TUGAS AKHIR

ANALISIS KOMPOSISI PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN ACEH BESAR

(Studi Kasus Rumah Tipe 60/132 Di Perumahan Greenhill View)

Diajukan Kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi persyaratan Memperoleh Derajat Sarjana Strata Satu Teknik Sipil

Muhammad Irvan Fajar
06.511.113

JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2013

TUGAS AKHIR

ANALISIS KOMPOSISI PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN ACEH BESAR

(Studi Kasus Rumah Tipe 60/132 Di Perumahan Greenhill View)

Diajukan Kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi persyaratan Memperoleh Derajat Sarjana Strata Satu Teknik Sipil

Muhammad Irvan Fajar
06.511.113

Pembimbing :

(Albani Musyafa', ST., MT., Ph.D.)
Tanggal : 5-2-2014

Ketua Jurusan :

(Ir. Suharyatma, MT.)
Tanggal 7/2/2014

TUGAS AKHIR

ANALISIS KOMPOSISI PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN ACEH BESAR

(Studi Kasus Rumah Tipe 60/132 Di Perumahan Greenhill View)

Diajukan Kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi persyaratan Memperoleh Derajat Sarjana Strata Satu Teknik Sipil

Muhammad Irvan Fajar
06.511.113

Disetujui Oleh :

Pembimbing/Penguji :
Albani Musyafa', ST, MT, Ph.D.

Penguji :
Zaenal Arifin, ST, MT

Penguji :
Susastrawan, Ir, H, MS

29/1 2014.

TUGAS AKHIR INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK:

Kedua Orang Tua ku

Fatmawati & Sofiyan Rasyid

Abang & adik-adikku

Muhammad Eka Praditya

Muhammad David Adam

Muhammad Rezeky Khatami

Nurmalela Putri

ABSTRAK

Papan merupakan kebutuhan pokok manusia biasa dikenal dengan sebutan rumah tinggal. Dengan cepatnya pertumbuhan populasi menyebabkan kebutuhan akan rumah tinggal meningkat. Hal ini membuat para pengembang berlomba-lomba dalam menawarkan produknya kepada masyarakat. Fenomena ini juga dirasakan oleh para pengembang di kabupaten Aceh besar. Aceh Besar merupakan kabupaten yang bersebelahan dengan ibu kota provinsi Nangroe Aceh Darussalam. Letak lokasi geografis yang dianggap aman dari bencana *Tsunami* menjadikan kabupaten ini sebagai tempat berinvestasi yang menjanjikan. Hal ini menyebabkan munculnya persaingan yang dalam menentukan harga jual rumah tinggal diantara pengembang. Dengan adanya permasalahan ini, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor dan besarnya persentase masing-masing faktor dalam mempengaruhi harga jual rumah tinggal di kabupaten Aceh Besar.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif kuantitatif*. Pada penelitian jenis *deskriptif kuantitatif*, data berupa angka-angka hasil perhitungan yang dapat diproses dengan dijumlahkan dan dibandingkan dengan jumlah yang diharapkan dan diperoleh pesentase atau data dapat dijumlahkan dan dibandingkan untuk selanjutnya ditabelkan sehingga dapat diproses untuk mendapat kesimpulan. Cara pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan metode wawancara langsung kepada pihak CV.Safrika Grup selaku pengembang perumahan Greenhill View yang menjadi objek dalam penelitian ini. Dari hasil wawancara kepada pihat pengembang diperoleh faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal dan dihitung besarnya persentase masing-masing faktor. Rencana anggaran biaya (RAB) disajikan dalam penelitian ini sebagai kontrol besarnya rencana anggaran biaya pelaksanaan (RAP), dan perbandingkan RAB dan RAP pada pembangunan rumah tinggal tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.

Harga Tanah, Biaya Desain, RAP rumah, RAP kawasan, IMB, Pemasaran, biaya Manajemen, dan keuntungan adalah faktor-faktor penyusun komposisi penentuan harga jual rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View. Faktor terbesar yang berpengaruh pada komposisi penetapan harga jual rumah tinggal adalah rencana anggaran biaya pelaksanaan (RAP) bangunan dan menghasilkan persentase sebesar 29,89 %. Besarnya selisih antara RAP dan RAB yaitu sebesar Rp 83.340.906,00 dan persentase selisih RAP dan RAB sebesar 60,28 %.

Kata Kunci : Rumah Tinggal, Rencana Anggaran Biaya dan Rencana Anggaran Pelaksanaan.

ABSTRACT

Board is the basic human needs commonly known as the residence. With the rapid population growth led to increased demand for homes . This makes the developers vying to offer their products to the public . This phenomenon was also felt by the developers in Aceh Besar district . Aceh Besar district is adjacent to the capital of the province of Nanggroe Aceh Darussalam . The location of the geographic location that is considered safe from the tsunami makes this district as a promising place to invest . This led to the emergence of competition in determining the selling price of homes among developers . Given these issues , this study aims to determine the factors and the percentage of each factor in affecting the selling price of residential houses in Aceh Besar district .

This type of research used in this research is descriptive quantitative . In quantitative descriptive study , the data of the numbers which can be processed calculation results are summed and compared with the number expected and obtained pesentase or data can be summed and compared to tabulated so that it can be processed further to obtain conclusions . The data collected in this study is the method of direct interview to the Group as a developer of residential CV.Safrika Greenhill View which is the object of this research . From interviews to pihat developers obtained the factors that influence the determination of the composition of the selling price of houses and calculated the percentage of each factor . Plan budget (RAB) is presented in this study as control the amount of budget implementation plan (RAP) , and comparison of the RAB and the RAP on housing development type 60/132 in the housing Greenhill View .

The results of the analysis in this study suggests that the composition of residential sales pricing is influenced by several factors . The biggest factor that affects the determination of the composition of the selling price of homes is the implementation of the budget plan (RAP) building and generate a percentage of 29,89 % . The differences between RAP and RAB in the amount of Rp 83.340.906,00 and the percentage difference between RAP and RAB at 60,28 % .

***Keywords** : House of Live , Budget of Plan and Budget of Implementation Plan*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirabbil'alamiin, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, kesempatan, dan kemudahan dalam menjalankan amanah untuk menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **"ANALISIS KOMPOSISI PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN ACEH BESAR"** ini. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, inspirasi akhlak dan pribadi mulia.

Laporan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh untuk menyelesaikan pendidikan jenjang Strata Satu (S1) pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Selanjutnya, izinkanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membimbing dan membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini. Ucapan terima kasih tersebut penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Albani Musyafa', ST, MT, Ph.D., selaku dosen pembimbing.
2. Bapak Ir. H. Susastrawan, MS., dan bapak Zainal Arifin, ST, MT., selaku dosen penguji.
3. Ibu Wiwi dan karyawan bidang akademik yang sudah sabar mengurusi segala keperluan administrasi Tugas Akhir ini.
4. Bapak Bakhtiar "pak Tiar", terima kasih buat motivasi, petuah dan ceramahnya.
5. Om Pit, terima kasih untuk ilmu dan wawasannya.
6. Seluruh Rekan-rekan Teknik Sipil UII angkatan 2006, terutama untuk bang Peb, bang Dua, bang Uje, bang Bagus dan bang Gafs Roling.
7. Seluruh Rekan-rekan Mahasiswa FTSP UII angkatan 2006.
8. Burjo Artha Rasa Comunity, terima kasih untuk kebersamaan yang singkat.
9. Penghuni kontrakan Cabin untuk waktu dan tempat yang disediakan.

10. Seluruh saudara GC XXX MAPALA UNISI, khususnya untuk bang Willy Pangaribuan, bang Wirman, bang Panji, mas Tetuko dan Kak Rinaldi. “Pantang Kembali Sebelum Tercapai Puncak Idaman”.
11. Team Tripel XXX Outbond, khususnya untuk Oos, Rico, Beny, Hari, Tony dan Hamid sebagai calon generasi Triple XXX+2.
12. Anggota Mapala Unisi Yogyakarta.
13. Seluruh Mahasiswa FTSP yang telah memberi semangat dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
14. Wan Nadia Ibrahim, terima kasih untuk motivasi, semangat dan kasih sayang mu.

Penulis menyadari bahwa laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangannya. Oleh karena itu, penyusun mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun kesempurnaan laporan Tugas Akhir ini dan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya serta bagi semua pihak yang membutuhkan umumnya.

Wassalaamu’alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Desember 2013

Muhammad Irvan Fajar

06.511.113

BAB I

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Kebutuhan primer manusia adalah kebutuhan yang paling utama harus dipenuhi untuk kelangsungan kehidupan. Pangan, sandang dan papan merupakan tiga kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Papan atau tempat tinggal yang umumnya disebut rumah menjadi kebutuhan pokok manusia yang mengalami perkembangan fungsi. Awalnya rumah atau tempat tinggal hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dari panas dan hujan, dengan pekembangan zaman rumah merupakan tempat segala aktifitas dalam berkeluarga, bersosialisasi sampai dengan beribadah.

Dewasa ini perkembangan akan kebutuhan rumah semakin pesat. Dengan cepatnya pertumbuhan populasi dan beragam kegiatan manusia kebutuhan akan rumah harus diperhatikan dengan lebih serius. Hal ini juga yang menyebabkan banyak timbulnya usaha-usaha pengembang atau *developer*. Dengan tingginya persaingan di bisnis ini maka para pengembang berkompetisi dalam menghasilkan pruduknya, baik dari beragamnya fungsi ruangan yang disediakan, fasilitas umum yang didapat sampai dengan mengobral produk dengan harga murah.

Aceh Besar salah satu kabupaten di provinsi Nanggroe Aceh Darussalam merupakan daerah yang mulai dilirik oleh para pengembang dalam menjalankan usahanya. Hal ini desebabkan oleh lokasi geografisnya yang jauh dari bibir pantai sehingga terbebas dari bahaya bencana *tsunami* yang melanda provinsi Nanggroe Aceh Darussalam pada tahun 2004 yang lalu dan tidak jauh dari kota Banda Aceh yang merupakan ibu kota provinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Dengan adanya pemasalahan ini pasar properti yang berkembang di kota Aceh Besar tidak hanya untuk kalangan menengah keatas akan tetapi mulai menjangkau kalangan menengah kebawah.

Persaingan harga rumah juga menjadi permasalahan sendiri dalam perkembangan bisnis developer di kota Aceh Besar. Tidak sedikit pengembang di kabupaten Aceh Besar dan sekitarnya mengalami kegagalan dalam bisnis ini

dikarenakan kurang memperhatikan komposisi dalam penetapan harga jual rumah tinggal. Oleh karena itu para pengembang harus mempunyai strategi dalam menentukan harga jual utuk produk yang ditawarkannya kepada konsumen. Pada kesempatan ini penulis berupaya untuk meneliti komposisi yang berpengaruh dalam menentukan harga jual rumah tinggal di kota Aceh Besar dengan harapan dapat menjadi pengetahuan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan papan.

RUMUSAN MASALAH

Dengan adanya permasalahan yang telah dibahas diatas maka penulis mencoba merumuskan masalah yang menjadi pembahasan dalam tulisan tugas akhir ini. Ada pun rumusan masalah dalam tulisan tugas akhir ini yaitu :

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi dalam komposisi menentukan harga jual rumah di kota Aceh Besar?
2. Berapa besar persentase masing-masing faktor dalam mempengaruhi komposisi yang menentukan harga jual rumahl di kota Aceh Besar ?
3. Sebagai kontrol estimasi biaya pembangunan rumah tipe 60/132, berapa persentase selisih harga Rencana Anggaran Biaya (RAB) terhadap RencanaAnggaran Pelaksanaan (RAP) ?

TUJUAN PENELITIAN

Dengan dilandasi latar belakang dan rumusan masalah yang telah dipaparkan pada tulisan diatas , dengan ini penulis menetapkan tujuan penelitian Tugas Akhir ini sebagai berikut :

1. Mengetahui faktor-faktor dalam menentukan komposisi harga jual rumah tinggal tipe 60/132 pada perumahan Greenhill View di Kabupaten Aceh Besar.
2. Mengetahui besarnya presentase masing-masing faktor dalam menentukan nilai harga jual rumah tinggal tipe 60/132 pada perumahan Greenhill View di Kabupaten Aceh Besar.
3. Mengetahui persentase selisih harga Rencana Anggaran Biaya (RAB) terhadap RencanaAnggaran Pelaksanaan (RAP).

BATASAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi batasan masalah dalam penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Objek pada penelitian tugas akhir ini adalah rumah tinggal dengan tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.
2. Tipe rumah tinggal yang dipilih merupakan tipe rumah tinggal yang dapat terjangkau oleh kalangan menengah kebawah.
3. Desain dan spesifikasi rumah tinggal sesuai dengan yang telah ditentukan oleh CV. Safrika Grup selaku pengembang.
4. Perhitungan rencana anggaran pelaksanaan (RAP) berdasarkan metode lapangan / pengalaman.
5. Perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) menggunakan metode analisis harga satuan berdasarkan SNI.
6. Perhitungan biaya IMB, harga tanah, pemasaran dan menejemen, didapat langsung dari piha CV. Safrika Grup selaku pengembang.

KEASLIAN PENELITIAN

Penelitian akan penetapan harga jual rumah di kabupaten Aceh Besar ini belum pernah dilakukan sebelumnya. Dalam penyusunan proposal ini penulis mengacu kepada studi pustaka yang berkaitan dan mengaju kepada kenyataan yang terjadi di lapangan.

Adapun beberapa karya Tugas Akhir yang pernah dipecahkan oleh penulis lain sebelumnya oleh Ramly Nurseha dan Prasetyo serta Bimo Bakti S (2005) dan M. Zakki Asasi (2006). Pada tabel 1.1 dibawah ini akan diterangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian Tugas Akhir sebelumnya.

Tabel 1.1 Perbedaan Tugas Akhir Dengan Penelitian SebelumnyaPenelitian

Perbedaan	**Ramly Nurseha dan Praseetyo**	**Muhammad Irvan Fajar**
Judul Tugas Akhir	"Analisis Keuntungan Penjualan Pada Perumahan Tipe Sedang Di Kabupaten Bantul.	Analisis Komposisi Penetapan Harga Jual Rumah Di Kabupaten Aceh Besar.
Tujuan Penelitian	Mengetahui besar keuntungan pembangunan perumahan dengan tipe sedang dari para developer di kabupaten Bantul	1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi dalam penetapan harga jual rumah di kabupaten Aceh Besar 2. Mengetahui besarnya prosentase masin g-masing komposisi dalam memepengaruhi penetapan harga jual rumah.
Lokasi Penelitian	Kabupaten Bantul	Kabupaten Aceh Besar
	Bimo Bakti S dan M Zakki Asasi	**Muhammad Irvan Fajar**
Judul Tugas Akhir	Analisa Komponen Biaya Penetapan Harga Jual Rumah Tipe 70/180.	Analisis Komposisi Penetapan Harga Jual Rumah Di Kabupaten Aceh Besar.
Tujuan Penelitian	mencari besar prosentase komponen terhadap harga jual rumah dan mendapatkaan formula / persamaan hubungan komponen biaya penentu harga jual rumah itu sendiri.	1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi dalam penetapan harga jual rumah di kabupaten Aceh Besar 2. Mengetahui besarnya prosentase masin g-masing komposisi dalam memepengaruhi penetapan harga jual rumah.
Lokasi Penelitian	Kabupaten Sleman	Kabupaten Aceh Besar

PLAGIAT

Dalam menyusun laporan tugas akhir ini penulis dituntut dapat menyusun kalimat, parafrase dan pemikiran sendiri tanpa melakukan plagiat dari tulisan penulis lain.

Maka pada subbab ini penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini dibuat tanpa menyalin karya tulis penulis lain. Penyusunan kalimat, parafrase dan pemikiran pada Tugas Akhir ini murni hasil karya penulis sendiri. Pengutipan kalimat, parafrase dan pemikiran dari penulis lain akan dicantumkan sumber tulisan tersebut.

MANFAAT PENELITIAN

Dalam penyusunan tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada semua pihak yang membaca tulisan Tugas Akhir ini. Adapun manfaat penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Memberikan wawasan kepada masyarakat faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga jual rumah tinggal, sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam memilih rumah tinggal.
2. Menjadi bahan pertimbangan kepada CV. Safrika Grup dalam menentukan harga jual rumah tinggal di perumahan Greenhill View.
3. Mengetahui perkiraan presentase selisih RAB dengan RAP dalam pembangunan rumah tinggal tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 PENDAHULUAN

Studi pustaka merupakan kumpulan informasi yang berkaitan dengan penelitian berupa buku, jurnal, *homepage*, maupun hasil penelitian sebelumnya yang digunakan guna memperdalam pengetahuan tentang subjek penelitian dan menyusun konsep serta langkah-langkah penelitian sekaligus untuk menghindari duplikasi dari penelitian sebelumnya.

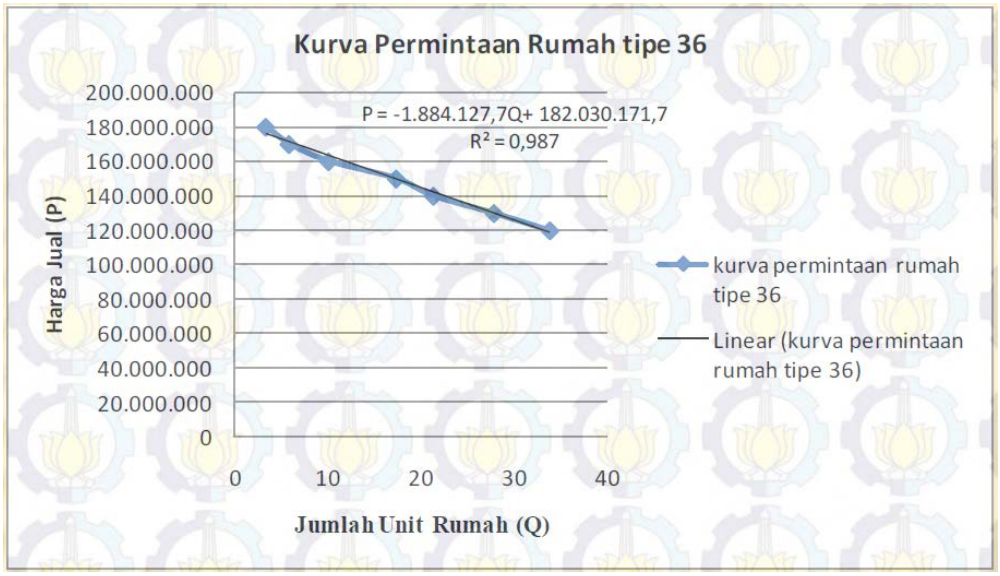
Pada bab studi pustaka ini penulis akan memaparkan kumpulan-kumpulan yang telah di kumpulkan guna memperdalam pengetahuan serta menentukan langkah-langkah penelitian.

2.2 PENELITIAN TERDAHULU

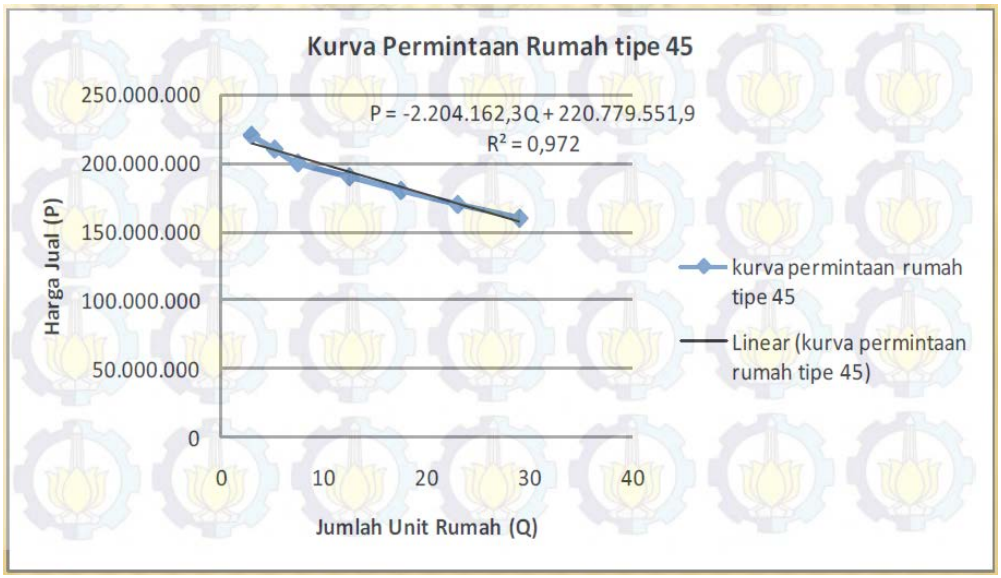
1. Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang.

   Wardani (2011) menyimpulkan tujuan pada penelitian ini adalah mengetahui taksiran permintaan pasar terhadap rumah, mengetahui biaya yang harus diperhitungkan dalam penetapan harga jual rumah dan mengetahui berapa besar harga jual setiap unit rumah yang sesuai berdasarkan permintaan pasar dan analisis biaya pada perumahan Taman Tasik Madu Indah.

   Untuk mengetahui taksiran permintaan pasar, penulis mengumpulkan data dengan menggunakan metode kuisioner. Hasil analisis dapat dilihat melalui persamaan garis pada kurva permintaan. Untuk tipe 36, P = -1.884.127,7Q + 182.030.171,7 dan untuk tipe 45, P = -2.204.162,3Q + 220.779.551,9.Adapun kurva permintaan dapat dilihat pada gambar 2.1a dan gambar 2.1b berikut ini.



Gambar 2.1a Kurva Permintaan Rumah Tipe 36



Gambar 2.1b Kurva Permintaan Rumah Tipe 45

Biaya yang harus diperhitungkan dalam penetapan harga jual rumah per unit di perumahan Tasik Madu Indah adalah Biaya Tetap dan Biaya Variabel. Biaya tetap meliputi biaya tanah, biaya sertifikat tanah, biaya pembuatan jalan, biaya pemasaran, biaya konstruksi taman dan pintu gerbang, biaya desain, biaya penerangan perumahan serta biaya pembuatan rumah contoh. Besarnya biaya tetap adalah Rp 5.912.771.787,50. Biaya variabel

meliputi biaya pekerjaan tanah, pekerjaan pondasi, pekerjaan pemasangan, pekerjaan kayu, pekerjaan atap, pengerjaan pengecatan pekerjaan listrik dan pekerjaan lain. Besar biaya variabel untuk tipe 36 adalah Rp 82.993.481,50 dan besar biaya variabel untuk tipe 45 adalah Rp 101.833.065,30.

Berdasarkan kurva permintaan, besarnya harga jual setiap unit rumah yang dapat diterima konsumen untuk tipe 36 adalah Rp 133,042.852,00 sedangkan untuk tipe 45 adalah Rp 161.267.170,00. Berdasarkan analisa biaya dengan menggunakan q maksimum untuk masing-masing tipe harga jual yang diperoleh untuk tipe 36 adalah Rp 148.115.837,00 dan harga jual yang diperoleh untuk tipe 45 adalah rp 165.675.494,00.

2. Analisis Keuntungan Penjualan Pada Perumahan Tipe Sedang Dikabupaten Bantul.

   Ramly Nurseha dan Praseetyo (2005) tujuan tujuan untuk mengetahui besar keuntungan pembangunan perumahan dengan tipe sedang dari para developer di kabupaten Bantul. Penelitian ini menggunakan metode aliran kas yang ada (cash flow). Hasil penelitian ini mengatakan besar keuntungan selama dua tahun yang diperoleh PT.Alam Pratama sebesar 18,2 persen dan keuntungan yang diperoleh PT. Mutiara Mitra Mandiri selama dua tahun sebesar 31,7 persen.

3. Analisa Komponen Biaya Yang Mempengaruhi Penetapan Harga Rumah Tipe 70/180 Di Kabupaten Sleman D.I. Yogyakarta

   Bimo Bakti S dan M. Zakki Asasi (2006) menyimpulkan tujuan untuk mencari besar prosentase komponen terhadap harga jual rumah dan mendapatkaan formula / persamaan hubungan komponen biaya penentu harga jual rumah itu sendiri. Penelitian ini menggunakan metode dengan analisis kuantitatif berupa regresi sederhana, korelasi pearson, regresi linier berganda dan korelasi berganda. Penelitian ini menghasilkan komponen yang berpengaruh signifikan terhadap penetapan harga rumah tipe 70/180 di kabupaten sleman pembebasan lahan dan legalitas, harga bangunan, biaya oprasional, biaya lahan dan bangunan infrastruktur. Dengan prosentase masing-masing komponen sebesar 36,74 persen, 21,97 persen, 15,32 persen, 4,15 persen dan 2,29 persen.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 PENDAHULUAN

Untuk memenuhi kebutuhan papan yang merupakan kebutuhan pokok, dewasa ini masyarakat lebih suka membeli rumah dari pengembang dari pada membangun rumah sendiri. Hal ini dikarenakan dapat menghemat waktu dan terdapat banyak pilihan serta tingkat keamanan lingkungan yang terjamin. Akan tetapi alasan tersebut masih susah dijangkau oleh kalangan menengah kebawah, dikarenakan harga jual rumah masih sangat sulit terjangkau oleh kalangan menengah kebawah.

