

Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Suci Permai Baru, Gresik

Utut Oryza Septiantoro 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 Griya Suci Permai Baru yang dikembangkan oleh PT. Agya Kenyar Utama dan PT. Surya Bangun Indah Property, merupakan sebuah perumahan yang sedang dibangun di kabupaten Gresik. Perumahan yang dibangun di wilayah Suci, Kecamatan Manyar ini menawarkan beberapa produk berupa rumah tinggal tipe 36/72, 36/84, 36/108, dan 45/140. 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 diterima oleh pengembang dan konsumen. Berdasarkan analisa yang telah dilakukan maka harga jual unit rumah berdasarkan jumlah unit terjual optimum untuk tipe 36/72 adalah Rp 158.650.997,00 dengan jumlah penjualan optimum sebanyak 63 unit, 36/84 adalah Rp 172.364.330,00 dengan jumlah penjualan optimum sebanyak 63 unit, 36/108 adalah Rp 197.966.246,00 dengan jumlah penjualan optimum sebanyak 53 unit, 45/140 adalah Rp 368.248.446,00 dengan jumlah penjualan optimum sebanyak 69 unit rumah.

Kata Kunci: Analisa, Harga, Kurva Permintaan, Kurva Biaya.

I. PENDAHULUAN

Dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di kabupaten Gresik, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya tempat tinggal semakin meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian, terutama perumahan.

Griya Suci Permai Baru terletak di wilayah kecamatan Manyar, kabupaten Gresik dan dikembangkan oleh PT. Agya Kenyar Utama dan PT. Surya Bangun Indah Property. Perumahan dengan konsep asri, modern, dan minimalis ini dibangun di atas lahan seluas kurang lebih 5,6 hektar, serta berada di kawasan bebas banjir. Griya Suci Permai Baru menawarkan produk berupa rumah tipe 36/72, tipe 36/84, tipe 36/108, dan tipe 45/140.

Dalam penentuan harga jual unit rumah pihak pengembang memiliki peranan yang penting. Sebelum menetapkan harga jual unit rumah, pihak pengembang perlu menghitung dengan cermat agar semua unit rumah pada perumahan laku terjual. Selain itu, harga jual unit rumah yang ditetapkan dapat diterima oleh pengembang melebihi

biaya-biaya yang dikeluarkan dan harga tersebut juga dapat diterima oleh konsumen. Oleh sebab itu, harga jual adalah faktor utama yang wajib diperhatikan pihak pengembang karena harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, disamping berbagai fasilitas yang ditawarkan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan analisa penetapan harga jual unit rumah tipe 36/72, tipe 36/84, tipe 36/108, dan tipe 45/140 di Griya Suci Permai Baru berdasarkan analisa biaya dan permintaan pasar.

II. PENELITIAN TERDAHULU

Adanya penelitian penetapan harga di dasari oleh penelitian terdahulu tentang analisa penetapan harga jual perumahan ataupun property yang terdapat pada penelitian Utomo [1], Hanundyasari [2] yang menjadi rujukan penelitian.

Damayanti [3] meneliti tentang penetapan harga pada unit rumah di perumahan Royal Regency Lumajang. Metode yang digunakan yaitu pendekatan biaya dan pendekatan permintaan. Dengan metode marginal, didapatkan harga jual rumah dan jumlah optimum.

Fahad [4] meneliti tentang penetapan harga jual unit rumah di Soka Park Bangkalan. Penelitian dilakukan dengan menetapkan kurva permintaan, kurva biaya, dan melakukan analisis titik impas dan analisis marginalitas. Dari metode tersebut, didapatkan harga jual dan jumlah optimum untuk masing-masing tipe rumah.

Hidayat [5] meneliti tentang penetapan harga jual unit rumah pada proyek perumahan Griya Agung Permata, Lamongan. Penetapan harga dilakukan dengan menggunakan pendekatan biaya dan permintaan. Dalam analisis digunakan metode *Break Even Point* pada margin laba yang direncanakan. Dari metode tersebut, didapatkan harga jual dan jumlah optimum untuk masing-masing tipe rumah. 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 $\text{Penerimaan Marginal} = \text{Biaya Marginal}$.

