

**ANALISIS PENGARUH BIAYA FASILITAS TERHADAP
HARGA JUAL RUMAH PADA PERUMAHAN JENIS *CLUSTER*
DI KOTA PEKANBARU
(Studi Kasus: Perumahan *Harmoni Residence*)**

Vemby Mailino, Rian Trikomara Iriana

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau
Kampus Bina Widya Jl. HR. Soebrantas KM 12,5 Pekanbaru, Kode Pos 28293
email : vemby.mailino.0707132000@gmail.com

ABSTRACT

Construction and property business prospects in the city of Pekanbaru is still quite promising when viewed by 2011 the building sector/construction accounted for the largest Pekanbaru City Regional Income ie 27.71 % of the other sectors. As the economic development increase rapidly in Pekanbaru indirectly cause an increase of housing need that is no exception for the luxury housing for the middle and upper classes. Housing type of cluster to be one of the preferred type of luxury residential facility offers infrastructure, facilities and utilities are complete.

In a facilities construction cost housing projects included in indirect costs, while the construction of housing units included in direct costs. The cost of the facility housing development project will be charged to the home buyer on the housing. In other words, the price paid by the buyer during the purchase of the house was added to the cost of construction of such facilities. In this study identified what are the facilities offered by the Residence Housing harmony and how much influence the cost of the facility to the price of the total cost of construction per each type of home.

The results of this study have been identified as for the facilities offered by The Harmoni Residence cluster housing types are roads, drainage, club house, swimming pool, green garden, fountain, office management, shade trees, street lighting, garbage cans, doors gate (one gate system), as well as CCTV security post. As well known the availability of the facility , facility costs charged to the type of 65/112 is equal to 7.70%, type 105/154 of 5.59 %, and type 135/180 of 4.62 % of the selling price per house type .

Keywords : Direct Cost , Indirect Cost , Cluster , Facilities , Housing

PENDAHULUAN

Seiring dengan gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga, keamanan, dan rekreasi yang berada didalam satu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk atau disebut juga *one gate system*. Berdasarkan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan rumah banyak pengembang

properti perumahan yang menawarkan perumahan dengan berbagai fasilitas salah satunya jenis *Cluster*.

Dalam suatu proyek perumahan biaya pembangunan fasilitas termasuk kedalam biaya tak langsung sedangkan pembangunan unit rumah tersebut termasuk kedalam biaya langsung. Biaya fasilitas pada proyek pembangunan perumahan akan dibebankan kepada para pembeli rumah pada perumahan tersebut. Dengan kata lain harga yang dibayarkan pembeli sewaktu pembelian rumah sudah ditambahkan dengan biaya pembangunan fasilitas tersebut.

METODE PENELITIAN

Pelaksanaan Survei

Pada penelitian ini dilakukan dengan metode survei yang dibagi kedalam dua tahap survei yaitu survei awal (*preliminary survey*) dan survei detail (*detail survey*). Survei awal dilakukan untuk mengetahui keadaan lokasi objek penelitian dengan maksud membandingkan kondisi nyata dengan yang ada pada gambar perencanaan dan memastikan bahwa perumahan tersebut menggunakan konsep perumahan *cluster*. Survei detail dilakukan untuk penyempurnaan dari survei yang dilakukan sebelumnya dengan maksud hasil penelitian yang didapatkan lebih akurat dari yang sebelumnya serta mengidentifikasi komponen-komponen yang menjadi data/informasi penting untuk kepentingan penelitian.

Teknik Pengolahan Data

Setelah data/informasi didapatkan melalui tahap survei diatas, maka dilakukan analisis terhadap besarnya biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung dihitung dengan membuat rincian biaya pengadaan lahan serta menghitung biaya konstruksi melalui Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada ketiga jenis tipe rumah di perumahan *cluster* Harmoni Residence yaitu tipe 65/112, tipe 105/154, dan tipe 135/180 berdasarkan gambar perencanaan yang ada. Sedangkan biaya tidak langsung diestimasi dengan data/informasi yang bersumber dari pengukuran dan wawancara dilapangan kemudian dianalisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Biaya Langsung

Pada analisis biaya langsung, dihitung biaya pengadaan lahan dan biaya konstruksi bangunan.

a. Biaya Pengadaaan Lahan

Luas lahan tanah keseluruhan pada perumahan *Harmoni Residence* ini adalah 13.805 meter persegi dengan pembagian untuk kavling efektif rumah seluas 10.170 meter persegi dan fasilitas umum 3.635 meter persegi. Dari perhitungan biaya pembelian lahan dan persiapan lahan, didapatkan total biaya pengadaan lahan sebesar Rp 8.076.278.429,68. Berdasarkan biaya tersebut didapatkan biaya tanah per kavling rumah seperti yang terlihat pada tabel 1.

