

ANALISA BIAYA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN TIPE 45/100 DI JALAN RAYA SAMU SINGAPADU KALER SUKAWATI GIANYAR

Oleh :

I B G Indramanik^①, I K Alit Astrawan P^②, I Komang Gede Surata^③

email : ibgindramanikstmt@gmail.com; alitkori_7a@yahoo.com; gus_in_unr@yahoo.com

Prodi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai

ABSTRAK

Banjar Samu yang letaknya berada dalam cakupan wilayah Ubud diprediksi akan terkena dampak dari pertumbuhan industri pariwisata yang sangat pesat, dimana akan terjadi ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan tempat tinggal. Oleh karena itu, perlu kiranya untuk menghindari terciptanya kawasan kumuh dengan cara penataan wilayah di Banjar Samu dalam hal ini yang ditekankan adalah penataan rumah huni penduduk. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hasil analisis pelaksanaan pembangunan perumahan dengan rencana luas tanah yang akan dibangun perumahan adalah 38 are, dengan tipe rumah 45/100 dan jumlah rumah sebanyak 32 unit.

Pada penelitian ini, metode yang diterapkan adalah metode pengujian analisis deskriptif kuantitatif. Analisis yang akan dilakukan meliputi analisa biaya/ modal, estimasi nilai jual dan penjualan unit rumah, arus kas (*cash flow*), dan analisa finansial dengan 2 periode yaitu metode *Payback Period (PP)* dan dengan metode *Internal Rate of Return (IRR)*. Diharapkan pada penelitian ini rencana pembangunan perumahan di Banjar Samu yang direncanakan sebanyak 32 unit dengan luas bangunan 45 m² dan luas tanah 100 m² dapat menjadi solusi penataan rumah huni penduduk dan layak secara finansial.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa modal biaya awal (tahun ke-0) pelaksanaan pembangunan perumahan menghabiskan biaya Rp. 10.335.986.000, dengan menggunakan rumus *Pay Back Periode* waktu pengembalian modal dicapai selama 4,99 tahun < 5 tahun (waktu investasi) dan untuk perhitungan hasil olah data kelayakan investasi dengan metode *IRR*, didapat nilai *IRR* = 45,53 % > *MARR* = 10,21 % (bunga bank). Dari hasil analisis maka dapat disimpulkan bahwa investasi pada perumahan di Jalan Raya Samu, Singapadu, Gianyar ini layak dilaksanakan.

Kata Kunci : Cash Flow, Pay Back Periode, Internal Rate of Return.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Banjar Samu yang letaknya berada dalam cakupan wilayah Ubud diprediksi akan terkena dampak dari pertumbuhan industri pariwisata yang sangat pesat, dimana akan terjadi ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan tempat tinggal. Untuk menghindari terciptanya kawasan kumuh, tentu diperlukan penataan wilayah di Banjar Samu dalam hal ini yang ditekankan adalah penataan rumah huni penduduk.

Lokasi yang dipilih untuk pembangunan perumahan ini yaitu terletak di Jalan Raya Samu, Singapadu kaler, Sukawati, Gianyar. Dipilihnya lokasi ini karena letaknya sangat strategis, selain dekat dengan jalan raya juga berada tidak jauh dari pusat layanan pendidikan/ Sekolah, dan pusat layanan kesehatan/ Rumah sakit. Selain faktor lokasi pembangunan perumahan, hal lain yang juga perlu diperhitungkan adalah biaya konstruksi. Mahalnya harga lahan dan material bangunan

merupakan kendala utama seseorang untuk membuat tempat tinggal. Perhitungan biaya nyata pembangunan rumah tentu sangat dibutuhkan oleh kalangan masyarakat luas.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka perlu kiranya dilakukan penelitian terkait dengan Analisa Biaya Pelaksanaan Pembangunan Perumahan di Jalan Raya Samu, Singapadu Kaler, Sukawati Gianyar. Dengan rencana luas tanah yang akan dibangun perumahan adalah 38 are, dengan tipe rumah 45/100 dan jumlah rumah sebanyak 32 unit.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dirumuskan dari penelitian ini adalah berapa rencana anggaran biaya, nilai keuntungan, harga jual, dan rencana arus kas (*Cash Flow*) dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Tipe 45/100 di Jl. Raya Samu, Singapadu kaler ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui rencana anggaran biaya, nilai keuntungan, harga jual, dan rencana arus kas (*Cash Flow*) dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Tipe 45/100 di Jl. Raya Samu, Singapadu kaler, Sukawati, Gianyar

