

Analisa Penetapan Harga Jual Rumah di Perumahan Tirtasani Royal Resort Malang

Alfian Bagus Nurcahyo dan Retno Indryani

Departemen Teknik sipul, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

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

Abstrak—Perumahan Tirtasani Royal Resort merupakan salah satu perumahan yang terletak di Kota Malang. Developer perumahan melakukan pengembangan dengan pembukaan *cluster* baru bernama Royal River. Dalam pengembangan sebuah *cluster* perumahan, tentu ada biaya-biaya yang dikeluarkan. Biaya-biaya tersebut harus dikembalikan dengan harga jual. Faktor yang mempengaruhi besarnya harga jual ditentukan dengan besarnya biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya variabel (*variable cost*). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis harga jual rumah di Perumahan Tirtasani Royal Resort cluster Royal River. Analisis penetapan harga jual dilakukan dengan metode Analisa Titik Impas melalui analisis biaya tetap dan biaya variabel dari rencana investasi, dengan margin keuntungan 10%, 20%, dan 30%. Dari hasil analisis untuk tipe rumah 40-84 dengan margin profit 10% didapatkan harga jual sebesar Rp 403.018.204, margin profit 20% didapatkan harga jual sebesar Rp 439.656.223, dan margin profit 30% didapatkan harga jual sebesar Rp 476.294.242. Sedangkan untuk tipe rumah 106-90 dengan margin profit 10% didapatkan harga jual sebesar Rp 731.205.216, margin profit 20% didapatkan harga jual sebesar Rp 797.678.418, dan margin profit 30% didapatkan harga jual sebesar Rp 864.151.619.

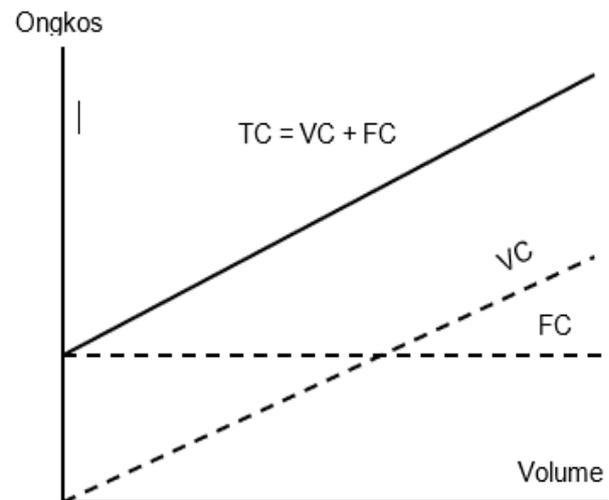
Kata Kunci—Analisa Titik Impas, Biaya Tetap, Biaya Variabel, Penetapan Harga Jual.

I. PENDAHULUAN

TIRTASANI Royal Resort merupakan perumahan yang dikembangkan oleh PT Citra Gading Asritama. Perumahan ini terletak di Kota Malang Kecamatan Karang Ploso, dengan luas pengembangan lahan lebih dari 100 Ha. Lokasi ini merupakan lokasi yang cukup strategis karena terletak dipinggir jalan provinsi, dekat dengan kawasan industri, kampus, pariwisata Batu, serta exit tol Malang – Pandaan. Melihat peluang yang cukup baik ini, PT Citra Gading Asritama berencana untuk melakukan pengembangan dengan pembukaan cluster baru.

Banyaknya perumahan yang juga terletak di Kecamatan Karang Ploso menyebabkan adanya persaingan antar developer. Perumahan ini diantaranya adalah Perumahan Green Hills, Graha Kencana, Hunian Islami, dan Patra Land. Dengan adanya persaingan ini, developer perlu untuk menghitung penetapan harga jual rumah secara cermat. Tujuannya adalah agar semua unit perumahan memiliki potensi untuk terjual.

