

Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Pagerwojo Indah, Lamongan

Farisan Anggardi Poerwodianto dan Retno Indryani

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

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

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

Abstrak—Perumahan Griya Pagerwojo Indah merupakan salah satu perumahan yang sedang dibangun di kabupaten Lamongan dengan lokasi strategis. Perumahan ini menawarkan beberapa produk berupa rumah tinggal tipe 45, tipe 54, tipe 60, tipe 70, dan tipe 80. Di daerah perkotaan masalah perumahan biasanya dikaitkan dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan membutuhkan standar pelayanan yang tinggi bagi lingkungan sekitarnya. Persaingan yang ketat antar perumahan mendorong atribut harga jual sebagai factor utama bagi pengembang. Harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, disamping berbagai fasilitas yang ditawarkan. Tujuan dari tugas akhir ini adalah untuk mengetahui besarnya harga jual untuk setiap unit rumah pada proyek perumahan Griya Pagerwojo Indah berdasarkan analisa biaya dan analisa permintaan pasar. Penelitian ini menggunakan metode analisa titik impas dimana analisa tersebut mempertemukan kurva biaya dan kurva pendapatan untuk mendapat kan harga. Pada penelitian ini kurva pendapatan direncanakan dari kurva permintaan. Berdasarkan metode ini diketahui harga jual rumah yang dapat diterima oleh pengembang dan konsumen. Berdasarkan analisa yang telah dilakukan maka harga jual unit rumah berdasarkan jumlah unit terjual optimum untuk tipe 45 adalah Rp 178.293.955, tipe 54 adalah Rp 223.970.160, tipe adalah 60 Rp 276.092.997, tipe 70 adalah Rp 282.921.688 dan tipe 80 adalah Rp 318.104.590.

Kata Kunci—Perumahan Griya Pagerwojo Indah, Harga, Kurva Permintaan, Kurva Biaya, Analisa Titik Impas.

I. PENDAHULUAN

PERUMAHAN Griya Pagerwojo Indah yang dikembangkan oleh PT Laju Jaya Makmur, perumahan ini dengan kawasan hunian yang sangat nyaman dan asri di area seluas kurang lebih 1,7 hektar di kawasan Pagerwojo, kota Lamongan. Perumahan dengan konsep asri, modern, dan minimalis ini berada di kawasan dengan lokasi strategis dan banyak fasilitas umum di sekitarnya. Perumahan ini mengambil segmen menengah dengan kisaran harga Rp 226.000.000, sampai Rp 383.425.000 dengan berbagai tipe rumah diantaranya tipe 45, tipe 54, tipe 60, tipe 70, dan tipe 80. Namun di wilayah tersebut terdapat banyak kompetitor, diantaranya Demangan Residence, Demangan Regency, dan Griya Tirta Asri yang menyebabkan ketatnya persaingan antar perumahan, ada juga perumahan di segmen yang lebih tinggi menawarkan rentang harga yang tidak berbeda jauh.

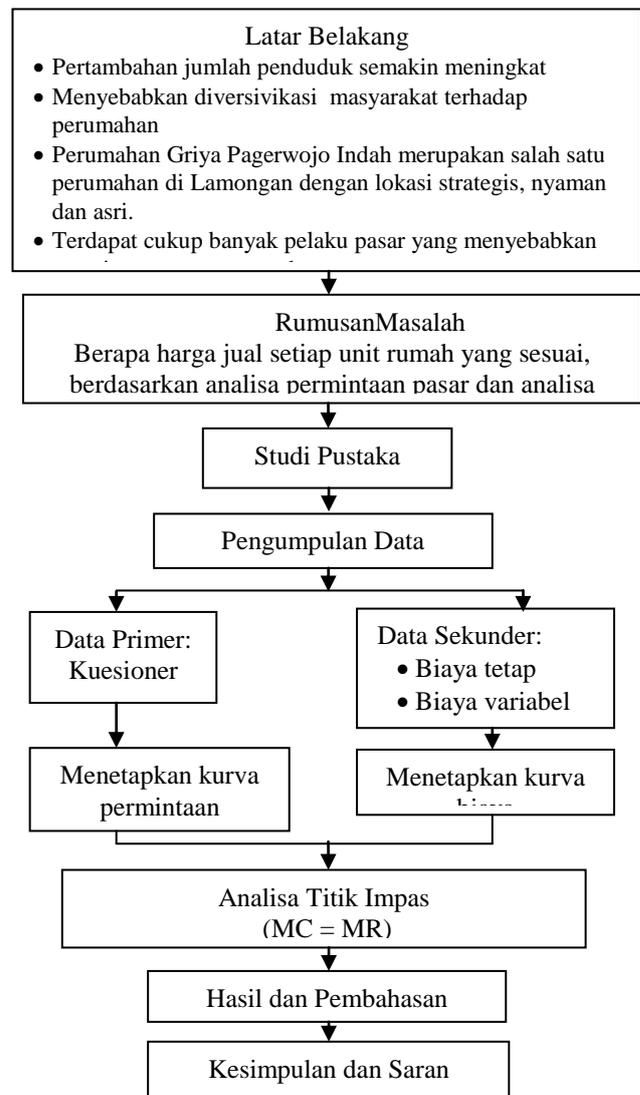
Penentuan harga jual sangat penting bagi perusahaan dalam memberikan perlindungan dari kemungkinan kerugian yang akan mengganggu pertumbuhan perusahaan. Berdasarkan latar belakang di atas maka perlu dilakukan

