DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERSEMBAHAN iii
HALAMAN MOTTO iv
KATA PENGANTAR v
DAFTAR ISI vii
DAFTAR TABEL xii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv
ABSTRAKSI xvi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Pokok Masalah 3
1.3. Tujuan penelitian 3
1.4. Batasan Masalah 3
1.5. Manfaat Penelitian 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Hasil Studi Mengenai Kemerosotan Lingkungan Fisik Perkotaan 6
2.2. Permasalahan Lingkungan di Perkotaan 7
2.3. Standar Perencanaan Pembangunan, Perbaikan dan Pengaturan Wilayah Sungai 7
2.4. Peraturan Pemerintah RI No. 35 tahun 1991 tentang sungai 9
2.5. Resiko Lingkungan dan Dampak Lingkungan 9
2.6. Analisis Investasi Proyek Perumahan 10

BAB III LANDASAN TEORI

3.1. Konsep Nilai Waktu Uang 12

3.2. Harga 12
3.3. Bunga 12
3.4. Nilai Sekarang 13
3.5. Nilai Yang Akan Datang 15
3.6. Biaya 16
3.6.1. Biaya Modal *(Capital Cost)* 17
3.6.1.1. Biaya Langsung 17
3.6.1.2. Biaya tidak Langsung 17
3.6.2. Biaya Tahunan 18
3.7. Unsur – unsur Biaya 19
3.8. Esimasi Proyeksi Pendapatan 20
3.9. Perhitungan *Cash Flow* 21
3.10. Analisis Pasar 21
3.10.1. Jumlah Permintaan Pasar 22
3.10.2. Analisis Daya Beli 23
3.11. Analisis Finansial 24
3.11.1. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI) 24
3.11.2. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS) 25
3.11.3. *Break Event Point* (BEP) 25
3.11.4. *Net Prevent Value* (NPV) 26
3.11.5. *Benefit Cost Ratio* (BCR) 26
3.12. Analisis Dampak Lingkungan 28
3.12.1. Prakiraan Dampak Lingkungan 28
3.12.2. Kenaikan Air Larian 29
3.12.3. Kenaikan Laju Erosi 30
3.12.4. Penurunan Produksi Pertanian 31
3.12.5. Penggusuran Penduduk 32
3.12.6. Kepunahan Habitat Sungai 33

3.12.7. Peningkatan Urbanisasi dan Peningkatan Sampah 33
3.12.8. Peningkatan Debit Sungai akibat Air Larian 34
3.12.9. Pencemaran Air Sungai 34
3.13. Pembangunan Berwawasan Lingkungan 36
BAB IV METODE PENELITIAN
4.1. Subyek Penelitian 37
4.2. Obyek Penelitian 37
4.3. Variabel 37
4.4. Metode analisis 39
BAB V ANALISIS DATA
5.1. Gambaran Umum Daerah Perencanaan 41
5.1.1. Letak dan Luas Daerah 41
5.1.2. Struktur Keruangan dan Tata Guna Lahan 43
5.2. Analisisis Pasar 45
5.2.1. Jumlah Penduduk 45
5.2.2. Pertumbuhan Penduduk 46
5.2.3. Mata Pencaharian 47
5.2.4. Kebutuhan Perumahan 48
5.2.5. Sarana Permukiman 50
5.2.6. Keadaan Ekonomi 52
5.2.7. Daya Beli Masyarakat 53
5.2.8. Daftar Pemohon 55
5.3. Perencanaan Proyek 56
5.3.1. Penggunaan Lahan 56
5.3.1. Pendanaan dan Tahapan Kegiatan Proyek 57
5.4. Perhitungan Biaya Proyek 58
5.4.1. Biaya Sewa Alat-alat dan Sewa Gedung 58
5.4.2. Biaya Pengeluaran Kantor *(Overhead Cost)* 60
5.4.3. Biaya Pekerjaan Penyiapan Tanah 60

