

TUGAS AKHIR

ANALISA INVESTASI RUMAH TINGGAL PADA PERUMAHANAN BHUMI CERMA I APSARI GRESIK



OLEH :

DIGNA EKA PUTRA
0653010023

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2011

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah kami ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-NYA, Sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “ ANALISA HARGA JUAL RUMAH TINGGAL PADA PERUMAHAN BHUMI CERMAI APSARI GRESIK”. Adapun tugas akhir ini merupakan suatu syarat bagi mahasiswa dalam menempuh jenjang sarjana Strata 1 (S-1) di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UPN “Veteran” Jawa Timur.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis berusaha semaksimal mungkin menerapkan ilmu yang penulis dapatkan di bangku perkuliahan dan buku-buku literatur yang sesuai dengan judul Tugas Akhir ini. Disamping ini penulis juga menerapkan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh dosen pembimbing. Namun sebagai manusia biasa dengan keterbatasan yang ada pada penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun dari setiap pembaca akan penulis terima demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Dengan tersusunnya Tugas Akhir ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan, semangat, arahan serta berbagai macam bantuan baik berupa moral maupun spritual, terutama kepada :

1. Ibu Ir.Naniek Ratni Jar.,M.Kes, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

2. Bapak Ibnu Sholichin,ST,MT, selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. N Dita P Putra , ST.,MT, selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan moril selama pengerjaan Tugas Akhir sampai selesai.
4. Dra.Anna Rumintang, MT , selaku dosen pembimbing pendamping Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan moril selama pengerjaan Tugas Akhir sampai selesai.
5. Ibu Ir. Siti Zainab., MT, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Segenap dosen dan staff Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur.
7. Para tim penguji yang telah membantu penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lebih baik.
8. Bapak tersayang, Ibu tersayang,yang telah banyak memberikan dukungan lahir dan batin, material, spritual, dan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lebih baik.
9. Fathur Rizqy, malelow, Ramzie S, Iqbal, Kurnia Cahya, dan teman-temanku yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu,trimakasih atas bantuan dan kekompaknya selama ini.

10. Segenap keluarga besar Teknik Sipil UPN “Veteran” Jatim dan teman-teman Teknik Sipil khususnya angkatan 2007 dan 2008 terima kasih atas dorongan dan semangatnya yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Surabaya, 8 Mei 2012

Penulis

ABSTRAK

ANALISA HARGA JUAL RUMAH PADA PERUMAHAN BHUMI CERMAI APSARI GRESIK

Oleh :

DIGNA EKA PUTRA
NPM : 0653010023

Pertumbuhan penduduk di daerah Surabaya dan sekitarnya sangatlah meningkat, permintaan atas kebutuhan rumah tinggal juga ikut meningkat. Sehingga terjadi persaingan di bisnis perumahan atau biasa disebut bisnis Real Estate. Maka di perlukan penelitian tentang analisa harga jual rumah pada perumahan tersebut. Penelitian tentang harga jual tersebut bertujuan untuk mengetahui berapa harga pokok penjualan dan untuk mengetahui berapa break event point atau nilai titik impas yang terjadi, agar para infestor yakin untuk menginfestasikan uang mereka kepada perumahan tersebut. Penelitian ini juga bermanfaat untuk pihak perusahaan agar dapat melaporkan laporan laba rugi secara wajar. Metode investasi yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah metode Net Present Value (NPV) atau Internal Rate of Retrun (IRR). Data yang diperlukan agar dapat melakukan analisa ini adalah jenis data sekunder, yang berupa Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang diperoleh dari PT. Bhumi Kartika Griya Persada. Objek analisa dalam penelitian ini adalah perumahan Bhumi Cermati Apsari, yang berlokasi di kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik.

Dari hasil analisa dan evaluasi perhitungan harga pokok penjualan perumahan Bhumi Cermati Apsari Gresik dengan tingkat inflasi 10% pertahunnya, dapat diketahui bahwa harga jual pada tipe 30 tahun 2010 = Rp.112.377.312, tahun 2011 = Rp. 123.615.061, tahun 2012 = Rp. 135.976.465, tahun 2013= Rp. 149.573.054, tahun 2014 = Rp. 164.535.085, sedangkan pada tipe 36 tahun 2010 = Rp.122.263.254, tahun 2011 = Rp. 134.489.599, tahun 2012 = Rp. 147.938.449, tahun 2013 = Rp. 162.731.156, tahun 2014 = Rp. 179.009.407, sedangkan pada tipe 45 tahun 2012 = Rp.189.127.165, tahun 2014 = Rp. 228.848.830, dan proyek ini dikatakan layak karena dalam analisa arus kas sekitar 1,91 tahun proyek ini sudah mengalami positif(+) atau keuntungan, dari penjualan ditahun ke 2, dan sebelum 6 tahun dari rencana proyek yang direncanakan, proyek ini sudah mengalami keuntungan.

