



ITS

Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

✓ 31457/14/08



RSS
332.632

Feb
P-1
2007

TUGAS AKHIR - PS 1380

**PENENTUAN HARGA JUAL RUMAH
PADA PROYEK PERUMAHAN PESONA GARDEN
SAMARINDA BERDASARKAN ANALISA BIAYA
DAN PERBANDINGAN DATA PASAR**

BAYU FEBRIANDANA
Nrp. 3101 100 016

Dosen Pembimbing
Ir. Retno Indryani, MS

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2007

PERPUSTAKAAN ITS	
Tgl. Terima	8-8-2007
Terima Dari	H
No. Agenda Prp.	729396



ITS

Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

FINAL PROJECT - PS 1380

HOUSE PRICING ON PESONA GARDEN
SAMARINDA HOUSING PROJECT BASED ON
COST ANALYSIS AND MARKET DATA COMPARISON

BAYU FEBRIANDANA
Nrp. 3101 100 016

Academic Supervisor
Retno Indryani, Ir. MS

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT
Civil Engineering and Planning Faculty
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2007

**PENENTUAN HARGA JUAL RUMAH PADA PROYEK
PERUMAHAN PESONA GARDEN SAMARINDA
BERDASARKAN ANALISA BIAYA DAN
PERBANDINGAN DATA PASAR**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada**

**Bidang Studi Manajemen Konstruksi
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

Oleh :

**BAYU FEBRIANDANA
Nrp. 3101 100 016**

**Disetujui oleh :
Pembimbing Tugas Akhir**



**Ir. Retno Indryani, MS
NIP. 131 558 635**

Grace

**SURABAYA,
JULI 2007**

PENENTUAN HARGA JUAL RUMAH PADA PROYEK PERUMAHAN PESONA GARDEN SAMARINDA BERDASARKAN ANALISA BEAYA DAN PERBANDINGAN DATA PASAR

Nama Mahasiswa : BAYU FEBRIANDANA
NRP : 3101.100.016
Jurusan : Teknik Sipil FTSP-ITS
Dosen Pembimbing : Ir. RETNO INDRYANI, MS

ABSTRAK

Harga merupakan satu-satunya elemen bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan, semua elemen lainnya hanya mewakili harga. Penentuan harga yang kompetitif sangat berdampak pada keuntungan, namun juga bergantung pada struktur pasar dimana produk itu akan dijual. Harga jual adalah faktor utama yang dijadikan acuan konsumen dalam pertimbangan pemilihan disamping ragam fasilitas yang ditawarkan oleh tiap pengembang. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan harga jual rumah proyek perumahan Pesona Garden Samarinda.

Penentuan harga jual dilakukan berdasarkan Analisa Beaya dan Perbandingan Data Pasar. Analisa Beaya bertujuan untuk memperoleh harga jual yang dihitung berdasarkan beaya pembangunan proyek perumahan Pesona Garden dan kemudian ditinjau berdasarkan Perbandingan Data Pasar dengan membandingkan perumahan yang dinilai dengan beberapa perumahan pembanding sebagai kompetitor melalui nilai pasar yang terbentuk.

Berdasarkan analisa beaya dan analisa perbandingan data pasar ditentukan harga jual rumah perumahan Pesona Garden Samarinda tipe 50.5 sebesar Rp. 336,300,000,- tipe 64.5 sebesar Rp. 445,600,000,- dan tipe 70.5 sebesar Rp. 492,500,000,-

Melalui analisa investasi dalam jangka waktu penjualan 3 tahun dan bunga pinjaman bank sebesar 12% diperoleh nilai Net Present Value (NPV) sebesar Rp.15,931,265,310,- Internal Rate of Return (IRR) sebesar 27.86% dan jangka waktu pengembalian modal pada semester ke-enam.

Kata kunci : harga jual, analisa beaya, perbandingan data pasar, analisa investasi

HOUSE PRICING ON PESONA GARDEN SAMARINDA HOUSING PROJECT BASED ON COST ANALYSIS AND MARKET DATA COMPARISON

Name : BAYU FEBRIANDANA
NRP : 3101.100.016
Department : Civil Engineering Department
Faculty of Civil Engineering & Planning -
ITS
Academic Supervisor: RETNO INDRYANI, Ir. MS

ABSTRACT

Price is the only marketing hotchpotch element which earnings income, all other element only deputize price. Competitive Price determination very affecting the amount of profit which can be earned, but it also depends on structure of market where that product will be sold. Selling price is the primary factor that will be taken as the consumer reference in the point of the selection beside the variety of facility which offered by every developer. This research is aim to determine the selling price of houses on Pesona Garden Samarinda housing project.

Price determination is conducted based on Cost Analysis and Comparison of Market Data. The Cost Analysis is aim to obtain selling price composed from development cost of Pesona Garden housing project and later will be evaluated with Comparison of Market Data that compared housing assessed with few comparator as housing competitor through market value which formed.

From Cost Analysis and Comparison of Market Data the selling price of houses on Pesona Garden Samarinda had been determined. The selling price of houses on Pesona Garden Samarinda type 50.5 is Rp. 336, 300, 000,-, type 64.5 is Rp. 445, 600, 000, - and type 70.5 is Rp. 492, 500, 000,-.

Through analysis of investment within 3 year of selling and 12% of bank interest, Net Present Value (NPV) is obtained at Rp.15,931,265,310,-. Internal Rate of Return (IRR) is obtained at 27.86% and payback period achieved during sixth semester.

Keyword: *selling price, cost analysis, market data comparison, investment analysis*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr wb,

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala kemudahan, kelancaran, dan petunjuk-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Sholawat dan salam juga selalu tercurah untuk Rasulullah SAW serta sahabat, dan tidak lupa juga saya ucapkan terima kasih kepada :

- 1) Ibu Retno Indryani, Ir. MS selaku dosen pembimbing Tugas Akhir. Terima-kasih yang sebesar-besarnya atas waktu, bimbingan dan kesabaran yang telah Ibu berikan.
- 2) Bapak Prof. Ir. Indrasurya B. Mochtar, MSc. PHd selaku ketua jurusan Teknik Sipil ITS Surabaya.
- 3) Dosen-dosen penguji Tugas Akhir yang banyak memberi saran atas penulisan Tugas Akhir ini.
- 4) Bapak Ir. Sadji selaku dosen wali.
- 5) Semua Dosen Pengajar, karyawan, pegawai di Jurusan Teknik Sipil ITS.
- 6) Ayah & Ibu tercinta yang selalu memberikan doa dan support tiada henti-hentinya demi kesuksesan putramu ini.
- 7) Kakak dan adikkku tercinta Indra dan Wisnu yang telah memberikan do'a dan support selama ini, semoga kalian dapat menjadi orang yang sukses dan membanggakan orang tua.
- 8) Sahabatku Agung, Rudy, Nimas serta "sisa" rekan S-44 yang sama-sama berjuang, terima kasih atas bantuannya & segala-galanya. Akhirnya sarjana...!
- 9) Saudara Auditya, terima kasih atas bantuannya selama ini. Kutunggu sidangmu ;).
- 10) Saudaraku rekan-rekan seperjuangan S-44, yang tidak mungkin disebutkan semuanya. Thanks ya!!!.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak kekurangan baik yang disengaja maupun tidak, untuk itu mohon kritik dan saran untuk kesempurnaan Tugas Akhir ini. Semoga tugas akhir ini bisa bermanfaat untuk kita semua. Wassalam.

Surabaya, Juli 2007

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	1
1.3 Maksud dan Tujuan	2
1.4 Manfaat Penelitian.....	2
1.5 Lingkup dan Batasan Permasalahan	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	3
2.1 Harga Jual.....	3
2.2 Perumahan dan Pemukiman	4
2.3 Pasar.....	6
2.3.1 Faktor Persaingan.....	6
2.3.2 Pendekatan berdasarkan Persaingan.....	7
2.3.2.1 Perbandingan Data Pasar	8
2.4 Analisa Beaya.....	9
2.4.1 Penetapan Harga Beaya-Plus	10
2.4.2 Sumber Dana.....	10
2.4.3 Analisa Kas Proyek.....	11
2.5 Analisa Investasi	12
2.5.1 Internal Rate of Return (IRR).....	12
2.5.2 Net Present Value (NPV)	12
2.5.3 Payback Period	13
BAB III METODOLOGI	15
3.1 Rencana Penelitian	15
3.2 Pengumpulan dan Sumber Data.....	16
3.3 Langkah-Langkah Penelitian dan Analisa	16

3.4	Analisa Data.....	17
BAB IV HASIL ANALISA		21
4.1	Gambaran Umum	21
4.2	Analisa Biaya.....	23
4.2.1	Biaya Prasarana.....	24
4.2.2	Biaya Umum	33
4.2.3	Biaya Bangunan	35
4.2.4	Penentuan Harga Jual.....	38
4.3	Perbandingan Data Pasar.....	41
4.3.1	Lokasi Pembanding.....	42
4.3.2	Fasilitas Umum Pembanding	42
4.3.3	Spesifikasi Perumahan Pembanding	43
4.3.4	Harga Jual Rumah Perumahan Pembanding	46
4.3.5	Estimasi Nilai Pasar	49
4.4	Penentuan Harga Jual	57
4.5	Analisa Investasi	57
4.5.1	Rencana Pengembangan Lahan.....	57
4.5.2	Rencana Penjualan Rumah.....	60
4.5.3	Arus Kas Keluar	62
4.5.4	Arus Kas Masuk	67
4.5.5	Analisis Investasi	71
4.5.6	Analisa Sensitifitas	77
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		79
5.1.	Kesimpulan	79
5.2.	Saran	79
DAFTAR PUSTAKA		81

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Biaya Pembebasan Lahan.....	24
Tabel 4.2. Biaya Perijinan.....	25
Tabel 4.3. Biaya Survey dan Pengukuran.....	25
Tabel 4.4. Biaya Perencanaan	26
Tabel 4.5. Biaya Pendukung Sementara.....	27
Tabel 4.6. Biaya Tanah (Site Preparation)	27
Tabel 4.7. Biaya Infrastruktur	28
Tabel 4.8. Biaya Saluran Drainase	29
Tabel 4.9. Biaya Lansekap.....	29
Tabel 4.10. Biaya Pembuatan Jalan dan Perlengkapan Jalan.....	30
Tabel 4.11. Biaya Jaringan Listrik dan Penerangan Jalan Umum	31
Tabel 4.12. Biaya Jaringan Air Bersih	31
Tabel 4.13. Biaya Jaringan Telepon.....	32
Tabel 4.14. Biaya Pembuatan Fasilitas Umum.....	33
Tabel 4.15. Biaya Pegawai dan Kantor	33
Tabel 4.16. Biaya Pemasaran	34
Tabel 4.17. Biaya Pembangunan Rumah.....	35
Tabel 4.18. Perhitungan Luas Kavling dan Bangunan	35
Tabel 4.19. Peruntukan Lahan	36
Tabel 4.20. Biaya Total Pembangunan.....	37
Tabel 4.21. Biaya Pembangunan Unit Rumah per m ²	39
Tabel 4.22. Perhitungan Harga Jual Rumah dan Kavling Perumahan Pesona Garden.....	40
Tabel 4.23. Potensi Lokasi Pesaing	42
Tabel 4.24. Fasilitas Umum	43
Tabel 4.25. Spesifikasi Perumahan	44
Tabel 4.26. Harga Rumah Perumahan Pembanding.....	46
Tabel 4.27. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 50.5/120	47
Tabel 4.28. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 64.5/162	47

Tabel 4.29. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 70.5/180	48
Tabel 4.30. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 50.5.....	52
Tabel 4.31. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 64.5.....	54
Tabel 4.32. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 70.5.....	55
Tabel 4.33. Nilai pasar masing-masing tipe rumah.....	56
Tabel 4.34. Penentuan Harga Jual	57
Tabel 4.35. Rencana Pembangunan Rumah.....	61
Tabel 4.36. Rencana Penjualan Rumah dan Kavling	61
Tabel 4.37. Beaya Pembebasan Lahan, Persiapan, Infrastruktur dan Jaringan	63
Tabel 4.38. Beaya-beaya Perijinan	63
Tabel 4.39. Beaya Pengembangan Fasilitas Pendukung	64
Tabel 4.40. Beaya Konstruksi Pembangunan Rumah	65
Tabel 4.41. Beaya-beaya Operasional	66
Tabel 4.42. Pembayaran Bunga dan Pokok Pinjaman.....	67
Tabel 4.43. Rencana Penerimaan dari Hasil Penjualan Rumah dan Kavling Tahun Pertama.....	68
Tabel 4.44. Rencana Penerimaan dari Hasil Penjualan Rumah dan Kavling Tahun Kedua	69
Tabel 4.45. Rencana Penerimaan dari Hasil Penjualan Rumah dan Kavling Tahun Ketiga	70
Tabel 4.46. Perhitungan <i>Net Present Value</i>	74
Tabel 4.47. Perhitungan <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	75
Tabel 4.48. Perhitungan <i>Payback Period</i>	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Alir Proses Penelitian	20
Gambar 4.1 Site Plan Pesona Garden Samarinda.....	23

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Brosur dan Pricelist Perumahan Grand Tamansari	83
Lampiran B	Brosur dan Pricelist Perumahan Pesona Mahakam	87
Lampiran C	Brosur dan Pricelist Perumahan Grand Mahakam	93
Lampiran D	Master Plan, Gambar Tampak dan Denah, Rencana Anggaran Biaya Rencana Biaya Pematangan Tanah serta Perhitungan Volume-Volume Proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda	101
Lampiran G	Posisi Perumahan -Perumahan Objek Studi dan Pembanding pada Kota Samarinda	139
Lampiran F	Rencana Arus Kas Proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda	141
Lampiran G	Alternatif Arus Kas Proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda	143

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Laju pertumbuhan penduduk Samarinda yang semakin meningkat serta banyaknya pendatang yang bekerja dan menetap berakibat pada peningkatan kebutuhan akan perumahan. Kondisi ini juga menjadi faktor utama pemicu perkembangan kota Samarinda sebagai pilihan lahan perumahan. Kondisi Samarinda yang menunjang sebagai wilayah pengembangan perumahan telah direspon oleh beberapa pengembang, sehingga ada beberapa perumahan yang telah dibangun, hal ini menimbulkan persaingan karena masing-masing perumahan memiliki harga dan fasilitas yang bervariasi.

Banyaknya pilihan bagi pembeli menyebabkan persaingan yang ketat, namun harga jual adalah faktor utama yang dijadikan acuan dalam pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, disamping ragam fasilitas yang ditawarkan oleh tiap pengembang. Perumahan Pesona Garden adalah produk perumahan baru yang akan bersaing untuk memperoleh pasar dengan perumahan yang telah dibangun di kota Samarinda, oleh karena itu penentuan harga terbaik harus mempertimbangkan dari sisi persaingan dengan kompetitor selain dipertimbangkan juga berdasarkan biaya pembangunan perumahan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini akan dibahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Berapa harga jual unit perumahan Pesona Garden berdasarkan Analisa Biaya dan Perbandingan Data Pasar.
2. Apakah investasi tersebut layak berdasarkan harga jual yang telah ditentukan.

1.3 Maksud dan Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Menentukan berapa harga jual unit perumahan Pesona Garden berdasarkan Analisa Biaya dan Perbandingan Data Pasar.
2. Menentukan layak tidaknya investasi yang direncanakan berdasarkan harga jual yang telah ditentukan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini adalah :

1. Menambah wawasan dan kemampuan penulis dalam penerapan ilmu yang didapat terutama dalam penentuan harga perumahan.
2. Memberikan masukan bagi pembaca dalam menentukan harga yang dapat diterima pasar.

1.5 Lingkup dan Batasan Permasalahan

Lingkup pembahasan pada penelitian ini adalah :

1. Objek penentuan harga adalah proyek perumahan Pesona Garden di Kecamatan Samarinda Ilir kota Samarinda.
2. Analisa dilakukan dengan asumsi kondisi perekonomian stabil.
3. Tidak meninjau aspek perencanaan konstruksi.
4. Tidak meninjau faktor-faktor resiko.
5. Perhitungan pendapatan proyek Pesona Garden hanya dari penjualan rumah dan kavling.
6. Aspek perijinan dan dampak lingkungan tidak ditinjau, dengan asumsi telah memenuhi syarat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Harga Jual

Harga adalah satu-satunya elemen bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan, semua elemen lainnya hanya mewakili harga. Harga juga merupakan salah satu elemen yang paling fleksibel dari bauran pemasaran, karenanya harga dapat berubah dengan cepat. Penetapan harga dan persaingan harga adalah masalah utama yang dihadapi banyak eksekutif pemasaran (Kotler, 2001).

Secara umum peranan harga dalam pemasaran suatu produk adalah sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu faktor penentu jumlah permintaan pada pasar.
2. Menentukan jumlah hasil keuntungan dan penjualan.
3. Menentukan segman pasar yang dituju.
4. Berpengaruh pada keberhasilan distribusi produk.
5. Berpengaruh terhadap implementasi program promosi penjualan.

Dalam penentuan harga akan dijumpai istilah-istilah dengan pengertian sebagai berikut :

Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut.

Beaya adalah jumlah biaya tetap dan biaya variabel pada suatu tingkat produksi tertentu. Dalam analisa ini yang menjadi komponen pembentuk biaya adalah biaya prasarana, biaya bangunan dan biaya operasional.



Nilai adalah hasil guna dalam suatu properti baik yang berwujud maupun tidak yang diwujudkan dalam suatu mata uang dan diperoleh melalui proses penilaian pada waktu tertentu.

Kompetitor adalah suatu pengembang yang produknya menyerupai atau sama dengan produk yang sedang ditentukan, ditinjau atau berada dekat disekitar lokasi yang akan ditentukan harga jualnya (Sutojo, 2001).

2.2 Perumahan dan Pemukiman

Real estate merupakan bagian dari unsur-unsur properti yang tidak bergerak. Suatu lahan yang diatasnya dibangun yang nantinya dijual disebut perumahan, dan digolongkan dalam residensial properti atau *estate*. Permintaan untuk residensial ini baik untuk dijual maupun disewakan berhubungan dengan jumlah penduduk dan kemampuan masyarakat untuk membeli atau menyewanya. Permintaan untuk tipe dipengaruhi oleh demografi, selera dan prefensi (pilihan) pembeli. Prefensi konsumen atau pembeli untuk lokasi-lokasi tertentu dipengaruhi oleh aksesibilitas ke tempat kerja, tempat perbelanjaan, sekolah, tempat-tempat rekreasi dan tempat-tempat tujuan lain yang diminati oleh pemilik rumah. Oleh karenanya sangatlah penting dalam pengambilan keputusan terhadap pembelian ataupun penyewaan suatu rumah sebagai tempat tinggal.

Untuk menjadi seorang investor real estat yang berhasil harus mengerti proses dari masa pertumbuhan dan masa penurunan dalam suatu *urban area*. Ada banyak hubungan antara tahap pertumbuhan dan tahap pembangunan dari suatu *urban area*, dan permintaan bermacam-macam tipe dari suatu real estat. Pengetahuan mengenai *urban area* dari proses pembangunannya memberikan dasar bagi keseluruhan bentuk yang impresif dari suatu lahan yang nantinya dilakukan riset yang lebih jauh guna menemukan investasi yang ideal. Selain itu dalam investasi perlu tahu dan mengerti tentang pola penggunaan lahan suatu daerah seperti ada tidaknya perubahan dalam tipe rumah yang akan

dibangun dimasa yang akan datang. Jika hendak melakukan suatu investasi dibidang properti yang memiliki peluang bisnis yang potensial, maka ada beberapa hal penting yang harus dilakukan antara lain :

1. Membuat urban analisis yang terdiri atas :
 - a. Menentukan dan mengidentifikasi urban area yang hendak dibangun.
 - b. Menganalisa urban ekonomi, karena dengan perubahan dibidang ekonomi di suatu urban area akan mempengaruhi permintaan produk dan tipenya.
 - c. Menganalisa urban demografi, karena demografi merupakan suatu studi tentang karakteristik yang spesifik dan sekelompok masyarakat yang mempengaruhi permintaan dari produk-produk real estat. Hal yang penting dari demografi ini adalah : hitungan jumlah penduduk, laju pertumbuhan penduduk, faktor-faktor migrasi, usia, dan komposisi keluarga.
 - d. Memperhatikan pertimbangan-pertimbangan dari faktor-faktor politik dan hukum.
 - e. Memperhatikan pola dari pertumbuhan urban atau daerah pada saat ini. Urban area mencoba mengkonsentrasikan beberapa lahan untuk meminimumkan biaya transport dan komunikasi.
 - f. Mengetahui keputusan individu dalam memilih lokasi tertentu, yang dipengaruhi oleh :
 1. *Aksesibility*, yaitu kemudahan mencapai suatu lokasi tertentu, dihitung berdasarkan biaya dan waktu.
 2. *Exposure*, yaitu koordinasi lingkungan sekeliling yang melingkupi suatu daerah seperti pemandangan alam, tetangga sekitarnya dan udara yang bersih.
 3. *Price*, yaitu bahwa *aksesibility* dan *exposure* harus seimbang dengan harga.

2. Membuat analisa pasar (*market analysis*) yang didalamnya menganalisa pasar makro.
3. Membuat pasar mikro (*marketability analysis*) yang terdiri dari : *neighborhood analysis*, *site analysis*, survey kompetisi, peramalan pendapatan dan pengeluaran, strategi pemasaran dan rencana manajemen.

2.3 Pasar

Pasar adalah seperangkat pembeli aktual dan potensial dari suatu produk atau jasa. (Kotler, 2001). Suatu produk yang dihasilkan diharapkan mampu untuk mendapat tempat dipasaran serta menghasilkan jumlah penjualan yang memadai dan menguntungkan. Untuk dapat memperoleh gambaran seberapa jauh proyek yang direncanakan dapat memiliki persyaratan tersebut diatas, berbagai hal yang menyangkut aspek pasar perlu dipelajari, antara lain :

1. Permintaan, baik secara total maupun terperinci menurut daerah, jenis konsumen, serta proyeksi permintaan tersebut.
2. Penawaran, bagaimana perkembangan dimasa lalu dan perkiraan dimasa yang akan datang.
3. Perbandingan harga yang ditawarkan untuk proyek lain yang sejenis.
4. Program pemasaran, mencakup strategi pemasaran yang digunakan.
5. Perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan.

2.3.1 Faktor Persaingan

Dalam susunan tata ekonomi bebas, perusahaan-perusahaan yang mempunyai kedudukan monopoli dalam pasar biasanya dapat dihitung dengan jari. Bagi setiap perusahaan biasa, adanya permintaan produk di pasar seperti yang disusun dalam perkiraan permintaan, belum dapat diartikan bahwa produk yang akan mereka hasilkan pasti akan terserap oleh pasar. Permintaan tersebut dalam batas-batas tertentu harus diperebutkan dengan

perusahaan-perusahaan lain yang sejenis. Oleh karena itu dalam evaluasi pasar perlu juga ditelaah kemungkinan persaingan-persaingan produk dimasa depan. Dengan jalan menbandingkan kekuatan dan kelemahan produk dari perusahaan pesaing terhadap produk sendiri diperkirakan beberapa persen dari permintaan yang diambil. Hal-hal berikut ini merupakan titik tolak dalam menilai produk dan perusahaan pesaing antara lain :

1. Perusahaan-perusahaan mana yang secara langsung dan tak langsung menjadi pesaing utama.
2. Berapa besar kapasitas produksi perusahaan pembeding.
3. Adakah peningkatan operasi mereka.
4. Kapan mereka merencanakan peningkatan operasi.
5. Apakah rencana tersebut akan dilakukan dengan memperluas usahanya.

2.3.2 Pendekatan berdasarkan Persaingan

Penetapan harga berdasarkan persaingan didasarkan pada penilaian konsumen terhadap harga yang dibebankan pesaing pada produk yang serupa. Ada dua bentuk penetapan harga berdasarkan persaingan. Penetapan harga menurut keadaan yaitu penetapan harga lebih didasarkan pada harga-harga pesaing yang ada dan bukan pada biaya perusahaan atau permintaan. Dan penetapan harga penawaran tertutup yaitu penetapan harga berdasar pada pendapat perusahaan mengenai penetapan bagaimana penetapan harga pesaing dan bukan pada biaya perusahaan atau permintaan (Kotler, 2001).

Dalam penentuan atau penilaian suatu properti, secara umum terdapat beberapa metode yang dapat digunakan dalam Standar Penilaian Indonesia yaitu :

1. Metode Perbandingan Data Pasar
2. Metode Kalkulasi Biaya
3. Metode Kapitalisasi Biaya

Pemilihan dari beberapa metode tersebut ditentukan berdasarkan properti yang akan dinilai, dalam hal ini digunakan metode Perbandingan Data Pasar.

2.3.2.1 Perbandingan Data Pasar

Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan properti yang dinilai dengan beberapa properti pembanding atau kompetitor untuk mendapatkan harga wajar unit rumah.

Untuk melakukan perbandingan secara langsung harus memenuhi beberapa persyaratan berikut :

1. Properti terletak pada daerah yang mempunyai peruntukan sama dengan data yang tersedia atau properti yang akan dinilai.
2. Data yang tersedia cukup banyak (minimal 3 pembanding) untuk dapat menganalisa dengan metode perbandingan data pasar.
3. Properti yang dinilai mempunyai banyak faktor kesamaan baik fisik dan sosial dengan data pembanding (ukuran, luas tanah dan bangunan, lokasi, kondisi bangunan, fasilitas penunjang, mutu, dan lainnya).
4. Data yang tersedia relatif baru.
5. Sumber data harus akurat.

Untuk memenuhi hal diatas maka diperlukan penyesuaian terhadap data-data pembanding. Ada tiga metode yang dapat digunakan dalam penyesuaian, yaitu :

1. Metode Tambah Kurang (*Plus Minus Method*)
Metode ini digunakan bila properti yang dinilai memiliki banyak kesamaan dengan pembanding.
2. Metode Jumlah Rupiah (*Rupiah Amount Method*)
Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lokasi, tanah, mutu, dengan satuan besaran rupiah.
3. Metode Indeks Prosentase (*Index Percentage Method*)
Metode ini sama dengan metode jumlah rupiah, namun memperhitungkan mutu dengan prosentase.

2.3.2.1.1 Metode Indeks Prosentase

Dari ketiga metode diatas digunakan Metode Indeks Prosentase yaitu perhitungan dilakukan secara terperinci sesuai dengan faktor-faktor yang akan mempunyai nilai (pembobotan faktor, makin serupa maka makin besar). Bila properti yang dinilai mempunyai faktor-faktor yang lebih maka prosentase penyesuaiannya bernilai negatif, dan sebaliknya bila properti yang dinilai mempunyai faktor-faktor yang kurang maka penyesuaiannya bernilai positif. Penilaian dilakukan dalam prosentase yang kemudian dijumlah dengan faktor-faktor yang lain menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai.

Sebelum melakukan perbandingan dengan Perbandingan Data Pasar harus dilakukan Penyesuaian faktor-faktor dari properti yang dibandingkan dengan perumahan kompetitor menggunakan Metode Indeks Prosentase, faktor-faktor yang dibandingkan antara lain :

1. Tahun transaksi
2. Luas tanah dan kavling
3. Luas dan spesifikasi bangunan
4. Lokasi data pembanding
5. Lebar jalan
6. Fasilitas penunjang
7. Perkerasan jalan

2.4 Analisa Beaya

Beaya adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun (Kuiper, 1971). Analisa Beaya dilakukan untuk memperoleh harga jual yang berdasarkan beaya *development cost* dari Perumahan Pesona Garden Samarinda.

Semua pengeluaran yang termasuk beaya modal ini dibagi menjadi dua bagian yaitu :

1. Biaya Prasarana

Biaya prasarana merupakan biaya pengembangan lahan perumahan Pesona Garden, biaya ini mencakup semua biaya pembangunan (development cost) infrastruktur perumahan selain biaya pembangunan unit rumah

Dalam hal ini yang termasuk antara lain adalah :

- a. Biaya pembebasan tanah
- b. Biaya perijinan
- c. Biaya Pematangan tanah dan Infrastruktur-infrastruktur perumahan

2. Biaya Bangunan

Biaya bangunan merupakan biaya yang diperlukan untuk pembangunan unit rumah untuk masing-masing tipe rumah

2.4.1 Penetapan Harga Biaya-Plus

Metode ini merupakan metode penetapan harga yang paling sederhana, penetapan harga biaya (*cost-plus pricing*), menambahkan suatu *markup* tertentu pada biaya produk. (Kotler, 2001).

$$\text{Harga Markup} = \frac{\text{Biaya per Unit}}{(1 - \text{Pendapatan Penjual yang Diharapkan})}$$

2.4.2 Sumber Dana

Sumber-sumber dana yang utama adalah (Suad Husnan-Suwarsono, 2000):

1. Modal sendiri yang disetor pemilik perusahaan.
2. Saham biasa atau saham preferen (yang merupakan modal sendiri) yang diperoleh dari emisi (penerbitan) di pasar modal.
3. Obligasi yang diterbitkan perusahaan dijual di pasar modal.
4. Kredit bank, baik kredit investasi maupun non investasi.
5. Leasing (sewa guna) dari lembaga keuangan non bank.

6. Keuangan proyek bentuk kredit yang pembayarannya didasarkan atas kemampuan proyek tersebut melunasi kewajiban finansialnya.

2.4.3 Analisa Kas Proyek

Untuk menghindari kesalahan dalam menaksir aliran kas proyek maka cara yang paling mudah adalah memperlakukan proyek tersebut sebagai proyek yang terpisah dari kegiatan-kegiatan perusahaan yang mungkin sudah ada. Dengan demikian tidak perlu menghadapi kemungkinan terjadinya "*overlapping*" antara arus kas proyek itu dengan aliran kas proyek lain. Dalam pengertian aliran kas proyek ini akan dikenal istilah aliran kas masuk atau disebut *cost inflow* dan aliran kas keluar yang disebut *cost outflow*.

1. Untuk *Cash In* (jumlah dana yang masuk) terdiri atas :
 - a. Modal investasi
 - b. Hasil penjualan properti
2. untuk *Cash Out* (jumlah dana yang keluar) terdiri atas :
 - a. Biaya pembebasan lahan
 - b. Biaya pembangunan prasarana dan fasilitas umum
 - c. Biaya konstruksi rumah perumahan
 - d. Biaya operasional
 - e. Biaya perijinan
 - f. Pajak

Didalam laporan *cash flow* (arus kas) dapat diketahui beberapa hal diantaranya :

1. Mengetahui dana yang masuk maupun dana yang keluar setiap akhir periode waktu.
2. Dapat diketahui biaya total yang diperlukan untuk pembangunan proyek (*total development cost*).
3. Dapat menganalisa investasi dengan menggunakan *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Present Value (NPV)* dan *Payback Period*.

4. Dapat mengetahui keuntungan perusahaan sampai dengan selesai.

2.5 Analisa Investasi

Salah satu tujuan dalam penentuan harga jual adalah mendapatkan biaya modal investasi sehingga proyek yang telah direncanakan dapat terwujud. Investasi memiliki tujuan untuk memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak di kemudian hari. Manfaat tadi dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non keuangan atau kombinasi kedua-duanya (Siswanto Sutojo, 1982).

Analisa investasi dilakukan dengan tujuan agar dapat diketahui secara pasti bahwa modal yang telah dikeluarkan akan menghasilkan keuntungan yang layak dalam jangka waktu yang sesuai.

Dalam penulisan ini digunakan analisa berdasarkan *Internal Rate of Return*, *Net Present Value* dan *Payback Period*.

2.5.1 Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return adalah besarnya tingkat bunga (*discount interest rate*) yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan besarnya sama. Dengan kata lain tingkat suku bunga yang membuat manfaat dan biaya mempunyai nilai yang sama atau $B(\text{benefit}) - C(\text{cost}) = 0$ atau tingkat suku bunga yang membuat $B/C=1$ (Robert J. Kodoatie, 1995).

2.5.2 Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) yaitu nilai (dalam rupiah) selisih antara nilai penerimaan saat ini dikurangi penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan menentukan bunga yang relevan pada masa yang akan datang terlebih dahulu. Yang perlu diperhatikan adalah keterkaitan harga pada tingkat bunga bukan *cash flow*, apabila nilai sekarang penerimaan kas bersih lebih besar daripada

nilai investasi sekarang maka proyek tersebut dikatakan menguntungkan, dan apabila NPV bernilai negatif maka proyek tersebut tidak dapat diteruskan (Suwarso, 1984)

2.5.3 Payback Period

Payback Period adalah seberapa cepat investasi dapat kembali. Dalam hal ini parameteranya adalah bulan ataupun tahun. Apabila periode *payback* ini lebih pendek daripada yang diisyaratkan maka proyek dikatakan menguntungkan, bila periode *payback*-nya lebih lama daripada yang disyaratkan maka proyek mengalami kerugian. (Dr. Suad Husnan, 1984). Problem utama dari metode ini adalah sulitnya menentukan periode pengembalian maksimal yang diisyaratkan untuk dipergunakan sebagai angka pembanding, secara normatif memang tidak ada pedoman yang bisa dipakai untuk menentukan *payback* maksimum ini, dalam prakteknya yang dipergunakan adalah periode pengembalian yang diperoleh dari perusahaan atau proyek yang sejenis.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

BAB III METODOLOGI

3.1 Rencana Penelitian

Subyek penelitian adalah menentukan harga jual unit properti pada proyek perumahan Pesona Garden. Penentuan harga dilakukan dengan penerapan-penerapan analisa biaya dan analisa perbandingan data pasar.

Penetapan Harga Berdasarkan Analisa Biaya : menetapkan harga dengan mempertimbangkan biaya total pengembangan (*total development cost*) proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda. Harga jual dibentuk dengan memperhitungkan biaya pengembangan prasarana, biaya operasional dan biaya bangunan untuk memperoleh Harga Pokok Tanah dan Harga Pokok Produksi sebagai dasar pembentuk harga jual.

Metode Perbandingan Data Pasar : metode ini dilakukan dengan cara membandingkan properti yang dinilai dengan beberapa properti pembanding atau kompetitor. Kompetitor ditentukan dengan mengumpulkan data-data perumahan yang berada disekitar perumahan yang dianalisa, lalu dilakukan pembobotan dengan tolak ukur tertentu dari masing –masing perumahan tersebut untuk mendapatkan kompetitor yang paling mendekati dengan perumahan yang dianalisa. Perumahan yang ada disekitar perumahan yang dianalisa antara lain : Grand Tamansari, Pesona Mahakam, dan Grand Mahakam. Kemudian dilakukan penyesuaian dengan indeks prosentase sehingga didapatkan nilai pasar dari tiap tipe rumah yang dianalisa. Nilai pasar yang terbentuk dijadikan acuan dalam penentuan harga jual.

Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan harga jual unit perumahan Pesona Garden sehingga dapat diterima pasar dan dapat bersaing dengan kompetitor-kompetitor yang ada.

3.2 Pengumpulan dan Sumber Data

Data yang dipergunakan sebagai dasar penentuan harga adalah :

1. Data Perencanaan (dari Pengembang) : RAB, Site Plan, Gambar dan spesifikasi unit perumahan, Data-data penunjang (foto, BPS, data kependudukan).
2. Data perumahan pembanding atau kompetitor (dari *developer* perumahan pembanding):
 - a) Harga jual properti pembanding (brosur pameran, *pricelist* perumahan pembanding).
 - b) Fasilitas penunjang yang dimiliki properti pembanding.
 - c) Data kondisi, spesifikasi dan lokasi properti pembanding.

3.3 Langkah-Langkah Penelitian dan Analisa

Langkah-langkah yang ditempuh dalam penentuan harga ini adalah :

1. Studi kepustakaan, pengumpulan data teoritis objek penelitian yaitu RAB, *Site plan* Perumahan Pesona Garden serta data-data penunjang lain yang diperlukan untuk dianalisa dalam penyusunan tugas akhir ini.
2. Survey lapangan untuk melihat kondisi site proyek perumahan Pesona Garden, serta kondisi perumahan kompetitor, baik kondisi bangunan maupun fasilitas dan lingkungan sekitarnya.
3. Mengumpulkan data-data dari *developer* perumahan pembanding antara lain : brosur, *pricelist* perumahan-perumahan pembanding.
4. Melakukan analisa biaya pembentuk prasarana, dan bangunan pada proyek Perumahan Pesona Garden yang kemudian digunakan untuk membentuk harga jual.

