

Analisis Penetapan Harga Pokok Produksi Unit Rumah pada Perumahan Tambora di Lamongan

Syaifuddin Zuhri 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 kabupaten Lamongan, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya sebuah tempat tinggal semakin meningkat. Berdasarkan kebutuhan di atas PT. Planet Asa Sentosa mengembaangkan Perumahan Tambakboyo Raya (Tambora) yang terletak di wilayah kecamatan Tikung, kabupaten Lamongan. Perumahan ini menawarkan produk berupa rumah tinggal tipe 27/72, tipe 27/66, tipe 50/96, tipe 50/132, tipe 50/144 dan tipe 60/144. Dalam penelitian ini dianalisis semua biaya yang dibutuhkan dalam menentukan harga pokok produksi unit rumah dengan menggunakan metode analisis titik impas (Break Even Point Methode). Dari perhitungan yang didapat berdasarkan metode titik impas diperoleh persamaan harga pokok penjualan dengan margin keuntungan untuk satu unit rumah adalah sebagai berikut $S = 774.541,54m + 77.454.154,28$ untuk tipe 27/72, dan begitu pula tipe yang lainnya. Dengan S adalah besarnya harga pokok produksi dan m adalah besarnya margin keuntungan.

Kata Kunci - Perumahan Tambora, Harga Pokok Produksi, Metode Titik Impas

I. PENDAHULUAN

PERUMAHAN Tambora (Tambak Boyo Raya) merupakan salah satu perumahan di desa Tambak Boyo yang sedang dalam tahap konstruksi yang dikembangkan oleh PT. Planet Asa Sentosa. Perumahan dengan konsep hijau, modern, dan minimalis ini menawarkan tiga tipe rumah tinggal yaitu tipe 27, tipe 50, dan tipe 60.

Besarnya harga pokok produksi dari produk yang dihasilkan oleh suatu perusahaan, sangatlah penting artinya bagi pihak manajemen perusahaan yang bersangkutan, karena harga pokok produksi tersebut merupakan salah satu dasar bagi penetapan harga jual dan kualitas produk yang dihasilkan nantinya

Dalam pembangunan perumahan tentunya dibutuhkan biaya yang berbeda antara satu tempat dan tempat lain. Di sini saya menganalisis biaya yang dibutuhkan perumahan Tambora untuk menetapkan harga pokok produksi perumahan tersebut. Sehingga menjadi acuan harga jual perumahan tersebut.

II. TINJAUAN PUSTAKA

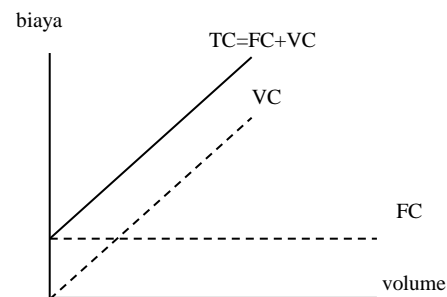
Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk tersebut.[1] Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomis yang

diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau mungkin terjadi untuk mencapai tujuan tertentu.[2]

Penetapan harga ditentukan oleh biaya – biaya yaitu biaya tetap dan variabel yang selanjutnya dapat dijadikan sebagai biaya total produksi. [3]

A. Kurva Biaya

Untuk membuat kurva biaya, perlu dilakukan identifikasi biaya-biaya yang diperlukan dalam proyek pembangunan perumahan Tambora, [3] setelah itu dapat dibuat sebuah kurva biaya seperti pada Gambar 1.



Gambar 1. Kurva biaya

B. Analisis Titik Impas dan Analisis Marginalitas

Dalam menetapkan harga, digunakan metode analisis titik impas dan analisis marginalitas, yang menggunakan persamaan $TC=TR$. Sedangkan TR merupakan perkalian $P \times Q$. MC (*marginal cost*) adalah perubahan biaya yang disebabkan perubahan satu unit rumah yang terjual [4].

C. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu [5], [6] objek penelitian adalah apartemen. Sedangkan penelitian yang dilakukan [7], [8], dan [9] berupa perumahan. Dari kelima penelitian terdahulu tersebut terdapat persamaan dengan ini yaitu pada metode yang digunakan adalah metode titik impas. Namun penelitian dari [5], [6], [7] dan [8] menambahkan metode survei dengan penyebaran kuesioner untuk analisis permintaan pasar. Sedangkan penelitian [9] tidak melakukan analisis permintaan pasar. Perbedaan penelitian [9] dengan penelitian dari [5], [6], [7] dan [8] adalah posisi letak rumah terhadap fasilitas umum perumahan mempengaruhi harga pokok penjualan rumah. Sedangkan penelitian yang lain posisi letak rumah terhadap fasilitas umum tidak mempengaruhi harga jual rumah tersebut. Penelitian ini mengacu pada penelitian [9] dengan menambahkan perhitungan yang lebih detail terhadap biaya-biaya yang terjadi.

III. METODOLOGI

A. Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan langkah penelitian seperti pada gambar 2.

B. Data

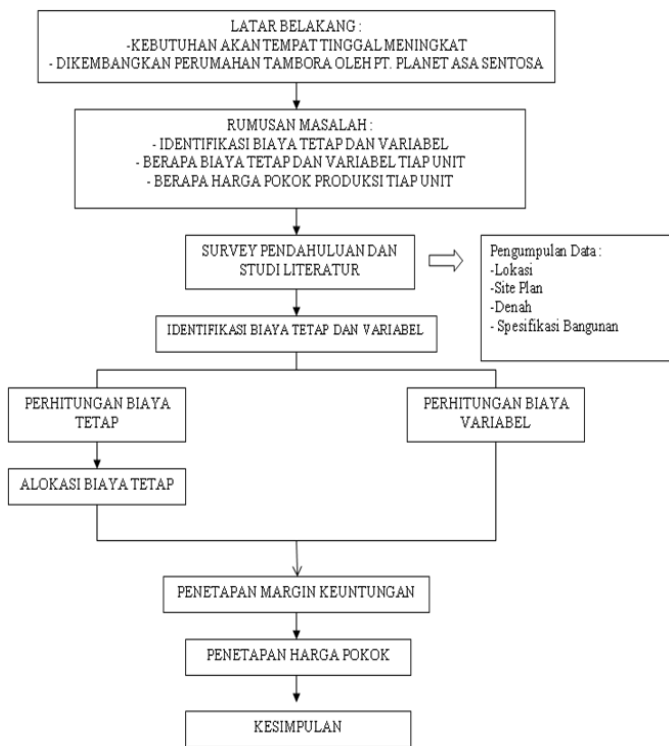
Dalam penelitian ini terdapat dua jenis data yang akan digunakan, dua jenis data tersebut yaitu:

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 Tambora.



Gambar 2. Diagram alir penelitian

C. Pembagian Wilayah

Pada penelitian ini perhitungan alokasi biaya dibebankan berbeda berdasarkan jarak unit rumah terhadap jalan raya, sehingga pembagian wilayah dapat dilihat pada gambar 3 di bawah ini :

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Biaya

Analisis biaya dibedakan menjadi Biaya Tetap dan Biaya Variabel, dimana :
Biaya Tetap meliputi ;

1. Biaya pembelian dan pematangan lahan, Harga tanah dihitung dengan metode perbandingan harga pasar [10] yaitu proses dimana suatu estimasi nilai pasar yang diperoleh dari analisis terhadap pasar atas properti yang serupa dan kemudian membandingkan properti-properti yang akan dinilai. Selanjutnya biaya dialokasikan berbeda terhadap setiap zona



Gambar 3. Pembagian Wilayah Perumahan Tambora

2. Biaya Konstruksi jalan dan PJU, Biaya konstruksi jalan dan PJU dihitung berdasarkan HSPK kota Lamongan, selanjutnya biaya dibedakan menjadi dua yaitu biaya konstruksi jalan utama dan konstruksi jalan skunder. Biaya konstruksi jalan utama dialokasikan berbeda pada setiap zona, sedangkan biaya konstruksi jalan skunder dibagi merata pada semua unit rumah.
3. Biaya konstruksi pos jaga dan pintu gerbang, Biaya konstruksi pos jaga dan pintu gerbang dihitung berdasarkan HSPK kota lamongan, selanjutnya dialokasikan merata terhadap semua unit rumah.
4. Biaya konstruksi taman dan masjid, Biaya konstruksi taman dan masjid dihitung berdasarkan HSPK kota lamongan, selanjutnya dialokasikan merata terhadap semua unit rumah.
5. Biaya Pemasaran.

