

KREDIT YASA GRIYA

I. PENGERTIAN & PERUNTUKKAN

1. Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada Developer / Kontraktor / Koperasi untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek yang berkaitan dengan perumahan.
2. KYG digunakan untuk membiayai kegiatan pembangunan proyek perumahan, mulai dari:
 - a. Biaya pembangunan Konstruksi Rumah sampai dengan finishing; dan
 - b. Biaya Prasarana dan Sarana.

II. PERSYARATAN

1. Pemohon adalah badan usaha yang berbadan hukum dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT), Perseroan Terbatas Terbuka (PT. Tbk.), atau Koperasi yang mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan/atau perubahannya.

Keterangan :

Bagi pemohon KYG yang berstatus badan usaha “Perorangan” dan/atau “CV”, dapat mengajukan permohonan KYG ke Bank BTN, dan akan diproses secara kasus per kasus dengan mengacu pada pemberian kredit kepada usaha kecil dan menengah dengan maksimal plafond Rp 500 juta (UKM).

2. Telah memiliki semua perijinan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan.
3. Telah menjadi pemegang rekening giro di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara.

III. CHECK LIST

Nama Pemohon : Nama Proyek : Lokasi Proyek :				
JENIS DATA	Sifat	Ada	Tidak	Keterangan
A. DATA PERUSAHAAN				
1. Surat Permohonan Kredit dari Direksi / Kuasa Direksi *)	Mutlak			
2. Akta Pendirian Perusahaan s/d Perubahan Terakhir	Mutlak			
3. Pengesahan dari Dept. Kehakiman / Dept. Koperasi (dalam hal pemohon Koperasi)	Mutlak ¹⁾			
4. Data Perusahaan dan Personilnya 4.a. Struktur Organisasi, Nama Pengurus, Riwayat Hidup dan Pas Photo.	Mutlak			
4.b. Data Group Perusahaan (Bila Ada)	Dapat Disusulkan			
5. Perijinan Perusahaan 5.a TDP, NPWP, SIUP	Mutlak			
5.b. SIUJK, REI	Dapat Disusulkan			
B. DATA KEUANGAN				
6. Laporan Keuangan 2 tahun terakhir dan tahun berjalan disertai Laporan Keuangan sebagai lampiran SPT-PPH tahun berjalan. <i>Catatan</i> <i>Untuk permohonan \geq Rp 2,5 milyar, Laporan Keuangan hrs. Telah diaudit oleh Akuntan Publik disertai penjelasannya.</i>	Mutlak ²⁾			
7. Rincian Anggaran Biaya (RAB) Proyek secara keseluruhan, yaitu RAB Tanah, RAB Bagunan, RAB Sarana, RAB Prasarana, disertai Bestek dan Gambar Perencanaan Proyek termasuk <i>Net Working Process</i>	Mutlak			
8. Rencana Aliran Kas (Cash Flow) Proyek	Mutlak			
C. DATA PROYEK				
9. Izin Lokasi dari BPN setempat **)	Mutlak			
10. Bukti Pengusaan Tanah Lokasi Proyek	Mutlak			

11. Bukti Penguasaan Jalan Akses Masuk Lokasi	Mutlak ³⁾			
12. Dasar Taksasi tanah - NJOP (Copy PBB)/SPPH/ Daftar Harga Pemda	Mutlak			
13. Site Plan yang Disetujui Setempat	Mutlak			
14. Surat Keterangan Bebas banjir (Peil Banjir) dari PU	Mutlak ⁴⁾			
Setempat				
15. Rencana Jadwal Waktu Pembangunan Proyek/NWP	Mutlak			
16. Keterangan hasil tes air bersih (Laboratorium PDAM)	Mutlak			
Setempat				
17. Surat Keterangan Kesiediaan PLN (me-supply daya Listrik ke lokasi proyek).	Mutlak			
18. IMB atau minimal IPMB	Dapat Disusulkan			
D. LAINNYA				
19. Aspek Pemasaran Proyek, disertai calon konsumen	Mutlak			
20. Bukti Pemegang Giro di Bank BTN	Mutlak			
<p>Catatan :</p> <p>*) Dalam hal kuasa Direksi harus melampirkan Surat Kuasa bermaterai</p> <p>1) Bisa disusulkan, bagi developer baru</p> <p>2) Neraca Pembukaan dan Laporan Tahun Berjalan, bagi perusahaan yang baru berdiri</p> <p>3) Tidak disyaratkan, apabila lokasi proyek berada di tepi jalan penghubung</p> <p>4). Tidak disyaratkan, apabila sesuai kesimpulan hasil peninjauan lokasi oleh pimpinan Cabang lokasi tidak banjir</p>				

PERMOHONAN KREDIT YASA GRIYA

Yang bertandatangan di bawah ini saya untuk diri sendiri / untuk dan atas nama atau mewakili perusahaan *) mengajukan permohonan Kredit Yasa Griya (KYG) dengan keterangan sbb. :

A. DATA PEMOHON

1. Nama Perusahaan	:		
2. Akta Pendirian	:		
3. Badan Hukum	:		
4. Alamat	:		
5. N P W P	:		
6. Anggota REI	:		
7. Nama Direksi	a.	:	
	b.	:	
	c.	:	
	d.	:	
8. Nama Komisaris	a.	:	
	b.	:	
	c.	:	
	d.	:	
9. Modal Dasar			
Modal Disetor			
a. Sdr.	.....	: Rp	.....
b.	.....	: Rp	.....
c.	.....	: Rp	.....
d.	.....	: Rp	.....

