

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH	3
1.3 TUJUAN	3
1.4 BATASAN PENELITIAN	4
1.5 MANFAAT PENELITIAN	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 UMUM	5
2.2 PENELITIAN SEBELUMNYA	5
2.2.1 Analisis Kelayakan Harga Sewa Dan Investasi Rusunawa	5
2.2.2 Analisa Kelayakan Teknis Dan Finansial Pada Proyek Apartemen Dian Regency Surabaya	6
2.2.3 Perbandingan Biaya Antara Pelat Lantai Konvensional Dengan Precast	6
2.2.4 Perhitungan Harga Sewa Dan Sewa-Beli Rumah Susun Sederhana Serta Daya Beli Masyarakat Berpendapatan Rendah Di Dki Jakarta	7

2.2.5 Analisis Metode Pelaksanaan Plat Precast Dengan Pelat Konvensional Ditinjau Dari Waktu Dan Biaya	8
2.3 PERBEDAAN PENELITIAN	9
BAB III LANDASAN TEORI	14
3.1 PENGERTIAN RUMAH SUSUN	14
3.2 JENIS RUMAH SUSUN	16
3.2.1 Rumah Susun Milik (Rusunami)	16
3.2.2 Rumah Susun Sewa (Rusunawa)	17
3.3 MANFAAT PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN	18
3.4 PELAT LANTAI	18
3.4.1 Pelat Lantai Konvensional	19
3.4.2 Pelat Lantai Pracetak (<i>Precast</i>)	21
3.4.2.1 <i>Flyslab Precast</i>	21
3.5 BIAYA PROYEK	25
3.6 PENDAPATAN	26
3.7 PENGELUARAN	27
3.8 <i>CASHFLOW</i>	30
3.9 PENJADWALAN PROYEK	30
3.10 FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP)	31
3.11 METODE ANALISIS KELAYAKAN	33
3.10.1 Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	33
3.10.2 Metode <i>Payback Period</i> (PP)	35
3.10.3 Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)	36
BAB IV METODOLOGI PENELITIAN	37
4.1 SUBJEK DAN OBJEK PENELITIAN	37
4.2 JENIS DATA	38
4.3 LOKASI PENELITIAN	38
4.4 TAHAPAN PENELITIAN	38
4.5 METODE ANALISIS DATA	41
4.6 BAGAN ALIR (<i>FLOWCHART</i>)	41

4.7 JADWAL PENELITIAN	44
BAB V ANALISIS, HASIL DAN PEMBAHASAN	43
5.1 TINJAUAN UMUM	43
5.2 DATA PROYEK	43
5.3 ANALISIS WAKTU PROYEK PEKERJAAN PELAT LANTAI KONVENSIONAL DAN FLYSLAB	44
5.3.1 Waktu Pekerjaan Pelat Lantai Konvensional	44
5.3.2 Waktu Pekerjaan Pelat Lantai Flyslab	44
5.4 DAFTAR HARGA BAHAN DAN UPAH	45
5.4.1 Daftar Harga Bahan Dan Upah Pelat Lantai Konvensional	45
5.4.2 Daftar Harga Bahan Pelat Lantai Flyslab	46
5.5 ANALISIS BIAYA PELAT LANTAI KONVENSIONAL	46
5.5.1 Perencanaan Tipikal Pelat	47
5.5.2 Perhitungan Volume Pelat	48
5.5.3 Analisa Harga Satuan	53
5.5.4 RAB Pelat Lantai Konvensional	58
5.6 ANALISIS BIAYA PELAT LANTAI FLYSLAB	59
5.6.1 Perencanaan Tipikal Pelat	59
5.6.2 Perhitungan Volume Pelat	62
5.6.3 Analisa Harga Satuan	63
5.6.4 Biaya Pelat Flyslab	64
5.6.5 Biaya Topping Flyslab	65
5.6.6 Biaya Pengiriman	68
5.6.7 Rekapitulasi Biaya Pelat Flyslab	69
5.7 ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL	69
5.7.1 Pengeluaran	70
5.7.2 Pendapatan	77
5.8 ANALISIS KELAYAKAN RUSUNAMI ALTERNATIF PERTAMA	89
5.8.1 Pendapatan Penjualan Unit Rusunami	89
5.8.2 <i>Cash Flow</i>	89
5.8.3 Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV) dan <i>Payback Period</i> (PP)	93

5.8.4 Analisis <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	97
5.9 ANALISIS KELAYAKAN RUSUNAMI ALTERNATIF KEDUA	99
5.9.1 Pendapatan Penjualan Unit Rusunami	99
5.9.2 <i>Cash Flow</i>	99
5.9.3 Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV) dan <i>Payback Period</i> (PP)	103
5.9.4 Analisis <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	106
5.10 PEMBAHASAN	107
5.10.1 Rencana Anggaran Biaya dan Durasi Pekerjaan	107
5.10.2 Penjualan Rusunami	108
5.10.3 Analisis Kelayakan Investasi	109
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	113
6.1 KESIMPULAN	113
6.2 SARAN	113
DAFTAR PUSTAKA	115

