73	255.500		
5	Fasilitas Umum			
a	Masjid	477.749.000	Pelaksana	Wawancara + Dokumen
B	Jalan	3.087.528.000	Pelaksana	Wawancara + Dokumen
C	Jogging Track	44.970.900	Pelaksana	Wawancara + Dokumen
D	Taman	106.270.500	Pelaksana	Wawancara
E	Kolam Renang	504.230.963	Pelaksana	Wawancara
F	Penerangan	56.550.000	Jasa Instalasi	Wawancara



Gambar 6.1 Bagan Alur Penelitian

Metode penelitian ini menjelaskan cara pengumpulan data dan pengolahan data untuk mencapai tujuan penelitian yang diharapkan.

LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada Pembangunan Rumah Tipe 56/90, 68/120 dan 73/135 di Perumahan Kerun Baru, Kec. Belangwetan, Klaten, Jawa Tengah.

PENELITIAN DI LAPANGAN

Penelitian ini dilaksanakan untuk memperoleh data dengan cara pendekatan dan meminta keterangan secara langsung oleh pihak kepada pengelola bisnis perumahan (Developer), disamping itu juga peneliti melakukan pengamatan langsung ke lokasi perumahan Kerun Baru dan mencatat apa saja permasalahan yang ada dilapangan untuk ditanyakan kepada pihak yang berkompeten untuk menjawab, sehingga penelitian ini bermanfaat untuk dunia pendidikan maupun usaha perumahan di Indonesia.

7. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Hasil yang didapat pada penelitian ini adalah biaya pembangunan Perumahan Kerun Baru dan persentase biaya tiap item pekerjaan.

Tabel 1. Komposisi dan Biaya Perumahan (1 dari 2)

No	Item	Vol	Satuan	Harga Total (Rp)	%	Rank
1	Bangunan				49,64	1
	Rumah tipe 56	190	bh	21.864.402.950,00	27,21	
	Rumah tipe 68	95	bh	12.436.877.215,00	15,54	
	Rumah tipe 73	34	bh	4.640.234.864,00	5,80	
	Listrik 900 watt	190	Bh	380.000.000,00	0,47	
	Listrik 1300 watt	129	Bh	309.600.000,00	0,38	
	PDAM	319	Bh	196.185.000,00	0,25	
2	Tanah	45.000	M ²	24.750.000.000,00	30,92	2
3	Fasilitas Umum				7,98	3
	Jalan	10.825	M ²	5.196.000.000,00	6,49	
	joging track	195	M ²	44.970.900,00	0,056	
	Taman	303,63	m2	106.270.500,00	0,13	
	Penerangan	13	Bh	56.550.000,00	0,071	
	Masjid	1	Bh	477.749.000,00	0,60	
	Kolam Renang	430	m ³	504.230.962,86	0,63	
4	Manajemen Pembangunan			5.383.948.754,00	6,98	4
5	Pematangan Lahan	45.000	M ²	3.582.075.000,00	4,48	5
Total				80.040.306.893,00	100,00	

Harga jual dari setiap unit rumah di perumahan Kerun Baru bervariasi, tergantung dari tipe rumahnya untuk tipe 56 dijual dengan harga Rp. 225.000.000,00 dengan jumlah 190 unit, tipe

68 dijual dengan harga Rp. 395.000.000,00 dengan jumlah 95 unit dan tipe 73 dijual dengan harga Rp. 450.000.000,00 dengan jumlah 34 unit. Maka total penjualan seluruh unit rumah di perumahan Kerun Baru adalah Rp. 95.575.000.000,00. Sedangkan dari penjabaran komponen-komponen yang ada di perumahan Kerun Baru beserta biaya yang diperlukan, diperoleh total biaya pembangunan Rp. 80.040.306.893,00. Dengan demikian pengembang mendapat keuntungan sebesar 16,25% dari biaya total pembangunan perumahan, yaitu Rp. 15.534.693.106,00.

