

INVESTASI PROYEK PERUMAHAN (Studi Kasus : Perumahan Villa Esperanza Semarang)

Joko Purwanto, Diah Lestari, Agus Bambang Siswanto
Program Studi Teknik Sipil, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

ABSTRAK

Perumahan Villa Esperanza yang berlokasi di jalan Prof. Dr. Hamka Ngaliyan – Boja Km. 03 Kecamatan Ngaliyan Semarang. Lokasi perumahan berada pada ketinggian ± 200 meter diatas permukaan laut, sehingga menjadikan kawasan ini bebas banjir dengan pemandangan ke laut serta nuansa alam perbukitan yang berhawa sejuk.

Dalam RUTRK Kota Semarang lokasi ini termasuk dalam kawasan yang boleh dikembangkan sehingga tidak menyalahi tata ruang kota yang telah ditetapkan. Luas tanah yang akan dikembangkan, dibebaskan dan memperoleh perijinan dari pemerintah daerah Kota Semarang ini yang akan dianalisis memiliki luas lahan yaitu 21.166 m², dengan lokasi perbukitan mengakibatkan tanah yang tidak rata maka memerlukan perencanaan pematangan tanah berupa cut and fill sehingga lahan efektif yang dapat digunakan perumahan menjadi lebih kecil dari peraturan yang ada (70 % perumahan dan 30% lahan hijau dan prasarana umum) yaitu sebesar 12.857 m².(60,74%).

Rencana kegiatan proyek akan dimulai pada bulan Januari 2012 dengan durasi proyek selama 36 bulan sehingga akan berakhir pada Desember 2014. Luas lahan pengembangan proyek sebesar 21.166 m² dengan menggunakan rasio efektif 60,74% maka didapat luas lahan efektif 12.857 m² dengan kelebihan tanah 8.309 m² diperuntukan jalan masuk dan saluran utama 5.754 m², untuk taman dan penghijauan 1.532 m², dan lahan fasilitas social dan umum 1.023 m² dengan jumlah rumah 93 unit dan durasi proyek 36 bulan yang dibagi menjadi 2 tipe yaitu cluster Florida sejumlah 68 unit dan cluster Callista sejumlah 25 unit.

Anggaran biaya pembangunan proyek sebesar Rp 24.983.553.000 dan proyeksi pendapatan sebesar Rp 48.104.500.000. Proyek Perumahan Villa Esperanza mendapat keuntungan bersih sebesar Rp 23.120.947.000 atau 92,54 % sedangkan break event point target penjualan 4 unit rumah per bulan. Dana investasi akan kembali pada bulan ke-31.

Kata Kunci : manajemen properti, cash flow, investasi, perumahan Villa Esperanza, Semarang, 2013

ABSTRACT

Housing Villa Esperanza is located at Prof. Dr. Hamka Ngaliyan - Boja Km. 03 District Ngaliyan Semarang. Housing location at an altitude of \pm 200 meters above sea level, making it flood free area with views to the sea and the natural feel of the air cool hills.

In Semarang RUTRK this location is included in the region should be developed so as not to violate the city's layout has been determined. The land area to be developed, released and obtained permission from the local government of Semarang is to be analyzed has a land area is 21 166 m², with a hilly location resulted in uneven ground the development of land requires planning a cut and fill so the land can be used effectively housing be smaller than the existing regulations (70% residential and 30% green areas and public infrastructure) that is equal to 12 857 m². (60.74%).

Plan project activities will begin in January 2012 with a duration of 36 months so that the project will end in December 2014. Land area of 21 166 m² development projects by using the ratio of the importance of effectively 60.74% effective 12 857 m² of land with 8,309 m² of land allocated excess driveways and 5,754 m² main channel, to parks and greening 1,532 m², and social facilities and public land 1,023 rurnah 93 m² with a number of units and the project duration is 36 months divided into 2 types: Florida cluster cluster number of 68 units and 25 units Callista number.

Project construction cost budget of Rp 24,983,553,000 and Rp 48,104,500,000 revenue projections. Villa Esperanza Housing Projects net profit of Rp 23,120,947,000 or 92.54% while the break-even point sales target of 4 units per month. Investment funds will be returned at month 31.

Keywords: property management, cash flow, investment, housing Villa Esperanza, Semarang, 2013

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung kehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, penyampaian budaya dan persiapan generasi muda. Namun kenyataan yang terjadi sekarang ini belum sepenuhnya hak dasar warga negara tersebut terpenuhi, Untuk menanggulangi keterbatasan pendanaan tersebut, pemerintah mendorong pihak swasta untuk menanamkan investasi dibidang properti terutama sektor perumahan.

Investasi yang dilakukan oleh pihak swasta secara umum berorientasi untuk rmendapatkan keuntungan secara keuangan sehingga pihak swasta sebelum menanamkan investasi memerlukan jaminan bahwa proyek yang akan dijalankan memberikan keuntungan yang diharapkan. Untuk mengetahui waktu dan tingkat keuntungan yang didapat oleh investor

pada suatu rencana investasi maka peran penting studi kelayakan aspek keuangan mutlak dilakukan.

B. Rumusan Masalah

- a. Berapa besar dana investasi yang dibutuhkan.
- b. Kapan dana tersebut akan kembali.
- c. Layak apa tidak berinvestasi di Perumahan Villa Esperanza Semarang.