Tabel 1. Biaya Tanah per Kavling Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA TANAH PER KAVLING (Rp)
1.	Tipe 65/112	88.942.200,00
2.	Tipe 105/154	122.295.600,00
3.	Tipe 135/180	142.942.900,00

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

b. Biaya Konstruksi

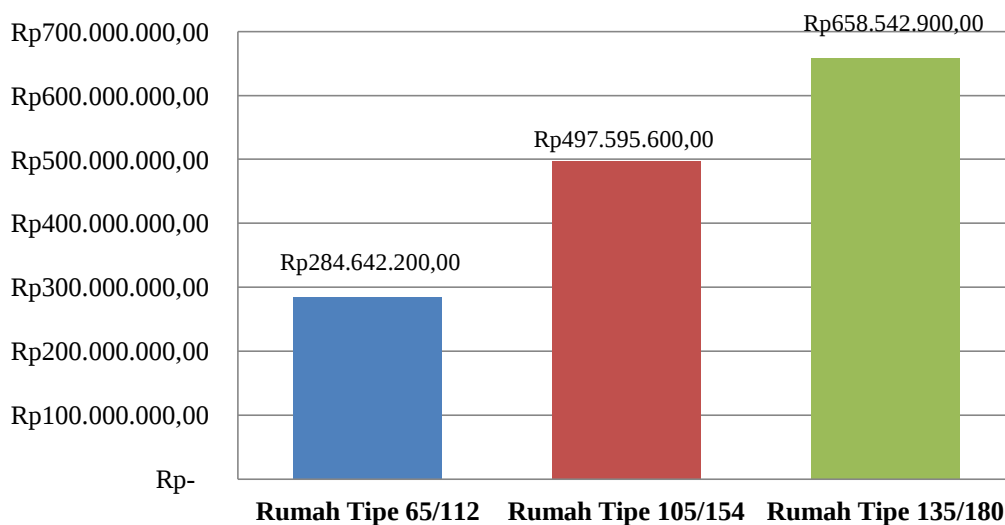
Biaya konstruksi rumah dihitung berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) rumah untuk masing-masing tipe rumah. Dari hasil perhitungan didapatkan biaya pembangunan seperti yang ditampilkan pada tabel 2.

Tabel 2. Biaya Konstruksi per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	JUMLAH BIAYA KONSTRUKSI PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 65/112	195.700.000,00
2.	Tipe 105/154	375.300.000,00
3.	Tipe 135/180	515.600.000,00

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

Setelah dilakukan perhitungan didapatkan hasil biaya langsung yang merupakan total dari penjumlahan biaya pengadaan lahan dengan biaya konstruksi sebagai berikut:



Gambar 1. Diagram Perbandingan Biaya Langsung Per Tipe Rumah

Dari Gambar.1 dapat dilihat bahwa biaya langsung per tipe rumah berbeda, itu dikarenakan perbedaan dari biaya yang dikeluarkan sesuai dengan ukuran tanah yang dibeli serta biaya pembangunan rumah yang tentunya berbeda untuk masing-masing tipe.

2. Biaya Tidak Langsung

Pada analisis biaya tidak langsung, biaya yang diperhitungkan adalah biaya fasilitas, biaya perizinan, biaya perencanaan, dan biaya administrasi dan umum.

a. Biaya Fasilitas

Pada biaya fasilitas, perhitungan dilakukan dengan memisahkan antara biaya prasarana dan sarana. Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan biaya prasarana per tipe rumah yang besarnya berbeda dari setiap tipe rumah karena pembebanan biaya prasarana pada masing-masing rumah didasarkan atas luas kavling rumah seperti yang terlihat pada tabel 3.

Tabel 3. Biaya Prasarana per Kavling Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA PRASARANA PER KAVLING (Rp)
1.	Tipe 65/112	11.531.000,00
2.	Tipe 105/154	15.855.200,00
3.	Tipe 135/180	18.532.100,00

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

Biaya sarana dibebankan kepada pembeli secara merata berdasarkan per unit rumah. Hal ini karena sarana yang dibangun aksesnya dapat dirasakan untuk setiap tipe rumah tanpa terkecuali. Berikut hasil perhitungan biaya sarana yang terlihat pada tabel 4.

