

BAB 2

STUDI LITERATUR

2.1 Definisi Perumahan

Berdasarkan pengertian dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Rumah merupakan suatu bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Di samping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. (Sarwomo dalam Budiharjo, 1998 : 148).

2.2 Tingkat Kebutuhan Manusia Terhadap Perumahan

Tingkat kebutuhan manusia terhadap hunian dapat dikategorisasikan sebagai berikut (Marslow, 1970) :

1. *Survival Needs*

Tingkat kebutuhan yang paling dasar ini merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi pertama kali. Pada tingkatan ini, hunian merupakan sarana untuk menunjang keselamatan hidup manusia. Kebutuhan untuk dapat selamat berarti manusia menghuni bangunan rumah agar dapat selamat dan tetap hidup, terlindung dari gangguan iklim maupun makhluk hidup lain.

2. *Safety and Security Needs*

Kebutuhan terhadap keselamatan dan keamanan yang ada pada tingkat berikutnya ini terkait dengan keselamatan dan kecelakaan, keutuhan anggota badan, serta hak milik. Pada tingkatan ini hunian merupakan sarana perlindungan untuk keselamatan anggota badan dan hak milik tersebut.

3. *Affiliation Needs*

Pada tingkatan ini hunian merupakan sarana agar dapat diakui sebagai anggota dalam golongan tertentu. Hunian disini berperan sebagai identitas seseorang untuk diakui dalam golongan masyarakat.

4. *Esteem Needs*

Kebutuhan berikutnya terkait dengan aspek psikologis. Manusia butuh dihargai dan diakui eksistensinya. Terkait dengan hal ini hunian merupakan sarana untuk mendapatkan pengakuan atas jati dirinya dari masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Pada tingkatan ini, rumah sudah bukan tergolong kebutuhan primer lagi, tetapi sudah meningkat kepada kebutuhan yang lebih tinggi yang harus dipenuhi setelah kebutuhan pokok terpenuhi. Rumah yang mewah, bagus, dapat memberikan kebanggaan dan kepuasan kepada pemilik rumah tersebut.

5. *Cognitive and Aesthetic Needs*

Tingkatan yang paling tinggi dari kebutuhan manusia ini terkait dengan aspek psikologis, seperti halnya esteem needs. Hanya saja pada level ini hunian tidak saja merupakan sarana peningkatan kebanggaan dan harga diri, tetapi juga agar

dapat dinikmati keindahannya. Pada tingkatan ini, produk hunian tidak hanya sekedar untuk digunakan tetapi juga dapat memberi dampak kenikmatan (misalnya dinikmati secara visual) pada lingkungan sekitarnya.

Dilihat dari tingkatan ini, tuntutan masyarakat perkotaan terhadap hunian berada pada tingkat tiga ke atas, yang berbeda dengan tuntutan masyarakat desa terhadap hunian yang masih berada pada tingkat satu, dua, atau tiga. Karena perbedaan kondisi sosial, ekonomi, serta budaya, masyarakat perkotaan mempunyai tuntutan yang lebih tinggi terhadap hunian bila dibandingkan dengan masyarakat pedesaan, sehingga standar yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan dalam pengadaan perumahan di perkotaan pun perlu disesuaikan.

2.3 Aspek Perencanaan Perumahan

Untuk membuat sebuah perencanaan perumahan yang benar-benar dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan maka perlu dipertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaannya. Dengan memperhatikan aspek-aspek perencanaan sepanjang pembangunannya, diharapkan baik arah maupun laju pembangunan perumahan akan dapat mencapai suatu kondisi dimana jumlah dan kualitasnya sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan masyarakat.

Mengingat fungsi perumahan yaitu sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia serta sebagai pengejawantahan dari kehidupan sosial yang tertib, maka di dalam merencanakan perumahan harus mempertimbangkan aspek-aspek yang mendasari perencanaan perumahan tersebut, yang antara lain adalah

1. Lingkungan

Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berpengaruh terhadap penghuni perumahan.

