

**SKRIPSI**

**KAJIAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK  
PERUMAHAN SEDERHANA DI SUMATERA UTARA  
PADA MASA PANDEMI COVID-19**



**Tania Zefanya Sembiring  
NPM : 2017410145**

**PEMBIMBING: Dr. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)  
BANDUNG  
2021**



**SKRIPSI**

**KAJIAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK  
PERUMAHAN SEDERHANA DI SUMATERA UTARA  
PADA MASA PANDEMI COVID-19**



**Tania Zefanya Sembiring  
NPM : 2017410145**

**PEMBIMBING: Dr. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)  
BANDUNG  
2021**



**SKRIPSI**

**KAJIAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK  
PERUMAHAN SEDERHANA DI SUMATERA UTARA  
PADA MASA PANDEMI COVID-19**



**Tania Zefanya Sembiring  
NPM : 2017410145**

**BANDUNG, 18 FEBRUARI 2021  
PEMBIMBING:**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anton Soekiman', is written over a vertical blue line.

**Dr. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)  
BANDUNG  
2021**



## PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut :

Nama : Tania Zefanya Sembiring

NPM : 2017410145

Program Studi : Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**KAJIAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PERUMAHAN SEDERHANA DI SUMATERA UTARA PADA MASA PANDEMI COVID-19**

Adalah benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non-formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan di Medan

Tanggal 28 Januari 2021



Tania Zefanya Sembiring

2017410145



# **KAJIAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PERUMAHAN SEDERHANA DI SUMATERA UTARA PADA MASA PANDEMI COVID-19**

**Tania Zefanya Sembiring**  
**NPM: 2017410145**

**Pembimbing: Dr. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)  
**BANDUNG**  
**FEBRUARI 2021**

## **ABSTRAK**

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin tinggi menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal juga meningkat. Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok karena itu pemerintah memberikan bantuan subsidi kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk dapat membeli rumah. Terjadinya pandemi COVID-19 mengakibatkan daya beli masyarakat juga menurun yang diakibatkan pendapatan yang menurun. Pada penelitian ini, daya beli masyarakat dalam memberikan cicilan untuk membeli rumah dibuat dalam bentuk *Ability to Pay* (ATP) dan *Willingness to Pay* (WTP). Jika dibandingkan nilai ATP dan WTP responden yang tidak memiliki rumah pribadi, pada saat sebelum pandemi COVID-19 ada sebanyak 70% responden yang memberikan cicilan yang sesuai dengan kemampuan perekonomiannya, sedangkan pada saat terjadinya pandemi COVID-19 hanya sebanyak 42,86% responden yang memberikan cicilan yang sesuai dengan kemampuan perekonomiannya. Analisis kelayakan finansial dilakukan pada pembangunan perumahan sederhana di Sumatera Utara yaitu di Kabupaten Deli Serdang. Dengan harga jual yang digunakan adalah Rp 130.000.000, uang muka Rp 7.000.000, dan cicilan Rp 2.321.000 untuk jangka waktu 60 bulan, Rp 1.305.000 untuk jangka waktu 120 bulan dan Rp 812.000 untuk jangka waktu 240 bulan, maka pada perhitungan NPV diperoleh hasil NPV > 0 yaitu sebesar Rp 4.646.467.086, perhitungan IRR yang diperoleh yaitu diatas 35% dan BCR > 1 yaitu 1,1402, sehingga dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan tersebut layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: *Net Present Value* (NPV), *Internat Rate Of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Ability To Pay* (ATP), dan *Willingness To Pay* (WTP)

# **FINANCIAL FEASIBILITY STUDY OF SIMPLE HOUSING PROJECT IN NORTH SUMATRA DURING THE COVID-19 PANDEMIC**

**Tania Zefanya Sembiring  
NPM: 2017410145**

**Advisor: Dr. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc.**

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY  
FACULTY OF ENGINEERING DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING  
(Accredited by SK BAN-PT Number: 1788/SK/BAN-PT/ Akred/S/VII/2018)  
BANDUNG  
FEBRUARY 2021**