5. Melakukan analisa Perbandingan Data Pasar untuk mendapatkan nilai pasar berdasarkan data-data yang diperoleh dari perumahan pembanding.
6. Mendapatkan harga jual unit perumahan Pesona Garden.
7. Melakukan analisa kelayakan investasi guna mengetahui apakah proyek Perumahan Pesona Garden menguntungkan dalam aspek keuangan.

3.4 Analisa Data

Data – data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisa dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Analisa Beaya

Dalam melakukan analisa data langkah pertama adalah melakukan identifikasi beaya-beaya pembentuk prasarana, operasional dan bangunan perumahan untuk memperoleh Harga Pokok Tanah dan Harga Pokok Produksi dari perumahan Pesona Garden Samarinda.

a. Beaya Prasarana Perumahan

Dalam hal ini yang termasuk dalam beaya prasarana adalah beaya yang tidak terpengaruh terhadap penambahan unit rumah pada perumahan Pesona Garden, antara lain :

1. Beaya pembebasan tanah
2. Beaya perijinan
3. Beaya survey dan pengukuran
4. Beaya perencanaan
5. Beaya pendukung sementara
6. Beaya tanah (site preparation)
7. Beaya gerbang utama, gardu dan pagar
8. Beaya saluran drainase
9. Beaya lansekap
10. Beaya listrik dan penerangan jalan
11. Beaya umum air bersih
12. Beaya jaringan telepon
13. Beaya pembuatan fasilitas umum



b. Biaya Bangunan

Yang termasuk dalam biaya bangunan adalah semua biaya yang terkait dengan pembangunan unit rumah pada perumahan Pesona Garden, dalam hal ini adalah biaya pembangunan tipe-tipe rumah.

Setelah diperoleh Harga Pokok Tanah (HPT) dan Harga Pokok Produksi (HPP), maka dapat ditentukan harga jual rumah dan kavling proyek perumahan Pesona Garden Samarinda.

2. Analisa Perbandingan Data Pasar

Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan properti yang dinilai dengan beberapa properti pembanding atau kompetitor dengan tujuan memperoleh nilai wajar dari tiap tipe rumah. Sebelumnya harus ditentukan perumahan yang merupakan kompetitor, lalu dilakukan penyesuaian faktor-faktor dengan Metode Indeks Prosentase, yaitu pembobotan terhadap faktor-faktor yang dianalisa.

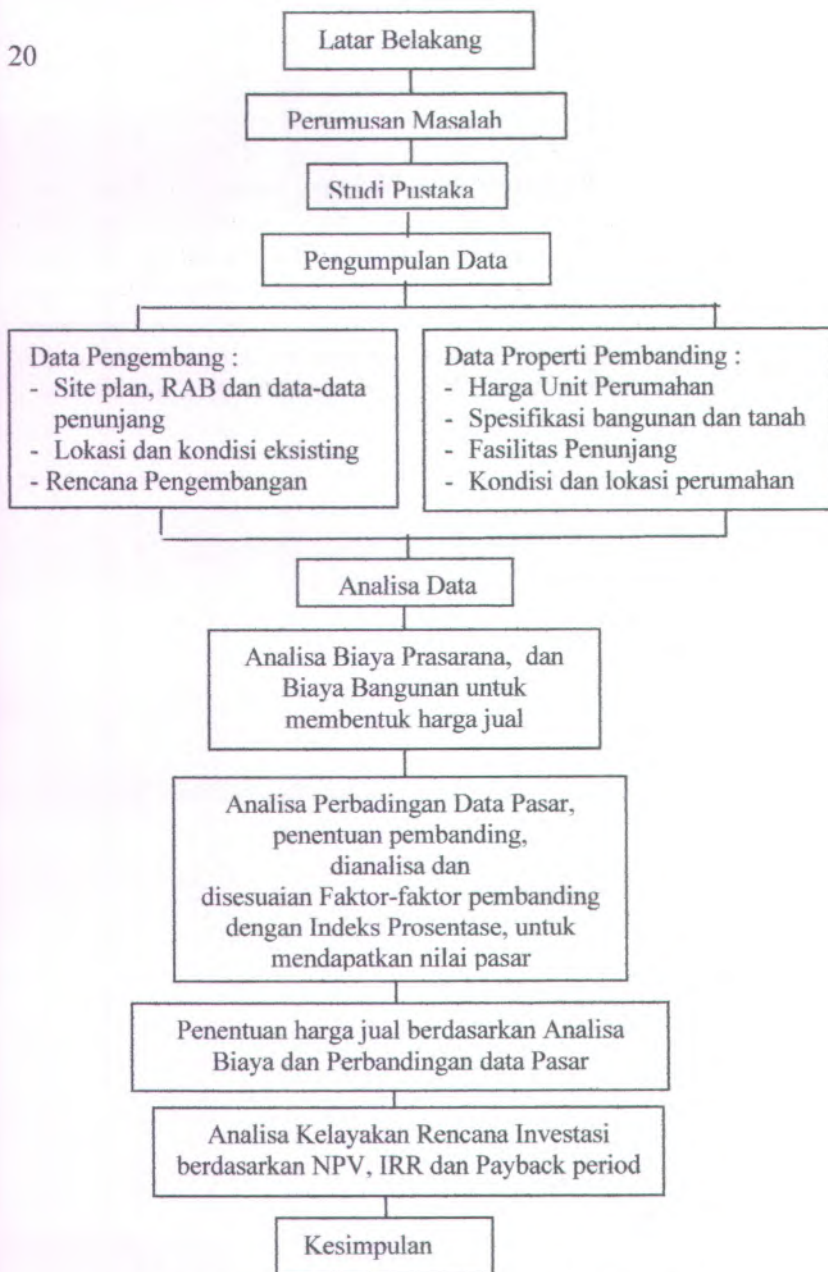
3. Mendapatkan harga jual unit perumahan Pesona Garden

Harga jual ditinjau dengan melakukan perbandingan antara harga jual yang diperoleh dari analisa biaya dan disesuaikan (bila lebih tinggi dari nilai pasar) dengan nilai pasar yang diperoleh dari analisa berdasarkan perbandingan harga pasar. Bila harga jual rumah berada dibawah harga wajar maka harga tersebut dapat bersaing dengan perumahan kompetitor, harga inilah yang digunakan sebagai harga jual rumah. Namun bila berada diatas harga wajar maka harus dilakukan evaluasi ulang terhadap komponen pembentuk biaya, antara lain *development cost*, agar dapat diperoleh harga rumah yang dapat bersaing dengan kompetitor.

4. Analisa Investasi

Sebelum dilakukan analisa investasi, dibuat terlebih dahulu rencana pembangunan rumah, pengembangan lahan serta rencana penjualan rumah yang diperlukan dalam perhitungan arus kas. Arus kas proyek dibuat berdasarkan biaya-biaya analisa dan perencanaan pemasukan serta pengeluaran. Analisa kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*.

Langkah langkah penentuan harga jual perumahan Pesona Garden diatas disajikan dalam diagram alir pada Gambar 3.1.



Gambar 3.1 Diagram Alir Proses Penelitian

BAB IV

HASIL ANALISA

4.1 Gambaran Umum

Proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda memiliki lokasi yang cukup strategis, berada di bagian utara kota Samarinda dengan posisi yang tidak terlalu jauh dengan pusat perbelanjaan, dan berjarak kurang lebih 3 km dari pusat kota Samarinda.

Posisi perumahan Pesona Garden Samarinda juga mudah dicapai baik menggunakan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum karena gerbang utama perumahan langsung berhubungan dengan jalan utama dan berjarak kurang lebih 4 km dari bandara.

Perencanaan Proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda adalah sebagai berikut :

Nama Proyek : Perumahan Pesona Garden Samarinda
Developer : PT. RDW
Lokasi : Jl. Pelita IV Kecamatan Samarinda Ilir
Luas Lahan : 20 hektar (tahap I)

Rencana sarana dan prasarana yang akan dimiliki perumahan Pesona Garden Samarinda antara lain :

- a. Jaringan jalan
- b. Jaringan air bersih
- c. Jaringan listrik
- d. Jaringan Telepon
- e. Jaringan drainase

Rencana jumlah total kavling yang akan dimiliki perumahan Pesona Garden adalah :

Jumlah total kavling : 457 kavling

Rencana jumlah kavling yang dibangun sebanyak 276 kavling, dengan rincian tipe-tipenya sebagai berikut :

1. Kavling tipe 50.5 / 90 : 47 unit
2. Kavling tipe 50.5 / 120: 43 unit

3. Kavling tipe 50.5 / 150: 21 unit
4. Kavling tipe 64.5 / 162: 87 unit
5. Kavling tipe 70.5 / 180: 55 unit
6. Kavling tipe 70.5 / 200: 15 unit
7. Kavling tipe 70.5 / 210: 8 unit

Rencana jumlah kavling yang tidak dibangun : 181 kavling

1. Kavling tipe 72: 34 unit
2. Kavling tipe 82: 6 unit
3. Kavling tipe 86: 4 unit
4. Kavling tipe 94: 15 unit
5. Kavling tipe 119: 13 unit
6. Kavling tipe 138: 4 unit
7. Kavling tipe 140: 11 unit
8. Kavling tipe 240: 6 unit
9. Kavling tipe 262: 18 unit
10. Kavling tipe 270: 47 unit
11. Kavling tipe 304: 16 unit
12. Kavling tipe 442: 6 unit
13. Kavling tipe 654: 1 unit

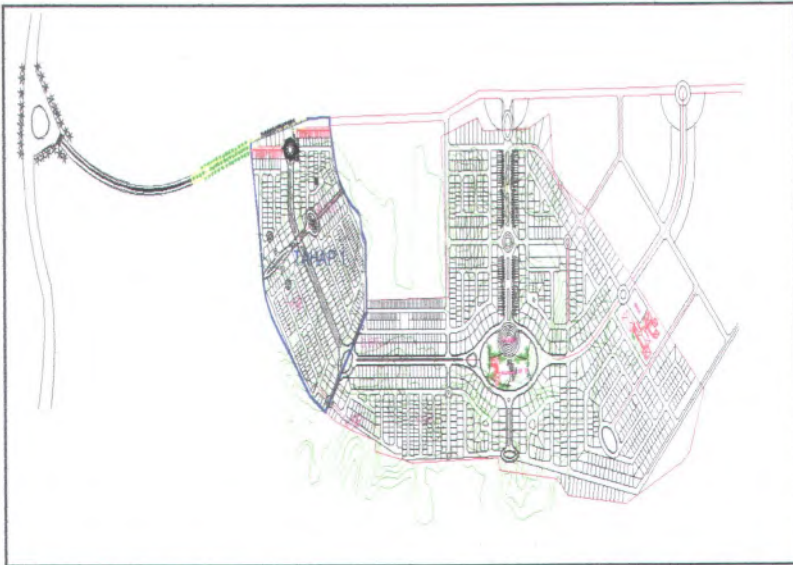
Spesifikasi umum bangunan yang akan dimiliki oleh perumahan Pesona Garden adalah sebagai berikut :

- a) Pondasi : Batu kali
- b) Rangka atap : Rangka kayu meranti
- c) Atap : Genteng beton
- d) Dinding : Pasangan bata acian finishing cat
- e) Plafond : Gypsum
- f) Lantai : Keramik 40 x 40
- g) Pintu dan kusen : Kayu kamper
- h) Jalan perumahan : Paving stone

Fasilitas umum yang akan dibangun pada proyek perumahan Pesona Garden adalah sebagai berikut :

- a) Tempat bermain anak-anak
- b) Sistem Keamanan 24 jam, *one gate system*
- c) Lapangan Olahraga

- d) Pertokoan (ruko) (tahap II)
- e) Sekolah (tahap III)
- f) Club house (tahap III)
- g) Tempat peribadatan (masjid, tahap II).



Gambar 4.1 Site Plan Pesona Garden Samarinda

4.2 Analisa Beaya

Ditinjau dari sisi ekonomi, proyek dikatakan sehat bila proyek tersebut dapat mendatangkan keuntungan yang maksimal bagi pemiliknya, untuk mencapai hal tersebut semua komponen pembentuk biaya harus diperhitungkan secara rinci, agar perencanaan biaya pengeluaran dan penerimaan dapat disusun dengan baik. Setelah biaya-beaya tersebut diperoleh akan dapat diketahui apakah akan mendatangkan keuntungan atau sebaliknya.

Beaya keseluruhan suatu proyek diperhitungkan dari total beaya yang dibutuhkan bagi komponen-komponen pembentuk beaya pembangunan prasarana yaitu beaya pembangunan infrastruktur perumahan Pesona Garden diluar beaya pembangunan rumah, serta beaya bangunan, dalam hal ini beaya yang diperlukan untuk membangun unit-unit tipe rumah perumahan Pesona Garden. Berikut adalah rincian perhitungan terhadap beaya-beaya tersebut

4.2.1 Beaya Prasarana

Beaya prasarana merupakan beaya pengembangan lahan perumahan Pesona Garden, beaya ini mencakup semua beaya pembangunan (development cost) infrastruktur perumahan selain beaya pembangunan unit rumah. Beaya-beaya tersebut dirinci sebagai berikut :

1. Beaya Pembebasan Lahan

Beaya pembebasan lahan meliputi pembebasan lahan seluas 20 hektar. Tabel 4.1. memperlihatkan rincian dari beaya-beaya pembebasan lahan

Tabel 4.1. Beaya Pembebasan Lahan

Uraian Pekerjaan	Sat	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Pembebasan lahan	m ²	200,000	125,000	25,000,000,000
Total Beaya Pembebasan Lahan				25,000,000,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

2. Pekerjaan Perijinan

Yang termasuk dalam pekerjaan perijinan antara lain beaya ijin prinsip (lokasi), beaya sertifikat induk, PPAT dan notaris, serta

beaya pengurusan IMB. Tabel 4.2. memperlihatkan rincian dari beaya – beaya pekerjaan perijinan

Tabel 4.2. Beaya Perijinan

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Beaya Ijin Prinsip (lokasi)	Ls	1	-	41,500,000
Beaya sertifikat induk, PPAT dan Notaris	Ls	1	-	65,000,000
Beaya Pengurusan IMB	unit	457	800,000	368,000,000
Total Beaya Perijinan (Rp.)				566,500,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

3. Pekerjaan Survey dan Pengukuran

Pekerjaan survey dan pengukuran meliputi pekerjaan topographical, pengukuran rumah, pembuatan patok BM dan tes-tes tanah antara lain cone penetration test, shallow boring, index properties, attreberg limits, triaxial UU test, consolidation test, swelling test, dan water testing. Tabel 4.3. memperlihatkan rincian dari beaya – beaya pekerjaan survey dan pengukuran

Tabel 4.3. Beaya Survey dan Pengukuran

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Topographical	m ²	200,000	200	40,000,000
Bouwblock /Pengukuran Rumah	kav	457	15,000	6,900,000
Cone Penetration Test	test	10	100,000	1,000,000
Shallow boring	titik	5	500,000	2,500,000

Tabel 4.3. Beaya Survey dan Pengukuran (Lanjutan)

Index Properties	sampel	6	75,000	450,000
Atterberg Limmits	test	5	35,000	175,000
Triaxial -UU test	test	5	40,000	200,000
Consolidation tests	test	5	75,000	375,000
Swelling tests	test	5	100,000	500,000
Water Testing	sampel	5	250,000	1,250,000
Pembuatan Patok BM	titik	10	200,000	2,000,000
Total Beaya Survey dan Pengukuran (Rp.)				55,350,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

4. Pekerjaan Perencanaan

Pekerjaan perencanaan meliputi pembuatan site plan, desain jalan dan saluran, desain lansekap dan desain rumah tinggal. Tabel 4.4. memperlihatkan rincian dari beaya – beaya yang berhubungan dengan pekerjaan perencanaan

Tabel 4.4. Beaya Perencanaan

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Siteplan	Ha	20	25,000,000	25,000,000
Desain Jalan dan Saluran	ha	20	1,000,000	20,000,000
Desain Lansekap	Ls	1	25,000,000	25,000,000
Desain Rumah Tinggal	unit	3	50,000,000	150,000,000
Total Beaya Perencanaan (Rp.)				220,000,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

5. Pekerjaan Pendukung Sementara

Pekerjaan pendukung meliputi pembuatan base camp dan pemagaran lokasi. Tabel 4.5. memperlihatkan beaya-beaya yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut

Tabel 4.5. Beaya Pendukung Sementara

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Pembuatan Base Camp	Ls	1	40,000,000	40,000,000
Pemagaran Lokasi	ha	20	500,000	10,000,000
Total Beaya Pendukung Sementara (Rp.)				50,000,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

6. Pekerjaan Tanah (Site Preparation)

Pekerjaan tanah meliputi general site clearance, striping dan grubbing, penghijauan serta pekerjaan cut fill. Tabel 4.6. memperlihatkan rincian dari beaya – beaya yang berhubungan dengan pekerjaan tanah (Site Preparation)

Tabel 4.6. Beaya Tanah (Site Preparation)

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Sat. (Rp.)	Total (Rp.)
General Site Clearance	m ²	200,000	500	100,000,000
Striping & grubing (t=25Cm)	m ²	200,000	1,500	300,000,000
Cut	m ³	175,728	12,500	2,108,740,440
Fill	m ³	113,441	6,500	737,366,500
Protecting the trees	Ls	1	25,000,000	25,000,000

Tabel 4.6. Biaya Tanah (Lanjutan)

Total Biaya Tanah (Site Preparation)	3,271,106,940
---	----------------------

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

7. Pembuatan Gerbang Utama, Gardu dan Pagar.

Pekerjaan tersebut meliputi Infrastruktur meliputi pekerjaan pembuatan pintu gerbang utama, gardu jaga, pembuatan pagar perumahan dan pembuatan pondasi batu kali. Tabel 4.7. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut

Tabel 4.7. Biaya Infrastruktur

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Pintu Gerbang Utama	unit	1	200,000,000	200,000,000
Gardu Jaga	unit	4	5,000,000	20,000,000
Pembuatan Pagar Perumahan	m'	1,800	150,000	270,000,000
Pondasi Turap Batu kali	m ³	500	350,000	175,000,000
Total Biaya Pembuatan Pagar				665,000,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

8. Pekerjaan Saluran Drainase

Pekerjaan pembuatan saluran drainase meliputi pekerjaan pembuatan saluran drainase tipe 1 dan 2 serta pembuatan street inlet dan manhole. Tabel 4.8. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pekerjaan saluran drainase

Tabel 4.8. Biaya Saluran Drainase

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Saluran Drainase tipe 1	m'	1,350	150,000	202,500,000
Saluran Drainase tipe 2	m'	9.250	100,000	925,000
Street inlet	unit	265	250,000	66,250,000
Manhole	unit	425	500,000	212,500,000
Total Biaya Saluran Drainase				482,175,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

9. Pekerjaan Lansekap

Pekerjaan lansekap meliputi pekerjaan penanaman tanaman peneduh jalan, pembuatan taman umum dan pekerjaan pemeliharaan. Tabel 4.9. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pekerjaan lansekap

Tabel 4.9. Biaya Lansekap

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Tanaman Peneduh Jalan	buah	600	75,000	45,000,000
Taman Umum (rumpuk)	m ²	8,492	20,000	169,840,000
Pemeliharaan tanaman	Ls	1	20,000,000	20,000,000
Total Biaya Lansekap				234,840,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

10. Pekerjaan Pembuatan Jalan dan Perlengkapan Jalan

Pekerjaan pembuatan jalan meliputi jalan dengan lebar 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, dan 20 m, serta pemasangan nama jalan, penunjuk lokasi, signage lokasi, dan marka jalan. Tabel 4.10. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pekerjaan pembuatan jalan dan perlengkapan jalan

Tabel 4.10. Biaya Pembuatan Jalan dan Perlengkapan Jalan

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
ROW 6 m	m'	65.14	150,000	58,626,000
ROW 7 m	m'	104.3	150,000	109,515,000
ROW 8 m	m'	975.4	150,000	1,170,480,000
ROW 9 m	m'	1,988.3	150,000	2,684,205,000
ROW 10 m	m'	404.97	150,000	607,455,000
ROW 12 m	m'	277.51	275,000	76,315,250
ROW 14 m	m'	68.92	275,000	18,953,000
ROW 16 m	m'	103.05	275,000	28,338,750
ROW 20 m	m'	493.56	275,000	135,729,000
Nama Jalan	unit	20	200,000	4,000,000
Penunjuk Lokasi	unit	2	25,000,000	50,000,000
Signage Lokasi	unit	4	15,000,000	60,000,000
Marka Jalan	unit	10	75,000	750,000
Total Biaya Pembuatan dan Perlengkapan Jalan				904,802,500

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

11. Pekerjaan Jaringan Listrik dan Penerangan Jalan Umum

Pekerjaan jaringan listrik dan penerangan jalan umum meliputi jaringan utama listrik, jaringan distribusi ke rumah serta pemasangan penerangan jalan umum. Tabel 4.11. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pekerjaan jaringan listrik dan penerangan jalan umum

Tabel 4.11. Biaya Jaringan Listrik dan Penerangan Jalan Umum

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Jaringan Utama Listrik (Tanam)	Ls	1	300,000,000	300,000,000
Jaringan Distribusi Listrik (Rumah)	unit	457	375,000	172,500.000
Lampu Jalan	ttk	80	5,000,000	400,000,000
Total Jaringan Listrik dan Penerangan Jalan Umum				872,500,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

12. Pekerjaan Jaringan Air Bersih

Pekerjaan jaringan air bersih meliputi pekerjaan pemasangan jaringan utama air bersih dan jaringan distribusi air bersih ke rumah. Tabel 4.12. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pekerjaan jaringan air bersih

Tabel 4.12. Biaya Jaringan Air Bersih

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Sat. (Rp.)	Total (Rp.)
J.Utm Air Bersih	Ls	1	250,000,000	250,000,000

Tabel 4.12. Beaya Jaringan Air Bersih (Lanjutan)

Jaringan distribusi Air Bersih (Sambungan Rumah)	unit	457	300,000	138,000,000
Total Beaya Jaringan Air Bersih				388,000,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

13. Pekerjaan Jaringan Telepon

Pekerjaan jaringan telepon meliputi pemasangan jaringan utama telepon dan jaringan distribusi ke rumah. Tabel 4.13. memperlihatkan rincian dari beaya – beaya yang berhubungan dengan pekerjaan jaringan telepon

Tabel 4.13. Beaya Jaringan Telepon

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Jaringan Utama Telepon	Ls	1	200,000,000	200,000,000
Jaringan Distribusi ke Rumah	unit	457	300,000	138,000,000
Total Beaya Jaringan Telepon				338,000,000

Sumber : Lampiran D Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

14. Pembuatan Fasilitas Umum

Pekerjaan pembuatan fasilitas umum meliputi pekerjaan pembuatan pintu gerbang utama, gardu jaga, tempat bermain anak dan lapangan olahraga. Tabel 4.14. memperlihatkan rincian dari beaya – beaya yang berhubungan dengan pekerjaan pembuatan fasilitas umum

Tabel 4.14. Biaya Pembuatan Fasilitas Umum

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Tempat Bermain Anak (Play Ground)	Ls	1	20,000,000	20,000,000
Lapangan Olahraga	Ls	1	10,000,000	10,000,000
Total Biaya Pembuatan Fasilitas Umum				30,000,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

4.2.2 Biaya Umum

Biaya umum merupakan biaya yang diperlukan untuk menjalankan aktivitas-aktivitas dalam proses penjualan rumah dan kavling. Biaya ini mencakup biaya pemasaran dan biaya pegawai dan kantor.

1. Biaya Pegawai dan Kantor

Biaya pegawai dan kantor meliputi gaji karyawan, administrasi, kendaraan-kendaraan operasional, inventaris kantor dan biaya pra operasional. Tabel 4.15. memperlihatkan rincian dari biaya – biaya yang berhubungan dengan pegawai dan kantor

Tabel 4.15. Biaya Pegawai dan Kantor

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
Gaji karyawan tetap (5 org)	org	36 bln	900,000	162,000,000
Administrasi	-	36 bln	300,000	10,800,000



Tabel 4.15. Biaya Pegawai dan Kantor (Lanjutan)

Kendaraan kantor (mobil)	3	-	90,000,000	270,000,000
Kendaraan kantor (motor)	2	-	12,000,000	24,000,000
Inventaris kantor	-	-	-	20,000,000
Biaya pra operasional	-	-	-	220,000,000
Total Biaya Pegawai dan Kantor				616,800,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah perumahan Pesona Garden

2. Biaya Pemasaran

Pekerjaan pemasaran meliputi pembuatan panel board dan billboard, administrasi, maket-maket, brosur, iklan, hiburan dan promosi Tabel 4.16. memperlihatkan rincian dari biaya-beaya yang berhubungan dengan biaya pemasaran

Tabel 4.16. Biaya Pemasaran

Uraian Pekerjaan	Sat.	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)
panel board & billboard	est	-	-	12,000,000
Administrasi	bln	12	10,000,000	120,000,000
Maket (lokasi&rumah)	est	-	-	10,000,000
Brosur	exp	20000	2,000	40,000,000
Iklan	bln	12	300,000	3,600,000
Entertainment	bln	12	300,000	3,600,000
Promosi/pameran	bln	3	20,000,000	60,000,000
Total Biaya Pemasaran				249,200,000

Sumber : Lampiran D. Perhitungan pematangan tanah

4.2.3 Beaya Bangunan

Beaya pembangunan masing-masing tipe rumah Pesona Garden samarinda. Beaya pembangunan rumah merupakan total beaya yang diperlukan untuk pembangunan rumah dengan tipe tertentu. Dari tiap tipe unit rumah memiliki beaya pembangunan yang tidak sama, karena tiap tipe rumah memiliki spesifikasi yang berbeda. Tabel 4.17. memperlihatkan rincian dari beaya pembangunan rumah untuk tiap-tiap tipe rumah.

Tabel 4.17. Beaya Pembangunan Rumah

Tipe Rumah	Pembangunan rumah/unit (Rp.)	Total Unit	Beaya Pembangunan (Rp.)
50.5	64,964,715	111	7,211,083,419
64.5	73,607,104	87	6,403,818,086
70.5	102,683,821	78	8,009,338,048
Total Beaya Pembangunan Rumah			21,624,239,554

Sumber : Lampiran G. Perhitungan rencana anggaran beaya perumahan Pesona Garden

a. Luas Kavling dan Bangunan

Perhitungan luas kavling dan bangunan pada perumahan Pesona Garden Samarinda meliputi kavling yang dibangun dan yang tidak dibangun. Tabel 4.18. memperlihatkan rincian dari perhitungan sebagai berikut :

Tabel 4.18. Perhitungan Luas Kavling dan Bangunan

Kavling Dibangun				
Luas Kavling(m ²)	Luas Bangunan	Jumlah kavling	Total Luas Tanah (m ²)	Total Luas Bangunan (m ²)
90	50.5	47	4,230	2,373.5
120	50.5	43	5,160	2,171.5
150	50.5	21	3,150	1,060.5

Tabel 4.18. Perhitungan Luas Kavling dan Bangunan(Lanjutan)

162	64.5	87	14,094	5,611.5
180	70.5	55	9,900	3,877.5
200	70.5	15	3,000	1,057.5
210	70.5	8	1,680	564

Kavling Tidak Dibangun

Luas Kavling(m ²)	Jumlah kavling	Total Luas Kavling (m ²)
73-654	181	19,520 m ²
Luas Total Bangunan		16,716 m ²

Sumber : Lampiran D. Site Plan perumahan Pesona Garden.

b. Perhitungan Luas Lahan Efektif

Lahan efektif adalah luas total tanah yang merupakan bangunan rumah, kavling yang dijual serta lahan untuk keperluan komersial, bukan fasilitas umum. Meliputi lahan taman, kavling dibangun dan yang tidak dibangun, lahan untuk peruntukan jalan serta fasilitas umum. Tabel 4.19. memperlihatkan rincian dari peruntukan lahan perumahan Pesona Garden

Tabel 4.19. Peruntukan Lahan

Peruntukan lahan	Total Luas Tanah(m ²)
Luas lahan Total	200,000
Kavling	73,780
Fasilitas Umum dan infrastruktur	57,500
Kavling tak dibangun	8,372
Jalan	46,716
Lahan Hijau	10,492
Komersial	3,140

Sumber : Lampiran D. Site Plan perumahan Pesona Garden.

Lahan efektif adalah luas total tanah yang merupakan bangunan rumah atau komersial dan bukan fasilitas umum.

Luas total lahan efektif adalah : luas lahan untuk kavling + luas lahan komersial : $73,780 \text{ m}^2 + 8,372 \text{ m}^2 + 3140 \text{ m}^2$
: $86,910 \text{ m}^2$

Dari perhitungan diatas diperoleh luas total lahan efektif sebesar $86,910 \text{ m}^2$.

Dari rincian-rincian diatas dapat disimpulkan biaya total pembangunan proyek Perumahan Pesona Garden Samarinda adalah sebagai berikut :

Tabel 4.20. Biaya Total Pembangunan

URAIAN	BEAYA (Rp.)
BEAYA LAHAN	
BEAYA PEMBEBASAN LAHAN	25,000,000,000
TOTAL BEAYA LAHAN	25,000,000,000
BEAYA PEMATANGAN TANAH	
PEKERJAAN PERIJINAN	566,500,000
PEKERJAAN SURVEY DAN PENGUKURAN	55,350,000
PEKERJAAN PERENCANAAN	220,000,000
PEKERJAAN PENDUKUNG SEMENTARA	50,000,000
PEKERJAAN TANAH (SITE PREPARATION)	3,271,106,940
PEMBUATAN GERBANG UTAMA, GARDU JAGA DAN PAGAR	665,000,000
PEKERJAAN SALURAN DRAINASE	482,175,000
PEKERJAAN LANSEKAP	234,840,000
PEKERJAAN JALAN DAN PERLENGKAPAN JALAN	904,802,500
PEKERJAAN JARINGAN LISTRIK DAN PJU	872,500,000
PEKERJAAN JARINGAN AIR BERSIH	388,000,000
PEKERJAAN JARINGAN TELEPON	338,000,000
PEKERJAAN PEMBUATAN FASUM	30,000,000
TOTAL BEAYA PEMATANGAN TANAH	8,078,274,440

Tabel 4.20. Beaya Total Pembangunan (Lanjutan)	
BEAYA BANGUNAN	
TIPE 50.5	7,211,083,419
TIPE 64.5	6,403,818,086
TIPE 70.5	8,009,338,048
TOTAL BEAYA BANGUNAN	21,624,239,554
TOTAL BEAYA PROYEK	54,702,513,994

Sumber : Tabel 4.1 hingga 4.14 dan Tabel 4.17 hingga Tabel 4.18

4.2.4 Penentuan Harga Jual

Beaya total pembangunan proyek dibentuk dari beaya pembangunan prasarana dan beaya bangunan. Harga jual dapat ditentukan berdasarkan kumulatif perkalian luas tanah dengan harga pokok tanah (HPT) dan perkalian luas bangunan dengan Harga Pokok Produksi (HPP).

a. Harga Pokok Tanah

Harga Pokok Tanah adalah perbandingan antara beaya total proyek yang dikurangi total beaya pembangunan unit rumah dengan lahan efektif.

Harga Pokok Tanah diperoleh dengan cara perhitungan sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Beaya Total Proyek} & : \text{Rp.54,702,513,994} \dots\dots\dots(1) \\
 \text{Total Beaya Bangunan} & : \text{Rp.21,624,239,554} - \dots\dots\dots(2) - \\
 & \text{Rp.33,078,274,440} \dots\dots\dots(3) \\
 \text{Lahan Efektif} & : 86,910 \text{m}^2 \dots\dots\dots(4) \\
 \text{Harga Pokok Tanah} & : (3)/(4) = \text{Rp.33,078,274,440} / 86,910 \text{ m}^2 \\
 & = \text{Rp. 670,814,-/ m}^2
 \end{aligned}$$

Melalui perhitungan diatas maka diperoleh Harga Pokok Tanah untuk proyek perumahan ini sebesar Rp. 670,814,-/ m²

b. Harga Pokok Produksi

Dalam analisa ini produksi adalah pembangunan unit perumahan Pesona Garden Samarinda. Harga Pokok Produksi ditentukan

berdasarkan rencana anggaran biaya pembangunan unit rumah perumahan Pesona Garden.

Tabel 4.21. Biaya Pembangunan Unit Rumah per m²

Tipe Rumah	Pembangunan rumah/unit (Rp.)	Beaya pembangunan unit per m² (Rp.)
50.5	64,964,715	1,286,430
64.5	73,607,104	1,141,195
70.5	102,683,821	1,456,508

Sumber : Lampiran G. Perhitungan rencana anggaran biaya perumahan Pesona Garden

Melalui perhitungan diatas maka diperoleh Harga Pokok Produksi untuk masing-masing tipe rumah :

- Tipe 50.5 : Rp. 1,286,430,- / m²
- Tipe 64.5 : Rp. 1,141,195,- / m²
- Tipe 70.5 : Rp. 1,456,508,- / m²

Harga jual merupakan harga dasar yang telah memperhitungkan profit yang akan diperoleh. Harga ini diperoleh melalui perkalian luas tanah dengan Harga Pokok Tanah dan perkalian luas bangunan dengan Harga Pokok Produksi. Dalam menentukan harga jual awal besarnya prosentase profit dapat ditentukan dari beberapa parameter, dalam hal ini besarnya profit yang diinginkan oleh developer adalah sebesar 40% untuk Harga Pokok Produksi dan 60% untuk Harga Pokok Tanah.

Berdasarkan prosentase diatas maka besarnya profit dari Harga Pokok Produksi dan Harga Pokok Tanah adalah sebagai berikut :

Harga Pokok Tanah (HPT)Rp.670,814,-/ m²

Harga Pokok Produksi (HPP) :

- Tipe 50.5 Rp. 1,286,430,-/ m²
- Tipe 64.5 Rp. 1,141,195,-/ m²
- Tipe 70.5Rp. 1,456,508,-/ m²

Harga Pokok Tanah (HPT) + Profit (60%).....Rp.1,073,302,- / m²

Harga Pokok Produksi (HPP) + Profit (40%) :

a. Tipe 50.5Rp. 1,801,002,- /m²

b. Tipe 64.5Rp. 1,597,674,- /m²

c. Tipe 70.5Rp. 2,039,111,- /m²

Dari Perhitungan Harga Pokok Tanah dan Harga Pokok Produksi yang telah ditambahkan profit tersebut, dapat dihitung harga jual awal sebagai berikut :

Contoh perhitungan harga jual awal Rumah tipe 50.5/90

Luas Tanah : 50.5 m²

Luas Bangunan : 90 m²

Harga jual awal : (luas tanah x HPT) + (luas bangunan x HPP)
: (90 x Rp. 1,073,302) + (50.5 x Rp. 1,801,002)
: Rp. 255,458,070,-

Harga+PPN (10%): Rp.197,361,529.4+(10% x Rp.297,361,529.4)
: Rp. 281,003,877,-

Dari contoh perhitungan diatas dapat dihitung harga jual rumah dan kavling proyek perumahan Pesona Garden Samarinda adalah sebagai berikut :

Tabel 4.22. Perhitungan Harga Jual Rumah dan Kavling
Perumahan Pesona Garden

Luas Tanah (m ²)	Luas Bang. (m ²)	Harga Satuan HPT (Rp.)	Harga Satuan HPP (Rp.)	Harga Jual Pokok (Rp.)	Harga Jual + PPN (Rp.)
90	50.5	1,073,302	1,801,002	255,458,070	281,000,000
120	50.5	1,073,302	1,801,002	305,769,120	336,300,000
150	50.5	1,073,302	1,801,002	356,080,170	391,600,000
162	64.5	1,073,302	1,597,674	405,181,795	445,600,000
180	70.5	1,073,302	2,039,111	447,787,227	492,500,000
200	70.5	1,073,302	2,039,111	481,327,927	529,400,000
210	70.5	1,073,302	2,039,111	498,098,277	547,900,000

Tabel 4.22. Perhitungan Harga jual rumah dan kavling Perumahan Pesona Garden (Lanjutan)

80	—	1,073,302	—	134,162,800	147,500,000
82	—	1,073,302	—	137,516,870	151,200,000
86	—	1,073,302	—	144,225,010	158,600,000
94	—	1,073,302	—	157,641,290	173,400,000
119	—	1,073,302	—	199,567,165	219,500,000
138	—	1,073,302	—	231,430,830	254,500,000
140	—	1,073,302	—	234,784,900	258,200,000
240	—	1,073,302	—	402,488,400	442,700,000
262	—	1,073,302	—	439,383,170	483,300,000
270	—	1,073,302	—	452,799,450	498,000,000
304	—	1,073,302	—	509,818,640	560,800,000
442	—	1,073,302	—	741,249,557	815,300,000
654	—	1,073,302	—	1,096,780,89	1,206,400,000

Sumber : Hasil analisa

4.3 Perbandingan Data Pasar

Dalam metode ini, kompetitor yang dibandingkan harus memiliki banyak kesamaan dengan kompetitor yang ditinjau, misalnya dari sisi lokasi, luas tanah dan bangunan, spesifikasi bangunan, cara pembayaran rumah, macam fasilitas – fasilitas umum dan komersial serta faktor – faktor lain yang akan diuraikan lebih lanjut.