C. Batasan Masalah

1. Lokasi Proyek Perumahan yang dipakai untuk studi kasus ini adalah Perumahan Villa Esperanza Semarang (Cluster Callista dan Cluster Florida).
2. Areal lahan yang digunakan hanya pada satu tahapan pembangunan yang dilaksanakan pada tahun 2012.
3. Perhitungan investasi berdasarkan pada aspek keuangan dari Harga Jual Rumah.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Investor biasanya lebih tertarik membangun tipe rumah mewah karena *profit margin*-nya lebih bagus jika membangun tipe rumah sederhana. Namun disisi lain masyarakat lebih banyak membutuhkan tipe rumah sederhana sesuai kemampuan mereka.
Kriteria perimbangan meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah sederhana dengan perbandingan sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu) sehingga dapat terwujud lingkungan hunian yang serasi yang dapat mengakomodasi kelompok masyarakat dalam berbagai status sosial, tingkat ekonomi dan profesi
2. Konsep nilai waktu dari uang dana investasi adalah pandangan didasarkan pada motivasi investor atas peranan biaya dan manfaat dari peluang yang ada serta kondisi dari bunga bank. Dimana nilai rupiah yang diterima hari ini lebih bernilai daripada nilai rupiah yang diterima dimasa mendatang.
3. Menentukan penilaian kelayakan proyek pembangunan Perumahan Villa Esperanza dengan kriteria *Break Event Point* (BEP) sehingga dapat diketahui proyek tersebut layak atau tidak untuk dilaksanakan dan dijadikan sebagai tempat berinvestasi.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Dasar Investasi

Definisi investasi adalah pengeluaran sejumlah dana untuk menggunakan sumber dana yang ada pada perusahaan guna mendukung operasional perusahaan dan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dimasa yang akan datang. Karena itulah peranan investasi untuk pembiayaan sektor-sektor ekonomi, terutama sektor riil sangat besar dalam membantu menggerakkan perekonomian suatu Negara. Tentu saja harus ada timbal balik yang layak secara keuangan kepada investor atas investasi yang dilakukannya.

B. Evaluasi Rencana Investasi

Evaluasi proyek adalah membandingkan data-data yang telah dikumpulkan dengan persyaratan-persyaratan bagi berdiri dan berkembangnya proyek yang diusulkan.

C. Sifat Proyek Investasi

Banyaknya usulan proyek investasi yang akan dibiayai dapat diperkecil dengan cara dikelompokkan berdasarkan sifatnya. yaitu:

1. *Mutually Exclusive Project*

Mutually Exclusive Project merupakan proyek investasi yang mempunyai fungsi yang sama. Maksudnya jika perusahaan menerima salah satu usulan proyek investasi yang *mutually exclusive*. maka usulan proyek investasi lainnya akan ditolak.

2. *Independent Projects*

Independent Projects merupakan proyek investasi yang mempunyai fungsi yang berbeda, Maksudnya penerimaan usulan proyek investasi yang satu tidak akan menghilangkan kesempatan penerimaan usulan proyek investasi lainnya.

D. Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran

1. Kondisi Geografis

Kondisi Geografis adalah deskripsi atau gambaran tentang luas wilayah sasaran, pencapaian, jarak ke pusat kegiatan dan jarak ke daerah lain dimana lokasi proyek dibangun.

2. Kondisi Sosial

Kondisi sosial adalah gambaran tentang perkembangan penduduk. kepadatan rata-rata penduduk, jumlah rata-rata per rumah tangga, struktur lapangan pekerjaan dan distribusi pendapatan penduduk

3. Kondisi Ekonomi

Kondisi ekonomi, menggambarkan perekonomian secara umum dan kemampuan daya beli masyarakat terhadap produk yang akan ditawarkan.

4. Kondisi Prasarana

Kondisi prasarana sebagai penunjang rencana daerah pengembangan berupa sarana transportasi, telekomunikasi, listrik, dan instalasi air.

5. Kebijakan Daerah

Peraturan pemerintah daerah maupun pusat yang berkaitan rencana pembangunan perumahan terutama yang berkaitan dengan aspek pasar.

6. Potensi Daerah

Potensi daerah yang dimiliki seperti budaya, sumber daya pariwisata, pendidikan, perekonomian, sumber daya dan lain-lain sehingga memiliki daya tarik bagi konsumen.

E. Analisis Aspek Teknis

1. Pemilihan Lokasi Perumahan

- a. Kondisi Geologi dan Topografi
- b. Sumber Air Bersih
- c. Jalan Masuk Lokasi
- d. Fasilitas Penunjang
- e. Pencapaian Terhadap Pusat-Pusat Kegiatan Sumber Daya

2. Perencanaan Tata Letak (*Site Plan*)

Dalam perencanaan tata letak (*Site Plan*) lahan yang dikembangkan diperuntukan untuk lahan hunian sarana dan prasarana serta fasilitas sosial dan fasilitas umum.

a. Metode Rasio Efektif

Luas lahan untuk kavling didapatkan dari rasio efektif yang diberikan oleh penda dikalikan dengan luas lahan pembangunan.

b. Metode Luas Terbangun

Metode ini tidak hanya memperhitungkan luas lahan yang tidak bisa dilakukan penyerapan air hujan. Luas tanah terbangun tidak boleh melebihi prosentase luas lahan tertentu yang dikeluarkan oleh Pemda.

