



# STUDI KELAYAKAN BIAYA DAN TEKNIK PADA PENGEMBANGAN KAVLING PERUMAHAN DI DESA BANGUNJIWO KECAMATAN KASIHAN KABUPATEN BANTUL PROVINSI D.I YOGYAKARTA

Oleh : Muhamad Arifin<sup>1</sup>, Fajar Purwoko<sup>1</sup>, Subarno<sup>2</sup>  
Email : nifira.arkana@gmail.com<sup>1</sup> fajar200986@gmail.com

**ABSTRAK:** Investasi properti menjamur di Indonesia dalam beberapa tahun belakangan, sebab nilai investasi kian waktu kian meningkat. Peningkatan nilai investasi selaras dengan jumlah permintaan yang meningkat, yang disebabkan oleh peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk di kabupaten Bantul mengalami peningkatan sekitar 1,14% dalam satu tahun terakhir, melihat data tersebut ada sebuah peluang untuk dilakukannya investasi perumahan.

Dalam proses analisa penelitian dibagi dalam beberapa tahap, diantaranya pengumpulan data primer dan sekunder, kemudian analisis ekonomi. Luas lahan yang digunakan 805 m<sup>2</sup> direncanakan dengan total 8 unit rumah dengan type 45/77 sebanyak 2 unit dan type 55/88 sebanyak 6 unit.

Berdasarkan hasil perhitungan, NPV sebesar (=) Rp 1.086.000.000,00, PP terjadi pada tahun pertama, IRR bernilai 33%, PI sebesar 1,67 > 1. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi di Pengembangan Kavling Perumahan di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul layak dilakukan.

**Kata kunci :** Investasi, Pengembangan, Analisis Ekonomi.

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi masyarakat dan pertambahan penduduk yang semakin pesat mempengaruhi sektor pembangunan di suatu daerah. Salah satu kebutuhan primer bagi masyarakat yang tidak dapat dihindari adalah rumah tinggal. Perumahan adalah salah satu solusi yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal.

Dalam merencanakan pembangunan perumahan ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan agar terstruktur dan sistematis ketika pelaksanaan pembangunan berlangsung. Beberapa faktor tersebut adalah, (a) Kondisi daerah atau wilayah. (b) Kondisi penduduk suatu daerah atau wilayah. (c) Kondisi sosial dan tingkat ekonomi.

Perkembangan Properti di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, didominasi oleh pengembangan properti residensial atau secara istilah peraturan tata ruang adalah permukiman. Lahan ini memiliki luas sebesar 805 meter persegi dengan peruntukan permukiman. Dengan peruntukan tersebut, pengembangan yang sangat potensial untuk memberikan keuntungan maksimal adalah properti residensial namun sampai pada saat ini lahan tersebut belum dimanfaatkan dan dalam rencana akan dijual oleh pemilik..

---

1) adalah staf pengajar Program Studi Teknik Sipil Universitas Cokroaminoto Yogyakarta

2) adalah mahasiswa Program Studi Teknik Sipil Universitas Cokroaminoto Yogyakarta

Oleh karena itu, dibutuhkannya studi untuk mengetahui pengembangan perencanaan pembangunan perumahan yang dapat menghasilkan keuntungan maksimal di lahan tersebut.

Dari latar belakang tersebut dapat disimpulkan rumusan masalah bahwa terdapat lahan kosong yang merupakan lahan milik Pribadi dan belum ada rencana pengembangan yang sesuai dengan peruntukannya yaitu permukiman. Objek penelitian memiliki potensi pengembangan yang baik, pemilik lahan perlu mengetahui menggunakan yang tertinggi dan terbaik agar lahan tersebut bisa menghasilkan keuntungan yang maksimal.

## 1.2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian Studi Kelayakan Biaya Dan Teknik Pada Pengembangan Kavling Perumahan Di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Provinsi D.I Yogyakarta adalah memberikan gambaran yang jelas mengenai proyek pembangunan kavling perumahan dilihat dari berbagai aspek dan mengetahui nilai pasar tanah dalam keadaan lahan kosong dan nilai pasar tanah dalam keadaan terbangun, sebagai bahan masukan bagi Pribadi dalam hal ini sebagai pemilik lahan, untuk mengambil keputusan diantara menjual tanahnya dalam keadaan lahan kosong atau dalam keadaan terbangun, demi tercapainya keuntungan maksimal serta dapat menjadi referensi/bahan ilmu pengetahuan untuk penilaian tanah kosong dengan menggunakan metode *Land Development Analysis* terhadap pengembangan tanah.

## 1.3. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian Studi Kelayakan Biaya Dan Teknik Pada Pengembangan Kavling Perumahan Di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Provinsi D.I Yogyakarta adalah adalah bagi pemilik lahan dapat menjadi bahan pertimbangan terkait pengambilan keputusan pengembangan dari lahan tersebut, bagi Penulis menjadi sarana untuk mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama pendidikan, serta bagi peneliti selanjutnya menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

## 2. KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Proses Pengembangan *Real Estate*

Tahap pengembangan dari suatu lahan adalah sebagai berikut: (1) Membangun kontrol dari tapak. (2) Studi kelayakan, perbaikan dan pengujian apakah NPV positif atau negative. (3) Mendapatkan izin dari pemerintah untuk melakukan pengembangan. (4) Desain dan Pembiayaan (5) Pembiayaan Akuisisi Lahan dan Pendanaan Konstruksi. (6) Penjualan dan penyewaan.

Dalam konsep real properti, untuk membedakan antara *real estate* yang merupakan ensitas fisik berupa tanah dan pengembangan di atasnya, dengan kepemilikannya yang merupakan konsep hukum, kepemilikan dari suatu real estat disebut real properti. Pengertian real properti merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan (*interest*), dan manfaat (*benefit*) yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. Hak real properti biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau surat-surat lain) yang terpisah dari fisik *real estate*.

