

Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan

Muchamad Faridz Hidayat dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di kabupaten Lamongan, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya sebuah tempat tinggal semakin meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian, terutama perumahan. Makalah ini memaparkan penetapan harga jual unit rumah. Studi kasus yang digunakan adalah unit rumah pada perumahan Griya Agung Permata, Lamongan. Penetapan harga jual dilakukan dengan metode analisa titik impas yang mempertemukan kurva biaya dan kurva pendapatan. Kurva biaya diperoleh dari perhitungan biaya tetap dan biaya variabel yang dibutuhkan. Kurva pendapatan diperoleh dari kurva permintaan yang diperoleh berdasarkan survey ke masyarakat. Berdasarkan analisa tersebut didapat harga jual Rp. 157.719.976 untuk tipe 40 dengan jumlah unit optimum 56 unit, Rp. 182.967.719 untuk tipe 50 dengan jumlah unit optimum 65 unit, dan Rp. 298.743.102 untuk tipe 70 dengan jumlah unit optimum 52 unit.

Kata Kunci: analisa titik impas, griya agung permata, penetapan harga jual

I. PENDAHULUAN

SEIRING dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di kabupaten Lamongan, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya tempat tinggal semakin meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian, terutama perumahan.

Perumahan Griya Agung Permata terletak di wilayah kecamatan Babat, kabupaten Lamongan dan dikembangkan oleh PT. Karya Usaha Mandiri Pratama. Perumahan dengan konsep asri, modern, dan minimalis ini dibangun di atas lahan seluas kurang lebih 3,6 hektar, serta berada di kawasan bebas banjir. Perumahan Griya Agung Permata menawarkan produk berupa rumah tinggal tipe 40, tipe 50, dan tipe 70.

Dalam penentuan harga jual unit rumah pihak pengembang memiliki peranan yang penting. Sebelum menetapkan harga jual unit rumah, pihak pengembang perlu menghitung dengan cermat agar semua unit rumah pada perumahan laku terjual. Selain itu, harga jual unit rumah yang ditetapkan dapat diterima oleh pengembang melebihi biaya-biaya yang dikeluarkan dan harga tersebut juga dapat diterima oleh konsumen. Oleh sebab itu, harga jual adalah faktor utama yang wajib diperhatikan pihak pengembang karena harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, disamping

berbagai fasilitas yang ditawarkan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan analisa penetapan harga jual unit rumah tipe 40, tipe 50, dan tipe 70 di perumahan Griya Agung Permata berdasarkan analisa biaya dan permintaan pasar.

II. PENELITIAN TERDAHULU

Analisa penetapan harga jual unit rumah di perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang. Dalam menetapkan harga jual unit rumah menggunakan dua metode pendekatan, yaitu biaya dan permintaan. Dalam analisa data untuk pendekatan biaya digunakan metode analisa titik impas, sedangkan untuk pendekatan permintaan menggunakan metode survei dengan cara pendekatan kuesioner [1].

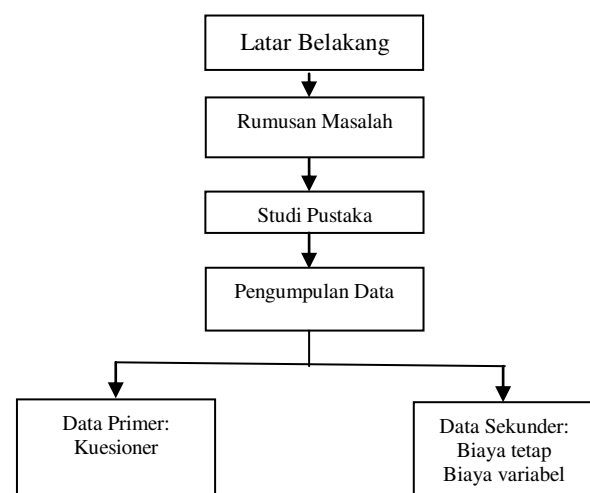
Untuk mengetahui harga jual unit rumah pada proyek Perumahan Soka Park, Bangkalan. Metode yang digunakan adalah analisa titik impas (*Break Even Point*) yang mempertemukan kurva permintaan dan kurva biaya. Kurva biaya diperoleh dari perhitungan biaya tetap dan biaya variabel, sedangkan kurva permintaan diperoleh dari kuesioner terhadap calon pembeli [2].