Pola-pola hunian dalam permukiman antara lain :

a. Rumah Tangga

Rumah tangga dimana bangunan induk tidak berhimpitan dengan bangunan tetangga.

b. Rumah Gedung Dua (Kopel)

Rumah Kopel adalah salah satu sisi bangunan induknya berhimpitan dengan bangunan induk tetangga

c. Rumah Gedung Banyak

Rumah gedung banyak adalah sekelompok tempat kediaman satu atau lebih bangunan induk saling berhimpitan satu sama lain dengan jumlah ≥ 2 bangunan

3. Perencanaan Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

Perencanaan prasarana dan fasilitas lingkungan adalah perencanaan teknis diluar pembangunan rumah, meliputi perencanaan granding, jaringan jalan masuk maupun jalan lingkungan system drainase, distribusi air bersih, jaringan listrik, taman dan pekuburan (Muhyidin, 1999)

4. Perencanaan Rumah

Mengelompokkan ruangan-ruangan dalam rumah menjadi tiga bagian yaitu :

a. Area Pemukiman (*Living Area*)

Area pemukiman terdiri atas ruang tamu, ruang makan, ruang keluarga, dan ruang belajar atau bekerja.

b. Area Peristirahatan (*Sleeping Area*)

Yang termasuk ruang peristirahatan adalah ruang tidur dan kamar mandi.

c. Area Pelayanan (*Servis Area*)

Yang termasuk area pelayanan adalah dapur, ruang penyimpanan/gudang dan garasi.

F. Analisis Aspek Keuangan

1. Biaya Proyek Perumahan

Modal tetap ini dibagi 2 yaitu:

a. Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya langsung adalah pengeluaran yang harus dipersiapkan dan dikeluarkan oleh pihak pengembang guna membiayai pekerjaan yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan pembangunan proyek perumahan.

b. Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya tidak langsung adalah biaya yang diperlukan untuk proses pembangunan proyek tetap bukan bagian dari biaya komponen permanen produk.

2. Proyeksi Pendapatan Proyek Perumahan

Pendapatan adalah jumlah pembayaran yang diterima perusahaan atau pengembang dan penjualan barang atau jasa.

a. Pembayaran *Booking fee* Rumah

Salah satu cara konsumen untuk memesan rumah adalah melalui *booking fee*, dengan cara membayarkan uang *booking fee* pengembalian tidak bisa menjual rumah tersebut kepada konsumen lain tanpa persetujuan dan sepengetahuan konsumen yang telah membayar *booking fee* atas rumah yang diinginkan.

b. Pembayaran Uang Muka

Pembayaran uang muka rumah bisa dilakukan bersamaan atau setelah pembayaran *booking fee*. Besarnya uang muka rumah biasanya sebesar 30% dari harga jual rumah tersebut total pendapatan dari uang muka didapatkan dengan mengalikan jumlah unit yang terjual dengan besarnya uang muka tiap unit rumah yang kemudian dikumulatifkan sehingga mendapatkan suatu hasil.

c. Pencairan Dana KPR

Pencairan dana KPR dilakukan minimal enam hari kerja setelah proses akad kredit selesai, besarnya dana KPR sebesar 65% dari harga jual rumah. Proses akad kredit dilaksanakan di depan pejabat terkait dari bank penjamin kredit pemilikan rumah (KPR) dan dilakukan bersamaan dengan proses pembayaran uang muka.

d. Pencairan Dana Konstruksi

Pencairan dana konstruksi dilakukan minimal satu bulan setelah pencairan dana KPR yang nilainya sebesar 5% dari harga jual rumah.

e. Penjualan Kelebihan Tanah

Lahan yang digunakan untuk sebuah proyek pada umumnya memiliki bentuk tidak beraturan sehingga pada pembuatan rencana tapak akan didapatkan kavling rumah yang tidak berukuran standar sehingga kavling tersebut memiliki lahan lebih luas dari ukuran yang seharusnya. Selisih ukuran tersebut dinyatakan sebagai kelebihan tanah yang dapat dijual kepada konsumen dan itu dijadikan sebagai pendapatan proyek.

G. Perbandingan Metode NPV, Metode IRR, Metode Net B/C

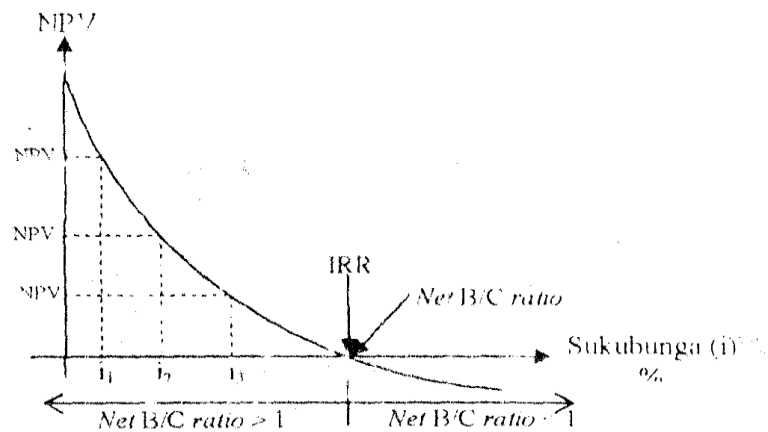
. Metode NPV, IRR, B/C dan PI adalah metode penilaian usul investasi yang termasuk dalam kelompok *discounted cash flow* dengan memperhatikan nilai waktu uang dan aliran kas selama umur proyek. Dari ketiga metode tersebut didapat hubungan