B. DATA PROYEK PERUMAHAN

1. Lokasi Proyek	
- Kel./Desa	:
- Kecamatan	:
- Kab./Kodya	:
- Propinsi	:
2. Jumlah rumah yang akan dibangun :	unit
	Terdiri dari :
	- T. / = unit
	- T. / = unit
	- T. / = unit
3. Total Biaya	: Rp.
- Biaya Tanah & Pematangannya	: Rp.
- Biaya Prasarana / Sarana	: Rp.
- Biaya Bangunan	: Rp.
4. Ijin Lokasi	:
5. Bukti Penguasaan Tanah	:

*) coret salah satu yang tidak perlu

C. DATA KREDIT

1. Kredit yang telah diperoleh sebelumnya dari Bank BTN

Jenis Kredit
Jumlah Kredit
Jangka Waktu
Outstanding
Suku Bunga

2. Bank selain Bank BTN :

Pinjaman yang masih ada :

- Bank Rp.
- Bank Rp.

3. Kredit yang dimohon :

a. Fasilitas Kredit Kredit Baru Tambahan Perpanjangan

b. Jumlah Kredit Rp.
Terbilang

c. Jangka Waktu Kredit (.....) bulan

d. Rekening Giro Bank BTN No.

e. Sumber Pengembalian Kredit

D. DATA AGUNAN

Jenis Agunan
Lokasi
Nilai Jaminan
Bukti Kepemilikan

a. Agunan Pokok

-

-

b. Agunan Tambahan

-

-

Demikian permohonan ini kami ajukan dan terlampir kami sertakan proposal permohonan KYG.

.....,

- Materai -

(..... *)
*) Direktur / Komisaris

Diisi oleh Bank BTN
Diterima Dari :
Tanggal :

No. Urut :

PROPOSAL

PEMBANGUNAN PERUMAHAN "INDAH PERMAI"

Lokasi

Kel/Ds. :
Kec. :
Kab. :
Prop. :

Diajukan oleh PT. "ABC"

XXXXXXXXXX, XX-XX-XXXX

CONTOH

**PROPOSAL KREDIT YASA GRIYA (“KYG-Bank BTN”)
PROYEK PERUMAHAN “INDAH PERMAI” PT. ABC**

Daftar Isi

1. Daftar Isi	:	1
2. Ringkasan Proposal Kredit Yasa Griya (KYG-Bank BTN)	:	2
3. Lampiran.....	:	
3.1. Lampiran 1 : Check List KYG		
3.2. Lampiran 2 : Copy Akte pendirian s/d akte perubahan terakhir dan Pengesahan Badan Hukum dari Menteri Kehakiman / Koperasi (dalam hal pemohon Koperasi)		
3.3. Lampiran 3 : Daftar Riwayat Hidup Pengurus Perusahaan & Pas Photo		
3.4. Lampiran 4 : Perijinan Perusahaan		
- TDP		
- SIUP		
- SIUJK		
- SITU		
- NPWP		
- Keanggotaan REI, dll.		
3.5. Lampiran 5 : Legalitas Proyek		
- Ijin Lokasi		
- Penguasaan Tanah (SHGB, SHM)		
- Site Plan		
- IMB		
- Peil Banjir,		
- NJOP (copy PBB), dll.		
3.6. Lampiran 6 : Rencana Anggaran Biaya		
- RAB Tanah dan Pematangannya		
- RAB Prasarana & Sarana		
- RAB Bangunan		
- Ikhtisar Harga Jual Rumah		
- Time Schedule Pembangunan		
3.7. Lampiran 7 : Laporan Keuangan		
- Neraca,		
- Rugi – Laba		
- Cash Flow		
- Proyeksi Neraca & Rugi-Laba		
3.8. Lampiran 8 : Daftar calon konsumen		
3.9. Lampiran 9 : Copy rekening giro Bank BTN		
3.9. Lampiran10: Bestek / Detil Gambar perencanaan proyek		

I. GAMBARAN UMUM

1. Sejarah Singkat Perusahaan (*lampiran 1 : Copy Akte Pendirian*)

PT. ABC adalah perusahaan yang bergerak di bidang real estat & properti, berkedudukan di Jl. Permai Indah No. 8 Jakarta. Didirikan berdasarkan Akte Pendirian No. 555 tanggal 4 April 1994 dengan bentuk badan hukum Perseroan Terbatas yang dibuat di hadapan XXXXXXXXXXXXX notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 11 Nopember 1994 nomor C2-XXXX HT.01.TH'94. Selanjutnya akte tersebut telah dilakukan perubahan sampai dengan xx (xxxxx) kali dan perubahan terakhir sesuai akte nomor 888 tanggal 8 Agustus 1998 yang dibuat dihadapan notaris XXXXXXXXXXXX. PT. ABC didirikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan berapa tahun lamanya (sebagaimana yang tertuang dalam akte pendirian).