Sedangkan biaya Variabel meliputi :

1. Biaya konstruksi rumah,
2. Biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan
3. Biaya sertifikat.

Pada perumahan Tambora perhitungan biaya tetap dan variabel akan dibagi menjadi dua zona, yaitu :

1. Zona 1 yang terdiri dari; 32 unit rumah tipe 27/66, 9 unit rumah tipe 50/144, dan 4 unit rumah tipe 60/144.
2. Zona 2 yang terdiri dari; 38 unit rumah tipe 27/72, 62 unit rumah tipe 27/66, 8 unit rumah tipe 50/96, dan 17 unit rumah tipe 50/132.

Sehingga terdapat satu tipe rumah yang berada di zona 1 dan zona 2, yaitu rumah tipe 27/66. Untuk membedakan perhitungan rumah tipe 27/66 yang berada di zona 1 diberi simbol tipe 27/66-1, dan yang lainnya dengan simbol 27/66-2.

Berdasarkan analisis dan perhitungan biaya tetap dan variable dapat diperoleh biaya total seperti pada tabel 1 s/d 7 di bawah ini :

Tabel 1.
Biaya Pembelian Lahan

Rumah Type	Lahan	
Type 27/72	Rp	829,297,927
Type 27/66-2	Rp	1,240,309,619
Type 27/66-1	Rp	1,856,094,558
Type 50/96	Rp	232,785,383
Type 50/132	Rp	680,169,791
Type 50/144	Rp	1,138,967,115
Type 60/144	Rp	506,207,607
Total	Rp	6,483,832,000

Tabel 2.
Biaya Konstruksi Jalan Utama

Rumah Type	Jalan Utama	
Type 27/72	Rp	167,409,966
Type 27/66-2	Rp	273,142,576
Type 27/66-1	Rp	459,707,001
Type 50/96	Rp	35,244,203
Type 50/132	Rp	74,893,932
Type 50/144	Rp	129,292,594
Type 60/144	Rp	57,463,375
Total	Rp	1,197,153,648

Tabel 3.
Biaya Konstruksi Jalan Sekunder

Rumah Type	Jalan Sekunder	
Type 27/72	Rp	169,731,054
Type 27/66-2	Rp	276,929,614
Type 27/66-1	Rp	142,931,414
Type 50/96	Rp	35,732,853
Type 50/132	Rp	75,932,314
Type 50/144	Rp	40,199,460
Type 60/144	Rp	17,866,427
Total	Rp	759,323,136

Tabel 4.
Biaya Konstruksi Pos Jaga dan Pintu Gerbang

Rumah Type	Gerbang dan Pos	
Type 27/72	Rp	21,008,713
Type 27/66-2	Rp	34,277,375
Type 27/66-1	Rp	17,691,548
Type 50/96	Rp	4,422,887
Type 50/132	Rp	9,398,635
Type 50/144	Rp	4,975,748
Type 60/144	Rp	2,211,444
Total	Rp	93,986,349

Tabel 5.
Biaya Konstruksi Taman dan Masjid

Rumah Type	Taman dan Masjid	
Type 27/72	Rp	44,847,624
Type 27/66-2	Rp	73,172,439
Type 27/66-1	Rp	37,766,420
Type 50/96	Rp	9,441,605
Type 50/132	Rp	20,063,411
Type 50/144	Rp	10,621,806
Type 60/144	Rp	4,720,802
Total	Rp	200,634,106

Tabel 6.
Biaya Pemasaran

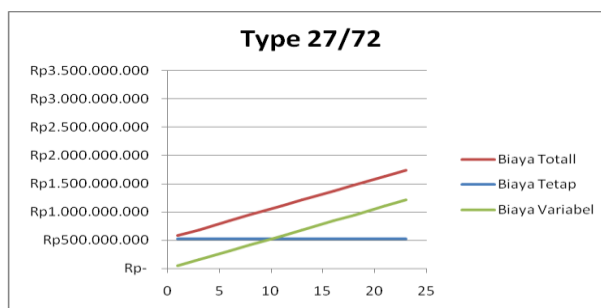
Rumah Type	Pemasaran	
Type 27/72	Rp	11,176,471
Type 27/66-2	Rp	18,235,294
Type 27/66-1	Rp	9,411,765
Type 50/96	Rp	2,352,941
Type 50/132	Rp	5,000,000
Type 50/144	Rp	2,647,059
Type 60/144	Rp	1,176,471
Total	Rp	50,000,000