5.4.4. Biaya Prasarana 62
5.4.5. Biaya Sarana 63
5.4.6. Biaya Pembangunan Rumah 63
5.4.7. Biaya Bunga Bank 64
5.4.8. Biaya Total Perumahan 65
5.4.9. Tinjauan Komposisi Dana yang Digunakan 65
5.5. Analisis Harga Penjualan 66
5.5.1. Perhitungan Harga Jual dan Biaya Proses 66
5.5.2. Analisis *Cash Flow* 68
5.6. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan 76
5.6.1. Penurunan Produksi Pertanian 77
5.6.2. Penggusuran Penduduk 78
5.6.3. Kenaikan Air Larian 79
5.6.4. Kenaikan Laju Erosi 81
5.6.5. Habitat Sungai yang Mati 83
5.6.6. Arus Urbanisasi dan Sampah 84
5.6.7. Peningkatan Debit Sungai Akibat Air Larian 85
5.6.8. Pencemaran Air Sungai 87
5.7. Biaya Lingkungan Selama Masa Pemeliharaan Proyek 92
5.8. Analisis Finansial 96
5.8.1. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI) 96
5.8.2. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS) 96
5.8.3. Titik Impas /*Break Event Point*(BEP) 97
5.8.4. *Net Prevent Value* (NPV) 98
5.8.5. *Benefit Cost Ratio* 98

BAB VI PEMBAHASAN

6.1. Prospek Pemasaran 115
6.2. Nilai Kelayakan Investasi 117
6.2.1. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI) 117

6.2.2. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS) 118
6.2.3. Titik Impas *(Break Event Point)* 119
6.2.4. Net Prevent Value 120
6.2.5. Benefit Cost Ratio 122
6.3. Analisis Kelayakan Lingkungan 122
6.4. Upaya Pengembalian Kualitas Lingkungan di Kawasan Sungai 124
6.5. Perbandingan Keuntungan dengan Bunga Deposito 126
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN
7.1. Kesimpulan 130
7.2. Saran 133
DAFTAR PUSTAKA 134

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Rencana Anggaran BIAYA Pembangunan Rumah T 116 36
Tabel 5.1. Tata Guna Lahan Kota 43
Tabel 5.2. Penetapan Status Pemamfaatan Ruang Di Yogyakarta 44
Tabel 5.3. Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta Tahun 2000 45
Tabel 5.4. Banyaknya Kelahiran, Kematian, Datang Dan Pindah 46
Tabel 5.5. Mata Pencaharian Penduduk Kota Yogyakarta 47
Tabel 5.6. Realisasi Pembangunan Perumahan Melalui Perumnas Yogyakarta 48
Tabel 5.7. Pembangunan Perumahan Oleh Perumnas Menurut Tipe 49
Tabel 5.8. Prosentase Rumah Tangga Menurut Sumber Dari air Minum DIY 50
Tabel 5.9 Prosentase Rumah Tangga Menurut Sumber Penerangan 51
Tabel 5.10. Prosentase Rumah Tangga Menurut Jenis Lantai Rumah 51
Tabel 5.11. Prosentase Rumah Tangga Menurut MCK 52
Tabel 5.12. Jumlah Penduduk Dan Pendapatan Per Bulan 53
Tabel 5.13. Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah BTN 53
Tabel 5.14. Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah KPR-BTN 54
Tabel 5.15. Pendapatan Minimal PerBulan Untuk KPR 55
Tabel 5.16. Penggunaan Lahan 57
Tabel 5.17. Perumahan 57
Tabel 5.18. Tahapan Kegiatan Proyek 58
Tabel 5.19. Biaya Peralatan 59
Tabel 5.20. Pengeluaran Kantor 60
Tabel 5.21. Pengeluaran Untuk Biaya Penyiapan Lahan 61
Tabel 5.22. Biaya Prasarana Prasarana Perumahan 62
Tabel 5.23. Perhitungan Biaya Pembangunan Sarana Perumahan 63
Tabel 5.24. Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Rumah Tipe 116 63
Tabel 5.25. Biaya Total Proyek Perumahan 65
Tabel 5.26. Perincian Jumlah Harga Muka Dan Biaya Proses Setiap Tipe 66

