

ANALISIS PENENTU HARGA JUAL RUMAH TINGGAL DI CITY GARDEN RESIDENCE

M. Donie Aulia¹⁾, Kevin Rafaelius Wibawa²⁾

Staff Pengajar Program Studi Teknik Sipil, Universitas Komputer Indonesia¹⁾

Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil, Universitas Komputer Indonesia²⁾

E-mail: donie.aulia@gmail.com¹⁾

ABSTRACT

Proyek Perumahan City Garden Residence merupakan proyek pembangunan kompleks perumahan. Pihak developer harus menganalisis biaya keluar dan biaya masuk sebagai salah satu bentuk analisis yang dilakukan untuk mengetahui keuntungan atau kerugian yang dialami oleh pihak developer. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode IRR dengan penyesuaian asumsi yang telah disebutkan. Dari hasil analisis tersebut, dapat diketahui biaya-biaya apa saja yang dibutuhkan dalam pembangunan rumah, antara lain biaya pembangunan rumah, dan biaya-biaya lain yang dibutuhkan selain biaya pembangunan rumah. Semakin banyak fasilitas yang dibuat maka semakin besar biaya pembangunan yang mengakibatkan harga jual rumah di kawasan perumahan tersebut meningkat. Dari hasil analisis, didapatkan nilai IRR berdasarkan simulasi yang diambil sebesar 21.58674564 %. Dan keuntungan yang diperoleh pihak developer adalah sebesar Rp. 33,712,802,861.

Keywords: IRR

1. Pendahuluan

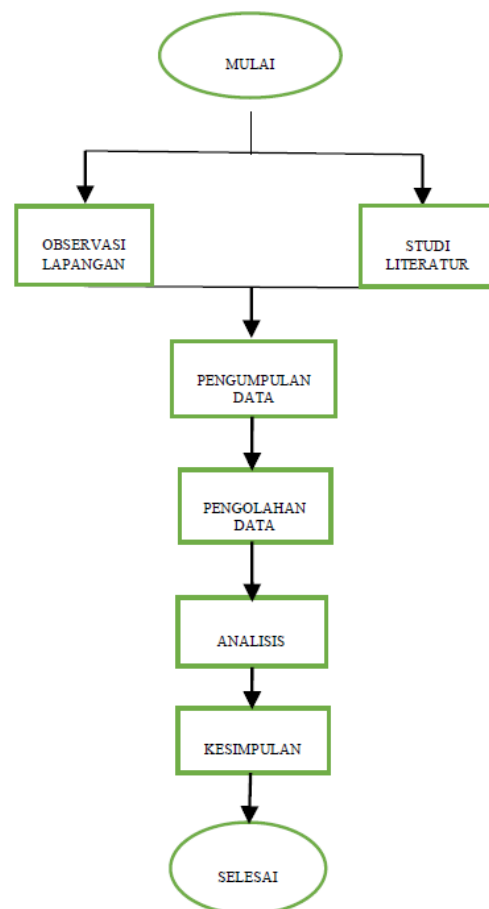
Rumah merupakan suatu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu, pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkatan kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada (Soetalaksana, 2000).

Bentuk usaha pemerintah ini tertuangkan dalam UU No. 4 tahun 1992 dimana undang-undang ini mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan perumahan. Dalam pembangunan perumahan terdapat unsur biaya yang merupakan elemen penting sebagai acuan oleh developer untuk menentukan harga jual rumah.

Pelaku bisnis perumahan pasti mengharapkan keuntungan yang maksimal, sementara konsumen mengharapkan rumah dengan kualitas yang baik dengan harga yang pantas. Oleh karena itu pelaku bisnis memerlukan strategi yang matang dengan memperhatikan lokasi, kualitas, harga dan minat pasar agar dapat sesuai dengan minat pembeli sekaligus mendapat keuntungan yang maksimal.

2. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan pada penelitian ini dapat dilihat pada diagram alir penelitian berikut.



Gambar 1. Diagram alir penelitian

3. Data dan Analisis

Deskripsi Proyek

Proyek yang menjadi pembahasan dalam skripsi ini adalah proyek pembangunan perumahan City Garden Residence. Perumahan City Garden Residence berlokasi di Jalan Abdul Hamid, Mandalajati, Kota Bandung, Jawa Barat 40195, Indonesia. Perumahan City Garden Residence memiliki luas sebesar 37.000 m² dengan luas lahan yang dibangun seluas 14.953 m² untuk pembangunan rumah, dan lahan seluas 7.400 m² untuk pembuatan jalan raya dalam perumahan dan seluas 1.850 m² untuk sistem drainase umum dalam perumahan. Lahan yang tersisa seluas 9.797 m² dibuat fasilitas dalam perumahan dan untuk daerah hijau seperti taman dalam perumahan. Dalam perumahan City Garden Residence akan dibagi dalam 5 blok yaitu A, B, C, D, E. Dan urutan pembangunan yang akan dilakukan dimulai dari blok B, kemudian C, lalu blok E dan terakhir blok D. Blok A tidak akan dibangun rumah karena direncanakan untuk pembangunan gudang.

Berikut ini akan diuraikan data umum mengenai pemberian izin mendirikan bangunan untuk perumahan City Garden Residence, data ini dikutip berdasarkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tahun 2011.

Nama: PT GAN Property.

Alamat: Jl. Lingkar Selatan, Ruko Kopo Plaza, Blok E-7, Jawa Barat, Indonesia

Tujuan: Proyek Perumahan City Garden Residence.

Kecamatan: Mandalajati, Bandung Timur.



Gambar 2. Lokasi Perumahan City Garden Residence

Perumahan City Garden Residence memiliki beberapa tipe rumah yang dibangun.



Sistem Pembayaran

Proyek perumahan City Garden Residence dikerjakan oleh pihak kontraktor tanpa kontrak kerja karena dalam hal ini pihak developer dan pihak kontraktor merupakan satu pihak yang sama.

Sistem Pengeluaran

Pada proyek pembangunan Perumahan City Garden Residence, pihak developer menggunakan jasa kontraktor untuk menyelesaikan pembangunan tersebut. Dan dalam hal ini pihak kontraktor dengan developer merupakan satu badan yang sama sehingga pihak developer tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk menggunakan jasa kontraktor lain.

Biaya yang dikeluarkan oleh pihak developer dengan rincian biaya diantaranya biaya persiapan yang meliputi biaya rutin kantor dan promosi sebesar 3% dari target penjualan tahunan yang akan ditetapkan. Dan dalam biaya ini hanya dikeluarkan sekali dalam tahun 2011 dan target yang ditetapkan adalah Rp. 150.000.000.000. Sehingga besar biaya untuk biaya persiapan adalah Rp. 4.500.000.000.

Biaya pembebasan tanah meliputi biaya pengukuran yang dilakukan pada saat akan membeli tanah pada tahun 2010 sebesar Rp. 1.500.000 untuk per meter pengukuran. Dan luas lahan yang diukur adalah 37.000 m² sehingga biaya yang dikeluarkan adalah sebesar Rp. 55.500.000.000. Lalu biaya pembelian tanah yang telah dikeluarkan pada tahun 2010 sebesar Rp. 18.500.000.000 dengan harga tanah Rp. 500.000/ m² pada tahun 2010.