Salah satu metode yang dapat dilakukan untuk menentukan harga jual adalah metode Analisa Titik Impas (*Break Even Analysis*). Titik impas adalah titik atau keadaan dimana perusahaan di dalam operasinya tidak memperoleh keuntungan dan tidak menderita kerugian [1]. Nilai titik impas ini diperoleh dari hubungan biaya tetap dan biaya variabel terhadap pemasukan yang diterima dalam suatu proyek. Berdasarkan uraian diatas, maka perlu dilakukan penelitian untuk mendapatkan besaran biaya tetap (*fixed cost*)



Gambar 1. Kurva biaya total (*Total cost*).

dan biaya variabel (*variable cost*) yang terjadi pada pengembangan Perumahan Tirtasani Royal Resort cluster Royal River. Besaran biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya variabel (*variable cost*) akan digunakan untuk penentuan harga jual dengan menggunakan metode Analisa Itik Impas.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Harga dan Biaya

Harga adalah jumlah uang atau alat tukar lain yang senilai yang harus dibayarkan untuk produk atau jasa pada waktu tertentu dan di pasar tertentu. Perusahaan harus menetapkan harga pada saat pertama kali mereka mengembangkan produk baru [2]. Biaya adalah nilai moneter dari barang dan jasa yang dikeluarkan untuk mendapatkan keuntungan baik dimasa sekarang maupun dimasa mendatang [3].

B. Biaya Tetap (*fixed cost*)

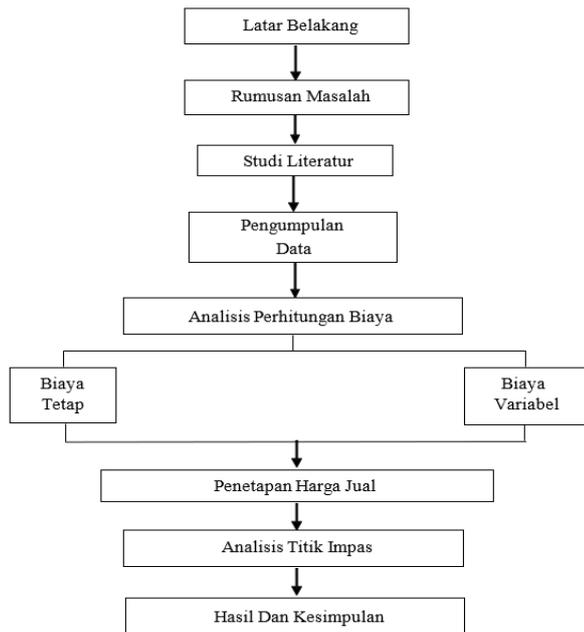
Biaya tetap (*fixed cost*) adalah biaya yang harus dikeluarkan relatif sama walaupun volume produksi berubah dalam batas-batas tertentu [3].

C. Biaya Variabel (*Variable cost*)

Biaya variabel adalah biaya yang jumlah totalnya berubah secara sebanding dengan perubahan volume kegiatan atau aktivitas .

D. Biaya Total (*Total Cost*)

Biaya total adalah jumlah seluruh biaya tetap dan biaya variabel yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk menghasilkan sejumlah produk [3]. Kurva biaya total dapat dilihat pada Gambar 1. Rumus perhitungan biaya total menggunakan rumus 1 sebagai berikut:



Gambar 2. Diagram alir penelitian

Tabel 1.
Data tipe rumah

Tipe	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Q Rencana (Unit)
40-84	40	3000	272
106-90	106	4500	42
Total			314

$$TC = FC + (VC \times Q) \quad (1)$$

Dimana:

TC = Biaya Total

VC = Biaya Variabel (*Variable Cost*)

FC = Biaya Tetap (*Fixed Cost*)

Q = Jumlah Unit Rumah (*Quantity*)

E. Titik Impas

Titik impas adalah suatu keadaan di mana dalam operasinya, perusahaan tidak memperoleh laba dan tidak menderita rugi [1].

III. METODOLOGI

A. Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan langkah penelitian. Langkah penelitian dapat dilihat dalam Gambar 2.

B. Data

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

1) Data Primer

Pada penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara dengan developer.

2) Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari data-data mengenai biaya pembangunan perumahan Tirtasari Royal Resort cluster Royal River.