Tabel 4. Biaya Sarana per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA SARANA PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 65/112	15.061.280,00
2.	Tipe 105/154	15.061.280,00
3.	Tipe 135/180	15.061.280,00

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

b. Biaya Perizinan

Biaya perizinan yang diperhitungkan adalah biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Adapun hasil biaya perizinan yang didapat per tipe rumah dapat dilihat pada tabel 5.

Tabel 5. Biaya Perizinan di Dinas Tata Ruang dan Bangunan

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA PERIZINAN PER TIPE RUMAH (Rp)
1.	Tipe 65/112	875.299,08
2.	Tipe 105/154	1.710.017,83
3.	Tipe 135/180	2.149.892,83

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

c. Biaya Perencanaan

Biaya perencanaan yang diperhitungkan adalah biaya pembuatan gambar *siteplan* dan biaya desain gambar unit rumah dan detail Rencana Anggaran Biaya (RAB). Adapun hasil biaya perencanaan yang didapat per tipe rumah rumah dapat dilihat pada tabel 6. Biaya yang diterima setiap tipe rumah berbeda karena pembagian biaya perencanaan besarnya didasarkan atas luas bangunan rumah.

Tabel 6. Biaya Perencanaan per Tipe Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA PERENCANAAN PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 65/112	188.133,14
2.	Tipe 105/154	303.907,38
3.	Tipe 135/180	390.738,06

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

d. Biaya Administrasi dan Umum

Biaya administrasi dan umum dihitung berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan *developer* selama pelaksanaan pekerjaan pembanbunan berlangsung seperti biaya promosi melalui brosur, iklan serta pameran, *fee marketing*, kelengkapan kantor pemasaran, pembayaran rekening telepon dan listrik, akomodasi, alat tulis kantor, gaji direksi dan karyawan.

Adapun hasil biaya administrasi dan umum yang didapat per tipe rumah rumah dapat dilihat pada tabel 7. Biaya yang diterima setiap tipe rumah sama

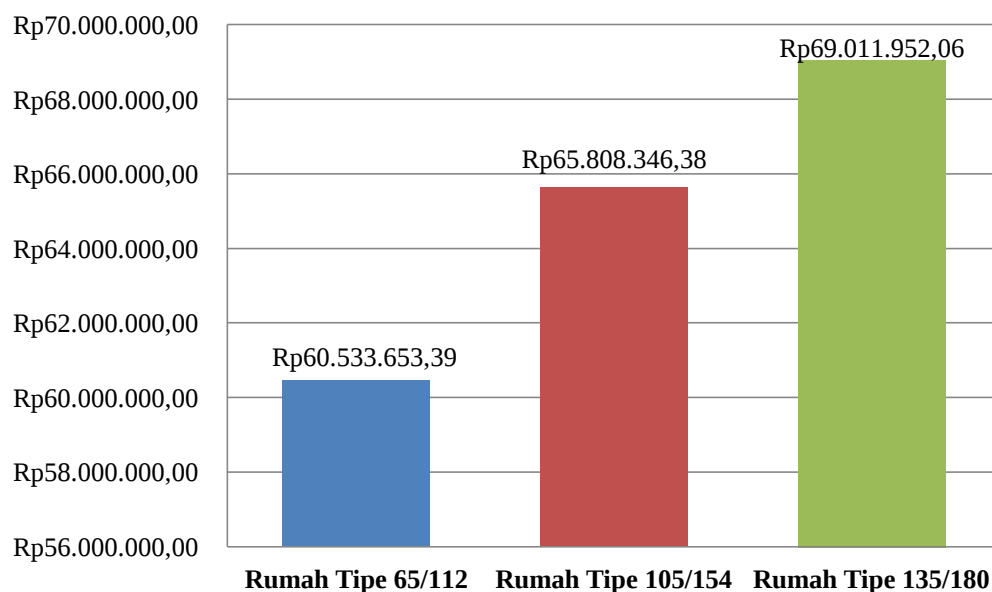
karena biaya ini adalah biaya yang mendukung untuk terlaksananya proyek perumahan tersebut tanpa membedakan tipe rumah.

