

ANALISIS PERBANDINGAN RAB DAN RAP RUMAH TINGGAL TIPE 67 YOGYAKARTA

Muhammad Ikbal

Universitas Islam Indonesia, Teknik Sipil, Yogyakarta, 55584 Indonesia

Email: ikbaltte@yahoo.com atau ikbaltte1@gmail.com

ABSTRACT

Indonesia is the country with the second largest population of level four in the world, along with high population cause high home needs, the comparison between the population and the need for home living in Indonesia have yet to be in balance, it is menyebabkan the incidence of social problems the more days more increasing. Every year Indonesia require 800,000 housing units, but in reality in Indonesia can only meet the 200,000 housing units per year. Up to the year 2010, according to the census data of 2010 Indonesia has not been able to meet the needs of the House until 18.000.000 housing units. It is on the pass by the Minister of housing This research was conducted to find out the cost budget Plan comparison (RAB) and the plan of implementation of the Budget (RAP). By knowing the details of the calculation of the House are expected to be able to help provide a view will cost in detail to build a House. This research is expected to help in different settlement approaches the issue needs a national home in Indonesia and a consideration of the Government to solve this problem thoroughly.

1. PENDAHULUAN

Makalah ini melaporkan hasil penelitian perbandingan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Rencana / Rekap Anggaran Pelaksanaan (RAP) rumah tinggal tipe 67 yogyakarta

1.1 LATAR BELAKANG

Ditinjau dari sisi manajemen konstruksi, tentu saja pembuatan rumah tidak akan terlepas dari penerapan dan efisiensi 3 unsur “BMW” (Biaya, Mutu dan Waktu). Pembuatan rumah yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa (pemborong maupun kontraktor) harus mampu mengestimasi besarnya biaya yang di perlukan untuk merealisasikan sebuah rumah yang direncanakan. Oleh karena itu dalam melaksanakan pembangunan perlu direncanakan anggaran biaya, agar tidak terjadi kerugian dalam mengerjakan suatu pembangunan. Rencana Anggaran Biaya (RAB) merupakan salah satu proses utama dalam suatu proyek karena merupakan dasar untuk membuat penawaran sistem pembiayaan dan kerangka *budget* yang akan dikeluarkan.

Tingginya harga penawaran yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa (pemborong maupun kontraktor) biasa saja akan menyebabkan pihak penyedia jasa tersebut akan kehilangan pekerjaan yang di tawarkan karena ketidak setujuan dari pihak pengguna jasa (owner). Sedangkan jika penawaran yang dilakukan terlalu rendah, akibat fatal yang ditimbulkan adalah kerugian yang akan dialami oleh pihak penyedia jasa, atau sekurang-kurangnya minimnya keuntungan yang akan di dapatkan oleh pihak penyedia jasa.

Jika telah tercapai kesepakatan yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa dan pengguna jasa, maka tugas dari pihak penyedia jasa adalah merealisasikan bangunan yang telah disepakati tersebut dengan besarnya biaya yang telah di sepakati pula.

Dengan adanya gambaran distribusi biaya tersebut, tentu saja akan memudahkan bagi pihak penyedia jasa untuk menentukan item-item pekerjaan mana yang memiliki besar biaya terbesar ataupun yang memerlukan kontrol pekerjaan yang lebih dibandingkan dengan item pekerjaan yang lain.

Dalam penyelenggaraan suatu proyek bangunan rumah, kegiatan yang akan di hadapi sangat kompleks. Hal ini tentu memerlukan suatu manajemen yang baik sehingga pada akhirnya proyek dapat berjalan sesuai dengan rencana. Pelaksanaan proyek bangunan rumah harus di selenggarakan secara menyeluruh mulai dari perencanaan, pembangunan fisik, sampai dengan pemeliharaan yang melibatkan bermacam-macam unsur dan komponen pendukung. Oleh karena itu agar proyek dapat berjalan dengan baik maka sisi pelaksanaan Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) juga merupakan hal penting dalam melaksanakan suatu pembangunan. Karena dengan adanya RAP maka bisa di hindari pengadaan bahan yang berlebih atau kekurangan bahan yang akan berakibat terganggunya pelaksanaan pekerjaan. Dalam menghitung RAP pertama-tama harus ditentukan volume setiap item pekerjaan atau kegiatan, lalu di tentukan metode yang akan dipakai.

