**STUDY PENENTUAN NILAI JUAL RUMAH**

**PADA PERUMAHAN CITRA GADING RESIDENCE DI JALAN SULTAN SULAIMAN KEC. SAMBUTAN, SAMARINDA ILIR SAMARINDA**

**Nama Mahasiswa : Mikel Radiyanto1)**

**Pembimbing I : Ir. H. Habir, MT 2)**

**Pembimbing II : Ir. Johanes Nono Juwono, MT3)**

JurusanTeknikSipil

FakultasTeknik

Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRAK

Laju pertambahan penduduk kota Samarinda yang cukup tinggi menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan rumah. Perumahan Citra Gading Residence yang terletak di jalan Sultan Sulaiman Samarinda menawarkan hunian sebanyak 48 unit rumah yang terdiri dari 36 unit rumah tipe 50/120 m2, 12 unit rumah tipe 39/105 m2. Sistem pembiayaan pelaksanaan pembangunan kawasan ini melibatkan modal awal 80% serta pinjaman Bank sebesar 20%.

Tujuan evaluasi ini untuk mengetahui “Jangka waktu penentuan harga jual rumah dan investasi berjangka dan “Penentuan harga jual type rumah pada type 39 dan 50 pada perumahan citra gading residence pada satu cluster

Dari perhitungan keuntungan nilai jual rumah cash dan kredit pada perhitungan keuntungan suku bunga bank, maka perlu kita ketahui kekurangan serta kelebihan dalam perhitungan keuntungan nilai harga jual rumah pada developer dengan bank pada suku bunga tertentu menurut proyeksi bank pada system cash maupun kredit.

Perhitungan perkreditan pada bank di suku bunga tertentu akan mengakibatkan kenaikan harga yang signifikan karena menggunakan suku bunga anuitas yang suku bunga tidak tetap atau berubah dalam 1 tahun pada tiap bulannya antara 1% s/d 2%

Pada perhitungan perkreditan di developer atau owner system perkreditan otomatis akan menggunakan system suku bunga flat yang nilai suku bunga bank tetap dengan nilai harga jual tetap dari hasil modal yang didapat pada hasil pembiayaan produksi dan pajak. Dari hasil itu akan diperoleh keuntungan/margin, pada developer itu sendiri pada perhitungan suku bunga bank.

Pada nilai harga jual cash pihak developer akan memperoleh keuntungan sekitar 1% s/d 2% dari nilai harga jual rumah per 1 type unit rumah

Kata kunci : Metode Analisa Data : 1. Analisa Optimasi, 2. Analisa Pasar : (a. Analisa data hasil survey dengan deskritif kuantitatif (b. Analisa data nilai jual rumah 3. Analisa Teknis 4. Analisa Finansial

ABSTRACT

The rate of population growth is high enough Samarinda city led to increased demand for homes. Citra Gading Residence is located at Sultan Sulaiman street Samarinda offer 48 units of residential houses consisting of 36 housing units of type 50/120 m2, 12 units of type 39/105 m2. The system of financing the implementation of regional development involves an initial capital of 80% as well as bank loans by 20%.

The purpose of this evaluation to determine "price determination period homes and investment futures and" Determining the selling price on the type of house types 39 and 50 in housing ivory image of residence in one cluster

From the calculation of benefits cash value home sales and credit in the calculation of profits the bank rate, then we need to know deficiency and excess in the calculation of the value profit selling price of homes in the developer with the bank on certain interest rate in the system according to bank projections of cash or credit.

Calculation of credit at the bank at a certain interest rate would result in significant price increases due to interest rate annuity interest rate is not fixed or changed in one year in each month between 1% s / d 2%

In the calculation of credit in the developer or the owner's credit system will automatically use the flat rate system that the value of the interest rate fixed by the value of the selling price fixed capital of the results obtained in the result of the production financing and taxes. From the results it would have earned profit / margin, the developer itself on the calculation of bank interest rates.