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu	10
Tabel 5.1 Harga Bahan Material	45
Tabel 5.2 Upah Tenaga Kerja	46
Tabel 5.3 Tipikal Pelat pada Lantai 1	47
Tabel 5.4 Tipikal Pelat pada Lantai 2,3,4 dan 5	47
Tabel 5.5 Perhitungan Volume Beton Lantai 1	48
Tabel 5.6 Perhitungan Volume Beton Lantai 2,3,4 dan 5	49
Tabel 5.7 Perhitungan Kebutuhan Tulangan pada Lantai 1	50
Tabel 5.8 Perhitungan Kebutuhan Tulangan pada Lantai 2,3,4 dan 5	50
Tabel 5.9 Perhitungan Kebutuhan Bekisting pada Lantai 1	51
Tabel 5.10 Perhitungan Kebutuhan Bekisting pada Lantai 2,3,4 dan 5	51
Tabel 5.11 Rincian Harga Sewa <i>Scaffolding</i>	52
Tabel 5.12 Perhitungan Luasan Pelat untuk Kebutuhan <i>Scaffolding</i>	52
Tabel 5.13 Analisa Harga Satuan 1m ³ Beton Mutu $f'_c = 24$ Mpa (K-275), slump (12 ± 2) cm.	54
Tabel 5.14 Analisa Harga Satuan Pembesian 1 kg dengan Besi P8	54
Tabel 5.15 Analisa Harga Satuan Pembesian 1 kg dengan Besi D10	55
Tabel 5.16 Analisa Harga Satuan Pemasangan 1 m ² Bekisting untuk Pelat Lantai (Pemakaian Pertama)	56
Tabel 5.17 Analisa Harga Satuan Pemasangan 1 m ² Bekisting untuk Pelat Lantai (Pemakaian Kedua)	56
Tabel 5.18 Analisa Harga Satuan Pemasangan 1 m ² Bekisting untuk Pelat Lantai (Pemakaian Ketiga)	57
Tabel 5.19 Rencana Anggaran Biaya Pelat Lantai Konvensional	58
Tabel 5.20 Kebutuhan Pelat Lantai <i>Flyslab</i>	60
Tabel 5.21 Perhitungan Volume Pelat Lantai <i>Flyslab</i>	63
Tabel 5.22 Analisa Harga Satuan Pelat <i>Flyslab</i>	64

Tabel 5.23 Biaya Pelat Lantai <i>Flyslab</i>	64
Tabel 5.24 Volume <i>Topping Flyslab</i>	65
Tabel 5.25 Analisa Harga Satuan 1m ³ Beton Mutu $f'_c = 31,2$ Mpa (K-350), slump (12 ± 2) cm.	67
Tabel 5.26 Rekapitulasi Biaya Pelat <i>Flyslab</i>	69
Tabel 5.27 Biaya Investasi Awal (Pelat Lantai Konvensional)	70
Tabel 5.28 Biaya Investasi Awal (Pelat Lantai <i>Flyslab</i>)	71
Tabel 5.29 Biaya Operasional Penjualan	72
Tabel 5.30 Biaya Operasional dan <i>Maintance</i> Rusunami	72
Tabel 5.31 Perhitungan PPh	73
Tabel 5.32 Perhitungan PPB Untuk 1 Unit Hunian	74
Tabel 5.33 Pengeluaran Total Rusunami (RAB Pelat Konvensional)	74
Tabel 5.34 Pengeluaran Total Rusunami (RAB Pelat <i>Flyslab</i>)	76
Tabel 5.35 Harga Jual Kios dan Unit Rusunami	77
Tabel 5.36 Harga Jual Kios dan Unit Rusunami Setelah Disubsidi	78
Tabel 5.37 Hasil Pendapatan dari Penjualan Unit dan Kios Tiap Tahun	79
Tabel 5.38 Pendapatan Lain-lain (Iuran Penghuni Rusunami)	79
Tabel 5.39 Biaya Biaya Tanggap Darurat Dan Rekonstruksi	80
Tabel 5.40 Biaya Tanggap Darurat dan Rekonstruksi Per 5 tahun.	86
Tabel 5.41 Pendapatan Total Rusunami.	87
Tabel 5.42 <i>Cash Flow</i> Alternatif Pertama	89
Tabel 5.43 Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV)	94
Tabel 5.44 <i>Net Present Value</i> dan <i>Payback Period</i> Alternatif Pertama	98
Tabel 5.45 <i>Cash Flow</i> Alternatif Kedua	99
Tabel 5.46 Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV) dan <i>Payback Period</i> Alternatif Kedua	103

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 Pelat Lantai	19
Gambar 3.2 Proses Pengecoran Pelat Lantai Konvensional	20
Gambar 3.3 Pelat Beton <i>Flyslab</i>	22
Gambar 3.4 Tampak Atas Pelat Beton <i>Flyslab</i> di Balok	23
Gambar 3.5 Tampak Bawah Pelat Beton <i>Flyslab</i> di Balok	23
Gambar 3.6 Peletakkan Pelat Beton <i>Flyslab</i> di Balok	23
Gambar 3.7 Prosedur Pelaksanaan <i>Flyslab Precast</i>	25
Gambar 4.1 Bagan Alir Penelitian	40