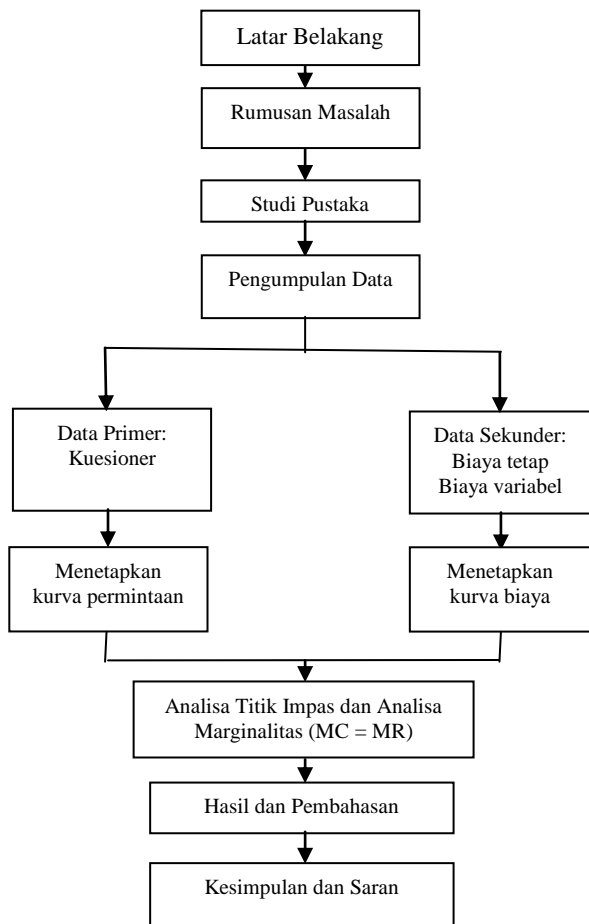
Aprilia [6] meneliti tentang penetapan harga jual Apartemen Bale Hinggil Surabaya. Penetapan harga dilakukan dengan pendekatan biaya yang menghasilkan kurva biaya, pendekatan permintaan dengan kuesioner yang menghasilkan kurva permintaan, dan pendekatan marginal.

Penelitian yang telah dilakukan oleh Utomo [1], Hanundyasari [2], Damayanti [3], Fahad [4], Hidayat [5], dan Aprilia [6] memiliki kesamaan metode; analisis biaya dan analisis pasar. Utomo [1], Damayanti [3], Fahad [4] Hidayat [5], memiliki objek sejenis yaitu perumahan, sedangkan Hanundyasari [2] dan Aprilia [6] objek penelitiannya yaitu apartemen.

III. METODOLOGI

A. Langkah Penelitian

Diagram alir penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1 Diagram Alir Penelitian

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.

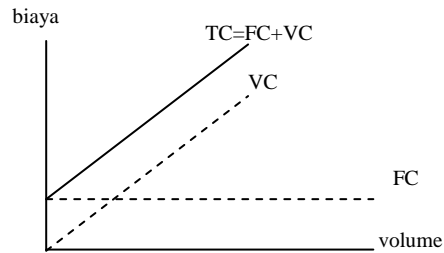
2. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari data-data mengenai biaya pembangunan Griya Suci Permai Baru.

C. Kurva Biaya

Untuk membuat kurva biaya, perlu dilakukan identifikasi biaya-biaya yang diperlukan dalam proyek pembangunan

Griya Suci Permai Baru, setelah itu dapat dibuat sebuah kurva biaya seperti pada Gambar 2.



Gambar 2. Kurva Biaya (Pujawan, 2009) [7]

D. Kurva Permintaan

Kurva permintaan diperoleh dengan survei menggunakan kuesioner, kuesioner digunakan untuk mengetahui seberapa besar permintaan masyarakat terhadap unit rumah di Griya Suci Permai Baru.

E. Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas

Dalam menetapkan harga, digunakan metode analisa titik impas dan analisa marginalitas, yang menggunakan persamaan $MC=MR$ untuk mencari Q . MR (marginal revenue) adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang terjual, merupakan turunan dari TR . Sedangkan TR merupakan perkalian $P \times Q$. MC (marginal cost) adalah perubahan biaya yang disebabkan perubahan satu unit rumah yang terjual (Gaspersz, 2001) [8].