Pertimbangan terhadap faktor-faktor lingkungan dalam perencanaan lingkungan perumahan mutlak diperlukan karena pada hakikatnya proses terbentuknya lingkungan perumahan merupakan akumulasi dari unit-unit rumah sebagai pembentuk perumahan tersebut. Oleh karena itu dalam perencanaan perumahan diperlukan juga perencanaan terhadap lingkungan perumahan tersebut, terkait secara mikro (perencanaan secara detail terhadap unit-unit rumah) serta makro (perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan dimana perumahan tersebut berada).

Wawasan makro dapat diimplementasikan dengan menciptakan kondisi yang seimbang antara lingkungan perumahan dengan lingkungan sebelum didirikannya rumah tersebut. Kita perlu memikirkan bahwa sebaiknya proses perubahan yang terjadi merupakan suatu proses perubahan yang mengarah kepada keseimbangan. Seandainya terjadi perubahan maka perubahan itu tetap masih berada pada batas ambang toleransi. Apabila ternyata daya dukung alami lingkungan sudah tidak dapat mengimbangi lagi maka perlu dilakukan intervensi treatment lingkungan, agar kelestarian lingkungan dapat tercipta. Dengan adanya upaya tersebut maka pembangunan perumahan tidak

akan menimbulkan dampak yang negatif, terutama bagi lingkungan perumahan tersebut.

2. Daya Beli (*Affordability*)

Di dalam perencanaan perumahan selalu dipikirkan kesesuaian antara ukuran bangunan, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, maupun bahan bangunan yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Hal ini perlu diantisipasi mengingat kemampuan rata-rata (kemampuan daya beli) masyarakat pada wilayah yang satu dengan yang lain tidak sama. Faktor-faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat antara lain :

- a) Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih relatif rendah (di bawah standar).
- b) Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakat, terutama di daerah pedesaan, masih relatif rendah.
- c) Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi, dimana hal ini berdampak terhadap persaingan antara golongan yang berpenghasilan tinggi dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah, seolah-olah fasilitas dan kemajuan pembangunan (termasuk perumahan) hanya dapat dinikmati oleh kaum berpenghasilan tinggi saja.
- d) Situasi politik dan keamanan yang cenderung tidak stabil sehingga mempengaruhi minat dan daya beli masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan modal.

- e) Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan, yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, menengah, maupun mewah.

Penyediaan fasilitas perumahan hendaknya juga disesuaikan dengan kemampuan keluarga yang akan menempatinnya, karena ekonomi keluarga yang satu dengan yang lain tidak sama.

3. Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, baik di perkotaan maupun di pedesaan, tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu.

Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan memegang peran penting dalam setiap program pembangunan yang dijalankan. Apabila dikaji lebih jauh lagi tentang unsur pelaku pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini pengembang sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.

2.4 Penerapan Ekonomi Teknik dalam Proyek Perumahan

Dalam proyek perumahan, diperlukan beberapa unsur yang dipelajari dari mata kuliah ekonomi teknik. Unsur-unsur tersebut harus diperhatikan oleh developer. Yang

mana berguna untuk mengoptimalkan keuntungan bagi developer. Berikut ini akan dijelaskan unsur yang dimaksud.

2.4.1 Konsep Bunga

Terdapat dua macam tingkat suku bunga yang umum digunakan, yaitu bunga sederhana (*simple interest*) dan bunga berganda (*compound interest*). Perbedaan antara bunga sederhana dan bunga berganda terletak pada perhitungan bunga atas bunga yang terdahulu. Pada bunga sederhana, bunga hanya dikenakan terhadap modal awal, sedangkan pada bunga berganda, bunga diperhitungkan terhadap modal awal dan juga pada bunga yang terjadi pada periode sebelumnya.

2.4.2 Notasi dan Diagram Aliran Uang

Analisis Ekonomi Teknik menggunakan berbagai persamaan. Persamaan-persamaan tersebut menyatakan berbagai hubungan antara berbagai macam komponen dalam aliran uang. Komponen-komponen dalam aliran uang tersebut dinyatakan dalam berbagai notasi yang sudah dikenal umum.