NPV > 0 Net B/C ratio > 1 ; IRR > i yang berlaku

NPV = 0 ; Net B/C ratio 1 ; IRR = i yang berlaku

NPV < 0 ; Net B/C ratio < 1 IRR < i yang berlaku

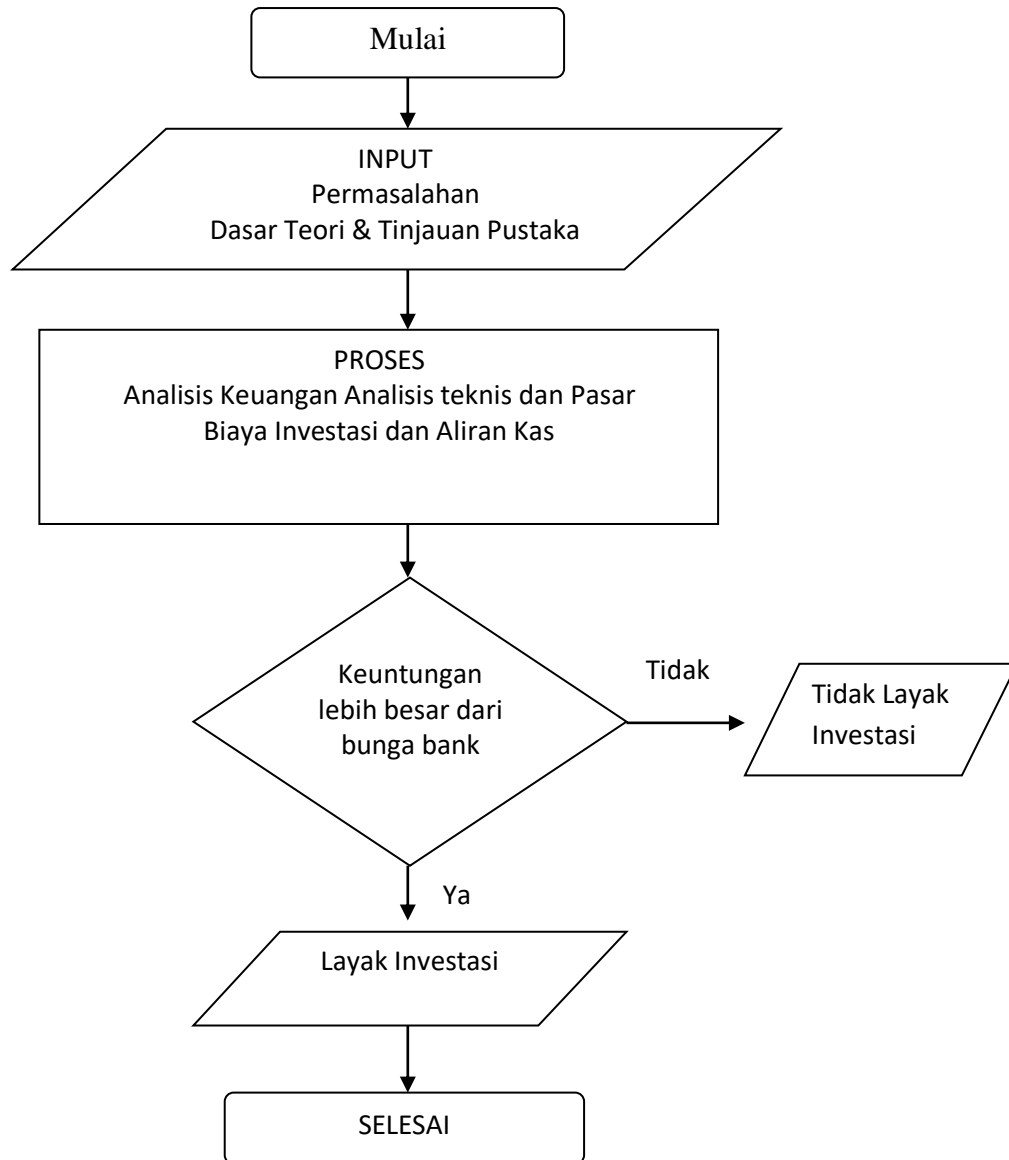
Dan ketiga metode tersebut memberikan hasil yang sama tentang diterima atau ditolaknya suatu usulan proyek. Tetapi menurut Ryanto (1995) antara metode-metode tersebut kemungkinan memberikan jawaban yang berbeda kalau menyangkut masalah pemilihan salah satu dari dua atau lebih usulan investasi yang *mutually exclusive*