Metode kerja yang baik tentulah yang menghasilkan Biaya termurah dengan Mutu atau kualitas sesuai persyaratan dan Waktu yang paling cepat, dan ini dikenal dengan konsep BMW (Biaya, Mutu, Waktu). Untuk menghasilkan RAP dengan Metode terbaik diperlukan tenaga ahli yang berpengalaman dan pengetahuan yang baik tentang pekerjaan yang akan dilaksanakan.

Dalam melaksanakan pembangunan kita perlu mencari selisih harga rumah antara rumah yang dibeli di perumahan dengan rumah yang dibeli sekitar perumahan. Bagaimana mencari selisih kita menggunakan RAB dan RAP. Hal inilah yang mendasari tema penulisan tugas akhir ini, yaitu analisis harga produksi rumah tipe-67 di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas maka permasalahan pada penelitian ini adalah bagaimana menganalisis harga produksi rumah tipe 67 di Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga menghasilkan keuntungan maksimum baik dalam hal biaya maupun efisiensi waktu.

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Penulisan tugas akhir ini mempunyai tujuan :

Mengkaji lebih dalam mengenai analisis harga bangunan rumah tipe 67 dengan menggunakan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Rencana anggaran pelaksanaan (RAP).

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat dalam menambah wawasan pengetahuan tentang selisih harga bangunan rumah yang di beli dengan menggunakan RAB dan RAP, agar menjadi pertimbangan dalam membeli bangunan rumah tinggal.

1.5 BATASAN PENELITIAN

Batasan penelitian dalam menyusun laporan Tugas Akhir ini adalah menganalisis rumah tipe 67 menggunakan RAB dan RAP daerah perumahan Candi Indah Sleman Yogyakarta

2. LANDASAN TEORI

2.1 PENGERTIAN RUMAH TINGGAL

Rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal selama periode waktu tertentu. Rumah juga kadang menjadi tempat tinggal hewan, namun tempat tinggal yang khusus bagi hewan, namun tempat khusus bagi hewan biasa disebut sangkar atau sarang. Selebihnya, rumah juga digunakan sebagai tempat beraktifitas antara anggota keluarga atau teman, baik didalam maupun diluar rumah pekarangan. (<http://id.wikipedia.org/wiki/rumah,2007>)

Rumah adalah suatu bangunan untuk tempat tinggal. (Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua, Terbitan Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan Indonesia, Cetakan Ketiga Balai Pustaka, 1993)

Rumah adalah tempat untuk beristirahat, tempat untuk membesarkan anak-anak, dan tempat untuk membangun hubungan yang harmonis antara sesama anggota keluarga serta sebagai salah satu pusat beribadah. (<http://www.situsrumah.com/rumah.php.2007>)

Secara umum rumah adalah suatu bangunan selain berfungsi untuk sebagai tempat untuk bernaung, juga merupakan sebuah wadah pembinaan keharmonisan sebuah rumah tangga.

2.2 KEBUTUHAN RUMAH TINGGAL NASIONAL

Rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal. Kebutuhan perumahan bagi rakyat di Indonesia secara keseluruhan adalah sekitar 800 ribu unit rumah pertahun. Namun, tetapi setiap tahun hanya dapat dihasilkan sekitar 200 ribu unit rumah per tahun sehingga permasalahan seperti *backlog* (angka kekurangan perumahan) tidak dapat diatasi.

Pemenuhan kebutuhan rumah dari sudut *demand* dan *supply* (pasokan) hanya terbatas pembiayaannya untuk bentuk-bentuk pasar formal bagi golongan menengah ke atas yang jumlahnya hanya mencapai maksimal 20 %. Di sisi lain, pembiayaan kini hanya terbatas sekali dalam bentuk kredit dan bantuan subsidi bagi golongan menengah ke bawah, padahal perumahan dan kawasan permukiman telah menjadi sektor penting dalam perekonomian nasional. (www.kompas.com 2012)

2.3 PENGERTIAN RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

2.3.1. Definisi

Rencana Anggaran Biaya (RAB) adalah merencanakan sesuatu bangunan dalam bentuk dan faedah penggunaannya, beserta besar biaya yang diperlukan dan susunan-susunan dalam bidang administrasi maupun pelaksana kerja dalam bidang teknik.