Oleh karena itu, real properti adalah suatu konsep nonfisik (atau konsep hukum). *Real estate* dirumuskan sebagai tanah secara fisik dan benda yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. *Real estate* adalah benda fisik berwujud yang dapat dilihat dan disentuh, bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah yang bersangkutan, diatas atau dibawah tanah.

## 2.2 Rumah Tinggal

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No.4 Tahun 1992). Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat (Frick dan Muliani, 2006). Berdasarkan pengertian tersebut rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki berbagai fungsi untuk tempat hidup manusia yang layak.

### 2.2.1 Fungsi Rumah Tinggal

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu : (a) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia. (b) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia. (c) Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit. (d) Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

### 2.2.2 Tipe Rumah Tinggal

Menurut Suparno (2006), dalam perumahan, jenis rumah diklasifikasikan sebagai berikut :

a. **Rumah Sederhana**, merupakan rumah bertipe kecil, yang mempunyai keterbatasan dalam perencanaan ruangnya. Rumah tipe ini sangat cocok untuk keluarga kecil dan masyarakat yang berdaya beli rendah. Rumah sederhana merupakan bagian dari program subsidi rumah dari pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan atau berdaya beli rendah. Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m<sup>2</sup> s/d 36 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> s/d 75 m<sup>2</sup>.

b. **Rumah Menengah**, merupakan rumah bertipe sedang. Pada tipe ini, cukup banyak kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dan perencanaan ruangnya lebih leluasa dibandingkan pada rumah sederhana. Pada umumnya, rumah menengah ini mempunyai luas rumah 45 m<sup>2</sup> s/d 120 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 80 m<sup>2</sup> s/d 200 m<sup>2</sup>.

c. **Rumah Mewah**, merupakan rumah bertipe besar, biasanya dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan dan berdaya beli tinggi. Perencanaan ruang pada rumah tipe ini lebih kompleks karena kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dalam rumah ini banyak dan disesuaikan dengan kebutuhan pemiliknya. Rumah tipe besar ini umumnya tidak hanya sekedar digunakan untuk tempat tinggal tetapi juga sebagai simbol status, simbol kepribadian dan karakter pemilik rumah, ataupun simbol prestise (kebanggaan). Pada umumnya, rumah mewah ini biasanya mempunyai luas rumah lebih dari 120 m<sup>2</sup> dengan luasan tanah lebih dari 200 m<sup>2</sup>.

### 2.3 *Highest and best use*

Definisi *highest and best use* adalah penggunaan yang cukup memungkinkan dan penggunaan yang legal dari lahan kosong atau properti yang telah dikembangkan, yang memungkinkan secara fisik, didukung secara tepat, layak secara finansial dan yang menghasilkan nilai tertinggi (Appraisal Institute 2015, 333). Berikut merupakan beberapa definisi *highest and best use* menurut para ahli. (1) *Highest and best use* merupakan metode yang memungkinkan untuk suatu lahan dapat menghasilkan nilai lahan yang tertinggi pada saat ini (Phyrr 1987). (2) *Highest and best use* adalah penggunaan yang ada saat ini dan rencana penggunaan di masa mendatang dari sebidang tanah yang menghasilkan nilai sekarang tertinggi pada nilai tanahnya (Babcock 1933). (3) *Highest and best use* adalah penggunaan yang diizinkan secara legal, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak dan memiliki produktifitas tertinggi (contohnya merepresentasikan keuntungan terbesar bagi pemilik) (Ling 2013, 166).

### 2.4 Analisis *discounted cash flow* dan analisis investasi (analisis kelayakan keuangan)

Analisis *discounted cash flow* dapat digunakan baik untuk memperkirakan nilai kini (present value) dan untuk mengekstrak hasil atau tingkat diskonto dari penjualan yang sebanding. Umumnya, analisis DCF digunakan untuk mendapatkan nilai kini (Appraisal Institute 2015, 529).

Selain mengembangkan opini nilai atau mengekstraksi tingkat pengembalian dari penjualan yang sebanding, teknik analisis arus kas terdiskonto sering digunakan untuk menguji kinerja investasi real estat pada tingkat pengembalian yang diinginkan (Appraisal Institute 2015, 532). Pengukur dari performa investasi (kelayakan keuangan) adalah sebagai berikut (Appraisal Institute 2015, 532).

1. **Net Present Value (NPV)** adalah menghitung selisih antara nilai sekarang dari suatu investasi dengan nilai sekarang dari aliran kas bersih (operasional maupun terminal cash flow). Apabila target NPV dari investor adalah nol maka dapat dijelaskan sebagai berikut: proyek dikatakan layak bila  $NPV > 0$  dan proyek dikatakan tidak layak bila  $NPV < 0$ .
2. **Internal Rate of Return (IRR)** adalah tingkat hasil tahunan atau tingkat pengembalian modal yang dihasilkan atau mampu dihasilkan dalam suatu investasi atau portofolio di dalam periode kepemilikan. Bila  $IRR >$  tingkat bunga yang ditentukan, maka proyek dinyatakan layak. Sebaliknya apabila  $IRR <$  tingkat bunga yang ditentukan maka proyek dinyatakan tidak layak.
3. **Profitability Index (PI)/benefit cost ratio (BCR)**. Nilai sekarang dari pengembalian investasi yang diantisipasi (keuntungan) dibagi dengan nilai sekarang dari total awal dan tahunan, pengeluaran modal (biaya). apabila  $PI > 1$ , maka proyek tersebut dikatakan layak/dapat diterima sebaliknya jika  $Pi < 1$ , maka proyek tidak layak/tidak dapat diterima.
4. **Payback Period**, adalah lamanya waktu yang diperlukan aliran arus kas bersih yang dihasilkan oleh investasi untuk menyamakan dengan pengeluaran modal. Pendekatan ini berfungsi untuk mengukur waktu dalam pengembalian investasi terhadap suatu proyek. Syarat kelayakan dengan menggunakan pendekatan ini adalah apabila jangka waktu yang diperoleh lebih pendek dari yang ditentukannya pengembalian, maka proyek tersebut layak.

