

## RINCIAN PERHITUNGAN INVESTASI PERUM. GRAHA PRATAMA RESIDENCE

### I PENGADAAN LAHAN

248

No.	Keterangan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah (unit)	Jumlah	Total
1.1	Rumah Type 30 / 60	60	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	17	Rp 54.000.000	Rp 918.000.000
1.2	Rumah Type 36 / 60	60	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	55	Rp 54.000.000	Rp 2.970.000.000
1.3	Rumah Type 40 / 60	60	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	4	Rp 54.000.000	Rp 216.000.000
1.4	Rumah Type 42 / 72	72	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	72	Rp 64.800.000	Rp 4.665.600.000
1.5	Rumah Type 72 / 72	72	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	24	Rp 64.800.000	Rp 1.555.200.000
1.6	Rumah Type 46 / 84	84	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	55	Rp 75.600.000	Rp 4.158.000.000
1.7	Rumah Type 80 / 84	84	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	20	Rp 75.600.000	Rp 1.512.000.000
1.8	Rumah Type 70 / 157	157	m <sup>2</sup>	Rp 900.000 /m <sup>2</sup>	1	Rp 141.300.000	Rp 141.300.000
<b>Sub Total Harga Pengadaan Kapling Matang</b>							<b>Rp 16.136.100.000</b>

### II BIAYA PEMBANGUNAN UNIT

No.	Keterangan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah (unit)	Jumlah	Total
2.1	<b>Pembangunan unit</b>				<b>248</b>		<b>Rp 32.258.400.000</b>
2.1.1	Rumah Type 30 / 60	30	m <sup>2</sup>	Rp 2.200.000 /m <sup>2</sup>	17	Rp 66.000.000	Rp 1.122.000.000
2.1.2	Rumah Type 36 / 60	36	m <sup>2</sup>	Rp 2.500.000 /m <sup>2</sup>	55	Rp 90.000.000	Rp 4.950.000.000
2.1.3	Rumah Type 40 / 60	40	m <sup>2</sup>	Rp 2.200.000 /m <sup>2</sup>	4	Rp 88.000.000	Rp 352.000.000
2.1.4	Rumah Type 42 / 72	42	m <sup>2</sup>	Rp 2.700.000 /m <sup>2</sup>	72	Rp 113.400.000	Rp 8.164.800.000
2.1.5	Rumah Type 72 / 72	72	m <sup>2</sup>	Rp 3.200.000 /m <sup>2</sup>	24	Rp 230.400.000	Rp 5.529.600.000
2.1.6	Rumah Type 46 / 84	46	m <sup>2</sup>	Rp 2.700.000 /m <sup>2</sup>	55	Rp 124.200.000	Rp 6.831.000.000
2.1.7	Rumah Type 80 / 84	80	m <sup>2</sup>	Rp 3.200.000 /m <sup>2</sup>	20	Rp 256.000.000	Rp 5.120.000.000
2.1.8	Rumah Type 70 / 157	70	m <sup>2</sup>	Rp 2.700.000 /m <sup>2</sup>	1	Rp 189.000.000	Rp 189.000.000
2.2	<b>Pengadaan Interior</b>						<b>Rp 1.190.000.000</b>
2.2.1	Rumah Type 30 / 60				0		
2.2.2	Rumah Type 36 / 60	1	Ls	Rp 150.000.000	1		Rp 150.000.000
2.2.3	Rumah Type 40 / 60				0		
2.2.4	Rumah Type 42 / 72	1	Ls	Rp 200.000.000	1		Rp 200.000.000
2.2.5	Rumah Type 72 / 72	1	Ls	Rp 260.000.000	1		Rp 260.000.000
2.2.6	Rumah Type 46 / 84	1	Ls	Rp 280.000.000	1		Rp 280.000.000
2.2.7	Rumah Type 80 / 84	1	Ls	Rp 300.000.000	1		Rp 300.000.000
2.2.8	Rumah Type 70 / 157						
<b>Sub Total Biaya Pembangunan Rumah</b>							<b>Rp 33.448.400.000</b>

