

## **ANALISIS BIAYA PROYEK PERUMAHAN CITRA PESONA INDAH KOTA PALU**

**Eko Widodo**

Jurusan Teknik Sipil  
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah  
[widodoeko1975@gmail.com](mailto:widodoeko1975@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Dalam rangka mendukung program pemerintah mewujudkan tersedianya perumahan yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah, maka pihak pengembang dalam melakukan usahanya harus memperhatikan pangsa pasar khususnya perumahan di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah. Kelayakan harga dan minat masyarakat untuk memiliki rumah menjadi prioritas, karena membutuhkan anggaran yang sesuai dengan pelaksanaan pembangunan untuk mendapatkan pelaksanaan biaya yang baik sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan pekerjaan, oleh karena itu dibutuhkan estimasi dan analisa biaya. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah mengkaji kelayakan harga jual terhadap RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan RBO (Rencana Biaya Operasional) pada Perumahan Citra Pesona Indah Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, sehingga diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi atau gambaran selisih harga standar perumahan yang dikeluarkan pemerintah terhadap harga RAB dan RBO.

Populasi penelitian ini sebanyak 69 orang untuk tipe rumah RSH36/110 M<sup>2</sup> dan sebanyak 57 orang untuk tipe rumah RS45/120 M<sup>2</sup>, sehingga berjumlah 126 orang. Sampel diambil 10% dari total populasi sehingga ditentukan jumlahnya sebesar 15 sampel. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode observasi lapangan, metode wawancara dan metode studi literatur (pustaka). Hasil perhitungan menunjukkan bahwa mayoritas pembeli rumah pada Perumahan Citra Pesona Indah Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah cenderung memilih tipe RSH36/110 M<sup>2</sup>, karena terdapat keuntungan 23,30% dan selisih antara harga RAB dan RBO adalah 8,02% sehingga dapat disimpulkan harga jual sangat layak. Sedangkan untuk tipe RS45/120 M<sup>2</sup> keuntungan menunjukkan 43,4% artinya apabila dikerjakan sesuai dengan harga RAB harga jual sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dinyatakan tidak layak.

**Kata kunci : Analisis Biaya, Proyek, Perumahan**

## **PENDAHULUAN**

Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar di samping kebutuhan akan pangan dan sandang.

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan itu, dari kebutuhan yang minimum hingga yang tidak terbatas. Apabila manusia sudah terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan yang dinamis sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat untuk bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan.

Kondisi alam pada prinsipnya dibedakan menjadi dua, yaitu yang bersifat fisik alami dan hayati. Kondisi alam yang bersifat alami adalah panas matahari, hujan, hawa dingin, panas dan lain-lain. Sedangkan yang bersifat hayati yaitu adanya gangguan hewan, seperti serangga dan binatang buas, serta gangguan-gangguan lain yang sering muncul dalam kehidupan manusia sehari-hari. Rumah tinggal merupakan tempat hunian yang di dalamnya dapat mengakomodasi seluruh kegiatan keluarga yang dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuni. Tentunya perlu desain yang tepat bagaimana merancang rumah tinggal yang sesuai dengan daerah ini. Dalam menciptakan hunian yang nyaman dan menyenangkan, berbagai konsep menjadi pilihan demi tercapainya keinginannya dengan biaya konstruksi yang terjangkau.

Keputusan untuk melakukan investasi yang menyangkut sejumlah besar dana dengan mendapatkan keuntungan merupakan kebutuhan untuk menjaga kesinambungan perusahaan. Oleh karena itu sebelum diambil keputusan jadi tidaknya suatu investasi, salah satu syarat terpenting adalah mengkaji aspek yang berhubungan dengan investasi. Aspek keuangan merupakan salah satu aspek utama dalam investasi, namun untuk mengurangi ketidakpastian dalam investasi, sangatlah penting mendalami aspek teknis konstruksi sehingga di dalam suatu investasi usaha properti tital hal penting dan saling berhubungan yaitu pasar, biaya dan waktu. Suatu usaha properti dapat berjalan dengan lancar apabila ketiga hal tersebut dapat dikelola

dengan baik, diupayakan agar biaya proyek sekecil mungkin dan waktu sesingkat mungkin, dengan tetap memenuhi mutu dalam pelaksanaan.