Tabel 5.27. Sisa Harga Jual Rumah Melalui KPR-BTN 67
Tabel 5.28. Pendapatan Dari Uang Muka Dan Biaya Proses 69
Tabel 5.29. Variasi Biaya Pengeluaran 70
Tabel 5.30. Nilai Dampak Lingkungan Proyek 93
Tabel 5.31. Biaya Operasional Pemeliharaan Lingkungan & Pendapatan 94
Tabel 5.32. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI) 100
Tabel 5.33. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS) 102
Tabel 5.34. Titik Impas / Break Event Point 104
Tabel 5.35. Break Event Point (BEP) dalam Tipe 104
Tabel 5.36. Perhitungan BEP Pada Penerimaan Uang Muka Bulan ke-1 105
Tabel 5.37. Perhitungan BEP Pada Penerimaan Uang Muka Bulan ke-4 107
Tabel 5.38. Perhitungan BEP Pada Penerimaan Uang Muka Bulan ke-7 109
Tabel 5.39. Perhitungan BEP Pada Penerimaan Uang Muka Bulan ke-12 111
Tabel 5.40. Hasil Perhitungan NPV 113
Tabel 6.1. Perbandingan Kebutuhan Dan Penyediaan Perumahan 116
Tabel 6.2. Perhitungan Perbandingan Laba 117

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Diagram Rencana Perbaikan Dan Pengaturan Sungai 8
Gambar 3.1. Bagan Alir Klasifikasi Dampak Pembangunan Perumahan..... 29
Gambar 5.1. Peta Kota Yogyakarta 42
Gambar 5.2. Diagram Arus Kas Proyek Perumahan..... 71
Gambar 5.3. Diagram Arus Kas Proyek Perumahan..... 72
Gambar 5.4. Diagram Arus Kas Proyek Perumahan..... 73
Gambar 5.5. Diagram Arus Kas Proyek Perumahan..... 74
Gambar 5.6. Biaya Operasional Konversi Kawasan Proyek Dan Penerimaan Uang Kredit Bank..... 95
Gambar 5.7. Hubungan Penerimaan Tingkat Pengembalian Investasi (TPI) 101
Gambar 5.8. Hubungan Penerimaan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri 103
Gambar 5.9. Break Event Point Bulan ke-1..... 106
Gambar 5.10. Break Event Point Bulan ke-4..... 108
Gambar 5.11. Break Event Point Bulan ke-7..... 110
Gambar 5.12. Break Event Point Bulan ke-12..... 112
Gambar 5.13. Net Prevent Value (NPV)..... 114
Gambar 6.1. Grafik Hubungan Antara Penyediaan Dan Kebutuhan Perumahan 116
Gambar 6.2. Grafik Perbandingan Laba 123

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Kartu Peserta Tugas Akhir

Lampiran 2 : Ijin Penelitian / Permohonan Data Bank Tabungan Negara

Lampiran 3 : Permohonan Data Kepala Dinas Pengairan Kanwil PU Prop.DIY

Lampiran 4 : Ijin Observasi Perpustakaan STTL

Lampiran 5 : Surat Keterangan/Ijin Pemerintah Propinsi D.I. Yogyakarta

Lampiran 6 : Surat Keterangan/Ijin Pemerintah Kota Yogyakarta

Lampiran 7 : Surat Keterangan/Ijin Penelitian PT. Intan Tunggal Kharisma

Lampiran 8 : Surat Keterangan/Ijin Penelitian P2SDM SENSA

Lampiran 9 : Bosur Penawaran Perumahan Griya Taman Siswa Indah

Lampiran 10 : Daftar Harga Penjualan Rumah dari Intan Properti

Lampiran 11 : Gambaran Sistem Air Limbah dan Sanitasi Yogyakarta, YUDP

Lampiran 12 : Gambar Peta Pemanfaatan Lahan, RUTR Kota Yogyakarta.

Lampiran 13 : Gambar Penetapan Status Kawasan, RUTR Kota Yogyakarta.

Lampiran 14 : Site Plan Perumahan Griya Taman Siswa Indah

Lampiran 15 : Rencana Denah Lantai, Pondasi, Atap dan Tampak Potongan

Lampiran 16 : Rencana Instalasi dan Sanitasi

Lampiran 17 : Situasi Drainase dan Detail Resapan Hujan

Lampiran 18 : Rencana Perspektif dan Detail Rumah

Lampiran 19 : Denah Fasilitas Umum

Lampiran 20 : Potongan Fasilitas Umum