BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pendahuluan

Proyek konsruksi mempunyai cirri-ciri antara lain ada tujuan, tidak berulang, ada waktu awal dan waktu akhir dan sumber daya terbatas. Proyek adalah suatu keseluruhan aktivitas yang menggunakan sumber-sumber untuk mendapatkan manfaat (*benefit*) atau suatu aktifitas pengeluaran uang dengan harapan untuk mendapatkan hasil (*return*) dan yang dapat direncanakan, dibiayai dan dilaksanakan sebagai suatu unit. Aktifitas suatu proyek selalu ditunjukan untuk mencapai tujuan (*objective*) dan mempunyai suatu titik tolak (*starting point*) dan suatu titik akhir (*ending point*), baik biayanya maupun hasilnya yang pokok dapat diukur. (Kadariah dkk, 1978).

Menurut Clive Gray dkk, (1985) Proyek adalah kegiatan-kegiatan yang direncanakan dan dilaksanakan dalam suatu bentuk kesatuan dengan mengunakan sumber-sumber untuk mendapatkan benefit (kemanfaatan). Dengan mempertimbagkan kaidah kaidah ekonomi yang berlaku.

Rumah susun dalam perspektif Undang Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam

suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian bagian yang disetrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan satuan yang masih dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.(Olan Sitorus dan Balans Sebayang, 1998)

2.2 Evaluasi Proyek

Sebalum suatu proyek diputuskan untuk dilaksanakan pada umumnya diadakan studi kelayakan (*feasibility study*) terlabih dahulu. Evaluasi proyek merupakan tahap akhir dalam pelaksanaan studi kelayakan. Dalam studi kelayakan nanti akan diketahui apakah proyek tersebut layak atau tidak.(Sutrisno P.H, 1983)

2.3 Tujuan Evaluasi Proyek

Menurut Kadariah dkk, (1978) maksud daripada proyek ialah untuk memperbaiki pemilihan investasi. Karena sumber-sumber yang tersedia bagi pembangunan adalah terbatas, maka perlu sekali diadakan pemilihan dari berbagai macam proyek. Kesalahan dalam dalam memilih proyek dapat mengakibatkan pengorbanan sumber dana pembangunan. Oleh karana itu perlu diadakan perhitungan dan percobaan sebelum melaksanakan proyek.untuk menentukan hasil dari berbagai alternatif dengan jalan menghitung biaya dan kemanfaatan yang dapat diharapkan dari masing masing proyek.

2.4 Aspek Evaluasi Proyek

Proyek Rumah Ususn Sewa Yogyakarta ini dievaluasi dalam beberapa aspak antara lain :

1. Aspek Ekonomis

   Aspek ekonomis diperhatikan dalam rangka menentukan apakah itu akan memberi sumbangan atau memberi manfaat positif dalam pembangunan ekonomi seluruhnya.(Kadariah dkk, 1978)

2. Aspek Tata Ruang

   Aspek Tata Ruang yang akan di tinjau dari proyek Rusunawa tersebut. Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang. Dan Undang Undang Republik Indonesia No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

3. Aspek Lingkungan Hidup

   Karena lokasi proyek terletak pada bantaran sungai Code yang termasuk kawasan konservasi maka analisis yang dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai.

Dalam analisis ekonomi diperhatikan adalah hasil total, atau produktivitas serta keuntungan tanpa melihat siapa yang menyediakan jasa tersebut. Analisis mengenai dampak lingkungan dilakukan berdasarkan literatur yang ada yaitu undang undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah dan rencana umum pengembangan wilayah yang terkait dengan masalah tersebut.

2.5 Hasil Penelitian Terdahulu

1. Iwan S dan Limpat WA, 2002, Analisis Kelayakan Finansial Investasi (Studi Kasus Pengembangan RSKIA PKU Muhammadiyah Bantul Menjadi Rumah Sakit Umum).Metode dengan menghitung BEP *(Break Even Point*). Pada penelitian ini menitik beratkan pada vareasi tingkat hunian, dimana semakin besar prosentasenya maka nilai BEP nya mekin cepat diperoleh. Pada penelitian ini digunakan prosentase hunian 55 % sampai dengan 95 %.
2. Rahmawan N dan Andri DS, 2002. Evaluasi Proyek Perhotelan Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik (Studi Kasus Hotel Natur Garuda Yogyakarta), Metode dengan menghitung BOR (*Bed Occupancy Ratio*) berdasarkan tingkat hunian. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah jika tingkat hunian semakin tinggi maka pendapatan yang dihasilkan semakin besar sehingga mempercepat terjadinya BEP. Pada kasus ini BEP optimum teerjadi pada tahun ke 8 dengan nilai BOR adalah 85 %.
3. Haryanto dan Yopie Permana C.K, 2001, Analisis Perencanaan Pembangunan Beserta Biaya Operasional Dan Pemeliharaan (O & M) Pada Instalasi Pengolahan Air Limbah Di Kota Wates. Metode dengan menggunakan alternative perhitungan dan penentuan tarif harga retribusi untuk pihak pengelola. Hasil penelitian untuk kenaikan 10%, dicapai titik impas pada tahun ke 19 dan tarif tersebut masih layak karena masih di bawah 10% dari pendapatan perkapita tiap tahun. Untuik manejemen pengolahan limbah sendiri masih dibawah standar karena volume yang dihasilkan tidak sebanding dengan daya tampung instalasi pengolahan air limbah

4. Hadi Rahmat dan Wahyu Hadiantoro, 2003 , Analisis Ekonomi Proyek Perhotelan . Metode dengan menggunakan perhitungan IRR (*Internal Rate Of Return*), NPV (*Net present Value*), TPI (Tingkat Pengembalian Investasi). Hasil penelitian didapat bahwa proyek tersebut menguntungkan yang diterapkan karena dar perhitungan pengembalian investasi / IRR masih layak yaitu terjadi pada tahun ke 11 dari umur ekonomis bangunan yaitu 30 tahun.
5. Priamboro Widjanarko, 2004 ,Studi Kelayakan Investasi Berdasarkan Perubahan Bentuk Kavling Pada Proyek Pembangunan Perumahan Ditinjau Dari Aspek Finansial. Metode penelitian menggunakan perhitungan NPV (*Net Present Value*), TPI (Tingkat Pengembalian Investasi). Hasil penelitian didapat bahwa untuk i (bunga) 12,6% investasi tersebut menguntungkan. Dibandingkan dengan mendepositokan uang ke bank. Tingkat pengembalian investasi / TPI yang terjadi relative cepat yaitu pada tahun ke 7.
6. Fadilah S dan Syarief H, 1997, Studi Pemanfaatan Air Bawah Tanah Daerah Gunung Kidul DIY, Metode dengan menghitung kebutuhan air yang digunakan untuk tiap individu pada kecamatan Tepus. Hasilnya bahwa air yang tersedia tidak mencukupi untuk kebutuhan rata rata harian. Dalam penelitian ini juga merekomendasikan untuk penggunaan mata air bawah tanah dengan teknologi tepat guna untuk memenuhi kebutuhan air di daerah tersebut.