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perumahan

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

2.2 Estimasi Biaya

2.2.1 Biaya Modal

Biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari tahap prastudi sampai proyek selesai dibangun. Selanjutnya semua biaya yang termasuk biaya modal dikelompokkan lagi menjadi 2 kelompok yaitu Biaya langsung dan tidak langsung.

a. Biaya Langsung

Biaya langsung atau direct cost adalah biaya untuk segala sesuatu yang akan menjadi komponen permanen hasil akhir bangunan konstruksi. Biaya langsung terdiri dari, biaya material, biaya upah tenaga kerja, dan biaya peralatan.

b. Biaya Tidak Langsung

Biaya tidak langsung atau indirect cost adalah pengeluaran untuk manajemen, supervisi serta jasa untuk pengadaan bagian proyek yang tidak akan menjadi bangunan permanen tetapi diperlukan dalam rangka proses pembangunan proyek. Biaya tidak langsung terdiri dari , Overhead umum, overhead proyek, profit, dan pajak.

2.2.2 Biaya Tahunan

Biaya tahunan adalah biaya yang diperlukan sepanjang umur proyek yang terdiri atas tiga komponen yaitu, bunga, depresiasi atau amortisasi, dan operasi serta pemeliharaan.

2.3 Rencana Anggaran Biaya

Anggaran biaya merupakan harga dari bangunan yang dihitung dengan teliti, cermat dan memenuhi syarat. Anggaran biaya pada bangunan yang sama akan berbeda-beda di masing-masing daerah, disebabkan karena perbedaan harga bahan dan upah tenaga kerja.

2.4 Aliran Dana Kas (Cash Flow)

Cash Flow adalah tata aliran uang masuk dan keluar per periode waktu pada suatu perusahaan. *Cash Flow* terdiri dari :

- a. *Cash In* (uang masuk), umumnya berasal dari penjualan produk atau manfaat terukur (*benefit*).
- b. *Cash out* (Uang keluar), merupakan kumulatif dari biaya-biaya (*cost*) yang dikeluarkan.

2.5 Aliran Dana Kas (Cash Flow)

2.5.1 Metode Pay Back Period (PP)

Pay back period merupakan jangka waktu yang diperlukan agar dana investasi yang tertanam pada suatu kegiatan investasi dapat diperoleh kembali secara penuh/ seluruhnya.

$$\text{Pay back periode} = n + \frac{a - b}{c - b} \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan:

- n : Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum menutup investasi mula-mula
a : Jumlah investasi mula-mula
b : Jumlah investasi arus kas pada tahun ke-n
c : jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n + 1

2.5.2 Metode Internal Rate of Return (IRR)

Rate of return analysis Adalah tingkat persentase pengembalian (*i %*) sehingga perbandingan antara *PW of benefit* sama dengan *PW of Cost*. Logika sederhananya menjelaskan

seberapa kemampuan *cash flow* dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi. Kemampuan inilah yang disebut dengan *Internal Rate Return* (IRR), sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). Dengan demikian, suatu rencana investasi akan dikatakan layak/ menguntungkan jika : $IRR > MARR$.

III. METODELOGI PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif, yaitu dengan memaparkan masalah yang ada pada saat ini disertai dengan perhitungan, dan menggunakan fakta atau informasi yang telah tersedia kemudian informasi tersebut disusun, dijelaskan dan dianalisis.

3.2 Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah rencana anggaran biaya pelaksanaan, perkiraan nilai keuntungan dan harga jual serta perencanaan arus kas. Dengan obyek penelitian yaitu pembangunan perumahan di Banjar Samu yang direncanakan sebanyak 32 unit dengan luas bangunan 45 m² dan luas tanah 100 m².

3.3 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di daerah Jalan Raya Samu, Singapadu kaler, Sukawati, Gianyar.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dalam bentuk wawancara, maupun melalui observasi lapangan secara langsung dan dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dan dokumen-dokumen tertulis dengan mempelajari berbagai tulisan, buku-buku, jurnal-jurnal dan internet yang berkaitan dan mendukung penelitian ini.

3.5 Langkah-langkah penelitian

3.5.1 Analisis Biaya/ Modal

Tahap perhitungan analisa biaya/ modal ini bisa dikatakan sebagai tahap perhitungan biaya investasi total proyek. Perhitungan ini meliputi biaya langsung dan tidak langsung.