Untuk analisa perbandingan data pasar hanya diambil beberapa tipe, yaitu tipe-tipe yang setara dengan tipe 50.5/120, tipe 64.6/162 dan tipe 70.5/180, pemilihan tipe – tipe ini didasarkan pada tipe-tipe yang juga ada atau hampir serupa dengan tipe pada perumahan kompetitor, sehingga dapat diperoleh nilai pasar yang paling mendekati dengan penyesuaian yang tidak terlalu besar.

4.3.1 Lokasi Pembanding

Potensi lokasi adalah seberapa besar potensi yang dimiliki masing – masing perumahan dalam hal mempengaruhi minat konsumen untuk membeli, faktor-faktor yang mempengaruhinya antara lain : luas tanah dan tipe rumah serta perumahan, jarak dari lokasi-lokasi strategis seperti pusat perbelanjaan, terminal dan lainnya. Untuk menganalisa potensi dari masing – masing perumahan maka dapat diuraikan pada tabel berikut

Tabel 4.23. Potensi Lokasi Pesaing

Nama Perumahan	Tinggi Lahan (+/- dari jalan)	Jarak dari Pusat Fasilitas Umum		
		Jalan Utama	Pusat Perbelanjaan	Terminal
Grand Tamansari	+ 1 m	< 1 km	3.1 km	4.2 km
Pesona Mahakam	+ 1.5 m	< 1 km	1.7 km	3.7 km
Grand Mahakam	+ 1.5 m	< 1 km	6.4 km	8.4 km

Sumber : Peta geografis kota Samarinda, survey

4.3.2 Fasilitas Umum Pembanding

Fasilitas umum adalah fasilitas yang disediakan dalam lahan perumahan maupun fasilitas yang telah ada, dan digunakan untuk kepentingan bersama. Fasilitas umum tiap perumahan berbeda – beda, hal ini tergantung pada banyak hal, aintara lain besarnya lokasi, jumlah rumah dan kavling yang dijual, maupun fasilitas yang telah tersedia. Fasilitas umum yang disediakan masing – masing perumahan sangat beragam, antara lain sarana bermain, taman, tempat peribadatan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas olahraga, dan lain-lain. Rincian fasilitas umum yang dimiliki oleh tiap perumahan dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 4.24. Fasilitas Umum

Perumahan	Taman Rekreasi	Tempat Ibadah	Pertokoan / Ruko	Fasilitas Pendidikan	Keamanan
Grand Tamansari	Ada	Tidak ada	Ada	Tidak ada	Sistem satu pintu
Pesona Mahakam	Ada	Ada	Tidak ada	Tidak ada	Sistem satu pintu
Grand Mahakam	Ada	Ada	Ada	Tidak ada	Sistem satu pintu

Sumber : Brosur Perumahan-perumahan Pembanding

Dalam estimasi nilai pasar yang akan dilakukan, fasilitas umum akan dikategorikan dalam kriteria-kriteria seperti “baik” atau “cukup” untuk menyederhanakan penyesuaian, sesuai kelengkapan fasilitas umum yang dimiliki oleh masing-masing perumahan, rincian dari pengklasifikasian tersebut dapat dilihat pada lampiran D halaman 126.

4.3.3 Spesifikasi Perumahan Pembanding

Perumahan yang dijadikan kompetitor atau pembanding adalah perumahan yang memiliki spesifikasi teknis, tipe rumah dan kavling yang rata-rata serupa dengan perumahan Pesona Garden. Perumahan-perumahan tersebut adalah Perumahan Grand Tamansari, Perumahan Pesona Mahakam, Perumahan dan Grand Mahakam. Tidak semua spesifikasi rumah ditampilkan dalam analisa ini, melainkan hanya spesifikasi rumah dengan tipe yang sama atau serupa dengan Perumahan Pesona garden Samarinda.

Rincian dari spesifikasi teknis dari tiap perumahan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.25. Spesifikasi Perumahan

Spesifikasi		Perumahan			
		Pesona Garden	Grand Tamansari	Pesona Mahakam	Grand Mahakam
Pondasi		Pas. Batu Kali	Pas. Batu Kali	Pas. Batu Kali	Pas. Batu Kali
Kons. Bangunan		Beton Berulang	Beton Berulang	Beton Bertulang	Beton Bertulang
Lantai	Interior	Keramik 30 x 30	Keramik 30 x 30	Keramik 30 x 30	Keramik 40 x 40
	Eksterior	Keramik 30 x 30	30 x 30 berwarna	Keramik 30 x 30	Keramik 40 x 40
	K.M	Keramik 20 x 20	Keramik 20 x 20	Keramik 20 x 20	Keramik 20 x 20
Dinding	Pengisi	Batu bata	Batu bata	Batu bata	Batu Bata
	Finishing	Di plester dan di cat	Di plester dan di cat	Di plester dan di cat	Di plester dan di cat
Plafond	Bahan	Gypsum board+ list	Gypsum board+ list	Gypsum board + list	Gypsum, plywood
	Finishing	Cat	Cat	Cat	Cat
Pintu	Utama	Panil di cat	Panil di cat	Panil Meranti di cat	Panil di cat
	Lainnya	Pintu Flush door	Pintu Flush door	Double triplek dicat	Panil di cat
Kusen dan jendela	Bahan	Kayu Kalimantan	Kayu kalimantan	Merantidan Kamper	Kayu Kalimantan
	Finishing	Cat	Cat	Cat	Cat
	Kaca	Rayban 5 mm	Rayban 5 mm	Rayban 5 mm	Rayban 5 mm

Tabel 4.25. Spesifikasi Perumahan (Lanjutan)

Atap	Rangka	Kayu Kalimantan	Kayu kalimantan	Kayu Bengkirai	Kayu Kalimantan
	Penutup	Genteng Beton	Genteng Beton	Genteng Beton	G. Beton dan keramik
	Finishing	Cat	Cat	Cat	Cat
Sanitair	Saluran	PVC	PVC	PVC	PVC
	Closet	Jongkok porselin, duduk bonoblok	Jongkok porselin, duduk bonoblok	Duduk monoblok KIA std, Jongkok	Closet Duduk, closet Jongkok
Air		PDAM	PDAM	PDAM	PDAM
Listrik		PLN 1300 watt	PLN 1300 watt	PLN 1300/2200 watt	PLN 1300/2200 watt
Pagar		Pembatas pondasi batu kali	Pembatas pondasi batu kali	Pasangan Bata + besi di cat	Pasangan Bata + besi di cat
Perkerasan Jalan		Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone

Sumber : Brosur penjualan masing-masing perumahan, survey

4.3.4 Harga Jual Rumah Perumahan Pembanding

Harga jual rumah pada perumahan yang berada disekitar perumahan Pesona Garden memiliki perbedaan meskipun tidak terlalu signifikan, karena memiliki fasilitas dan spesifikasi yang tidak jauh berbeda di antara perumahan – perumahan tersebut. Berikut ini adalah harga jual dari masing – masing tipe rumah pada perumahan pembanding. Tidak semua harga rumah ditampilkan dalam analisa ini, melainkan hanya harga rumah dengan tipe yang sama atau serupa dengan Perumahan Pesona Garden Samarinda.

Tabel 4.26. Harga Rumah Perumahan Pembanding

Perumahan	Harga Rumah			Harga Termasuk
	Setara tipe 50.5/120 (LB/LT)	Setara tipe 64.5/162 (LB/LT)	Setara tipe 70.5/180 (LB/LT)	
Grand Tamansari	Rp.292,000,000,- (48/120)	Rp.331,000,000,- (64/120)	Rp. 403,000,000,- (70/160)	BPHTB, PPN Notaris, balik nama, SHGB, IMB, PLN, air artesis
Pesona Mahakam	Rp.345,000,000 (50/130)	Rp.435,000,000,- (60/180)	Rp. 502,000,000,- (69/200)	SHGB, PPN, Akta Jual Beli, IMB, PLN, air bersih WTP
Grand Mahakam	Rp.343,200,000,- (50/130)	Rp.422,800,000 (60/130)	Rp. 498,800,000,- (75/174)	IMB, PPN, Air(standar PDAM), PLN

Sumber : Lampiran A, Lampiran B dan Lampiran C Brosur penjualan masing-masing perumahan

Melalui analisa data melalui berbagai kompetitor diatas dapat diambil contoh dari tipe rumah perumahan kompetitor yang memiliki tipe yang hampir sama atau serupa dengan tipe-tipe yang terdapat di Perumahan Pesona Garden Samarinda.

Kemudian data ini akan digunakan sebagai pertimbangan dalam penerapan dan analisa harga jual rumah. Tipe-tipe rumah dan data yang dianalisa tersebut dijelaskan pada tabel dibawah ini :

Tabel 4.27. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 50.5/120

Data Properti	Perumahan			
	Grand Tamansari	Pesona Mahakam	Grand Mahakam	Pesona Garden
Tahun Transaksi	2006	2006	2006	2006
Luas Tanah	120	130	130	120
Luas Bangunan	48	50	50	50.5
Jarak ke terminal	4.2 km	3.7 km	8.4 km	9 km
Jarak ke pusat Perbelanjaan	3.1 km	1.7 km	6.4 km	1.3 km
Lebar jalan	7 m	7 m	8 m	8 m
Fasilitas	Cukup	Baik	Baik	Baik
Perkerasan jalan	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok
Harga Jual	Rp.292 jt	Rp.345 jt	Rp.343 jt	-

Sumber : Lampiran A, Lampiran B dan Lampiran C Brosur penjualan masing-masing perumahan

Tabel 4.28. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 64.5/162

Data Properti	Perumahan			
	Grand Tamansari	Pesona Mahakam	Grand Mahakam	Pesona Garden
Tahun Transaksi	2006	2006	2006	2006
Luas Tanah	120	180	130	162
Luas Bangunan	64	60	60	64.5

Tabel 4.28. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 64.5/162 (Lanjutan)

Jarak ke terminal	4.2 km	3.7 km	8.4 km	9 km
Jarak ke pusat Perbelanjaan	3.1 km	1.7 km	6.4 km	1.3 km
Lebar jalan	7 m	8 m	8 m	9 m
Fasilitas	Cukup	Baik	Baik	Baik
Perkerasan jalan	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok
Harga Jual	Rp.331 jt	Rp.435 jt	Rp.422 jt	-

Sumber : Lampiran A, Lampiran B dan Lampiran C Brosur penjualan masing-masing perumahan

Tabel 4.29. Kriteria dan rincian data rumah tipe setara tipe 70.5/180

Data Properti	Perumahan			
	Grand Tamansari	Pesona Mahakam	Grand Mahakam	Pesona Garden
Tahun Transaksi	2006	2006	2006	2006
Luas Tanah	160	200	174	180
Luas Bangunan	70	69	75	70.5
Jarak ke terminal	4.2 km	3.7 km	8.4 km	9 km
Jarak ke pusat Perbelanjaan	3.1 km	1.7 km	6.4 km	1.3 km
Lebar jalan	8 m	8 m	8 m	10 m
Fasilitas	Cukup	Baik	Baik	Baik
Perkerasan jalan	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok
Harga Jual	Rp.403 jt	Rp.502 jt	Rp.498 jt	-

Sumber : Lampiran A, Lampiran B dan Lampiran C Brosur penjualan masing-masing perumahan.

4.3.5 Estimasi Nilai Pasar

Harga yang ditentukan untuk perumahan Pesona Garden adalah harga yang ditinjau tidak hanya dari aspek keuangan saja melainkan juga dari aspek pasar, sehingga harga yang akan terbentuk adalah harga yang sesuai dan dapat diterima pasar dengan baik.

Dari data – data perumahan yang berada disekitar perumahan Pesona Garden dapat diketahui estimasi nilai pasar dari properti yang dinilai. Namun untuk mendapatkan nilai estimasi yang paling sesuai, harus dilakukan penyesuaian antara properti yang dinilai dengan properti yang dijadikan pembanding. Penyesuaian ini dilakukan dengan metode indeks prosentase. Penyesuaian dengan metode indeks prosentase ini dilakukan dengan menganalisa terlebih dahulu faktor – faktor yang mempengaruhi estimasi nilai pasar, kemudian data yang diperoleh diberikan pembobotan atau indeks tertentu, pembobotan ini disesuaikan dengan kondisi masing-masing properti dari sudut pandang pasar, yang kemudian digunakan untuk menghitung penyesuaian terhadap properti yang dinilai dengan properti-properti pembanding yang ada. Persyaratan properti yang dinilai dengan pendekatan data pasar adalah sebagai berikut :

1. Properti terletak pada daerah yang mempunyai peruntukan sama dengan data yang tersedia atau properti yang akan dinilai.
2. Data yang tersedia cukup banyak (minimal 3 pembanding) untuk dapat menganalisa dengan metode perbandingan data pasar.
3. Properti yang dinilai mempunyai banyak memiliki kesamaan baik fisik dan lokasi dengan data pembanding (ukuran, luas tanah dan bangunan, lokasi, kondisi bangunan, fasilitas penunjang, mutu, dan lainnya).
4. Data yang tersedia relatif baru.
5. Sumber data harus akurat.

Faktor – faktor yang mempengaruhi nilai kompetitor antara lain adalah sebagai berikut :

1. Tahun transaksi
2. Luas tanah / kavling
3. Luas dan spesifikasi bangunan
4. Lokasi data pembanding
5. Lebar jalan
6. Fasilitas penunjang
7. Perkerasan jalan

Untuk menentukan nilai pasar dilakukan penyesuaian sehingga diperoleh nilai pasar dari nilai pasarnya. Dalam hal pembobotan, data pembanding yang mempunyai perbedaan paling sedikit dengan kompetitor yang dinilai akan memiliki bobot yang lebih besar, hal yang perlu diperhatikan adalah besarnya bobot atas hasil perhitungan diharapkan seimbang, mengingat data yang digunakan adalah data pembanding yang telah dianalisa sebelumnya sehingga memiliki perbedaan yang tidak terlalu besar dengan kompetitor yang dianalisa. Jumlah bobot total yang diberikan untuk semua kompetitor harus berjumlah 100%. Hasil dari estimasi dan penyesuaian ini berupa nilai pasar dari properti tersebut. Penyesuaian dari faktor – faktor yang mempengaruhi nilai pasar untuk rumah Perumahan Pesona Garden dengan tipe 50.5, 64.5 dan 70.5 adalah sebagai berikut :

1. Tahun transaksi : semua data pembanding mempunyai waktu transaksi yang sama yaitu tahun 2006, sehingga tidak dilakukan penyesuaian.
2. Luas tanah : Data yang dinilai mempunyai luas tanah yang berbeda dengan properti yang dinilai, sehingga perlu disesuaikan. Penyesuaian dihitung berdasarkan selisih luas tanah dengan properti yang dinilai. Sebagai contoh untuk rumah setara tipe 50.5 properti pembanding 2 dengan luas tanah 130 m^2 memiliki selisih luas tanah sebesar 10 m^2 dengan properti yang dianalisa, dengan asumsi $\pm 1\%$ untuk selisih per 2 m^2 , maka diberikan penyesuaian -5% pada properti pembanding tersebut.

3. Luas bangunan : Perumahan-perumahan yang dinilai mempunyai luas bangunan yang berbeda dengan properti yang dinilai, sehingga perlu disesuaikan. Penyesuaian dihitung berdasarkan selisih luas bangunan dengan properti yang dinilai. Sebagai contoh untuk rumah setara tipe 50.5 properti pembanding 1 dengan luas bangunan 48 m² memiliki selisih luas bangunan sebesar kurang lebih 2 m² dengan properti yang dianalisa, dengan asumsi +/-1% untuk selisih tiap meter persegi, maka diberikan penyesuaian +2% pada properti pembanding tersebut.
4. Lokasi : Berdasarkan lokasi, semua perumahan pembanding terletak pada lokasi yang tidak sama dengan perumahan yang dinilai, sehingga memiliki jarak yang berbeda-beda untuk menuju terminal dan pusat perbelanjaan meskipun masih berada di kota yang sama. Penyesuaian dihitung berdasarkan selisih jarak dengan jarak yang dimiliki properti yang dinilai. Sebagai contoh untuk rumah setara tipe 50.5 properti pembanding 1 dengan jarak menuju terminal sejauh 4,2 km memiliki selisih jarak sebesar kurang lebih 6 km dengan properti yang dianalisa, dengan asumsi +/-1% untuk selisih tiap kilometernya, maka diberikan penyesuaian +6% pada properti pembanding tersebut.
5. Lebar Jalan : Perumahan-perumahan yang dinilai mempunyai lebar jalan yang berbeda dengan properti yang dinilai, sehingga perlu disesuaikan. Penyesuaian dihitung berdasarkan selisih lebar jalan dengan properti yang dinilai. Sebagai contoh untuk rumah setara tipe 50.5 properti pembanding 1 dengan lebar jalan 7 m memiliki selisih lebar jalan sebesar 1 m dengan properti yang dianalisa, dengan asumsi +/-1% untuk selisih tiap meter persegi, maka diberikan penyesuaian +1% pada properti pembanding tersebut.
6. Fasilitas dan spesifikasi : masing – masing perumahan pembanding memiliki fasilitas dan spesifikasi yang

hampir setara namun masih memiliki perbedaan dengan perumahan yang dinilai, dengan ini maka dilakukan penyesuaian. Penyesuaian dihitung berdasarkan perbedaan fasilitas dan spesifikasi dari tiap-tiap properti pembanding dengan properti yang dianalisa, sebelumnya telah dilakukan pengkategorian oleh penulis yang rinciannya terdapat pada lampiran D, sebagai contoh perumahan pembanding 1 dengan kategori 'cukup' diberikan penyesuaian +5%, perumahan yang dianalisa diberikan kategori 'baik' oleh penulis karena memiliki fasilitas dan spesifikasi lebih baik dari pembanding 1.

7. Perkerasan Jalan : Perumahan-perumahan pembanding memiliki perkerasan jalan yang sama dengan perumahan yang dinilai, yaitu menggunakan paving stone, maka dari itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
8. Pembebanan : Untuk pembanding 2, karena memiliki total nilai penyesuaian yang paling mendekati properti yang dinilai (mendekati nilai 100%) maka diberikan bobot yang paling besar (40%) sedang perumahan pembanding 1 dan 3 karena mempunyai total penyesuaian yang kurang lebih sama maka diberikan setengah dari bobot yang tersisa yaitu masing – masing sebesar 30 %.

Hasil estimasi dan penyesuaian dari nilai pasar untuk tipe 50.5 dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4.30. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 50.5

Data Properti	Perumahan Pesona Garden yang dianalisa	Perumahan Grand Tamansari pembanding 1	Perumahan Pesona Mahakam pembanding 2	Perumahan Grand Mahakam pembanding 3
Tahun Transaksi	2006	2006	2006	2006
Luas tanah	120	120	130	130
Luas Bangunan	50.5	48	50	50

Tabel 4.30. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 50.5(Lanjutan)

Jarak ke Terminal	9 km	4.2 km	3.7 km	8.4 km
Jarak ke Pusat Perbelanjaan	1.3 km	3.1 km	1.7 km	6.4 km
Lebar jalan	8 m	7 m	7 m	8 m
Fasilitas	Baik	Cukup	Baik	Baik
Perkerasan jalan	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok
Harga Jual (Rp.)	-	292,000,000	345,000,000	343,200,000
Penyesuaian :				
Tahun Transaksi		0%	0%	0%
Luas tanah		0%	-5%	-5%
Luas Bangunan		+2%	0%	0%
Jarak ke Terminal		+6%	+6%	+1%
Jarak ke Pusat Perbelanjaan		-2%	0%	-6%
Lebar jalan		+1%	+1%	0%
Fasilitas		+5%	0%	0%
Perkerasan jalan		0%	0%	0%
Total Penyesuaian		112%	102%	90%
Nilai indikasi		329,960,000	351,900,000	353,496,000
Pembebanan		30%	40%	30%
Nilai		98,988,000	140,760,000	106,048,800
Nilai Pasar Wajar (Rp.)		345,796,800		

Sumber : Hasil analisa.



Tabel 4.31. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 64.5

Data Properti	Perumahan Pesona Garden yang dianalisa	Perumahan Grand Tamansari pembanding 1	Perumahan Pesona Mahakam pembanding 2	Perumahan Grand Mahakam pembanding 3
Tahun Transaksi	2006	2006	2006	2006
Luas tanah	162	120	180	130
Luas Bangunan	64.5	64	60	60
Jarak ke Terminal	9 km	4.2 km	3.7 km	8.4 km
Jarak ke Pusat Perbelanjaan	1.3 km	3.1 km	1.7 km	6.4 km
Lebar jalan	9 m	7 m	8 m	8 m
Fasilitas	Baik	Cukup	Baik	Baik
Perkerasan jalan	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok
Harga Jual (Rp.)	-	331,000,000	435,000,000	422,800,000,
Penyesuaian:				
Tahun Transaksi		0%	0%	0%
Luas tanah		+19%	-9%	+14%
Luas Bangunan		0%	+4%	+4%
Jarak ke Terminal		+6%	+6%	+1%
Jarak ke Pusat Perbelanjaan		-2%	0%	-6%
Lebar jalan		+2%	+1%	+1%
Fasilitas		+5%	0%	0%
Perkerasan jalan		0%	0%	0%
Total Penyesuaian		130%	102%	114%

Tabel 4.31. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 64.5(Lanjutan)

Nilai indikasi		436,920,000	439,350,000	545,412,000
Pembebanan		30%	40%	30%
Nilai		131,076,000	175,740,000	163,623,600
Nilai Pasar Wajar (Rp.)		557,439,600		

Sumber : Hasil analisa.

Tabel 4.32. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 70.5

Data Properti	Perumahan Pesona Garden yang dianalisa	Perumahan Grand Tamansari pembanding 1	Perumahan Pesona Mahakam pembanding 2	Perumahan Grand Mahakam pembanding 3
Tahun Transaksi	2006	2006	2006	2006
Luas tanah	180	160	200	174
Luas Bangunan	70.5	70	69	75
Jarak ke Terminal	9 km	4.2 km	3.7 km	8.4 km
Jarak ke Pusat Perbelanjaan	1.3 km	3.1 km	1.7 km	6.4 km
Lebar jalan	10 m	8 m	8 m	8 m
Fasilitas	Baik	Cukup	Baik	Baik
Perkerasan jalan	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok	Paving Blok
Harga Jual (Rp.)	-	403,000,000	502,000,000	498,000,000
Penyesuaian:				
Tahun Transaksi		0%	0%	0%
Luas tanah		+10%	-10%	+3%
Luas Bangunan		0%	+1%	-4%

Tabel 4.32. Estimasi nilai pasar dengan metode indeks prosentase rumah tipe 70.5(Lanjutan)

Jarak ke Terminal		+6%	+6%	+1%
Jarak ke Pusat Perbelanjaan		-2%	0%	-6%
Lebar jalan		+2%	+2%	+2%
Fasilitas		+5%	0%	0%
Perkerasan jalan		0%	0%	0%
Total Penyesuaian		121%	99%	96%
Nilai indikasi		463,450,000	507,020,000	537,840,000
Pembebanan		30%	40%	30%
Nilai		139,035,000	202,808,000	161,352,000
Nilai Pasar Wajar (Rp.)		503,195,000		

Sumber : Hasil analisa.

Dari Tabel 4.30, 4.31 dan 4.32 dapat diketahui nilai pasar rumah tipe 50.5, 64.5 dan 70.5 dari perumahan Pesona Garden Samarinda. Dari analisa tersebut diharapkan harga jual yang terbentuk dari analisa biaya masih berada dibawah nilai pasar agar dapat bersaing dengan perumahan – perumahan pembanding lain yang merupakan kompetitor pada wilayah Samarinda.

Nilai pasar diatas dapat digunakan untuk meninjau harga jual dari analisa biaya. Maka diperoleh nilai pasar dari masing – masing tipe rumah yang ditampilkan pada tabel dibawah ini :

Tabel 4.33. Nilai pasar masing-masing tipe rumah.

Tipe Rumah	Nilai Pasar
Tipe 50.5 / 120	Rp. 345,796,800,-
Tipe 64.5 / 162	Rp. 557,439,600,-
Tipe 70.5 / 180	Rp. 503,195,000,-

Sumber : Tabel 4.30, Tabel 4.31 dan Tabel 4.32

4.4 Penentuan Harga Jual

Dengan menggunakan pendekatan data pasar dan perhitungan biaya yang direncanakan maka didapatkan suatu harga jual yang telah ditinjau dari aspek keuangan dan juga aspek pemasaran. Harga jual yang ditentukan dapat dilihat pada tabel 4.34 berikut ini :

Tabel 4.34. Penentuan Harga Jual

Tipe Rumah	Harga Jual dari Analisa Biaya	Harga jual dari Perbandingan Data Pasar	Harga Jual yang Digunakan
50.5/120	Rp.336,300,000,-	Rp.345,796,800,-	Rp.336,300,000,-
64.5/162	Rp.445,600,000,-	Rp.557,439,600,-	Rp.445,600,000,-
70.5/180	Rp.492,500,000,-	Rp.503,195,000,-	Rp.492,500,000,-

Sumber : Tabel 4.22 dan Tabel 4.33

4.5 Analisa Investasi

Salah satu tujuan dalam penentuan harga jual adalah mendapatkan biaya modal investasi sehingga proyek yang telah direncanakan dapat terwujud. Investasi memiliki tujuan untuk memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak di kemudian hari. Manfaat tadi dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non keuangan atau kombinasi kedua-duanya (Siswanto Sutojo, 1982).

Analisa investasi dilakukan dengan tujuan agar dapat diketahui secara pasti bahwa modal yang telah dikeluarkan akan menghasilkan keuntungan yang layak dalam jangka waktu yang sesuai.

Dalam penulisan ini digunakan analisa berdasarkan Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV) dan Payback Period.

4.5.1 Rencana Pengembangan Lahan

Sesuai dengan master plan, total lahan seluas 68 hektar direncanakan dikembangkan dalam 3 tahap, namun dalam tugas

akhir ini hanya menganalisa dan meninjau pengembangan dalam tahap I yaitu seluas 20 hektar, dalam tahap I ini pembangunan perumahan direncanakan untuk tipe 50.5, tipe 64.5 dan tipe 70.5. Pengembangan ini direncanakan dalam waktu 3 tahun, sedangkan untuk pengembangan fasilitas umum maupun prasarana jalan dan saluran-saluran serta jaringan-jaringan disesuaikan dengan pengembangan lahan untuk perumahan yang juga sedang dikembangkan.

Luas lahan yang dibangun adalah :

1. Tipe 50.5/90 (10.26%) = 4,230 m²
2. Tipe 50.5/120 (12.52%) = 5,160 m²
3. Tipe 50.5/150 (7.64%) = 3,150 m²
4. Tipe 64.5/162 (34.20%) = 14,094 m²
5. Tipe 70.5/180 (24.02%) = 9,900 m²
6. Tipe 70.5/200 (7.28%) = 3,000 m²
7. Tipe 70.5/210 (4.08%) = 1,680 m²

Jumlah unit rumah yang akan dibangun :

1. Tipe 50.5/90 = 47 unit
2. Tipe 50.5/120 = 43 unit
3. Tipe 50.5/150 = 21 unit
4. Tipe 64.5/162 = 87 unit
5. Tipe 70.5/180 = 55 unit
6. Tipe 70.5/200 = 15 unit
7. Tipe 70.5/210 = 8 unit

Jumlah kavling yang akan dijual :

1. Kavling tipe 72 = 34 unit
2. Kavling tipe 82 = 6 unit
3. Kavling tipe 86 = 4 unit
4. Kavling tipe 94 = 15 unit
5. Kavling tipe 119 = 13 unit
6. Kavling tipe 138 = 4 unit
7. Kavling tipe 140 = 11 unit
8. Kavling tipe 240 = 6 unit
9. Kavling tipe 262 = 18 unit

10. Kavling tipe 270 = 47 unit
11. Kavling tipe 304 = 16 unit
12. Kavling tipe 442 = 6 unit
13. Kavling tipe 654 = 1 unit

Rencana pengembangan prasarana perumahan, perijinan, dan fasilitas umum disesuaikan dengan rencana pengembangan untuk perumahan yang dibangun. Rinciannya adalah sebagai berikut :

Jadwal pengembangan prasarana perumahan :

- a) Jadwal pembebasan lahan seluas 20 hektar adalah sebagai berikut:

Tahun 1 = 100 % (total lahan 200,000 m²)

1. Semester 1 : 33% = 66,000 m²
2. Semester 2 : 67% = 134,000 m²

- b) Pekerjaan persiapan meliputi pekerjaan-pekerjaan survey dan pengukuran, perencanaan, pendukung sementara dan pekerjaan tanah (*site preparation*).

Jadwal pekerjaan persiapan lahan seluas 200,000 m² adalah sebagai berikut:

Tahun 1 (100%) = 200,000 m²

1. Semester 1 : 34% = 68,000 m²
2. Semester 2 : 66% = 134,000 m²

- c) Pekerjaan infrastruktur meliputi pekerjaan-pekerjaan pembuatan gerbang utama, gardu jaga, pagar perumahan, saluran drainase serta pekerjaan jalan dan perlengkapan jalan. Jadwal pekerjaan infrastruktur seluas 200,000 m² adalah sebagai berikut:

Tahun 1 (100%) = 200,000 m²

1. Semester 1 : 34% = 68,000 m²
2. Semester 2 : 66% = 134,000 m²

- d) Jadwal Pekerjaan lansekap seluas 10,492 m² adalah sebagai berikut:

Tahun 1 (57%) = 3,252 m²

1. Semester 1 : 40% = 4,198 m²
2. Semester 2 : 17% = 1,784 m²

Tahun 2 (43%) = 5,246 m²

1. Semester 3 : 20% = 2,098 m²

2. Semester 4 : 23% = 3,147 m²

- e) Jadwal pekerjaan jaringan listrik, air minum dan telepon dikerjakan mengikuti jadwal pekerjaan infrastruktur, sedangkan pekerjaan sambungan-sambungan rumah mengikuti jadwal pekerjaan pembangunan unit rumah.
- f) Jadwal pekerjaan perijinan secara garis besar mulai dikerjakan hampir bersamaan dengan pekerjaan pembebasan lahan.
- g) Jadwal pengembangan fasilitas pendukung

Jadwal pembangunan sarana olahraga seluas 2,624 m² adalah sebagai berikut:

Tahun 1 (35%) = 892 m²

1. Semester 1 : 14% = 367 m²

2. Semester 2 : 20% = 525 m²

Tahun 2 (45%) = 1,732 m²

1. Semester 3 : 26% = 682 m²

2. Semester 4 : 40% = 1050 m²

Jadwal pengembangan tempat bermain anak atau taman rekreasi seluas 1,248 m² adalah sebagai berikut:

Tahun 1 (35%) = 424 m²

1. Semester 1 : 14% = 175 m²

2. Semester 2 : 20% = 250 m²

Tahun 2 (45%) = 824 m²

1. Semester 3 : 26% = 324 m²

2. Semester 4 : 40% = 499 m²

4.5.2 Rencana Penjualan Rumah

Rencana penjualan rumah banyak dipengaruhi oleh beberapa hal, diantaranya adalah kondisi ekonomi proyek dan kecepatan penjualan unit rumah oleh pengembang-pengembang lain disekitar perumahan Pesona Garden. Diasumsikan unit rumahn perumahan Pesona Garden terjual secara tunai, penjualan rumah pada awal proyek direncanakan agak terhambat karena

lingkungan yang belum terbentuk. Hal ini menyebabkan belum banyak masyarakat yang mengenal perumahan Pesona Garden dan unit rumah yang ditawarkan. Penjualan rumah direncanakan dalam 6 semester dalam jangka waktu 3 tahun penjualan. Untuk mendukung penjualan unit rumah perumahan Pesona Garden diperlukan dukungan strategi pemasaran dan promosi yang baik agar dapat memenuhi target pemasaran yang telah direncanakan. Hal-hal yang dapat dilakukan untuk menciptakan peluang adalah sebagai berikut:

- Menjalin kerjasama dengan koperasi karyawan, pegawai negeri, instansi-instansi pemerintah dan swasta.
- Menjalin kerjasama dengan pihak-pihak swasta maupun pemerintah guna mendapatkan KPR.
- Promosi pada berbagai media cetak, brosur, papan reklame maupun pameran perumahan.

Tabel 4.35. Rencana Pembangunan Rumah

Tipe Rumah	Tahun 1		Tahun 2		Tahun 3		Total (unit)
	Smt 1	Smt 2	Smt 3	Smt 4	Smt 5	Smt 6	
50.5/90	7	3	9	5	15	8	47
50.5/120	5	3	8	5	15	6	43
50.5/150	3	1	5	2	8	2	21
64.5/162	12	6	15	11	25	18	87
70.5/180	8	4	12	5	15	12	55
70.5/200	3	1	4	1	5	2	15
70.5/210	2	-	2	-	3	1	8

Sumber : Hasil analisa

Tabel 4.36. Rencana Penjualan Rumah dan Kavling

Tipe Rumah	Tahun 1		Tahun 2		Tahun 3		Total (unit)
	Smt 1	Smt 2	Smt 3	Smt 4	Smt 5	Smt 6	
50.5/90	5	5	6	8	11	12	47
50.5/120	4	4	6	7	10	11	43

Tabel 4.36. Rencana Penjualan Rumah dan Kavling (Lanjutan)

50.5/150	2	2	3	4	5	5	21
64.5/162	9	9	11	15	20	23	87
70.5/180	6	6	7	10	13	14	55
70.5/200	2	2	2	3	3	4	15
70.5/210	1	1	1	1	2	2	8
Kavling 72	3	3	4	6	8	9	34
Kavling 82	0	1	1	1	1	2	6
Kavling 86	0	0	1	1	1	1	4
Kavling 94	2	2	2	3	3	4	15
Kavling 119	1	1	2	2	3	3	13
Kavling 138	0	0	1	1	1	1	4
Kavling 140	1	1	1	2	3	3	11
Kavling 240	1	1	1	1	1	2	6
Kavling 262	2	2	2	3	4	5	18
Kavling 270	5	5	6	8	11	12	47
Kavling 304	2	2	2	3	4	4	16
Kavling 442	0	1	1	1	1	2	6
Kavling 654	0	0	0	0	0	1	1

Sumber : Hasil analisa.