Dalam rangka mendukung program pemerintah untuk mewujudkan tersedianya perumahan yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah, yaitu berupa RSH (Rumah Sederhana Sehat) atau RS (Rumah Sederhana) untuk dimiliki, maka pihak pengembang dalam melakukan usahanya harus memperhatikan pangsa pasar khususnya perumahan di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah ini. Kelayakan harga dan minat masyarakat untuk memiliki rumah menjadi prioritas membutuhkan anggaran yang sesuai dengan pelaksanaan pembangunan untuk mendapatkan pelaksanaan biaya yang baik sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan pekerjaan, oleh karena itu dibutuhkan estimasi dan analisa biaya. Pengembang PT. Citra Alief Property melakukan perhitungan/ estimasi biaya untuk mengetahui kelayakan harga jual terhadap harga RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan RBO (Rencana Biaya Operasional) pada perumahan Citra Pesona Indah Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.

## **BAHAN DAN METODE**

Jenis penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dan bersifat penelitian berdasarkan batasan masalah yang diteliti. Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Citra Pesona Indah Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, yang dimulai bulan November hingga Desember 2017. Populasi penelitian ini sebanyak 69 orang untuk tipe rumah RSH36/110 M<sup>2</sup> dan sebanyak 57 orang untuk tipe rumah RS45/120 M<sup>2</sup>, sehingga berjumlah 126 orang. Sampel diambil 10% dari total populasi sehingga ditentukan jumlahnya sebesar 15 sampel. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode observasi lapangan, metode wawancara dan metode studi literatur (pustaka).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan peneliti, maka hasil perhitungan untuk kelayakan harga jual terhadap RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan RBO (Rencana Biaya Operasional) pada Perumahan Citra Pesona Indah Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, adalah sebagai berikut di bawah ini:

A. Analisis berdasarkan RBO

**1. Tipe RSH36/110M<sup>2</sup>**

Asumsi yang digunakan :

- 1) Luas Tanah : 110 M<sup>2</sup>
- 2) Luas Bangunan : 36 M<sup>2</sup>
- 3) Fasilitas Umum : 42 M<sup>2</sup>
- 4) Harga Jual Rumah : Rp. 55.000.000,-

Pengeluaran :

- 1) Biaya Tanah : Rp. 10.427.764,-
- 2) Biaya Konstruksi : Rp. 33.477.000,-
- 3) Biaya Fasilitas Umum : Rp. 700.000,-
- 4) Total Pengeluaran : Rp. 44.604.764,-

Total Pengeluaran 69 Unit rumah = Rp. 3.077.728.716,-

Penerimaan :

Penerimaan dari penjualan 69 unit rumah = Rp. 3.795.000.000,-

Keuntungan ;

$$\begin{aligned} \text{Total Keuntungan} &= \text{Total Penerimaan} - \text{Total Pengeluaran} \\ &= \text{Rp. 3.795.000.000} - \text{Rp. 3.077.728.716,-} \\ &= \text{Rp. 717.271.284,-} \end{aligned}$$

$$\text{Keuntungan per unit} = \text{Rp. 10.395.236,-}$$

$$\begin{aligned} \text{R/C Ratio} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Total Pengeluaran}} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.795.000.000,-}}{\text{Rp. 3.077.728.716,-}} \\ &= 1,2 \end{aligned}$$

Artinya, setiap Rp. 1,- memperoleh keuntungan Rp. 0,2,-

$$\begin{aligned} \text{BEP (Break Even Point)} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Jumlah Unit}} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.077.728.716,-}}{69 \text{ Unit}} \\ &= \text{Rp. 44.604.764,-} \end{aligned}$$

Artinya, titik impas atau balik modal jika harga jual di pasaran per unitnya Rp. 44.604.764,-

$$\begin{aligned} \text{Pay Back} &= \frac{\text{Total Pengeluaran}}{\text{Total Penerimaan}} \times \text{Jangka Waktu Realisasi} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.077.728.716,-}}{\text{Rp. 3.795.000.000,-}} \times 6 \text{ Bulan} \\ &= 4,8 \text{ Bulan} \end{aligned}$$

Artinya, balik modal diperoleh dalam jangka waktu 4 bulan 24 hari.