3.5.2 Estimasi Nilai Jual Dan Penjualan Unit Rumah Tiap Tahun

Penjualan unit rumah direncanakan sama lamanya dengan waktu investasi yaitu selama 5 tahun, nilai jual unit yang ditawarkan setiap tahun akan disesuaikan dengan inflasi yang berlaku di Indonesia dengan acuan data dari Bank Indonesia.

3.5.3 Arus Kas (Cash Flow)

Arus kas proyek/ *cash flow* meliputi perhitungan uang masuk dan uang keluar selama proyek berlangsung/ dalam waktu rencana investasi.

3.5.4 Analisa Finansial

Analisa keuntungan ini dihitung dengan metode *Payback Period (PP)* dan dengan metode *Internal Rate of Return (IRR)*. Dengan menggunakan metode *PP*, suatu proyek dikatakan mendapat keuntungan apabila modal kembali sebelum waktu umur investasi berakhir (jumlah periode pengembalian < umur investasi). Sedangkan metode *IRR*, suatu rencana investasi akan dikatakan layak/ menguntungkan jika : $IRR > MARR$.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisa Biaya

4.1.1 Biaya Langsung

1. Biaya tanah

Adapun biaya tanah yang harus disiapkan adalah sebesar :

Tanah	= Rp. 250,000,000.00/are x 38 are	= Rp. 9,500,000,000.00
BPHTB	= Rp. 9,500,000,000.00 x 5%	= Rp. 475,000,000.00
Total biaya tanah	= Rp. 9,500,000,000.00 + Rp. 475,000,000.00	
	= Rp. 9,975,000,000.00	

2. Biaya Pembangunan atau RAB

Biaya pembangunan atau RAB yang direncanakan dengan tipe 45 senilai Rp. 210.680.000.

3. Biaya Persiapan

Biaya persiapan lokasi meliputi pekerjaan pematangan lahan dan biaya fasilitas umum dengan estimasi sejumlah Rp. 156.156.000.

4.1.2 Biaya Langsung

Dalam investasi perumahan biaya tak langsung diartikan dengan biaya yang tak terlihat seperti :

- a. Biaya IMB, dengan total Rp. 32.000.000.000
- b. Biaya notaris, dapat dilihat dalam tabel 4.1 :

Tabel 4.1 Total Biaya Notaris

No	Uraian	Tahun					
		0	1	2	3	4	5
1	Ijin perubahan pemanfaatan tanah	57.000.000					
2	Ijin site plan	6.080.000					
3	Akte jual beli		24.500.000	29.470.000	31.017.175	20.403.485	17.179.735
4	Pemecah sertifikat		28.000.000	33.680.000	35.448.200	23.318.269	19.633.983
	Total Biaya	63.080.000	52.500.000	63.150.000	66.465.375	43.721.754	36.813.717

- c. Biaya iklan dengan jumlah biaya sebesar

Untuk biaya iklan dianggarkan sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai bentuk biaya pemasaran awal dan fee pemasaran sebesar Rp. 2.500.000 setiap penjualan per kaveling.

- d. Biaya tak terduga

Diasumsikan 3% dari biaya pembangunan pertahun dan 1% dari pembelian tanah di tahun ke 0.

- e. Biaya operasional

Diasumsikan 3% dari biaya pembangunan pertahun dan 1% dari pembelian tanah di tahun ke 0.

- f. Biaya bunga

Dalam pemodalannya pembangunan perumahan beracuan pada suku bunga KPR dari beberapa Bank besar di Indonesia dengan mengambil rata-rata suku bunga yaitu 10,21 %

- g. Biaya gaji pegawai

Dalam hal ini total biaya untuk gaji satpam saja dengan biaya Rp. 24.000.000 per tahun.

- h. Biaya pajak/ tax

Untuk PPN sudah ditentukan 10% sedangkan untuk PPh disesuaikan dengan nilai yang berlaku di Kabupaten Gianyar yaitu sebesar 2%.

4.2 Analisa Biaya

4.2.1 Nilai Jual Unit

Harga jual per unit rumah senilai Rp. 750.000.000, hal ini dikarenakan telah mencapai keuntungan yang diinginkan dan juga berdaya saing dengan harga yang ditawarkan oleh developer di sekitar Gianyar. Perumahan di Jalan Raya Samu, Singapadu Kaler, Sukawati Gianyar akan direncanakan nilai jual unit rumah setiap tahun dalam tabel 4.2 dan asumsi penjualan rumah tiap tahun pada tabel 4.3.