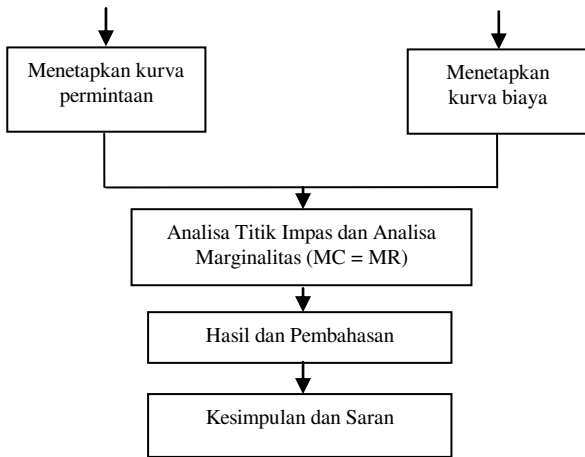
Untuk menganalisa biaya dan permintaan pada penetapan harga marginal unit rumah di Perumahan Royal Regency, Lumajang. Perhitungan yang digunakan berdasarkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan, yaitu biaya tetap dan biaya variabel. Metode yang digunakan adalah metode analisa marginal [3].

III. METODOLOGI

A. Langkah Penelitian

Diagram alir penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.





Gambar 1 Diagram Alir Penelitian

B. Data

Dalam penelitian ini terdapat dua jenis data yang akan digunakan, dua jenis data tersebut yaitu:

1. Data Primer

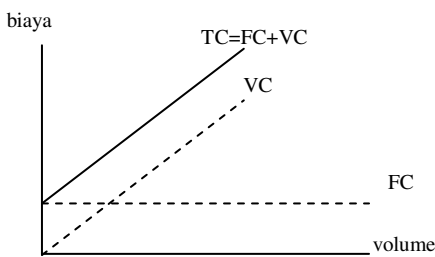
Data primer adalah data yang diperoleh melalui sumber-sumber asli, sumber asli disini diartikan sebagai sumber pertama dari mana data tersebut diperoleh. Pada penelitian ini data primer diperoleh melalui survei terhadap masyarakat.

2. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari data-data mengenai biaya pembangunan perumahan Griya Agung Permata.

C. Kurva Biaya

Untuk membuat kurva biaya, perlu dilakukan identifikasi biaya-biaya yang diperlukan dalam proyek pembangunan perumahan Griya Agung Permata, setelah itu dapat dibuat sebuah kurva biaya seperti pada Gambar 2.



Gambar 2. Kurva Biaya [4]

D. Kurva Permintaan

Kurva permintaan diperoleh dengan survei menggunakan kuesioner. Kuesioner digunakan untuk mengetahui seberapa besar permintaan masyarakat terhadap unit rumah di perumahan Griya Agung Permata.

E. Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas

Dalam menetapkan harga, digunakan metode analisa titik impas dan analisa marginalitas, yang menggunakan persamaan $MC=MR$ untuk mencari Q . MR (*marginal revenue*) adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang terjual, merupakan turunan dari TR . Sedangkan TR merupakan perkalian $P \times Q$. MC (*marginal cost*) adalah perubahan biaya yang disebabkan perubahan satu unit rumah yang terjual [5].

