

**ANALISA BESARNYA KONTRIBUSI BIAYA TAK LANGSUNG  
TERHADAP HARGA JUAL RUMAH PADA PERUMAHAN JENIS  
CLUSTER TIPE 45 DI KOTA PEKANBARU  
(Studi Kasus: Perumahan *Mini Cluster Nirwana Cipta*)**

**Sepri Nardi, Rian Trikomara Iriana**

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau  
Kampus Bina Widya Jl. HR. Soebrantas KM 12,5 Pekanbaru, Kode Pos 28293  
email : [seprinardi.0707131833@gmail.com](mailto:seprinardi.0707131833@gmail.com)

**ABSTRACT**

*The growth of property business in Pekanbaru creates a good economic growth. In 2011, this sector gives 27,72% income and improve the house demand indirectly. People ask for a good, healthy, safe, and well organized housing for middle people. Mini cluster is one of the choice for the housing, since this type of house combine a simple house with cluster concept, fully equipped with infrastructure facility and a full utility.*

*There are two main fund in building a housing; direct and indirect costs. Direct costs is costs that we need for buiding the physic of the house, while the other costs is costs that we need for facility costs, legal permission costs, planning and economic costs. Indirect costs will be paid by buyers. So, the price paid by the buyers include facility building, legal permission, planning, and economic costs.*

*In this research, writer has identified that the contribution of indirect costs give a big impact in house price and the profit. In percentage, the contribution of indirect costs is bigger than the profit. We can see that from 45/112 type house has 65, 75% for direct costs, 19% indirect costs, and 15, 25% for the profit. While for 45/143 type house, the percentage is 64, 13% for direct costs, 20, 19% for indirect costs, and 15, 68% for the profit. Facilities offered in mini cluster Nirwana Cipta housing are neighborhood street, closed drainage, small park in every unit, street lamp, and gate (one gate system).*

*Key words : direct costs, indirect costs, selling price house, mini cluster.*

**PENDAHULUAN**

Geliat pembangunan perumahan di Kota Pekanbaru tumbuh sangat pesat seiring dengan pertumbuhan ekonomi di Kota Pekanbaru, maka kebutuhan tempat tinggal yang baik dan memadai menjadi kebutuhan utama. Berdasarkan hal diatas sesuai dengan kebutuhan rumah banyak pengembang properti perumahan yang menawarkan perumahan yang

layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur dan dengan harga yang terjangkau bagi golongan menengah. Salah satunya adalah perumahan jenis mini cluster, dimana perumahan jenis ini merupakan penggabungan antara jenis perumahan sederhana dengan konsep jenis perumahan cluster yang juga dilengkapi dengan penawaran fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas yang cukup lengkap.

Perumahan tipe ini membidik segmen konsumen menengah dikawasan Kota Pekanbaru. Perumahan ini memiliki kalangan pasarnya tersendiri sehingga banyak pengembang yang bersemangat untuk membangun meskipun harganya dinilai cukup tinggi dari perumahan sederhana. Penelitian ini mempunyai tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi biaya yang dibutuhkan untuk membangun perumahan mini cluster mulai dari pembebasan lahan hingga pemasaran baik biaya langsung maupun biaya tak langsung.
2. Mengidentifikasi semua komponen pekerjaan untuk membuat perumahan mulai dari pemodalannya pembebasan lahan, penimbunan, perizinan, master plan, blok plan, sertifikat, pemecahan sertifikat, fisik, listrik, drainase, jalan hingga pemasarannya.
3. Menganalisis besarnya pengaruh biaya tak langsung terhadap harga jual rumah pada perumahan *mini cluster* nirwana cipta.

## METODE PENELITIAN

### Pelaksanaan Survey

Penelitian ini dilaksanakan dengan melakukan pengamatan/survei serta praktek lapangan dikantor *developer* pada perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta di Kota Pekanbaru. Hal tersebut dilakukan untuk mendapatkan data serta informasi guna menghitung rencana anggaran biaya (RAB), mengidentifikasi semua komponen pekerjaan

Perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta dan menganalisa besarnya kontribusi biaya tak langsung terhadap harga jual rumah tersebut.