4.5.3 Arus Kas Keluar

Yang termasuk dalam aliran kas keluar atau cash outflow adalah

1. Beaya investasi :
 - a) Beaya pembebasan lahan, pengembangan infrastruktur dan jaringan
 - b) Beaya-beaya perijinan
 - c) Beaya pengembangan fasilitas-fasilitas pendukung
 - d) Beaya konstruksi pembangunan rumah
2. Beaya Operasional
 - e) Beaya umum dan pajak
 - f) Beaya pembayaran bunga dan pinjaman
 - g) Pajak penghasilan

A. Biaya Pembebasan Lahan, Pengembangan Infrastruktur dan Jaringan

Biaya untuk pembebasan lahan, pengembangan infrastruktur dan jaringan pada perumahan Pesona Garden dengan kenaikan biaya 12% per tahun dapat dilihat pada tabel 4.37.

Tabel 4.37. Biaya Pembebasan Lahan, Persiapan, Infrastruktur dan Jaringan

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 1		TAHUN 2	
		SMT 1 (Rp.)	SMT 2 (Rp.)	SMT 3 (Rp.)	SMT 4 (Rp.)
Pekerjaan Persiapan	383,913,000	127,970,987	255,942,013	-	-
Pekerjaan Infrastruktur	6,281,239,639	2,093,746,337	4,187,493,302	-	-
Pekerjaan lansekap	277,111,200	110,844,480	47,108,904	55,422,240	63,735,576
Jaringan Listrik	1,029,550,000	343,183,299	686,366,701	-	-
Jaringan Telepon	398,840,000	132,946,653	265,893,347	-	-
Pek. Air Bersih	457,840,000	152,613,318	305,226,682	-	-
TOTAL	8,828,493,839	2,961,305,075	5,748,030,949	55,422,240	63,735,576

Sumber : Hasil analisa

B. Biaya-beaya Perijinan

Biaya-beaya perijinan untuk pengembangan perumahan Pesona Garden dengan kenaikan biaya 12% per tahun dapat dilihat pada tabel 4.38.

Tabel 4.38. Biaya-beaya Perijinan

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
		SMT 1 (Rp.)	SMT 2 (Rp.)	SMT3 (Rp.)	SMT4 (Rp.)	SMT5 (Rp.)	SMT6 (Rp.)
Beaya Ijin Prinsip (lokasi)	48,970,000	16,323,332	32,646,668	-	-	-	-

Tabel 4.38. Beaya-beaya Perijinan (Lanjutan)

Beaya sertifikat induk, PPAT dan notaris	76,700,000	25,566,664	51,133,336	-	-	-	-
Beaya Pengurusan IMB	542,800,000	180,933,315	361,866,685	-	-	-	-
TOTAL	668,557,000	222,823,311	445,646,689	-	-	-	-

Sumber : Hasil analisa

C. Beaya Pengembangan Fasilitas Pendukung

Beaya untuk pengembangan fasilitas pendukung pada perumahan Pesona Garden dengan kenaikan beaya 12% per tahun dapat dilihat pada tabel 4.39.

Tabel 4.39. Beaya Pengembangan Fasilitas Pendukung

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
		SMT 1 (Rp.)	SMT 2 (Rp.)	SMT 3 (Rp.)	SMT 4 (Rp.)	SMT5 (Rp.)	SMT6 (Rp.)
Taman Bermain	23,600,000	1,539,130	2,394,203	3,078,261	4,788,406	-	-
Lapangan Olahraga	11,800,000	4,617,391	7,182,609	9,234,783	14,365,217	-	-
TOTAL	35,400,000	6,156,522	9,576,812	12,313,043	19,153,623	-	-

Sumber : Hasil analisa

D. Beaya Konstruksi Pembangunan Rumah

Beaya konstruksi pembangunan rumah untuk berbagai macam tipe bangunan pada perumahan Pesona Garden dapat dilihat pada tabel 4.40.

Tabel 4.40 Beaya Konstruksi Pembangunan Rumah

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
		SMT 1 (Rp.)	SMT 2 (Rp.)	SMT 3 (Rp.)	SMT 4 (Rp.)	SMT 5 (Rp.)	SMT 6 (Rp.)
Rumah Tipe 50.5/90	14,167,704,562	2,110,083,658	904,321,568	1,507,202,613	4,521,607,839	2,411,524,181	14,167,704,562
Rumah Tipe 50.5/120	15,514,725,149	1,804,037,808	1,082,422,685	1,804,037,808	5,412,113,424	2,164,845,370	15,514,725,149
Rumah Tipe 50.5/150	8,823,666,613	1,260,523,802	420,174,601	840,349,201	3,361,396,805	840,349,201	8,823,666,613
Rumah Tipe 60/162	41,595,963,075	5,737,374,217	2,868,687,109	5,259,259,699	11,952,862,953	8,606,061,326	41,595,963,075
Rumah Tipe 70.5/180	29,061,391,032	4,227,111,423	2,113,555,711	2,641,944,639	7,925,833,918	6,340,667,134	29,061,391,032
Rumah Tipe 70.5/200	8,519,504,308	1,703,900,862	567,966,954	567,966,954	2,839,834,769	1,135,933,908	8,519,504,308
Rumah Tipe 70.5/210	4,702,047,735	1,175,511,934	0	0	1,763,267,901	587,755,967	4,702,047,735
TOTAL	122,385,002,473	18,018,543,703	7,957,128,627	12,620,760,914	37,776,917,608	22,087,137,086	122,385,002,473

Sumber : Hasil analisa

E. Beaya Operasional

Beaya-beaya operasional untuk pengembangan perumahan Pesona Garden dengan kenaikan beaya 12% per tahun dapat dilihat pada tabel 4.41.

Tabel 4.41. Biaya-beaya Operasional

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
		SMT 1 (Rp.)	SMT 2 (Rp.)	SMT 3 (Rp.)	SMT 4 (Rp.)	SMT 5 (Rp.)	SMT 6 (Rp.)
Gaji Pegawai dan Beaya Kantor	586,224,000	59,472,000	59,472,000	101,952,000	135,936,000	152,928,000	586,224,000
Pemasaran	294,056,000	29,831,768	29,831,768	51,140,174	68,186,899	76,710,261	294,056,000
Beaya Adm.	9,563,886,360	978,528,880	1,029,946,680	1,660,520,960	2,182,290,600	2,549,040,760	9,563,886
TOTAL	444,166,360	1,067,832,648	1,119,250,448	1,813,613,134	2,386,413,499	2,778,679,021	444,166,360

Sumber : Hasil analisa

Beaya tak terduga, PPN dan administrasi :

- Beaya tak terduga sebesar 10% dari total beaya pengembangan
- Pajak (PPN) sebesar 10% dari total beaya pengembangan ditambah beaya tak terduga.
- Beaya administrasi sebesar 5% dari total pendapatan penjualan.

F. Beaya Pembayaran Bunga dan Pinjaman

Perhitungan pinjaman menggunakan bunga sebesar 12%. Berdasarkan perundingan dengan pihak bank, pembayaran pinjaman disesuaikan dengan kemampuan pengembang berdasarkan pendapatan yang diperoleh dari penjualan rumah dan kavling perumahan Pesona Garden. Total pinjaman sebesar Rp.25,000,000,000,-. Besarnya pinjaman ini diperoleh dari perhitungan modal yang disesuaikan dengan investasi yang dikeluarkan, perincian dari perhitungan tersebut dapat dilihat pada pembahasan berikutnya. Penerimaan pinjaman dibagi dalam 3 periode (semester) Perhitungan pinjaman dan bunga pada proyek perumahan Pesona Garden dapat dilihat pada tabel 4.42.

Tabel 4.42. Pembayaran Bunga dan Pokok Pinjaman

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.) $\times 10^6$	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
		SMT 1 (Rp.) $\times 10^6$	SMT 2 (Rp.) $\times 10^6$	SMT 3 (Rp.) $\times 10^6$	SMT 4 (Rp.) $\times 10^6$	SMT 5 (Rp.) $\times 10^6$	SMT 6 (Rp.) $\times 10^6$
Modal Pinjaman Bank	25,000	9,500	7,500	8,000	0	0	0
Beaya Pembayaran Bunga Pinjaman	9,000	1,140	2,040	3,000	1,860	960	0
Pembayaran Pokok Pinjaman	25,000	0	9,500	7,500	8,000	0	0

Sumber : Hasil analisa

G. Pajak Penghasilan (PPh)

Perhitungan PPh mengikuti aturan pemerintah dalam UU no 17 tahun 2000 pasal 21 tentang Pajak Penghasilan. Sesuai dengan pajak penghasilan untuk badan yang diberlakukan, maka perhitungan pajak yang dikenakan adalah sebesar 30% dari total penghasilan yang diperoleh. Penghasilan yang diperoleh dalam hal ini adalah penjualan rumah dan kavling.

4.5.4 Arus Kas Masuk

Pendapatan yang diperoleh adalah berasal dari penjualan unit rumah dan kavling Pesona Garden Samarinda sesuai dengan jadwal penjualan yang telah direncanakan. Sistem penjualan perumahan menggunakan sistem tunai keras, yaitu uang muka ditetapkan pengembang dibayar selama 2 minggu dari transaksi awal. Kenaikan harga jual rumah untuk masing-masing tipe bangunan adalah 8% per tahun. Rencana penerimaan dari hasil penjualan rumah dan kavling perumahan Pesona Garden yang

telah disesuaikan dengan rencana penjualan tiap tahunnya adalah seperti pada tabel 4.43 hingga tabel 4.45 berikut ini.

Tabel 4.43. Rencana Penerimaan dari Hasil Penjualan Rumah dan Kavling Tahun Pertama

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 1	
		SMT 1 (Rp.)	SMT 2 (Rp.)
Jual Rumah tipe 50.5/90	3,147,200,000	1,573,600,000	1,573,600,000
Jual Rumah tipe 50.5/120	3,013,248,000	1,506,624,000	1,506,624,000
Jual Rumah tipe 50.5/150	1,754,368,000	877,184,000	877,184,000
Jual Rumah tipe 60/162	8,983,296,000	4,491,648,000	4,491,648,000
Jual Rumah tipe 70.5/180	6,619,200,000	3,309,600,000	3,309,600,000
Jual Rumah tipe 70.5/200	2,371,712,000	1,185,856,000	1,185,856,000
Jual Rumah tipe 70.5/210	1,227,296,000	613,648,000	613,648,000
TOTAL	27,116,320,000	13,558,160,000	13,558,160,000
Jual Kavling 72m ²	991,200,000	495,600,000	495,600,000
Jual Kavling 82m ²	169,344,000	0	169,344,000
Jual Kavling 86m ²	0	0	0
Jual Kavling 94m ²	776,832,000	388,416,000	388,416,000
Jual Kavling 119m ²	491,680,000	245,840,000	245,840,000
Jual Kavling 138m ²	0	0	0
Jual Kavling 140m ²	578,368,000	289,184,000	289,184,000
Jual Kavling 240m ²	991,648,000	495,824,000	495,824,000
Jual Kavling 262m ²	2,165,184,000	1,082,592,000	1,082,592,000
Jual Kavling 270m ²	5,577,600,000	2,788,800,000	2,788,800,000
Jual Kavling 304m ²	2,512,384,000	1,256,192,000	1,256,192,000
Jual Kavling 442m ²	913,136,000	0	913,136,000
Jual Kavling 654m ²	0	0	0
Jual Kavling 442m ²	913,136,000	0	913,136,000
Jual Kavling 654m ²	0	0	0
TOTAL	15,167,376,000	7,042,448,000	8,124,928,000

Sumber : Hasil analisa

Tabel 4.44. Rencana Penerimaan dari Hasil Penjualan Rumah dan Kavling Tahun Kedua

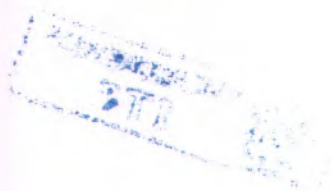
URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 2	
		SMT 3 (Rp.)	SMT 4 (Rp.)
Jual Rumah tipe 50.5/90	4,406,080,000	1,888,320,000	2,517,760,000
Jual Rumah tipe 50.5/120	4,896,528,000	2,259,936,000	2,636,592,000
Jual Rumah tipe 50.5/150	3,070,144,000	1,315,776,000	1,754,368,000
Jual Rumah tipe 60/162	12,975,872,000	5,489,792,000	7,486,080,000
Jual Rumah tipe 70.5/180	9,377,200,000	3,861,200,000	5,516,000,000
Jual Rumah tipe 70.5/200	2,964,640,000	1,185,856,000	1,778,784,000
Jual Rumah tipe 70.5/210	1,227,296,000	613,648,000	613,648,000
TOTAL	38,917,760,000	16,614,528,000	22,303,232,000
Jual Kavling 72m ²	1,652,000,000	660,800,000	991,200,000
Jual Kavling 82m ²	338,688,000	169,344,000	169,344,000
Jual Kavling 86m ²	355,264,000	177,632,000	177,632,000
Jual Kavling 94m ²	971,040,000	388,416,000	582,624,000
Jual Kavling 119m ²	983,360,000	491,680,000	491,680,000
Jual Kavling 138m ²	570,080,000	285,040,000	285,040,000
Jual Kavling 140m ²	867,552,000	289,184,000	578,368,000
Jual Kavling 240m ²	991,648,000	495,824,000	495,824,000
Jual Kavling 262m ²	2,706,480,000	1,082,592,000	1,623,888,000
Jual Kavling 270m ²	7,808,640,000	3,346,560,000	4,462,080,000
Jual Kavling 304m ²	3,140,480,000	1,256,192,000	1,884,288,000
Jual Kavling 442m ²	1,826,272,000	913,136,000	913,136,000
Jual Kavling 654m ²	0	0	0
Jual Kavling 442m ²	1,826,272,000	913,136,000	913,136,000
Jual Kavling 654m ²	0	0	0
TOTAL	22,211,504,000	9,556,400,000	12,655,104,000

Sumber : Hasil analisa

Tabel 4.45. Rencana Penerimaan dari Hasil Penjualan Rumah dan Kavling Tahun Ketiga

URAIAN	TOTAL ALIRAN KAS (Rp.)	TAHUN 3	
		SMT 5 (Rp.)	SMT 6 (Rp.)
Jual Rumah tipe 50.5/90	7,238,560,000	3,461,920,000	3,776,640,000
Jual Rumah tipe 50.5/120	7,909,776,000	3,766,560,000	4,143,216,000
Jual Rumah tipe 50.5/150	4,385,920,000	2,192,960,000	2,192,960,000
Jual Rumah tipe 60/162	21,460,096,000	9,981,440,000	11,478,656,000
Jual Rumah tipe 70.5/180	14,893,200,000	7,170,800,000	7,722,400,000
Jual Rumah tipe 70.5/200	4,150,496,000	1,778,784,000	2,371,712,000
Jual Rumah tipe 70.5/210	2,454,592,000	1,227,296,000	1,227,296,000
TOTAL	62,492,640,000	29,579,760,000	32,912,880,000
Jual Kavling 72m ²	2,808,400,000	1,321,600,000	1,486,800,000
Jual Kavling 82m ²	508,032,000	169,344,000	338,688,000
Jual Kavling 86m ²	355,264,000	177,632,000	177,632,000
Jual Kavling 94m ²	1,359,456,000	582,624,000	776,832,000
Jual Kavling 119m ²	1,475,040,000	737,520,000	737,520,000
Jual Kavling 138m ²	570,080,000	285,040,000	285,040,000
Jual Kavling 140m ²	1,735,104,000	867,552,000	867,552,000
Jual Kavling 240m ²	1,487,472,000	495,824,000	991,648,000
Jual Kavling 262m ²	4,871,664,000	2,165,184,000	2,706,480,000
Jual Kavling 270m ²	12,828,480,000	6,135,360,000	6,693,120,000
Jual Kavling 304m ²	5,024,768,000	2,512,384,000	2,512,384,000
Jual Kavling 442m ²	2,739,408,000	913,136,000	1,826,272,000
Jual Kavling 654m ²	1,351,168,000	0	1,351,168,000
Jual Kavling 442m ²	2,739,408,000	913,136,000	1,826,272,000
Jual Kavling 654m ²	1,351,168,000	0	1,351,168,000
TOTAL	37,114,336,000	16,363,200,000	20,751,136,000

Sumber : Hasil analisa.



4.5.5 Analisis Investasi

Sebelum melakukan analisis investasi, berikut diuraikan komposisi modal pada proyek perumahan Pesona Garden Samarinda.

Berdasarkan perhitungan arus kas keluar, dengan masa pengembangan selama 3 tahun serta kenaikan biaya per tahun sebesar 12% proyek perumahan Pesona Garden Samarinda memerlukan biaya total proyek sebesar Rp. 212,923,752,838,-. Pada tahun pertama pengembangan dana yang dibutuhkan sebesar Rp.54,065,935,204,-. Dengan strategi penjualan yang telah direncanakan, pada akhir tahun pertama pengembangan sudah diperoleh pendapatan dari unit rumah dan kavling yang terjual. Pendanaan proyek perumahan ini berasal dari setoran modal sendiri (*equity*) dan pinjaman dari bank (*bank loan*). Besarnya modal sendiri adalah sebesar Rp.30,000,000,00,-. Modal sendiri tersebut sebagian besar direncanakan digunakan untuk pembebasan lahan. Besarnya pinjaman yang diperoleh dari Bank sebesar Rp.25,000,000,000,- dengan bunga pinjaman sebesar 12% yang diterima dalam 3 periode yaitu :

Periode 1 : Rp. 9,500,000,000,- Periode 3 : Rp. 8,000,000,000,-
Periode 2 : Rp. 7,500,000,000,-

Sehingga rasio pembeayaan proyek perumahan Pesona Garden Berdasarkan modal sendiri (*equity*) dan modal pinjaman (*loan*) adalah :

Total Modal Investasi : Rp.55,000,000,000,-
Modal Sendiri : Rp.30,000,000,000,- (55%)
Modal Pinjaman : Rp.25,000,000,000,- (45%)

Dalam perhitungan analisis investasi perumahan Pesona Garden Samarinda, dapat digunakan beberapa metode perhitungan kelayakan investasi, diantaranya berdasarkan :

- a) Net Present Value (NPV).
- b) Internal Rate of Return (IRR).
- c) Payback Period.

Analisa investasi tersebut adalah sebagai berikut :



A. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) yaitu nilai (dalam rupiah) selisih antara nilai penerimaan saat ini dikurangi penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan menentukan bunga yang relevan pada masa yang akan datang terlebih dahulu. *Net Present Value* perumahan Pesona Garden dapat dihitung berdasarkan aliran kas bersih yang diterima (*net cash flow*) setelah memperhitungkan pembayaran bunga dan cicilan dan faktor pajak. Perhitungan NPV dengan menggunakan modal sendiri sebesar Rp, 30.000,000,000,- dan modal pinjaman sebesar Rp, 25.000,000,000,- serta pinjaman bunga sebesar 12%, dengan MARR 12% diperoleh nilai Net Present Value sebesar Rp.15,931,265,310,-. Rincian perhitungannya dapat dilihat pada tabel 4.46.

B. Internal Rate of Return (IRR)

Pada perhitungan *Internal Rate of Return* untuk perumahan Pesona Garden dapat dilakukan perhitungan sampai tahun ke-3 dengan melakukan *trial and error* untuk mendapatkan nilai IRR-nya. Perhitungan IRR dengan pembiayaan proyek yang berasal dari modal sendiri dan modal pinjaman, serta menggunakan *trial and error* didapatkan nilai IRR sebesar 27.86% per tahun. Rincian perhitungannya dapat dilihat pada tabel 4.47.

C. Payback Period

Untuk menghitung *payback period* (waktu pengembalian investasi) adalah dengan memperhatikan aliran kas bersih tiap semester dibandingkan dengan modal yang dikeluarkan untuk investasi.

Perhitungan *payback period* dengan menggunakan modal sendiri sebesar Rp.30,000,00,000,- serta modal pinjaman sebesar Rp.25,000,000,000,-. Perhitungan diperlihatkan pada tabel 4.48 dengan cara menggunakan aliran kas bersih dan sisa investasi. Dari perhitungan tersebut diketahui pengembalian modal dicapai pada semester ke-6.



Depresiasi pada nilai aset tidak diperhitungkan dengan asumsi setelah rumah terjual perhitungan nilai sisa tidak lagi menjadi hak pengembang. Perhitungan analisa keuangan selengkapnya, dengan waktu penjualan 3 tahun dan bunga pinjaman bank 12%, dapat dilihat pada Rencana Arus Kas proyek Perumahan Pesona Garden pada lampiran F.

Tabel 4.46. Perhitungan *Net Present Value*

SMT	Modal			Aliran Kas			Disc. Factor	PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih		
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(570,000,000)	(20,381,509,424)	20,600,608,000	12,354,369,003	0.9434	140,624,295
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(1,020,000,000)	(20,435,633,424)	21,683,088,000	10,309,218,203	0.8900	(15,503,790,897)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(1,500,000,000)	(26,189,019,431)	26,170,928,000	2,787,335,998	0.8396	(3,155,449,088)
4	-	-	(930,000,000)	(34,921,880,841)	34,958,336,000	(8,893,544,841)	0.7921	1,832,751,861
5	-	-	(480,000,000)	(46,529,100,055)	45,942,960,000	(1,066,140,055)	0.7473	4,471,968,349
6	-	-	-	(52,44,146,862)	53,664,016,000	853,908,396	0.7050	22,217,470,780
Net Present Value (NPV)								15,931,265,310

Sumber : Lampiran F. Rencana Arus Kas Proyek Perumahan Pesona Garden dan Hasil analisa.

Tabel 4.47. Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

SMT	Modal			Aliran Kas			Disc. Factor	PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih		
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(570,000,000)	(20,381,509,424)	20,600,608,000	12,354,369,003	0.8154	114,659,626
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(1,020,000,000)	(20,435,633,424)	21,683,088,000	10,309,218,203	0.7823	(12,129,183,385)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(1,500,000,000)	(26,189,019,431)	26,170,928,000	2,787,335,998	0.6973	(2,200,353,390)
4	-	-	(930,000,000)	(34,921,880,841)	34,958,336,000	(8,893,544,841)	0.6123	1,122,195,083
5	-	-	(480,000,000)	(46,529,100,055)	45,942,960,000	(1,066,140,055)	0.5459	2,441,083,371
6	-	-	-	(52,44,146,862)	53,664,016,000	853,908,396	0.4794	10,651,632,626
Net Present Value (NPV)								0

Sumber : Lampiran F. Rencana Arus Kas Proyek Perumahan Pesona Garden dan Hasil analisa.

Tabel 4.48. Perhitungan Payback Period

SMT	Modal			Aliran Kas			Kumulatif PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih	
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(570,000,000)	(20,381,509,424)	20,600,608,000	12,354,369,003	140,624,295
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(1,020,000,000)	(20,435,633,424)	21,683,088,000	10,309,218,203	(12,725,899,130)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(1,500,000,000)	(26,189,019,431)	26,170,928,000	2,787,335,998	(14,459,937,457)
4	-	-	(930,000,000)	(34,921,880,841)	34,958,336,000	(8,893,544,841)	(11,160,951,179)
5	-	-	(480,000,000)	(46,529,100,055)	45,942,960,000	(1,066,140,055)	(5,233,889,086)
6	-	-	-	(52,44,146,862)	53,664,016,000	853,908,396	16,345,146,704

Sumber : Lampiran F. Rencana Arus Kas Proyek Perumahan Pesona Garden dan Hasil analisa.

Dari perhitungan diatas didapatkan nilai Payback Period pada semester ke-6.

Perhitungan analisa keuangan selengkapnya, dengan waktu penjualan 3 tahun dan bunga pinjaman bank 12% dapat dilihat pada lampiran F.

4.5.6 Analisa Sensitifitas

Pada analisa sensitifitas ini ada beberapa faktor yang mempengaruhi kestabilan arus kas, hal tersebut terutama berasal dari faktor bunga pinjaman bank serta jangka waktu penjualan rumah dan kavling yang sangat berkaitan sekali dengan keputusan investasi proyek, oleh karena itu dilakukan perhitungan alternatif pada arus kas untuk mengetahui sejauh mana kelayakan investasi proyek tersebut bila faktor-faktor diatas berubah. Alternatif tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Suku bunga pinjaman dari bank sebesar 20% per tahun, dengan penjualan rumah dan kavling selama 3 tahun sesuai dengan rencana penjualan. Rincian hasil analisa investasi dengan alternatif tersebut adalah sebagai berikut :

Net Present Value (NPV) menunjukkan nilai positif sebesar Rp. 8,245,244,041,-.

Intenal Rate of Return (IRR) diperoleh sebesar 22.62% per tahun, lebih besar daripada suku bunga pinjaman bank yang berlaku yaitu sebesar 20% dengan MARR sebesar 15%

Payback Period dicapai pada semester ke-6.

Rincian dari perhitungan diatas dapat dilihat pada lampiran G.

- b. Suku bunga pinjaman dari bank sebesar 32% per tahun, dengan penjualan rumah dan kavling selama 3 tahun sesuai dengan rencana penjualan. Rincian hasil analisa investasi dengan alternatif tersebut adalah sebagai berikut :

Net Present Value (NPV) menunjukkan nilai positif sebesar Rp. 3,732,695,020,-.

Intenal Rate of Return (IRR) diperoleh sebesar 19.34% per tahun, lebih kecil daripada suku bunga pinjaman bank yang berlaku yaitu sebesar 32% namun masih berada diatas MARR sebesar 18%.

Payback Period dicapai pada semester ke-6.

Rincian dari perhitungan diatas dapat dilihat pada lampiran G.

Perhitungan alternatif arus kas dengan nilai bunga pinjaman bank lebih besar dari 32% menghasilkan *Net Present value* (NPV) yang bernilai negatif, dan periode pengembalian investasi (*payback period*) tidak dapat tercapai dalam waktu 3 tahun sesuai dengan rencana penjualan rumah dan kavling. Sehingga apabila saat proyek akan dilaksanakan bunga pinjaman yang diberikan oleh bank lebih besar dari 32% maka jadwal penjualan rumah dan kavling harus direncanakan kembali.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan Estimasi Nilai Pasar diketahui nilai pasar untuk masing-masing rumah yang dianalisa adalah sebagai berikut :

1. Tipe 50.5 / 120 : Rp.336,300,000,-
2. Tipe 64.5 / 162 : Rp. 445,600,000,-
3. Tipe 70.5 / 180 : Rp. 492,500,000,-

Harga jual yang telah ditetapkan untuk masing – masing tipe rumah yang dianalisa adalah sebagai berikut :

4. Tipe 50.5 / 120 : Rp.336,300,000,-
5. Tipe 64.5 / 162 : Rp. 445,600,000,-
6. Tipe 70.5 / 180 : Rp. 492,500,000,-

Dengan demikian harga yang ditetapkan akan dapat bersaing dengan kompetitor lain karena masih berada dibawah nilai pasar.

Ditinjau dari aspek keuangan dan kelayakan investasi dapat diketahui bahwa dengan jangka waktu perencanaan penjualan rumah selama 3 tahun, serta suku bunga pinjaman dari bank sebesar 12% per tahun dapat diketahui bahwa :

1. Net Present Value (NPV) menunjukkan nilai positif sebesar Rp.15,931,265,310,-
2. Internal Rate of Return (IRR) sebesar 27.86% per tahun, lebih besar dari suku bunga pinjaman bank yang berlaku dalam analisa yaitu 12%
3. Waktu pengembalian investasi (payback period) pada semester ke-6.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa investasi pada pembangunan proyek perumahan Pesona Garden adalah layak.

5.2. Saran

1. Untuk mendapatkan kajian dan analisa harga jual yang lebih mendalam perlu diperoleh data yang lebih lengkap, dan akurat dengan menambah jumlah kompetitor serta

menggunakan pendekatan – pendekatan lain yang lebih objektif disertai survey pasar secara langsung dengan kuesioner.

2. Perlu mempertimbangkan development cost dengan baik agar diperoleh pembiayaan yang efektif dan mempercepat waktu pengembalian investasi. Membuat perencanaan strategi pemasaran yang lebih terperinci, serta memperluas jaringan pemasaran dengan bekerja sama dengan koperasi karyawan, pegawai negeri, instansi-instansi pemerintah dan swasta.

DAFTAR PUSTAKA

- Gaspersz, Vincent, 2002, **Ekonomi Managerial : Pembuatan Keputusan Bisnis**), Gramedia Pustaka Utama.
- Husnan, Suad. Suwarsono, 1994, **Studi Kelayakan Proyek**, UPP AMP YKPN.
- Kodoatie, Robert J., 2000, **Analisis Ekonomi Teknik** , Penerbit Andi.
- Kotler, Philip & Armstrong, Gary, 2001, **Prinsip-Prinsip Pemasaran**, Penerbit Erlangga.
- Soeharto, Iman, 1995, **Managemen Proyek**, Penerbit Erlangga.
- Soeharto, Iman, 2002, **Studi Kelayakan Proyek Industri**, Penerbit Erlangga,.
- Supriono, R.A., 1989, **Akuntansi Manajemen 3: Proses Pengendalian Manajemen**, STIE YKPN.
- Sutojo, Siswanto, 1983, **Studi Kelayakan Proyek**, Binaman Pressindo.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

GRAND TAMANSARI S A M A R I N D A

Pertama & Satu-satunya
di Kalimantan



The **C**ity to **L**ive & **L**ife



Rumah Tinggal



Pusat Rekreasi



Pusat Perbelanjaan



Perkantoran



Driving Range

Kota dengan Beragam Fasilitas Modern

Untuk Pemasaran

Grand Tamansari No. 2 B, Samarinda 75124

Wika Operasi


PT. WIKA REALTY



GRAND TAMANSARI
 S A M A R I N D A

(0541)

768 945
70 20 209



Cluster Derawan, Type 27



Cluster Derawan, Type 36



Cluster Tarakan, Type 48



Cluster Tarakan, Type 54



Cluster Tarakan, Type 70



Type 96



Unit ini memiliki garasi, dapur dan kamar tidur yang luas tanpa perlu tambahan biaya. Unit ini juga memiliki garasi yang luas yang bisa digunakan untuk parkir mobil. Keunggulan lain dari unit ini adalah luasnya yang luas.

**DAFTAR HARGA JUAL RUMAH
GRAND TAMANSARI SAMARINDA
PAKET UANG MUKA RENDAH**

NO	CLUSTER	TYPE	LUAS		HARGA JUAL	UANG MUKA 4 BULAN	KPR	ANGSURAN KPR (BURSA 15,6%) - BANK MEGA				BOOKING FEE
			BANG	TANAH				9 TH	10 TH	15 TH	20 TH	
1	DERAWAN	27	27	72	121,000,000	30,000,000	101,000,000	2,429,373	1,690,547	1,448,330	1,367,419	5,000,000
2	DERAWAN	39	36	72	151,000,000	35,000,000	126,000,000	3,030,703	2,071,574	1,808,827	1,700,889	7,000,000
	36		120	181,000,000	39,000,000	152,000,000	3,656,086	2,469,041	2,179,665	2,057,898	8,000,000	
3	TARAKAN	48	48	120	282,000,000	36,000,000	186,000,000	4,473,895	3,058,037	2,887,221	2,515,217	10,000,000
4	TARAKAN	64	64	120	331,000,000	39,000,000	202,000,000	4,858,748	3,321,064	2,896,890	2,734,838	10,000,000
			64	180	398,000,000	42,000,000	224,000,000	5,387,917	3,682,787	3,212,136	3,032,891	11,000,000
5	TARAKAN	70	70	180	403,000,000	50,000,000	295,000,000	6,374,088	4,358,861	3,900,074	3,587,782	13,000,000
4	TARAKAN / DERAWAN	98	98	200	420,000,000	67,000,000	353,000,000	8,490,780	5,803,694	5,061,985	4,778,190	18,000,000

Samarinda, 14 Agustus 2008

1. HARGA JUAL BUDAH TERMASUK:

- (a). BPHTB, PPN, Notaris Jual Beli, Balik Nama SHGB & BMB
- (b). Biaya Penyambungan Listrik 1300 Watt (untuk type 27 dan 48) dan 2200 Watt (untuk type 70 dan 98)
- (c). Dambungan Instalasi air artesis

2. HARGA JUAL BELUM TERMASUK:

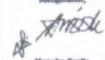
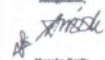
- (a). Biaya Administrasi KPR (untuk pembelian dgn fasilitas Kredit)

3. CARA PEMBAYARAN

- (a). Pembayaran uang muka dilakukan dalam waktu 4 bulan
Booking Fee masuk dalam perhitungan uang muka
- (b). Berkas Aplikasi KPR harus diserahkan secara lengkap ke Developer paling lambat 1 Minggu dari tanggal pemesanan
- (c). Penyetoran Kredit Bank paling sedikit bulan 2 Bulatan dari tanggal pemesanan
- (d). Penyetoran KPR & Hita Kredit sepenuhnya diserahkan Bank. Site plan dan Kredit yang dikeluarkan Bank lebih kecil dari pengajuan, maka konsumen harus membayar selisihnya sebelum Akad Jual Beli
- (e). Pembayaran Uang Muka & Angsuran dilakukan dengan cara transfer ke Bank Mandiri cabang Kasuma Bangsa no rekening : 1480004843366 atas nama KSO WKA REALTY - DGP

8. LAIN - LAIN

- (a). Lusa tanah dalam sertifikat akan menghidupi fase pengungkahan akhir dari BPH (Badan Pertanahan Nasional).
jika terdapat perbedaan luas lebih atau kurang, maka harga jual akan disesuaikan.
- (b). Realisasi penyambungan listrik (DPN meter) sepenuhnya diserahkan dari PLN

Mengirim,	Menerima,
	
Manager	Manager Realty



Jl. Panglima Adnan no. 30 RT 01 Samarinda Telp. (0541) 798 845, 7190 208 Fax. (0541) 798 845	
--	--

Halaman ini sengaja dikosongkan.