analisa penetapan harga jual rumah tipe 45, tipe 54, tipe 60, tipe 70, dan tipe 80 pada proyek perumahan Griya Pagerwojo Indah.

II. METODOLOGI

A. Langkah Penelitian

Diagram alir penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



B. Data

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

1. Data Primer

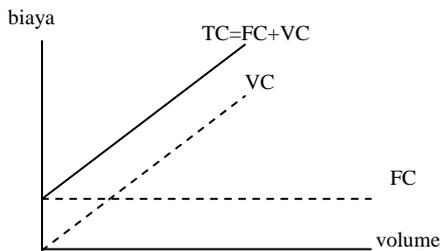
Data primer adalah data yang diperoleh dengan cara mendatangi seluruh responden dan memberikan angket atau kuesioner untuk diisi responden, kemudian responden mengisi jawaban pertanyaan dalam angket, serta mengumpulkan kembali angket yang telah diisi.

2. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari data-data mengenai biaya pembangunan yang diperoleh dari Perumahan Griya Pagerwojo Indah.

C. Kurva Biaya

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



Gambar. 2. Kurva Biaya [1]

D. Kurva Permintaan

Kurva permintaan dapat diperoleh dari perkalian antara jumlah permintaan konsumen dengan nilai probabilitas. Dari hasil perkalian tersebut akan diperoleh jumlah permintaan menurut tingkat harga permintaan diperoleh dengan survei menggunakan kuesioner, kuesioner digunakan untuk mengetahui seberapa besar permintaan masyarakat terhadap unit rumah di perumahan Griya Pagerwojo Indah.

E. Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas

Dalam menetapkan harga, penelitian ini menggunakan metode analisa titik impas dan analisa marginalitas, yang mempertemukan antara kurva biaya dan kurva permintaan menggunakan persamaan $MC=MR$ untuk mencari jumlah optimum (Q). MR (marginal revenue) adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang terjual, merupakan turunan dari TR. Sedangkan TR merupakan perkalian $P \times Q$ dimana P adalah harga jual. MC (marginal cost) adalah perubahan biaya yang disebabkan perubahan satu unit rumah yang terjual, merupakan turunan dari TC. Sedangkan TC merupakan perhitungan dari $FC+VC$ (Q) dimana FC adalah fixed cost, VC adalah variable cost dan Q adalah jumlah unit rumah [2].

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kurva Biaya

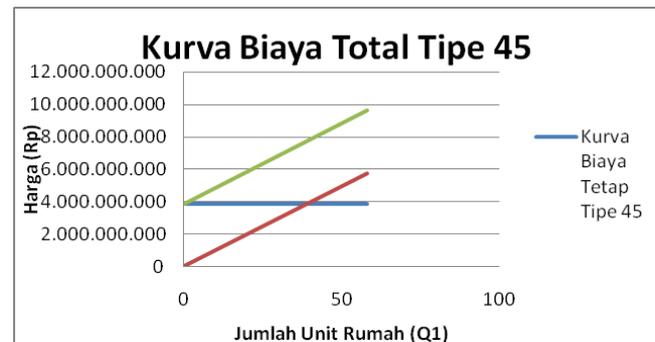
Kurva biaya dibentuk dari 2 komponen kurva yaitu kurva biaya tetap dan kurva biaya variabel. Yang termasuk biaya variabel adalah biaya konstruksi rumah tinggal itu sendiri, meliputi biaya pekerjaan tanah, biaya pekerjaan pondasi, biaya pekerjaan pasangan, biaya pekerjaan kayu, biaya pekerjaan atap, biaya sanitasi, biaya pekerjaan pengecatan, biaya pekerjaan daya/listrik, biaya pekerja dan lain-lain., sedangkan yang termasuk biaya tetap adalah :