Notasi-notasi tersebut adalah :

P = jumlah atau nilai uang saat ini

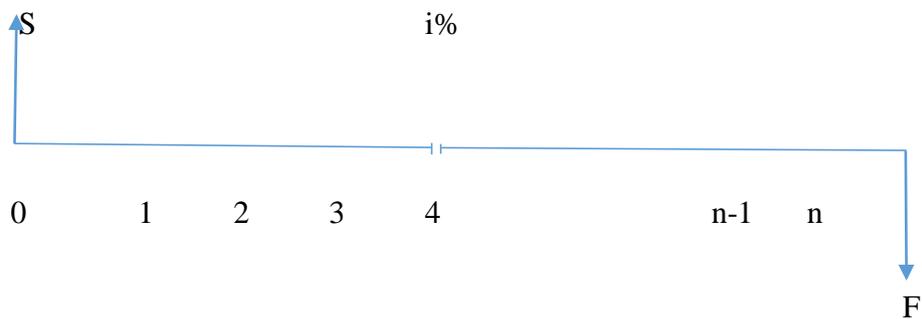
F = jumlah atau nilai uang di masa mendatang

n = jumlah waktu periode bunga

i = tingkat bunga per periode

Analisis terhadap aliran uang yang terjadi dalam suatu periode lebih mudah dilakukan bila aliran uang dari persoalan tersebut terlihat secara jelas. Diagram aliran uang akan membantu menjelaskan secara tepat tentang aliran uang yang terjadi. Diagram aliran uang dapat membantu menempatkan secara jelas berbagai komponen dari aliran uang, periode waktu, dan waktu terjadinya pembayaran atau penerimaan.

Diagram aliran uang merupakan suatu alat bantu untuk membantu melakukan analisis Ekonomi Teknik. Diagram tersebut disusun oleh suatu rentang waktu yang dilengkapi dengan komponen waktu, kuantitas uang, dan tingkat bunga. Skema dari diagram aliran uang yang umum digunakan disajikan pada Gambar 2.1



Gambar 2.1 Skema Diagram Aliran Uang

Ada beberapa kesepakatan yang digunakan pada saat membuat diagram aliran uang, yaitu:

1. Garis horizontal menunjukkan skala waktu yang dipergunakan. Dalam garis skala waktu tercantum penunjuk waktu sama dengan 0, yang berarti saat ini,

hingga n , yang berarti waktu mendatang. Skala waktu tersebut dapat dalam hitungan tahun, bulan, maupun hari.

2. Panah ke atas menunjukkan aliran uang yang positif yang berarti penerimaan, sedangkan panah ke bawah menunjukkan aliran uang negatif yang berarti pengeluaran. Panah penunjuk besaran uang yang dikeluarkan atau diterima tersebut diletakkan pada akhir tiap periode waktu.
3. Tanda negatif atau positif tersebut tergantung dari sudut pandang pembuat diagram aliran uang. Diagram aliran uang antara pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman akan berbeda.
4. Pada salah satu sisi dari diagram aliran uang dapat dilengkapi dengan keterangan tentang tingkat bunga yang digunakan.

2.4.3 Faktor Aliran Uang Tunggal (F dan P)

Perkalian antara bunga berganda (compound interest) dengan suatu nilai saat ini, P , akan menghasilkan suatu nilai mendatang, F , yaitu sebesar :

$$F = P(1 + i)^n$$

Dengan : F = nilai uang dimasa mendatang

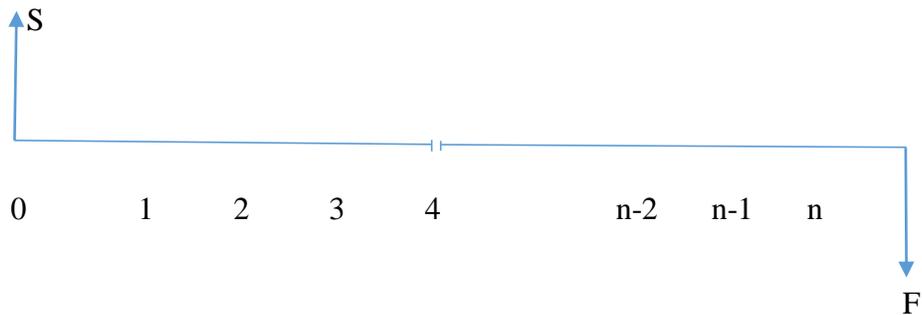
P = nilai uang dimasa sekarang

i = tingkat bunga per periode

n = jumlah periode

Perhitungan tersebut dapat juga menggunakan pengali angka koefisien yang dapat dilihat pada table *compound interest factor*. Menghitung nilai di masa mendatang maka nilai pada saat ini dikalikan dengan nilai dari koefisien $(F/P, i\%, n)$.