Tabel 4.2 Nilai Jual Unit Rumah Tiap Tahun Dengan Inflasi 5,25% Tiap Tahun

TAHUN	INFLASI	HARGA
1	5,25%	Rp 750.000.000
2		Rp 789.375.000
3		Rp 830.817.188
4		Rp 874.435.090
5		Rp 920.342.932

Tabel 4.3 Asumsi Penjualan Tiap Tahun Dengan Inflasi 5,25 % Tiap Tahun

TAHUN	UNIT	HARGA	TOTAL
1	7	750.000.000	5.250.000.000
2	8	789.375.000	6.315.000.000
3	8	830.817.188	6.646.537.500
4	5	874.435.090	4.372.175.449
5	4	920.342.932	3.681.371.728
TOTAL PENJUALAN			26.265.084.677

4.3 Cash Flow (Aliran Kas)

Dari hasil perhitungan *cash-in* dan *cash-out* dalam rencana pembangunan perumahan ini, maka diperoleh aliran kas pelaksanaan/ *Cash Flow* pada tabel 4.4.

Tabel 4.4. *Cash Flow* (Aliran Kas)

NO	PERHITUNGAN CASH FLOW (CASH IN- CASH OUT)	TAHUN					
		0	1	2	3	4	5
1	SALDO AWAL :	3,000,000,000	(7,335,986,000)	(3,321,988,800)	1,613,367,832	4,947,815,812	7,593,782,569
2	SUMBER DANA :	-	-	-	-	-	-
	a. Modal pinjaman BANK	-	500,000,000	1,000,000,000	-	-	-
	b. Pendapatan/ Penjualan	-	5,250,000,000	6,315,000,000	6,646,537,500	4,372,175,449	3,681,371,728
	Total Penjualan	-	5,250,000,000	6,315,000,000	6,646,537,500	4,372,175,449	3,681,371,728
	Total Sumber Dana	3,000,000,000	(1,585,986,000)	3,993,011,200	8,259,905,332	9,319,991,261	11,275,154,298
3	PENGUNAAN DANA						
	Biaya pembelian tanah	9,500,000,000	-	-	-	-	-
	BPHTB (pajak pembeli)	475,000,000	-	-	-	-	-
	Biaya persiapan lokasi	156,156,000	-	-	-	-	-
	biaya imb	32,000,000	-	-	-	-	-
	Biaya Iklan	10,000,000	-	-	-	-	-
	Notaris	63,080,000	52,500,000	63,150,000	66,465,375	43,721,754	36,813,717
	Tak terduga	99,750,000	44,242,800	53,217,768	56,011,701	36,845,197	31,023,656
	Oprasional	-	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000
	Gaji karyawan	-	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
	Pajak Pph	-	105,000,000	126,300,000	132,930,750	87,443,509	73,627,435
	pembangunan rumah	-	1,474,760,000	1,773,925,600	1,867,056,694	1,228,173,232	1,034,121,861
	Fee Pemasaran	-	17,500,000	20,000,000	20,000,000	12,500,000	10,000,000
	Pengeluaran lain-lain	-	-	-	-	-	-
	- Pengembalian modal/ bank	-	-	250,000,000	1,000,000,000	250,000,000	-
	- Cost of money/ bunga BANK 10,21%	-	-	51,050,000	127,625,000	25,525,000	-
	Total Biaya	10,335,986,000	1,736,002,800	2,379,643,368	3,312,089,520	1,726,208,692	1,227,586,669
	Outstanding hutang Bank/ Modal	-	500,000,000	1,250,000,000	250,000,000	-	-
	Saldo	(7,335,986,000)	(3,321,988,800)	1,613,367,832	4,947,815,812	7,593,782,569	10,047,567,629
	Total Pendapatan	(10,335,986,000)	3,513,997,200	3,935,356,632	3,334,447,980	2,645,966,757	2,453,785,060
	Kumulatif Total Pendapatan	(10,335,986,000)	(6,821,988,800)	(2,886,632,168)	447,815,812	3,093,782,569	5,547,567,629

4.4 Metode Perhitungan Keuntungan

4.4.1 Metode *Pay Back Period* (PP)

Dikarenakan ada faktor *Time of Money* maka jumlah pendapatan dan biaya pada 5 tahun yang akan datang dikonversikan menjadi nilai uang pada masa sekarang dengan berdasar pada presentase inflasi yaitu 5,25 %, seperti pada tabel di bawah ini :