Tabel 2.
RAB rumah tipe 40-84

No	Jenis Pekerjaan	Total
1	Pekerjaan Persiapan	Rp 4.539.367
2	Pekerjaan Tanah	Rp 4.039.287
3	Pekerjaan Pondasi	Rp 11.931.978
4	Pekerjaan Beton	Rp 31.547.351
5	Pekerjaan Dinding	Rp 32.834.818
6	Pekerjaan Lantai dan Plafond	Rp 23.281.715
7	Pekerjaan Kusen	Rp 20.146.929
8	Pekerjaan Atap	Rp 30.884.775
9	Pekerjaan Finishing	Rp 15.871.982
10	Pekerjaan Sanitasi	Rp 12.543.593
11	Pekerjaan Instalasi Listrik	Rp 6.001.300
Total		Rp 193.623.094

Tabel 3.
RAB rumah tipe 106-90

No	Jenis Pekerjaan	Total
1	Pekerjaan Persiapan	Rp 4.573.867
2	Pekerjaan Tanah	Rp 6.977.389
3	Pekerjaan Pondasi	Rp 27.501.855
4	Pekerjaan Beton	Rp 112.551.841
5	Pekerjaan Dinding	Rp 80.863.287
6	Pekerjaan Lantai dan Plafond	Rp 60.644.142
7	Pekerjaan Kusen	Rp 30.511.313
8	Pekerjaan Atap	Rp 44.822.475
9	Pekerjaan Finishing	Rp 46.761.011
10	Pekerjaan Sanitasi	Rp 35.589.350
11	Pekerjaan Instalasi Listrik	Rp 13.858.500
Total		Rp 464.655.030

Tabel 4.

Biaya konstruksi rumah pada tahun 2019

Tipe	2016	2017	2018	2019
<i>Inflasi</i>	3,02 %	3,61 %	3,13 %	-
40-84	Rp 193.623.094	Rp 199.470.511	Rp 206.671.396	Rp 213.140.211
106-90	Rp 464.655.030	Rp 478.687.611	Rp 495.968.234	Rp 511.492.040

C. Penetapan Harga Jual

Untuk menetapkan harga jual, perlu dilakukan skenario penetapan margin keuntungan. Skenario ini dilakukan dengan simulasi keuntungan yaitu 10%, 20%, dan 30% dari harga total. Persentase margin keuntungan tersebut diperoleh berdasarkan persentase batas minimum dan maksimum keuntungan dari bisnis properti.

D. Analisa Titik Impas

Setelah harga jual ditetapkan, maka dilakukan analisis titik impas untuk mengetahui jumlah unit pada kondisi impas dan keuntungan yang bisa diperoleh dari volume penjualan.

IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

A. Data Perumahan

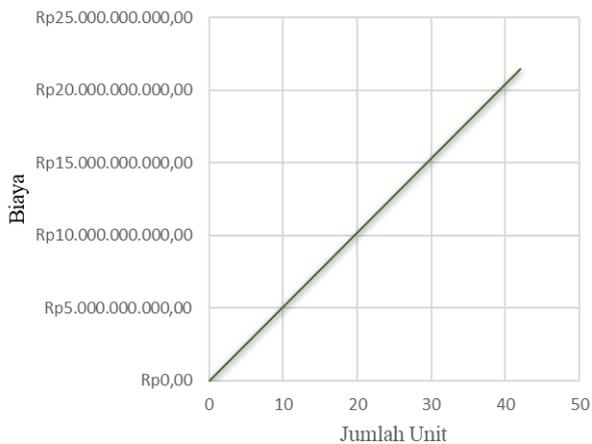
Ada dua tipe rumah yang ditawarkan kepada pembeli di Perumahan Tirtasari Royal Resort cluster Royal River, yaitu tipe 40-84 dan tipe 106-90. Tabel 1 adalah data masing-masing tipe rumah.

B. Perhitungan Biaya Variabel

Yang termasuk biaya variabel adalah biaya konstruksi rumah. Perhitungan biaya konstruksi rumah dilakukan dengan menghitung volume pekerjaan lalu dikalikan dengan analisa harga satuan pekerjaan yang didapatkan dari HSPK Kabupaten Malang tahun 2016 sehingga didapatkan Rencana



Gambar 3. Kurva biaya variabel tipe 40-84.