### III PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

No.	Keterangan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah (unit)	Jumlah	Total
3.1	Jalan paving	9718,07	m <sup>2</sup>	Rp 95.000			Rp 923.216.650
3.2	Gorong-gorong						Rp 702.570.000
	a. Ø 50	557	m <sup>1</sup>	Rp 450.000		Rp 250.650.000	
	b. Ø 30	1614	m <sup>1</sup>	Rp 280.000		Rp 451.920.000	
3.3	Plengsengan saluran air	1	Ls	Rp 300.000.000			Rp 300.000.000
3.4	Pagar properti	393	m <sup>1</sup>	Rp 650.000			Rp 255.450.000
3.5	Gerbang dan pos jaga	1	unit	Rp 380.000.000			Rp 380.000.000
3.6	PJU	50	titik	Rp 4.600.000			Rp 230.000.000
3.7	Sambungan listrik rumah						Rp 540.000.000
	a. Daya 1300 watt				204	Rp 408.000.000	
	Rumah Type 30 / 60			Rp 2.000.000	17	Rp 34.000.000	
	Rumah Type 36 / 60			Rp 2.000.000	55	Rp 110.000.000	
	Rumah Type 40 / 60			Rp 2.000.000	4	Rp 8.000.000	
	Rumah Type 42 / 72			Rp 2.000.000	72	Rp 144.000.000	
	Rumah Type 46 / 84			Rp 2.000.000	55	Rp 110.000.000	
	Rumah Type 70 / 157			Rp 2.000.000	1	Rp 2.000.000	

	b. Daya 2200 watt				44	Rp	132.000.000	
	Rumah Type 72 / 72			Rp	3.000.000	24	Rp	72.000.000
	Rumah Type 80 / 84			Rp	3.000.000	20	Rp	60.000.000
3.8	Air sumur bor							Rp 642.000.000
	a. Air sumur bor kecil				204	Rp	510.000.000	
	Rumah Type 30 / 60			Rp	2.500.000	17	Rp	42.500.000
	Rumah Type 36 / 60			Rp	2.500.000	55	Rp	137.500.000
	Rumah Type 40 / 60			Rp	2.500.000	4	Rp	10.000.000
	Rumah Type 42 / 72			Rp	2.500.000	72	Rp	180.000.000
	Rumah Type 46 / 84			Rp	2.500.000	55	Rp	137.500.000
	Rumah Type 70 / 157			Rp	2.500.000	1	Rp	2.500.000
	b. Air sumur bor besar				44	Rp	132.000.000	
	Rumah Type 72 / 72			Rp	3.000.000	24	Rp	72.000.000
	Rumah Type 80 / 84			Rp	3.000.000	20	Rp	60.000.000
3.9	Sewa Dozer	120	hari	Rp	2.400.000			Rp 288.000.000
<b>Sub Total Infrastruktur</b>								<b>Rp 4.261.236.650</b>

#### IV PEMBANGUNAN FASUM

No.	Keterangan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
4.1	Musholla	1	Ls	Rp 200.000.000	Rp 200.000.000
4.2	Playground	1	Ls	Rp 150.000.000	Rp 150.000.000
4.3	Taman	1	Ls	Rp 450.000.000	Rp 450.000.000
<b>Sub Total Fasum</b>					<b>Rp 800.000.000</b>

#### V BIAYA OPERASIONAL

No.	Keterangan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Est. Waktu (bulan)	Jumlah	Total
5.1	Gaji Pegawai						Rp 1.015.200.000
	a. PM (Pengawas)	1	Org	Rp 7.000.000 /bln	36	Rp 252.000.000	
	b. Keuangan						
	- Admin internal	1	Org	Rp 3.800.000 /bln	36	Rp 136.800.000	
	- Admin eksternal	1	Org	Rp 3.800.000 /bln	36	Rp 136.800.000	
	- Admin marketing	2	Org	Rp 3.800.000 /bln	36	Rp 273.600.000	
	c. Keamanan 2 orang	2	Org	Rp 2.000.000 /bln	36	Rp 144.000.000	
	d. Office Boy	1	Org	Rp 2.000.000 /bln	36	Rp 72.000.000	
5.2	ATK	1	Ls	Rp 1.000.000 /bln	36		Rp 36.000.000
5.3	Listrik kantor	1	Ls	Rp 2.000.000 /bln	36		Rp 72.000.000
5.4	Telekomunikasi	1	Ls	Rp 3.000.000 /bln	36		Rp 108.000.000
5.5	Transportasi	1	Ls	Rp 5.000.000 /bln	36		Rp 180.000.000
5.6	Listrik proyek	1	Ls	Rp 3.500.000 /bln	36		Rp 126.000.000
5.7	Lain-lain	1	Ls	Rp 22.222.222 /bln	36		Rp 800.000.000
<b>Subtotal Operasional</b>							<b>Rp 2.337.200.000</b>