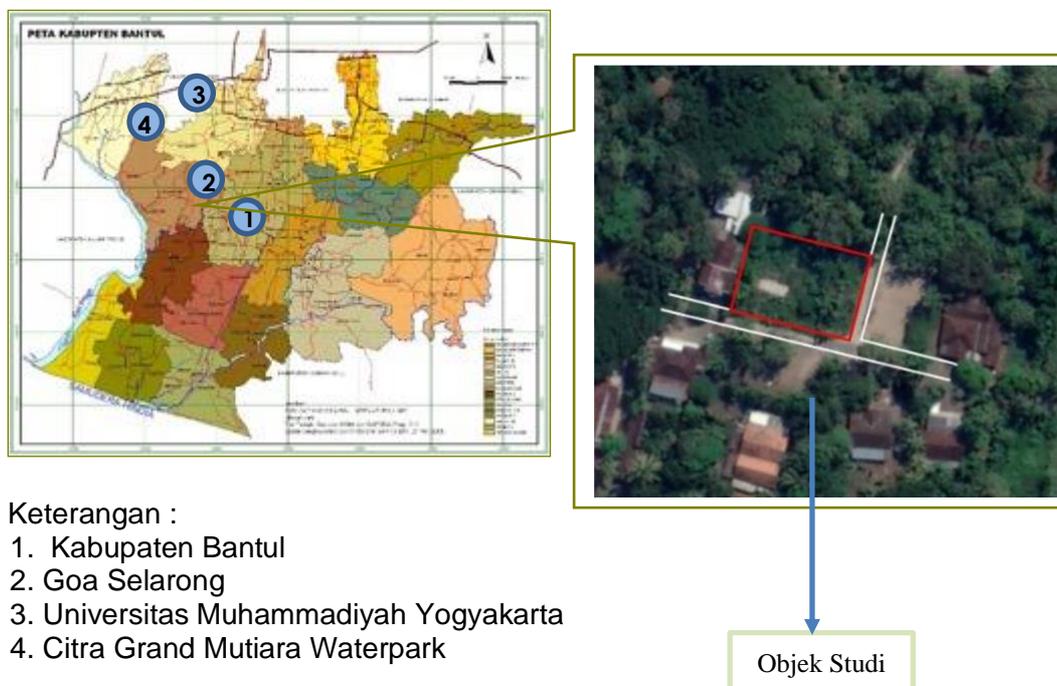
## 2.5 Pengumpulan Data Primer Objek Studi

Objek terletak di Dusun Kalinongko, Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I Yogyakarta. Topografi lahan relatif datar, dan memiliki karakteristik tanah yang padat. Objek studi dilengkapi dengan legalitas dokumen kepemilikan dengan 1 (satu) Sertipikat Hak Milik dengan uraian sebagai berikut :

No. Sertipikat	:	SHM No. 20136
No. Induk Bidang	:	13010304.24151
No. Surat Ukur:	:	19052/Bangunjiwo/2017
Luas Tanah	:	805 meter persegi

Objek Studi terletak disebelah utara jalan lingkungan Dusun Kalinongko, berada dalam jarak tempuh :

- Kurang lebih 1,1 kilometer di sebelah barat daya Monumen Bibis;
- Kurang lebih 1,5 kilometer di sebelah barat daya Lapangan Sepak Bola Bibis;
- Kurang lebih 2,6 kilometer di sebelah selatan Balai Desa Bangunjiwo;
- Kurang lebih 5,6 kilometer di sebelah selatan simpang empat Kasihan.

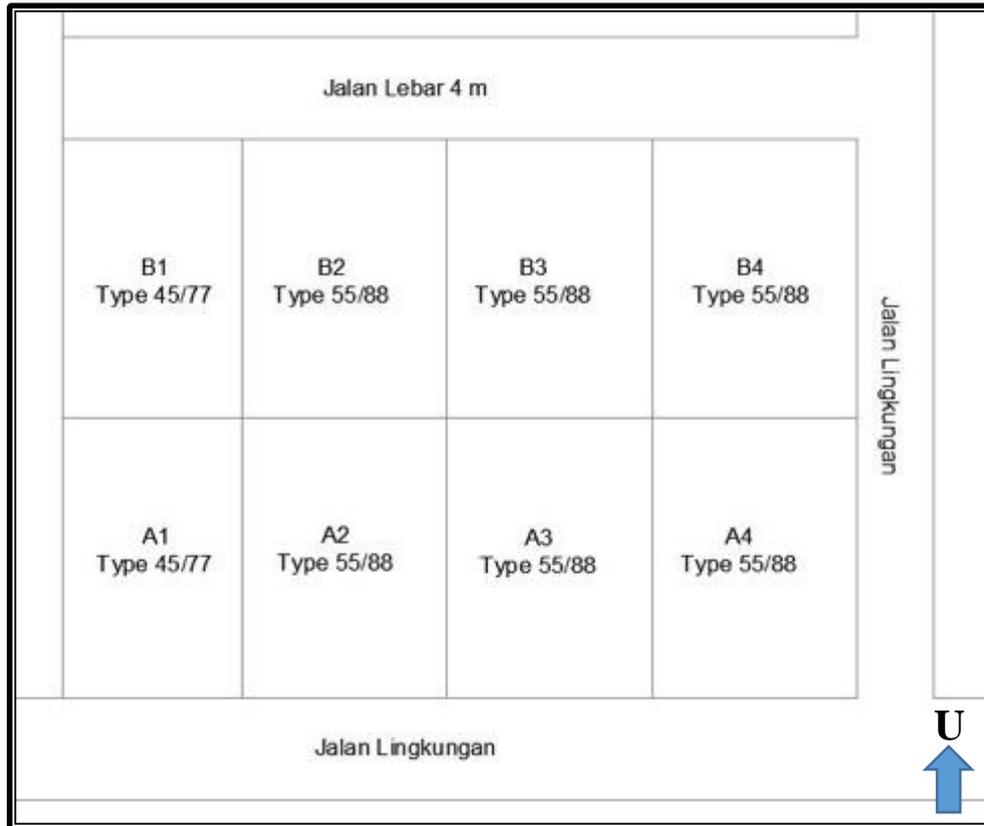


Keterangan :