## **2. Tipe RS45/120M<sup>2</sup>**

Asumsi yang digunakan :

- 1) Luas Tanah : 120 M<sup>2</sup>
- 2) Luas Bangunan : 45 M<sup>2</sup>
- 3) Fasilitas Umum : 42 M<sup>2</sup>
- 4) Harga Jual Rumah : Rp. 90.000.000,-

Pengeluaran :

- 1) Biaya Tanah : Rp. 11.375.743,-
- 2) Biaya Konstruksi : Rp. 49.647.000,-
- 3) Biaya Fasilitas Umum : Rp. 1.500.000,-
- 4) Total Pengeluaran : Rp. 62.522.743,-

Total Pengeluaran 57 Unit rumah = Rp. 3.563.796.351,-

Penerimaan :

Penerimaan dari penjualan 57 unit rumah = Rp. 5.130.000.000,-

Keuntungan ;

$$\begin{aligned} \text{Total Keuntungan} &= \text{Total Penerimaan} - \text{Total Pengeluaran} \\ &= \text{Rp. 5.130.000.000} - \text{Rp. 3.563.796.351,-} \\ &= \text{Rp. 1.566.203.649,-} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Keuntungan per unit} &= \text{Rp. 27.477.257,-} \\ \text{R/C Ratio} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Total Pengeluaran}} \\ &= \frac{\text{Rp. 5.130.000.000,-}}{\text{Rp. 3.563.796.351,-}} \\ &= 1,4 \end{aligned}$$

Artinya, setiap Rp. 1,- memperoleh keuntungan Rp. 0,4,-

$$\begin{aligned} \text{BEP (Break Even Point)} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Jumlah Unit}} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.563.796.351,-}}{57 \text{ Unit}} \\ &= \text{Rp. 62.522.743,-} \end{aligned}$$

Artinya, titik impas atau balik modal jika harga jual di pasaran per unitnya Rp. 62.522.743,-

$$\begin{aligned} \text{Pay Back} &= \frac{\text{Total Pengeluaran}}{\text{Total Penerimaan}} \times \text{Jangka Waktu Realisasi} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.563.796.351,-}}{\text{Rp. 5.130.000.000,-}} \times 6 \text{ Bulan} \\ &= 4,1 \text{ Bulan} \end{aligned}$$

Artinya, balik modal diperoleh dalam jangka waktu 4 bulan 6 hari.

## **B. Analisis berdasarkan RAB**

### **1. Tipe RSH36/110M<sup>2</sup>**

Asumsi yang digunakan :

- 1) Luas Tanah : 110 M<sup>2</sup>
- 2) Luas Bangunan : 36 M<sup>2</sup>
- 3) Fasilitas Umum : 42 M<sup>2</sup>
- 4) Harga Jual Rumah : Rp. 55.000.000,-

Pengeluaran :

- 1) Biaya Tanah : Rp. 10.427.764,-
- 2) Biaya Konstruksi : Rp. 38.050.000,-

3) Biaya Fasilitas Umum : Rp. 700.000,-

4) Total Pengeluaran : Rp. 49.177.764,-

Total Pengeluaran 69 Unit rumah = Rp. 3.393.265.716,-

Penerimaan :

Penerimaan dari penjualan 69 unit rumah = Rp. 3.795.000.000,-

Keuntungan ;

$$\begin{aligned} \text{Total Keuntungan} &= \text{Total Penerimaan} - \text{Total Pengeluaran} \\ &= \text{Rp. 3.795.000.000} - \text{Rp. 3.393.265.716,-} \\ &= \text{Rp. 401.734.284,-} \end{aligned}$$

$$\text{Keuntungan per unit} = \text{Rp. 5.822.236,-}$$

$$\begin{aligned} \text{R/C Ratio} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Total Pengeluaran}} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.795.000.000,-}}{\text{Rp. 3.393.265.716,-}} \\ &= 1,1 \end{aligned}$$