2.3.2. Tujuan Penyusunan RAB

Tujuan penyusunan atau pembuatan RAB adalah :

a. Bagi Pemilik Proyek

1. Sebagai patokan untuk penyediaan dana.

2. Mengetahui kelayakan dari proyek tersebut dari segi keuntungan / ekonomi
3. Sebagai bahan evaluasi proyek
4. Sebagai dasar pembandingan dalam proyek
5. Penentuan besarnya pajak dan asuransi
- b. Bagi Perencana atau Konsultan Manajemen Konstruksi
 1. Sebagai bahan perencanaan lebih lanjut
 2. Pemilihan alternative proyek (luasnya atau batasan penggunaan tipe dan kualitas bahan).
- c. Bagi Kontraktor
 1. Sebagai dasar untuk mengikuti pelelangan dan pengajuan penawaran
 2. Dasar perkiraan modal atau dana yang harus disediakan
 3. Sebagai dasar dalam penyediaan bahan, alat, tenaga serta waktu untuk pelaksanaan

2.3.3. Data Yang Diperlukan Dalam Pembuatan RAB

- a. Gambar-gambar rencana arsitek dan struktur gambar bestek
- b. Peraturan dan syarat-syarat (bestek RKS)
- c. Berita acara penjelasan pekerjaan
- d. Analisa Harga Satuan SNI (Standar Nasional Indonesia)
- e. Peraturan-peraturan normalisasi yang terkait
- f. Peraturan/spesifikasi bahan dari pabrik
- g. Daftar harga bahan yang digunakan di daerah tersebut
- h. Daftar upah untuk daerah tersebut
- i. Daftar upah borongan tiap pekerjaan
- j. Peraturan pemerintah daerah yang berkaitan dengan pembangunan
- k. Daftar volume pekerjaan

2.4 PENGERTIAN RENCANA ANGGARAN PELAKSANAAN (RAP)

Dalam penyelenggaraan suatu proyek, kegiatan yang akan dihadapi sangat kompleks. Hal ini tentu memerlukan suatu manajemen yang baik sehingga pada akhirnya proyek dapat berjalan sesuai dengan rencana. Pelaksanaan proyek harus diselenggarakan secara menyeluruh mulai dari perencanaan, pembangunan fisik, sampai dengan pemeliharaan yang melibatkan bermacam-macam unsur dan komponen pendukung. Salah satu bagian dari manajemen proyek yang memegang peranan cukup penting adalah organisasi proyek. Sebuah proyek akan berhasil jika di dalamnya terdapat pengorganisasian yang baik. Pengorganisasian tersebut merupakan pengelolaan proyek dengan tujuan mengatur tahap-tahap pelaksanaan pekerjaan dalam mencapai sasaran.

Sedangkan organisasi proyek merupakan suatu sistem yang melibatkan banyak pihak yang bekerja sama dalam melaksanakan serangkaian kegiatan. Oleh karena itu unsur-unsur yang terlibat dalam pengelolaan harus saling bekerja sama dan mempunyai rasa tanggung jawab terhadap tugas, kewajiban serta wewenang yang telah diberikan sesuai bidang dan keahlian masing-masing. Keuntungan dari adanya organisasi dalam suatu proyek adalah :

- a. Pekerjaan dapat dilaksanakan secara matang.
- b. Pekerjaan yang tumpang tindih dapat dihindari dengan dilaksanakannya pembagian tugas serta tanggung jawab sesuai keahlian.
- c. Meningkatkan pendayagunaan dana, fasilitas, serta kemampuan yang tersedia secara maksimal.

2.4.1. Unsur-unsur RAP

Unsur-unsur perencanaan yang berkaitan dengan manajemen proyek adalah jadwal, prakiraan, sasaran, prosedur, dan anggaran. Tidak semua perencanaan mengandung semua unsur tersebut. Suatu perencanaan yang baik memerlukan keterangan yang jelas mengenai unsur-unsur yang menjadi bagian dari perencanaan, sehingga seluruh bagian organisasi dan personil yang terlibat mengetahui arah tindakan yang dituju. Penjelasan lebih lanjut dari unsur tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Jadwal : penjabaran perencanaan proyek menjadi urutan langkah-langkah kegiatan yang sistematis untuk mencapai sasaran. Pendekatan yang sering dipakai untuk penyusunan jadwal adalah pembentukan jaringan kerja, yang menggambarkan suatu grafik hubungan urutan pekerjaan proyek.
- b. Prakiraan : usaha yang dilakukan secara sistematis untuk melihat keadaan masa depan dengan data-data yang tersedia. Tujuan prakiraan adalah memberikan informasi untuk dipakai sebagai salah satu dasar perencanaan dan pengendalian.