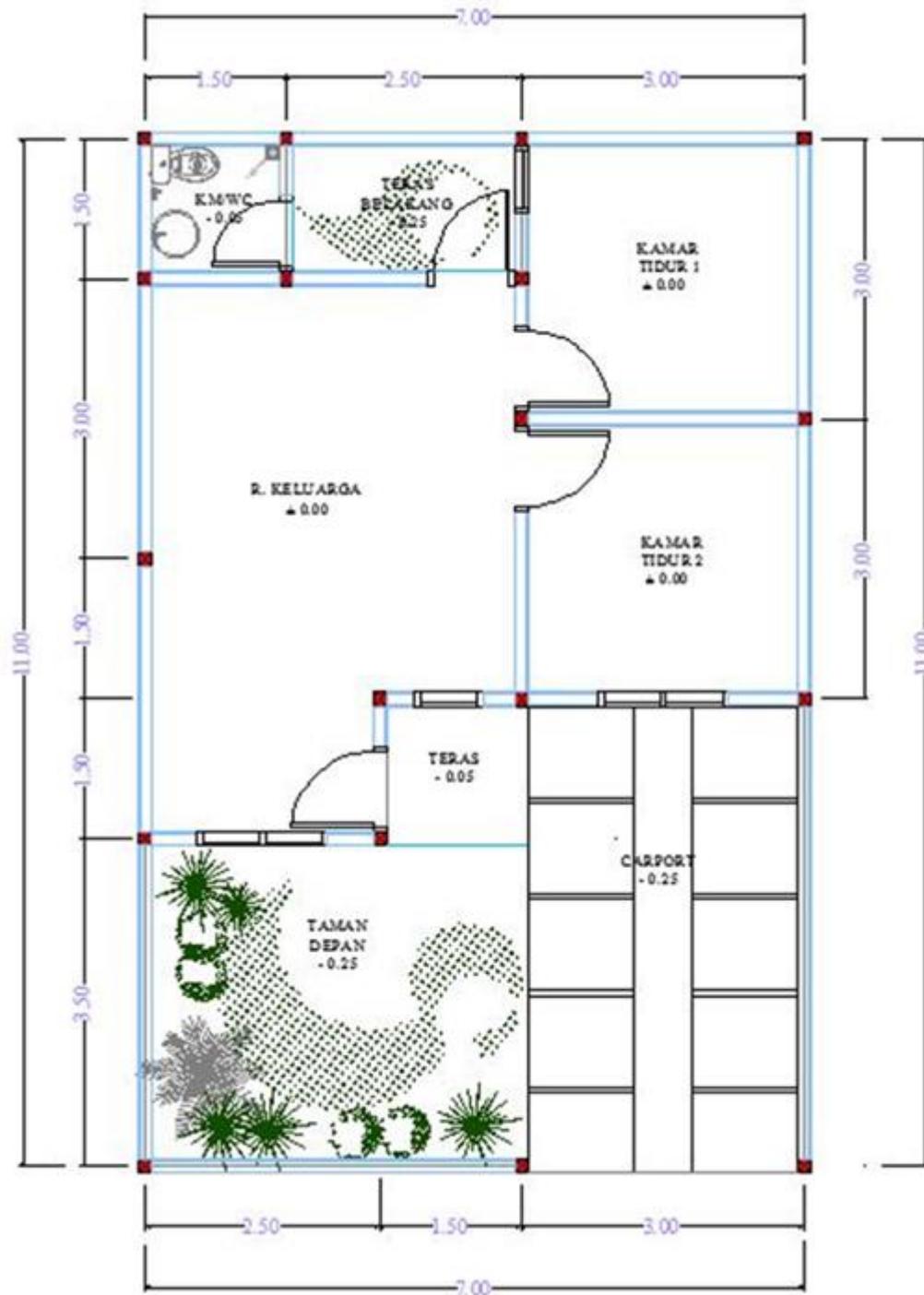
1. Kabupaten Bantul
2. Goa Selarong
3. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Citra Grand Mutiara Waterpark