## **ABSTRACT**

The increasing population growth in Indonesia has caused the need for housing to increase. Housing is one of the basic necessities therefore the government provides subsidized assistance to low-income people to be able to buy a house. The occurrence of the COVID-19 pandemic resulted in the purchasing power of the community also decreased due to declining incomes. In this study, the purchasing power of the community in providing installments to buy a house is made in the form of Ability to Pay (ATP) and Willingness to Pay (WTP). When compared to ATP and WTP values of respondents who do not have a private home, at the time before the COVID-19 pandemic there were as many as 70% of respondents who provided installments in accordance with their economic capabilities, while at the time of the COVID-19 pandemic only 42.86% of respondents provided installments in accordance with their economic capabilities. Financial feasibility analysis was carried out on a simple housing development in North Sumatra, namely in Deli Serdang Regency. With the selling price used is Rp 130,000,000, down payment Rp 7,000,000, and installments of Rp 2,321,000 for a period of 60 months, Rp 1,305,000 for a period of 120 months and Rp 812,000 for a period of 240 months, then in the calculation of NPV obtained the result of  $NPV > 0$  which is Rp 4,646,467,086, the calculation of IRR obtained is above 35% and  $BCR > 1$  is 1.1402, so it can be concluded that the development project is feasible to be carried out.

Keywords: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), Ability to Pay (WTP), and Willingness to Pay (WTP).

## PRAKATA

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulisan skripsi dengan judul “KAJIAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PERUMAHAN SEDERHANA DI SUMATERA UTARA PADA MASA PANDEMI COVID-19” ini dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat penyelesaian pendidikan S1 Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan.

Selama penulisan skripsi ini, tentu saja banyak tantangan dan hambatan yang telah dilewati oleh penulis, namun berkat kritik, saran, bantuan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Anton Soekiman selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saran, masukan dan ilmu kepada penulis selama penulisan skripsi ini.
2. Kedua orang tua penulis yang memberikan dukungan secara moral, materiil, pengetahuan dan doa dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Kedua adik penulis, Thesa V.S. dan Timothy A.S. yang selalu menemani, memberikan dukungan dan semangat kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
4. Keluarga penulis yang ikut membantu dalam penyebaran kuesioner untuk memperoleh responden dan dukungan doa selama penyelesaian skripsi ini,
5. Monalisa dan Ruth selaku teman SMA yang selalu memberikan semangat dan juga sedang berjuang bersama menyelesaikan skripsi dan tugas akhir masing-masing.
6. Karin Hia dan Madeleine A. selaku teman dekat penulis selama di dunia perkuliahan yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
7. Agnes, Calvina, Marvyn dan Regina selaku teman seperjuangan skripsi di MRK yang selalu memberikan semangat dalam penulisan skripsi ini.
8. Natasyafa, Holy, Kyrie, Oci, Althea, Cecilia, Grisella, Caca dan teman-teman emas Sipil Unpar 2017 lainnya yang tidak dapat ditulis satu persatu selaku

teman-teman yang selalu menjadi teman belajar, diskusi dan bermain penulis di masa-masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini.

9. PT. Orelia Karya Sejahtera selaku pengembang yang telah membantu penulis dalam memperoleh data untuk kebutuhan skripsi ini.
10. Dosen-dosen di Komunitas Bidang Ilmu Manajemen dan Rekayasa Konstruksi yang telah memberikan kritik, saran dan masukan selama penyelesaian skripsi ini.
11. Dosen-dosen program studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan.
12. Teman-teman Teknik Sipil Unpar 2017 yang menjadi semangat, teman yang selalu menghibur dan yang membantu penulis selama masa perkuliahan.
13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang membantu dan memberikan dukungan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu kritik dan saran yang dapat membangun dibutuhkan dalam memperbaiki kekurangan yang ada pada skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap bahwa penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca.

