



**TUGAS AKHIR – RC09 1380**

**ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL  
UNIT RUMAH DI PERUMAHAN PERMATA  
GARDENIA, GRESIK**

RIO ANNAS DINATA  
NRP 3108 100 029

Dosen Pembimbing  
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

JURUSAN TEKNIK SIPIL  
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2014

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*



**TUGAS AKHIR – RC09 1380**

**SELLING PRICE ANALYSIS OF HOUSING UNITS  
IN RESIDENTIAL PROJECT PERMATA  
GARDENIA, GRESIK**

RIO ANNAS DINATA  
NRP 3108 100 029

Dosen Pembimbing  
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

JURUSAN TEKNIK SIPIL  
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2014

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL PERUMAHAN  
DI PERUMAHAN PERMATA GARDENIA GRESIK**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik**

**Pada**

**Bidang Studi Manajemen Konstruksi  
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

Oleh :

**RIO ANNAS DINATA  
NRP. 3108 100029**

**Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :**



**Christiono Utomo, ST, MT, Ph.D**

**NIP. 197301281998021002**

**SURABAYA, JANUARI 2015**

**ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL UNIT RUMAH  
PADA PROYEK PERUMAHAN PERMATA GARDENIA,  
GRESIK**

**Nama** : *Rio Annas Dinata*  
**NRP** : *3108 100 029*  
**Jurusan** : *Teknik Sipil*  
**Dosen Konsultasi** : *Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D*

**Abstrak**

*Permata Gardenia merupakan regency bernuansa taman dengan luas 3 hektar. Terletak di kawasan terpadu Pondok Permata Suci yang di kembangkan PT. Bumi Lingga Pertiwi dan menjadi lokasi paling prospektif di Gresik saat ini. Perumahan ini menawarkan produk berupa rumah tinggal tipe 43, tipe 55, dan tipe 70. Di daerah perkotaan masalah perumahan biasanya dikaitkan dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan membutuhkan standar pelayanan yang tinggi bagi lingkungan sekitarnya. Persaingan yang ketat antar perumahan mendorong atribut harga jual sebagai faktor utama bagi pengembang. Harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, disamping berbagai fasilitas yang ditawarkan Perumahan. Tujuan dari tugas akhir ini adalah untuk mengetahui besarnya harga jual untuk setiap unit rumah pada proyek perumahan Permata Gardenia berdasarkan analisa biaya dan analisa permintaan pasar.*

*Penelitian ini menggunakan metode analisa titik impas untuk menganalisa biaya, dan metode survey langsung dengan penyebaran kuesioner untuk menganalisa permintaan*

*pasar. Analisa tersebut mempertemukan kurva biaya dan kurva pendapatan untuk mendapatkan harga. Berdasarkan metode tersebut diharapkan dapat 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 43 adalah Rp. 213.634.533, tipe 55 adalah Rp. 268.899.020, dan tipe 70 adalah Rp. 356.929.372.*

***Kata Kunci : Harga, Kurva permintaan, Metode Titik Impas, Perumahan Permata Gardenia Gresik.***

**PRICE ANALYSIS OF HOUSING PROJECT PERMATA  
GARDENIA, GRESIK**

**Nama** : **Rio Annas Dinata**  
**NRP** : **3108 100 029**  
**Jurusan** : **Teknik Sipil**  
**Dosen Konsultasi** : **Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D**