Gambar 4. Kurva biaya variabel tipe 106-90.

Anggaran Biaya (RAB). RAB konstruksi rumah dapat dilihat pada Tabel 2 dan Tabel 3.

Biaya diatas harus dikonversikan ke tahun 2019 karena dihitung menggunakan HSPK 2016. Untuk mengkonversikan biaya tersebut dilakukan dengan menghitung inflasi tahunan yang datanya didapatkan dari Badan Pusat Statistik Indonesia. Berdasarkan perhitungan, biaya konstruksi rumah pada tahun 2019 dapat dilihat pada Tabel 4.

C. Kurva Biaya Variabel

Dari perhitungan pada Tabel 4, dapat dibuat kurva biaya variabel seperti pada Gambar 3 dan Gambar 4.

D. Perhitungan Biaya Tetap

Biaya tetap pada pengembangan Perumahan Tirtasani Royal Resort cluster Royal River meliputi:

1) Biaya Pembelian Tanah

Dari wawancara dengan developer didapatkan biaya pembelian tanah per meter persegi sebesar Rp 450.000/m². Luas cluster Royal River sebesar 59.500 m², sehingga besar biaya pembelian tanah adalah:

$$\begin{aligned} \text{Biaya Pembelian tanah} &= \text{Rp } 450.000 \times 59.500 \\ &= \text{Rp } 26.775.000.000 \end{aligned}$$

2) Biaya Pematangan Tanah

Berdasarkan analisa dan perhitungan, didapatkan harga pematangan tanah per meter persegi adalah sebesar Rp 200.000. Sehingga besar biaya pematangan tanah adalah:

$$\begin{aligned} \text{Biaya Pematangan Tanah} &= \text{Rp } 200.000 \times 59.500 \\ &= \text{Rp } 11.900.000.000 \end{aligned}$$

Tabel 5. Biaya perizinan tanah

Uraian	Luas (m ²)	Biaya (Rp/m ²)	Jumlah Unit	Total
<i>IMB</i>				
40-84	40	3000	272	Rp 32.640.000
106-90	106	4500	42	Rp 20.034.000
<i>IPPT</i>				Rp 50.000.000
Total				Rp 102.674.000

Tabel 6. Biaya sertifikasi tanah

No	Uraian	Total
1	Pelayanan Ukuran Tanah	Rp 134.595.000
2	Pelayanan Pemeriksaan Tanah	Rp 9.663.000
3	Pendaftaran Tanah	Rp 50.000
4	BPHTB	Rp 1.338.775.000
Total		Rp 1.483.158.000

Tabel 7. Rekapitulasi biaya fasilitas umum

No	Uraian	Total
1	Konstruksi Jalan	Rp 1.905.225.928
2	Drainase & Trotoar	Rp 57.757.066
3	Daerah Hijau	Rp 129.836.298
4	Penerangan Jalan	Rp 168.067.257
5	Pos Satpam	Rp 50.327.847
6	Saluran Air Bersih	Rp 200.176.600
Total		Rp 3.060.886.551

Tabel 8. Rekapitulasi biaya investasi

No	Uraian	Total
1	Rumah tipe 40	Rp 213.140.211
2	Rumah tipe 106	Rp 511.492.040
3	Pembelian Lahan	Rp 26.775.000.000
4	Pematangan Lahan	Rp 11.900.000.000
5	Perizinan	Rp 102.674.000
6	Sertifikasi	Rp 483.158.000
7	Fasilitas Umum	Rp 3.369.422.485
Total		Rp 44.353.886.736

3) Biaya Perizinan Tanah

Biaya perizinan tanah meliputi biaya perizinan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan IPPT (Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah). Biaya IPPT didapatkan dari wawancara dengan developer sedangkan biaya IMB didapatkan dari Peraturan Daerah Malang No.20 Tahun 2008. Perhitungan biaya perizinan tanah dapat dilihat pada Tabel 5.

4) Biaya Sertifikasi Tanah

Biaya sertifikasi tanah dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Dari hasil analisa dan perhitungan, didapatkan biaya sertifikasi tanah seperti dalam Tabel 6.

