

PENENTUAN HARGA JUAL RUKO BERDASARKAN ANALISIS FINANSIAL

Monaliansari Pakpahan
NRP : 9921083

Pembimbing : Sonny Siti Sondari, Ir., MT.

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Guna memenuhi semakin menjamurnya jumlah ruko sekarang ini maka pangsa pasarnya pun akan semakin bersaing, oleh sebab itu perlu penanggulangan dalam segi penjualan ruko tersebut, karena penjualan ruko dipengaruhi oleh harga jualnya.

Yang mana bangunan ruko yaitu ruko tipe A,B dan C di jual sedangkan Supermaket di sewakan.

Aspek finansial yang ditinjau adalah biaya pembangunan proyek yang mencakup biaya investasi dan biaya operasional dan pemeliharaan ruko untuk bangunan ruko tipe A,B,C dan Supermaket.

Dari analisis finansial diperoleh harga jual bangunan minimum untuk bangunan ruko tipe A adalah Rp. 2.899.947.954,- untuk 4 unit ruko dengan harga jual bentuk A(193 m2) Rp.674.406.601,- dan A(250,5 m2) Rp.875.940.044,-, ruko tipe B sebesar Rp. 15.174.146.270,- untuk 21 unit ruko dengan harga jual bentuk B(193 m2) Rp.674.406.601,-,B(250,5 m2) Rp.875.940.044,- dan untuk bangunan ruko tipe C sebesar Rp. 12.139.317.020,- untuk 18 unit ruko yang mana masing-masing unit harga jualnya Rp.674.406.601,-, sedangkan harga sewa minimum tahun ke-1 untuk bangunan supermaket sebesar Rp.5.989.302,- per m2 . Dan untuk harga jual maksimum untuk bangunan ruko tipe A adalah Rp.3.203.769.929,- untuk 4 unit ruko dengan harga jual bentuk A(193 m2) Rp.745.062.774,- dan A(250,9 m2) Rp. 967.646.761,-, ruko tipe B sebesar Rp. 32.068.533.080,- untuk 21 unit ruko dengan harga jual bentuk B(193 m2) Rp.745.062.774,-, B(250,9 m2) Rp. 967.646.761,- dan untuk bangunan ruko tipe C sebesar C = Rp.25.645.826.470,- untuk 18 unit ruko yang mana masing-masing unit (193 m2) harga jualnya Rp.745.062.774,-, sedangkan harga sewa maksimum tahun ke-1 untuk bangunan supermaket sebesar Rp.6.014.250,- per m2.

Suku bunga yang digunakan adalah dari 10% sampai 15%.

Diperoleh dari data-data harga jual ruko di pasar maka dapat diketahui suku bunganya, yaitu untuk ruko tipe A suku bunganya sebesar 40%,ruko tipe B 32,2% dan ruko tipe C sebesar 29,1%.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR.....	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR.....	ii
ABSTRAK.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR GRAFIK.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Maksud dan Tujuan Penulisan.....	2
1.3 Pembatasan Masalah.....	2
1.4 Sistematika Penulisan.....	3
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Teori Studi Kelayakan Proyek.....	5
2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan.....	5
2.1.2 Tujuan Studi Kelayakan.....	6
2.1.3 Pola Berpikir Secara Konsepsional Dalam Studi Kelayakan	7
2.1.4 Aspek yang Dikaji.....	7

2.2 Aspek Pasar.....	8
2.2.1 Pengertian Aspek Pasar dan Fungsi dari Aspek Pasar.....	8
2.2.2 Menilai Situasi.....	9
2.2.3 Mengumpulkan Data Informasi.....	10
2.2.4 Analisis dan Peramalan.....	12
2.2.5 Aspek Pasar dan Studi Kelayakan Proyek.....	12
2.3 Aspek Finansial.....	15
2.3.1 Pengertian Aspek dan Analisis Finansial.....	16
2.3.2 Sistematisasi Aspek Finansial.....	17
2.3.3 Menentukan Parameter Dasar.....	17
2.3.4 Proyeksi Pendapatan.....	18
2.3.5 Membuat Model.....	18
2.3.6 Kriteria Penilaian.....	18
2.3.7 Metode NPV(<i>Net Present Value</i>).....	19
2.3.8 Metode IRR(<i>Internal Rate of Return</i>)	20
2.3.9 Metode PR(<i>Profitability Ratio</i>).....	20
2.3.10 Analisis Resiko.....	21
2.3.11 Analisis Pendapatan dan Aliran Uang.....	21
2.3.12 Pajak.....	27