Gambar 1 Grafik Hubungan NPV, IRR dan Net B/C ratio

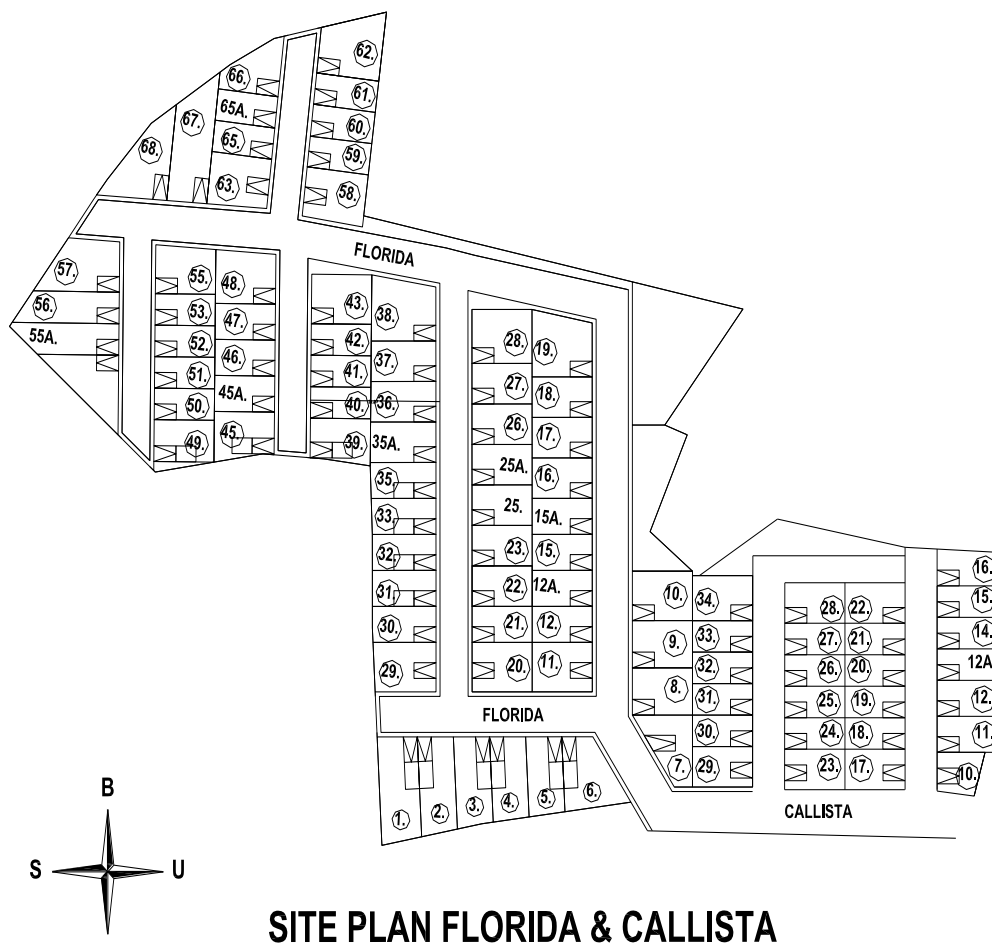
Sumber : Daftar Tabel TA Taruna (2006), *Kajian Kelayakan proyek Ditinjau dari Aspek Finansial Dalam Rangka Pengambilan keputusan Kelayakan Berinvestasi.*

H. METODE PENELITIAN



I. Perencanaan Tata Letak dan Pembagian Lahan Hunian (*Site Plan*)

Perencanaan tata letak dan pembagian lahan di implementasikan pada gambar *site plan*, pada Gambar 4.1 menjelaskan tentang perencanaan tata letak rumah, jalan, saluran, fasilitas umum dan fasilitas sosial.



Gambar 4.1. Perencanaan Site Plan Perumahan Villa Esperanza

Tabel 4.1. Penggunaan lahan efektif untuk kavling perumahan

NO	LOKASI		TIPE	LUAS	
	BLOK	KAV		BANG	TNH
				(m ²)	(m ²)
1	CALLISTA	10	Tipe 55	55	100
2	CALLISTA	11	Tipe 60	60	120
3	CALLISTA	12	Tipe 60	60	120
4	CALLISTA	12A	Tipe 55	55	105
5	CALLISTA	14	Tipe 55	55	105
6	CALLISTA	15	Tipe 55	55	105
7	CALLISTA	16	Tipe 55	55	105
8	CALLISTA	17	Tipe 55	55	135
9	CALLISTA	18	Tipe 55	55	105
10	CALLISTA	19	Tipe 55	55	105
11	CALLISTA	20	Tipe 55	55	105
12	CALLISTA	21	Tipe 55	55	105
13	CALLISTA	22	Tipe 60	60	135
14	CALLISTA	23	Tipe 55	55	135
15	CALLISTA	24	Tipe 55	55	105
16	CALLISTA	25	Tipe 55	55	105
17	CALLISTA	26	Tipe 55	55	105
18	CALLISTA	27	Tipe 55	55	105
19	CALLISTA	28	Tipe 60	60	135
20	CALLISTA	29	Tipe 55	55	135
21	CALLISTA	30	Tipe 55	55	105
22	CALLISTA	31	Tipe 55	55	105
23	CALLISTA	32	Tipe 55	55	105
24	CALLISTA	33	Tipe 55	55	105
25	CALLISTA	34	Tipe 60	60	150