5) Biaya Fasilitas Umum

Untuk menghitung biaya fasilitas umum, diperlukan data dari developer berupa data gambar teknis proyek perumahan dan beberapa data RAB dari developer. Berdasarkan analisa dan perhitungan, rekapitulasi biaya fasilitas umum dapat dilihat pada Tabel 7.

6) Biaya Desain

Menurut J. Kelly, S. Male, and D. Graham [4], biaya desain suatu proyek adalah sebesar 2% dari total nilai investasi. Perhitungan nilai investasi dapat dilihat pada Tabel 8.

Tabel 9.
Pembebanan biaya tetap

No	Tipe	Jumlah Unit	Biaya Tetap	Biaya Tetap per Tipe
1	40-84	272	Rp 48.117.352.220	Rp 41.681.273.260
2	106-90	42		Rp 6.436.078.959

Tabel 10.
Persamaan biaya total

Tipe	Variabel Unit	Biaya Variabel (Rp)	Biaya Tetap (Rp)	Persamaan Biaya Total
40	Q1	213.140.211	48.117.352.220	41.681.273.260 + 213.140.211 Q1
106	Q2	511.492.040	6.436.078.959	6.436.078.959 + 511.492.040 Q2

Tabel 11.
Persamaan biaya total berdasarkan margin keuntungan

Tipe	Uraian	Margin	Persamaan Biaya Total dengan Margin
40-84	41.681.273.260 + 213.140.211 Q1	10%	45.849.400.586 + 234.454.232 Q1
		20 %	50.017.527.912 + 255.768.253 Q1
		30 %	54.185.655.238 + 277.082.274 Q1
106-90	6.436.078.959 + 511.492.040 Q2	10 %	7.079.686.855 + 562.641.244 Q2
		20 %	7.723.294.751 + 613.790.448 Q2
		30 %	8.366.902.647 + 644.939.652 Q2

7) *Biaya Overhead*

Berdasarkan wawancara dari *developer*, biaya *overhead* meliputi biaya transportasi, biaya tunjangan karyawan, operasional direktur, gaji karyawan, dan *maintenance* aset kantor. Estimasi biaya *overhead* sebesar Rp 150.000.000/bulan. Sehingga dengan rencana investasi selama 2 tahun, maka biaya *overhead* sebesar Rp 3.600.000.000.

E. *Kurva Biaya Tetap*

Dari hasil perhitungan biaya-biaya diatas dapat dihitung total biaya tetap. Biaya tetap tersebut akan diproporsionalkan untuk mengetahui pembebanan biaya tetap pada masing masing tipe rumah. Perhitungan pembebanan biaya tetap menggunakan rumus 2.

$$\text{Biaya tetap per Tipe} = \text{Biaya tetap} \times \frac{\text{Jumlah unit per tipe}}{\text{Total jumlah unit}} \quad (2)$$

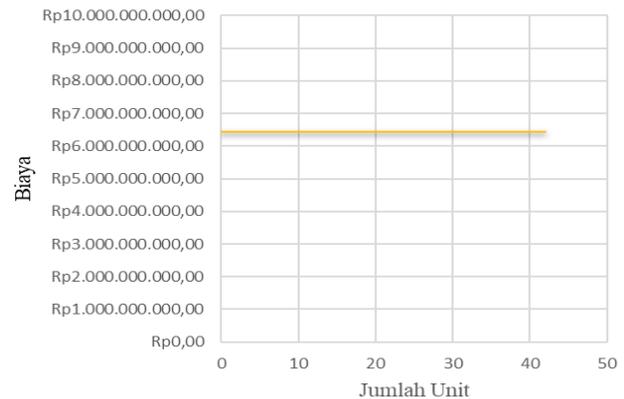
Perhitungan pembebanan biaya tetap pada masing-masing tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 9. Kurva biaya tetap terdapat pada Gambar 5 dan Gambar 6.