#### VI PAJAK

No.	Keterangan	Harga Pokok Pengenaan Pajak	Jumlah (unit)	Persentase Pajak (%)	Total
6.1	<b>PPN</b>				
	Rumah Type 30 / 60	Rp 150.000.000	17	10%	Rp 255.000.000
	Rumah Type 36 / 60	Rp 150.000.000	55	10%	Rp 825.000.000
	Rumah Type 40 / 60	Rp 150.000.000	4	10%	Rp 60.000.000
	Rumah Type 42 / 72	Rp 280.000.000	72	10%	Rp 2.016.000.000
	Rumah Type 72 / 72	Rp 350.000.000	24	10%	Rp 840.000.000
	Rumah Type 46 / 84	Rp 325.000.000	55	10%	Rp 1.787.500.000
	Rumah Type 80 / 84	Rp 425.000.000	20	10%	Rp 850.000.000
	Rumah Type 70 / 157	Rp 385.000.000	1	10%	Rp 38.500.000
<b>Subtotal PPN</b>					<b>Rp 6.672.000.000</b>
6.2	<b>PPh Final</b>				
	Rumah Type 30 / 60	Rp 150.000.000	17	2,5%	Rp 63.750.000
	Rumah Type 36 / 60	Rp 150.000.000	55	2,5%	Rp 206.250.000
	Rumah Type 40 / 60	Rp 150.000.000	4	2,5%	Rp 15.000.000
	Rumah Type 42 / 72	Rp 280.000.000	72	2,5%	Rp 504.000.000
	Rumah Type 72 / 72	Rp 350.000.000	24	2,5%	Rp 210.000.000
	Rumah Type 46 / 84	Rp 425.000.000	55	2,5%	Rp 584.375.000
	Rumah Type 80 / 84	Rp 325.000.000	20	2,5%	Rp 162.500.000
	Rumah Type 70 / 157	Rp 385.000.000	1	2,5%	Rp 9.625.000
<b>Subtotal PPH Final</b>					<b>Rp 1.755.500.000</b>

<b>6.3</b>	<b>PBB</b>				
	Rumah Type 30 / 60	Rp	60.000	17	Rp 1.020.000
	Rumah Type 36 / 60	Rp	72.000	55	Rp 3.960.000
	Rumah Type 40 / 60	Rp	80.000	4	Rp 320.000
	Rumah Type 42 / 72	Rp	86.400	72	Rp 6.220.800
	Rumah Type 72 / 72	Rp	146.400	24	Rp 3.513.600
	Rumah Type 46 / 84	Rp	96.800	55	Rp 5.324.000
	Rumah Type 80 / 84	Rp	164.800	20	Rp 3.296.000
	Rumah Type 70 / 157	Rp	159.400	1	Rp 159.400
				<b>Subtotal PBB</b>	<b>Rp 23.813.800</b>
<b>6.4</b>	<b>Dana cadangan atas kekurangan pajak</b>				<b>Rp 2.000.000.000</b>
				<b>Subtotal Pajak</b>	<b>Rp 10.451.313.800</b>

## VII BIAJA NOTARIS

No.	Keterangan	Harga Satuan	Jumlah (unit)	Total
7.1	AJB & BBN			
	Rumah Type 30 / 60	Rp 3.000.000	17	Rp 51.000.000
	Rumah Type 36 / 60	Rp 3.000.000	55	Rp 165.000.000
	Rumah Type 40 / 60	Rp 3.000.000	4	Rp 12.000.000
	Rumah Type 42 / 72	Rp 3.000.000	72	Rp 216.000.000
	Rumah Type 72 / 72	Rp 3.000.000	24	Rp 72.000.000
	Rumah Type 46 / 84	Rp 3.000.000	55	Rp 165.000.000
	Rumah Type 80 / 84	Rp 3.000.000	20	Rp 60.000.000
	Rumah Type 70 / 157	Rp 3.000.000	1	Rp 3.000.000
	Subtotal Notaris			Rp 744.000.000