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kurva Biaya

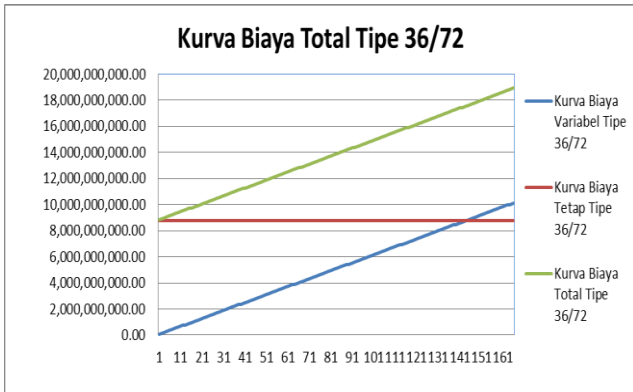
Kurva biaya dibentuk dari 2 komponen kurva yaitu kurva biaya tetap dan kurva biaya variabel. Yang termasuk biaya variabel adalah biaya tanah untuk kavling rumah, biaya konstruksi rumah, biaya perizinan, dan biaya sertifikasi tanah, sedangkan yang termasuk biaya tetap adalah :

1. Biaya tanah untuk fasilitas umum
2. Biaya konstruksi jalan
3. Biaya konstruksi Daerah Hijau (Taman)
4. Biaya penerangan jalan umum
5. Biaya pemasaran

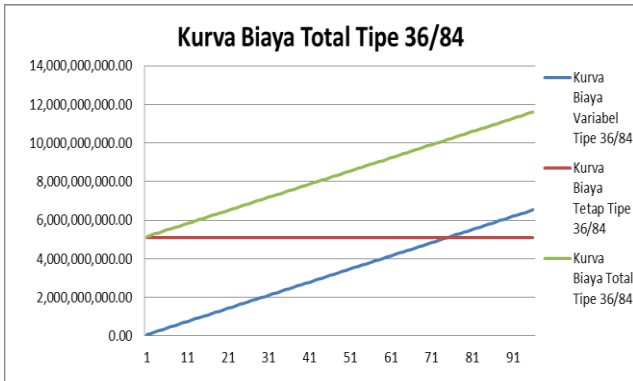
Berdasarkan analisa dan perhitungan, persamaan biaya total per tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 1, sedangkan kurva biaya total per tipe rumah dapat dilihat pada Gambar 3- Gambar 5.

Tabel 1. Persamaan Biaya Total

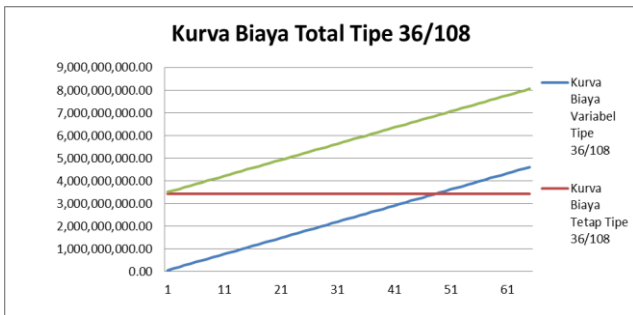
Tipe	Variabel Unit	Biaya Tetap (Rp)	Biaya Variabel (Rp)	Persamaan Biaya Total
36/72	Q1	10.631.683.756,43	81.051.000	10.631.683.756,43 + 81.051.000 Q1
36/84	Q2	6.148.443.618,17	88.037.000	6.148.443.618,17 + 88.037.000 Q2
36/108	Q3	4.163.008.699,81	91.081.000	4.163.008.699,81 + 91.081.000 Q3
45/140	Q4	5.443.934.453,59	107.763.000	5.443.934.453,59 + 107.763.000 Q4