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kurva Biaya

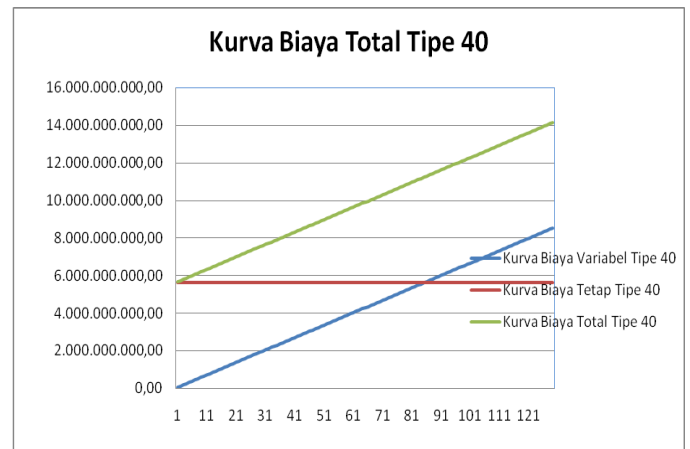
Kurva biaya dibentuk dari 2 komponen kurva yaitu kurva biaya tetap dan kurva biaya variabel. Yang termasuk biaya variabel adalah biaya tanah untuk kavling rumah, biaya konstruksi rumah, biaya perizinan, dan biaya sertifikasi tanah, sedangkan yang termasuk biaya tetap adalah :

1. Biaya tanah untuk fasilitas umum
2. Biaya konstruksi jalan
3. Biaya konstruksi Daerah Hijau (Taman)
4. Biaya penerangan jalan umum
5. Biaya pemasaran

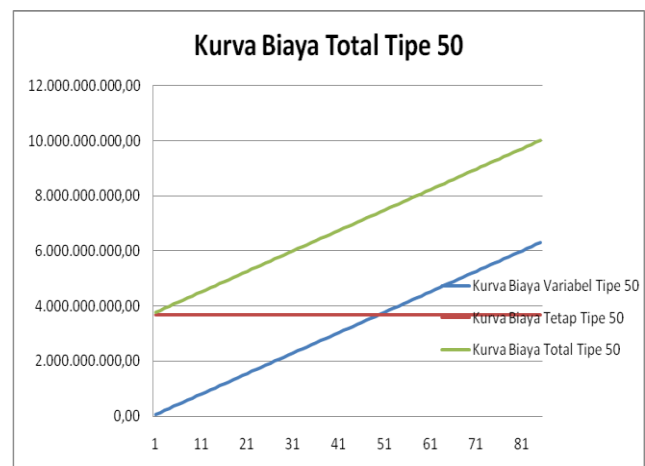
Berdasarkan analisa dan perhitungan, persamaan biaya total per tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 1, sedangkan kurva biaya total per tipe rumah dapat dilihat pada Gambar 3 s/d Gambar 5.

Tabel 1. Persamaan Biaya Total

Tipe	Variabel	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Persamaan
	Unit	(Rp)	(Rp)	Biaya Total
40	Q1	5.606.034.319,35	66.027.000	5.606.034.319,35 + 66.027.000 Q1
50	Q2	3.693.898.582,52	74.226.000	3.693.898.582,52 + 74.226.000 Q2
70	Q3	2.172.881.519,13	114.073.000	2.172.881.519,13 + 114.073.000Q3



Gambar 3. Kurva Biaya Total Tipe 40



Gambar 4. Kurva Biaya Total Tipe 50



Gambar 5. Kurva Biaya Total Tipe 70

B. Kurva Permintaan

Untuk mengetahui kesediaan para responden dalam membeli rumah pada proyek perumahan Griya Agung Permata dalam tingkatan harga tertentu, maka dilakukan survei. Hasil survei dapat dilihat pada Tabel 2 s/d Tabel 4.

Tabel 2. Hasil Kuesioner Tipe 40

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
189000000	29	9	2	0	0	40
199000000	14	19	6	1	0	40
209000000	5	18	13	4	0	40
219000000	0	6	26	5	3	40
229000000	0	3	13	16	8	40
239000000	0	0	7	14	19	40
249000000	0	0	0	6	34	40

Tabel 3. Hasil Kuesioner Tipe 50

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
230000000	28	10	2	0	0	40
240000000	18	17	4	1	0	40
250000000	2	25	10	3	0	40
260000000	0	8	26	4	2	40
270000000	0	3	16	15	6	40
280000000	0	0	11	13	16	40
290000000	0	0	2	7	31	40

Tabel 4. Hasil Kuesioner Tipe 70

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
385000000	18	8	6	7	1	40
395000000	14	9	6	9	2	40
405000000	7	16	2	10	5	40
415000000	3	17	4	10	6	40
425000000	0	14	10	8	8	40
435000000	0	8	13	11	8	40
445000000	0	5	9	16	10	40