1. Biaya Tanah Untuk Fasilitas Umum
2. Biaya Perizinan
3. Biaya Sertifikasi Tanah
4. Biaya Konstruksi Jalan
5. Biaya konstruksi Daerah Hijau (Taman)
6. Biaya penerangan jalan umum
7. Biaya pemasaran

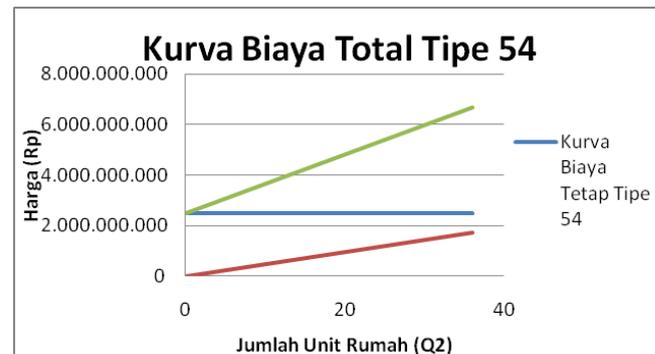
Berdasarkan analisa dan perhitungan, persamaan biaya total per tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 1, sedangkan kurva biaya total per tipe rumah dapat dilihat pada Gambar 3 s/d Gambar 7.

Tabel 1. Persamaan Biaya Total

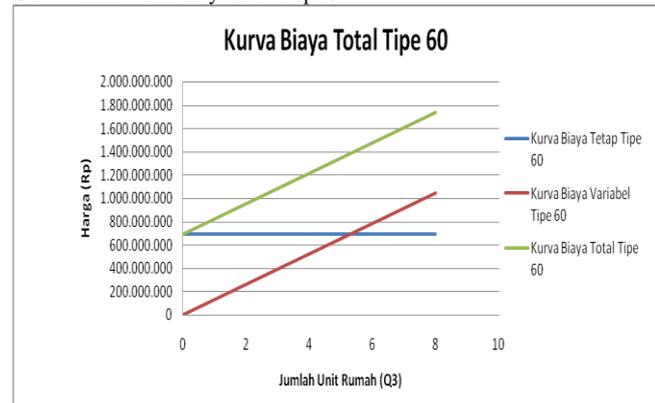
No	Tipe	Variabel	Biaya Variabel	Biaya Tetap	Persamaan	
		Unit	(Rp)	(Rp)	Biaya Total	
1	45	Q1	98.844.491	3.869.958.298	3.869.958.298	+ 98.844.491 Q1
2	54	Q2	116.646.289	2.494.429.354	2.494.429.354	+ 116.646.289 Q2
3	60	Q3	130.545.360	6.928.970.42.8	6.928.970.42.8	+ 130.545.360 Q3
4	70	Q4	152.999.804	2.944.812.43.2	2.944.812.43.2	+ 152.999.804 Q4
5	80	Q5	188.270.436	1.963.208.28.8	1.963.208.28.8	+ 188.270.436 Q5