Aliran uang tunggal tersebut dapat digambarkan dalam suatu diagram aliran uang seperti pada Gambar 2.2.



Gambar 2.2 Diagram Aliran Uang Tunggal

2.4.4 *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)*

Suatu alternatif investasi akan dievaluasi jika investasi tersebut memiliki kemungkinan untuk menghasilkan tingkat pengembalian yang memadai. Suatu batasan yang dapat dipertanggungjawabkan harus ditentukan untuk dipergunakan sebagai kriteria pemilihan alternatif. Batasan tingkat pengembalian tersebut dikenal sebagai tingkat pengembalian minimum yang paling menarik. Nilai MARR lebih tinggi daripada tingkat bunga yang diharapkan dari bank atau tingkat bunga yang dipergunakan oleh investor yang menghadapi resiko yang kecil.

2.5 *Net Present Value (NPV)*

Terdapat berbagai metode dalam mengevaluasi kelayakan investasi dan yang umum dipakai, yaitu (Giatman, 2006) :

Net Present Value (NPV) adalah metode menghitung nilai bersih (netto) pada waktu sekarang (present). Asumsi present yaitu menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan cash flow investasi. Dengan demikian metode NPV pada dasarnya memindahkan cash flow yang menyebar sepanjang umur investasi ke waktu awal investasi ($t=0$) atau kondisi present, dengan demikian konsep ekuivalensi uang.

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak ekonomis atau tidak, diperlukan suatu ukuran/kriteria tertentu dalam metode NPV, yaitu :

Jika : $NPV \geq 0$ artinya investasi akan menguntungkan/layak

$NPV \leq 0$ artinya investasi tidak menguntungkan/tidak layak

Pola nilai bersih sekarang (*net present value*) ditandai dengan terjadinya suatu transaksi pada saat ini ($n=0$) dan diikuti dengan suatu seri penerimaan dan pengeluaran.

Pola tersebut dinyatakan dalam hubungan sebagai berikut :

Nilai Bersih Sekarang (NPV) = PW (pendapatan) – PW (pengeluaran)

Alternatif yang dipilih adalah alternatif yang memberikan nilai sekarang yang maksimum atau yang menghasilkan nilai PW positif yang lebih besar. Nilai PW negatif

menunjukkan bahwa alternatif tersebut tidak memenuhi tingkat pengembalian yang diinginkan. Dan rumus NPV yang digunakan adalah :

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+R)^1} + \frac{CF_2}{(1+R)^2} + \frac{CF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+R)^n}$$

Dengan : NPV = Net Present Value

CF₀ = *Cash Flow* pertama kali

CF₁ = *Cash Flow* Setelah Setahun Berjalan

CF₂ = *Cash Flow* Setelah Dua Tahun Berjalan

R = bunga yang diberikan

n = jumlah periode

2.6 *Rate of Return (RoR)*

Metode tingkat pengembalian (*Rate of Return*, RR, RoR) adalah metode yang paling terkenal dan diterima secara luas sebagai alat evaluasi tingkat keuntungan yang akan diterima (*index of profit ability*). Metode ini dikenal juga sebagai *Internal Rate of Return (IRR)* atau *Return of Investment (RoI)*.

Konsep dari RoR adalah menentukan tingkat bunga, i% yang mencerminkan *cash flow (cash in dan cash out)* dari suatu investasi yang dihitung berdasarkan pw (i) j sama dengan nol. Pw (i) j adalah jumlah nilai investasi sekarang dengan tingkat bunga i dan j adalah nama investasi atau alternatif.

