

Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Soka Park Bangkalan

Fahad 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—Perumahan Soka Park yang dikembangkan oleh PT. Soka Abadi merupakan sebuah perumahan yang sedang dibangun di kabupaten Bangkalan. Perumahan yang dibangun di wilayah Kecamatan Socah ini menawarkan beberapa produk berupa rumah tinggal tipe 39, 49, 54, 63 dan 71. Di sekitar wilayah Socah juga cukup banyak pengembang lainnya yang menawarkan rumah dengan tipe yang hampir sama. Perumahan tersebut akan menjadi kompetitor bagi Soka Park dalam hal penjualan rumah tipe yang setara dengan tipe rumah di Soka Park. Persaingan yang ketat antar perumahan mendorong harga jual sebagai faktor utama bagi pengembang. Harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, disamping berbagai fasilitas yang ditawarkan. Hasil dari penelitian ini adalah mengetahui besarnya harga jual yang pantas untuk tiap tipe rumah pada proyek perumahan Soka Park berdasarkan analisa biaya dan analisa permintaan pasar. Hasil analisa penetapan harga jual didapatkan dari metode analisa titik impas dimana analisa ini mempertemukan kurva biaya dan kurva pendapatan untuk mendapatkan harga. Pada penelitian ini kurva pendapatan didapatkan 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 39 adalah Rp 107.355.393, tipe 49 adalah Rp 130.976.971, tipe 54 adalah Rp 160.761.740, tipe 63 adalah Rp 168.290.784 dan tipe 71 adalah Rp 189.040.787.

Kata Kunci—Perumahan Soka Park, harga, kurva permintaan, kurva biaya, analisa titik impas.

I. PENDAHULUAN

PERUMAHAN Soka Park adalah perumahan baru yang sedang dibangun di Kabupaten Bangkalan dan dikembangkan oleh PT. Soka Abadi di wilayah kecamatan Socah. Letak dari perumahan ini cukup strategis karena berdekatan dengan jantung kabupaten Bangkalan, *ringroad* menuju arah jembatan Suramadu dan Bangkalan Plaza serta didirikan di wilayah bebas banjir. Perumahan ini juga dibangun di daerah yang jauh dari keramaian jalan raya, sehingga bisa memberikan rasa kenyamanan pada penghuninya. PT. Soka Abadi berencana membangun lima tipe rumah yaitu tipe 39, 49, 54, 63 dan 71 pada tanah seluas 108.148 m². Pihak pengembang berencana menetapkan harga jual tiap unit rumah untuk tipe 39 sebesar Rp. 141.000.000, tipe 49 sebesar Rp. 173.000.000, tipe 54 sebesar Rp. 207.000.000, tipe 63 sebesar Rp. 230.000.000 dan tipe 71 sebesar Rp. 259.000.000. Dalam penetapan harga jual tiap unit rumah tersebut secara tidak langsung harga tersebut harus mampu bersaing dengan

