

Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk – Jakarta Barat

Dwisa Rizki Hanundyasari dan Christiono Utomo

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

Jl. AriefRahman Hakim, Surabaya 60111

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

Abstrak — Apartemen Puri Park View adalah apartemen baru yang sedang dibangun di Kota Jakarta dan dikembangkan oleh Kerja Sama Operasional (KSO) PT. Pelaksana Jaya Muliadan PT. Alam Jaya Perkasa yang terletak di daerah Kebon Jeruk. Apartemen ini memiliki 4 tower yaitu tower A, B, C dan E yang digunakan untuk apartemen dan 1 tower yaitu tower D yang digunakan untuk sekolah. Tower A, B, C telah dibangun beberapa tahun sebelum tower E dibangun. Karena terdapat perbedaan waktu pembangunan yang cukup lama, menyebabkan perbedaan harga material maupun jasa yang berdampak terhadap perbedaan harga jual unit apartemen tower E dengan tower-tower lainnya. Banyaknya pembangunan apartemen lain disekitar proyek ini, diperlukan adanya penetapan harga yang tepat untuk mempertahankan persaingan. Selain itu, banyaknya jumlah unit pada apartemen ini, khususnya pada tower E, yang belum terjual, pemilik Apartemen Puri Park View harus mempertimbangkan kembali harga jual yang ditawarkan kepada pembeli. Hasil analisa penetapan harga jual didapatkan dari analisa biaya tetap yang dialokasikan dan biaya variabel yang kemudian dihitung hasil akhirnya menggunakan metode analisa titik impas. Biaya yang berpengaruh terhadap harga pokok penjualan ialah biaya tetap dan biaya variabel. Harga pokok penjualan unit apartemen ditetapkan berdasarkan margin profit yang diinginkan mengikuti persamaan harga masing-masing tipe unit apartemen dengan dua skenario harga yaitu menggunakan pembebanan biaya komersial dan tanpa pembebanan biaya komersial.

Kata Kunci — Apartemen Puri Park View, Harga, Harga Pokok Penjualan, Analisa Titik Impas.

I. PENDAHULUAN

APARTEMEN Puri Park View adalah apartemen baru yang sedang dibangun di Kota Jakarta dan dikembangkan oleh KSO PT. Pelaksana Jaya Muliadan dan PT. Alam Jaya Perkasa yang terletak di daerah Kebon Jeruk. Letak dari apartemen ini sangat strategis yaitu terletak di dekat pintu tolara Bandara Soekarno-Hatta, daerah perkantoran, dekat dengan rumah sakit, sekolah dan pusat perbelanjaan. Selain itu, dengan adanya fasilitas pendukung seperti kolam renang, sekolah, mini market, jogging track dan lain-lain membuat apartemen ini sangat nyaman untuk dihuni.

Apartemen Puri Park View terdiri dari 5 tower yaitu tower A, B, C, D dan E. Tower A, B, C dan E merupakan hunian apartemen sedangkan untuk tower D merupakan sekolah. Tower A, B, C telah dibangun beberapa tahun sebelum tower E dibangun. Karena terdapat perbedaan waktu pembangunan yang cukup lama, menyebabkan perbedaan harga material maupun jasa yang berdampak terhadap

perbedaan harga jual unit apartemen tower E dengan tower-tower lainnya.

Pada tower E ini terdapat 4 tipe kamar yang ditawarkan. Yaitu 1 bedroom (1 BR), 2 bedroom (2 BR), 3 bedroom (3 BR) yang khusus berada di lantai 4 dan penthouse (PH) yang khusus berada di dua lantai teratas.

Dengan banyaknya pembangunan apartemen lain di sekitar proyek ini, diperlukan adanya penetapan harga yang tepat untuk mempertahankan persaingan. Selain itu, banyaknya jumlah unit pada apartemen ini khususnya pada tower E yang belum terjual, PT. Pelaksana Jaya Mulia dan PT. Alam Jaya Perkasa selaku pemilik Apartemen Puri Park View harus mempertimbangkan kembali harga jual yang ditawarkan kepada pembeli. Untuk itu, perlu diadakan penelitian untuk menghitung harga pokok penjualan dari apartemen tersebut.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang penetapan harga jual unit Apartemen Puncak Permai di Surabaya dilakukan oleh [1]. Penelitian ini bertujuan menetapkan harga jual apartemen. Di dalam penelitian ini diselidiki dua faktor penting, yaitu: faktor internal dan faktor eksternal. Pada faktor internal diteliti mengenai biaya tetap dan biaya variabel lalu dihubungkan dengan laba yang diinginkan. Metode yang digunakan ialah metode analisa titik impas (Break Event Point Analysis). Sedangkan pada faktor eksternal, akan ditaksir kurva permintaan yang diperoleh dari kuisioner yang diberikan kepada pembeli yang potensial dan dianalisa menggunakan persamaan regresi.

Penelitian tentang harga jual unit rumah pada proyek Perumahan Soka Park, Bangkalan dilakukan oleh [2]. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui harga jual yang pantas untuk perumahan ini. Metode yang digunakan ialah metode titik impas (*Break Even Point*) yang mempertemukan kurva permintaan dan kurva biaya. Kurva biaya didapatkan dari perhitungan biaya tetap dan biaya variabel. Sedangkan kurva permintaan didapatkan dari kuisioner terhadap calon pembeli.