Biaya perizinan meliputi biaya izin lokasi dan perencanaan yang dikeluarkan untuk biaya izin tetangga yang meliputi RT, RW, dan Kelurahan sebesar Rp. 20.000.000. Lalu biaya rekomendasi kecamatan sebesar Rp. 5.000.000, dan biaya izin lokasi sebesar Rp. 50.000.000. Biaya ini dikeluarkan pada tahun 2010

Biaya UPL/UKL/pembangunan City Garden Residence yang dikeluarkan sebesar Rp. 30.000.000, biaya IMB induk bangunan sebesar Rp. 12.500.000/m²

Biaya sertifikasi BPN yang meliputi biaya SHGB induk sebesar Rp. 10.000.000/m², biaya sertifikat spliting yang dikeluarkan adalah sebesar Rp. 2.250.000 untuk setiap rumah, dan biaya pelepasan hak tanah dikeluarkan sebesar Rp. 32.000.000 untuk setiap tahunnya.

Biaya sarana dan prasarana yang meliputi biaya pembangunan jaringan jalan masuk sebesar Rp. 5.000.000 pada 2011. Biaya pembangunan jaringan drainase yang dikeluarkan sebesar 5% dari cost total tahunan yang dikeluarkan setiap tahun.

Lalu biaya pembuatan jaringan air bersih dan jaringan listrik sebesar Rp. 20,000,000 untuk setiap rumah.

Biaya fasilitas sosial dan umum meliputi biaya pembangunan pos satpam dan pintu gerbang sebesar Rp. 10,000,000 pada tahun 2011. Lalu biaya keamanan yang dibayarkan untuk satpam adalah sebesar Rp. 2,000,000 setiap bulan untuk tahun 2011, Rp. 2,250,000 setiap bulan untuk tahun 2012, Rp. 2,500,000 setiap bulan untuk tahun 2013, Rp. 2,750,000 setiap bulan untuk tahun 2014, dan untuk tahun 2015 Rp. 3,000,000 untuk setiap bulannya.

Biaya pajak dan legalitas pemilik yang meliputi PPN, BPHTB, AJB, dan BBN berbeda untuk setiap tahun nya berdasarkan jumlah rumah yang terjual pada tahun tersebut. Dengan rincian untuk biaya PPN adalah 10% dari harga rumah, BPHTB sebesar 5% dari harga rumah, biaya AJB sebesar Rp. 2,500,000 untuk setiap rumah, dan untuk BBN adalah sebesar Rp. 5,000,000 untuk setiap rumah.

Sistem Pemasukan

Pihak developer melakukan penjualan rumah yang dimulai pada tahun 2011 dengan uang muka sebesar Rp. 30.000.000 untuk rumah 1 lantai dan 30% dari harga jual rumah untuk rumah 2 lantai dengan system down payment. Booking fee sebesar Rp. 5.000.000 untuk rumah 1 lantai dan Rp. 10.000.000 untuk rumah 2 lantai.

Sisa pembayaran dari harga jual rumah dilakukan dengan sistem pembayaran KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan bunga KPR sebesar 7% dan 9,5% berdasarkan bank mana yang akan dipilih untuk melakukan KPR. Data tersebut berdasarkan brosur penjualan rumah dari pihak pembeli rumah ke pihak bank, sedangkan pihak developer menerima pemasukkan dari bank setelah pekerjaan pembangunan rumah diselesaikan sehingga pihak bank memiliki jaminan bahwa pembeli akan membayarkan kreditnya dengan lancar, pihak pembeli mulai mencicil pada saat developer mulai melakukan pembangunan rumah dan pihak bank membayarkan sisa pembayaran secara berkala berdasarkan progress kerja yang dilakukan pihak developer.

Untuk semua tipe rumah pada perumahan City Garden Residence pembayaran sisa pembayaran dari pihak bank terhadap pihak developer dilakukan ada dua kali pembayaran. Saat keadaan rumah tersebut dalam tahap kavling maka bank akan memberikan 60% dari harga total rumah, dan apabila pembangunan terus dilakukan dan bangunan mencapai tahap 50% maka pihak bank

akan memberikan 20%, lalu sisa 20% akan diberikan pihak bank kepada developer apabila rumah tersebut sudah selesai dibangun atau dalam tahap 100%.