NO	LOKASI		TIPE	LUAS	
	BLOK	KAV		BANG	TNH
				(m2)	(m2)
26	FLORIDA	1	Tipe 95	95	232
27	FLORIDA	2	Tipe 95	95	192
28	FLORIDA	3	Tipe 95	95	177
29	FLORIDA	4	Tipe 95	95	166
30	FLORIDA	5	Tipe 95	95	155
31	FLORIDA	6	Tipe 90	90	194
32	FLORIDA	7	Tipe 60	60	156
33	FLORIDA	8	Tipe 75	75	158
34	FLORIDA	9	Tipe 75	75	158
35	FLORIDA	10	Tipe 75	75	165
36	FLORIDA	11	Tipe 70	70	165
37	FLORIDA	12	Tipe 60	60	120
38	FLORIDA	12A	Tipe 60	60	120
39	FLORIDA	15	Tipe 60	60	120
40	FLORIDA	15A	Tipe 60	60	120
41	FLORIDA	16	Tipe 75	75	135
42	FLORIDA	17	Tipe 75	75	135
43	FLORIDA	18	Tipe 75	75	135
44	FLORIDA	19	Tipe 70	70	203
45	FLORIDA	20	Tipe 70	70	165
46	FLORIDA	21	Tipe 60	60	120
47	FLORIDA	22	Tipe 75	75	135
48	FLORIDA	23	Tipe 75	75	135
49	FLORIDA	25	Tipe 75	75	135
50	FLORIDA	25A	Tipe 75	75	135
51	FLORIDA	26	Tipe 75	75	135
52	FLORIDA	27	Tipe 75	75	135
53	FLORIDA	28	Tipe 70	70	180
54	FLORIDA	29	Tipe 70	70	170
55	FLORIDA	30	Tipe 60	60	127
56	FLORIDA	31	Tipe 90	90	127
57	FLORIDA	32	Tipe 90	90	127
58	FLORIDA	33	Tipe 90	90	128
59	FLORIDA	35	Tipe 90	90	130
60	FLORIDA	35A	Tipe 75	75	147
61	FLORIDA	36	Tipe 75	75	146

NO	LOKASI		TIPE	LUAS	
	BLOK	KAV		BANG	TNH
				(m2)	(m2)
62	FLORIDA	37	Tipe 75	75	146
63	FLORIDA	38	Tipe 70	70	214
64	FLORIDA	39	Tipe 75	75	143
65	FLORIDA	40	Tipe 55	55	105
66	FLORIDA	41	Tipe 55	55	105
67	FLORIDA	42	Tipe 55	55	105
68	FLORIDA	43	Tipe 70	70	165
69	FLORIDA	45	Tipe 75	75	152
70	FLORIDA	45A	Tipe 60	60	120
71	FLORIDA	46	Tipe 60	60	120
72	FLORIDA	47	Tipe 60	60	120
73	FLORIDA	48	Tipe 70	70	173
74	FLORIDA	49	Tipe 75	75	140
75	FLORIDA	50	Tipe 55	55	105
76	FLORIDA	51	Tipe 55	55	105
77	FLORIDA	52	Tipe 55	55	105
78	FLORIDA	53	Tipe 55	55	105
79	FLORIDA	55	Tipe 70	70	156
80	FLORIDA	55A	Tipe 55	55	170
81	FLORIDA	56	Tipe 55	55	170
82	FLORIDA	57	Tipe 70	70	200
83	FLORIDA	58	Tipe 70	70	173
84	FLORIDA	59	Tipe 55	55	108
85	FLORIDA	60	Tipe 55	55	108
86	FLORIDA	61	Tipe 55	55	109
87	FLORIDA	62	Tipe 75	75	201
88	FLORIDA	63	Tipe 70	70	170
89	FLORIDA	65	Tipe 55	55	105
90	FLORIDA	65A	Tipe 55	55	105
91	FLORIDA	66	Tipe 55	55	137
92	FLORIDA	67	Tipe 75	75	254
93	FLORIDA	68	Tipe 55	55	212

J. Spesifikasi Rumah

Kawasan zona 3 ini dibangun untuk dua type cluster, yaitu type Callista dan type Florida, kedua type tersebut memiliki spesifikasi yang sama.

Tabel 4.2 Spesifikasi Teknik

Pondasi	Batu belah dan beton bertulang
Dinding	Batu bata diplester aci, kolom / ringbalk beton bertulang
Plafond	Gypsum dan list profil
Lantai	Keramik utama 40x40 / 60x60, carport keramik rustic
Pintu Jendela	Kusen UPVC / Aluminium Powder Coating, pintu utama panil solid, pintu kamar semi panil, pintu km PVC, jendela kaca UPVC / Aluminium Powder Coating
KM / WC	Lantai dan dinding full keramik, sanitair Toto / INA standart
Atap	Kuda-kuda truss, Genteng Beton finishing cat
Finishing	Dinding dicat tembok, daun pintu dicat duco
Instalasi Air Bersih	Air PDAM
Instalasi Listrik	PLN 2200 watt