Oleh sebab itu para pengembang ditantang untuk dapat menjawab permasalahan tersebut. Dalam membangun perumahan para pengembang harus memperhitungkan semua faktor yang mempengaruhi penetapan harga jual rumah. Dengan harapan dalam penetapan harga jual rumah ini dapat mempermudah jalan kalangan menengah kebawah untuk memperoleh rumah yang menjadi kebutuhan pokoknya.

Dalam menentukan harga jual rumah tinggal harus mempertimbanngkan berbagai macam faktor. Faktor-faktor tersebut yang akan membentuk komposisi dalam penetapan harga jual rumah tinggal. Untuk itu sebelum menentukan harga jual harus diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi dan seberapa besar faktor-faktor tersebut dalam komposisi penetapan harga jual rumah tinggal. Berbagai faktor yang mempengaruhi harga jual dikumpulkan dan dianalisis untuk mengetahui seberapa besar faktor-faktor tersebut dalam komposisi penetapan harga jual rumah tinggal. Pada bab ini akan dijabarkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal di kabupaten Aceh Besar dan akan menjadi landasan dalam melakukan analisa dalam penelitian ini.

3.2 TANAH

Tanah sebagai bagian ruang muka bumi adalah ruang sebagai sarana manusia melaksanakan berbagai aktivitasnya. Penilaian terhadap tanah memiliki definisi yang berbeda-beda, karena tanah memiliki dimensi dan ukuran yang beragam. Salah satunya tanah didefinisikan sebagai bagian wilayah dipermukaan bumi yang biasa disebut dengan tempat dan luas sebagai ukurannya.

Tanah menjadi salah satu unsur pokok dalam mendirikan sebuah bangunan, begitu juga dalam mendirikan sebuah rumah tinggal. Oleh karena itu tanah menjadi unsur penting yang menjadi sorotan para pengembang. Pengetahuan dan wawasan mengenai tanah merupakan kewajiban para pengembang dalam menjalankan usaha properti. Faktor ekonomi, faktor sosial, faktor kebijakan pemerintah serta faktor fisik dan lingkungan menjadi pertimbangan para pengembang dalam memilih tanah.

1. Faktor ekonomi berkaitan dengan jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli merupakan faktor ekonomi yang dapat mempengaruhi nilai jual tanah di suatu kawasan.
2. Kebijakan pemerintah di bidang hukum dan politik dapat mempengaruhi nilai tanah. Kebijakan pemilikan sertifikat tanah, peraturan penataan ruang dengan penentuan zona, peraturan perpajakan, peraturan perijinan, penentuan tempat pelayanan umum merupakan contoh kebijakan pemerintah yang mempengaryhi harga jual tanah di suatu wilayah.
3. Faktor sosial membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan kebanggaan memilikiadalah faktor-faktor sosial yang mempengaruhi nilai tanah.
4. Faktor fisik dan lingkungan memiliki dua konsep yang harus dipahami, yaitu *site* dan situasi (*situation*). Pengertian tentang *site* adalah semua sifat atau karakter internal dari suatu daerah tertentu, contohnya adalah ukuran , bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan situasi suatu tempat berkaitan erat dengan relasi tempat itu dengan tempat-tempat di sekitarnya pada suatu ruang geografi yang sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah aksesibilitas dan tersedianya sarana dan prasarana

3.2 KONSEP DESAIN

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia yang pertumbuhannya tidak akan ada habisnya seperti kebutuhan primer manusia yang lainnya. Oleh karena itu pemilihan model rumah harus dapat sarana penunjang kehidupan. Kesatuan ruang yang terpadu dari berbagai jenis ruang yang berbeda sifat dan fungsinya harus memenuhi kebutuhan penghuninya. Dimana kebutuhan tersebut terdiri dari banyak faktor seperti jumlah dan susunan keluarga, adat kebiasaan, hobi serta ekonomi dan keuangan.

Dalam membangun rumah perlu diperhatikan beberapa aspek agar peran dan fungsi rumah dapat memenuhi kebutuhan penghuninya. Aspek yang harus diperhatikan antara lain :

1. Estetika

   Rumah hendaknya mempunyai sebuah keindahan dalam bentuk. Hal ini tidak hanya berfungsi untu penghuninya akan tetapi juga dapat memberikan rasa nyaman kepada orang lain yang melihatnya.

2. Ekonomis

   Bentuk dan ukuran struktur rumah sangat berpengaruh pada biaya akan dikeluarkan. Penggunaan bahan yang baik dan berkualitas menjadikan rumah lebih tahan lama.

3. Struktur

   Struktur yang kuat dan kokoh dapat memberikan rasa aman kepada penghuni rumah. Di Indonesia rumah yang tahan gempa menjadi pilihan utama masyarakat karena wilayah Indonesia yang mayoritas berada pada lokasi rawan gempa.

4. Fungsi

   Bentuk rumah sebaiknya disesuaikan dengan fungsi kebutuhannya. Ruang yang tidak berfungsi efektif dalam memenuhi kebutuhan akan dapat mengganggu estetika serta akan memerlukan banyak biaya pembangunan dan perawatannya.

3.3 FASILITAS UMUM

Fasilitas umum adalah fasilitas yang disediakan oleh pengembang didalam sebuah kawasan perumahan untuk digunakan secara bersama. Fasilitas umum menjadi salah satu penarik minat para calon konsumen. Fasilitas umum yang biasanya disediakan oleh pengembang antara lain :

1. Fasilitas sosial
2. Fasilitas ibadah
3. Fasilitas olah raga
4. Jalan

Pada umumnya biaya umtuk pembangunan fasilitas umum dibebankan kepada konsumen sehingga mempengaruhi penetapan harga jual rumah. Total biaya pembangunan fasilitas umum dibagi jumlah rumah yang ada.

3.4 IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

Untuk mengendalikan setiap kegiatan pembangunan agar sesuai dengan teknis konstruksi dan arsitektur sehungga tercapai perencanaan tata ruang yang optimal dibutuhkan sebuah sistem pengendalian pembangunan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu bentuk sistem pengendalian pembangunan yang dikelola oleh pemerintah daerah.

Izin Mendirikan Bangunan adalah ijin untuk mendirikan, memperbaiki, menambah, mengubah atau merenovasi sebuah bangunan. Ijin ini juga termasuk kelayakan membangun bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Untuk membangun komplek perumahan tedapat dua macam IMB yang harus dimiliki oleh para pengembang, yaitu IMB induk dan IMB kavling. Tujuan IMB adalah sebagai berikut.

1. Terciptanya bangunan yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
2. Terwujudnya ketertiban penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan dan kemudahan.
3. Terciptanya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan bagi pemilik bangunan.
4. IMB dapat dijadikan sebagai pendapatan daerah.

5. Terwujudnya lingkungan perkotaan yang berjati diri, produktif dan berkelanjutan.

Sedangkan manfaat IMB adalah sebagai berikut.

1. Manfaat bagi pemilik / pengguna bangunan.
   a. Adanya jaminan kepastian hukum (kepemilikan dan peruntukan)
   b. Adanya jaminan kemanfaatan dan keselamatan bangunan sesuai persyaratan yang berlaku
   c. Adanya jaminan mendapatkan pelayanan umum utilitas kota
   d. Adanya jaminan mendapatkan asuransi
   e. Nilai teknis dan ekonomis bangunan menjadi lebih tinggi
2. Manfaat bagi masyarakat / lingkungan.
   a. Adanya jaminan keselamatan dan keserasian bangunan dan lingkungan
3. Manfaat bagi pemerintah.
   a. Adanya alat untuk pengendalian penyelenggaraan bangunan
   b. Adanya jaminan terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan
   c. Adanya jaminan tertib pengendalian utilitas kota
   d. Terwujudnya kota yang layak huni dan berjati diri

3.5 PEMASARAN

Pemasaran adalah proses publikasi barang atau jasa kepada calon konsumen. Pada umumnya proses pemasaran ini dapat dikelola sendiri oleh pengembang atau dapat diserahkan oleh agen pemasaran. Untuk proses pemasaran yang diserahkan kepada agen pemasaran biasanya dikenakan biaya sebesar 2,5% - 5% dari harga jual rumah tinggal.

Dalam proses menjalankan pemasaran ini dipakai beberapa media publikasi. Adapun media publikasi yang biasa digunakan antara lain.

1. Media massa

   Media massa yang biasa digunakan adalah:

   a. Televisi
   b. Radio
   c. Koran

2. Perangkat publikasi

   Perangkat publikasi yang biasa digunakan adalah:

   a. Spanduk
   b. Baliho
   c. Panflet

3.6 PAJAK

Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara yang dalam penerapannya diatur oleh undang-undang untuk mencapai kesejahteraan umum. Pajak memiliki peranan penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan. Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara untuk membiayai pengeluaran negara termasuk pengeluaran pembangunan. Adapun fungsi pajak antara lain.

1. Fungsi anggaran
2. Fungsi mengatur
3. Fungsi stabilitas
4. Fungsi retribusi pendapatan

Pada transaksi jual beli terdapat beberapa jenis pajak yang wajib dibayarkan. Kewajiban pajak biasanya akan dibebankan kepada konsumen melalui harga jual. Hal tersebut juga berlaku pada transaksi jual beli rumah.

1.6.1 Pajak Penghasilan Final (Pph Final)

Pajak Penghasilan Final (Pph Final) adalah pajak yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan.

Pajak ini dikenakan untuk penjual yang perseorangan atau ber Sertifikat Hak Milik (SHM). Pajak ini hanya dikenakan jika transaksi jual beli mulai dari Rp.60.000.000,- ke atas. Besarnya nilai pajak yang harus bibayarkan oleh wajib pajak adalah:

Pph Final = Harga Jual x 5% .....(3.1)

1.6.2 Bea Peralihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Peralihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Besarnya nilai BPHTB dapat dijelaskan dengan rumus perhitungan sebagai berikut.

BPHTB = (Harga Jual – Faktor Tidak Kena Pajak) x 5% .....(3.4)

Berikut adalah beberapa standar nilai atas Faktor Tidak Kena Pajak (sumber : Dinas Pajak).

1. Rp.49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah) dalam hal perolehan hak rumah Rumah Sederhana Sehat (RSS) dan Rumah Susun Sederhana.
2. Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dalam hal perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka program peningkatan sertifikasi tanah untuk memperkuat penjaminan kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil.
3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dalam hal perolehan hak karena waris, hibah atau wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah termasuk istri / suami.
4. Paling banyak Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dalam hal selain a, b dan c.

3.7 KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas yang diberikan perbangkan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Ada beberapa keuntungan dengan menggunakan fasilitas ini antara lain;

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana tunai cukup menyediakan uang muka.

2. KPR memiliki jangka waktu yang panjang , sehingga angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspetasi peningkatan penghasilan.

Dengan adanya fasilitas ini hendaknya para pengembang dapat memastikan produk yang ditawarkan memiliki dokumen-dokumen yang sah karena dalam pengajuan fasilitas ini harus disertakan dokumen-dokumen yang bersangkutan. Di Indonesia dikenal 2 jenis KPR antara lain:

1. KPR Subsidi, yaitu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpengasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Jenis kredit ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
2. KPR Non Subsidi, yaitu Kredit yang diberikan kepada seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

KPR mempunyai peran yang penting bagi semua developer karena dari seluruh penjualan properti kurang lebih 70-80% terjual dengan pembayaran melalui fasilitas KPR. Secara umum tipe produk dalam fasilitas KPR adalah sebagai berikut.