Investasi Awal

Sebelum proyek City Garden Residence mulai dibangun, ada beberapa biaya yang harus dikeluarkan, biaya-biaya tersebut dihitung sebagai investasi awal. Daftar biaya investasi awal disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1. Daftar biaya investasi awal tahun 2011

No	Keterangan	Jumlah Biaya (Rp)
1	Biaya Pembebasan Tanah, terdiri dari :	
	a) Biaya Persiapan :	
	Biaya rutin kantor dan promosi	5% dari total
	b) Biaya Pembebasan Tanah :	
	Biaya pengukuran	27,750,000,000
	Biaya pembelian tanah	1,850,000,000
2	Biaya Perizinan, terdiri dari :	
	a) Biaya Izin Lokasi dan Perencanaan :	
	Biaya Izin Tetangga (RT, RW, Kelurahan)	20,000,000
	Biaya rekomendasi kecamatan	5,000,000
	Biaya izin lokasi	50,000,000
	b) Biaya UKL/UPL/Pembangunan City Garden	30,000,000

	c) Biaya Izin Dinas Bangunan	
	Biaya IMB Induk Bangunan	1,250,000/m ²
	d) Biaya Sertifikasi BPN :	
	Biaya SHGB induk	1,000,000/m ²
	Biaya sertifikat splitzing	2,250,000
	Biaya pelepasan hak tanah	32,000,000
3	Biaya Sarana dan Prasarana :	
	a) Pembangunan Jaringan Jalan	
	Biaya Jalan Masuk	5,000,000
	b) Pembangunan Jaringan Drainase dan Jalan :	
	Biaya pembangunan jaringan drainase dan Jalan	5% dari total cost
	c) Pembuatan Jaringan Air Bersih dan Listrik:	
	Biaya Instalasi air bersih dan listrik perumahan	20,000,000
4	Biaya Fasilitas Sosial dan Umum :	
	a) Gerbang dan Pos Keamanan	

Tabel 2. Daftar harga penjualan rumah tahun 2011

TYPE RUMAH	HARGA PENJUALAN (Rp)
45	427,601,692
50	490,884,269
69	551,868,434
79	647,076,482
85	817,458,410

Tabel 3. Daftar harga penjualan rumah tahun 2012

TYPE RUMAH	HARGA PENJUALAN (Rp)
45	513,142,556
50	589,084,686
69	662,268,612
79	776,522,840
85	980,989,332

Tabel 4. Daftar harga penjualan rumah tahun 2013

TYPE RUMAH	HARGA PENJUALAN (Rp)
40	577,764,887
45	615,795,699
50	706,929,901
69	794,754,124
79	931,864,682
85	1,177,234,288

Harga Penjualan Rumah

Berikut ini adalah tabel yang berisi daftar harga penjualan rumah pada perumahan City Garden Residence, antara lain sebagai berikut:

Tabel 5. Daftar harga penjualan rumah tahun 2014

TYPE RUMAH	HARGA PENJUALAN (Rp)
40	693,345,598
45	738,984,398
50	848,349,815
69	953,743,099
79	1,118,282,350
80	1,130,184,374
85	1,412,737,655
90	1,350,208,906
100	1,546,611,466

Tabel 6. Daftar harga penjualan rumah tahun 2015

TYPE RUMAH	HARGA PENJUALAN (Rp)
40	832,048,000
45	886,816,750
50	1,018,060,500
69	1,144,537,500
79	1,341,992,500
80	1,356,275,500
85	1,695,353,000
90	1,620,315,500
100	1,856,008,000

Simulasi Penjualan Rumah

Dalam kasus ini diasumsikan rumah 153 unit terjual seluruhnya dalam jangka waktu 5 tahun dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015.

Berikut ini tabel simulasi penjualan Perumahan City Garden Residence. Dapat dilihat pada tabel 4.8 Simulasi Penjualan Rumah City Garden Residence.