2. Permodalan, Susunan Pemegang Saham & Pengurus Perusahaan

- Modal Dasar : 1.000 lembar : Rp. 1.000.000.000
- Modal Ditempatkan : 500 lembar : Rp. 500.000.000
- Modal Setor : 500 lembar : Rp. 500.000.000
- Pengurus dan pemegang saham :

Nama	Kepemilikan			Jabatan
	Lembar	Rupiah	% Modal Setor	
Sdr./i XXX	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	Komisaris Utama
Sdr./i XXX	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	Komisaris
Sdr./i XXX	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	Direktur Utama
Sdr./i XXX	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	Direktur
Sdr./i XXX	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	Direktur
Sdr./i XXX	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	Direktur
	XXXXX	XXXXXXXXXX	XX,X%	

3. Perijinan Usaha (*Lampiran 4 : Perijinan Perusahaan*)

Perijinan yang merupakan persyaratan formal bagi pelaksanaan suatu usaha yang dimiliki PT. ABC, antara lain :

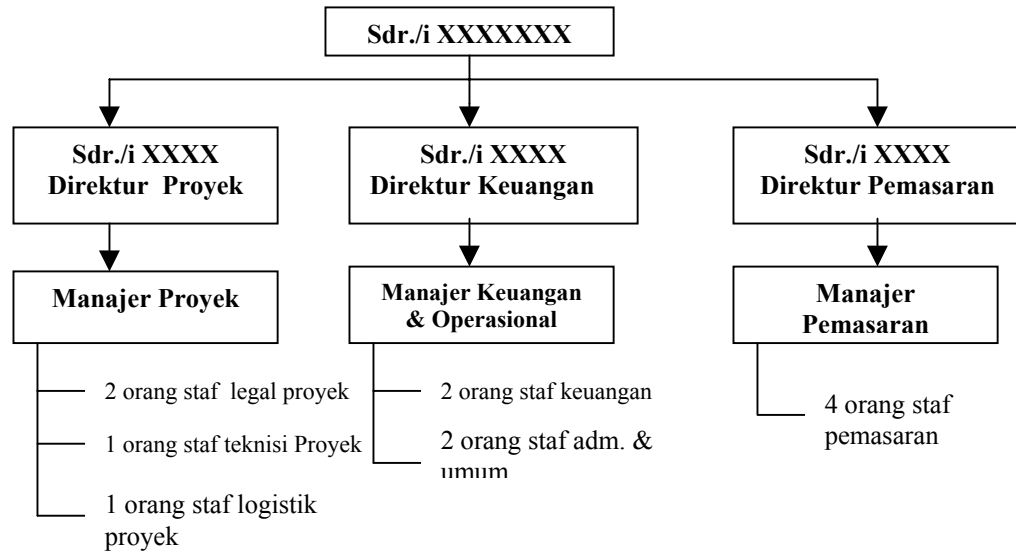
- a. SIUP : No. XX/XX/X/XX-XX/X tgl. XX.XX.XX.
- b. TDP : No. XXXXXXXXXXXX tgl. XX.XX.XX.
- c. SIUJK : No. XX.X.XX.XX.X tgl. XX.XX.XX
- d. SITU : No. XXXXXXXX tgl. XX.XX.XX
- e. NPWP : No. XXXXXXXXXXXX tanggal XX.XX.XX
- f. Keanggotaan REI : No. XXXXXXXXXXX

II. MANAJEMEN

2.1. Struktur Organisasi (*Lampiran 3 : Daftar Riwayat Hidup Pengurus Perusahaan & Pas Photo*)

PT. ABC dipimpin oleh Direktur Utama yang membawahi langsung 3 (tiga) Direktur, yakni Direktur Proyek, Direktur Keuangan merangkap Direktur Operasional, dan Direktur Pemasaran. Masing-masing Direktur membawahi langsung para Manajer di bidangnya. Tanggung-jawab masing-masing manajer secara garis lurus langsung ke atasannya, tetapi tidak menutup

kemungkinan adanya koordinasi antara masing-masing manajer dan staf ybs.



2.2. Riwayat Perusahaan

a. Bidang Usaha.

Maksud dan tujuan PT. ABC adalah berusaha dalam berbagai bidang usaha, sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam pasal XXXXXXXX akte pendirian, No. XXX tanggal XX.XX.XXXX meliputi :

- Perdagangan,
- Pembangunan,
- Pertambangan & Perindustrian,
- Pertanian,
- Pengangkutan,
- Percetakan & jasa.

Pada saat memulai usahanya, PT. ABC bergerak dalam bidang kontraktor rumah dan perkantoran, kemudian menjadi developer pada tahun xxxx. Proyek perumahan “Indah Permai” merupakan proyek perumahan yang ke-2 yang pernah ditangani, sebelumnya PT. ABC mengembangkan proyek perumahan “Griya Indah” yang telah diselesaikannya pada tahun 1998 (\pm XX ha, jenis rumah : RSS sebanyak XXX unit & RS sebanyak XXX unit).

b. Hubungan dengan Bank (Lampiran 9 : Copy Rekening Giro)

- Untuk membangun perumahan “Griya Indah”, PT. ABC mendapatkan fasilitas Kredit Konstruksi dari Bank XXXX dan telah lunas pada XX.XX.XXXX).
- Masih mempunyai kewajiban di Bank XXX, yang untuk membangun gedung kantor XXXX (sebagai kontraktor).

c. Grup Usaha.