Agar dapat dijadikan kurva permintaan yang menggambarkan hubungan harga yang ditetapkan pada berbagai tingkatan dan tingkat permintaan, hasil survei perlu diolah kembali. Pengolahan data hasil survei dilakukan dengan cara pembobotan. Pembobotan dilakukan untuk mendapatkan jumlah permintaan menurut tingkat

harga. Pembobotan merupakan proses perkalian antara jumlah kesediaan responden pada masing-masing tingkat permintaan dengan nilai probabilitasnya. Nilai probabilitas untuk masing tingkat permintaan yaitu: Pasti membeli (1), Ingin membeli (0,75), Mungkin membeli (0,5), Tidak ingin membeli (0,25), Pasti tidak membeli (0). Berdasarkan perhitungan, maka jumlah permintaan per tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 5 s/d Tabel 7.

Tabel 5. Jumlah Permintaan Tipe 40

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
189000000	29	6,75	1	0	0	36,75
199000000	14	14,25	3	0,25	0	31,5
209000000	5	13,5	6,5	1	0	26
219000000	0	4,5	13	1,25	0	18,75
229000000	0	2,25	6,5	4	0	12,75
239000000	0	0	3,5	3,5	0	7
249000000	0	0	0	1,5	0	1,5

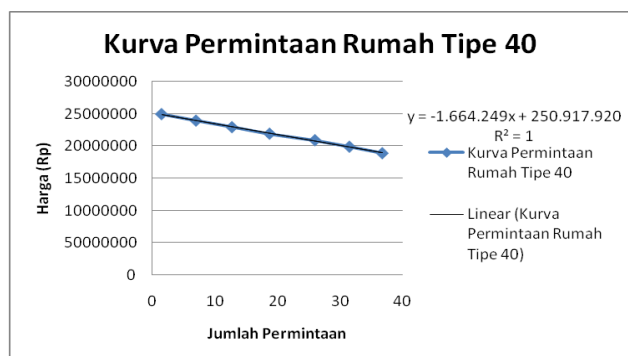
Tabel 6. Jumlah Permintaan Tipe 50

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
230000000	28	7,5	1	0	0	36,5
240000000	18	12,75	2	0,25	0	33
250000000	2	18,75	5	0,75	0	26,5
260000000	0	6	13	1	0	20
270000000	0	2,25	8	3,75	0	14
280000000	0	0	5,5	3,25	0	8,75
290000000	0	0	1	1,75	0	2,75

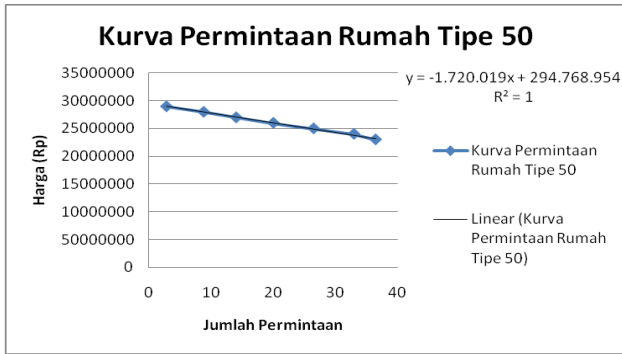
Tabel 7. Jumlah Permintaan Tipe 70

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
385000000	18	6	3	1,75	0	28,75
395000000	14	6,75	3	2,25	0	26
405000000	7	12	1	2,5	0	22,5
415000000	3	12,75	2	2,5	0	20,25
425000000	0	10,5	5	2	0	17,5
435000000	0	6	6,5	2,75	0	15,25
445000000	0	3,75	4,5	4	0	12,25

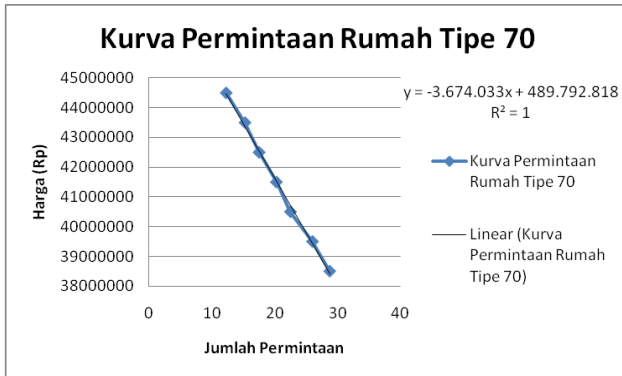
Hubungan antara tingkat harga dan jumlah permintaan menghasilkan kurva seperti Gambar 6 s/d Gambar 8