- c. Sasaran : tujuan yang spesifik dimana semua kegiatan diarahkan dan diusahakan untuk mencapainya. Terdapat tiga sasaran proyek yaitu jadwal, anggaran , mutu.
- d. Kebijakan dan Prosedur : memegang peranan penting dalam penyelenggaraan suatu kegiatan besar. Sebab kebijakan dan prosedur merupakan alat komunikasi yang diharapkan dapat mengatur, mengkoordinasi, dan menyatukan arah gerak bagian-bagian kegiatan yang dilakukan. Kebijakan dapat diartikan sebagai petunjuk dalam pengambilan keputusan. Bila kebijakan memberikan petunjuk apa yang perlu dan dapat dilakukan, maka prosedur menjelaskan bagaimana cara melakukan. Prosedur dapat digunakan untuk Mengurangi kesalahan-kesalahan yang disebabkan oleh kurang adanya komunikasi.
 - 1. Mengurangi adanya tumpang tindih dan pengulangan.
 - 2. Mengurangi tugas-tugas pengambilan keputusan, karena prosedur itu sendiri merupakan keputusan-keputusan mengenai bagaimana pekerjaan dilakukan.
- e. Anggaran : menunjukkan perancangan penggunaan dana untuk melaksanakan pekerjaan dalam kurun waktu tertentu. Dalam penyelenggaraan proyek, suatu anggaran yang disusun rapi yaitu anggaran yang dikaitkan dengan rencana jadwal pelaksanaan pekerjaan, akan merupakan patokan dasar atau pembanding dalam kegiatan pengendalian. Anggaran dapat menjadi tidak sesuai dengan kenyataan. Bila perbedaan anggaran sudah terlalu besar maka penggunaanya sebagai alat perencanaan dan pengendalian menjadi tidak ampuh lagi. Oleh karenanya anggaran perlu disesuaikan, bila hal ini memang diperlukan dari segi pengendalian dan perencanaan. Jadi penyesuaian disini adalah untuk membuat anggaran tetap terhadap situasi akhir. Dengan demikian sifat-sifat ketat dan realistik dari suatu anggaran tetap terjaga.

3. METODE PENELITIAN

Penyusunan tugas akhir ini dilaksanakan dengan mengikuti tahap-tahap yang telah ditentukan, meliputi penentuan objek, pengumpulan data, analisis data, hasil dan pembahasan sebagai berikut:

3.1 OBYEK DAN SUBYEK PENELITIAN

Obyek pada penelitian dari tugas akhir ini adalah mengkaji lebih dalam mengenai selisih harga bangunan rumah dengan menggunakan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP).

Subyek penelitian dari tugas akhir ini adalah kawasan rumah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)

3.2 METODE PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah :

1. Data primer, yaitu data yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti dengan cara antara lain :
 - a. Wawancara atau *interview*, adalah proses pengumpulan keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden dengan alat yang dinamakan interview guide. Penelitian tentang pengalaman dengan jenis deskriptif bertumpu pada wawancara. Wawancara tidak disiapkan secara pasti dengan daftar yang memuat jumlah pertanyaan yang telah ditentukan sebelumnya. Daftar pertanyaan yang telah dibuat sebelumnya hanya digunakan sebagai pemandu awal. Ditengah wawancara diharapkan muncul berbagai informasi yang tidak terduga sebelumnya. Peneliti dan partisipan bekerja sama masuk sejauh-jauhnya keinti persoalan. Dalam wawancara ini diharapkan peneliti lebih banyak mendengarkan sedangkan partisipan lebih banyak bicara. Disini wawancara yang dilakukan menyerupai percakapan atau dialog. Agar partisipan dapat menjelaskan sebanyak mungkin dari pengalaman mereka maka peneliti harus pandai mengarahkan partisipan.
 - b. Data sekunder, yaitu data yang diambil dari sumber pustaka atau sumber lain. Misalnya, menggunakan buku-buku, media internet, media cetak dan materi perkuliahan yang membahas tentang manajemen konstruksi.

3.3 ANALISA DATA

Analisa data merupakan bagian penting dalam metode ilmiah, karena dengan analisis data tersebut dapat member arti dan makna yang berguna dalam memecahkan masalah penelitian. Pada penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Pada tahap awal dilakukan pengumpulan data, baik data lapangan maupun data literatur yang bersifat kualitatif, yang kemudian langkah persiapan dengan pengecekan terhadap kelengkapan data yang diperoleh, memilih dan

mengategorikan data kedalam kelompok-kelompok tertentu sehingga didapatkan data yang mempunyai relevansi terhadap penelitian ini. Tujuan dari persiapan ini adalah memilah data-data yang penting agar lebih mudah dalam proses pengolahan selanjutnya atau tahap analisis. Memasuki tahap analisis data, data lapangan dan data literatur yang sudah dikategorikan tersebut dicari korelasinya sehingga dapat diperoleh pengaruh dan penerapannya pada objek penelitian yang bersifat kualitatif. Obyek peneliti yang dianalisis adalah mengkaji lebih dalam mengenai selisih harga bangunan rumah yang dibeli dengan menggunakan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP). Hal tersebut akan dianalisa berdasarkan wawancara, pengalaman partisipan dan pengamatan serta dari literature. Proses analisis ini akan difokuskan pada pengungkapan sebanyak mungkin pengalaman serta pengetahuan dari responden.

4. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

4.1 ANALISIS DATA

4.1.1. Deskripsi Proyek

A. Umum

Pengertian proyek secara umum adalah merupakan sebuah kegiatan pekerjaan yang dilaksanakan atas dasar permintaan dari seorang pebisnis atau pemilik pekerjaan yang ingin mencapai suatu tujuan tertentu dan dilaksanakan oleh pelaksana pekerjaan sesuai dengan keinginan dari pada pebisnis atau pemilik proyek dan spesifikasi yang ada. Dalam pelaksanaan proyek pemilik proyek dan pelaksana proyek memiliki hak yang diterima dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan batasan waktu yang telah disetujui bersama antar pemilik proyek dan pelaksana proyek.

B. Pemilik

Pemilik proyek atau owner adalah seseorang atau instansi yang memiliki proyek atau pekerjaan dan memberikan nya kepada pihak lain yang mampu melaksanakannya sesuai dengan perjanjian kontrak kerja. Untuk merealisasikan proyek owner mempunyai kewajiban pokok yaitu menyediakan dana untuk membiayai proyek. Berikut penjelasan mengenai tugas dan wewenang owner dalam melaksanakan proyek konstruksi bangunan

1. Menyediakan biaya perencanaan dan pelaksanaan pekerjaan proyek
2. Mengadakan kegiatan administrasi proyek
3. Memberikan tugas pada kontraktor atau melaksanakan pekerjaan proyek
4. Meminta pertanggung jawaban kepada konsultan pengawas atau manajemen konstruksi (MK)
5. Menerima proyek yang sudah selesai dikerjakan oleh kontraktor Wewenang yang dimiliki pemilik proyek atau owner
6. Membuat surat perintah kerja (SPK)
7. Mengesahkan atau menolak perubahan yang telah direncanakan
8. Meminta pertanggungjawaban kepada para pelaksana proyek atas hasil pekerjaan konstruksi.
9. Memutuskan hubungan kerja dengan pihak pelaksana proyek yang tidak dapat melaksanakan pekerjaan sesuai dengan isi surat perjanjian kontrak. Misalnya pelaksanaan pembangunan dengan bentuk dan material yang tidak sesuai dengan RKS

PT.Trikarsa Nusantara selaku pemilik proyek berlokasi di berlokasi Jl.kranggan no 66 yogyakarta 55233 Yogyakarta. Perusahaan ini bekerja dalam bidang perkembangan property bisnis.

C. Pelaksana

Kontraktor pelaksana adalah badan yang ditunjuk oleh owner (dapat melalui penunjukan langsung atau melalui tender) sebagai pelaksana proyek. Pihak inilah yang akan menerjemahkan proses perencanaan yang disiapkan oleh para konsultan ke dalam wujud yang sebenarnya. Dalam prosesnya pihak konakan berhubungan dengan para konsultan ini untuk mempermudah pelaksanaan di lapangan.

Sebagai jembatan antara owner dengan konsultan dan kontraktor, pihak owner dapat menunjuk sebuah pihak sebagai Project Management. Pihak inilah yang akan melakukan koordinasi dengan berbagai pihak yang terkait dalam pelaksanaan proyek, mulai dari perencanaan, persiapan kontrak, hingga pelaksanaan. Pihak ini juga berperan dalam tender untuk mengundang atau memberi masukan kepada owner untuk menentukan kontraktor yang akan ditunjuk.

Dalam tahap pelaksanaan, owner (bisa melalui project management) juga bisa menunjuk sebuah konsultan pengawasan (MK) yang akan memberikan laporan mengenai pelaksanaan proyek kepada owner.

D. Bangunan

Rumah tipe 67 ini memiliki luas bangunan 67 m² dengan luas tanah sekitar 135 m², bangunan ini memiliki 2 kamar tidur yang masih-masih memiliki ukuran 3 x 3 m² dan 4 x 3,2.