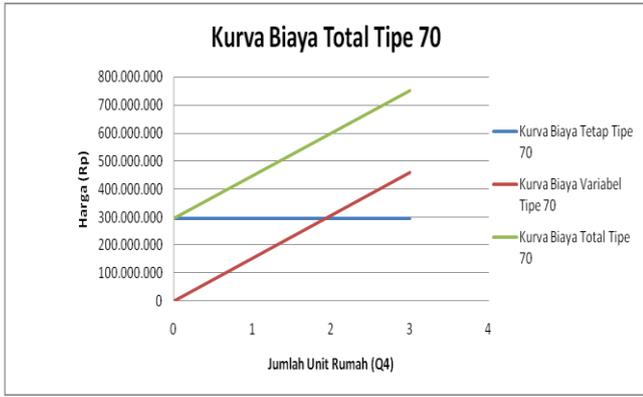
Gambar. 3. Kurva Biaya Total Tipe 45



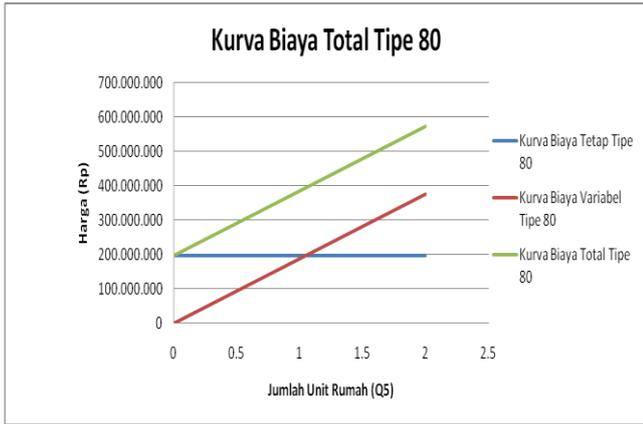
Gambar. 4. Kurva Biaya Total Tipe 54



Gambar. 5. Kurva Biaya Total Tipe 60



Gambar. 6. Kurva Biaya Total Tipe 70



Gambar. 7. Kurva Biaya Total Tipe 80

B. Kurva Permintaan

Untuk mengetahui kesediaan para responden dalam membeli rumah pada proyek perumahan Griya Pagerwojo Indah dalam tingkatan harga tertentu, maka dilakukan survei. Hasil survei dapat dilihat pada Tabel 2 s/d Tabel 6.

Tabel 2.
Hasil Kuesioner Tipe 45

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
196000000	21	8	1	0	0	30
206000000	11	15	3	1	0	30
216000000	3	13	10	4	0	30
226000000	0	6	18	4	2	30
236000000	0	2	8	14	6	30
246000000	0	0	6	9	15	30
256000000	0	0	0	5	25	30

Tabel 3.
Hasil Kuesioner Tipe 54

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
268000000	19	9	2	0	0	30
278000000	9	16	4	1	0	30
288000000	2	19	6	3	0	30
298000000	0	5	21	3	1	30
308000000	0	3	15	10	2	30
318000000	0	0	5	9	16	30
328000000	0	0	1	2	27	30

Tabel 4.
Hasil Kuesioner Tipe 60

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
336000000	16	5	6	3	0	30
346000000	10	10	5	2	3	30
356000000	8	10	2	8	2	30
366000000	2	12	3	8	5	30
376000000	0	8	6	9	7	30
386000000	0	3	16	5	6	30
396000000	0	0	8	12	10	30

Tabel 5.
Hasil Kuesioner Tipe 70

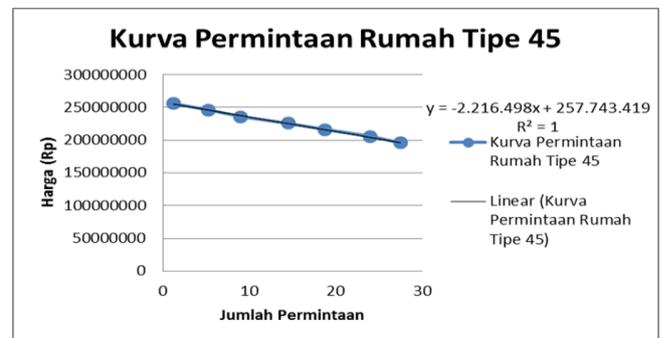
Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
355000000	16	10	3	1	0	30
365000000	8	18	2	2	0	30
375000000	1	16	8	4	1	30
385000000	0	3	19	3	5	30
395000000	0	0	6	13	11	30
405000000	0	0	3	7	20	30
415000000	0	0	0	2	28	30

Tabel 6.
Hasil Kuesioner Tipe 80

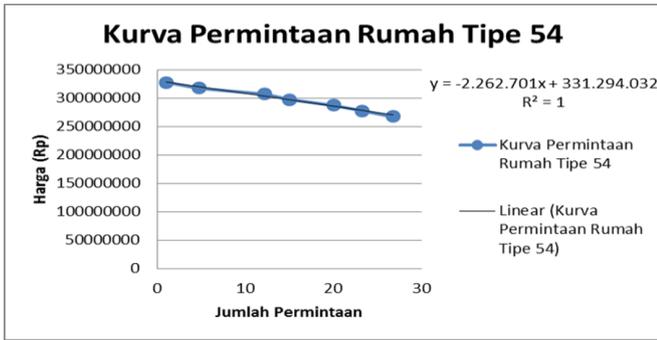
Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
388000000	9	13	8	0	0	30
398000000	6	10	12	2	0	30
408000000	2	7	14	5	2	30
418000000	0	4	12	8	6	30
428000000	0	2	5	10	13	30
438000000	0	0	3	7	20	30
448000000	0	0	1	4	25	30

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) [3].

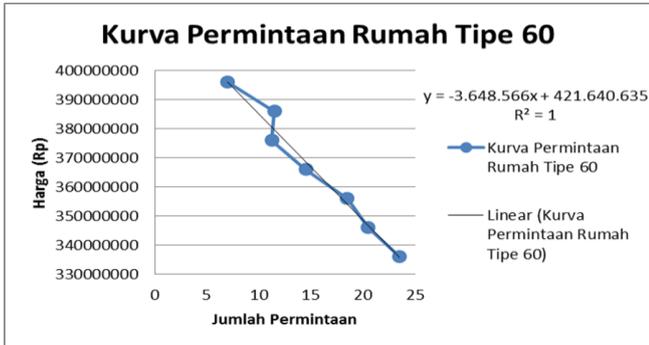
Hubungan antara tingkat harga dan jumlah permintaan menghasilkan kurva seperti Gambar 8 s/d Gambar 12.