Medan, 18 Februari 2021



Tania Zefanya Sembiring

2017410145

# DAFTAR ISI

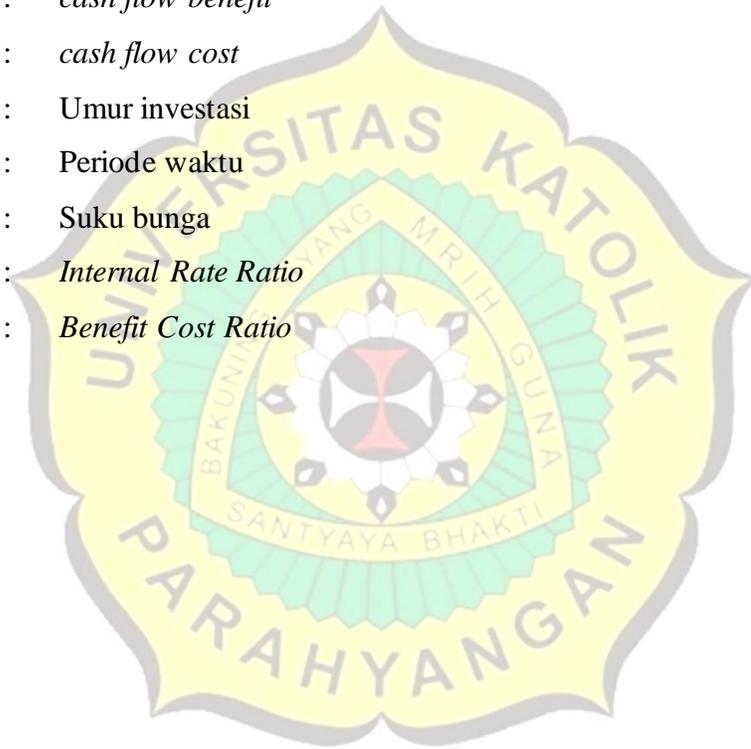
ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
PRAKATA.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR NOTASI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1-1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1-1
1.2 Inti Permasalahan.....	1-5
1.3 Tujuan Penelitian.....	1-6
1.4 Pembatasan Masalah.....	1-6
1.5 Sistematika Penulisan.....	1-7
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA.....	2-1
2.1 Perumahan.....	2-1
2.1.1. Pengertian Perumahan.....	2-1
2.1.2. Perumahan Subsidi.....	2-2
2.1.3. Ketetapan Rumah Subsidi.....	2-3
2.2 Pandemi COVID-19.....	2-6
2.3 Kinerja Biaya Proyek Perumahan.....	2-7
2.3.1. Manajemen Biaya.....	2-7

2.3.2.	Biaya Proyek Konstruksi.....	2-7
2.3.3.	Arus Kas ( <i>Cash Flow</i> ).....	2-8
2.4	Studi Kelayakan Proyek .....	2-9
2.4.1.	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	2-10
2.4.2.	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	2-11
2.4.3.	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	2-12
2.5	Mikroekonomi .....	2-13
2.5.1.	<i>Ability to Pay</i> (ATP).....	2-14
2.5.2.	<i>Willingness to Pay</i> (WTP).....	2-14
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....		3-1
3.1	Kerangka Penelitian.....	3-1
3.2	Studi Pendahuluan berupa Observasi atau Pengamatan .....	3-2
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	3-2
3.3.1.	Pengumpulan Data Primer .....	3-2
3.3.2.	Pengumpulan Data Sekunder .....	3-3
3.4	Metode Analisis Data .....	3-4
3.4.1.	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	3-5
3.4.2.	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	3-5
3.4.3.	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	3-5
3.4.4.	Asumsi yang digunakan pada pembahasan .....	3-5
3.4.5.	Perhitungan Harga Jual .....	3-6
3.4.6.	<i>Willingness to Pay</i> (WTP) dan <i>Ability to Pay</i> (ATP).....	3-8
BAB 4 ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....		4-1
4.1	Gambaran Proyek .....	4-1

4.1.1.	Gambaran Umum Proyek .....	4-2
4.1.2.	Gambaran Spesifik Proyek .....	4-2
4.1.3.	Aksesibilitas dan Lokasi Proyek .....	4-3
4.2	Biaya Pemasukan dan Pengeluaran pada Proyek .....	4-4
4.2.1.	Pemasukan Proyek .....	4-4
4.2.2.	Pengeluaran Proyek.....	4-5
4.3	Arus Kas ( <i>Cash Flow</i> ).....	4-10
4.4	Analisis Finansial .....	4-11
4.4.1.	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	4-12
4.4.2.	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	4-17
4.4.3.	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	4-30
4.5	Perhitungan Harga Jual, ATP dan WTP.....	4-32
4.5.1.	Harga Jual dari Besarnya Cicilan yang Ingin Dibayarkan .....	4-32
4.5.2.	Harga Jual dari Besarnya Cicilan Maksimum.....	4-38
4.5.3.	Harga Jual dari Besarnya Selisih Pendapatan dan Pengeluaran.....	4-50
4.5.4.	Harga Jual dari Perhitungan Harga Pokok .....	4-61
4.5.5.	Perhitungan Analisis Finansial dengan Harga Jual yang Diperoleh ..	4-62
4.5.6.	<i>Ability to Pay</i> (ATP).....	4-67
4.5.7.	<i>Willingness to Pay</i> (WTP).....	4-72
4.6	Hasil Survei Tambahan yang Diperoleh.....	4-94
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....		5-1
5.1	Kesimpulan .....	5-1
5.2	Saran .....	5-3
DAFTAR PUSTAKA .....		xiv