Artinya, setiap Rp. 1,- memperoleh keuntungan Rp. 0,1,-

$$\begin{aligned} \text{BEP (Break Even Point)} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Jumlah Unit}} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.393.265.716,-}}{69 \text{ Unit}} \\ &= \text{Rp. 49.177.764,-} \end{aligned}$$

Artinya, titik impas atau balik modal jika harga jual di pasaran per unitnya Rp. 49.177.764,-

$$\begin{aligned} \text{Pay Back} &= \frac{\text{Total Pengeluaran}}{\text{Total Penerimaan}} \times \text{Jangka Waktu Realisasi} \\ &= \frac{\text{Rp. 3.393.265.716,-}}{\text{Rp. 3.795.000.000,-}} \times 6 \text{ Bulan} \\ &= 5,3 \text{ Bulan} \end{aligned}$$

Artinya, balik modal diperoleh dalam jangka waktu 5 bulan 18 hari.

## **2. Tipe RS45/120M<sup>2</sup>**

Asumsi yang digunakan :

- 1) Luas Tanah : 120 M<sup>2</sup>
- 2) Luas Bangunan : 45 M<sup>2</sup>
- 3) Fasilitas Umum : 42 M<sup>2</sup>
- 4) Harga Jual Rumah : Rp. 90.000.000,-

Pengeluaran :

- 1) Biaya Tanah : Rp. 11.375.743,-
- 2) Biaya Konstruksi : Rp. 76.635.000,-
- 3) Biaya Fasilitas Umum : Rp. 1.500.000,-
- 4) Total Pengeluaran : Rp. 89.510.743,-

Total Pengeluaran 57 Unit rumah = Rp. 4.497.057.351,-

Penerimaan :

Penerimaan dari penjualan 57 unit rumah = Rp. 5.130.000.000,-

Keuntungan ;

$$\begin{aligned} \text{Total Keuntungan} &= \text{Total Penerimaan} - \text{Total Pengeluaran} \\ &= \text{Rp. 5.130.000.000} - \text{Rp. 5.102.112.351,-} \\ &= \text{Rp. 27.887.649,-} \end{aligned}$$

$$\text{Keuntungan per unit} = \text{Rp. 489.257,-}$$

$$\begin{aligned} \text{R/C Ratio} &= \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Total Pengeluaran}} \\ &= \frac{\text{Rp. 5.130.000.000,-}}{\text{Rp. 5.102.112.351,-}} \\ &= 1,005 \end{aligned}$$

Artinya, setiap Rp. 1,- memperoleh keuntungan Rp. 0,005,-

$$\begin{aligned} \text{BEP (Break Even Point)} &= \frac{\text{Total Pengeluaran}}{\text{Keuntungan per Unit}} \\ &= \frac{\text{Rp. 5.102.112.351,-}}{\text{Rp. 489.257,-}} \\ &= 10.430 \text{ Unit} \end{aligned}$$

Artinya, titik impas atau balik modal jika harga jual di pasaran per unitnya Rp. 89.510.743,-

$$\begin{aligned} \text{Pay Back} &= \frac{\text{Total Pengeluaran}}{\text{Total Penerimaan}} \times \text{Jangka Waktu Realisasi} \\ &= \frac{\text{Rp. 5.102.112.351,-}}{\text{Rp. 5.130.000.000,-}} \times 6 \text{ Bulan} \\ &= 5,9 \text{ Bulan} \end{aligned}$$

Artinya, balik modal diperoleh dalam jangka waktu 5 bulan 27 hari.

Untuk lebih jelasnya, berdasarkan hasil perhitungan biaya Rencana Biaya Operasional (RBO) dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dapat dilihat pada tabel Matriks Perbandingan Hasil Perhitungan berdasarkan RBO dan RAB (pada lampiran) yang menunjukkan perbedaan yang jelas dari kedua hasil perhitungan tersebut.