PT. ABC mempunyai hubungan kelompok usaha dengan PT. XXXX, dimana Sdr. XXX sebagai pemegang saham sebesar 30% di PT. ABC juga mempunyai saham sebesar 60% di PT. “XYZ” (terlampir copy akte pendirian PT. XYZ)

III. PROFIL PROYEK

3.1. Profil Proyek

a. Nama proyek

Proyek perumahan yang akan dibangun oleh PT. ABC di daerah XXX dinamakan “Indah Permai”, adapun penggunaan nama ini diartikan dan dimaksudkan bahwa agar kawasan perumahan yang dibangun menjadi kawasan hunian yang tertata secara indah dan sehat, baik itu kavling rumah, fasilitas sosial & umum maupun saluran dan jalan.

b. Lokasi proyek

Proyek perumahan “Indah Permai” terletak di :

Desa : XXXXXXXX
 Kecamatan : XXXXXXXX
 Kabupaten : XXXXXXXX
 Propinsi : XXXXXXXX

Lokasi proyek cukup strategis dibandingkan dengan proyek-proyek perumahan lainnya di sekitarnya, karena posisinya yang terletak di pinggir jalan raya XXXXX – XXXX, yaitu pada km XX dan tidak jauh dari ibukota kabupaten XX. Beberapa proyek perumahan yang telah dan akan dibangun di sekitar lokasi antara lain : “Griya XXXX”, “Villa XXXXX”, “Bukit XXXX”.

c. Aksesibilitas

Proyek perumahan “Indah Permai” memiliki akses jalan menuju pusat kota XXXX, antara lain, Jl. XXXX, dan Jl. XXXX. Kendaraan umum yang melalui perumahan “Indah Permai” cukup banyak, antara lain : dari dan ke-XXXX, XXXX, XXXX. Apabila menggunakan kendaraan pribadi, dapat dicapai melalui jalan Tol XXXXX keluar pintu XXXXXX ± XXX km dari pintu Tol XXXX (jika ada).

Jarak dan waktu tempuh ke proyek perumahan “Indah Permai”, sbb. :

Lokasi	Jarak Tempuh	Waktu Tempuh
~ Dari XXXX	XX,XX km	± XX menit
~ Dari XXXX	XX,XX km	± XX menit
~ Dari XXXX	XX,XX km	± XX menit

d. Fasilitas Perumahan

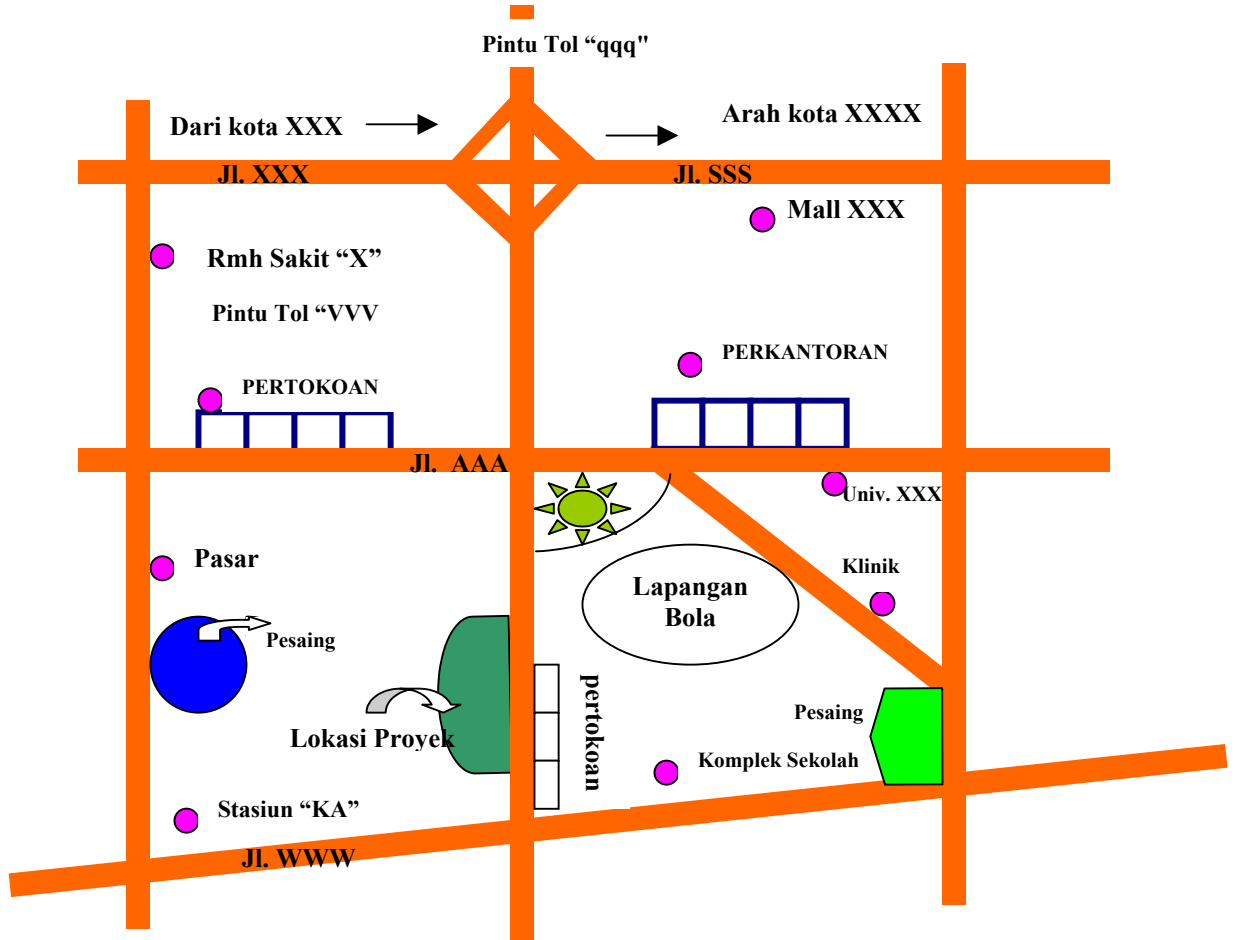
Disekitar lokasi perumahan “Indah Permai” telah ada beberapa fasilitas umum dan sosial antara lain :