TYPE 60/180



TYPE 120/300



DENAH TYPE 60/180



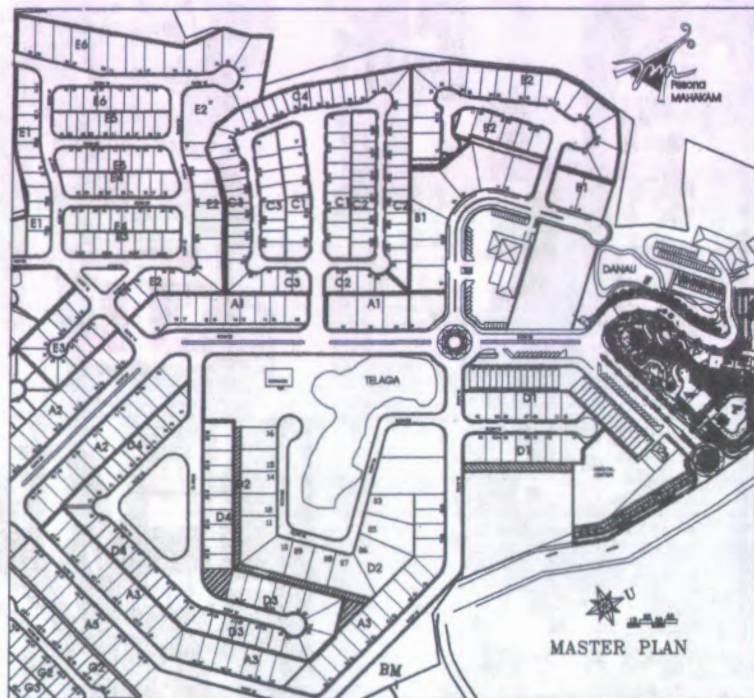
DENAH TYPE 90/220



TYPE 90/220

STI





Pesona MAHAKAM ESTATE

HARGA JUAL

Jl. Manggis No. 42 VOORFO

SAMARINDA - 75123

Telp. (0541) 203440

Fax. (0541) 734243



Type Rumah	Blok	Harga jual	Uang Muka 30 %	KPR 70 %	Booking Fee
50 / 180	E 5	Rp 345,000,000	Rp 103,500,000	Rp 241,500,000	Rp 10,000,000
60 / 180	E 4	Rp 435,000,000	Rp 130,500,000	Rp 304,500,000	Rp 10,000,000
69 / 200	E 3	Rp 502,000,000	Rp 150,600,000	Rp 351,400,000	Rp 10,000,000
90 / 220	E 3	Rp 620,000,000	Rp 186,000,000	Rp 434,000,000	Rp 10,000,000
120 / 300	E 1	Rp 834,000,000	Rp 250,200,000	Rp 583,800,000	Rp 15,000,000
150 / 300	D 4	Rp 969,000,000	Rp 290,700,000	Rp 678,300,000	Rp 15,000,000
200 / 300	A 2	Rp 1,208,000,000	Rp 362,400,000	Rp 845,600,000	Rp 20,000,000
250 / 375	E 6	Rp 1,730,000,000	Rp 519,000,000	Rp 1,211,000,000	Rp 20,000,000
311 / 600	A 1 & B 1	Rp 2,455,000,000	Rp 736,500,000	Rp 1,718,500,000	Rp 25,000,000
Ruko					
226 / 100	21 - 33	Rp 1,139,000,000	Rp 341,700,000	Rp 797,300,000	Rp 20,000,000
238 / 100	27	Rp 1,179,000,000	Rp 353,700,000	Rp 825,300,000	Rp 20,000,000

Keterangan :

1. Harga jual sudah termasuk : Sertipikat HGB, Akta Jual Beli, IMB, PLN, Air Bersih WTP dan Ppn
2. Harga jual tidak termasuk : BPHTB dan Biaya Proses KPR.
3. Uang Muka 30 % : Dibayarkan 3 kali.
Sisa pembayaran 70 % : 1. Hard Cash
: 2. Tunai Bertahap
: 3. KPR
4. Harga jual berlaku sejak tanggal 12 Januari 2007

Pesona MAHAKAM ESTATE

SPESIFIKASI BANGUNAN

Jl. Manggis No. 42 Voorla, SAMARINDA

Telp. (0541) - 203440



KETERANGAN	TIPE 60 & 69	TIPE 90, 120, 180, 200, 250, 311	RUKO
STRUKTUR	- Beton Bertulang	- Beton Bertulang	- Beton Bertulang
BINDING	- Bata Plester, Cat - BATU ALAM	- Bata Plester, Cat - BATU ALAM	- Bata Plester, Cat - BATU ALAM
LANTAI	- KERAMIK 40x40	- GRANIT TILE 60x60 & 40x40, Keramik, Papan Bengkral (T. 180)	- Keramik
PLAFOND	- GIPSUM, PLYWOOD	- GIPSUM, PLYWOOD	- GIPSUM, PLYWOOD
ATAP	- GENTENG BETON FLAT MINIMALIS	- GENTENG KERAMIK - GENTENG BETON FLAT MINIMALIS (Blok E)	- GENTENG KERAMIK
SANITAIR & KITCHEN	- Closet Duduk	- Closet Duduk, Closet Jongkok, KITCHEN SET - Wastafel, Bath Tub, (Bidet T. 311)	- Closet Duduk, - Closet Jongkok, Wastafel
LAMPU	- Bolam, Down Light	- Down Light, Bolam	- Lampu TL
HALAMAN	- Taman, Pagar Belakang, Carport	- Taman, Pagar Belakang, Carport	- Pagar Belakang
AIR BERSIH	- DEEP WELL WTP	- DEEP WELL WTP	- DEEP WELL WTP
LISTRIK	- 1.300 watt	- 3.300 watt*, 4.500 watt**	- 2.200 watt
TELPON LINK		- 1 Line	- 1 Line

* Khusus T. 120, T. 150, T. 200 & T. 250

Per Tgl. 22 September 2008

** Khusus T. 311

Spesifikasi Bangunan Sewaktu-waktu Dapat Berubah Sebelum Ada Ikatan Dengan Pembeli.

GRAND MAHAKAM

R e s i d e n c e

*Satu-satunya Hunian di pusat kota,
terbaik untuk kualitas hidup sempurna*

Fleksibel (konsep rumah tumbuh) •

Nyaman, aman dan asri •

Prestisius •





Kawasan Grand Mahakam Residence

Peta lokasi



PT. Hastrama

Kantor Pemasaran:

Jl. KH. Syiraj Salman

Samarinda

Tel (0541) 770310, 7095744

Fax (0541) 770312

GRAND MAHAKAM
 Residence

 Satu-satunya Hunian di pusat kota,
 terbaik untuk kualitas hidup sempurna

Seluruh gambar hanya ilustrasi dan tidak merupakan spesifikasi standar.
 bersifat tidak mengikat serta dapat berubah sewaktu-waktu



Tipe
Shapire 60 / 130 m²

2 Kamar Tidur
1 Kamar Mandi
1 Ruang Tamu
1 Ruang Keluarga
1 Pantry
Mezzanine 90m² (Optional)



Denah Lantai Bawah



Denah Mezzanine
Optional



Tipe Zamrud 90 / 174 m²

3 Kamar Tidur
2 Kamar Mandi
1 Ruang Tamu
1 Ruang Keluarga
1 Ruang Duduk
1 Pantry
Pengembangan s/d 160 m² (optional)



Denah Lantai Bawah



Denah Lantai Atas





GRAND MAHAKAM RESIDENCE

Jl. K.H. Syarif Salaman, (Jl. Terusan Antaraport - Pemandan) Telp 0541-770310 - 770313

BLOK	LS / LT	HARGA JUAL	CASH KERAS LANGSUNG BAYAR		CASH KERAS (3 BULAN)		CASH LUNAK (9 BULAN)		Booking Fee	Uang Muka 20% (12 BLN & KPR)	Uang Muka 20% (3 BLN)
			Discount	Harga Jual	Discount	Harga Jual	Discount	Harga Jual			
B : 12	100/196	587,600,000	35,200,000	552,400,000	17,600,000	570,000,000	11,700,000	578,300,000	3,500,000	178,370,000	115,340,000
D : 02 Hook	90/227	492,800,000	29,600,000	463,200,000	14,700,000	478,500,000	9,800,000	483,000,000	2,500,000	147,840,000	96,600,000
D : 05,07,09,03, 8 : 03	90/130	343,300,000	20,000,000	323,300,000	10,000,000	313,300,000	7,000,000	316,300,000	2,500,000	107,490,000	70,220,000
D : 04	60/130	422,800,000	22,000,000	400,800,000	11,000,000	411,800,000	7,000,000	415,800,000	2,500,000	113,480,000	74,140,000
P : 03,04,06,08,07,06 D : 16 Hook	60/182	446,900,000	26,700,000	420,200,000	13,400,000	433,500,000	8,900,000	438,000,000	2,500,000	134,070,000	87,600,000
P : 05 & 02 Hook	60/276	553,900,000	33,200,000	520,700,000	16,600,000	537,300,000	11,100,000	542,800,000	2,500,000	166,170,000	108,580,000
P : 09 Hook	90/213	470,300,000	28,300,000	442,000,000	14,100,000	456,100,000	3,400,000	460,800,000	2,500,000	141,080,000	92,180,000
I : 07	75/174	498,800,000	30,000,000	468,800,000	16,000,000	482,800,000	10,000,000	488,800,000	3,500,000	160,740,000	108,020,000
L : 03,04,05 I : 09 Hook	100/211	599,000,000	35,800,000	563,200,000	17,900,000	581,100,000	11,900,000	587,100,000	3,500,000	178,700,000	117,420,000
L : 03	100/212	589,500,000	35,000,000	550,500,000	17,500,000	568,000,000	11,700,000	573,800,000	3,500,000	178,680,000	114,780,000
K : 03 Hook	60/237	505,800,000	30,300,000	475,500,000	15,100,000	490,700,000	10,100,000	495,700,000	2,500,000	151,740,000	98,140,000

HARGA DI ATAS "TUDAH" TERMASUK :

- PPN
- dan Mandor Bangunan (14%)
- Air (Standar PDAM)
- Listrik 1000 Watt (Type 40, Type 100)

HARGA DI ATAS "SEJUK" TERMASUK :

- Akta Jual Beli (AJB) dihadapan NOTARIS
- Pengukuran Sertifikat Hak Milik /
- Buku Nama Pemilik
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (BPHTB)
- Pengukuran KPR Sisi

Alternatif I (Cash Keras 1 X Bayar)

- Dapat Diskon sesuai dengan label di atas
- Menerima Booking Fee sesuai dengan label
- Menerima PELUNASAN harga jual 7 hari setelah booking fee

Alternatif II (Cash Keras, 5 Bulan)

- Dapat Diskon sesuai dengan label di atas
- Menerima Booking Fee sesuai dengan label
- Menerima Uang Muka (DP) sebesar 20% dari harga jual 7 hari setelah booking fee

Alternatif III (Cash Lunak, 8 Bulan)

- Dapat Diskon sesuai dengan label di atas
- Menerima Booking Fee sesuai dengan label
- Menerima Uang Muka (DP) sebesar 20% dari harga jual 7 hari setelah booking fee

Alternatif IV (18 Bulan)

- TANPA diskon (DENGAN BUNGA 0 %)
- Menerima Booking Fee sesuai dengan label
- Menerima Uang Muka (DP) sebesar 20% dari harga jual 7 hari setelah booking fee

- Alternatif I (Maksimal KPR)
- Menerima BP sesuai label
- Menerima DP sebesar 20% dari harga jual 7 hari setelah BP

06 "November" 2006

HARGA BEWAKTU-WAKTU DAPAT BERUBAH TANPA PEMBERITAHUAN TERLEBIH DAHULU

PEMBIAYAAN VIA KPR

BLOK	LB / LT	MARGA JUAL	BOOKING FEE	Uang Muka 30%	FLAPON. K
B : 12	100/196	587,900,000	3,500,000	178,378,000	408,030,000
D : 02 Hook	60/227	492,800,000	2,500,000	147,840,000	342,460,000
D : 03,09,07,09,13	60/130	358,300,000	2,500,000	107,480,000	248,340,000
E : 02					
D : 04	60/144	376,200,000	2,500,000	113,480,000	262,240,000
F : 03,04,05,06,07,08					
D : 16	60/192	446,900,000	2,500,000	134,078,000	310,330,000
F : 01 & F : 02					
F : 09 Hook	60/276	353,900,000	2,500,000	106,178,000	245,230,000
F : 10 Hook	60/212	470,200,000	2,500,000	141,060,000	326,640,000
I : 07 & L : 03,05	100/174	535,600,000	3,500,000	160,740,000	371,860,000
I : 09	100/211	599,000,000	5,000,000	179,700,000	414,300,000
L : 02	100/212	585,500,000	3,500,000	175,650,000	408,350,000
K : 03 Hook	60/237	505,800,000	2,500,000	151,740,000	351,660,000

DOKUMEN YANG DIPERLUKAN :

A. Untuk Karyawan, Foto Copy :

1. KTP
2. Surat Nikah (bagi yang sudah menikah)
3. Kartu Keluarga
4. Rekening Tabungan
5. NPWP
6. Slip gaji asli
7. Surat keterangan dari perusahaan gaji asli
8. Sertifikat, IMB dan PBB
9. Surat penawaran dari developer atau pemilik

B. Untuk wiraswasta, Foto Copy

1. KTP
2. Surat Nikah (bagi yang sudah menikah)
3. Kartu Keluarga
4. Rekening Tabungan
5. NPWP
6. Informasi Keuangan terakhir
7. Akte perusahaan : SIUP, SIU dan TDP
8. Sertifikat, IMB dan PBB
9. Surat penawaran dari developer atau pemilik
10. Izin praktek profesi (jika dokter, Angkutan)

BIAYA-BIAYA :

- | | |
|---------------|---|
| Provinsi | : 1% atau min Rp 250.000,- max Rp 1.000.000,- |
| Ass Jiwa | : Sesuai ketentuan Pers Asuransi |
| Ass Kebakaran | : 0,58% dari nilai bangunan |
| Bea Notaris | : Akte Perjanjian Kredit (3% atau Min Rp 750.000,-) |
| APHT | : 0,25% atau min Rp 500.000,- |
| Pendaftaran | : APHT (min. Rp 750.000,-) |

II
V

bii

PERMATA

BCA



Halaman ini sengaja dikosongkan.

271

MASTER PLAN PERUMAHAN PESONA GARDEN

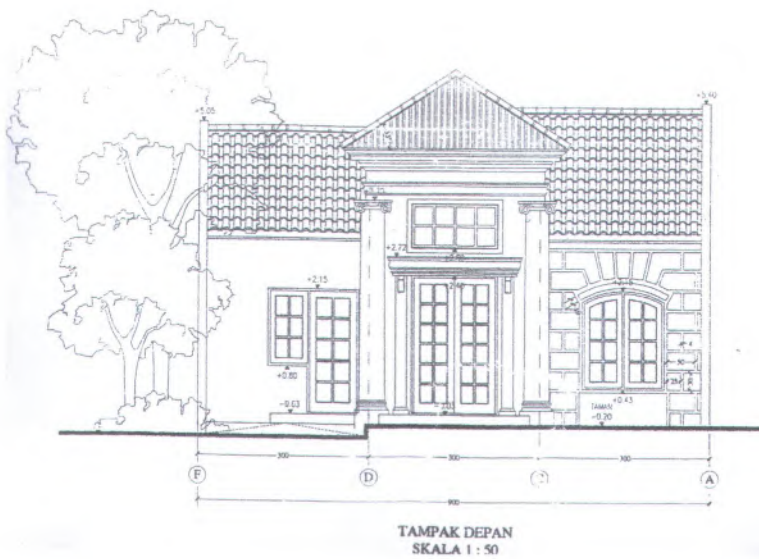
DETAIL SITE PLAN TAHAP 1

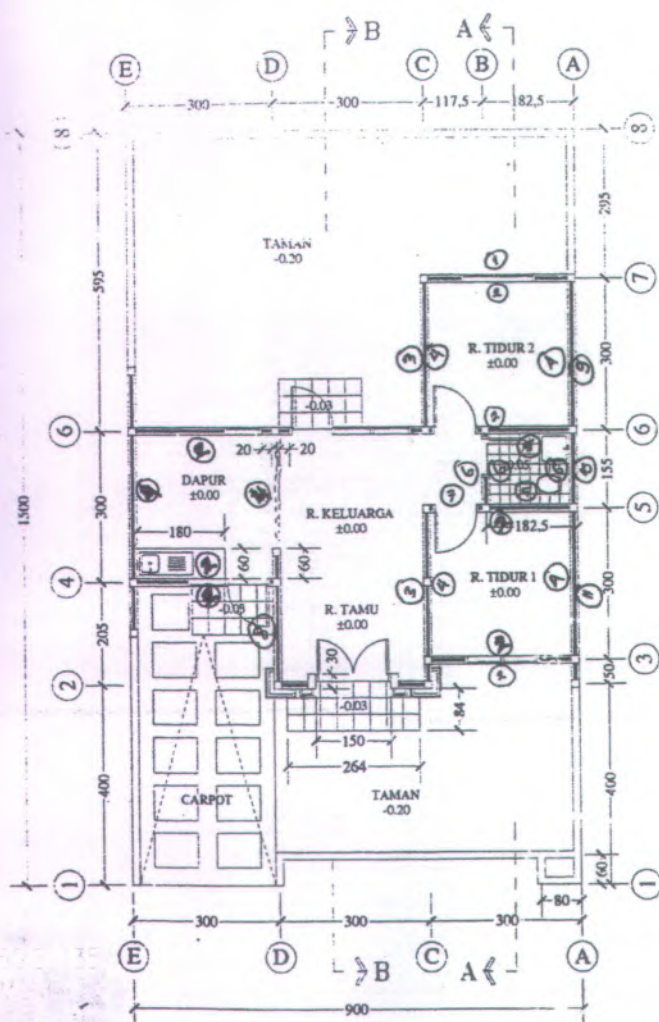
KAVLING TAHAP 1



Halaman ini sengaja dikosongkan.

TAMPAK DAN DENAH RUMAH TIPE 50.5





DENAH RUANGAN
SKALA 1 : 100

BILL OF QUANTITY

Rumah Type 50.5

Luas B / T : 50.5 / 120 m²

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan	1,417,611.00
II	Pekerjaan Tanah	2,996,673.19
III	Pekerjaan Pondasi	5,685,598.74
IV	Pekerjaan Beton	9,934,695.66
V	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran	6,326,352.76
VI	Pekerjaan Pelapis Lantai & Dinding	4,872,422.79
VII	Pekerjaan Plafond	3,342,021.15
VIII	Pekerjaan Pintu dan Jendela	8,303,198.80
IX	Pekerjaan Atap	8,299,434.84
X	Pekerjaan Pengecatan	4,187,726.65
XI	Pekerjaan Sanitair	4,355,969.92
XII	Pekerjaan Listrik	2,953,010.00
XIII	Pekerjaan Lain-lain	2,290,000.00
	JUMLAH	64,964,715.49
	DIBULATKAN	64,900,000.00
Terbilang : (Enam Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)		

Surabaya, 23 Desember 2005

PT. RDW

Pimpinan

PT.RDW

Proyek : Rumah Tinggal Type 50.5

Luas : 50.5 / 120 m2

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan				
1	Pos kerja / gudang	unit	1.00	450,000.00	450,000.00
2	Bouwplank + pengukuran	m	56.00	5,671.63	317,611.00
3	Air kerja + Listrik kerja	ls	1.00	650,000.00	650,000.00
4	Pekerjaan tambah				
	Total I				1,417,611.00
II	Pekerjaan Tanah				
1	Galian pondasi batu kali	m3	36.28	10,787.50	391,405.87
2	Galian sloof	m3	1.29	10,787.50	13,917.17
3	Urugan tanah kembali pondasi	m3	0.16	6,225.00	1,003.97
4	Penimbunan pasir pasang untuk pondasi batu kali	m3	1.42	62,606.56	88,957.03
5	Penimbunan sirtu pondasi batu kali	m3	19.20	45,125.00	866,319.96
6	Penimbunan sirtu ruangan	m3	16.00	45,125.00	722,051.19
7	Urug sirtu taman	m3	19.18	45,125.00	865,452.38
8	Plastik bawah lantai dan carport	m2	35.23	1,350.00	47,565.63
9	Pekerjaan tambah				
	Total II				2,996,673.19
III	Pekerjaan Pondasi				
1	Astamping	m3	3.57	99,000.00	353,248.09
2	Pondasi Batu kali 1 : 6	m3	11.82	263,550.00	3,116,173.03
3	Sloof S1 (13/20)	m3	1.29	1,635,458.62	2,109,937.87
4	Rollag bata t = 30 cm	m2	1.61	65,872.86	106,239.74
5	Pekerjaan tambah				
	Total III				5,685,598.74
IV	Pekerjaan Beton				
1	Kolom KP 13/13	m3	0.28	1,544,232.81	425,389.81
2	Kolom K1 13/13	m3	1.16	1,879,257.46	2,177,110.37
3	Kolom K2 13/20	m3	0.30	1,781,116.69	525,607.53
4	Kolom K3 13/30	m3	0.11	1,610,461.19	182,143.16
5	Balok BP 13/13	m3	0.44	1,544,232.81	672,011.51
6	Balok B1 13/13	m3	1.46	1,879,257.46	2,734,488.74
7	Balok B2 13/20	m3	0.08	1,822,395.37	142,146.84
8	Balok B3' 13/30	m3	0.12	1,669,536.30	195,335.75
9	Balok B3 13/30	m3	0.12	1,607,737.12	188,105.24
10	Pelat teras depan (tebal = 10 cm)	m3	0.31	1,155,432.58	361,072.68
11	Pelat leuvel (tebal = 10 cm)	m3	0.17	1,155,432.58	196,423.54
12	Meja dapur	m'	1.80	165,000.00	297,000.00
13	Topi KWH Meter	m3	0.04	1,155,432.58	41,596.73
14	Janggutan beton	m3	0.28	1,155,432.58	321,672.43
15	Beton rabat (1 : 3 : 5)	m3	1.76	307,198.80	541,189.05
16	Waterproofing coating	m2	4.83	27,500.00	132,687.50
17	Pekerjaan tambah				
	- Beton block jalan masuk	m2	0.69	1,155,432.58	800,714.77
	Total IV				9,934,695.66
V	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran				
1	Pasangan bata 1 : 5	m2	84.68	30,688.10	2,598,555.13

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
2	Plesteran 1 : 6 + acian	m ²	191.82	12,990.02	2,491,754.35
3	Plesteran 1 : 6 + acian beton	m ²	16.71	16,589.88	277,256.71
4	Benangan	m'	145.12	3,250.00	471,632.39
5	Tali Air	m'	90.89	3,250.00	295,392.50
6	Ban-banan dinding	m ²	5.90	32,500.00	191,761.68
7	Pekerjaan Tambah				
Total V					6,326,352.76
VI	Pekerjaan Pelapis Lantai & Dinding				
1	Lantai R.Tamu, R.Keluarga, R.Makan, Dapur, KM Tidur Roman 44018 40 x 40	m ²	37.80	54,303.00	2,052,653.40
2	Lantai Ruang Pembantu, Asia Murano 30 x 30	m ²	-	38,493.00	-
3	Lantai Teras Depan, Belakang, Samping Roman G 362005 33 x 33	m ²	5.52	62,463.00	344,645.85
4	Lantai KM/WC Keluarga, Pembantu Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	2.83	54,303.00	153,609.61
5	Dinding KM/WC Keluarga, Roman W 25535 20 x 25	m ²	8.93	59,863.00	534,277.28
6	Dinding KM/WC Keluarga, Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	1.19	54,303.00	64,620.57
7	Dinding KM/WC Pembantu, Roman 20106 20 x 20	m ²	-	49,408.00	-
8	Dinding KM/WC Pembantu, Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	-	54,303.00	-
9	Dinding Dapur, Roman 20106 20 x 20	m ²	1.68	49,408.00	83,005.44
10	Meja Dapur, Roman 20106 20 x 20	m ²	1.08	49,408.00	53,360.64
11	Dinding Tampak Depan, batu alam pipih	m ²	7.05	225,000.00	1,586,250.00
12	Pekerjaan Tambah				
Total VI					4,872,422.79
VII	Pekerjaan Plafond				
1	Plafond gypsum 9 mm + rangka kayu meranti (4/6)	m ²	45.47	45,730.26	2,079,412.26
2	Plafond triplek 4 mm + rangka kayu meranti (4/6)	m ²	12.13	40,489.24	491,083.89
3	Manhole Plafond	bh	1.00	50,000.00	50,000.00
4	List plafond gypsum 5/7	m'	93.10	7,750.00	721,525.00
5	Pekerjaan Tambah				
Total VII					3,342,021.15
VIII	Pekerjaan Pintu dan Jendela				
1	PU	unit	1.00	1,125,637.60	1,125,637.60
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.06	4,150,000.00	235,305.00
	- Silimar pintu kamper	daun	2.00	285,000.00	570,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Grendel tanam Paloma GT 6"/12"	set	1.00	48,000.00	48,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	3.00	54,000.00	162,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.83	48,500.00	40,332.60
2	P-1	unit	2.00	588,220.00	1,176,440.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.05	4,150,000.00	194,220.00
	- Pintu Fancy Flush Door Type C ex. Tulus Door	daun	1.00	270,000.00	270,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
3	P-2	unit	1.00	633,220.00	633,220.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.05	4,150,000.00	194,220.00
	- Pintu PVC warna coklat	daun	1.00	315,000.00	315,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
4	J-5	unit	1.00	764,128.20	764,128.20

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
5	- Kusen Aluminium 4"	m'	8.25	87,500.00	721,875.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.87	48,500.00	42,253.20
	PJ-1	unit	1.00	1,010,495.00	1,010,495.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	298,053.00
	- Slimar pintu kamper	daun	1.00	285,000.00	285,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.05	48,500.00	50,925.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	1.00	180,000.00	180,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.46	48,500.00	22,407.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	1.00	8,250.00	8,250.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	2.00	12,880.00	25,760.00
6	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	1.00	16,100.00	16,100.00
	PJ-3	unit	1.00	1,303,126.50	1,303,126.50
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.10	4,150,000.00	400,018.50
	- Pintu Fancy Flush Door Type C ex. Tulus Door	daun	1.00	270,000.00	270,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	180,000.00	360,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.01	48,500.00	48,888.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	2.00	16,100.00	32,200.00
	J-3	unit	1.00	768,690.50	768,690.50
7	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.06	4,150,000.00	259,582.50
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	180,000.00	360,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.01	48,500.00	48,888.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	2.00	16,100.00	32,200.00
	J-2	unit	1.00	855,037.00	855,037.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	295,065.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	200,000.00	400,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.23	48,500.00	59,752.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
8	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	2.00	16,100.00	32,200.00
	J-1	unit	1.00	411,424.00	411,424.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.04	4,150,000.00	156,870.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	1.00	180,000.00	180,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.50	48,500.00	24,444.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	1.00	8,250.00	8,250.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	2.00	12,880.00	25,760.00
	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	1.00	16,100.00	16,100.00
	Ongkos pasang kusen	unit			255,000.00
	- Kusen Pintu, PU		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu - Jendela, PJ1		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu - Jendela, PJ3		1.00	30,000.00	30,000.00
10	- Kusen Pintu, P1		2.00	15,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu, P2		1.00	15,000.00	15,000.00
	- Kusen Jendela, J2		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J3		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J1		1.00	45,000.00	45,000.00
	- Kusen Jendela, J5		1.00	15,000.00	15,000.00

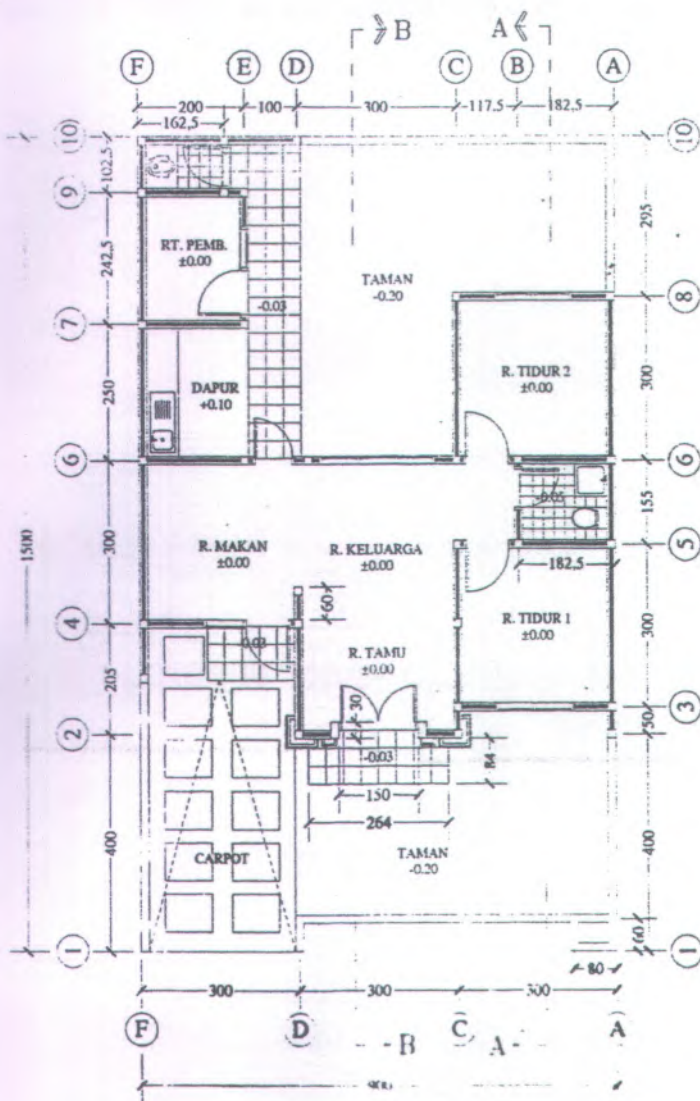
No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
11	Pekerjaan Tambah				
Total VIII					8,303,198.80
IX	Pekerjaan Atap				
1	Kuda-kuda kayu bangkirai 8/12 diresidu	m ³	0.19	3,297,500.00	636,285.60
2	Gording, nok, murplat, jurai kayu bangkirai 8/12 + residu	m ³	0.91	3,244,500.00	2,942,263.90
3	Usuk 5/7 dan reng 3/5 kayu bangkirai + residu	m ²	36.47	43,262.00	1,577,951.57
4	Genteng beton Elabana	m ²	36.47	33,770.50	1,231,755.66
5	Genteng nok + papan reuter 2/20	m ²	24.82	24,115.00	598,546.55
6	Genteng nok tepi	m ²	3.50	23,940.00	83,790.00
7	Genteng nok jurai ujung	bh	2.00	16,200.00	32,400.00
8	Genteng nok pertigaan	bh	2.00	16,200.00	32,400.00
9	Talang Seng BJLS 30 + papan 3/30	m ²	12.12	32,500.00	394,041.56
10	Lisplank kamper 2 x 2.5 x 15 kering oven	m ²	28.00	27,500.00	770,000.00
11	Pekerjaan Tambah				
Total IX					8,299,434.84
X	Pekerjaan Pengecatan				
1	Cat dinding exterior Eco Emulsion + Alkali, Propan	m ²	95.02	12,500.00	1,187,736.53
2	Cat dinding interior Eco Emulsion + Plamir, Propan	m ²	74.33	8,750.00	650,420.12
3	Cat listplank Ultrat PO 3, Propan	m ²	28.00	12,500.00	350,000.00
4	Cat plafond + list plafond Eco Emulsion + Plamir, Propan	m ²	57.60	8,750.00	504,000.00
5	Cat kusen Ultrat PO 5, Propan	m ²	54.44	15,500.00	843,820.00
6	Cat daun pintu Ultrat PO 5, Propan	m ²	10.25	39,500.00	404,875.00
7	Cat daun jendela + BV Ultrat PO 5, Propan	m ²	6.25	39,500.00	246,875.00
8	Pekerjaan Tambah				
Total X					4,187,726.65
XI	Pekerjaan Sanitair				
1	Pipa PVC D Ø 4" ex. Wavin / Maspion	m'	41.81	23,147.50	967,854.84
2	Pipa PVC D Ø 3" ex. Wavin / Maspion	m'	6.50	18,422.50	119,746.25
3	Pipa PVC D Ø 2" ex. Wavin / Maspion	m'	11.50	11,995.00	137,942.50
4	Pipa PVC D Ø 1 1/4" pipa udara septictank	m'	3.50	9,677.50	33,871.25
5	Pipa PVC AW Ø 3/4" ex. Wavin	m'	18.10	7,555.00	136,745.50
6	Pipa PVC AW Ø 1/2" ex. Wavin	m'	12.00	6,405.00	76,860.00
7	Pipa galvanis Ø 1/2"	m'	2.50	32,250.00	80,625.00
8	Tempat sabun TOTO S 156 N	bh	1.00	49,500.00	49,500.00
9	Kloset Duduk TOTO CW 420 / SW 516	bh	1.00	905,100.00	905,100.00
10	Kloset Jongkok Scala	bh	-	79,000.00	-
11	Avour Allinco Stainless steel	bh	1.00	54,000.00	54,000.00
12	Avour Allinco Plastik	bh	1.00	21,000.00	21,000.00
13	Bak mandi Fiberglass 60x60	bh	1.00	200,924.57	200,924.57
14	Kran dinding Allinco Handle Acrylic	bh	1.00	35,400.00	35,400.00
15	Kitchen zink Diethelm/Royal 1 lubang	bh	1.00	215,000.00	215,000.00
16	Kran Kitchen zink Allinco Handle Metal	bh	1.00	51,400.00	51,400.00
17	Bak kontrol fiber	bh	2.00	160,000.00	320,000.00
18	Bak kontrol + tutup beton	bh	3.00	125,000.00	375,000.00
19	Septictank 500 liter, ex. Perexim	bh	1.00	575,000.00	575,000.00
20	Pekerjaan Tambah				
Total XI					4,355,969.92
XII	Pekerjaan Listrik				
1	Panel box MCB ex Pisto, Sui, Legran, Toyoda Putih	bh	1.00	125,000.00	125,000.00
2	MCB 4A ex. MG/Siemens	bh	1.00	45,000.00	45,000.00



No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
3	Saklar tunggal, Broco Gracio Series Ivory	bh	6.00	75,000.00	450,000.00
4	Saklar ganda, Broco Gracio Series Ivory	bh	2.00	75,000.00	150,000.00
5	Stop kontak, Broco Gracio Series Ivory	titik	6.00	75,000.00	450,000.00
6	Telephone Socket Outlet, Broco Gracio Series Ivory	titik	1.00	75,500.00	75,500.00
7	Antena Socket Outlet, Broco Gracio Series Ivory	titik	1.00	75,500.00	75,500.00
8	Titik lampu	titik	9.00	90,000.00	810,000.00
9	Grounding	bh	1.00	75,500.00	75,500.00
10	Titik lampu taman	titik	1.00	90,000.00	90,000.00
11	Test nyala + gambar	ls	1.00	100,000.00	100,000.00
12	Pekerjaan Tambah				
	- Pipa PVC AW Ø 1" ex. Wavin	m'	4.50	9,877.50	43,548.75
	- Pipa PVC AW Ø 3/4" ex. Wavin	m'	3.50	7,555.00	26,442.50
	- Pipa PVC AW Ø 1/2" ex. Wavin	m'	3.75	6,405.00	24,018.75
	- Kabel NYM 4 x 6 mm	m'	15.00	27,500.00	412,500.00
			Total XII		2,953,010.00
XIII	Pekerjaan Lain-lain				
1	Pekerjaan Tanah Carport + Pembersihan	ls	1.00	165,000.00	165,000.00
2	Bak sampah + tutup pelat besi 4 mm	ls	1.00	175,000.00	175,000.00
3	Ornamen pilar GRC	unit	2.00	975,000.00	1,950,000.00
4	Pekerjaan Tambah				
			Total XIII		2,290,000.00

TAMPAK DAN DENAH RUMAH TIPE 64.5





DENAH RUANGAN
SKALA 1 : 100

BILL OF QUANTITY

115

Rumah Type 64.5

Luas B / T : 64.5 / 162 m²

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan	1,416,274.00
II	Pekerjaan Tanah	2,529,748.01
III	Pekerjaan Pondasi	4,544,517.28
IV	Pekerjaan Beton	11,789,398.80
V	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran	7,020,280.68
VI	Pekerjaan Pelapis Lantai & Dinding	6,144,300.33
VII	Pekerjaan Plafond	3,807,175.83
VIII	Pekerjaan Pintu dan Jendela	9,912,652.30
IX	Pekerjaan Atap	10,175,766.96
X	Pekerjaan Pengecatan	4,850,008.59
XI	Pekerjaan Sanitair	5,435,889.65
XII	Pekerjaan Listrik	3,691,092.00
XIII	Pekerjaan Lain-lain	2,290,000.00
	JUMLAH	73,607,104.44
	DIBULATKAN	73,600,000.00
Terbilang : (Tujuh Puluh Tiga Juta Enam Ratus Rupiah)		