E. LOKASI PROYEK

Candi indah posisinya yang strategis hanya 10 menit dari Bandara Adisucipto dan terletak di lingkungan Kampus Universitas ternama di Yogyakarta seperti Unnesitas Sanata Dharma, Universitas Islam Indonesia, UPN Veteran, STIE YKPN, dll. Candi indah juga berada dalam Kawasan Olah Raga Internasional serta kawasan perkantoran dan pertokoan yang memudahkan penghuni Candi Indah melakukan aktivitasnya sehari-hari.

4.4.2. Rencana Anggaran Pelaksanaan

A. Data Umum

- | | | |
|--------------------------------|-----|----------------------|
| 1. Type Bangunan | (A) | : J-20 |
| 2. Luas Bangunan | (B) | : 67 m ² |
| 3. Luas Tanah | (C) | : 135 m ² |
| 4. Harga jual rumah | (D) | : Rp 518.000.000,00- |
| 5. Harga Jual Tanag per meter | (E) | : Rp 2.100.000,00- |
| 6. Harga Bangun Per Meter | (F) | : Rp 2.100.000,00- |
| 7. Harga Upah Borong Per Meter | (G) | : Rp 650.000,00- |

B. Metode Perhitungan RAP

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Harga Bangun Rumah (RAB SNI) | = Rp 141,886,297.79 |
| 2. RAB SNI tanpa Upah Pekerja | = Rp 92,408,824.02 |
| 3. Harga Borongan Pekerja | = Rp43,550,000.00 |
| 4. Harga Bangun Rumah (RAP) | = Rp92,408,824.02 + Rp43,550,000.00 |
| | = Rp 133.958,824,00- |

4.4.3. PEMBAHASAN

A. Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial

Penghuni kompleks permukiman bisa melakukan gugatan **class action** jika pengembang tidak membangun fasilitas perumahan yang dijanjikan pada saat transaksi. Berdasarkan Undang-undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, gugatan terhadap pengembang juga bisa dilakukan secara individu.

Pada prinsipnya, penghuni sebuah kompleks perumahan adalah konsumen atau pengguna akhir dari suatu produk barang atau jasa. Oleh karena itu, ia dilindungi UU Perlindungan Konsumen.

Dari mulai fasilitas yang tidak sesuai dengan brosur penawaran sampai soal cicilan lunas tapi sertifikat tidak keluar. Selain itu, juga masih banyak pengembang yang tak menyediakan fasilitas umum (Fasum) dan fasilitas sosial (Fasos) sesuai aturan.

Ancaman bagi pengembang yang tidak melakukan kewajiban membangun **Fasum** dan **Fasos** adalah denda hingga 2 milyar rupiah, atau penjara selama 5 tahun.

Izin membuka perumahan pada pengembang tidak dapat dikeluarkan jika belum memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Diantaranya, perumahan yang dibangun harus dilengkapi fasum dan fasos. Perbandingan antara luas fasum dan fasos dengan luas permukiman adalah sekitar 40 banding 60.

Meski begitu, perbandingan/ persentase tersebut tergantung besar kecilnya kompleks perumahan yang dibangun. Untuk perumahan kecil, yang luas arealnya kurang dari 5000 m², lahan fasum-fasos bisa 20 atau 30 %. Kebanyakan digunakan untuk jalan, drainase, gorong-gorong, brangang dan lahan terbuka.

Semua kompleks perumahan harus memiliki fasum dan fasos, meski persentasenya berbeda-beda. Kalau mereka tidak punya, izinnya pasti tidak akan keluar.

Fasum dan Fasos juga harus tercantum dalam site plan, untuk menjadi salah satu persyaratan izin. Selain itu, pengembang juga diharuskan menyediakan areal pemakaman seluas 2 % dari total lahan yang dikembangkan.

Menyinggung kemungkinan berkurangnya atau menghilangnya areal fasum dan fasos di kompleks perumahan dipastikan merupakan ulah oknum di perusahaan pengembang atau di instansi pemerintah daerah.

Fasum dan fasos ini luasnya sulit diotak-atik karena semuanya tertera jelas dalam site plan, yang relatif diketahui semua pihak. Mungkin yang terjadi adalah saat fasum dan fasos sudah diserahkan dari pengembang ke pemda, masyarakat tidak kunjung menggunakannya, sehingga ada oknum yang memanfaatkannya untuk kepentingan lain.

Menurut definisi dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. 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.

