

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

**ANALISIS KOMPONEN BIAYA YANG MEMPENGARUHI
PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH TIPE 70/180
DI KAB. SLEMAN D.I. YOGYAKARTA**

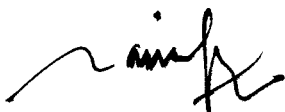
Di susun oleh :

Eirno Bakfi Sulisty : 98511210

Muhammad Zaky Asasi : 98511218

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

Dosen Pembimbing 1



Ir. H. Faisol AM, MT

Tgl : ...8-3-2006...

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan hidayah-Nya sehingga laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi besar Muhammad SAW.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi persyaratan Yudisium Strata-1 di Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Selain itu Tugas Akhir ini juga merupakan pengenalan awal bagi kami dalam menghadapi dunia kerja yang terkait dengan disiplin ilmu yang kami miliki.

Dengan selesainya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan banyak terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak **Ir.H Faisol AM, MT**, atas bimbingan dan kesabarannya selaku dosen pembimbing kami.
2. Bapak **Ir. H. Tadjuddin BM Aris,MT** selaku Dosen penguji yang telah memberikan masukan-masukan yang berharga bagi Tugas Akhir ini.
3. Bapak **Zaenal Arifin, ST, MT** selaku Dosen penguji yang telah memberikan masukan dan arahan yang berharga bagi Tugas Akhir ini
4. Bapak, Ibu dan saudara-saudari kami yang selalu mendukung dan mencinta.
5. Sahabat kami Ery, Eko, Tri joko, dan Akbar, Bapak, ibu dan Teman-teman kost "ungu" yang setia menemani dalam penyusunan Tugas Akhir ini

6. Semua pihak yang ikut membantu hingga terselesaikan tugas akhir ini.

Semoga Allah S.W.T. melimpahkan rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya kepada kita semua Amin.

Tak ada gading yang tak retak, begitu pula dengan laporan Tugas Akhir ini tak luput dari kesalahan karena keterbatasan kami. Karena itu kritikan dan saran yang membangun dari semua pihak guna tercapainya Laporan Tugas Akhir yang baik sangat diharapkan.

Akhir kata, sekali lagi mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu kami untuk menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Semoga ilmu dan amal baik yang telah diberikan kepada kami mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Februari 2006

Penyusun

ABSTRAK

Kemampuan pemerintah dalam mencukupi kebutuhan akan perumahan bagi rakyatnya masih sangat terbatas, sehingga usaha pembangunannya lebih diarahkan kepada sektor swasta (*developer*), sedangkan pemerintah banyak sebagai motivator saja. Persoalan yang timbul, adanya perbedaan harga jual rumah dengan tipe yang sama dari tiap developer dalam satu daerah.

Tujuan dari penelitian tugas akhir ini adalah menemukan besarnya pengaruh komponen biaya penentu harga jual rumah dan mendapatkan persamaan hubungan komponen biaya dengan harga jual. Faktor-faktor penentu harga jual rumah yang didapatkan dari literatur maupun lapangan berupa biaya pembebasan lahan dan legalitas, biaya infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi, dan pengambilan keuntungan, dianalisis secara deskriptif dan statistik dengan bantuan SPSS versi 11,5 for windows untuk diketahui besar pengaruh dan persamaan guna memprediksi harga jual rumah tipe 70/180.

Hasil dari penelitian ini adalah diketahui faktor biaya konstruksi berpengaruh paling signifikan terhadap penetapan harga jual rumah tipe 70/180, dengan nilai rata-rata persentase sebesar 36.74%, kemudian diikuti biaya pembebasan lahan dan legalitas 21.97 %, Lahan dan bangunan infrastruktur 15,32 %, operasional 4.15 %, dan terakhir studi kelayakan 2,29 %. Formula persamaan antara komponen biaya dengan harga jual rumah tipe 70/180 adalah

$$Y = 34.092.870,58 + 0,925 X_1 + 0,531 X_2 + 2,345 X_3 - 0,469 X_5 + 1,341 X_6.$$

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Abstrak.....	v
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Lampiran.....	x
Daftar Gambar.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Batasan Masalah.....	4
1.6 Hipotesis.....	6
1.7 Keaslian Penelitian.....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Ramzi, 2002.....	7
2.2 Harga Properti,	8
2.3 Fajriyanto,2000.....	10
2.4 Ingrid G.Ellen,2001.....	10
2.5 Muhajirin,1999.....	11
2.6 Andri Kusmandiono Dan Setya Wijayanto,2004.....	11
BAB III. LANDASAN TEORI.....	12
3.1 Tata Ruang Kota.....	12
3.1.1 Teori Kosentris.....	13

3.2 Pengertian Perumahan Dan Pemukiman.....	14
3.3 Proyek Pembangunan Perumahan.....	15
3.4 Permintaan Perumahan Di Kab. Sleman.....	15
3.5 Biaya.....	17
3.6 Harga	19
3.7 Beda Biaya Harga dan Nilai.....	20
3.8 Rencana Anggaran Biaya.....	20
3.9 Faktor –Faktor Penentu Harga Jual.....	21
3.10 Regresi Dan Korelasi.....	28
3.10.1 Korelasi.....	29
3.10.1.1 Korelasi Person Product Momen.....	29
3.10.1.2 Korelasi Parsial.....	30
3.10.1.3 Korelasi Berganda.....	31
3.10.2 Regersi.....	32
3.10.2.1 Regresi Sederhana.....	32
3.10.2.2 Regresi Linier Berganda.....	33
BAB IV METODE PENELITIAN.....	35
4.1 Tahapan Penelitian.....	35
4.2 Objek Penelitian.....	35
4.3 Subjek Penelitian.....	36
4.4 Data Yang Diperlukan.....	37
4.5 Metode Pengumpulan Data.....	38
4.6 Metode Analisa Data.....	38
4.7 Bagan Alur Penelitian.....	39
BAB V PELAKSANAAN, HASIL DAN ANALISIS DATA.....	40
5.1 Pelaksanaan, Hasil, dan Analisis penelitian.....	40
5.2 Data Penelitian.....	40
5.2.1 Luas Tanah Proyek,Tanah ifrastruktur, dan Tanah Kavling Efektif.....	40

5.2.2 Data Komponen Biaya Perumahan.....	42
5.3 Analisis.....	44
5.3.1 Analisis Deskriptif.....	44
5.3.2 Analisis hubungan Faktor Penentu Harga Jual.....	52
5.3.3 Analisis Statistik.....	55
BAB VI PEMBAHASAN.....	58
6.1 Deskriptif	58
6.1.1 Biaya Pembebasan Lahan dan Legalitas.....	58
6.1.2 Biaya Lahan Infrastruktur.....	61
6.1.3 Biaya Bangunan Infrastruktur.....	64
6.1.4 Biaya Tanah dan Bangunan Infrastruktur.....	66
6.1.5 Biaya Operasional.....	68
6.1.6 Biaya Studi kelayakan.....	70
6.1.7 Biaya Konstruksi Bangunan.....	72
6.1.8 Keuntungan.....	74
6.2 Statistik.....	76
6.2.1 Pengaruh Masing-Masing Komponen Biaya Perumahan Terhadap Harga Jual Rumah	76
6.2.2 Pengaruh Komponen Biaya Perumahan Terhadap Harga Jual Rumah	77
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....	80
7.1 Kesimpulan.....	80
7.2 Saran.....	82
Daftar Pustaka.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pembagian Komponen Biaya Perumahan	8
Tabel 3.1 Persentase Rata-Rata Peningkatan Poulasi DIY.....	16
Tabel 3.2 Persentase Populasi Perumahan.....	16
Tabel 3.3 Area dan Populasi Kepadatan.....	17
Tabel 5.1 Data Luas Total Lahan Proyek, Lahan Infrastruktur, Luas Kavling Efektif.....	41
Tabel 5.2 Data Komponen Biaya Perumahan.....	43
Tabel 5.3 Kompenen Biaya Perumahan Per m ²	49
Tabel 5.4 Komponen Biaya Perumahan 70/180.....	50
Tabel 5.5 Nilai Keuntungan	51
Tabel 5.6 Variabel Data Analisis Statistik.....	53
Tabel 5.7 Variabel Data Analisis Statistik.....	53
Tabel 5.8 Hasil Analisa Regresi linier tunggal.....	56
Tabel 5.9 Hasil Analisa Regresi linierBerganda.....	56
Tabel 5.10 Hasil Analisa Regresi linierBerganda.....	57
Tabel 6.1 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan Pembebasan dan Legalitas.....	59
Tabel 6.2 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan biaya lahan infrastruktur.....	62
Tabel 6.3 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan Biaya Bangunan Infrastruktur.....	64
Tabel 6.4 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan biaya lahan dan Bangunan Infrastruktur	66
Tabel 6.5 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan Biaya Oprasional.....	68
Tabel 6.6 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan Biaya Studi Kelayakan.....	70
Tabel 6.7 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan Biaya konstruksi Bangunan.....	72
Tabel 6.8 Hasil Perbandingan Harga Jual Dan Keuntungan.....	74

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat menyurat
2. Data Hasil Penelitian
3. Hasil analisis data statistik dari SPSS 11.5 regresi ganda

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Index Harga Properti Residentil.....	9
Gambar 3.1 Mode Zone Kosentris Burgess.....	13
Gambar 4.1 Alur Kerja Penuliasan Tugas Akhir.....	39
Gambar 6.1 Grafik Prosentase biaya Pembebasan Lahan dan legalitas terhadap harga jual.....	60
Gambar 6.2 Grafik Prosentase Biaya Lahan Infrastruktur terhadap harga jual.....	63
Gambar 6.3 Grafik Prosentase Biaya Bangunan Infrstruktur terhadap harga jual.....	65
Gambar 6.4 Grafik prosentase biaya lahan dan bangunan infrstruktur terhadap harga jual.....	67
Gambar 6.5 Grafik prosentase biaya oprasional terhadap harga jual.....	69
Gambar 6.6 Grafik prosentase biaya studi kelayakan terhadap harga jual.....	71
Gambar 6.7 Grafik prosentase biaya konstruksi bangunan terhadap harga jual...73	
Gambar 6.8 Grafik prosentase nilai keuntungan terhadap harga jual.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan pengejawantahan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat disamping sandang dan pangan, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lainnya.

Perumahan merupakan masalah berlanjut, bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya. Menurut Komarudin dalam bukunya "Menelusuri Pembangunan dan Pemukiman" diperkirakan kebutuhan akan rumah di Indonesia dari tahun 1989 sampai tahun 2000 sebanyak 31,9 juta unit atau 2,9 juta unit pertahunnya. Sedangkan menurut perhitungan Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat menunjukkan angka kebutuhan sebesar 2,4 juta pertahunnya. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang terdiri empat kabupaten dan satu kotamadya yaitu Kab. Sleman, Bantul, Wonosari, Kulonprogo, dan Kodya Yogyakarta menurut Dertjen Perkim, PJM

2000–2004 dalam data pertumbuhan laju jumlah penduduk, terjadi peningkatan pertumbuhan penduduk sekitar 0,6 % pertahun sedangkan permintaan akan perumahan tiap tahunnya mencapai 6700 unit pertahun. Data di atas menunjukkan permintaan masyarakat pada sektor fisik berupa penyediaan sarana perumahan terus meningkat, sementara itu kemampuan pemerintah dalam mencukupi kebutuhan akan perumahan bagi rakyatnya masih sangat terbatas, sehingga usaha pembangunannya lebih diarahkan ke sektor swasta (*Developer*), dan pemerintah lebih banyak sebagai motivator saja.

Melihat kebutuhan perumahan di perkotaan sebagai dampak dari laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, khususnya di wilayah kota Yogyakarta laju pertumbuhan penduduk DIY dalam selang sepuluh tahun 1990-2000 sebesar 0,72 % per tahun. Dengan pertumbuhan penduduk tersebut, maka tingkat kepadatan penduduk DIY pada tahun 2000 rata-rata sebesar 1.034,31 jiwa/km²

Perkotaan Yogyakarta memiliki karakteristik tersendiri, terkenal sebagai kota pelajar, kota seni budaya, secara fungsional merupakan salah satu simpul utama yang mempunyai wilayah pelayanan melebar sampai dengan Jawa Tengah bagian selatan (koridor selatan). Hal ini ditunjang dengan keberadaan prasarana dan fasilitas yang ada di wilayah DIY dan perkotaan Yogyakarta. Prasarana dan fasilitas tersebut antara lain berupa sistem transportasi jalan, kereta api, bandar udara, fasilitas pendidikan, rumah sakit, fasilitas penunjang perekonomian/perdagangan, dan sebagainya. Di samping itu juga ditunjang dengan mudahnya akses masuk maupun ke luar dari Yogyakarta.

Dengan demikian perkotaan Yogyakarta telah mengalami proses primasi yang dalam hal ini proporsi jumlah penduduk cenderung kurang proporsional bila dibanding dengan jumlah penduduk wilayah DIY, sehingga diperlukan adanya usaha-usaha pengelolaan pertumbuhan perkotaan Yogyakarta.

Pada saat ini perkembangan sektor fisik berupa perumahan di D.I. Yogyakarta terlihat menuju kearah Kab. Sleman, dimana peningkatan sektor fisik dan perubahan fungsi guna lahan yang berbanding searah dengan populasi penduduk.

Persaingan bisnis perumahan yang cukup ketat di DI.Yogyakarta terutama di Kab. Sleman, mengakibatkan para pengembang(*developer*) berlomba dalam memberikan kualitas terbaik dari perumahan yang ditawarkannya, ini dapat terlihat dari harga yang cukup beragam untuk berbagai jenis tipe rumah dalam tiap-tiap perumahan. Persoalan yang timbul kemudian adalah munculnya perbedaan harga jual rumah untuk tipe yang sama dalam satu daerah dari masing-masing pengembang, sehingga perlu diadakan penelitian berkaitan dengan komponen biaya penentu harga jual rumah tiap pengembang.

1.2 Pokok Masalah

1. Bagaimana komponen biaya penentu harga jual rumah memberikan kontribusi pengaruh terhadap harga jual rumah itu sendiri.
2. Bagaimana formula/persamaan yang menyatakan hubungan komponen biaya penentu dengan harga jual rumah.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian Tugas Akhir ini adalah :

1. Mengetahui besar persentase komponen biaya terhadap harga jual rumah.
2. Mendapatkan formula/persamaan hubungan komponen biaya penentu dengan harga jual rumah itu sendiri.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan tugas akhir ini adalah

1. Mengetahui komponen biaya penentu harga jual rumah dan pengaruhnya terhadap harga jual rumah tipe 70/180.
2. Menemukan persamaan guna memprediksi harga jual rumah yang optimal.
3. Memberi masukan kepada pihak yang berkepentingan, khususnya pengembang dalam memperkirakan harga rumah dengan optimal khususnya tipe rumah 70/180.

1.5 Batasan Masalah

Agar penulisan tidak menyimpang dari tujuan, maka diberikan batasan masalah sebagai berikut :

1. obyek penelitian adalah rumah tidak bertingkat dengan tipe 70/180 di setiap perumahan yang merupakan hasil perhitungan dan estimasi *developer*,
2. jumlah sampel yang digunakan 30 buah perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kab. Sleman dengan pengembang yang berbeda,
3. kualifikasi perusahaan di ambil secara acak di Kabupaten Sleman,

4. analisis data statistik dengan menggunakan program Microsoft excel dan SPSS versi 10.0 *for windows*,
5. harga yang dipergunakan adalah harga jual kontraktor yang telah didasarkan pada kelayakan harga jual,
6. faktor-faktor yang dianalisis diperoleh dari studi literatur ataupun analisis dari pihak terkait dalam hal ini pengembang, akan dianalisis dan cari besar pengaruhnya,
7. luas tanah yang digunakan dalam pembangunan proyek perumahan dari 1300 m² sampai 10.000 m². dengan jumlah rumah pada tiap perumahan yang dibangun dari 10 sampai 50 unit,
8. komponen harga jual rumah yang ditinjau adalah :
 - a. harga rumah tipe 70/180,
 - b. harga bangunan 70 m²,
 - c. harga tanah 180m²,
 - d. biaya pembebasan lahan dan legalitas,
 - e. biaya infrastruktur,
 - f. biaya operasional dan marketing.
 - g. biaya studi kelayakan/ feasibility study,
 - h. biaya pajak,
 - i. luas kavling efektif bangunan, dan
 - j. luas tanah keseluruhan.

1.6 Hipotesis

Bahwa faktor berupa Pembebasan lahan dan Legalitas, Biaya Lahan Infrastruktur, Biaya Bangunan Infrastruktur, Biaya Oprasional, Studi Kelayakan, Biaya Konstruksi, dan pengambilan Keuntungan berpengaruh terhadap penetapan harga rumah oleh masing-masing *developer*.

1.7 Keaslian Penelitian

Dari literatur yang didapat bahwa penelitian yang akan dilakukan belum pernah diteliti sebelumnya, sehingga keaslian penelitian terpenuhi. Keaslian dari penelitian kami ini dapat dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu antara lain yang dilakukan oleh Andri Kusmandiono dan Setya Wijayanto (TA,UII,2004) atau yang dilakukan Muhajirin (TA,UGM 1999) baik dalam tinjauan dan metode yang digunakan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Untuk menghindari duplikasi dalam pengerjaan tugas akhir ini penulis memaparkan hasil penelitian dari tugas akhir yang pernah dilakukan dan literatur yang menunjang penyusunan dan dijadikan sebagai acuan seperti yang dijelaskan sebagai berikut :

2.1 Pemodelan Pengendalian Biaya Pada Bisnis Perumahan, Magister Teknik Sipil, UII (Ramzi, 2002).

Kajian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis terhadap pengembangan mengenai pengendalian biaya sarana-prasarana perumahan melalui modifikasi pada RAB. Pada penelitian ini digunakan metode konsep nilai hasil yaitu, besarnya biaya yang menurut anggaran sesuai dengan pekerjaan yang telah dilaksanakan/selesaikan (*Budgeted Cost Of Work Performance*). Hal ini dilakukan dengan menggabungkan perhitungan *BCWP*, *BCWS*, dan *ACWP* untuk mengetahui indeks kerja dan kinerja, lokasi penelitian adalah di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta.

Tabel 2.1. Pembagian Komponen Biaya Perumahan
pembagian komponen-komponen biaya pada bisnis perumahan menurut
REI tahun 1996

Biaya bisnis Perumahan 100%	Biaya Konstruksi (63%-69%)	Biaya Bangunan Rumah (45%-47%)
		Biaya Prasarana (14%-16%)
		Biaya Pematangan Tanah (4%-6%)
	Biaya Non Konstruksi (31%-37%)	Biaya Pembebasan Lahan (20%-22%)
		Biaya Perijinan (7%-9%)
		Biaya Overhead (4%-6%)

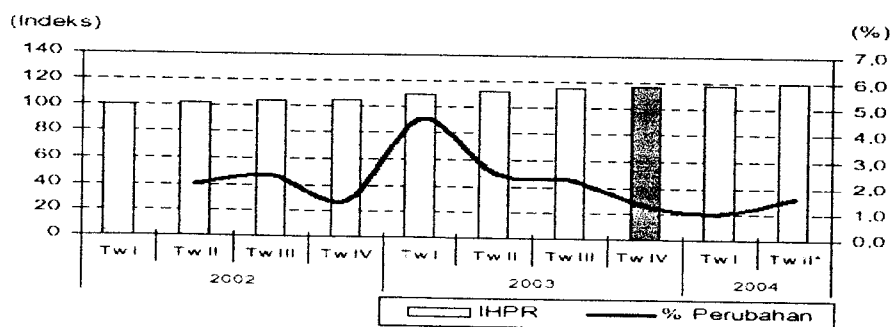
Hasil penelitian ini didapat kesimpulan bahwa adanya kendala pada tahap implementasi dalam pembangunan perumahan akan merubah rencana biaya dan jadwal yang telah ditentukan semula, hal ini dikarenakan RAB ditetapkan hanya merupakan estimasi(perkiraan) biaya yang dapat berubah akibat adanya kendala pada tahap implementasi. Pengembang sendiri memerlukan adanya pengendalian biaya untuk menjalankan kegiatan pada tahap implementasi, salah satu metoda pengendalian biaya yang dapat digunakan adalah konsep nilai hasil berupa penyesuaian khususnya pada kuantitas, spesifikasi/mutu, jumlah tenaga kerja, dan metode pelaksana.

2.2 Harga Properti (sumber: Bagian Sektor Riil dan Keuangan Pemerintah).

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) menggambarkan perkembangan harga rumah baru di 13 kota besar Indonesia termasuk wilayah Jabotabek. Survei triwulanan yang dilaksanakan sejak triwulan I-1999 terhadap beberapa pengembang proyek perumahan (*developer*) di 13 kota yaitu Medan,

Padang, Palembang, Bandar Lampung, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Denpasar, Banjarmasin, Manado, dan Makasar. Pengumpulan data dilakukan secara langsung (*face to face*) mencakup data harga jual rumah, jumlah unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan bersangkutan serta perkiraan harga jual rumah dalam triwulan berikutnya. Pengolahan data dilakukan dengan metode rata-rata sederhana atas harga rumah pada tiap tipe bangunan rumah (tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar) dan selanjutnya Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dihitung dengan metode indeks berantai sederhana.

Para pengembang (*developer*) mengekspektasikan harga properti residensial pada triwulan II-2004 akan mengalami kenaikan sebesar 1,57%. Kenaikan tersebut terutama didorong oleh kenaikan harga pada rumah tipe *menengah* dan rumah tipe *kecil* masing-masing sebesar 1,82% dan 1,51% sedangkan rumah tipe *besar* mengalami kenaikan sebesar 1,39%. Kota yang diperkirakan mengalami kenaikan harga rumah tertinggi adalah kota Makassar (4,42%).



Gambar 2.1 Perkembangan indeks harga properti residensial gabungan 12 kota besar di Indonesia

2.3 Pembangunan Perumahan Ditinjau Dari Aspek Spekulasi Studi Kasus Pada Perumahan Di Yogyakarta, FTSP, UII (Fajriyanto, 2000).

Penelitian ini dilakukan untuk mencari tahu besar dugaan adanya praktek spekulasi yang cukup besar pada pembangunan perumahan, yang berarti pemborosan di dalam program pembangunan nasional. Metode yang digunakan adalah *Stratified Purposive Sampling*, dengan menggunakan teknik statistik. Kajian ini mendapat hasil spekulasi terbesar terjadi pada kelas perumahan sangat sederhana (42,8 %), kemudian disusul perumahan sederhana (19,3%), dan perumahan menengah (12 %).

2.4 Building Homes, Reviving Neighborhoods: Spillovers from Subsidized Construction of Owners – Occupied Housing in New York City (Ingrid G. Ellen, Michael H. Schill, Scott Susin, Amy Ellen Schwarts, 2001)

Metodologi dalam penelitian ini adalah menggunakan model matematis berdasarkan adaptasi dari Galster, Tatian, dan Smith (1999), dengan obyek penelitiannya adalah program The Nehemia Plan dan The Partnership New Homes Program (subsidi rumah yang terjangkau untuk pemilik dan penempat dikomunitas urban). Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini dari model kompleks “4 ring” unit rumah yang telah dikategorikan oleh peneliti ternyata proyek yang lebih besar akan memiliki pengaruh yang besar pula terhadap nilai properti yang akan menghasilkan pengaruh yang positif terhadap komunitas.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Tata Ruang Kota

Kota yang dipandang sebagai suatu obyek studi, di dalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks, telah mengalami proses interelasi antar manusia dan antar manusia dengan lingkungannya. Produk hubungan tersebut ternyata mengakibatkan terciptanya pola keteraturan dari pada penggunaan lahan. (Yunus, 1999).

Menurut Park (1936), masyarakat manusia terorganisir kedalam 2 tingkat yaitu:

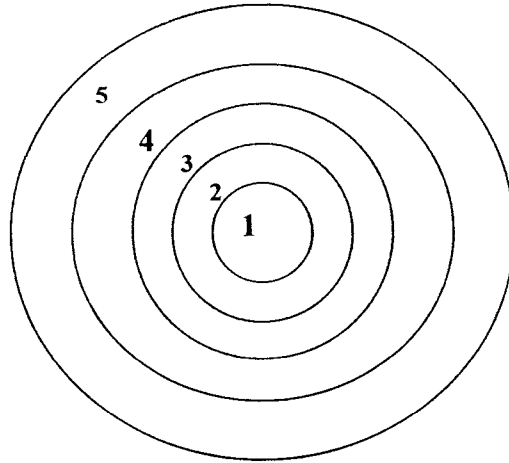
1. *natural/biotic level*, dan
2. *novel/cultural level*.

Pada tingkat natural atau biotis, proses-proses ekologis yang terjadi pada masyarakat manusia mirip dengan apa yang terjadi pada masyarakat tumbuh-tumbuhan /binatang. Proses impersonal ini adalah:

1. membutuhkan tempat untuk tinggal,
2. mengembangkan keturunan, dan
3. membutuhkan tempat untuk mencari makan.

3.1.1 Teori kosentris

Menurut Burgess (1925), keteraturan pola penggunaan lahan yang tercipta sebagai produk dan sekaligus proses interelasi antara elemen-elemen wilayah kotanya.



Gambar 3.1 Model Zone Kosentris Burgess

Keterangan gambar :

1. daerah Pusat Kegiatan (*Central Bussines District*),
2. zona peralihan (*Trantition Zone*).
3. zona perumahan para pekerja (*Zone of working men's homes*),
4. zona pemukiman yang lebih baik (*zone of better residences*), dan
5. zona para penglaju (*Zone of commuters*).

Ditinjau dari Kosentri Burges pemilihan lokasi pembangunan sebuah kawasan perumahan dapat mempengaruhi harga dari perumahan itu sendiri sehingga pemilihan lokasi amatlah penting untuk studi kelayakan sebuah perumahan.

3.2 Pengertian Perumahan dan Pemukiman.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, mendefinisikan sebagai berikut :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Permukiman, adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Satuan lingkungan permukiman, adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
5. Prasarana lingkungan, adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
6. Sarana lingkungan, adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.

Pembangunan sebuah perumahan harus mengacu pada peraturan perundangan yang ada, sehingga standar dari kelayakan perumahan tetap terjaga.

Dari Undang-undang diatas jelas beda pengertian antara rumah, perumahan, pemukiman dan lingkungan pemukiman. Dengan dasar itu kami menetapkan objek penelitian kami berupa rumah yang berada di perumahan.

3.3 Proyek Bangunan Perumahan

Proyek pembangunan pemukiman mulai dari rumah yang sangat sederhana sampai rumah mewah dan rumah susun di Indonesia pengawasannya dilakukan oleh Sub. Dinas Cipta Karya dan Dirjen Perumahan. Dengan penyediaan prasarana penunjang perumahan, dibutuhkan perencanaan infrastruktur dari perumahan tersebut (jaringan transportasi, jaringan air, dan fasilitas lainnya).

(KBK.Manajemen Konstruksi UII, 2001)

Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/KPTS/1986 menetapkan bahwa komponen dari perumahan itu sendiri meliputi :

1. Tanah
2. Lingkungan perumahan
3. Bangunan

3.4 Pemintaan Perumahan di Kab. Sleman

Peningkatan jumlah penduduk memicu ada permintaan pasar akan perumahan cukup meningkat, dengan kata lain peningkatan penduduk berbanding lurus dengan permintaan pasar akan perumahan. Peningkatan jumlah penduduk ini disebabkan oleh terjadinya urbanisasi, peningkatan taraf hidup, angka kelahiran, meningkatnya kesehatan yang menyebabkan peningkatan kualitas hidup yang

berdampak pada peningkatan kesempatan hidup (Yunus, 1999). Di D.I. Yogyakarta khususnya daerah Kabupaten Sleman mengalami peningkatan jumlah penduduk yang signifikan dibanding kabupaten lain di D.I. Yogyakarta. Perkembangan populasi penduduk ini dapat dilihat pada **Tabel 3.1 – 3.3**.

Table 3.1: Number and Growth Rate of Population by Regency/Municipality in D.I. Yogyakarta Province, 1980, 1990 and 2000

Regency/ Municipality	Number of Population (000)			Growth Rate (%)	
	1980	1990	2000	1980-1990	1990-2000
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Kulonprogo	380.7	372.3	371.0	-0.22	-0.04
Bantul	634.4	696.9	781.0	0.94	1.19
Gunungkidul	659.5	651.0	670.4	-0.13	0.30
Sleman	677.3	780.3	901.4	1.43	1.50
Yogyakarta	398.2	412.1	396.7	0.34	-0.39

Source : Population Cencus 1980, 1990, and 2000

Tabel 3.2: Percentage of Population by Regency/Municipality and Urban-Rural Classification in D.I. Yogyakarta Province, 1980 – 2000

Regency/Municipality	1980	1990	2000
(1)	(2)	(3)	(4)
Kulonprogo	13.84	12.78	11.89
Bantul	23.07	23.93	25.03
Gunungkidul	23.98	22.35	21.48
Sleman	24.63	26.79	28.89
Yogyakarta	14.48	14.15	12.71
D.I. Yogyakarta	100.00	100.00	100.00
<i>Urban</i>	22	44	58
<i>Rural</i>	78	56	42

Source : Population Cencus 1980, 1990, and 2000

Table 3.3: Land Area and Population Density by Regency/Municipality in D.I. Yogyakarta Province, 1990 – 2000

Regency/ Municipality	Area (km ²)	Population density per km ²	
		1990	2000
Kulonprogo	586.3	635.0	632.7
Bantul	506.9	1 357.0	1 540.9
Gunungkidul	1 485.4	438.3	451.4
Sleman	574.8	1 357.5	1 568.1
Yogyakarta	32.5	12 678.7	12 206.5

Source : Population Cencus 1990. and 2000

3.5 Biaya

Menurut Kuiper, 1997 Biaya adalah arus keluar aktiva atau penggunaan aktiva lainnya dari suatu perusahaan, pengaku kewajiban atau kombinasi keduanya yang timbul dari penerimaan barang dan jasa. Pada pelaksanaan pembangunan dari perencanaan, pelaksanaan sampai pada operasi dan pemeliharaan membutuhkan bermacam biaya. Biaya dikelompokan menjadi dua.

1. Biaya Modal (*capital cost*).

Definisi dari biaya modal (Kuiper, 1971) adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun. Semua pengeluaran yang termasuk biaya modal dibagi menjadi dua bagian.

a. Biaya langsung (*direct cost*)

Biaya langsung adalah biaya untuk segala sesuatu yang akan menjadi komponen permanen hasil akhir proyek. Biaya langsung berupa penyiapan lahan, pembebasan tanah, galian dan timbunan, beton bertulang, dan konstruksi baja.

b. Biaya tidak langsung (*indirect coast*).

Biaya tidak langsung adalah pengeluaran untuk manajemen, serta jasa untuk pengadaan bagian proyek tidak akan menjadi instalasi atau produk permanen, tetapi diperlukan dalam rangka proses pembangunan proyek. Biaya tidak langsung meliputi gaji tetap, kontigensi laba/*fee*, *overhead*, dan pajak.

2. Biaya Tahunan.

Waktu dimana proyek selesai dibangun merupakan waktu awal dari umur proyek sesuai dengan rekayasa teknik yang telah dibuat pada waktu detail desain. Pada saat itu pemanfaatan proyek mulai dilaksanakan, membangun perumahan termasuk dalam katagori ini. Selama pemanfaatan, proyek ini masih diperlukan biaya sampai umur proyek selesai. Biaya ini merupakan beban yang masih harus dipikul oleh pihak pemilik/investor. Prinsipnya biaya yang masih diperlukan sepanjang umur proyek ini merupakan biaya tahunan terdiri dari tiga komponen **(Kodoatie,1994)**.

a. Bunga.

Bunga menyebabkan terjadinya perubahan biaya modal karena adanya tingkat suku bunga selama umur proyek. Besarnya bisa berbeda dengan bunga selama proses dari ide sampai pelaksanaan fisik selesai.

b. Depresiasi.

Depresiasi adalah turunan atau penyusutan suatu harga/nilai dari sebuah benda karena pemakaian dan kerusakan benda itu **(Kuiper, 1971)**.

c. Biaya operasi dan pemeliharaan.

Agar dapat memenuhi umur proyek sesuai yang direncanakan pada detail desain, maka diperlukan biaya untuk operasi dan pemeliharaan proyek tersebut, dalam kaitannya proyek perumahan.

Biaya merupakan pengeluaran yang terkait oleh sebuah pekerjaan sehingga dibutuhkan sebuah studi kelayakan guna efisiensi dari biaya agar tidak terjadi kesalahan dalam pengelolaannya.

3.6 Harga

Dalam analisa ekonomi dipakai harga bayangan (*shadow prices*) yaitu harga yang menggambarkan nilai sosial atau nilai ekonomis yang sesungguhnya dari unsur biaya dan manfaat. Sedang dalam analisa financial selau dipakai harga pasar (Husnan, 1984).

Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/KPTS/1986 menyatakan bahwa harga yang dimaksud adalah nilai benda dan nilai jasa yang dihasilkan dalam rangka pembangunan perumahan sederhana yang dinyatakan dalam rupiah, meliputi:

a. Harga tanah matang

Tanah matang adalah seluruh bagian tanah lingkungan perumahan yang direncanakan, yang di atasnya siap untuk dapat didirikan bangunan-bangunan yang direncanakan dan yang telah memiliki prasarana dan fasilitas lingkungan.

b. Harga bangunan rumah

Harga bangunan rumah adalah seluruh biaya yang meliputi :

1. Biaya persiapan/perijinan
2. Biaya perencanaan/konsultan

2.5 Efektifitas Instrumen Manajemen Pertumbuhan Dalam Pembangunan Perumahan Di Kota Bandung (Muhajirin, Universitas Gajah Mada 1999)

Studi dilakukan pada pembangunan perumahan tipe 60 di Bandung Bagian Utara. Tujuan penelitian Muhajirin adalah mencari faktor yang dominan yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan di kawasan lindung Bandung utara. Untuk mencapai tujuan tersebut Muhajirin menggunakan metode Analisis Regresi. Dengan variabel bebasnya tanah, bangunan dan lingkungan setempat.

Hasil dari penelitian Muhajirin adalah : Faktor dominan yang mempengaruhi terhadap pembangunan perumahan adalah tanah.

2.6 Analisis Faktor-Faktor yang Berpengaruh Dalam Pemilihan Rumah Sederhana/Rumah Sederhana Plus di Yogyakarta, Andri Kusmandiono dan Setya Wijayanto (TA,UII,2004).

Penelitian yang telah dilakukan dengan metode ANOVA yaitu F test. Analisis tersebut menghasilkan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan suatu rumah oleh konsumen. Faktor- faktor yang berpengaruh berdasarkan pada skor kepentingan adalah: sanitair, keamanan, desain konstruksi, kelengkapan fasilitas, keasrian, material bangunan, tapak rumah.

3. Biaya mobilisasi bahan dan peralatan
4. Biaya untuk pembangunan rumah, meliputi upah dan bahan untuk komponen bangunan rumah, instalasi di persil dan instalasi pada bangunan rumah.
5. Biaya pajak, bunga modal kerja dan overhead perusahaan.

3.7 Beda Biaya, Harga, dan Nilai

Biaya (*cost*) bagi kontraktor bangunan menggambarkan semua jenis yang termasuk bagian pengeluarannya, biaya sangat berkaitan dengan manufaktur. Harga (*price*) merupakan jumlah tagihan untuk pekerjaan yang telah dilaksanakannya, dan bila tagihan ini diterima akan menjadi pemasukan (*income*), harga terkait dengan penjualan. istilah “*cost price*” berarti menjual sesuai biaya. Nilai (*value*) adalah bersifat subyektif dibanding harga ataupun biaya. Nilai menyatakan hubungan antara permintaan dan penawaran. Sehingga suatu kenaikan nilai atas suatu barang dapat terjadi bila permintaan meningkat atau penawaran menurun. (Ashworth, 1997).

3.8 Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Setiap proses pembangunan, baik gedung maupun tempat tinggal, pada awalnya tidak lepas dari estimasi biaya atau dalam teknik sipil lebih dikenal dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB). RAB ini dibutuhkan guna memberikan pengendalian dan gambaran jelas proyek bangunan khususnya terhadap biaya yang dibutuhkan. Dengan adanya RAB maka dapat menghasilkan nilai yang

optimum dari harga konstruksi bangunan sehingga dapat menentukan harga dari bangunan secara relevan.

Menurut **Djojowiriono, 1991**, rencana anggaran biaya merupakan perkiraan atau perhitungan biaya yang diperlukan untuk tiap pekerjaan dalam suatu proyek konstruksi sehingga akan diperoleh biaya total yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek.

Menurut **Niron** dalam bukunya *Pedoman Praktis Anggaran dan Borongan (Rencana Anggaran Belanja Bangunan)*, 1990, RAB didefinisikan sebagai

Rencana : himpunan Planning termasuk detail atau penjelasan dan tata cara pelaksanaan

Anggaran : perkiraan/perhitungan biaya suatu bangunan berdasarkan bestek dan gambar bestek.

Biaya : jenis atau besarnya pengeluaran yang terkait dengan hal yang tercantum dalam persyaratan yang terlampir.

Berdasarkan dua pendapat diatas dapat didefinisikan bahwa Rencana Anggaran Biaya adalah merencanakan dan menghitung kebutuhan biaya yang diperlukan dalam perencanaan maupun dalam pelaksanaan konstruksi bangunan.

3.9 Komponen Biaya Penentu Harga Jual

Disektor swasta, terdapat sejumlah besar skala kekuatan ekonomi dan sosial yang mempengaruhi potensi untuk pembangunan, bahkan tipe dan rupa bangunan. Tersedianya tanah dan pengawasannya, ukuran dan lokasi pertumbuhan penduduk, biaya konstruksi, adanya pembiayaan untuk undang-undang pajak, dan

keadaan ekonomi merupakan beberapa dari kekuatan yang amat penting. (**Snyder dan Anthony, 1997**).

Menurut **Snyder** dan **Anthony**, dalam bukunya Pengantar Arsitektur, bahwa sebagian besar perumahan dimasa depan perlu disesuaikan dengan perumahan kepadatan yang lebih tinggi, dengan komponen biaya yang lebih tinggi untuk tanah, konstruksi, pembiayaan dan operasi.

Menurut *Developer PT. Pelita Jaya Agung* dalam study kelayakan dan *site plan*nya bahwa dalam pertimbangan penetapan harga bangunan dan prasarana penunjang, mereka mengadakan studi banding terhadap standar harga bangunan yang telah ditetapkan oleh Dept. Pekerjaan Umum. Direktorat Jendral Cipta Karya, terhadap perkembangan harga-harga bahan dan rate inflasi yang terjadi setiap tahun, terhadap perkembangan upah buruh konstruksi, terhadap perkembangan mobilisasi dibidang konstruksi, dan terakhir terhadap kemungkinan dan kelayakan harga jual dari bangunan agar memiliki *competitive advantage* yang bersifat optimal.

Dalam buku Rekapitulasi Biaya Proyek Perumahan (**Suprianta, 1999**) bahwa macam pembiayaan dalam proyek perumahan adalah Pembebasan lahan, legalitas, infrastruktur, biaya oprasional dan marketing, studi kelayakan, dan pajak-pajak.

Bahwa komponen biaya yang dijelaskan diatas berupa biaya untuk harga tanah, lingkungan, material/bahan bangunan, upah tenaga kerja, peraturan perijinan dan undang-undang pajak, mobilisasi bidang konstruksi dan kelayakan harga jual,dan

infrastruktur masuk dalam pembiayaan yang dikeluarkan dalam rekapitulasi biaya proyek perumahan yang dipaparkan oleh **Suprianta,1999**.

Mangacu pada sumber-sumber literatur diatas, dalam penelitian ini komponen biaya yang mempengaruhi penetapan harga khususnya bangunan rumah atau tempat tinggal dapat dikatagorikan sebagai berikut:

1. Harga tanah

Tanah dalam hal ini memiliki pengertian sebagai tempat, saat ini memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi karena keterbatasan lahan saat ini. Dalam pemilihan daerah kawasan perumahan lokasi tanah sangat diperhitungkan dikarenakan lokasi tanah erat kaitannya dengan nilai sebuah kawasan perumahan.

Dalam hal ini harga tanah sangatlah bervariasi untuk sebuah tempat atau lokasi tergantung dari pengembangan lokasi tersebut. Pemerintah kota memiliki standar harga yang tertuang dalam peraturan daerah.

Harga tanah mengalami lebih cepat pertumbuh daripada komponen pembiayaan lain dalam pembangunan. Ia dapat mencapai sebanyak sepertiga dari biaya total pembangunan. (**Snyder dan Anthony,1997,)**

2. Lingkungan

Pengertian lingkungan adalah tempat terjadinya interaksi antar individu manusia dan juga merupakan daerah atau kawasan teritorial serta dapat menunjukkan status sosial individu yang berada didalam lingkungan tersebut.

Ditinjau dari sudut pandang analisis ekonomi lingkungan memiliki harga bayangan (*shadow prices*) yaitu harga yang menggambarkan nilai sosial atau nilai

ekonomis yang sesungguhnya dari unsur biaya dan manfaat. Dalam analisa financial selalu dipakai harga pasar (**Husnan, 1984**).

Penilaian lingkungan bergantung pada kesan personal seseorang terhadap *setting*/latar yang bersangkutan. Secara umum, penilaian lingkungan mengacu pada enam jenis kesan personal, yaitu deskripsi, evaluasi, penilaian keindahan, reaksi emosional, makna, dan sikap kepedulian yang dikembangkan sipengamat terhadap *setting* tersebut. (**Laurens, 2004**).

Lingkungan memiliki arti hubungan antara manusia dengan benda di sekitarnya, interaksi ini menimbulkan kesan yang mendalam. Lingkungan sangat mempengaruhi kejiwaan makhluk hidup yang berada didalamnya, sehingga konteks lingkungan sangat erat kaitanya terhadap penetapan konsep sebuah kawasan perumahan atau lokasi.

3. Material/bahan bangunan.

Material memiliki peranan penting dalam pembentukan sebuah struktur bangunan. pemilihan jenis bahan bangunan, pengadaan, perilaku terhadap material sendiri telah dituangkan dalam persyaratan-persyaratan dalam peraturan pemerintah. (**Subarkah, 1988**)

4. Upah Tenaga Kerja

Upah tenaga kerja adalah besar biaya yang dikeluarkan untuk tenaga yang dikeluarkan dalam pekerjaan konstruksi. Dalam metode yang dipakai oleh kontraktor/ *developer* bilamana menyusun harga, kontrak atau spesifikasinya guna “menerka” tarif dari komponen-komponen penentu biaya; tenaga kerja sendiri

dibagi menjadi tiga yaitu buruh-buruh, tukang-tukang, dan pengawasan(mandor).

(Ashworth, 1997)

5. Peraturan Perijinan dan Undang-undang pajak.

Faktor peraturan perijinan dan undang-undang pajak tidak lepas dari faktor-faktor pertimbangan penetapan harga sebuah rumah oleh *developer*. Hal ini dikarenakan terkait dengan biaya yang dikeluarkan pada tahapan proyek bangunan nantinya. Untuk *developer* sendiri peraturan perijinan dan undang-undang yang terkait antara lain Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), pajak atas tanah sebelum diserahkan kepada pembeli, dan pajak hasil usaha.

6. Mobilisasi Bidang Konstruksi dan Kelayakan Harga Jual.

Penilaian faktor mobilisasi bidang konstruksi diambil dari perkembangan jasa konstruksi berupa metode dan alat yang digunakan dalam proyek pembangunan. Sedangkan penilaian kelayakan harga jual didasarkan pada berbagai faktor pengasumsian, pendapatan masyarakat, hasil bangunan menjadi pertimbangan utama dalam penetapan kelayakan harga. Dalam penetapan harga tiap rumah diyakini tiap *developer* telah mengikut sertakan pertimbangan akan mobilisasi dan kelayakan harga jual.

7. Infrastruktur

Dalam buku Manajemen dan Rekayasa Infrastruktur (**Kodoatie, 2003**) dijelaskan bahwa infrastruktur merujuk pada sistem fisik yang menyediakan transportasi, pengairan, drainase, bangunan-bangunan gedung, fasilitas publik yang lain yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam lingkup sosial dan ekonomi (**Grigg, 1988**)

Sistem infrastruktur merupakan pendukung utama fungsi-fungsi sistem sosial dan sistem ekonomi dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Sistem infrastruktur dapat didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas atau struktur-struktur dasar, peralatan-peralatan, instalasi-instalasi yang dibangun dan dibutuhkan untuk berfungsinya sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat (Grigg, 2000). Definisi teknik juga memberikan spesifikasi apa yang dilakukan sistem infrastruktur dan mengatakan bahwa infrastruktur adalah aset fisik yang dirancang dalam sistem sehingga memberikan pelayanan publik penting.

Perancangan masing-masing sistem infrastruktur maupun keseluruhannya harus dilakukan dalam konteks keterpaduan dan menyeluruh. Secara lebih spesifik oleh *American Public Work Association* (Stone, 1974) infrastruktur didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas fisik yang dikembangkan atau yang dibutuhkan oleh agen-agen publik untuk fungsi-fungsi pemerintahan dalam penyediaan air, tenaga listrik, pembuangan limbah, transportasi dan pelayanan-pelayanan untuk memfasilitasi tujuan-tujuan ekonomi dan sosial. Dari definisi tersebut infrastruktur dapat dibagi 6 grup (Grigg dan Fontane, 2000) yaitu:

- a. grup transportasi (jalan, jalan raya, jembatan),
- b. grup pelayanan transportasi (transit, bandara, pelabuhan),
- c. grup komunikasi,
- d. grup keairan (air, air buangan, sistem keairan, termasuk jalan air yaitu sungai, saluran terbuka, pipa),
- e. grup pengelolaan limbah (sistem pengelolaan limbah padat), dan
- f. grup bangunan.

Hasil study dilapangan dalam hal ini terhadap *developer* yang kami tinjau, didapat faktor-faktor terkait dalam penetapan harga persatuan rumah adalah:

1. Pembebasan Lahan.

Biaya pembebasan lahan terdiri dari harga dasar pembelian tanah, jasa penghubung, pajak desa/plogoro, dan biaya pengeringan. Untuk wilayah Sleman dari data didapat perubahan terbesar dalam tata guna lahan.

2. Legalitas.

Biaya legalitas terdiri dari legalitas pembelian tanah, perizinan, dan legalitas penjualan kavling.

3. Infrastruktur.

Biaya Infrastruktur tiap *developer* berbeda satu dengan lainnya, pekerjaan fisik fasilitas umum/infrastruktur pada umumnya adalah pondasi dan pagar, urugan dan jalan, jalan, drainase terbuka, jaringan listrik, penerangan jalan, dan taman untuk lingkungan.

4. Biaya Oprasional

Biaya oprasional yang terkait disini berupa biaya oprasional kantor dan biaya pemasaran (*marketing*).

5. Biaya Study lapangan/kelayakan,

Biaya study lapangan untuk tiap *developer* berbeda, ada berupa penghitungan biaya aspek teknis dan sosial, pajak penghasilan (PPH), biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan juga ada yang mencantumkan perhitungan biaya jasa penelitian proyek, perhitungan *cash flow*, dan biaya penentuan segmen pasar.

6. Biaya konstruksi.

Biaya konstruksi yang dihitung dalam RAB antara lain terdiri dari pekerjaan persiapan, tanah dan pasir, pasangan, beton, kosen daun pintu dan jendela, atap, keramik, pengunci dan penggantung, pekerjaan sanitasi, pekerjaan listrik, pekerjaan finising, dan pekerjaan lain-lain.

7. Keuntungan/laba/*profit*

Besar distribusi unsur biaya ini berbeda antar satu proyek perumahan dengan proyek perumahan yang lain. *Fee/laba* diperhitungkan kemudian setelah semua komponen biaya terkumpul. *Profit/keuntungan* yang diambil didasarkan berbagai pertimbangan antara lain adalah keuntungan yang didapat minimal sama dengan besar modal yang dikeluarkan, ini memungkinkan suatu perusahaan dapat berjalan dengan baik atau sehat.

Dari studi literatur dan studi lapangan kami *Cross Check*-kan, bahwa komponen biaya penentu di lapangan telah mewakili nilai komponen biaya penentu yang didapat dari literatur. Dengan demikian kami mengambil komponen biaya penentu di lapangan, untuk kami tinjau besar pengaruhnya terhadap penetapan harga persatu rumahnya.