F. *Kurva Biaya Total*

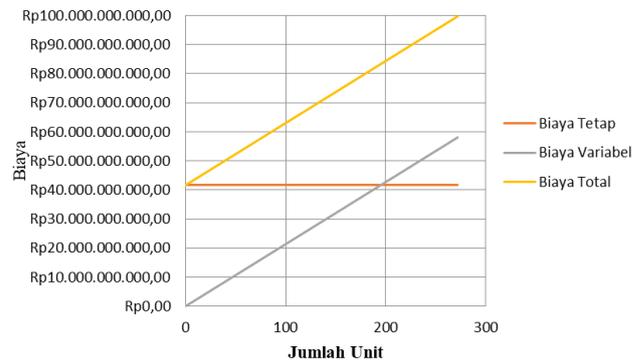
Berdasarkan analisa perhitungan diatas, biaya total didapatkan dari penjumlahan biaya tetap dan biaya variabel.



Gambar 5. Kurva biaya tetap tipe 40-84.



Gambar 6. Kurva biaya tetap tipe 106-90.



Gambar 7. Kurva biaya total tipe 40-84.

Persamaan biaya total dapat dilihat pada Tabel 10. Selanjutnya dapat dibentuk kurva biaya total seperti pada Gambar 7 dan Gambar 8.

G. *Penetapan Harga Jual*

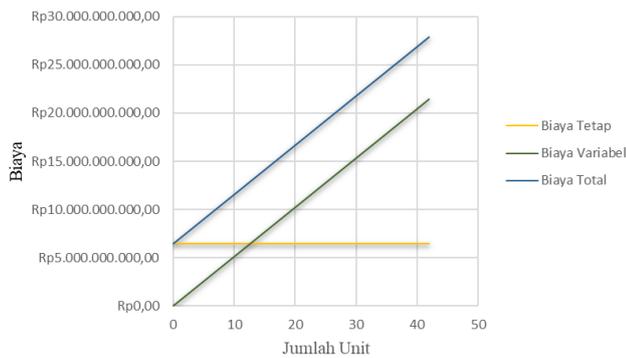
Penetapan harga jual dilakukan berdasarkan margin keuntungan yang ditetapkan. Margin keuntungan ditetapkan dengan beberapa skenario yaitu sebesar 10%, 20%, dan 30%. Persamaan biaya total berdasarkan masing-masing margin keuntungan dapat dilihat pada Tabel 11.

Dari persamaan biaya total dengan margin keuntungan pada Tabel 11 dapat dihitung harga untuk masing-masing tipe rumah dengan menggunakan rumus 3. Perhitungan harga per unit rumah dapat dilihat pada Tabel 12.

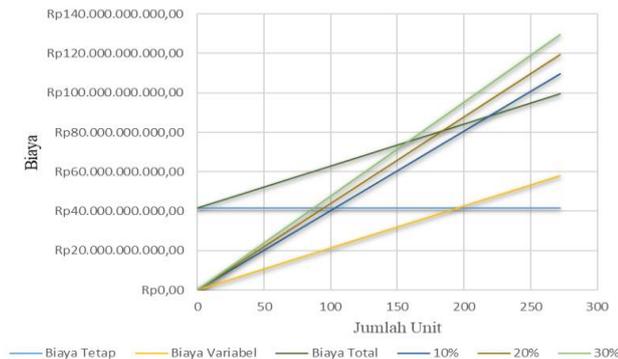
$$S = \frac{FC_{margin}}{Q} + VC_{margin} \quad (3)$$

Keterangan :

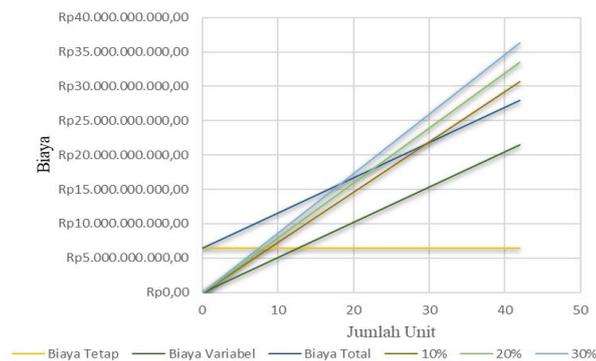
- S = Harga jual per unit
- Q = Jumlah unit



Gambar 8. Kurva biaya total tipe 106-90.



Gambar 9. Kurva analisa Titik Impas pada tipe 40-84.