Kata Kunci : Real estate, Harga Pokok Penjualan, Break Even Point

DAFTAR ISI

ABTRAK.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.. ..	2
1.3. Tujuan Penelitian	2
1.4. Batasan Permasalahan ..	3
1.5. Lokasi	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Real Estate	4
2.1.1. Klasifikasi Real Estae.....	5
2.2. Pengertian studi kelayakan proyek.....	6
2.2.1 Tujuan Dilaksanakan Studi Kelayakan Proyek.....	8
2.3. Investasi	9
2.3.1 Manfaat Investasi.....	9
2.3.2 Metode Evaluasi Investasi.....	10
2.3.3 Investasi Perumahan.....	11
2.4. Tanah Untuk Perumahan	12
2.5. Analisa Titik Impas (Break Event Point).....	12
2.6. Analisa Sensitivitas.....	13
2.7. Pengertian HargaPokok.....	13

2.7.1 Harga Pokok Pengembangan Tanah (HPPT).....	14
2.7.2. Harga Pokok Pengembangan Bangunan (HPPB).....	15
2.7.3. Penentuan Harga Jual produk.....	17

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Alur Penelitian	18
3.2. Definisi Penelitian	19
3.3. Sumber Data	20
3.4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	20
3.5. Teknis Analisis.....	21
3.6. Bagan Alur Penelitian.....	22

BAB IV ANALISA DATA

4.1. Perhitungan Harga Pokok Penjualan.....	23
4.1.1 Perhitungan Harga Pokok Tanah.....	23
4.1.2. Evaluasi Harga Pokok Tanah.....	24
4.2 Perhitungan Biaya Konstruksi / Pembangunan.....	27
4.2.1 Perhitungan Biaya Konstruksi.....	27
4.3 Biaya Operasional.....	34
4.3.1. Perhitungan Biaya Sarana dan Prasarana.....	35
4.3.2. Perhitungan Biaya Operasional.....	42
4.3.3. Perhitungan Harga Pokok Penjualan.....	45

4.4.2. Perhitungan Aliran Arus Kas.....	63
4.5 Analisa Sensitifitas.....	70

BAB V KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan.....	74
----------------------	----

LAMPIRAN.....	75
---------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Faktor meningkatnya perkembangan ekonomi masyarakat maka semakin meningkat pula permintaan akan rumah tinggal. Seiring perkembangan jaman rumah tidak hanya sebagai tempat berlindung, tetapi juga menjadi status sosial seseorang. Keinginan memiliki rumah tinggal tentunya akan dibarengi dengan berbagai macam permintaan lainnya. Baik dari segi lokasi, arsitektur, serta fasilitas penunjang lain.

Salah satu masalah untuk dapat mengelolah suatu perusahaan real estate dengan sebaik mungkin adalah masalah perhitungan harga pokok penjualan rumah dan menentukan nilai titik impas yang tepat. Kecermatan dan ketepatan dalam perhitungan harga pokok penjualan rumah sangat berpengaruh terhadap penyajian laba kotor dan persediaan. Oleh karena itu perhitungan harga pokok penjualan rumah merupakan salah satu bagian yang penting bagi perusahaan dalam kaitannya dengan penyajian informasi keuangan dalam menaksir potensi perusahaan dalam menghasilkan laba dan memberikan informasi yang dapat dipercaya mengenai perubahan dalam rangka memperoleh laba. Dengan perhitungan harga pokok penjualan rumah pertipe atas pemakaian bahan baku, upah langsung, biaya tak langsung, maka diharapkan laba kotor yang tersajikan menjadi wajar. Sehingga suatu perusahaan dapat menentukan nilai titik impas secara cermat dan mengetahui menguntungkan atau tidak suatu proyek, tidak bisa dipandang hanya dari aspek finansial perusahaan, tetapi juga dari aspek yang lebih luas, seperti ekonomi negara

dan sosial. Pentingnya investasi dan apa yang dimaksud dengan investasi yang merupakan penanaman sumber daya untuk mendapatkan hasil dimasa yang akan datang kita definisikan terlebih dahulu(Suwarsono Muhammad 2000).

Dalam kesempatan ini yang merupakan objek penelitian adalah PT. BHUMI KARTIKA GRIYA PERSADA yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan dan permukiman yang berlokasi di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik. Penulis mengambil topik harga penjualan rumah dan nilai titik impas hanya untuk perumahan Bhumi Cermai Apsari.

1.2 Perumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan permasalahan pokok dalam penelitian ini yaitu :

1. Berapakah kelayakan harga jual pada perumahan Bhumi Cermai Apsari ?
2. Berapakah nilai NPV,IRR pada pengembangan perumahan Bhumi Cermai Apsari ?
3. Berapa tahun payback periode ke pengembang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kelayakan harga jual pada perumahan Bhumi Cermai Apsari
2. Untuk mengetahui nilai NPV,IRR pada pengembangan perumahan Bhumi Cermai Apsari.
3. Untuk mengetahui tahun payback periode ke pengembang.

1.4 Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian pada penyusunan tugas akhir ini perlu untuk membatasi permasalahan-permasalahan yang ada, mengingat keterbatasan waktu dalam melakukan penelitian ini.

Batasan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Tempat penelitian yaitu PT. BHUMMI KARTIKA GRIYA PERSADA yaitu pada perumahan Bhummi Cermi Apsari.
2. Tidak memperhatikan pada tingkat perubahan ekonomi yang terjadi pada saat penelitian.
3. Hanya pada analisa keuangan, harga dan value.
4. Penelitian hanya meliputi type 30, type 36, type 45.
5. Hanya memperhatikan inflasi.
6. Tanpa diasumsikan loan dan equity
7. Tanpa tinjauan pajak pada cash flow

1.5 Lokasi

Lokasi proyek dalam penelitian ini terletak di Cerme Gresik. Kecamatan Cerme, kabupaten Gresik. Lokasi ini berbatasan dengan :

Utara : Perkampungan warga

Selatan : Jl. Benjeng - Cerme

Timur : Lapangan

Barat : Perkampungan warga