### 2.5.1 Gambar Rencana Proyek

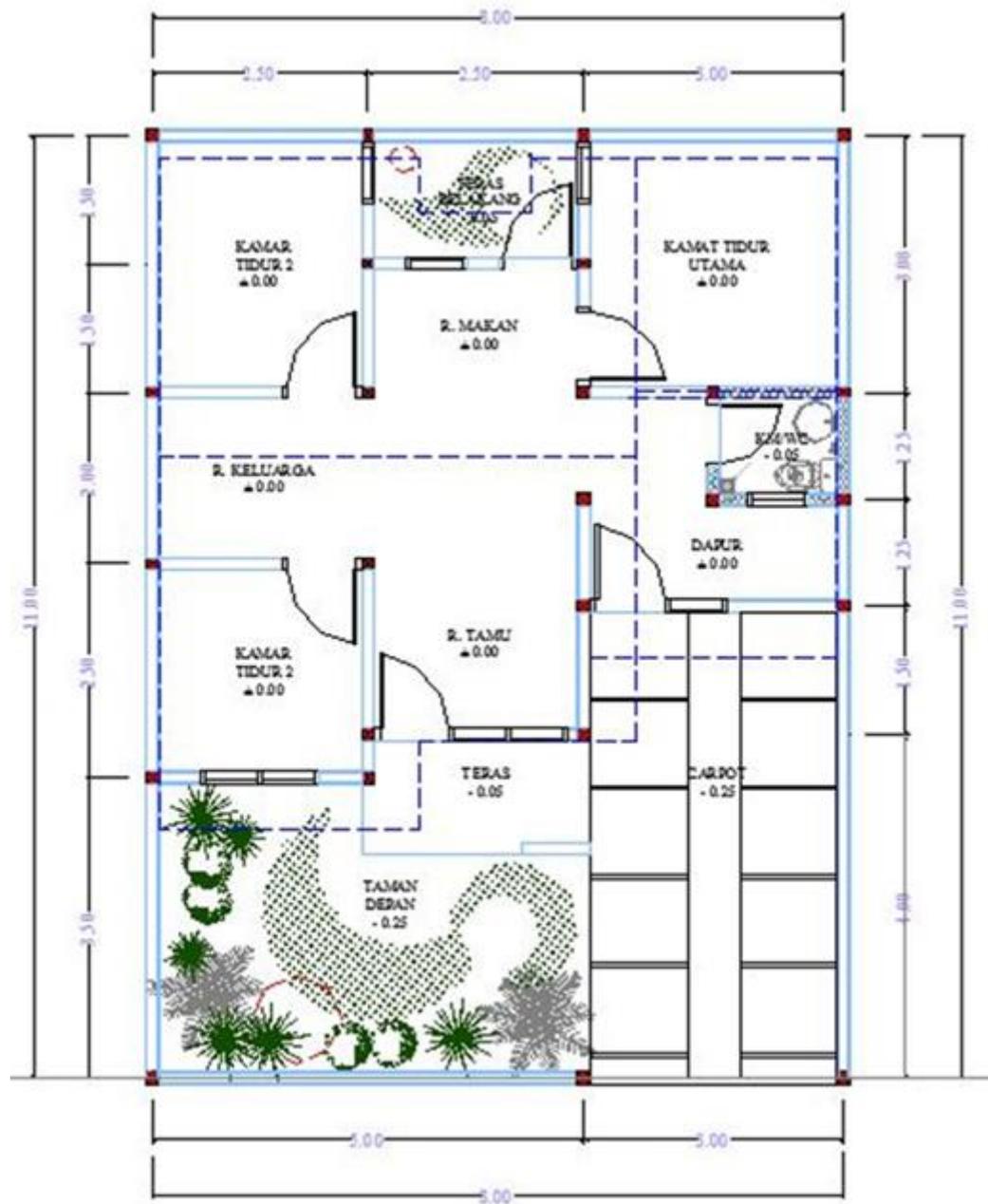
Dari hasil pengumpulan data direncanakan membangun 8 unit rumah yaitu: 2 rumah tipe 45 dan 6 rumah tipe 55 dengan total luas lahan 805 m<sup>2</sup>. Berikut ini gambar rencananya,



Berikut ini gambar denah Type 45/77,



Dan untuk denah rencana type 55/88, berikut ini gambarnya,



Dan untuk gambar tampak depan adalah sebagai berikut,



### 3. METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1. Metode Pengumpulan Data

Penelitian akan dilakukan dengan 2 ( dua ) cara yaitu penelitian lapangan dan penelitian ditempat ( Desk Research / literatur). Penelitian lapangan akan dilakukan dalam kaitannya dengan pemasaran. Sedangkan desk research dilakukan dalam kaitannya dengan aspek hukum dan keuangan dan data data pendukung lainnya.

Disamping itu secara terpisah juga dilakukan survey ke beberapa lokasi pembangunan proyek-proyek sejenis, baik yang sudah berjalan maupun yang sedang dalam tahap pembangunan proyek, dalam rangka mencari informasi tentang harga jual satuan unit rumah.

#### 3.2. Metode Analisis Data

Menurut Fanning dkk. (1994, 344-385) alat analisis yang akurat dan relevan sangat penting untuk digunakan dalam menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik. Alat analisis tersebut adalah sebagai berikut.

##### 1. Analisis produktivitas.

Analisis ini dibagi menjadi dua yaitu analisis legalitas dan analisis fisik lahan.

a. **Analisis legalitas**, merupakan analisis dari regulasi yang ada terkait penggunaan lahan, ketinggian maksimum, KLB, KDB, perubahan penggunaan lahan, KDH. Analisis tersebut menghasilkan jenis properti apa yang diizinkan untuk dikembangkan berdasarkan faktor-faktor regulasi tersebut, sehingga jenis properti yang diizinkan tersebut digunakan untuk melakukan analisis selanjutnya.

b. **Analisis fisik**, merupakan analisis dari fisik suatu seperti luas lahan, bentuk, lebar depan, ketersediaan utilitas, topografi, komposisi tanah dan kondisi dari lingkungan,

sehingga menghasilkan jenis properti yang secara fisik dimungkinkan bisa dibangun di lahan tersebut dan dapat digunakan untuk tahap analisis selanjutnya.

## 2. Analisis Keuangan.

Langkah pertama dari analisis ini adalah dengan memperhitungkan nilai pasar dari tanah kosong menggunakan pendekatan perbandingan data pasar. Data pasar yang diambil adalah data transaksi atau penawaran. Nilai pasar dari suatu properti terkait dengan harga properti pembanding yang ada pada pasar yang kompetitif. Faktor yang memengaruhi nilai pasar tanah adalah faktor legalitas, lokasi, fisik, dan karakteristik ekonomi.

Langkah kedua adalah pendekatan biaya, digunakan untuk mengestimasi biaya pengembangan lahan termasuk biaya konstruksi bangunan utama, infrastruktur dan keuntungan pengembang. Pertimbangan yang digunakan adalah jenis properti yang dibangun, kelas properti yang dibangun.

Langkah ketiga adalah menggunakan metode *Land Development Analysis* (LDA) adalah metode pengembangan lahan yang digunakan untuk melakukan penilaian terhadap tanah. Mekanisme dari metode ini adalah lahan/tanah diasumsikan dikembangkan menjadi properti yang sesuai dengan peraturan yang ada, kemudian menentukan indikasi pendapatan atau nilai pasar tanah dengan menentukan proyeksi pendapatan bersih yang diperoleh dalam jangka waktu pengembangan (*gross development value*) dikurangi dengan biaya pengembangan (*development cost*).