Tabel 4.5. Hasil Analisis *Pay Back Period*

Tahun	Pendapatan	Koefisien P/F (5,25 %)	Pendapatan Present	Kumulatif Pendapatan	Keterangan
0				(10,335,986,000)	$I < \sum$ Pendapatan
1	3,513,997,200	0.950119	3,338,714,679	3,338,714,679	$I < \sum$ Pendapatan
2	3,935,356,632	0.902726	3,552,547,442	6,891,262,121	$I < \sum$ Pendapatan
3	3,334,447,980	0.857697	2,859,944,682	9,751,206,803	$I < \sum$ Pendapatan
4	2,645,966,757	0.814914	2,156,234,376	11,907,441,179	$I > \sum$ Pendapatan
5	2,453,785,060	0.774265	1,899,879,232	13,807,320,411	$I > \sum$ Pendapatan

Tabel 4.6. Pendapatan dan Biaya *Present*

Koefisien P/F (5,25 %)	0.950119	0.902726	0.857697	0.814914	0.774265
Pendapatan	3,513,997,200	3,935,356,632	3,334,447,980	2,645,966,757	2,453,785,060
Present	3,338,714,679	3,552,547,442	2,859,944,682	2,156,234,376	1,899,879,232
Biaya	1,736,002,800	2,379,643,368	3,312,089,520	1,726,208,692	1,227,586,669
Present	1,649,408,836	2,148,165,147	2,840,767,907	1,406,710,992	950,477,063

Sehingga perhitungan *Pay Back Period* menjadi seperti di bawah ini :

$$Pay\ back\ periode = n + \frac{a - b}{c - b} \times 1\ tahun$$

$$Pay\ back\ periode = 4 + \frac{10.335.986.000 - 1.726.208.692}{10.381.531.048 - 1.726.208.692} \times 1\ tahun$$

$$Pay\ back\ periode = 4,99\ tahun\ (4\ Tahun,\ 11\ Bulan)$$

4.4.2 Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Yang dipakai pedoman untuk menghitung *Internal Rate of Return*, dengan ketentuan, apabila $IRR > MARR$, maka investasi dinyatakan layak.

Sesuai suku bunga jadi digunakan 10,21% maka $MARR = 10,21\%$.

Dipakai $NPW = 0$, dengan coba-coba, $i = 40\%$

$$NPW = - I + b1.(P/F,i,n) + b2.(P/F,i,n) + b3.(P/F,i,n) + b4.(P/F,i,n) + b5.(P/F,i,n)$$

$$\begin{aligned} NPW &= - 10.335.986.000 + 5.250.000.000 \cdot (P/F,40,1) + 6.315.000.000 \cdot (P/F,40,2) + \\ &6.646.537.500 \cdot (P/F,40,3) + 4.372.175.449 \cdot (P/F,40,4) + 3.681.371.728 \cdot (P/F,40,5) \\ NPW &= - 10.335.986.000 + 5.250.000.000 \cdot (0,714286) + 6.315.000.000 \cdot (0,510204) + \\ &6.646.537.500 \cdot (0,364431) + 4.372.175.449 \cdot (0,260308) + 3.681.371.728 \cdot (0,185934) \\ +NPW &= Rp. 880.767.224 \end{aligned}$$

Dipakai NPW = 0, dengan coba-coba, $i = 50\%$

$$\begin{aligned} NPW &= - I + b1 \cdot (P/F, i, n) + b2 \cdot (P/F, i, n) + b3 \cdot (P/F, i, n) + b4 \cdot (P/F, i, n) + b5 \cdot (P/F, i, n) \\ NPW &= - 10.335.986.000 + 5.250.000.000 \cdot (P/F, 50, 1) + 6.315.000.000 \cdot (P/F, 50, 2) + \\ &6.646.537.500 \cdot (P/F, 50, 3) + 4.372.175.449 \cdot (P/F, 50, 4) + 3.681.371.728 \cdot (P/F, 50, 5) \\ NPW &= - 10.335.986.000 + 5.250.000.000 \cdot (0,666667) + 6.315.000.000 \cdot (0,444444) + \\ &6.646.537.500 \cdot (0,296296) + 4.372.175.449 \cdot (0,197531) + 3.681.371.728 \cdot (0,131687) \\ -NPW &= Rp. - 711.545.601 \end{aligned}$$