Penelitian tentang analisa biaya dan permintaan pada penetapan harga marginal unit rumah di Perumahan Royal Regency, Lumajang dilakukan oleh [3]. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa biaya marginal unit rumah pada Perumahan Royal Regency. Perhitungan yang digunakan berdasarkan biaya tetap dan biaya variabel.

Metode yang digunakan ialah metode analisa marginal. Dengan menggunakan metode ini, dapat ditetapkan harga jual unit rumah dengan cara memasukkan ke persamaan $MR=MC$ atau $Penerimaan\ Marginal = Biaya\ Marginal$.

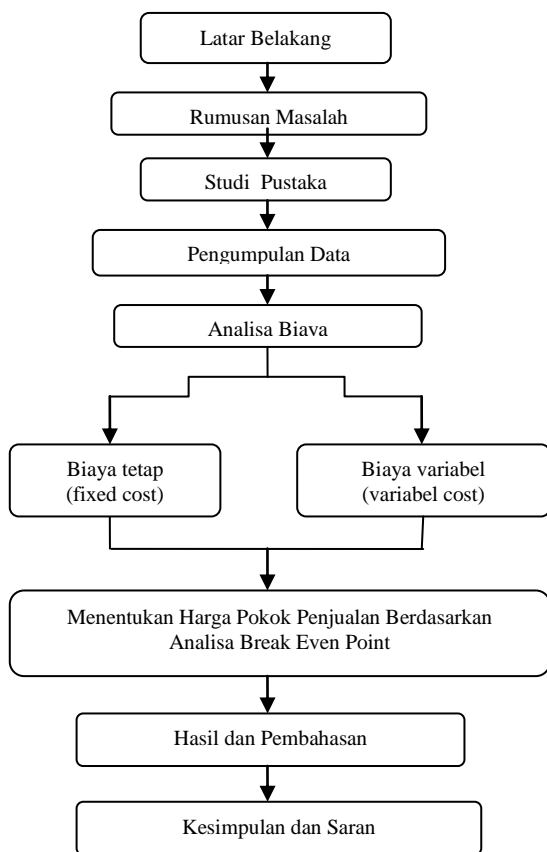
III. METODOLOGI

3.1 Konsep Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini dilakukan untuk mengetahui harga pokok penjualan pada proyek Apartemen Puri Park View. Analisa harga pokok penjualan dilakukan melalui perhitungan biaya tetap dan biaya tidak tetap. Untuk itu perlu adanya identifikasi terkait biaya apa saja yang menjadikan dasar perhitungan harga jual.

Selain itu, perlu dicari sumber pendapatan yang diperoleh dari perkalian jumlah unit yang terjual dengan harga jual tiap unit. Jumlah unit telah diketahui berdasarkan data dari owner. Untuk memperoleh harga jual tiap unit, dilakukan perhitungan biaya total per lantai, dengan metode *Break Even Point*, maka dari harga tiap lantai akan dapat distribusikan menjadi harga jual tiap unit.

3.2 Diagram Alir Penelitian



Gambar. 1. Diagram Alir Penelitian

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Perhitungan Biaya

Hal pertama yang dilakukan dalam proses penetapan harga pokok penjualan unit Apartemen Puri Park View Tower E ialah mengidentifikasi dan menentukan besar dari biaya tetap, biaya variable untuk mengetahui biaya total yang dikeluarkan.

4.1.1 Biaya Tetap

Biaya tetap adalah biaya-biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh volume produksi [4]. Biaya tetap pada Apartemen Puri Park View Tower E ini meliputi:

- a. Biaya tanah
- b. Biaya pemasaran
- c. Biaya desain, perizinan dan AMDAL
- d. Biaya persiapan
- e. Biaya pekerjaan struktur
- f. Biaya pekerjaan arsitektur untuk lantai 1 sampai 4
- g. Biaya pondasi
- h. Biaya pembelian dan pemasangan lift
- i. Biaya pembelian dan pemasangan genset
- j. Biaya pekerjaan taman, biaya pekerjaan kolamrenang
- k. Biaya pekerjaan Sewage Treatment Plant (STP), sumur resapandan Ground Water Tank (GWT).

Rekapitulasi biaya tetap seperti pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1.
Rekapitulasi Biaya Tetap