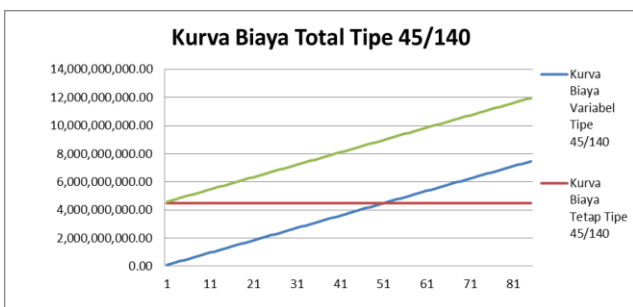
Gambar 3. Kurva Biaya Total Tipe 36/72



Gambar 4. Kurva Biaya Total Tipe 36/84



Gambar 5. Kurva Biaya Total Tipe 36/108



Gambar 6. Kurva Biaya Total Tipe 45/140

B. Kurva Permintaan

Untuk mengetahui kesediaan para responden dalam membeli rumah pada proyek Griya Suci Permai Baru dalam tingkatan harga tertentu, maka dilakukan survei. Hasil survei dapat dilihat pada tabel 2 - tabel 5.

Tabel 2-5. Hasil Survei

Tabel Hasil Kuisisioner Tipe 36/72

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
185000000	22	5	3	0	0	30
190000000	13	15	2	0	0	30
195000000	4	14	7	5	0	30
200000000	1	6	19	4	0	30
205000000	0	3	7	14	6	30
210000000	0	0	4	11	15	30
215000000	0	0	1	1	28	30

Tabel Hasil Kuisisioner Tipe 36/84

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
205000000	17	11	2	0	0	30
210000000	16	8	4	2	0	30
215000000	2	17	6	5	0	30
220000000	0	6	20	3	1	30
225000000	0	3	7	14	6	30
230000000	0	0	9	13	8	30
235000000	0	0	1	7	22	30

Tabel Hasil Kuisisioner Tipe 36/108

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
265000000	15	7	2	3	3	30
270000000	9	6	4	9	2	30
275000000	6	7	7	4	6	30
280000000	2	10	3	8	7	30
285000000	0	7	9	6	8	30
290000000	0	1	10	11	8	30
295000000	0	3	5	13	9	30

Tabel Hasil Kuisisioner Tipe 45/140

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
421000000	17	8	4	1	0	30
426000000	8	13	5	4	0	30
431000000	1	10	13	3	3	30
436000000	0	3	12	10	5	30
441000000	0	0	7	15	8	30
446000000	0	0	3	7	20	30
451000000	0	0	0	2	28	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). Berdasarkan perhitungan, maka jumlah permintaan per tipe rumah dapat dilihat pada tabel 6 - tabel 9.

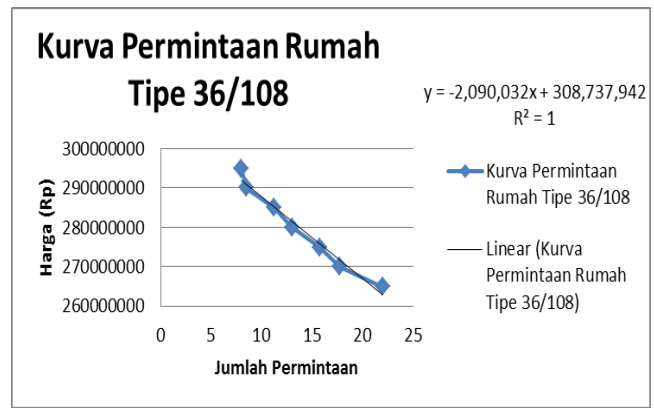
Tabel 6-9. Jumlah Permintaan per Tipe Rumah

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
185000000	22	3,75	1,5	0	0	27,25
190000000	13	11,25	1	0	0	25,25
195000000	4	10,5	3,5	1,25	0	19,25
200000000	1	4,5	9,5	1	0	16
205000000	0	2,25	3,5	3,5	0	9,25
210000000	0	0	2	2,75	0	4,75
215000000	0	0	0,5	0,25	0	0,75