2.7 *Internal Rate Return (IRR)*

Pada metode *Internal Rate Return (IRR)* ini yang akan dicari adalah suku bunganya disaat NPV sama dengan nol. Jadi, pada metode IRR ini informasi yang dihasilkan berkaitan dengan tingkat kemampuan cash flow dalam mengembalikan investasi yang dijelaskan dalam bentuk % periode waktu. Logika sederhananya menjelaskan seberapa kemampuan cash flow dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi. Kemampuan ini disebut dengan *Internal Rate Return (IRR)*, sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)*. Dengan demikian suatu rencana investasi akan dikatakan layak jika $IRR \geq MARR$. Nilai MARR akan berbeda pada jenis industri yang satu dengan jenis industri yang lainnya. Biasanya perusahaan menetapkan suatu standar MARR sendiri-sendiri sebagai bahan untuk mempertimbangkan investasi-investasi yang akan dilakukan. Terlepas dari cara yang dipakai dalam menentukan MARR, nilai MARR harus ditetapkan lebih tinggi dari Cost of Capital. Besarnya nilai MARR akan dipengaruhi oleh banyak hal diantaranya adalah ketersediaan modal (uang), ketersediaan kesempatan investasi, kondisi bisnis, tingkat inflasi, ongkos modal (*Cost of Capital*) perusahaan, peraturan pajak, peraturan pemerintah, tingkat resiko/ketidakpastian dan lain-lain.

2.8 **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah**

Berikut adalah faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah :

1. Harga pokok penjualan unit rumah (berdasarkan kuantitas dan kualitas bahan yang digunakan).
2. Harga pokok penjualan infrastruktur (berdasarkan infrastruktur dan kualitas bahan yang digunakan).
3. Harga pokok tanah (terdiri dari harga beli tanah, pematangan lahan dan semua pengurusan perijinan).
4. Beban marketing (terdiri dari semua beban promosi dan beban pemasaran).
5. Beban operasional (terdiri dari semua beban yang dikeluarkan untuk kebutuhan operasional).
6. Pendapatan dan pengeluaran yang dilakukan selama pembangunan.
7. Harga bahan material yang digunakan.
8. Lokasi proyek yang akan dibangun perumahan.
9. Model rumah yang akan dibangun.
10. Akses untuk menuju lokasi perumahan.

Selain itu adanya faktor kenaikan tarif tol dan BBM yang terindikasi menjadi salah satu faktor. (Aulia, M.Donie, 2010)

2.9 Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Pelaksanaan proyek memerlukan pengarahannya sumber daya yang dapat berupa : waktu, dana, tenaga kerja, fasilitas, peralatan, dan material. Oleh karena itu, pengalokasian sumber daya ini perlu dilakukan secara optimal. Alokasi sumber daya biasanya harus melalui suatu prosedur tertentu.

Anggaran biaya proyek ialah menghitung banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan, upah tenaga kerja, alat, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan atau proyek berdasarkan analisis.

2.10 Sumber dan Macam Pemasukkan

Modal adalah suatu yang dimiliki oleh seseorang atau suatu badan usaha dan berperan sebagai faktor produksi suatu usaha atau organisasi. Modal dapat diklasifikasikan menjadi 2 bentuk, yaitu :

1. Modal sendiri (*equity capital*) adalah modal yang dimiliki oleh perorangan atau badan usaha yang menanamkan uang atau miliknya dalam proyek atau usaha yang diharapkan akan memberikan keuntungan.
2. Modal pinjaman (*debt capital*) adalah modal yang diperoleh dari pemberi pinjaman untuk diinvestasikan dan pemberi pinjaman akan memperoleh keuntungan dari hasil pinjaman tersebut.

2.11 Pemasukkan dan Pengeluaran

2.11.1 Pengeluaran

Berikut adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak developer :

1. Pekerjaan Persiapan :
 - a. Biaya negosiasi. Negosiasi adalah sebuah bentuk interaksi sosial saat pihak - pihak yang terlibat berusaha untuk saling menyelesaikan tujuan yang berbeda dan bertentangan. Dan biaya yang dikeluarkan selama kegiatan negosiasi

berlangsung disebut biaya negosiasi. Kegiatan yang dilakukan selama negosiasi adalah seperti bertemu warga sekitar, maupun orang-orang penting yang terdapat di wilayah yang akan dibangun.