Gambar 10. Kurva analisa titik impas pada tipe 106-90.

FCmargin = Biaya tetap dengan margin keuntungan
 VCmargin = Biaya variabel dengan margin keuntungan

H. Analisa Titik Impas

Berdasarkan persamaan biaya pada Tabel 11 dan harga per unit rumah pada Tabel 12, dilakukan analisa titik impas untuk menghitung jumlah unit pada kondisi BEP (*Break Even Point*) dan keuntungan yang didapatkan. Kurva analisa titik impas dapat dilihat pada Gambar 9 dan Gambar 10.

Dari kurva-kurva diatas, dapat dicari titik impas dan jumlah keuntungannya menggunakan rumus 4 dan rumus 5. Keuntungan total yang didapatkan dari penjualan jumlah unit rumah yang dibangun untuk masing-masing tipe rumah, berdasarkan margin keuntungan yang ditetapkan, dapat dilihat pada Tabel 13.

$$Q_{BEP} = \frac{FC}{S - VC} \tag{4}$$

$$\text{Keuntungan} = \frac{(Q_{max} - Q_{BEP}) \times S}{S} \tag{5}$$

Tabel 12.
 Harga per unit berdasarkan margin keuntungan

Tipe	Margin	Biaya Tetap (Rp)	Biaya Variabel (Rp)	Harga per unit (Rp)
40	10 %	45.849.400.586	234.454.232	403.018.204
	20 %	50.017.527.912	255.768.253	439.656.223
	30 %	54.185.655.238	277.082.274	476.294.242
106	10 %	7.079.686.855	562.641.244	731.205.216
	20 %	7.723.294.751	613.790.448	797.678.418
	30 %	8.366.902.647	664.939.652	864.151.619

Tabel 11.
 Persamaan biaya total berdasarkan margin keuntungan

Tipe	Uraian	Margin	Persamaan Biaya Total dengan Margin
40-84	41.681.273.260 + 213.140.211 Q1	10%	45.849.400.586 + 234.454.232 Q1
		20 %	50.017.527.912 + 255.768.253 Q1
		30 %	54.185.655.238 + 277.082.274 Q1
106-90	6.436.078.959 + 511.492.040 Q2	10 %	7.079.686.855 + 562.641.244 Q2
		20 %	7.723.294.751 + 613.790.448 Q2
		30 %	8.366.902.647 + 644.939.652 Q2

Keterangan :

- Q_{BEP} = Jumlah unit pada BEP (*Break Even Point*)
- Q_{max} = Total Unit
- FC = Biaya Tetap
- VC = Biaya Variabel
- S = Harga per Unit

V. KESIMPULAN

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, didapatkan harga jual per tipe rumah serta keuntungan yang didapatkan pada setiap margin sebagai berikut:

A. Tipe 40-84

Dengan margin profit 10% diperoleh harga jual sebesar Rp 403.018.204 dan keuntungan total sebesar Rp 20.956.946.652. Dengan margin profit 20% diperoleh harga jual Rp 439.656.223 dan keuntungan sebesar Rp 38.689.747.665. Dengan margin profit 30% diperoleh harga jual sebesar Rp 476.294.242 dan keuntungan sebesar Rp 54.297.543.598.

B. Tipe 106-90

Dengan margin profit 10% diperoleh harga jual sebesar Rp 731.205.216 dan keuntungan sebesar Rp 9.505.667.817. Dengan margin profit 20% diperoleh harga jual Rp 797.678.418 dan keuntungan sebesar Rp 15.953.568.365. Dengan margin profit 30% diperoleh harga jual sebesar Rp 864.151.619 dan keuntungan sebesar Rp 20.739.638.874.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] M. Giatman, *Ekonomi Teknik*, 1st ed. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2006.
- [2] P. Kotle and K. L. Keller, *Manajemen Pemasaran*, 13th ed. Jakarta: Erlangga, 2010.
- [3] I. G. D. Putu, *Akuntansi Manajemen*. Jakarta: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019.
- [4] J. Kelly, S. Male, and D. Graham, *Value Management of Construction Projects*. Oxford UK: Blackwel Science, 2004.