3.10 Regresi dan Korelasi

Analisis regresi dan korelasi merupakan pengolahan jenis data kuantitatif dan menggunakan prosedur statistik parametrik. Hakikat statistik adalah esensi kerja yang senyatanya dilakukan dari suatu kerja penelitian tidak lebih daripada

mencari dan mengolah data. Pencarian dan pengolahan data ini mengacu pada tujuan penelitian.

uji hipotesis dalam bentuk statistik:

$H_a : R \neq 0$; H_a = terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat.

$H_o : R = 0$; H_o = tidak ada pengaruh signifikan antara variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat (Rinduan, 2004).

3.10.1 Korelasi

3.10.1.1 korelasi *person product moment*

Kegunaan korelasi *person product moment* adalah untuk mencari hubungan variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y) dan data berbentuk interval dan ratio. Korelasi ini dilambangkan (r) dengan ketentuan nilai r tidak lebih dari harga $(-1 \leq r \leq +1)$. Apabila $r = -1$ artinya korelasi negatif sempurna, $r = 0$ artinya tidak ada korelasi, dan $r = +1$ berarti korelasi sempurna positif (sangat kuat). Nilai interpretasi koefisien korelasi Nilai r sebagai berikut

$r = 0,90 - 1,00$; korelasi sangat tinggi

$r = 0,70 - 0,90$; korelasi tinggi

$r = 0,40 - 0,70$; korelasi moderat

$r = 0,20 - 0,40$; korelasi rendah

$r = 0,00 - 0,20$; korelasi kecil

Rumus r yang dikemukakan (Ridwan 1997):

$$r = \frac{n(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{\{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2\} \cdot \{n \cdot \sum Y^2 - (\sum Y)^2\}}} \dots\dots\dots(3.1)$$

Keterangan:

- r = koefisien korelasi
- n = jumlah data
- Y = harga jual rumah
- X = jumlah komponen biaya pengaruh

Sedangkan untuk mengetahui besar kecilnya sumbangan variabel X terhadap variabel Y dapat ditentukan dengan koefisien determinasi, dengan persamaan

$$KP = r^2 \times 100\% \dots\dots\dots(3.2)$$

Keterangan : KP = besarnya koefisien penentu (determinan)
R = koefisien korelasi.

Untuk menguji signifikansi dengan rumus t_{tes} atau t_{hitung} dimana jika $t_{\text{hitung}} \geq t_{\text{Tabel}}$ maka signifikan, jika terjadi sebaliknya $t_{\text{hitung}} \leq t_{\text{Tabel}}$ maka tidak signifikan. persamaan t_{hitung} :

$$t_{\text{hitung}} = \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \dots\dots\dots(3.3)$$

Keterangan : r = koefisien korelasi
n = jumlah data

3.10.1.2 korelasi *parsial*

Korelasi *parsial* adalah nilai yang memberikan kuat pengaruh atau hubungan dua variabel atau lebih yang salah satu atau bagian variabel X konstan atau dikendalikan.

Bila X_1 tetap; Rumus: $r_{X_1(X_2Y)} = \frac{rx_2y - rx_1y \cdot rx_1x_2}{\sqrt{(1-r^2_{x_1y})(1-r^2_{x_1x_2})}} \dots\dots\dots(3.4)$

Bila X_2 tetap; Rumus: $r_{X_2(X_1Y)} = \frac{rx_1y - rx_2y \cdot rx_1x_2}{\sqrt{(1-r^2_{x_2y})(1-r^2_{x_1x_2})}} \dots\dots\dots(3.5)$

Bila Y tetap; Rumus: $r_{Y(X_1X_2)} = \frac{rx_1y - rx_2y \cdot rx_1x_2}{\sqrt{(1-r^2_{x_2y})(1-r^2_{x_1x_2})}} \dots\dots\dots(3.6)$

Untuk menguji signifikasinya digunakan rumus t_{tes} sebagai berikut :

$$t_{hitung} = \frac{r_{parsial} \sqrt{n-3}}{\sqrt{1-r^2_{parsial}}} \dots\dots\dots(3.7)$$

Keterangan: t_{hitung} = nilai yang akan dibandingkan dengan t_{Tabel}
 N = jumlah sampel
 $r_{parsial}$ = nilai koefisien parsial

3.10.1.3 Korelasi berganda(*Multiple Correlation*)

Uji ganda adalah suatu nilai yang memberikan kuatnya pengaruh atau hubungan dua variabel atau lebih secara bersama-sama dengan variabel lain.

Selanjutnya untuk mengetahui nilai signifikasinya dengan rumus F_{hitung} kemudian dibandingkan dengan F_{tabel} .

$$F_{hitung} = \frac{\frac{R^2}{k}}{\frac{(1-R^2)}{(n-k-1)}} \dots\dots\dots(3.8)$$

$$F_{tabel} = F_{(1-\alpha)\{(dk=k), (dk = n-k-1)\}} \dots\dots\dots(3.9)$$

Keterangan: R^2 = koefisien determinasi berganda
 n = jumlah data
 m = jumlah variabel dependen
 F = F_{hitung} yang selanjutnya akan dibandingkan dengan F_{Tabel} .
 dk = $n-k-1$

α = taraf signifikansi 0,01 atau 0,05.

3.10.2 Regresi

3.10.2.1 Regresi linier sederhana

Kegunaan uji regresi sederhana adalah untuk meramalkan (memprediksi) variabel terikat (Y) bila variabel bebas (X) diketahui. Regresi sederhana dapat dianalisis karena didasari hubungan sebab akibat (kausal) variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y). Pada dasarnya uji regresi dan uji korelasi mempunyai hubungan yang kuat dan mempunyai keceratan. Pada setiap pengujian regresi secara otomatis uji korelasinya juga dilakukan, namun sebaliknya apabila pengujian korelasi dilakukan belum tentu pengujian regresi dilakukan atau diteruskan uji regresi (Rinduan, 2004). Persamaan regresi sederhana dirumuskan:

$$Y = a + bX \dots\dots\dots(3.10)$$

Keterangan:

- Y = subjek variabel terikat yang diproyeksikan.
- X = variabel bebas yang mempunyai nilai tertentu untuk diprediksi
- a = nilai konstanta harga Y jika X = 0
- b = nilai arah sebagai penentu ramalan yang menunjukkan nilai peningkatan (+) atau nilai penurunan (-) variabel Y.

dengan :

$$b = \frac{n \cdot \sum XY - \sum X \cdot \sum Y}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2} \dots\dots\dots(3.11)$$

$$a = \frac{\sum Y - b \cdot \sum X}{n} \dots\dots\dots(3.12)$$

kemudian untuk menguji signifikasinya dengan rumus F_{hitung} yang dibandingkan dengan F_{Tabel} .

3.10.2.2 Regresi linier berganda

Analisis linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh komponen penentu terhadap harga jual rumah yang signifikan dan untuk mendapatkan komposisi komponen biaya penentu yang optimal pada setiap pengembang/kontraktor, untuk membuktikan ada atau tidaknya hubungan fungsional antara variabel bebas atau lebih terhadap variabel terikat .

Hubungan tersebut ditunjukkan oleh besarnya koefisien regresi masing-masing *variable independent* pada persamaan regresi. Rumus persamaan regresi yang dipergunakan adalah:

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + \dots + b_n X_n \dots \dots \dots (3.13)$$

- Keterangan: Y = Harga variable
a = Constanta
X₁ = Variabel prediktor 1
X₂ = Variabel prediktor 2
X₃ = Variabel prediktor 3
X_n = Variabel prediktor n
b₁ = koefisien prediktor 1
b₂ = koefisien prediktor 2
b₃ = koefisien prediktor 3
b_n = koefisien prediktor n

Uji regresi linier ganda pengembangan dari uji linier sederhana, tetapi bedanya terletak pada rumusannya.persamaan yang digunakan:

$$b_1 = \frac{(\sum x_2^2).(\sum x_1 y) - (\sum x_1 x_2).(\sum x_2 y)}{(\sum x_1^2).(\sum x_2^2) - (\sum x_1 x_2)^2} \dots \dots \dots (3.14)$$

$$b_2 = \frac{(\sum x_1^2).(\sum x_2 y) - (\sum x_1 x_2).(\sum x_1 y)}{(\sum x_1^2).(\sum x_2^2) - (\sum x_1 x_2)^2} \dots \dots \dots (3.15)$$

$$a = \frac{\sum Y}{n} - b_1 \left(\frac{\sum X_1}{n} \right) - b_2 \left(\frac{\sum X_2}{n} \right) \dots\dots\dots(3.16)$$

nilai R atau $(R_{(X_1 X_2)Y})$ dengan persamaan:

$$R_{(X_1 X_2)Y} = \sqrt{\frac{b_1 \cdot \sum x_1 y + b_2 \cdot \sum x_2 y}{\sum y^2}} \dots\dots\dots(3.17)$$

Nilai determinan dengan persamaan:

$$KP = R^2 \cdot 100\%$$

Sedangkan menguji signifikan digunakan rumus F_{hitung} :

$$F_{hitung} = \frac{R^2(n - m - 1)}{m(1 - R^2)} \dots\dots\dots(3.18)$$

- Keterangan:
- F = F_{hitung} yang selanjutnya akan dibandingkan dengan F_{tabel} dimana (α) atau taraf signifikansi 0,01 atau 0,05.
 - R = nilai koefisien korelasi berganda
 - m = jumlah variabel bebas
 - n = jumlah responden

BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Tahapan Penelitian

Agar penelitian dapat sesuai dengan arah yang ingin dicapai dan tidak keluar dari jalur yang telah ditentukan, maka perlu adanya tahapan-tahapan untuk melakukan penelitian. Tahapan tersebut dapat dilihat pada bagan alir **gambar 4.1**

4.2. Objek Penelitian

Objek studi yang dibahas dalam penelitian ini adalah komponen biaya penentu harga jual rumah setiap *developer*.

1. Pembebasan Lahan
2. Legalitas
3. Operasional
4. Studi Kelayakan
5. Infrastruktur
6. Harga Bangunan
7. Keuntungan

4.3 Subjek penelitian

Subjek penelitian ini adalah Harga jual rumah tipe 70 dengan luas tanah 180m², dengan 30 responden.

1. Permata Sahavira yang dibangun PT. Puri Yuwono.
2. Perumahan Fortuna Permata Asri 2 yang dibangun oleh PT. Mitra Artista Inter Buana.
3. Taman Monjali yang dibangun oleh PT. Cipta Graha Sejahtera.
4. Perumahan Candi Indah yang dibangun PT. Trikarsa Nusantara.
5. Perumahan Plumbon Asri yang dibangun oleh PT. Tata Graha Asri
6. Perumahan Griya palem hijau yang dibangun PT. Purnama krisna mulya
7. Perumahan Gajahmada Asri yang dibangun PT. Nusa Furnicon
8. Perumahan Pondok Pinang yang dibangun oleh PT. Wirotomo Persada
9. Perumahan Munggur Pratama yang dibangun oleh PT. Tirta Bumi
10. Perumahan Palma Mini Country yang dibangun oleh PT. Bahana Mahardika Property
11. Perumahan Grha Sativa Kadirojo yang dibangun oleh PT. Adigrha Sejahtera
12. Perumahan Balemas Permai yang dibangun oleh PT. Ekajaya Utama
13. Perumahan Griya Banyuraden dibangun oleh PT. Citra Karsa Mandiri
14. Perumahan Beran Asri yang dibangun oleh PT. Prisma Land
15. Perumahan Kadisojo Asri yang dibangun oleh PT. Asa Persada
16. Perumahan Chateu Florence yang dibangun oleh PT. Agitama Group
17. Perumahan Citra Redjodani yang dibangun oleh PT. Adi Citra Buana
18. Perumahan Anggajaya Permai yang dibangun PT. Citranusa

19. Perumahan Ring Road Aden yang dibangun oleh PT.Samdema Group.
20. Perumahan Deggung Asri yang dibangun oleh PT.Prisma Marterland.
21. Perumahan Bumi Mulia yang dibangun oleh PT. Tiga Sodara Group.
22. Perumahan Taman Boegenville yang dibangun PT. Panggih Bersatu Jaya.
23. Perumahan Griya Duta Sejahtera yang dibangun PT. Siti Wangirealty.
24. Perumahan Ayodya Citra yang dibangun PT. ASA land.
25. Perumahan Griya Melati Permai yang dibangun oleh PT. Cakrawala.
26. Perumahan Permata Sendangadi yang dibangun PT. Bangun Mandiri Perkasa
27. Perumahan Taman Najmi yang dibangun CV. Duwa Pratama.
28. Perumahan Taman Alamanda yang dibangun PT. Agatama.
29. Perumahan Buana Asri Village yang dibangun PT.Yasa buana Asri.
30. Perumahan Bumi monjali yang dibangun PT. Sarana Yasa Manunggal.

4.4 Data Yang Diperlukan

Data yang diperlukan dalam penelitian adalah :

1. Harga bangunan 70 m²,
2. Biaya pembebasan lahan,
3. Biaya legalitas,
4. Biaya infrastruktur,
5. Biaya operasional dan marketing,
6. Biaya studi kelayakan,
7. Harga tanah 180m²,
8. Harga jual rumah Type 70/180,

9. Luas kavling efektif bangunan, dan
10. Luas tanah keseluruhan.

4.5 Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data-data dan dokumen rekapitulasi biaya yang berasal dari pihak kontraktor atau *developer* berupa estimasi harga jual rumah tipe 70/180, dokumen perhitungan HPP tanah, dan RAB rumah yang dibangun.

4.6 Metode Analisa Data

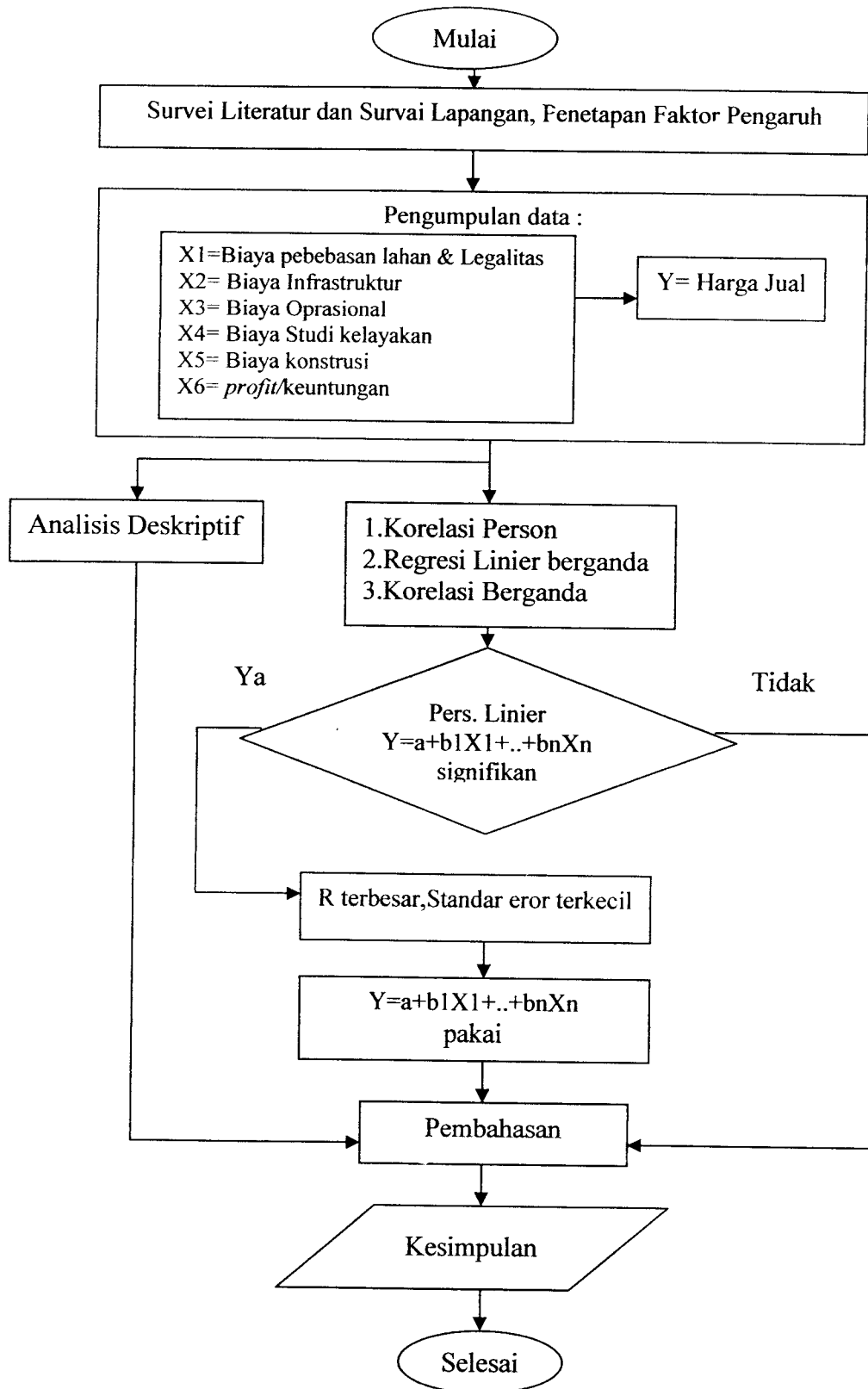
Setelah seluruh data yang diperoleh dari wawancara, pengambilan data sekunder dan observasi langsung, kemudian dilakukan pengolahan data dan dilanjutkan dengan analisis data. Adapun langkah-langkah pengolahan dan analisis data adalah sebagai berikut :

1. Deskriptif
2. Statistik

Analisis kuantitatif yang dipakai menganalisis :

- b. Regresi sederhana,
- c. Korelasi pearson,
- d. Regresi linier berganda, dan
- e. Korelasi berganda.

4.7 Bagan Alir Penelitian



Gambar 4.1 Alur Kerja Penulisan Tugas Akhir

BAB V

PELAKSANAAN, HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

5.1 Pelaksanaan

Pelaksanaan penelitian pengambilan data dimulai pada 7 april 2005 dan berakhir pada tanggal 6 Agustus 2005, dengan meneliti lebih dari 30 (tiga puluh) *developer* dan kontraktor yang mengembangkan rumah tipe 70. Proyek perumahan terletak di Kabupaten Sleman D.I.Yogyakarta dan berorientasi pada pangsa pasar menengah ke atas. Data yang kami jadikan acuan untuk penelitian kami berupa biaya yang berpengaruh secara langsung dalam pembentukan harga yang meliputi biaya pembebasan lahan, biaya legalitas, biaya infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan serta persentase pengambilan nilai keuntungan.

5.2 Data Penelitian

5.2.1 Luas Tanah Proyek, Tanah Infrastruktur, dan Tanah Kavling Efektif.

Luas Tanah Proyek, Infrastruktur, dan Tanah Kavling yang disediakan oleh pengembang bagi konsumen untuk dapat dimiliki dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, tersaji dalam **tabel 5.1.** secara rinci dapat dilihat pada **Lampiran 2.**

Tabel 5.1 Data Luas Total Lahan Proyek, Infrastruktur, Luas Kavling Efektif.

NO	NAMA PERUMAHAN	Luas Total Lahan	Luas Kavling Efektif (m ²)	Luas Tanah Infrastruktur (m ²)		
				Luas Jalan (m ²)	Luas Taman dan Lingkungan (m ²)	Total (m ²)
1	Pemata Sahavira	5,800.00	4,320.00	1,261.00	219.00	1,480.00
2	Fortuna Pemata Asri 2	3,933.00	2,700.00	983.25	249.75	1,233.00
3	Taman Monjali	2,200.00	1,725.00	436.00	39.00	475.00
4	Candi Indah	5,533.00	4,140.00	1,107.00	286.00	1,393.00
5	Plumbon Asri 2	3,738.00	2,160.00	813.00	765.00	1,578.00
6	Griya palem hijau	5,853.00	4,320.00	1,171.00	362.00	1,533.00
7	Gajanmada Asri	4,100.00	3,060.00	691.30	148.70	1,040.00
8	Pondok Pinang	4,534.00	3,240.00	1,214.00	80.00	1,294.00
9	Munggur Pratama	2,685.00	1,980.00	630.00	75.00	705.00
10	Palma Mini Country	2,767.02	1,964.02	802.98	0.02	803.00
11	Graha Sativa Kadirojo	1,931.00	1,180.98	750.02	0.00	750.02
12	Balemas Permai	3,086.00	2,340.00	671.00	75.00	746.00
13	Griya Banyuraden	3,311.00	2,711.00	600.00	0.00	600.00
14	Beran Asri	2,150.00	1,690.00	460.00	0.00	460.00
15	Kadisoko Asri	2,415.00	1,863.00	425.00	127.00	552.00
16	Chateu Florence	3,330.00	2,160.00	1,112.50	57.50	1,170.00
17	Citra Redjodani	7,832.00	5,192.00	2,535.00	105.00	2,640.00
18	Anggajaya Permai	2,645.00	1,920.00	718.60	6.40	725.00
19	Ring road Aden	2,061.00	1,351.00	695.00	15.00	710.00
20	Denggung Asri	2,094.00	1,674.00	355.07	64.93	420.00
21	Bumi Mulia	2,058.00	1,433.00	477.00	148.00	625.00
22	Taman Boegenville	2,579.00	1,694.00	813.50	71.50	885.00
23	Griya Duta Sejahtera	2,685.00	1,885.00	742.98	57.02	800.00
24	Ayodya Citra	9,033.00	6,583.00	2,197.00	253.00	2,450.00
25	Griya Melati Permai	1,885.00	1,428.00	457.00	0.00	457.00
26	Pemata Sendangadi	13,000.00	9,018.00	3,982.00	0.00	3,982.00
27	Taman Najmi	6,115.00	4,320.00	1,529.00	266.00	1,795.00
28	Taman Alamanda	3,738.00	2,880.00	813.00	45.00	858.00
29	Buana Asri Village	7,292.00	5,580.00	1,458.00	254.00	1,712.00
30	Bumi monjali	3,893.00	2,880.00	835.00	178.00	1,013.00

5.2.2 Data Komponen Biaya Perumahan

Data-data yang diperoleh selama pelaksanaan penelitian merupakan komponen biaya perumahan seperti biaya pembelian lahan dan legalitas, biaya lahan infrastruktur, biaya bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah satu m², dan harga jual rumah type 70/180. Data-data biaya perumahan dapat dilihat pada **Tabel 5.2**.

Tabel 5.2. Data Komponen Biaya Perumahan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	LUAS LAHAHAN (m2)	LUAS KAVLING EFEKTIF (m2)	LUAS LAHAN INFRAS. (m2)	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
1	Permata Sabavira	PS	5.800,00	4.320,00	1.480,00	1.269.670.344,83	434.979.655,17	339.965.000,00	165.000.000,00	100.570.000,00	1.200.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	3.933,00	2.681,00	1.252,00	733.518.177,62	342.545.601,78	202.976.710,00	80.000.000,00	65.488.200,00	1.356.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	2.200,00	1.725,00	475,00	618.654.752,73	170.354.207,27	129.325.000,00	169.000.000,00	98.601.000,00	1.600.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	5.533,00	4.140,00	1.393,00	1.112.659.351,15	374.380.308,25	376.540.000,00	155.000.000,00	99.128.200,00	1.250.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	3.738,00	2.160,00	1.578,00	633.065.364,06	462.489.418,74	230.305.000,00	200.000.000,00	69.995.900,00	1.150.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	5.853,00	4.320,00	1.533,00	1.178.958.379,79	418.366.480,61	401.470.000,00	162.000.000,00	98.856.200,00	1.482.000,00	239.450.000,00
7	Gajahmada Asri	GA	4.100,00	3.060,00	1.040,00	742.785.056,78	252.449.823,22	295.462.000,00	160.000.000,00	81.390.000,00	1.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	4.534,00	3.240,00	1.294,00	1.034.715.945,39	413.247.664,61	284.530.000,00	160.000.000,00	79.572.400,00	1.486.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	2.685,00	2.055,00	630,00	604.169.585,17	185.219.872,83	175.727.000,00	142.000.000,00	67.749.000,00	1.268.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	2.767,00	1.964,02	802,98	593.807.396,91	242.775.258,69	171.169.208,00	130.000.000,00	74.191.800,00	1.365.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	1.931,00	1.180,98	750,02	251.468.279,24	159.703.160,76	112.300.800,00	60.000.000,00	59.677.400,00	1.300.500,10	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	3.086,00	2.340,00	746,00	569.772.715,24	181.645.489,56	238.390.000,00	155.000.000,00	85.914.400,00	1.365.852,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	3.311,00	2.711,00	600,00	974.730.171,18	215.727.813,62	233.440.000,00	130.000.000,00	77.129.400,00	1.250.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	2.150,00	1.690,00	460,00	431.771.512,93	117.523.607,07	190.600.000,00	130.000.000,00	70.860.000,00	1.400.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	2.415,00	1.863,00	552,00	571.387.498,46	169.299.999,54	140.562.500,00	130.000.000,00	38.236.600,00	1.200.000,00	270.612.000,00
16	Chateu Florence	CF	3.330,00	2.160,00	1.170,00	658.251.401,51	356.552.842,49	182.048.750,00	80.000.000,00	62.232.000,00	1.400.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	7.832,00	5.192,00	2.640,00	1.458.068.657,30	741.390.842,70	430.232.699,30	550.258.600,00	142.730.000,00	925.000,00	230.000.000,00
18	Anggajaya Permai	AP	2.645,00	1.920,00	725,00	876.984.234,83	331.152.901,17	163.766.730,41	120.000.000,00	58.533.000,00	1.330.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	2.061,00	1.351,00	710,00	473.005.345,20	248.581.639,60	133.360.750,00	80.000.000,00	55.379.400,00	1.350.500,00	276.307.000,00
20	Dengung Asri	DA	2.094,00	1.674,00	420,00	344.487.550,88	86.430.568,32	120.113.975,00	60.000.000,00	55.557.600,00	1.255.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mutia	BM	2.058,00	1.433,00	625,00	493.860.439,14	215.396.213,86	183.465.600,00	135.000.000,00	80.363.200,00	1.320.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	2.579,00	1.694,00	885,00	413.006.997,74	215.768.118,66	157.946.250,00	95.000.000,00	68.176.600,00	1.090.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	2.685,00	1.885,00	800,00	593.433.915,39	251.855.242,61	161.663.100,00	130.000.000,00	73.749.000,00	1.400.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	9.033,00	6.583,00	2.450,00	2.302.756.308,52	857.018.525,88	444.543.450,00	130.000.000,00	108.028.200,00	1.250.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	1.885,00	1.428,00	457,00	359.924.180,37	115.185.819,63	140.733.667,00	20.710.000,00	29.937.950,00	1.050.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	13.000,00	9.018,00	3.982,00	4.610.955.426,92	2.036.019.573,08	485.888.950,00	1.080.000.000,00	229.600.000,00	1.450.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	6.115,00	4.320,00	1.795,00	1.156.590.461,20	480.574.045,80	492.130.000,00	155.000.000,00	96.271.000,00	1.255.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	3.738,00	2.880,00	858,00	856.570.538,74	255.186.639,66	345.880.000,00	180.000.000,00	83.435.200,00	1.450.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	7.292,00	5.580,00	1.712,00	1.500.735.280,42	460.440.645,18	475.890.000,00	155.000.000,00	102.626.800,00	1.240.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	3.893,00	2.880,00	1.013,00	911.909.321,70	320.751.438,50	298.330.000,00	155.000.000,00	83.980.600,00	1.256.000,00	248.170.000,00

5.3 Analisis

5.3.1 Analisis Deskriptif

Data-data yang terkumpul merupakan data biaya lahan atau tanah untuk satu kawasan perumahan, dalam penelitian digunakan luasan lahan sebesar 180 m² sehingga diperlukan perhitungan untuk mendapatkan luasan tanah satu m². Dimana masing-masing faktor dibagi dengan luasan kavling efektif sehingga didapatkan biaya per satu meter persegi tanah kavling.

Berikut ini adalah contoh perhitungan komponen biaya perumahan Permata Savira.

Diketahui :

Total Luas lahan	: 5800 m ²
Luasan Kavling	: 4320 m ²
Luasan Jalan	: 1261 m ²
Luasan kawasan lingkungan	: 219 m ²

1. Biaya pembebasan lahan dan legalitas

Biaya pembebasan lahan adalah biaya yang dikeluarkan untuk pembelian tanah dan penglegalitasannya guna pembangunan kawasan perumahan.

Perhitungan biaya pembebasan lahan dan legalitas 180 m² adalah:

Biaya pembebasan lahan dan legalitas satu kawasan : Rp 1,269,670,344.83

$$\begin{aligned} \text{Biaya per m}^2 &= \frac{\text{Biaya Pemb. Lahan \& Legalitas}}{\text{Luas kav. Efektif}} \\ &= \frac{1.269.670.344,83}{4.320,00} \\ &= \text{Rp } 293,905.17 \end{aligned}$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya pembebasan lahan & legalitas* $1m^2 \times luas$

$$\begin{aligned} & \text{Kavling rumah} \\ & = \text{Rp. } 293.905,17 \times 180 \\ & = \text{Rp. } 52.902.931,03 \end{aligned}$$



2. Biaya lahan infrastruktur.

Biaya lahan infrastuktur adalah biaya yang dikeluarkan untuk pembebasan lahan yang dipergunakan bagi fasilitas infrastruktur.

Biaya lahan Infrastruktur satu kawasan: Rp. 434.979.655,17

$$\begin{aligned} \text{Biaya satu } m^2 & = \frac{\text{Biaya Lahan Infrastruktur}}{\text{Luas Kavling Efektif}} \\ & = \frac{434.979.655,17}{4.320,00} \\ & = \text{Rp. } 100.689,73 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya untuk satu kavling} & = \text{Biaya infrastuktur lahan } 1 m^2 \times \text{luas Kavling rumah} \\ & = \text{Rp. } 100.689,73 \times 180 \\ & = \text{Rp. } 18.124.152,30 \end{aligned}$$

3. Biaya bangunan infrastruktur.

Biaya infrastuktur adalah biaya untuk membangun fasilitas infrastruktur yang mendukung sistem dari perumahan item dari infrastruktur terdiri dari pondasi dan pagar, urugan tanah, jalan, jaringan listrik dan penerangan jalan, Taman dan lingkungan.

Biaya bangunan Infrastruktur satu kawasan : Rp. 339.965.000,00

$$\text{Biaya satu } m^2 = \frac{\text{Biaya Bangunan Infrastruktur}}{\text{Luas Kavling Efektif}}$$

$$= \frac{339.965.000,00}{4.320,00}$$

$$= \text{Rp. } 78,695.60$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya bangunan infrastuktur lahan 1 m² x luas Kavling rumah*

$$= \text{Rp. } 78,695.60 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 14,165,208.33$$

4. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur.

Biaya infrastuktur adalah biaya untuk membangun fasilitas infrastruktur yang mendukung sistem dari perumahan item dari infrastruktur terdiri dari pondasi dan pagar, urugan tanah, jalan, jaringan listrik dan penerangan jalan, Taman dan lingkungan.

Biaya untuk satu kavling = *Biaya lahan infrastruktur + Biaya bangunan infrastruktur*

$$= \text{Rp. } 18.124.152,30 + \text{Rp. } 14,165,208.33$$

$$= \text{Rp. } 32,289,360.63$$

5. Biaya operasional proyek

Biaya opsional adalah biaya untuk menjalankan proyek dimana kelangsungan dan kelancaran dari mulai pembukaan lahan hingga penjualan faktor biaya operasional adalah operasional proyek dan biaya maketing.

Biaya operasional tanah suatu kawasan: Rp. 165,000,000.00

Biaya satu m² = $\frac{\text{Biaya Operasional Satu Kawasan}}{\text{Luas Kavling Efektif}}$

$$= \frac{165,000,000.00}{4,320.00}$$

$$= \text{Rp. } 38.194,44$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya operasional lahan 1 m² x luas Kavling rumah*

$$= \text{Rp. } 38.194,44 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 6.875.000,00$$

6. Biaya studi kelayakan

Biaya studi kelayakan adalah biaya yang dipergunakan untuk menganalisis sebuah proyek demi kelancaran pelaksanaan baik dari segi teknis dan nonteknis.

Biaya operasional tanah suatu kawasan : Rp. 100,570,000.00

$$\text{Biaya satu m}^2 = \frac{\text{Biaya Studi Kelayakan Satu Kawasan}}{\text{Luas kavling Efektif}}$$

$$= \frac{100,570,000.00}{4,230.00}$$

$$= \text{Rp. } 23.280,09259$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya Studi Kelayakan lahan 1 m² x luas Kavling rumah*

$$= \text{Rp. } 23.280,09259 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 4.190.416,67$$

7. Biaya tanah matang

Biaya tanah matang adalah total biaya tanah keseluruhan yang dibebankan kepada tiap kavling tanah. Biaya total komponen tanah yaitu penjumlahan dari biaya pembebasan tanah dan legalitas, biaya lahan infrastruktur, biaya bangunan infrastruktur, biaya operasional dan biaya studi kelayakan.

$$\text{Harga tanah matang/M}^2 = \text{Rp}293,905.17 + \text{Rp}100.689,73 + \text{Rp}78.695,60 +$$

$$\text{Rp}38.194,44 + \text{Rp}23.280,09$$

$$= \text{Rp. } 534.765,05.$$

8. Biaya konstruksi bangunan

Biaya konstruksi bangunan adalah biaya untuk membangun rumah, data lapangan berupa harga satu m² harga konstruksi bangunan

$$\text{Biaya satu m}^2 = \text{Rp. 1,200,000.00}$$

$$\begin{aligned}\text{Biaya untuk rumah 70 m}^2 &= \text{Biaya konstruksi 1m}^2 \times \text{Luas rumah} \\ &= 1,200,000.00 \times 70 \\ &= \text{Rp. 84,000,000.00}\end{aligned}$$

9. Keuntungan

Keuntungan adalah nilai selisih dari harga jual rumah dan biaya yang dikeluarkan oleh pihak pengembang untuk membangun rumah.

$$\begin{aligned}\text{Keuntungan} &= \text{harga jual rumah 70/180} - (\text{biaya total komponen tanah 180 m}^2 + \\ &\quad \text{biaya konstruksi rumah 70 m}^2) \\ &= 220.000.000,00 - (84.000.000,00 + 96.257.708,33) \\ &= \text{Rp. 39.742.291,67}\end{aligned}$$

Dengan cara yang sama maka didapat besarnya biaya per m² untuk komponen biaya proyek pembangunan perumahan di 30 kawasan dengan mengambil model rumah tipe 70/180, hasil perhitungan terdapat dalam **Tabel 5.3**. Untuk besar biaya pembangunan rumah tipe 70 luas kavling 180 tersaji dalam **tabel 5.4** dan besar biaya keuntungan tersaji pada **Tabel 5.5**

Tabel 5.3 Tabel Komponen Biaya Perumahan per m²

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	LUAS KAVLING EFEKTIF (m2)	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	HARGA TANAH MATANG /M ²	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
1	Permata Sahavira	PS	4.320,00	293.905,17	100.689,73	78.695,60	38.194,44	23.280,09	534.765,05	1.200.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	2.681,00	271.673,40	126.868,74	75.176,56	29.629,63	24.254,89	527.603,22	1.356.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	1.725,00	358.640,44	98.756,06	74.971,01	97.971,01	57.160,00	687.498,53	1.600.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	4.140,00	268.758,30	90.430,03	90.951,69	37.439,61	23.944,01	511.523,64	1.250.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	2.160,00	293.085,82	214.115,47	106.622,69	92.592,59	32.405,51	738.822,08	1.150.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	4.320,00	272.907,03	96.844,09	92.932,87	37.500,00	22.883,38	523.067,38	1.482.000,00	239.450.000,00
7	Gajahmada Asri	GA	3.060,00	242.740,21	82.499,94	96.556,21	52.287,58	26.598,04	500.681,99	1.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	3.240,00	319.356,77	127.545,58	87.817,90	49.382,72	24.559,38	608.662,35	1.486.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	2.055,00	305.136,15	93.545,39	88.751,01	71.717,17	34.216,67	593.366,39	1.268.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	1.964,02	302.342,85	123.611,40	87.152,48	66.190,77	37.775,48	617.072,97	1.365.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kaditrojo	GL	1.180,98	212.931,87	135.229,35	95.091,20	50.805,26	50.532,10	544.589,78	1.300.500,10	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	2.340,00	243.492,61	77.626,28	101.876,07	66.239,32	36.715,56	525.949,83	1.365.852,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	2.711,00	359.546,36	79.575,00	86.108,45	47.952,78	28.450,53	601.633,12	1.250.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	1.690,00	255.486,10	69.540,60	112.781,07	76.923,08	41.928,99	556.659,83	1.400.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	1.863,00	306.702,90	90.874,93	75.449,54	69.779,92	20.524,21	563.331,51	1.200.000,00	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	2.160,00	304.746,02	165.070,76	84.281,83	37.037,04	28.811,11	619.946,76	1.400.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	5.192,00	280.829,86	142.794,85	82.864,54	105.982,01	27.490,37	639.961,63	925.000,00	230.000.000,00
18	Anggalaya Permai	AP	1.920,00	456.762,62	172.475,47	85.295,17	62.500,00	30.485,94	807.519,20	1.330.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	1.351,00	350.114,99	183.998,25	98.712,62	59.215,40	40.991,41	733.032,67	1.350.500,00	276.307.000,00
20	Denggung Asri	DA	1.674,00	205.787,07	51.631,16	71.752,67	35.842,29	33.188,53	398.201,73	1.255.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	1.433,00	344.633,94	150.311,38	128.029,03	94.207,96	56.080,39	773.262,70	1.320.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	1.694,00	243.805,78	127.371,97	93.238,64	56.080,28	40.245,93	560.742,60	1.090.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	1.885,00	314.819,05	133.610,21	85.762,92	68.965,52	39.124,14	642.281,83	1.400.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	6.583,00	349.803,48	130.186,62	67.529,01	19.747,84	16.410,18	583.677,12	1.250.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	1.428,00	252.047,75	80.662,34	98.552,95	14.502,80	20.964,95	466.730,78	1.050.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	9.018,00	511.305,77	225.772,85	53.879,90	119.760,48	25.460,19	936.179,19	1.450.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	4.320,00	267.729,27	111.243,99	113.918,98	35.879,63	22.284,95	551.056,83	1.255.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	2.880,00	297.420,33	88.606,47	120.097,22	62.500,00	28.970,56	597.594,58	1.450.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	5.580,00	268.948,97	82.516,24	85.284,95	27.777,78	18.391,90	482.919,84	1.240.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	2.880,00	316.635,18	111.372,03	103.586,81	53.819,44	29.159,93	609.717,59	1.256.000,00	248.170.000,00

Tabel 5.4 Tabel Komponen Biaya Perumahan 70/180

No	Nama Perumahan	Kode	Biaya Pemb.Lahan & Leg. (Rp)	Biaya Infrastruktur (Rp)			Biaya Oprasional (Rp)	Biaya Studi Kelayakan (Rp)	Biaya Kons.Bangunan (Rp)	Biaya Rumah Tipe 70/180 (Rp)	Harga Jual Rumah Type 70/180 (Rp)
				Lahan Infrastruktur(Rp)	Bangunan Infrastruktur(Rp)	Total (Rp)					
1	Permata Sahavira	PS	52.902.931,03	18.124.152,30	14.165.208,33	32.289.360,63	6.875.000,00	4.190.416,67	84.000.000,00	180.257.708,33	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48.901.211,84	22.836.373,45	13.531.780,67	36.368.154,12	5.333.333,33	4.365.880,00	94.920.000,00	189.888.579,29	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	64.555.278,55	17.776.091,19	13.494.782,61	31.270.873,80	17.634.782,61	10.288.800,00	112.000.000,00	235.749.734,96	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	48.376.493,53	16.277.404,71	16.371.304,35	32.648.709,05	6.739.130,43	4.309.921,74	87.500.000,00	179.574.254,76	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	52.755.447,00	38.540.784,90	19.192.083,33	57.732.868,23	16.666.666,67	5.832.991,67	80.500.000,00	213.487.973,57	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	49.123.265,82	17.431.936,69	16.727.916,67	34.159.853,36	6.750.000,00	4.119.008,33	103.740.000,00	197.892.127,52	239.450.000,00
7	Gajahmada Asri	GA	43.693.238,63	14.849.989,60	17.380.117,65	32.230.107,25	9.411.764,71	4.787.647,06	70.000.000,00	160.122.757,65	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	57.484.219,19	22.958.203,59	15.807.222,22	38.765.425,81	8.888.888,89	4.420.688,89	104.020.000,00	213.579.222,78	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	54.924.507,74	16.838.170,26	15.975.181,82	32.813.352,08	12.909.090,91	6.159.000,00	88.760.000,00	195.565.950,73	231.475.000,00
10	Palma Mimi Country	PM	54.421.712,33	22.250.051,71	15.687.445,87	37.937.497,58	11.914.338,96	6.799.586,56	95.550.000,00	206.623.135,43	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadiojo	GL	38.327.736,51	24.341.283,46	17.116.415,18	41.457.698,64	9.144.947,42	9.095.778,08	91.035.007,00	189.061.167,65	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	43.828.670,40	13.972.729,97	18.337.692,31	32.310.422,27	11.923.076,92	6.608.800,00	95.609.640,00	190.280.609,60	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	64.718.344,08	14.323.499,24	15.499.520,47	29.823.019,72	8.631.501,29	5.121.096,27	87.500.000,00	195.793.961,37	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	45.987.498,42	12.517.307,26	20.300.591,72	32.817.898,98	13.846.153,85	7.547.218,95	98.000.000,00	198.198.770,18	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	55.206.521,59	16.357.487,88	13.580.917,87	29.938.405,75	12.560.386,47	3.694.357,49	84.000.000,00	185.399.671,30	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	54.854.283,46	29.712.736,87	15.170.729,17	44.883.466,04	6.666.666,67	5.186.000,00	98.000.000,00	209.590.416,17	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	50.549.375,64	25.703.072,36	14.915.617,46	40.618.689,82	19.076.761,94	4.948.266,56	64.750.000,00	179.943.093,97	230.000.000,00
18	Anggejaya Permai	AP	82.217.272,02	31.045.584,48	15.353.130,98	46.398.715,46	11.250.000,00	5.487.468,75	93.100.000,00	238.453.456,23	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	63.020.697,36	33.119.685,51	17.768.271,65	50.887.957,16	10.658.771,28	7.378.454,48	94.535.000,00	226.480.880,28	276.307.000,00
20	Denggung Asri	DA	37.041.672,14	9.293.609,50	12.915.481,18	22.209.090,68	6.451.612,90	5.973.935,48	87.850.000,00	159.526.311,20	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	62.034.109,59	27.056.049,19	23.045.225,40	50.101.274,60	16.957.431,96	10.094.470,34	92.400.000,00	231.587.286,49	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	43.885.041,08	22.926.954,76	16.782.954,55	39.709.909,30	10.094.451,00	7.244.266,82	76.300.000,00	177.233.668,21	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56.667.429,59	24.049.837,49	15.437.325,20	39.487.162,69	12.413.793,10	7.042.344,83	98.000.000,00	213.610.730,21	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	62.964.626,39	23.433.591,78	12.155.221,18	35.588.812,95	3.554.610,36	2.953.831,99	87.500.000,00	192.561.881,69	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	45.368.594,16	14.519.220,96	17.739.530,29	32.258.751,26	2.610.504,20	3.773.691,18	73.500.000,00	157.511.540,80	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	92.035.038,46	40.639.113,24	9.698.382,24	50.337.495,47	21.556.886,23	4.582.834,33	101.500.000,00	270.012.254,49	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	48.191.269,22	20.023.918,57	20.505.416,67	40.529.335,24	6.458.333,33	4.011.291,67	87.850.000,00	187.040.229,46	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	53.535.658,67	15.949.164,98	21.617.500,00	37.566.664,98	11.250.000,00	5.214.700,00	101.500.000,00	209.067.023,65	248.796.000,00
29	Bunuu Asri Village	BV	48.410.815,50	14.852.924,04	15.351.290,32	30.204.214,36	5.000.000,00	3.310.541,94	86.800.000,00	173.725.571,79	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	56.994.332,61	20.046.964,91	18.645.625,00	38.692.589,91	9.687.500,00	5.248.787,50	87.920.000,00	198.543.210,01	248.170.000,00

Tabel 5.5 Nilai Keuntungan

NO	NAMA PERUMAHAN	Harga Rumah Tipe70/180 (Rp)	Harga Konsumen Rumah Type 70/180 m ² (Rp)	Keuntungan (Rp)
1	Permata Sahavira	180.257.708,33	220.000.000,00	39.742.291,67
2	Fortuna Permata Asri 2	189.888.579,29	228.675.000,00	38.786.420,71
3	Taman Monjali	235.749.734,96	266.713.000,00	30.963.265,04
4	Candi Indah	179.574.254,76	251.403.000,00	71.828.745,24
5	Plumbon Asri 2	213.487.973,57	239.449.000,00	25.961.026,43
6	Griya palem hijau	197.892.127,52	239.450.000,00	41.557.872,48
7	Gajahmada Asri	160.122.757,65	192.148.000,00	32.025.242,35
8	Pondok Pinang	213.579.222,78	274.891.000,00	61.311.777,22
9	Munggur Pratama	195.565.950,73	231.475.000,00	35.909.049,27
10	Palma Mini Country	206.623.135,43	272.743.000,00	66.119.864,57
11	Graha Satiwa Kadirojo	189.061.167,65	255.720.000,00	66.658.832,35
12	Balemas Permai	190.280.609,60	269.742.000,00	79.461.390,40
13	Griya Banyuraden	195.793.961,37	267.846.000,00	72.052.038,63
14	Beran Asri	198.198.770,18	252.704.000,00	54.505.229,82
15	Kadisoko Asri	185.399.671,30	270.612.000,00	85.212.328,70
16	Chateu Florence	209.590.416,17	254.653.000,00	45.062.583,83
17	Citra Redjodani	179.943.093,97	230.000.000,00	50.056.906,03
18	Anggajaya Permai	238.453.456,23	276.306.000,00	37.852.543,77
19	Ring road Aden	226.480.880,28	276.307.000,00	49.826.119,72
20	Denggung Asri	159.526.311,20	199.408.000,00	39.881.688,80
21	Bumi Mulia	231.587.286,49	279.362.000,00	47.774.713,51
22	Taman Boengenville	177.233.668,21	220.656.000,00	43.422.331,79
23	Griya Duta Sejahtera	213.610.730,21	264.877.000,00	51.266.269,79
24	Ayodya Citra	192.561.881,69	231.295.000,00	38.733.118,31
25	Griya Melati Permai	157.511.540,80	179.491.000,00	21.979.459,20
26	Permata Sendangadi	270.012.254,49	337.515.000,00	67.502.745,51
27	Taman Najmi	187.040.229,46	224.448.000,00	37.407.770,54
28	Taman Alamanda	209.067.023,65	248.796.000,00	39.728.976,35
29	Buana Asri Village	173.725.571,79	215.571.000,00	41.845.428,21
30	Bumi monjali	198.543.210,01	248.170.000,00	49.626.789,99

5.3.2 Analisis Hubungan Faktor Penentu Terhadap Harga Jual

Dari tabel perhitungan data pada **Tabel 5.3** dan **Tabel 5.4** diketahui harga masing-masing variabel yaitu X1 untuk biaya pembebasan lahan dan legalitas, X2 untuk biaya lahan infrastruktur, X3 untuk biaya bangunan infrastruktur, X4 untuk biaya lahan dan bangunan infrastruktur, X5 untuk biaya operasional, X6 untuk biaya studi kelayakan, X7 untuk harga bangunan, dan Y untuk harga jual Rumah tipe 70/180, tersaji dalam **Tabel 5.6** dan **Tabel 5.7**. untuk keuntungan tidak diikutkan dalam perhitungan atau analisis.