## 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Aspek Teknis

#### 4.1.1. Analisis Legalitas

Menurut dinas tata ruang Kabupaten Bantul, lahan ini memiliki masuk dalam Zona Perumahan Kepadatan Tinggi dengan KDB (koefisien dasar bangunan) sebesar 60% hingga 80% dan KLB (koefisien lantai bangunan) sebesar 3,6. Perhitungan luas tapak dan bangunan berdasarkan peraturan tata ruang sebagai berikut :

1. Total luas lahan yang dapat dibangun  
(KDB 85%, KDH 15%) :  $805 \text{ m}^2 \times 85\% = 682 \text{ m}^2$ .
2. Total luas bangunan yang dapat dibangun  
(KLB 3,6) :  $805 \text{ m}^2 \times 3,6 = 2.898 \text{ m}^2$ .
3. Tinggi lantai maksimum yang dapat dibangun: 2 lantai / 10 meter.
4. Peruntukan lahan: Permukiman / Perumahan.

#### 4.1.2. Analisis Tapak

Berikut Gambar tapak tanah objek penelitian,



Tapak objek penilaian berbentuk hampir persegi dengan luas tanah 805 meter persegi. Panjang tapak yang berbatasan dengan jalan lingkungan sebelah selatan, kurang lebih 31 meter dan panjang tapak yang berbatasan dengan jalan lingkungan sebelah timur kurang lebih 26 meter. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan tapak lebih tinggi dengan jalan di muka objek studi. Saat ini, kondisi tapak adalah tanah matang.

Pengembangan di sekitar objek didominasi oleh pengembangan permukiman, akses menuju lahan ini relatif baik, karena jalan desa yang merupakan akses utama menuju lahan ini merupakan jalan antar desa. Faktor-faktor tersebut membuat lahan ini berpotensi untuk pengembangan permukiman. Berikut merupakan pengembangan di sekitar objek penelitian.

## 4.2. Aspek Finansial

### 4.2.1. Analisis Indikasi Nilai Pasar Lahan

Pendekatan pasar yang dilakukan untuk menentukan besaran indikasi nilai pasar properti yaitu menggunakan metode perbandingan data pasar atau data penjualan Objek Penelitian yang ada di sekitar lokasi dengan cara membandingkan dengan Objek Penelitian yang dinilai. Penyesuaian (Adjustment) dilakukan guna memperoleh Nilai Pasar mendekati akurat. Beberapa data yang didapat sebagai berikut:

	Objek Penilaian	Data 1	Data 2
Lokasi	Padukuhan Karangnongko, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul	Padukuhan Lemahabang, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul	Padukuhan Ngentak, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul
Foto			
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	805	900	1.157
Tipe Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Status		Penawaran	Penawaran
Topografi	Datar	Datar	Datar
Posisi tanah	Sudut (Hook)	Tengah	Sudut (Hook)
Bentuk tanah	Persegi	Persegi	Persegi

Waktu Penawaran		2020	2020
Harga Penawaran /Transaksi (Rp/m <sup>2</sup> )		1.250.000	1.200.000
		<b>Data 3</b>	<b>Data 4</b>
Lokasi		Padukuhan Jipangan, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul	Padukuhan Petung, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul
Foto			
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )		1.050	1.045
Tipe Properti		Tanah Kosong	Tanah Kosong
Status		Penawaran	Penawaran
Topografi		Datar	Datar
Posisi tanah		Tengah	Tengah
Bentuk tanah		Persegi	Persegi
Waktu Penawaran		2020	2020
Harga Penawaran /Transaksi (Rp/m <sup>2</sup> )		1.000.000	956.938
Nilai Pasar	Berdasarkan analisis penyesuaian terhadap beberapa parameter yang berpengaruh terhadap indikasi nilai Objek Penelitian seperti jarak ke CBD, lingkungan sekitar, luas tanah, proporsi lebar x panjang, bentuk tapak, kondisi tanah, elevasi diatas jalan, frontage/lebar depan, lebar jalan depan, kelas jalan, dll, Indikasi Nilai Tanah adalah Rp905.000,-/m <sup>2</sup> atau Rp728.525.000,-		

Indikasi Nilai Pasar lahan didapat sebesar Rp728.525.000,00 atau per meter persegi maka sebesar Rp905.000,00

#### 4.2.2. Analisis Pengembangan Lahan

Berdasarkan analisis fisik, regulasi, dan finansial, maka peneliti melakukan pengembangan pada lahan seluas 805 m<sup>2</sup> yang akan dikembangkan sebagai properti perumahan sederhana. Berdasarkan hasil simulasi yang dilakukan pada lahan kosong seluas 805 m<sup>2</sup> dengan ketentuan KDB sebesar 85%, maka yang dapat dimanfaatkan adalah seluas 682 m<sup>2</sup>, dengan asumsi Fasum-sos 15% dari luas efektif sebesar 123 m<sup>2</sup> dan total luas lahan kavling 682 m<sup>2</sup>, seperti pada tabel,

No	URAIAN	Luas	Volume	Persentasi	Kavling Type 55/88	Kavling Type 45/77
					75%	25%
	<b>LUAS TANAH</b>	805	m <sup>2</sup>	100%	604	201
<b>A</b>	<b>KAVLING TANAH EFECTIVE</b>	682	m <sup>2</sup>	85%	512	171
1	Jumlah Kavling	8	Unit		6	2
2	Luas Bangunan	420	m <sup>2</sup>		330	90
<b>B</b>	<b>FASOS FASUM</b>					
1	Jalan dan Saluran	123	m <sup>2</sup>	15%	92	31
	<b>JUMLAH</b>	<b>805</b>	m <sup>2</sup>	100%	<b>604</b>	<b>201</b>

#### 4.2.2.1 Harga Pokok Produksi Tanah

Penentuan harga pokok produksi tanah (HPP Tanah) ditentukan dalam tabel sebagai berikut :

