



**EVALUASI PENENTUAN HARGA RUMAH DENGAN MENAMBAHKAN  
FASILITAS DI PERUMAHAN GRAHA RAMBI ASRI**

**SKRIPSI**

Oleh

**Wahyu Hidayat**

**NIM 091910301092**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**2014**



**EVALUASI PENENTUAN HARGA RUMAH DENGAN  
MENAMBAHKAN FASILITAS DI PERUMAHAN GRAHA  
RAMBI ASRI**

**SKRIPSI**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Strata 1 Teknik  
dan mencapai gelar Sarjana Teknik

Oleh

**Wahyu Hidayat  
NIM 091910301092**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2014**

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tuaku, Almarhum Ayah Adi Santoso yang telah banyak memberi bimbingan serta arahan untuk menjadi orang yang bermanfaat dan Mama Sarfiah yang telah berjuang keras demi mewujudkan keinginan dan membahagiakan anak-anakmu. Terimakasih atas semua cinta dan kasih sayang serta doa yang tidak pernah putus demi kesuksesanku,
2. Almamater Fakultas Teknik Universitas Jember.

## **MOTTO**

“Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu,  
sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang bersabar .”  
(QS. Al Baqarah : 153)

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan...”  
(QS. Al Insyirah : 5-6)

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wahyu Hidayat

NIM : 091910301092

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul "Evaluasi Penentuan Harga Jual Rumah Dengan Menambahkan Fasilitas di Perumahan Graha Rambli Asri" adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Desember 2014

Yang menyatakan

Wahyu Hidayat

NIM 091910301092

## **SKRIPSI**

# **EVALUASI PENENTUAN HARGA JUAL RUMAH DENGAN MENAMBAHKAN FASILITAS DI PERUMAHAN GRAHA RAMBI ASRI**

Oleh

Wahyu Hidayat  
NIM 091910301092

Pembimbing

DosenPembimbingUtama : Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT.

DosenPembimbingAnggota : Dwi Nurtanto, ST., MT.

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul “**Evaluasi Penentuan Harga Rumah Dengan Menambahkan Fasilitas di Perumahan Graha Rambli Asri** ”. Telah diuji dan disahkan oleh Fakultas Teknik Universitas Jember pada :

Hari : Senin

Tanggal : 29 Desember 2014

Tempat : Ruang Sidang Jurusan Teknik Sipil

### Tim Penguji

Pembimbing Utama,

Pembimbing Anggota,

Dr. Anik Ratnaningsih, ST.,MT.  
NIP.19700530 199803 2 001

Dwi Nurtanto, ST.,MT.  
NIP.19731015 199802 1 001

Penguji I,

Penguji II,

Jojok Widodo S, ST.,MT  
NIP.19720527 200003 1 001

Ir. Hernu Suyoso, MT.  
NIP.19551112 198702 1 001

Mengesahkan

Fakultas Teknik  
Universitas Jember  
Dekan,

Ir. Widyono Hadi, MT.  
NIP. 19610414 198902 1 001

## RINGKASAN

**Evaluasi Penentuan Harga Jual Rumah Dengan Menambahkan Fasilitas di Perumahan Graha Rambi Asri;** Wahyu Hidayat, 091910301092; 2014; 50 halaman; Jurusan Teknik Sipil; Fakultas Teknik; Universitas Jember.

Perumahan Graha Rambi Asri dikembangkan dengan konsep asri, modern, dan minimalis, berada di kawasan dengan lokasi strategis dan banyak fasilitas umum yang tersedia disekitarnya. Pada kenyataannya perumahan ini kurang diminati pasar, hal ini ditunjukkan oleh realisasi pembangunan yang sampai saat ini hanya 35 % yang sebelumnya ditargetkan pada akhir tahun 2013 habis terjual dan keadaan ini menjadi salah satu penyebab munculnya gap antara rencana dan tingkat penjualan pada perumahan Graha Rambi Asri.

Dalam penelitian ini dicoba menggunakan alternatif dengan menambahkan fasilitas di dalam rumah. Dari alternatif tersebut dapat diketahui alternatif yang menghasilkan nilai investasi maupun finansial yang paling menguntungkan. Evaluasi hanya dilakukan terhadap sisa unit rumah, yaitu tipe 36 dan 45.