Tabel 5.6 Variabel Data Analisis Statistik

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN & BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
			X1	X4	X5	X6	X7	Y
1	Permata Sahavira	PS	52,902,931.03	32,289,360.63	6,875,000.00	4,190,416.67	84,000,000.00	220,000,000.00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48,901,211.84	36,368,154.12	5,333,333.33	4,365,880.00	94,920,000.00	228,675,000.00
3	Taman Monjali	TM	64,555,278.55	31,270,873.80	17,634,782.61	10,288,800.00	112,000,000.00	266,713,000.00
4	Candi Indah	CI	48,376,493.33	32,648,709.05	6,739,130.43	4,309,921.74	87,500,000.00	251,403,000.00
5	Plumbon Asri 2	PA	52,755,447.00	57,732,868.23	16,666,666.67	5,832,991.67	80,500,000.00	239,449,000.00
6	Griya palem hijau	GP	49,123,265.82	34,159,853.36	6,750,000.00	4,119,008.33	103,740,000.00	239,450,000.00
7	Gajahmada Asri	GA	43,693,238.63	32,230,107.25	9,411,764.71	4,787,647.06	70,000,000.00	192,148,000.00
8	Pondok Pinang	PP	57,484,219.19	38,765,425.81	8,888,888.89	4,420,688.89	104,020,000.00	274,891,000.00
9	Munggur Pratama	MP	54,924,507.74	32,813,352.08	12,909,090.91	6,159,000.00	88,760,000.00	231,475,000.00
10	Palma Mini Country	PM	54,421,712.33	37,937,497.58	11,914,338.96	6,799,586.56	95,550,000.00	272,743,000.00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	38,327,736.51	41,457,698.64	9,144,947.42	9,095,778.08	91,035,007.00	255,720,000.00
12	Balemas Permai	BP	43,828,670.40	32,310,422.27	11,923,076.92	6,608,800.00	95,609,640.00	269,742,000.00
13	Griya Banyuraden	GB	64,718,344.08	29,823,019.72	8,631,501.29	5,121,096.27	87,500,000.00	267,846,000.00
14	Beran Asri	BA	45,987,498.42	32,817,898.98	13,846,153.85	7,547,218.93	98,000,000.00	252,704,000.00
15	Taman Sariarum	TS	55,206,521.59	29,938,405.75	12,560,386.47	3,694,357.49	84,000,000.00	270,612,000.00
16	Chateau Florence	CF	54,854,283.46	44,883,466.04	6,666,666.67	5,186,000.00	98,000,000.00	254,653,000.00
17	Citra Redjodani	CR	50,549,375.64	40,618,689.82	19,076,761.94	4,948,266.56	64,750,000.00	230,000,000.00
18	Anggajaya Permai	AP	82,217,272.02	46,398,715.46	11,250,000.00	5,487,468.75	93,100,000.00	276,306,000.00
19	Ring road Aden	RA	63,020,697.36	50,887,957.16	10,658,771.28	7,378,454.48	94,535,000.00	276,307,000.00
20	Dengung Asri	DA	37,041,672.14	22,209,090.68	6,451,612.90	5,973,935.48	87,850,000.00	199,408,000.00
21	Bumi Mulia	BM	62,034,109.59	50,101,274.60	16,957,431.96	10,094,470.34	92,400,000.00	279,362,000.00
22	Taman Boegenville	TB	43,885,041.08	39,709,909.30	10,094,451.00	7,244,266.82	76,300,000.00	220,656,000.00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56,667,429.59	39,487,162.69	12,413,793.10	7,042,344.83	98,000,000.00	264,877,000.00
24	Ayodya Citra	AC	62,964,626.39	35,588,812.95	3,554,610.36	2,953,831.99	87,500,000.00	231,295,000.00
25	Puri Alam Tirta	PT	45,368,594.16	32,258,751.26	2,610,504.20	3,773,691.18	73,500,000.00	179,491,000.00
26	Permata Sendangadi	PK	92,035,038.46	50,337,495.47	21,556,886.23	4,582,834.33	101,500,000.00	337,515,000.00
27	Taman Najmi	TN	48,191,269.22	40,529,335.24	6,458,333.33	4,011,291.67	87,850,000.00	224,448,000.00
28	Taman Alamanda	TA	53,535,658.67	37,566,664.98	11,250,000.00	5,214,700.00	101,500,000.00	248,796,000.00
29	Buana Asri Village	BV	48,410,815.50	30,204,214.36	5,000,000.00	3,310,541.94	86,800,000.00	215,571,000.00
30	Bumi monjali	BO	56,994,332.61	38,692,589.91	9,687,500.00	5,248,787.50	87,920,000.00	248,170,000.00

Tabel 5.7 Variabel Data Analisis Statistik

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
1	Permata Sahavira	PS	52.902.931,03	18.124.152,30	14.165.208,33	6.975.000,00	4.190.416,67	84.000.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48.901.211,84	22.836.373,45	13.531.780,67	5.333.333,33	4.365.880,00	94.920.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	64.555.278,55	17.776.091,19	13.494.782,61	17.534.782,61	10.288.800,00	112.000.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	48.376.493,33	16.277.404,71	16.371.304,35	6.739.130,43	4.309.921,74	87.500.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	52.755.447,00	38.540.784,90	19.192.083,33	16.566.666,67	5.832.991,67	80.500.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	49.123.265,82	17.431.936,69	16.727.916,67	6.750.000,00	4.119.008,33	103.740.000,00	239.450.000,00
7	Gajahnada Asri	GA	43.693.238,63	14.849.989,60	17.380.117,65	9.411.764,71	4.787.647,06	70.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	57.484.219,19	22.958.203,59	15.807.222,22	8.388.888,89	4.420.688,89	104.020.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	54.924.507,74	16.838.170,26	15.975.181,82	12.909.090,91	6.159.000,00	88.760.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	54.421.712,33	22.250.051,71	15.687.445,87	11.914.338,96	6.799.586,56	95.550.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	38.327.736,51	24.341.283,46	17.116.415,18	9.144.947,42	9.095.778,08	91.035.007,00	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	43.828.670,40	13.972.729,97	18.337.692,31	11.923.076,92	6.608.800,00	95.609.640,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	64.718.344,08	14.323.499,24	15.499.520,47	8.631.501,29	5.121.096,27	87.500.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	45.987.498,42	12.517.307,26	20.300.591,72	13.846.153,85	7.547.218,93	98.000.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariatum	TS	55.206.521,59	16.357.487,88	13.580.917,87	12.560.386,47	3.694.357,49	84.000.000,00	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	54.854.283,46	29.712.736,87	15.170.729,17	6.666.666,67	5.186.000,00	98.000.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	50.549.375,64	25.703.072,36	14.915.617,46	19.076.761,94	4.948.266,56	64.750.000,00	230.000.000,00
18	Anggajaya Permai	AP	82.217.272,02	31.045.584,48	15.353.130,98	11.250.000,00	5.487.468,75	93.100.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	63.020.697,36	33.119.685,51	17.768.271,65	10.658.771,28	7.378.454,48	94.535.000,00	276.307.000,00
20	Dengging Asri	DA	37.041.672,14	9.293.609,50	12.915.481,18	6.451.612,90	5.973.935,48	87.850.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	62.034.109,59	27.056.049,19	23.045.225,40	16.957.431,96	10.094.470,34	92.400.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	43.885.041,08	22.926.954,76	16.782.954,55	10.094.451,00	7.244.266,82	76.300.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56.667.429,59	24.049.837,49	15.437.325,20	12.413.793,10	7.042.344,83	98.000.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	62.964.626,39	23.433.591,78	12.155.221,18	3.554.610,36	2.953.831,99	87.500.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	45.368.594,16	14.519.220,96	17.739.530,29	2.610.504,20	3.773.691,18	73.500.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	92.035.038,46	40.639.113,24	9.698.382,24	21.556.886,23	4.582.834,33	101.500.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	48.191.269,22	20.023.918,57	20.505.416,67	6.458.333,33	4.011.291,67	87.850.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	53.535.658,67	15.949.164,98	21.617.500,00	11.250.000,00	5.214.700,00	101.500.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	48.410.815,50	14.852.924,04	15.351.290,32	5.000.000,00	3.310.541,94	86.800.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	56.994.332,61	20.046.964,91	18.645.625,00	9.687.500,00	5.248.787,50	87.920.000,00	248.170.000,00

5.3.3. Analisis Statistik

Setelah dilakukan pengolahan data maka dilakukan analisis regresi dengan menggunakan bantuan program SPSS 11.5 Model yang digunakan untuk analisis adalah regresi berganda menggunakan model linier dimana variabel terikat (Y) adalah harga jual dan variabel bebas meliputi:

- X1 = Biaya pembebasan lahan dan legalitas
- X2 = Biaya lahan dan bangunan infrastruktur
- X3 = Biaya operasional
- X4 = Biaya studi kelayakan
- X5 = Biaya konstruksi bangunan

1. Analisis Regresi Tunggal

Untuk mengetahui pengaruh masing- masing variabel yang mempengaruhi harga jual maka dilakukan analisis regresi sederhana (tunggal) tersaji pada **Tabel 5.8.**

Tabel 5.8 Hasil analisis Regresi Linier sederhana

Komponen Pembiayaan Perumahan	konstanta	Koef. Regresi Variabel. X (B)	Koef. Korelasi (R)	Koef. Determinasi (R ²)	Sig
Biaya pembebasn lahan dan legalitas	140,676,185.33	1.960	0.718	0.516	0.000
Biaya lahan infrastruktur	199,576,165.00	2.233	0.535	0.286	0.002
Biaya bangunan infrastruktur	272,091,276.19	-1.514	0.138	0.019	0.467
Biaya lahan dan bangunan infrastruktur	174,648,330.36	1.927	0.472	0.223	0.008
Biaya operasional	204,333,355.85	4.124	0.606	0.368	0.000
Biaya studi kelayakan	217,141,473.93	5.337	0.318	0.101	0.087
Biaya konstruksi bangunan	79,487,094.60	1.859	0.615	0.378	0.000

2. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda ini untuk mengetahui seberapa besar pengaruh biaya pembebasan lahan dan legalitas, biaya lahan infrastruktur, biaya bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studio kelayakan, biaya konstruksi bangunan secara bersama terhadap harga jual rumah. Dengan SPSS didapat hasil analisis yang tersaji dalam **Tabel 5.9**, Untuk analisis menggunakan variabel biaya lahan dan bangunan infrastruktur tersaji pada **Tabel 5.10**

Tabel 5.9 Hasil analisis Regresi Linier Berganda

Komponen Pembiayaan Perumahan	konstanta	Koef. Regresi Variabel. X (B)	Koef. Korelasi (R)	Koef. Determinasi (R ²)	Sig
Biaya pembebasn lahan dan legalitas	40.437.421,85	0.866	0.883	0.779	0.000
Biaya lahan infrastruktur		0.608			
Biaya bangunan infrastruktur		0.172			
Biaya operasional		2.328			
Biaya studi kelayakan		-0.321			
Biaya konstruksi bangunan		1.346			

Tabel 5.11 Hasil analisis Regresi Linier Berganda

Komponen Pembiayaan Perumahan	konstanta	Koef. Regresi Variabel. X (B)	Koef. Korelasi (R)	Koef. Determinasi (R²)	Sig
Biaya pembebasn lahan dan legalitas	34,092,870.58	0.925	0.882	0.778	0.000
Biaya lahan dan bangunan infrastruktur		0.531			
Biaya operasional		2.345			
Biaya studi kelayakan		-0.469			
Biaya konstruksi bangunan		1.341			

BAB VI

PEMBAHASAN

6.1 Deskriptif

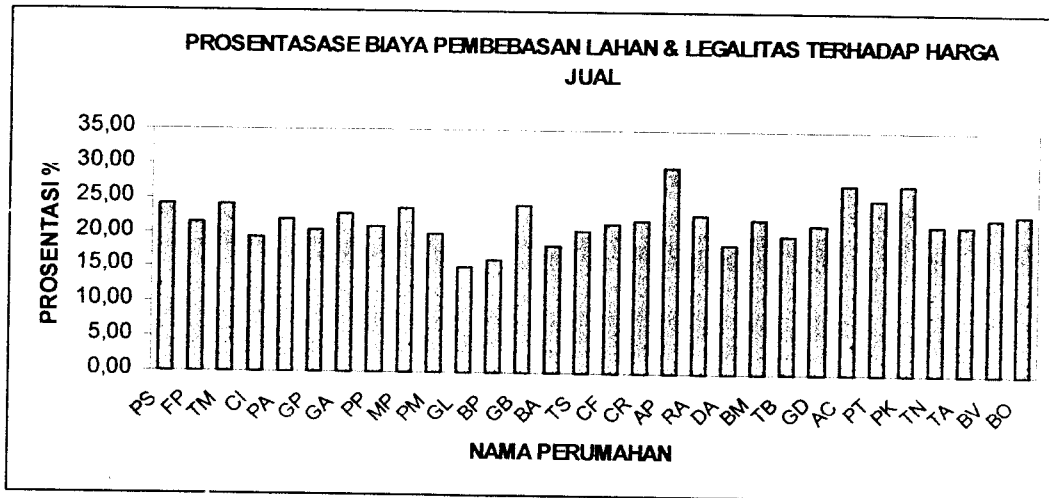
6.1.1 Biaya Pembebasan Lahan dan Legalitas

Perbandingan biaya pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual rumah di 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 5.9**

Tabel 6.1 Hasil perbandingan harga jual dan biaya pembebasan dan legalitas lahan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. 180 m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	52,902,931.03	24.05
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	48,901,211.84	21.38
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	64,555,278.55	24.20
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	48,376,493.53	19.24
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	52,755,447.00	22.03
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	49,123,265.82	20.52
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	43,693,238.63	22.74
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	57,484,219.19	20.91
9	Munggur Pratama	MP	231.475.000.00	54,924,507.74	23.73
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	54,421,712.33	19.95
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	38,327,736.51	14.99
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	43,828,670.40	16.25
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	64,718,344.08	24.16
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	45,987,498.42	18.20
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	55,206,521.59	20.40
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	54,854,283.46	21.54
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	50,549,375.64	21.98
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	82,217,272.02	29.76
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	63,020,697.36	22.81
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	37,041,672.14	18.58
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	62,034,109.59	22.21
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	43,885,041.08	19.89
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	56,667,429.59	21.39
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	62,964,626.39	27.22
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	45,368,594.16	25.28
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	92,035,038.46	27.27
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	48,191,269.22	21.47
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	53,535,658.67	21.52
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	48,410,815.50	22.46
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	56,994,332.61	22.97
Rata -rata			247,347,533.33	54,432,576.42	21.97

Dari **Tabel 6.1** dapat digambarkan prosentase biaya pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.1. Grafik prosentase Pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual

Dari **gambar 6.1.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 21.67 % dengan prosentase tertinggi biaya pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual adalah perumahan Permata Sendangadi yaitu sebesar 27.27 % dan yang paling rendah adalah perumahan Balemas Permai yaitu sebesar 16.25 %. dapat dilihat bahwa biaya pembebasan lahan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp. 54.432.576,42 untuk satu kavling. Biaya pembebasan lahan dan legalitas tertinggi adalah perumahan Permata Sendangadi sebesar Rp. 92.035.038,46 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp 37.041.672,14. dari data yang disebutkan diatas bahwa pembebasan lahan dan legalitas merupakan biaya gabungan dari pembelian tanah dasar ditambah dengan penglegalitasannya sehingga dapat dimanfaatkan guna pengalokasiannya, dimana dari prosentase nilai rata-rata pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual mencapai 21,67%, hal ini sesuai dengan pembagaian komponen perumahan menurut REI tahun 1996 disebutkan biaya pembebasan lahan mencapai (20%-

22%) **Tabel 2.1** Dari analisis diatas bahwa pembebasan tanah dan legalitas untuk luas tanah 180 m² berpengaruh rata-rata sebesar 21.67 % terhadap harga jual rumah type 70/180. disebabkan harga tanah dasar didaerah sleman cukup tinggi sehingga berpengaruh terhadap harga tanah matang khususnya untuk tanah 180m²

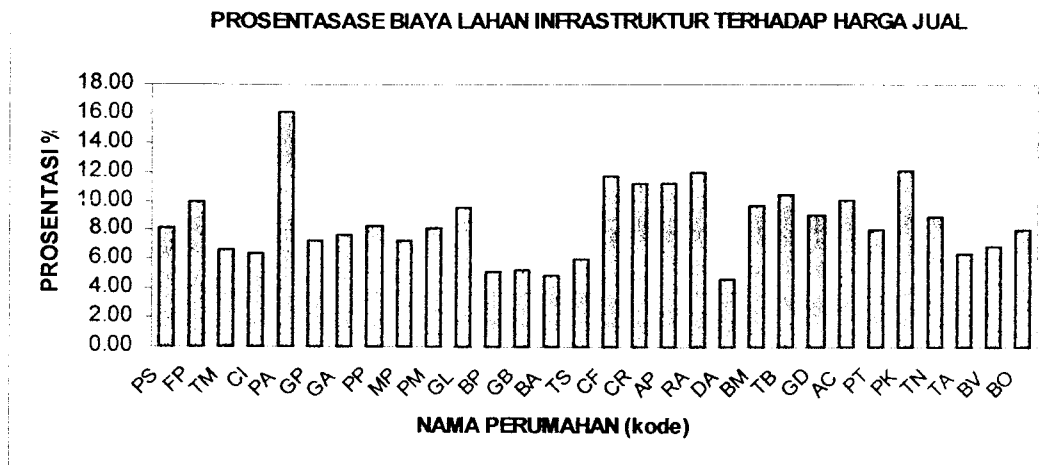
6.1.2 Biaya Lahan Infrastruktur

Perbandingan biaya lahan infrastruktur dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.2**

Tabel 6.2 Hasil perbandingan harga jual dan biaya lahan infrastruktur

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR 180 m ² (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220.000.000,00	18.124.152,30	8,24
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228.675.000,00	22.836.373,45	9,99
3	Taman Monjali	TM	266.713.000,00	17.776.091,19	6,66
4	Candi Indah	CI	251.403.000,00	16.277.404,71	6,47
5	Plumbon Asri 2	PA	239.449.000,00	38.540.784,90	16,10
6	Griya palem hijau	GP	239.450.000,00	17.431.936,69	7,28
7	Gajahmada Asri	GA	192.148.000,00	14.849.989,60	7,73
8	Pondok Pinang	PP	274.891.000,00	22.958.203,59	8,35
9	Munggur Pratama	MP	231.475.000,00	16.838.170,26	7,27
10	Palma Mini Country	PM	272.743.000,00	22.250.051,71	8,16
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255.720.000,00	24.341.283,46	9,52
12	Balemas Permai	BP	269.742.000,00	13.972.729,97	5,18
13	Griya Banyuraden	GB	267.846.000,00	14.323.499,24	5,35
14	Beran Asri	BA	252.704.000,00	12.517.307,26	4,95
15	Taman Sariarum	TS	270.612.000,00	16.357.487,88	6,04
16	Chateu Florence	CF	254.653.000,00	29.712.736,87	11,67
17	Citra Redjodani	CR	230.000.000,00	25.703.072,36	11,18
18	Anggajaya Permai	AP	276.306.000,00	31.045.584,48	11,24
19	Ring road Aden	RA	276.307.000,00	33.119.685,51	11,99
20	Denggung Asri	DA	199.408.000,00	9.293.609,50	4,66
21	Bumi Mulia	BM	279.362.000,00	27.056.049,19	9,68
22	Taman Boegenville	TB	220.656.000,00	22.926.954,76	10,39
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264.877.000,00	24.049.837,49	9,08
24	Ayodya Citra	AC	231.295.000,00	23.433.591,78	10,13
25	Puri Alam Tirta	PT	179.491.000,00	14.519.220,96	8,09
26	Permata Sendangadi	PK	337.515.000,00	40.639.113,24	12,04
27	Taman Najmi	TN	224.448.000,00	20.023.918,57	8,92
28	Taman Alamanda	TA	248.796.000,00	15.949.164,98	6,41
29	Buana Asri Village	BV	215.571.000,00	14.852.924,04	6,89
30	Bumi monjali	BO	248.170.000,00	20.046.964,91	8,08
Rata-rata			247.347.533,33	21.392.263,16	8,59

Dari Tabel 6.2 dapat digambarkan prosentase biaya lahan terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.2. Grafik prosentase biaya lahan infrastruktur terhadap harga jual

Dari **gambar 6.2.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 8.59 % dengan prosentase tertinggi biaya lahan infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Plumbon Asri 2 yaitu sebesar 16,10 % dan yang paling rendah adalah perumahan Denggung Asri yaitu sebesar 4,66 %. dapat dilihat bahwa biaya lahan infrastruktur pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp.21,392,263.16 untuk satu kavling. Biaya lahan infrastruktur tertinggi adalah perumahan Plumbon Asri 2 sebesar Rp.38.540.784,89 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp.9.293.609,49. Dari analisis diatas bahwa lahan infrastruktur untuk luas tanah 180 m2 berpengaruh rata-rata sebesar 8.59% terhadap harga jual rumah type 70/180. tinggi dan rendahnya harga tanah infrastruktur dipengaruhi oleh lokasi, tingginya harga tanah infrastruktur karena lokasi perumahan cukup strategis sehingga harga tanah dasar untuk lahan infrastruktur memiliki harga yang cukup tinggi

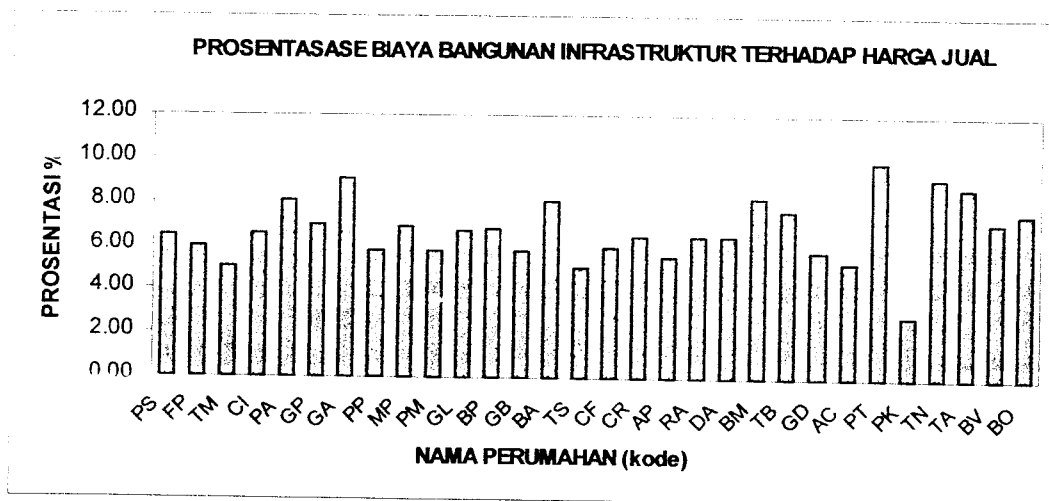
6.1.3 Biaya Bangunan Infrastruktur

Perbandingan bangunan infrastruktur dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.3**

Tabel 6.3 Hasil perbandingan harga jual dan biaya bangunan infrastruktur

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220.000.000,00	14.165.208,33	6,44
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228.675.000,00	13.531.780,67	5,92
3	Taman Monjali	TM	266.713.000,00	13.494.782,61	5,06
4	Candi Indah	CI	251.403.000,00	16.371.304,35	6,51
5	Plumbon Asri 2	PA	239.449.000,00	19.192.083,33	8,02
6	Griya palem hijau	GP	239.450.000,00	16.727.916,67	6,99
7	Gajahmada Asri	GA	192.148.000,00	17.380.117,65	9,05
8	Pondok Pinang	PP	274.891.000,00	15.807.222,22	5,75
9	Munggur Pratama	MP	231.475.000,00	15.975.181,82	6,90
10	Palma Mini Country	PM	272.743.000,00	15.687.445,87	5,75
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255.720.000,00	17.116.415,18	6,69
12	Balemas Permai	BP	269.742.000,00	18.337.692,31	6,80
13	Griya Banyuraden	GB	267.846.000,00	15.499.520,47	5,79
14	Beran Asri	BA	252.704.000,00	20.300.591,72	8,03
15	Taman Sariarum	TS	270.612.000,00	13.580.917,87	5,02
16	Chateu Florence	CF	254.653.000,00	15.170.729,17	5,96
17	Citra Redjodani	CR	230.000.000,00	14.915.617,46	6,49
18	Anggajaya Permai	AP	276.306.000,00	15.353.130,98	5,56
19	Ring road Aden	RA	276.307.000,00	17.768.271,65	6,43
20	Denggung Asri	DA	199.408.000,00	12.915.481,18	6,48
21	Bumi Mulia	BM	279.362.000,00	23.045.225,40	8,25
22	Taman Boegenville	TB	220.656.000,00	16.782.954,55	7,61
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264.877.000,00	15.437.325,20	5,83
24	Ayodya Citra	AC	231.295.000,00	12.155.221,18	5,26
25	Puri Alam Tirta	PT	179.491.000,00	17.739.530,29	9,88
26	Permata Sendangadi	PK	337.515.000,00	9.698.382,24	2,87
27	Taman Najmi	TN	224.448.000,00	20.505.416,67	9,14
28	Taman Alamanda	TA	248.796.000,00	21.617.500,00	8,69
29	Buana Asri Village	BV	215.571.000,00	15.351.290,32	7,12
30	Bumi monjali	BO	248.170.000,00	18.645.625,00	7,51
	Rata-rata		247.347.533,33	16.342.329,41	6,73

Dari **Tabel 6.3** dapat digambarkan prosentase biaya bangunan infrastruktur terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.3. Grafik prosentase biaya bangunan infrastruktur terhadap harga jual

Dari **gambar 6.3.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 6.73 % dengan prosentase tertinggi biaya bangunan infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Puri Alam Tirta yaitu sebesar 9.88 % dan yang paling rendah adalah perumahan Permata Sendangadi yaitu sebesar 2.87 %. dapat dilihat bahwa biaya bangunan infrastruktur pada setiap perumahan berbeda dengan biaya rata-rata sebesar Rp.16,342,329.41 untuk satu kavling. Biaya bangunan infrastruktur tertinggi adalah perumahan Taman Nazmi sebesar Rp.20,505,416.67 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp.9,698,382.24. perbedaan biaya yang terjadi di pengaruhi oleh luasnya kawasan perumahan, semakin luas kawasan perumahan maka biaya bangunan infrastruktur semakin besar, hal ini juga berhubungan dengan luas kavling efektif, jika luas total kavling besar maka beban yang dikenakan kepada konsumen per 180m² lebih murah.

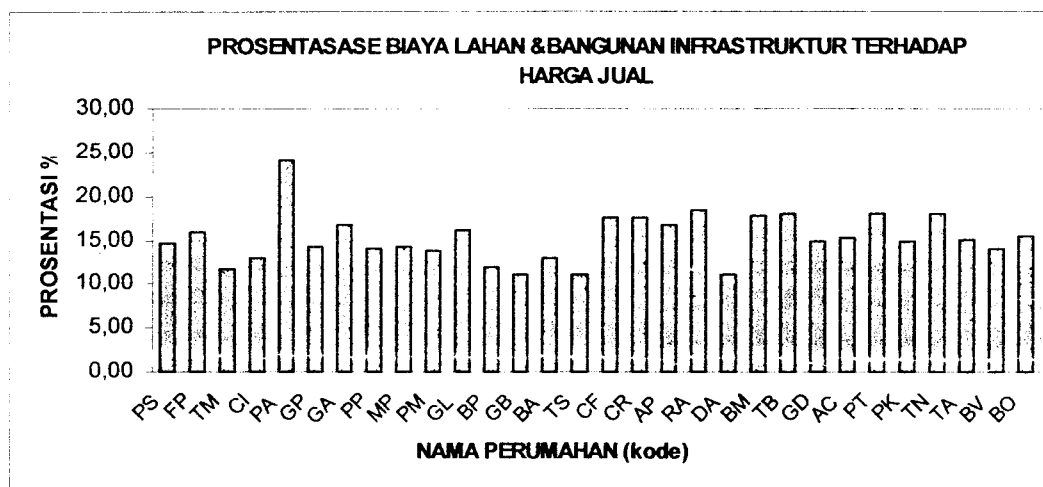
6.1.4 Biaya Lahan dan Bangunan Infrastruktur

Perbandingan biaya lahan dan bangunan infrastruktur dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada Tabel 6.4

Tabel 6.4 Hasil perbandingan harga jual dan biaya lahan dan bangunan infrastruktur

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA LAHAN & BANGUNAN INFRASTRU KTUR 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	32,289,360.63	14.68
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	36,368,154.12	15.90
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	31,270,873.80	11.72
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	32,648,709.05	12.99
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	57,732,868.23	24.11
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	34,159,853.36	14.27
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	32,230,107.25	16.77
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	38,765,425.81	14.10
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	32,813,352.08	14.18
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	37,937,497.58	13.91
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	41,457,698.64	16.21
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	32,310,422.27	11.98
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	29,823,019.72	11.13
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	32,817,898.98	12.99
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	29,938,405.75	11.06
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	44,883,466.04	17.63
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	40,618,689.82	17.66
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	46,398,715.46	16.79
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	50,887,957.16	18.42
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	22,209,090.68	11.14
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	50,101,274.60	17.93
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	39,709,909.30	18.00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	39,487,162.69	14.91
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	35,588,812.95	15.39
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	32,258,751.26	17.97
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	50,337,495.47	14.91
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	40,529,335.24	18.06
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	37,566,664.98	15.10
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	30,204,214.36	14.01
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	38,692,589.91	15.59
Rata-rata			247,347,533.33	37,734,592.57	15.32

Dari **Tabel 6.4** dapat digambarkan prosentase biaya lahan dan bangunan infrastruktur terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.4 Grafik prosentase biaya lahan dan bangunan infrastruktur terhadap harga jual

Dari **gambar 6.4.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 15.32 % dengan prosentase tertinggi biaya lahan dan bangunan infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Ring Road Aden yaitu sebesar 18.42 % dan yang paling rendah adalah perumahan Taman Sari Arum yaitu sebesar 11.06 %. dapat dilihat bahwa biaya lahan dan bangunan infrastruktur pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp.37.734.592,57 untuk satu kavling. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur tertinggi adalah perumahan Plumbon Asri 2 sebesar Rp. 57.732.868,23 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp 22.209.090,68. perbedaan harga yang terjadi dipengaruhi oleh lokasi perumahan yang berimbang pada harga tanah dasar dan luas kawasan serta luas kavling efektif juga memberikan kontribusi terhadap biaya tanah matang untuk luasan 180m².

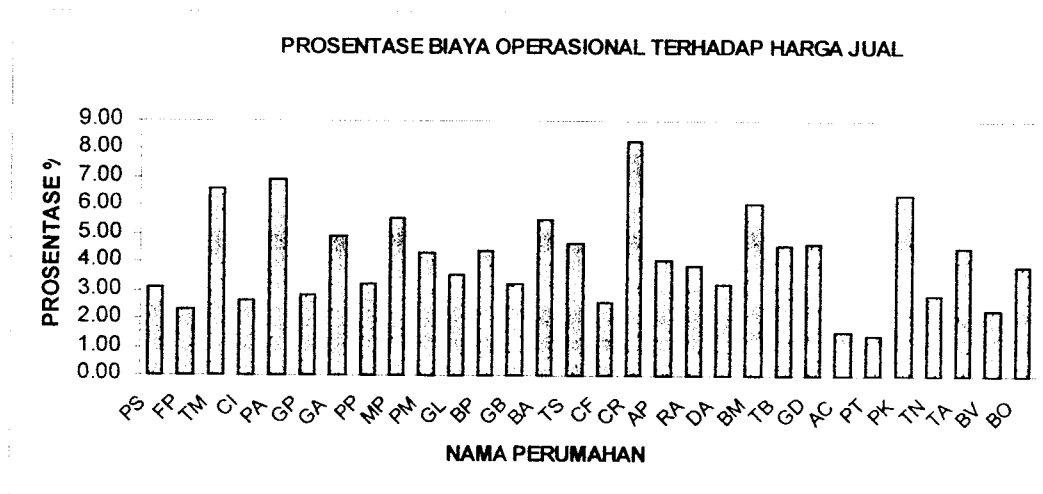
6.1.5 Biaya Operasional

Perbandingan biaya operasional lahan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.5**

Tabel 6.5 Hasil perbandingan harga jual dan biaya operasional lahan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA OPERASIONAL LAHAN 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	6,875,000.00	3.13
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	5,333,333.33	2.33
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	17,634,782.61	6.61
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	6,739,130.43	2.68
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	16,666,666.67	6.96
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	6,750,000.00	2.82
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	9,411,764.71	4.90
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	8,888,888.89	3.23
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	12,909,090.91	5.58
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	11,914,338.96	4.37
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	9,144,947.42	3.58
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	11,923,076.92	4.42
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	8,631,501.29	3.22
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	13,846,153.85	5.48
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	12,560,386.47	4.64
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	6,666,666.67	2.62
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	19,076,761.94	8.29
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	11,250,000.00	4.07
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	10,658,771.28	3.86
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	6,451,612.90	3.24
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	16,957,431.96	6.07
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	10,094,451.00	4.57
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	12,413,793.10	4.69
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	3,554,610.36	1.54
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	2,610,504.20	1.45
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	21,556,886.23	6.39
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	6,458,333.33	2.88
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	11,250,000.00	4.52
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	5,000,000.00	2.32
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	9,687,500.00	3.90
Rata -rata			247,347,533.33	10,430,546.18	4.15

Dari **Tabel 6.5** dapat digambarkan prosentase biaya operasional terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.5. Grafik Prosentase Biaya Operasional terhadap harga jual

Dari **gambar 6.5.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 4.15 % dengan prosentase tertinggi biaya operasional terhadap harga jual adalah perumahan Citra Renjodani yaitu sebesar 8.29 % dan yang paling rendah adalah perumahan Puri Alam Tirta yaitu sebesar 1.45 %. dapat dilihat bahwa biaya operasional pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 10.430.546,18 untuk satu kavling. Biaya operasional tertinggi adalah perumahan Permata Sendangadi Rp. 21.556.886,23 dan yang terendah adalah perumahan Puri Alam Tirta sebesar Rp 2.610.504,202. Besar prosentase rata-rata pengaruh biaya operasional sebesar 4,15% terhadap harga jual rumah dipengaruhi segi manajemen proyek dimana nilai efisiensi sangat di perlukan. Faktor lokasi dan marketing juga sangat diperhatikan guna mencapai target penjualan yang ingin dicapai oleh pengembang.

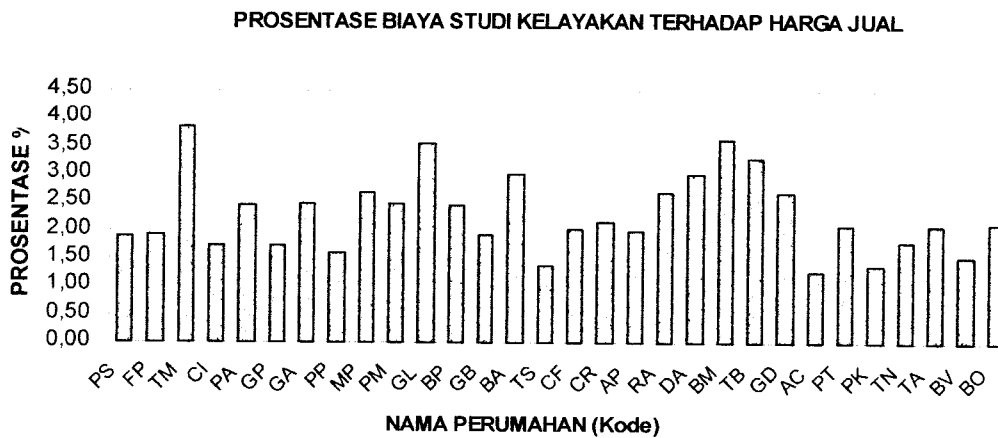
6.1.6 Biaya Studi Kelayakan

Perbandingan biaya studi kelayakan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.6**

Tabel 6.6 Hasil perbandingan harga jual dan biaya studi kelayakan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	4,190,416.67	1.90
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	4,365,880.00	1.91
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	10,288,800.00	3.86
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	4,309,921.74	1.71
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	5,832,991.67	2.44
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	4,119,008.33	1.72
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	4,787,647.06	2.49
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	4,420,688.89	1.61
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	6,159,000.00	2.66
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	6,799,586.56	2.49
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	9,095,778.08	3.56
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	6,608,800.00	2.45
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	5,121,096.27	1.91
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	7,547,218.93	2.99
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	3,694,357.49	1.37
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	5,186,000.00	2.04
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	4,948,266.56	2.15
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	5,487,468.75	1.99
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	7,378,454.48	2.67
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	5,973,935.48	3.00
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	10,094,470.34	3.61
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	7,244,266.82	3.28
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	7,042,344.83	2.66
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	2,953,831.99	1.28
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	3,773,691.18	2.10
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	4,582,834.33	1.36
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	4,011,291.67	1.79
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	5,214,700.00	2.10
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	3,310,541.94	1.54
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	5,248,787.50	2.11
Rata -rata			247,347,533.33	5,659,735.92	2.29

Dari **Tabel 6.6** dapat digambarkan prosentase biaya studi kelayakan terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.6. Grafik Prosentase Biaya studi kelayakan terhadap harga jual

Dari **gambar 6.6.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 2.29 % dengan prosentase tertinggi biaya studi kelayakan terhadap harga jual adalah perumahan Taman Monjali yaitu sebesar 3.86 % dan yang paling rendah adalah perumahan Ayodya Citra yaitu sebesar 1.28 %.dapat dilihat bahwa biaya studi kelayakan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 5.659.735,919 untuk satu kavling. Biaya studi kelayakan tertinggi adalah perumahan Taman Monjali Rp. 10.288.800,00 dan yang terendah adalah perumahan Ayodya Citra sebesar Rp. 2.953.831,991. Besar prosentase pengaruh studi kelayakan terhadap harga jual adalah yang terkecil dibandingkan dengan komponen biaya penentu harga jual rumah lainnya. Hal ini terutama disebabkan karena tidak semua developer mengalokasikan dananya untuk studi kelayakan, tetapi menggunakan hanya terhadap pajak-pajak yang ditanggung konsumen nantinya. Lokasi juga berperan

penting dalam mempengaruhi besar studi kelayakan, lokasi strategis tidak diperlukan lagi studi kelayakan mendalam yang butuh banyak biaya lagi.

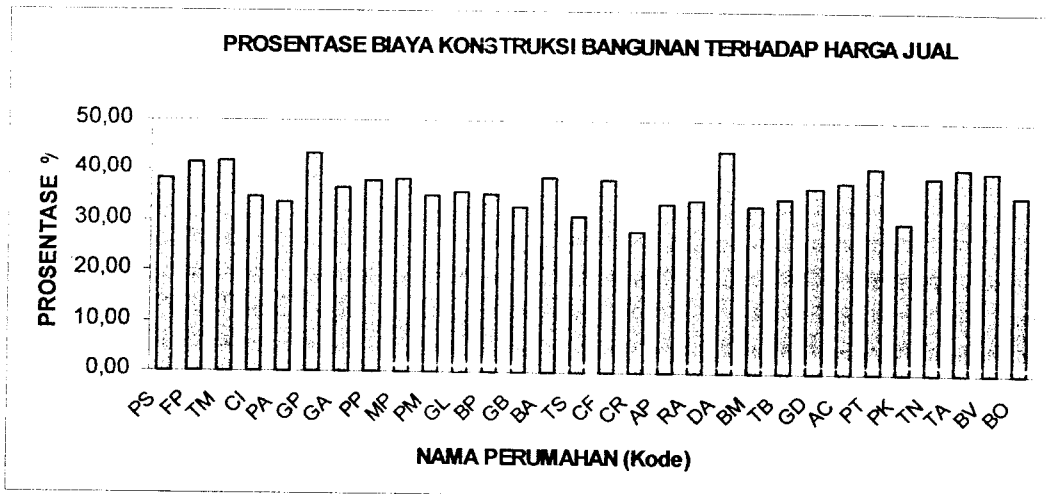
6.1.7 Biaya Konstruksi Bangunan

Perbandingan biaya konstruksi bangunan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.7**

Tabel 6.7 Hasil perbandingan harga jual dan biaya konstruksi bangunan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN 70m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	84,000,000.00	38.18
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	94,920,000.00	41.51
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	112,000,000.00	41.99
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	87,500,000.00	34.80
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	80,500,000.00	33.62
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	103,740,000.00	43.32
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	70,000,000.00	36.43
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	104,020,000.00	37.84
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	88,760,000.00	38.35
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	95,550,000.00	35.03
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	91,035,007.00	35.60
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	95,609,640.00	35.44
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	87,500,000.00	32.67
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	98,000,000.00	38.78
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	84,000,000.00	31.04
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	98,000,000.00	38.48
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	64,750,000.00	28.15
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	93,100,000.00	33.69
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	94,535,000.00	34.21
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	87,850,000.00	44.06
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	92,400,000.00	33.08
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	76,300,000.00	34.58
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	98,000,000.00	37.00
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	87,500,000.00	37.83
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	73,500,000.00	40.95
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	101,500,000.00	30.07
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	87,850,000.00	39.14
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	101,500,000.00	40.80
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	86,800,000.00	40.27
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	87,920,000.00	35.43
Rata -rata			247,347,533.33	90,287,988.23	36.74

Dari **Tabel 6.7** dapat digambarkan prosentase biaya Konstruksi bangunan terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.7. Grafik Prosentase Biaya Konstruksi bangunan terhadap harga jual

Dari **gambar 6.7.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 36.74 % dengan prosentase tertinggi biaya Konstruksi bangunan terhadap harga jual adalah perumahan Taman Monjali yaitu sebesar 41.99 % dan yang paling rendah adalah perumahan Citra Rejdodani yaitu sebesar 28.15 %. dapat dilihat bahwa biaya Konstruksi bangunan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 90.287.988,23 untuk satu kavling. Biaya Konstruksi bangunan tertinggi adalah perumahan Taman Monjali Rp.112.000.000,00 dan yang terendah adalah perumahan Citra Rejdodani sebesar Rp. 64.750.000,00. Pengaruh biaya konstruksi terhadap harga jual rumah adalah yang terbesar dibanding dengan faktor-faktor biaya penentu harga jual lainnya, ini dikarenakan besar nilai konstruksi dipengaruhi antara lain oleh bentuk arsitektural, bahan material, upah tenaga kerja dan over head RAB.

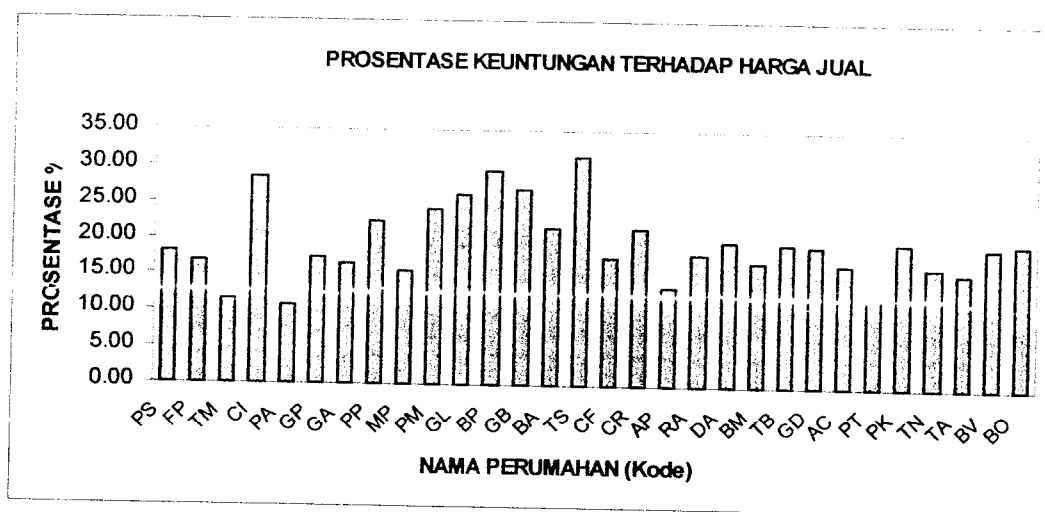
6.1.8 Keuntungan

Perbandingan keuntungan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.8**

Tabel 6.8 Hasil perbandingan harga jual dan keuntungan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	KEUNTUNGAN 70/180 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	39,742,291.67	18.06
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	38,786,420.71	16.96
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	30,963,265.04	11.61
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	71,828,745.24	28.57
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	25,961,026.43	10.84
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	41,557,872.48	17.36
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	32,025,242.35	16.67
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	61,311,777.22	22.30
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	35,909,049.27	15.51
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	66,119,864.57	24.24
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	66,658,832.35	26.07
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	79,461,390.40	29.46
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	72,052,038.63	26.90
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	54,505,229.82	21.57
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	85,212,328.70	31.49
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	45,062,583.83	17.70
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	50,056,906.03	21.76
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	37,852,543.77	13.70
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	49,826,119.72	18.03
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	39,881,688.80	20.00
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	47,774,713.51	17.10
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	43,422,331.79	19.68
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	51,266,269.79	19.35
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	38,733,118.31	16.75
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	21,979,459.20	12.25
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	67,502,745.51	20.00
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	37,407,770.54	16.67
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	39,728,976.35	15.97
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	41,845,428.21	19.41
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	49,626,789.99	20.00
Rata -rata			247,347,533.33	48,802,094.01	19.53

Dari Tabel 6.8 dapat digambarkan prosentase profit/keuntungan yang diambil terhadap harga jual rumah tipe 70/180 dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.8 Grafik Prosentase keuntungan terhadap harga jual

Dari gambar 6.8. terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 19.53 % dengan prosentase tertinggi pengambilan keuntungan terhadap harga jual adalah perumahan Taman Sariarum yaitu sebesar 31.49 % dan yang paling rendah adalah perumahan Plumbon Asri yaitu sebesar 10.84 %. dapat dilihat bahwa besar pengambilan keuntungan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 48,802,094.01 untuk satu kavling. Biaya Konstruksi bangunan tertinggi adalah perumahan Taman Sariarum Rp. 85,212,328.70 dan yang terendah adalah perumahan Plumbon Asri sebesar Rp. 25,961,026.43. besar pengaruh pengambilan keuntungan yang rata-rata sebesar 19.53% terutama dipengaruhi adalah bentuk arsitektural yang menarik, studi pasar yang memungkinkan

penarikan keuntungan, lokasi yang mendukung, nilai suku bunga, dan standar penarik keuntungan di mana berguna nantinya untuk kelangsungan developernya.

6.2 Statistik

6.2.1 Pengaruh Masing-masing Komponen Biaya Perumahan Terhadap Harga Jual Rumah

Dari **Tabel 5.7** antara harga jual (Y) dengan komponen biaya perumahan seperti biaya pembebasan lahan dan legalitas (X1), biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X2), biaya operasional (X3), biaya studi kelayakan (X4), biaya konstruksi bangunan (X5) Nilai R^2 diperoleh dengan cara meregresikan satu-persatu masing-masing variabel bebas terhadap variabel tergantung (Y) dan menganggap variabel lain tidak ada atau nol (0).

Nilai R^2 disebut koefisien determinasi ini menyatakan besarnya kontribusi dari masing-masing variabel bebas dari model yang terbentuk. Besar kontribusi yang diberikan masing-masing variabel terhadap harga jual rumah tipe 70/180 adalah

1. Biaya Pembebasan lahan dan legalitas nilai $R^2 = 0.516$ artinya sebesar 51.6 % variabel pembebasan lahan dan legalitas berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180
2. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur nilai $R^2 = 0.223$ artinya 22.3 % variabel biaya lahan dan bangunan infrastruktur berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180 .

3. Biaya Oprasional nilai $R^2 = 0.368$ artinya 36.8 % variabel biaya oprasional berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180.
4. Biaya Studi kelayakan $R^2 = 0.101$ artinya 10.1 % variabel biaya studi kelayakan berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180
5. Biaya konstruksi bangunan $R^2 = 0.378$ artinya 37.8 % variabel biaya konstruksi berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180.

Besar kontribusi yang dihasilkan dari masing-masing variabel bebas juga menghasilkan persamaan yang berbeda-beda, antara lain nilai konstanta yang berbeda-beda pula. Setelah dibandingkan dengan analisis deskriptif hasil yang diperoleh tidak sesuai. Hal ini menunjukkan bahwa model regresi tunggal adalah tidak signifikan atau tidak cocok dipakai memprediksi harga jual rumah tipe 70/180.