1. KPR *Ready Stock.*

   Fasilitas ini adalah fasilitas kredit KPR pada umumnya. KPR tipe ini merupakan fasilitas pembiayaan untuk rumah yang sudah terbangun / *ready stock* baik rumah baru maupun rumah *secondary*. KPR ini dapat digunakan oleh masyarakat umum untuk bangunan yang sudah terbangun. KPR ini kelebihannya adalah lebih luas cakupannya, artinya tidak terbatas hanya kepada developer yang sudah ada perjanjian kerjasama dengan pihak Bank. Developer yang belum ada perjanjian dengan pihak Bank juga dapat menggunakan fasilitas KPR ini.
2. KPR *Indent.*

   KPR tipe ini merupakan fasilitas pembiayaan untuk bangunan yang belum terbangun dan dikucurkan dengan skema tertentu sesuai perjanjian yang telah disepakati sebelumnya antara pihak developer dengan pihak Bank. Pembiayaan

yang dikucurkan berdasarkan progress pembangunan yang akan dikerjakan. KPR ini dapat digunakan oleh masyarakat umum hanya untuk pembelian bangunan / rumah pada developer yang telah bekerjasama dengan pihak Bank yang memfasilitasi KPR ini.

3.8 BIAYA PEMBANGUNAN RUMAH

Biaya pembangunan rumah merupakan biaya yang dikeluarkan untuk biaya konstruksi rumah dan komponen-komponen yang melekat. Dalam perhitungan biaya ini berdasarkan estimasi Renana Anggaran Biaya Pelaksanaan (RAP). Estimasi RAP ini diperkirakan seluruh biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek yang didapat dari pengalaman para pengembang. Dalam penelitian ini juga akan disertakan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagai kontrol dari estimasi RAP.

3.8.1 Rencana Anggaran Biaya Pelaksanaan (RAP)

Rencana anggaran biaya pelaksanaan (RAP) adalah perkiraan rencana perhitungan seluruh biaya yang diperlukan guna membiayai seluruh jalannya proyek dari mulai pekerjaan persiapan , pelaksanaan, perawatan sampai proyek selesai dan dapat digunakan sesuai dengan fungsi bangunan yang dibuat.Tujuan menghitung rencana anggaran biaya pelaksanaan proyek antara lain sebagai berikut.

1. Memberikan dan membuat data perhitungan kebutuhan biaya pekerjaan yang dibutuhkan.
2. Membuat rencana *cash flow* yang baik dan tepat untuk mengendalikan biaya pelaksanaan proyek.
3. Membuat alokasi biaya yang dibutuhkan serta sesuai untuk melaksanakan setiap item pekerjaan yang ada dan dilaksankaan dalam proses pembangunan proyek.
4. Membuat target keuntungan yang akan dicapai atau besarnya kerugian yang mungkin terjadi pada proyek tersebut.

Perhitungan rencana anggaran biaya pelaksanaan proyek (RAP) harus dilakukan sedemikian rupa sehingga dapat dibuat secara tepat mengenai alokasi

kebutuhan sumber keuangan, kebutuhan peralatan yang digunakan untuk melaksanakan proyek, material bangunan serta upah yang diperlukan pada setiap item pekerjaan. Semua biaya tersebut harus dihitung secara riil sesuai dengan metode kerja yang digunakan, kondisi lapangan serta berbagai sumber daya yang tersedia untuk melaksanakan pembangunan proyek.Dengan menghitung rencana anggaran biaya pelaksanaan proyek secara baik dan maksimal maka dapat membuat proyek berjalan dengan baik, memberikan keuntungan serta menghasilkan produk bangunan dengan kualitas maksimal.

1.8.2 Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Pada dasarnya estimasi biaya dalam proyek konstruksi ditujukan untuk memperkirakan nilai pembiayaan suatu proyek. Nilai pembiayaan yang ingin dicapai adalah nilai biaya yang wajar pada suatu proyek itu sendiri. Estimasi biaya ini lebih populer disebut dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB). RAB adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan, upah serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek. RAB merupakan harga dari bahan bangunan yang dihitung dengan teliti, cermat dan memenuhi syarat. RAB pada bangunan yang sama akan berbeda-beda di masing-masing daerah, disebabkan karena perbedaan harga bahan dan upah tenaga kerja. Tahap pembuatan RAB.

1. Membuat daftar analisa pekerjaan

   Daftar analisa penting dilakukan untuk mengetahui besarnya biaya yang diperlukan untuk tiap satuan item pekerjaan. Daftar analisa pekerjaan yang umum digunakan adalah analisa harga satuan pekerjaan yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum.
2. Menghitung volume masing-masing item pekerjaan

   Pada dasarnya volume pekerjaan harus dihitung secara keseluruhan. Dengan adanya volume pekerjaannya,maka RAB dapat dihitung.

   Secara umum rumus perhitungan RAB adalah sebagai berikut:

$$RAB = \Sigma \text{ (Volume x Harga satuan Pekerjaan)} \quad \text{.....(3.5)}$$

BAB IV

METODOLOGI PENELITIAN

4.1 JENIS PENELITIAN

Pada penelitian Tugas Akhir ini, data yang dikumpulkan bersifat kuantitatif, yaitu data yang berwujud angka-angka hasil perhitungan atau dapat diproses dengan beberapa cara.

1. Dijumlahkan dan dibandingkan dengan jumlah dengan jumlah yang diharapkan dan diperoleh persentase.
2. Dijumlahkan dan diklasifikasikan sehingga menjadi susunan urut data, untuk selanjutnya ditabelkan dan dilakukan proses perhitungan untuk mengambil kesimpulan.

Dari sifat pengumpulan data penelitian Tugas Akhir ini termasuk jenis penelitian *deskriptif kuantitatif*.

4.2 CARA PENGAMBILAN SAMPEL

Cara pengambilan sampel pada penelitian Tugas Akhir ini didasarkan pada tujuan penelitian. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pengambilan sampel antara lain.

1. Pengambilan sampel harus didasarkan atas ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri pokok populasi.
2. Subjek yang diambil sebagai sampel benar-benar merupakan subjek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi.

Cara pengambilan sampel ini dipilih kerena adanya keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak memungkinkan dalam mengambil sampel yang lebih besar dan jauh.

4.3 CARA PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara kepada pihak CV. Safrika Grup selaku pengembang. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data primer

   Data primer adalah data yang diperoleh menggunakan instrumen. Instrumen yang digunakan dalam pengumpulan data Tugas Akhir ini adalah wawancara langsung kepada pihak pengembang. Data primer dalam penelitian Tugas Akhir ini adalah faktor-faktor penyusun komposisi yang menentukan penetapan harga jual rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.

2. Data sekunder

   Data sekunder adalah data yang sudah diolah sebelumnya dan dapat langsung digunakan tanpa harus diolah terlebih dahulu. Data sekunder pada penelitian tugas akhir ini adalah:

   a. Gambar kerja pembangunan rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.
   b. Spesifikasi Teknis rumah tinggal tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.
   c. Daftar harga bahan dan upah kabupaten Aceh Besar.
   d. Daftar volume pekerjaan yang diteliti.
   e. SNI – Analisis biaya konstruksi bangunan gedung dan perumahan.
   f. Harga tanah mentah perumahan Greenhill View.
   g. Biaya pengolahan lahan dan fasilitas umum perumahan Greenhill View.
   h. Baiaya pemasaran perumahan Greenhill View.

Cara pengumpulan data dalam penelitian dilakukan dengan cara sebagai berikut.

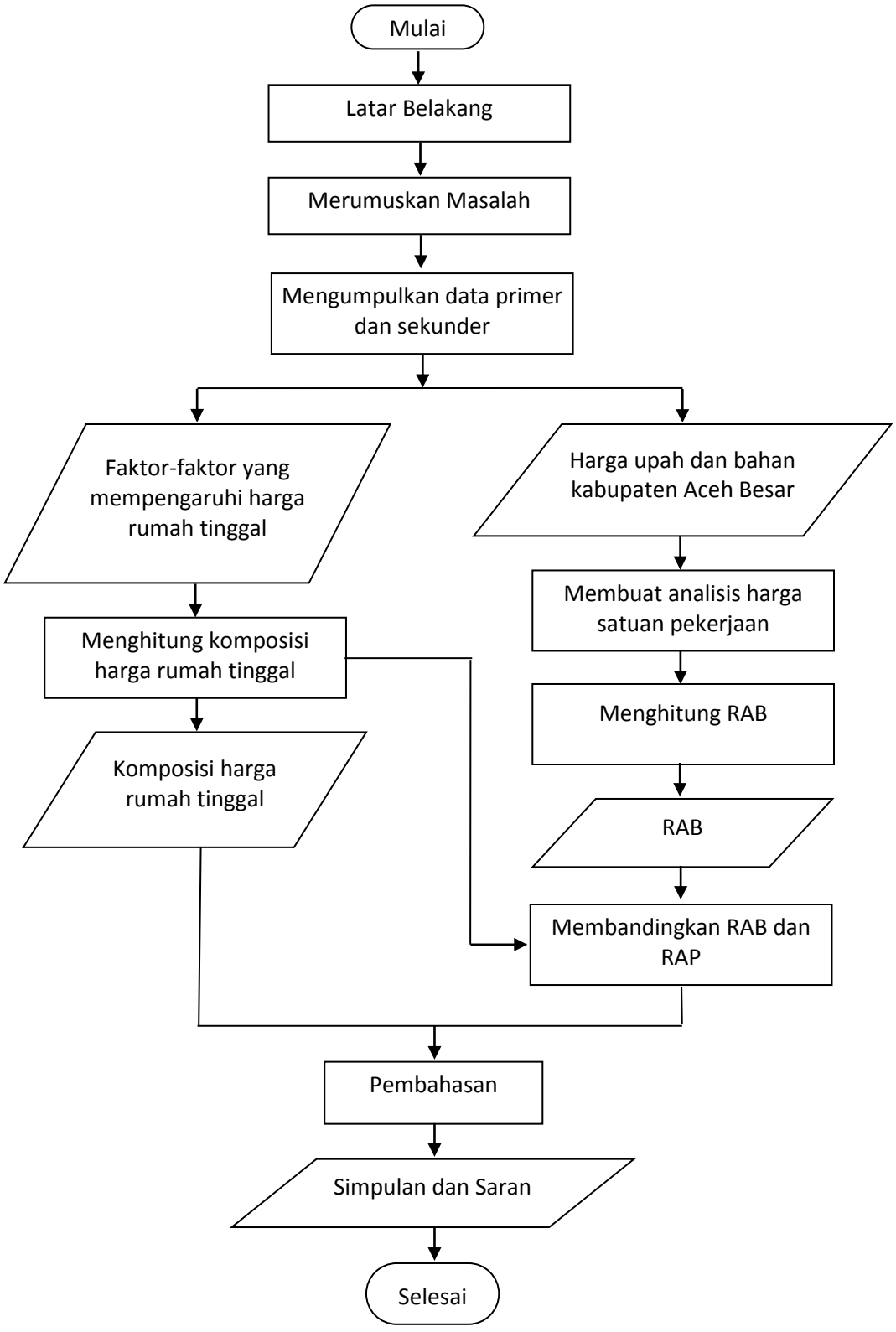
1. Wawancara langsung kepada pihak CV. Safrika Grup selaku pengembang guna mendapatkan data primer dan sekunder
2. Pengumpulan dokumen dari CV. Safrika Grup selaku pengembang berupa gambar kerja, rencana anggaran pelaksanaan (RAP) dan spesifikasi teknis proyek.

1.4 CARA ANALISIS DATA

Faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal dapat dianalisis dari hasil wawancara kepada pihak CV. Safrika Grup selaku pengembang dan dihitung guna memperoleh persentase masing-masing faktor dalam mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal.

Guna kontrol rencana anggaran pelaksanaan (RAP) pada komposisi penetapan harga jual rumah tinggal, pada penelitian ini disertakan perhitungan estimasi biaya dengan menggunakan rencana anggaran biaya (RAB).

Tahapaan penelitian Tugas Akhir ini dapat digambarkan dengan bagan alir yang dapat dilihat pada gambar 4.1 berikut ini.



Gambar 4.1 Bagan Alir Penelitian

BAB V

ANALISIS

5.1 PENDAHULUAN

Penetapan harga jual rumah tinggal dipengaruhi berbagai faktor. Pada bab ini akan dianalisa faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga jual rumah tinggal dan seberapa besar persentase masing-masing faktor dalam mempengaruhi penetapan harga jual rumah. Faktor-faktor tersebut didapat dari hasil wawancara dengan pihak CV. Safrika selaku pengembang.