On the cash value of the sale price the developer will gain about 1% s / d 2% of the value of the home sales price per one type of housing units

Keywords: Data Analysis Method: 1. Optimization Analysis 2. Market Analysis: (a. Analysis of the survey data with quantitative descriptive (b. Analysis of the data sale value of homes 3. Technical Analysis 4. Financial Analysis

**PENGANTAR**

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di kota samarinda, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya tempat tinggal semakin meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian, terutama perumahan. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu solusi untuk memenuhi tingginya tingkat kebutuhan perumahan dan pemukiman sebagai akibat dari meningkatnya jumlah penduduk terutama di perkotaan. Pembangunan perumahan memerlukan identifikasi dan anaisis yang berkaitan serta menjadi masukan berharga bagi perenanaan suatu kawasan. Oleh karena itu memerlukan suatu latihan dan simulasi yang berorientasi ke kondisi rill lapangan tentang kondisi dan kualitas suatu kelompok hunian.

Dalam penentuan Harga jual unit rumah pihak pengembang memiliki peranan penting. Sebelum menetapkan harga jual unit rumah, pengembang perlu menghitung dengan cermat agar semua unit rumah pada perumahan laku terual. Selain itu harga jual unit rumah yang ditetapkan dapat diterima oleh pengembang melebihi biaya-biaya yang dikeluarkan dan harga tersebut juga dapat di terima oleh konsumen. Oleh sebab itu, harga jual adalah faktor utama yang wajib diperhatikan pihak pengembang karena harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, di samping berbagai fasilitas yang ditawarkan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan penetapan harga jual unit rumah pada type dua type 39 dan 50 di perumahan.

Studi ini mengambil contoh perimahan citra gading residence, samarinda. Studi ini dilakukan dengan merencanakan layout dan menghitung kembali rencana anggaran biaya pembangunan perumahan, menganalisa kelayakan proyek dan menetapkan harga jual minimal setiap unit rumah. Sedangkan pada penelitian sebelumnya layout dan rencana anggaran biaya diperoleh dari pengembang.

**CARA PENELITIAN**

Sumber Data diperoleh dari data proyek Perumahan Citra Gading Residence. Melalui permohonan permintaan data-data untuk penelitian skripsi.

3.3.1 Data Primer

Dalam Penulisan ini pengumpulan data primer dilakukan dengan survey lapangan Proyek Citra Gading Residence, jalan sultan sulaiman sambutan. Samarinda.

3.3.2 Data Sekunder

Data-data sekunder yang digunakan dalam penulisan ini meliputi;

1. Data-data dari Developer
2. Buku-buku tentang Ekonomi Rekayasa

**Metode Pengambilan Data**

Penelitian ini menggunakan pendekatan diskriptif kuantitatif yaitu penelitian yang menggunakan data-data yang telah dikumpulkan dari hasil pengamatan dilapangan, dan jenis penelitian adalah penelitian kuantitatif yaitu penelitian yang menggunakan data-data, angka-angka, dari hasil pengamatan dilapangan

**Metode Analisa Data**

Teknik analisa data dalam penulisan ini disajikan dalam langkah-langkah berikut:

1. Menganalisa besarnya biaya/harga (biaya bahan, peralatan, biaya pekerja dan biaya lain-lain) dan arus kas masuk diambil dari pengajuan pembayaran sesuai dengan progress realisasi pekerjaan dengan bantuan komputerisasi.
2. Perhitungan suku bunga bank dan perhitungan biaya kredit pada proyeksi keuntungan berdasarkan data dan referensi data dari developer.

**Alur *Flowchart* Penelitian**.

**Pengamatan Lapangan**

**Studi Literatur**

**Kesimpulan**

**Analisa dan Pembahasan**

**Rumusan Masalah**

**Data Primer :**

**- Data Lapangan**

**- Pengamatan Lapangan**

**Data Skunder :**

**- Gambar Kerja**

**- *Schedulle* Rencana**

**Survey dan Pengumpulan**

**Data**

**PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan dibahas mengenai data penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisa data pada proyek pembangunan Perumahan Citra Gading Residence yang dijadikan sebagai studi kasus pada penelitian ini. Adapun aspek yang akan dibahas adalah

* Menentukan Harga Jual Cash/Kredit Dengan Sistem Penjualan Dikaitkan Dengan Suku Bunga Bank
* Menentukan Proyeksi Keuntungan dan Bunga Nilai Jual Rumah Dibandingkan Dengan Suku Bunga Acuan B.I

**Data Penelitian**

Proyek Pembangunan Perumahan Citra Gading Residence, dengan lokasi proyek di Jalan Sultan Sulaiman Sambutan Samarinda, Kalimantan Timur. Pada Cluster Green Valey Seluas 18,612.43 m2, terdiri dari 2 type unit rumah.