No	URAIAN	Volume	Satuan	Harga Satuan	JUMLAH
<b>A</b>	<b>PEROLEHAN TANAH</b>				
1	Pembelian tanah	805	m <sup>2</sup>	905.000	728.525.000
2	Fee Mediator	2.5	%	728.525.000	18.213.125
3	Cut and fill	805	m <sup>2</sup>	20.000	16.100.000
	<b>Total Biaya Perolehan Tanah</b>				<b>762.838.125</b>
<b>B</b>	<b>PERIJINAN</b>				
1	Ijin Lokasi	805	m <sup>2</sup>	2.500	2.012.500
2	Pengesahan Site Plan	805	m <sup>2</sup>	2.000	1.610.000
3	Sertifikat Pecahan	9	Unit	1.500.000	13.500.000
	<b>Total Biaya Perijinan</b>				<b>17.122.500</b>
<b>C</b>	<b>SARANA DAN PRASARANA</b>				-
1	Jalan Lingkungan	123	m <sup>2</sup>	219.000	26.937.000
2	Lampu Penerangan Jalan	5	Unit	5.000.000	25.000.000
	<b>Total Biaya Sarana dan Prasarana</b>				<b>51.937.000</b>
	<b>Total A+B+C</b>				<b>831.897.625</b>

No	URAIAN	Volume	Satuan	Harga	JUMLAH
				Satuan	
D	CONTINGENCIES	2.5	%	831.897.625	20.797.441
<b>GRAND TOTAL</b>					<b>852.695.066</b>
<b>HPP TANAH PER M2</b>		<b>Total Biaya</b>		<b>Luas Tanah</b>	<b>1.059.249</b>
		<b>852.695.066</b>		<b>805</b>	
I	HPP TANAH TYPE 55/88	88	m <sup>2</sup>	1.059.249	93.213.871
II	HPP TANAH TYPE 45/77	77	m <sup>2</sup>	1.059.249	81.562.137

#### 4.2.2.2 Harga Pokok Produksi Bangunan

Penentuan harga pokok produksi bangunan (HPP Bangunan) ditentukan dalam tabel sebagai berikut :

No	URAIAN	Volume	Satuan	Harga	JUMLAH
				Satuan	
<b>A</b>	<b>PERIJINAN</b>				
1	IMB Induk	420	m <sup>2</sup>	2.500	1.050.000
<b>Total Biaya Perijinan</b>					<b>1.050.000</b>
-					
<b>B</b>	<b>BIAYA KONSTRUKSI</b>				
1	Bangunan Type 55/88	6	Unit	137.500.000	825.000.000
2	Bangunan Type 45/77	2	Unit	112.500.000	225.000.000
<b>Total Biaya Konstruksi</b>					<b>1.050.000.000</b>
<b>C</b>	<b>SARANA &amp; FASILITAS KAVLING</b>				
1	Pengadaan Air	8	Unit	1.500.000	12.000.000
2	Pengadaan Listrik	8	Unit	2.000.000	16.000.000
3	IMB Pecahan	8	Unit	200.000	1.600.000
<b>Total sarana dan Fasilitas Kavling</b>					<b>29.600.000</b>
<b>Total Biaya A+B+C</b>					<b>1.080.650.000</b>
D	CONTINGENCIES	2.5	%	1.080.650.000	27.016.250
<b>GRAND TOTAL</b>					<b>1.107.666.250</b>

NO	URAIAN	HPP TANAH	HPP BANGUNAN	HPP TANAH +BANGUNAN	FEE MARKETING	TOTAL BIAYA/UNIT	JUMLAH UNIT	
1	TYPE 55/88	93.213.871	145.051.533	238.265.403	2.500.000	240.765.403	6	1.444.592.420
2	TYPE 45/77	81.562.137	118.678.527	200.240.663	2.500.000	202.740.663	2	405.481.327
<b>TOTAL BIAYA PROYEK</b>								<b>1.850.073.747</b>
<b>HARGA JUAL DAN PENDAPATAN</b>								
NO	URAIAN	TOTAL BIAYA	Koifisien	HARGA JUAL	PENCAIRAN PSU	TOTAL PENDAPATAN	JUMLAH UNIT	TOTAL PENDAPATAN
		PER UNIT	Harga Jual			PER UNIT		
1	TYPE 55/88	240.765.403	1.8	433.377.726		433.377.726	6	2.600.266.355
2	TYPE 45/77	202.740.663	1.5	304.110.995		304.110.995	2	608.221.990
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>								<b>3.208.488.346</b>
<b>KEUNTUNGAN PROYEK</b>								<b>1.358.414.599</b>
<b>PEMBULATAN</b>								<b>1.358.000.000</b>

	HPP BANGUNAN PER m2	Total Biaya		Luas Bangunan	HPP/Unit
		1.107.666.250		420	2.637.300.60
I	HPP BANGUNAN TYPE 55/88	55	m <sup>2</sup>	2.637.300.60	<b>145.051.532.74</b>
II	HPP BANGUNAN TYPE 45/77	45	m <sup>2</sup>	2.637.300.60	<b>118.678.526.79</b>

#### 4.2.2.3 Harga Pokok Produksi Tanah dan Bangunan

Harga Pokok Produksi Tanah dan Harga Pokok Produksi Bangunan dijumlahkan dengan ditambahkan biaya Fee Marketing dan koefisien harga jual, maka di dapatlah harga jual seperti dalam tabel berikut ini,

Pendapatan yang diperoleh diasumsikan sebagai pendapatan penjualan unit rumah. Pendapatan diperoleh dari proyeksi penjualan perumahan selama 4 tahun dari tahun 2020–2022. Tahun 2020 rumah tipe 45/77 sudah terjual 2 unit. kemudian tahun 2021 rumah tipe 55/88 terjual 3 unit. Tahun 2022 proyeksi penjualan perumahan tipe 55/88 terjual 3 unit. Peneliti mengasumsikan tingkat penjualan perumahan memiliki proyeksi 3 tahun karena alasan didasarkan pada waktu survei lapangan dan melihat bahwa penjualan perumahan di Kecamatan Kasihan. Kabupaten Bantul rata-rata tingkat penjualan perumahan 3 tahun sudah terjual habis.