Gambar 6. Kurva Permintaan Rumah Tipe 40



Gambar 7. Kurva Permintaan Rumah Tipe 50



Gambar 8. Kurva Permintaan Rumah Tipe 70

Dari kurva permintaan dapat diperoleh persamaan harga jual dari setiap rumah yang ada pada proyek perumahan Griya Agung Permata, yaitu:

1. Tipe 40, $P = -1.664.249Q1 + 250.917.920$
2. Tipe 50, $P = -1.720.019Q2 + 294.768.954$
3. Tipe 70, $P = -3.674.033Q3 + 489.792.818$

C. Penetapan Harga

Dalam menetapkan harga, penelitian ini menggunakan metode analisa titik impas, yang mempertemukan antara kurva permintaan dan kurva biaya. Persamaan $MR=MC$ digunakan untuk mencari volume atau Q untuk mendapatkan keuntungan maksimum.(Gaspersz,2001)

MR atau Marginal Revenue adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang terjual, merupakan turunan dari TR. TR atau Total Revenue adalah total pendapatan yang diperoleh dari hasil perkalian antara harga jual dan volume.

MC atau Marginal Cost adalah perubahan biaya yang disebabkan oleh perubahan satu unit rumah yang terjual, merupakan turunan dari TC. TC atau Total Cost adalah biaya total yang dibutuhkan untuk membuat seluruh unit rumah.

1. Penetapan Harga Tipe 40

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 3.B, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 40 adalah:
 $P = -1.664.249Q1 + 250.917.920$
 Dimana P adalah Harga Jual, dan Q1 adalah jumlah unit terjual untuk rumah tipe 40.

Dengan demikian dapat ditentukan persamaan pendapatan total (TR) sebagai berikut:

$$\begin{aligned} TR &= P \times Q1 \\ &= (-1.664.249Q1 + 250.917.920) \times Q1 \\ &= -1.664.249Q1^2 + 250.917.920Q1 \end{aligned}$$

Keuntungan maksimum tercapai apabila:

$$MR = MC$$

MR adalah turunan dari persamaan pendapatan total (TR) terhadap jumlah unit terjual, sehingga MR dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} MR &= \Delta TR / \Delta Q1 \\ MR &= -3.328.498Q1 + 250.917.920 \end{aligned}$$

MC adalah turunan dari persamaan biaya total (TC) terhadap jumlah unit terjual, sehingga MC dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$MC = \Delta TC / \Delta Q1$$

Persamaan biaya total (TC) sesuai dengan perhitungan yang terdapat pada Tabel 4 adalah:

$$\begin{aligned} TC &= 5.606.034.319,35 + 66.027.000Q1 \\ \text{Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} MC &= \Delta TC / \Delta Q1 \\ MC &= 66.027.000 \end{aligned}$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$\begin{aligned} MR &= MC \\ -3.328.498Q1 + 250.917.920 &= 66.027.000 \\ Q1 &= 56 \text{ unit} \end{aligned}$$

Berdasarkan jumlah unit untuk mencapai keuntungan maksimum tersebut, dapat dihitung harga jual sebagai berikut:

$$\begin{aligned} P &= -1.664.249Q1 + 250.917.920 \\ P &= -1.664.249(56) + 250.917.920 \\ P &= \text{Rp. } 157.719.976,00 \end{aligned}$$

Dengan demikian harga jual unit rumah tipe 40 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp. 157.719.976,00 per unit dengan jumlah unit terjual optimum 56 unit.