Pembangunan akan dilakukan dengan sistem bertahap yang terdiri dari 36 unit residence (type 50/120 m2 standart),serta 12 unit pada (type 39/105 m2 standart). Dengan fasilitas-fasilitas penunjangnya seperti jalan perumahan selebar 8 meter pada gambar 3.8

PT. Citra Gading Residence dikembangkan oleh developer asal Malang Jawa Timur. PT Citra Gading Asritama. Dalam pelaksanaannya melibatkan 3 (tiga) kontraktor lokal 2 diantarnya untuk pekerjaan housing dan 1 untuk pekerjaan infra struktur CV. Arta Nugraha,dan CV. Karya Asmah sebagai kontraktor untuk pekerjaan housing/pengerjaan unit rumah sedangkan untuk pekerjaan saluran dan jalan CV. Rista Mandiri.

Sistem pembiayaan pelaksanaan pembangunan kawasan ini melibatkan modal awal 80% serta pinjaman Bank sebesar 20%. Pengelolaan kawasan ini beserta fasilitasnya dikelola oleh PT Citra Gading Asritama sendiri sebagai developer perumahan citra gading residence. Untuk pengelolaan management estate seperti pemeliharaan dan perawatan fasilitas pendukung setiap satu unit rumah akan dikenakan iuran tiap bulan yaitu sebesar Rp. 2000,- per meter persegi bangunan sesuai dengan tipe rumah. Biaya tersebut meliputi biaya keamanan (*security*), biaya perawatan taman dan kebun, biaya sampah, biaya kebersihan jalan dan lingkungan.

**Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun pembatasan pembahasan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

* “Penelitian dilakukan pada Perumahan Citra Gading Residence jalan sultan sulaiman, sambutan samarinda ilir samarinda Kalimantan timur
* “Penelitian dilakukan untuk mengetahui jangka waktu penentuan harga jual rumah dan investasi berjangka
* “Penentuan harga jual type rumah pada type 39 dan 50 pada perumahan citra gading residence pada satu cluster

**Metode Analisa Data**

1) Analisa Optimasi

Analisa optimasi menggunakan metode simpleks dengan menganalisa data – data sekunder yang diperoleh dilapangan.

2) Analisa Pasar

Analisa data aspek pasar dikelompokkan menjadi dua yaitu :

a. Analisa data hasil survey dengan deskriptif kualitatif

b. Analisa data Nilai Jual Rumah.

3) Analisa Teknis

Analisa data aspek teknis adalah deskriptif kualitatif dengan menganalisa data – data sekunder yang diperoleh dilapangan maupun instansi – instansi terkait.

4) Analisa Finansial

Sebagian data menggunakan data dari pengembang (untuk bangunan yang sudah terbangun) dan metode estimasi atau pendugaan parameter (untuk bangunan yang belum terbangun) yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Sedangkan untuk yang berkaitan dengan pendapatan menggunakan data dari pengembang (untuk pendapatan sampai saat ini)

**KESIMPULAN**

Dari hasil studi literatur dan analisa data dalam rangka mengkaji, penentuan nilai harga jual rumah pada type 39/105 dan type 50/120 serta menentukan proyeksi keuntungan bunga nilai jual rumah di bandingkan suku bunga bank, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Harga Jual Cash Dan Kredit

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NO | Type Rumah | Harga Jual Cash | | Bunga | Harga Jual Kredit dalam 1 tahun | |
| Harga Jual  (Price List) | Keuntungan | Harga Nilai Pokok Kredit | Keuntungan |
| 1 | 39/105 | Rp.486,174,000.00 | Rp.105,825,087 | 14% | Rp.486,174,000.00 | Rp.68,064,360.00 |
| 2 | 50/120 | Rp.583,187,499.00 | Rp.119,671,085 | 14% | Rp. 583,187,499.00 | Rp.81,646,249.86 |
|  |  |  |  |  |  |  |