5.2 HARGA TANAH

Lokasi perumahan Greenhill View berada di daerah penunjang kota Banda Aceh. Kepadatan dan kelangkaan tanah di kota Banda Aceh mengakibatkan pelebaran pemukiman di daerah Aceh Besar. Letak geografis yang dianggap aman dari bencana *Tsunami* menyebabkan sebagian besar wilayah Aceh Besar menjadi pilihan dalam membangun pemukiman.

Hal ini berdampak pada harga jual tanah yang semakin meningkat. Adapun harga beli tanah untuk lokasi perumahan Greenhill View sebesar Rp. 650.000/ m^2. Untuk harga tanah dengan luas 132 m^2 adalah:

Harga Tanah = Harga Jual Tanah x Luas Tanah

= Rp. 650.000 x 132 m^2

= **Rp 85.800.000,00**

5.3 BIAYA DESAIN

Biaya yang dikeluarkan untuk desain perumahan Greenhill View sebesar Rp. 15.00/ m^2. Sehingga biaya desain yang dikeluarkan untuk desain rumah dengan tipe 60 sebesar:

Biaya Desain = 60 m^2 x Rp. 15.000,00

= **Rp 900.000,00**

5.4 RAP RUMAH

Besarnya rencana anggaran pelaksanaan yang dikeluarkan oleh CV. Safrika Grup untuk pembangunan rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View sebesar **Rp 138.256.100,00** dengan rekapitulasi biaya peritem pekerjaan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5.1 Rekapitulasi RAP

NO	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA	PERSENTASE
I	PEKERJAAN PONDASI	Rp 20.894.433	15,11
II	PEKERJAAN DINDING	Rp 36.350.220	26,29
III	PEKERJAAN LANTAI DAN KERAMIK	Rp 13.550.302	9,80
IV	PEKERJAAN ATAP DAN PLAFOND	Rp 35.913.002	25,98
V	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 10.013.311	7,24
VI	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 6.695.119	4,84
VII	PEKERJAAN ELEKTRIKAL	Rp 3.989.000	2,89
VIII	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 8.145.232	5,89
IX	PEKERJAAN HALAMAN	Rp 1.316.680	0,95
X	PEKERJAAN LAIN-LAIN	Rp 1.388.725	1,00
TOTAL RAP		**Rp 138.256.024**	**100,00**
DIBULATKAN		**Rp 138.256.100**	
RAP / m²		**Rp 2.304.268**	

5.5 BIAYA FASILITAS UMUM

Biaya yang terdapat pada fasilitas umum berupa biaya persiapan lahan dan biaya fasilitas umum yang disediakan. Fasilitas umum yang disediakan pada perumahan Greenhill View antara lain adalah jalan perumahan, saluran drainase, penerangan jalan dan pos keamanan.

Total biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan fasilitas umum dan termasuk di dalamnya biaya persiapan lahan akan dibebankan kepada konsumen. Total biaya dibagi dengan jumlah unit rumah diperumahan tersebut. Berdasarkan wawancara dengan pihak CV. Safrika Grup, besarnya total biaya fasilitas umum dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.2 Rekapitulasi RAP Kawasan Perumahan

NO	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA	PERSENTASE
I	PEKERJAAN PERSIAPAN LAHAN	Rp 68.732.595	17%
II	PEKERJAAN DINDING KAWASAN	Rp 115.641.708	29%
III	PEKERJAAN JALAN PERUMAHAN	Rp 165.581.134	42%
IV	PEKERJAAN DRAINASI	Rp 45.629.060	12%
TOTAL RAP KAWASAN		**Rp 395.584.497**	**100%**
DIBULATKAN		**Rp 395.584.500**	

Maka total yang harus dibayarkan oleh konsumen untuk pembangunan pengolahan lahan kawasan dan fasilitas umum sebesar:

Biaya 1 Unit Rumah = Rp. 395.584.500/ 37 unit rumah

= **Rp 10.691.473,00**

5.6 RETRIBUSI IMB

Besarnya biaya retribusi untuk Izin Mendirikan Bangunan berdeda di setiap daerah. Hal ini tergantung kepada kebijakan pemerintah masing-masing daerah.

Berdasarkan hasil wawancara besarnya biaya retribusi IMB yang dikeluarkan oleh pihak CV. Safrika sebesar Rp 25.000,00 / m^2 untuk IMB induk dan Rp 45.000,00 / m² untuk IMB Kavling. Maka jumlah masing-masing retribusi IMB Induk dan IMB kavling adalah:

IMB Induk = (Rp 25.000,00 x Luas Kawasan)/Jumlah Unit Rumah

= (Rp 25.000,00 x 8038,9 m²)/ 37 Unit

= **Rp 5.431.698,00**

IMB Kavling = Rp 45.000,00 x Luas Bangunan Rumah

= Rp 45.000,00 x 60 m²

= **Rp 2.700.000,00**

5.7 PEMASARAN

Proses pemasaran perumahan Greenhill View dikelola oleh CV.Safrika secara mandiri. Media yang digunakan berupa media televisi lokal dan radio lokal serta menggunakan perangkat publikasi seperti baliho, spanduk dan brosur.

Besarnya biaya yang dikeluarkan untuk pemasaran perumahan Greenhill View yaitu sebesar 2 % dari total biaya pembangunan rumah. Maka besarnya biaya yang dikeluarkan adalah:

Biaya Pemasaran = Rp 138.977.100,00 x 2 %

= **Rp 2.765.122,00**

5.8 MENEJEMEN

Dari hasil wawancara terhadap pihak CV. Safrika Grup biaya yang dialokasikan untuk membiayai menejemen perumahan Greenhill View ini diambil sebesar 5 % dari total RAP rumah.

Maka besarnya alokasi dana untuk menejemen dari rumah tipe 60/132 sebesar:

Biaya Menejemen = Rp 138.977.100,00 x 5 %

= **RP 6.912.805,00**

5.9 PAJAK PENGHASILAN FINAL (Pph Final)

Besarnya biaya yang dikeluarkan oleh CV. Safrika Grup selaku penjual dan pihak wajib pajak untuk Pph Final sebesar:

Pph Final = Harga Jual x 5 %
= Rp 380.000.000,00 x 5 %
= **Rp 19.000.000,00**

5.10 KEUNTUNGAN

Keuntungan yang di peroleh CV. Safrika Grup dari penjualan rumah tipe 60/132 sebesar Rp 107.788.137,00. Besarnya nilai keuntungan didapat dari:

Keuntungan = Harga Jual – Harga Tanah – Biaya Desain – RAP Rumah – RAP Pengolahan Lahan dan Fasum – Pemasaran – IMB Induk – IMB Kavling – Menejemen – Pph Final
= Rp. 380.000.000,00 – Rp. 85.000.000,00 - Rp. 900.000,00 – Rp. 138.977.100,00 – Rp. 10.691473,00 - Rp 2.779.542,00 - Rp 5.431.698,00 – Rp 2.700.000,00 - Rp 6.948.855,00 – Rp 19.000.000,00
= **Rp 107.542.811,00**

5.11 KOMPOSISI LAIN-LAIN

Selain komposisi dalam penetapan harga jual yang telah dijabarkan diatas, konsumen masih harus mengeluarkan biaya lainnya. Biaya-biaya lainnya ini tidak dibebankan kepada penjual, akan tetapi biaya-biaya lainnya ini dapat mempengeruhi komposisi dalam penetapan harga jual rumah karena dalam penetapan besarnya biaya lain-lain ini ditentukan dari perkalian harga jual rumah. Komposisi lain-lain ini akan dijabarkan pada penjelasan berikut ini.

5.11.1 Administrasi KPR

Administrasi KPR ini dibebenkan kepada konsumen. Besarnya biaya yang dikeluarkan dapat dilihat dalam perhitungan berikut:

Uang Muka (DP)	= Harga Jual x 30 %
	= Rp 380.000.000,00 x 30 %
	= Rp 114.000.000,00
Pinjaman Bank	= Harga Jual – Uang Muka
	= Rp 380.000.000,00 – Rp 114.000.000,00
	= Rp 266.000.000,00
Biaya Pengikatan	= Pinjaman x 1 %
	= Rp 266.000.000,00 x 1 %
	= Rp 2.660.000,00
APHT	= Pinjaman x 3 %
	= Rp 266.000.000,00 x 3 %
	= Rp 7.980.000,00
Administrasi KPR	= Rp 2.660.000,00 + Rp 7.980.000,00
	= Rp 10.640.000,00

5.11.2 Bea Balik Nama

Biaya BBN dibebankan kepada konsumen. Proses ini dilakukan dengan bantuan notaris. Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan kepada pengembang, besar biaya BBN adalah sebagai berikut ini.

Akte Jual Beli	= Rp 1.500.000,00
BBN	= Rp 500.000,00
Dana Taktis	= Rp 1.000.000,00

Total Biaya BBN = Rp 1.500.000,00 + Rp 500.000,00 + Rp 1.000.000,00
= **Rp 3.000.000,00**

5.11.3 Bea Peralihan Hak Tanah Dan Bangunan

Pajak ini dibebankan kepada konsumen. Faktor tidak kena pajak pada penjualan rumah tinggal ini adalah sebesar Rp 60.000.000,00, maka besarnya nilai BPHTB yang wajib dibayarkan oleh konsumen adalah sebagai berikut ini.

BPHTB = (Harga Jual – Faktor Tidak Kena Pajak) x 5 %
= (Rp 380.000.000,00 – Rp 60.000.000) x 5 %
= **Rp 16.000.000,00**

5.12 ANALISIS SUMBER MODAL KERJA (*WORKING CAPITAL*)

Pada subbab ini akan dibahas modal kerja (*working capital*) yang dibutuhkan dalam pembangunan rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View. Analisis modal kerja ini untuk mengetahui besarnya dana yang haru disiapkan oleh pihak pengembang untuk membangun rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View.

Untuk mengetahui besarnya modal kerja yang harus dikeluarkan oleh pihak pengembang akan dipaparkan berdasarkan masing-masing komposisi komposisi.

5.12.1 Pemilik Tanah

Tanah yang dijadikan lokasi pembangunan perumahan Greenhill View memiliki nilai jual Rp 650.000,00/m^2. Pihak pengembang bekerjasama dengan pemilik tanah dengan pembayaran berdasarkan kavling yang terjual. Sehingga untuk biaya tanah pihak pengembang tidak mengeluarkan biaya diawal.

5.12.2 Sub Kontraktor

Untuk pekerjaan persiapan lahan, fasilitas umum dan pembangunan unit rumah pihak pengembang bekerjasama dengan kontraktor. Pihak kontraktor

mendapatkan hak sebagai pelaksana pembangunan satu kawasan secara dengan persyaratan dengan persyaratan pihak kontraktor berkewajiban membangun fasilitas umum diawal. Sehingga untuk biaya pembangunan persiapan lahan, fasilitas umum dan unit rumah pihak developer tidak menyediakan dana diawal.

5.12.3 Developer

Dalam pembangunan perumahan Greenhill View pihak pengembang mengeluarkan dana diawal dalam hal perijinan berupa IMB induk dan IMB kavling. Untuk IMB induk sebesar Rp 200.972.500,00. Besarnya biaya IMB induk dibagi dengan jumlah unit rumah. Untuk besarnya IMB kavling yaitu Rp 2.700.000,00. Maka besarnya biaya yang dikeluarkan untuk perijinan IMB sebesar Rp 8.131.689,00. Besarnya biaya ini dikeluarkan oleh pihak developer.

Adapun biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan diawal oleh developer yaitu biaya desain, pemasaran dan menejemen. Adapun total besarnya biaya tersebut adalah Rp 10.577.927,00. Biaya-biaya ini yang harus dikeluarkan oleh developer diawal proses.

