

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari penelitian yang sudah dilakukan, berikut ini merupakan kesimpulan yang diperoleh:

1. Dari tiga perhitungan untuk mencari harga jual berdasarkan hasil survei yang diperoleh maka dapat disimpulkan bagi responden yang tidak memiliki rumah pribadi:
 - Jika dilihat dari besarnya cicilan yang ingin dikeluarkan responden, cicilan terkecil adalah Rp 500.000 dan terbesar adalah Rp 5.000.000 dan rata-rata cicilan adalah Rp 1.285.714
 - Jika besarnya cicilan adalah 30% pendapatan responden sebelum pandemi COVID-19, cicilan terkecil adalah Rp 150.000 dan terbesar adalah Rp 14.400.000 sehingga rata-rata cicilan adalah Rp Rp 1.606.071 dan pada saat terjadi pandemi COVID-19, cicilan terkecil adalah Rp 180.000 dan terbesar adalah Rp 14.400.000 sehingga rata-rata cicilan adalah Rp 1.466.871
 - Jika besarnya cicilan adalah dari selisih pendapatan dan pengeluaran sebelum pandemi COVID-19, diperoleh cicilan terkecil adalah Rp 200.000 dan terbesar adalah Rp 9.000.000 sehingga cicilan rata-rata adalah Rp 1.743.182 dan pada saat terjadi pandemi COVID-19, cicilan terkecil adalah Rp 100.000 dan terbesar adalah Rp 9.000.000 sehingga cicilan rata-rata adalah Rp 1.486.964
2. Harga jual rumah yang diperoleh dari perhitungan RAB dan biaya lainnya adalah Rp 130.000.000, dan jika dihitung cicilan yang dikeluarkan untuk tenor 60 bulan adalah Rp 2.321.162, dengan tenor 120 bulan adalah Rp 1.304.606 dan untuk tenor 240 bulan adalah Rp 811.746. Sehingga dapat disimpulkan bahwa cicilan rata-rata yang diperoleh dari perhitungan harga

jual masih sesuai atau dapat digunakan sebagai cicilan pada rumah sederhana dengan harga jual Rp 130.000.000.

3. Dengan menggunakan harga jual Rp 130.000.000 maka diperoleh analisis finansial yang dilakukan pada proyek pembangunan perumahan sederhana ini. Dengan tingkat suku bunga 12% per tahun diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) adalah Rp 4.646.467.086 > 0 berarti proyek dapat dilaksanakan, nilai *Internal rate of Return* (IRR) diatas 35% atau sangat besar yang artinya proyek dapat dilaksanakan karena IRR > suku bunga deposito yaitu 15%, dan nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah 1,1402 > 1 dan dapat disimpulkan bahwa proyek dapat dilaksanakan sehingga dari analisis finansial yang dilakukan, proyek perumahan sederhana ini dapat dilaksanakan.
4. Kemampuan masyarakat dalam melakukan pembelian rumah dalam bentuk cicilan pada saat terjadi pandemi COVID-19 adalah lebih rendah dibandingkan sebelum terjadinya pandemi COVID-19. Dengan melihat nilai ATP dan WTP pada responden yang tidak memiliki rumah pribadi, pada saat sebelum pandemi COVID-19 ada sebanyak 70% responden memberikan besar cicilan yang ingin dikeluarkan atau disebut WTP yang sesuai dengan kemampuan perekonomiannya atau disebut ATP dan pada saat terjadinya pandemi COVID-19 hanya sebanyak 42,86% responden yang memberikan cicilan yang ingin dikeluarkan atau WTP yang sesuai dengan kemampuan perekonomiannya atau disebut ATP (ATP > WTP dan ATP = WTP).
5. Gambar 4.2 dan Gambar 4.3 merupakan grafik yang menjelaskan mengenai responden yang tidak memiliki rumah pribadi dapat dilihat bahwa terjadi pergeseran grafik ke kiri dimana terjadi penambahan responden pada pendapatan yang lebih rendah pada saat terjadi pandemi COVID-19. Dan pada Gambar 4.4 dan Gambar 4.5 yang merupakan grafik mengenai responden yang sudah memiliki rumah pribadi dapat dilihat bahwa terjadi pergeseran grafik ke kiri juga pada saat terjadi pandemi COVID-19 yang artinya terjadi penambahan responden pada pendapatan yang lebih rendah walaupun masih pada *range* pendapatan yang cukup tinggi pada kelompok responden ini.