6.2.2 Pengaruh Komponen Biaya Perumahan Terhadap Harga Jual Rumah

Dari **Tabel 5.19** antara harga jual (Y) dengan komponen biaya perumahan seperti biaya pembebsan lahan dan legalitas (X1), biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X4), biaya operasional (X5), biaya studi kelayakan (X6), biaya konstruksi bangunan (X7) secara bersama- sama menghasilkan sebuah persamaan Regresi Berganda sebagai berikut:

$$Y = 34.092.870,58 + 0,925 X1 + 0,531 X4 + 2,345 X5 -0.469 X6 + 1,341 X7$$

Di bawah ini contoh perhitungan harga jual sesuai persamaan diatas, yaitu diambil data perumahan Permata Savira.

Diketahui:

Harga jual (Y) = Rp. 220.000.000,00

Biaya pembebasan lahan dan legalitas (X1) = Rp. 52.902.931,03

Biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X2) = Rp. 32.289.360,63

Biaya operasional (X3) = Rp. 6.875.000,00

Biaya studi kelayakan (X4) = Rp. 4.190.416,67

Biaya konstruksi bangunan (X5) = Rp. 84.000.000,00

Maka

$$Y = 34.092.870,58 + 0,925 (52.902.932,03) + 0,531 (32.289.360,63) + 2,345(6.875.000,00) - 0,469(4.190.416,67) + 1,341 (84.000.000,00)$$

$$Y = 226,963,326,93$$

$$\text{Penyimpangan} = \text{Rp. } 220.000.000,00 - \text{Rp } 226,963,326,93$$

$$= \text{Rp. } 6,963,326,93$$

Besar penyimpangan = 3,1651% < 5%, standar penyimpangan statistik terpenuhi.

Berdasarkan persamaan diatas dapat di jelaskan pengaruh masing-masing variabel biaya terhadap harga jual, yaitu:

1. Biaya pembebasan lahan dan legalitas (X1)

Yaitu setiap penambahan biaya pembebasan dan legalitas sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0,925

2. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X2)

Yaitu setiap penambahan biaya lahan dan bangunan infrastruktur sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0,531

3. Biaya operasional (X3)

Yaitu setiap penambahan biaya operasional sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp.2.345

4. Biaya studi kelayakan (X4)

Yaitu setiap penambahan biaya studi kelayakan sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp.-0.469

5. Biaya konstruksi bangunan (X5)

Yaitu setiap penambahan biaya bangunan infrastruktur sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 1,341.

Dengan angka signifikan sebesar $0.000 < 0,05$ maka secara bersama-sama komponen biaya perumahan benar-benar berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah.

Koefisien korelasi (R) diperoleh nilai sebesar 0,882 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang kuat antara komponen biaya perumahan dengan harga jual, nilai determinasinya sebesar 0.778 (pengkuadratan dari koefisien korelasi). Hal ini menyatakan 77,80 % harga jual rumah dipengaruhi oleh komponen biaya pembebasan lahan dan legalitas, biaya lahan dan bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi bangunan sedangkan sisanya ($100 \% - 77,80 \% = 22,20 \%$) dijelaskan oleh faktor lain seperti: keuntungan dan komponen lain yang tidak teridentifikasi dalam penelitian.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

7.1 Kesimpulan.

Dari analisis dan pembahasan komponen pengaruh terhadap harga jual rumah tipe 70 dengan luas tanah 180 m² pada 30 proyek perumahan di daerah Sleman maka dapat di tinjau sebagai berikut:

1. Komponen yang diambil dari literatur dan lapangan berupa pembebasan lahan dan Legalitas, harga bangunan, biaya oprasional, biaya lahan dan bangunan infrastruktur, berpengaruh signifikan terhadap harga jual rumah tipe 70/180. Urutan komponen biaya penentu terhadap harga jual rumah tipe 70/180 berdasarkan besar prosentasenya adalah biaya konstruksi bangunan (36.74 %), pembebasan lahan dan legalitas (21.97 %), Lahan dan bangunan infrstruktur (15.32 %), oprasional (4,15 %), dan terakhir studi kelayakan (2,29 %).
2. Formula/Persamaan hubungan harga jual rumah tipe 70/180 dengan komponen biayanya adalah: **Harga Jual Rumah Tipe 70/180 = 34.092.870,58 + 0,925 pembebasan lahan dan legalitas + 0,531 lahan dan bangunan infrastruktur + 2,345 operasional -0.469 studi kelayakan + 1,341 harga bangunan.** Koefisien korelasi (R) diperoleh nilai sebesar 0,882, dapat di

Tabel 5.7 Variabel Data Analisis Statistik

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
1	Permata Sahavira	PS	52.902.931,03	18.124.152,30	14.165.208,33	6.975.000,00	4.190.416,67	84.000.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48.901.211,84	22.836.373,45	13.531.780,67	5.333.333,33	4.365.880,00	94.920.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	64.555.278,55	17.776.091,19	13.494.782,61	17.534.782,61	10.288.800,00	112.000.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	48.376.493,33	16.277.404,71	16.371.304,35	6.739.130,43	4.309.921,74	87.500.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	52.755.447,00	38.540.784,90	19.192.083,33	16.566.666,67	5.832.991,67	80.500.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	49.123.265,82	17.431.936,69	16.727.916,67	6.750.000,00	4.119.008,33	103.740.000,00	239.450.000,00
7	Gajahnada Asri	GA	43.693.238,63	14.849.989,60	17.380.117,65	9.411.764,71	4.787.647,06	70.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	57.484.219,19	22.958.203,59	15.807.222,22	8.388.888,89	4.420.688,89	104.020.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	54.924.507,74	16.838.170,26	15.975.181,82	12.909.090,91	6.159.000,00	88.760.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	54.421.712,33	22.250.051,71	15.687.445,87	11.914.338,96	6.799.586,56	95.550.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	38.327.736,51	24.341.283,46	17.116.415,18	9.144.947,42	9.095.778,08	91.035.007,00	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	43.828.670,40	13.972.729,97	18.337.692,31	11.923.076,92	6.608.800,00	95.609.640,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	64.718.344,08	14.323.499,24	15.499.520,47	8.631.501,29	5.121.096,27	87.500.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	45.987.498,42	12.517.307,26	20.300.591,72	13.846.153,85	7.547.218,93	98.000.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariatum	TS	55.206.521,59	16.357.487,88	13.580.917,87	12.560.386,47	3.694.357,49	84.000.000,00	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	54.854.283,46	29.712.736,87	15.170.729,17	6.666.666,67	5.186.000,00	98.000.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	50.549.375,64	25.703.072,36	14.915.617,46	19.076.761,94	4.948.266,56	64.750.000,00	230.000.000,00
18	Anggajaya Permai	AP	82.217.272,02	31.045.584,48	15.353.130,98	11.250.000,00	5.487.468,75	93.100.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	63.020.697,36	33.119.685,51	17.768.271,65	10.658.771,28	7.378.454,48	94.535.000,00	276.307.000,00
20	Dengging Asri	DA	37.041.672,14	9.293.609,50	12.915.481,18	6.451.612,90	5.973.935,48	87.850.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	62.034.109,59	27.056.049,19	23.045.225,40	16.957.431,96	10.094.470,34	92.400.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	43.885.041,08	22.926.954,76	16.782.954,55	10.094.451,00	7.244.266,82	76.300.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56.667.429,59	24.049.837,49	15.437.325,20	12.413.793,10	7.042.344,83	98.000.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	62.964.626,39	23.433.591,78	12.155.221,18	3.554.610,36	2.953.831,99	87.500.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	45.368.594,16	14.519.220,96	17.739.530,29	2.610.504,20	3.773.691,18	73.500.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	92.035.038,46	40.639.113,24	9.698.382,24	21.556.886,23	4.582.834,33	101.500.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	48.191.269,22	20.023.918,57	20.505.416,67	6.458.333,33	4.011.291,67	87.850.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	53.535.658,67	15.949.164,98	21.617.500,00	11.250.000,00	5.214.700,00	101.500.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	48.410.815,50	14.852.924,04	15.351.290,32	5.000.000,00	3.310.541,94	86.800.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	56.994.332,61	20.046.964,91	18.645.625,00	9.687.500,00	5.248.787,50	87.920.000,00	248.170.000,00

interpretasi terjadi hubungan yang kuat antara komponen biaya perumahan dengan harga jual. Nilai determinasinya (R^2) sebesar 0.778 menyatakan 77,80 % harga jual rumah dipengaruhi oleh komponen biaya pembebasan lahan dan legalitas, biaya lahan dan bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi bangunan, sedangkan sisanya ($100\% - 77,80\% = 22,20\%$) dijelaskan oleh faktor lain seperti : keuntungan dan komponen lain yang tidak teridentifikasi dalam penelitian.

Persamaan/formula yang didapat hanya dipakai untuk memperkirakan harga jual rumah tipe 70/180 yang optimal untuk daerah Kab. Sleman.

6.1 Saran

Dari penelitian yang dilakukan terhadap komponen penentu harga jual rumah tipe 70/180, saran-saran berdasarkan pembahasan yang diambil sehingga dapat dipertimbangkan atau ditindak lanjuti adalah:

1. terkait dengan penelitian ini, diharapkan dapat dilanjutkan atau dikembangkan dengan mengadakan penelitian kembali yang lebih detail tentang pengaruh dari komponen pembiayaan perumahan terhadap harga jual atau lainnya dengan obyek yang lebih banyak. misalkan tingginya prosentase komponen biaya konstruksi terhadap harga jual rumah dengan menganalisis bentuk arsitekturalnya, materialnya, upah tenaga kerja, atau over head RABnya, dan
2. bagi *developer* atau pengembang lebih intensif lagi dalam perencanaan pembangunan proyek perumahan. Terutama dalam pemilihan lokasi pembangunan proyeknya perlu diadakan studi kelayakan yang lebih detail. sehingga hasil dari pembangunan perumahan nantinya juga membantu pembangunan daerah atau Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Andri Kusmandiono, Setya Wijayanto, 2004, **Analisis Faktor-Faktor yang Berpengaruh Dalam Pemilihan Rumah Sederhana/Rumah Sederhana Plus di Yogyakarta**, Jurusan teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- Allan Ashworth, 1994, **Perencanaan Biaya Bangunan**, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Burl E. Dishongh, Ph.d., P.E., 2003, **Pokok-Pokok Teknologi Struktur Untuk Konstruksi dan Arsitektur**, Erlangga, Jakarta.
- Goodban dan hayslett, 1995, **Gambar dan Perencanaan Arsitektur**, Erlangga, Jakarta.
- Hadi Sabari Yunus, 2000, **Struktur Tata Ruang Kota**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Imam Subarkah, Ir., 1988, **Konstruksi Bangunan Gedung**, Idea Dharma, Bandung.
- Istimawan dipohusodo, 1996, **Manajemen Proyek dan Konstruksi**, Kanisius, Yogyakarta.
- Ishar H. K., 1995, **Pedoman Umum Merancang Bangunan**, Gramedia, Jakarta.
- James C. Snyder, Anthony J. Catanese, 1997, **Pengantar Arsitektur**, Erlangga, Jakarta.
- Joseph De Chiara dan Lee E. Koppelman, 1994, **Standar Perencanaan Tapak**, Erlangga, Jakarta.

Joyce Marsela Laurens, 2004, **Arsitektur dan Prilaku Manusia**, Gramedia, Jakarta

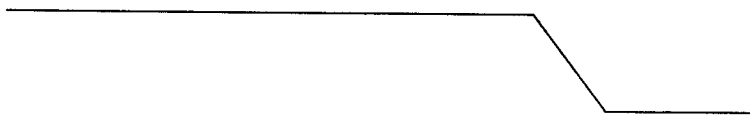
KBK Manajemen Konstruksi, 2001, **Manajemen Konstruksi**, Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan perncanaan Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.

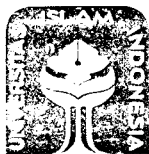
Sunarto Tjahjadi, 1997, **Data Arsitek**, Erlangga, Jakarta.

Suharjo.D, 2003. **Metodologi penelitian & Penulisan Laporan Ilmiah**. Penerbit UII Pres. Yogyakarta.

Singgih S., 2001, **Buku latihan SPSS Statistik Non Parametrik**, PT.Elex Media Kompetindo.

LAMPIARAN 1





UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

JURUSAN : TEKNIK SIPIL, ARSITEKTUR, TEKNIK LINGKUNGAN
KAMPUS : Jalan Kaliurang KM 14,4 Telp. (0274) 895042, 895707, 896440. Fax: 895330
Email : dekanat@ftsp.uii.ac.id. Yogyakarta Kode Pos 55584

FM-UII-AA-FPU-09

Nomor : : 407 /Kajur.TS.20/ Bg.Pn./ I /2005
Lamp. : -
Hal : : BIMBINGAN TUGAS AKHIR
Periode Ke : : III (Mar 05 - Agst 05)

Jogjakarta, 5-Mar-05

Kepada .
Yth. Bapak / Ibu : Faisol AM,Ir,H,MT
di -

Jogjakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan ini kami monon dengan hormat kepada Bapak / Ibu Agar Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil,
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan tersebut di bawah ini :

- 1 Nama : M Zakky A
No. Mhs. : 98 511 218
Bidang Studi : Teknik Sipil
Tahun Akademi : 2004 - 2005
- 2 Nama : Bimo Bakti Sulistyio
No. Mhs. : 98 511 210
Bidang Studi : Teknik Sipil
Tahun Akademi : 2004 - 2005

dapat diberikan petunjuk- petunjuk, pengarahan serta bimbingan dalam melaksanakan Tugas Akhir. Kedua Mahasiswa tersebut merupakan satu kelompok dengan dosen pembimbing sebagai berikut :

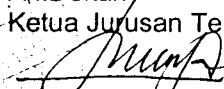
Dosen Pembimbing I	: Faisol AM,Ir,H,MT
Dosen Pembimbing II	: Faisol AM,Ir,H,MT
Berlaku Tgl	: 5-Mar-05 Sampai Akhir Agustus 05

Dengan Mengambil Topik /Judul :

Cost Estimate

Demikian atas bantuan serta kerjasamanya diucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

An.Dekan
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir.H. Munadhir, MS

Tembusan

- 1) Dosen Pembimbing ybs
- 2) Mahasiswa ybs
- 3) Arsip. 3/5/2005 1:42:56 PM



KARTU PESERTA TUGAS AKHIR

NO	N A M A	NO.MHS.	BID.STUDI
1.	M Zakky A	98 511 218	Teknik Sipil
2.	Bimo Bakti Sulistyio	98 511 210	Teknik Sipil

JUDUL TUGAS AKHIR

Harga Ideal rumah tipe 75 berdasar pada rencana anggaran biaya kontraktor di Jogjakarta

PERIODE KE : III (Mar 05 - Agst 05)
TAHUN : 2004 - 2005

Berlaku mulai : 5-Mar-05 Sampai Akhir Agustus 05

No.	Kegiatan	Bulan Ke :					
		MAR.	APR.	MEI.	JUN.	JUL.	AGT.
1	Pendaftaran	■					
2	Penentuan Dosen Pembimbing	■					
3	Pembuatan Proposal		■				
4	Seminar Proposal		■	■			
5	Konsultasi Penyusunan TA.			■	■	■	
6	Sidang - Sidang					■	■
7	Pendadaran						■

Dosen Pembimbing I : Faisol AM,Ir,H,MT

Dosen Pembimbing II : Faisol AM,Ir,H,MT



Jogjakarta , 5-Mar-05
a.n. Dekan

Mr.H.Munadhir, MS




Catatan :

Seminar : _____

Sidang : _____

Pendadaran : _____

CATATAN KONSULTASI TUGAS AKHIR

No.	TANGGAL	CATATAN KONSULTASI	TANDA TANGAN
1.	25/05/10	<p>- Cara penulisan hasil yg kritis ;</p> <p>+ 5.2.1. Luas tanah Proyek, tanah infrastruktur dan tanah keaveling.</p> <p>5.2.2. Bangunan infrastruktur</p> <p>5.2.3. Biaya tanah dasar.</p> <p>5.2.4. Biaya tanah infrastruktur.</p> <p>5.2.5. Biaya infrastruktur bagian</p> <p>5.2.6. dst.</p> <p>Revisi Analisis dan Pembelian</p>	
2.	8/2006/1	<p>Perbaiki analisis dan pembelian</p>	
3.	18/2006/1	<p>Perbaiki analisis dan pembelian</p> <p>- biaya Power 100M untuk biday</p>	
-	27/06/1	<p>Perbaiki Pembelian dan keinspeksi</p>	



BERITA ACARA SEMINAR TUGAS AKHIR

Pada hari dan tanggal ini telah diselenggarakan seminar Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil. Adapun rincian selengkapnya adalah sebagai berikut :

Waktu Penyelenggaraan

hari : Rabu	Tanggal : 4/5/05 Jam : 10.00	TA Periode Ke : III	Tahun : 2005
-------------	------------------------------	---------------------	--------------

TUGAS AKHIR

JUDUL	Analisis Faktor-faktor signifikansi Yang Mempengaruhi Harga Rumah Tipe 70 di Kabupaten Sleman D.I. Yogyakarta.
--------------	--

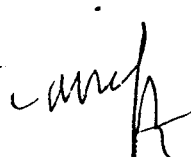
Nama Mahasiswa	Nomor Mahasiswa
BIMO BAKTI. S	98511210
MUH. Zakky. Asasi	98511218

Dosen Pembimbing I : FAISOL AM, Ir. H, MT.

Dosen Pembimbing II : -

Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan disahkan oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Dosen Pembimbing

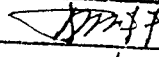
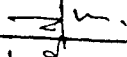
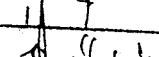
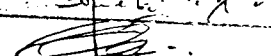

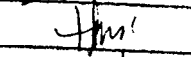


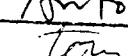
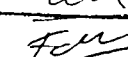
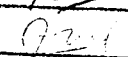
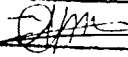
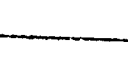
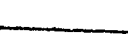
Pembimbing I	Pembimbing II
 (FAISOL AM, Ir. H, MT.)	(.....)

Catatan :

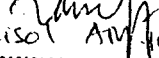
- Setelah selesai seminar Berita Acara Ini diserahkan diloket Praktikum Kerja / Tugas Akhir.
- Kalau Tidak Diserahkan Dianggap Belum Seminar

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL TUGAS AKHIR

1. Hari / Tanggal : Rabu / 04 / 05 / 2005
2. Judul Tugas Akhir : Analisis faktor-faktor signifikan yang mempengaruhi Harga Rumah Tipe 70 di Kab. Sleman Di Yogyakarta
3. Penyaji :
1. Nama : Bimo Bahri S. No. Mhs. 98 511 210
2. Nama : Moh. Zaki Asah No. Mhs. 98 511 218
4. Sub Program Studi : manajemen konstruksi.

No.	Nama	Mhs.	Tanda Tangan.
1.	Edi purwanto	98 - 195	
2.	Fajar	99 - 210	
3.	Eko Prasetyo	00 - 017	
4.	Epiy Purwanto RAHARJO	98 - 130	
5.	Uder	00 133	
6.	Sarah Annisa	99 - 262	
7.	Hartono	98 - 197	
8.	MIRZA H45	98 - 211	
9.	Okky A.	99 - 055	
10.	Nuriantono N	99 - 202	
11.	Noor Antony Y	00 - 297	
12.	FATHORRIZAL K.	99 - 159	
13.	Abif. Y	00 017	
14.	Kurniawan HP	99 - 099	
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			

Dosen Pembimbing I

( Faisol AM, S.Pd., M.Pd., M.H.M.)

Dosen Pembimbing II

(.....)

Dosen Tamu :

1.
2.
3.

4.
5.
6.



FORMULIR PERMOHONAN SIDANG TUGAS AKHIR

No	Nama	No.Mhs	No,NIRM	Bidang Studi
1.	Bimo Bakti Sulistyjo	98511210	-	Teknik Sipil
2.	M. Zakki Asasi	98511210	-	Teknik Sipil

JUDUL TUGAS AKHIR



Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Harga Rumah Tipe 70/100 di Kabupaten Sleman D.I. Yogyakarta

RENCANA PELAKSANAAN SIDANG PADA :

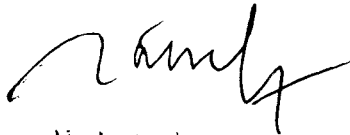
Hari	:	
Tanggal	:	
Pukul	:	
Tempat	:	

Jogjakarata,.....

Mahasiswa Ybs

 (Bimo Bakti Sulistyjo)	 (M. Zakki Asasi)
---	--

Diketahui Dan Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
 (Ir. H. Fajol AM, MT.)	 ()

1. Bukti Pembayaran Tugas Akhir
2. Bukti Melaksanakan Seminar TA
3. Presensi Hadir Mengikuti Seminar Minimal 3 X
4. Melampirkan Nilai KHS



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

JURUSAN : TEKNIK SIPIL, ARSITEKTUR, TEKNIK LINGKUNGAN
KAMPUS : Jalan Kaliurang KM 14,4 Telp. (0274) 895042, 895707, 896440. Fax: 895330
Email : dekanat@ftsp.uii.ac.id. Yogyakarta Kode Pos 55584

No. : 1219 /Dek.70/FTSP/ Bg.Pn/ V/2005
Lamp. : -
Hal : Ijin Penyebaran Kuisisioner/Penelitian
Yogyakarta, 28-May-05

Kepada Yth. : **Direktur PT. CITRA NUSA**
Jl. Monjali 11a (0274)652316
Di -
JOGJAKARTA

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan hormat

Bersama surat ini diberitahukan bahwa kami adalah mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia, Jurusan Teknik Sipil

No	Nama	No.Mhs
1.	M Zakky Asasi	98 511 218
2.	Bimo Bakti S	98 511 210

Bermaksud mengadakan penelitian dalam rangka penulisan Tugas Akhir. Oleh karena itu kami mohon kepada **Bapak Pimpinan Instansi / Pesero** berkenan memberi ijin penyebaran kuisisioner yang kami sertakan dalam surat permohonan ini. Kuisisioner ini ditujukan kepada Instansi yang terkait di Yogyakarta.

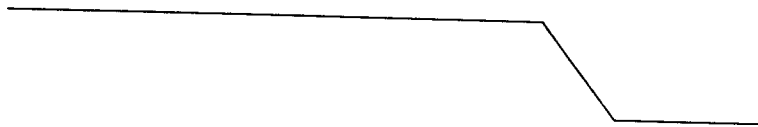
Demikian surat permohonan kami buat dengan sebenar- benarnya, atas perhatian dan perkenannya kami ucapkan banyak terima kasih.



Dekan

H. Widodo, MSCE, PhD.

LAMPIARAN 2



DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan : PERMATA SAVIRA 2
Alamat : Dusun Penggungan, desa trihanggo, kec. Gamping
Developer : PT. Puri Yuwono

- A. Areal peruntukan tanah
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Luas tanah Total | 5800 m ² |
| Luas kawasan | 219 m ² |
| luas Kavling efektif | 4320 m ² |
| Luas Jalan | 1261 m ² |

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	1,450,000,000.00 36,250,000.00 4,000,000.00 87,000,000.00	Rp 1,577,250,000.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT : Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	2,000,000.00 2,400,000.00 18,000,000.00 8,000,000.00 15,000,000.00 4,000,000.00 36,000,000.00 12,000,000.00 12,000,000.00 18,000,000.00	Rp 127,400,000.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	118,575,000.00 65,200,000.00 50,440,000.00 79,050,000.00 16,000,000.00 700,000.00 10,000,000.00	Rp. 339,965,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	90,000,000.00 75,000,000.00	Rp. 165,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	35,000,000.00 35,000,000.00 15,660,000.00 14,910,000.00	Rp. 100,570,000.00
Total Pembiayaan Tanah			Rp. 2,310,185,000.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			Rp. 534,765.05

- C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 220,000,000.00
 D. Harga Tanah Dasar : Rp. 250,000.00
 E. Harga Bangunan Per Meter2 Rp. 1,200,000.00

Ttd.

LEBAR LAHAN : 5 300 m²
 LEBAR JALAN: 4,75 - 5 m
 LEBAR SAYING: 4320 m²
 BIAYA DASAR : ± 250.000
 BANGUNAN : 20 %

DATA LAPANGAN RUMAH TYPE 70/180

NAMA PERUMAHAN	: PERMATA SHAVIFA
ALAMAT PERUMAHAN	: DUSUN PANGGUNGAN, DESA TRIHANGGO, KEC. GAMPING, KAB. SLEMAN
A. HARGA RUMAH TYPE 70/180	: Rp. 220.000.000,-
B. HARGA BANGUNAN 70 M2	: Rp. 84.000.000,-
C. HARGA TANAH 180 M2	: Rp. 136.000.000,-
D. BIAYA PEMBEBASAN LAHAN DAN LEGALITAS	: ± Rp. 1.704.650.000,-
E. BIAYA INFRASTRUKTUR	: Rp. 339.960.000,-
F. BIAYA OPERASIONAL	
1. Overhead	: Rp. ± 90.000.000,- 1,2 TAHUN
2. Marketing	: Rp. 75.000.000,- 1,2 TAHUN
G. BIAYA STUDI KELAYAKAN	: ± 165.000.000,-
H. BIAYA PAJAK	: Rp. 11.000.000,-

PT. PURI YUMONO



DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan Perumahan Fortuna Permata Asri I
Alamat Plosokuning, Widomartani, Ngemplak, Sieman
Developer

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 3,933.00
 Luas kawasan 249.75
 luas Kavling efektif 2,700.00
 Luas Jalan 983.25

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	884,925,000.00 22,123,125.00 2,123,820.00 58,995,000.00	968,166,945.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 2,200,000.00 16,500,000.00 4,898,944.80 9,797,889.60 2,000,000.00 33,000,000.00 11,000,000.00 11,000,000.00 16,500,000.00	107,896,834.40
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	54,865,500.00 86,246,250.00 14,789,960.00 33,325,000.00 13,750,000.00	202,976,710.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	30,000,000.00 50,000,000.00	80,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	20,000,000.00 25,000,000.00 10,619,100.00 9,869,100.00	65,488,200.00
Total Pembiayaan Tanah HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			1,424,528,689.40 527,603.22

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 228,675,000.00
D. Harga Tanah Dasar : Rp. 225,000.00
E. Harga Bangunan Per Meter2 Rp. 1,356,000.00

Ttd.

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
PERUMAHAN FORTUNA ASRI**

Alamat Lokasi	PLOSOKUNING		
Luas tanah PERKIRAAN	3,933.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	141,588,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004			
naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	212,382,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

HARGA TANAH MENTAH / M 2

	Rp 225,000.00	
Jumlah kavling	22.00	
Luasan untuk kavling	2,681	
Luasan total lahan	3,933.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	1,252.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	3,933.00	tiap m2	225,000.00	884,925,000.00	
Jasa penghubung	884,925,000.00	harga riil	2.50%	22,123,125.00	
Pologoro / pajak desa	141,588,000.00	NJOP	1.50%	2,123,820.00	
Biaya pengeringan	3,933.00	tiap m2	15,000.00	58,995,000.00	
					969,166,945.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerj	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	22.00	tiap kavling	100,000.00	2,200,000.00	
Akta jual beli /AJB	22.00	tiap sertipikat	750,000.00	16,500,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	4,898,945	4,898,944.80	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	9,797,890	9,797,889.60	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	22.00	tiap kavling	1,500,000.00	33,000,000.00	
IMB	22.00	tiap kavling	500,000.00	11,000,000.00	
Tak terduga / taktis	22.00	tiap kavling	500,000.00	11,000,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	22.00	tiap kavling	750,000.00	16,500,000.00	
					107,896,834.40
OPERASIONAL					
Biaya operasional kanc	1.00	per tahun	30,000,000.00	30,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	50,000,000.00	50,000,000.00	
					80,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls	20,000,000.00	20,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	22.00	tiap kavling	482,686.36	10,619,100.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	22.00	tiap kavling	448,595.45	9,869,100.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	25,000,000.00	25,000,000.00	
					65,488,200.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					54,865,500.00
Urugan dan jalan					86,246,250.00
Drainasi					14,789,960.00
Penerangan umum					33,325,000.00
Taman dan Lingkungan					13,750,000.00
TOTAL					1,424,528,689.40
HARGA TANAH MATANG PER M2					531,342.29

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan : Taman Monjali
Alamat : Lempong sari VII /YK
Developer : PT. Cipta Graha Sejahtera

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 2,200.00 m²
 Luas kawasan 39.00 m²
 luas Kavling efektif 1,725.00 m²
 Luas Jalan 436.00 m²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	660,000,000 16,500,000 1,188,000 33,000,000	710,688,000
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,500,000 1,600,000 12,000,000 2,740,320 5,480,640 3,000,000 24,000,000 8,000,000 8,000,000 12,000,000	78,320,960
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	56,025,000 9,500,000 11,000,000 37,350,000 8,000,000 2,450,000 5,000,000	129,325,000
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	87,000,000 82,000,000	169,000,000
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	36,000,000 36,000,000 13,675,500 12,925,500	98,601,000
Total Pembiayaan Tanah			1,185,934,960
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			687,499

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 266,713,000.00
 D. Harga Tanah Dasar : Rp. 300,000.00
 E. Harga Bangunan Per Meter2 Rp. 1,600,000.00

Ttd.


ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan : Candi Indah
Alamat : Ring Road Utara
Developer : PT. Trikarsa Nusantara

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 5,533 m²
 Luas kawasan : 286 m²
 luas Kavling efektif : 4,140 m²
 Luas Jalan : 1,107 m²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	1,244,925,000.00 31,123,125.00 2,987,820.00 88,528,000.00	1,367,563,945.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT : Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,500,000.00 2,300,000.00 17,250,000.00 6,891,904.80 13,783,809.60 3,000,000.00 34,500,000.00 11,500,000.00 11,500,000.00 17,250,000.00	119,475,714.40
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	163,800,000.00 71,560,000.00 44,280,000.00 70,200,000.00 16,000,000.00 700,000.00 10,000,000.00	376,540,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	85,000,000.00 70,000,000.00	155,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%(NJOP-15jt):	35,000,000.00 35,000,000.00 14,939,100.00 14,189,100.00	99,128,200.00
Total Pembiayaan Tanah HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			2,117,707,859.40 511,523.64

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 251,403,000.00
D. Harga Tanah Dasar : Rp. 225,000.00
E. Harga Bangunan Per Meter2 Rp. 1,250,000.00

ANALISIS HARGA TANAH TIAP m² CANDI INDAH

Nama Proyek **CANDI INDAH**
 Alamat Lokasi **Ring Road Utara**
 Tanggal mulai proyek **01-Jun-04**
 Tanggal prediksi selesai **01-Aug-05**
 Jangka waktu proyek **14.20 bulan**

HARGA TANAH MENTAH / M ²	
Rp	225,000.00

Luas tanah PERKIRAAN **5,533.00 m²**
 Jumlah pemilik **1.00 orang**
 NJOP tanah/m² pembelian 2004 **36,000.00 perkiraan**
 Total NJOP tanah pembelian **199,188,000.00**
 Prediksi NJOP tanah/m² penjualan 2004
 naik menjadi **50%** **54,000.00**
 Total NJOP tanah penjualan **298,782,000.00**
 Lebar jalan lingkungan **5.00 m'**

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	5,533.00	tiap m ²	225,000.00	1,244,925,000.00	
Jasa penghubung	1,244,925,000.00	harga riil	2.50%	31,123,125.00	
Pologoro / pajak desa	199,188,000.00	NJOP	1.50%	2,987,820.00	
Biaya pengeringan	5,533.00	tiap m ²	16,000.00	88,528,000.00	
					1,367,563,945.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	3.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,500,000.00	
Biaya surat kuasa jual	23.00	tiap kavling	100,000.00	2,300,000.00	
Akta jual beli /AJB	23.00	tiap sertipikat	750,000.00	17,250,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 X NJOP	1.00	Lokasi	6,891,905	6,891,904.80	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	13,783,810	13,783,809.60	
Penggabungan sertipikat	3.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	3,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	23.00	tiap kavling	1,500,000.00	34,500,000.00	
IMB	23.00	tiap kavling	500,000.00	11,500,000.00	
Tak terduga / taktis	23.00	tiap kavling	500,000.00	11,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	23.00	tiap kavling	750,000.00	17,250,000.00	
					119,475,714.40
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar	468.00	tiap m ¹	350,000.00	163,800,000.00	
Urugan dan jalan	3,578.00	tiap m ³	20,000.00	71,560,000.00	
Jalan paving blok	1,107.00	tiap m ²	40,000.00	44,280,000.00	
Drainase terbuka	468.00	tiap m ¹	150,000.00	70,200,000.00	
Jaringan listrik	2.00	tiap tiang	8,000,000.00	16,000,000.00	
Penerangan jalan	2.00	tiap unit	350,000.00	700,000.00	
Taman dan lingkungan	2.00	ls	5,000,000.00	10,000,000.00	
					376,540,000.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	85,000,000.00	85,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	70,000,000.00	70,000,000.00	
					155,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls	35,000,000.00	35,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	23.00	tiap kavling	649,526.09	14,939,100.00	
BPHTB — 5% x (NJOP - 15 Jt)	23.00	tiap kavling	616,917.39	14,189,100.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	35,000,000.00	35,000,000.00	
					99,128,200.00
HPP Pembebasan lahan	Rp 330,329.46	65%	Total		2,117,707,859.40
HPP Legalitas	Rp 28,858.87	6%	Luasan tanah kapling		4,140.00
HPP Infrastruktur	Rp 90,951.69	18%			
HPP Operasional	Rp 37,439.61	7%			
HPP Feasibility	Rp 23,944.01	5%			
	Rp 511,523.64	100%	HPP tanah		511,523.64



ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan : Plumbon Asri 2
Alamat : Wedo martani ngemplak Sleman
Developer : PT. Tata Graha Asri

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 3,738 m²
 Luas kawasan : 765 m²
 luas Kavling efektif : 2,160 m²
 Luas Jalan : 813 m²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	934,500,000.00 23,362,500.00 2,766,120.00 56,070,000.00	1,016,698,620.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 1,500,000.00 11,250,000.00 4,785,387.60 9,570,775.20 2,000,000.00 22,500,000.00 7,500,000.00 7,500,000.00 11,250,000.00	78,856,162.80
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	66,120,000.00 32,000,000.00 36,585,000.00 52,200,000.00 32,000,000.00 1,400,000.00 10,000,000.00	230,305,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	100,000,000.00 100,000,000.00	200,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	25,000,000.00 25,000,000.00 10,372,950.00 9,622,950.00	69,995,900.00
Total Pembiayaan Tanah			1,595,855,682.80
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			738,822.08

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 239,449,000.00
 D. Harga Tanah Dasar : Rp. 250,000.00
 E. Harga Bangunan Per Meter² : Rp. 1,150,000.00



ESTIMASI KALKULASI BISNIS

Perumahan : "Taman Monjali" Sleman Yogyakarta.

A. AREAL PERUNTUKAN TANAH

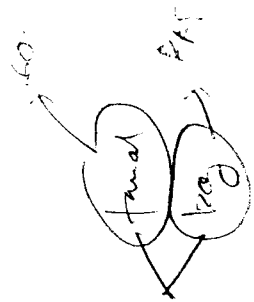
Luas tanah Total	± 3.738 m2	
Luas Kawasan	765 m2	20,5%
Luas Kavling Efektif	2.160 m2	57,8%
Luas Jalan	813 m2	21,7 %

*200 m²
813*

B. ESTIMASI - KALKULASI BISNIS

PENGELUARAN

Pembebasan Tanah	3.738 m2	250,000	934,500,000,-
Prasarana Kawasan (urugan-Pagar-Jalan)	3738 m2	29,000	108,402,000,-
Sarana Kawasan (Infrastruktur – Fasum)	475 m2	112,000	176,736,000,-
Persiapan & Perencanaan		Omzet	100,000,000,-
Penunjang (Perijinan-sertifikasi) standar	15 unit	7,000,000	105,000,000,-
Konstruksi Tingkat(2 lt)	1,856	1,450,000	2,691,200,000,-
Overhead (oprasional)	304	1,550,000	456,000,000,-
Pemasaran	12 bin	4,160,000	50,000,000,-
Biaya Lain	3,5 %	Omzet	50,000,000,-
		beban Konstruksi	80,000,000,-
		Total Biaya	4,751,838,000,-



① 21
①, 2 - 15 2
4 600

C. Penetapan Harga Jual

60	70	120
70	100	190
190		

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan : *Plumbon Aeri 2*
Alamat : *Wadarmatan, Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon*
Developer : *Wata Gedung Aeri*

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : *± 3.738* m²
 Luas kawasan *765* m²
 luas Kavling efektif *2.160* m²
 Luas Jalan *8.13* m²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	Rp. 184.500.000 Rp. 23.862.500 Rp. 2.766.120 Rp. 16.070.000	Rp. 227.198.620
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	Rp. 1.000.000 Rp. 1.500.000 Rp. 1.250.000 Rp. 21.765.380 Rp. 2.570.775 Rp. 2.000.000 Rp. 22.500.000 Rp. 7.500.000 Rp. 7.500.000 Rp. 11.250.000	Rp. 70.856.162,50
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	Rp. 66.120.000 Rp. 52.000.000 Rp. 36.595.000 Rp. 52.700.000 Rp. 12.000.000 Rp. 10.000.000 Rp. 10.000.000	Rp. 239.400.000
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	Rp. 100.000.000 Rp. 200.000.000	Rp. 300.000.000
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	Rp. 1.500.000 Rp. 1.000.000 Rp. 10.000.000 Rp. 2.523.300	Rp. 60.993.300
Total Pembiayaan Tanah HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			Rp. 1.595.992.500 Rp. 738.872,00

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : *± Rp. 239.999.000,-*
D. Harga Tanah Dasar : *± Rp. 250.000*
E. Harga Bangunan Per Meter2 *Rp. 1.150.000,-*

DAFTAR HARGA JUAL

PERUMAHAN "GRIYA PALEM HIJAU"

Desa Sidoarum, Kec. Godean, Kab. Sleman
Kantor : Griya Palem Hijau C-6 Jl. Godean Km. 7,5
Telp. (0274) 797270. 793001

TYPE (LB/LT)	HARGA JUAL	UANG MUKA	TERMYN	KETERANGAN
140/240	Rp 452.950.000	Rp 135.950.000	Rp 317.000.000	* Jalan lingk. (7m)
120/216	Rp 371.400.000	Rp 111.400.000	Rp 260.000.000	* Jalan Boulevard (2jalur)
70/144	Rp 237.650.000	Rp 71.650.000	Rp 166.000.000	* Jalan Boulevard (2jalur)
70/142	Rp 235.650.000	Rp 70.650.000	Rp 165.000.000	* Jalan lingk. (7m)
54/114	Rp 150.900.000	Rp 45.300.000	Rp 105.600.000	* Jalan lingk. (6m)

Catatan :

- Harga jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya
- Harga sudah termasuk :
 - * IMB
 - * Listrik 1300 Watt, Air PDAM
 - * PPN
- Harga belum termasuk :
 - * Biaya Notaris/ PPAT 1,5% dari harga jual
 - * Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 5%
- Sertifikat HGB bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik (HM)
- TANDA JADI (IKATAN AWAL) Rp. 5.000.000,-

SISTEM PEMBAYARAN :

- * Tunai Keras Discount khusus
- * Tunai Bertahap (1 tahun tanpa bunga)
- * KPR

catatan : *Harga & angsuran sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya.*

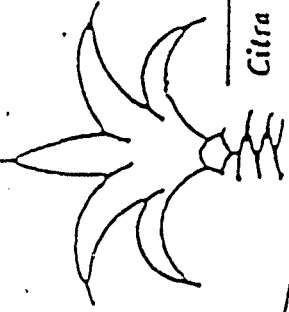
DAFTAR ANGSURAN KPR BANK dg bunga 12,5%

TYPE	140/240	120/216	70/144	70/142	54/114
HA. JUAL	Rp 452.950.000	Rp 371.400.000	Rp 237.650.000	Rp 235.650.000	Rp 150.900.000
U.M.	Rp 135.950.000	Rp 111.400.000	Rp 71.650.000	Rp 70.350.000	Rp 45.300.000
KPR	Rp 317.000.000	Rp 260.000.000	Rp 166.300.000	Rp 165.300.000	Rp 105.600.000
ANGSURAN /BULAN					
1 th	Rp 28.239.268	Rp 23.161.544	Rp 14.814.480	Rp 14.725.397	Rp 9.849.001
2 th	Rp 14.996.417	Rp 12.299.900	Rp 7.867.205	Rp 7.819.898	Rp 5.230.296
3 th	Rp 10.604.799	Rp 8.697.943	Rp 5.563.338	Rp 5.529.884	Rp 3.698.633
4 th	Rp 8.425.860	Rp 6.910.800	Rp 4.420.254	Rp 4.393.674	Rp 2.938.685
5 th	Rp 7.131.946	Rp 5.849.464	Rp 3.741.407	Rp 3.718.909	Rp 2.487.372
6 th	Rp 6.280.144	Rp 5.150.907	Rp 3.294.599	Rp 3.274.788	Rp 2.190.324
7 th	Rp 5.681.032	Rp 4.659.522	Rp 2.980.302	Rp 2.962.381	Rp 1.981.372
8 th	Rp 5.239.632	Rp 4.297.490	Rp 2.748.741	Rp 2.732.212	Rp 1.827.425
9 th	Rp 4.903.214	Rp 4.021.563	Rp 2.572.254	Rp 2.556.786	Rp 1.710.092
10 th	Rp 4.640.125	Rp 3.805.780	Rp 2.434.236	Rp 2.419.598	Rp 1.618.335
11 th	Rp 4.430.211	Rp 3.633.612	Rp 2.324.114	Rp 2.310.138	Rp 1.545.123
12 th	Rp 4.260.028	Rp 3.494.029	Rp 2.234.835	Rp 2.221.396	Rp 1.485.769
13 th	Rp 4.120.259	Rp 3.379.392	Rp 2.161.511	Rp 2.148.513	Rp 1.437.021
14 th	Rp 4.004.244	Rp 3.284.238	Rp 2.100.649	Rp 2.088.017	Rp 1.396.559
15 th	Rp 3.907.085	Rp 3.204.557	Rp 2.049.684	Rp 2.037.359	Rp 1.362.676

Persyaratan KPR :



- Foto copy KTP Pemohon (Suami + Istri)
- Foto copy Kartu Keluarga (C-1)
- Foto copy Surat Nikah
- Foto copy Rek. Tabungan 3 bulan terakhir
- Surat Keterangan dari Instansi/ Perusahaan
- Slip Gaji
- Foto copy NPWP / SPT Tahunan bila KPR > Rp 50.000.000,-

GRIYA PALEM HIJAU



Citra Nuansa Hijau



 = TERJUAL
 = KANTOR PEMASARAN

ESTIMASI KALKULASI BISNIS (PARAMETER PENGEMBANGAN)

PERUMAHAN : GAJAH MADA ASRI

Wusa Furnicon

A. AREAL & PERUNTUKAN TANAH

Luas Tanah Total	±	4,100 m ²
Peruntukan :		
Luas Kawasan	31%	1,256 m ²
Luas Kavling Efektif	69%	2,844 m ²
	100%	4,100 m ²

Komposisi Luasan Bangunan & Tanah :			Luas Bangunan	Kav. Efektive	
Type	45 / 112	2 unit	90	224	Semi Estate
Type	60 / 120	2 unit	120	240	Semi Estate
Type pjk	70 / 140	4 unit	280	560	Semi Estate
Type	80 / 160	2 unit	160	320	Semi Estate
Type	100 / 140	2 unit	200	280	Semi Estate
Type pjk	120 / 160	2 unit	240	320	Semi Estate
Type pjk	120 / 180	4 unit	480	720	Semi Estate
Type pjk	150 / 180	1 unit	150	180	Semi Estate
Jumlah		19 unit	1,720 m²	2,844 m²	

B. ESTIMASI – KALKULASI BISNIS

PENGELUARAN

Pembebasan Tanah	4,100 m ²	185,000	758,500,000
Pematangan lahan fisik (infrastruktur)	4,100 m ²	30,000	123,000,000
Sarana Kawasan (Fasos: open space, gedung, pos jaga)	35 m ²	250,000	8,750,000
Persiapan & Perencanaan	19 unit	350,000	6,650,000
Penunjang (prinsip, lokasi, siteplan, IMB, pecah, sertifikat)	19 unit	2,000,000	38,000,000
Konstruksi			
Type	45 / 112	90 m ²	90,000,000
Type	60 / 120	120 m ²	120,000,000
Type	70 / 140	280 m ²	280,000,000
Type	80 / 160	160 m ²	160,000,000
Type	100 / 140	200 m ²	190,000,000
Type pjk	120 / 160	240 m ²	228,000,000
Type pjk	120 / 180	480 m ²	456,000,000
0	150 / 180	150 m ²	135,000,000
Type	0 / 0	- m ²	900,000
Overhead (Operasioanal)	12 bln	20,000,000	240,000,000
Pemasaran	1.00%	Total Omzet	35,672,184
Biaya Lain	0.30%	Beban Konstruksi	4,977,000
Pajak Perolehan Tanah	5.00%	Beban Tanah	44,760,000
Bunga Bank Selama 3 Thn	16.00%	5,000,000,000	-

PEMASUKAN (OMZET PENJUALAN)			Total Biaya	2,919,309,184
Type	45 / 112	2 unit x Per Unit Rp	112,124,900	224,249,800
Type	60 / 120	2 unit x Per Unit Rp	134,833,200	269,666,400
Type	70 / 140	4 unit x Per Unit Rp	157,305,400	629,221,600
Type	80 / 160	2 unit x Per Unit Rp	179,777,600	359,555,200
Type	100 / 140	2 unit x Per Unit Rp	194,722,000	389,444,000
Type	120 / 160	2 unit x Per Unit Rp	229,666,400	459,332,800
Type	120 / 180	4 unit x Per Unit Rp	239,666,400	958,665,600
Type	150 / 180	1 unit x Per Unit Rp	277,083,000	277,083,000
Type	0 / 0	- unit x Per Unit Rp	-	-
19 unit			Total Omzet	3,567,218,400

