

KOMPONEN PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Sebelas Maret

BIAYA
PENGEMBANGAN
LAHAN

BIAYA
PERENCANAAN
DAN
PERANCANGAN

BIAYA PERIJINAN

BIAYA
KONSTRUKSI
RUMAH

BIAYA
PENYEDIAAN
SARANA
PRASARANA

BIAYA
PEMASARAN

BIAYA
KEPEMILIKAN
RUMAH

BIAYA
PEMELIHARAAN

BIAYA PENGEMBANGAN LAHAN

- Perpres No.65/2006 : Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- Harga lahan semakin tinggi → pengembang membutuhkan peran perbankan
- Pengembang yang mendapatkan fasilitas kredit wajib mulai melakukan pembangunan rumah tapak atau rusun maksimal satu tahun setelah pencairan dana. Kalau lebih dari satu tahun, maka bank bisa meminta pelunasan kredit.
- Bisa juga melalui kerjasama antara developer dan pemilik lahan (pembagian proporsi laba proyek) → perlu diperhitungkan prosentase harga lahan dibandingkan harga proyek keseluruhan

PEMATANGAN LAHAN



LAND CLEARING



CUT AND FILL

BIAYA PERENCANAAN & PERANCANGAN

Meliputi biaya jasa konsultan perencana atau konsultan desain (arsitek), Teknik sipil, Teknik lingkungan, tenaga ahli lain.



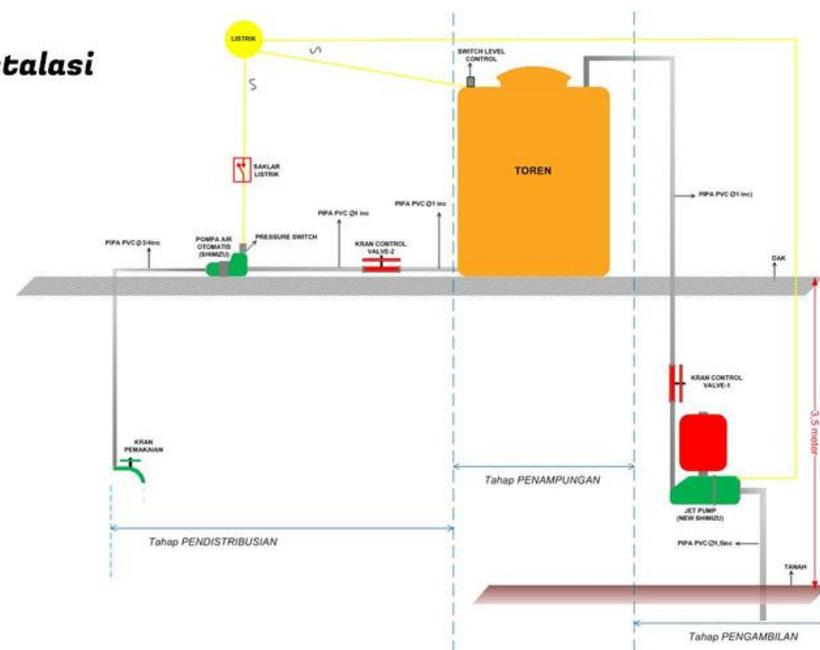
PAKET 2
DENAH+EKSTERIOR

RP.1.000.000

- ISI PAKET 1
- 6 VIEW EKSTERIOR
- 4 GAMBAR RENDER EKSTERIOR
- 3X REVISI



Model Instalasi



BIAYA PERIJINAN

Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)/ Keterangan Rencana Ruang (KRR)/ Keterangan Rencana Kota (KRK)