### **KESIMPULAN DAN SARAN** (Arial 12 point, Bold, spasi 1,5)

Berdasarkan hasil perhitungan yang diperoleh dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Hasil kajian diketahui bahwa mayoritas pembeli rumah pada Perumahan Citra Pesona Indah Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah cenderung memilih tipe RSH36/110 M<sup>2</sup>.
2. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa tipe RSH36/110 M<sup>2</sup>terdapat keuntungan 23,30% dan selisih antara harga RAB dan RBO adalah 8,02% artinya apabila dikerjakan sesuai dengan harga RAB harga jual sebesar Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah) sehingga dapat disimpulkan harga jual sangat layak. Sedangkan untuk tipe RS45/120 M<sup>2</sup> keuntungan menunjukkan 43,4% artinya apabila dikerjakan sesuai dengan harga RAB harga jual sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dinyatakan tidak layak.

Oleh karena itu, disarankan untuk pihak pengusaha proyek pembangunan harus lebih teliti dalam memperhitungkan biaya – biaya tak terduga untuk mengantisipasi adanya kenaikan harga, dan untuk kesinambungan perusahaan bidang marketing harus benar – benar terencana dan profesional dalam menganalisa aspek – aspek pasar properti terutama menjaga mutu / kualitas rumah yang dibangun sehingga investasi yang ditanamkan dapat berputar kembali.

## **UCAPAN TERIMA KASIH** (Arial 12 point, Bold, spasi 1,5)

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak H. Syaiful Hidayat, S.E., selaku Direktur Utama PT. Citra Alief Properti, beserta seluruh staf atas segala bantuannya memberikan kesempatan dan data yang diperlukan dalam kegiatan penelitian ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

1. Djojowiriono, Soegeng. ***Manajemen Konstruksi***. Biro Penerbit Teknik Sipil Universitas Gajah Mada. 2005. Yogyakarta.
2. Ervianto, Wulfram I. ***Cara Tepat Menghitung Biaya Bangunan***. Andi. 2007. Semarang.
3. Kodoatie, Robert J. ***Analisis Ekonomi Teknik***. Andi. Yogyakarta.
4. M., Suparno Sastra dan Marlina Endy. 2006. ***Perencanaan dan Pengembangan Perumahan***. Andi. Yogyakarta.
5. Nitisemito, Alex. S dan Burhan, M. Umar. 2004. ***Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek***. Bumi Aksara. Jakarta.
6. Rini, Mike. 2004. ***Mewujudkan Rumah Idaman***. PT. Elex Media Komputindo. Jakarta.

**LAMPIRAN**

**Tabel 1. Matriks Perbandingan Hasil Perhitungan berdasarkan RBO dan RAB**

Uraian	Tipe RSH36/110 M <sup>2</sup>			Tipe RS45/120 M <sup>2</sup>		
	RBO	RAB	Selisih	RBO	RAB	Selisih
Harga Jual						
➤ Standar Pemerintah	55.000.000,-			90.000.000,-		
➤ Standar Developer	55.000.000,-			90.000.000,-		
Pengeluaran (Rp)	44.604.764	49.177.764	4.573.000	62.522.743	89.510.743.	26.988.000
Keuntungan :						
- (Rp.)	10.395.236	7.516.236	2.879.000	27.477.257	489.257	26.988.000
- (%)	23,30	15,28	8,02	43,95	0,55	43,4
R/C Ratio	0,2	0,1	0,1	0,4	0,005	0,395
<i>Payback</i>	4 bulan 24 hari	5 bulan 8 hari	14 hari	4 bulan 6 hari	5 bulan 27 hari	1 bulan 21 hari
Efisiensi harga atas RAB (%)	110,25	100,00	10,25	143,16	100,00	43,16
Efisiensi harga atas Harga Jual (%)	123,30	111,84	11,46	143,16	100,55	43,39

Sumber Data : Data Sekunder yang diolah.

**.:SELAMAT MENULIS:.**

*Sekretariat SilMO Engenering*

*Alamat : Ruang Jurnal Jurnal SilMO Engenering FAKULTAS TEKNIK UNISMUH*

*PALU – Palu 94118*

*Telp : +6281355585166*