S A L D O

Performance Usaha

647,909,216

18.16%

RENCANA ANGGARAN PELAKSANAAN

R A P KAWASAN GAJAH MADA ASRI

**PT. NUSA FUNICON
YOGYAKARTA**

GAJAH MADA ASRI

Luas 4,100.00 M2

Rp172,155,292.13

Rp 41,989.10

NO	JENIS MATERIAL	SAT	VOL	FAKTOR	KEBUT MAT	HARGA SAT UPAH TENAGA	JUMLAH UPAH TENAGA	HARGA SAT MATERIAL	JUMLAH HARGA MAT	JUMLAH / PEKERJAAN	BOBOT %
I PEK. PERSIAPAN		Rp989,910.00		0.58%							
1	Bowplank (seluruh pekerjaan)	m1	204			2,750	561,000				
a	kayu tahun 2/15			0.003	0.61			365,000	223,380		
b	kayu tahun 5/7			0.002	0.41			365,000	148,920		
c	paku 5cm			0.037	7.55			7,500	56,610		
							561,000		428,910	989,910	0.575
II PEK. TANAH		Rp76,953,600.00		44.70%							
1	Galian tanah Talud	m3	131			8,000	1,044,480			1,044,480	0.607
2	Galian Tanah pondasi kavling kawasan	m3	111.7		99.00	7,500	837,900			837,900	0.487
3	Galian Pondasi Tepi Talud	m3	-			7,500	-			-	0.000
4	Galian Drainase kawasan	m3	75.0			8,500	637,500			637,500	0.370
2	Urug tanah kawasan_Tahap 1	m3	4,182					17,500	73,185,000	73,185,000.0	42.511
3	Urug pasir Talud	m3	20.40	1.200	24.48	2,000	40,800	35,000	856,800	897,600	0.521
4	Urug Pasir pondasi kavling dan tepi talud	m3	7.98	1.200	9.58	2,000	15,960	35,000	335,160	351,120	0.204
III PEK. PASANGAN		Rp44,933,582.95		26.10%							
3	Pas Batu kali saluran drainase	m3	3.8			35,000	131,250				
a	batu kali	m3		1.200	4.5			37,500	168,750		
c	pc	zak		0.950	3.6			23,500	83,719		
d	pasir	m3		0.200	0.75			33,000	24,750		
							131,250		277,219	408,469	0.237
2	Ps saluran drainase	m1	200.0			4,500	900,000				
a	oks beton d 300 mm	m3		1.020	204.00			24,000	4,896,000		
b	kapur pasang	m3		0.002	0.40			97,500	39,000		
c	pc	zak		0.024	4.80			23,500	112,800		
d	pasir	m3		0.005	1.00			33,000	33,000		
							900,000		5,080,800	5,980,800	3.474
3	Pas Batu kali_Talud	m3	185.6			35,000	6,497,400				
a	batu kali	m3		1.200	222.8			37,500	8,353,800		
b	kapur pasang	m3		0.075	13.9			97,500	1,357,493		
c	pc	zak		0.950	176.4			23,500	4,144,413		
d	pasir	m3		0.200	37.1			33,000	1,225,224		
							6,497,400		15,080,930	21,578,330	12.534
4	Pas Batu kali_kavling	m3	69.2			35,000	2,420,600				
a	batu kali	m3		1.200	82.99			37,500	3,112,200		
b	kapur pasang	m3		0.075	5.19			97,500	505,733		
c	pc	zak		0.950	65.70			23,500	1,543,997		
d	pasir	m3		0.200	13.83			33,000	456,456		
							2,420,600		5,618,386	8,038,986	4.670
5	Ps pagar_Batas kawasan	m3	36.7			30,000	1,101,600				
a	Batako	bj		131.25	4,819.50			1,250	6,024,375		
b	pc	zak		1.100	40.39			23,500	949,212		
c	kapur	m3		0.045	1.65			97,500	161,109		
d	pasir	m3		0.570	20.93			33,000	690,703		
							1,101,600		7,825,399	8,926,999	5.185
IV PEK. BETON		Rp10,392,891.27		6.04%							
PEK. BETON PRAKTIS											
1	Btn praktis 1;2;3 SLOOF PAGAR	m3	3.67			125,000	167,563				
a	Besi beton dia8	blg		19.324	70.96			23,500	1,667,478		
b	Besi beton dia6	blg		13.043	47.90			9,500	455,009		
c	Bindrat	kg		2.000	7.34			5,500	40,392		
c	kayu tahun	m3		0.125	0.46			365,000	167,535		
d	paku	kg		0.400	1.47			7,500	11,016		
e	pc	zak		6.500	23.87			23,500	560,898		
f	pasir	m3		0.433	1.59			33,000	52,469		
g	kenkil	m3		0.722	2.65			42,000	111,350		
							167,563		3,068,147	3,233,710	1.878
2	Beton praktis 1;2;3 KOLOM	m3	1.34			125,000	167,563				
a	Besi beton dia8	blg		34.783	46.63			23,500	1,095,719		
b	Besi beton dia6	blg		17.391	23.31			9,500	221,475		
c	Bindrat	kg		2.000	2.68			5,500	14,748		
c	kayu tahun	m3		0.125	0.17			365,000	61,161		
d	paku	kg		0.400	0.54			7,500	4,022		
e	pc	zak		6.500	8.71			23,500	204,762		
f	pasir	m3		0.433	0.58			33,000	19,155		
g	kenkil	m3		0.722	0.97			42,000	40,650		
							167,563		1,661,688	1,829,252	
3	Beton RINGBALK	m3	3.67			125,000	459,000				
a	Besi beton dia8	blg		34.783	127.72			23,500	3,001,461		
b	Besi beton dia6	blg		17.391	63.86			9,500	606,678		
c	Bindrat	kg		2.000	7.34			5,500	40,392		
c	kayu tahun	m3		0.125	0.46			365,000	167,535		
d	paku	kg		0.400	1.47			7,500	11,016		
e	pc	zak		6.500	23.87			23,500	560,898		
f	pasir	m3		0.433	1.59			33,000	52,469		
g	kenkil	m3		0.722	2.65			42,000	111,350		
							459,000		4,661,799	5,010,799	2.911

NO	JENIS MATERIAL	SAT	VOL	FAKTOR	KEBUT MAT	HARGA SAT UPAH TENAGA	JUMLAH UPAH TENAGA	HARGA SAT MATERIAL	JUMLAH HARGA MAT	JUMLAH / PEKERJAAN	BOBOT %
4	Beton PLAT TUTUP BAK KONTRC	m3	0.42			125,000	52,813				
	a. Besi beton dia 8	btg		12.000	5.07			23,500	119,145		
	b. Besi beton dia 8	btg									
	c. Bindrat	kg		3.000	1.27			5,000	6,338		
	c. kayu tahun	m3		0.500	0.21			265,000	55,981		
	d. paku	kg		2.030	0.86			7,500	6,433		
	e. pc	zak		6.000	2.54			23,500	59,573		
	f. pasir	m3		0.433	0.18			33,000	6,037		
	g. kerikil	m3		0.722	0.31			42,000	12,812		
							52,813		266,318	319,130	0.185
V	PEK. PLESTER & ACIAN		Rp6,963,001.00	4.04%							
1	Plester dalam selokan	m2	24			3,500	84,000				
	a. pc	zak		0.054	1.30			23,500	30,456		
	b. kapur	m3		0.003	0.07			97,500	7,020		
	c. pasir	m3		0.022	0.53			33,000	17,424		
							84,000		64,900	138,900	0.081
2	Plester Dinding kawasan	m2	612			3,500	2,142,000				
	a. pc	zak		0.054	33.05			23,500	776,628		
	b. kapur	m3		0.003	1.84			97,500	179,010		
	c. pasir	m3		0.022	13.46			33,000	444,312		
							2,142,000		1,398,960	3,541,960	2.057
3	Sponeng/tali air Selokan	m1	8			1,250	9,375				
	a. pc	zak		0.008	0.06			23,500	1,410		
							9,375		1,410	10,785	0.006
5	Sponeng/tali air Dinding	m1	136.0			2,500	340,000				
	a pc	zak		0.012	1.63			23,500	38,352		
							340,000		38,352	378,352	0.220
6	Acian dalam selokan	m2	24			2,500	60,000				
	a. pc	zak		0.027	0.65			23,500	15,228		
	b. kapur	m3		0.003	0.07			97,500	7,020		
	c. kuas 4#	bj		0.029	0.70			5,500	3,828		
							60,000		26,076	86,076	0.050
7	Acian Dinding	m2	612			3,500	2,142,000				
	a. pc	zak		0.027	16.52			23,500	388,314		
	b. kapur	m3		0.003	1.84			97,500	179,010		
	c. kuas 4#	bj		0.029	17.75			5,500	97,614		
							2,142,000		664,938	2,806,938	1.630
			864								
VI	JALAN KAWASAN		Rp18,089,292.00	10.51%							
1	Jalan Kawasan_Aspal	m2	696								
	a. Penetrasi aspal	m2		1.000	696			22,000	15,312,000		
	b. base coarse										
	c. sub base coarse										
									15,312,000	15,312,000	
1	Pasang kansteen	m1	463.5			2,500	1,158,750				
	a. kansteen	bj		2.50	1158.75			1,250	1,448,438		
	b. pc	zak		0.010	4.64			23,500	108,923		
	c. pasir	m3		0.004	1.85			33,000	61,182		
							1,158,750		1,618,542	2,777,292	#DIV/0!
XIII	PEK. CAT		Rp5,633,014.91	3.27%							
1	Cat Dinding	m2	668			6,000	4,005,818.18				
	a. cat tembok	kg		0.200	133.5			6,000	801,164		
	b. kertas gosok	lb		0.030	20.0			1,750	35,051		
	c. plamir	kg		0.180	120.2			6,000	721,047		
	d. skrap	bj		0.019	12.7			1,750	22,199		
	e. kuas 4#	bj		0.013	8.68			5,500	47,736		
							4,005,818.18		1,627,197	5,633,016	3.272
XV	PEK. LISTRIK		Rp0.00	0.00%							
1	Titik lampu jalan Masuk	unit	-	1.000	-			45,000	-		
2	Titik saklar ganda	unit	-	1.000	-			40,000	-		0.000
XVI	PEK. SARANA LAIN		Rp8,200,000.00	4.76%							
1	BTLP KAWASAN	ls	2.50%	1.000	0.03			328,000,000	8,200,000	8,200,000	4.763
									8,200,000	8,200,000	
	JUMLAH RAP						24,977,372.47		147,177,919.7	172,155,292.1	100%
								check			
	Persentase Upah Tenaga	: Rp		6,092.04	14.51%				TOTAL RAP	Rp	172,155,292.13
	Persentase Material	: Rp		35,897.05	85.49%				PERSENTASE		100%

Harga dan Angsuran



Lokasi:
Donoharjo, Kec. Ngaglik - Sleman Yogyakarta

TYPE LB / LT	HARGA STANDAR	UANG MUKA		SISA PEMBAYARAN	PERKIRAAN ANGSURAN / BULAN			
		%			10 BLN	5 THN	10 THN	15 THN
45 / 120	122,765,000	50%	61,132,500	61,132,500	6,113,250	1,322,199	1,039,253	871,225
		40%	48,906,000	73,359,000	7,335,900	1,826,639	1,247,103	1,045,470
		30%	36,679,500	85,585,500	8,558,550	2,131,079	1,454,954	1,219,715
60 / 150	153,862,500	50%	76,931,250	76,931,250	7,693,125	1,915,588	1,307,831	1,096,379
		40%	61,545,000	92,317,500	9,231,750	2,298,706	1,569,398	1,315,655
		30%	46,152,750	107,703,750	10,770,375	2,681,823	1,830,964	1,334,931
70 / 170	191,262,500	50%	95,631,250	95,631,250	9,563,125	2,381,218	1,625,731	1,362,881
		40%	76,505,000	114,757,500	11,475,750	2,857,462	1,950,878	1,635,457
		30%	57,378,750	133,883,750	13,388,375	3,333,705	2,276,024	1,908,033
80 / 180	214,637,500	50%	107,318,750	107,318,750	10,731,875	2,672,237	1,824,419	1,522,444
		40%	85,855,000	128,782,500	12,878,250	3,206,684	2,189,303	1,835,333
		30%	64,391,250	150,246,250	15,024,625	3,741,132	2,554,186	2,141,222
90 / 200	240,075,000	50%	120,037,500	120,037,500	12,003,750	2,988,934	2,040,638	1,710,704
		40%	96,030,000	144,045,000	14,404,500	3,586,721	2,448,765	2,052,845
		30%	72,022,500	163,052,500	16,805,250	4,184,507	2,856,893	2,394,986
100 / 225	272,937,500	50%	136,468,750	136,468,750	13,646,875	3,398,072	2,319,969	1,944,873
		40%	109,175,000	163,762,500	16,376,250	4,077,686	2,783,963	2,333,848
		30%	81,881,250	191,056,250	19,105,625	4,757,301	3,247,956	2,722,822

Keterangan :

- Booking Fee Rp. 3.000.000,- Uang Muka paling lambat dibayar 1 minggu setelah Booking Fee
- Harga berlaku mulai 1 Mei 2004, sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Harga belum termasuk BBN, BPHATB dan Biaya Administrasi Bank (khusus KPR)
- Suku Bunga KPR menyesuaikan ketentuan Bank
- Sesihi luas tanah akan diperhitungkan setelah sertifikat diterbitkan oleh Kantor BPN

ESTIMASI KALKULASI BISNIS TANAH /M²
PT. WIROTOMO PERSADA
 Perumahan "Pondok Pinang"



	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	4,534.00	tiap m2	275,000.00	1,248,850,000.00	
Jasa penghubung	1,246,850,000.00	harga rili	2.50%	31,171,250.00	
Pologoro / pajak desa	163,224,000.00	NJOP	1.50%	2,448,360.00	
Biaya pengeringan	4,534.00	tiap m2	16,000.00	72,544,000.00	1,353,013,610.00
LEGALITAS					
PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	3.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,500,000.00	
Biaya surat kuasa jual	18.00	tiap kavling	100,000.00	1,800,000.00	
Akta jual beli/AJB	18.00	tiap sertipikat	750,000.00	13,500,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT ---- 0.0346 X NJOP	1.00	Lokasi	5,650,000	5,650,000.00	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	11,000,000	11,000,000.00	
Penggabungan sertipikat	3.00	Sertipikat	1,000,000.00	3,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	18.00	tiap kavling	1,500,000.00	27,000,000.00	
IMB	18.00	tiap kavling	500,000.00	9,000,000.00	
Tak terduga / taktis	18.00	tiap kavling	500,000.00	9,000,000.00	
PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	18.00	tiap kavling	750,000.00	13,500,000.00	94,950,000.00
STUDY KELAYAKAN					
Aspek Teknis	1.00	Is	32,000,000.00	32,000,000.00	
Aspek Sosial	1.00	Is	32,000,000.00	32,000,000.00	
PPH ---- 5% x NJOP	18.00	tiap kavling	453,400.00	8,161,200.00	
BPHTB --- 5% x (NJOP - 15 Jt)	18.00	tiap kavling	411,733.33	7,411,200.00	79,572,400.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar	249.00	tiap m 1	350,000.00	87,150,000.00	
Unagan dan jalan	4,116.00	tiap m 3	20,000.00	82,320,000.00	
Jalan paving blok	1,214.00	tiap m2	40,000.00	48,560,000.00	
Drainase terbuka	249.00	tiap m1	150,000.00	37,350,000.00	
Jaringan listrik	2.00	tiap tiang	8,000,000.00	16,000,000.00	
Penerangan jalan	9.00	tiap unit	350,000.00	3,150,000.00	
Taman dan lingkungan	2.00	Is	5,000,000.00	10,000,000.00	284,530,000.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	84,000,000.00	84,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	76,000,000.00	76,000,000.00	160,000,000.00

Total 1,972,066,010.00
 1,324,000.00
 608,662,35

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan Munggur Pratama
 Alamat Jl Godean Km 5.5 Sleman YK
 Developer PT.Tirta Bumi Rizki

- A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 2,685.00 m2
 Luas kawasan 75.00 m2
 luas Kavling efektif 1,980.00 m2
 Luas Jalan 630.00 m2

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	671,250,000.00 16,781,250.00 1,449,900.00 40,275,000.00	729,756,150.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,500,000.00 1,100,000.00 8,250,000.00 3,344,436.00 6,688,872.00 3,000,000.00 16,500,000.00 5,500,000.00 5,500,000.00 8,250,000.00	59,633,308.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	57,800,000.00 32,637,000.00 26,840,000.00 43,350,000.00 8,000,000.00 2,100,000.00 5,000,000.00	175,727,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	60,000,000.00 82,000,000.00	142,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	27,000,000.00 27,000,000.00 7,249,500.00 6,499,500.00	67,749,000.00
Total Pembiayaan Tanah			67,749,000.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			1,174,865,458.00
			593,366.39

- C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 231,475,000.00
 D. Harga Tanah Dasar : Rp. 250,000.00
 E. Harga Bnagunan PerMeter2 Rp. 1,268,000.00

Ttd.

ANALISIS HARGA TANAH TIAP m²

Nama Proyek
 Alamat Lokasi
 Tanggal mulai proyek
 Tanggal prediksi selesai
 Jangka waktu proyek

Munggur Pratama
 Jln Godean Km 5.5
 01-Feb-04
 01-May-05

Transaksi harga tanah / m²
Rp 250,000.00

Luas tanah PERKIRAAN
 Jumlah pemilik
 NJOP tanah/m² pembelian 2003
 Total NJOP tanah pembelian

15.17 bulan
 2,685.00 m²
 1.00 orang
 36,000.00 perkiraan
 96,660,000.00

Prediksi NJOP tanah/m² penjualan 2004 naik
 Total NJOP tanah penjualan
 Lebar jalan lingkungan

50% 54,000.00
 144,990,000.00
 5.00 m'



PT. TIRTA BUMI RIZKA

DATA KHUSUS TANAH

No	Kavling	Lebar	Panjang	Luas kav	Luas bangunan	Keterangan
Taman						
1	A	12.00	15.00	180.00	70.00	
2	B	12.00	15.00	180.00	70.00	
3	C	12.00	15.00	180.00	70.00	
4	D	12.00	15.00	180.00	70.00	
5	E	12.00	15.00	180.00	70.00	
6	F	12.00	15.00	180.00	70.00	
7	G	12.00	15.00	180.00	70.00	
8	H	12.00	15.00	180.00	70.00	
9	I	10.00	18.00	180.00	70.00	
10	J	10.00	18.00	180.00	70.00	
11	K	10.00	18.00	180.00	70.00	
Total		126	18.00	1,980.00	770.00	
Jumlah kavling				1,980.00		
Luasan untuk kavling				11.00		
Luasan total lahan						
Luas jalan dan fasilitas umum				2,685.00 m ²		
Prosen kenaikan jalan				705.00 m ²		
				28.26% Prosen tanah dan bangunan		38.89%

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	2,685.00	tiap m ²	250,000.00	671,250,000.00	
Jasa penghubung	671,250,000.00	harga riil	2.50%	16,781,250.00	
Pologoro / pajak desa	96,660,000.00	NJOP	1.50%	1,449,900.00	
Biaya pengeringan	2,685.00	tiap m ²	15,000.00	40,275,000.00	
					729,756,150.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	3.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,500,000.00	
Biaya surat kuasa jual	11.00	tiap kavling	100,000.00	1,100,000.00	
Akta jual beli /AJB	11.00	tiap sertipikat	750,000.00	8,250,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 x NJOP	1.00	Lokasi	3,344,436.00	3,344,436.00	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	6,688,872.00	6,688,872.00	
Penggabungan sertipikat	3.00	Setipikat induk	1,000,000.00	3,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	11.00	tiap kavling	1,500,000.00	16,500,000.00	
IMB	11.00	tiap kavling	500,000.00	5,500,000.00	
Tak terduga / taktis	11.00	tiap kavling	500,000.00	5,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	11.00	tiap kavling	750,000.00	8,250,000.00	
					59,633,308.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar	289.00	tiap m ¹	200,000.00	57,800,000.00	
Urugan dan jalan	1,631.85	tiap m ³	20,000.00	32,637,000.00	
Jalan paving blok	671.00	tiap m ²	40,000.00	26,840,000.00	
Drainase terbuka	289.00	tiap m ¹	150,000.00	43,350,000.00	
Jaringan listrik	1.00	tiap tiang	8,000,000.00	8,000,000.00	
Penerangan jalan	6.00	tiap unit	350,000.00	2,100,000.00	
Taman dan lingkungan	1.00	Is	5,000,000.00	5,000,000.00	
					175,727,000.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	60,000,000.00	60,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	82,000,000.00	82,000,000.00	
					142,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	Is	27,000,000.00	27,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	11.00	tiap kavling	859,045.45	7,249,500.00	
BPHTB — 5% x (NJOP - 15 Jt)	11.00	Setipikat induk	590,863.64	6,499,500.00	
Aspek Sosial	1.00	Is	27,000,000.00	27,000,000.00	
					67,749,000.00
HPP Pembebasan Tanah	Rp 368,563.71	62%	Total	1,174,885,458.00	
HPP Legalitas	Rp 30,117.83	5%	Luasan tanah kavling	1,980.00	
HPP Infrastruktur	Rp 88,751.01	15%			
HPP Operasional	Rp 71,717.17	12%			
HPP Feasibility	Rp 34,216.67	6%			
	Rp 593,366.39	100%	HPP tanah	593,366.39	

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan Palma Century
Alamat Jl Kabupaten Sleman Tridadi Sleman
Developer

- A. Areal peruntukan tanah
- | | |
|----------------------|-------------|
| Luas tanah Total : | 2,767.00 m2 |
| Luas kawasan | 0.02 m2 |
| luas Kavling efektif | 1,964.00 m2 |
| Luas Jalan | 802.98 m2 |

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	691,750,000.00 17,293,750.00 1,494,180.00 41,505,000.00	752,042,930.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,500,000.00 1,700,000.00 12,750,000.00 3,446,575.20 6,893,150.40 3,000,000.00 25,500,000.00 8,500,000.00 8,500,000.00 12,750,000.00	84,539,725.60
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	42,600,000.00 26,100,000.00 32,119,208.00 31,950,000.00 32,000,000.00 1,400,000.00 5,000,000.00	171,169,208.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	60,000,000.00 70,000,000.00	130,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	30,000,000.00 7,470,900.00 6,720,900.00 30,000,000.00	74,191,800.00
Total Pembiayaan Tanah			1,211,943,663.60
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			617,079.26

- C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 272,743,000.00
- D. Harga Tanah Dasar : Rp. 250,000.00
- E. Harga Bnagunan PerMeter2 Rp. 1,365,000.00

Nama Proyek
 Alamat Lokasi
 Tanggal mulai proyek
 Tanggal prediksi selesai
 Jangka waktu proyek

Perumahan Palma Cauntry
 Jln Kabupaten Sieman, Tridadi, Sieman
 01-Okt-04
 01-Des-05
 14,20 bulan

Luas tanah PERKIRAAN
 Jumlah pemilik
 NJOP tanah/m2 pembelian 2004
 Total NJOP tanah pembelian
 Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004
 naik menjadi
 Total NJOP tanah penjualan
 Lebar jalan lingkungan

2 767,00 m2
 3,00 orang
 36 000,00 perkiraan
 99 612 000,00
 50%
 54 000,00
 149 418 000,00
 5,00 m'

DATA KHUSUS TANAH

HARGA TANAH MENTAH / M2
 Rp 250.000,00

No	Kavling	Lebar	Panjang	Luas kav	Luas bangunan	Keterangan
1	A1	14,00				
2	A2	14,00	10,00	140,00	60,00	
3	A3	14,00	10,00	140,00	60,00	
4	A4	14,00	10,00	140,00	60,00	
5	A5	14,00	10,00	140,00	60,00	
6	B1	13,20	10,00	132,00	54,00	
7	B2	14,00	10,53	147,42	60,00	
8	B3	14,00	10,00	140,00	60,00	
9	B4	14,00	10,00	140,00	60,00	
10	B5	10,00	10,00	100,00	54,00	
11	C1	11,00	10,00	110,00	54,00	
12	C2	8,50	10,00	85,00	45,00	
13	C3	8,50	10,59	89,99	45,00	
14	C4	8,50	10,59	89,99	45,00	
15	C5	8,50	10,59	89,99	45,00	
16	C6	8,50	10,59	89,99	45,00	
17	C7	8,50	10,59	89,99	45,00	
		9,00	10,59	95,31	45,00	
		9,00	10,56	95,04	45,00	
	Total	192		1 964,02	885,00	
	Jumlah kavling					
	Luasan untuk kavling			17,00		
	Luasan total lahan					
	Luas jalan dan fasilitas umum			2.767,00 m2		
	Prosen kenaikan jalan			802,98 m2		
				29,02%	Prosen tanah dan bangunan	45,06%

PEMBEBASAN LAHAN	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
Harga dasar pembelian tanah	2 767,00	tiap m2			
Jasa penghubung	691 750 000,00	harga riil	250 000,00	691 750 000,00	
Pologoro / pajak desa	99 612 000,00	NJOP	2,50%	17 293 750,00	
Biaya pengeringan	2 767,00	tiap m2	1,50%	1 494 180,00	
			15 000,00	41 505 000,00	
					752 042 930,00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	3,00	tiap sertipikat			
Biaya surat kuasa jual	17,00	tiap kavling	500 000,00	1 500 000,00	
Akta jual beli /AJB	17,00	tiap sertipikat	100 000,00	1 700 000,00	
			750 000,00	12 750 000,00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT ---- 0.0346 X NJOP	1,00	Lokasi			
Sosialisasi IPT	1,00	Lokasi	3 446 575	3 446 575,20	
Penggabungan sertipikat	3,00	Sertipikat induk	6 893 150	6 893 150,40	
Pemecahan sertipikat	17,00	tiap kavling	1 000 000,00	3 000 000,00	
IMB	17,00	tiap kavling	1 500 000,00	25 500 000,00	
Tak terduga / taktis	17,00	tiap kavling	500 000,00	8 500 000,00	
			500 000,00	8 500 000,00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	17,00	tiap kavling	750 000,00	12 750 000,00	
					84 539 725,60
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar					
Urugan dan jalan	213,00	tiap m 1			
Jalan paving blok	1 305,00	tiap m 3	200 000,00	42 600 000,00	
Drainase terbuka	802,98	tiap m2	20 000,00	26 100 000,00	
Jaringan listrik	213,00	tiap m1	40 000,00	32 119 208,00	
Penerangan jalan	4,00	tiap tiang	150 000,00	31 950 000,00	
Taman dan lingkungan	4,00	tiap unit	8 000 000,00	32 000 000,00	
	1,00	ls	350 000,00	1 400 000,00	
			5 000 000,00	5 000 000,00	
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1,00	per tahun			
Biaya pemasaran	1,00	per tahun	60 000 000,00	60 000 000,00	
			70 000 000,00	70 000 000,00	
					171 169 208,00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis					
PPH ---- 5% x NJOP	1,00	ls			
BPHTB --- 5% x (NJOP - 15 Jt)	17,00	tiap kavling	30 000 000,00	30 000 000,00	
Aspek Sosial	17,00	tiap kavling	439 464,71	7 470 900,00	
	1,00	ls	395 347,06	6 720 900,00	
			30 000 000,00	30 000 000,00	
HPP Pembebasan Tanah	Rp				
HPP Legalitas	Rp	382 910,06	62%		74 191 800,00
HPP Infrastruktur	Rp	43 044,23	7%	Total	1 211 943 663,60
HPP Oprasional	Rp	87 152,49	14%	Luasan tanah kapling	1 964,02
HPP Feasibility	Rp	66 190,78	11%		
	Rp	37 775,48	6%		
	Rp	617 073,04	100%	HPP tanah	617 073,04

11 90 004 66

600 300 50
 @ Rp 617.073,04

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan Graha Sativa Kadirojo
Alamat Kadirojo Kalasan Sleman
Developer PT. ADIGRA SEJAHTERA

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 1,931.00 m2
 Luas kawasan 0.00 m2
 luas Kavling efektif 1,180.98 m2
 Luas Jalan 750.02 m2

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	328,270,000.00 3,282,700.00 1,042,740.00 15,448,000.00	348,043,440.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 1,430,000.00 9,750,000.00 2,406,000.00 4,812,000.00 2,000,000.00 18,850,000.00 6,565,000.00 6,565,000.00 9,750,000.00	63,128,000.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	27,550,000.00 18,500,000.00 30,000,800.00 21,750,000.00 7,500,000.00 2,000,000.00 5,000,000.00	112,300,800.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	30,000,000.00 30,000,000.00	60,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	25,000,000.00 25,000,000.00 5,213,700.00 4,463,700.00	59,677,400.00
Total Pembiayaan Tanah			643,149,640.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			544,589.78

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 205,500,000.00
D. Harga Tanah Dasar : Rp. 170,000.00
E. Harga Bnagunan PerMeter2 Rp. 1,300,000.00

TTD.



ANALISIS HARGA TANAH TIAP m²
PERUMAHAN GRAHA LATIVA KADIROJO
 Kadirojo, Kalsan, Sleman

DATA KHUSUS TANAH

No	Kavling	Lebar	Panjang	Luas kav	Luas bangunan	Keterangan
1	A	11.00	9.96	109.57	45.00	
2	B	8.00	9.38	75.00	36.00	
3	C	8.00	9.38	75.00	36.00	
4	D	8.00	9.38	75.00	36.00	
5	E	8.00	9.38	75.00	36.00	
6	F	8.00	9.38	75.00	36.00	
7	G	12.00	9.17	110.00	45.00	
8	H	12.00	9.66	115.87	45.00	
9	I	10.00	9.18	91.84	45.00	
10	L	10.00	9.47	94.73	45.00	
11	M	10.00	9.06	90.63	45.00	
12	N	10.00	9.12	91.22	45.00	
13	O	11.00	9.28	102.12	45.00	
Total				1,180.98	540.00	
Jumlah kavling				13.00		
Luasan untuk kavling						
Luasan total lahan				1,931.00	m2	
Luas jalan dan fasilitas umum				750.02	m2	
Prosen kenaikan jalan			38.84%	Prosen tanah dan bangunan		45.72%

Keterangan	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	1,931.00	M2	170,000.00	328,270,000.00	
Jasa penghubung	328,270,000.00	harga riil	1.00%	3,282,700.00	
Pologoro / pajak desa	69,516,000.00	NJOP	1.50%	1,042,740.00	
Biaya pengeringan	1,931.00	M2	8,000.00	15,448,000.00	
					348,043,440.00
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	13.00	tiap kavling	110,000.00	1,430,000.00	
Akta jual beli /AJB	13.00	tiap sertipikat	750,000.00	9,750,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 X NJOP	1.00	Lokasi	2,405,254	2,406,000.00	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	4,812,000	4,812,000.00	
Penggabungan sertipikat	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	13.00	tiap kavling	1,450,000.00	18,850,000.00	
IMB	13.00	tiap kavling	505,000.00	6,565,000.00	
Tak terduga / taktis	13.00	tiap kavling	505,000.00	6,565,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	13.00	tiap kavling	750,000.00	9,750,000.00	
					63,128,000.00
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar	145.00	M1	190,000.00	27,550,000.00	
Urugan dan jalan	925.00	M3	20,000.00	18,500,000.00	
Jalan paving blok	750.02	M2	40,000.00	30,000,800.00	
Drainase terbuka	145.00	M1	150,000.00	21,750,000.00	
Jaringan listrik	1.00	tiap tiang	7,500,000.00	7,500,000.00	
Penerangan jalan	5.00	tiap unit	400,000.00	2,000,000.00	
Taman dan lingkungan	1.00	is	5,000,000.00	5,000,000.00	
					112,300,800.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	30,000,000.00	30,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	30,000,000.00	30,000,000.00	
					60,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	is	25,000,000.00	25,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	13.00	tiap kavling	401,053.85	5,213,700.00	
BPHTB — 5% x (NJOP - 15 Jt)	13.00	tiap kavling	343,361.54	4,463,700.00	
Aspek Sosial	1.00	is	25,000,000.00	25,000,000.00	
					59,677,400.00
TOTAL BIAYA TANAH					643,149,640.00
HPP tanah					544,589.78

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan Balemas Permai
Alamat Jln Wates Km7 Balecatur Sleman Yk
Developer

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 3,086.00 m2
 Luas kawasan 75.00 m2
 luas Kavling efektif 2,340.00 m2
 Luas Jalan 671.00 m2

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	617,200,000.00 15,430,000.00 1,666,440.00 46,290,000.00	680,586,440.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	2,000,000.00 1,300,000.00 9,750,000.00 3,843,921.60 7,687,843.20 4,000,000.00 19,500,000.00 6,500,000.00 6,500,000.00 9,750,000.00	70,831,764.80
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	67,500,000.00 64,000,000.00 26,840,000.00 45,000,000.00 24,000,000.00 1,050,000.00 10,000,000.00	238,390,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	90,000,000.00 65,000,000.00	155,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	35,000,000.00 8,332,200.00 7,582,200.00 35,000,000.00	85,914,400.00
Total Pembiayaan Tanah			1,230,722,604.80
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			525,949.83

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 269,742,000.00
 D. Harga Tanah Dasar : Rp. 200,000.00
 E. Harga Bnagunan PerMeter2 Rp. 1,365,852.00

ANALISIS HHP TANAH m² "PERUMAHAN BALEMAS PERMAI"

Alamat Lokasi
 Jln. Wates Km 7, Balecatut, Sleman
 01-May-04
 Tanggal mulai proyek
 01-Apr-05
 Tanggal prediksi selesai
 11.17 bulan
 Jangka waktu proyek

Luas tanah PERKIRAAN 3,086.00 m²
 NJOP tanah/m² pembelian 2004 36,000.00 perkiraan
 Total NJOP tanah penjualan 166,644,000.00 perkiraan
 Lebar jalan lingkungan 5.00 m'
 Luas tanah efektif 2,340

HARGA TANAH DASAR / M 2 Rp 200,000.00

KALKULASI ESTIMASI BISNIS TANAH

BIAYA PEMBEBASAN LAHAN	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
1 Harga dasar pembelian tanah	3,086.00	tiap m ²	200,000.00	617,200,000.00	
2 Jasa penghubung	617,200,000.00	harga riil	2.50%	15,430,000.00	
3 Pologoro / pajak desa	111,096,000.00	NJOP	1.50%	1,666,440.00	
4 Biaya penerangan	3,086.00	tiap m ²	15,000.00	46,290,000.00	680,586,440.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
1 Perikatan jual beli / kerjasama	4.00	tiap sertipikat	500,000.00	2,000,000.00	
2 Biaya surat kuasa jual	13.00	tiap kavling	100,000.00	1,300,000.00	
3 Akta jual beli /AJB	13.00	tiap sertipikat	750,000.00	9,750,000.00	
PERIZINAN					
1 IPT / IPPT ---- 0.0346 X NJOP	1.00	Lokasi	3,843,922	3,843,921.60	
2 Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	7,687,843	7,687,843.20	
3 Penggabungan sertipkat	4.00	Sertipikat induk	1,000,000.00	4,000,000.00	
4 Pemecahan sertipikat	13.00	tiap kavling	1,500,000.00	19,500,000.00	
5 IMB	13.00	tiap kavling	500,000.00	6,500,000.00	
6 Tak terduga / taktis	13.00	tiap kavling	500,000.00	6,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	13.00	tiap kavling	750,000.00	9,750,000.00	
					70,831,764.80
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
1 Pondasi dan pagar	300.00	tiap m 1	225,000.00	67,500,000.00	
2 Urugan dan jalan	3,200.00	tiap m 3	20,000.00	64,000,000.00	
3 Jalan paving blok	671.00	tiap m ²	40,000.00	26,840,000.00	

4	Drainase terbuka	300.00	tiap m1	150,000.00	45,000,000.00		
5	Jaringan listrik	3.00	tiap tiang	8,000,000.00	24,000,000.00		
6	Penerangan jalan	3.00	tiap unit	350,000.00	1,050,000.00		
7	Taman dan lingkungan	2.00	ls	5,000,000.00	10,000,000.00		
						238,390,000.00	
OPERASIONAL							
1	Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	90,000,000.00	90,000,000.00		
2	Biaya pemasaran	1.00	per tahun	65,000,000.00	65,000,000.00		
						155,000,000.00	
FEASIBILITY STUDY							
1	Aspek Teknis	1.00	ls	35,000,000.00	35,000,000.00		
2	PPH --- 5% x NJOP	13.00	tiap kavling	640,938.48	8,332,200.00		
3	BPHTB --- 5% x (NJOP - 15 Jt)	13.00	tiap kavling	583,248.15	7,582,200.00		
4	Aspek Sosial	1.00	ls	35,000,000.00	35,000,000.00		
						85,914,400.00	
Total Biaya Tanah Balemas Permai						1,230,722,604.80	
Luasan tanah kapling							1,980.00
HPP Pembebasan lahan							Rp 343,730.53
HPP Legalitas							Rp 35,773.62
HPP Infrastruktur							Rp 120,398.99
HPP Operasional							Rp 78,282.83
HPP Feasibility							Rp 43,391.11
HPP Tanah						Rp 621,577.07	

ANALISA HARGA TIAP METER TANAH PERUMAHAN GRIYA BANYURADEN

Nama Proyek
Alamat Lokasi
Tanggal mulai proyek
Tanggal prediksi selesai
Jangka waktu proyek

Perumahan Griya Banyuraden
Jln. Wates Km 3, Wirobrajan
01-Okt-04
01-Des-05
14,20 bulan



PT CIBRA KARYA MANDIRI

Luas tanah PERKIRAAN
Jumlah pemilik 3.311,00 m2
NJOP tanah/m2 pembelian 2004 2,00 orang
Total NJOP tanah pembelian 36.000,00 perkiraan
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004 119.196.000,00
naik menjadi 50% 54.000,00
Total NJOP tanah penjualan 178.794.000,00
Lebar jalan lingkungan 5,00 m'

HARGA TANAH MENTAH / M 2

Rp 300.000,00

DATA KHUSUS TANAH

No	Kavling	Lebar	Panjang	Luas kav	Luas bangunan	Keterangan
1	A1					
2	A2	9,61	12,90	124,00	70,00	
3	A3	9,02	12,75	115,00	70,00	
4	A4	9,58	12,00	115,00	70,00	
5	A5	9,50	12,00	114,00	70,00	
6	A6	8,25	12,00	99,00	54,00	
7	A7	8,11	12,20	99,00	54,00	
8	A8	8,11	12,20	99,00	54,00	
9	A9	8,11	12,20	99,00	54,00	
10	A10	8,11	12,20	99,00	54,00	
11	B1	9,50	12,20	99,00	54,00	
12	B2	8,77	12,95	123,00	70,00	
13	B3	8,77	13,00	114,00	70,00	
14	B4	8,77	13,00	114,00	70,00	
15	B5	8,69	13,00	114,00	70,00	
16	B6	8,08	13,00	113,00	70,00	
17	B7	8,08	12,00	97,00	45,00	
18	C1	9,34	12,00	97,00	45,00	
19	C2	8,11	12,95	121,00	60,00	
20	C3	8,08	12,95	105,00	60,00	
21	C4	8,08	13,00	105,00	60,00	
22	C5	8,31	13,00	105,00	60,00	
23	C6	8,38	13,00	109,00	60,00	
24	C7	8,38	13,00	109,00	60,00	
25	C8	8,85	13,00	109,00	60,00	
				115,00	60,00	
Total		215		2.711,00	1.524,00	
Jumlah kavling				25,00		
Luasan untuk kavling						
Luasan total lahan				3.311,00 m2		
Luas jalan dan fasilitas umum				600,00 m2		
Prosen kenaikan jalan			18,12%	Prosen tanah dan bangunan	56,22%	

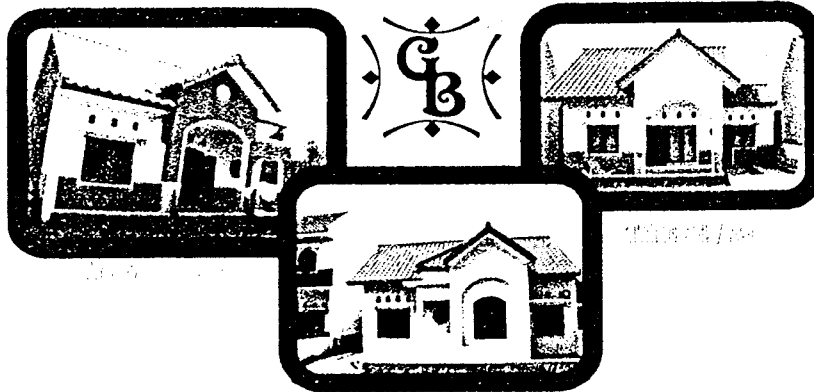
PEMBEBASAN LAHAN	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
Harga dasar pembelian tanah	3.311,00	tiap m2			
Jasa penghubung	993.300.000,00	harga riil	-300.000,00	993.300.000,00	
Pologoro / pajak desa	119.196.000,00	NJOP	2,50%	24.832.500,00	
Biaya pengeringan	3.311,00	tiap m2	1,50%	1.787.940,00	
			15.000,00	49.665.000,00	1.069.585.440,00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	4,00	tiap sertipikat	500.000,00	2.000.000,00	
Biaya surat kuasa jual	25,00	tiap kavling	100.000,00	2.500.000,00	
Akta jual beli /AJB	25,00	tiap sertipikat	750.000,00	18.750.000,00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT ---- 0.0346 X NJOP	1,00	Lokasi	4.124.182	4.124.181,60	
Sosialisasi IPT	1,00	Lokasi	8.248.363	8.248.363,20	
Penggabungan sertipkat	4,00	Sertipkat induk	1.000.000,00	4.000.000,00	
Pemecahan sertipkat	25,00	tiap kavling	1.500.000,00	37.500.000,00	
IMB	25,00	tiap kavling	500.000,00	12.500.000,00	
Tak terduga / taktis	25,00	tiap kavling	500.000,00	12.500.000,00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	25,00	tiap kavling	750.000,00	18.750.000,00	
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar	249,00	tiap m 1	220.000,00	54.780.000,00	
Urugan dan jalan	4.113,00	tiap m 3	20.000,00	82.260.000,00	
Jalan paving blok	600,00	tiap m2	40.000,00	24.000.000,00	
Drainase terbuka	249,00	tiap m1	150.000,00	37.350.000,00	
Jaringan listrik	3,00	tiap tiang	8.000.000,00	24.000.000,00	
Penerangan jalan	3,00	tiap unit	350.000,00	1.050.000,00	
Taman dan lingkungan	2,00	ls	5.000.000,00	10.000.000,00	
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1,00	per tahun	60.000.000,00	60.000.000,00	
Biaya pemasaran	1,00	per tahun	70.000.000,00	70.000.000,00	
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1,00	ls	30.000.000,00	30.000.000,00	
PPH ---- 6% x NJOP	25,00	tiap kavling	357.588,00	8.939.700,00	
BPHTB ---- 5% x (NJOP - 15 Jt)	25,00	tiap kavling	327.588,00	8.189.700,00	
Aspek Sosial	1,00	ls	30.000.000,00	30.000.000,00	
HPP Pembebasan lahan	Rp			77.129.400,00	
HPP Legalitas	Rp	394.535,39	66%	Total	1.631.027.384,80
HPP Infrastruktur	Rp	44.585,96	7%	Luasan tanah kavling	2.711,00
HPP Operasional	Rp	86.108,45	14%		15.000,00
HPP Feasibility	Rp	47.952,78	8%		40.665.000,00
	Rp	28.450,53	5%		
	Rp	601.633,12	100%	HPP tanah	601.633,12

1605280304

502172,00

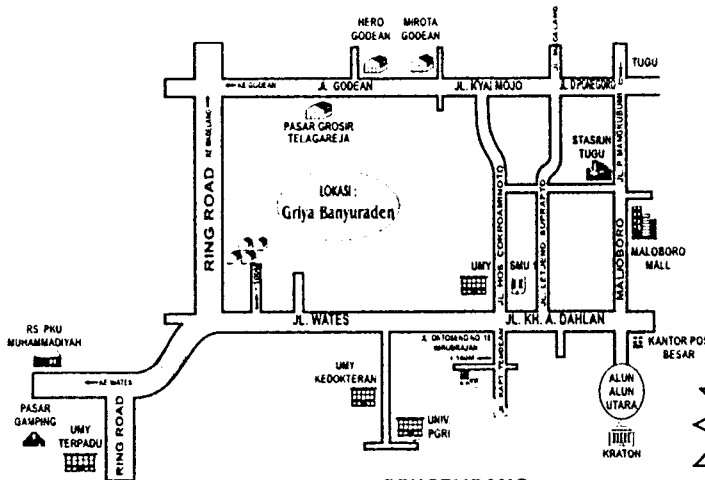
Griya Banyuraden

IJIN BUPATI : 80.IPPT / SK.KDH / A / 2004



Site Plan

54/99 A10	54/99 A9	54/99 A8	54/99 A7	54/99 A6	54/99 A5	70/114 A4	70/115 A3	70/115 A2	70/124 A1	
C4	C3	C2	C1	B7	B6	B5	B4	B3	B2	B1
C5	C6	C7	C8	• : Terjual						U



- Bebas Biaya:**
- PPN
 - Notaris
 - I M B
 - BPTHTB
 - Balik Nama

BONUS :
 - 1 LINE TELPON Kring
 - UNDIAN 1 UNIT MOBIL

PENGEMBANG:



PT. CITRA KARSA MANDIRI

Jl. ONTOSENO No. 15, WIROBRAJAN, YOGYAKARTA. TELP. 0274-417676, FAX. 0274-377397

CONTACT PERSON:

DIDIT (0274) 7475999, ARY 081328000135

RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROYEK :
LOKASI PROYEK
PEKERJAAN :

PERUMAHAN BANYURADEN
WATES
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi keliling	332.10	m'	150,000.00	49,815,000.00	
	SUB TOTAL					49,815,000.00
II	PEK. JALAN					
1	Urugan Tanah	1,785.50	m3	32,500.00	58,028,750.00	
2	Conblock	711.52	m2	42,500.00	30,239,642.50	
	SUBTOTAL					88,268,392.50
III	DRAINASE					
1	Drainase	295.40	m'	61,044.53	18,032,552.69	
	SUB TOTAL					18,032,552.69
IV	PENERANGAN UMUM					
1	Trafo	1.00	unit	25,000,000.00	25,000,000.00	
2	penerangan jalan	7.00	unit	750,000.00	5,250,000.00	
	SUBTOTAL					30,250,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	
2	Penanaman pohon	5.00	unit	25,000.00	125,000.00	
3	Taman	40.00	m2	125,000.00	5,000,000.00	
	SUBTOTAL					15,125,000.00
	TOTAL					201,490,945.19

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan Beran Asri
Alamat Bedrek Maguwoharjo Depok Sleman
Developer

- A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 2,150.00 m2
 Luas kawasan 0.00 m2
 luas Kavling efektif 1,690.00 m2
 Luas Jalan 460.00 m2

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	430,000,000.00 10,750,000.00 1,161,000.00 32,250,000.00	474,161,000.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	500,000.00 1,600,000.00 12,000,000.00 2,678,040.00 5,356,080.00 1,000,000.00 24,000,000.00 8,000,000.00 8,000,000.00 12,000,000.00	75,134,120.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	72,250,000.00 26,100,000.00 18,400,000.00 43,350,000.00 24,000,000.00 1,500,000.00 5,000,000.00	190,600,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	60,000,000.00 70,000,000.00	130,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	30,000,000.00 30,000,000.00 5,805,000.00 5,055,000.00	70,860,000.00
Total Pembiayaan Tanah			940,755,120.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			556,659.83

- C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : Rp. 252,704,000.00
 D. Harga Tanah Dasar : Rp. 200,000.00
 E. Harga Bnagunan PerMeter2 Rp. 1,400,000.00

ANALISA HARGA TANAH PERUMAHAN BERAN ASRI

rubahlah hanya pada data ini

Nama Proyek PERUMAHAN BERAN ASRI
 Alamat Lokasi Bedreg Maguwo Harjo Depok Sieman
 Tanggal mulai proyek 01-Des-04
 Tanggal prediksi selesai 01-Des-05
 Jangka waktu proyek 12,17 bulan

Luas tanah PERKIRAAN 2 150,00 m²
 Jumlah pemilik 1,00 orang
 NJOP tanah/m² pembelian 2004 36 000,00 perkiraan
 Total NJOP tanah pembelian 77 400 000,00
 Prediksi NJOP tanah/m² penjualan 2004
 naik menjadi 50% 54 000,00
 Total NJOP tanah penjualan 116 100 000,00
 Lebar jalan lingkungan 5,00 m'

Transaksi harga tanah	
Rp	200.000,00
per meter 2	

DATA KHUSUS TANAH

No	Kavling	Lebar	Panjang	Luas kav	Luas bangunan	Keterangan
1	A1	8,00	11,63	93,00	45,00	
2	A2	8,00	11,63	93,00	45,00	
3	A3	8,00	11,50	92,00	45,00	
4	A4	8,00	11,50	92,00	45,00	
5	A5	8,00	11,50	92,00	45,00	
6	A6	8,00	11,50	92,00	45,00	
7	A7	8,00	11,50	92,00	45,00	
8	A8	8,00	16,63	133,00	54,00	
9	B1	12,00	12,50	150,00	54,00	
10	B2	8,00	15,25	122,00	54,00	
11	B3	8,00	14,00	112,00	54,00	
12	B4	8,00	13,86	111,00	54,00	
13	B5	8,00	13,50	108,00	54,00	
14	B6	8,00	12,86	103,00	54,00	
15	B7	8,00	12,38	99,00	45,00	
16	B8	8,00	12,38	99,00	45,00	
Total		132		1 600,00	783,00	
Jumlah kavling				16,00		
Luasan untuk kavling						
Luasan total lahan				2 150,00 m ²		
Luas jalan dan fasilitas umum				260,00 m ²		
Prosen kenaikan jalan			21,40%	Prosen tanah dan bangunan		46,33%