Pembangunan perumahan sebagai bagian dari pembangunan yang berkelanjutan berwawasan lingkungan juga mutlak menerapkan prinsip sustainability dalam perencanaan dan pembangunannya. Prinsip dan nilai pembangunan berkelanjutan yang dapat diterjemahkan dalam sektor perumahan yaitu :

1. **Justice** yaitu perumahan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat.
2. **Compassionate** Dalam arti aksesibilitas yang mensyaratkan bahwa perumahan harus mudah diakses dan terhubung dengan baik ke pusat bisnis serta lokasi strategis lain termasuk ke tempat ibadah.
3. **Trustworthy and credible** Yaitu perencanaan lokasi perumahan seharusnya melibatkan seluruh faktor yang terkait dengan mempertimbangkan kesesuaian secara sistematis. Misalnya perencanaan perumahan disesuaikan dengan tipologi lingkungan, karakter masyarakat lokal, dan topografi di sekitarnya.
4. **Unity** Yaitu perumahan yang baik memiliki orientasi **layout** yang memungkinkan bagi warganya untuk berkumpul bersama di suatu area publik
5. **Knowledgeable** Yaitu perumahan memiliki atmosfer yang kondusif bagi warganya sehingga dapat mendidik dan membangun pola pikir. Melalui upaya penyediaan fasilitas seperti sekolah dan perpustakaan maka diharapkan perumahan juga dapat mendorong terciptanya masyarakat yang madani.
6. **Right of the individual and society** Prinsip ini meliputi beberapa hal antara lain keamanan bagi warga perumahan terutama anak-anak dengan penyediaan sarana seperti pedestrian, jalur sepeda, dan sistem transportasi lain yang aman dan nyaman. Di samping itu perumahan juga harus dirancang agar dapat member rasa nyaman bagi penghuninya dengan mengatur ventilasi dan pencahayaan serta memberi ruang yang cukup bagi privasi setiap warganya.
7. **Sensitivity** Tata ruang dari area perumahan cukup peka memperhatikan kebutuhan orang tua, orang cacat, dan anak-anak dengan menerapkan teknologi yang dapat membantu warganya memperoleh peningkatan kualitas hidup.
8. **Joint consultation** Perumahan dibangun dengan perencanaan yang memperhatikan aspirasi masyarakat dan melibatkan peran serta masyarakat sehingga pelaksanaan pembangunan mendapat dukungan yang memadai.
9. **Friendly** Yaitu adanya interaksi yang didukung oleh tata ruang yang menyediakan ruang terbuka dan ruang interaksi publik di lokasi yang memungkinkan terjadinya interaksi yang optimal.
10. **Clean and beautiful** yaitu Area perumahan harus dirancang dengan memperhatikan lansekap di sekitar perumahan sehingga tetap indah dan menarik.
11. **Preservation** Yaitu adanya area yang sensitif secara lingkungan di suatu perumahan harus dijaga, dilestarikan, dan diintegrasikan dalam perencanaan pembangunan perumahan tersebut.

12. **Economical and efficient** Yaitu adanya variasi atau keragaman yang dicerminkan dari tersedianya berbagai tipe rumah yang layak dan dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987, tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial, termuat definisi akan fasilitas sosial, yaitu ; fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas : kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/ budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum. Sedangkan Prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

Kebutuhan akan fasilitas sosial ini satu sama lainnya akan berbeda dan sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial.

Menurut UU RI No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Paragraf 3 Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pasal 47

1. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
2. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
3. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
4. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Peningkatan Harga Jual Rumah

Uraian di atas memberi gambaran pengembang diwajibkan untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial di dalam kompleks perumahan seperti, jalan, tempat ibadah, pagar kompleks perumahan yang mengelilingi kompleks perumahan tersebut. Harga rumah yang terkoreksi akibat di tanggungnya fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang menyebabkan rumah di daerah kompleks perumahan menjadi mahal.

Dari perbandingan antara Rencana Anggaran Biaya dan Rencana Anggaran Pelaksanaan kita hanya mendapatkan selisih harga yang tidak terlalu tinggi, ini dapat dilihat pada table berikut ini