Tabel 7.
Biaya Total

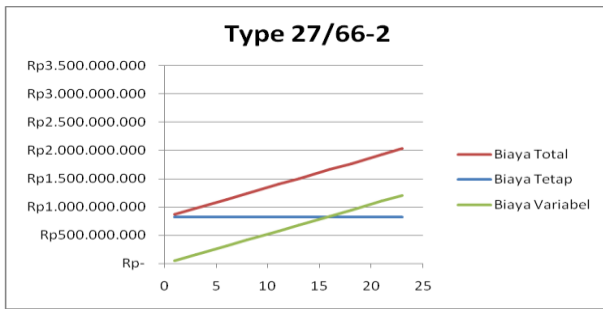
Rumah Type	Variabel	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Persamaan
Type 27/72	Q1	1,243,471,755	68288048 Q1	68288048 Q1 + 1,243,471,755
Type 27/66-2	Q2	1,916,066,917	68264048 Q2	68264048 Q2 + 1,916,066,917
Type 27/66-1	Q3	2,523,602,706	68264048 Q3	68264048 Q3 + 2,523,602,706
Type 50/96	Q4	319,979,873	120855060 Q4	120855060 Q4 + 319,979,873
Type 50/132	Q5	865,458,082	120999060 Q5	120999060 Q5 + 865,458,082
Type 50/144	Q6	1,326,703,782	121047000 Q6	121047000 Q6 + 1,326,703,782
Type 60/144	Q7	589,646,125	144010929 Q7	144010929 Q7 + 589,646,125

B. Kurva Biaya

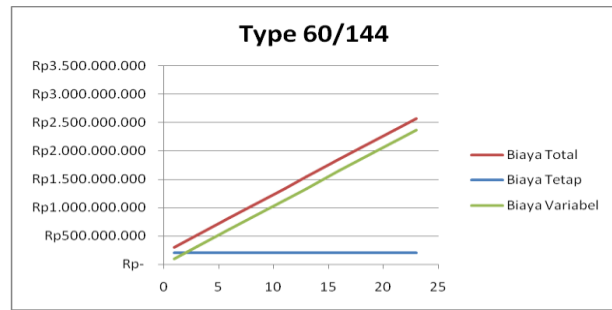
Berdasarkan analisis dan perhitungan biaya total di atas, dapat diperoleh kurva biaya total seperti pada gambar 3 s/d gambar 9 sebagai berikut :



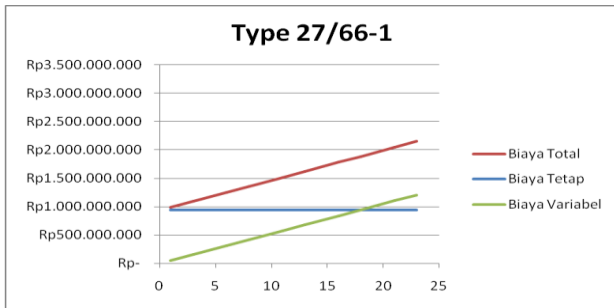
Gambar 3. Kurva biaya rumah tipe 27/72



Gambar 4. Kurva biaya rumah tipe 27/66-2



Gambar 9. Kurva biaya rumah tipe 60/144



Gambar 5. Kurva biaya rumah tipe 27/66-1

C. Penetapan Margin Keuntungan

Margin keuntungan diperoleh dengan metode analisis titik impas dengan rumusan sebagai berikut ;