Surabaya, 28 Juni 2005

PT. RDW

Pimpinan

PESONA GARDEN

Proyek : Rumah Tinggal Type 64.5

Luas : 64.5 / 162 m²

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan				
1	Pos kerja / gudang	unit	1.00	450,000.00	450,000.00
2	Bouwplank + pengukuran	m	56.00	5,647.75	316,274.00
3	Air kerja + Listrik kerja	ls	1.00	650,000.00	650,000.00
4	Pekerjaan tambah				
	Total I				1,416,274.00
II	Pekerjaan Tanah				
1	Galian pondasi batu kali	m ³	32.93	10,787.50	355,252.92
2	Galian sloof	m ³	1.10	10,787.50	11,850.42
3	Urugan tanah kembali pondasi	m ³	0.24	6,225.00	1,498.54
4	Penimbunan pasir pasang untuk pondasi batu kali	m ³	1.39	57,360.66	79,552.78
5	Penimbunan sirtu pondasi batu kali	m ³	17.18	37,500.00	644,242.28
6	Penimbunan sirtu ruangan	m ³	26.18	37,500.00	981,815.00
7	Urug sirtu taman	m ³	11.06	37,500.00	414,720.00
8	Plastik bawah lantai dan carport	m ²	30.23	1,350.00	40,816.07
9	Pekerjaan tambah				
	Total II				2,529,748.01
III	Pekerjaan Pondasi				
1	Astamping	m ³	3.35	93,600.00	313,750.13
2	Pondasi Batu kali 1 : 6	m ³	11.41	215,200.00	2,456,429.99
3	Sloof S1 (13/20)	m ³	1.10	1,486,732.88	1,633,224.39
4	Rollag bata t = 30 cm	m ²	2.41	58,618.69	141,112.77
5	Pekerjaan tambah				
	Total III				4,544,517.28
IV	Pekerjaan Beton				
1	Kolom KP 13/13	m ³	0.19	1,401,807.94	265,334.21
2	Kolom K1 13/13	m ³	1.75	1,713,692.81	2,996,057.71
3	Kolom K2 13/20	m ³	0.29	1,622,330.51	476,640.70
4	Kolom K3 13/30	m ³	0.23	1,463,462.00	331,035.10
5	Balok BP 13/13	m ³	0.30	1,401,807.94	426,429.98
6	Balok B1 13/13	m ³	2.52	1,713,692.81	4,326,284.16
7	Balok B2 13/20	m ³	0.08	1,661,958.38	129,632.75
8	Balok B3' 13/30	m ³	0.12	1,518,456.86	177,659.45
9	Balok B3 13/30	m ³	0.12	1,460,926.07	170,928.35
10	Pelat teras depan (tebal = 10 cm)	m ³	0.31	1,047,257.39	327,267.93
11	Pelat leuvel (tebal = 10 cm)	m ³	0.17	1,047,257.39	178,033.76
12	Meja dapur	m'	2.50	165,000.00	412,500.00
13	Topi KWH Meter	m ³	0.04	1,047,257.39	37,702.31
14	Janggutan beton	m ³	0.28	1,047,257.39	291,556.46
15	Beton rabat (1 : 3 : 5)	m ³	1.51	253,950.80	383,899.06
16	Waterproofing coating	m ²	4.83	27,500.00	132,687.50
17	Pekerjaan tambah				
	- Beton block jalan masuk	m ²	0.69	1,047,257.39	725,749.37
	Total IV				11,789,398.80
V	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran				
1	Pasangan bata 1 : 5	m ²	106.80	27,485.87	2,935,497.28

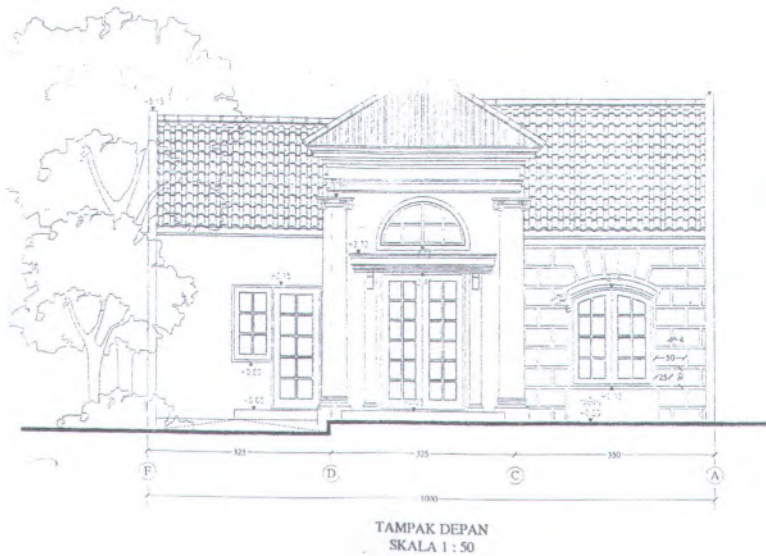
No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
2	Plesteran 1 : 6 + acian	m ²	240.67	11,235.88	2,704,120.65
3	Plesteran 1 : 6 + acian beton	m ²	17.13	13,727.08	235,177.85
4	Benangan	m'	185.35	3,250.00	602,381.97
5	Tali Air	m'	108.11	3,250.00	351,341.25
6	Ban-banan dinding	m ²	5.90	32,500.00	191,761.68
7	Pekerjaan Tambah				
Total V					7,020,280.68
VI	Pekerjaan Pelapis Lantai & Dinding				
1	Lantai R.Tamu, R.Keluarga, R.Makan, Dapur, KM Tidur Roman 44018 40 x 40	m ²	46.80	52,274.75	2,446,458.30
2	Lantai Ruang Pembantu, Asia Murano 30 x 30	m ²	4.85	36,464.75	176,854.04
3	Lantai Teras Depan, Belakang, Samping Roman G 362005 33 x 33	m ²	9.92	60,434.75	599,367.68
4	Lantai KM/WC Keluarga, Pembantu Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	4.49	52,274.75	234,942.33
5	Dinding KM/WC Keluarga, Roman W 25535 20 x 25	m ²	8.93	57,834.75	516,175.14
6	Dinding KM/WC Keluarga, Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	1.19	52,274.75	62,206.95
7	Dinding KM/WC Pembantu, Roman 20106 20 x 20	m ²	5.99	47,379.75	283,567.80
8	Dinding KM/WC Pembantu, Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	0.86	52,274.75	44,694.91
9	Dinding Dapur, Roman 20106 20 x 20	m ²	2.59	47,379.75	122,713.55
10	Meja Dapur, Roman 20106 20 x 20	m ²	1.50	47,379.75	71,069.63
11	Dinding Tampak Depan, batu alam pipih	m ²	7.05	225,000.00	1,586,250.00
12	Pekerjaan Tambah				
Total VI					6,144,300.33
VII	Pekerjaan Plafond				
1	Plafond gypsum 9 mm + rangka kayu meranti (4/6)	m ²	52.56	44,179.57	2,321,865.82
2	Plafond triplek 4 mm + rangka kayu meranti (4/6)	m ²	15.13	39,760.08	601,661.88
3	Manhole Plafond	bh	1.00	50,000.00	50,000.00
4	List plafond gypsum 5/7	m'	107.57	7,750.00	833,648.13
5	Pekerjaan Tambah				
Total VII					3,807,175.83
VIII	Pekerjaan Pintu dan Jendela				
1	PU	unit	1.00	1,125,637.60	1,125,637.60
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.06	4,150,000.00	235,305.00
	- Slimar pintu kamper	daun	2.00	285,000.00	570,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Grendel tanam Paloma GT 6"/12"	set	1.00	48,000.00	48,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	3.00	54,000.00	162,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.83	48,500.00	40,332.60
2	P-1	unit	3.00	588,220.00	1,764,660.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.05	4,150,000.00	194,220.00
	- Pintu Fancy Flush Door Type C ex. Tulus Door	daun	1.00	270,000.00	270,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
3	P-2	unit	2.00	633,220.00	1,266,440.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.05	4,150,000.00	194,220.00
	- Pintu PVC warna coklat	daun	1.00	315,000.00	315,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
4	J-5	unit	1.00	764,128.20	764,128.20

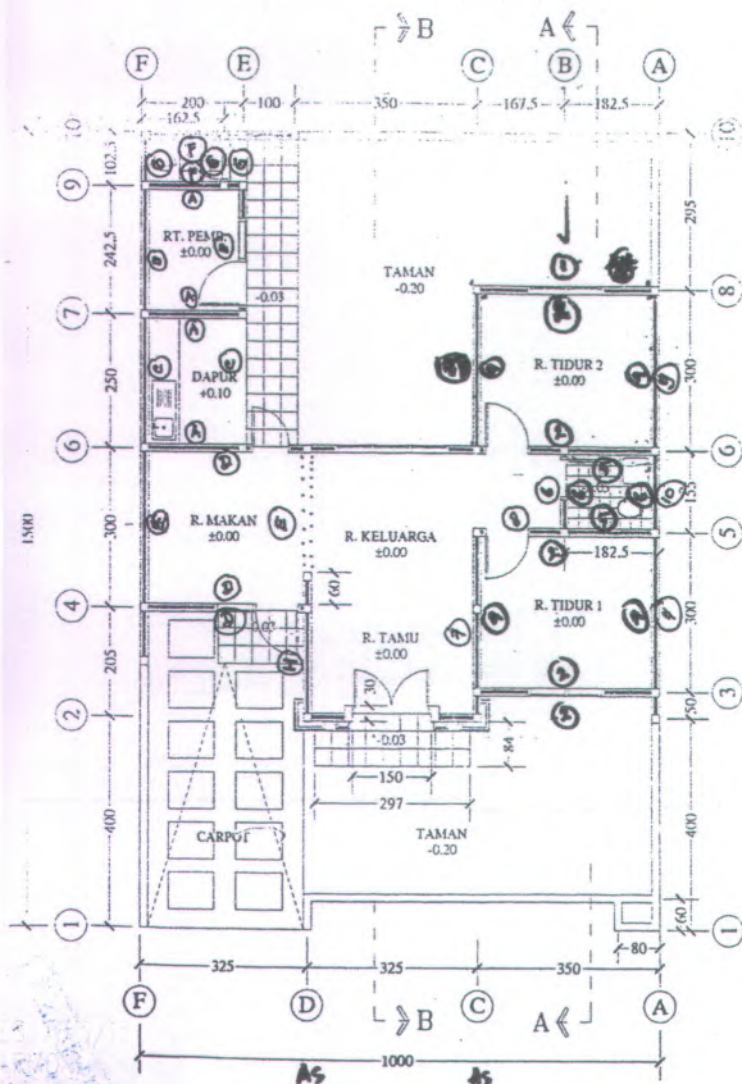
No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
5	- Kusen Aluminium 4"	m'	8.25	87,500.00	721,875.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.87	48,500.00	42,253.20
	PJ -1	unit	1.00	1,010,495.00	1,010,495.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	298,053.00
	- Slimar pintu kamper	daun	1.00	285,000.00	285,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.05	48,500.00	50,925.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	1.00	180,000.00	180,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.46	48,500.00	22,407.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	1.00	8,250.00	8,250.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	2.00	12,880.00	25,760.00
6	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	1.00	16,100.00	16,100.00
	PJ -2	unit	1.00	946,607.00	946,607.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	298,053.00
	- Pintu Fancy Flush Door Type C ex. Tulus Door	daun	1.00	270,000.00	270,000.00
	- Kunci Paloma 66/902	set	1.00	70,000.00	70,000.00
	- Engsel EK 02 4" x 3"	set	1.00	54,000.00	54,000.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	1.00	180,000.00	180,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.50	48,500.00	24,440.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	1.00	8,250.00	8,250.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	2.00	12,880.00	25,760.00
	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	1.00	16,100.00	16,100.00
	J-3	unit	1.00	768,690.50	768,690.50
7	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.06	4,150,000.00	259,582.50
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	180,000.00	360,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.01	48,500.00	48,888.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	2.00	16,100.00	32,200.00
	J-2	unit	1.00	855,037.00	855,037.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	295,065.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	200,000.00	400,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.23	48,500.00	59,752.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
8	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	2.00	16,100.00	32,200.00
	J-4	unit	1.00	1,125,957.00	1,125,957.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.09	4,150,000.00	362,295.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	3.00	180,000.00	540,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.51	48,500.00	73,332.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	3.00	8,250.00	24,750.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	6.00	12,880.00	77,280.00
	- Engsel EK 01 3" x 2.5"	set	3.00	16,100.00	48,300.00
	Ongkos pasang kusen	unit			285,000.00
	- Kusen Pintu, PU		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu - Jendela, PJ1		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu - Jendela, PJ2		1.00	30,000.00	30,000.00
9	- Kusen Pintu, P1		3.00	15,000.00	45,000.00
	- Kusen Pintu, P2		2.00	15,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J2		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J3		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J4		1.00	45,000.00	45,000.00
	- Kusen Jendela, J5		1.00	15,000.00	15,000.00

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
11	Pekerjaan Tambah				
			Total VIII		9,912,652.30
IX	Pekerjaan Atap				
1	Kuda-kuda kayu bangkirai 8/12 diredidu	m ³	0.19	3,297,500.00	636,285.60
2	Gording, nok, murplat, jurai kayu bangkirai 8/12 + residu	m ²	1.22	3,244,500.00	3,955,369.70
3	Usuk 5/7 dan reng 3/5 kayu bangkirai + residu	m ²	46.59	43,262.00	2,015,403.48
4	Genteng beton Elabana	m ²	46.59	30,763.00	1,433,125.08
5	Genteng nok + papan reuter 2/20	m ¹	24.57	22,883.00	562,246.94
6	Genteng nok tepi	m ¹	3.50	22,708.00	79,478.00
7	Genteng nok jurai ujung	bh	2.00	15,850.00	31,700.00
8	Genteng nok pertigaan	bh	2.00	15,850.00	31,700.00
9	Talang Seng BJLS 30 + papan 3/30	m ¹	19.05	32,500.00	619,208.16
10	Lisplank kamper 2 x 2.5 x 15 kering oven	m ¹	29.50	27,500.00	811,250.00
11	Pekerjaan Tambah				
			Total IX		10,175,766.96
X	Pekerjaan Pengecatan				
1	Cat dinding exterior Eco Emulsion + Alkali, Propan	m ²	91.53	12,500.00	1,144,113.72
2	Cat dinding interior Eco Emulsion + Plamir, Propan	m ²	122.07	8,750.00	1,068,124.25
3	Cat listplank Ultrat PO 3, Propan	m ¹	29.50	12,500.00	368,750.00
4	Cat plafond + list plafond Eco Emulsion + Plamir, Propan	m ²	67.69	8,750.00	592,265.63
5	Cat kusen Ultrat PO 5, Propan	m ¹	57.21	15,500.00	886,755.00
6	Cat daun pintu Ultrat PO 5, Propan	m ²	12.50	39,500.00	493,750.00
7	Cat daun jendela + BV Ultrat PO 5, Propan	m ²	7.50	39,500.00	296,250.00
8	Pekerjaan Tambah				
			Total X		4,850,008.59
XI	Pekerjaan Sanitair				
1	Pipa PVC D Ø 4" ex. Wavin / Maspion	m ¹	70.38	23,147.50	1,629,005.31
2	Pipa PVC D Ø 3" ex. Wavin / Maspion	m ¹	6.50	18,422.50	119,746.25
3	Pipa PVC D Ø 2" ex. Wavin / Maspion	m ¹	11.50	11,995.00	137,942.50
4	Pipa PVC D Ø 1 1/4" pipa udara septictank	m ¹	3.50	9,677.50	33,871.25
5	Pipa PVC AW Ø 3/4" ex. Wavin	m ¹	25.92	7,555.00	195,825.60
6	Pipa PVC AW Ø 1/2" ex. Wavin	m ¹	20.00	6,405.00	128,100.00
7	Pipa galvanis Ø 1/2"	m ¹	2.50	32,250.00	80,625.00
8	Tempat sabun TOTO S 156 N	bh	2.00	49,500.00	99,000.00
9	Kloset Duduk TOTO CW 420 / SW 516	bh	1.00	905,100.00	905,100.00
10	Kloset Jongkok Scala	bh	1.00	79,000.00	79,000.00
11	Avour Allinco Stainless steel	bh	1.00	54,000.00	54,000.00
12	Avour Allinco Plastik	bh	2.00	21,000.00	42,000.00
13	Bak mandi Fiberglass 60x60	bh	1.00	199,473.74	199,473.74
14	Kran dinding Allinco Handle Acrylic	bh	2.00	35,400.00	70,800.00
15	Kitchen zink Diethelm/Royal 1 lubang	bh	1.00	215,000.00	215,000.00
16	Kran Kitchen zink Allinco Handle Metal	bh	1.00	51,400.00	51,400.00
17	Bak kontrol fiber	bh	2.00	160,000.00	320,000.00
18	Bak kontrol + tutup beton	bh	4.00	125,000.00	500,000.00
19	Septictank 500 liter, ex. Perexim	bh	1.00	575,000.00	575,000.00
20	Pekerjaan Tambah				
			Total XI		5,435,889.65
XII	Pekerjaan Listrik				
1	Panel box MCB ex Pisto, Sui, Legran, Toyoda Putih	bh	1.00	125,000.00	125,000.00
2	MCB 4A ex. MG/Siemens	bh	1.00	45,000.00	45,000.00

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
3	Saklar tunggal, Broco Gracio Series Ivory	bh	7.00	75,000.00	525,000.00
4	Saklar ganda, Broco Gracio Series Ivory	bh	3.00	75,000.00	225,000.00
5	Stop kontak, Broco Gracio Series Ivory	titik	10.00	75,000.00	750,000.00
6	Telephone Socket Outlet, Broco Gracio Series Ivory	titik	1.00	75,500.00	75,500.00
7	Antena Socket Outlet, Broco Gracio Series Ivory	titik	1.00	75,500.00	75,500.00
8	Titik lampu	titik	12.00	90,000.00	1,080,000.00
9	Grounding	bh	1.00	75,500.00	75,500.00
10	Titik lampu taman	titik	1.00	90,000.00	90,000.00
11	Test nyala + gambar	ls	1.00	100,000.00	100,000.00
12	Pekerjaan Tambah				
	- Pipa PVC AW Ø 1" ex. Wavin	m'	5.20	9,677.50	50,323.00
	- Pipa PVC AW Ø 3/4" ex. Wavin	m'	4.70	7,555.00	35,508.50
	- Pipa PVC AW Ø 1/2" ex. Wavin	m'	4.10	6,405.00	26,260.50
	- Kabel NYM 4 x 6 mm	m'	15.00	27,500.00	412,500.00
			Total XII		3,691,092.00
XIII	Pekerjaan Lain-lain				
1	Pekerjaan Tanah Carport + Pembersihan	ls	1.00	165,000.00	165,000.00
2	Bak sampah + tutup pelat besi 4 mm	ls	1.00	175,000.00	175,000.00
3	Omamen pilar GRC	unit	2.00	975,000.00	1,950,000.00
4	Pekerjaan Tambah				
			Total XIII		2,290,000.00

TAMPAK DAN DENAH RUMAH TIPE 70.5





DENAH RUANGAN
SKALA 1 : 100

BILL OF QUANTITY

123

Rumah Type70.5

Luas B / T : 70.5 / 180 m²

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan	1,518,488.13
II	Pekerjaan Tanah	6,426,346.30
III	Pekerjaan Pondasi	10,963,796.21
IV	Pekerjaan Beton	12,018,541.22
V	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran	15,445,028.46
VI	Pekerjaan Pelapis Lantai & Dinding	7,012,568.41
VII	Pekerjaan Plafond	4,641,843.74
VIII	Pekerjaan Pintu dan Jendela	10,443,318.52
IX	Pekerjaan Atap	10,156,231.54
X	Pekerjaan Pengecatan	11,653,676.66
XI	Pekerjaan Sanitair	5,471,827.95
XII	Pekerjaan Listrik	4,642,154.00
XIII	Pekerjaan Lain-lain	2,290,000.00
	JUMLAH	102,683,821.13
	DIBULATKAN	102,600,000.00
Terbilang : (Seratus Dua Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)		

Surabaya, 23 Desember 2005

PT. RDW

Pimpinan



PT. RDW

Proyek : Rumah Tinggal Type 70.5

Luas : 70.5 / 180 m²

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan				
1	Pos kerja / gudang	unit	1.00	450,000.00	450,000.00
2	Bouwplank + pengukuran	m	58.00	7,215.31	418,488.13
3	Air kerja + Listrik kerja	ls	1.00	650,000.00	650,000.00
	Total I				1,518,488.13
II	Pekerjaan Tanah				
1	Galian pondasi batu kali	m ³	69.95	13,492.50	943,820.51
2	Galian sloof	m ³	2.33	13,492.50	31,493.52
3	Urugan tanah kembali pondasi	m ³	0.49	7,788.33	3,841.52
4	Penimbunan pasir pasang untuk pondasi batu kali	m ³	2.78	62,606.56	173,966.48
5	Penimbunan sirtu pondasi batu kali	m ³	36.67	59,062.50	2,165,800.13
6	Penimbunan sirtu ruangan	m ³	35.60	59,062.50	2,102,780.84
7	Urug sirtu taman	m ³	15.94	59,062.50	941,220.00
8	Plastik bawah lantai dan carport	m ²	46.98	1,350.00	63,423.29
	Total II				6,426,346.30
III	Pekerjaan Pondasi				
1	Astamping	m ³	6.73	102,000.00	686,687.91
2	Pondasi Batu kali 1 : 6	m ³	22.94	266,550.00	6,114,272.50
3	Sloof S1 (13/20)	m ³	2.33	1,635,458.62	3,817,405.73
4	Rollag bata t = 30 cm	m ²	4.93	70,032.86	345,430.06
	Total III				10,963,796.21
IV	Pekerjaan Beton				
1	Kolom KP 13/13	m ³	0.19	1,544,232.81	293,597.26
2	Kolom K1 13/13	m ³	1.78	1,879,257.46	3,342,523.43
3	Kolom K2 13/20	m ³	0.30	1,781,116.69	534,869.34
4	Kolom K3 13/30	m ³	0.23	1,610,461.19	364,286.32
5	Balok BP 13/13	m ³	0.33	1,544,232.81	507,597.05
6	Balok B1 13/13	m ³	1.78	1,879,257.46	3,352,210.06
7	Balok B2 13/20	m ³	0.09	1,822,395.37	165,837.98
8	Balok B3' 13/30	m ³	0.13	1,669,536.30	211,613.73
9	Balok B3 13/30	m ³	0.13	1,607,737.12	203,780.68
10	Pelat teras depan (tebal = 10 cm)	m ³	0.34	1,155,432.58	397,179.95
11	Pelat leuvel (tebal = 10 cm)	m ³	0.17	1,155,432.58	196,423.54
12	Meja dapur	m'	2.50	165,000.00	412,500.00
13	Topi KWH Meter	m ³	0.04	1,155,432.58	41,596.73
14	Janggutan beton	m ³	0.29	1,155,432.58	330,915.89
15	Beton rabat (1 : 3 : 5)	m ³	2.35	307,198.80	721,613.25
16	Waterproofing coating	m ²	5.14	27,500.00	141,281.25
17	Beton block jalan masuk	m ²	0.69	1,155,432.58	800,714.77
	Total IV				12,018,541.22
V	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran				
1	Pasangan bata 1 : 5	m ²	221.35	32,188.10	7,124,918.64
2	Plesteran 1 : 6 + acian	m ²	469.53	14,490.02	6,803,525.51
3	Plesteran 1 : 6 + acian beton	m ²	17.92	18,089.88	324,123.62
4	Benangan	m'	202.59	3,250.00	658,417.50
5	Tali Air	m'	105.32	3,250.00	342,281.51

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
6	Ban-banan dinding	m ²	5.90	32,500.00	191,761.68
Total V					15,445,028.46
VI	Pekerjaan Pelapis Lantai & Dinding				
1	Lantai R.Tamu, R.Keluarga, R.Makan, Dapur, KM Tidur Asia Ozone Cream 40 x 40	m ²	52.59	54,303.00	2,855,659.01
2	Lantai Ruang Pembantu, Asia Murano 30 x 30	m ²	4.85	38,493.00	186,691.05
3	Lantai Teras Depan, Belakang, Samping Roman G 362005 33 x 33	m ²	10.19	62,463.00	636,797.79
4	Lantai KM/WC Keluarga, Pembantu Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	4.49	54,303.00	244,058.05
5	Dinding KM/WC Keluarga, Roman W 25535 20 x 25	m ²	8.93	59,863.00	534,277.28
6	Dinding KM/WC Keluarga, Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	1.19	54,303.00	64,620.57
7	Dinding KM/WC Pembantu, Roman 20106 20 x 20	m ²	5.99	49,408.00	295,706.88
8	Dinding KM/WC Pembantu, Roman Roxy 22203 20 x 20	m ²	0.86	54,303.00	46,429.07
9	Dinding Dapur, Roman 20106 20 x 20	m ²	2.59	49,408.00	127,966.72
10	Meja Dapur, Roman 20106 20 x 20	m ²	1.50	49,408.00	74,112.00
11	Dinding Tampak Depan, batu alam pipih	m ²	8.65	225,000.00	1,946,250.00
Total VI					7,012,568.41
VII	Pekerjaan Plafond				
1	Plafond gypsum 9 mm + rangka kayu meranti (4/6)	m ²	61.36	45,730.26	2,805,951.82
2	Plafond triplek 4 mm + rangka kayu meranti (4/6)	m ²	18.35	40,489.24	743,129.42
3	Manhole Plafond	bh	1.00	50,000.00	50,000.00
4	List plafond gypsum 5/7	m'	134.55	7,750.00	1,042,762.50
Total VII					4,641,843.74
VIII	Pekerjaan Pintu dan Jendela				
1	PU	unit	1.00	1,227,137.60	1,227,137.60
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.06	4,150,000.00	235,305.00
	- Slimar pintu kamper	daun	2.00	285,000.00	570,000.00
	- Body + Cylinder Solid LC 101WL40, DC02-60 US26	set	1.00	78,500.00	78,500.00
	- Handle Dekkson TRLH 819 SS	set	2.00	75,000.00	150,000.00
	- Grendel tanam Paloma GT 6"/12"	set	1.00	48,000.00	48,000.00
	- Engsel 4" Stainless Steel Dekkson 4"x3"x2mm 2BB	set	3.00	35,000.00	105,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.83	48,500.00	40,332.60
2	P-1	unit	3.00	652,720.00	1,958,160.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.05	4,150,000.00	194,220.00
	- Pintu Fancy Flush Door Type C ex. Tulus Door	daun	1.00	270,000.00	270,000.00
	- Body + Cylinder Solid LC 101WL40, DC02-60 US26	set	1.00	78,500.00	78,500.00
	- Handle Dekkson TRLH 819 SS	set	1.00	75,000.00	75,000.00
	- Engsel 4" Stainless Steel Dekkson 4"x3"x2mm 2BB	set	1.00	35,000.00	35,000.00
3	P-2	unit	2.00	697,720.00	1,395,440.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.05	4,150,000.00	194,220.00
	- Pintu PVC warna coklat	daun	1.00	315,000.00	315,000.00
	- Body + Cylinder Solid LC 101WL40, DC02-60 US26	set	1.00	78,500.00	78,500.00
	- Handle Dekkson TRLH 819 SS	set	1.00	75,000.00	75,000.00
	- Engsel 4" Stainless Steel Dekkson 4"x3"x2mm 2BB	set	1.00	35,000.00	35,000.00
4	J-5	unit	1.00	661,694.42	661,694.42
	- Kusen Aluminium 4"	m'	7.19	87,500.00	628,792.02
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.68	48,500.00	32,902.40
5	PJ -1	unit	1.00	1,083,895.00	1,083,895.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m ³	0.07	4,150,000.00	298,053.00
	- Slimar pintu kamper	daun	1.00	285,000.00	285,000.00

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
	- Body + Cylinder Solid LC 101WL40, DC02-60 US26	set	1.00	78,500.00	78,500.00
	- Handle Dekkson TRLH 819 SS	set	1.00	75,000.00	75,000.00
	- Engsel 4" Stainless Steel Dekkson 4"x3"x2mm 2BB	set	1.00	35,000.00	35,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.05	48,500.00	50,925.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	1.00	180,000.00	180,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.46	48,500.00	22,407.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	1.00	8,250.00	8,250.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	2.00	12,880.00	25,760.00
	- Engsel 3" Stainless Steel Dekkson 3"x2.5"x2mm 2BB	set	1.00	25,000.00	25,000.00
6	PJ-3	unit	1.00	1,020,007.00	1,020,007.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	298,053.00
	- Pintu Fancy Flush Door Type C ex. Tulus Door	daun	1.00	270,000.00	270,000.00
	- Body + Cylinder Solid LC 101WL40, DC02-60 US26	set	1.00	78,500.00	78,500.00
	- Handle Dekkson TRLH 819 SS	set	1.00	75,000.00	75,000.00
	- Engsel 4" Stainless Steel Dekkson 4"x3"x2mm 2BB	set	1.00	35,000.00	35,000.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	1.00	180,000.00	180,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	0.50	48,500.00	24,444.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	1.00	8,250.00	8,250.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	2.00	12,880.00	25,760.00
	- Engsel 3" Stainless Steel Dekkson 3"x2.5"x2mm 2BB	set	1.00	25,000.00	25,000.00
7	J-3	unit	1.00	786,490.50	786,490.50
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.06	4,150,000.00	259,582.50
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	180,000.00	360,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.01	48,500.00	48,888.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
	- Engsel 3" Stainless Steel Dekkson 3"x2.5"x2mm 2BB	set	2.00	25,000.00	50,000.00
8	J-2	unit	1.00	872,837.00	872,837.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.07	4,150,000.00	295,065.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	2.00	200,000.00	400,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.23	48,500.00	59,752.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	2.00	8,250.00	16,500.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	4.00	12,880.00	51,520.00
	- Engsel 3" Stainless Steel Dekkson 3"x2.5"x2mm 2BB	set	2.00	25,000.00	50,000.00
9	J-1	unit	1.00	1,152,657.00	1,152,657.00
	- Kusen Kamper 6/15 kering oven	m3	0.09	4,150,000.00	362,295.00
	- Slimar jendela Nyatoh kering oven	daun	3.00	180,000.00	540,000.00
	- Kaca bening 5 mm	m ²	1.51	48,500.00	73,332.00
	- Rambuncis Solid RMB 616	buah	3.00	8,250.00	24,750.00
	- Hak angin Paloma HA BG 8"	buah	6.00	12,880.00	77,280.00
	- Engsel 3" Stainless Steel Dekkson 3"x2.5"x2mm 2BB	set	3.00	25,000.00	75,000.00
10	Ongkos pasang kusen	unit			285,000.00
	- Kusen Pintu, PU		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu - Jendela, PJ1		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu - Jendela, PJ3		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Pintu, P1		3.00	15,000.00	45,000.00
	- Kusen Pintu, P2		2.00	15,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J2		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J3		1.00	30,000.00	30,000.00
	- Kusen Jendela, J1		1.00	45,000.00	45,000.00
	- Kusen Jendela, J5		1.00	15,000.00	15,000.00
	Total VIII				10,443,318.52
IX	Pekerjaan Atap				

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
1	Kuda-kuda kayu meranti 8/12 diredidu	m ²	0.20	2,672,500.00	540,315.36
2	Gording, nok, murplat, jurai kayu meranti 8/12 + residu	m ²	1.36	2,629,500.00	3,569,404.51
3	Usuk 5/7 dan reng 3/5 kayu meranti + residu	m ²	50.92	40,454.00	2,059,900.70
4	Genteng beton Elabana	m ²	50.92	33,770.50	1,719,579.68
5	Genteng nok + papan reuter 2/20	m ¹	24.59	24,115.00	592,950.65
6	Genteng nok tepi	m ¹	4.00	23,940.00	95,760.00
7	Genteng nok jurai ujung	bh	2.00	16,200.00	32,400.00
8	Genteng nok pertigaan	bh	2.00	16,200.00	32,400.00
9	Talang Seng BJLS 30 + papan 3/30	m ¹	21.65	32,500.00	703,645.64
10	Lisplank kamper 2 x 2.5 x 15 kering oven	m ¹	29.45	27,500.00	809,875.00
Total IX					10,156,231.54
X	Pekerjaan Pengecatan				
1	Cat dinding exterior Decorflex, Propan	m ²	203.41	22,500.00	4,576,719.14
2	Cat dinding interior Eco Emulsion + Plamir, Propan	m ²	239.30	13,500.00	3,230,488.77
3	Cat listplank Ultratan Lasur, Propan	m ¹	29.45	12,500.00	368,125.00
4	Cat plafond + list plafond Eco Emulsion + Plamir, Propan	m ²	79.71	13,500.00	1,076,118.75
5	Cat kusen Ultratan Lazur, Propan	m ¹	57.21	22,500.00	1,287,225.00
6	Cat daun pintu Ultratan Lasur, Propan	m ²	12.50	55,750.00	696,875.00
7	Cat daun jendela + BV Ultratan Lasur, Propan	m ²	7.50	55,750.00	418,125.00
Total X					11,653,676.66
XI	Pekerjaan Sanitair				
1	Pipa PVC D Ø 4" ex. Wavin / Maspion	m ¹	71.25	23,147.50	1,649,259.38
2	Pipa PVC D Ø 3" ex. Wavin / Maspion	m ¹	6.50	18,422.50	119,746.25
3	Pipa PVC D Ø 2" ex. Wavin / Maspion	m ¹	12.00	11,995.00	143,940.00
4	Pipa PVC D Ø 1 1/4" pipa udara septictank	m ¹	3.50	9,677.50	33,871.25
5	Pipa PVC AW Ø 3/4" ex. Wavin	m ¹	26.90	7,555.00	203,229.50
6	Pipa PVC AW Ø 1/2" ex. Wavin	m ¹	20.00	6,405.00	128,100.00
7	Pipa galvanis Ø 1/2"	m ¹	2.50	32,250.00	80,625.00
8	Tempat sabun TOTO S 156 N	bh	2.00	49,500.00	99,000.00
9	Kloset Duduk TOTO CW 420 / SW 516	bh	1.00	905,100.00	905,100.00
10	Kloset Jongkok Scala	bh	1.00	79,000.00	79,000.00
11	Avour Allinco Stainless steel	bh	1.00	54,000.00	54,000.00
12	Avour Allinco Plastik	bh	2.00	21,000.00	42,000.00
13	Bak mandi Fiberglass 60x60	bh	1.00	201,756.57	201,756.57
14	Kran dinding Allinco Handle Acrylic	bh	2.00	35,400.00	70,800.00
15	Kitchen zink Diethelm/Royal 1 lubang	bh	1.00	215,000.00	215,000.00
16	Kran Kitchen zink Allinco Handle Metal	bh	1.00	51,400.00	51,400.00
17	Bak kontrol fiber	bh	2.00	160,000.00	320,000.00
18	Bak kontrol + tutup beton	bh	4.00	125,000.00	500,000.00
19	Septictank 500 liter, ex. Perexim	bh	1.00	575,000.00	575,000.00
Total XI					5,471,827.95
XII	Pekerjaan Listrik				
1	Panel box MCB ex Pristo, Sui, Legran, Toyoda Putih	bh	1.00	155,000.00	155,000.00
2	MCB 4A ex. MG/Siemens	bh	1.00	85,000.00	85,000.00
3	Saklar tunggal, Broco Gracio Series Ivory	bh	7.00	105,000.00	735,000.00
4	Saklar ganda, Broco Gracio Series Ivory	bh	3.00	105,000.00	315,000.00
5	Stop kontak, Broco Gracio Series Ivory	titik	10.00	105,000.00	1,050,000.00
6	Telephone Socket Outlet, Broco Gracio Series Ivory	titik	1.00	105,000.00	105,000.00
7	Antena Socket Outlet, Broco Gracio Series Ivory	titik	1.00	105,000.00	105,000.00
8	Titik lampu	titik	12.00	105,000.00	1,260,000.00
9	Grounding	bh	1.00	100,000.00	100,000.00

No	Uraian Pekerjaan	unit	Volume	Harga Satuan (Rp.)	Nilai Total (Rp.)
10	Titik lampu taman	titik	1.00	105,000.00	105,000.00
11	Test nyala + gambar	ls	1.00	100,000.00	100,000.00
12	Pipa PVC AW Ø 1" ex. Wavin	m'	5.20	9,677.50	50,323.00
13	Pipa PVC AW Ø 3/4" ex. Wavin	m'	4.70	7,555.00	35,508.50
14	Pipa PVC AW Ø 1/2" ex. Wavin	m'	4.50	6,405.00	28,822.50
15	Kabel NYM 4 x 6 mm	m'	15.00	27,500.00	412,500.00
Total XII					4,642,154.00
XIII	Pekerjaan Lain-lain				
1	Pekerjaan Tanah Carport + Pembersihan	ls	1.00	165,000.00	165,000.00
2	Bak sampah + tutup pelat besi 4 mm	ls	1.00	175,000.00	175,000.00
3	Ornamen pilar GRC	unit	2.00	975,000.00	1,950,000.00
Total XIII					2,290,000.00

Surabaya, 23 Desember 2005
PT. RDW

(Pimpinan)