NO.	URAIAN PEKERJAAN	REKAPITULASI RAB		REKAPITULASI RAP		PERBANDINGAN RAB & RAP	
		JUMLAH HARGA (Rp)	BOBO T	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBO T	PERBEDAAN	
						RP	%
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	5,462,320.50	4.66%	4,369,856.40	4.53%	1,092,464.10	20.00%
II	GALIAN DAN TIMBUNAN	3,164,041.31	2.70%	2,531,233.04	2.62%	632,808.26	20.00%
III	BETON	7,625,232.53	6.50%	6,100,186.02	6.32%	1,525,046.51	20.00%
IV	DINDING DAN PLESTERAN	18,072,057.40	15.41%	14,457,645.92	14.99%	3,614,411.48	20.00%
V	PENUTUP LANTAI	15,350,061.75	13.09%	12,280,049.40	12.73%	3,070,012.35	20.00%
VI	RANGKA ATAP, PLAFOND, DAN PENUTUP ATAP	28,063,689.80	23.93%	25,656,391.84	26.60%	2,407,297.96	8.58%
VII	PINTU DAN JENDELA	8,829,350.00	7.53%	7,063,480.00	7.32%	1,765,870.00	20.00%
VIII	SANITASI	8,730,647.32	7.45%	6,984,517.86	7.24%	1,746,129.46	20.00%
IX	PENGECATAN	16,399,532.53	13.99%	12,557,304.42	13.02%	3,842,228.11	23.43%
X	ELEKTRIKAL	5,564,470.00	4.75%	4,451,576.00	4.62%	1,112,894.00	20.00%
	SUB JUMLAH (A)	117,261,403.13		96,452,240.90		20,809,162.23	17.75%
	Over Head (B) 10 %	11,726,140.31		9,645,224.09		2,080,916.22	17.75%
	PPn/PPh 10 % (C)	12,898,754.34		10,609,746.50		2,289,007.85	17.75%
	TOTAL (A+B+C)	141,886,297.79	100.00 %	116,707,211.48	100.00 %	25,179,086.30	17.75%
	DIBULATKAN	141,886,000.00		116,707,000.00		25,179,000.00	17.75%

Table Perbandingan RAB Dan RAP

Berdasarkan table perbandingan antara RAB dan RAP, menunjukkan bahwa selisih harga adalah 17,75 %. Salah satu penyebab peningkatan harga jual bangunan property tersebut adalah kelebihan harga jual dialokasikan untuk menutup pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sehingga pada konsumen yang membeli rumah tersebut sudah termasuk membeli fasilitas umum serta fasilitas sosial yang disediakan oleh perusahaan *developer*.

Selain itu, Perbedaan antara harga bangun rumah dan harga jual rumah begitu tinggi. Hal tersebut juga bergantung pada harga tanah pada lokasi proyek tersebut. Sehingga yang ditawarkan oleh *developer* kemudian adalah akses ke tempat-tempat umum seperti bandara, mall, intitusi pendidikan serta pasar.

Hal lain yang mempengaruhi perbedaan antara harga jual dan harga bangun rumah tersebut adalah keuntungan dari perusahaan tersebut serta administrasi bangunan.

5. SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa perbedaan harga RAB dan RAP pada proyek property rumah type 67 adalah 17,75 %. Selain itu, harga jual rumah tersebut

dipengaruhi oleh penyediaan fasilitas umum pada lingkungan perumahan tersebut, harga tanah, serta administrasi proyek tersebut.

Keterlibatan Pemerintah dalam menyikapi masalah ini mutlak sangat di butuhkan, karena hanya keterlibatan pemerintah secara menyeluruh yang dapat menciptakan iklim positif terhadap masalah kebutuhan rumah nasional yang kian hari kian menumpuk.

5.2 SARAN

Adapun saran untuk penelitian berikutnya adalah sebagai berikut:

1. Penelitian serupa dapat dilakukan untuk bangunan rumah type lainnya
2. Penelitian ini juga dapat dilakukan untuk pembangunan property di daerah-daerah lainnya.
3. Penelitian ini bisa menjadi pertimbangan untuk membeli atau membangun rumah.
4. Peran aktif pemerintah secara menyeluruh dalam mencari solusi dan memecahkan masalah ini sangat di butuhkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ir. A. Soedradjat Sastraatmadja. 1994. **Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan (cara modern)** Jakarta.
- Djojowiriono, Sugeng, 1991. **Manajemen konstruksi 1**, Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Firman Syah (2004) **Analisis Perubahan Harga Upah Borongan Pada Pekerjaan Beton. Tugas Akhir.** Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- M. Venley Ardion dan Andri Hendhratmoyo (2003). **Analisa Harga Borongan Pekerjaan Bekisting, Plafond dan Kuda-Kuda Kayu. Tugas Akhir.** Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Apit Nurwidijanto (2007). **Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang. Tesis.** Universitas Diponegoro, Semarang.
- Muhammad Rizki P Oky (2008). **Aplikasi Volume Engginering Pada Pekerjaan Rangka Atap. Tugas Akhir.** Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Niron, John w. 1992 **Anggaran biaya**, Jakarta, asona