## DAFTAR NOTASI

<i>NPV</i>	:	<i>Net Present Value</i>
<i>IRR</i>	:	<i>Internal Rate Ratio</i>
<i>BCR</i>	:	<i>Benefit Cost Ratio</i>
<i>PWB</i>	:	<i>Present Worth Benefit</i>
<i>PWC</i>	:	<i>Present Worth Cost</i>
<i>C<sub>b</sub></i>	:	<i>cash flow benefit</i>
<i>C<sub>c</sub></i>	:	<i>cash flow cost</i>
<i>n</i>	:	Umur investasi
<i>t</i>	:	Periode waktu
<i>i</i>	:	Suku bunga
<i>IRR</i>	:	<i>Internal Rate Ratio</i>
<i>BCR</i>	:	<i>Benefit Cost Ratio</i>



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1. 1</b> Grafik Pertumbuhan Triwulanan Penjualan Rumah .....	1-3
<b>Gambar 1. 2</b> Grafik Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah .....	1-4
<b>Gambar 3. 1</b> Kerangka Penelitian .....	3-1
<b>Gambar 4. 1</b> Lokasi Tanah Proyek .....	4-1
<b>Gambar 4. 2</b> Grafik Pendapatan dan Jumlah Responden Berdasarkan Keadaan antara ATP dan WTP pada Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-90
<b>Gambar 4. 3</b> Grafik Pendapatan dan Jumlah Responden Berdasarkan Keadaan antara ATP dan WTP pada Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-91
<b>Gambar 4. 4</b> Grafik Pendapatan dan Jumlah Responden Berdasarkan Keadaan antara ATP dan WTP pada Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-92
<b>Gambar 4. 5</b> Grafik Pendapatan dan Jumlah Responden Berdasarkan Keadaan antara ATP dan WTP pada Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-93

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2. 1</b> Batasan Penghasilan, Suku Bunga, Masa Subsidi KPR .....	2-3
<b>Tabel 2. 2</b> Syarat Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah .....	2-4
<b>Tabel 2. 3</b> Batas Maksimum Harga Jual Rumah Subsidi di Indonesia (2014).....	2-4
<b>Tabel 2. 4</b> Batas Maksimum Harga Jual Rumah Subsidi di Indonesia (2020).....	2-5
<b>Tabel 4. 1</b> Arus Penarikan dan Pengembalian Pinjaman atau Kredit.....	4-7
<b>Tabel 4. 2</b> Biaya Konstruksi Rumah.....	4-9
<b>Tabel 4. 3</b> Rekapitulasi Cash Flow .....	4-10
<b>Tabel 4. 4</b> Perhitungan Faktor Bunga Present dengan Suku Bunga 12% per tahun.....	4-13
<b>Tabel 4. 5</b> Perhitungan PWB dengan Suku Bunga 12% per tahun.....	4-14
<b>Tabel 4. 6</b> Perhitungan PWC dengan Suku Bunga 12 % per tahun.....	4-15
<b>Tabel 4. 7</b> Perhitungan Faktor Bunga Present dengan Suku Bunga 15% per tahun.....	4-18
<b>Tabel 4. 8</b> Perhitungan PWB dengan Suku Bunga 15% per tahun.....	4-20
<b>Tabel 4. 9</b> Perhitungan PWC dengan Suku Bunga 15% per tahun.....	4-21
<b>Tabel 4. 10</b> Perhitungan Faktor Bunga Present dengan Suku Bunga 25% per tahun .4- 22	
<b>Tabel 4. 11</b> Perhitungan PWB dengan suku bunga 25% per tahun .....	4-24
<b>Tabel 4. 12</b> Perhitungan PWC dengan suku bunga 25% per tahun.....	4-25
<b>Tabel 4. 13</b> Perhitungan Faktor Bunga Present dengan Suku Bunga 35% per tahun .4- 26	
<b>Tabel 4. 14</b> Perhitungan PWB dengan Suku Bunga 35% per tahun.....	4-28
<b>Tabel 4. 15</b> Perhitungan PWC dengan Suku Bunga 35% per tahun.....	4-29
<b>Tabel 4. 16</b> Harga Jual Rumah dari Cicilan yang Diinginkan oleh Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi.....	4-33
<b>Tabel 4. 17</b> Harga Jual Rumah dari Cicilan yang Diinginkan oleh Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi.....	4-36
<b>Tabel 4. 18</b> Harga Jual Rumah dari Cicilan Maksimum oleh Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-39
<b>Tabel 4. 19</b> Harga Jual Rumah dari Cicilan Maksimum oleh Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-42