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	2 150,00	tiap m ²	200 000,00	430 000 000,00	
Jasa penghubung	430 000 000,00	harga jual	2,50%	10 750 000,00	
Poliogoro / pajak desa	77 400 000,00	NJOP	1,50%	1 161 000,00	
Biaya pengeringan	2 150,00	tiap m ²	15 000,00	32 250 000,00	
					474 161 000,00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	1,00	tiap sertipikat	500 000,00	500 000,00	
Biaya surat kuasa jual	16,00	tiap kavling	100 000,00	1 600 000,00	
Akta jual beli / AJB	16,00	tiap sertipikat	750 000,00	12 000 000,00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT ----- 0 0346 X NJOP	1,00	Lokasi	2 678 040	2 678 040,00	
Sosialisasi IPT	1,00	Lokasi	5 356 080	5 356 080,00	
Penggabungan sertipikat	1,00	Sertipikat induk	1 000 000,00	1 000 000,00	
Pemecahan sertipikat	16,00	tiap kavling	1 500 000,00	24 000 000,00	
IMB	16,00	tiap kavling	500 000,00	8 000 000,00	
Tak terduga / taktis	16,00	tiap kavling	500 000,00	8 000 000,00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	16,00	tiap kavling	750 000,00	12 000 000,00	
					75.134.120,00
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Rondasi dan pagar	269,00	tiap m 1	250 000,00	72 250 000,00	
Urugan dan jalan	1 305,00	tiap m 3	20 000,00	26 100 000,00	
Jalan paving blok	460,00	tiap m ²	40 000,00	18 400 000,00	
Drainase terbuka	269,00	tiap m1	150 000,00	43 350 000,00	
Jaringan listrik	3,00	tiap titik	8 000 000,00	24 000 000,00	
Penerangan jalan	3,00	tiap unt	500 000,00	1 500 000,00	
Taman dan lingkungan	1,00	is	5 000 000,00	5 000 000,00	
					150 600 000,00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1,00	per tahun	60 000 000,00	60 000 000,00	
Biaya pemasaran	1,00	per tahun	70 000 000,00	70 000 000,00	
					130 000 000,00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1,00	is	30 000 000,00	30 000 000,00	
PPH --- 5% x NJOP	16,00	tiap kavling	362 612,50	5 805 000,00	
BPHTB --- 5% x (NJOP - 15 jt)	16,00	tiap kavling	315 937,50	5 055 000,00	
Aspek Sosial	1,00	is	30 000 000,00	30 000 000,00	
					70 860 000,00
HPP Pembebasan lahan	Rp	260 566,64	50%	Total	940 755 120,00
HPP Legalitas	Rp	44 458,06	8%	Luasan tanah kapling	1 650,00
HPP Infrastruktur	Rp	112 781,07	20%		
HPP Operasional	Rp	76 923,08	14%		
HPP Feasibility	Rp	41 928,93	8%		
	Rp	556.659,83	100%	HPP tanah	556.659,83

31608120
500000

RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROYEK :
LOKASI PROYEK
PEKERJAAN :

PERUMAHAN BERAN
Beran
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi keliling	194.84	m'	150,000.00	29,226,000.00	
	SUB TOTAL					29,226,000.00
II	PEK. JALAN					
1	Urugan Tanah	1,047.50	m3	25,000.00	26,187,500.00	
2	Conblock	367.50	m2	45,000.00	16,537,500.00	
	SUBTOTAL					42,725,000.00
III	DRAINASE					
1	Drainase	165.70	m'	60,000.00	9,942,000.00	
	SUB TOTAL					9,942,000.00
IV	PENERANGAN UMUM					
1	Trafo	1.00	unit	17,500,000.00	17,500,000.00	
2	penerangan jalan	6.00	unit	900,000.00	5,400,000.00	
	SUBTOTAL					22,900,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	
2	Penanaman pohon	6.00	unit	25,000.00	150,000.00	
3	Taman	30.00	m2	75,000.00	2,250,000.00	
	SUBTOTAL					12,400,000.00
	TOTAL					117,193,000.00

DAFTAR HARGA PERUMAHAN BERAN ASRI
(Berlaku Mulai 1 Mei 2005)

No. Kavling	Pilihan Type / Luas Tanah (m ²)	Harga Jual (Rp.)	Tanda Jadi (Rp.)	Uang Muka 30% (Rp.)	Sisa Pembayaran (Rp.)	Angsuran Sisa Pembayaran (Cash Bertahap)				
						25% (Rp.)	20% (Rp.)	20% (Rp.)	20% (Rp.)	15% (Rp.)
A1	54.93	151.500.000	TERJUAL	42.950.000	108.550.000	27.137.500	21.710.000	17.920.000	17.920.000	16.282.500
A2	54.93	151.500.000	2.500.000	42.950.000	108.550.000	27.137.500	21.710.000	17.920.000	17.920.000	16.282.500
A3	36.92	122.000.000	TERJUAL	34.100.000	87.900.000	21.975.000	17.580.000	12.460.000	12.460.000	13.185.000
A4	36.92	122.000.000	TERJUAL	34.100.000	87.900.000	21.975.000	17.580.000	12.460.000	12.460.000	13.185.000
A5	46.92	138.000.000	TERJUAL	38.900.000	99.100.000	24.775.000	19.820.000	13.860.000	13.860.000	14.865.000
A6	46.92	138.000.000	2.500.000	38.900.000	99.100.000	24.775.000	19.820.000	13.860.000	13.860.000	14.865.000
	50.92	144.400.000		40.820.000	103.580.000	25.895.000	20.716.000	20.716.000	20.716.000	15.537.000
	54.92	150.800.000		42.740.000	108.060.000	27.015.000	21.612.000	21.612.000	21.612.000	16.209.000
	60.92	160.400.000		45.620.000	114.780.000	28.695.000	22.956.000	22.956.000	22.956.000	17.217.000
A7	46.92	138.000.000	TERJUAL	38.900.000	99.100.000	24.775.000	19.820.000	19.820.000	19.820.000	14.865.000
A8	50.150	185.000.000	TERJUAL	53.000.000	132.000.000	33.000.000	26.400.000	26.400.000	26.400.000	19.800.000
B1	46.122	159.000.000	2.500.000	45.200.000	113.800.000	28.450.000	22.760.000	22.760.000	22.760.000	17.070.000
	50.122	165.400.000		47.120.000	118.280.000	29.570.000	23.656.000	23.656.000	23.656.000	17.742.000
	54.122	171.800.000		49.040.000	122.760.000	30.690.000	24.552.000	24.552.000	24.552.000	18.414.000
	60.122	181.400.000		51.920.000	129.480.000	32.370.000	25.896.000	25.896.000	25.896.000	19.422.000
B2	46.112	152.000.000	2.500.000	43.100.000	108.900.000	27.225.000	21.780.000	21.780.000	21.780.000	16.335.000
	50.112	158.400.000		45.020.000	113.380.000	28.345.000	22.676.000	22.676.000	22.676.000	17.007.000
	54.112	164.800.000		46.940.000	117.860.000	29.465.000	23.572.000	23.572.000	23.572.000	17.679.000
	60.112	174.400.000		49.820.000	124.580.000	31.145.000	24.916.000	24.916.000	24.916.000	18.687.000
B3	50.111	157.700.000	TERJUAL	44.810.000	112.890.000	28.222.500	22.578.000	22.578.000	22.578.000	16.933.500
B4	50.108	158.000.000	TERJUAL	44.180.000	111.420.000	27.855.000	22.284.000	22.284.000	22.284.000	16.713.000
B5	50.103	152.100.000	TERJUAL	43.130.000	108.970.000	27.242.500	21.794.000	21.794.000	21.794.000	16.345.500
B6	46.99	142.900.000	2.500.000	40.370.000	102.530.000	25.632.500	20.506.000	20.506.000	20.506.000	15.379.500
	50.99	149.700.000		42.410.000	107.290.000	26.822.500	21.458.000	21.458.000	21.458.000	16.093.500
	54.99	155.700.000		44.210.000	111.490.000	27.872.500	22.298.000	22.298.000	22.298.000	16.723.500
	60.99	165.300.000		47.090.000	118.210.000	29.552.500	23.642.000	23.642.000	23.642.000	17.731.500
B7	46.99	142.900.000	2.500.000	40.370.000	102.530.000	25.632.500	20.506.000	20.506.000	20.506.000	15.379.500
	50.99	149.700.000		42.410.000	107.290.000	26.822.500	21.458.000	21.458.000	21.458.000	16.093.500
	54.99	155.700.000		44.210.000	111.490.000	27.872.500	22.298.000	22.298.000	22.298.000	16.723.500
	60.99	165.300.000		47.090.000	118.210.000	29.552.500	23.642.000	23.642.000	23.642.000	17.731.500
B8	60.99	165.300.000	TERJUAL	47.090.000	118.210.000	29.552.500	23.642.000	23.642.000	23.642.000	17.731.500

Keterangan

1. Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan
2. Harga belum termasuk
 - a. BBN dan BPHTB sesuai peraturan pemerintah yang berlaku
 - b. Biaya administrasi akad kredit (khusus KPR)

Cara Pembayaran

1. Uang Muka 30% dapat dicicil selama 4 bulan
2. Pembayaran Uang Muka 1 maksimal 2 minggu setelah tanda jadi
3. Pembayaran selanjutnya 1 bulan dari pembayaran sebelumnya
4. Fasilitas KPT dapat diberikan dengan Uang Muka Min. 30%

Informasi lebih lanjut hubungi:

- a. Rizal : 7413833/081 668 0114
- b. Lina : 08562963926

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan Kadisoko Asri
Alamat Jl Godean Km 5 no 116
Developer

A. Areal peruntukan tanah

Luas tanah Total :	2,415.00 m2
Luas kawasan	127.00 m2
luas Kavling efektif	1,863.00 m2
Luas Jalan	425.00 m2

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	603,750,000.00 15,093,750.00 37,400,000.00 20,527,500.00	676,771,250.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	200,000.00 1,500,000.00 6,016,248.00 7,000,000.00 3,000,000.00 21,000,000.00 10,500,000.00 4,200,000.00 10,500,000.00	63,916,248.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	58,200,000.00 30,187,500.00 17,000,000.00 7,275,000.00 20,500,000.00 1,400,000.00 6,000,000.00	140,562,500.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	65,000,000.00 65,000,000.00	130,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	12,500,000.00 5,000,000.00 9,869,100.00 10,867,500.00	38,236,600.00
Total Pembiayaan Tanah			38,236,600.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			1,049,486,598.00
HPP tanah per kavling			563,331.51

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp.	270,612,000.00
D. Harga Tanah Dasar :	Rp.	250,000.00
E. Harga Bnagunan PerMeter2	Rp.	1,200,000.00

ANALISA HARGA TIAP METER TANAH



Jl. Godean Km. 5 No. 116 Jogjakarta
Telp. (0274) 621104, Fax (0274) 621103

DATA UMUM TANAH

No SHM
Nama pemilik
Alamat Lokasi Jalan Godean KM 5 No 116
Tanggal mulai proyek 01-Okt-03
Tanggal prediksi selesai 01-Des-05
Jangka waktu proyek 26 40 bulan

Luas tanah PERKIRAAN 2.415,00 m2
Jumlah pemilik 2,00 orang
NJOP tanah/m2 pembelian 2004 36.000,00 perkiraan
Total NJOP tanah pembelian 86.940.000,00

Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2005
Naik menjadi 50% 54.000,00
Total NJOP tanah penjualan 130.410.000,00
Lebar jalan lingkungan 4,00 m'

transaksi harga tanah	
Rp	250.000,00
	per meter 2

DATA KHUSUS TANAH

No	Kavling	Lebar	Panjang	Luas kav	Luas bangunan	Keterangan
Taman Sriarum						
1	A	15,50	12,97	201,00	80,00	
2	B	10,00	11,40	114,00	60,00	
3	C	10,00	11,50	115,00	54,00	
4	D	10,00	13,00	139,00	54,00	
5	E	10,00	14,20	142,00	54,00	
6	F	10,00	11,90	119,00	54,00	
7	G	10,00	11,70	117,00	70,00	
8	H	10,00	11,80	118,00	70,00	
9	I	10,00	14,40	144,00	54,00	
10	J	10,00	14,50	145,00	80,00	
11	K	10,00	12,00	120,00	70,00	
12	L	10,00	12,20	122,00	70,00	
13	M	10,00	12,10	121,00	70,00	
14	N	10,00	14,60	146,00	80,00	
Total		146		1.863,00	920,00	
Jumlah kavling				14,00		
Luasan untuk kavling						
Luasan total lahan				2.415,00	m2	
Luas jalan dan fasilitas umum				552,00	m2	
Prosen kenaikan jalan			22,86%	Prosen tanah dan bangunan		49,38%

1
1863
552
2415

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN TANAH					
Harga dasar pembelian tanah	2.415,00	tiap m2	250.000,00	603.750.000,00	
Jasa penghubung	603.750.000,00	harga riil	2,50%	15.093.750,00	
Pologoro / pajak desa	-	NJOP	1,00%	37.400.000,00	
Biaya pengeringan	2.415,00	tiap m2	8.500,00	20.527.500,00	
					676.771.250,00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	2,00	tiap sertipikat	100.000,00	200.000,00	
Biaya surat kuasa jual	14,00	tiap kavling	-	-	
Akta jual beli /AJB	2,00	tiap sertipikat	750.000,00	1.500.000,00	
BPHTB --- 5% X (NJOP - 15 jt)	2,00	tiap sertipikat	1.798.500,00	3.597.000,00	
PPH --- 5% x NJOP	2,00	tiap sertipikat	2.173.500,00	4.347.000,00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT	1,00	Lokasi	6.016.248	6.016.248,00	
Sosialisasi IPT	1,00	Lokasi	7.000.000	7.000.000,00	
Penggabungan sertipikat	3,00	Sertipikat induk	1.000.000,00	3.000.000,00	
Pemecahan sertipikat	14,00	tiap kavling	1.500.000,00	21.000.000,00	
IMB	14,00	tiap kavling	750.000,00	10.500.000,00	
Tak terduga / taktis	14,00	tiap kavling	300.000,00	4.200.000,00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	14,00	tiap kavling	750.000,00	10.500.000,00	
BPHTB --- 5% X (NJOP - 15 jt)	14,00	tiap kavling	412.178,57	5.770.500,00	
PPH --- 5% x NJOP	14,00	tiap kavling	465.750,00	6.520.500,00	
					84.151.248,00
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar	145,50	tiap m 1	400.000,00	58.200.000,00	
Urugan dan jalan	1.207,50	tiap m 3	25.000,00	30.187.500,00	
Jalan paving blok	425,00	tiap m2	40.000,00	17.000.000,00	
Drainase terbuka	145,50	tiap m1	50.000,00	7.275.000,00	
Jaringan listrik	1,00	unit	20.500.000,00	20.500.000,00	
Penerangan jalan	4,00	tiap tiang	350.000,00	1.400.000,00	
Taman dan lingkungan	2,00	is	3.000.000,00	6.000.000,00	
					140.562.500,00
BIAYA OPERASIONAL					
Biaya Overhead	1,00	Tahun	65.000.000,00	65.000.000,00	
Biaya Promosi	1,00	Proyek	65.000.000,00	65.000.000,00	
					130.000.000,00
BIAYA STUDY KELAYAKAN					
Jasa penelitian proyek	1,00	is	7.500.000,00	7.500.000,00	
Perhitungan cash flow	1,00	is	5.000.000,00	5.000.000,00	
Penentuan sekmen pasar	1,00	is	5.000.000,00	5.000.000,00	
					17.500.000,00
HPP Pembebasan lahan	Rp	363.270	Total	Rp	1.048.984.998
HPP Legalitas	Rp	45.170	Total tanah efektif	Rp	1.863
HPP infrastruktur	Rp	75.450			
HPP Biaya Operasional	Rp	69.780			
HPP Biaya Study Kelayakan	Rp	9.393			
HPP Tanah	Rp	563.062,26	HPP Tanah	Rp	563.062

1863
936 7.500 BPHTB
PPH 5%
= 10.867.500
600
120
15
3
103.0

II-1

ANALISA HARGA JUAL PASAR

BIAYA KONTRUKSI BANGUNAN

Bangunan standart	Rp	950.000,00	/ m2 bangunan
Fasilitas bangunan	Rp	250.000,00	/ m2 bangunan
Jumlah	Rp	1.200.000,00	/ m2 bangunan

Kav	Luas Kav (m2)	Luas Bangunan	Biaya Tanah Kavling	Biaya Kontruksi	Harga Pokok Produksi	Pilihan Paket Harga				Paket harga Dijual dipasar	
						120%	125%	130%	135%		140%
A	201,00	80,00	113.175.515,08	96.000.000,00	209.175.515,08	251.010.618,10	261.469.393,85	271.928.169,61	282.386.945,36	292.845.721,11	261.469.393,85
B	114,00	60,00	64.189.098,11	72.000.000,00	136.189.098,11	163.426.917,73	170.236.372,63	177.045.827,54	183.855.282,44	190.664.737,35	170.236.372,63
C	115,00	54,00	64.752.160,37	64.800.000,00	129.552.160,37	155.462.592,44	161.940.200,46	168.417.808,48	174.895.416,50	181.373.024,52	161.940.200,46
D	139,00	54,00	78.265.654,71	64.800.000,00	143.065.654,71	171.878.785,65	178.832.068,39	185.985.351,12	193.138.633,86	200.291.916,59	178.832.068,39
E	142,00	54,00	79.954.841,50	64.800.000,00	144.754.841,50	173.705.809,80	180.943.551,88	188.181.293,95	195.419.036,03	202.656.778,10	180.943.551,88
F	119,00	54,00	67.004.409,43	64.800.000,00	131.804.409,43	158.165.291,31	164.755.511,78	171.345.732,25	177.935.952,73	184.526.173,20	164.755.511,78
G	117,00	70,00	65.878.284,90	84.000.000,00	149.878.284,90	179.853.941,88	187.347.856,12	194.841.770,37	202.335.684,91	209.829.598,86	187.347.856,12
H	118,00	70,00	66.441.347,16	84.000.000,00	150.441.347,16	180.529.616,60	188.051.683,95	195.573.751,31	203.095.818,67	210.617.886,03	188.051.683,95
I	144,00	54,00	81.080.966,03	64.800.000,00	145.880.966,03	175.057.159,23	182.351.207,54	189.645.255,84	196.939.304,14	204.233.352,44	182.351.207,54
J	145,00	80,00	81.644.028,29	96.000.000,00	177.644.028,29	213.172.833,95	222.055.035,37	230.937.236,78	239.819.438,20	248.701.639,61	222.055.035,37
K	120,00	70,00	67.567.471,69	84.000.000,00	151.567.471,69	181.880.966,03	189.459.339,61	197.037.713,20	204.616.086,78	212.194.460,37	189.459.339,61
L	122,00	70,00	68.693.596,22	84.000.000,00	152.693.596,22	183.232.315,46	190.866.995,27	198.501.675,08	206.136.354,90	213.771.034,71	190.866.995,27
M	121,00	70,00	68.130.533,95	84.000.000,00	152.130.533,95	182.556.640,75	190.163.167,44	197.769.694,14	205.376.220,84	212.982.747,54	190.163.167,44
N	146,00	80,00	82.207.090,56	96.000.000,00	178.207.090,56	213.848.508,67	222.758.863,20	231.669.217,72	240.579.572,25	249.489.926,78	222.758.863,20
Total	1.863,00	920,00	1.048.984.998,00	1.104.000.000,00	2.152.984.998,00	2.583.581.997,60	2.691.231.247,50	2.798.880.497,40	2.906.529.747,30	3.014.178.997,20	2.691.231.247,50

PROSENTASE PENGAMBILAN PROFIT	ANALISA KEUNTUNGAN	BAGI HASIL	
		DEVELOPER	INVESTOR
Pengambilan profit 20%	430.596.999,60	50,00%	50,00%
Pengambilan profit 25%	538.246.249,50	215.288.500	215.288.500
Pengambilan profit 30%	645.895.499,40	269.123.125	269.123.125
Pengambilan profit 35%	753.544.749,30	322.947.750	322.947.750
Pengambilan profit 40%	861.193.999,20	376.772.375	376.772.375
		430.597.000	430.597.000



RENCANA ANGGARAN BIAYA
PROYEK : PERUMAHAN KADISOKO ASRI
LOKASI : PURWOMARTANI, KALASAN, SLEMAN
TYPE : 45
KAVLING :
PEMILIK :

No	URAIAN	VOL	SAT	RAP /HARGA SATUAN	JUMLAH (RAP)	JUMLAH
1	PERSIAPAN					
a	Pembersihan lokasi	1.00	ls	50,000	50,000	56,000
b	Unizet & Bouw plank	1.00	ls	125,000	125,000	140,000
					<i>Sub Jumlah</i>	196,000
2	STRUKTUR BAWAH					
a	Galian Fondasi	12.60	m3	3,500	44,100	49,392
b	Pasangan fondasi	9.45	m3	140,000	1,323,000	1,481,760
c	Urug tanah kembali	3.15	m3	1,750	5,513	6,174
					<i>Sub Jumlah</i>	1,537,326
3	Pekerjaan Beton					
a	Beton Sloof 10/15	0.79	m3	725,000	570,938	639,450
b	Beton kolom praktis 10/10	0.74	m3	725,000	532,875	596,820
c	Beton ring balok 10/15	0.79	m3	725,000	570,938	639,450
d	Beton latiu	5.09	m3	750,000	3,816,000	4,273,920
e	Beton duck atap		m3	725,000	-	-
f	Ring gunung - gunung	0.01	m3	725,000	7,250	8,120
					<i>Sub Jumlah</i>	6,157,760
4	PERKERJAAN PASANGAN					
a	Pasangan bata 1 :3:10	15.75	m3	180,000	2,835,000	3,175,200
b	Plesteran dinding tembok	31.50	m2	16,500	519,750	582,120
c	Plesteran dinding gunung- gunung	11.38	m2	17,500	199,063	222,950
d	Sponengan	154.30	m'	2,000	308,600	345,632
e	Pasang looster	29.00	bh	3,000	87,000	97,440
f	Beton mainan list	9.90	m'	1,500	14,850	16,632
g	Pasang batu palimanan	5.94	m2	71,500	424,710	475,675
					<i>Sub Jumlah</i>	4,915,649
5	PEKERJAAN KAYU					
a	Pasang kusen pintu utama	1.00	bh	350,000	350,000	392,000
b	Pasang kusen pintu jendela	3.00	bh	127,500	382,500	428,400
c	Pasang kusen pintu kamar	3.00	bh	110,000	330,000	369,600
d	Pasang kusen jendela gandeng	1.00	bh	110,000	110,000	123,200
e	Pasang kusen jendela tunggal	3.00	bh	77,000	231,000	258,720
f	Pasang kusen boven + kaca	1.00	bh	68,000	68,000	76,160
g	Daun Pintu	6.00	bh	180,000	1,080,000	1,209,600
h	Daun Pintu wc/km	1.00	bh	220,000	220,000	246,400
i	Daun Jendela	9.00	bh	125,000	1,125,000	1,260,000
					<i>Sub Jumlah</i>	4,364,080
6	PEKERJAAN ASEORIS					
a	Pasang slot pintu "goldeno"	6.00	bh	45,000	270,000	302,400
b	Pasang slot pintu wc/km	1.00	bh	45,000	45,000	50,400
c	Pasang grendel jendela	9.00	bh	9,500	85,500	95,760
d	Pasang hak angin	9.00	psg	12,000	108,000	120,960
e	Pasang engsel pintu	7.00	psg	12,000	84,000	94,080
f	Pasang engsel jendela	9.00	psg	10,500	94,500	105,840
g	Pasang kaca jendela	6.48	m2	35,000	226,800	254,016
					<i>Sub Jumlah</i>	1,023,456
7	PEKERJAAN ATAP					
a	Pasang usuk 5/7 - 3 m'	94.00	btg	22,500	2,115,000	2,368,800
b	Pasang usuk 5/7 - 2 m'	30.00	btg	15,000	450,000	504,000
c	Pasang reng 3/5	364.00	m'	2,000	728,000	815,360
d	Pasang kayu 6/12 - 4 m'	1.00	btg	40,000	40,000	44,800
e	Pasang kayu 6/12 - 3 m'	16.00	btg	33,000	528,000	591,360
f	Pasang kayu 6/12 - 2 m'	5.00	btg	27,500	137,500	154,000
g	Genteng	1000.00	bh	1,400	1,400,000	1,568,000
h	Nok	13.50	bh	3,500	47,250	52,920
i	Krol - krolan	6.00	m'	8,500	51,000	57,120
j	Badongan		bh		-	-
k	Papan talang	4.00	bh	28,000	112,000	125,440
l	Seng talang	10.00	m'	13,500	135,000	151,200
m	List plang	46.00	m'	33,000	1,518,000	1,700,160
					<i>Sub Jumlah</i>	8,133,160

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan Chateu Florence
Alamat Godean
Developer

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	3,330.00 m ²
	Luas kawasan	57.50 m ²
	luas Kavling efektif	2,160.00 m ²
	Luas Jalan	1,112.50 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	832,500,000.00 20,812,500.00 1,798,200.00 49,950,000.00	905,060,700.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT : Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 2,300,000.00 17,250,000.00 4,147,848.00 8,295,696.00 2,000,000.00 34,500,000.00 11,500,000.00 11,500,000.00 17,250,000.00	109,743,544.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	46,455,000.00 37,462,500.00 38,937,500.00 13,943,750.00 25,000,000.00 3,000,000.00 17,250,000.00	182,048,750.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	30,000,000.00 50,000,000.00	80,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	20,000,000.00 8,991,000.00 8,241,000.00 25,000,000.00	62,232,000.00
Total Pembiayaan Tanah			1,339,084,994.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			619,946.76

C.	Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp	254,653,000.00
D.	Harga Tanah Dasar :	Rp	250,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	Rp	1,400,000.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
PERUMAHAN CHATEAU FLORENCE**

Alamat Lokasi	GODEAN		
Luas tanah PERKIRAAN	3,330.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	119,880,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004 naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	179,820,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

HARGA TANAH MENTAH / M 2

	Rp 250,000.00	
Jumlah kavling	23.00	
Luasan untuk kavling	2,160	
Luasan total lahan	3,330.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	1,170.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	3,330.00	tiap m2	250,000.00	832,500,000.00	
Jasa penghubung	832,500,000.00	harga riil	2.50%	20,812,500.00	
Pologoro / pajak desa	119,880,000.00	NJOP	1.50%	1,798,200.00	
Biaya pengeringan	3,330.00	tiap m2	15,000.00	49,950,000.00	
					905,060,700.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perkataan jual beli / kerja	2.00	tiap sertifikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	23.00	tiap kavling	100,000.00	2,300,000.00	
Akta jual beli /AJB	23.00	tiap sertifikat	750,000.00	17,250,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	4,147,848	4,147,848.00	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	8,295,696	8,295,696.00	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertifikat	23.00	tiap kavling	1,500,000.00	34,500,000.00	
IMB	23.00	tiap kavling	500,000.00	11,500,000.00	
Tak terduga / taktis	23.00	tiap kavling	500,000.00	11,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	23.00	tiap kavling	750,000.00	17,250,000.00	
					109,743,544.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	30,000,000.00	30,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	50,000,000.00	50,000,000.00	
					80,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls.	20,000,000.00	20,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	23.00	tiap kavling	390,913.04	8,991,000.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	23.00	tiap kavling	358,304.35	8,241,000.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	25,000,000.00	25,000,000.00	
					62,232,000.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					46,455,000.00
Urugan dan jalan					76,400,000.00
Drainasi					13,943,750.00
Penerangan umum					28,000,000.00
Taman dan Lingkungan					17,250,000.00
TOTAL					1,339,084,994.00
HARGA TANAH MATANG PER M2					619,946.76

PROYEK :
LOKASI PROYEK
PEKERJAAN :

RENCANA ANGGARAN BIAYA
PERUMAHAN CHATEU FLORENCE
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi keliling	309.70	m'			
	SUB TOTAL			150,000.00	46,455,000.00	
II	PEK. JALAN					46,455,000.00
1	Urugan Tanah	1,665.00	m3	22,500.00	37,462,500.00	
2	Conblock	1,112.50	m2	35,000.00	38,937,500.00	
	SUBTOTAL					76,400,000.00
III	DRAINASE					
1	Drainase	242.50	m'	57,500.00	13,943,750.00	
	SUB TOTAL					13,943,750.00
IV	PENERANGAN UMUM					
1	Trafo	1.00	unit	25,000,000.00	25,000,000.00	
2	Lampu jalan lingkungan	10.00	unit	300,000.00	3,000,000.00	
	SUBTOTAL					28,000,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	1.00	ls	10,500,000.00	10,500,000.00	
2	Taman	54.00	m2	125,000.00	6,750,000.00	
	SUBTOTAL					17,250,000.00
	TOTAL					182,048,750.00

ESTIMASI KALKULASI BISNIS (PARAMETER PENGEMBANGAN)
PERUMAHAN : CITRA REJODANI

A. AREAL & PERUNTUKAN TANAH

Luas Tanah Total	±	7,832 m ²
Peruntukan :		
Luas Kawasan	34%	2,640 m ²
Luas Kavling Efektif	66%	5,192 m ²
	100%	7,832 m ²

Komposisi Luasan Bangunan & Tanah :				Luas Bangunan	Kav. Efektive	
Type	40 / 80	28 unit		1,120	2,240	Semi Estate
Type	40 / 100	3 unit		120	300	Semi Estate
Type pjk	45 / 112	6 unit		270	672	Semi Estate
Type	60 / 120	6 unit		360	720	Semi Estate
Type	80 / 140	9 unit		720	1,260	Semi Estate
Type pjk	0 / -	- unit		-	-	Semi Estate
	0 / -	- unit		-	-	Semi Estate
Type pjk	0 / -	- unit		-	-	Semi Estate
				-	-	Semi Estate
Jumlah			52 unit	2,590 m²	5,192 m²	

B. ESTIMASI – KALKULASI BISNIS

PENGELUARAN

✓ Pembebasan Tanah		7,832 m ²	250,000	1,958,000,000
Pematangan lahan fisik (infrastruktur)		7,832 m ²	37,500	293,700,000
Sarana Kawasan (Fasos: open space, gedung, pos jaga)		105 m ²	550,000	57,750,000
✓ Persiapan & Perencanaan		52 unit	500,000	26,000,000
✓ Penunjang (prinsip, lokasi, siteplan, IMB, pecah, sertifikat)		52 unit	4,500,000	234,000,000 ✓
Konstruksi				
Type	40 / 80		1,120 m ²	1,000,000
Type	40 / 100		120 m ²	1,000,000
Type	45 / 112		270 m ²	950,000
Type	60 / 120		360 m ²	950,000
Type	80 / 140		720 m ²	900,000
Type pjk	0 / -		- m ²	900,000
Type pjk	0 / -		- m ²	850,000
0	0 / -		- m ²	900,000
Type	0 / -		- m ²	900,000
Overhead (Operasioanal)		24 bln	20,000,000	480,000,000 ✓
Pemasaran		1.00%	Total Omzet	70,258,600 ✓
Biaya Lain		0.30%	Beban Konstruksi	7,459,500 -
Pajak Perolehan Tanah		5.00%	Beban Tanah	116,730,000
Bunga Bank Selama 3 Thn		16.00%	5,000,000,000	-

PEMASUKAN (OMZET PENJUALAN)

Type	40 / 80	28 unit x Per Unit Rp	108,400,000	3,035,200,000
Type	40 / 100	3 unit x Per Unit Rp	120,000,000	360,000,000
Type	45 / 112	6 unit x Per Unit Rp	134,710,000	808,260,000
Type	60 / 120	6 unit x Per Unit Rp	162,600,000	975,600,000
Type	80 / 140	9 unit x Per Unit Rp	205,200,000	1,846,800,000
Type	0 / -	- unit x Per Unit Rp	-	-
Type	0 / -	- unit x Per Unit Rp	-	-
Type	0 / -	- unit x Per Unit Rp	-	-
Type	0 / -	- unit x Per Unit Rp	-	-
52 unit			Total Omzet	7,025,860,000

SALDO

Performance Usaha

1,295,461,900

18.44%

RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

PROYEK : CITRA REJODANI

PEKERJAAN KAWASAN

Lembar 1

NO	PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
A	PEK. PERSIAPAN				
1	Bowpiank (seluruh pekerjaan)	m1	413.00	4,491.500	1,854,989.50
B	PEK. TANAH				
1	Galian tanah Talud	m3	826	8,000.000	6,608,000.00
2	Galian Tanah pondasi kavling	m3	242.634	7,500.000	1,819,755.00
3	Galian Drainase kawasan	m3	129.599	7,500.000	971,992.50
4	Urug tanah kawasan	m3	9790	17,000.000	166,430,000.00
5	Urug pasir Talud	m3	82.6	39,800.000	3,287,480.00
6	Urug Pasir pondasi kavling	m3	17.331	39,800.000	689,773.80
C	PEK. PASANGAN				
1	Ps batu kali selokan ✓	m3	132.87	106,962.500	14,212,214.34
2	Pas Batu kali Talud ✓	m1	406.81	114,962.500	46,767,319.81
3	Pas Batu kali kavling ✓	m2	150.20	111,962.500	16,816,991.43
4	Ps batu bata Batas kawasan ✓	m3	111.51	179,557.083	20,022,410.36
D	PEK. BETON				
1	Beton praktis 1;2;3 SLOOF	m3	7.43	878,155.733	6,528,209.72
2	Beton praktis 1;2;3 KOLOM	m3	3.34	1,334,916.196	4,460,288.74
3	Beton RINGBALK	m3	7.43	1,334,916.196	9,923,767.00
4	Beton PLAT Selokan ✓	m3	10.08	816,432.500	8,229,639.60
E	PEK. PLESTER & ACIAN				
1	Plester dalam selokan ✓	m2	77.28	5,585.500	431,647.44
2	Plester Dinding kawasan ✓	m2	1858.50	5,585.500	10,380,651.75
3	Sponeng/tali air Selokan ✓	m2	1155.40	1,450.000	1,675,330.00
4	Sponeng/tali air Dinding ✓	m1	413.00	1,550.000	640,150.00
5	Acian dalam selokan ✓	m2	77.28	4,127.000	318,934.56
6	Acian Dinding ✓	m2	1858.50	4,627.000	8,599,279.50
F	JALAN KAWASAN				
1	Jalan Kawasan Conblock	m2	1812.40	18,490.000	33,511,276.00
G	PEK. CAT				
1	Cat Dinding	m2	1858.50	5,465.500	10,157,631.75
H	PEK. SARANA LAIN				
1	Pekerjaan Taman	m2	619.50	25,000.000	15,487,500.00
2	BTLP	unit	1.00	1,000,000.000	1,000,000.00
Jumlah Rp.					330,825,232.79
Harga/m2 Rp.					49,901.08
Dibulatkan Rp.					390,825,000.00

→ const

RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

KAVLING H-11

Type 40 / Luas : 41,375 M2

Lembar : 1

NO	PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A.	Pekerjaan Persiapan				
1	Pengukuran dan Bouwplank	38.00	m'	6,360.00	241,680.00
B	Pekerjaan Tanah dan Pasir				
1	Galian Tanah	19.31	m3	6,500.00	125,515.00
2	Urugan Tanah Kembali	4.49	m3	2,000.00	8,980.00
C	Pekerjaan Pasangan				
1	Pasangan Pondasi Batu Kali 1:3:10	14.82	m3	126,965.00	1,881,621.30
2	Pasangan Dinding Bata 1:3:10	143.50	m2	16,314.00	2,341,059.00
3	Plester dan Acian	226.43	m2	10,665.00	2,414,875.95
4	Sponengan	91.85	m'	2,570.00	236,054.50
D	Pekerjaan Beton				
1	Sloof 15/20 1pc : 2ps : 3kr	59.08	m'	31,319.10	1,850,332.43
2	Kolom 12/12 1pc : 2ps : 3kr	74.68	m'	15,338.97	1,145,514.28
3	Ring Balk 12/12 1pc : 2ps : 3kr	85.13	m'	17,673.21	1,504,520.37
4	Plat Kanopy t:7cm pj 40cm	2.40	m'	44,172.10	106,013.04
5	Rabat Beton Carport t: 5cm 1pc : 3ps : 5kr	0.50	m3	399,150.00	199,575.00
6	Meja Beton Dapur	2.08	m'	44,172.10	91,877.97
7	Balok Lantai 12/12 1pc : 2ps : 3kr	7.70	m'	17,673.21	136,083.72
8	Rabat Lantai 1pc : 5ps : 7kr	1.79	m3	315,000.00	563,850.00
E	Pekerjaan Kosen, Daun Pintu dan Jendela				
1	Kosen Pintu dan Jendela Kayu Kamper	55.24	m'	29,500.00	1,629,580.00
2	Daun Pintu Panil Satu Sisi	1.00	bh	392,500.00	392,500.00
3	Daun Pintu Double teakwood	3.00	bh	367,500.00	1,102,500.00
4	Daun Pintu KM/WC	1.00	bh	367,500.00	367,500.00
5	Daun Jendela Kaca Bening 5 mm	7.00	bh	109,500.00	766,500.00
F	Pekerjaan Atap				
1	Nook, Goording dan Jurai Murplat 6/12 Kayu Kruing	56.29	m'	26,880.00	1,513,075.20
2	Usuk 5/7 Meranti, Reng 2/3 kruing	70.03	m2	24,050.00	1,684,221.50
3	Genteng Beton	70.03	m2	17,000.00	1,190,510.00
4	Kerpusan Datar Genteng Beton	10.05	m'	14,000.00	140,700.00
5	Kerpusan Jurai Genteng Beton	6.58	m'	16,500.00	108,570.00
6	Lisplang Kayu Kruing 2x2/20	24.07	m'	14,050.00	338,183.50
7	Talang + Alas Kayu Meranti 2/20	13.16	m'	24,775.00	326,039.00
8	Rangka Plafond Eternit Kayu Meranti	54.00	m2	28,100.00	1,517,400.00
9	List Profil Kayu R 3x3	79.25	m'	4,500.00	356,625.00
G	Pekerjaan Keramik				
1	Keramik Lantai 30x30 Polos ex Impreso	42.38	m2	30,355.00	1,286,444.90
2	Keramik Lantai 20x20 Polos ex Impreso	3.11	m2	40,105.00	124,726.55
3	Keramik Dinding KM/WC 20x20 Polos	10.13	m2	42,830.00	433,867.90
4	Keramik Dinding Dapur 20x20 Polos	2.17	m2	42,830.00	92,941.10
5	Keramik Dinding Tempat Cuci 20x20 Polos	0.80	m2	42,830.00	34,264.00
6	Keramik Plint Lantai	47.00	m'	4,000.00	188,000.00

NO	PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
H	Pekerjaan Pengunci dan Penggantung				
1	Sloot Pintu Utama SES	1.00	bh	85,000.00	85,000.00
2	Sloot Pintu Kamar dan Dapur Tanaya	4.00	bh	46,000.00	184,000.00
3	Engsel Pintu	8.00	bh	5,500.00	44,000.00
4	Engsel Jendela	7.00	bh	4,500.00	31,500.00
5	Lamskar Jendela	7.00	bh	7,500.00	52,500.00
6	Grendel Jendela	7.00	bh	4,500.00	31,500.00
I	Pekerjaan Sanitasi				
1	Pipa PVC AW 3/4" Air Bersih	39.50	m'	5,750.00	227,125.00
2	Pipa PVC dia. 3" Air Buangan	18.00	m'	9,150.00	164,700.00
3	Pipa PVC dia. 4" Air Kotor	14.25	m'	11,200.00	159,600.00
4	Kloset Jongkok ex INA	1.00	bh	70,000.00	70,000.00
5	Bak Cuci Piring	1.00	bh	165,000.00	165,000.00
6	Septick tank	1.00	bh	250,000.00	250,000.00
7	Kran	4.00	bh	7,500.00	30,000.00
8	Floor Drain	2.00	bh	5,000.00	10,000.00
9	Bak Air Fiber 500 Lt.	1.00	bh	325,000.00	325,000.00
10	Pompa Air Panasonic	1.00	bh	260,000.00	260,000.00
11	Sumur Resapan Air Kotor	1.00	bh	120,000.00	120,000.00
12	Sumur Air Bersih	1.00	bh	880,000.00	880,000.00
J	Pekerjaan Listrik				
1	Titik Lampu	9.00	ttk	65,000.00	585,000.00
2	Stop Kontak	5.00	ttk	65,000.00	325,000.00
3	Kotak MCB	1.00	bh	45,000.00	45,000.00
4	Penyambungan PLN	1.00	unit	1,300,000.00	1,300,000.00
K	Pekerjaan Finishing				
1	Cat Tembok Maxillite	226.43	m2	5,670.00	1,283,858.10
2	Cat Plafond Maxillite	54.00	m2	4,700.00	253,800.00
3	Cat Semprot Kusen	78.32	m'	10,000.00	783,200.00
4	Cat Semprot Raam Jendela	2.77	m2	15,000.00	41,550.00
5	Cat Semprot Daun Pintu	14.50	m2	15,000.00	217,500.00
6	Cat Kayu Lisplang ex EMCO	10.97	m2	20,400.00	223,788.00
7	Cat Genteng	70.03	m2	4,700.00	329,141.00
L	Pekerjaan Lain-lain				
1	Plesteran Ban-banan Dobel	6.25	m'	10,750.00	67,187.50
2	Plesteran Ban-banan Singgel	17.25	m'	8,250.00	142,312.50
3	Steger	11.50	m'	13,750.00	158,125.00
4	Pekerjaan Rumput Taman	15.00	m2	16,500.00	247,500.00
5	Pembersihan Halaman	1.00	ls	200,000.00	200,000.00
				Jumlah Rp.	35,734,588.30
				Harga /m2 Rp.	863,675.85
				Dibulatkan Rp.	35,734,000.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
PERUMAHAN ANGGAJAYA PERMAI**

Alamat Lokasi	CONDONGCATUR		
Luas tanah PERKIRAAN	2,645.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	95,220,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004			
naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	142,830,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

HARGA TANAH MENTAH / M²

Rp 400,000.00

Jumlah kavling	17.00	
Luasan untuk kavling	1,920	
Luasan total lahan	2,645.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	725.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	2,645.00	tiap m2	400,000.00	1,058,000,000.00	
Jasa penghubung	1,058,000,000.00	harga riil	2.50%	26,450,000.00	
Pologoro / pajak desa	95,220,000.00	NJOP	1.50%	1,428,300.00	
Biaya pengeringan	2,645.00	tiap m2	15,000.00	39,675,000.00	
					1,125,553,300.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerja	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	17.00	tiap kavling	100,000.00	1,700,000.00	
Akta jual beli /A,B	17.00	tiap sertipikat	750,000.00	12,750,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	3,294,612	3,294,612.00	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	6,589,224	6,589,224.00	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	17.00	tiap kavling	1,500,000.00	25,500,000.00	
IMB	17.00	tiap kavling	500,000.00	8,500,000.00	
Tak terduga / taktis	17.00	tiap kavling	500,000.00	8,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	17.00	tiap kavling	750,000.00	12,750,000.00	
					82,583,836.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	40,000,000.00	40,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	80,000,000.00	80,000,000.00	
					120,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ts	20,000,000.00	20,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	17.00	tiap kavling	420,088.24	7,141,500.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	17.00	tiap kavling	375,970.59	6,391,500.00	
Aspek Sosial	1.00	ts	25,000,000.00	25,000,000.00	
					58,533,000.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					36,897,000.00
Urugan dan jalan					72,050,106.93
Drainasi					14,494,623.46
Penerangan umum					30,000,000.00
Taman dan Lingkungan					10,325,000.00
TOTAL					1,550,436,566.41
HARGA TANAH MATANG PER M²					807,519.20

PROYEK :
LOKASI PROYEK
PEKERJAAN :

PERUMAHAN ANGGA JAYA PERMAI
Jl. Angga jaya condong catur
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi keliling	245.98	m'	150,000.00	36,897,000.00	
	SUB TOTAL					36,897,000.00
II	PEK. JALAN					
1	Urugan Tanah	1,322.50	m3	22,500.00	29,756,250.00	
2	Conblock	718.60	m2	58,855.91	42,293,856.93	
	SUBTOTAL					72,050,106.93
III	DRAINASE					
1	Drainase	254.29	m'	57,000.00	14,494,623.48	
	SUB TOTAL					14,494,623.48
IV	PENERANGAN UMJM					
1	Trafo	1.00	unit	25,000,000.00	25,000,000.00	
2	penerangan jalan	5.00	unit	1,000,000.00	5,000,000.00	
	SUBTOTAL					30,000,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	
2	Penanaman pohon	5.00	unit	65,000.00	325,000.00	
	SUBTOTAL					10,325,000.00
	TOTAL					163,766,730.41

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan
Alamat
Developer

Ringroad Aden
Godean

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	2,061.00 m ²
	Luas kawasan	15.00 m ²
	luas Kavling efektif	1,351.00 m ²
	Luas Jalan	695.00 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	618,300,000.00 15,457,500.00 1,112,940.00 30,915,000.00	665,785,440.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 1,100,000.00 8,250,000.00 2,567,181.60 5,134,363.20 2,000,000.00 16,500,000.00 5,500,000.00 5,500,000.00 8,250,000.00	55,801,544.80
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	28,755,000.00 23,186,250.00 24,325,000.00 17,344,500.00 25,000,000.00 3,000,000.00 11,750,000.00	133,360,750.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	30,000,000.00 50,000,000.00	80,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	20,000,000.00 5,564,700.00 4,814,700.00 25,000,000.00	55,379,400.00
Total Pembiayaan Tanah			990,327,134.80
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			733,032.67

C.	Harga Jual Rumah Tipe 70/180	:	Rp	276,307,000.00
D.	Harga Tanah Dasar	:	Rp	300,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	:	Rp	1,350,500.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
RINGROAD ADEN**

Alamat Lokasi	SLEMAN		
Luas tanah PERKIRAAN	2,061.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	74,196,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004 naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	111,294,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

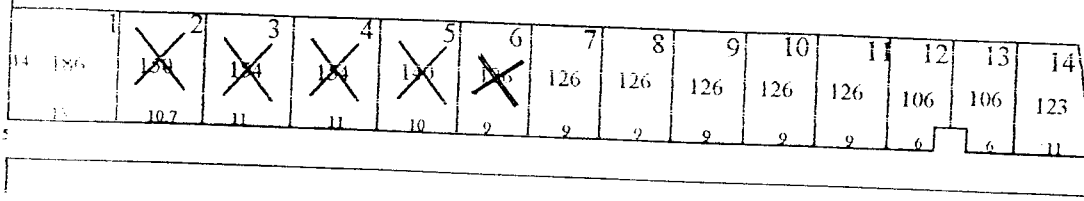
HARGA TANAH MENTAH / M 2

Rp 300,000.00

Jumlah kavling	11.00	
Luasan untuk kavling	1,351	
Luasan total lahan	2,061.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	710.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	2,061.00	tiap m2	300,000.00	618,300,000.00	
Jasa penghubung	618,300,000.00	harga nil	2.50%	15,457,500.00	
Pologoro / pajak desa	74,196,000.00	NJOP	1.50%	1,112,940.00	
Biaya pengeringan	2,061.00	tiap m2	15,000.00	30,915,000.00	
					665,785,440.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerj	2.00	tiap sertifikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	11.00	tiap kavling	100,000.00	1,100,000.00	
Akta jual beli /AJB	11.00	tiap sertifikat	750,000.00	8,250,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346	1.00	Lokasi	2,567,182	2,567,181.60	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	5,134,363	5,134,363.20	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertifikat	11.00	tiap kavling	1,500,000.00	16,500,000.00	
IMB	11.00	tiap kavling	500,000.00	5,500,000.00	
Tak terduga / taktis	11.00	tiap kavling	500,000.00	5,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	11.00	tiap kavling	750,000.00	8,250,000.00	
					55,801,544.80
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	30,000,000.00	30,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	50,000,000.00	50,000,000.00	
					80,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls	20,000,000.00	20,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	11.00	tiap kavling	505,881.82	5,564,700.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	11.00	tiap kavling	437,700.00	4,814,700.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	25,000,000.00	25,000,000.00	
					55,379,400.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					28,755,000.00
Urugan dan jalan					47,511,250.00
Drainasi					17,344,500.00
Penerangan umum					28,000,000.00
Taman dan Lingkungan					11,750,000.00
TOTAL					990,327,134.80
HARGA TANAH MATANG PER M2					733,032.67