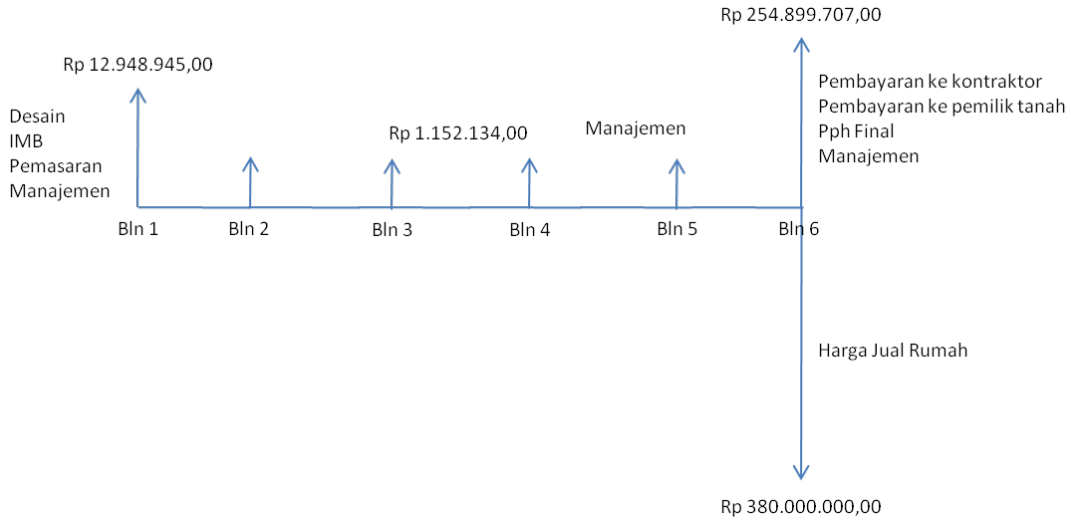
5.12.4 Konsumen

Adapun biaya-biaya yang harus ditanggung konsumen diluar harga jual rumah yaitu, Bea Balik Nama, BPHTB, Administrasi KPR.

5.13 NILAI KEUNTUNGAN DENGAN TINGKAT SUKU BUNGA BANK

Dalam pembahasan ini keuntungan dari hasil perhitungan analisis tersebut kita bandingkan dengan tingkat suku bunga deposito suatu bank, sehingga kita dapat mengetahui apakah keuntungan yang diperoleh tergolong besar, sedang atau kecil. Sebagai perhitungan kita ambil suku bunga sebesar 6% dalam jangka waktu 12 bulan.

Alur pengeluaran biaya dan waktu dapat dilihat pada gambar 5.2 berikut ini.



Gambar 5.2 Skema Biaya Keluar dan Masuk

F= P (1+ i) ^{n}

F = Rp 12.948.945 $(1+(0{,}06/6))^{5}$ + Rp 1.152134 $(1+(0{,}06/6))^{4}$ + Rp 1.152134 $(1+(0{,}06/6))^{3}$ + Rp 1.152134 $(1+(0{,}06/6))^{2}$ + Rp 1.152134 $(1+(0{,}06/6))^{1}$ + Rp 254.899.707 $(1+(0{,}06/6))^{0}$

F = Rp 13.609.471,33 + Rp 1.198.915,26 + Rp 11870235,88 + Rp 1175291,90 + Rp 1163655,34 + Rp 254.899.707

=**Rp 283.917.276,70**

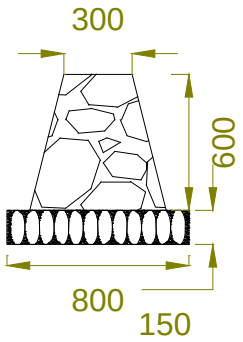
Dengan hasil perhitungan besarnya nilai uang dimasa sekarang dengan tingkat suku bunga sebesar 6% maka keuntungannya menjadi Rp. 380.000.000,00 - Rp 283.917.276,70 yaitu sebesar Rp 96.082723,30.

5.14 RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dihitung berdasarkan analisis SNI dengan menggunakan harga upah dan bahan Kabupaten Aceh Besar. RAB adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan, upah serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek. Besarnya biaya RAB didapat dari hasil perkalian volume pekerjaan dengan harga satuan pekerjaan.

5.14.1 Volume Pekerjaan

Yang dimaksud dengan volume pekerjaan, ialah menghitung banyaknya volume pekerjaan dalam satu satuan. Volume pekerjaan bukanlah merupakan volume atau isi sesungguhnya melainkan jumlah volume bagian pekerjaan dalam satu kesatuan.



Gambar 5.1 Pondasi Batu Kali

Dari Gambar 5.1, maka luas penampang pondasi batu kali adalah sebagai berikut.

Untuk mendapatkan volume pekerjaan pondasi batu kali, maka luas penampang dikalikan panjang total pondasi batu kali.

Volume = Luas Penampang x Panjang Pondasi

= 0,27 m^2 x 64,59 m

= 17,44 m^3

Dari hasil perhitungan diatas didapat volume pekerjaan pondasi batu kali sebesar 17,44 m^3. Untuk volume pekerjaan lainnya dapat dilihat pada tabel 5.3 berikut ini.

Tabel 5.3 Volume Pekerjaan

No	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN
1	2	3	4
I	**PEKERJAAN PONDASI**		
1	Membersihkan lapangan dan perataan	132,00	m^2
2	Pemasangan Bowplank	46,00	m^1
3	Galian Tanah Biasa	55,70	m^3
4	Urugan Pasir	6,59	m^3
5	Urugan Tanah Kembali	13,93	m^3
6	Urugan Tanah Bawah Lantai	15,35	m^3
7	Pasang Aanstamping Batu Gunung / Kali	7,75	m^3
8	Pasang Fondasi Batu Kali 1 ps : 4 ps	17,44	m^3
9	Membuat Sloof Beton 15/20 cm	3,20	m^3
II	**PEKERJAAN DINDING**		
1	Pasang bata merah tebal 1/2 bata	193,50	m^2
2	Pasang Bata 1/2 batu Trasram	28,50	m^2
3	Plesteran Dinding 1pc : 4ps tebal 15 cm	322,52	m^2
4	Acian Dinding	322,52	m^2
5	Membuat Kolom Beton 15/15 cm	1,42	m^3
6	Membuat Ring Balok dan Gunung-Gunung 15/20 cm	4,41	m^3
7	Plat leufel	0,51	m^3
III	**PEKERJAAN LANTAI DAN KERAMIK**		
1	Membuat Beton Tumbuk (1pc : 3ps : 5kr) untuk floor lantai	6,55	m^3
2	Pasang lantai keramik 40 x 40 cm Motif Warna (Setara Platinum)	65,54	m^2
3	Pasang Plint Keramik Ukuran 10 x 40 cm	69,48	m^1

Lanjutan Tabel (5.3)

No	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN
4	Pasang Keramik Dinding 20 x 25 cm	30,87	m²
5	Pasang Keramik 20 x 20 cm Berglasir	3,00	m²
1	Rangka Kuda - Kuda Aluzing 55 % Aluminium (Zincalume)	134,53	m²
2	Pasang Atap Seng Genteng Metal 0,30 mm	134,53	m²
3	Pasang Rabung Seng BJLS 0.30 mm	12,53	m¹
4	Pasang Lisplank	34,00	m¹
5	Pasang Plafond	58,69	m²
6	Pasang List Plafond	69,48	m¹
V	**PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA**		
1	Membuat dan memasang Kusen pintu dan jendela	0,22	m³
2	Membuat dan memasang daun pintu panel, kayu kelas I dan II	10,80	m²
3	Membuat dan memasang pintu dan jendela kaca, kelas I	1,44	m²
4	Pekerjaan Memasang Kaca Tebal 5 mm	2,97	m²
6	Pasang kunci tanam antik	1,00	buah
7	Pasang kunci tanam biasa	4,00	buah
8	Pasang kunci tanam kamar mandi	1,00	buah
9	Pasang Engsel Pintu	21,00	buah
No	**URAIAN PEKERJAAN**	**VOLUME**	**SATUAN**
10	Pasang Engsel Jendela	18,00	buah
11	Pasang kait angin	18,00	buah
12	Pasang Grendel Jendela	9,00	buah
VI	**PEKERJAAN PENGECATAN**		
1	Cat Tembok Untuk Dinding	349,17	m²
2	Cat Plafond	58,69	m²
3	Cat Kosen dan Daun Pintu	11,02	m²
4	Cat Listplank	8,50	m²
VII	**PEKERJAAN ELEKTRIKAL**		
1	Pasang Instalasi Titik Lampu	9,00	Titik
2	Pasang Instalasi Stop Kontak	4,00	Titik
3	MCB	1,00	Titik
4	Daya Terpasang 4 Amper	1,00	LS
VIII	**PEKERJAAN SANITAIR**		
1	Membuat sumur	1,00	unit
2	Pasang pipa PVC tipe AW diameter 3/4"	5,00	m¹
3	Pompa Air setara Panasonic	1,00	buah
4	Toren Air	1,00	buah
5	Instalasi Air Bersih Pipa PVC ø 1/2" (dari Sumur Ke Toren)	15,00	m¹
6	Bak Mandi Batu Bata 0,3 M3 di Lapisi Keramik	1,00	m³
8	Floor Drain	1,00	buah
9	Kran air diameter 3/4"	4,00	titik

Lanjutan Tabel (5.3)

No	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN
10	Bak kontrol pasangan bata 30 x 30 cm	1,00	Unit
11	Pasang pipa PVC tipe AW diameter 4"	4,50	m¹
12	Pasang pipa PVC tipe AW diameter 3"	12,20	m¹
13	Pasang 1 buah kloset duduk porselin	1,00	buah
14	Septitank + peresapan	1	Unit
IX	**PEKERJAAN HALAMAN**		
1	Membuat Beton Tumbuk (1pc : 3ps : 5kr) untuk carpot	0,98	m³
2	Pasang paving	10,36	m²
3	Perataan Tanah	23,20	m²
4	Menanam Rumput	23,20	m²
X	**PEKERJAAN LAIN-LAIN**		
1	Btn Cor Meja Dapur	0,18	m³
3	Memasang bak cuci piring stainless steel	1,00	Buah
4	Batu Hias Tempel	3,45	m²
5	Alat - Alat	1,00	LS

5.14.2 Harga Satuan Pekerjaan

Yang dimaksud dengan Harga Satuan Pekerjaan adalah jumlah harga bahan dan upah tenaga kerja berdasarkan perhitungan analisis. Harga bahan didapatkan dipasaran, dikumpulkan dalam satu daftar yang dinamakan Daftar Harga Satuan Bahan.Upah tenaga kerja didapatkan dilokasi dan dikumpulkan serta dicatat dalam satu daftar yang dinamakan Daftar Harga Satuan Upah.

Harga Satua Pekerjaan di setiap daerah berbeda-beda. Oleh sebab itu dalam menyusun RAB harus berdasarkan Harga Satuan Pekerjaan di likasi pekerjaan. Adapun untuk Harga Satuan Pekerjaan untuk wilayah Aceh Besar dapat dilihat pada Tabel 5.4 dan Tabel 5.5 berikut ini.

Tabel 5.4 Daftar Harga Satuan Upah

NO	URAIAN	SATUAN	HARGA
1	**2**	**3**	**4**
1	Pekerja	Hari	Rp 60.000
2	Mandor	Hari	Rp 70.000
3	Kepala Tukang Kayu	Hari	Rp 75.000

Lanjutan Tabel (5.4)

NO	URAIAN	SATUAN	HARGA
4	Kepala Tukang Batu	Hari	Rp 75.000
5	Kepala Tukang Cat	Hari	Rp 75.000
6	Kepala Tukang Besi	Hari	Rp 75.000
7	Tukang Kayu	Hari	Rp 75.000
8	Tukang Batu	Hari	Rp 70.000
9	Tukang Cat	Hari	Rp 70.000
10	Tukang Listrik	Hari	Rp 70.000
11	Tukang Besi	Hari	Rp 70.000
12	Tukang gali tanah	Hari	Rp 70.000
13	Tukang Tebas	Hari	Rp 55.000
14	Penjaga Malam	Hari	Rp 50.000
15	Sopir	Hari	Rp 60.000

Tabel 5.5 Daftar Harga Satuan Bahan

NO	URAIAN	SATUAN	HARGA
1	**2**	**3**	**4**
1	Atap Seng Genteng Metal 0,30	Lembar	Rp 75.000
2	Batu Bata	Buah	Rp 500
3	Batu Kali/Batu Belah (Sungai/Gunung) 15/20 cm	M3	Rp 160.000
4	Batu Pecah/2-3	M3	Rp 250.000
5	Baut Reng	Buah	Rp 200
6	Baut Truss	Buah	Rp 200
7	Besi Beton Polos	Kg	Rp 12.000
8	Box Panel Distribusi	Buah	Rp 150.000
9	Cat Dasar	Kg	Rp 12.000
10	Cat Dinding Acrylic Emultion Paint	Kg	Rp 20.000
11	Cat Kayu/Minyak	Kg	Rp 12.500
12	Cat Menie	Kg	Rp 17.500
13	Dolken Kayu ø 8-10/4 m	Batang	Rp 6.000
14	Engsel Jendela	Buah	Rp 12.000
15	Engsel Pintu	Buah	Rp 25.000
16	Eterniet Superquality 1 x 1 m	Lembar	Rp 45.000
17	Floor Drain	Buah	Rp 100.000
18	Kaca Bening Tebal 5 mm	M2	Rp 120.000
19	Kait Angin	Buah	Rp 15.000
20	Kawat Beton	Kg	Rp 12.000
21	Kayu Balok	M3	Rp 4.800.000
22	Kayu Kasau 5/7 untuk Bouwplank	M3	Rp 3.000.000