Keterangan	Jarak
* Fasilitas Pendidikan	
~ Taman Kanak-Kanak	± XX km ; TK “XXXXXXXXXX”
~ Sekolah Dasar	± XX km ; SD “XXXXXXXXXX”
~ SLTP	± XX km ; SMP “XXXXXXXXXX”
~ SLTA	± XX km ; SMU “XXXXXXXXXX”
~ Perguruan Tinggi	± XX km ; Universitas “XXXX”
* Fasilitas Kesehatan	
~ Klinik Kesehatan	± XX km ; Klinik “XXXXXXXX”
~ Rumah Sakit	± XX km ; RS “XXXXXXXXXX”
* Tempat Ibadah	± XX km ; Mesjid, Gereja dll.

* Pasar	± XX km
* Terminal / Stasiun KA	± XX Stasiun KA “XXXXXX”
* Fasilitas Olah Raga / Sport Centre	± XX km
* Pertokoan /Ruko	± XX km ; Mall “XXXXXX”
* Perkantoran	± XX km

Beberapa fasilitas umum dan sosial yang akan dibangun PT. ABC untuk lokasi proyek perumahan “Indah Permai”, misalnya :
 ~ Masjid di dalam lokasi yang dapat menampung ± XXX orang
 ~ Taman Kanak-kanak, Taman lingkungan, dsb. jika ada.

Gambar Denah Lokasi



3.2. Aspek Teknis Proyek (Lampiran 5 : Site Plan & lampiran 10 : Bestek).

a. Perencanaan Proyek

▪ Penggunaan Tanah

Luas lahan proyek perumahan “Indah Permai” seluas ± XX ha, dan dalam perencanaan ditetapkan peruntukkan lahan sbb. :

- Kavling efektif : XX% (digunakan kavling rumah),
- Sarana Umum : XX%
- Fasilitas umum : XX%.

▪ Sarana Jalan

- ~ Jalan utama : Aspal Hotmix / XXXXX
- ~ Jalan sekunder/lingkungan: XXXXXXXXX

b. Type Rumah & Rencana Bangunan

Proyek perumahan “Indah Permai” seluas ± XX ha, akan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap I untuk lahan seluas ± XX ha dan tahap II ± XX ha, dengan rincian sbb. :

- Tahap I; untuk XX ha, akan dibangun sebanyak XXX unit, sbb. :
 - T. XX/XXX : XXX unit
 - T. XX/XXX : XXX unit
- Tahap II; untuk XX ha, akan dibangun sebanyak XXX unit, sbb. :
 - T. XX/XXX : XXX unit
 - T. XX/XXX : XXX unit

Rumah-rumah di atas dijual dengan sistim semi indent, yakni rumah baru akan dibangun bila pembeli telah membayar minimal XX% dari uang muka (paling lama XX bulan setelah cicilan pertama). Tahap I mulai dibangun, setelah penguasaan lahan minimal seluas ± 70% dari total luas lahan proyek.

c. Design Site Plan

Pembangunan rumah “Indah Permai” menggunakan sistim “Kopel”, dengan ketentuan 1 deret maksimal 10 rumah.

d. Spesifikasi Teknis Bangunan

Keterangan	Spesifikasi
~ Pondasi	XXXXXXXXXX
~ Dinding	XXXXXXXXXX
~ Atap	XXXXXXXXXX
~ Plafond	XXXXXXXXXX
~ Lantai	XXXXXXXXXX
~ Kusen	XXXXXXXXXX
~ Pintu	XXXXXXXXXX
~ Jendela	XXXXXXXXXX
~ Sanitair	
- Closet	XXXXXXXXXX
- Bak Mandi	XXXXXXXXXX
- dll.	XXXXXXXXXX
~ Air Bersih	XXXXXXXXXX
~ Listrik	XXXXXXXXXX

3.3. Legalitas Proyek (Lampiran 5 : Legalitas Proyek)

Proyek perumahan “Indah Permai” telah memiliki perijinan untuk dikembangkan sebagai lokasi perumahan, dengan didukung perijinan sbb :

- a. Ijin Lokasi No. XX/XXX/Kpts/XXX tanggal untuk lahan lokasi yang terletak di Ds. XXXX, Kec. XXX, Kab. XXX, Propinsi XXXX seluas ± XXXX ha, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Tk. XX XXXXXX, diberikan kepada PT. ABC yang berkedudukan di Jl. Permai Indah No. 8 Jakarta.
- b. Site Plan dikeluarkan oleh XXXXX
- c. IMB Induk No. xxxxx dikeluarkan pada tanggal xxxxxxxxx.
- d. Penguasaan tanah, berupa SHGB No. XXX GS. No. XX/XXXX tanggal XX-XX-XXXX seluas ± XXXX ha yang terletak di Ds. XXXX, Kab. XXX, Kec. XXX, Propinsi XXXX an. PT. ABC.
- e. Perijinan lainnya dan Surat Keterangan yang terkait dengan pengembangan proyek perumahan, antara lain Peil Banjir, Hasil Uji Air

Bersih/Minum, Pemasangan Jaringan Listrik dll., saat ini sedang dalam proses pengurusan ke masing-masing instansi.