1. Proyeksi Keuntungan Nilai Jual Rumah Dikaitkan dengan Suku Bunga Bank BI:

Pada Rumusan Masalah Tersebut Diketahui Pada Suku Bunga Bank saat ini adalah Sebesar 14% per tahun menurut proyeksi yang kita analisakan apabila suku bunga bank kita buat 20%, 25%, 30%. Maka keuntungan Developer antara Bank dapat diperoleh melalui perhitungan keuntungan harga nilai jual rumah dan perhitungan pada suku bunga bank.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NO | Type Rumah | Nilai Jual Rumah | | | Nilai Jual Rumah | | |
| Berdasarkan Proyeksi Keuntungan | | | Berdasarkan Proyeksi Keuntungan BI | | |
| Nilai Jual Rumah | Proyeksi Keuntungan | Bunga | Nilai Jual Rumah | Proyeksi Keuntungan BI | Bunga |
| 1 | 39/105 | Rp.486,174,000.00 | Rp.21,165,017 | 20% | Rp.650,446,847 | Rp.32,854,569 | 20% |
| 2 | 50/120 | Rp.583,187,499.00 | Rp.23,934,217 | 20% | Rp.780,240,140 | Rp.39,410,528 | 20% |
| 1 | 39/105 | Rp.486,174,000.00 | Rp.26,456,271 | 25% | Rp.650,446,847 | Rp.41,068,211 | 25% |
| 2 | 50/120 | Rp.583,187,499.00 | Rp.29,917,771 | 25% | Rp.780,240,140 | Rp.49,263,160 | 25% |
| 1 | 39/105 | Rp.486,174,000.00 | Rp.31,747,526 | 30% | Rp.650,446,847 | Rp.49,281,854 | 30% |
| 2 | 50/120 | Rp.583,187,499.00 | Rp.35,901,325 | 30% | Rp.780,240,140 | Rp.59,115,792 | 30% |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**SARAN**

Mengingat batasan-batasan yang ada dalam penelitian ini, dari perhitungan keuntungan nilai jual rumah cash dan kredit pada perhitungan keuntungan suku bunga bank. Pembahasan hasil serta kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka perlu kita ketahui kekurangan serta kelebihan dalam perhitungan keuntungan nilai harga jual rumah pada developer dengan bank pada suku bunga tertentu menurut proyeksi bank pada system cash maupun kredit adalah sebagai berikut :

1. Perhitungan Perkreditan pada bank di suku bunga tertentu akan mengakibat kenaikan harga yang signifikan karena menggunakan suku bunga inuitas yang suku bunganya tidak tetap atau berubah dalam 1 tahun pada tiap bulannya antara 1%-2%

2. Pada Perhitungan Perkreditan di Developer atau owner system perkreditan otomatis akan menggunakan system suku bunga flat yang nilai suku bunga bank tetap dengan nilai harga jual tetap dari hasil modal yang didapat pada hasil pembiayaan produksi dan pajak. Dari hasil itu akan diperoleh keuntungan/margin, pada developer itu sendiri pada pehitungan suku bunga bank.

3. Pada Nilai Harga Jual Cash Pihak Developer akan Memperoleh keuntungan sekitar 1%-2% dari Nilai Harga Jual Rumah per 1 Type Unit Rumah

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Perpustakaan** – Perpustakaan Daerah Samarinda Kalimantan Timur
2. Bank Indonesia. 2009. *Suku Bunga Bank Indonesia*. Available from : URL :http:/www.BI.com
3. Ir.Donny M.Mangitung,M.Sc.,Ph.D. M. 2013. *Ekonomi Rekayasa*. Yogyakarta : ANDI.
4. Drs. M. Giatman, MSIE 2006. *Ekonomi Teknik*: Pt. Raja Grafindo Persada.
5. *www.kusenmahoni.blogspot.co.id*

1. *(*[*https://ridwanmuslim.wordpress.com/2013/10/03/pengertian-ekonomi-teknik/*](https://ridwanmuslim.wordpress.com/2013/10/03/pengertian-ekonomi-teknik/)*)*
2. .(*Suryadharma & Wigroho,1998*).
3. *(Ibrahim, Rencana dan Estimate Real of Cost, Jakarta, 1993)*
4. Harga Perkiraan Sendiri (HPS). (Susanto,Makmur 20012)
5. (Dir. Jend. Bina Marga, 2003).
6. (Pujawan, 2003) Dasar hukum Pajak Penghasilan (PPh)
7. (Vibiznews-Banking, 2009).