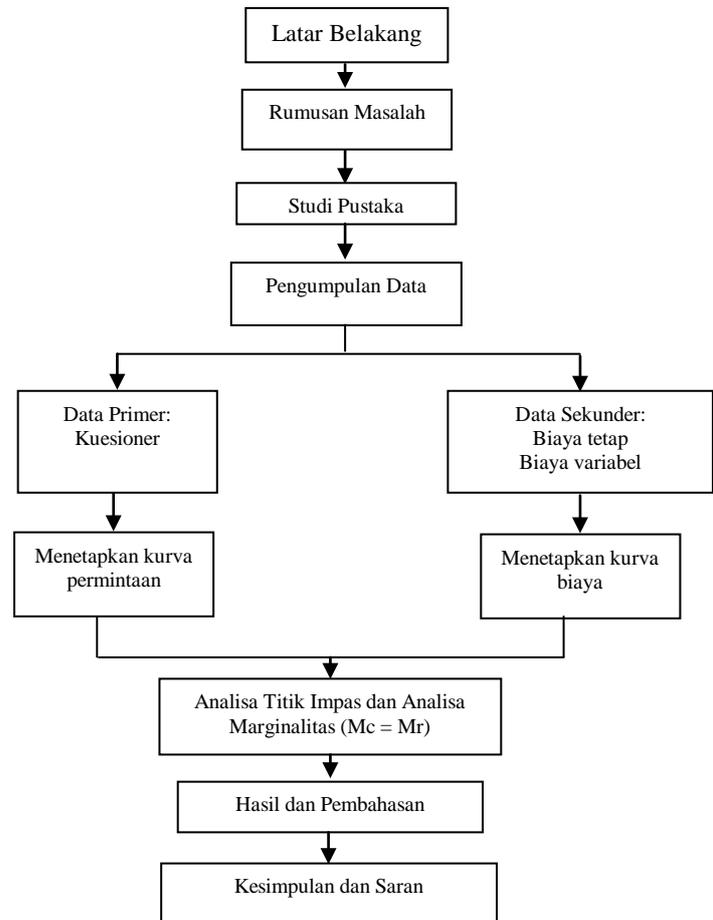
harga yang ditawarkan oleh pengembang perumahan di sekitarnya dengan jenis tipe rumah yang sama.

Banyak pilihan bagi pembeli dapat menimbulkan persaingan yang ketat antar pengembang perumahan. Oleh karena itu PT. Soka Abadi selaku pihak pengembang perumahan Soka Park harus mempertimbangkan harga jual yang ditawarkan kepada pembeli disamping fasilitas-fasilitas yang ditawarkan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukannya analisa penetapan harga jual unit rumah tipe 39, 49, 54, 63 dan 71 pada perumahan Soka Park

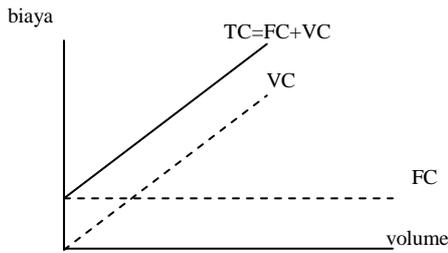
II. METODOLOGI

A. Langkah Penelitian

Diagram alir penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar, 1, Diagram alir penelitian,



Gambar. 2. Kurva Biaya [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 melalui sumber-sumber langsung, sumber langsung 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 Soka Park.

C. Kurva Biaya

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

D. Kurva Permintaan

Kurva permintaan diperoleh dengan survei menggunakan kuesioner, kuesioner digunakan untuk mengetahui seberapa besar permintaan masyarakat terhadap unit rumah di perumahan Soka Park.

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].

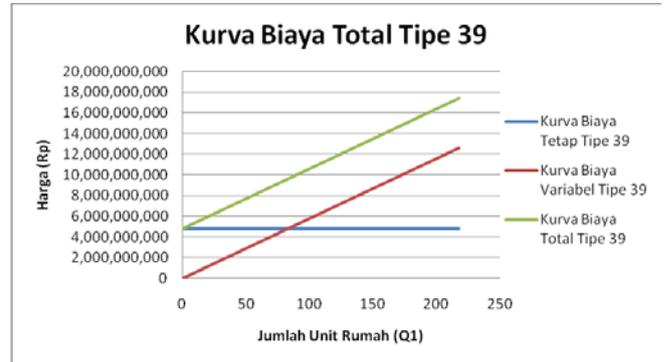
III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kurva Biaya