IV. ASPEK PEMASARAN

4.1. Potensi Pasar

Daerah XXX dikenal sebagai daerah pengembangan yang dipergunakan untuk perumahan. Secara umum permintaan perumahan khususnya untuk masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah masih relatif tinggi dibandingkan dengan ketersediaan yang dapat dipenuhi oleh pengembang sebagai pelaku pembangunan proyek perumahan. Berdasarkan penelitian dan didukung dengan data dari BPS, di Kabupaten XXX terdapat \pm XXX Rumah Tangga dan yang belum memiliki rumah sendiri sekitar \pm XX%. Sebesar XX% tenaga kerja di daerah tersebut bekerja sebagai PNS, XX% sebagai karyawan/i BUMN dan sisanya wiraswasta serta informal.

4.2. Pasar Sasaran

Perumahan “Indah Permai” yang dibangun PT. ABC ditujukan bagi semua penduduk yang berada di wilayah Kab. XXX, baik itu penduduk yang sudah ber-rumahtangga maupun yang belum, khususnya bagi masyarakat ekonomi/berpenghasilan menengah ke bawah karena rumah-rumah yang dibangun adalah Rumah Sederhana. Sasaran utama adalah PNS di kab. XXX.

4.3. Strategi Pemasaran

Dalam rangka mencapai Pasar Sasaran, PT. ABC menerapkan strategi pemasaran, dengan 3 (tiga) strategi :

a. Strategi Promosi melalui Iklan

Pada tahap ini secara komersial telah dilakukan penjualan, penekanan aktivitas adalah untuk pengenalan produk. Perusahaan melakukan :

- Pemberian tanda/*sign board* (spanduk, umbul-umbul, papan nama, penunjuk arah, dll.) pada proyek perumahan yang akan di bangun.
- Penyebaran brosur ke berbagai calon konsumen yang potensial.
- Membuat Iklan di mass media (media cetak maupun elektronik).
- Membuat Kantor Pemasaran dan bila diperlukan membuka *counter* pemasaran di perkantoran atau pertokoan yang memungkinkan.

b. Strategi Promosi melalui kegiatan *Personal Selling*/Penjualan Langsung

Perusahaan melakukan promosi melalui presentasi kepada instansi pemerintah dan swasta, sekaligus menawarkan *tour proyek*.

c. Strategi Promosi melalui kegiatan *Sales Promotion*/ Promosi Penjualan

Perusahaan melakukan promosi melalui :

- Memberikan diskon harga.
- Bagi pembeli secara tunai maupun melalui KPR, PT. ABC memberikan layanan post-realisis dengan memberikan layanan 100 hari masa garansi (Jaminan Kelayakan Konstruksi).

4.4. Target Penjualan

Dengan penerapan strategi pemasaran tersebut, PT. ABC menetapkan target penjualan rumah yang harus dapat dicapai oleh PT. ABC selama kurun waktu 1 (satu) tahun adalah sbb. :

- **Tahap I**
Sebanyak XXX unit ditargetkan dapat terjual $\pm 80\%$ selama waktu 4 bulan pemasaran, dan 6 (enam) bulan pemasaran diharapkan terjual 100%.
- **Tahap II**
Ditargetkan selama waktu 6 (enam) bulan sebanyak XXX unit dapat terjual habis.

4.5. Calon Konsumen (Lampiran 8 : Daftar Calon Konsumen)

Dari strategi pemasaran yang diterapkan oleh PT. ABC, saat ini baru terdapat $\pm XXX$ calon konsumen ($\pm XX\%$ dari target tahap I yang direncanakan), yang dapat dirinci sbb :

- XX orang masih dalam taraf berminat (mendaftar belum booking fee)
- XX orang masih dalam taraf membayar *booking fee* (rata-rata Rp. XX).
- XX orang telah membayar *down payment*, rata-rata XX%.

4.6. Persaingan

Di sekitar lokasi proyek sudah terdapat beberapa proyek perumahan yang sudah dan sedang terbangun, serta rencana akan dibangun. Berikut ini adalah hasil survei PT. ABC yang pernah dilakukan untuk memberikan gambaran secara jelas pesaing potensial.