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan perhitungan tanpa menggunakan Fasilitas dengan NPV sebesar Rp 695.443.857, IRR sebesar 7,288 % dan PP pada 15,86 bulan. Perhitungan dengan menambahkan fasilitas pagar mengalami kenaikan NPV sebesar 2,19 %, IRR sebesar 7,349 %, dan PP pada 15,86 bulan. Perhitungan dengan menambahkan fasilitas kanopi mengalami kenaikan NPV sebesar 2,84 %, IRR sebesar 7,368 %, dan PP pada 15,86 bulan. Dan perhitungan dengan menambahkan fasilitas pagar dan kanopi mengalami kenaikan NPV sebesar 3,14 %, IRR sebesar 7,378 %, PP pada 15,86 bulan



## SUMMARY

**Evaluation of Determining The Price of Homes With added Facilities in Graha Rambli Asri**; Wahyu Hidayat, 091910301092; 2014; 50 pages; Department Of Civil Engineering; Faculty Of Engineering; University Of Jember.

Graha Rambli Asri was developed with a beautiful, modern, and minimalist concept, and located in strategic area with many public facilities are available nearby. In fact, this housing is less desirable. This is indicated by the realization of the development until now is only 35% from the target that must be sold out in the end of 2013. This situation cause a gap between the plan and the rate of sale at Graha Rambli Asri.

This research attempted to use alternatives with adding facilities in Graha Rambli Asri houses. So, the alternative that produces most profitable value and financial investments can be known. Evaluation is only carried out on the rest of the housing units, types 36 and 45.

Based on the research results, calculations without using the facility is Rp 695 443 857 for NPV, 7.288 % for IRR and PP at 15.86 months. Calculation by adding a fence facility NPV increased by 2.19%, 7.349 % for IRR, and PP at 15.86 months. Calculation by adding a canopy facility NPV increased by 2.84%, 7.368 % for IRR, and PP at 15.86 months. And calculation by adding a fence and a canopy NPV increased by 3.14%, 7.378 % for IRR, and PP at 15.86 months

## **PRAKATA**

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Evaluasi Penentuan Harga Jual Rumah Dengan Menambahkan Fasilitas di Perumahan Graha Rambli Asri”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.

Selama penyusunan skripsi ini penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ir. Widyono Hadi, MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Jember,
2. Jojok Widodo Soetjipto, S.T, MT, selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember,
3. Dr. Anik Ratnaningsih, S.T., MT. dan Dwi Nurtanto, ST.,MT selaku Dosen Pembimbing,
4. Jojok Widodo Soetjipto, S.T, MT dan Ir. Hernu Suyoso, MT selaku Dosen Penguji,
5. Alm. Ayah Adi Santoso dan Mama Sarfiah yang telah mencintai, merawat, dan mendidik dari lahir sampai saat ini,
6. Adik – Adik Nurul Fatma Wati dan Fahmi Rizal Fitrianto yang telah memberi semangat,
7. Brilliant Budi Nurani yang telah mendukung dan memberi semangat penulis,
8. Imam Saputro yang telah memberikan masukan serta bantuan dalam penyelesaian skripsi ini,
9. Teman-teman Teknik Sipil 2009, Terima kasih atas persahabatan yang tidak akan pernah terlupakan, dukungan serta semangat yang diberikan kepada penulis,
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu,
11. Almamater Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik.

Segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembaca sekalian.

Jember, Desember 2014

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvi
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	3
<b>1.3 Batasan Masalah</b> .....	3
<b>1.4 Tujuan</b> .....	3
<b>1.5 Manfaat Penelitian</b> .....	4
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	5
<b>2.1 Teori Evaluasi Proyek</b> .....	5
<b>2.2 Aspek-Aspek Perencanaan Evaluasi Proyek</b> .....	5
2.2.1 Aspek Teknis .....	5
2.2.1 Aspek Manajemen .....	6
2.2.1 Aspek Sosial .....	6
2.2.1 Aspek Ekonomis.....	6
2.2.1 Aspek Finansial .....	6
<b>2.3 Metode Penilaian Investasi</b> .....	6
2.3.1 <i>Nett Present Value</i> (NPV) .....	6
2.3.2 <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR).....	7
2.3.3 <i>Payback Period</i> (PP) .....	8
<b>BAB 3. METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	9
<b>3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian</b> .....	9
<b>3.2 Alat dan Bahan</b> .....	9
<b>3.3 Tahap Analisis Pengumpulan, Pengolahan, dan Penyajian         Data Lapangan</b> .....	9