RENCANA ANGGARAN BIAYA PEMATANGAN TANAH (TAHAP 1, LUAS 20 HA)
PROYEK PERUMAHAN PESONA GARDEN - SAMARINDA

NO	URAIAN PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	TOTAL (Rp)
A	PEMBEBASAN LAHAN				
1	Biaya Pembebasan Lahan	m2	200,000	125,000	25,000,000,000
	Sub Total				25,000,000,000
B	PEKERJAAN PERIJINAN				
1	Pendirian Badan Hukum	Ls	1	20,000,000	20,000,000
2	Ijin Prinsip		1	20,000,000	20,000,000
3	Zonning/ Ijin Peruntukan (lokasi)	Ha	20	1,075,000	21,500,000
4	Biaya Sertifikat		1	25,000,000	25,000,000
5	Biaya Notaris, Retribusi dan Amdal	Ha	1	20,000,000	20,000,000
6	IMB	unit	457	800,000	365,600,000
	Sub Total				472,100,000
C	PEKERJAAN PENGUKURAN				
1	Topographical	m2	200,000	200	40,000,000
2	Bouwblock /Pengukuran Rumah	kav	457	15,000	6,855,000
	Sub Total				46,855,000
D	PEKERJAAN SURVEY				
1	Cone Penetration Test	test	10	100,000	1,000,000
2	Shallow boring	titik	5	500,000	2,500,000
3	Index Properties	sample	6	75,000	450,000
4	Atterberg Limmits	test	5	35,000	175,000
5	Triaxial -UU test	test	5	40,000	200,000
6	Consolidation tests	test	5	75,000	375,000
7	Swelling tests	test	5	100,000	500,000
8	Water Testing	sample	5	250,000	1,250,000
9	Pembuatan Patok BM	Ls	10	200,000	2,000,000
	Sub Total				8,450,000
E	PEKERJAAN PERENCANAAN				
1	Siteplan	Ha	20	25,000,000	25,000,000
2	Desain Jalan dan Saluran	ha	20	1,000,000	20,000,000
3	Desain Lansekap	Ls	1	25,000,000	25,000,000
4	Desain Rumah Tinggal	unit	3	50,000,000	150,000,000
	Sub Total				220,000,000
F	PEKERJAAN PENDUKUNG/SEMENTARA				
1	Pembuatan Base Camp	Ls	1	40,000,000	40,000,000
2	Pemagaran Lokasi	ha	20	500,000	10,000,000
	Sub Total				50,000,000
G	PEKERJAAN TANAH (SITE PREPARATION)				
1	General Site Clearance	m2	200,000	500	100,000,000
2	Stripping & Grubing (t= 25 Cm)	m2	200,000	1,500	300,000,000
3	Cut	m3	175,728.37	12,500	2,196,604,440
4	Fill	m3	113,441	6,500	737,366,500
5	Protecting the trees	Ls	1	25,000,000	25,000,000
					3,271,106,940

NO	URAIAN PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	TOTAL (Rp)
H	PEKERJAAN PEMBUATAN PAGAR				
1	Pintu Gerbang Utama	unit	1	200,000,000	200,000,000
2	Gardu Jaga	unit	4	5,000,000	20,000,000
3	Pembuatan Pagar Proyek	m'	1,800	150,000	270,000,000
4	Pondasi Turap Batu kali	m3	500	350,000	175,000,000
	Sub Total				665,000,000
I	PEKERJAAN JALAN & SALURAN				
1	Finishing Paving				
a	ROW 8 M	m'	975.40	150,000	146,310,000
b	ROW 10 M	m'	404.97	150,000	60,745,500
c	ROW 14 M	m'	68.92	275,000	18,953,000
	Perhitungan Oleh Penulis				
a	ROW 6 M	m'	65.14	150,000	9,771,000
b	ROW 7 M	m'	104	150,000	15,645,000
c	ROW 9 M	m'	1,988.30	150,000	298,245,000
d	ROW 12 M	m'	277.51	275,000	76,315,250
e	ROW 16 M	m'	103.05	275,000	28,338,750
f	ROW 20 M	m'	493.56	275,000	135,729,000
2	Drainase				
a	Suplai dan pasang RCP 75 cm	m'	1,350	150,000	202,500,000
b	suplai dan pasang RCP 50 cm	m'	9,250	100,000	925,000,000
3	Assesories Drainase				
a	Street inlet +pipa	titik	265	250,000	66,250,000
b	Manhole	unit	425	500,000	212,500,000
	Sub Total				4,811,302,500
J	PEKERJAAN JARINGAN LISTRIK				
1	Jaringan Utama Listrik	Ls	1	300,000,000	300,000,000
2	Jaringan Distribusi Listrik (SR)	unit	457	375,000	171,375,000
	Sub Total				471,375,000
K	PENERANGAN JALAN UMUM				
1	Lampu Jalan	ttk	80	5,000,000	400,000,000
	Sub Total				400,000,000
L	PEKERJAAN JARINGAN AIR BERSIH				
1	Jaringan Utama Air Bersih	Ls	1	250,000,000	250,000,000
2	Jaringan distribusi Air Bersih (SR)	unit	457	300,000	137,100,000
	Sub Total				387,100,000
M	PEKERJAAN JARINGAN TELEPON				
1	Jaringan Utama Telepon	Ls	1	200,000,000	200,000,000
2	Jaringan Distribusi kerumah (SR)	unit	457	300,000	137,100,000
	Sub Total				337,100,000
N	PEKERJAAN LANSEKAP				
1	Tanaman Peneduh Jalan	pohon	600	75,000	45,000,000
2	Taman Umum (rumput)	m2	8,492	20,000	169,840,000
3	Pemeliharaan Tanaman	Ls	1	20,000,000	20,000,000
	Sub Total				234,840,000
O	PEKERJAAN FASILITAS UMUM				
1	Tempat Bermain Anak (Play Ground)	Ls	1	20,000,000	20,000,000
2	Lapangan Olah Raga	Ls	1	10,000,000	10,000,000
	Sub Total				30,000,000

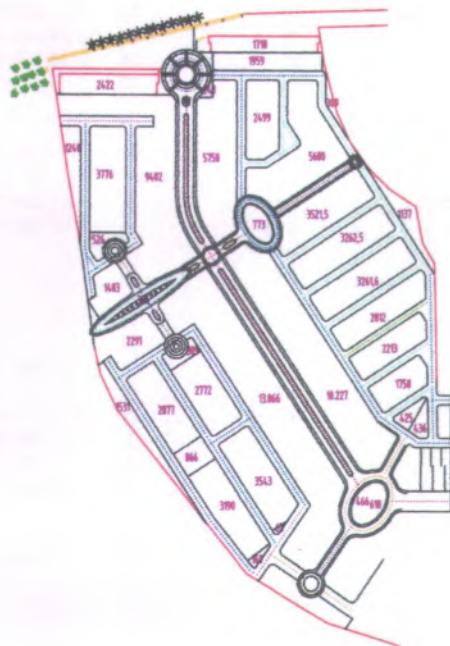
NO	URAIAN PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA	TOTAL
----	------------------	--------	--------	-------	-------

NO	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	SATUAN (Rp)	(Rp)
P	PEK. STREET FURNITURE& SIGNAGE				
1	Nama Jalan	bh	20	200,000	4,000,000
2	Penunjuk Lokasi	bh	2	25,000,000	50,000,000
3	Signage Lokasi	bh	4	15,000,000	60,000,000
4	Marka Jalan	m2	10	75,000	750,000
	Sub Total				114,750,000
Q	GAJI PEGAWAI & BIAYA KANTOR				
1	Gaji karyawan tetap (5 org)	bln	36	900,000	162,000,000
2	Administrasi	bln	36	300,000	10,800,000
3	Kendaraan kantor (mobil)	unit	3	90,000,000	270,000,000
4	Kendaraan kantor (motor)	unit	2	12,000,000	24,000,000
5	Inventaris kantor	est	-	-	20,000,000
6	Biaya pra operasional	est	-	-	220,000,000
	Sub Total				706,800,000
R	PEMASARAN				
1	panel board & billboard	est	-	-	12,000,000
2	Administrasi	bln	12	10,000,000	120,000,000
3	Maket (lokasi&rumah)	est	-	-	10,000,000
4	Brosur	exmplar	20,000	2,000	40,000,000
5	Iklan	bln	12	300,000	3,600,000
6	entertainment	bln	12	300,000	3,600,000
7	Promosi/pameran	bln	3	20,000,000	60,000,000
	Sub Total				249,200,000
S	BIAYA PENJUALAN				
1	PPAT dan Bea Balik Nama	unit	276	200,000	55,200,000
2	lain-lain	est	-	-	50,000,000
	Sub Total				105,200,000
	GRAND TOTAL				38,055,384,440
	PPN (10 %)				3,805,538,444
	TOTAL				41,860,922,884
	DEVELOPMENT COST TAHAP PERTAMA				
	GROSS DEV. COST				209,304.61
	NETT. DEV. COST				348,841.02

PERUNTUKAN LAHAN TAHAP PERTAMA

	unit	luas (m2)	Prosentase(%)
a. Peruntukan RUKO (Tahap II)	50	5,000	2.5
b. Peruntukan Kavling Rumah	457	115,000	57.5
d. Peruntukan Fasum		20,000	10.0
e. Peruntukan Jalan		50,000	25.0
f. Peruntukan Taman		10,000	5.0
TOTAL		200,000	100.0

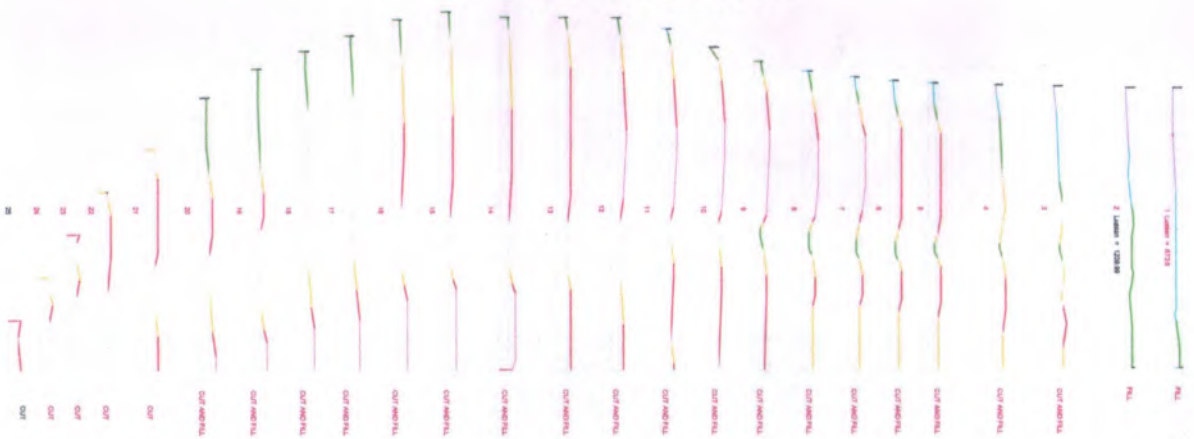
PANJANG JALAN



Jalan 6m	: 65.14 m
Jalan 7m	: 104.3 m
Jalan 8m	: 975.4 m
Jalan 9m	: 1988.3 m
Jalan 10m	: 404.97 m
Jalan 12m	: 277.51 m
Jalan 14m	: 68.92 m
Jalan 16m	: 103.05 m
Jalan 20m	: 493.56 m



CROSS SECTION



RINCIAN PERHITUNGAN VOLUME CUT & FILL

SECTION	SECTION AREA		LONG SECTION (M)	VOLUME	
	CUT (M ²)	FILL (M ²)		CUT (M ³)	FILL (M ³)
1		1,764.7782	15	0	26471.673
2		1,217.9549	15	0	18269.3235
3	91.2709	615.284	15	1369.0635	9229.26
4	213.79	301.6825	20	4275.8	6033.65
5	426.759	153.438	10	4267.59	1534.38
6	415.185	176.3992	15	6227.775	2645.988
7	595.62	142.541	15	8934.3	2138.115
8	657.24	110.2481	20	13144.8	2204.962
9	824.5402	74.6361	20	16490.804	1492.722
10	885.15	57.4672	20	17703	1149.344
11	880.365	32.4678	17	14966.205	551.9526
12	853.0265	25.68	10	8530.265	256.8
13	724.215	15.4848	20	14484.3	309.696
14	871.6703	8.8068	20	17433.406	176.136
15	887.985	21.4158	20	17759.7	428.316
16	759.105	38.9176	28	21254.94	1089.6928
17	474.015	92.1	22	10428.33	2026.2
18	393.225	115	25	9830.625	2875
19	370.95	197.385	20	7419	3947.7
20	419.115	181.65	24	10058.76	4359.6
21	378.585		20	7571.7	0
22	197.53	3.59	20	3950.6	71.8
23	62.715		20	1254.3	0
24	42.765		20	855.3	0
25	72.495		20	1449.9	0
TOTAL TEORITIC	11,497.3169	5,346.9270		219,660.4635	87,262.3109
TOTAL ACTUAL				175,728.3708	113,441.0042
			SISA	62,287.3666	(M ³)

	LUASAN	VOLUME CUT	VOLUME FILL
1	12944,33 M2	35.069,79 M3	-----
2	18667.21 M2	49.887,63 M3	-----
3	19412,29 M2	29.118,44 M3	-----
4	26.197,3 M2	75.591,9 M3	-----
5	19.324,66 M2	-----	113.049,26 M3
6	6.674,66 M2	-----	30.023,98 M3
	TOTAL	189.667,76 M3	143.073,24 M3

Tabel Tolok Ukur dan Pembobotan

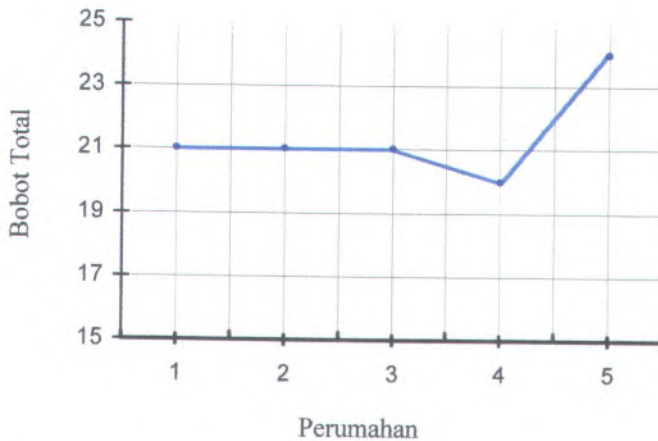
Nama Perumahan	Posisi Lokasi		Lahan Efektif		Fasilitas Umum		Tinggi Lahan		Spesifikasi		Harga Jual	
	Nil.	Ket.	Nil.	Ket.	Nil.	Ket.	Nil.	Ket.	Nil.	Ket.	Nil.	Ket.
Pesona Garden	3	- Dekat Airport - Dekat pusat perbelanjaan	3	Tipe 70.5/135 Lahan efektif 53%:47%	5	- Clubhouse - Taman rekreasi - Sekolah - Pertokoan - Masjid	4	- Tinggi 1.5m dari jalan utama - Bebas banjir	4	Menengah keatas	3	- Harga bersaing - Kualitas menengah keatas - Fasilitas memadai
Grand Tamansari	3	- Dekat pelabuhan - Dekat terminal	4	Tipe 70/160 Lahan efektif 44%:56%	3	- Taman rekreasi - Pertokoan	3	- Tinggi 1m dari jalan utama - Bebas banjir	3	Menengah kebawah	5	- Harga murah - Kualitas cukup - Fasilitas memadai
Pesona Mahakan	3	- Dekat pusat kota	3	Tipe 69/200 Lahan efektif 35%:65%	4	- Waterpark - Taman Rekreasi - Masjid	4	- Tinggi 1.5m dari jalan utama - Bebas banjir	4	Menengah Keatas	4	- Harga bersaing - Kualitas menengah keatas - Fasilitas cukup
Grand Mahakam	3	- Dekat pusat kot	3	Tipe 75/174 Lahan efektif 35%:65%	4	- Pertokoan - Taman Rekreasi - Masjid	4	- Tinggi 1.5m dari jalan utama - Bebas banjir	4	Menengah keatas	3	- Harga bersaing - Fasilitas memadai - Kualitas menengah keatas

Sumber : Brosur penjualan masing-masing perumahan dan survey lapangan

Keterangan :

- 1 : sangat kurang
- 2 : kurang baik
- 3 : cukup
- 4 : baik
- 5 : sangat baik

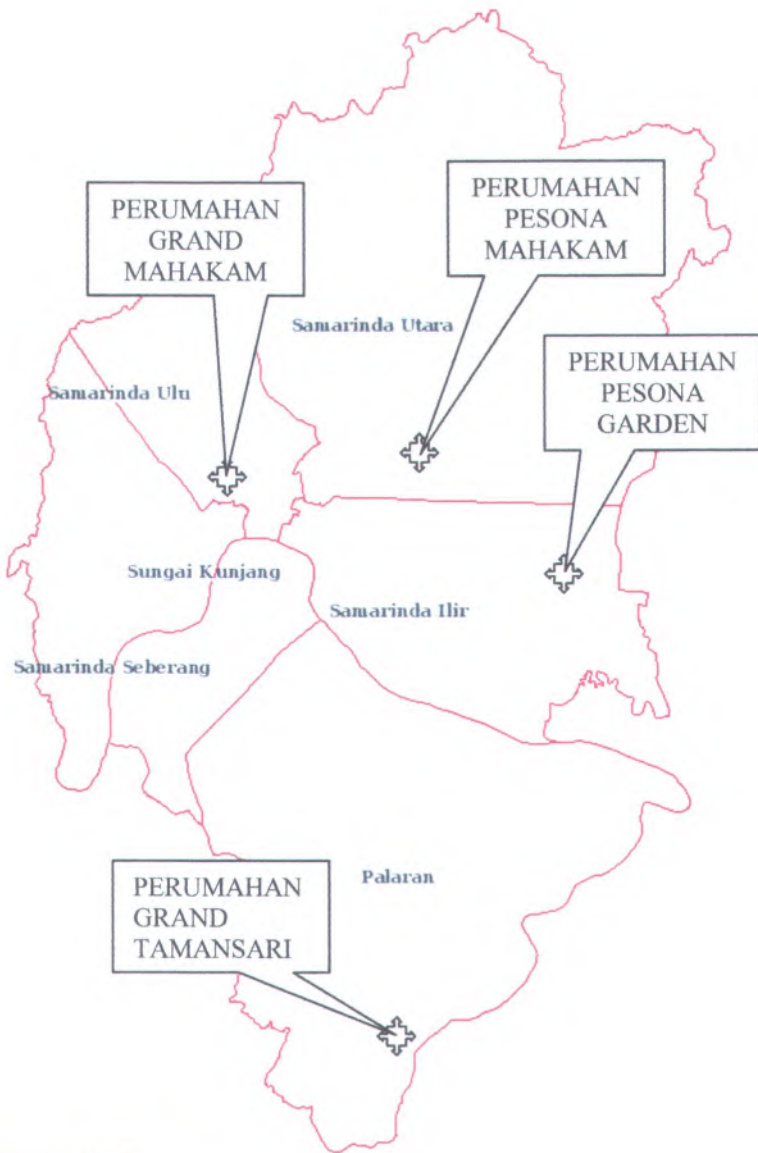
Setelah dianalisa bobot dari masing-masing kompetitor yang telah dikoreksi dengan harga jual perumahan Pesona Garden sesuai bobot (fasilitas yang ada diperumahan tersebut) seperti pada grafik berikut :



Keterangan :

- 1. Perumahan Pesona Garden
- 2. Perumahan Grand Tamansari
- 3. Perumahan Pesona Mahakam
- 4. Perumahan Grand Mahakam

Halaman ini sengaja dikosongkan.



Samarinda



Halaman ini sengaja dikosongkan.

CASHFLOW PLAN PESONA GARDEN SAMARINDA

Total Lahan 200,000m2

Bunga Bank : 12%

Jumlah rumah 276 unit ; Kavling 181 unit

Penjualan 3 tahun

NO.	URAIAN	JUMLAH	SATUAN	HARGA SATUAN	TOTAL ALIRAN KAS	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
						SMT 1	SMT 2	SMT 3	SMT 4	SMT 5	SMT 6
A KAS KELUAR											
	kenaikan biaya per tahun	12%									
A1 BIAYA INVESTASI											
1	BIAYA PEMBEBASAN LAHAN										
	SUB TOTAL 1	200,000	m2	125000	25,000,000,000	8,335,000,000	16,665,000,000	0	0	0	0
2	BIAYA PERSIAPAN, INFRASTRUKTUR DAN JARINGAN										
a	Pekerjaan Persiapan	-	Ls	325,350,000	383,913,000	127,970,987	255,942,013	0	0	0	0
b	Pekerjaan Infrastruktur	-	Ls	5,323,084,440	6,281,239,639	2,093,746,337	4,187,493,302	0	0	0	0
c	Pekerjaan lansekap	-	Ls	234,840,000	277,111,200	110,844,480	47,108,904	55,422,240	63,735,576	0	0
d	Jaringan Listrik	-	Ls	872,500,000	1,029,550,000	343,183,299	686,366,701	0	0	0	0
e	Jaringan Telepon	-	Ls	338,000,000	398,840,000	132,946,653	265,893,347	0	0	0	0
f	Pekerjaan Air Bersih	-	Ls	388,000,000	457,840,000	152,613,318	305,226,682	0	0	0	0
	SUB TOTAL 2	-	-	-	8,828,493,839	2,961,305,075	5,748,030,949	55,422,240	63,735,576	0	0
3	BIAYA PERIJINAN										
a	Biaya Ijin Prinsip (lokasi)	-	Ls	41,500,000	48,970,000	16,323,332	32,646,668	0	0	0	0
b	Biaya sertifikat induk, PPAT dan notaris	-	Ls	65,000,000	76,700,000	25,566,664	51,133,336	0	0	0	0
c	Biaya Pengurusan IMB	460	unit	1,000,000	542,800,000	180,933,315	361,866,685	0	0	0	0
	SUB TOTAL 3	-	-	-	668,470,000	222,823,311	445,646,689	0	0	0	0
4	BIAYA FASILITAS PENDUKUNG										
a	Tempat Bermain Anak	-	Ls	20,000,000	23,600,000	3,078,261	4,788,406	6,156,522	9,576,812	0	0
b	Lapangan Olahraga	-	Ls	10,000,000	11,800,000	1,539,130	2,394,203	3,078,261	4,788,406	0	0
d	SUB TOTAL 4	-	-	-	35,400,000	4,617,391	7,182,609	9,234,783	14,365,217	0	0
5	BIAYA BANGUNAN										
a	Rencana Pembangunan Rumah										
a1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	255,458,070	47	7	3	9	5	15	8
a2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	305,769,120	43	6	3	8	5	15	6
a3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	356,080,170	21	3	1	5	2	8	2
a4	Rumah tipe 60/162	87	unit	405,181,795	87	12	6	15	11	25	18
a5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	447,787,227	55	7	4	12	5	15	12
a6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	481,327,927	15	2	1	4	1	5	2
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	498,098,277	8	2	0	2	0	3	1
	Total Rumah	276	unit	-	276						
b	Biaya Konstruksi										
b1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	255,458,070	14,167,704,562	2,110,083,658	904,321,568	2,712,964,703	1,507,202,613	4,521,607,839	2,411,524,181
b2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	305,769,120	15,514,725,149	2,164,845,370	1,082,422,685	2,886,460,493	1,804,037,808	5,412,113,424	2,164,845,370
b3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	356,080,170	8,823,666,613	1,260,523,802	420,174,601	2,100,873,003	840,349,201	3,361,396,805	840,349,201
b4	Rumah tipe 60/162	87	unit	405,181,795	41,595,963,075	5,737,374,217	2,868,687,109	7,171,717,772	5,259,259,699	11,952,862,953	8,606,061,326
b5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	447,787,227	29,061,391,032	3,698,722,495	2,113,555,711	6,340,667,134	2,641,944,639	7,925,833,918	6,340,667,134
b6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	481,327,927	8,519,504,308	1,135,933,908	567,966,954	2,271,867,815	567,966,954	2,839,834,769	1,135,933,908
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	498,098,277	4,702,047,735	1,175,511,934	0	1,175,511,934	0	1,763,267,901	587,755,967
	SUB TOTAL 5	-	-	-	122,385,002,473	17,282,995,383	7,957,128,627	24,660,062,854	12,620,760,914	37,776,917,608	22,087,137,086
6	BIAYA LAIN-LAIN										
a	Biaya Tak Terduga 10% dr.B.Pengembangan	-	-	-	15,691,736,631	1,591,915,310	1,591,915,310	2,046,748,256	2,728,997,675	3,638,663,567	4,093,496,513
b	PPn 10%	-	-	-	17,260,910,294	1,751,106,841	1,751,106,841	2,251,423,082	3,001,897,443	4,002,529,923	4,502,846,164
c	SUB TOTAL 6	-	-	-	32,952,646,926	3,343,022,152	3,343,022,152	4,298,171,338	5,730,895,118	7,641,193,490	8,596,342,676
	Total Biaya Investasi	-	-	-	(189,870,013,238)	(19,262,175,256)	(19,262,175,256)	(24,765,653,901)	(33,020,871,868)	(44,027,829,157)	(49,531,307,801)
A2 BIAYA OPERASIONAL											
a	Gaji Pegawai dan Biaya Kantor	-	Ls	496,800,000	(586,224,000)	(59,472,000)	(59,472,000)	(76,464,000)	(101,952,000)	(135,936,000)	(152,928,000)
b	Pemasaran	-	Ls	249,200,000	(294,056,000)	(29,831,768)	(29,831,768)	(38,355,130)	(51,140,174)	(68,186,899)	(76,710,261)
c	Administrasi (5% dari Penjualan)	-	-	-	(10,067,248,800)	(1,030,030,400)	(1,084,154,400)	(1,308,546,400)	(1,747,916,800)	(2,297,148,000)	(2,683,200,800)
	Total Biaya Operasional	-	-	-	(10,947,528,800)	(1,119,334,168)	(1,173,458,168)	(1,423,365,530)	(1,901,008,974)	(2,501,270,899)	(2,912,839,061)
B KAS MASUK											
B1 PENDAPATAN PENJUALAN											
	kenaikan harga jual dan tanah per tahun	8%									
1	Rencana Penjualan										
a	Rumah										
a1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	281,000,000	47	5	5	6	8	11	12
a2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	336,300,000	43	4	4	6	7	10	11
a3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	391,600,000	21	2	2	3	4	5	5
a4	Rumah tipe 60/162	87	unit	445,600,000	87	9	9	11	15	20	23

a5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	492,500,000	55	6	6	7	10	13	14
a6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	529,400,000	15	2	2	2	3	3	4
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	547,900,000	8	1	1	1	1	2	2
	Total Rumah	276	unit	-	276						
b	Kavling										
b1	Jual Kavling 72m2	34	unit	147,500,000	34	3	3	4	6	8	9
b2	Jual Kavling 82m2	6	unit	151,200,000	6	0	1	1	1	1	2
b3	Jual Kavling 86m2	4	unit	158,600,000	4	0	0	1	1	1	1
b4	Jual Kavling 94m2	15	unit	173,400,000	15	2	2	2	3	3	4
b5	Jual Kavling 119m2	13	unit	219,500,000	13	1	1	2	2	3	3
b6	Jual Kavling 138m2	4	unit	254,500,000	4	0	0	1	1	1	1
b7	Jual Kavling 140m2	11	unit	258,200,000	11	1	1	1	2	3	3
b8	Jual Kavling 240m2	6	unit	442,700,000	6	1	1	1	1	1	2
b9	Jual Kavling 262m2	18	unit	483,300,000	18	2	2	2	3	4	5
b10	Jual Kavling 270m2	47	unit	498,000,000	47	5	5	6	8	11	12
b11	Jual Kavling 304m2	16	unit	560,800,000	16	2	2	2	3	4	4
b14	Jual Kavling 442m2	6	unit	815,300,000	6	0	1	1	1	1	2
b15	Jual Kavling 654m2	1	unit	1,206,400,000	1	0	0	0	0	0	1
	Total Kavling	181	unit	-	181						
2	Penjualan Rumah dan Kavling										
a	Rumah										
a1	Jual Rumah tipe 50.5/90	47	unit	281,000,000	14,791,840,000	1,573,600,000	1,573,600,000	1,888,320,000	2,517,760,000	3,461,920,000	3,776,640,000
a2	Jual Rumah tipe 50.5/120	43	unit	336,300,000	16,196,208,000	1,506,624,000	1,506,624,000	2,259,936,000	2,636,592,000	3,766,560,000	4,143,216,000
a3	Jual Rumah tipe 50.5/150	21	unit	391,600,000	9,210,432,000	877,184,000	877,184,000	1,315,776,000	1,754,368,000	2,192,960,000	2,192,960,000
a4	Jual Rumah tipe 60/162	87	unit	445,600,000	43,419,264,000	4,491,648,000	4,491,648,000	5,489,792,000	7,486,080,000	9,981,440,000	11,478,656,000
a5	Jual Rumah tipe 70.5/180	55	unit	492,500,000	30,338,000,000	3,309,600,000	3,309,600,000	3,861,200,000	5,516,000,000	7,170,800,000	7,722,400,000
a6	Jual Rumah tipe 70.5/200	15	unit	529,400,000	8,893,920,000	1,185,856,000	1,185,856,000	1,185,856,000	1,778,784,000	1,778,784,000	2,371,712,000
a7	Jual Rumah tipe 70.5/210	8	unit	547,900,000	4,909,184,000	613,648,000	613,648,000	613,648,000	613,648,000	1,227,296,000	1,227,296,000
	SUB TOTAL 1	276	unit	-	127,758,848,000	13,558,160,000	13,558,160,000	16,614,528,000	22,303,232,000	29,579,760,000	32,912,880,000
b	Kavling										
b1	Jual Kavling 72m2	34	unit	147,500,000	5,616,800,000	495,600,000	495,600,000	660,800,000	991,200,000	1,321,600,000	1,486,800,000
b2	Jual Kavling 82m2	6	unit	151,200,000	1,016,064,000	0	169,344,000	169,344,000	169,344,000	169,344,000	338,688,000
b3	Jual Kavling 86m2	4	unit	158,600,000	710,528,000	0	0	177,632,000	177,632,000	177,632,000	177,632,000
b4	Jual Kavling 94m2	15	unit	173,400,000	2,913,120,000	388,416,000	388,416,000	388,416,000	582,624,000	582,624,000	776,832,000
b5	Jual Kavling 119m2	13	unit	219,500,000	3,195,920,000	245,840,000	245,840,000	491,680,000	491,680,000	737,520,000	737,520,000
b6	Jual Kavling 138m2	4	unit	254,500,000	1,140,160,000	0	0	285,040,000	285,040,000	285,040,000	285,040,000
b7	Jual Kavling 140m2	11	unit	258,200,000	3,181,024,000	289,184,000	289,184,000	289,184,000	578,368,000	867,552,000	867,552,000
b8	Jual Kavling 240m2	6	unit	442,700,000	2,974,944,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	991,648,000
b9	Jual Kavling 262m2	18	unit	483,300,000	9,743,328,000	1,082,592,000	1,082,592,000	1,082,592,000	1,623,888,000	2,165,184,000	2,706,480,000
b10	Jual Kavling 270m2	47	unit	498,000,000	26,214,720,000	2,788,800,000	2,788,800,000	3,346,560,000	4,462,080,000	6,135,360,000	6,693,120,000
b11	Jual Kavling 304m2	16	unit	560,800,000	10,049,536,000	1,256,192,000	1,256,192,000	1,256,192,000	1,884,288,000	2,512,384,000	2,512,384,000
b14	Jual Kavling 442m2	6	unit	815,300,000	5,478,816,000	0	913,136,000	913,136,000	913,136,000	913,136,000	1,826,272,000
b15	Jual Kavling 654m2	1	unit	1,206,400,000	1,351,168,000	0	0	0	0	0	1,351,168,000
	SUB TOTAL 2	181	unit	-	73,586,128,000	7,042,448,000	8,124,928,000	9,556,400,000	12,655,104,000	16,363,200,000	20,751,136,000
	Total Pendapatan Penjualan				201,344,976,000	20,600,608,000	21,683,088,000	26,170,928,000	34,958,336,000	45,942,960,000	53,664,016,000
B2	Modal Sendiri				30,000,000,000	8,500,000,000	16,500,000,000	5,000,000,000	0	0	0
B3	Modal Pinjaman Bank				25,000,000,000	9,500,000,000	7,500,000,000	8,000,000,000	0	0	0
B4	Pengembalian Pinjaman										
1	Pembayaran Bunga Pinjaman				(4,500,000,000)	(570,000,000)	(1,020,000,000)	(1,500,000,000)	(930,000,000)	(480,000,000)	-
2	Pembayaran Pokok Pinjaman				(25,000,000,000)	-	(9,500,000,000)	(7,500,000,000)	(8,000,000,000)	-	-
	Total Pengembalian Pinjaman				(29,500,000,000)	(570,000,000)	(10,520,000,000)	(9,000,000,000)	(8,930,000,000)	(480,000,000)	-
C	Total Arus Kas Sebelum Pajak				27,618,645,962	17,649,098,576	14,727,454,576	3,981,908,569	(8,893,544,841)	(1,066,140,055)	1,219,869,138
D	Pajak (PPH 30%)				(11,273,499,258)	(5,294,729,573)	(4,418,236,373)	(1,194,572,571)	-	-	(365,960,741)
E	Total Arus Kas Setelah Pajak (Kas Bersih)				16,345,146,704	12,354,369,003	10,309,218,203	2,787,335,998	(8,893,544,841)	(1,066,140,055)	853,908,396
F	Discount Factor				-	0.9434	0.8900	0.8396	0.7921	0.7473	0.7050
G	Present Worth Tahunan				-	11,655,111,718	9,175,204,201	2,340,247,304	(7,044,576,869)	(796,726,463)	602,005,420
H	Net Present Value (NPV)				15,931,265,310						
I	Internal Rate of Return (IRR)				27.867%						
J	Payback Period				Semester ke - 4						

Asumsi

1. Pelaksanaan pembangunan dan penjualan sesuai jadwal
2. Depresiasi tidak diperhitungkan karena setelah dijual rumah menjadi hak pembeli sepenuhnya

RINGKASAN CASHFLOW PLAN PESONA GARDEN SAMARINDA

Total Lahan 200,000m2

Bunga Bank : 12%

Jumlah rumah 276 unit ; Kavling 181 unit

Penjualan 3 tahun

NO.	URAIAN	JUMLAH	SATUAN	HARGA SATUAN	TOTAL ALIRAN KAS	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
						SMT 1	SMT 2	SMT 3	SMT 4	SMT 5	SMT 6
A1	BIAYA INVESTASI				(189,870,013,238)	(19,262,175,256)	(19,262,175,256)	(24,765,653,901)	(33,020,871,868)	(44,027,829,157)	(49,531,307,801)
A2	BIAYA OPERASIONAL				(10,947,528,800)	(1,119,334,168)	(1,173,458,168)	(1,423,365,530)	(1,901,008,974)	(2,501,270,899)	(2,912,839,061)
B1	PENDAPATAN PENJUALAN				201,344,976,000	20,600,608,000	21,683,088,000	26,170,928,000	34,958,336,000	45,942,960,000	53,664,016,000
B2	Modal Sendiri				30,000,000,000	8,500,000,000	16,500,000,000	5,000,000,000	0	0	0
B3	Modal Pinjaman Bank				25,000,000,000	9,500,000,000	7,500,000,000	8,000,000,000	0	0	0
B4	Pengembalian Pinjaman				(29,500,000,000)	(570,000,000)	(10,520,000,000)	(9,000,000,000)	(8,930,000,000)	(480,000,000)	-
C	Total Arus Kas Sebelum Pajak				27,618,645,962	17,649,098,576	14,727,454,576	3,981,908,569	(8,893,544,841)	(1,066,140,055)	1,219,869,138
D	Pajak (PPH 30%)				(11,273,499,258)	(5,294,729,573)	(4,418,236,373)	(1,194,572,571)	-	-	(365,960,741)
E	Total Arus Kas Setelah Pajak (Kas Bersih)				16,345,146,704	12,354,369,003	10,309,218,203	2,787,335,998	(8,893,544,841)	(1,066,140,055)	853,908,396
F	Discount Factor				-	0.9434	0.8900	0.8396	0.7921	0.7473	0.7050
G	Present Worth Tahunan				-	11,655,111,718	9,175,204,201	2,340,247,304	(7,044,576,869)	(796,726,463)	602,005,420
H	Net Present Value (NPV)				15,931,265,310						
I	Internal Rate of Return (IRR)				27.857%						
J	Payback Period				Semester ke - 6						