Perhitungan NPV = 0 berada antara $i=40\%$ dengan $i=50\%$, selanjutnya dengan metode interpolasi akan diperoleh nilai IRR, yaitu :

$$\begin{aligned} IRR &= iNPV_+ + \frac{NPV_+}{NPV_+ - NPV_-} (iNPV_- - iNPV_+) \\ IRR &= 40\% + \frac{880.767.224}{880.767.224 - (-711.545.601)} (50\% - 40\%) \\ IRR &= 45,53\% \end{aligned}$$

Karena $IRR = 45,53\% > MARR = 10,21\%$, maka rencana investasi perumahan direkomendasikan layak untuk dilaksanakan.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil penelitian ini dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Rencana anggaran biaya yang dibutuhkan untuk membangun 1 unit rumah tipe 45/ 100 menghabiskan biaya sebesar Rp. 210.680.000.
2. Nilai keuntungan yang didapat dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Tipe 45/100 di Jl. Raya Samu, Singapadu kaler, Sukawati, Gianyar adalah senilai Rp. 3.471.334.411 dalam waktu lama investasi yaitu 5 tahun.
3. Harga jual per unit diperhitungkan nilai inflasi yang berlaku sesuai analisis rata-rata yaitu sebesar 5,25%, dengan hasil harga jual pada tahun ke-1 sebesar Rp. 750.000.000, tahun ke-2 Rp. 789.375.000, tahun ke-3 Rp. 830.817.188, tahun ke-4 Rp. 874.435.090 dan pada akhir tahun ke-5 harga jual per 1 unit rumah sebesar Rp. 920.342.932.
4. Didalam analisis investasi, didapat hasil waktu pengembalian modal dengan menggunakan rumus *Pay Back Periode* dicapai selama 4,99 tahun < 5 tahun dan dengan metode *IRR*, didapat nilai $IRR = 45,53\% > MARR = 10,21\%$, ini berarti rencana investasi perumahan di Jalan Raya Samu, Singapadu, Gianyar. Direkomendasikan layak untuk dilaksanakan.

Saran yang bisa diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Perlu diadakan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui minat masyarakat untuk membeli rumah di perumahan tipe 45/100 di Jalan Raya Samu Singapadu Kaler Sukawati Gianyar.
2. Untuk penelitian selanjutnya agar dapat menambahkan analisa korelasi antara minat masyarakat membeli rumah dengan harga jual rumah yang ditawarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim. 2012. *Manual Prosedur Pelaksanaan Kerja Praktek (KP) dan Tugas Akhir (TA)*. Bagian Penerbitan Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai. Denpasar.

Deashinta, Nitha. 2015. *Analisis Anggaran dan Realisasi Biaya Proyek Pembangunan Kantor Dinas pada Cv. Banyu Bening di Samarinda*. Bagian Penerbitan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. Samarinda.

Haryanto, Dian. 2015. *Analisis Kelayakan Investasi Nilai Jual minimum Perumahan Bale Maganda Kahuripan*. Bagian Penerbitan Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret. Surakarta.

Ibrahim, Bachtiar H, 1993. *Rencana dan Estimate Real of Cost Cetakan ketiga*. Jakarta : Bumi Aksara.

Irawan, Yanto, 2007. *Panduan Membangun Rumah*. Jakarta : Kawan Pustaka.

Mukomoko, J A, 1987. *Dasar Penyusunan Anggaran Biaya Bangunan*. Jakarta : Gaya Media Pratama.

Oktafia, Nila. 2014. *Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Pakuwon City Surabaya*. Bagian Penerbitan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Surabaya.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah.

Ramadhan, Wahyu. 2014. *Analisis Biaya Keuntungan Developer Dari Harga Jual Berbagai Tipe Rumah Pada Bangunan Perumahan*. Bagian Penerbitan Fakultas Teknik Sipil, Universitas Andalas. Padang.

Septiantoro, Muhtarom Utut Oryza. 2015. *Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Suci Permai Baru, Gresik*. Bagian Penerbitan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS). Surabaya.

Soedradjat S, A, 1994. *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan Lanjutan*. Jakarta : Nova.

Soeharto, Imam. 1995. *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*. Penerbit Erlangga, Jakarta.

Suarditya, I Made. 2016. *Strategi Pengembangan Banjar Samu, Singapadu Kaler Sebagai Desa Wisata di Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar*. Bagian Penerbitan Fakultas Pariwisata Universitas Udayana. Denpasar.