### Teknik Pengolahan Data

Setelah data didapatkan melalui tahap survei diatas, maka dilakukan analisa 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 kedua jenis rumah di perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta tersebut berdasarkan gambar perencanaan yang ada. Sedangkan biaya tidak langsung diestimasi dengan data/informasi yang bersumber dari penelitian dan wawancara dilapangan kemudian dianalisis.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Biaya Langsung

Pada analisa biaya langsung yang dihitung adalah biaya pengadaan lahan dan biaya konstruksi bangunan yang telah didapat pada saat survey dilapangan.

#### a. Biaya pengadaan lahan

Biaya pengadaan lahan ini terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu biaya pembelian lahan dan biaya persiapan tanah. Luas lahan tanah keseluruhan pada perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta ini adalah 1.227 meter persegi dengan pembagian untuk kavling efektif rumah seluas 958 meter persegi dan fasilitas umum 269 meter persegi. Dari perhitungan biaya pembelian lahan dan persiapan lahan, didapatkan total biaya

pengadaan lahan sebesar Rp 291.235.600,00. 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 45/112	34.048.421,12
2.	Tipe 45/143	43.472.537,68

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

b. Biaya konstruksi rumah

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.

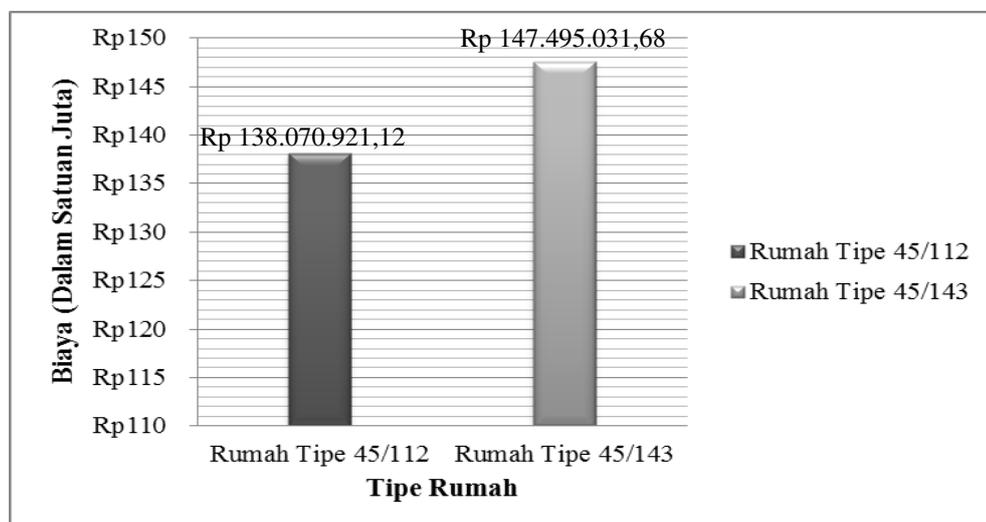
Tabel 2. Biaya Konstruksi per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA KONTRUKSI PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 45/112	104.022.500,00
2.	Tipe 45/143	104.022.500,00

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

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

Sumber: Analisis Data, 2014

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.

## 2. Biaya Tidak Langsung

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

### a. Biaya fasilitas

Biaya fasilitas yang ditinjau pada perhitungan ini merupakan biaya pembuatan sarana dan prasarana pada proyek pembangunan perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta. Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan biaya sarana dan prasarana per tipe rumah yang besarnya berbeda dari setiap tipe rumah karena pembebanan biaya fasilitas pada masing-masing rumah didasarkan atas luas kavling rumah seperti yang terlihat pada tabel 3.

Tabel 3. Biaya Fasilitas (Sarana dan Prasarana) per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA FASILITAS PER KAVLING (Rp)
1.	Tipe 45/112	15.194.975,04
2.	Tipe 45/143	19.400.727,06

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

### 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 4.

Tabel 4. Biaya Perizinan per Tipe Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA PERIZINAN PER TIPE RUMAH (Rp)
1.	Tipe 45/112	2.425.931,25
2.	Tipe 45/143	2.425.931,25

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

### 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 5. Biaya yang diterima setiap tipe rumah berbeda karena pembagian biaya perencanaan besarnya didasarkan atas luas bangunan rumah.