Tabel 7. Simulasi Penjualan Rumah City Garden Residence

TY PE	TA H U N	TA H U N	TA H U N	TA H U N	TA H U N	TO TA L
	201 1	201 2	201 3	201 4	201 5	
40	0	0	15	14	15	44
45	10	13	8	12	7	50
50	5	0	0	4	4	13
69	7	0	5	3	2	17
79	0	2	3	0	2	7
80	0	0	0	5	4	9
85	0	0	0	0	1	1
90	0	0	0	5	4	9
100	0	0	0	2	1	3
TO TA L	22	15	31	45	40	153

Penentuan Biaya Pembangunan

Biaya pembangunan perumahan secara keseluruhan merupakan penjumlahan dari biaya pembangunan untuk seluruh rumah dengan biaya-biaya lainnya selain biaya untuk pembangunan rumah.

Penentuan Biaya Seluruh Rumah

Biaya pembangunan untuk seluruh rumah merupakan jumlah biaya pembangunan untuk seluruh rumah yang terdiri dari berbagai tipe rumah. Seluruh biaya pembangunan yang dihitung menggunakan asumsi suku bunga 20% yang lebih besar dari KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) sebesar 7% berdasarkan brosur penjualan rumah pada tahun 2013.

Biaya Lain-lain

Biaya-biaya yang dimaksud adalah biaya-biaya selain biaya untuk pembangunan rumah. Pada proyek ini, biaya-biaya selain biaya untuk pembangunan rumah dapat berupa biaya persiapan, biaya perijinan, biaya operasional, dll.

Penentuan Besar Keuntungan atau Kerugian Berdasarkan Harga

Keuntungan atau kerugian yang terkandung dalam harga penjualan suatu rumah dapat ditentukan melalui selisih antara harga penjualan

rumah tersebut dengan biaya pembangunannya. Bila selisih antara keduanya menghasilkan angka positif berarti dalam harga penjualan rumah tersebut terkandung laba. Dan sebaliknya, bila selisih antara keduanya menghasilkan angka negatif berarti dalam harga penjualan tersebut terkandung rugi.

Penentuan Biaya Pembangunan Rumah Secara Keseluruhan

Biaya pembangunan rumah secara keseluruhan merupakan penjumlahan dari biaya untuk membangun rumah tersebut dengan harga tanah kavlingnya yang dapat dilihat dalam tabel di bawah. Untuk luas kavling diambil satu luas kavling untuk mewakili satu tipe rumah dikarenakan luas kavling yang sangat beragam.

Penentuan Tingkat Bunga Untuk Pengembalian Minimum

Besarnya pemasukan (cash in) dan pengeluaran (cash out) untuk tahun 2011-2014 dengan simulasi penjualan rumah terjual semua dalam jangka waktu 5 tahun dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 8. Cash Flow Simulasi Perumahan City Garden Residence

Tahun	Cash in (Rp)	Cash out (Rp)
2010	0	31,158,750,000
2011	10,593,517,300	8,149,663,145
2012	8,223,898,908	4,406,696,227
2013	20,362,203,560	9,845,459,471
2014	40,324,469,040	17,783,436,361
2015	43,191,464,250	17,638,744,993
Total	122,695,553,058	88,982,750,197

Dan setiap biaya dari tahun 2010 sampai dengan 2015 akan dikonversikan ke tahun 2015 agar dapat dijumlahkan untuk mencari keuntungan dari proyek perumahan City Garden Residence.