Dari hasil analisis di atas, tanah memiliki persentase dan rangking yang tinggi dalam pembangunan perumahan di Perumahan Kerun Baru, dan berdasarkan wawancara dengan pihak developer, kenaikan setiap tahun suatu perumahan rata-rata disebabkan oleh faktor harga tanah yang juga mengalami kenaikan tiap tahunnya. Sedangkan faktor yang lain tidak terlalu berpengaruh terhadap mahalnya biaya pembangunan rumah layak huni seperti di perumahan. Untuk tanah seluas 4,5 hektar di perumahan Kerun Baru ini dibutuhkan biaya sebesar Rp. 24.750.000.000,00 maka dapat diasumsikan dengan harga rata-rata permeter Rp. 550.000,00. Harga rata-rata permeter pada perumahan ini jika dibandingkan dengan harga umum di kawasan Klaten untuk lokasi perkotaan relatif lebih mahal, karena standar harga permeter di kawasan perkotaan Kabupaten Klaten adalah Rp. 400.000,00. Pada umumnya tanah yang dijual di kawasan perumahan memiliki harga lebih mahal dibandingkan tanah di luar perumahan. Sepintas lalu fakta ekonomi semacam ini terkesan sulit dimengerti bagi kebanyakan orang, namun demikian sebenarnya banyak faktor yang membuat harga tanah di perumahan bahkan hampir satu setengah kali lipat lebih tinggi dari tanah di luar perumahan. Disamping faktor persepsi, utamanya karena logika ekonominya. Sebagai pertimbangan sebelum memutuskan beli tanah, dan sebagai sumber referensi umum dalam melakukan pembelian tanah, berikut adalah beberapa sebab logis lebih mahalnya harga tanah di perumahan:

1. Tanah di dalam perumahan memiliki legalitas yang lebih lengkap dan aman, melindungi pemiliknya dibanding tanah biasa. Beberapa lapisan legalitas tersebut pada gilirannya menguntungkan dan melindungi konsumen.
2. Tanah di dalam kawasan perumahan pasti didukung adanya infrastruktur yang memadai. Dengan sendirinya, fasilitas standar dan penunjang tersebut membuat nilai ekonomisnya semakin tinggi.
3. Tanah di area dalam perumahan merupakan lahan matang efektif. Membuat kawasan lebih tertata, nyaman ditinggali serta memberi ruang interaksi penghuninya kelak.
4. Tanah di kawasan perumahan identik dengan aman dalam pengertian seutuhnya. Bagi penghuni, rasa aman adalah faktor terpenting yang mempengaruhi nilai ekonomi, alias harga.
5. Adanya kesan *exclusive*. Tak bisa dipungkiri, kelompok masyarakat dalam satu klasifikasi kelas, cenderung memilih berinteraksi, berkumpul dan tinggal, juga mengidentifikasi diri dengan klasifikasi kelas yang serupa. Meskipun dari segi sosiologi kecenderungan ini tak sepenuhnya sehat, faktanya *exclusivisme* tempat tinggal justru jadi kecenderungan dominan. Tanah di dalam kawasan perumahan menegaskan kecenderungan ini, meskipun harganya lebih mahal.

Secara umum harga tanah yang mahal merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga perumahan tiap tahunnya di Indonesia. Hal ini sangat mengkhawatirkan karena kebutuhan akan hunian yang layak semakin tahun terus mengalami kenaikan seiring dengan laju kepadatan penduduk yang terus meningkat. Salah satu indikasi negara dikatakan maju adalah dengan terpenuhinya hunian yang layak bagi penduduknya, hal ini perlu perhatian khusus bagi pemerintah agar kebutuhan hunian yang layak ini dapat terpenuhi merata, bukan hanya untuk masyarakat yang berpenghasilan tinggi saja. Salah satunya adalah dengan memberi kebijakan untuk menekan harga tanah.

8. SIMPULAN DAN SARAN

SIMPULAN

Komposisi harga rumah di kompleks perumahan Kerun Baru, Klaten adalah berikut ini, sesuai urutan rankingnya.

