

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisa Harga Tanah

Tanah merupakan modal utama dalam bisnis properti. Sehingga biaya yang dikeluarkan oleh seorang developer tidak luput dari biaya yang digunakan untuk pengadaan tanah lahan. Biaya pengadaan lahan tanah yang digunakan untuk membangun properti meliputi segala sesuatu sampai tanah berpindah hak dari pemilik lama ke developer, seperti biaya notaris, biaya sertifikasi, pajak, mediator (jika ada), dan kompensasi (jika diwajibkan). Semua biaya-biaya yang digunakan untuk keperluan tersebut ditotal sebagai harga tanah.

Harga Tanah pada rumah type 100 ialah **Rp. 2.500.000/ m²**, luas tanah perkavling 105 m², perhitungan harga total untuk tanah menjadi **Rp. 262.500.000 perkavling**.

4.2 Analisa Biaya Operasional

Biaya Operasional (Biaya Tidak Langsung) adalah operating expenses yaitu biaya berupa pengeluaran uang untuk melaksanakan kegiatan pokok, yaitu berupa biaya penjualan dan administrasi untuk memperoleh pendapatan, tidak termasuk pengeluaran yang telah diperhitungkan dalam harga pokok penjualan dan penyusutan.

Biaya operasional ini akan di asumsikan dengan biaya tetap yang akan dikeluarkan setiap bulan nya oleh devloper, antara lain (Gaji Pegawai, Biaya ATK, Biaya Listrik dan PDAM, WIFI, biaya Konsumsi dan lainnya).

Tabel. 4.1 Analisa Biaya Operasional

No	Jenis Biaya	(Rp)
1	Gaji Pegawai	Rp. 51.500.000
2	ATK	Rp. 1.500.000
3	Listrik & PDAM	Rp. 2.400.000
4	WIFI	Rp. 550.000
5	Konsumsi	Rp. 1.800.000
6	Biaya Transport	Rp. 2.000.000
7	Biaya Sewa Kantor	Rp. 4.000.000
Jumlah		Rp. 63.750.000

Sumber : Analisa data 2018

Biaya tetap yang dikeluarkan perbulan sejumlah Rp. 63.750.000, untuk pembangunan untuk rumah type 100 ditargetkan dalam jangka 1,5 tahun (18 Bulan) maka total biaya dalam 18 bulan ialah Rp. 1.211.250.000,- biaya ini akan dibebankan 60%, dikarenakan perusahaan ini memiliki usaha yang lain. Total yang akan dibeban menjadi Rp.726.750.000 pada 61 unit rumah type 100. **Maka perunit rumah Rp. 11.913.934 (Dibulatkan Rp. 11.913.000)**

4.3 Analisa Biaya Sarana dan Prasarana

Tabel 4.2 Biaya Sarana Dan Prasarana

No	Keterangan	Sumber Data	Total Biaya
1	Pembangunan Jalan Jenis jalan Paving blok Lebar 7m panjang 345m = 2.415m ²	Hitung sendiri	Rp. 267.330.000
2	Saluran Drainase Drainase dengan jenisbeton berukuran lebar 80cm Tinggi 100cm	Devloper	Rp. 181.340.000
3	Gerbang dan Pos satpam	Devloper	Rp. 102.750.000
4	Jaringan Listrik penerangan, lampu jalan penerangan di areal type 100 ada 18 unit tiang Listrik	Devloper	Rp.45.000.000
	Jumlah		Rp. 596.420.000

Sumber : Analisa data 2018

Maka perhitungan biaya Sarana dan Prasarana ini mendapatkan Jumlah biaya yang harus dikeluarkan sebesar Rp. 596.420.000, yang akan dibagi kesetiap rumah type 100 dengan 61 unit, maka biaya yang akan masukkan kedalam unit rumah sebesar Rp. 9.777.3777 (**dibulatkan Rp. 9.777.000**)

4.4 Rencana Anggaran Biaya

RAB (Rencana Anggaran Biaya) adalah perhitungan banyaknya biaya yang dibutuhkan baik upah maupun bahan dalam sebuah pekerjaan proyek konstruksi, membangun rumah.