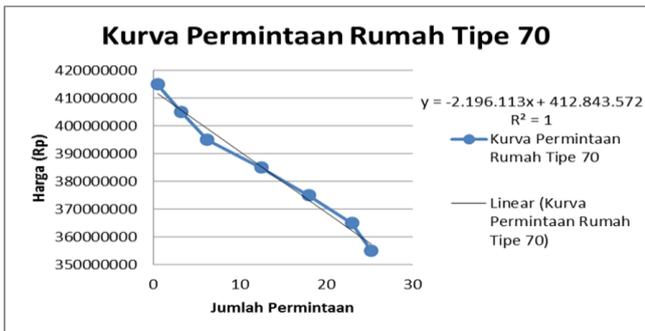
Gambar. 8. Kurva Permintaan Rumah Tipe 45



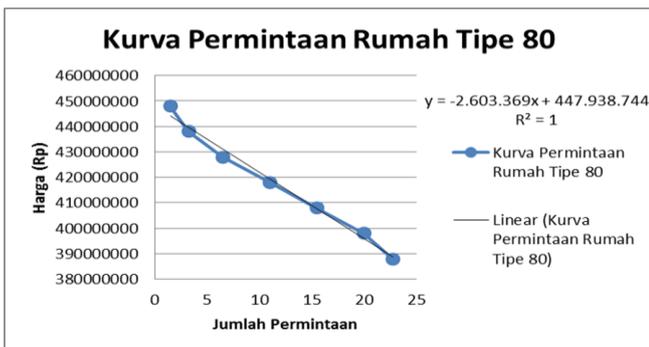
Gambar. 9. Kurva Permintaan Rumah Tipe 54



Gambar. 10. Kurva Permintaan Rumah Tipe 60



Gambar. 11. Kurva Permintaan Rumah Tipe 70



Gambar. 12. Kurva Permintaan Rumah Tipe 80

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

1. Tipe 39, $P = -826.825Q_1 + 156.827.786$
2. Tipe 49, $P = -858.532Q_2 + 190.323.942$
3. Tipe 54, $P = -1.778.317Q_3 + 243.328.479$
4. Tipe 63, $P = -1.056.017Q_4 + 247.386.568$
5. Tipe 71, $P = -1.139.267Q_5 + 276.536.573$

C. Penetapan Harga

Untuk 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.

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 45

Harga jual unit rumah tipe 45 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 178.293.955 per unit dengan jumlah unit terjual optimum sebanyak 36 unit.

2. Penetapan Harga Tipe 54

Harga jual unit rumah tipe 54 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 223.970.160 per unit dengan Q optimum 47 unit.

3. Penetapan Harga Tipe 60

Harga jual unit rumah tipe 60 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 276.092.997 per unit dengan Q optimum 40 unit.

4. Penetapan Harga Tipe 70

Harga jual unit rumah tipe 70 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 282.921.688 per unit dengan Q optimum 59 unit.

5. Penetapan Harga Tipe 80

Harga jual unit rumah tipe 80 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 318.104.590 per unit dengan Q optimum 50 unit.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan bahwa harga jual unit rumah serta jumlah optimumnya yang sesuai dengan analisa biaya dan analisa permintaan pasar yaitu :

1. Harga Jual Rumah Tipe 45 adalah Rp 178.293.955 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 36 unit.
2. Harga Jual Rumah Tipe 54 adalah Rp 223.970.160 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 47 unit.
3. Harga Jual Rumah Tipe 60 adalah Rp 276.092.997 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 40 unit.
4. Harga Jual Rumah Tipe 70 adalah Rp 282.921.688 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 59 unit.
5. Harga Jual Rumah Tipe 80 adalah Rp 318.104.590 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 50 unit.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pujawan, I. N. 2009. Ekonomi Teknik. Surabaya: Guna Widya.
- [2] Gaspersz, V. 2001. Ekonomi Manajerial Pembuatan Keputusan Bisnis. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- [3] Arsyad, L. 1999. Ekonomi Manajerial : Ekonomi Terapan Untuk Manajemen Bisnis. Yogyakarta : BPFE.
- [4] Fahad. 2013. Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Griya Pagerwojo Indah, Lamongan. *Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh Nopember*.