Tabel 5. Biaya Perencanaan per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA PERENCANAAN PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 45/112	327.349,12
2.	Tipe 45/143	417.954,68

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

d. Biaya administrasi dan umum

Biaya administrasi dan umum dihitung berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan *developer* selama pelaksanaan pekerjaan pembangunan berlangsung seperti biaya promosi melalui brosur, iklan serta pameran, *fee marketing*, kelengkapan kantor pemasaran, pembayaran rekening

telepon dan listrik, akomodasi, alat tulis kantor, dan uang saku karyawan yang dapat dilihat pada tabel 6. Biaya yang diterima setiap tipe rumah sama karena biaya ini adalah biaya yang mendukung untuk terlaksananya proyek perumahan tersebut tanpa membedakan tipe rumah.

Tabel 6. Biaya Administrasi dan Umum per Unit Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA ADMINISTRASI DAN UMUM PER UNIT RUMAH (Rp)
1.	Tipe 45/112	13.850.000,00
2.	Tipe 45/143	13.850.000,00

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

e. Biaya ekonomi

Biaya ekonomi yang dihitung pada penelitian ini adalah biaya pajak penjualan (PPh), biaya PPN, dan biaya pengembalian pinjaman yaitu perhitungan biaya bunga pinjaman bank. Berdasarkan analisis terhadap total biaya modal pembangunan yang merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang sebelumnya telah dihitung, setelah terlebih dahulu dihitung biaya pembangunan yang dipengaruhi oleh inflasi (7,02%) maka didapatkan nilai *future* biaya pembangunan akibat inflasi adalah Rp

1.587.876.335,60. Modal pembangunan yang akan dipinjam adalah 30% dari total biaya pembangunan akibat inflasi yakni Rp 476.362.900,68. Sehingga dengan menggunakan perhitungan bunga flat ( $i=0,12;n=3$ ) didapatkan besarnya total biaya bunga pinjaman adalah Rp 114.327.096,16.

Adapun hasil biaya ekonomi yang didapat per kavling rumah dapat dilihat pada tabel 7. Biaya yang diterima setiap tipe rumah berbeda karena pembagian biaya ekonomi bunga pinjaman besarnya didasarkan atas luas kavling rumah.

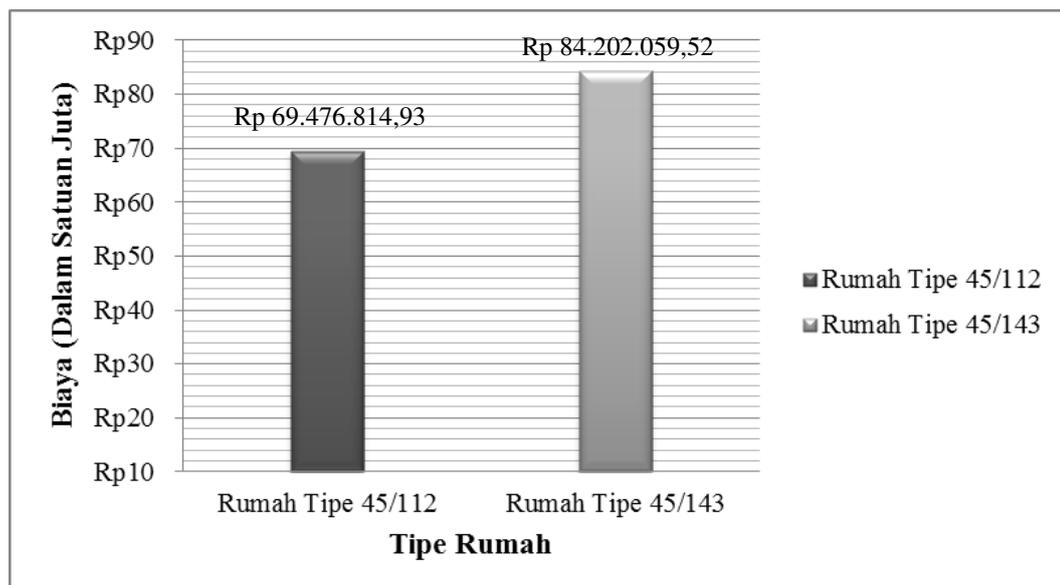
Tabel 7. Biaya Ekonomi per Kavling Rumah

NO.	TIPE RUMAH	BIAYA BUNGA PINJAMAN PER KAVLING RUMAH (Rp)
1.	Tipe 45/112	37.678.559,52
2.	Tipe 45/143	48.107.446,53

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

Setelah dilakukan perhitungan didapatkan hasil biaya tidak langsung yang merupakan total dari penjumlahan biaya fasilitas, biaya

perizinan, biaya perencanaan dan biaya administrasi dan umum serta biaya ekonomi seperti yang terlihat pada gambar 2 berikut ini:



Gambar 2. Diagram Perbandingan Biaya Tak Langsung per Tipe Rumah

Sumber: Analisis Data, 2014

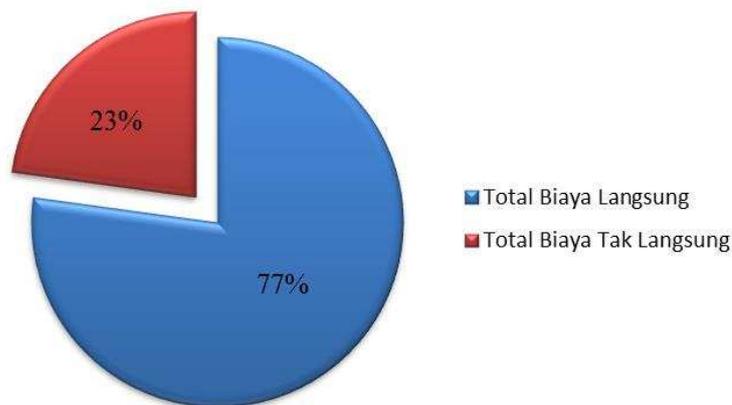
Berdasarkan penjabaran analisis dan perhitungan diatas dapat diketahui bahwa biaya langsung yang dikeluarkan oleh *developer* untuk membangun sebuah komplek perumahan dengan jenis *cluster* yang bernama *Mini Cluster Nirwana Cipta* ini adalah sebesar Rp 1.123.415.602,08. Sedangkan untuk

biaya tidak langsung diambil dari total biaya tidak langsung dengan PPh final saja yaitu sebesar Rp 332.298.479,26, karna sesuai dengan realita lapangan dalam proyek pembangunan perumahan *Mini Cluster Nirwana Cipta* tersebut. Persentase perbandingannya dapat dilihat pada gambar 3.

Tabel 8. Total Biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung

TIPE RUMAH	UNIT	BIAYA LANGSUNG (Rp)	BIAYA TIDAK LANGSUNG (Rp)	TOTAL BIAYA LANGSUNG (Rp)	TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (Rp)
45/112	6	138.070.921,12	39.902.439,89	828.425.526,72	239.414.639,34
45/143	2	147.495.037,68	46.441.919,96	294.990.075,36	92.883.839,92
<b>TOTAL</b>				<b>1.123.415.602,08</b>	<b>332.298.479,26</b>

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014



Gambar 3. Diagram Perbandingan Biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung pada Pembangunan Perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta

Sumber: Analisis Data, 2014

Berdasarkan gambar 1 dan gambar 2 dapat disimpulkan bahwa biaya langsung mempunyai persentase yang dominan dalam penetapan harga penjualan rumah. Dari kedua jenis rumah yang dibangun pada

perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta tersebut persentase biaya langsung dan tak langsung per tipe rumah dapat dilihat pada tabel 8 berikut:

Tabel 9. Persentase Biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung per Tipe Rumah

TIPE RUMAH	HARGA JUAL (Rp)	BIAYA LANGSUNG (Rp)	BIAYA TIDAK LANGSUNG (Rp)	KEUNTUNGAN (Rp)
45/112	210.000.000,00	138.070.921,12	39.902.439,89	32.026.638,99
(%)	100,00	65,75	19,00	15,25
45/143	230.000.000,00	147.495.037,68	46.441.919,96	36.063.042,36
(%)	100,00	64,13	20,19	15,68

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

Dari tabel 8 diatas dapat dilihat bahwa biaya langsung untuk rumah tipe 45/112 memiliki persentase 65,75% dan untuk rumah tipe 45/143 memiliki persentase 64,13%. Biaya ini merupakan biaya yang tentu akan terjadi (biaya pasti) karena biaya langsung adalah biaya yang digunakan untuk pembangunan fisik rumah yang merupakan pembiayaan yang utama atau *prime*

*cost* pada proyek perumahan *Mini Cluster Nirwana Cipta* ini. Sedangkan biaya tidak langsung memiliki persentase 19,00% untuk rumah tipe 45/112 dan 20,19% untuk rumah tipe 45/143.