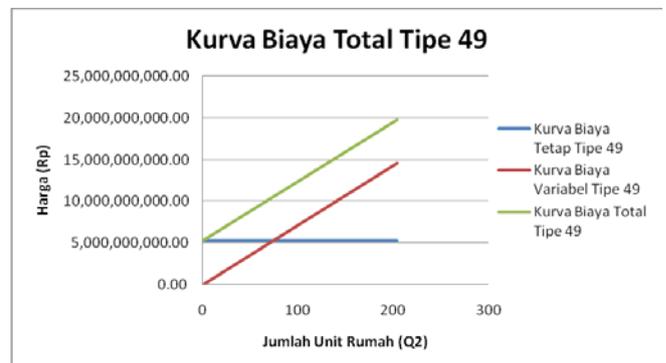
Kurva biaya dibentuk dari 2 komponen kurva yaitu kurva biaya tetap dan kurva biaya variabel. Yang termasuk biaya variabel adalah biaya pematangan tanah untuk kavling rumah dan biaya konstruksi rumah, sedangkan yang termasuk biaya tetap adalah:

Tabel 1. Persamaan Biaya Total

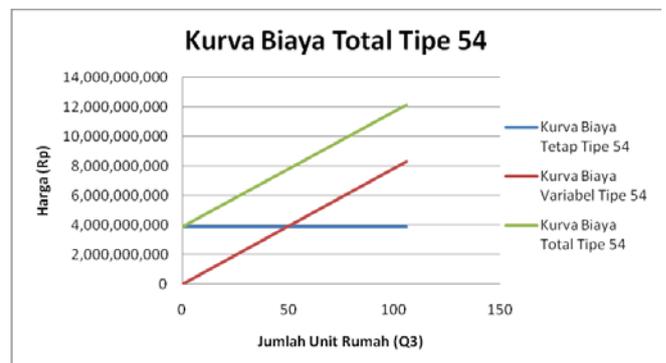
No	Tipe	Variabel Unit	Biaya Variabel (Rp)	Biaya Tetap (Rp)	Persamaan Biaya Total
1	39	Q1	57883000	4778500282	$4778500282 + 57883000 Q1$
2	49	Q2	71630000	5216894803	$5216894803 + 71630000 Q2$
3	54	Q3	78195000	3872484938	$3872484938 + 78195000 Q3$
4	63	Q4	89195000	3543689047	$3543689047 + 89195000 Q4$
5	71	Q5	101545000	2013874832	$2013874832 + 101545000 Q5$



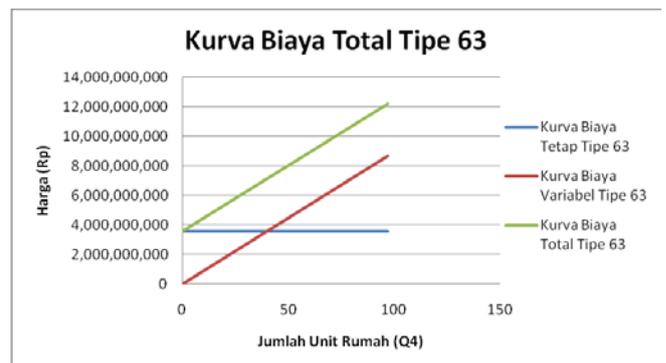
Gambar. 3. Kurva Biaya Total Tipe 39.



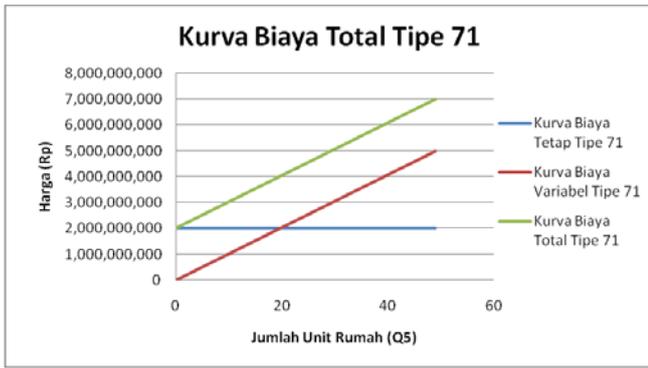
Gambar. 4. Kurva Biaya Total Tipe 49.