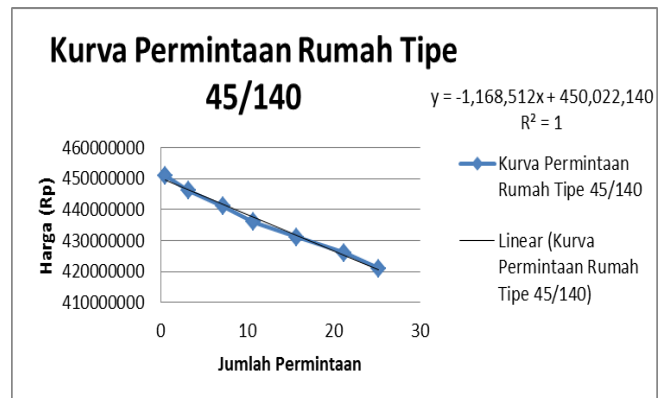
Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
205000000	17	8,25	1	0	0	26,25
210000000	16	6	2	0,5	0	24,5
215000000	2	12,75	3	1,25	0	19
220000000	0	4,5	10	0,75	0	15,25
225000000	0	2,25	3,5	3,5	0	9,25
230000000	0	0	4,5	3,25	0	7,75
235000000	0	0	0,5	1,75	0	2,25

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
265000000	15	5,25	1	0,75	0	22
270000000	9	4,5	2	2,25	0	17,75
275000000	6	5,25	3,5	1	0	15,75
280000000	2	7,5	1,5	2	0	13
285000000	0	5,25	4,5	1,5	0	11,25
290000000	0	0,75	5	2,75	0	8,5
295000000	0	2,25	2,5	3,25	0	8

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
421000000	17	6	2	0,25	0	25,25
426000000	8	9,75	2,5	1	0	21,25
431000000	1	7,5	6,5	0,75	0	15,75
436000000	0	2,25	6	2,5	0	10,75
441000000	0	0	3,5	3,75	0	7,25
446000000	0	0	1,5	1,75	0	3,25
451000000	0	0	0	0,5	0	0,5

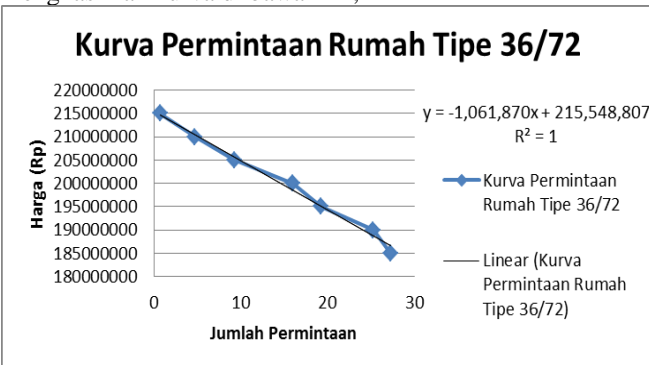


Gambar 9. Kurva Permintaan Rumah Tipe 36/108

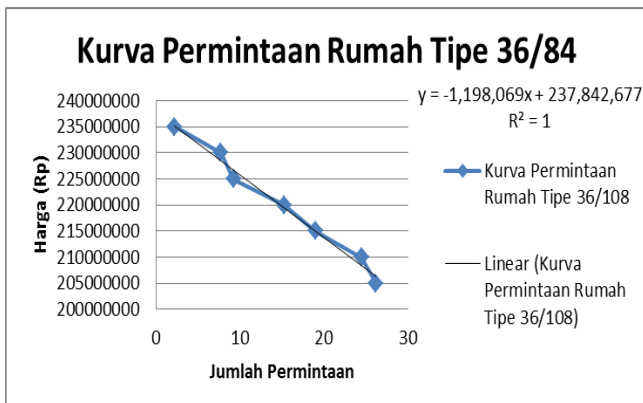


Gambar 10. Kurva Permintaan Rumah Tipe 45/140

Hubungan antara tingkat harga dan jumlah permintaan menghasilkan kurva di bawah ini,



Gambar 7. Kurva Permintaan Rumah Tipe 36/72



Gambar 8. Kurva Permintaan Rumah Tipe 36/84

Dari kurva permintaan dapat diperoleh persamaan harga jual dari setiap rumah yang ada pada proyek Griya Suci Permai Baru, yaitu:

1. Tipe 36/72, $P = -1.061.870.Q1 + 215.548.807$
2. Tipe 36/84, $P = -1.198.069Q2 + 237.842.677$
3. Tipe 36/108, $P = -2.090.032Q3 + 308.737.942$
4. Tipe 45/140, $P = -1.185.126Q4 + 450.022.140$

C. Penetapan Harga

Dalam 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.