- b. Biaya akomodasi dan konsumsi. Akomodasi adalah sebuah fasilitas yang digunakan bertujuan untuk tinggal sementara atau untuk beristirahat. Sedangkan konsumsi adalah makanan yang kita makan. Biaya yang dikeluarkan untuk dua kegiatan tersebut dinamakan biaya akomodasi dan konsumsi.
 - c. Biaya *office*. *Office* adalah pengertian lain dari kantor. Kantor dibutuhkan saat akan melakukan pembangunan. Biaya pembangunan kantor ini disebut biaya kantor.
 - d. Biaya rutin kantor dan promosi. Biaya ini adalah biaya yang dikeluarkan pada saat kegiatan kantor sudah berlangsung.
2. Biaya Pembebasan Tanah :
- a. Biaya pengukuran. Dalam kegiatan pembebasan tanah pasti dilakukan pengukuran untuk mengetahui luas lahan yang akan dibebaskan. Dan biaya yang dikeluarkan pada saat pengukuran ini disebut biaya pengukuran.
 - b. Biaya pembelian tanah. Setelah mengetahui luas lahan yang akan dibebaskan maka pihak developer akan membeli tanah tersebut. Biaya yang dikeluarkan ini disebut biaya pembelian tanah.
 - c. Biaya relokasi tanah. Relokasi tanah adalah pemindahan tanah karena sewaktu lahan masih baru dibeli pihak developer pasti ingin membentuk lahan yang

dibeli agar seperti rencana yang telah dibuat. Proses pemindahan tanah ini pasti memerlukan biaya untuk mengurug tanah ataupun menimbun tanah. Biaya ini disebut biaya relokasi tanah.

3. Biaya Izin Lokasi dan Perencanaan :
 - a. Biaya izin tetangga. Karena sewaktu kita membebaskan lahan pasti ada warga sekitar yang “terganggu” oleh pembangunan yang kita lakukan. Dan pasti kita melakukan sosialisasi terhadap warga sekitar. Biaya yang dikeluarkan tersebut disebut biaya izin tetangga.
 - b. Biaya keterangan RT/RW setempat. Pada saat kita akan membangun kita pasti membutuhkan surat keterangan yang dikeluarkan RT/RW setempat. Dan biaya yang dikeluarkan pada saat proses tersebut disebut biaya RT/RW setempat.
 - c. Biaya keterangan kelurahan. Setelah mendapatkan surat keterangan dari pihak RT/RW setempat maka pihak developer harus mendapatkan surat keterangan dari kelurahan setempat. Biaya yang dikeluarkan pada saat proses tersebut disebut biaya keterangan kelurahan.
 - d. Biaya rekomendasi kelurahan. Setelah kita mendapat surat keterangan dari RT/RW dan kelurahan setempat maka kita akan mendapat surat rekomendasi untuk mendapat surat izin. Biaya yang dikeluarkan pada saat proses ini disebut biaya rekomendasi kelurahan.
 - e. Biaya izin lokasi. Setelah mendapat surat rekomendasi maka kita akan mendapat izin untuk membangun dan terdaftar di lokasi tersebut. Biaya yang dikeluarkan pada saat proses tersebut disebut biaya izin lokasi.

4. Biaya UPL/UKL/Pembangunan City Garden Residence. UPL dan UKL adalah upaya untuk mengelola lingkungan pada saat akan dilakukan pembangunan. Dan biaya yang dikeluarkan pada saat melakukan UPL/UKL/Pembangunan perumahan City Garden Residence disebut biaya UPL/UKL/Pembangunan.
5. Biaya IMB induk bangunan. Setiap akan membangun sebuah bangunan dibutuhkan izin yang disebut Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dan biaya yang dikeluarkan pada saat proses membuat IMB disebut biaya IMB induk bangunan.
6. Biaya sertifikasi BPN :
 - a. Biaya SHGB induk. Setelah mendapat IMB, selanjutnya adalah mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Biaya yang dikeluarkan saat proses pembuatan SHGB ini disebut biaya SHGB induk.
 - b. Biaya splitsing sertifikat. Splitsing sertifikat adalah sertifikat yang dikeluarkan bila tanah yang dibeli akan dipecah. Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T). Biaya yang dikeluarkan pada saat proses ini disebut biaya splitsing sertifikat.
 - c. Biaya pelepasan hak tanah.
7. Biaya izin masuk dan retribusi. Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan pribadi atau badan. Dan biaya yang dikeluarkan pada saat proses ini disebut biaya izin masuk dan retribusi.