1. Bangunan, dengan total hunian 139 unit memiliki persentase sebesar 49,64 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 39.827.300.029,00
2. Tanah, dengan luas 303,63 M² memiliki persentase sebesar 30,92 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 24.750.000.000,00
3. Fasilitas umum, meliputi masjid, jalan, jogging track, taman, kolam renang, dan penerangan memiliki persentase sebesar 7,98 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 6.385.771.362,86
4. Manajemen Pembangunan ditinjau dari aspek perencanaan, pengawasan, dan pemasaran memiliki persentase sebesar 6,98 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 5.383.948.754,00
5. Pematangan Lahan, meliputi aspek perijinan dan pajak lahan sebelum dibangun memiliki persentase sebesar 4,48 % dari total biaya perumahan yaitu Rp. 3.582.075.000,00.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Pemerataan pembangunan yang tidak hanya terfokus di kawasan perkotaan, tetapi merata sampai di pedesaan
2. Untuk memenuhi hunian yang layak, perlu memaksimalkan lahan yang tidak terlalu luas dengan pengadaan rumah susun atau suatu apartemen.
3. Penggunaan material lokal yang berkualitas hendaknya dimaksimalkan, karena dapat menekan biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan dalam pembangunan hunian.
4. Partisipasi dan kebijakan pemerintah untuk memberi aturan dalam penetapan harga tanah.
5. Perlu adanya kebijakan otoritas daerah untuk melakukan pembebasan lahan secara berkelanjutan agar hunian yang layak dapat terpenuhi bagi semua kalangan masyarakat.

Terima kasih disampaikan kepada bapak Albani Musya ST. MT., Ph.D selaku dosen pembimbing dalam penelitian, serta kepada pihak kantor Dinas Pekerjaan Umum kota Klaten, bapak Hari selaku pelaksana serta para narasumber yang telah berkenan memberikan data serta informasi untuk pelaksanaan penelitian Tugas Akhir ini.

9. DAFTAR PUSTAKA

- Ati, Fanti. (2008). *ANALISIS BISNIS PERUMAHAN Studi Kasus Pada Perumahan Muslim Darussalam. Tugas Akhir*. (Tidak Diterbitkan). Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- Mulyantoro, Dwi dan RM. Adwin Suryo Satrianto. (2005). *ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI YOGYAKARTA Studi Kasus Pada Pembangunan Perumahan Menengah Oleh CV. Graha Abadi*. (Tidak Diterbitkan) Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- Wardani, Berlin Shelina. (2011). *ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL UNIT RUMAH DI PERUMAHAN TAMAN TASIK MADU INDAH*. Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Surabaya.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Sastraatmadja, Soedradjat A. (1994). *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan (cara modern)*. Nova. Bandung.
- Ibrahim. Bachtiar. (2001). *Rencana dan Estimate Real of Cost*. Bumi Aksara. Jakarta.

- Djojowiriono, Sugeng (1991). *Manajemen konstruksi 1*. Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Niron, John W (1992) *Pedoman Praktis Anggaran dan Borongan Rencana Anggaran Biaya Bangunan*. Asona. Jakarta.
- Mukomuko, JA. (1985). *Dasar Penyusunan Anggaran Biaya Bangunan*. Kurnia Esa. Jakarta.
- Dipohusodo, Istimawan (1995). *Manajemen Proyek dan Konstruksi*. Kanisius. Yogyakarta.
- Ashwot, Allan (1994). *Perencanaan Biaya Bangunan*. PT. Gramedia. Jakarta
- Bachtiar. Ilham (1995). *Plan and Estimate Real of Cost*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Cleland D.I and King, W.R. (1987) *Estimate Real of Cost Manajement*. PT Gramedia. Jakarta. **Error! Reference source not found.**
- SNI (2008). *Kumpulan Analisis Biaya Gedung dan Perumahan*.
- Musyafa, Albani. 004_K konteks 7. *KOMPOSISI HARGA JUAL RUMAH TINGGAL LAYAK HUNI DI DAERAH YOGYAKARTA Studi Kasus Pembangunan Rumah Tipe 90/115 di Luar Kompleks Perumahan*. (Tidak Diterbitkan). Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.