Berikut ini proyeksi penjualan unit selama 3 tahun dengan kenaikan harga perunit pertahun sebesar 5%,

	TOTAL	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	2020 1	2021 2	2022 3
Tipe 55/88		528	330	0%	50%	50%
Tipe 45/77		154	90	100%	0%	0%
<b>Luas Tanah Terjual (m2)</b>		<b>682</b>	<b>420</b>	<b>154</b>	<b>264</b>	<b>264</b>
<b>Unit terjual/Unit</b>	<b>8.0</b>	<b>Tipe</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Tipe 55/88	6.0	88	55	-	3.00	3.00
Tipe 45/77	2.0	77	45	2.00	-	-
<b>Harga (Rp)</b>						
Tipe 55/88	433,377,726			433,377,726	455,046,612	477,798,943
Tipe 45/77	304,110,995			304,110,995	319,316,545	335,282,372
<b>Kenaikan Harga</b>						
Tipe 55/88				0.0%	5.0%	5.0%
Tipe 45/77				0.0%	5.0%	5.0%
<b>Inflasi</b>				0.0%	3.6%	3.3%
<b>Pendapatan</b>						
Penjualan				608,221,990	1,365,139,837	1,433,396,828
<b>Total Pendapatan</b>				<b>608,221,990</b>	<b>1,365,139,837</b>	<b>1,433,396,828</b>
<b>Pengeluaran</b>						
Biaya Konstruksi						

Tipe 55/88	240,765,403			-	772,992,736	798,501,496
Tipe 45/77	202,740,663			418,862,211	-	-
Biaya-biaya penjualan	0.0%			-	-	-
Biaya Overhead	0.0%			-	-	-
Peningkatan Hak	0.0%			-		
Pajak Properti (PPh)	2.5%			10,471,555	19,324,818	19,962,537
Penyisihan faktor keuntungan dan resiko	0%			-	-	-
<b>Total Pengeluaran</b>				<b>429,333,766</b>	<b>792,317,555</b>	<b>818,464,034</b>
<b>Arus Kas Bersih (Keuntungan)</b>				<b>178,888,224</b>	<b>572,822,282</b>	<b>614,932,794</b>
Disc. Rate		10.54%		10.54%	10.54%	10.54%
Disc. Factor				0.905	0.818	0.740
Present Value - PV				161,833,998	468,808,978	455,293,742
Present Value - GDV				550,237,426	1,117,257,188	1,061,281,186
<b>LAND VALUE</b>	<b>1,086,000,000</b>					
LAND AREA	805					
MARKET VALUE OF LAND /SQM	1,349,068					
PI (Profitability Indeks)	<b>1.67</b>					
IRR (Internal Rate of Return)	33%					
Payback Periode	1 Tahun					

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada analisis dan pembahasan yang merupakan hasil pengolahan dari penjelasan sebelumnya. maka kesimpulan sebagai berikut:

Analisis perhitungan data pasar (Market Data Approach) dengan menggunakan 4 data pembandingan diperoleh hasil indikasi nilai pasar tanah objek penilaian berupa tanah kosong sebesar Rp728.525.000.00. Analisis perhitungan pendekatan pendapatan dengan metode Land Development Analysis dalam hal ini tanah disimulasikan akan dikembangkan menjadi perumahan sederhana menghasilkan indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp 1.086.000.000.00.

Hasil penelitian penilaian lahan kosong seluas 805 meter persegi milik pribadi yang terletak di Padukuhan Karangnongko. Desa Bangunjiwo. Kecamatan Kasihan. Kabupaten Bantul dengan menggunakan metode Land Development Analisis (LDA). Penelitian tersebut menunjukkan bahwa lahan dapat dimanfaatkan dan dikembangkan menjadi Perumahan sederhana. Dampak positif dari pengembangan

perumahan bisa menggerakkan roda perekonomian di sekitar objek penilaian dan menambah kas penerimaan daerah bila melalui penerimaan pajak.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, dapat diketahui bahwa tanah/objek yang diteliti dan dinilai adalah lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara maksimal oleh pemiliknya, sehingga belum memberikan kontribusi yang maksimal terhadap pemilik lahan. Maka dari hasil penelitian ini, diharapkan pemilik tanah tersebut segera mengambil langkah atau keputusan untuk merencanakan pengembangan properti di atas tanah seluas 805 m<sup>2</sup> sesuai dengan master plan yang ada.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Appraisal Institute. 2013. *The Appraisal Of Real Estate*. Appraisal Institute: Amerika Serikat
- Badan Pusat Statistik. 2019. *Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik: D.I. Yogyakarta
- Christsanto. 2017. "Analisis Produktifitas Maksimum Penggunaan Lahan dengan Metode highest and best use (HBU) pada Lahan Kosong di Kawasan Perumahan Royal Residence, Surabaya." Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS): Surabaya
- Faizin, Bustanul. 2016. "Perencanaan Dan Studi Kelayakan Pembangunan Perumahan Di Desa Ngaru-Aru Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali". Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Ling. David, dkk. 2013. *Real Estate Principles A Value Approach*. McGraw-Hill. Fourth Edition. Amerika Serikat
- Menteri Pekerjaan Umum. 2007. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Menteri Pekerjaan Umum, 14 Maret.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). 2018. *KEPI & SPI 2018*. Jakarta:CV. Gelora Karya Bharata.
- Purnama Putra, Eko. 2013. "Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru Dengan Sistem Bagi Hasil Oleh PT.Gilang Permata". Fakultas Sains Dan Teknologi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau.
- Rizal Pangestiawan, Muhammad. 2019. "Penilaian Tanah Kosong Dengan Land Development Analysis Di Jalan Karangajen Desa Brontokusuman Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta". D3 Ekonomika Terapan Sekolah Vokasi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sudipta, I Gusti Ketut. 2018. "Analisis Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Jembrana". Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana.
- Susanto, Hino. 2018. "Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Lahan Di Jalan Magelang, Daerah Istimewa Yogyakarta". S2 Magister Ekonomika Pembangunan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Penerbitdeepublish.com. Penerbit Deepublish. *Cara Membuat Buku: Dari Ide Sampai Dijilid Penerbit Buku*. 20 April 2016. 13.10 [Diakses 25 September 2019).