PERUMAHAN NOGOTIRTO ADEN

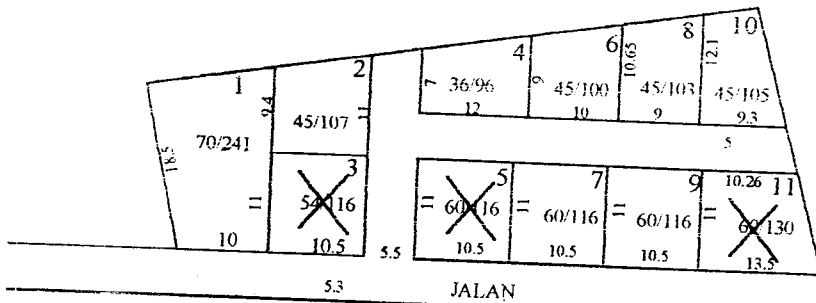


Harga Per Agustus 2004

DAFTAR HARGA JUAL Kavling No. 1 - 14

No. Kavling	Luas Tanah	Type Bang	Harga Jual (Rp)	Uang Muka 50% (Rp)	Sisa Cash Kredit 50% (Rp)	Angsuran KPR Tiap Bulan (Rp)			
						3 Tahun	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1	186	70	276.000.000	138.000.000	138.000.000	4.683.030	3.175.380	2.101.326	1.791.654
2	150	60	227.000.000	113.500.000	113.500.000	3.851.623	2.611.635	1.728.265	1.473.571
3	154	60	231.000.000	115.500.000	115.500.000	3.919.493	2.657.655	1.758.719	1.499.537
4	154	60	231.000.000	115.500.000	115.500.000	3.919.493	2.657.655	1.758.719	1.499.537
5	140	60	202.000.000	101.000.000	101.000.000	3.427.435	2.324.010	1.537.927	1.311.283
6	125	54	181.000.000	90.500.000	90.500.000	3.054.150	2.070.900	1.370.430	1.168.470
7 & 8	125	45	168.000.000	84.000.000	84.000.000	2.850.540	1.932.840	1.279.068	1.090.572
9, 10 & 11	125	45	139.000.000	69.500.000	69.500.000	2.341.515	1.587.690	1.050.663	895.827
12 & 13	105	36	166.000.000	83.000.000	83.000.000	2.816.605	1.909.830	1.263.841	1.077.589
14	123	45							

PERUMAHAN RING ROAD ADEN

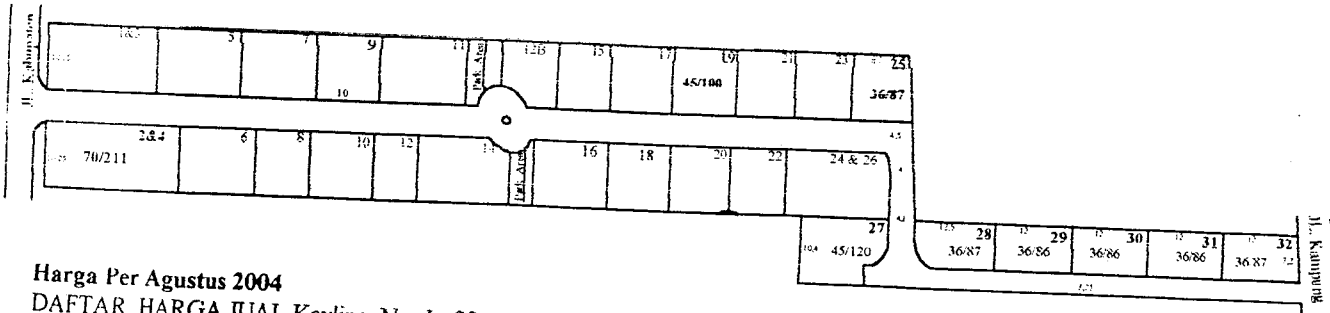


Harga Per Agustus 2004

DAFTAR HARGA JUAL Kavling No. 1 - 11

No. Kavling	Luas Tanah	Type Bang	Harga Jual (Rp)	Uang Muka 50% (Rp)	Sisa Cash Kredit 50% (Rp)	Angsuran KPR Tiap Bulan (Rp)			
						3 Tahun	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1	241	70	306.500.000	153.250.000	153.250.000	5.200.539	3.526.283	2.333.538	1.989.645
2	107	45	156.500.000	78.250.000	78.250.000	2.655.414	1.800.533	1.191.513	1.015.920
3	116	54	167.500.000	83.750.000	83.750.000	2.842.056	1.927.088	1.275.261	1.087.326
4	96	36	135.000.000	67.500.000	67.500.000	2.282.129	1.547.423	1.024.016	873.107
6	100	45	150.500.000	75.250.000	75.250.000	2.553.609	1.731.503	1.145.832	976.971
7 & 9	116	60	185.500.000	92.750.000	92.750.000	3.147.471	2.134.178	1.412.304	1.204.173
8	103	45	146.500.000	73.250.000	73.250.000	2.485.739	1.685.483	1.115.378	951.005
10	105	45	147.500.000	73.750.000	73.750.000	2.502.706	1.696.988	1.122.991	957.496
11	130	60	204.000.000	102.000.000	102.000.000	3.461.370	2.347.020	1.553.154	1.324.266

PERUMAHAN JAMBON ADEN



Harga Per Agustus 2004

DAFTAR HARGA JUAL Kavling No. 1 - 32

No. Kav	Luas Tanah	Type Bang	Harga Jual (Rp)	Uang Muka 50% (Rp)	Sisa Cash Kredit 50% (Rp)	Angsuran KPR Tiap Bulan (Rp)			
						3 Tahun	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1 & 3	183	80	289.000.000	144.500.000	144.500.000	4.903.608	3.324.945	2.200.302	1.876.044
2 & 4	211	70	309.000.000	154.500.000	154.500.000	5.242.958	3.555.045	2.352.572	2.005.874
19	97	45	153.000.000	76.500.000	76.500.000	2.596.028	1.760.265	1.164.866	993.200
25	89	36	139.000.000	69.500.000	69.500.000	2.358.483	1.599.195	1.058.277	902.319
27	120	45	171.000.000	85.500.000	85.500.000	2.901.443	1.967.355	1.301.909	1.110.047
28 & 32	87	36	137.000.000	68.500.000	68.500.000	2.324.548	1.576.185	1.043.050	889.336

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan
Alamat
Developer

Deggung Asri
Sleman

A. Areal peruntukan tanah

Luas tanah Total	2,094.00 m ²
Luas kawasan	64.93 m ²
luas Kavling efektif	1,674.00 m ²
Luas Jalan	355.07 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	314,100,000.00 7,852,500.00 1,130,760.00 31,410,000.00	354,493,260.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT : Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 1,600,000.00 12,000,000.00 2,608,286.40 5,216,572.80 2,000,000.00 24,000,000.00 8,000,000.00 8,000,000.00 12,000,000.00	76,424,859.20
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	29,211,000.00 26,175,000.00 15,090,475.00 12,637,500.00 22,500,000.00 5,100,000.00 9,400,000.00	120,113,975.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	25,000,000.00 35,000,000.00	60,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	20,000,000.00 5,653,800.00 4,903,800.00 25,000,000.00	55,557,600.00
Total Pembiayaan Tanah			666,589,694.20
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			398,201.73

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :

Rp 199,408,000.00

D. Harga Tanah Dasar :

Rp 150,000.00

E. Biaya Konstruksi per M2

Rp 1,225,000.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
DENGUNG ASRI**

Alamat Lokasi	SLEMAN		
Luas tanah PERKIRAAN	2,094.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	75,384,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004			
naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	113,076,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

HARGA TANAH MENTAH / M²

Rp 150,000.00

Jumlah kavling	16.00	
Luasan untuk kavling	1,674	
Luasan total lahan	2,094.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	420.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	2,094.00	tiap m2	150,000.00	314,100,000.00	
Jasa penghubung	314,100,000.00	harga riil	2.50%	7,852,500.00	
Pologoro / pajak desa	75,384,000.00	NJOP	1.50%	1,130,760.00	
Biaya pengeringan	2,094.00	tiap m2	15,000.00	31,410,000.00	
					354,493,260.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerj	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	16.00	tiap kavling	100,000.00	1,600,000.00	
Akta jual beli /AJB	16.00	tiap sertipikat	750,000.00	12,000,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	2,608,286	2,608,286.40	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	5,216,573	5,216,572.80	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	16.00	tiap kavling	1,500,000.00	24,000,000.00	
IMB	16.00	tiap kavling	500,000.00	8,000,000.00	
Tak terduga / taktis	16.00	tiap kavling	500,000.00	8,000,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	16.00	tiap kavling	750,000.00	12,000,000.00	
					76,424,859.20
OPERASIONAL					
Biaya operasional kanc	1.00	per tahun	25,000,000.00	25,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	35,000,000.00	35,000,000.00	
					60,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	Is	20,000,000.00	20,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	16.00	tiap kavling	353,362.50	5,653,800.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	16.00	tiap kavling	306,487.50	4,903,800.00	
Aspek Sosial	1.00	Is	25,000,000.00	25,000,000.00	
					55,557,600.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					29,211,000.00
Urugan dan jalan					41,265,475.00
Drainasi					12,637,500.00
Penerangan umum					27,600,000.00
Taman dan Lingkungan					9,400,000.00
TOTAL					666,589,694.20
HARGA TANAH MATANG PER M2					399,201.73

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan : Bumi Mulia
Alamat : Cendang Catur, Sleman
Developer : Tiga Saudara Group

A. Areal peruntukan tanah
 Luas tanah Total : 2.058 m²
 Luas kawasan : 148 m²
 luas Kavling efektif : 1.433 m²
 Luas Jalan : 447 m²

B.	PEMBIAYAAN TANAH	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	Rp. 617.400.000 Rp. 15.435.000 Rp. 4.111.320 Rp. 50.870.000	Rp. 664.815.320,-
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi iPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	Rp. 550.000 Rp. 800.000,- Rp. 6.000.000 Rp. 2.563.440. Rp. 5.120.000 Rp. 2.000.000 Rp. 12.000.000 Rp. 4.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 6.000.000	Rp. 44.440.323,-
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan paving Block Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	Rp. 45.450.000 Rp. 71.120.000 Rp. 17.895.600 Rp. 30.300.000 Rp. 3.000.000 Rp. 2.100.000 Rp. 10.000.000	Rp. 123.855.200,-
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	Rp. 85.000.000 Rp. 50.000.000	Rp. 135.000.000
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	Rp. 35.000.000 Rp. 35.000.000 Rp. 5.550.000 Rp. 1.806.600	Rp. 80.363.200
Total Pembiayaan Tanah HPP tanah = Total biaya tanah / Luas Kavling			Rp. 1.108.085.454. Rp. 774.000,-

C. Harga jual Rumah tipe 70/180 : ± Rp. 279.362.000.
D. Harga Tanah Dasar : Rp. 300.000
E. Harga Bangunan per Meter² ± Rp. 1.320.000

ttd

ESTIMASI HARGA PERMETER² TANAH PERUMAHAN BUMI MULIA

Alamat	Condong catur Sieman
Luas tanah PERKIRAAN	2,058.00 m ²
Total NJOP tanah pembelian	74,088,000.00 Perkiraan
Total NJOP tanah penjualan	111,132,000.00 perkiraan
Lebar jalan lingkungan	5.00 m'
 Harga Tanah Dasar	 Rp. 300,000 permeter 2

Pembiayaan	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga pembelian tanah	2,058.00	tiap m ²	300,000.00	617,400,000.00	
makelar	617,400,000.00	harga riil	2.50%	15,435,000.00	
pajak desa	74,088,000.00	NJOP	1.50%	1,111,320.00	
Biaya pengeringan	2,058.00	tiap m ²	15,000.00	30,870,000.00	
					664,816,320.00
LEGALITAS					
Perikatan jual beli / kerjasama	2.00	tiap sertipikat	475,000.00	950,000.00	
Biaya surat kuasa jual	8.00	tiap kavling	100,000.00	800,000.00	
Akta jual beli Pembelian	8.00	tiap sertipikat	750,000.00	6,000,000.00	
Akta jual beli Penjualan	8.00	tiap kavling	750,000.00	6,000,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT	1.00	Lokasi	2,563,445	2,563,444.80	
Sosialisasi	1.00	Lokasi	5,126,890	5,126,889.60	
Penggabungan sertifikat	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertifikat	8.00	tiap kavling	1,500,000.00	12,000,000.00	
IMB	8.00	tiap kavling	500,000.00	4,000,000.00	
Tak terduga / taktis	8.00	tiap kavling	500,000.00	5,000,000.00	
					44,440,334.40
INFRASTRUKTUR					
Pondasi & pagar	202.00	tiap m 1	225,000.00	45,450,000.00	
Urugan dan jalan	3,556.00	tiap m 3	20,000.00	71,120,000.00	
Jalan paving blok	447.39	tiap m ²	40,000.00	17,895,600.00	
Drainase terbuka	202.00	tiap m ¹	150,000.00	30,300,000.00	
trafo	1.00	tiap tiang	9,000,000.00	9,000,000.00	
Penerangan	6.00	tiap unit	450,000.00	2,700,000.00	
Taman	2.00	Is	3,500,000.00	7,000,000.00	
					183,465,600.00
OPERASIONAL					
Biaya kantor	1.00	per tahun	85,000,000.00	85,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	50,000,000.00	50,000,000.00	
					135,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	Is	35,000,000.00	35,000,000.00	
PPH	8.00	tiap kavling	694,575.00	5,556,600.00	
BPHTB	8.00	tiap kavling	600,825.00	4,806,600.00	
Aspek Sosial	1.00	Is	35,000,000.00	35,000,000.00	
					80,363,200.00
Total					1,108,085,454.40
Luasan tanah kapling					1,433.00
HPP tanah					773,262.70

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan
Alamat
Developer

Taman Bougenville
Ngaglik Sleman YK

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	2,579.00 m ²
	Luas kawasan	71.50 m ²
	luas Kavling efektif	1,694.00 m ²
	Luas Jalan	813.50 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	490,010,000.00 12,250,250.00 1,392,660.00 38,685,000.00	542,337,910.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 1,800,000.00 13,500,000.00 3,212,402.40 6,424,804.80 2,000,000.00 27,000,000.00 9,000,000.00 9,000,000.00 13,500,000.00	86,437,207.20
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	35,977,500.00 29,013,750.00 28,472,500.00 12,982,500.00 25,000,000.00 7,500,000.00 19,000,000.00	157,946,250.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	40,000,000.00 55,000,000.00	95,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	25,000,000.00 6,963,300.00 6,213,300.00 30,000,000.00	68,176,600.00
Total Pembiayaan Tanah			949,897,967.20
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			560,742.60

C.	Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp	220,656,000.00
D.	Harga Tanah Dasar :	Rp	190,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	Rp	1,090,000.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
PERUMAHAN TAMAN BOUGENVILLE**

Alamat Lokasi	NGAGLIK		
Luas tanah PERKIRAAN	2,579.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	92,844,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjuaian 2004 naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	139,266,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

HARGA TANAH MENTAH / M 2

Rp 190,000.00

Jumlah kavling	18.00	
Luasan untuk kavling	1,694	
Luasan total lahan	2,579.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	885.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	2,579.00	tiap m2	190,000.00	490,010,000.00	
Jasa penghubung	490,010,000.00	harga riil	2.50%	12,250,250.00	
Pologoro / pajak desa	92,844,000.00	NJOP	1.50%	1,392,660.00	
Biaya pengeringan	2,579.00	tiap m2	15,000.00	38,685,000.00	
					542,337,910.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerj:	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	18.00	tiap kavling	100,000.00	1,800,000.00	
Akta jual beli /AJB	18.00	tiap sertipikat	750,000.00	13,500,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	3,212,402	3,212,402.40	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	6,424,805	6,424,804.80	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	18.00	tiap kavling	1,500,000.00	27,000,000.00	
IMB	18.00	tiap kavling	500,000.00	9,000,000.00	
Tak terduga / taktis	18.00	tiap kavling	500,000.00	9,000,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	18.00	tiap kavling	750,000.00	13,500,000.00	
					86,437,207.20
OPERASIONAL					
Biaya operasional kanc	1.00	per tahun	40,000,000.00	40,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	55,000,000.00	55,000,000.00	
					95,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls	25,000,000.00	25,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	18.00	tiap kavling	386,850.00	6,963,300.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	18.00	tiap kavling	345,183.33	6,213,300.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	30,000,000.00	30,000,000.00	
					68,176,600.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					35,977,500.00
Urugan dan jalan					57,486,250.00
Drainasi					12,982,500.00
Penerangan umum					32,500,000.00
Taman dan Lingkungan					19,000,000.00
TOTAL					949,897,967.20
HARGA TANAH MATANG PER M2					560,742.60

RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROYEK :
LOKASI PROYEK
PEKERJAAN :

PERUMAHAN TAMAN BOUGENVILE
Jl. Kaliurang Km 12
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi keliling	239.85	m'	150,000.00	35,977,500.00	
	SUB TOTAL					35,977,500.00
II	PEK. JALAN					
1	Urugan Tanah	1,289.50	m3	22,500.00	29,013,750.00	
2	Conblock	813.50	m2	35,000.00	28,472,500.00	
	SUBTOTAL					57,486,250.00
III	DRAINASE					
1	Drainase	288.50	m'	45,000.00	12,982,500.00	
	SUB TOTAL					12,982,500.00
IV	PENERANGAN UMUM					
1	Trafo	1.00	unit	25,000,000.00	25,000,000.00	
2	peneranagn jalan	6.00	unit	1,250,000.00	7,500,000.00	
	SUBTOTAL					32,500,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	
2	Penanaman pohon	10.00	unit	25,000.00	250,000.00	
3	Taman	70.00	m2	125,000.00	8,750,000.00	
	SUBTOTAL					19,000,000.00
	TOTAL					157,946,250.00

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan
Alamat
Developer

Griya Duta Sejahtera
Godean

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	2,685.00 m ²
	Luas kawasan	57.02 m ²
	luas Kavling efektif	1,885.00 m ²
	Luas Jalan	742.98 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	671,250,000.00 16,781,250.00 1,449,900.00 40,275,000.00	729,756,150.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 2,500,000.00 18,750,000.00 3,344,436.00 6,688,872.00 2,000,000.00 37,500,000.00 12,500,000.00 12,500,000.00 18,750,000.00	115,533,308.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	37,456,500.00 30,206,250.00 33,434,100.00 10,316,250.00 25,000,000.00 8,000,000.00 17,250,000.00	161,663,100.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	60,000,000.00 70,000,000.00	130,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	30,000,000.00 7,249,500.00 6,499,500.00 30,000,000.00	73,749,000.00
Total Pembiayaan Tanah			1,210,701,558.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			642,281.99

C.	Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp	264,877,000.00
D.	Harga Tanah Dasar :	Rp	250,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	Rp	1,400,000.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
PERUMAHAN GRIYA DUTA SEJAHTERA**

Alamat Lokasi	GODEAN		
Luas tanah PERKIRAAN	2,685.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	96,660,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004			
naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	144,990,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

**HARGA TANAH MENTAH / M 2
Rp 250,000.00**

Jumlah kavling	25.00	
Luasan untuk kavling	1,885	
Luasan total lahan	2,685.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	800.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	2,685.00	tiap m2	250,000.00	671,250,000.00	
Jasa penghubung	671,250,000.00	harga riil	2.50%	16,781,250.00	
Pologoro / pajak desa	96,660,000.00	NJOP	1.50%	1,449,900.00	
Biaya pengeringan	2,685.00	tiap m2	15,000.00	40,275,000.00	
					729,756,150.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerja	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	25.00	tiap kavling	100,000.00	2,500,000.00	
Akta jual beli /AJB	25.00	tiap sertipikat	750,000.00	18,750,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	3,344,436	3,344,436.00	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	6,688,872	6,688,872.00	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	25.00	tiap kavling	1,500,000.00	37,500,000.00	
IMB	25.00	tiap kavling	500,000.00	12,500,000.00	
Tak terduga / taktis	25.00	tiap kavling	500,000.00	12,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	25.00	tiap kavling	750,000.00	18,750,000.00	
					115,533,308.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	60,000,000.00	60,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	70,000,000.00	70,000,000.00	
					130,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	Is	30,000,000.00	30,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	25.00	tiap kavling	289,980.00	7,249,500.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	25.00	tiap kavling	259,980.00	6,499,500.00	
Aspek Sosial	1.00	Is	30,000,000.00	30,000,000.00	
					73,749,000.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					37,456,500.00
Urugan dan jalan					63,640,350.00
Drainasi					10,316,250.00
Penerangan umum					33,000,000.00
Taman dan Lingkungan					17,250,000.00
TOTAL					1,210,701,558.00
HARGA TANAH MATANG PER M2					642,281.25

RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROYEK :
LOKASI PROYEK
PEKERJAAN :

PERUMAHAN GRIYA DUTA Sejahtera
Jl. Godean Km 8 Yogyakarta
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi dan pagar	249.71	m'	150,000.00	37,456,500.00	
	SUB TOTAL					37,456,500.00
II	PEK. JALAN					
1	Urugan Tanah	1,342.50	m3	22,500.00	30,206,250.00	
2	paving block	742.98	m2	45,000.00	33,434,100.00	
	SUBTOTAL					63,640,350.00
III	DRAINASE					
1	Drainase	294.75	m'	35,000.00	10,316,250.00	
	SUB TOTAL					10,316,250.00
IV	PENERANGAN UMUM					
1	Trafo	1.00	unit	25,000,000.00	25,000,000.00	
2	penerangan jalan	8.00	unit	1,000,000.00	8,000,000.00	
	SUBTOTAL					33,000,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	
2	Penanaman pohon	5.00	unit	25,000.00	125,000.00	
3	Taman	57.00	m2	125,000.00	7,125,000.00	
	SUBTOTAL					17,250,000.00
	TOTAL					161,663,100.00

ESTIMASI BIAYA TANAH

Nama Perumahan Ayodya Citra
Alamat Godean
Developer

A.

Areal peruntukan tanah	
Luas tanah Total	9,033.00 m ²
Luas kawasan	253.00 m ²
luas Kavling efektif	6,583.00 m ²
Luas Jalan	2,197.00 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	2,709,900,000.00 67,747,500.00 4,877,820.00 135,495,000.00	2,918,020,320.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT : Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 5,000,000.00 37,500,000.00 11,251,504.80 22,503,009.60 2,000,000.00 75,000,000.00 25,000,000.00 25,000,000.00 37,500,000.00	241,754,514.40
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	134,416,000.00 101,621,250.00 87,880,000.00 41,251,200.00 35,000,000.00 15,000,000.00 29,375,000.00	444,543,450.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	60,000,000.00 70,000,000.00	130,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	30,000,000.00 24,389,100.00 23,639,100.00 30,000,000.00	108,028,200.00
Total Pembiayaan Tanah HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			3,842,346,484.40 583,677.12

C.	Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp	231,295,000.00
D.	Harga Tanah Dasar :	Rp	300,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	Rp	1,250,000.00

**ANALISA HARGA TIAP METER TANAH
PERUMAHAN AYODYA CITRA**

Alamat Lokasi	MAGUWOHARJO		
Luas tanah PERKIRAAN	9,033.00	m2	
Jumlah pemilik	1.00	orang	
NJOP tanah/m2 pembelian 2004	36,000.00	perkiraan	
Total NJOP tanah pembelian	325,188,000.00		
Prediksi NJOP tanah/m2 penjualan 2004 naik menjadi	50%	54,000.00	
Total NJOP tanah penjualan	487,782,000.00		
Lebar jalan lingkungan	5.00	m'	

HARGA TANAH MENTAH / M 2

	Rp	300,000.00
Jumlah kavling	50.00	
Luasan untuk kavling	6,583	
Luasan total lahan	9,033.00	m2
Luas jalan dan fasilitas umum	2,450.00	m2

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian	9,033.00	tiap m2	300,000.00	2,709,900,000.00	
Jasa penghubung	2,709,900,000.00	harga riil	2.50%	67,747,500.00	
Pologoro / pajak desa	325,188,000.00	NJOP	1.50%	4,877,820.00	
Biaya pengeringan	9,033.00	tiap m2	15,000.00	135,495,000.00	
					2,918,020,320.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerj:	2.00	tiap sertipikat	500,000.00	1,000,000.00	
Biaya surat kuasa jual	50.00	tiap kavling	100,000.00	5,000,000.00	
Akta jual beli /AJB	50.00	tiap sertipikat	750,000.00	37,500,000.00	
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 :	1.00	Lokasi	11,251,505	11,251,504.80	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	22,503,010	22,503,009.60	
Penggabungan sertipka	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	50.00	tiap kavling	1,500,000.00	75,000,000.00	
IMB	50.00	tiap kavling	500,000.00	25,000,000.00	
Tak terduga / taktis	50.00	tiap kavling	500,000.00	25,000,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	50.00	tiap kavling	750,000.00	37,500,000.00	
					241,754,514.40
OPERASIONAL					
Biaya operasional kanc	1.00	per tahun	60,000,000.00	60,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	70,000,000.00	70,000,000.00	
					130,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls	30,000,000.00	30,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	50.00	tiap kavling	487,782.00	24,389,100.00	
BPHTB — 5% x (NJOP	50.00	tiap kavling	472,782.00	23,639,100.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	30,000,000.00	30,000,000.00	
					108,028,200.00
INFRASTRUKTUR					
Pondasi dan pagar					134,416,000.00
Urugan dan jalan					189,501,250.00
Drainasi					41,251,200.00
Penerangan umum					50,000,000.00
Taman dan Lingkungan					29,375,000.00
TOTAL					3,842,346,484.40
HARGA TANAH MATANG PER M2					563,677.12

RENCANA ANGGARAN BIAYA

PROYEK :
LOKASI PROYEK :
PEKERJAAN :

PERUMAHAN AYODHYA CITRA
Tajem Maguwoharjo
INFRASTRUKTUR

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	TOTAL HARGA
I	PEK. PONDASI & PAGAR					
1	Pondasi keliling	840.10	m'	160,000.00	134,416,000.00	
	SUB TOTAL					134,416,000.00
II	PEK. JALAN					
1	Urugan Tanah	4,516.50	m3	22,500.00	101,621,250.00	
2	Conblock	2,197.00	m2	40,000.00	87,880,000.00	
	SUBTOTAL					189,501,250.00
III	DRAINASE					
1	Drainase	859.40	m'	48,000.00	41,251,200.00	
	SUB TOTAL					41,251,200.00
IV	PENERANGAN UMUM					
1	Trafo	2.00	unit	17,500,000.00	35,000,000.00	
2	penerangan jalan	20.00	unit	750,000.00	15,000,000.00	
	SUBTOTAL					50,000,000.00
V	TAMAN DAN LINGKUNGAN					
1	Pintu gerbang	2.00	ls	7,500,000.00	15,000,000.00	
2	Penanaman pohon	75.00	unit	25,000.00	1,875,000.00	
3	Taman	250.00	m2	50,000.00	12,500,000.00	
	SUBTOTAL					29,375,000.00
	TOTAL					444,543,450.00

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan Griya Melati Permai
Alamat Jl. Raya Kebon Agung, Melati, Sleman
Developer PT.Cakrawala

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	1,885.00 m ²
	Luas kawasan	0.00 m ²
	luas Kavling efektif	1,428.00 m ²
	Luas Jalan	457.00 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	377,000,000.00 3,770,000.00	 380,770,000.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT : Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	500,000.00 1,500,000.00 750,000.00 42,840,000.00 - - 22,500,000.00 7,500,000.00 7,500,000.00 11,250,000.00	 94,340,000.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	77,633,400.00 3,780,000.00 7,312,000.00 40,688,207.00 7,000,000.00 1,800,000.00 2,520,000.00	 140,733,607.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	10,000,000.00 10,710,000.00	 20,710,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	10,000,000.00 10,000,000.00 5,598,450.00 4,339,500.00	 29,937,950.00
Total Pembiayaan Tanah			666,491,557.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			466,730.78

C.	Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp 179,491,000.00
D.	Harga Tanah Dasar :	Rp 200,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	Rp 1,050,000.00

TTD.

Rp 15.120.000,00	Rp 60.480.000,00	Rp 18.900.000,00	Rp 64.260.000,00
Rp 18.900.090,00	Rp 75.600.000,00	Rp 23.625.000,00	Rp 80.325.000,00
Rp 330.120.000,00	Rp 1.320.480.000,00	Rp 412.650.000,00	Rp 1.403.010.000,00

PERUMAHAN GRIYA MLATI PERMAI

Jln. Raya Kebon Agung, Kec Mlati, Sleman, Jogjakarta.

Susunan Estimasi Real Cost Fasilitas Umum & Sarana Infrastruktur

No.	URAIAN PERKERJAAN	Volume	Satuan	Sub Upah	Sub Material	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA	Sub Total
1	Perkerjaan Gerbang							
	a. Galian Pondasi	2 M3				Rp 12,086.00	Rp 24,172.00	
	b.pondasi batu kali	0.8 M3				Rp 819,544.00	Rp 655,635.20	
	b. Cor Beton Kolom & balok gerbang	0.308 M3				Rp 1,447,046.00	Rp 445,690.17	
	c.Pengecatan Ex. Dulux) Watersild	6.16 M2				Rp 15,500.00	Rp 95,480.00	
	d. Plesteran	12.32 M2				Rp 9,877.00	Rp 121,684.64	
	Jumlah							Rp 1,342,662.01
2	Pengerjaan Taman							
	a. Ban banah Batu candi	62 M2				Rp 13,750.00	Rp 852,500.00	
	b. Taman perumahan	65.52 M2				Rp 75,000.00	Rp 4,914,000.00	
	c. Bak sampah	3 bh				Rp 60,000.00	Rp 180,000.00	
	Jumlah							Rp 5,946,500.00
3	Pengerjaan Infrastruktur							
	a. saluran Air limbah Ex.Buis Beton 20 Cm	73.571 M'				Rp 22,000.00	Rp 1,618,562.00	
	b.saluran Air Hujan Ex.Buis Beton 30 cm	58.471 M'				Rp 27,500.00	Rp 1,607,952.50	
	c.Bak Kontrol Sal. Limbah	10 bh				Rp 53,873.00	Rp 538,730.00	
	d. Bak Kontrol sal Air Hujan 40x 40 cm	10 bh				Rp 47,552.00	Rp 475,520.00	
	c.Sumur peresapan	4 bh				Rp 190,390.00	Rp 761,560.00	
	Jumlah							Rp 5,002,324.50
	GENERAL TOTAL							Rp 12,291,486.51

Legalisasi Kavling Perumahan Griya Melati Permai

Alamat : Jl. Raya Kebon Agung, Kec. Melati, Sleman, Jogjakartqa

KETERANGAN	VOLUME	SAT	HARGA SAT	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	1,885.00	tiap m2	200,000.00	377,000,000.00	
Jasa penghubung	0.01	tidak ada	1,00%	0.00	
Pologoro / palak desa	1,885.00	m2	1,00%	3,770,000.00	
Biaya pengeringan	tidak ada	tiap m2	tidak ada	tidak ada	380,770,000.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	1.00	tiap sertipikat	500,000.00	500,000.00	
Biaya surat kuasa jual	15.00	tiap kavling	100,000.00	1,500,000.00	
Akta jual beli / AJB	1.00	tiap sertipikat	750,000.00	750,000.00	
PPH --- 5% x NJOP	1,885.00	tiap m2	0.10	508,950.00	
BPHTB --- 5% x (NJOP - 15 Jt.)	1,885.00	tiap m3	-	-	
TOTAL PEMBELIAN TANAH					
					384,028,950.00
PERIZINAN					
IPT / IPPT ---- 0.0346 X NJOP	1,428.00	Lokasi	30,000	42,840,000.00	
Penggabungan sertipikat	-	Sertipikat induk	1,000,000.00	-	
Pemecahan sertipikat	✓ 15	tiap kavling	1,500,000.00	7,500,000.00	
IMB	15.00	tiap kavling	500,000.00	7,500,000.00	
Tek terduga / taktis	15.00	tiap kavling	500,000.00	7,500,000.00	
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	15.00	tiap kavling	750,000.00	11,250,000.00	
PPH --- 5% x NJOP	15.00	tiap kavling	339,300.00	5,089,500.00	
BPHTB --- 5% x (NJOP - 15 Jt.)	15.00	tiap kavling	289,300.00	4,339,500.00	78,519,000.00
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar	577.20	tiap m 1	134,500.00	77,633,400.00	
Urugan dan jalan	108.00	tiap m 3	35,000.00	3,780,000.00	
Jalan paving blok	457.00	tiap m2	16,000.00	7,312,000.00	
Drainase terbuka	180	tiap m2	120,000	21,552,000.00	
a. Buis beton/30cm	198	tiap m2	90,000	17,784,000.00	
b. Buis beton/ 20cm	11.00	buah	53,837.00	592,207.00	
c. bak kontrol air limbah&hujan	4	buah	190,000	760,000.00	
d. Sumur peresapan	1.00	tiap tiang	7,000,000.00	7,000,000.00	
Jaringan listrik	9.00	tiap unit	200,000.00	1,800,000.00	
Penerangan jalan	25.20	ls	100,000.00	2,520,000.00	140,733,607.00
Taman dan lingkungan					
Manajemen					
Biaya Manajemen	1,428.00	m2	7,500.00	10,710,000.00	
Biaya Kantor	1	Tahun	10,000,000	10,000,000	20,710,000.00
STUDY PASAR/KELAYAKAN					
Aspek Teknis	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	10,000,000.00	10,000,000.00	

ESTIMASI BIAYA TANAH

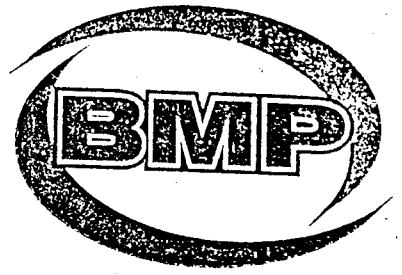
Nama Perumahan
Alamat
Developer

Permata Sendanggadi
Jl Jongke Sendanggadi Sleman

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	13,000.00 m ²
	Luas kawasan	0.00 m ²
	luas Kavling efektif	9,018.00 m ²
	Luas Jalan	3,982.00 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	5,525,000,000.00 82,875,000.00 13,000,000.00 195,000,000.00	5,815,875,000.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,000,000.00 8,100,000.00 60,750,000.00 91,000,000.00 2,000,000.00 121,500,000.00 40,500,000.00 445,500,000.00 60,750,000.00	831,100,000.00
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	118,890,000.00 21,801,450.00 159,280,000.00 61,230,000.00 35,000,000.00 60,000,000.00 29,687,500.00	485,888,950.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	600,000,000.00 480,000,000.00	1,080,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek tekniis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	50,000,000.00 50,000,000.00 40,500,000.00 89,100,000.00	229,600,000.00
Total Pembiayaan Tanah			8,442,463,950.00
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			936,179.19

C.	Harga Rumah Tipe 70/180	:	Rp	337,515,000.00
D.	Harga Tanah Dasar	:	Rp	425,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	:	Rp	1,450,000.00



PT. BANGUN MANDIRI PERKASA

Pro

II. Palagan Tentara Pelajar No.91 A
Telp.: (0274) - 888 686 , 522 130
Fax : (0274) - 888 686
logjakarta

A. Gambaran Umum Perusahaan

Pertumbuhan keperluan perumahan yang sehat dan layak merupakan kebutuhan pokok yang tidak dapat ditunda. Ada beberapa hal yang menyebabkan kebutuhan akan perumahan yang layak dan sehat menjadi keharusan. Diantaranya adalah semakin berkembangnya pertumbuhan penduduk yang disertai dengan perbaikan ekonomi yang meningkatkan *ability to pay* dan *willingness to pay* dari masyarakat. Artinya, *demand* terhadap perumahan menunjukkan angka yang sangat signifikan yang harus diikuti dengan *supply* yang seimbang.

PT. Bangun Mandiri Perkasa merupakan perusahaan yang bergerak di bidang property. Didirikan di Yogyakarta pada tahun 2000 berbentuk CV, dengan nama CV. Bangun Mandiri Group. Sejalan dengan perkembangan usaha, pada tahun 2004 badan hukum dirubah menjadi PT. Bangun Mandiri Perkasa yang disahkan oleh Akte Notaris Oman Abdurahman, SH. Nomor 6 bulan Mei tahun 2004. Saat ini PT. Bangun Mandiri Perkasa beralamat di Jalan Palagan Tentara Pelajar No. 91 A Yogyakarta.

B. Gambaran Umum Perkembangan Usaha.

Sampai saat ini, PT. Bangun Mandiri Perkasa telah menyelesaikan 10 (terbilang: sepuluh) proyek perumahan dengan jumlah total 251 unit dengan rincian masing-masing:

- | | |
|---------------------|-----------|
| - Kaliurang IFI | : 24 unit |
| - Alam Nogotirto | : 12 unit |
| - Jambon Permai | : 9 unit |
| - Alam Merapi | : 12 unit |
| - Mancasan | : 3 unit |
| - Mangga Permai | : 18 unit |
| - Kavling Babarsari | : 4 unit |

- Villa Tanah Emas : 18 unit
- Taman Citra Loka : 24 unit
- Permata Kaliurang Tahap I : 21 unit
- Permata Kaliurang Tahap II : 160 unit

C. Gambaran Umum Rencana Pengembangan.

PT. Bangun Mandiri Perkasa adalah anggota APPY (Asosiasi Pengusaha Property Yogyakarta) dengan Nomor Anggota 23. Berdasarkan data APPY, kebutuhan pembangunan perumahan kelas menengah atas pada tahun 2005 adalah sebesar 3600 unit.

Berdasarkan angka tersebut dan pengalaman serta proyeksi pengembangan usaha pada tahun 2005, diharapkan PT. Bangun Mandiri Perkasa akan berpartisipasi dalam pengembangan pembangunan perumahan sedikitnya 638 unit rumah yang terdiri dari;

- 70 persen rumah menengah
- 30 persen rumah mewah

Untuk dapat menjalankan rencana tersebut PT. Bangun Mandiri Perkasa telah menjalankan upaya-upaya yang antara lain mencakup efisiensi usaha, keterjagaan kualitas dan pemasaran yang progresif sehingga sampai saat ini –berdasarkan data yang ada telah terdaftar– lebih kurang terdapat 60 persen calon klien.

PT. Bangun Mandiri Perkasa melakukan penjualan dengan cara yang sangat ramah dan offensif, disamping cara-cara konvensional seperti mengikuti acara-acara pameran property.

D. Gambaran Umum Keuangan.

Dari tahun ke tahun PT. Bangun Mandiri Perkasa menunjukkan pertumbuhan keuangan yang sangat baik. Laporan Laba-Rugi Periode 31 Januari s/d Mei 2004 menunjukkan Laba Bersih setelah

pajak sebesar Rp. 1,493,112,127 (terbilang: satu milyar empat ratus sembilan puluh tiga juta seratus dua belas ribu seratus dua puluh tujuh rupiah). Penjualan pada periode yang sama adalah sebesar Rp. 6,300,000,000 (enam milyar tiga ratus juta rupiah). Data keuangan perusahaan terlampir.

RENCANA KERJA MARKETING TH 2005-2006

TARGET PASAR:

1. Konsumen dalam kota Yogyakarta dan sekitarnya

- Mailing list dan proposal penawaran ke kantor / instansi yang dipandang berpotensi dan berpeluang, yang disesuaikan dengan tingkat daya beli dan range harga di lokasi perumahan yang ditawarkan
- Mengadakan even khusus yang diselenggarakan dan diikuti para karyawan dan keluarganya.
- Secara aktif melakukan penyebaran segala bentuk media promosi yang diperlukan, baik di dalam maupun diluar lingkungan kampus yang terdapat dalam cakupan jangkauan dari lokasi perumahan.
- Secara kontinu mengikuti even pameran yang diselenggarakan di pusat pertokoan maupun bank-bank ternama di Yogyakarta.
- Secara periodik mengadakan direct selling ke berbagai macam acara perkumpulan/paguyuban/arisan yang memiliki potensi daya beli yang bagus.
-

2. Konsumen luar kota Yogyakarta

- Mailing list dan proposal penawaran ke kantor / instansi yang dipandang berpotensi dan berpeluang, yang disesuaikan dengan tingkat daya beli dan range harga di lokasi perumahan yang ditawarkan. Karyawan pertamina beserta anak perusahaan ataupun sub kontraktornya, perusahaan yang eksis di bidang pertambangan semacam Unocal, KPC, Freeport Indonesia dan lain-lain.
- Secara aktif memperluas jaringan melalui konsumen yang sudah bergabung yang terbukti sangat efisien dalam menjaring konsumen-konsumen baru untuk bergabung.



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(B A P P E D A)

Jl. Parasamya No. 1, Telp./ Fax. (0274) 668300, Beran, Sleman, Yogyakarta 55511

Nomor : 593/0192/2005
Lamp. : -
Hal : Peruntukan Tata Ruang

Sleman, 28 Maret 2005

Kepada :

Yth. :
Direktur PT. Bangun Mandiri Perkasa
Jl. Palagan Tentara Pelajar 91a
Sleman

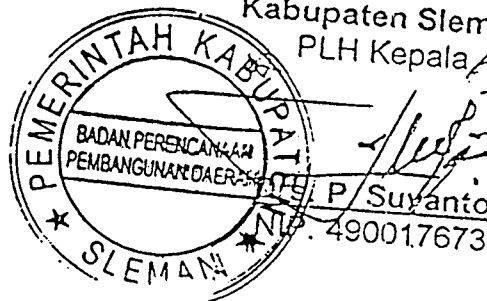
Menanggapi surat Saudara tertanggal 22 Maret 2005 perihal peruntukan tata ruang pada:

Lokasi: Jongke, Sendangadi, Mlati, Sleman

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Jalan Arteri Yogyakarta-Tempel, masuk dalam peruntukan permukiman.

Demikian jawaban disampaikan, untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

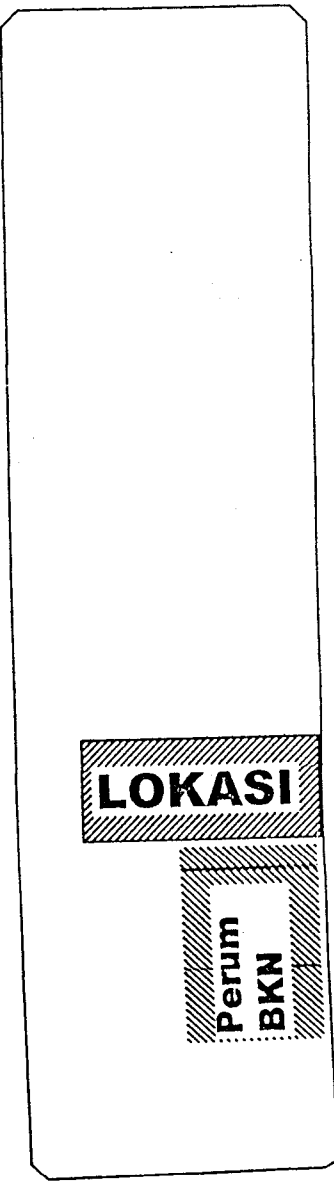
Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Kabupaten Sleman
PLH Kepala



Makam Dr.
Wahidin

JL. Magelang

Pasar



LOKASI

JL. Jongke

ESTIMASI KALKULASI BISNIS

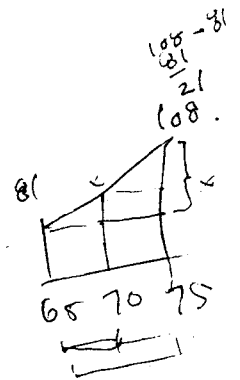
siap bangun

9018/13.000

	Volume	harga sat	sat	sub total	total	
A PEMBEBASAN LAHAN DAN LEGALITAS						
PEMBEBASAN LAHAN						
Harga dasar pemb. Tanah	13000	Rp 425,000	tiap m2	Rp 5,525,000,000	Rp 5,620,875,000	
Jasa Penghubung	1.50%	Rp 5,525,000,000	harga nil	Rp 82,875,000		
Biaya Pologoro / Pajak Desa	0.50%		NJOP	Rp 13,000,000		
LEGALITAS						
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH						
Perikatan jual beli / kerjasama	2	Rp 500,000	tiap sertifikat	Rp 1,000,000	Rp 8,100,000	
Biaya Surat kuasa Jual	81	Rp 100,000	tiap kavling	Rp 8,100,000		
Akta Jual Beli / AJB	81	Rp 750,000	tiap sortifikat	Rp 60,750,000		
PERIZINAN						
IPPT / IPT	1	Rp 0	NJOP	Rp 91,000,000	Rp 2,000,000	
Penggabungan Sertifikat	2	Rp 1,000,000	tiap sertifikat	Rp 2,000,000		
Pemecahan Sertifikat	81	Rp 1,500,000	tiap sertifikat	Rp 121,500,000		
IMB	81	Rp 500,000	tiap kavling	Rp 40,500,000		
Biaya Taktis/biaya tak terduga	81	Rp 5,500,000	tiap kavling	Rp 445,500,000		
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING						
Akta Jual Beli / AJB	81	Rp 750,000	tiap kavling	Rp 60,750,000	Rp 831,100,000	
B INFRASTRUKTUR						
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM						
Pondasi	504	Rp 160,000	tiap m3	Rp 80,640,000	Rp 680,888,950	
Biaya Pengerangan pagar	13000	Rp 15,000	tiap m2	Rp 195,000,000		
Urugan dan Jalan-Jalan Paving blok	1020	Rp 37,500	m2	Rp 38,250,000		
Drainase	1194.6	Rp 18,250	tiap m3	Rp 21,801,450		
Travo	3,982	Rp 40,000	tiap m2	Rp 159,280,000		
Jaringan Listrik	314	Rp 195,000	tiap m1	Rp 61,230,000		
Penerangan Jalan	2	Rp 17,500,000	tiap unit	Rp 35,000,000		
Taman, Penghijauan	10	Rp 3,500,000	tiap tiang	Rp 35,000,000		
Pos satpam	10	Rp 2,500,000	tiap unit	Rp 25,000,000		
	1	Rp 25,000,000	ls	Rp 25,000,000		
	3.75	Rp 1,250,000	m2	Rp 4,687,500		
C OPERASIONAL						
Biaya operasional kantor 2Th	2	Rp 300,000,000	per Tahun	Rp 600,000,000		Rp 1,080,000,000
biaya pemasaran	2	Rp 240,000,000	pertahun	Rp 480,000,000		
D FEASIBILITY STUDY						
Aspek Teknis	1	Rp 50,000,000	ls	Rp 50,000,000		Rp 229,600,000
PPH → 5% X NJOP	81	Rp 500,000	tiap sertifikat	Rp 40,500,000		
BPHTB → 5% X (NJOP - 15%)	81	Rp 1,100,000	tiap sertifikat	Rp 89,100,000		
Aspek Sosial	1	Rp 50,000,000	ls	Rp 50,000,000		
REKAPITULASI				A	Rp 6,451,975,000	
				B	Rp 680,888,950	
				C	Rp 1,080,000,000	
				D	Rp 229,600,000	
TOTAL					Rp 8,442,463,950	
Luas tanah seluruhnya		13000 M2				
Luas lahan siap bangun		9018 M2				
Biaya Per-meter persegi tanah		Rp	936,179.19			

$1100.00 = 5\% \times (NJOP - 15\%)$
 $(NJOP - 15\%)$
 $0.44,44 \times 100 = 44,44$
 $137100 \times 44,44 = 60,888,950$
 119
 13.41614907
 BPHB.
 $NJOP = 37.000.000$
 PPH
 $NJOP = 22.000.000$
 80%
 13.41614907
 100%

1 Type 45 / 96	Biaya Tanah	Rp	89,873,184
	Biaya konstruksi	Rp	56,250,000
	Total	Rp	146,123,184
	harga jual	Rp	189,960,139
	laba	Rp	43,836,955
2 Type 55 / 104	Biaya Tanah	Rp	97,362,616
	Biaya konstruksi	Rp	68,750,000
	Total	Rp	166,112,616
	harga jual	Rp	215,946,401
	laba	Rp	49,833,785
3 Type 55 / 130	Biaya Tanah	Rp	121,703,270
	Biaya konstruksi	Rp	68,750,000
	Total	Rp	190,453,270
	harga jual	Rp	247,589,251
	laba	Rp	57,135,981
4 Type 65 / 96	Biaya Tanah	Rp	89,873,184
	Biaya konstruksi	Rp	81,250,000
	Total	Rp	171,123,184
	harga jual	Rp	222,460,139
	laba	Rp	51,336,955
5 Type 65 / 104	Biaya Tanah	Rp	97,362,616
	Biaya konstruksi	Rp	81,250,000
	Total	Rp	178,612,616
	harga jual	Rp	232,196,401
	laba	Rp	53,583,785
6 Type 65 / 120	Biaya Tanah	Rp	112,341,480
	Biaya konstruksi	Rp	81,250,000
	Total	Rp	193,591,480
	harga jual	Rp	251,668,924
	laba	Rp	58,077,444
7 Type 65 / 130	Biaya Tanah	Rp	121,703,270
	Biaya konstruksi	Rp	81,250,000
	Total	Rp	202,953,270
	harga jual	Rp	263,839,251
	laba	Rp	60,885,981
8 Type 75 / 108	Biaya Tanah	Rp	101,107,332
	Biaya konstruksi	Rp	108,750,000
	Total	Rp	209,857,332
	harga jual	Rp	272,814,532
	laba	Rp	62,957,200



$$\frac{20 \cdot 15}{5 \cdot 10} = \frac{21 + x}{108}$$

$$810 + 10x = 54$$

$$10x =$$

$$\frac{5}{10} = \frac{x}{21}$$

$$10x = 105$$

$$x = 105/10 = 10.5$$

$$10.5 \cdot 10 = 105$$

96 - 100

9 Type 75 / 117	Biaya Tanah	Rp	109,532,943
	Biaya konstruksi	Rp	108,750,000
	Total	Rp	218,282,943
	harga jual	Rp	283,767,826
	laba	Rp	65,484,883
10 Type 75 / 132	Biaya Tanah	Rp	123,575,628
	Biaya konstruksi	Rp	108,750,000
	Total	Rp	232,325,628
	harga jual	Rp	302,023,316
	laba	Rp	69,697,688
11 Type 75 / 143	Biaya Tanah	Rp	133,873,597
	Biaya konstruksi	Rp	108,750,000
	Total	Rp	242,523,597
	harga jual	Rp	315,410,676
	laba	Rp	72,787,079
12 Type 90 / 120	Biaya Tanah	Rp	112,341,480
	Biaya konstruksi	Rp	130,500,000
	Total	Rp	242,841,480
	harga jual	Rp	315,693,924
	laba	Rp	72,852,444
13 Type 90 / 130	Biaya Tanah	Rp	121,703,270
	Biaya konstruksi	Rp	130,500,000
	Total	Rp	252,203,270
	harga jual	Rp	327,864,251
	laba	Rp	75,660,981
14 Type 90 / 132	Biaya Tanah	Rp	123,575,628
	Biaya konstruksi	Rp	130,500,000
	Total	Rp	254,075,628
	harga jual	Rp	330,298,316
	laba	Rp	76,222,688
15 Type 90 / 143	Biaya Tanah	Rp	133,873,597
	Biaya konstruksi	Rp	130,500,000
	Total	Rp	264,373,597
	harga jual	Rp	343,685,676
	laba	Rp	79,312,079
16 Type 90 / 144	Biaya Tanah	Rp	134,809,776
	Biaya konstruksi	Rp	130,500,000
	Total	Rp	265,309,776
	harga jual	Rp	344,902,709
	laba	Rp	79,592,933

patanya p/m²
 → 1.450.000
 TPR 76 - 101.500.000

17 Type 90 / 163	Biaya Tanah	Rp	152,597,177
	Biaya konstruksi	Rp	130,500,000
	Total	Rp	283,097,177
	harga jual	Rp	368,026,330
	laba	Rp	64,929,153

PROYEKSI LABA KESELURUHAN

1 Type 45 / 96	sebanyak	12 Unit	Rp	526,043,462
		tanah	Rp	294,336,000
		konstruksi	Rp	243,000,000
2 Type 55 / 104	sebanyak	6 unit	Rp	299,002,709
		Tanah	Rp	159,432,000
		konstruksi	Rp	148,500,000
3 Type 55 / 130	sebanyak	1 unit	Rp	57,135,981
		Tanah	Rp	33,215,000
		konstruksi	Rp	24,750,000
4 Type 65 / 96	sebanyak	12 unit	Rp	616,043,462
		Tanah	Rp	294,336,000
		konstruksi	Rp	351,000,000
5 Type 65 / 104	sebanyak	6 unit	Rp	321,502,709
		Biaya Tanah	Rp	159,432,000
		Biaya konstruksi	Rp	175,500,000
6 Type 65 / 120	sebanyak	4 unit	Rp	232,309,776
		Biaya Tanah	Rp	122,640,000
		Biaya konstruksi	Rp	117,000,000
7 Type 65 / 130	sebanyak	1 unit	Rp	60,885,981
		Biaya Tanah	Rp	33,215,000
		Biaya konstruksi	Rp	29,250,000
8 Type 75 / 108	sebanyak	21 unit	Rp	1,322,101,192
		Biaya Tanah	Rp	579,474,000
		Biaya konstruksi	Rp	708,750,000
9 Type 75 / 117	sebanyak	1 unit	Rp	65,484,883
		Biaya Tanah	Rp	29,893,500
		Biaya konstruksi	Rp	33,750,000
10 Type 75 / 132	sebanyak	2 unit	Rp	139,395,377
		Biaya Tanah	Rp	67,452,000
		Biaya konstruksi	Rp	67,500,000
11 Type 75 / 143	sebanyak	1 unit	Rp	72,787,079
		Biaya Tanah	Rp	36,536,500
		Biaya konstruksi	Rp	33,750,000
12 Type 90 / 120	sebanyak	2 unit	Rp	145,704,888
		Biaya Tanah	Rp	61,320,000
		Biaya konstruksi	Rp	81,000,000
13 Type 90 / 130	sebanyak	1 unit	Rp	75,660,981
		Biaya Tanah	Rp	33,215,000
		Biaya konstruksi	Rp	40,500,000

RENCANA ALIRAN KAS

	Pinjaman	Pengeluaran	Pemasukan	+ / -	Saldo
Tahun 2005	Rp 16,013,213,950				
Mei		Rp 7,828,061,172	Rp 867,395,883	-	Rp (6,960,665,289)
Juni		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (6,558,866,628)
Juli		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (6,157,067,967)
Agustus		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (5,755,269,306)
September		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (5,353,470,645)
Oktober		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (4,951,671,984)
Nopember		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (4,549,873,323)
Desember		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (4,148,074,662)
Tahun 2006					
Januari		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (3,746,276,001)
Februari		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (3,344,477,340)
Maret		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (2,942,678,679)
April		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (2,540,880,018)
Mei		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (2,139,081,357)
Juni		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (1,737,282,696)
Juli		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (1,335,484,035)
Agustus		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (933,685,374)
September		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (531,886,713)
Oktober		Rp 465,597,222	Rp 867,395,883	-	Rp (130,088,052)
November		Rp 45,000,000	Rp 867,395,883	+	Rp 692,307,631
Desember		Rp 45,000,000	Rp 867,395,883	+	Rp 1,514,703,714
Tahun 2007					
Januari		Rp 45,000,000	Rp 867,395,883	+	Rp 2,337,099,597
Februari		Rp 45,000,000	Rp 867,395,883	+	Rp 3,159,495,480
Maret		Rp 45,000,000	Rp 867,395,883	+	Rp 3,981,891,363
April		Rp 45,000,000	Rp 867,395,883	+	Rp 4,804,287,246

TUJUAN PENGGUNAAN DANA

Penggunaan dana sebesar Rp 16,013,213,950 (terbilang: enam belas milyar tiga belas juta dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus lima puluh rupiah).