<b>Tabel 4. 20</b> Harga Jual Rumah dari Cicilan Maksimum oleh Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-46
<b>Tabel 4. 21</b> Harga Jual Rumah dari Cicilan Maksimum oleh Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-48
<b>Tabel 4. 22</b> Perhitungan Harga Jual Rumah dari Selisih Pendapatan dan Pengeluaran oleh Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19) .....	4-50
<b>Tabel 4. 23</b> Harga Jual Rumah dari Selisih Pendapatan dan Pengeluaran oleh Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19) .....	4-54
<b>Tabel 4. 24</b> Perhitungan Harga Jual Rumah dari Selisih Pendapatan dan Pengeluaran oleh Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-57
<b>Tabel 4. 25</b> Perhitungan Harga Jual Rumah dari Selisih Pendapatan dan Pengeluaran oleh Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-59
<b>Tabel 4. 26</b> Analisis Finansial dengan Harga Jual dari Besarnya Cicilan yang Ingin Dibayarkan oleh Responden.....	4-62
<b>Tabel 4. 27</b> Analisis Finansial dengan Harga Jual dari Besarnya Cicilan Maksimum oleh Responden (Sebelum COVID-19).....	4-63
<b>Tabel 4. 28</b> Analisis Finansial dengan Harga Jual dari Besarnya Cicilan Maksimum oleh Responden (Saat COVID-19).....	4-64
<b>Tabel 4. 29</b> Analisis Finansial dengan Harga Jual dari Besarnya Selisih Pendapatan dan Pengeluaran Responden (Sebelum COVID-19).....	4-64
<b>Tabel 4. 30</b> Analisis Finansial dengan Harga Jual dari Besarnya Selisih Pendapatan dan Pengeluaran Responden (Saat COVID-19).....	4-65
<b>Tabel 4. 31</b> Nilai Ability to Pay oleh Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi .....	4-67
<b>Tabel 4. 32</b> Nilai Ability to Pay pada Masyarakat yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi .....	4-70
<b>Tabel 4. 33</b> Nilai Willingness to Pay pada Masyarakat yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi .....	4-72
<b>Tabel 4. 34</b> Nilai Willingness to Pay pada Masyarakat yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi .....	4-75

<b>Tabel 4. 35</b> Membandingkan ATP dan WTP pada Masyarakat yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-77
<b>Tabel 4. 36</b> Jumlah Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi Sesuai dengan Keadaan ATP dan WTP (Sebelum COVID-19) .....	4-80
<b>Tabel 4. 37</b> Membandingkan ATP dan WTP pada Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-80
<b>Tabel 4. 38</b> Jumlah Responden yang Tidak Memiliki Rumah Pribadi Sesuai dengan Keadaan ATP dan WTP (Saat COVID-19).....	4-83
<b>Tabel 4. 39</b> Membandingkan ATP dan WTP pada Masyarakat yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Sebelum COVID-19).....	4-84
<b>Tabel 4. 40</b> Jumlah Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi Sesuai dengan Keadaan ATP dan WTP (Sebelum COVID-19) .....	4-85
<b>Tabel 4. 41</b> Membandingkan ATP dan WTP pada Masyarakat yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi (Saat COVID-19).....	4-86
<b>Tabel 4. 42</b> Jumlah Responden yang Sudah Memiliki Rumah Pribadi Sesuai dengan Keadaan ATP dan WTP (Saat COVID-19).....	4-88
<b>Tabel 4. 43</b> Status Perkawinan .....	4-94
<b>Tabel 4. 44</b> Status Pekerjaan.....	4-95
<b>Tabel 4. 45</b> Status Kepemilikan Tempat Tinggal.....	4-95
<b>Tabel 4. 46</b> Perubahan Ekonomi Akibat Pandemi COVID-19.....	4-96
<b>Tabel 4. 47</b> Keinginan Membeli Rumah .....	4-96

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b> Rancangan Anggaran Biaya.....	L1-1
<b>Lampiran 2</b> Arus Kas Masuk.....	L1-4
<b>Lampiran 3</b> Arus Kas Keluar.....	L1-8
<b>Lampiran 4</b> Target Unit Penjualan dan Pembangunan.....	L1-16
<b>Lampiran 5</b> Perhitungan Penjualan, Biaya, dan Total Laba Bersih .....	L1-17





# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia, dengan jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2020 diproyeksikan sebesar 271.066.400 jiwa (BPS, 2013). Meningkatnya jumlah penduduk Indonesia berbanding lurus dengan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal sebagai kebutuhan papan manusia. Peningkatan persentase rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri dapat dilihat pada data yang dikeluarkan oleh PPDPP yaitu 78% pada tahun 2010 menjadi 82,63% pada tahun 2015. Dengan demikian dapat dilihat angka *backlog* kepemilikan rumah yang semula dihitung sekitar 13,5 juta rumah tangga pada tahun 2010 mengalami penurunan menjadi sekitar 11,4 juta rumah tangga pada tahun 2015. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2015 terdapat 11,4 juta rumah tangga di Indonesia, baik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maupun non MBR yang menempati rumah selain milik pribadi (PPDPP, n.d.). Pengertian *backlog* perumahan secara umum adalah kondisi kesenjangan yang terjadi antara jumlah rumah yang terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat atau dengan pengertian lain yaitu kuantitas rumah yang belum atau tidak terpenuhi (Bareksa, 2017). Karena itu, pemerintah membuat suatu program yaitu satu juta rumah per tahun untuk dapat mengurangi angka *backlog* sekaligus menutupi tambahan permintaan setiap tahun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan non MBR (Julianto, 2016).