Gambar. 5. Kurva Biaya Total Tipe 54.



Gambar. 6. Kurva Biaya Total Tipe 63.



Gambar. 7. Kurva Biaya Total Tipe 71.

Tabel 2. Hasil Kuesioner Tipe 39

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
126000000	28	10	2	0	0	40
131000000	15	19	5	1	0	40
136000000	4	19	13	4	0	40
141000000	0	7	25	5	3	40
146000000	0	3	12	17	8	40
151000000	0	0	7	14	19	40
156000000	0	0	0	5	35	40

Tabel 3. Hasil Kuesioner Tipe 49

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
158000000	29	9	2	0	0	40
163000000	17	18	4	1	0	40
168000000	2	24	11	3	0	40
173000000	0	8	26	4	2	40
178000000	0	3	17	14	6	40
183000000	0	0	11	13	16	40
188000000	0	0	1	8	31	40

Tabel 4. Hasil Kuesioner Tipe 54

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
192000000	19	7	6	7	1	40
197000000	14	10	5	9	2	40
202000000	8	15	2	10	5	40
207000000	3	18	3	10	6	40
212000000	0	13	11	8	8	40
217000000	0	8	13	11	8	40
222000000	0	4	10	16	10	40

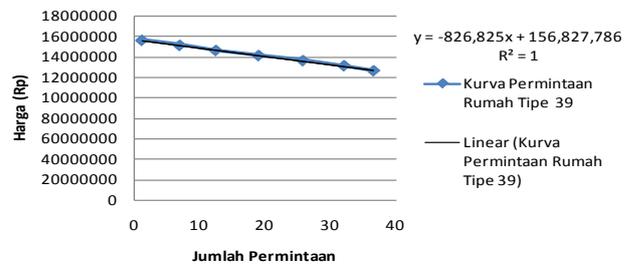
Tabel 5. Hasil Kuesioner Tipe 63

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
212000000	21	12	6	1	0	40
218000000	8	23	5	4	0	40
224000000	1	16	16	4	3	40
230000000	0	3	24	8	5	40
236000000	0	0	11	17	12	40
242000000	0	0	3	13	24	40
248000000	0	0	0	2	38	40

Tabel 6. Hasil Kuesioner Tipe 71

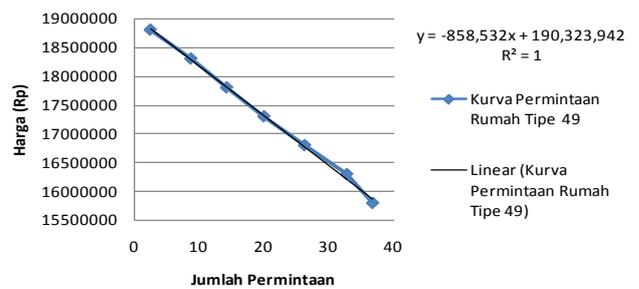
Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
241000000	15	17	8	0	0	40
247000000	7	14	16	3	0	40
253000000	3	10	16	9	2	40
259000000	0	4	16	12	8	40
265000000	0	2	8	14	16	40
271000000	0	0	4	11	25	40
277000000	0	0	1	3	36	40

Kurva Permintaan Rumah Tipe 39



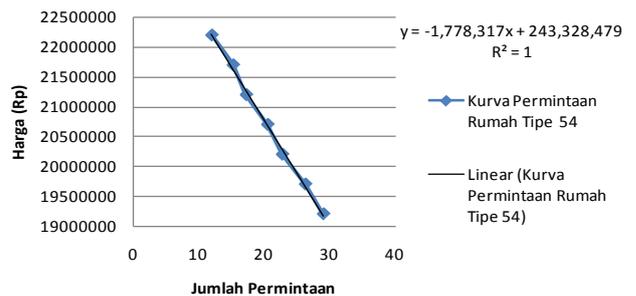
Gambar. 8. Kurva Permintaan Rumah Tipe 39.