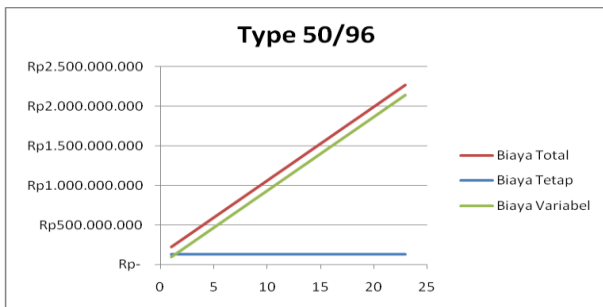
$$TR = TC$$

$$TC = FC + Q.VC$$

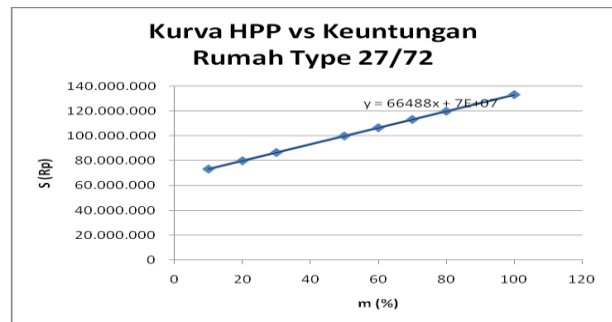
$$TR = m.TC$$

$$S = TR/Q$$

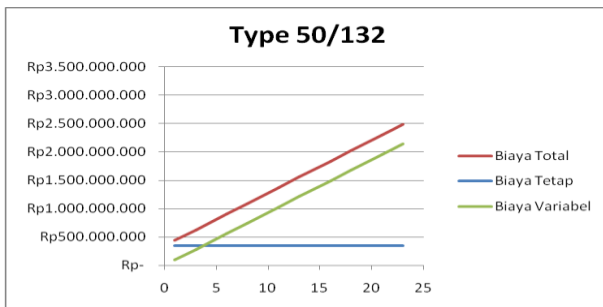
Sehingga dapat disajikan dalam gambar 9 s/d gambar 15 berikut ini.



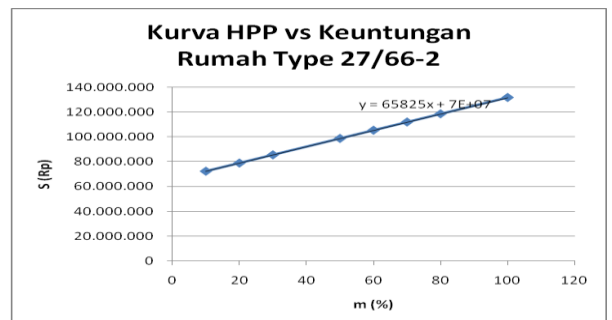
Gambar 6. Kurva biaya rumah tipe 50/96



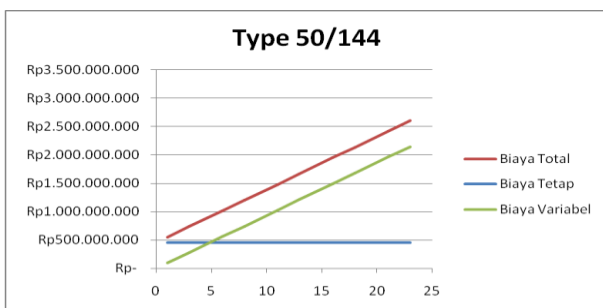
Gambar 9. Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 27/72



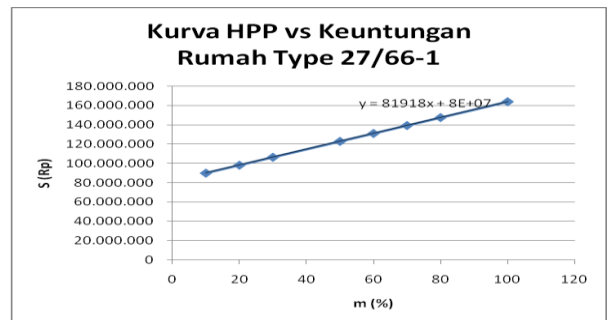
Gambar 7. Kurva biaya rumah tipe 50/132



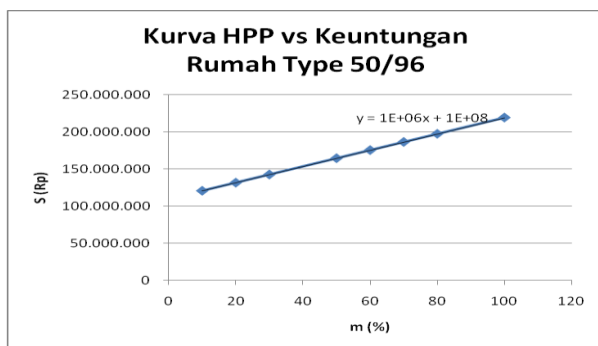
Gambar 10. Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 27/66-2