3.3.1 Data Primer .....	9
3.3.2 Data Sekunder .....	10
<b>3.4 Prosedur Penelitian</b> .....	10
<b>3.5 Diagram Alir Penelitian</b> .....	11
<b>BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	12
<b>4.1 Diskripsi Proyek</b> .....	12
4.1.1 Tipe, Spesifikasi, dan Harga Rumah .....	14
<b>4.2 Biaya Investasi</b> .....	18
4.2.1 Rincian Biaya Tetap Investasi Proyek .....	18
4.2.2 Rincian Biaya Variabel Investasi Proyek .....	23
4.2.3 Biaya Total Investasi .....	24
<b>4.3 Pendapatan Menurut Pengembang</b> .....	26
<b>4.4 Penambahan Fasilitas</b> .....	28
<b>4.5 Analisa Investasi</b> .....	37
4.5.1 Perhitungan analisa investasi rumah tanpa fasilitas .....	38
4.5.2 Perhitungan analisa investasi rumah dengan menambahkan fasilitas pagar .....	40
4.5.3 Perhitungan analisa investasi rumah dengan menambahkan fasilitas kanopi .....	42
4.5.4 Perhitungan analisa investasi rumah dengan menambahkan fasilitas pagar dan kanopi .....	44
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	48
<b>5.1 Kesimpulan</b> .....	48
<b>5.2 Saran</b> .....	49
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	50
<b>LAMPIRAN</b> .....	51

## DAFTAR TABEL

	Halaman
<b>Tabel 4.1</b> Daftar Penjualan.....	14
<b>Tabel 4.2</b> Daftar kenaikan harga jual tipe 36 .....	15
<b>Tabel 4.3</b> Daftar kenaikan harga jual tipe 45 .....	17
<b>Tabel 4.4</b> Rekapitulasi biaya tetap .....	22
<b>Tabel 4.5</b> Data biaya konstruksi rumah.....	23
<b>Tabel 4.6</b> Biaya total investasi .....	24
<b>Tabel 4.7</b> Data Penjualan dan Pendapatan .....	26
<b>Tabel 4.8</b> Data jarak tempuh fasilitas umum dan fasilitas sosial .....	28
<b>Tabel 4.9</b> RAB penambahan fasilitas pagar dan kanopi tipe 36 .....	32
<b>Tabel 4.10</b> RAB penambahan fasilitas pagar dan kanopi tipe 45 .....	35
<b>Tabel 4.11</b> Biaya konstruksi fasilitas dan harga jual.....	37
<b>Tabel 4.12</b> Harga jual rumah.....	37

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 Diagram alir penelitian .....	11
Gambar 4.1 Site Plan .....	12
Gambar 4.2 Denah Perumahan .....	13
Gambar 4.3 rumah tipe 36 .....	14
Gambar 4.4 rumah tipe 45 .....	16
Gambar 4.5 Potongan melintang jalan utama .....	20
Gambar 4.6 Potongan melintang jalan selatan.....	21
Gambar 4.7 Tampak dan denah rumah tipe 36 sebelum ditambah fasilitas .....	31
Gambar 4.8 Tampak dan denah rumah tipe 36 sesudah ditambah fasilitas .....	31
Gambar 4.9 Tampak dan denah rumah tipe 45 sebelum ditambah fasilitas .....	34
Gambar 4.10 Tampak dan denah rumah tipe 45 sesudah ditambah fasilitas .....	34
Gambar 4.11 Grafik NPV .....	44
Gambar 4.12 Grafik IRR .....	45

## DAFTAR LAMPIRAN

1. *Site Plan* dan Denah Perumahan Graha Rambli Asri
2. Tampak Rumah
3. Daftar Harga Rumah
4. Data User Penambahan Fasilitas
5. RAB tipe 36
6. RAB tipe 45
7. Perhitungan *Cash Flow* tanpa fasilitas
8. Perhitungan *Cash Flow* dengan menambahkan fasilitas pagar
9. Perhitungan *Cash Flow* dengan menambahkan fasilitas kanopi
10. Perhitungan *Cash Flow* dengan menambahkan fasilitas pagar dan kanopi
11. BI rate
12. Analisa Harga Satuan