Dari data diatas juga dapat dilihat harga per meter persegi (tanah dan bangunan) pada masing-masing tipe rumah yang dijelaskan pada tabel 9 yang disajikan dibawah ini.

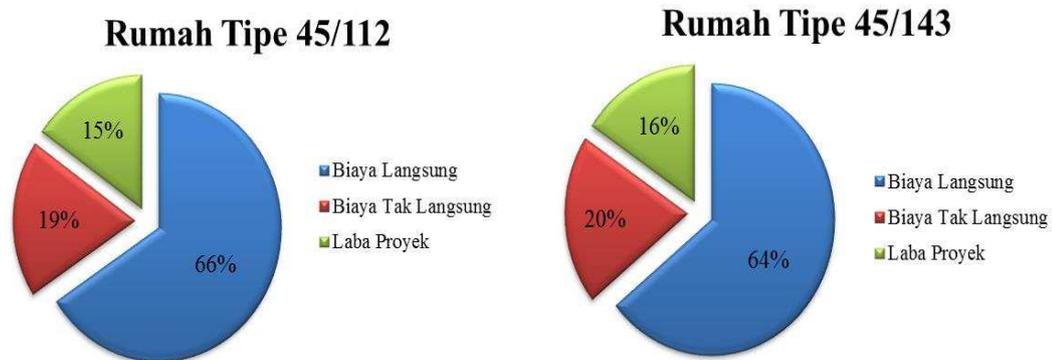
Tabel 10. Harga Per M<sup>2</sup> per Tipe Rumah Menurut Luas Tanah

TIPE RUMAH	HARGA JUAL PER M <sup>2</sup> (Rp)	BIAYA LANGSUNG PER M <sup>2</sup> (Rp)	BIAYA TIDAK LANGSUNG PER M <sup>2</sup> (Rp)	KEUNTUNGAN PER M <sup>2</sup> (Rp)
45/112	1.875.000,00	1.232.776,08	356.271,78	285.952,13
(%)	100,00	65,75	19,00	15,25
45/143	1.608.391,61	1.031.433,83	324.768,67	252.189,11
(%)	100,00	64,13	20,19	15,68

Sumber: Analisis Perhitungan, 2014

Sehingga berdasarkan analisis dapat diketahui bahwa kontribusi nilai biaya tak langsung sangat mempengaruhi harga jual rumah dan keuntungan yang didapat terhadap penjualan rumah tersebut.

Dimana persentase kontribusi nilai biaya tak langsung tersebut lebih besar dari persentase keuntungan dari penjualan rumah pada perumahan *Mini Cluster Nirwana Cipta* ini.



Gambar 4. Diagram Perbandingan Biaya Langsung, Biaya Tak Langsung, dan Laba Proyek Perumahan per Tipe Rumah

Sumber: Analisis Data, 2014

Berdasarkan analisis diatas juga dapat diketahui bahwa pengaruh fasilitas terhadap harga jual rumah pada perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta ini yang bebankan kepada pembeli pada tiap-tiap tipe rumah dapat dikatakan tidak terlalu besar jika dibandingkan dengan fasilitas yang didapatkan.

Dapat dicontohkan pada rumah tipe 45/112, harga rumah tersebut adalah Rp 210.000.000,00, dari harga tersebut biaya fasilitas yang dibebankan adalah Rp 15.194.975,04 yaitu sebesar 7,24% dari harga jual rumah tersebut. Dengan biaya tersebut pembeli rumah sudah mendapatkan jaminan keamanan dengan tersedianya pagar komplek perumahan, lampu penerangan jalan dan pintu gerbang dengan sistem satu pintu (*one gate system*). Serta jalan lingkungan yang bagus dengan paving blok jalan dan saluran drainase yang tertutup, yang tentunya sudah tersedia didalam biaya fasilitas pada perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta tersebut.

## KESIMPULAN

Dari hasil survei dan analisa yang dilakukan penulis pada perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta, dapat disimpulkan beberapa hal yaitu diantaranya:

1. Adapun komponen-komponen fasilitas yang tersedia pada perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta ini adalah jalan lingkungan, pagar komplek, saluran drainase tertutup, lampu penerangan jalan, pintu gerbang (*one gate system*).
2. Dari analisa dapat disimpulkan bahwa biaya langsung mempunyai persentase yang

dominan dalam harga penjualan rumah. Perbandingan biaya langsung dan tak langsung pada pembangunan perumahan *Mini Cluster* Nirwana Cipta ini adalah 77% untuk biaya langsung dan 23% untuk biaya tidak langsung.