Dipergunakan untuk hal-hal sebagai berikut:

- Pembebasan lahan di Perumahan Permata Sendangadi seluas 1.3 hektar senilai Rp. 5.815.875.000,-
- Biaya persiapan lahan Rp 960.700.000,-
- Biaya pembangunan Infrastruktur untuk 81 unit rumah menengah dan mewah senilai Rp 485.888.950,-
- Biaya Produksi senilai Rp 7.570.750.000,-
- Biaya Operasional senilai Rp 1.080.000.000,-
- Biaya feasibility study senilai Rp 100.000.000,-

RENCANA PENDAPATAN

Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan. Dari 81 unit rumah diperkirakan akan diperoleh pendapatan sebagai berikut:

- Type 45/96	12 unit x	Rp. 190,000,000	= Rp. 2,280,000,000
- Type 55/96	7 unit x	Rp. 217,500,000	= Rp. 1,522,500,000
- Type 65/104	23 unit x	Rp. 232,500,000	= Rp. 5.437.500.000
- Type 75/108	26 unit x	Rp. 273,500,000	= Rp. 6.837.500.000
- Type 90/132	13 unit x	Rp. 345,000,000	= Rp. 4.830.000.000
			<hr/> = Rp. 20,817.500.000

(terbilang: Dua puluh milyar delapan ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).

Rincian Rencana Pendapatan terlampir.

PROYEKSI LABA RUGI

- Proyeksi Pendapatan	: Rp. 20,817,500,000
- Proyeksi Biaya	: Rp 16,013,213,950
Proyeksi Laba Kotor	: Rp. 4,804,286,050

(terbilang: Empat milyar delapan ratus empat juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima puluh rupiah).

ANALISIS HARGA TANAH TIAP m²

TAMAN NAJMI

JL. Nanas, Kadisoko Purwomartani Kalasan Sleman

LAHAN PROYEK

1	Luas total Lahan :	6,115	M2
2	Luas Lahan Efektif :	4,320	M2
3	Luas Total Jalan:	1,529	M2
4	Luas Open Space:	266	M2

HARGA TANAH MENTAH / M²	
Rp	225,000.00

PERHITUNGAN HPP tanah

1	Pembebasan Tanah	Rp	1,511,413.975.00
2	Legalitas Pembelian Tanah	Rp	21,900,000.00
3	Perizinan	Rp	85,850.532.00
4	Legalitas Penjualan Tanah	Rp	18,000,000.00
5	Pekerjaan Infrastruktur&Fasum	Rp	492,130.000.00
6	Oprasional & Marketing	Rp	155,000.000.00
7	Pajak	Rp	32,271.000.00
8	Study Kelayakan	Rp	64,000,000.00
General Total		Rp	2,380,565,507.00
Hpp Tanah		Rp	551,056.83

BIAYA KONSTRUKSI TIAP KAWLING

No.	Kav	Type	Unit	Luas Bangunan	Kav. Efektif	Harga Konst/M2	Total Biaya
1	1	70	1	70	164	1,255,000	87,850,000
2	2,5,6	70	3	210	459	1,255,000	263,550,000
3	3,4	80	2	160	340	1,255,000	200,800,000
4	7	90	1	90	215	1,255,000	112,950,000
5	8	90	1	90	192	1,255,000	112,950,000
6	9,10	70	2	140	288	1,255,000	175,700,000
7	11,s/d,14	50	4	200	416	1,255,000	251,000,000
8	15	50	1	50	113	1,255,000	62,750,000
9	16,s/d,20	60	5	300	560	1,255,000	376,500,000
10	21,36,s/d 40	60	6	360	732	1,255,000	451,800,000
11	22	60	1	60	120	1,255,000	75,300,000
12	23	60	1	60	117	1,255,000	75,300,000
13	24	60	1	60	114	1,255,000	75,300,000
14	25	60	1	60	111	1,255,000	75,300,000

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan Taman Alamanda Kav.B
Alamat Malati Sleman YK
Developer AGATAMA REAL ESTATE



- A. Areal peruntukan tanah
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Luas tanah Total | 3,738.00 m ² |
| Luas kawasan | 45.00 m ² |
| luas Kavling efektif | 2,880.00 m ² |
| Luas Jalan | 813.00 m ² |

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	934,500,000.00 23,362,500.00 2,018,520.00 59,808,000.00	1,019,689,020.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,500,000.00 1,600,000.00 12,000,000.00 4,656,052.80 9,312,105.60 3,000,000.00 24,000,000.00 8,000,000.00 16,000,000.00 12,000,000.00	92,068,158.40
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	121,800,000.00 117,860,000.00 32,520,000.00 52,200,000.00 8,000,000.00 3,500,000.00 10,000,000.00	345,880,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	100,000,000.00 80,000,000.00	180,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	32,000,000.00 32,000,000.00 10,092,600.00 9,342,600.00	83,435,200.00
Total Pembiayaan Tanah			1,721,072,378.40
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			597,594.58

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 : | Rp 248,796,000.00 |
| D. Harga Tanah Dasar : | Rp 250,000.00 |
| E. Biaya Konstruksi per M2 | Rp 1,450,000.00 |

Ttd.

daftar harga perumahan
TAMAN ALAMANDA
REAL ESTATE

LOK. JL. KABUPATEN, 100 M SELATAN RINGROAD UTARA (JOMBOR)

KAVLING	TYPE	HARGA		BERTAHAP BUNGA 4% (DIBYR 24X)		KPR			
		BGN	TNH	UM 40% dibyr 4% (48x)	SSA-ANGSURAN Dibyr 20x (20 bl)	UM 40% dibyr 4% (6 bl)	5 Th	10 Th	15 Th
A1(DH)	85	165	322.350.000	32.235.000	9.670.500	21.460.000	4.302.212	2.774.853	2.321.307
A2	75	122	257.801.250	25.780.125	7.734.038	17.186.750	3.440.719	2.219.205	1.856.478
A3	75	134	271.346.250	27.134.625	8.140.388	18.089.750	3.621.496	2.335.803	1.954.019
A4(H)	75	138	275.861.250	27.586.125	8.275.838	18.360.750	3.681.755	2.374.669	1.986.532
A5	65	104	207.138.750	20.713.875	6.214.163	13.809.250	2.764.557	1.783.092	1.491.648
A6	65	107	210.210.000	21.021.000	6.306.300	14.014.000	2.805.547	1.809.530	1.513.764
B1(OH)	100	193	377.973.750	37.797.375	11.339.213	25.198.250	5.044.589	3.253.674	2.721.865
B2, B3	70	122	233.310.000	23.331.000	6.999.300	15.554.000	3.113.849	2.008.379	1.680.112
B4	65	119	222.465.000	22.246.500	6.674.850	14.833.000	2.969.507	1.915.281	1.602.231
B5	70	119	230.238.750	23.023.875	6.907.163	15.349.250	3.072.858	1.981.941	1.657.995
B6	70	117	228.191.250	22.819.125	6.845.738	15.212.750	3.045.532	1.964.316	1.643.251
B7	70	116	227.167.500	22.716.750	6.815.025	15.144.500	3.031.868	1.955.503	1.635.879
B8(H)	80	146	281.400.000	28.140.000	8.442.000	18.760.000	3.755.677	2.422.347	2.026.418
C1(H)	80	149	284.550.000	28.455.000	8.536.500	18.970.000	3.797.718	2.449.463	2.048.101
C2	70	122	233.310.000	23.331.000	6.999.300	15.554.000	3.113.849	2.008.379	1.680.112
C3	70	123	234.333.750	23.433.375	7.030.013	15.622.250	3.127.512	2.017.192	1.687.484
C4	80	151	286.650.000	28.665.000	8.999.300	15.554.000	3.113.849	2.008.379	1.680.112
C5(H)	65	125	235.331.250	23.533.125	7.059.938	19.110.000	3.825.746	2.467.541	2.064.224
C6, C7, C11	80	101	196.323.750	19.632.375	5.889.713	15.688.750	3.140.825	2.026.778	1.694.667
C10	80	102	197.347.500	19.734.750	5.920.425	13.088.500	2.620.215	1.689.994	1.413.767
C12(H)	65	124	234.281.250	23.428.125	7.028.438	13.156.500	2.633.879	1.698.807	1.421.139
D1	80	140	267.225.000	26.722.500	8.016.750	17.815.000	3.126.611	2.016.740	1.687.106
D2, D3, D5	70	122	233.310.000	23.331.000	6.999.300	15.554.000	3.113.849	2.008.379	1.680.112
D6	65	120	223.518.750	22.351.875	6.705.563	14.901.250	2.983.171	1.924.084	1.609.603
D7	84	116	217.875.000	21.787.500	6.536.250	14.525.000	2.907.847	1.875.512	1.568.961
D8 (H)	80	180	317.100.000	31.710.000	9.513.000	21.140.000	4.237.143	2.779.660	2.283.501
D9	65	112	215.328.750	21.532.875	6.459.863	14.355.250	2.873.864	1.853.593	1.550.625
D10, D13	55	97	164.485.000	16.448.500	5.534.550	12.289.000	2.462.211	1.588.084	1.328.513
D11, D12	55	98	185.508.750	18.550.875	5.585.263	12.367.250	2.475.874	1.596.896	1.335.886
D14	55	95	182.437.500	18.243.750	5.473.125	12.162.500	2.454.884	1.570.458	1.313.769
D15	55	93	180.390.000	18.039.000	5.411.700	12.026.000	2.407.557	1.552.833	1.299.024
D16 (H)	70	134	252.787.500	25.278.750	7.583.625	16.852.500	3.373.803	2.176.045	1.820.373
E1(H)	90	169	321.562.500	32.156.250	9.646.875	21.437.500	4.291.702	2.768.074	2.315.636
E2	60	114	209.632.500	20.963.250	6.288.975	13.975.500	2.797.639	1.804.536	1.509.606
E3	60	111	206.561.250	20.656.125	6.196.838	13.770.750	2.756.849	1.778.121	1.487.469
E4, E5	60	110	205.537.500	20.553.750	6.166.125	13.702.500	2.743.186	1.769.308	1.480.117
E6	60	108	203.490.000	20.349.000	6.104.700	13.566.000	2.715.859	1.751.683	1.465.372
E7	55	106	193.686.750	19.368.875	5.810.963	12.913.250	2.585.181	1.667.398	1.394.863
E8	55	105	192.675.000	19.267.500	5.786.250	12.845.000	2.571.518	1.658.585	1.387.491
E9(H)	75	130	256.593.750	25.659.375	7.697.813	17.106.250	3.424.603	2.208.810	1.847.783

Keterangan :

- * Harga tersebut berlaku sejak tgl 14 Maret 2005.
- * Harga belum termasuk BBN dan BPHTB.
- * Uang Tanda Jadi Ikatkan kavling Rp. 2.000.000.- bila tidak ada konfirmasi dalam 2 minggu - uang tanda jadi hilang.
- * Perhitungan kelebihan atau kekurangan tanah - diperhitungkan kemudian setelah sertifikat - diterbitkan BPN.
- * Unituk Pembayaran Secara KPR - Uang Muka Minimal 40% (mrcian Harga Dengan Suku Bunga 12 %).
- * Suku bunga sewaktu-waktu dapat berubah.
- * Aplikasi permohonan KPR sudah diserahkan - paling lambat 1 bulan setelah uang muka 1 (angsuran pertama).
- * Harga belum termasuk biaya administrasi bank- (khusus KPR).

terjual

DATA ESTIMASI BISNIS PERUMAHAN

Nama Perumahan	Buana Asri Village
Alamat	Jl Palagan Tentara Pelajar
Developer	PT. Yasa Buana Asri

A. Areal peruntukan tanah	
Luas tanah Total	7,292.00 m ²
Luas kawasan	254.00 m ²
luas Kavling efektif	5,580.00 m ²
Luas Jalan	1,458.00 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	1,640,700,000.00 41,017,500.00 3,937,680.00 116,672,000.00	1,802,327,180.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,500,000.00 3,100,000.00 23,250,000.00 9,082,915.20 18,165,830.40 3,000,000.00 46,500,000.00 15,500,000.00 15,500,000.00 23,250,000.00	158,848,745.60
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	212,800,000.00 82,320,000.00 58,320,000.00 91,200,000.00 16,000,000.00 5,250,000.00 10,000,000.00	475,890,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	90,000,000.00 65,000,000.00	155,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	32,000,000.00 32,000,000.00 19,688,400.00 18,938,400.00	102,626,800.00
Total Pembiayaan Tanah			2,694,692,725.60
HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			483,000,000.00

C. Harga Jual Rumah Tipe 70/180 :	Rp	215,571,000.00
D. Harga Tanah Dasar :	Rp	225,000.00
E. Biaya Konstruksi per M2	Rp	1,240,000.00

ANALISIS HARGA TANAH TIAP m² BUANA ASRI VILAGE

PELAKSANAAN PROYEK

Mulai proyek : 01-okt-04
Prediksi Selesai : 01-des-05

AREAL PROYEK

1	Luas Tanah Total :	7,292	m ²
2	Luas Kavling :	5,580	m ²
3	Luas Kawasan:	254	m ²
4	Luas Jalan :	1,458	m ²

PERHITUNGAN HPP TANAH

Pekerjaan	Besar Biaya
1. PEMBEBASAN LAHAN	
a. Harga dasar pembelian tanah	Rp. 1,640,700,000.00
b. Jasa penghubung	Rp. 41,017,500.00
c. Pologoro / pajak desa	Rp. 3,937,680.00
d. Biaya pengeringan	116,672,000.00
2. LEGALITAS PEMBELIAN TANAH	Rp.
a. Perikatan jual beli / kerjasama	Rp. 1,500,000.00
b. Biaya surat kuasa jual	Rp. 3,100,000.00
c. Akta jual beli /AJB	Rp. 23,250,000.00
3. LEGALITAS PENJUALAN KAVLING	
a. Akta jual beli	Rp. 23,250,000.00
4. PERIZINAN	
a. IPPT	Rp. 9,082,915.20
b. Sosialisasi IPT	Rp. 18,165,830.40
c. Penggabungan sertipkat	Rp. 3,000,000.00
d. Pemecahan sertipkat	Rp. 46,500,000.00
e. IMB	Rp. 15,500,000.00
f. Tak terduga / taktis	Rp. 15,500,000.00
5. PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM	
a. Pondasi dan pagar	Rp. 212,800,000.00
b. Urugan dan jalan	Rp. 82,320,000.00
c. Jalan paving blok	Rp. 58,320,000.00
d. Drainase terbuka	Rp. 91,200,000.00
f. Jaringan listrik	Rp. 16,000,000.00
g. Penerangan jalan	Rp. 5,250,000.00
h. Taman dan lingkungan	Rp. 10,000,000.00
6. OPERASIONAL	
a. Biaya operasional kantor	Rp. 90,000,000.00
b. Biaya pemasaran	Rp. 65,000,000.00
7. STUDI KELAYAKAN	
a. Teknis	Rp. 32,000,000.00
b. Sosial	Rp. 32,000,000.00
c. BPHTB	Rp. 18,938,400.00
d. PPH	Rp. 19,688,400.00
TOTAL BIAYA TANAH	2,694,692,725.60
Luasan tanah kapling	Rp. 5,580.00
HPP tanah	Rp. 482,919.84
Pembulatan :	Rp. 483,000.00

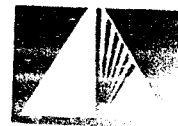
Keterangan :

IPT/IPPT : 0,0347 X NJOP
PPH : 5% xNJOP
BPHTB : 5% X (NJOP -16 JT)

TTD:

- Harga jual Rumah 70/100 = 215.571.000,00. estimasi
- Harga bangunan per meter ± ± 1.200.000.00.
- Harga tanah asli = ± 225.000.00.

ANALISIS HARGA TANAH TIAP m
PERUMAHAN BUMI MONJALI



HARGA TANAH MENTAH / M 2	
Rp	275,000.00

KALKULASI BISNIS TANAH

	Volume	Satuan	Harga satuan	Sub Total	Total
PEMBEBASAN LAHAN					
Harga dasar pembelian tanah	3,839.00	tiap m2	275,000.00	1,055,725,000.00	
Jasa penghubung	1,055,725,000.00	harga riil		26,393,125.00	
Pologoro / pajak desa	138,204,000.00	NJOP	2.50%	2,073,060.00	
Biaya pengeringan	3,839.00	tiap m2	16,000.00	61,424,000.00	
					1,145,615,185.00
LEGALITAS					
LEGALITAS PEMBELIAN TANAH					
Perikatan jual beli / kerjasama	2.00	tiap sertipikat	550,000.00	1,100,000.00	
Biaya surat kuasa jual	16.00	tiap kavling	100,000.00	1,600,000.00	
Akta jual beli /AJB	16.00	tiap sertipikat	750,000.00	12,000,000.00	
					13,700,000.00
PERIZINAN					
IPT / IPPT — 0.0346 X NJO	1.00	Lokasi	4,781,858	4,781,858.40	
Sosialisasi IPT	1.00	Lokasi	9,563,717	9,563,716.80	
Penggabungan sertipkat	2.00	Sartipikat induk	1,000,000.00	2,000,000.00	
Pemecahan sertipikat	16.00	tiap kavling	1,500,000.00	24,000,000.00	
IMB	16.00	tiap kavling	500,000.00	8,000,000.00	
Tak terduga / taktis	16.00	tiap kavling	750,000.00	12,000,000.00	
					47,745,575.20
LEGALITAS PENJUALAN KAVLING					
Akta jual beli	16.00	tiap kavling	750,000.00	12,000,000.00	
					12,000,000.00
INFRASTRUKTUR					
PEKERJAAN FISIK FASILITAS UMUM					
Pondasi dan pagar	357.00	tiap m 1	350,000.00	124,950,000.00	
Urugan dan jalan	2,569.00	tiap m 3	20,000.00	51,380,000.00	
Jalan paving blok	835.00	tiap m2	40,000.00	33,400,000.00	
Drainase terbuka	357.00	tiap m1	150,000.00	53,550,000.00	
Jaringan listrik	3.00	tiap tiang	8,000,000.00	24,000,000.00	
Penerangan jalan	3.00	tiap unit	350,000.00	1,050,000.00	
Taman dan lingkungan	2.00	ls	5,000,000.00	10,000,000.00	
					298,330,000.00
OPERASIONAL					
Biaya operasional kantor	1.00	per tahun	90,000,000.00	90,000,000.00	
Biaya pemasaran	1.00	per tahun	65,000,000.00	65,000,000.00	
					155,000,000.00
FEASIBILITY STUDY					
Aspek Teknis	1.00	ls	32,000,000.00	32,000,000.00	
PPH — 5% x NJOP	16.00	tiap kavling	647,831.25	10,365,300.00	
BPHTB — 5% x (NJOP - 15 J	16.00	tiap kavling	600,956.25	9,615,300.00	
Aspek Sosial	1.00	ls	32,000,000.00	32,000,000.00	
					83,980,600.00
HPP Pembebasan lahan	Rp	397,783.05	65%	Total	1,769,971,360.20
HPP Legalitas	Rp	30,224.16	5%	Luasan tanah kapling	2,880.00
HPP Infrastruktur	Rp	103,586.81	17%		
HPP Operasional	Rp	53,819.44	9%		
HPP Feasibility	Rp	29,159.93	5%		
	Rp	614,573.39	100%	HPP tanah	614,573.39

ESTIMASI BIAYA TANAH

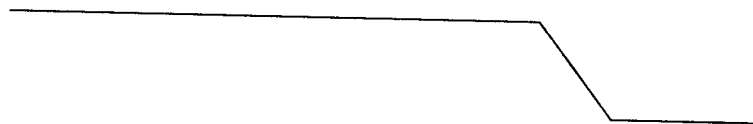
Nama Perumahan Bumi Monjali
Alamat JL. Magelang
Developer

A.	Areal peruntukan tanah	
	Luas tanah Total	3,893.00 m ²
	Luas kawasan	178.00 m ²
	luas Kavling efektif	2,880.00 m ²
	Luas Jalan	835.00 m ²

B.	PEMBIAYAAN	Sub total (Rp)	Total (Rp)
1	Pembebasan lahan Pembelian tanah : Jasa penghubung : Plogoro desa : pengeringan lahan :	1,055,725,000.00 26,393,125.00 2,073,060.00 61,424,000.00	1,145,615,185.00
2	Legalitas Pembelian Tanah Perikatan jual beli : biaya surat kuasa jual : akta jual beli : Perizinan IPT/IPPT: Sosialisasi IPPT : Penggabungan sertifikat : Pemecahan Sertifikat : IMB : Taktis/ tak terduga : Legalitas Penjualan Tanah Akta jual beli :	1,100,000.00 1,600,000.00 12,000,000.00 4,781,858.40 9,563,716.80 2,000,000.00 24,000,000.00 8,000,000.00 12,000,000.00 12,000,000.00	87,045,575.20
3	Infrastruktur & pekerjaan Fasum pondasi dan pagar : urugan tanah : jalan : Drainase : Trafo : Penerangan Jalan : taman dan Lingkungan :	124,950,000.00 51,380,000.00 33,400,000.00 53,550,000.00 24,000,000.00 1,050,000.00 10,000,000.00	298,330,000.00
4	Biaya Oprasional oprasional kantor/overhead : Pemasaran	90,000,000.00 65,000,000.00	155,000,000.00
5	Biaya studi kelayakan Aspek teknis Aspek sosial PPH 5%xNJOP: BPHTB 5%x(NJOP-15jt):	25,000,000.00 25,000,000.00 10,372,950.00 9,622,950.00	69,995,900.00
Total Pembiayaan Tanah HPP tanah = Total biaya / Luas Kavling			1,755,986,660.20 609,717.59

C.	Harga Rumah Tipe 70/180 :	Rp	248,170,000.00
D.	Harga Tanah Dasar :	Rp	275,000.00
E.	Biaya Konstruksi per M2	Rp	1,256,000.00

LAMPIARAN 3



Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	biaya konstruksi bang, biaya Lahan&bang. infra, biaya studi kelayakan, biaya operasional, biaya lahan&leg ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Harga jual rumah

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.882 ^a	.778	.732	16314669.13

a. Predictors: (Constant), biaya konstruksi bang, biaya Lahan&bang. infra, biaya studi kelayakan, biaya operasional, biaya lahan&leg

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.24E+16	5	4.4785E+15	16.826	.000 ^a
	Residual	6.39E+15	24	2.6617E+14		
	Total	2.88E+16	29			

a. Predictors: (Constant), biaya konstruksi bang, biaya Lahan&bang. infra, biaya studi kelayakan, biaya operasional, biaya lahan&leg

b. Dependent Variable: Harga jual rumah

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	34092871	29622905		1.151	.261
	biaya lahan&leg	.925	.384	.339	2.410	.024
	biaya Lahan&bang. infra	.531	.480	.130	1.105	.280
	biaya operasional	2.345	.955	.345	2.456	.022
	biaya studi kelayakan	-.469	2.258	-.028	-.208	.837
	biaya konstruksi bang	1.341	.356	.444	3.771	.001

a. Dependent Variable: Harga jual rumah

Dependent variable.. Y

Method.. LINEAR

Listwise Deletion of Missing Data

Multiple R .53479
R Square .28601
Adjusted R Square .26051
Standard Error 27090620.0119

Analysis of Variance:

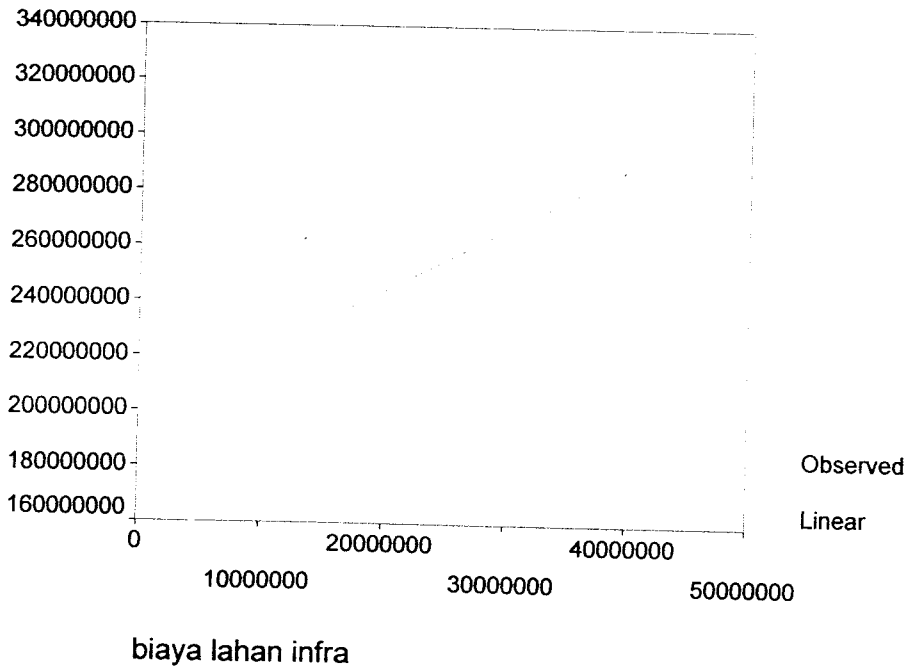
	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	8.2314239E+15	8.2314239E+15
Residuals	28	2.0549247E+16	7.3390169E+14

F = 11.21598 Signif F = .0023

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
X2	2.233114	.666795	.534795	3.349	.0023
(Constant)	199576164.998944	15097430.44		13.219	.0000

Harga jual rumah



Curve Fit

MODEL: MOD_3.

Dependent variable.. Y

Method.. LINEAR

Listwise Deletion of Missing Data

Multiple R .13789
R Square .01901
Adjusted R Square -.01602
Standard Error 31754327.0593

Analysis of Variance:

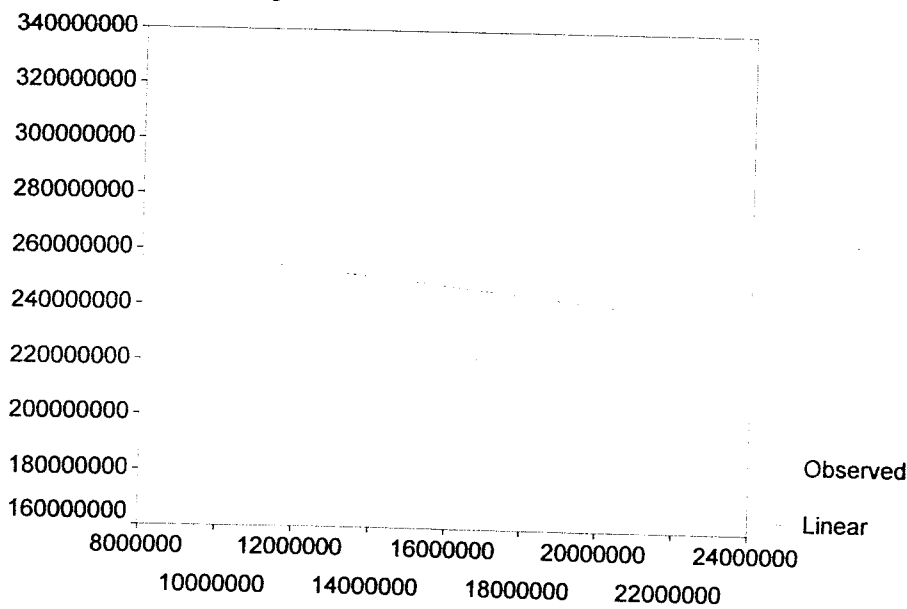
	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	5.4722724E+14	5.4722724E+14
Residuals	28	2.8233444E+16	1.0083373E+15

F = .54270 Signif F = .4674

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
X3	-1.514089	2.055278	-.137890	-.737	.4674
(Constant)	272091276.190735	34084697.22		7.983	.0000

Harga jual rumah



biaya bang infra

Curve Fit

MODEL: MOD_4.

Dependent variable.. Y

Method.. LINEAR

Listwise Deletion of Missing Data

Multiple R .47176
R Square .22255
Adjusted R Square .19479
Standard Error 28268750.5068

Analysis of Variance:

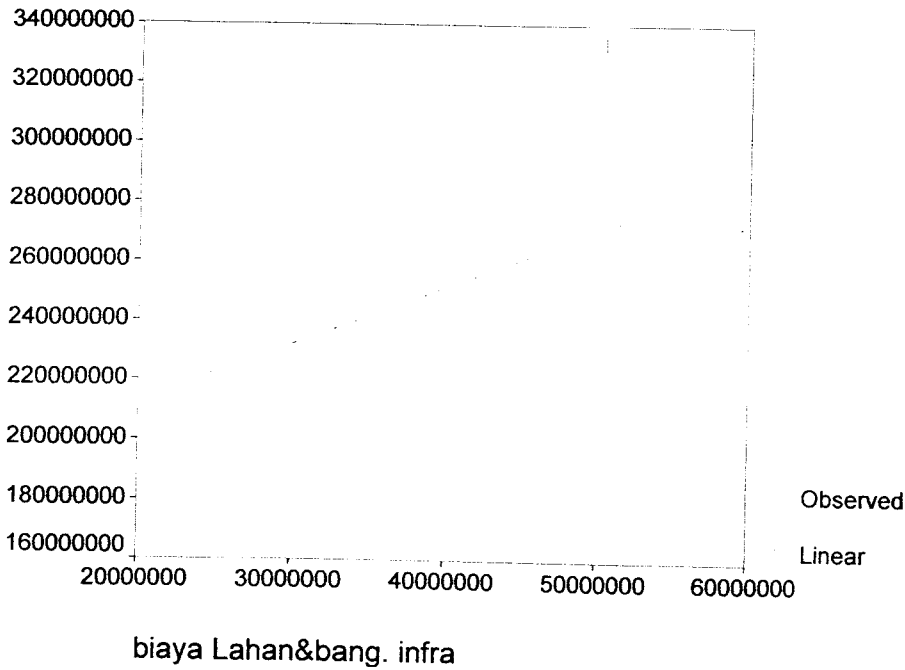
	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	6.4052481E+15	6.4052481E+15
Residuals	28	2.2375423E+16	7.9912226E+14

F = 8.01535 Signif F = .0085

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
X4	1.926593	.680501	.471756	2.831	.0085
(Constant)	174648330.356872	26191957.11		6.668	.0000

Harga jual rumah



Curve Fit

MODEL: MOD_5.

Dependent variable.. Y

Method.. LINEAR

Listwise Deletion of Missing Data

Multiple R .60650
R Square .36784
Adjusted R Square .34526
Standard Error 25490945.2558

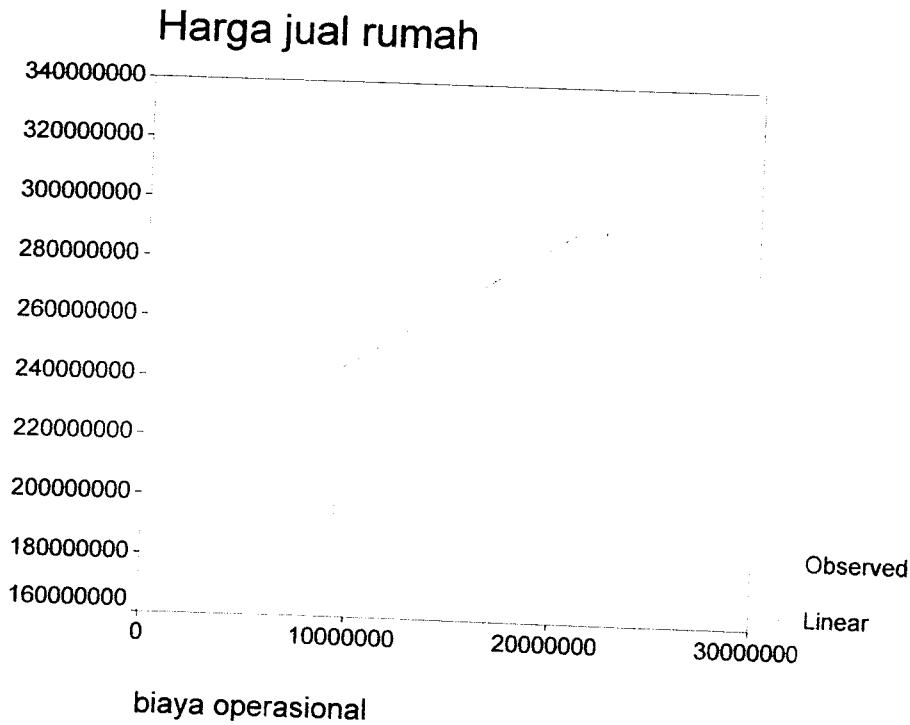
Analysis of Variance:

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	1.0586599E+16	1.0586599E+16
Residuals	28	1.8194072E+16	6.4978829E+14

F = 16.29238 Signif F = .0004

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
X5	4.123866	1.021674	.606496	4.036	.0004
(Constant)	204333355.854852	11628545.92		17.572	.0000



Curve Fit

MODEL: MOD_6.

ependent variable.. Y

Method.. LINEAR

Listwise Deletion of Missing Data

Multiple R .31819
R Square .10124
Adjusted R Square .06914
Standard Error 30394343.6884

Analysis of Variance:

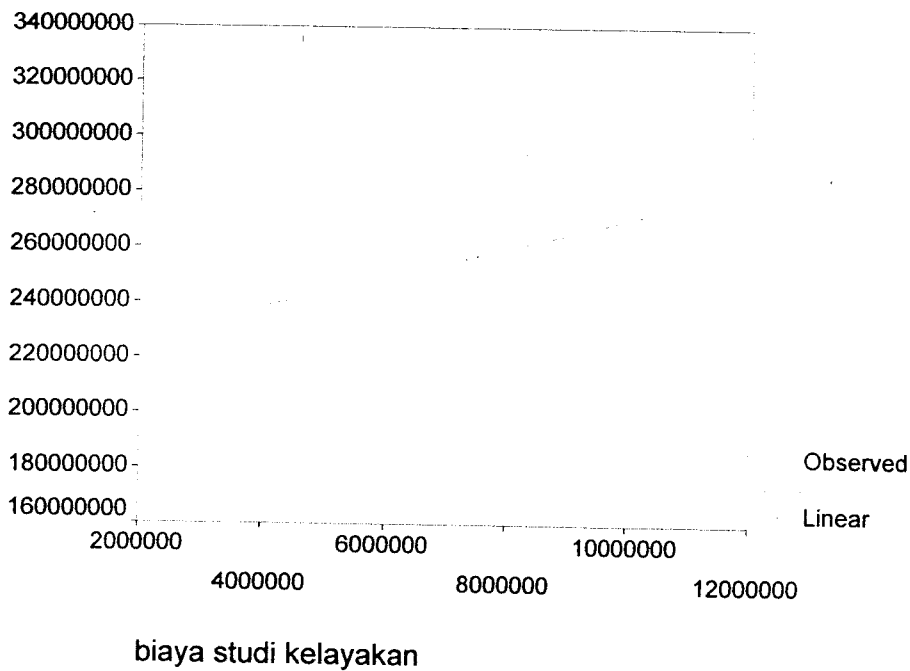
	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	2.9138197E+15	2.9138197E+15
Residuals	28	2.5866852E+16	9.2381613E+14

F = 3.15411 Signif F = .0866

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
X6	5.337009	3.005103	.318186	1.776	.0866
(Constant)	217141473.929207	17890470.74		12.137	.0000

Harga jual rumah



Curve Fit

MODEL: MOD_7.

dependent variable.. Y

Method.. LINEAR

Listwise Deletion of Missing Data

Multiple R .61514
R Square .37839
Adjusted R Square .35619
Standard Error 25277238.7411

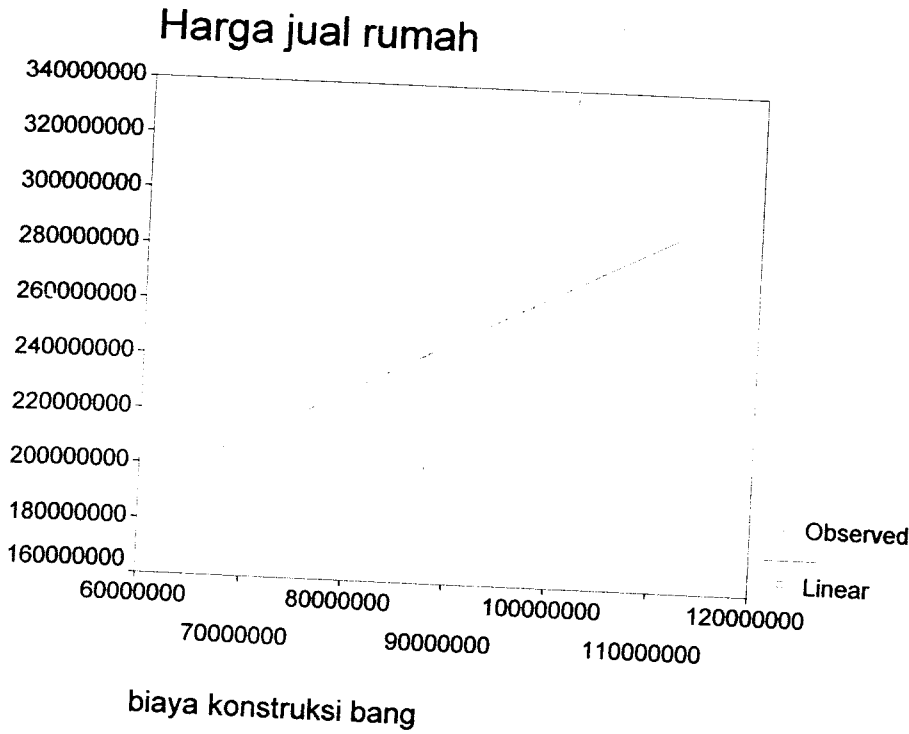
Analysis of Variance:

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	1.0890385E+16	1.0890385E+16
Residuals	28	1.7890286E+16	6.3893880E+14

F = 17.04449 Signif F = .0003

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
X7	1.859167	.450325	.615136	4.128	.0003
(Constant)	79487094.600416	40920041.23		1.942	.0622



biaya konstruksi bang

tabel F 5 %

	df_2	df1_1	df1_2	df1_3	df1_4	df1_5	df1_6
1	1	161.4476	199.5000	215.7073	224.5833	230.1619	233.9860
2	2	18.5128	19.0000	19.1643	19.2468	19.2964	19.3295
3	3	10.1280	9.5521	9.2766	9.1172	9.0135	8.9406
4	4	7.7086	6.9443	6.5914	6.3882	6.2561	6.1631
5	5	6.6079	5.7861	5.4095	5.1922	5.0503	4.9503
6	6	5.9874	5.1433	4.7571	4.5337	4.3874	4.2839
7	7	5.5914	4.7374	4.3468	4.1203	3.9715	3.8660
8	8	5.3177	4.4590	4.0662	3.8379	3.6875	3.5806
9	9	5.1174	4.2565	3.8625	3.6331	3.4817	3.3738
10	10	4.9646	4.1028	3.7083	3.4780	3.3258	3.2172
11	11	4.8443	3.9823	3.5874	3.3567	3.2039	3.0946
12	12	4.7472	3.8853	3.4903	3.2592	3.1059	2.9961
13	13	4.6672	3.8056	3.4105	3.1791	3.0254	2.9153
14	14	4.6001	3.7389	3.3439	3.1122	2.9582	2.8477
15	15	4.5431	3.6823	3.2874	3.0556	2.9013	2.7905
16	16	4.4940	3.6337	3.2389	3.0069	2.8524	2.7413
17	17	4.4513	3.5915	3.1968	2.9647	2.8100	2.6987
18	18	4.4139	3.5546	3.1599	2.9277	2.7729	2.6613
19	19	4.3807	3.5219	3.1274	2.8951	2.7401	2.6283
20	20	4.3512	3.4928	3.0984	2.8661	2.7109	2.5990
21	21	4.3248	3.4668	3.0725	2.8401	2.6848	2.5727
22	22	4.3009	3.4434	3.0491	2.8167	2.6613	2.5491
23	23	4.2793	3.4221	3.0280	2.7955	2.6400	2.5277
24	24	4.2597	3.4028	3.0088	2.7763	2.6207	2.5082
25	25	4.2417	3.3852	2.9912	2.7587	2.6030	2.4904
26	26	4.2252	3.3690	2.9752	2.7426	2.5868	2.4741
27	27	4.2100	3.3541	2.9604	2.7278	2.5719	2.4591
28	28	4.1960	3.3404	2.9467	2.7141	2.5581	2.4453
29	29	4.1830	3.3277	2.9340	2.7014	2.5454	2.4324
30	30	4.1709	3.3158	2.9223	2.6896	2.5336	2.4205
31	31	4.1596	3.3048	2.9113	2.6787	2.5225	2.4094
32	32	4.1491	3.2945	2.9011	2.6684	2.5123	2.3991
33	33	4.1393	3.2849	2.8916	2.6589	2.5026	2.3894
34	34	4.1300	3.2759	2.8826	2.6499	2.4936	2.3803
35	35	4.1213	3.2674	2.8742	2.6415	2.4851	2.3718
36	36	4.1132	3.2594	2.8663	2.6335	2.4772	2.3638
37	37	4.1055	3.2519	2.8588	2.6261	2.4696	2.3562
38	38	4.0982	3.2448	2.8517	2.6190	2.4625	2.3490
39	39	4.0913	3.2381	2.8451	2.6123	2.4558	2.3423
40	40	4.0847	3.2317	2.8387	2.6060	2.4495	2.3359
41	50	4.0343	3.1826	2.7900	2.5572	2.4004	2.2864
42	100	3.9361	3.0873	2.6955	2.4626	2.3053	2.1906
43	200	3.8884	3.0411	2.6498	2.4168	2.2592	2.1441