No	Nama Pekerjaan	Biaya
1	Biaya pembelian tanah	Rp 110.421.525.000
2	Biaya pemasaran	Rp 2.400.000.000
3	Biaya desain dan perizinan	Rp 2.585.159.238
4	Biaya pekerjaan persiapan	Rp 582.956.000
5	Biaya struktur + arsitektur lantai 1	Rp 3.039.991.557
6	Biaya struktur + arsitektur lantai 2	Rp 2.833.503.430
7	Biaya struktur + arsitektur lantai 3	Rp 3.404.914.784
8	Biaya struktur + 40% arsitektur lantai 4	Rp 1.918.730.106
9	Biaya struktur lantai 5	Rp 998.340.098
10	Biaya struktur lantai 6	Rp 1.011.710.724
11	Biaya struktur lantai 7	Rp 1.035.777.851
12	Biaya struktur lantai 8	Rp 1.041.130.240
13	Biaya struktur lantai 9	Rp 1.075.051.777
14	Biaya struktur lantai 10	Rp 1.100.275.483
15	Biaya struktur lantai 11	Rp 1.125.499.190
16	Biaya struktur lantai 12	Rp 1.150.722.897
17	Biaya struktur lantai 13	Rp 1.175.946.603
18	Biaya struktur lantai 14	Rp 1.201.170.310
19	Biaya struktur lantai 15	Rp 1.226.394.017
20	Biaya struktur lantai 16	Rp 1.217.831.645
21	Biaya struktur lantai 17	Rp 1.268.863.784
22	Biaya struktur lantai 18	Rp 1.293.999.017
23	Biaya struktur lantai 19	Rp 1.319.134.249
24	Biaya struktur lantai 20	Rp 1.344.269.482
25	Biaya struktur lantai 21	Rp 1.369.404.715
26	Biaya struktur lantai 22	Rp 1.387.073.251
27	Biaya struktur lantai 23	Rp 1.493.171.335
28	Biaya struktur lantai 24	Rp 1.115.220.999
29	Biaya struktur lantai 25	Rp 313.764.881
30	Biaya pondasi	Rp 3.104.575.283
31	Biaya pembelian dan pemasangan lift	Rp 1.710.000.000
32	Biaya pembelian dan pemasangan genset	Rp 955.360.000
33	Biaya pekerjaan kolam renang	Rp 867.292.640
34	Biaya pembuatan taman	Rp 25.364.911
35	Pembuatan STP, Sumur resapan dan GWT	Rp 431.618.653
	Total	Rp 158.545.744.148

Setelah itu, dilakukan alokasi biaya tetap. Rekapitulasi biaya tetap setelah dialokasikan seperti pada Tabel 2 berikut:

Tabel 2.
Rekapitulasi biaya tetap setelah dialokasikan

Lantai	Biaya Tetap per Lantai
4	Rp 1.585.457.441
5	Rp 3.170.914.883
6	Rp 3.170.914.883
7	Rp 4.756.372.324
8	Rp 4.756.372.324
9	Rp 6.341.829.766
10	Rp 6.341.829.766
11	Rp 6.341.829.766
12	Rp 7.927.287.207
13	Rp 7.927.287.207
14	Rp 7.927.287.207
15	Rp 7.927.287.207
16	Rp 9.512.744.649
17	Rp 9.512.744.649
18	Rp 9.512.744.649
19	Rp 11.098.202.090
20	Rp 11.098.202.090
21	Rp 12.683.659.532
22	Rp 12.683.659.532
23	Rp 7.927.287.207
24	Rp 6.341.829.766

4.1.2 Biaya Variabel

Biaya variable adalah biaya-biaya yang besarnya tergantung terhadap volume produksi (Pujawan, 2009). Biaya variable pada Apartemen Puri Park View Tower E iniialah biaya pekerjaan struktur penthouse 2 di lantai 25, biaya pekerjaan arsitektur lantai 4-25 (diluar *fix* dan *loose furniture*). Rekapitulasi biaya pekerjaan struktur Penthouse 2 terdapat pada Tabel 3 berikut ini:

Tabel 3.
Biaya Struktur Penthouse 2

No	Nama Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan	Harga Total
1	Dinding precast	m2	110,75	Rp 365.040	Rp 40.428.180
2	Plafond	m2	110,75	Rp 64.584	Rp 7.152.678
3	Kolom	m2	100,175	Rp 46.719	Rp 4.680.049
4	Atap penthouse	m2	100,175	Rp 73.008	Rp 7.313.576
				Total	Rp 59.574.483

Biaya pekerjaan arsitektur yang termasuk biaya variabel adalah pekerjaan arsitektur lantai 4-25. Untuk lantai 4 hanya 60% biaya arsitektur yang termasuk biaya variabel dan 40% nya termasuk biaya tetap. Rekapitulasi biaya pekerjaan arsitektur tersebut seperti pada Tabel 4 berikut ini :

Tabel 4.
Rekapitulasi Biaya Pekerjaan Arsitektur

Lantai	Biaya Pekerjaan Arsitektur
4	Rp 925.303.992
5	Rp 939.613.792
6	Rp 939.613.792
7	Rp 939.613.792
8	Rp 939.613.792
9	Rp 939.613.792
10	Rp 939.613.792
11	Rp 939.613.792
12	Rp 939.613.792
13	Rp 939.613.792
14	Rp 939.613.792
15	Rp 939.613.792
16	Rp 939.613.792
17	Rp 939.613.792
18	Rp 939.613.792
19	Rp 939.613.792
20	Rp 939.613.792
21	Rp 939.613.792
22	Rp 936.310.714
23	Rp 500.766.315
24	Rp 475.024.070
25	Rp 144.744.595

Biaya variabel dihitung per lantai. Rekapitulasi biaya variabel seperti pada Tabel 5 berikut ini:

Tabel 5.
Rekapitulasi Biaya Variabel

Lantai	Biaya Variabel
1	Rp -
2	Rp -
3	Rp -
4	Rp 925.303.992
5	Rp 1.864.917.783
6	Rp 2.804.531.575
7	Rp 3.744.145.367
8	Rp 4.683.759.158
9	Rp 5.623.372.950
10	Rp 6.562.986.742
11	Rp 7.502.600.533
12	Rp 8.442.214.325
13	Rp 9.381.828.117
14	Rp 10.321.441.908
15	Rp 11.261.055.700
16	Rp 12.200.669.491
17	Rp 13.140.283.283
18	Rp 14.079.897.075
19	Rp 15.019.510.866
20	Rp 15.959.124.658
21	Rp 16.898.738.450
22	Rp 17.835.049.164
23	Rp 18.335.815.479
24	Rp 18.810.839.549
25	Rp 18.955.584.143

4.1.3 Biaya Total

Terdapat 2 skenario dalam penelitian ini, yaitu apabila biaya komersial dibebankan kepada unit apartemen dan apabila biaya komersial tidak dibebankan kepada unit apartemen. Biaya komersial yang dimaksud ialah biaya pekerjaan struktur + biaya pekerjaan arsitektur kios dan tempat parkir pada lantai 1-3.

Rekapitulasi biaya total skenario 1 seperti pada Tabel 6 berikut ini:

Tabel 6.
Rekapitulasi Biaya Total Skenario 1

Lantai	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Biaya Total
4	Rp 1.585.457.441	Rp 925.303.992	Rp 2.510.761.433
5	Rp 3.170.914.883	Rp 939.613.792	Rp 4.110.528.675
6	Rp 3.170.914.883	Rp 939.613.792	Rp 4.110.528.675
7	Rp 4.756.372.324	Rp 939.613.792	Rp 5.695.986.116
8	Rp 4.756.372.324	Rp 939.613.792	Rp 5.695.986.116
9	Rp 6.341.829.766	Rp 939.613.792	Rp 7.281.443.558
10	Rp 6.341.829.766	Rp 939.613.792	Rp 7.281.443.558
11	Rp 6.341.829.766	Rp 939.613.792	Rp 7.281.443.558
12	Rp 7.927.287.207	Rp 939.613.792	Rp 8.866.900.999
13	Rp 7.927.287.207	Rp 939.613.792	Rp 8.866.900.999
14	Rp 7.927.287.207	Rp 939.613.792	Rp 8.866.900.999
15	Rp 7.927.287.207	Rp 939.613.792	Rp 8.866.900.999
16	Rp 9.512.744.649	Rp 939.613.792	Rp 10.452.358.440
17	Rp 9.512.744.649	Rp 939.613.792	Rp 10.452.358.440
18	Rp 9.512.744.649	Rp 939.613.792	Rp 10.452.358.440
19	Rp 11.098.202.090	Rp 939.613.792	Rp 12.037.815.882
20	Rp 11.098.202.090	Rp 939.613.792	Rp 12.037.815.882
21	Rp 12.683.659.532	Rp 939.613.792	Rp 13.623.273.323
22	Rp 12.683.659.532	Rp 936.310.714	Rp 13.619.970.246
23	Rp 7.927.287.207	Rp 500.766.315	Rp 8.428.053.522
24	Rp 6.341.829.766	Rp 475.024.070	Rp 6.816.853.836
25	Rp -	Rp 144.744.595	Rp 144.744.595
Total			Rp 177.501.328.291

Rekapitulasi biaya total skenario 2 seperti pada Tabel 7 berikut ini:

Tabel 7.
Rekapitulasi Biaya Total Skenario 2

Lantai	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Biaya Total
4	Rp 1.492.673.344	Rp 925.303.992	Rp 2.417.977.335
5	Rp 2.985.346.688	Rp 939.613.792	Rp 3.924.960.479
6	Rp 2.985.346.688	Rp 939.613.792	Rp 3.924.960.479
7	Rp 4.478.020.031	Rp 939.613.792	Rp 5.417.633.823
8	Rp 4.478.020.031	Rp 939.613.792	Rp 5.417.633.823
9	Rp 5.970.693.375	Rp 939.613.792	Rp 6.910.307.167
10	Rp 5.970.693.375	Rp 939.613.792	Rp 6.910.307.167
11	Rp 5.970.693.375	Rp 939.613.792	Rp 6.910.307.167
12	Rp 7.463.366.719	Rp 939.613.792	Rp 8.402.980.510
13	Rp 7.463.366.719	Rp 939.613.792	Rp 8.402.980.510
14	Rp 7.463.366.719	Rp 939.613.792	Rp 8.402.980.510
15	Rp 7.463.366.719	Rp 939.613.792	Rp 8.402.980.510
16	Rp 8.956.040.063	Rp 939.613.792	Rp 9.895.653.854
17	Rp 8.956.040.063	Rp 939.613.792	Rp 9.895.653.854
18	Rp 8.956.040.063	Rp 939.613.792	Rp 9.895.653.854
19	Rp 10.448.713.406	Rp 939.613.792	Rp 11.388.327.198
20	Rp 10.448.713.406	Rp 939.613.792	Rp 11.388.327.198
21	Rp 11.941.386.750	Rp 939.613.792	Rp 12.881.000.542
22	Rp 11.941.386.750	Rp 936.310.714	Rp 12.877.697.464
23	Rp 7.463.366.719	Rp 500.766.315	Rp 7.964.133.034
24	Rp 5.970.693.375	Rp 475.024.070	Rp 6.445.717.445
25	Rp -	Rp 144.744.595	Rp 144.744.595
Total			Rp 168.222.918.520