Kurva Permintaan Rumah Tipe 49

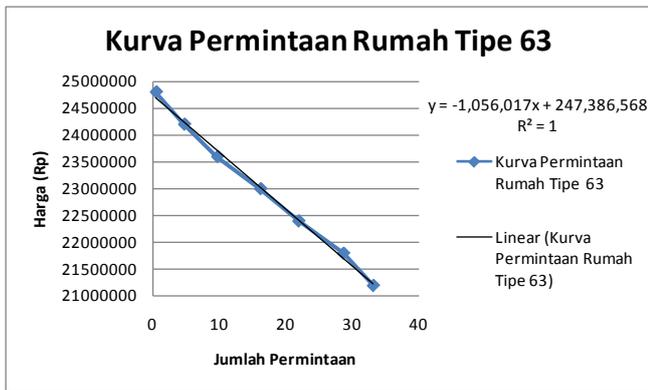


Gambar. 9. Kurva Permintaan Rumah Tipe 49.

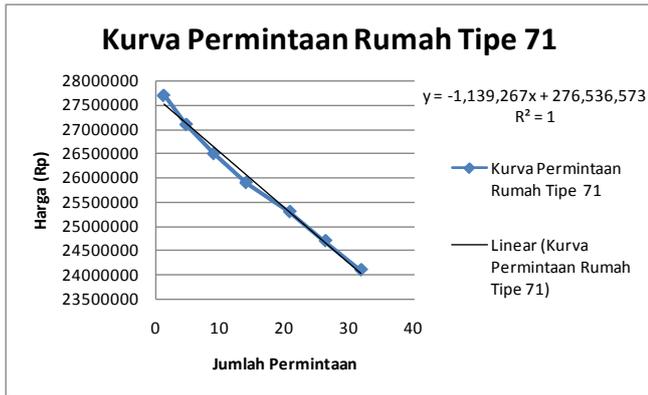
Kurva Permintaan Rumah Tipe 54



Gambar .10. Kurva Permintaan Rumah Tipe 54.



Gambar. 11. Kurva Permintaan Rumah Tipe 63.



Gambar. 12. Kurva Permintaan Rumah Tipe 71.

1. Biaya tanah
2. Biaya pematangan lahan
3. Biaya konstruksi
4. Biaya pemasaran
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.

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.

B. Kurva Permintaan

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

Dari kurva permintaan dapat diperoleh persamaan harga jual dari setiap rumah yang ada pada proyek perumahan Soka Park, 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 39

Harga jual unit rumah tipe 39 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 107.355.393 per unit dengan jumlah unit terjual optimum sebanyak 60 unit.

2. Penetapan Harga Tipe 49

Harga jual unit rumah tipe 49 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 130.976.971 per unit dengan Q optimum 69 unit.

3. Penetapan Harga Tipe 54

Harga jual unit rumah tipe 54 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 160.761.740 per unit dengan Q optimum 46 unit.

4. Penetapan Harga Tipe 63

Harga jual unit rumah tipe 63 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 168.290.784 per unit dengan Q optimum 75 unit.

5. Penetapan Harga Tipe 71

Harga jual unit rumah tipe 71 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 189.040.787 per unit dengan Q optimum 77 unit.

IV. KESIMPULAN

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

1. Harga Jual Rumah Tipe 39 adalah Rp 107.355.393 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 60 unit.

2. Harga Jual Rumah Tipe 49 adalah Rp 130.976.971 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 69 unit.
3. Harga Jual Rumah Tipe 54 adalah Rp 160.761.740 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 46 unit.
4. Harga Jual Rumah Tipe 63 adalah Rp 168.290.784 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 75 unit.
5. Harga Jual Rumah Tipe 71 adalah Rp 189.040.787 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 77 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 Soka Park, Bangkalan*. *Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh Nopember*.