Tabel 4.3 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Bangunan

No	Nama Pekerjaan	Harga
I	Pekerjaan persiapan	Rp. 9.500.000,00
II	Pekerjaan tanah dan pondasi	Rp. 57.445.545,87
III	Pekerjaan beton	Rp. 86.446.489,70
IV	Pekerjaan dinding	Rp. 10.676.920,80
V	Pekerjaan plesteran	Rp. 10.450.767,60
VI	Pekerjaan kayu	Rp. 21.333.126,78
VII	Pekerjaan lantai dan dinding	Rp. 32.962.166,23
VIII	Pekerjaan plafond	Rp. 7.304.339,35
IX	Pekerjaan penutup atap	Rp. 24.972.524,60
X	Pekerjaan sanitasi	Rp. 9.476.633,33
XI	Pekerjaan elektrikal	Rp. 4.183.000,00
XII	Pekerjaan penggantung	Rp. 2.690.430,00
XII	Pekerjaan pengecatan	Rp. 14.199.668,45
XIV	Pekerjaan taman	Rp. 2.331.000,00
XV	Pemasangan listrik & air	Rp. 6.500.000,00
Jumlah		Rp. 300.472.612,71
Pembulatan		Rp. 300.472.000,00

Sumber : Analisa data 2018

4.5 Analisa Harga Pokok Variabel

Harga pokok Variabel merupakan hasil dari pengeluaran pembangunan rumah, adapun harga pokok dari perumahan

a. Biaya Variabel

Rencana Anggaran Biaya = Rp. 300.472.000

b. Biaya Sarana Prasarana = Rp. 9.777.000

c. Biaya Operasional Kantor = Rp. 11.913.000

= **Rp. 322.162.000**

4.6 Perhitungan kelayakan Harga Jual

Harga jual perumahan dihitung berdasarkan besar biaya modal yang dibutuhkan. Ada berbagai metode yang dalam menentukan harga jual rumah , pada penelitian digunakan metode *Cost Based Pricing* (Penetapan harga berdasarkan biaya) dengan pendekatan *Mark-Up Pricing* (*Metode Mark-Up*), adapun rumusnya sebagai berikut:

$$\text{(Harga Variabel + Mark Up) + Harga Tanah = Harga Jual}$$

Dimana Mark-Up ditentukan oleh perusahaan, biasanya perusahaan properti menginginkan keuntungan sebesar 50% sehingga didapatkan harga jual rumah type 100 sebagai berikut :

$$(\text{Rp. } 322.162.00 + (50\% \times \text{Rp.}322.162.000) + \text{Rp. } 262.500.000))$$

$$\text{Rp. } 322.162.000 + \text{Rp. } 161.081.000 + \text{Rp. } 262.500.000 = \text{Rp. } 745.743.000,-$$

Dari perhitungan diatas dapat diketahui **Harga Jual Rumah Type 100** adalah **Rp.745.743.000,- /Unit**, harga tersebut sudah termasuk didalamnya keuntungan developer **Rp. 161.081.000** (50% dari harga pokok variable) dan

harga tersebut memiliki selisih harga **Rp. 94.257.000** dibandingkan dengan harga yang dilampirkan pada brosur perumahan yaitu sebesar **Rp.840.000.000,- /Unit**.

Dari analisa ini dapat diketahui harga rumah type 100 yang dipasarkan developer cukup mahal dengan selisih mencapai Rp. 94.257.000, Namun hasil dari wawancara dengan pihak developer, akan tetap memasarkan perumahan ini dengan harga yang telah tertera dibrosur karena perumahan ini memiliki kelebihan-kelebihan yang tidak dimiliki perumahan lainnya, diantaranya letak perumahan yang strategis, fasilitas yang memadai menarik minat pembeli, dan ada lagi perkembangan-perkembangan yang akan dibuat perusahaan perumahan seperti perluasan komplek yang membuat komplek tersebut memiliki 2 gerbang utama. Satu gerbang utama terakses ke flamboyan raya dan satunya lagi kedepannya akan terskses ke Jalan Ringroad.