BAB 3. STUDI KASUS

3.1 Data Proyek	28
3.2 Sarana dan Prasarana.....	29
3.2.1 Jenis Bangunan.....	29
3.2.2 Luas Bangunan.....	29

3.2.3 Lama Pembangunan Proyek.....	32
3.2.4 Fasilitas-Fasilitas Bangunan.....	32
3.3 Biaya Pembangunan.....	33
3.3.1 Biaya Investasi.....	33
3.3.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	37
3.3.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan Ruko.....	37
3.3.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan Supermaket.....	38
 BAB 4. ANALISIS MASALAH	
4.1 Perhitungan Biaya Investasi.....	40
4.1.1 Perhitungan Biaya Investasi Ruko tipe A,B dan C.....	40
4.1.2 Perhitungan Biaya Investasi Supermaket.....	46
4.2 Perhitungan Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	50
4.2.1 Perhitungan Biaya Operasional dan Pemeliharaan untuk Bangunan tipe A,B dan C.....	50
4.2.2 Perhitungan Biaya Operasional dan Pemeliharaan untuk Bangunan Supermaket.....	53
4.3 Penentuan Harga Jual Ruko.....	61
4.4 Penentuan Harga Sewa Supermaket.....	63
4.4 Strategi Pemasaran.....	69
4.4 Evaluasi Harga Penjualan/Sewa.....	70
 BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	70
5.2 Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	73

LAMPIRAN.....	74
----------------------	-----------

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Bentuk-Bentuk Bangunan.....	29
Tabel 3.2 Luas Bangunan Ruko.....	29
Tabel 3.3 Luas Bangunan Supermaket.....	30
Tabel 3.4 Luas Masing-Masing Unit pada Ruko Tipe A.....	30
Tabel 3.5 Luas Masing-Masing Unit pada Ruko Tipe B.....	30
Tabel 3.6 Luas Masing-Masing Unit pada Ruko Tipe C.....	31
Tabel 3.7 Biaya Pembangunan Ruko dan Supermaket.....	33
Tabel 3.8 Perincian Biaya Pembangunan Ruko dan Supermaket Tahun 2003...	34
Tabel 3.9 Gaji Karyawan Pemasaran Selama Masa Pembangunan untuk Ruko A,B dan C (Tahun 2002-2003).....	36
Tabel 3.10 Gaji Karyawan Pemasaran Selama Masa Pembangunan untuk Supermaket(Tahun2003).....	37
Tabel 3.11 Gaji Karyawan Pemasaran Setelah Masa Pembangunan untuk Supermaket.....	39
Tabel 4.1 Perincian Masa Pembangunan Proyek Ruko tipe A dan C.....	41
Tabel 4.2 Perincian Masa Pembangunan Proyek Ruko tipe B.....	42
Tabel 4.3 Gaji Karyawan Pemasaran Selama Masa Pembangunan Ruko tipe A.....	44
Tabel 4.4 Gaji Karyawan Pemasaran Selama Masa Pembangunan Ruko tipe B.....	45
Tabel 4.5 Gaji Karyawan Pemasaran Selama Masa Pembangunan Ruko	