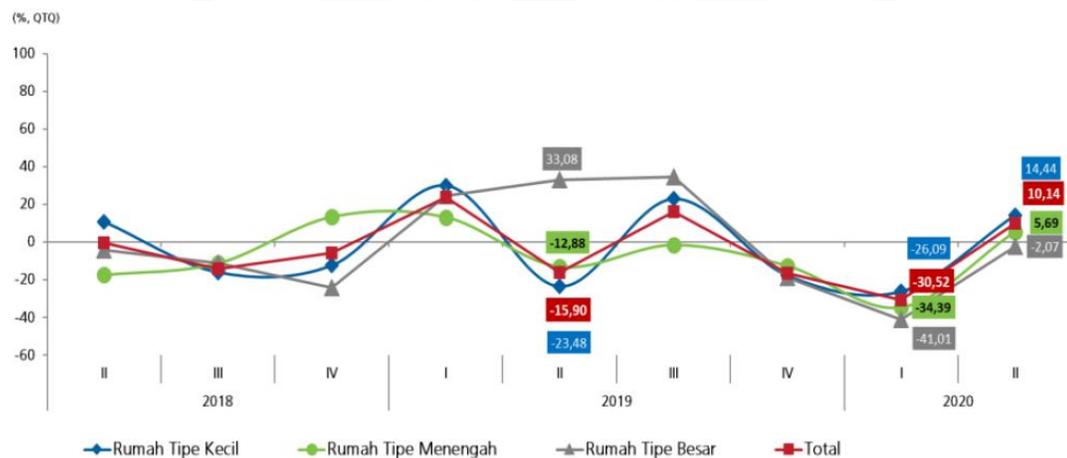
Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 12 Tahun 2014). Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyatakan hingga tanggal 31 Desember 2019 pembangunan rumah untuk

masyarakat tercatat sebanyak 1.257.852 unit. Berdasarkan data tersebut, dapat dilihat bahwa angka pembangunan rumah yang tercatat untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah 945.161 unit dan untuk non-MBR adalah 312.691 unit (Nabila, 2020). Program pemerintah ini masih terus dilaksanakan karena masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah milik sendiri khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Hampir seluruh provinsi di Indonesia mulai melakukan program satu juta rumah per tahun, Sumatera Utara merupakan salah satu provinsi yang berkontribusi dalam program pemerintah tersebut untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Jika dilihat dari data yang dibuat oleh Kementerian PUPR dan Kementerian Keuangan dalam PPDPP diketahui bahwa Sumatera Utara merupakan salah satu provinsi dengan jumlah *backlog* kepemilikan rumah terbesar (diatas 1 juta rumah tangga) pada tahun 2015 dengan angka sekitar 1,03 juta rumah tangga (PPDPP, n.d.), dengan jumlah penduduk Sumatera Utara pada tahun 2015 yaitu sebesar 13.937.800 jiwa (BPS, 2013). Dilihat dari angka *backlog* yang ada, kebutuhan rumah pada tahun 2015 sebanyak 1,03 juta rumah tangga dan secara umum pembangunan yang terjadi di Indonesia hingga Desember 2019 hanya sebanyak 1.257.852 unit dimana dapat dikatakan di Sumatera Utara sendiri kebutuhan rumah untuk masyarakat belum terpenuhi. Kebutuhan rumah yang belum terpenuhi tidak hanya dipengaruhi jumlah unit rumah yang terbatas tetapi juga kemampuan masyarakat dalam membeli rumah atau properti, karena itu jugalah pemerintah membuat program satu juta rumah per tahun agar masyarakat dapat membeli rumah dengan mudah dan harga terjangkau.

