

Mau dapat 50 juta dengan Modal 5 Juta ?



1. Membeli Tanah

Membeli tanah dengan luas 80 m² s.d. 250 m² untuk dibangun satu unit rumah dengan luas antara 75 m² s.d. 100m². Penulis mendapatkan tanah dengan luasan 150 m² lalu dibagi menjadi dua kapling, masing-masing seluas 75 m² dengan harga Rp500 ribu per m². Total dana yang dibutuhkan sebesar Rp81,25 juta dengan rincian sebagai berikut : harga tanah sebesar Rp75 juta, pajak BPHTB 5% sebesar Rp3,75 juta, biaya notaris sebesar Rp2 juta, dan biaya pengikatan sebesar Rp500 ribu.



2. Menyiapkan Modal

Siapkan modal Rp5 juta. Modal diperoleh dengan cara berhutang, menggadai, atau menyisihkan tabungan emas atau gaji.



3. Menentukan Harga Jual Rumah

Tentukan harga jual per unit hunian rumah untuk tipe bangunan dan tanah 29/75 m² sebesar Rp140 juta.



4. Membuat Iklan

Memasang iklan untuk menemukan calon pembeli. Setelah ada pembeli, lakukan perjanjian tata cara pembayaran. Jika dengan cara kredit, libatkan bank. Jika dengan cara tunai, minta tanda jadi atau pembayaran uang muka sebesar 20% dari harga rumah, yaitu sebesar Rp28 juta. Selanjutnya, percayakan transaksi tersebut dengan notaris termasuk proses pemecahan sertifikat yang biayanya sebesar Rp5 juta.



5. Negosiasi Pembelian dengan Pemilik Lahan

Hubungi pemilik lahan dan lakukan negosiasi pembelian. Diperoleh harga tanah sebesar Rp500 ribu per m². Lalu, modal awal sebesar Rp5 juta digunakan sebagai uang muka tanda jadi dan biaya pengikat di notaris. Dalam waktu yang bersamaan, carilah calon pemborong yang berminat membangun rumah di lahan yang sudah tersedia dengan melakukan pelelangan harga bangunan. Setelah ada pemborong, tawarkan kesepakatan harga lelang sebesar Rp58 juta. Lakukan perjanjian terpisah tentang tata cara pembayaran. Pembayaran sebesar 25% dari harga lelang sebesar Rp14,5 juta ketika pembangunan mencapai 50%. Selanjutnya, pada pembangunan 100%, disepakati pembayaran sebesar 80% dari harga lelang sebesar Rp 46,4 juta. Sedangkan sisa pembayaran 20% atau sebesar Rp 11,6 juta akan dibayar setelah masa pemeliharaan selama 6 bulan oleh pemborong berakhir.



6. Memperoleh Hasil Penjualan Rumah

Diperoleh pembayaran Rp140 juta dari hasil penjualan satu unit hunian rumah. Jual satu unit hunian rumah di lahan sebelahnya dengan cara yang sama. Tidak lupa untuk pembayaran pajak penjualan sebesar 5% atau setara dengan Rp7 juta untuk dua unit hunian rumah.



7. Melunasi Pembelian Tanah

Lunasi pembelian tanah sebesar Rp75 juta. Perhitungan keuntungan yang diperoleh dari penjualan dua unit hunian rumah sebesar Rp280 juta dikurangi biaya pembelian tanah, biaya bangunan, biaya notaris, biaya BPN, pajak & perizinan IMB sebesar Rp225 juta adalah sebesar Rp55 juta.