Lanjutan Tabel (5.5)

NO	URAIAN	SATUAN	HARGA
23	Kayu Kelas I (Seumantok)	M3	Rp 4.800.000
24	Kayu Kelas II	M3	Rp 3.800.000
25	Kayu Kelas III	M3	Rp 1.800.000
26	Kayu Kelas IV	M3	Rp 1.500.000
27	Keramik 20 x 20 cm'	Buah	Rp 56.000
28	Keramik 40 x 40 Homogenius polished	Buah	Rp 9.000
29	Keramik 40 x 40 Homogenius unpolished	Buah	Rp 9.000
30	Keramik dinding 20 x 25 cm	Buah	Rp 56.000
31	Keramik Sisi Kulit Jeruk 20 x 20	Buah	Rp 56.000
32	Kerikil Beton	M3	Rp 145.000
33	Kertas Amplas	Lembar	Rp 6.000
34	Kloset Jongkok	Buah	Rp 150.000
35	Koral Beton	M3	Rp 145.000
36	Kran diameter 3/4" atau 1/2"	Buah	Rp 25.000
37	Kunci Tanam	Buah	Rp 200.000
38	Kunci Tanam Silinder	Buah	Rp 200.000
39	Lampu HE 18 wtt Philips	Buah	Rp 26.000
40	Lampu TL 40 wtt	Buah	Rp 80.000
41	Lat lits eternit	Btg	Rp 8.000
42	Lem Kayu	Kg	Rp 13.000
43	Multipleks 3 mm	Lembar	Rp 66.300
44	Multipleks 4 mm	Lembar	Rp 84.500
45	Multipleks 6 mm	Lembar	Rp 112.100
46	Multipleks 9 mm	Lembar	Rp 172.500
47	Minyak Bekisting	Liter	Rp 5.000
48	Pacok Jendela	Buah	Rp 15.000
49	Paku 1/2" - 1"	Kg	Rp 12.000
50	Paku Kait	Buah	Rp 1.230
51	Paku Kayu 2" - 5"	Kg	Rp 12.000
52	Paku Reng	Kg	Rp 12.000
53	Paku Seng	Kg	Rp 18.800
54	Paku Sumbat	Buah	Rp 1.750
55	Paku Ulir Primadek	Buah	Rp 3.900
56	Papan Kayu Bouwplank 3/20	M3	Rp 12.000
57	Papan kayu Meuranti 3/20	M3	Rp 3.800.000
58	Pasir Beton	M3	Rp 145.000
59	Pasir Pasang	M3	Rp 145.000
60	Pasir Urug	M3	Rp 65.000
61	Pegangan pintu double	Buah	Rp 85.000
62	Pemasangan instalasi air bersih/kotor	Titi	Rp 100.000

Lanjutan Tabel (5.5)

NO	URAIAN	SATUAN	HARGA
63	Pemasangan titik api/stop kontak	Titi	Rp 120.000
64	Pipa PVC tipe AW Ø 1/2"	M'	Rp 6.000
65	Pipa PVC tipe AW Ø 1½"	M'	Rp 10.000
66	Pipa PVC tipe AW Ø 3"	M'	Rp 50.000
67	Pipa PVC tipe AW Ø 3/4"	M'	Rp 6.000
68	Pipa PVC tipe AW Ø 4"	M'	Rp 65.000
69	Plamir	Kg	Rp 15.000
70	Plywood Garuda form 12 mm	Lembar	Rp 165.000
71	Plywood Garuda form 9 mm	Lembar	Rp 135.000
72	Profil C 75.75	M'	Rp 11.000
73	Rabung Seng Genteng Metal 0,30	Lembar	Rp 35.000
74	Reng U 0.5	M'	Rp 7.000
75	Resapan Lab.	Unit	Rp 1.000.000
76	Roster batu kerawang	Buah	Rp 7.500
77	Saklar lampu Merk setara Broco 1 seri	Buah	Rp 15.000
78	Saklar lampu Merk setara Broco 2 seri	Buah	Rp 25.000
79	Screw	Buah	Rp 100
80	Seal tape	Buah	Rp 1.500
81	Semen Andalas @ 40 Kg	Kg	Rp 60.000
82	Semen Warna @ 50 Kg	Kg	Rp 16.000
83	Septick tank + Peresapan	Buah	Rp 2.000.000
84	Slot pintu double	Buah	Rp 85.000
85	Stop kontak	Buah	Rp 15.000
86	Stop kontak tanam	Buah	Rp 15.000
87	Tanah Urug	M3	Rp 65.000
88	Tarikan Jendela	Buah	Rp 15.000
89	Wastafel	Buah	Rp 185.000

5.14.3 Analisis Harga Satuan Pekerjaan

Analisis Harga Satuan Pekerjaan bertujuan untuk mengetahui besarnya nilai biaya setiap item pekerjaan persatuan volume pekerjaan tersebut.Besarnya nilai biaya yang setia item pekerjaan didapat dari perkalian indeks dan harga upah atau bahan.

Item-item pekerjaan yang dianalisis dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pekerjaan pondasi
2. Pekerjaan dinding

3. Pekerjaan lantai dan keramik
4. Pekerjaan atap dan plafond
5. Pekerjaan pintu dan jendela
6. Pekerjaan pengecatan
7. Pekerjaan elektrikal
8. Pekerjaan sanitair
9. Pekerjaan halaman
10. Pekerjaan lain-lain

Adapun untuk contoh Analisis Harga Satuan Pekerjaan dapat dilihat pada tabel 5.6 berikut ini. Analisis Harga Satuan Pekerjaan lainnya dapat dilihat pada lampiran.

Tabel 5.6 Analisis Harga Satuan Pondasi Batu Kali

1 m^3 Pekerjaan Pemasangan Fondasi Batu Kali 1 pc : 4 ps						
Bahan :						
1,200	Batu Kali	m^3	Rp	160.000	Rp	192.000
163,00	Semen Portland	kg	Rp	1.500	Rp	244.500
0,520	Pasir Pasang (Ps)	m^3	Rp	145.000	Rp	75.400
					Rp	511.900
Upah :						
1,500	Pekerja	hari	Rp	60.000	Rp	90.000
0,750	Tukang Batu	hari	Rp	70.000	Rp	52.500
0,075	Kepala Tukang	hari	Rp	75.000	Rp	5.625
0,075	Mandor	hari	Rp	70.000	Rp	5.250
					Rp	153.375
Total					Rp	665.275
Jasa 10 %					Rp	66.528
Total + Jasa					**Rp**	**731.803**

5.14.4 RAB

RAB adalah hasil perkalian Harga Satuan Pekerjaan dengan Volume Pekerjaan pada setiap item pekerjaan pembangunan rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View. Rekapitulasi RAB pembangunan rumah tipe 60/132 dapat dilihat pada tabel 5.7 berikut ini.

Tabel 5.7 Rekapitulasi RAB Rumah Tipe 60/132

NO	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA	PERSENTASE
I	PEKERJAAN PONDASI	Rp 38.620.769	17,43
II	PEKERJAAN DINDING	Rp 74.590.022	33,66
III	PEKERJAAN LANTAI DAN KERAMIK	Rp 22.139.830	9,99
IV	PEKERJAAN ATAP DAN PLAFOND	Rp 47.670.596	21,51
V	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 11.792.296	5,32
VI	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 7.086.907	3,20
VII	PEKERJAAN ELEKTRIKAL	Rp 4.269.000	1,93
VIII	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 11.145.724	5,03
IX	PEKERJAAN HALAMAN	Rp 2.151.858	0,97
X	PEKERJAAN LAIN-LAIN	Rp 2.129.927	0,96
TOTAL RAP		**Rp 221.596.930**	**100,00**
DIBULATKAN		**Rp 221.597.000**	
RAP / m²		**Rp 3.693.282**	

BAB VI

HASIL DAN PEMBAHASAN

1.1 PENDAHULUAN

Pada bab sebelumnya telah dianalisis faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal di perumahan Greenhill View tipe 60/132. Oleh karena itu pada bab ini akan disajikan hasil dan pembahasan komposisi penetapan harga jual rumah tinggal di perumahan Greenhill View.

1.2 KOMPOSISI PENETAPAN HARGA RUMAH TINGGAL

Faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal di perumahan Greenhill View antara lain:

1. Harga tanah.
2. Biaya desain.
3. RAP rumah
4. Biaya pengolahan lahan dan fasilitas umum.
5. Pemasaran.
6. IMB induk
7. IMB kavling
8. Pajak penghasilan final (Pph Final)
9. Menejemen.
10. Keuntungan.
11. Biaya Bea Balik Nama (BBN).
12. Biaya Administrasi KPR.
13. Biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
14. Biaya Bea Peralihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dari faktor-faktor penyusun komposisi penetapan harga jual rumah tinggal yang disebutkan diatas mempengaruhi penetapan harga jual sesuai dengan masing-masing persentasenya. Adapun faktor yang sangat berpengaruh dalam penyusunan komposisi penetapan harga jual rumah tinggal di perumahan Greenhill View adalah Biaya RAP bangunan. Besarnya persentase biaya RAP

bangunan adalah sebesar 29,89 % atau Rp 138.256.100,00 dari harga jual sebesar Rp 380.000.000,00. Untuk persentase masing-masing faktor penyusun penetapan harga jual rumah tinggal di perumahan Greenhill View dapat dilihat pada tabel 6.1 berikut ini.

Tabel 6.1 Komposisi Penetapan Harga Jual Rumah Tinggal

NO	KEBUTUHAN	KUANTITAS	HARGA (Rp)	TOTAL HARGA	PERSENTASE (%)
I	**Desain**	60 m²			0,24
	1. Harga per m²		Rp 15.000	Rp 900.000	
II	**Tanah**	132 m²			22,58
	1. Harga Jual		Rp 650.000	Rp 85.800.000	
III	**RAP Rumah**	60 m²			36,38
	1. Harga per m²		Rp 2.304.268	Rp 138.256.100	
VI	**Persiapan Lahan dan Fasum**				2,81
	1. RAP Kawasan		Rp 395.584.500		
	2. Jumlah Unit Rumah	37 Unit			
	3. Harga /Unit		Rp 10.691.473	Rp 10.691.473	
V	**Pemasaran**				0,73
	1. Biaya Pemasaran	2% RAP Rumah	Rp 138.256.100	Rp 2.765.122	
VI	**IMB**				2,14
	1. Retribusi IMB Induk	8038,9 m²	Rp 5.431.689		
	2. Retribusi IMB Kavling	60 m²	Rp 2.700.000	Rp 8.131.689	
VII	**Manajemen**				1,82
	1. Biaya Manajemen	5% RAP Rumah	Rp 138.256.100	Rp 6.912.805	
VIII	**Pph Final**				5,00
	1. Harga Pph Final	5% Harga Jual			
	1. Harga Jual Rumah		Rp 380.000.000	Rp 19.000.000	
IX	**Keuntungan**				28,30
	1. Harga Keuntungan			Rp 107.542.811	
X	BBN				0,79
	1. Harga BBN	132 m²	Rp 500.000		
	2. Akte Jual Beli		Rp 1.500.000		
	3. Dana Taktis		Rp 1.000.000	Rp 3.000.000	
XI	**KPR**				2,80
	1. DP	30% Harga Jual	Rp 114.000.000		
	2. Pinjaman		Rp 266.000.000		
	3. Biaya Pengikatan Kredit	1% Pinjaman	Rp 2.660.000		
	4. APHT	3% Pinjeman	Rp 7.980.000	Rp 10.640.000	

Lanjutan Tabel (6.1)

NO	KEBUTUHAN	KUANTITAS	HARGA (Rp)	TOTAL HARGA	PERSENTASE (%)
XII	BPHTB				4,21
	1. Faktor Tidak Kena Pajak		Rp 60.000.000		
	2. Harga BPHTB			Rp 16.000.000	
Harga Jual Rumah				**Rp 380.000.000**	
Total Harga Yang Harus Dibayar Konsumen				**Rp 409.640.000**	

Setelah dianalisis dapat dilihat pada tabel 6.1 diatas faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View terdapat sepuluh faktor yang mempengaruhi penetapan komposisi harga jual rumah tinggal. Akan tetapi pada tabel 6.1 diatas masih terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal. faktor tersebut antara lain, BBN, Administrasi KPR, PPN dan BPHTB. Faktor-faktor tersebut dibebankan langsung kepada konsumen dan tidak terkait kepada penjual, tetapi faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap total harga yang harus dibayarkan konsumen dalam membeli rumah tinggal. senhingga dalam menentukan harga jual para pengembang harus juga dapat mempertimbangkan faktor tersebut.