2. Penetapan Harga Tipe 50

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 3.B, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 50 adalah:
 $P = -1.720.019Q2 + 294.768.954$

Dengan demikian dapat ditentukan persamaan pendapatan total (TR) sebagai berikut:

$$\begin{aligned} TR &= P \times Q2 \\ &= (-1.720.019Q2 + 294.768.954) \times Q2 \\ &= -1.720.019Q2^2 + 294.768.954Q2 \end{aligned}$$

Keuntungan maksimum tercapai apabila:

$$MR = MC$$

MR dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} MR &= \Delta TR / \Delta Q2 \\ MR &= -3.440.038Q2 + 294.768.954 \end{aligned}$$

MC dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$MC = \Delta TC / \Delta Q2$$

Persamaan biaya total (TC) sesuai dengan perhitungan yang terdapat pada Tabel 4 adalah:

$$TC = 3.693.898.582,52 + 74.226.000Q2$$

Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:

$$MC = \Delta TC / \Delta Q2$$

$$MC = 74.226.000$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$MR = MC$$

$$-3.440.038Q2 + 294.768.954 = 74.226.000$$

$$Q2 = 65 \text{ unit}$$

Berdasarkan jumlah unit untuk mencapai keuntungan maksimum tersebut, dapat dihitung harga jual sebagai berikut:

$$P = -1.720.019Q2 + 294.768.954$$

$$P = -1.720.019 (65) + 294.768.954$$

$$P = \text{Rp. } 182.967.719,00$$

Dengan demikian harga jual unit rumah tipe 50 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp. 182.967.719,00 per unit dengan Q optimum 65 unit.

3. Penetapan Harga Tipe 70

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 3.B, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 70 adalah:

$$P = -3.674.033Q3 + 489.792.818$$

Dengan demikian dapat ditentukan persamaan pendapatan total (TR) sebagai berikut:

$$TR = P \times Q3$$

$$= (-3.674.033Q3 + 489.792.818) \times Q3$$

$$= -3.674.033Q3^2 + 489.792.818Q3$$

Keuntungan maksimum tercapai apabila:

$$MR = MC$$

MR dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$MR = \Delta TR / \Delta Q3$$

$$MR = -7.348.066Q3 + 489.792.818$$

MC dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$MC = \Delta TC / \Delta Q3$$

Persamaan biaya total (TC) sesuai dengan perhitungan yang terdapat pada Tabel 4 adalah:

$$TC = 2.172.881.519,13 + 114.073.000Q3$$

Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:

$$MC = \Delta TC / \Delta Q3$$

$$MC = 114.073.000$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$MR = MC$$

$$-7.348.066Q3 + 489.792.818 = 114.073.000$$

$$Q3 = 52 \text{ unit}$$

Berdasarkan jumlah unit untuk mencapai keuntungan maksimum tersebut, dapat dihitung harga jual sebagai berikut:

$$P = -3.674.033Q3 + 489.792.818$$

$$P = -3.674.033 (52) + 489.792.818$$

$$P = \text{Rp. } 298.743.102,00$$

Dengan demikian harga jual unit rumah tipe 70 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 298.743.102,00 per unit dengan Q optimum 52 unit.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa dapat disimpulkan bahwa harga jual unit rumah yang sesuai dengan analisa biaya dan analisa permintaan pasar yaitu :

1. Harga Jual Tipe 40 adalah Rp. 157.719.976,00 dengan jumlah unit rumah optimum 56 unit.
2. Harga Jual Tipe 50 adalah Rp. 182.967.719,00 dengan jumlah unit rumah optimum 65 unit.
3. Harga Jual Tipe 70 adalah Rp. 298.743.102,00 dengan jumlah unit rumah optimum 52 unit.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Wardani. 2011. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang**. Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- [2] Fahad dan Christiono Utomo (2013). **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Soka Park, Bangkalan**. Jurnal Teknik ITS Vol. 2 No. 2 Hal. C173-C177.
- [3] Damayanti dan Christiono Utomo (2014). **Analisa Biaya dan Permintaan pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah di Perumahan Royal Regency, Lumajang**. Jurnal Teknik ITS Vol. 3 No. 1 Hal. D36-D40.
- [4] I Nyoman Pujawan. 2009. **Ekonomi Teknik**. Surabaya: Guna Widya
- [5] Vincent Gaspersz. 2001. **Ekonomi Manajerial Pembuatan Keputusan Bisnis**. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.