8. Biaya pajak dan legalitas pemilik. Pajak dan legalitas yang dimiliki dan menjadi tanggung jawab pemilik meliputi PPN, BPHTB, AJB, BBN dan SSP. PPN adalah Pajak Pertambahan Nilai, BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, AJB adalah Akta Jual Beli, BBN adalah Bea Balik Nama, dan SSP adalah Surat Setoran Pajak. Biaya yang dikeluarkan pada saat akan memproses hal-hal tersebut disebut biaya pajak dan legalitas pemilik.

2.11.2 Pemasukkan

Berikut adalah sumber pemasukkan yang diperoleh oleh pihak developer :

1. Penjualan dari setiap unit rumah yang terjual.

Pemasukkan seperti ini biasanya diperoleh apabila pembeli rumah membeli rumah dengan cara uang tunai (*cash*). Karena apabila pembeli rumah langsung membeli dan langsung melunasi harga rumah tersebut pembeli tidak mendapat bunga yang ada apabila pembeli membeli dengan cara menyicil pembelannya (*credit*). Jadi pihak developer mendapat pemasukkan dari untung yang diperoleh dari selisih harga seharusnya rumah tersebut dengan harga yang dikemukakan kepada masyarakat. Dan proses pembelian rumah secara *cash* berlangsung lebih cepat bila dibandingkan dengan pembelian dengan cara *credit*. Cara ini dilakukan apabila pembeli memiliki uang yang besar dan biasanya dilakukan oleh pembeli yang memiliki pemasukkan yang besar.

2. Bunga bank.

Apabila pembeli tidak memiliki sejumlah uang yang cukup pembeli dapat melakukan pembelian rumah dengan cara menyicil (*credit*). Membeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah (KPR) bisa menjadi alternatif untuk dapat memiliki rumah impian dengan dana awal yang terbatas dengan sisa harga rumah dibayar dengan sistem angsuran setiap bulan selama jangka waktu yang telah disepakati bersama oleh pembeli rumah dengan pihak bank. Pihak developer mendapat pemasukkan dari bunga yang telah dikeluarkan oleh pihak bank. Dan dari bunga tersebut telah dibuat kesepakatan untuk pembagian keuntungan untung masing-masing pihak dari developer maupun dengan bank. Berikut ini adalah proses yang harus dilakukan pembeli apabila ingin melakukan pembelian dengan cara *credit* :

1. Calon pembeli melakukan survey diperumahan kemudian menentukan tipe rumah dan lokasi rumah yang akan di beli.
2. Datang ke kantor pemasaran perumahan untuk memastikan harga rumah, lokasi rumah, harga rumah serta syarat-syarat yang diperlukan untuk membeli rumah dengan cara KPR.
3. Calon pembeli rumah membayar uang muka rumah di perumahan.
4. Menyerahkan surat-surat atau data-data yang diperlukan untuk proses KPR ke pengembang perumahan.

5. Developer perumahan menyiapkan surat tanah dan data-data yang diminta oleh pihak bank.
6. Developer perumahan membuat permohonan KPR ke pihak bank.
7. Panggilan kepada calon pembeli untuk melakukan pemeriksaan berkas dan akad kredit KPR.
8. Penjelasan oleh pihak bank kepada calon pembeli rumah mengenai system KPR yang akan disepakati bersama.
9. Penandatanganan surat perjanjian KPR oleh pembeli rumah dan pihak bank.
10. Proses pembelian rumah diperumahan dengan cara KPR selesai dan selanjutnya membayar angsuran setiap bulan sesuai dengan besar angsuran dan waktu pembayaran jatuh tempo yang telah disepakati dalam proses pembelian rumah system KPR.