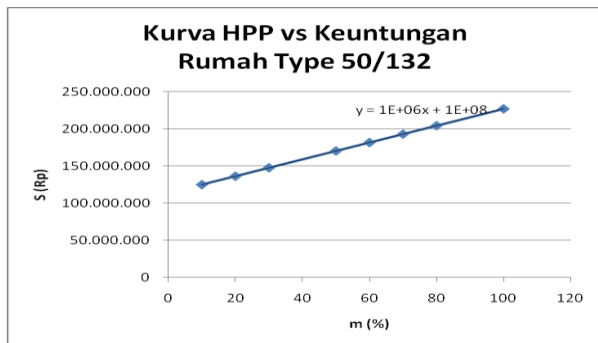
Gambar 8. Kurva biaya rumah tipe 50/144



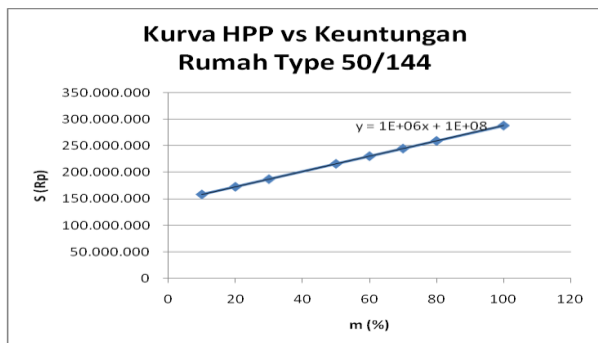
Gambar 11. Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 27/66-1



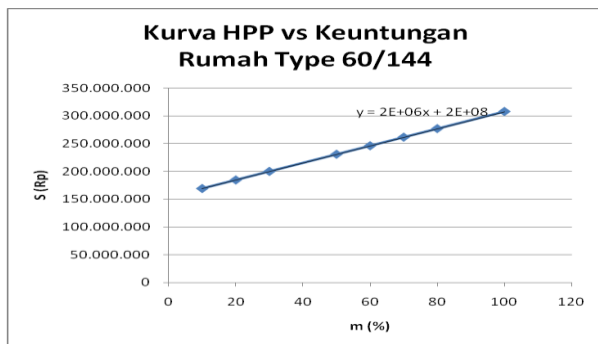
Gambar 12. Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 50/96



Gambar 13. Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 50/132



Gambar 14. Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 50/144



Gambar 15 Daftar Harga Pokok Rumah Tipe 60/144

2. Harga pokok produksi rumah tipe 27/66-2 dirumuskan $S = 991.683,53m + 99.168.353,03$,
3. Harga pokok produksi rumah tipe 27/66-1 dirumuskan $S = 1.471.266,32m + 147.126.632,47$,
4. Harga pokok produksi rumah tipe 50/96 dirumuskan $S = 1.608.525,44m + 160.852.543,66$,
5. Harga pokok produksi rumah tipe 50/132 dirumuskan $S = 1.719.083,58m + 171.908.358,49$,
6. Harga pokok produksi rumah tipe 50/144 dirumuskan $S = 2.684.585,91m + 268.458.590,82$, dan
7. Harga pokok produksi rumah tipe 60/144 dirumuskan $S = 2.914.224,60m + 291.422.460,25$.

dimana :

S = Harga Pokok Penjualan

m = Margin Keuntungan

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kotler, P. & Armstrong, G. 2001. Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- [2] Mulyadi. 2012. Akuntansi Biaya Edisi ke-5. Yogyakarta: BP-STIE YKPN.
- [3] Pujawan, I. N. 2009. Ekonomi Teknik. Surabaya : Guna Widya
- [4] Gaspersz, V. 2001. Ekonomi Manajerial Pembuatan Keputusan Bisnis. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- [5] Sembiring, G. & Utomo, C. 2015. Analisis Biaya Tetap dan Variabel pada Penetapan Harga Pokok Sewa Apartemen di Yogyakarta. Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 2. C59 - C64.
- [6] Aprilia, W. & Utomo, C. 2014. Analisis Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Bale Hinggil di Surabaya. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 2. C59 - C64.
- [7] Hidayat, M. & Utomo, C. 2014. Analisis Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 2. C47 - C50.
- [8] Damayanti, R. & Utomo, C. 2014. Analisis Biaya Dan Permintaan Pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah Di Perumahan Royal Regency, Lumajang. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 1. D36 – D40.
- [9] Utomo, T. & Utomo, C. 2014. Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan Green Park Residence Sampang. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 2. C76 – C80
- [10] MAPPI. 2007. Standar Penilaian indonesia (SPI). Jakarta.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa harga pokok produksi unit rumah pada perumahan Tambora adalah :

1. Harga pokok produksi rumah tipe 27/72 dirumuskan $S = 1.010.109,89m + 101.010.988,83$,