CASHFLOW PLAN PESONA GARDEN SAMARINDA

Total Lahan 200,000m2

Bunga Bank : 20%

Jumlah rumah 276 unit ; Kavling 181 unit

Penjualan 3 tahun

NO.	URAIAN	JUMLAH	SATUAN	HARGA SATUAN	TOTAL ALIRAN KAS	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
						SMT 1	SMT 2	SMT 3	SMT 4	SMT 5	SMT 6
A KAS KELUAR											
	kenaikan biaya per tahun	12%									
A1 BIAYA INVESTASI											
1 BIAYA PEMBEBASAN LAHAN											
	SUB TOTAL 1	200,000	m2	125000	25,000,000,000	8,335,000,000	16,665,000,000	0	0	0	0
2 BIAYA PERSIAPAN, INFRASTRUKTUR DAN JARINGAN											
a	Pekerjaan Persiapan	-	Ls	325,350,000	383,913,000	127,970,987	255,942,013	0	0	0	0
b	Pekerjaan Infrastruktur	-	Ls	5,323,084,440	6,281,239,639	2,093,746,337	4,187,493,302	0	0	0	0
c	Pekerjaan lansekap	-	Ls	234,840,000	277,111,200	110,844,480	47,108,904	55,422,240	63,735,576	0	0
d	Jaringan Listrik	-	Ls	872,500,000	1,029,550,000	343,183,299	686,366,701	0	0	0	0
e	Jaringan Telepon	-	Ls	338,000,000	398,840,000	132,946,653	265,893,347	0	0	0	0
f	Pekerjaan Air Bersih	-	Ls	388,000,000	457,840,000	152,613,318	305,226,682	0	0	0	0
	SUB TOTAL 2	-	-	-	8,828,493,839	2,961,305,075	5,748,030,949	55,422,240	63,735,576	0	0
3 BIAYA PERIJINAN											
a	Biaya Ijin Prinsip (lokasi)	-	Ls	41,500,000	48,970,000	16,323,332	32,646,668	0	0	0	0
b	Biaya sertifikat induk, PPAT dan notaris	-	Ls	65,000,000	76,700,000	25,566,664	51,133,336	0	0	0	0
c	Biaya Pengurusan IMB	460	unit	1,000,000	542,800,000	180,933,315	361,866,685	0	0	0	0
	SUB TOTAL 3	-	-	-	668,470,000	222,823,311	445,646,689	0	0	0	0
4 BIAYA FASILITAS PENDUKUNG											
a	Tempat Bermain Anak	-	Ls	20,000,000	23,600,000	3,078,261	4,788,406	6,156,522	9,576,812	0	0
b	Lapangan Olahraga	-	Ls	10,000,000	11,800,000	1,539,130	2,394,203	3,078,261	4,788,406	0	0
d	SUB TOTAL 4	-	-	-	35,400,000	4,617,391	7,182,609	9,234,783	14,365,217	0	0
5 BIAYA BANGUNAN											
a Rencana Pembangunan Rumah											
a1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	255,458,070	47	7	3	9	5	15	8
a2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	305,769,120	43	6	3	8	5	15	6
a3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	356,080,170	21	3	1	5	2	8	2
a4	Rumah tipe 60/162	87	unit	405,181,795	87	12	6	15	11	25	18
a5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	447,787,227	55	7	4	12	5	15	12
a6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	481,327,927	15	2	1	4	1	5	2
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	498,098,277	8	2	0	2	0	3	1
	Total Rumah	276	unit	-	276						
b Biaya Konstruksi											
b1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	255,458,070	14,167,704,562	2,110,083,658	904,321,568	2,712,964,703	1,507,202,613	4,521,607,839	2,411,524,181
b2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	305,769,120	15,514,725,149	2,164,845,370	1,082,422,685	2,886,460,493	1,804,037,808	5,412,113,424	2,164,845,370
b3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	356,080,170	8,823,666,613	1,260,523,802	420,174,601	2,100,873,003	840,349,201	3,361,396,805	840,349,201
b4	Rumah tipe 60/162	87	unit	405,181,795	41,595,963,075	5,737,374,217	2,868,687,109	7,171,717,772	5,259,259,699	11,952,862,953	8,606,061,326
b5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	447,787,227	29,061,391,032	3,698,722,495	2,113,555,711	6,340,667,134	2,641,944,639	7,925,833,918	6,340,667,134
b6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	481,327,927	8,519,504,308	1,135,933,908	567,966,954	2,271,867,815	567,966,954	2,839,834,769	1,135,933,908
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	498,098,277	4,702,047,735	1,175,511,934	0	1,175,511,934	0	1,763,267,901	587,755,967
	SUB TOTAL 5	-	-	-	122,385,002,473	17,282,995,383	7,957,128,627	24,660,062,854	12,620,760,914	37,776,917,608	22,087,137,086
6 BIAYA LAIN-LAIN											
a	Biaya Tak Terduga 10% dr.B.Pengembangan	-	-	-	15,691,736,631	1,591,915,310	1,591,915,310	2,046,748,256	2,728,997,675	3,638,663,567	4,093,496,513
b	PPn 10%	-	-	-	17,260,910,294	1,751,106,841	1,751,106,841	2,251,423,082	3,001,897,443	4,002,529,923	4,502,846,164
c	SUB TOTAL 6	-	-	-	32,952,646,926	3,343,022,152	3,343,022,152	4,298,171,338	5,730,895,118	7,641,193,490	8,596,342,676
	Total Biaya Investasi	-	-	-	(189,870,013,238)	(19,262,175,256)	(19,262,175,256)	(24,765,653,901)	(33,020,871,868)	(44,027,829,157)	(49,531,307,801)
A2 BIAYA OPERASIONAL											
a	Gaji Pegawai dan Biaya Kantor	-	Ls	496,800,000	(586,224,000)	(59,472,000)	(59,472,000)	(76,464,000)	(101,952,000)	(135,936,000)	(152,928,000)
b	Pemasaran	-	Ls	249,200,000	(294,056,000)	(29,831,768)	(29,831,768)	(38,355,130)	(51,140,174)	(68,186,899)	(76,710,261)
c	Administrasi (5% dari Penjualan)	-	-	-	(10,067,248,800)	(1,030,030,400)	(1,084,154,400)	(1,308,546,400)	(1,747,916,800)	(2,297,148,000)	(2,683,200,800)
	Total Biaya Operasional	-	-	-	(10,947,528,800)	(1,119,334,168)	(1,173,458,168)	(1,423,365,530)	(1,901,008,974)	(2,501,270,899)	(2,912,839,061)
B KAS MASUK											
B1 PENDAPATAN PENJUALAN											
	kenaikan harga jual dan tanah per tahun	8%									
1 Rencana Penjualan											
a Rumah											
a1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	281,000,000	47	5	5	6	8	11	12
a2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	336,300,000	43	4	4	6	7	10	11
a3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	391,600,000	21	2	2	3	4	5	5
a4	Rumah tipe 60/162	87	unit	445,600,000	87	9	9	11	15	20	23

a5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	492,500,000	55	6	6	7	10	13	14
a6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	529,400,000	15	2	2	2	3	3	4
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	547,900,000	8	1	1	1	1	2	2
	Total Rumah	276	unit	-	276						
b	Kavling										
b1	Jual Kavling 72m2	34	unit	147,500,000	34	3	3	4	6	8	9
b2	Jual Kavling 82m2	6	unit	151,200,000	6	0	1	1	1	1	2
b3	Jual Kavling 86m2	4	unit	158,600,000	4	0	0	1	1	1	1
b4	Jual Kavling 94m2	15	unit	173,400,000	15	2	2	2	3	3	4
b5	Jual Kavling 119m2	13	unit	219,500,000	13	1	1	2	2	3	3
b6	Jual Kavling 138m2	4	unit	254,500,000	4	0	0	1	1	1	1
b7	Jual Kavling 140m2	11	unit	258,200,000	11	1	1	1	2	3	3
b8	Jual Kavling 240m2	6	unit	442,700,000	6	1	1	1	1	1	2
b9	Jual Kavling 262m2	18	unit	483,300,000	18	2	2	2	3	4	5
b10	Jual Kavling 270m2	47	unit	498,000,000	47	5	5	6	8	11	12
b11	Jual Kavling 304m2	16	unit	560,800,000	16	2	2	2	3	4	4
b14	Jual Kavling 442m2	6	unit	815,300,000	6	0	1	1	1	1	2
b15	Jual Kavling 654m2	1	unit	1,206,400,000	1	0	0	0	0	0	1
	Total Kavling	181	unit	-	181						
2	Penjualan Rumah dan Kavling										
a	Rumah										
a1	Jual Rumah tipe 50.5/90	47	unit	281,000,000	14,791,840,000	1,573,600,000	1,573,600,000	1,888,320,000	2,517,760,000	3,461,920,000	3,776,640,000
a2	Jual Rumah tipe 50.5/120	43	unit	336,300,000	16,196,208,000	1,506,624,000	1,506,624,000	2,259,936,000	2,636,592,000	3,766,560,000	4,143,216,000
a3	Jual Rumah tipe 50.5/150	21	unit	391,600,000	9,210,432,000	877,184,000	877,184,000	1,315,776,000	1,754,368,000	2,192,960,000	2,192,960,000
a4	Jual Rumah tipe 60/162	87	unit	445,600,000	43,419,264,000	4,491,648,000	4,491,648,000	5,489,792,000	7,486,080,000	9,981,440,000	11,478,656,000
a5	Jual Rumah tipe 70.5/180	55	unit	492,500,000	30,338,000,000	3,309,600,000	3,309,600,000	3,861,200,000	5,516,000,000	7,170,800,000	7,722,400,000
a6	Jual Rumah tipe 70.5/200	15	unit	529,400,000	8,893,920,000	1,185,856,000	1,185,856,000	1,185,856,000	1,778,784,000	1,778,784,000	2,371,712,000
a7	Jual Rumah tipe 70.5/210	8	unit	547,900,000	4,909,184,000	613,648,000	613,648,000	613,648,000	613,648,000	1,227,296,000	1,227,296,000
	SUB TOTAL 1	276	unit	-	127,758,848,000	13,558,160,000	13,558,160,000	16,614,528,000	22,303,232,000	29,579,760,000	32,912,880,000
b	Kavling										
b1	Jual Kavling 72m2	34	unit	147,500,000	5,616,800,000	495,600,000	495,600,000	660,800,000	991,200,000	1,321,600,000	1,486,800,000
b2	Jual Kavling 82m2	6	unit	151,200,000	1,016,064,000	0	169,344,000	169,344,000	169,344,000	169,344,000	338,688,000
b3	Jual Kavling 86m2	4	unit	158,600,000	710,528,000	0	0	177,632,000	177,632,000	177,632,000	177,632,000
b4	Jual Kavling 94m2	15	unit	173,400,000	2,913,120,000	388,416,000	388,416,000	388,416,000	582,624,000	582,624,000	776,832,000
b5	Jual Kavling 119m2	13	unit	219,500,000	3,195,920,000	245,840,000	245,840,000	491,680,000	491,680,000	737,520,000	737,520,000
b6	Jual Kavling 138m2	4	unit	254,500,000	1,140,160,000	0	0	285,040,000	285,040,000	285,040,000	285,040,000
b7	Jual Kavling 140m2	11	unit	258,200,000	3,181,024,000	289,184,000	289,184,000	289,184,000	578,368,000	867,552,000	867,552,000
b8	Jual Kavling 240m2	6	unit	442,700,000	2,974,944,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	991,648,000
b9	Jual Kavling 262m2	18	unit	483,300,000	9,743,328,000	1,082,592,000	1,082,592,000	1,082,592,000	1,623,888,000	2,165,184,000	2,706,480,000
b10	Jual Kavling 270m2	47	unit	498,000,000	26,214,720,000	2,788,800,000	2,788,800,000	3,346,560,000	4,462,080,000	6,135,360,000	6,693,120,000
b11	Jual Kavling 304m2	16	unit	560,800,000	10,049,536,000	1,256,192,000	1,256,192,000	1,256,192,000	1,884,288,000	2,512,384,000	2,512,384,000
b14	Jual Kavling 442m2	6	unit	815,300,000	5,478,816,000	0	913,136,000	913,136,000	913,136,000	913,136,000	1,826,272,000
b15	Jual Kavling 654m2	1	unit	1,206,400,000	1,351,168,000	0	0	0	0	0	1,351,168,000
	SUB TOTAL 2	181	unit	-	73,586,128,000	7,042,448,000	8,124,928,000	9,556,400,000	12,655,104,000	16,363,200,000	20,751,136,000
	Total Pendapatan Penjualan				201,344,976,000	20,600,608,000	21,683,088,000	26,170,928,000	34,958,336,000	45,942,960,000	53,664,016,000
B2	Modal Sendiri				30,000,000,000	8,500,000,000	16,500,000,000	5,000,000,000	0	0	0
B3	Modal Pinjaman Bank				25,000,000,000	9,500,000,000	7,500,000,000	8,000,000,000	0	0	0
B4	Pengembalian Pinjaman										
1	Pembayaran Bunga Pinjaman				(7,500,000,000)	(950,000,000)	(1,700,000,000)	(2,500,000,000)	(1,550,000,000)	(800,000,000)	-
2	Pembayaran Pokok Pinjaman				(25,000,000,000)	-	(9,500,000,000)	(7,500,000,000)	(8,000,000,000)	-	-
	Total Pengembalian Pinjaman				15,000,000,000	1,900,000,000	3,400,000,000	5,000,000,000	3,100,000,000	1,600,000,000	0
C	Total Arus Kas Sebelum Pajak				72,118,645,962	20,119,098,576	28,647,454,576	17,981,908,569	3,136,455,159	1,013,859,945	1,219,869,138
D	Pajak (PPH 30%)				(20,390,499,258)	(6,035,729,573)	(8,594,236,373)	(5,394,572,571)	-	-	(365,960,741)
E	Total Arus Kas Setelah Pajak (Kas Bersih)				4,202,183,286	7,017,513,231	1,816,587,639	1,765,961,673	10,918,986,278	6,247,062,093	31,213,080,613
F	Discount Factor				-	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645
G	Present Worth Tahunan				-	6,063,559,541	(15,602,219,521)	(4,379,945,176)	735,360,072	3,365,479,376	18,063,009,751
H	Net Present Value (NPV)				8,245,244,041						
I	Internal Rate of Return (IRR)				22.62%						
J	Payback Period				Semester ke - 6						

- Asumsi
1. Pelaksanaan pembangunan dan penjualan sesuai jadwal
 2. Depresiasi tidak diperhitungkan karena setelah dijual rumah menjadi hak pembeli sepenuhnya

Tabel Perhitungan Net Present Value (NPV) untuk Bunga Bank 20%

SMT	Modal			Aliran Kas			Disc. Factor	NP
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih		
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(950,000,000)	(15,540,152,529)	22,557,665,760	7,017,513,231	0.9091	6,063,559,541
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(1,700,000,000)	(21,926,393,721)	23,742,981,360	1,816,587,639	0.8264	(15,602,219,521)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(2,500,000,000)	(26,891,204,487)	28,657,166,160	1,765,961,673	0.7513	(4,379,945,176)
4	-	-	(1,550,000,000)	(27,360,391,642)	38,279,377,920	10,918,986,278	0.6830	735,360,072
5	-	-	(800,000,000)	(44,060,479,107)	50,307,541,200	6,247,062,093	0.6209	3,365,479,376
6	-	-	-	(27,549,016,907)	58,762,097,520	31,213,080,613	0.5645	18,063,009,751
Net Present Value (NPV)								8,245,244,041

Tabel Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) untuk Bunga Bank 20%

SMT	Modal			Aliran Kas			Disc. Factor	NP
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih		
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(950,000,000)	(15,540,152,529)	22,557,665,760	7,017,513,231	0.868	3,606,773,952
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(1,700,000,000)	(21,926,393,721)	23,742,981,360	1,816,587,639	0.817	(12,739,212,239)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(2,500,000,000)	(26,891,204,487)	28,657,166,160	1,765,961,673	0.742	(3,249,262,329)
4	-	-	(1,550,000,000)	(27,360,391,642)	38,279,377,920	10,918,986,278	0.667	490,632,240
5	-	-	(800,000,000)	(44,060,479,107)	50,307,541,200	6,247,062,093	0.606	2,040,406,008
6	-	-	-	(27,549,016,907)	58,762,097,520	31,213,080,613	0.545	9,850,662,368
Net Present Value (NPV)								0

Internal Rate of Return sebesar 22.62%

Tabel Perhitungan Payback Period untuk Bunga Bank 20%

SMT	Modal			Aliran Kas			Kumulatif PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih	
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(950,000,000)	(15,540,152,529)	22,557,665,760	7,017,513,231	6,877,513,231
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(1,700,000,000)	(21,926,393,721)	23,742,981,360	1,816,587,639	(11,845,899,130)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(2,500,000,000)	(26,891,204,487)	28,657,166,160	1,765,961,673	(17,579,937,457)
4	-	-	(1,550,000,000)	(27,360,391,642)	38,279,377,920	10,918,986,278	(16,520,951,179)
5	-	-	(800,000,000)	(44,060,479,107)	50,307,541,200	6,247,062,093	(11,233,889,086)
6	-	-	-	(27,549,016,907)	58,762,097,520	31,213,080,613	19,979,191,527

Payback Period pada semester ke-6.

CASHFLOW PLAN PESONA GARDEN SAMARINDA

Total Lahan 200,000m2

Bunga Bank : 32%

Jumlah rumah 276 unit ; Kaving 181 unit

Penjualan 3 tahun

NO.	URAIAN	JUMLAH	SATUAN	HARGA SATUAN	TOTAL ALIRAN KAS	TAHUN 1		TAHUN 2		TAHUN 3	
						SMT 1	SMT 2	SMT 3	SMT 4	SMT 5	SMT 6
A KAS KELUAR											
	kenaikan biaya per tahun	12%									
A1 BIAYA INVESTASI											
1	BIAYA PEMBEBASAN LAHAN										
	SUB TOTAL 1	200,000	m2	125000	25,000,000,000	8,335,000,000	16,665,000,000	0	0	0	0
2	BIAYA PERSIAPAN, INFRASTRUKTUR DAN JARINGAN										
a	Pekerjaan Persiapan	-	Ls	325,350,000	383,913,000	127,970,987	255,942,013	0	0	0	0
b	Pekerjaan Infrastruktur	-	Ls	5,323,084,440	6,281,239,639	2,093,746,337	4,187,493,302	0	0	0	0
c	Pekerjaan lansekap	-	Ls	234,840,000	277,111,200	110,844,480	47,108,904	55,422,240	63,735,576	0	0
d	Jaringan Listrik	-	Ls	872,500,000	1,029,550,000	343,183,299	686,366,701	0	0	0	0
e	Jaringan Telepon	-	Ls	338,000,000	398,840,000	132,946,653	265,893,347	0	0	0	0
f	Pekerjaan Air Bersih	-	Ls	388,000,000	457,840,000	152,613,318	305,226,682	0	0	0	0
	SUB TOTAL 2	-	-	-	8,828,493,839	2,961,305,075	5,748,030,949	55,422,240	63,735,576	0	0
3	BIAYA PERIJINAN										
a	Biaya Ijin Prinsip (lokasi)	-	Ls	41,500,000	48,970,000	16,323,332	32,646,668	0	0	0	0
b	Biaya sertifikat induk, PPAT dan notaris	-	Ls	65,000,000	76,700,000	25,566,664	51,133,336	0	0	0	0
c	Biaya Pengurusan IMB	460	unit	1,000,000	542,800,000	180,933,315	361,866,685	0	0	0	0
	SUB TOTAL 3	-	-	-	668,470,000	222,823,311	445,646,689	0	0	0	0
4	BIAYA FASILITAS PENDUKUNG										
a	Tempat Bermain Anak	-	Ls	20,000,000	23,600,000	3,078,261	4,788,406	6,156,522	9,576,812	0	0
b	Lapangan Olahraga	-	Ls	10,000,000	11,800,000	1,539,130	2,394,203	3,078,261	4,788,406	0	0
d	SUB TOTAL 4	-	-	-	35,400,000	4,617,391	7,182,609	9,234,783	14,365,217	0	0
5	BIAYA BANGUNAN										
a	Rencana Pembangunan Rumah										
a1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	255,458,070	47	7	3	9	5	15	8
a2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	305,769,120	43	6	3	8	5	15	6
a3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	356,080,170	21	3	1	5	2	8	2
a4	Rumah tipe 60/162	87	unit	405,181,795	87	12	6	15	11	25	18
a5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	447,787,227	55	7	4	12	5	15	12
a6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	481,327,927	15	2	1	4	1	5	2
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	498,098,277	8	2	0	2	0	3	1
	Total Rumah	276	unit	-	276						
b	Biaya Konstruksi										
b1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	255,458,070	14,167,704,562	2,110,083,658	904,321,568	2,712,964,703	1,507,202,613	4,521,607,839	2,411,524,181
b2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	305,769,120	15,514,725,149	2,164,845,370	1,082,422,685	2,886,460,493	1,804,037,808	5,412,113,424	2,164,845,370
b3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	356,080,170	8,823,666,613	1,260,523,802	420,174,601	2,100,873,003	840,349,201	3,361,396,805	840,349,201
b4	Rumah tipe 60/162	87	unit	405,181,795	41,595,963,075	5,737,374,217	2,868,687,109	7,171,717,772	5,259,259,699	11,952,862,953	8,606,061,326
b5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	447,787,227	29,061,391,032	3,698,722,495	2,113,555,711	6,340,667,134	2,641,944,639	7,925,833,918	6,340,667,134
b6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	481,327,927	8,519,504,308	1,135,933,908	567,966,954	2,271,867,815	567,966,954	2,839,834,769	1,135,933,908
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	498,098,277	4,702,047,735	1,175,511,934	0	1,175,511,934	0	1,763,267,901	587,755,967
	SUB TOTAL 5	-	-	-	122,385,002,473	17,282,995,383	7,957,128,627	24,660,062,854	12,620,760,914	37,776,917,608	22,087,137,086
6	BIAYA LAIN-LAIN										
a	Biaya Tak Terduga 10% dr.B.Pengembangan	-	-	-	15,691,736,631	1,591,915,310	1,591,915,310	2,046,748,256	2,728,997,675	3,638,663,567	4,093,496,513
b	PPn 10%	-	-	-	17,260,910,294	1,751,106,841	1,751,106,841	2,251,423,082	3,001,897,443	4,002,529,923	4,502,846,164
c	SUB TOTAL 6	-	-	-	32,952,646,926	3,343,022,152	3,343,022,152	4,298,171,338	5,730,895,118	7,641,193,490	8,596,342,676
	Total Biaya Investasi	-	-	-	(189,870,013,238)	(19,262,175,256)	(19,262,175,256)	(24,765,653,901)	(33,020,871,868)	(44,027,829,157)	(49,531,307,801)
A2 BIAYA OPERASIONAL											
a	Gaji Pegawai dan Biaya Kantor	-	Ls	496,800,000	(586,224,000)	(59,472,000)	(59,472,000)	(76,464,000)	(101,952,000)	(135,936,000)	(152,928,000)
b	Pemasaran	-	Ls	249,200,000	(294,056,000)	(29,831,768)	(29,831,768)	(38,355,130)	(51,140,174)	(68,186,899)	(76,710,261)
c	Administrasi (5% dari Penjualan)	-	-	-	(10,067,248,800)	(1,030,030,400)	(1,084,154,400)	(1,308,546,400)	(1,747,916,800)	(2,297,148,000)	(2,683,200,800)
	Total Biaya Operasional	-	-	-	(10,947,528,800)	(1,119,334,168)	(1,173,458,168)	(1,423,365,530)	(1,901,008,974)	(2,501,270,899)	(2,912,839,061)
B KAS MASUK											
B1 PENDAPATAN PENJUALAN											
	kenaikan harga jual dan tanah per tahun	8%									
1	Rencana Penjualan										
a	Rumah										
a1	Rumah tipe 50.5/90	47	unit	281,000,000	47	5	5	6	8	11	12
a2	Rumah tipe 50.5/120	43	unit	336,300,000	43	4	4	6	7	10	11
a3	Rumah tipe 50.5/150	21	unit	391,600,000	21	2	2	3	4	5	5
a4	Rumah tipe 60/162	87	unit	445,600,000	87	9	9	11	15	20	23

a5	Rumah tipe 70.5/180	55	unit	492,500,000	55	6	6	7	10	13	14
a6	Rumah tipe 70.5/200	15	unit	529,400,000	15	2	2	2	3	3	4
a6	Rumah tipe 70.5/210	8	unit	547,900,000	8	1	1	1	1	2	2
	Total Rumah	276	unit	-	276						
b	Kavling										
b1	Jual Kavling 72m2	34	unit	147,500,000	34	3	3	4	6	8	9
b2	Jual Kavling 82m2	6	unit	151,200,000	6	0	1	1	1	1	2
b3	Jual Kavling 86m2	4	unit	158,600,000	4	0	0	1	1	1	1
b4	Jual Kavling 94m2	15	unit	173,400,000	15	2	2	2	3	3	4
b5	Jual Kavling 119m2	13	unit	219,500,000	13	1	1	2	2	3	3
b6	Jual Kavling 138m2	4	unit	254,500,000	4	0	0	1	1	1	1
b7	Jual Kavling 140m2	11	unit	258,200,000	11	1	1	1	2	3	3
b8	Jual Kavling 240m2	6	unit	442,700,000	6	1	1	1	1	1	2
b9	Jual Kavling 262m2	18	unit	483,300,000	18	2	2	2	3	4	5
b10	Jual Kavling 270m2	47	unit	498,000,000	47	5	5	6	8	11	12
b11	Jual Kavling 304m2	16	unit	560,800,000	16	2	2	2	3	4	4
b14	Jual Kavling 442m2	6	unit	815,300,000	6	0	1	1	1	1	2
b15	Jual Kavling 654m2	1	unit	1,206,400,000	1	0	0	0	0	0	1
	Total Kavling	181	unit	-	181						
2	Penjualan Rumah dan Kavling										
a	Rumah										
a1	Jual Rumah tipe 50.5/90	47	unit	281,000,000	14,791,840,000	1,573,600,000	1,573,600,000	1,888,320,000	2,517,760,000	3,461,920,000	3,776,840,000
a2	Jual Rumah tipe 50.5/120	43	unit	336,300,000	16,196,208,000	1,506,624,000	1,506,624,000	2,259,936,000	2,636,592,000	3,766,560,000	4,143,216,000
a3	Jual Rumah tipe 50.5/150	21	unit	391,600,000	9,210,432,000	877,184,000	877,184,000	1,315,776,000	1,754,368,000	2,192,960,000	2,192,960,000
a4	Jual Rumah tipe 60/162	87	unit	445,600,000	43,419,264,000	4,491,648,000	4,491,648,000	5,489,792,000	7,486,080,000	9,981,440,000	11,478,656,000
a5	Jual Rumah tipe 70.5/180	55	unit	492,500,000	30,338,000,000	3,309,600,000	3,309,600,000	3,861,200,000	5,516,000,000	7,170,800,000	7,722,400,000
a6	Jual Rumah tipe 70.5/200	15	unit	529,400,000	8,893,920,000	1,185,856,000	1,185,856,000	1,185,856,000	1,778,784,000	1,778,784,000	2,371,712,000
a7	Jual Rumah tipe 70.5/210	8	unit	547,900,000	4,909,184,000	613,648,000	613,648,000	613,648,000	613,648,000	1,227,296,000	1,227,296,000
	SUB TOTAL 1	276	unit	-	127,758,848,000	13,558,160,000	13,558,160,000	16,614,528,000	22,303,232,000	29,579,760,000	32,912,880,000
b	Kavling										
b1	Jual Kavling 72m2	34	unit	147,500,000	5,616,800,000	495,600,000	495,600,000	660,800,000	991,200,000	1,321,600,000	1,486,800,000
b2	Jual Kavling 82m2	6	unit	151,200,000	1,016,064,000	0	169,344,000	169,344,000	169,344,000	169,344,000	338,688,000
b3	Jual Kavling 86m2	4	unit	158,600,000	710,528,000	0	0	177,632,000	177,632,000	177,632,000	177,632,000
b4	Jual Kavling 94m2	15	unit	173,400,000	2,913,120,000	388,416,000	388,416,000	388,416,000	582,624,000	582,624,000	776,832,000
b5	Jual Kavling 119m2	13	unit	219,500,000	3,195,920,000	245,840,000	245,840,000	491,680,000	491,680,000	737,520,000	737,520,000
b6	Jual Kavling 138m2	4	unit	254,500,000	1,140,160,000	0	0	285,040,000	285,040,000	285,040,000	285,040,000
b7	Jual Kavling 140m2	11	unit	258,200,000	3,181,024,000	289,184,000	289,184,000	289,184,000	578,368,000	867,552,000	867,552,000
b8	Jual Kavling 240m2	6	unit	442,700,000	2,974,944,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	495,824,000	991,648,000
b9	Jual Kavling 262m2	18	unit	483,300,000	9,743,328,000	1,082,592,000	1,082,592,000	1,082,592,000	1,623,888,000	2,165,184,000	2,706,480,000
b10	Jual Kavling 270m2	47	unit	498,000,000	26,214,720,000	2,788,800,000	2,788,800,000	3,346,560,000	4,462,080,000	6,135,360,000	6,693,120,000
b11	Jual Kavling 304m2	16	unit	560,800,000	10,049,536,000	1,256,192,000	1,256,192,000	1,256,192,000	1,884,288,000	2,512,384,000	2,512,384,000
b14	Jual Kavling 442m2	6	unit	815,300,000	5,478,816,000	0	913,136,000	913,136,000	913,136,000	913,136,000	1,826,272,000
b15	Jual Kavling 654m2	1	unit	1,206,400,000	1,351,168,000	0	0	0	0	0	1,351,168,000
	SUB TOTAL 2	181	unit	-	73,586,128,000	7,042,448,000	8,124,928,000	9,556,400,000	12,655,104,000	16,363,200,000	20,751,136,000
	Total Pendapatan Penjualan				201,344,976,000	20,600,608,000	21,683,088,000	26,170,928,000	34,958,336,000	45,942,960,000	53,664,016,000
B2	Modal Sendiri				30,000,000,000	8,500,000,000	16,500,000,000	5,000,000,000	0	0	0
B3	Modal Pinjaman Bank				25,000,000,000	9,500,000,000	7,500,000,000	8,000,000,000	0	0	0
B4	Pengembalian Pinjaman										
1	Pembayaran Bunga Pinjaman				12,000,000,000	1,520,000,000	2,720,000,000	4,000,000,000	2,480,000,000	1,280,000,000	-
2	Pembayaran Pokok Pinjaman				(25,000,000,000)	-	(9,500,000,000)	(7,500,000,000)	(8,000,000,000)	-	-
	Total Pengembalian Pinjaman				(13,000,000,000)	1,520,000,000	(6,780,000,000)	(3,500,000,000)	(5,520,000,000)	1,280,000,000	-
C	Total Arus Kas Sebelum Pajak				44,118,645,962	19,739,098,576	18,467,454,576	9,481,908,569	(5,483,544,841)	693,859,945	1,219,869,138
D	Pajak (PPh 30%)				(11,827,926,687)	(5,921,729,573)	(5,540,236,373)	-	-	-	(365,960,741)
E	Total Arus Kas Setelah Pajak (Kas Bersih)				55,229,191,527	6,542,513,231	966,587,639	515,961,673	10,143,986,278	5,847,062,093	31,213,080,613
F	Discount Factor				-	0.8621	0.7432	0.6407	0.5523	0.4761	0.4104
G	Present Worth Tahunan				-	5,708,800,923	(16,447,538,407)	(5,400,407,637)	200,551,110	3,175,612,948	18,521,842,036
H	Net Present Value (NPV)				5,758,860,973						
I	Internal Rate of Return (IRR)				19.342%						
J	Payback Period				Semester ke - 6						

Asumsi

1. Pelaksanaan pembangunan dan penjualan sesuai jadwal
2. Depresiasi tidak diperhitungkan karena setelah dijual rumah menjadi hak pembeli sepenuhnya

Tabel Perhitungan Net Present Value (NPV) untuk Bunga Bank 32%

SMT	Modal			Aliran Kas			Disc. Factor	PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih		
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(1,520,000,000)	(16,015,152,529)	22,557,665,760	6,542,513,231	0.8621	5,708,800,923
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(2,720,000,000)	(22,776,393,721)	23,742,981,360	966,587,639	0.7432	(16,447,538,407)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(4,000,000,000)	(28,141,204,487)	28,657,166,160	515,961,673	0.6407	(5,400,407,637)
4	-	-	(2,480,000,000)	(28,135,391,642)	38,279,377,920	10,143,986,278	0.5523	200,551,110
5	-	-	(1,280,000,000)	(44,460,479,107)	50,307,541,200	5,847,062,093	0.4761	3,175,612,948
6	-	-	-	(27,549,016,907)	58,762,097,520	31,213,080,613	0.4104	18,521,842,036
Net Present Value (NPV)								5,758,860,973

Tabel Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) untuk Bunga Bank 32%

SMT	Modal			Aliran Kas			Disc. Factor	PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih		
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(1,520,000,000)	(16,015,152,529)	22,557,665,760	6,542,513,231	0.892	4,945,801,706
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(2,720,000,000)	(22,776,393,721)	23,742,981,360	966,587,639	0.840	(13,700,799,493)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(4,000,000,000)	(28,141,204,487)	28,657,166,160	515,961,673	0.773	(4,124,291,312)
4	-	-	(2,480,000,000)	(28,135,391,642)	38,279,377,920	10,143,986,278	0.706	139,262,691
5	-	-	(1,280,000,000)	(44,460,479,107)	50,307,541,200	5,847,062,093	0.650	2,021,436,422
6	-	-	-	(27,549,016,907)	58,762,097,520	31,213,080,613	0.593	10,718,589,986
Net Present Value (NPV)								0

Internal Rate of Return sebesar 19.34%

Tabel Perhitungan Payback Period untuk Bunga Bank 32%

SMT	Modal			Aliran Kas			Kumulatif PV
	Sendiri	Pinjaman	Bunga Pinjaman	Kas Keluar	Kas Masuk	Kas Bersih	
1	(8,500,000,000)	9,500,000,000	(1,520,000,000)	(16,015,152,529)	22,557,665,760	6,542,513,231	6,402,513,231
2	(16,500,000,000)	7,500,000,000	(2,720,000,000)	(22,776,393,721)	23,742,981,360	966,587,639	(13,170,899,130)
3	(5,000,000,000)	8,000,000,000	(4,000,000,000)	(28,141,204,487)	28,657,166,160	515,961,673	(20,154,937,457)
4	-	-	(2,480,000,000)	(28,135,391,642)	38,279,377,920	10,143,986,278	(19,870,951,179)
5	-	-	(1,280,000,000)	(44,460,479,107)	50,307,541,200	5,847,062,093	(14,983,889,086)
6	-	-	-	(27,549,016,907)	58,762,097,520	31,213,080,613	16,229,191,527

Payback Period pada semester ke-6.

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Cirebon, 28 Februari 1983, merupakan anak kedua dari 3 bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu di TK Tunas Patra Mundu, SDN II Mundu, SD Patra Dharma Tanjung, SD Patra Dharma 3 Balikpapan, SLTPN 1 Balikpapan, SLTPN 1 Tomohon, dan SMA 5 Surabaya. Setelah lulus dari SMA tahun 2001, Penulis mengikuti UMPTN dan diterima di Jurusan Teknik Sipil FTSP-ITS pada tahun 2001 dan terdaftar dengan NRP. 3101 100 016. Di Jurusan Teknik Sipil ini Penulis mengambil Bidang Studi Manajemen Konstruksi.