Nama Perusahaan	Lokasi	Jarak dari "Indah Permai"	Type Rumah (yg setara)	Harga Rumah (Rp).
Perumahan "SS" (PT. SS)	"SSSS"	$\pm XX$ km	T. T.	Rp. Rp.
Perumahan "QQ" (PT. QQ) dst.....	"QQQ" dst	$\pm XX$ km dst	T. dst	Rp. dst

V. ASPEK KEUANGAN

5.1. Rencana Anggaran Biaya (Lampiran 6 : Rencana Anggaran Biaya)

a. Kebutuhan dan Sumber Dana

Dalam rangka pembangunan lokasi proyek perumahan "Indah Permai" seluas $\pm XX$ ha, dibutuhkan biaya sebesar Rp. XXXX.XXX.XXX,-. Proyek perumahan "Indah Permai" ini selain menggunakan modal sendiri (dari PT. ABC) juga memanfaatkan fasilitas pinjaman dari Bank, khususnya dalam hal pembiayaan konstruksi pembangunan rumah sbb.:

Keterangan	Kebutuhan Biaya	Sumber Dana	
		PT. ABC	Bank
1. Pembebasan Tanah			
2. Perijinan			
3. Prasarana			
4. Sarana			
5. Bangunan			
6. Pemasaran			
7. Operasional			
Jumlah			

b. Rencana Penerimaan Proyek

Rencana seluruh areal lahan lokasi proyek (Tahap I dan tahap II) dapat menghasilkan penjualan sebanyak XX unit rumah dengan berbagai tipe. Rencana penerimaan senilai \pm XX% dari total biaya, dirinci sbb. :

Keterangan	Penerimaan		Jumlah
	Tahap I	Tahap II	
Uang Muka KPR			
Kelebihan Tanah			
Jumlah Penerimaan			

c. Neraca (*Lampiran 7*)

AKTIVA	31-12-XX	31-12-XX	31-12-XX
A. AKTIVA LANCAR			
1. Kas & Setara Kas			
2. Piutang			
a. Piutang Pihak Lain			
b. Uang Muka Pembelian Tanah			
c. Uang Muka Biaya Proyek			
d. Uang Muka Sub-Kontraktor			
3. Persediaan			
a. Persediaan Sarana & Prasarana			
b. Persediaan Bangunan			
c. Persediaan Tanah			
a. Dana Kemitraan			
b. Simpanan Jaminan			
c. Biaya Dibayar Di Muka			
d. Pajak Dibayar Di Muka			
Jumlah Aktiva Lancar			
B. FIXED ASSET			
1. Aktiva Tetap Belum Digunakan			
a. Ruko XXX			
b. XXX			
2. Aktiva Tetap - Bersih			
a. Tanah			
b. Bangunan			
c. Inventaris			
d. Kendaraan			
3. Akumulasi Penyusutan			
a. Bangunan			
b. Inventaris			
c. Kendaraan			
Jumlah Aktiva Tetap			
TOTAL AKTIVA			
PASIVA	31-12-XX	31-12-XX	31-12-XX
A. HUTANG LANCAR			
1. Pinjaman Jangka Pendek			
a. PT. Bank xxxx,			
b. Hutang kepada Suplier xxxx			
c. Hutang Pajak			
d. Biaya yang masih harus dibayar			
e. Uang Muka yang diterima			
f. Hurang Lancar lain-lain			
Jumlah Hutang Lancar			

B. HUTANG JANGKA PANJANG			
1. Hutang kepada pemegang saham			
2.			
Jumlah Hutang kepada pemegang saham			
C. EQUITY			
1. Modal Disetor			
2. Laba yang Ditahan			
3. Laba Tahun Berjalan			
Jumlah Equity			
TOTAL PASIVA			

d. Rugi-laba (*Lampiran 7*)

PASIVA	31-12-XX	31-12-XX	31-12-XX
A. PENJUALAN BERSIH			
1. Rumah			
2. Tanah Kavling			
3. Kelebihan Tanah			
Jumlah Penjualan Bersih			
B. HARGA POKOK PENJUALAN			
1. Bangunan			
2. Tanah, Sarana & Prasarana			
Jumlah Harga Pokok Penjualan			
C. LABA KOTOR			
D. BIAYA USAHA/OPERASIONAL			
1. Biaya Umum & Administrasi			
- Biaya Gaji Karyawan			
-			
-			
2. Biaya Penjualan			
Jumlah Biaya Usaha/Operasional			
E. LABA USAHA/OPERASIONAL			
F. PENDAPATAN/BIAYA LAIN-LAIN			
1. Pendapatan Bunga & Jasa Giro			
2. Pendapatan lain-lain			
3. Biaya lain-lain			
G. LABA SEBELUM BUNGA & PAJAK (EBIT)			
H. BIAYA BUNGA			
I. LABA SEBELUM PAJAK (EBT)			
J. PAJAK PENDAPATAN / TAKSIRAN PAJAK			
K. LABA BERSIH (EAT)			

e. Cash Flow (*Lampiran 7*)

LAMPIRAN 6 CONTOH RAB

I. RENCANA ANGGARAN BIAYA TANAH

No.	Keterangan	Volume	Harga Satuan	Jumlah
1	Pembebasan Tanah - Lokasi Perumahan - Jalan Masuk Lokasi - Saluran			
2	Perijinan - Advice Planing & Ijin Lokasi - Sertifikat Induk - Sertifikat Per kapling			
3	Pematangan Tanah - Pengupasan - Pengurugan -			
4	dll.			
Jumlah RAB Tanah				

II. RENCANA ANGGARAN BIAYA PRASARANA

No.	Keterangan	Volume	Harga Satuan	Jumlah
1	Prasaarana Lingkungan Dalam - Jalan - Saluran pembuangan air - Saluran pembuangan kotoran - Penyediaan air bersih - Penyediaan Jaringan Listrik - Gorong-gorong			
2	Prasarana Lingkungan Luar - Jalan Saluran Pembuangan Air/ Pencegahan Banjir - Penyediaan Jaringan Air Bersih - Penyediaan Jaringan Listrik			

3	Lain-lain - Penghijauan Lingkungan - Taman & Lapangan Olah Raga - Mesjid - Pintu Gerbang, Portal, Gardu Jaga - Lain-lain			
Jumlah RAB Prasarana				

III. RENCANA ANGGARAN BIAYA SARANA

Type Rumah : T/.....