6. Pada perhitungan analisis finansial, rumah yang terjual sudah ditentukan atau diasumsikan untuk dapat menghitung besarnya cash flow, PWB dan juga PWC sehingga jika rumah yang terjual tidak sesuai dengan asumsi yang dilakukan maka periode waktu yang diperoleh untuk mengembalikan pinjaman, waktu dalam pembangunan dan sebagainya akan semakin lama. Seperti yang terdapat pada perhitungan tersebut, waktu yang diperlukan untuk mengembalikan pinjaman bank adalah 23 bulan maka jika penjualan rumah berhenti atau tidak sesuai dengan asumsi waktu yang ditentukan maka waktu yang diperlukan akan lebih lama dan harus dilakukan perhitungan ulang karena perubahan yang terjadi. Sehingga dapat disimpulkan daya beli masyarakat sangat mempengaruhi pembangunan proyek tersebut.

5.2 Saran

Setelah melakukan penelitian ini, saran yang dapat diberikan adalah:

1. Untuk mendapatkan secara lebih detail mengenai pendapatan dan pengeluaran responden pada kuesioner dapat diberikan pertanyaan misalnya pengeluaran yang dikeluarkan untuk apa saja dan sebagainya sehingga akan mempermudah pengolahan data untuk menghitung cicilan yang dapat diberikan jika melihat selisih pendapatan dan pengeluaran responden.
2. Ketika melakukan survei untuk mengetahui besarnya cicilan yang ingin diberikan responden, lebih baik dibuat range cicilan yang dapat diberikan sehingga range yang diperoleh nantinya tidak begitu jauh sehingga mungkin perhitungan harga jual dapat lebih teliti. Walaupun harus diketahui terlebih dahulu berapa cicilan minimum dan maksimum yang sesuai untuk memberikan cicilan.
3. Untuk dapat mengetahui kemampuan daya beli masyarakat yang lebih luas lagi dibutuhkan responden yang lebih banyak lagi sehingga dapat diketahui lebih detail mengenai keadaan ATP dan WTP berdasarkan *range* pendapatan responden.

DAFTAR PUSTAKA

- Abadi, AN. (2012). “Studi Kelayakan Investasi Properti Proyek Pembangunan Perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo”. *Skripsi*. Surakarta: UNS. Diakses pada tanggal 18 Agustus 2020 dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/26114/NTUzOTk=/Studi-kelayakan-investasi-properti-proyek-pembangunan-perumahan-citra-alam-mandiri-Sukoharjo-abstrak.pdf>.
- Administrator Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). *Apa yang dimaksud dengan KPR Bersubsidi?* Diakses pada tanggal 20 Oktober 2020 dari <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi>.
- Badan Pusat Statistik. (2013). *Proyeksi Penduduk Indonesia tahun 2010-2035*. Jakarta: Badan Pusat Statistik Republik Indonesia.
- Bank Indonesia. (2020). *Survei Harga Properti Residensial (SHPR)*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bareksa. (2017). *Sri Mulyani: Backlog Perumahan Makin Meningkat, Bagaimana Solusinya?* Diakses pada tanggal 3 Oktober 2020 dari <https://www.bareksa.com/berita/id/text/2017/03/27/sri-mulyani-backlog-perumahan-makin-meningkat-bagaimana-solusinya/15192/analysis>.

btn.co.id. (2019). *Kredit Kepemilikan Lahan*. Diakses pada tanggal 7 Januari 2021 dari <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Komersial/Pinjaman-Usaha/Kredit-Kepemilikan-Lahan>.

btn.co.id. (2019). *Kredit Konstruksi Bank BTN* (online). Diakses pada tanggal 7 Januari 2021 dari <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Komersial/Pinjaman-Usaha/Kredit-Konstruksi-Bank-BTN>.

citramaja.com. (2019). *Apa perbedaan antara Rumah Subsidi dan Non Subsidi?* Diakses pada tanggal 28 Oktober 2020 dari <https://citramaja.com/apa-perbedaan-antara-rumah-subsidi-dan-non-subsidi/#>.