Contoh Perhitungan Penetapan Harga Rumah Tipe 36/72

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 4.4, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 36/72 adalah: $P = -1.061.870Q1 + 215.548.807$

Dimana P adalah Harga Jual, dan Q1 adalah jumlah unit terjual untuk rumah tipe 36/72.

Dengan demikian dapat ditentukan persamaan pendapatan total (TR) sebagai berikut:

$$\begin{aligned} TR &= P \times Q1 \\ &= (-1.061.870Q1 + 215.548.807) \times Q1 \\ &= -1.061.870Q1^2 + 215.548.807Q1 \end{aligned}$$

Keuntungan maksimum tercapai apabila:
MR = MC

MR adalah turunan dari persamaan pendapatan total (TR) terhadap jumlah unit terjual, sehingga MR dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} MR &= \Delta TR / \Delta Q1 \\ MR &= -2.123.740Q1 + 215.548.807 \end{aligned}$$

MC adalah turunan dari persamaan biaya total (TC) terhadap jumlah unit terjual, sehingga MC dapat ditentukan melalui perhitungan sebagai berikut:

$$MC = \Delta TC / \Delta Q1$$

Persamaan biaya total (TC) sesuai dengan perhitungan yang terdapat pada Tabel 4.15 adalah:

$$TC = 10.631.683.756,43 + 81.051.000Q1$$

Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} MC &= \Delta TC / \Delta Q1 \\ MC &= 81.051.000 \end{aligned}$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$\begin{aligned} MR &= MC \\ -2.123.740Q1 + 215.548.807 &= 81.051.000 \\ Q1 &= 63 \text{ unit} \end{aligned}$$

Berdasarkan jumlah unit untuk mencapai keuntungan maksimum tersebut, dapat dihitung harga jual sebagai berikut:

$$\begin{aligned} P &= -1.061.870Q1 + 215.548.807 \\ P &= -1.061.870(63) + 215.548.807 \\ P &= \text{Rp. } 158.650.997,00 \end{aligned}$$

Dengan demikian harga jual unit rumah tipe 36/72 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp. 158.650.997,00 per unit dengan jumlah unit terjual optimum 63 unit.

V. KESIMPULAN

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

1. Harga Jual Tipe 36/72 adalah Rp. 158.650.997,00 dengan jumlah unit rumah optimum 63 unit.
2. Harga Jual Tipe 32/84 adalah Rp. 172.364.330,00 dengan jumlah unit rumah optimum 63 unit.
3. Harga Jual Tipe 36/108 adalah Rp. 197.966.246,00 dengan jumlah unit rumah optimum 53 unit.

4. Harga Jual Tipe 45/140 adalah Rp. 368.248.446,00 dengan jumlah unit rumah optimum 69 unit.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Utomo T dan Christiono Utomo (2014). **Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan Green Park Residence Sampang**. Jurnal Teknik ITS Vol 3 No.1 Hal. C76-C80 .
- [2] Hanundiyasari, DR dan Christiono Utomo (2014). **Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk-Jakarta Barat**. Jurnal Teknik ITS Vol. 3 No. 2 Hal. D147-D152.
- [3] Damayanti, RR dan Christiono Utomo (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] Fahad dan Christiono Utomo (2013). **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Soka Park, Bangkalan**. Jurnal Teknik ITS Vol. 2 No. 2 Hal. C173-C177.
- [5] Hidayat, MF dan Christiono Utomo (2014). **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan**. Jurnal Teknik ITS Vol.3 No.2 Hal. C57-C61.
- [6] Aprilia, WI dan Christiono Utomo (2014). **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Bale Hinggil di Surabaya**. Jurnal Teknik ITS Vol.3 No.2 Hal. D59-D64.
- [7] Pujawan. I Nyoman. 2009. **Ekonomi Teknik**. Surabaya: Guna Widya
- [8] Gaspersz. V 2001. **Ekonomi Manajerial Pembuatan Keputusan Bisnis**. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.