3. Berdasarkan analisa dapat diketahui bahwa *kontribusi biaya tak langsung* sangat mempengaruhi harga jual rumah dan keuntungan yang didapat terhadap penjualan rumah tersebut, dimana persentase *kontribusi biaya tak langsung* tersebut lebih besar dari pada persentase keuntungan penjualan rumah.

## SARAN

1. Kepada pihak *developer* yang ingin membangun perumahan jenis *cluster* ini sebaiknya harus lebih teliti memperhitungkan biaya-biaya modal pembangunan rumah tersebut. Terutama semua komponen biaya tak langsung yang sedikit banyaknya sangat berkontribusi dalam penentuan harga rumah yang akan dijual dan keuntungan yang akan diperoleh, baik biaya fasilitasnya, perizinan, perencanaan, administrasi dan umum ataupun biaya ekonominya.
2. Untuk penelitian selanjutnya jumlah perumahan *cluster* yang diteliti sebaiknya ditambah lagi agar didapatkan perbandingan dari kontribusi nilai biaya tak langsung terhadap pembangunan perumahan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Firdaus, Awang. 1997. *Permintaan dan Penawaran Perumahan*. Valuestate, Vol. 007. Jakarta.
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Gumilang, Elang. 2013. *Strategi Pengembangan Perumahan Sederhana*. Jakarta : Panangian School.
- Gunawan, Effendi. 2013. *Studi dan Analisis Sistem Perpajakan Bisnis Properti*. Jakarta : Panangian School.
- Kuiper, E. 1971. *Water Resources Projects Economics*. Butterworths, London.
- Natanael, Andy. 2013. *Strategi Pengembangan dan Pemasaran Proyek Perumahan*. Jakarta : Panangian School.
- Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1. 2010. tentang Izin Mendirikan Bangunan. Pekanbaru: Dinas Tata Ruang dan Bangunan.
- Peraturan Menteri Nomor 34. 2006. tentang *Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan*. Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13. 2010. tentang *Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Rahman, Abd. 1992. *Rancangan Pemulihan Rumah*. Jakarta: Transmedia.
- Randall, Arendt. 1994. *Designing Open Space Subdivisions: A Practical Step-by-Step Approach*. Natural Lands Trust, Media. Pa.
- Riswan, D., Abduh, M. 2006. *Pengembangan Model Estimasi Biaya Parameter pada Proyek Pembangunan Gedung Negara*. Surabaya.
- Sane, Mardiman. 2013. *Aplikasi Hukum Properti dan Perijinan Dalam Pengembangan Lahan*. Jakarta : Panangian School.
- Sastra, S., Marlina, E. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Sastrowijoyo, James. 2013. *Strategi Pembebasan Lahan Untuk Pengembangan Proyek*. Jakarta : Panangian School.
- Simanungkalit, Panangian, dkk. 2007. *Jurnal Properti: Property Market 2006 Overview & 2007 Outlook, 13<sup>th</sup> Edition*. Jakarta: PSPI Research.
- Sulistyaningsih, Dewi. -. *Materi Kuliah Mengenal Metode Estimasi Proyek berdasarkan Tahapan yang Sesuai dengan Konsep Manajemen Konstruksi*. Pusat Pengembangan Bahan Ajar.
- The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate*, Twelfth Edition. Chichago, Illinois.

- The Appraisal Institute. 2002. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Illinois: Appraisal Institute.
- Undang-Undang Nomor 1. 2011. tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya
- Undang-Undang Nomor 28. 2009. tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 4. 1992. tentang *Rumah dan Pemukiman Indonesia. Bab I pasal 1*, Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
- Wiwaha, Arjuna. 2013. Kajian Teori Perumahan dan Pemukiman. Available at: <<http://studyandlearningnow.blogspot.com/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-dan-permukiman.html>> [Accessed 4 April 2014]
- Wuryanti, Wahyu. 2005. *Kajian Indeks Biaya Konstruksi Pekerjaan Beton Bertulang dan Baja Konstruksi Bangunan Gedung*. Bandung: Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman Badan Pengembangan dan Penelitian Departemen Pekerjaan Umum.