Giatman, M. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Hansen, S. (2017). *Quantity Surveying Pengantar Manajemen Biaya dan Kontrak Konstruksi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Julianto, PA. (2016). *Kementerian PUPR: 13,5 Juta Keluarga Indonesia Belum Miliki Rumah*. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2020 dari <https://money.kompas.com/read/2016/09/17/191946826/kementerian.pupr.13.5.juta.keluarga.indonesia.belum.miliki.rumah>.

Julien dan Mahalli, K. (2014). Analisis *Ability to Pay* dan *Willingness to Pay* Pengguna Jasa Kereta Api Bandara Kualanamu (*Airport Railink Service*). *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Vol. 2 No. 3*. Diakses pada tanggal 2 November

2020 dari <https://media.neliti.com/media/publications/14784-ID-analysis-ability-to-pay-dan-willingness-to-pay-pengguna-jasa-kereta-api-bandara.pdf>.

Nabila, M. (2020). *Program Sejuta Rumah: Pembangunan 2019 Capai 1,26 Juta Unit*. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2020 dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200106/47/1187177/program-sejuta-rumah-pembangunan-2019-capai-126-juta-unit#:~:text=Program%20Sejuta%20Rumah%20%3A%20Pembangunan%202019%20Capai%201%2C26%20Juta%20Unit,-Pembangunan%20rumah%20untuk&text=Bisnis.com%2C%20JAKARTA%20%E2%80%93%20Kementerian,2019%20tercatat%201.257.852%20unit>.

Olsen, SO., Toften, K., Dopico, DC., Tudoran, A., Kole, A. (2008). Improving Seafood Products for the Consumer. *Woodhead Publishing Series in Food Science, Technology and Nutrition* 2008, 85-110. Diakses pada tanggal 1 Desember 2020 dari <https://www.sciencedirect.com/topics/agricultural-and-biological-sciences/willingness-to-pay#:~:text=1%20Willingness%20to%20pay,usage%20experience%20in%20monetary%20units>.

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). (n.d.). *Konsep Backlog*. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2020 dari <https://ppdpp.id/konsep-backlog/#:~:text=BACKLOG%20KEPENGHUNIAN%20RUMAH&text=Dalam%20lampiran%20Buku%201%20Peraturan,adalah%20sebesar%207%2C6%20juta>.

Rangkuti, F. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis & Investasi*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011, Nomor 7. Sekretariat Negara RI. Jakarta

Republik Indonesia. (2014). *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota*.

Republik Indonesia. (2020). *Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin, Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan*.

Sangadji, EM dan Sopiah. (2010). *Metodologi Penelitian-Pendekatan Praktis dalam Penelitian*. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta

Siregar, E. (2020). *REI Sumut sebut permintaan rumah masih melemah karena dampak pandemi COVID-19*. Diakses pada tanggal 12 Oktober 2020 dari

<https://sumut.antaranews.com/berita/328170/rei-sumut-sebut-permintaan-rumah-masih-melemah-karena-dampak-pandemi-covid-19>.

Soeharto, I. (1999). *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional Edisi Kedua*. Jakarta: Erlangga.

Sudipta, IGK. (2018). “Analisis Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan di Kabupaten Jembrana”. *Makalah Penelitian*. Denpasar: UNUD. Diakses pada tanggal 3 Agustus 2020 dari https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/4729d2fdb32e7633d757f5fe4ec5ca06.pdf.

Sukirno, S. (2011). *Mikroekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis: Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.

Zuraya, N. (2020). *Tiga Dampak Besar Pandemi Covid-19 bagi Ekonomi RI*. Diakses pada tanggal 6 Oktober 2020 dari <https://republika.co.id/berita/qdgt5p383/tiga-dampak-besar-pandemi-covid19-bagi-ekonomi-ri>.