No.	Keterangan	Jumlah
1	Biaya Penyambungan Listrik	
2	Air	
3	Bak Sampah	
4	IMB	
5	Lain-lain : - Tiang Bendera - Jalan masuk rumah - Pohon peneduh	

IV. RENCANA ANGGARAN BIAYA BANGUNAN

a. Rekapitulasi RAB Bangunan

No.	Keterangan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
I	PERSIAPAN			
II	PEKERJAAN GALIAN TANAH			
III	PEKERJAAN PONDASI			
IV	PEKERJAAN DINDING			
V	PEKERJAAN ATAP			
VI	PEKERJAAN PLAFOND			
VII	PEKERJAAN LANTAI			
VIII	PEKERJAAN GANTUNGAN			
IX	PEKERJAAN FINISHING			
X	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK			
XI	PEKERJAAN INSTALASI AIR			

XII	PEKERJAAN HALAMAN			
	JUMLAH TOTAL DIBULATKAN			
TERBILANG				

b. Rencana Anggaran Biaya Bangunan

Proyek Perumahan :

Type Rumah/Luas Tanah :

Harga Jual Rumah :

No.	Keterangan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	PERSIAPAN - Direksi Keet & Gudang - Pembersihan - Pengukuran - Bouwplank -			
II	PEKERJAAN GALIAN TANAH - Galian Tanah Untuk Pondasi - Urugan Tanah Untuk Pondasi - Urugan Pasir dibawah Pondasi & Lantai - Urugan Tanah Untuk Peninggian Lantai -			
III	PEKERJAAN PONDASI - Pasangan Batu Belah - Pasangan Batu Bata - Pekerjaan Beton Bertulang - Plesteran -			
IV	PEKERJAAN DINDING - Pasangan Dinding Trasram - Pasangan Dinding - Kolom Beton - Ringbalk - Kusen Pintu & Jendela - Plesteran Trasram - Plesteran -			
V	PEKERJAAN ATAP - Kuda-kuda - Gording + Nok			

	<ul style="list-style-type: none"> - Rangka Atap/ Kaso & Reng Kayu - Lisplank - Penutu Atap - Bubungan - Talang Datar - Beugel & Baut - - 			
VI	PEKERJAAN PLAFOND <ul style="list-style-type: none"> - Rangka Plafond - Penutup Plafond 			
VII	PEKERJAAN LANTAI <ul style="list-style-type: none"> - Keramik - Keramik Lantai KM/WC - 			
VIII	PEKERJAAN GANTUNGAN <ul style="list-style-type: none"> - Daun Pintu - Daun Jendela - Pasang Kaca - Kawat Raam - Pasang Nako & Tralis - Engsel - Kunci - Grendel - 			
IX	PEKERJAAN FINISHING <ul style="list-style-type: none"> - Cat Tembok + Plafond - Pengawaetan Kayu - Cat Daun Kusen + Pintu - 			
X	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK <ul style="list-style-type: none"> - Titik Lampu + Saklar - Stop Kontak - Kotak Sekering - Arde - 			
XI	PEKERJAAN INSTALASI AIR <ul style="list-style-type: none"> - Titik Kran - Pipa Saluran Air - Closet - Bak Mandi - 			
XII	PEKERJAAN HALAMAN <ul style="list-style-type: none"> - Septitank & Resapan - Saluran Air Kamar Mandi - Saluran Air Hujan - Rabat Jalan Masuk - 			

V. IKHTISAR HARGA JUAL RUMAH

Type Rumah : T. /

Luas Lantai Bangunan : m²

Luas Tanah : m²

Keterangan	Biaya Satuan (Rp)	J a s a & Overhead		Harga Satuan	Volume (m2)	Harga Rumah Per unit (Rp)
		(Rp)	%			
Tanah Matang						
Bangunan Rumah						
Sarana Per Unit						
Harga Jual rumah per unit Dibulatkan						

VI. TIME SCHEDULE

Keterangan	Rp.	Bobot (%)	Bulan							
			1	2	3	4	5	6	7	
Persiapan			x,xx	x,xx						
Pek. Galian			x,xx	x,xx						
Pek. Pondasi			x,xx	x,xx	x,xx					
Pek. Dinding			x,xx	x,xx	x,xx	x,xx				
Pek. Atap				x,xx	x,xx	x,xx				
Pek. Plafond						x,xx	x,xx			
Pek. Lantai						x,xx	x,xx			
Pek. Gantungan							x,xx	x,xx		
Pek. Finishing							x,xx	x,xx		
Pek. Listrik							x,xx	X,xx		
Pek. Instalasi Air								x,xx	x,xx	
Pek. Halaman										x,xx
Jumlah Kumulatif Rencana Realisasi		100,0	x,xx	x,xx x,xx	x,xx x,xx	x,xx x,xx	x,xx x,xx	x,xx x,xx	x,xx x,xx	x,xx x,xx

Diketahui & Disetujui oleh :

Disusun Oleh :

(.....)
Direktur Utama

(.....)
Manajer Proyek