Tabel 7. Biaya Administrasi dan Umum per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA ADMINISTRASI DAN UMUM PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 65/112	32.877.941,18
2.	Tipe 105/154	32.877.941,18
3.	Tipe 135/180	32.877.941,18

Sumber: Analisis Perhitungan, 2013

Setelah dilakukan perhitungan didapatkan hasil biaya tidak langsung yang merupakan total dari penjumlahan biaya fasilitas, biaya perizinan, biaya perencanaan dan biaya administrasi dan umum sebagai berikut:

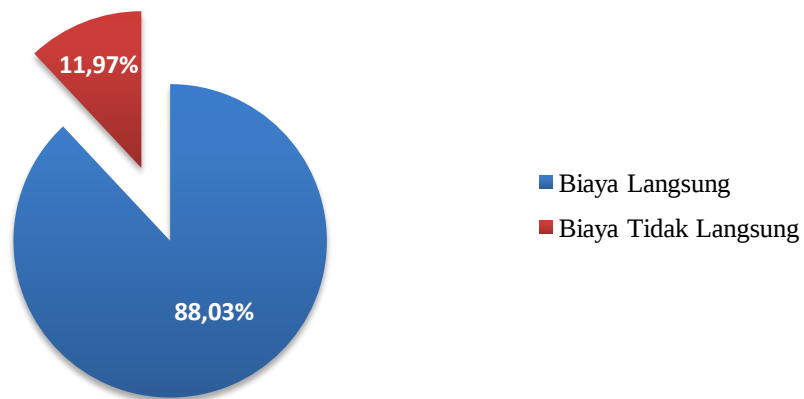


Gambar 2. Digram Perbandingan Biaya Tidak Langsung per Tipe Rumah

Berdasarkan perhitungan diatas dapat dianalisis bahwa *Harmoni Residence* merupakan salah satu perumahan di Kota Pekanbaru yang menerapkan konsep jenis *cluster* pada perumahannya. Perumahan ini memiliki tiga tipe rumah yaitu tipe 65 dengan luas tanah 112 m², tipe 105 dengan luas tanah 154 m², dan tipe 135 dengan luas tanah 180 m². Fasilitas yang disediakan oleh perumahan ini adalah jalan lingkungan, pagar komplek, saluran drainase, *club house*, kolam renang, taman terbuka hijau, air mancur, kantor manajemen, pohon peneduh, lampu penerangan jalan, tempat sampah, pintu gerbang (*one gate system*), pos keamanan serta CCTV. Berdasarkan prasarana, sarana, utilitas (PSU) serta ruang terbuka

hijau yang diharapkan pemerintah untuk dibangun pada setiap perumahan, maka perumahan *Harmoni Residence* sudah dapat dikatakan baik dalam hal penyediaan PSU dan ruang terbuka hijau tersebut.

Berdasarkan penjabaran analisis dan perhitungan diatas dapat diketahui bahwa biaya langsung yang dikeluarkan oleh *developer* untuk membangun sebuah kompleks perumahan dengan jenis *cluster* yang bernama *Harmoni Residence* adalah sebesar Rp 32.625.573.500,00. Sedangkan untuk biaya tidak langsung sebesar Rp 4.436.361.514,00.



Gambar 3. Diagram Perbandingan Biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung pada Pembangunan Perumahan *Harmoni Residence*

Dapat pula dianalisis bahwa biaya langsung mempunyai persentase yang dominan dalam harga penjualan rumah. Dari ketiga jenis rumah yang dibangun, biaya langsung memiliki persentase 82,46% untuk rumah tipe 65/112, 88,32% untuk rumah tipe 105/154, dan 90,51% untuk rumah tipe 135/180. Hal ini tentu saja terjadi karena biaya langsung adalah biaya yang digunakan untuk pembangunan fisik rumah yang merupakan pembiayaan yang utama atau *prime cost* pada proyek ini. Sedangkan biaya tidak langsung memiliki persentase 17,54% untuk rumah tipe 65/112, 11,68% untuk rumah tipe 105/154, 9,49% untuk rumah tipe 135/180 seperti yang terlihat pada tabel 8.

Tabel 8. Persentase biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung per Tipe Rumah

TIPE RUMAH	HARGA JUAL (Rp)	(%)	BIAYA LANGSUNG (Rp)	(%)	BIAYA TIDAK LANGSUNG (Rp)	(%)
65/112	345.175.800,00	100	284.642.200,00	82,46	60.533.653,39	17,54
105/154	563.403.900,00	100	491.095.600,00	88,32	65.808.346,38	11,68
135/180	727.554.800,00	100	654.842.900,00	90,51	69.011.952,06	9,49

Sumber: Analisis Penulis, 2013

Harga per meter persegi tanah dan bangunan pada masing-masing tipe rumah dapat dilihat pada tabel 9.