Tabel 9. Cash flow 2010-2015 Setelah Dikonversi

Tahun	Cash in (Rp)	Cash out (Rp)
2010	0	77,532,317,625
2011	21,966,717,480	16,899,141,497
2012	14,210,897,313	7,614,771,080
2013	29,321,573,131	14,177,461,638
2014	48,389,362,844	21,340,123,632
2015	43,191,464,250	17,638,744,990
Total	157,080,015,018	155,202,560,463

Setelah diketahui jumlah dari besar pengeluaran dan pemasukan dapat dihitung besar keuntungan yang diperoleh untuk pihak developer dengan menggunakan rumus NPV berikut :

$$\begin{aligned} \text{Nilai Bersih Sekarang (NPV)} &= \text{PW (Pendapatan)} - \text{PW (Pengeluaran)} \\ &= \text{Rp. } 122,695,553,058 - \text{Rp. } 88,982,750,197 \\ &= \text{Rp. } 33,712,802,861 \end{aligned}$$

Dan diperoleh besar keuntungan yang diperoleh pihak developer adalah sebesar Rp. 33,712,802,861.

Lalu setelah mendapatkan keuntungan untuk pihak developer, dapat pula dicari Minimum Attractive Rate of Return (MARR).

Titik potong kurva dengan absis yaitu i , merupakan nilai Internal Rate Return (IRR). Makin kecil tingkat bunga i yang berlaku dibandingkan IRR, maka nilai pengembaliannya akan menjadi makin positif atau membesar. Makin besar tingkat bunga i yang berlaku dibandingkan IRR, maka nilai pengembaliannya akan menjadi makin negatif atau mengecil. Kurva diatas terdapat nilai i dalam % pada sumbu absis dan nilai NPV pada sumbu ordinat. Dan dari kurva tersebut terdapat nilai sebesar 21.58674564 % pada saat nilai NPV = 0.

4. Kesimpulan dan Saran

Dari analisa yang dilakukan pada bab sebelumnya dapat dihasilkan kesimpulan.

- Biaya yang perlu diperhitungkan dalam pembangunan di perumahan City Garden Residence adalah biaya pembangunan, biaya kavling, dan biaya lain-lain yang diperhitungkan seperti biaya persiapan, biaya prasarana, biaya sosial, dan pajak.
- IRR yang digunakan berdasarkan hasil simulasi penjualan rumah yang dilakukan sebesar 21.58674564 %.

c. Besar keuntungan yang diperoleh pihak developer adalah sebesar Rp. 33,712,802,861.

Saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

- a. Diperlukan data yang lebih akurat agar analisa yang dihasilkan akurat sehingga dalam menganalisa apa yang terjadi dalam keadaan yang sebenarnya.
- b. Diperlukan strategi yang baik dan menarik agar rumah dapat dijual lebih cepat dan dapat menarik perhatian pembeli rumah di Perumahan City Garden Residence.

References

- [1] Anonim, UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- [2] Anugrah Ayu, Media. (1999), “Ekonomi Teknik”, Penerbit Gunadarma : Jakarta.
- [3] Firdaos, A. (1997), “Permintaan dan Penawaran Perumahan” Valuestate, Vol.007, Jakarta.
- [4] Giatman, M. (2006), “Ekonomi Teknik”, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta.
- [5] Kotler, P. (2005), “Manajemen Pemasaran Jilid 2”, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- [6] Kurniawan Sutanto, Yongky. (2013), “Kajian Harga Jual Rumah Tinggal di Perumahan Sasak Tinggi Residence”. Skripsi, Bandung : Universitas Katolik Parahyangan.
- [7] Satria Nugroho, Elkana. (2017). “Analisis Biaya Bank Garansi Terhadap Arus Kas Proyek”. Skripsi, Bandung : Universitas Katolik Parahyangan.
- [8] Soetalaksana, T. (2000), “Aspek Pembiayaan Perumahan, khususnya RS; RSS” , Penerbit Universitas Indonesia. Fakultas Ekonomi, Depok.
- [9] Xaverius Ronaldo, Fransiskus. (2017). “Simulasi Arus Kas Pada Proyek Pembangunan Gedung Sekolah SMP & SMA Strada Kanji”. Skripsi, Bandung : Universitas Katolik Parahyangan.