Tabel 9.
Biaya Variabel Unit 2 BR

No	Tipe Unit	Lantai	Biaya Variabel
1	2 BR	5-21	Rp 37.584.552
2	2 BR	22	Rp 37.377.673
3	2 BR	23	Rp 33.077.535
4	2 BR	24	Rp 37.853.037

Tabel 10.
Biaya Variabel Unit 3 BR

No	Tipe Unit	Lantai	Biaya Variabel
1	3 BR	4	Rp 185.060.798

Tabel 11.
Biaya Variabel Unit Penthouse

No	Tipe Unit	Lantai	Biaya Variabel
1	Penthouse 1	22-23	Rp 187.075.632
2	Penthouse 2	24-25	Rp 324.514.976

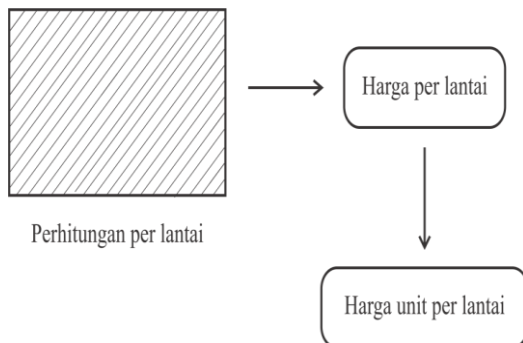
Harga per unit per lantai untuk skenario 1 akan seperti pada tabel 12 berikut ini:

Tabel 12.
Harga Unit per Lantai Skenario 1

Lantai	Tipe Unit Apartemen			
	1 BR	2 BR	3 BR	Penthouse
4			Rp 502.152.287	
5	Rp 139.992.023	Rp 155.025.844		
6	Rp 139.992.023	Rp 155.025.844		
7	Rp 198.712.669	Rp 213.746.490		
8	Rp 198.712.669	Rp 213.746.490		
9	Rp 257.433.315	Rp 272.467.136		
10	Rp 257.433.315	Rp 272.467.136		
11	Rp 257.433.315	Rp 272.467.136		
12	Rp 316.153.961	Rp 331.187.782		
13	Rp 316.153.961	Rp 331.187.782		
14	Rp 316.153.961	Rp 331.187.782		
15	Rp 316.153.961	Rp 331.187.782		
16	Rp 374.874.607	Rp 389.908.428		
17	Rp 374.874.607	Rp 389.908.428		
18	Rp 374.874.607	Rp 389.908.428		
19	Rp 433.595.253	Rp 448.629.074		
20	Rp 433.595.253	Rp 448.629.074		
21	Rp 492.315.899	Rp 507.349.720		
22	Rp 510.259.663	Rp 525.210.732		Rp 1.241.143.492
23	Rp 586.081.322	Rp 599.312.335		
24	Rp 599.241.801	Rp 614.383.016		Rp 1.477.574.934
25				

4.2 Penetapan Harga Per Unit Per Lantai

Dengan menggunakan metode *Break Even Point* atau metode Titik Impas maka harga per lantai dapat didistribusikan menjadi harga unit per lantai. Ilustrasi alur perhitungan seperti pada Gambar 2 berikut ini:



Gambar. 2. Ilustrasi Alur Perhitungan

Persamaan dari metode Titik Impas yang digunakan untuk menemukan harga jual unit tersebut ialah:

$$\text{Harga per unit} = \frac{\text{Biaya tetap per lantai}}{\text{Jumlah unit per lantai}} + \text{Biaya variabel per unit}$$

Untuk perhitungan biaya variabel per lantai menjadi per unit menggunakan persamaan:

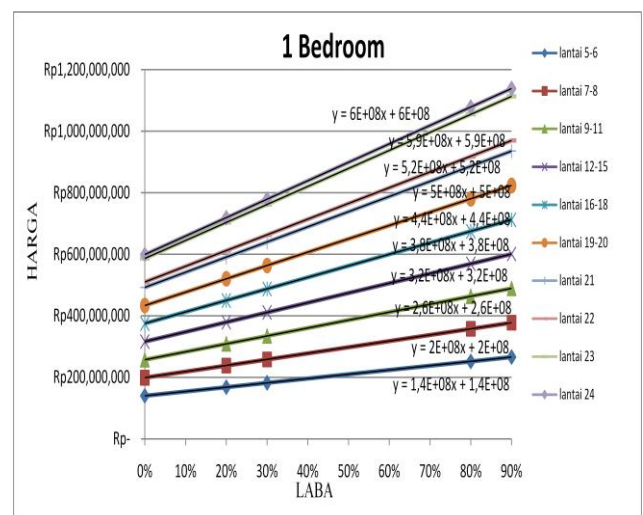
$$\text{Biaya variabel 1 unit} = \frac{\text{Luas 1 unit}}{\text{Luas hunian 1 lantai}} \times \text{Biaya variabel 1 lantai}$$

Berdasarkan persamaan diatas, maka biaya variabel unit per lantainya seperti pada Tabel 8 s/d Tabel 11 berikut ini:

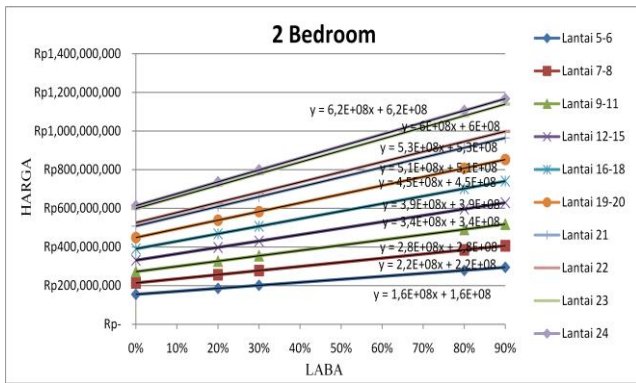
Tabel 8.
Biaya Variabel Unit 1 BR

No	Tipe Unit	Lantai	Biaya Variabel
1	1 BR	5-21	Rp 22.550.731
2	1 BR	22	Rp 22.426.604
3	1 BR	23	Rp 19.846.521
4	1 BR	24	Rp 22.711.822

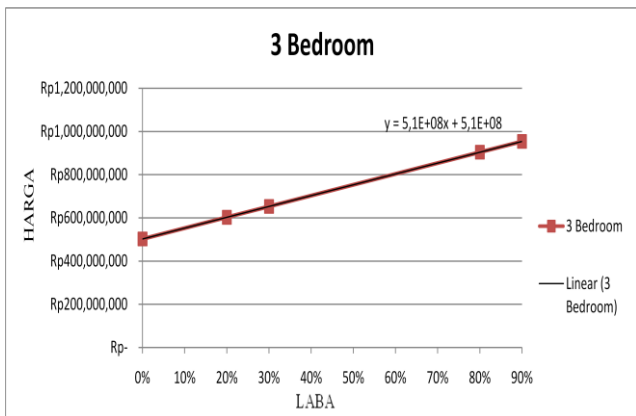
Hubungan harga dengan laba skenario 1 dapat dilihat pada gambar 3 s/d gambar 7 berikut ini:



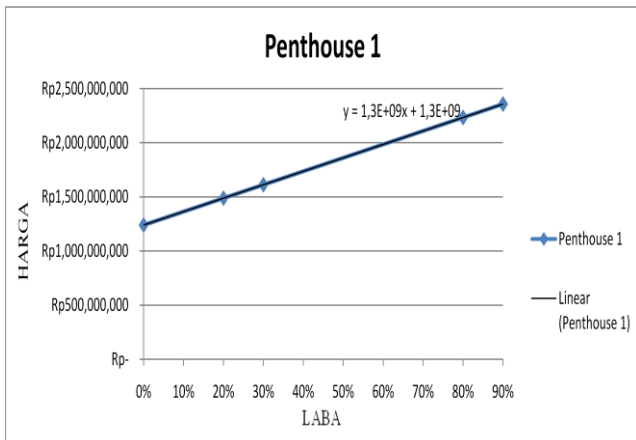
Gambar. 3. Hubungan harga dengan laba 1 BR



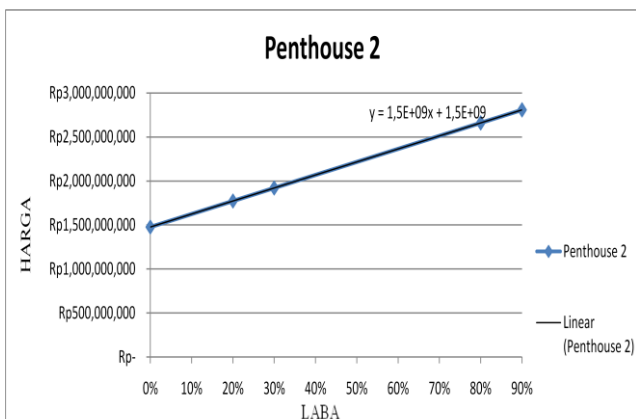
Gambar.4. Hubungan harga dengan laba 2 BR



Gambar. 5. Hubungan harga dengan laba 3 BR



Gambar. 6. Hubungan harga dengan laba Penthouse 1



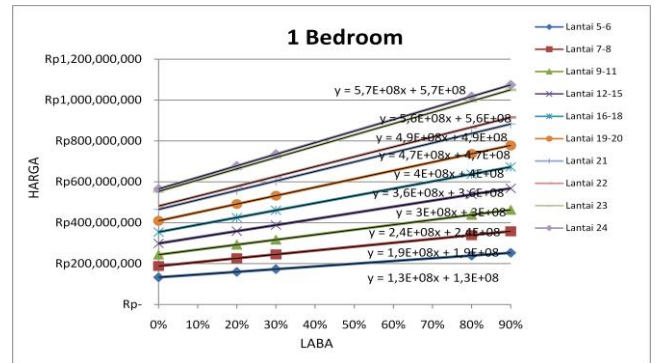
Gambar. 7. Hubungan harga dengan laba Penthouse 2

Untuk harga per unit per lantai skenario 2 seperti pada Tabel 13 berikut ini:

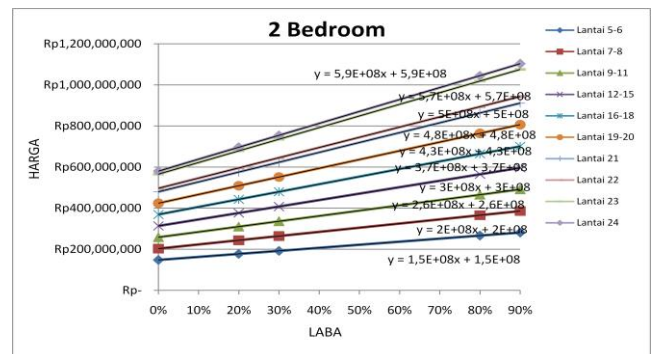
Tabel 13. Harga Unit per Lantai Skenario 2

Lantai	Tipe Unit Apartemen			
	1 BR	2 BR	3 BR	Penthouse
4			Rp 483.595.467	
5	Rp 133.119.127	Rp 148.152.948		
6	Rp 133.119.127	Rp 148.152.948		
7	Rp 188.403.325	Rp 203.437.145		
8	Rp 188.403.325	Rp 203.437.145		
9	Rp 243.687.523	Rp 258.721.343		
10	Rp 243.687.523	Rp 258.721.343		
11	Rp 243.687.523	Rp 258.721.343		
12	Rp 298.971.721	Rp 314.005.541		
13	Rp 298.971.721	Rp 314.005.541		
14	Rp 298.971.721	Rp 314.005.541		
15	Rp 298.971.721	Rp 314.005.541		
16	Rp 354.255.919	Rp 369.289.739		
17	Rp 354.255.919	Rp 369.289.739		
18	Rp 354.255.919	Rp 369.289.739		
19	Rp 409.540.116	Rp 424.573.937		
20	Rp 409.540.116	Rp 424.573.937		
21	Rp 464.824.314	Rp 479.858.135		
22	Rp 481.710.710	Rp 496.661.779		Rp 1.179.457.361
23	Rp 552.944.144	Rp 566.175.158		
24	Rp 565.502.129	Rp 580.643.344		
25				Rp 1.410.095.590

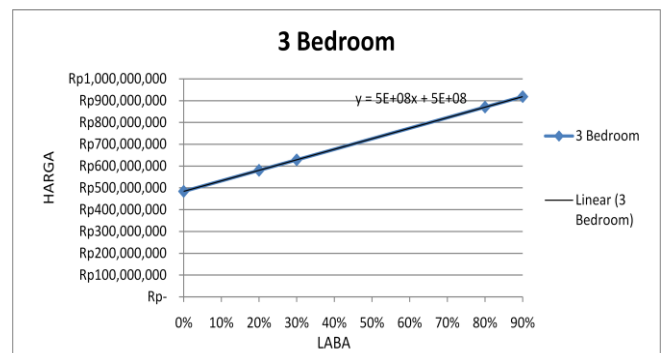
Hubungan harga dengan laba skenario 2 dapat dilihat pada Gambar 8 s/d Gambar 12 berikut ini:



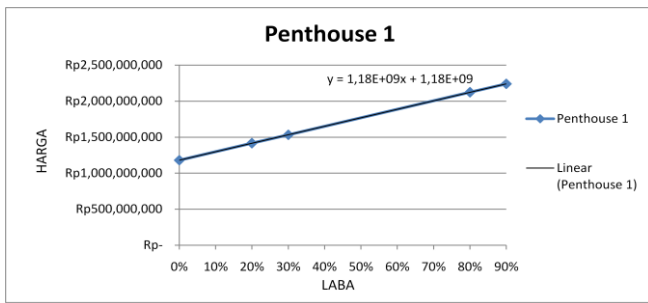
Gambar. 8. Hubungan harga dengan laba 1 BR skenario 2



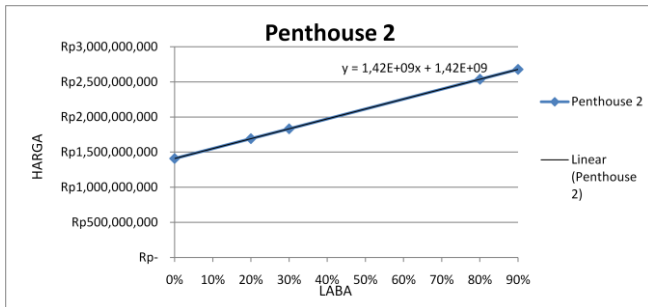
Gambar. 9. Hubungan harga dengan laba 2 BR skenario 2



Gambar. 10. Hubungan harga dengan laba 3 BR skenario 2



Gambar. 11. Hubungan harga dengan laba Penthouse 1 skenario 2



Gambar. 12. Hubungan harga dengan laba Penthouse 2 skenario 2

V. KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil analisa, biaya yang harus diperhitungkan dalam penetapan harga pokok penjualan Apartemen Puri Park View Tower E ada 3 macam, yaitu:
 1. Biaya Tetap, yang terdiri dari biaya pembelian tanah, biaya pemasaran, biaya desain dan perizinan, biaya pekerjaan persiapan, biaya pekerjaan struktur lantai 1-24, biaya pekerjaan arsitektur lantai 1-4, biaya pondasi, biaya pembelian dan pemasangan lift dan genset, biaya pembuatan kolam renang dan taman, biaya pembuatan STP, sumur resapan dan GWT.
 2. Biaya Variabel, yang terdiri dari biaya pekerjaan struktur lantai 25 dan biaya pekerjaan arsitektur lantai 4-25
2. Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan bahwa harga pokok penjualan unit apartemen ditetapkan berdasarkan *margin profit* yang diinginkan dengan mengikuti persamaan harga masing-masing tipe unit apartemen. Persamaan harga unit apartemen skenario 1 sebagai berikut:

- a. 1 Bedroom dengan persamaan:
 - 1) $y = (1,4 \times 10^8)x + (1,4 \times 10^8)$
 - 2) $y = (2 \times 10^8)x + (2 \times 10^8)$
 - 3) $y = (2,6 \times 10^8)x + (2,6 \times 10^8)$
 - 4) $y = (3,2 \times 10^8)x + (3,2 \times 10^8)$
 - 5) $y = (3,8 \times 10^8)x + (3,8 \times 10^8)$
 - 6) $y = (4,4 \times 10^8)x + (4,4 \times 10^8)$
 - 7) $y = (5 \times 10^8)x + (5 \times 10^8)$
 - 8) $y = (5,2 \times 10^8)x + (5,2 \times 10^8)$
 - 9) $y = (5,9 \times 10^8)x + (5,9 \times 10^8)$
 - 10) $y = (6 \times 10^8)x + (6 \times 10^8)$
- b. 2 Bedroom dengan persamaan:
 - 1) $y = (1,6 \times 10^8)x + (1,6 \times 10^8)$
 - 2) $y = (2,2 \times 10^8)x + (2,2 \times 10^8)$
 - 3) $y = (2,8 \times 10^8)x + (2,8 \times 10^8)$
 - 4) $y = (3,4 \times 10^8)x + (3,4 \times 10^8)$
 - 5) $y = (3,9 \times 10^8)x + (3,9 \times 10^8)$

- 6) $y = (4,5 \times 10^8)x + (4,5 \times 10^8)$
 - 7) $y = (5,1 \times 10^8)x + (5,1 \times 10^8)$
 - 8) $y = (5,3 \times 10^8)x + (5,3 \times 10^8)$
 - 9) $y = (6 \times 10^8)x + (6 \times 10^8)$
 - 10) $y = (6,2 \times 10^8)x + (6,2 \times 10^8)$
- c. 3 Bedroom dengan persamaan:

$$y = (5,1 \times 10^8)x + (5,1 \times 10^8)$$
 - d. Penthouse 1 dengan persamaan:

$$y = (1,3 \times 10^9)x + (1,3 \times 10^9)$$
 - e. Penthouse 2 dengan persamaan:

$$y = (1,5 \times 10^9)x + (1,5 \times 10^9)$$

Apabila biaya komersial tidak dibebankan kepada unit apartemen (skenario 2) maka harga pokok penjualan unit apartemen yaitu:

- a. 1 Bedroom dengan persamaan:
 - 1) $y = (1,3 \times 10^8)x + (1,3 \times 10^8)$
 - 2) $y = (1,9 \times 10^8)x + (1,9 \times 10^8)$
 - 3) $y = (2,4 \times 10^8)x + (2,4 \times 10^8)$
 - 4) $y = (3 \times 10^8)x + (3 \times 10^8)$
 - 5) $y = (3,6 \times 10^8)x + (3,6 \times 10^8)$
 - 6) $y = (4 \times 10^8)x + (4 \times 10^8)$
 - 7) $y = (4,7 \times 10^8)x + (4,7 \times 10^8)$
 - 8) $y = (4,9 \times 10^8)x + (4,9 \times 10^8)$
 - 9) $y = (5,6 \times 10^8)x + (5,6 \times 10^8)$
 - 10) $y = (5,7 \times 10^8)x + (5,7 \times 10^8)$
- b. 2 Bedroom dengan persamaan:
 - 1) $y = (1,5 \times 10^8)x + (1,5 \times 10^8)$
 - 2) $y = (2 \times 10^8)x + (2 \times 10^8)$
 - 3) $y = (2,6 \times 10^8)x + (2,6 \times 10^8)$
 - 4) $y = (3 \times 10^8)x + (3 \times 10^8)$
 - 5) $y = (3,7 \times 10^8)x + (3,7 \times 10^8)$
 - 6) $y = (4,3 \times 10^8)x + (4,3 \times 10^8)$
 - 7) $y = (4,8 \times 10^8)x + (4,8 \times 10^8)$
 - 8) $y = (5 \times 10^8)x + (5 \times 10^8)$
 - 9) $y = (5,7 \times 10^8)x + (5,7 \times 10^8)$
 - 10) $y = (5,9 \times 10^8)x + (5,9 \times 10^8)$
- c. 3 Bedroom dengan persamaan:

$$y = (5 \times 10^8)x + (5 \times 10^8)$$
- d. Penthouse 1 dengan persamaan:

$$y = (1,18 \times 10^9)x + (1,18 \times 10^9)$$
- e. Penthouse 2 dengan persamaan:

$$y = (1,42 \times 10^9)x + (1,42 \times 10^9)$$

Keterangan:

x merupakan laba yang diinginkan (Contoh: 10%, 20%, dan seterusnya).

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hutomo, P. 2010. Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Puncak Permai Di Surabaya. Tugas Akhir dari Teknik Sipil ITS.
- [2] Fahad dan Utomo, C. 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, R. dan Utomo, C. 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] Pujawan, I.N. 2009. Ekonomi Teknik. Surabaya : Guna Widya.