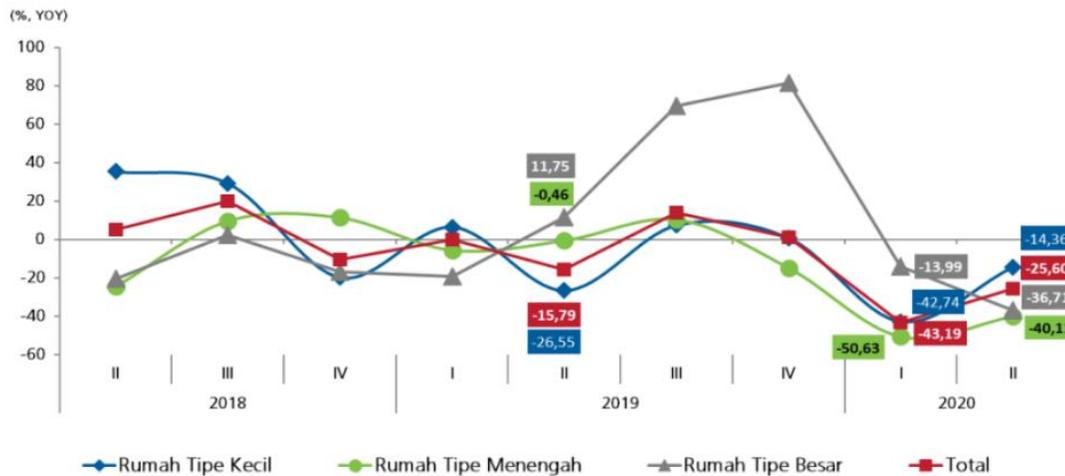
Meningkatnya pertumbuhan penjualan properti dalam pembahasan ini rumah, merupakan hal yang diinginkan oleh para pelaku sektor properti. Namun, pandemi COVID-19 yang sudah menyebar hampir di seluruh dunia dan pada maret 2020 mulai diketahui masuk ke Indonesia mematahkan semangat para pelaku sektor properti. Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Suryo Utomo, mengungkapkan bahwa ada tiga dampak besar yang diakibatkan oleh pandemi COVID-19, salah satunya adalah konsumsi rumah tangga atau daya beli masyarakat yang merupakan penopang 60 persen dari ekonomi jatuh cukup dalam (Zuraya, 2020). Dapat

disimpulkan bahwa daya beli masyarakat dalam properti juga menurun karena membeli rumah bukan prioritas utama lagi bagi masyarakat secara keseluruhan, sehingga konsumen properti mulai berkurang. Berikut ini merupakan hasil survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia terhadap pertumbuhan penjualan properti residensial pada tipe rumah kecil, menengah, besar dan total keseluruhan tipe rumah. Jika melihat pertumbuhan penjualan rumah tipe kecil atau rumah sederhana, pada triwulan IV-2019 penjualan mengalami penurunan dari triwulan sebelumnya yaitu dari 23,01% (qtq) menjadi -17,68% (qtq) (Bank Indonesia, 2019). Pada triwulan I-2020 juga mengalami kontraksi sebesar -26,09% (qtq) dimana jauh lebih dalam dari penurunan pada triwulan sebelumnya. Dan pada triwulan II-2020, walaupun mengalami peningkatan hingga 14,44% (qtq) tetapi penjualan tahunan masih mengalami penurunan yaitu tercatat mengalami kontraksi sebesar -14,36% (yoy) sedikit mengalami peningkatan dari triwulan sebelumnya yang mengalami kontraksi -42,74% (yoy) (Bank Indonesia, 2020).



**Gambar 1. 1** Grafik Pertumbuhan Triwulanan Penjualan Rumah

(Sumber: SHPR BI, 2020)



**Gambar 1. 2** Grafik Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah

(Sumber: SHPR BI, 2020)

Jika dilihat dari survei yang dilakukan, responden menyampaikan terhambatnya pertumbuhan penjualan properti residensial tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, terutama adanya pandemi COVID-19 dan penerapan PSBB dan juga karena suku bunga KPR yang dinilai cukup tinggi (Bank Indonesia, 2020). Di Sumatera Utara sendiri, penjualan rumah juga tidak sesuai dengan yang diperhitungkan oleh para pelaku properti. Ketua DPD REI Sumut, Andi Atmoko Panggabean mengatakan bahwa penjualan rumah subsidi di Sumut melemah, pada semester I-2020 penjualan hanya sekitar 10.000 unit, padahal diharapkan akan mencapai 30.000 unit. Sejak pandemi COVID-19, perekonomian Sumut melemah sehingga permintaan rumah terganggu, padahal kebutuhan masyarakat akan rumah masih sangat tinggi yaitu sekitar 700.000 unit rumah (Siregar, 2020).