K. RAB 1 unit Rumah Luas = 60 m2

NO.	PEKERJAAN	JUMLAH	TOTAL
A.	BANGUNAN INDUK		
	I. PEK. PERSIAPAN LAHAN	1.700.000	
	II. PEK. TANAH	1.307.085	
	III. PEK. PONDASI	9.151.529	
	IV. PEK. KONSTRUKSI BETON	11.224.442	
	V. PEK. ATAP	18.228.959	
	VI. PEK. DINDING	29.400.866	
	VII. PEK. KERAMIK	9.727.809	
	VIII. PEK. PLAFOND	6.015.000	
	IX. PEK. INSTALASI LISTRIK	3.532.900	
	X. PEK. INSTALASI AIR	2.688.540	
	XI. PEK. SANITAIR	2.020.250	
	XII. PEK. PINTU, JENDELA + KACA	7.544.175	
	XIII. PEK. KUNCI + ENGSEL	815.000	
	XIV. PEK. ORNAMEN	7.617.500	
	XV. PEK. CAT	6.418.031	117.392.086
B.	SARANA		
	I. CARPORT	2.386.925	
	II. BAK TANDON = (1x1x1) = 1 m ³	1.702.348	
	III. POS SURAT	443.083	
	IV. SEPTICTANK & PERESAPAN	1.500.000	
	V. PAGAR DEPAN SAMPING KANAN / KIRI, T= 0.5M	3.454.364	
	VI. PAGAR BELAKANG, T= 2M	8.122.423	17.609.142
		TOTAL	135.001.227
		DIBULATKAN	135.000.000

Harga bangunan tiap meter persegi = Rp 135.000.000,- / 60 m² = Rp 2.250.000,-

Harga Pokok Penjualan = HPA + Laba (30 %) = Rp 2.925.000,-

Harga Jual bangunan = HPP + PPn (10 %) = Rp 3.217.500,- dibulatkan **Rp 3.250.000,-**

L. Harga Tanah

No.	Uraian	Nilai (Rp.)	Harga/ m2 Kav. Efektif
I	Luas Lahan (m2)	21.166	m2
II	Luas Kavling Efektif (m2)	12.857	m2
	<i>Prosentase (%)</i>	60,74%	
III	Jumlah Kavling (Unit)	93	unit
III	Rencana Anggaran Biaya (RAB)		
	1 Pembelian Lahan	2.116.600.000	164.626
	2 Pematangan lahan	1.058.300.000	82.313
	3 Prasarana	3.174.900.000	246.939
	4 Sarana dan Utilitas	2.434.090.000	189.320
	5 Perijinan	952.470.000	74.082
	Total	9.736.360.000	757.281
IV	Rencana HPP & HJ		
	Harga Pokok Penjualan (HPP)	9.736.360.000	757.281
	Laba Kotor	19.472.720.000	1.514.562
	Harga Jual - PPN (HJ - PPN)	29.209.080.000	2.271.843
	Harga Jual + PPN (HJ + PPN)	32.129.988.000	2.499.027

Harga Jual Tanah = HPP + PPn = Rp 2.499.027,- dibulatkan **Rp 2.500.000,-**

NO	LOKASI		TYPE BANGUNAN		LUAS		HARGA JUAL + PPn		JUMLAH		H J + PPn
	BLOK	NO			BANG (m2)	TNH (m2)	BANG (Rp/m2)	TANAH (Rp/m2)	BANG (Rp)	TANAH (Rp)	TOTAL (Rp)
69	FLORIDA	45	Tipe 75	standart	75	152	3.250.000	2.500.000	243.750.000	380.000.000	623.750.000
70	FLORIDA	45A	Tipe 60	standart	60	120	3.250.000	2.500.000	195.000.000	300.000.000	495.000.000
71	FLORIDA	46	Tipe 60	standart	60	120	3.250.000	2.500.000	195.000.000	300.000.000	495.000.000
72	FLORIDA	47	Tipe 60	standart	60	120	3.250.000	2.500.000	195.000.000	300.000.000	495.000.000
73	FLORIDA	48	Tipe 70	hook	70	173	3.250.000	2.500.000	227.500.000	432.500.000	660.000.000
74	FLORIDA	49	Tipe 75	standart	75	140	3.250.000	2.500.000	243.750.000	350.000.000	593.750.000
75	FLORIDA	50	Tipe 55	standart	55	105	3.250.000	2.500.000	178.750.000	262.500.000	441.250.000
76	FLORIDA	51	Tipe 55	standart	55	105	3.250.000	2.500.000	178.750.000	262.500.000	441.250.000
77	FLORIDA	52	Tipe 55	standart	55	105	3.250.000	2.500.000	178.750.000	262.500.000	441.250.000
78	FLORIDA	53	Tipe 55	standart	55	105	3.250.000	2.500.000	178.750.000	262.500.000	441.250.000
79	FLORIDA	55	Tipe 70	hook	70	156	3.250.000	2.500.000	227.500.000	390.000.000	617.500.000
80	FLORIDA	55A	Tipe 55	standart	55	170	3.250.000	2.500.000	178.750.000	425.000.000	603.750.000
81	FLORIDA	56	Tipe 55	standart	55	170	3.250.000	2.500.000	178.750.000	425.000.000	603.750.000
82	FLORIDA	57	Tipe 70	hook	70	200	3.250.000	2.500.000	227.500.000	500.000.000	727.500.000
83	FLORIDA	58	Tipe 70	hook	70	173	3.250.000	2.500.000	227.500.000	432.500.000	660.000.000
84	FLORIDA	59	Tipe 55	standart	55	108	3.250.000	2.500.000	178.750.000	270.000.000	448.750.000
85	FLORIDA	60	Tipe 55	standart	55	108	3.250.000	2.500.000	178.750.000	270.000.000	448.750.000
86	FLORIDA	61	Tipe 55	standart	55	109	3.250.000	2.500.000	178.750.000	272.500.000	451.250.000
87	FLORIDA	62	Tipe 75	standart	75	201	3.250.000	2.500.000	243.750.000	502.500.000	746.250.000
88	FLORIDA	63	Tipe 70	hook	70	170	3.250.000	2.500.000	227.500.000	425.000.000	652.500.000
89	FLORIDA	65	Tipe 55	standart	55	105	3.250.000	2.500.000	178.750.000	262.500.000	441.250.000
90	FLORIDA	65A	Tipe 55	standart	55	105	3.250.000	2.500.000	178.750.000	262.500.000	441.250.000
91	FLORIDA	66	Tipe 55	standart	55	137	3.250.000	2.500.000	178.750.000	342.500.000	521.250.000
92	FLORIDA	67	Tipe 75	standart	75	254	3.250.000	2.500.000	243.750.000	635.000.000	878.750.000
93	FLORIDA	68	Tipe 55	standart	55	212	3.250.000	2.500.000	178.750.000	530.000.000	708.750.000
					6.145	12.834					52.287.500.000

N. Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan Perumahan Villa Esperanza didapat dari penjualan keseluruhan rumah yang dibangun dikurangi PPn yaitu :

Total Penjualan = Rp 52.287.500.000,-

Dipotong PPn = Rp 4.183.000.000,-

Total Pendapatan = Rp 48.104.500.000,-

O. Perhitungan Modal

a. Biaya Langsung

Tanah = Rp 9.736.360.000,-

Bang. 1 lantai : 5.220 m² x Rp 2.250.000,- = Rp 11.745.000.000,-

Bang. basement : 925 m² x Rp 2.500.000,- = Rp 2.312.500.000,-

= Rp 23.793.860.000,-

b. Biaya Tidak Langsung : 5 % = Rp 1.189.693.000,-

Total Modal = Rp 24.983.553.000,-

P. Perhitungan Break Event Point (BEP)

Diasumsikan :

~ Modal :

Modal awal = Rp 24.626.645.100,-

Fixed Cost = Rp 214.144.740,- +

= Rp 24.840.789.840,-

Bunga bank (8% per tahun) = Rp 1.987.263.187,-

Sehingga pengembangan dana investasi menjadi Rp 26.828.053.027,-

~ Pendapatan :

Harga 1 unit rumah Rp 562.500.000,-

Analisis; apabila dana investasi = dana deposito bank, maka target penjualan :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah rumah} &= \frac{\text{Modal}}{\text{Pendapatan}} \\ &= \frac{\text{Rp } 26.828.053.027,-}{\text{Rp } 562.500.000,-} \\ &= 47,69 \text{ unit rumah / tahun} \\ \text{dibulatkan} &\approx 48 \text{ unit rumah / tahun} \\ &\approx 4 \text{ unit rumah / bulan} \end{aligned}$$

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Analisa Aspek pasar dan pemasaran dilakukan sebelum dan menjadi pedoman analisis aspek teknis, dan penilaian kelayakan proyek dari segi keuangan untuk berinvestasi.
2. Pada proyek perumahan Villa Esperanza Semarang dengan lahan seluas 21.166 m² rasio efektif 60,74% maka didapat lahan efektif 12.857 m² dengan jumlah rumah 93 unit. Mengacu analisis BEP didapat minimum target penjualan rumah sebanyak 4 unit perbulan
3. Biaya awal pembangunan sebesar Rp 24.983.553.000,- dengan proyeksi keuntungan sebesar Rp 23.120.947.000,- dan total pendapatan sebesar Rp 48.104.500.000,- lebih besar dari bunga bank 8% pertahun, maka investasi tersebut layak dilaksanakan.

2. Saran

1. Pengendalian terhadap uang waktu dan kualitas dilakukan secara berkala untuk menanggulangi keterlambatan pekerjaan dan kenaikan harga material sehingga berpengaruh terhadap tingkat keuntungan.
2. Analisis pasar sebagai salah satu aspek yang menentukan dalam keberhasilan suatu proyek sepatutnya mendapat perhatian lebih dari pengembang terutama dalam mengambil keputusan target penjualan per bulan.

Daftar Pustaka

Dipohusodo, Istimawan, 1995, *Manajemen Proyek dan Evaluasi Proyek*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Halim, Abdul, 2002, *Analisis Investasi*, PT. Salemba Emban patria. Jakarta.

Muhyiddin, Agus, 1999, *Studi Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan di Kabupaten Bandung Ditinjau dari Aspek Finansial (Studi Kasus Pada Proyek Perumahan RS/RSS Griya Inti Bandung)*, tugas akhir, Universitas Gadjah Mada, Togyakarta.

Nitisemito dan Umar Burhan, 1990, *Wawasan Studi kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Bumi Aksara, Jakarta.

Sastra, M Suparno dan Endy Marlina, 2005, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, CV. Andi Offeset, Yogyakarta.

Setiawan, Kholiq, dan Agus Bambang Siswanto, dan Diyah Lestari, 2013, "PENERAPAN PERATURAN PERUMAHAN DI KABUPATEN DEMAK." Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.