tipe C.....	45
Tabel 4.7 Gaji Karyawan Pemasaran Selama Masa Pembangunan	
Supermaket.....	49
Tabel 4.8 Biaya Sewa Kantor Pemasaran Supermaket Setelah Masa	
Pembangunan.....	53
Tabel 4.9 Gaji Karyawan Supermaket Setelah Masa Pembangunan.....	55
Tabel 4.10 Biaya Pemeliharaan Supermaket.....	57
Tabel 4.11 Rincian Biaya Operasional dan Pemeliharaan Supermaket.....	58
Tabel 4.12 Biaya Pembangunan untuk Bangunan Ruko tipe A,B dan C.....	60
Tabel 4.13 Biaya Pembangunan untuk Bangunan Supermaket.....	60
Tabel 4.14 Nilai F/P dengan Harga $i = 10\%$ sampai $i = 15\%$	63
Tabel 4.15 Nilai F/A dengan Harga $i = 10\%$ sampai $i = 15\%$	63
Tabel 4.16 Harga Bangunan Ruko tipe A,B dan C dengan Harga $i = 10\%$ sampai	
$i = 15\%$	63
Tabel 4.17 Harga Bangunan Supermaket dengan Harga $i = 10\%$ sampai	
$i = 15\%$	66
Tabel 4.18 Nilai A/P dengan Suku Bunga 10% sampai 15%.....	66
Tabel 4.19 Harga Amin pada Suku Bunga($i\%$) dari 10% sampai 15%.....	67

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Klasifikasi Biaya Proyek.....	25
Gambar 4.1 Cash Flow Biaya Pembangunan Ruko tipe A dan C.....	42
Gambar 4.2 Cash Flow Biaya Pembangunan Ruko tipe B.....	43
Gambar 4.3 Cash Flow Harga Tanah Ruko tipe A,B dan C.....	44
Gambar 4.4 Cash Flow Biaya Pembangunan Supermaket.....	47
Gambar 4.5 Cash Flow Harga Tanah Supermaket.....	48
Gambar 4.6 Cash Out Biaya Operasional dan Pemeliharaan untuk Bangunan Ruko.....	52
Gambar 4.7 Cash Flow Sewa Kantor Pemasaran Supermaket Setelah Masa Pembangunan.....	53
Gambar 4.8 Cash Flow Gaji Karyawan Pemasaran Supermaket Setelah Masa Pembangunan.....	54
Gambar 4.9 Cash Out Gaji Karyawan Pemasaran Supermaket Setelah Masa Pembangunan.....	55
Gambar 4.10Cash Flow Biaya Pemeliharaan Supermaket.....	57
Gambar 4.11Cash Out Biaya Operasional dan Pemeliharaan untuk Bangunan Supermaket.....	58
Gambar 4.12Cash Out Biaya Pembangunan untuk Bangunan Ruko	59
Gambar 4.13Cash Out Biaya Pembangunan untuk Bangunan Supermaket.....	59

DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 4.1 Harga Jual Bangunan Ruko Tipe A.....	64
Grafik 4.2 Harga Jual Bangunan Ruko Tipe B.....	64
Grafik 4.3 Harga Jual Bangunan Ruko Tipe C.....	65
Grafik 4.4 Penentuan Harga Sewa Minimum pada Tahun ke-1.....	69
Grafik 4.5 Penentuan Harga Sewa Minimum pada Tahun ke-2.....	69
Grafik 4.6 Penentuan Harga Sewa Minimum pada Tahun ke-3.....	69
Grafik 4.7 Penentuan Harga Sewa Minimum pada Tahun ke-4.....	70

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Gambar Denah Bangunan.....78
Lampiran 2	RAB ruko tipe A.....79
Lampiran 3	RAB ruko tipe B.....80
Lampiran 4	RAB ruko tipe C.....81
Lampiran 5	RAB ruko tipe Supermaket.....82
Lampiran 6	Data-data Harga Jual Ruko dan Sewa Supermaket.....83
Lampiran 7	Bagan Alir Analisis Masalah.....85
Lampiran 8	Gambar 2 Menentukan Suku Bunga untuk Ruko tipe A..86
Lampiran 9	Gambar 3 Menentukan Suku Bunga untuk Ruko tipe A..87
Lampiran 10	Gambar 4 Menentukan Suku Bunga untuk Ruko tipe A..88