Studi kelayakan merupakan aktivitas yang dilakukan paling awal dalam pelaksanaan sebuah proyek konstruksi dan studi kelayakan seharusnya menjadi hal yang harus dilakukan pada setiap pekerjaan proyek baik besar ataupun kecil. Studi kelayakan bertujuan untuk melihat apakah gagasan pelaksanaan dari sebuah proyek konstruksi dapat diterima dan diwujudkan dengan mempertimbangkan berbagai

faktor termasuk risiko-risiko yang mungkin dihadapi (Hansen, 2017). Ada banyak aspek pada analisis studi kelayakan, tetapi pada penelitian ini yang digunakan hanya aspek finansial. Dengan fenomena yang ada, akan dilakukan kajian kelayakan finansial pada perumahan sederhana yang terletak di Provinsi Sumatera Utara yang sedang dalam proses pembangunan. Perusahaan pengembang yang dipilih untuk penelitian ini adalah salah satu pengembang di Sumatera Utara yang akan membangun proyek perumahan sederhana di Kotamadya Medan dan sekitarnya yang merupakan wilayah *sub-urban*. Kajian kelayakan finansial dapat mendukung analisis yang ingin dilakukan, sehingga daya beli masyarakat di Provinsi Sumatera Utara terhadap penjualan rumah dapat meningkat.

## 1.2 Inti Permasalahan

Inti permasalahan yang ingin diteliti dalam skripsi ini adalah:

1. Apakah pembangunan proyek tetap layak untuk dilaksanakan dengan harga jual yang disesuaikan dengan batas harga yang ada dan juga besarnya cicilan yang dapat diberikan masyarakat dengan keadaan sekarang dimana daya beli masyarakat sedang menurun
2. Daya beli masyarakat yang menurun dalam hal properti menyebabkan melambatnya proses pembangunan proyek perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) karena itu akan ditinjau lebih lanjut bagaimana konsumen mempengaruhi proses pembangunan proyek dalam hal finansial
3. Dengan keadaan ekonomi masyarakat sekarang, berapakah harga jual, bunga atau lamanya cicilan yang sesuai untuk pembelian rumah yang dapat dilakukan dan dibandingkan dengan peraturan pemerintah yang ada tentang penjualan rumah subsidi.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh hasil layak tidaknya penjualan perumahan sederhana atau MBR pada keadaan pandemi COVID-19 jika melihat daya beli masyarakat saat ini dan sektor ekonomi yang menurun, sehingga dapat diperoleh juga berapa harga jual, bunga atau lama cicilan yang dapat diberikan kepada konsumen. Dan juga untuk mengetahui mengenai keadaan daya beli masyarakat, apakah kemampuan dan keinginan masyarakat sesuai atau tidak pada waktu sebelum terjadi pandemi COVID-19 dan pada saat terjadi pandemi COVID-19.

### 1.4 Pembatasan Masalah

Agar tujuan penelitian dapat tercapai dan penelitian yang akan dilakukan dapat terarah maka akan dilakukan pembatasan masalah yaitu:

1. Perumahan yang menjadi penelitian adalah perumahan sederhana (perumahan subsidi dari pemerintah).
2. Analisis harga dan pekerjaan proyek dan harga penjualan perumahan yg diambil adalah dari perumahan yang sedang atau sudah dikerjakan oleh pengembang yang dipilih di Sumatera Utara.
3. Harga satuan material dan pekerjaan yang diambil yaitu harga yang digunakan di Sumatera Utara.
4. Perhitungan analisis kelayakan finansial dilakukan dengan NPV, IRR dan BCR.
5. Data primer didapatkan melalui pengisian kuesioner yang akan dibagikan secara *online* dan *offline* kepada masyarakat di wilayah Sumatera Utara.
6. Peraturan yang diambil sebagai dasar perbandingan harga jual, bunga dan lama waktu cicilan diambil dari Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 dan syarat yang berlaku dari bank terkait.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terbagi atas 5 (lima) bab yang disusun sebagai berikut:

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, inti permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB 2 KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang dasar teori dan tinjauan pustaka yang dapat dijadikan dasar penelitian dalam penyelesaian skripsi.

### **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini membahas tentang metode penelitian, teknik pengumpulan data dan sumbernya, dan teknik pengolahan data yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang ada dalam penyelesaian skripsi beserta teknik penyajian hasil penelitian.

### **BAB 4 ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan dibahas secara lengkap analisis data dan pembahasan dari penelitian yang sudah dilakukan.

### **BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini adalah bab terakhir dari rangkaian penyelesaian skripsi yang berisi tentang kesimpulan dari penelitian permasalahan yang sudah dilakukan dan juga akan dicantumkan saran bagi peneliti selanjutnya