Izin Lokasi/ Prinsip

AMDAL/ AMDAL LALIN

UKL/ UPL

Pengesahan Siteplan

IMB Induk

BIAYA KONSTRUKSI RUMAH



Biaya Bunga Pinjaman



Biaya Material Bangunan



Biaya Tenaga Kerja

BIAYA PENYEDIAAN SARANA PRASARANA



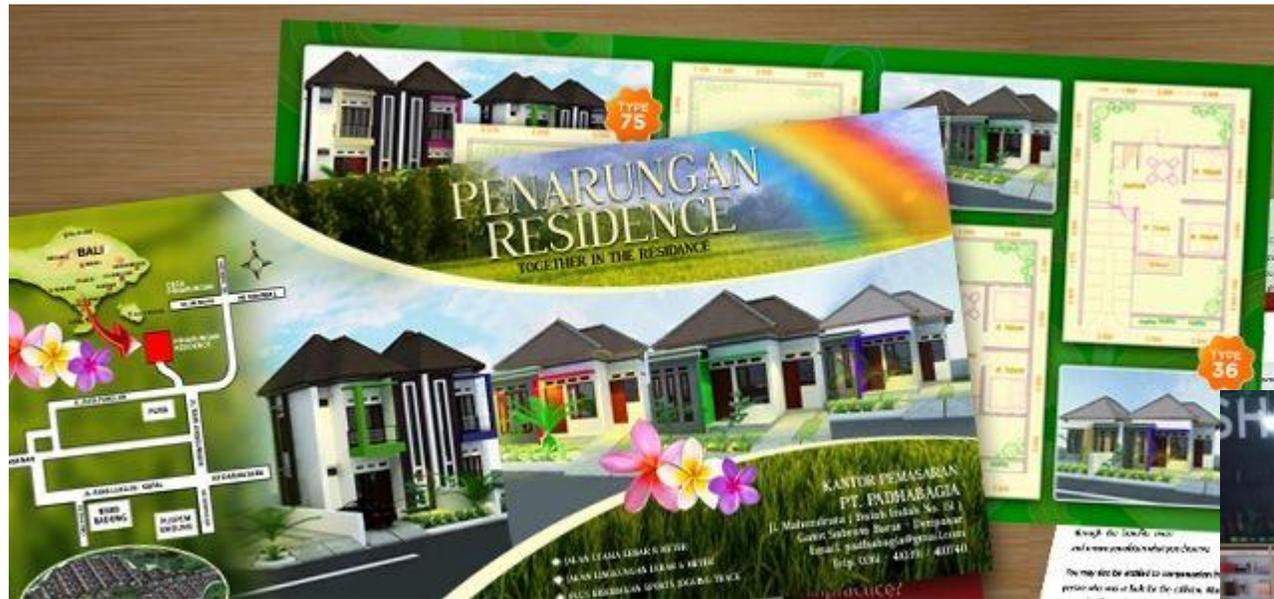
- Jalan
- Sanitasi/ limbah
- Drainase
- Air bersih
- Persampahan
- Listrik
- Telekomunikas



- Peribadatan
- Taman
- Kesehatan (tergantung skala perumahannya)
- Keamanan
- Perdagangan dan jasa
- Ruang komunal, etc



BIAYA PEMASARAN



- Pembuatan flyer, brosur, baliho
- Stand pameran
- Sosial media
- dll



BIAYA KEPEMILIKAN RUMAH

- Cash atau kredit
- Perlu memperhatikan suku bunga (apabila angsuran/kredit)



KOMPONEN BIAYA LAIN YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM PEMBELIAN RUMAH:

1. Biaya Cek Sertifikat

- Datang ke BPN langsung: Rp 50.000
- Via Notaris: Rp 100.000 – Rp 300.000
- Melalui Aplikasi

2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

$$= 5\% \times (\text{Nilai Transaksi} - \text{NPOPTKP})$$

- Nilai NPOTKP ditentukan oleh Perda setempat
- Contoh di Jakarta nilainya Rp 80.000.000

KOMPONEN BIAYA LAIN YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM PEMBELIAN RUMAH:

3. Biaya Akta Jual Beli (AJB)

1% x Nilai Transaksi

4. Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

- Umumnya merupakan tanggung jawab penjual, namun di kasus tertentu ada negosiasi pembeli yg akan menanggung

$PBB = 0,5\% \times (20\% \times NJOP)$

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

KOMPONEN BIAYA LAIN YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM PEMBELIAN RUMAH:

5. Biaya Balik Nama

= *Nilai Jual Tanah atau Rumah : 1000*

- Ditetapkan oleh Perda
- Diurus secara mandiri atau lewat developer
- BPHTB harus dilunasi terlebih dahulu sebelum mengurus BBN

6. Biaya PPN 10%

- Berlaku untuk property primer: rumah yang dibangun dan dijual developer langsung kepada konsumen
- Biaya 10% dari nilai transaksi rumah
- Tidak berlaku untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana

KOMPONEN BIAYA LAIN YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM PEMBELIAN RUMAH:

7. Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM)

$$= 20\% \times \text{Nilai Transaksi}$$

- Hanya berlaku untuk harga rumah > 30 Milyar

8. Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

$$= 0,01\% \times (\text{Nilai transaksi} + \text{Rp } 50.000)$$

- Retribusi dari pembeli kepada daerah ketika ingin melakukan balik nama
- Umumnya sudah terdapat dalam rincian notaris

7. Biaya Jasa Notaris

- Biaya jasa notaris variatif

BIAYA PEMELIHARAAN

IPL Cluster (Iuran Pengelolaan Lingkungan)

- Biaya IPL digunakan untuk pengelolaan operasional di dalam kawasan hunian dan meliputi pengelolaan lingkungan serta keamanan di dalam klaster perumahan
- Dana dari IPL sendiri disalurkan ke ke berbagai pihak dan tujuan diantaranya:
 - Petugas Keamanan
 - Petugas Kebersihan
 - Pengelolaan Sampah
 - Perawatan Lingkungan
 - Fogging
- Biaya IPL rumah *cluster* tergantung dengan jenis perumahan dan ukuran luas kaveling masing-masing rumah.

TERIMAKASIH