Adanya faktor tersebut menyebabkan kenaikan harga yang harus dibayar oleh konsumen. Besarnya kenaikan harga yang harus dibayar konsumen yaitu sebesar **Rp 29.640.000,00**. Sehingga harga total yang harus dibayar konsumen sebesar **Rp 409.640.000,00**. Dari tabel 6.1 diatas dapat dihitung persentase kenaikan harga rumah tersebut:

Persentase kenaikan =

Dari kesimpulan diatas dapat dilihat Kenaikan harga jual rumah tinggal tipe 60/132 di perumahan Greenhill View, sehingga harga rumah tipe 60/132 sebesar Rp 409.640.000,00. Komposisi harga rumah pada Tabel 6.1 di atas hanya untuk rumah tinggal 1 lantai tipe 60/132 di Aceh Besar. Bila tipe rumahnya diganti dengan tipe yang lainnya, komposisi harga rumah tersebut bisa berubah. kemungkinan perubahan komposisi harga yang terjadi tidak begitu signifikan. Dengan catatan rumah tipe yang lain tersebut masih 1 lantai dan di kabupaten Aceh Besar. Akan tetapi, bila tipe rumah diganti dengan tipe lain yang lebih dari 1 lantai, maka perubahan komposisi harga rumah tinggal tersebut akan menjadi sangat mencolok. Hal tersebut terjadi karena biaya pembangunan rumah tersebut menjadi lebih mahal. Namun untuk membuktikannya harus tetap dilakukan penelitian lebih lanjut terhadap komposisi harga rumah tinggal yang lebih dari 1 lantai.

1.3 MODAL KERJA DAN KEUNTUNGAN

Pada tabel dibawah ini dapat dilihat sumber modal kerja dan besarnya biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak developer dalam pembangunan rumah tinggal tipe 60/132.

Tabel 6.2 Sumber Modal Kerja

NO	KEBUTUHAN	PENYEDIA	HARGA (Rp)	KETERANGAN
1	Desain	Developer	Rp 900.000	Dikeluarkan diawal
2	Tanah	Pemilik Tanah		Kerjasama dengan pemilik tanah
3	RAP	Kontraktor		Kesepakatan dengan kontraktor
4	Persiapan lahan dan fasilitas umum	Kontraktor		Kesepakatan dengan kontraktor
5	Pemasaran	Developer	Rp 2.765.122	Dikeluarkan diawal
6	IMB induk	Developer	Rp 5.431.689	Dikeluarkan diawal
7	IMB kavling	Developer	Rp 2.700.000	Dikeluarkan diawal
8	Menejemen	Developer	Rp 6.912.805	Dikeluarkan selama proses
9	Pph Final	Developer		Dikeluarkan pada saat terjadinya jual beli
10	Keuntungan	Developer		Didapat diakhir
11	BBN	Konsumen		Ditanggung oleh konsumen
12	ADMINISTRASI KPR	Konsumen		Ditanggung oleh konsumen

Lanjutan Tabel (6.2)

NO	KEBUTUHAN	PENYEDIA	HARGA (Rp)	KETERANGAN
13	PPN	Konsumen		Ditanggung oleh konsumen
14	BPHTB	Konsumen		Ditanggung oleh konsumen
Total Biaya yang harus dikeluarkan Developer			**Rp 18.709.616**	**Modal kerja**

Berdasarkan tabel diatas total dana yang disiapkan oleh pihak developer diawal proses sebagai modal kerja sebesar Rp **18.709.616,00**. Biaya-biaya selanjutnya dikeluarkan setelah terjadinya proses jual beli yang sumber dananya berasal dari konsumen.

Keuntungan yang diperoleh sebesar Rp 107.542.811,00. Dengan tingkat suku bunga bank 6% keuntungan 6 bulan kemudian sebesar Rp 96.082723,30. Besarnya presentase keuntungan dengan tingkat suku bunga bank 6% adalah:

Persentase kenaikan =

Dari hasil perhitungan RAB dan RAP, didapat selisih harga pembangunan rumah tipe 60/132 sebesar Rp 83.340.900,00. Persentase kenaikan nilai RAB terhadap nilai RAP dapat dihitung sebagai berikut.

Persentase Selisih =

Tabel 6.3 Selisih Harga RAB dan RAP

NO	URAIAN PEKERJAAN	RAB	RAP	SELISIH	PERSENTASE
		HARGA	HARGA		
I	PEKERJAAN PONDASI	Rp 38.620.769	Rp 20.894.433	Rp 17.726.336	21,27
II	PEKERJAAN DINDING	Rp 74.590.022	Rp 36.350.220	Rp 38.239.802	45,88
III	PEKERJAAN LANTAI DAN KERAMIK	Rp 22.139.830	Rp 13.550.302	Rp 8.589.528	10,31
IV	PEKERJAAN ATAP DAN PLAFOND	Rp 47.670.596	Rp 35.913.002	Rp 11.757.594	14,11
V	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 11.792.296	Rp 10.013.311	Rp 1.778.985	2,13
VI	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 7.086.907	Rp 6.695.119	Rp 391.788	0,47
VII	PEKERJAAN ELEKTRIKAL	Rp 4.269.000	Rp 3.989.000	Rp 280.000	0,34
VIII	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 11.145.724	Rp 8.145.232	Rp 3.000.492	3,60
IX	PEKERJAAN HALAMAN	Rp 2.151.858	Rp 1.316.680	Rp 835.178	1,00
X	PEKERJAAN LAIN-LAIN	Rp 2.129.927	Rp 1.388.725	Rp 741.202	0,89
	TOTAL HARGA	Rp 221.596.930	Rp 138.256.024	**Rp 83.340.906**	**100**
	TOTAL HARGA DIBULATKAN	**Rp 221.597.000**	**Rp 138.256.100**		
	PERSENTASE SELISIH HARGA RAB DAN RAP	**60,28%**			

BAB VII

SIMPULAN DAN SARAN

7.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada penelitian Tugas Akhir ini, maka dapat ditarik simpulan, antara lain:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tinggal tipe 60/132 di perumahan Greenhill View adalah:
   a. Harga tanah
   b. Biaya desain
   c. RAP bangunan
   d. Biaya pengolahan lahan dan fasilitas umum
   e. Biaya pemasaran
   f. Retribusi IMB induk
   g. Retribusi IMB kavling
   h. Biaya menejemen
   i. Pajak Penghasilan Final (Pph Final)
   j. Keutungan
   k. Administrasi KPR
   l. Biaya Bea Balik Nama (BBN)
   m. Biaya Pajak pertambahan Nilai (PPN)
   n. Biaya Bea Peralihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Besarnya persentase masing-masing faktor dalam mempengaruhi komposisi penetapan harga jual rumah tipe 60/132 di perumahan Greenhill View dapat dilihat pada tabel 7.1 berikut ini.

Tabel 7.1 Persentase Faktor Penyususn Komposisi

NO	KEBUTUHAN	PERSENTASE (%)
1	Desain	0,24
2	Tanah	22,58
3	RAP	36,38
4	Persiapan lahan dan fasilitas umum	2,81
5	Pemasaran	0,73
6	IMB induk	1,43
7	IMB kavling	0,71
8	Menejemen	1,82
9	Pph Final	5,00
10	Keuntungan	28,30
11	BBN	0,79
12	ADMINISTRASI KPR	2,80
13	BPHTB	4,21
		100

3. Untuk membangun sebuah kawasan perumahan para pengembang tidak harus menyiapkan semua biaya pengeluaran di awal proses. Kerja sama dengan berbagai pihak dapat mengurangi sumber modal kerja yang akan dikeluarkan. Biaya-biaya pengeluaran dapat dibayarkan ketika terjadinya proses jual beli. Besarnya modal kerja yang di keluarkan oleh pihak CV. Safrika Grup sebesar Rp **18.709.616,00**.
4. Keuntungan yang didapat oleh pihak developer sebesar Rp 107.542.811,00. Dengan tingkat suku bunga 6% dalam jangka waktu 6 bulan keuntungan yang diperoleh sebesar Rp 96.082723,30. Besarnya persentase keuntungan dengan tingkat suku bunga 6% sebesar 25,28% dan masih tergolong besar.

7.2 SARAN

Dengan mempertimbangkan hasil analisis komposisi harga rumah tinggal tipe 60/132 di perumahan Greenhill View, maka dapat diberikan beberapa saran untuk tugas akhir selanjutnya yaitu sebagai berikut ini.

1. Perlu dilakukan penelitian yang sama secara mendalam dengan menghitung semua unit rumah dalam satu perumahan.

2. Perlu dilakukan penelitian yang sama terhadap tipe-tipe rumah yang lain dan di perumahan yang lain dengan pengembang yang berbeda juga.
3. Perlu dilakukan penelitian yang sama di daerah lainnya di Indonesia.
4. Perlu dilakukan penelitian dengan studi kasus kavling kecil sehingga dapat dapat dibandingkan komposisi dan harga jual dengan tipe rumah yang sama.
5. Perlu dilakukan penelitian tentang komposisi harga rumah tinggal yang lebih dari 1 lantai dan di daerah lainya di Indonesia.

Perlu dilakukan penelitian tentang komposisi harga rumah tinggal dengan memperhitungkan biaya operasional pengembang, seperti gaji karyawan, cicilan ke bank bila pengembang menggunakan modal bank, dll.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad, K. (1997). *Dasar-Dasar Manajemen Modal Kerja*. Rineka Cipta. Jakarta

Arikunto, Suharsimi. (1993). *Prosedur Penelitian*. Rineka Cipta. Jakarta.

Ashworth, Allan. (1994). *Perencanaan Biaya Bangunan*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

Awan, Muhammad. (2010). *Seluk Beluk Mengurus IMB dan HO*. Kata Buku. Yogyakarta.

Ervianto, Wulfram I. (2007). *Cara Tepat Menghitung Biaya Bangunan*. Andi. Yogyakarta

Franky, T. dan Anditya. (2010). *Trik Sukses Menjadi Pengusaha Properti*. Andi. Yogyakarta.

Herwansyah, Diyan. (2006). Estimasi Anggaran Biaya Konstruksi Dan Rencana Penjadwalan Tahap Desain Pada Pembangunan Kampus BSI Margonda – Depok. *Tugas akhir*. (Tidak Diterbitkan). Universitas Gunadarma, Depok.(http://library.gunadarma.ac.id/. Diakses 4 Mei 2013).

Ibrahim, Bachtiar H. (2008). *Rencana Dan Estimasi Real Of Cost*. Bumi Aksara. Jakarta.

Kunto, A. (2008). *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Pustaka Merah Putih. Yogyakarta.

Kurniyawan, Dede. (2007). Analisis Anggaran Biaya Dan Resource Levelling Untuk Efisiensi Pekerja Pada Proyek Pembangunan Gedung Sekolah Menengah Umum Al-Azhar Di Bumi Serpong Damai. *Tugas akhir*. (Tidak Diterbitkan). Universitas Gunadarma, Depok. (http://library.gunadarma.ac.id/. Diakses 9Februari 2013).

Mahayana, Hastra. (2011). *Jurus Sukses Beli Properti Modal Omong Doang!*. Pinang Merah Publisher. Yogyakarta.

Nurseha, R. dan Prasetyo. (2005). Analisis Keuntungan Penjualan Pada Perumahan Tipe Sedang Di Kabupaten Bantul (Study Kasus: Pada Proyek Perumahan T-45, T-54, Dan T-65). *Tugas Akhir*. (Tidak Diterbitkan). Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Pramiudi, Udi. (2012). “Manajemen Anggaran Proyek PT. Sumber Sejahtera”. *Jurnal Ilmiah Kesatuan*. Vol.14 No.1:43-52. Jakarta.