## VIII MARKETING

No.	Keterangan	Harga Satuan	Jumlah (unit)	Total
8.1	Biaya promosi			Rp 400.000.000
8.2	Biaya agen marketing (Fee)			
	Rumah Type 30 / 60	Rp 2.500.000	17	Rp 42.500.000
	Rumah Type 36 / 60	Rp 5.500.000	55	Rp 302.500.000
	Rumah Type 40 / 60	Rp 3.500.000	4	Rp 14.000.000
	Rumah Type 42 / 72	Rp 8.400.000	72	Rp 604.800.000
	Rumah Type 72 / 72	Rp 13.000.000	24	Rp 312.000.000
	Rumah Type 46 / 84	Rp 9.800.000	55	Rp 539.000.000
	Rumah Type 80 / 84	Rp 15.500.000	20	Rp 310.000.000
	Rumah Type 70 / 157	Rp 15.000.000	1	Rp 15.000.000
	Subtotal Marketing			Rp 2.539.800.000

<b>TOTAL PENGELUARAN</b>	<b>Rp 70.718.050.450</b>
--------------------------	--------------------------

## IX PEMASUKAN

No.	Keterangan	Harga Satuan	Jumlah (unit)	Total
<b>9.1</b>	<b>Penjualan unit</b>		<b>243</b>	
9.1.1	Rumah Type 30 / 60	Rp 150.000.000	17	Rp 2.550.000.000
9.1.2	Rumah Type 36 / 60	Rp 240.000.000	54	Rp 12.960.000.000
9.1.3	Rumah Type 40 / 60	Rp 185.000.000	4	Rp 740.000.000
9.1.4	Rumah Type 42 / 72	Rp 360.000.000	71	Rp 25.560.000.000
9.1.5	Rumah Type 72 / 72	Rp 560.000.000	23	Rp 12.880.000.000
9.1.6	Rumah Type 46 / 84	Rp 465.000.000	54	Rp 25.110.000.000
9.1.7	Rumah Type 80 / 84	Rp 650.000.000	19	Rp 12.350.000.000
9.1.8	Rumah Type 70 / 157	Rp 550.000.000	1	Rp 550.000.000
			<b>Jumlah</b>	<b>Rp 92.700.000.000</b>

9.2	Penjualan unit + interior		5	
9.2.1	Rumah Type 30 / 60			
9.2.2	Rumah Type 36 / 60	Rp 400.000.000	1	Rp 400.000.000
9.2.3	Rumah Type 40 / 60			
9.2.4	Rumah Type 42 / 72	Rp 550.000.000	1	Rp 550.000.000
9.2.5	Rumah Type 72 / 72	Rp 825.000.000	1	Rp 825.000.000
9.2.6	Rumah Type 46 / 84	Rp 600.000.000	1	Rp 600.000.000
9.2.7	Rumah Type 80 / 84	Rp 1.200.000.000	1	Rp 1.200.000.000
9.2.8	Rumah Type 70 / 157			
			Jumlah	Rp 3.575.000.000
	Subtotal Pemasukan			Rp 96.275.000.000

TOTAL PEMASUKAN				Rp 96.275.000.000
-----------------	--	--	--	-------------------

Hasil linvestasi kotor				Rp 25.556.949.550
------------------------	--	--	--	-------------------

Angka koefisien pengali dari beban Infrastruktur, Fasum, Operasional, dan Dana cadangan atas kekurangan pajak				Rp 9.398.436.650
---	--	--	--	------------------

No.	Keterangan	Persentase	Jumlah (unit)	Total
1	Rumah Type 30 / 60	2,65%	17	Rp 248.932.885
3	Rumah Type 36 / 60	13,88%	55	Rp 1.304.213.073
2	Rumah Type 40 / 60	0,77%	4	Rp 72.239.347
4	Rumah Type 42 / 72	27,12%	72	Rp 2.548.877.496
5	Rumah Type 72 / 72	14,24%	24	Rp 1.337.892.228
7	Rumah Type 46 / 84	26,70%	55	Rp 2.509.829.200
6	Rumah Type 80 / 84	14,07%	20	Rp 1.322.761.014
8	Rumah Type 70 / 157	0,57%	1	Rp 53.691.406
	TOTAL	100,00%	248	Rp 9.398.436.650