Tabel 9. Harga per M² per Tipe Rumah

TIPE RUMAH	PER M ² HARGA JUAL (Rp)	(%)	PER M ² BIAYA LANGSUNG (Rp)	(%)	PER M ² BIAYA TIDAK LANGSUNG (Rp)	(%)
65/112	5.310.300,00	100	4.379.100,00	82,46	931.200,00	17,54
105/154	5.365.700,00	100	4.739.000,00	88,32	626.700,00	11,68
135/180	5.389.200,00	100	4.878.000,00	90,51	511.100,00	9,49

Sumber: Analisis Penulis, 2013

Sehingga berdasarkan analisis juga dapat diketahui bahwa pengaruh fasilitas terhadap harga jual rumah di perumahan *Harmoni Residence*, yaitu pada rumah tipe 65/112 sebesar 7,70% dari harga jual Rp 345.175.800,00, tipe 105/154 sebesar 5,49% dari harga jual Rp 563.403.900,00, sedangkan untuk tipe 135/180 sebesar 4,62% dari harga jual Rp 727.554.800,00.

KESIMPULAN

Dari hasil survei dan analisa yang dilakukan penulis pada perumahan *Harmoni Residence*, dapat disimpulkan beberapa hal yaitu diantaranya:

1. Adapun komponen-komponen fasilitas yang tersedia pada perumahan ini adalah jalan lingkungan, pagar komplek, saluran drainase, *club house*, kolam renang, taman terbuka hijau, air mancur, kantor manajemen, pohon peneduh, lampu penerangan jalan, tempat sampah, pintu gerbang (*one gate system*), pos keamanan serta perangkat CCTV.
2. Perbandingan biaya langsung dan tak langsung pada pembangunan perumahan ini adalah 88,03% untuk biaya langsung dan 11,97% untuk biaya tidak langsung.
3. Pengaruh biaya fasilitas terhadap harga jual rumah tipe 65/112 sebesar 7,70%, tipe 105/154 sebesar 5,49% dan untuk tipe 135/180 sebesar 4,62%.

SARAN

1. Kepada pihak *developer* yang ingin membangun perumahan jenis *cluster* sebaiknya mampu memperhitungkan harga jual rumah terhadap fasilitas.
2. Untuk penelitian selanjutnya jumlah perumahan *cluster* yang diteliti sebaiknya ditambah lagi agar didapatkan perbandingan dari fasilitas-fasilitas yang ditawarkan oleh perumahan *cluster* lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyono, 2009, *Menghitung Konstruksi Beton*, Penebar Swadaya, Jakarta.
- Ervianto, Wulfram.I, 2002, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Andi, Yogyakarta.
- Ervianto, Wulfram.I, 2007, *Cara Tepat Menghitung Biaya Bangunan*, Andi, Yogyakarta.
- Giatman, M, 2006, *Ekonomi Teknik*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Gunawan, Rudy.Ir, 1994, *Pengantar Ilmu Bangunan*, Kanisius, Yogyakarta
- Ibrahim, Bachtiar, 2008, *Rencana Dan Estimate Real Of Cost*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 268/1982, *tentang pokok-pokok kebijaksanaan penertiban atau pemanfaatan tanah*, Jakarta
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14, 2010, *Pengadaan Perumahan Melalui kredit/pembiayaan Pemilikan Rumah sejahtera dengan dukungan bantuan fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*, Jakarta
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13, 2010, *tentang jenis dan datrif atas penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta
- Roesita, Wita, 2008, *Evaluasi Perbandingan Rencana Anggaran Biaya Antara Metode BOW, SNI dan Proyek*, Tugas Akhir, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Saputra, Hendrix, 2008, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Rumah Di Daerah Istimewa Yogyakarta (1991-2005)*, Skripsi Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Undang-Undang No 4, 1992, *tentang rumah dan pemukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab I pasal 1*, Jakarta.
- Undang-Undang No 1, 2010, *tentang izin mendirikan bangunan Bab VI*, Pekanbaru.
- Undang-Undang No 28, 2009, *tentang pungutan daerah*, Jakarta.