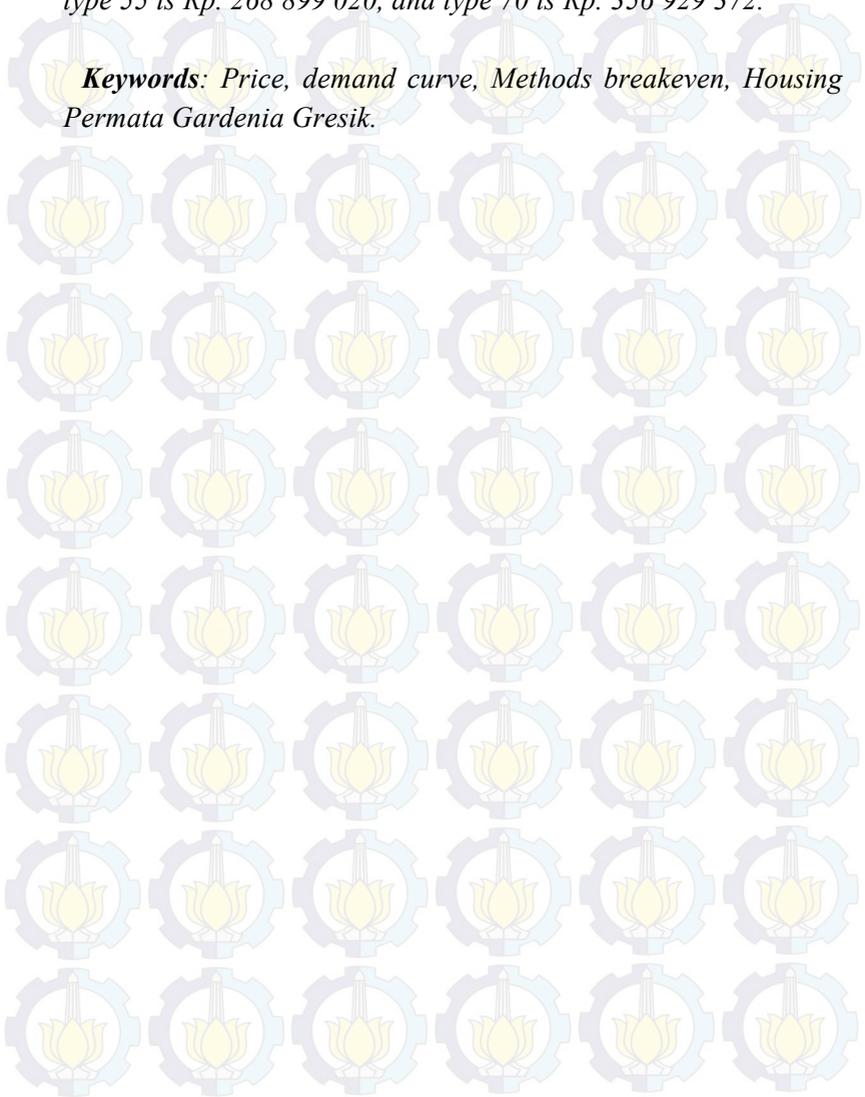
**Abstract**

*Housing Permata Gardenia is a regency park with an area of 3 hectares. Located in the integrated area of Pondok Permata Suci that developed by PT. Bumi Lingga Pertiwi. It becomes the most prospective locations in Gresik today. This housing offers a form of residential product which are type 43, type 55 and type 70. In urban areas, the housing problem is usually associated by high population density and requires a high standard of service to the surrounding environment. Intense competition among housing push attribute sale price as a key factor for developers. The selling price of the house is a reference to election considerations home by the purchaser, in addition to a wide range of facilities on offer. The purpose of this thesis is to determine the selling price for each unit of the house on a residential project Permata Gardenia based on cost analysis and analysis of market demand.*

*This study uses a breakeven analysis to analyze costs, and direct survey method by distributing questionnaires to analyze market demand. The analysis brings the cost curve and the curve of income to get the price. Under this method is expected to be known to the selling price of the house that can be accepted by developers and consumers. Based on the analysis that has been done, the selling price of housing units based on the*

*optimum number of units sold for the type 43 is Rp. 213 634 533, type 55 is Rp. 268 899 020, and type 70 is Rp. 356 929 372.*

***Keywords:*** *Price, demand curve, Methods breakeven, Housing Permata Gardenia Gresik.*



## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada ALLAH, Rabb semesta alam karena atas berkat, rahmat, dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir berjudul “Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Permata Gardenia Gresik” dengan baik.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua yang telah membantu penulis dalam pembuatan tugas akhir ini, mulai dari rencana, proses, hingga tahap penyusunan. Terutama untuk:

1. Mama, Papa, dan Adik tercinta atas segala macam dukungannya serta kesabaran yang diberikan kepada penulis dalam menggapai cita-cita dan atas doa tulus yang diberikan untuk penulis.
2. Bapak Christiono Utomo yang telah memberi bimbingan dan arahan pada penulis selama proses pengerjaan tugas akhir.
3. Bapak Bambang Sarwono selaku dosen wali yang tidak ada henti-hentinya memberikan semangat kepada penulis.
4. Seluruh dosen pengajar beserta staf karyawan di Jurusan Teknik Sipil, terima kasih atas ilmu-ilmu yang telah diberikan.
5. Rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan kenangan indah bagi penulis baik dalam keadaan susah maupun senang.
6. Saudara Farid dan Fahad yang telah mengajari penulis tentang tugas akhir analisa harga jual, semoga ilmu anda semakin dalam.
7. Saudara Dimas, Utut, Ryan, dan Tantio yang selama ini menemani penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang selalu memberi dukungan untuk penulis selama perkuliahan dan pengerjaan tugas akhir ini, semoga jasa anda dibalas kebaikan oleh-Nya.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih mempunyai banyak kekurangan sehingga masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak dalam perbaikan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi para pembaca.

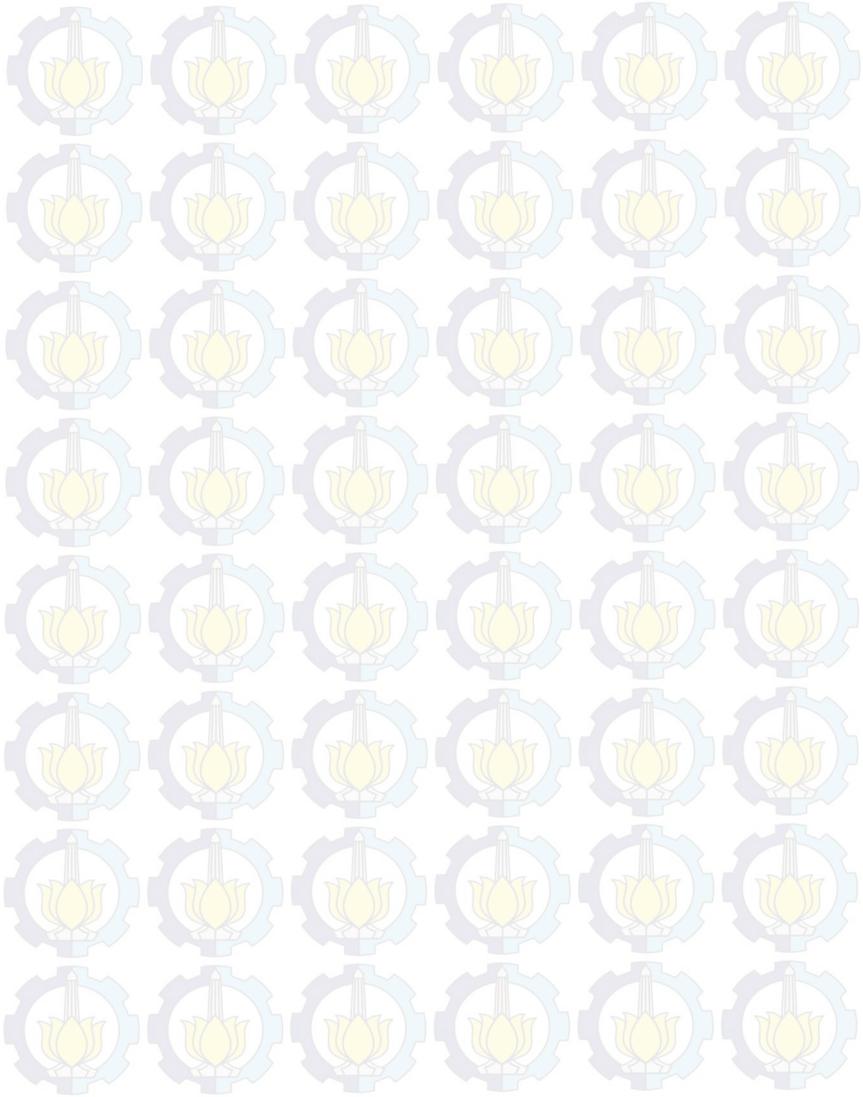
Surabaya, Januari 2015

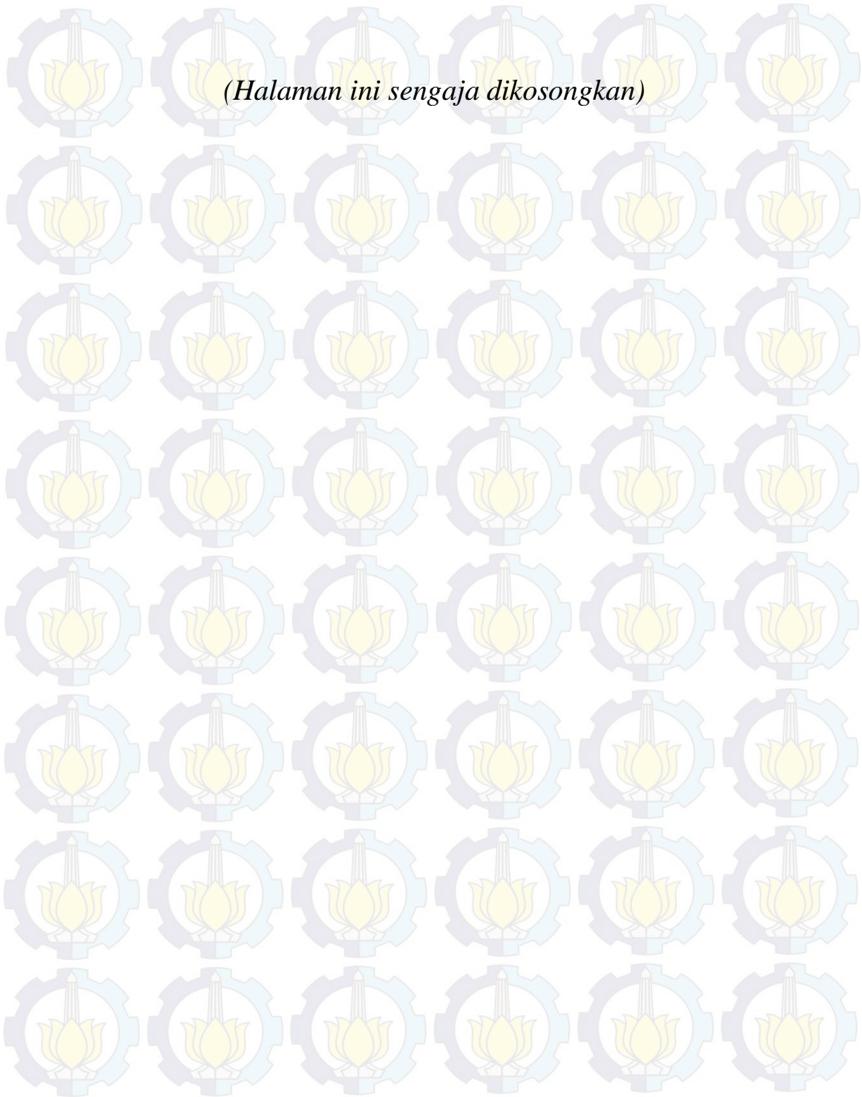
Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR TABEL .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>17</b>
1.1 Latar Belakang .....	17
1.2 Rumusan Masalah .....	19
1.3 Tujuan Penelitian .....	19
1.4 Batasan Masalah .....	19
1.5 Manfaat Penulisan .....	19
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>21</b>
2.1 Definisi Perumahan .....	21
2.2 Biaya .....	21
2.2.1 Penggolongan Biaya .....	21
2.3 Harga .....	23
2.3.1 Dasar Penetapan Harga .....	23
2.3.2 Tujuan Penetapan Harga .....	23
2.3.3 Langkah dalam Menetapkan Harga .....	23
2.4 Konsep dan Dasar Teori .....	26
2.4.1 Metode Analisa Titik Impas .....	26
2.4.2 Fungsi Biaya .....	26
2.4.3 Fungsi Pendapatan .....	27
2.5 Penelitian Terdahulu .....	29
<b>BAB III METODOLOGI .....</b>	<b>33</b>
3.1 Konsep Penelitian .....	33
3.2 Variabel Penelitian .....	33

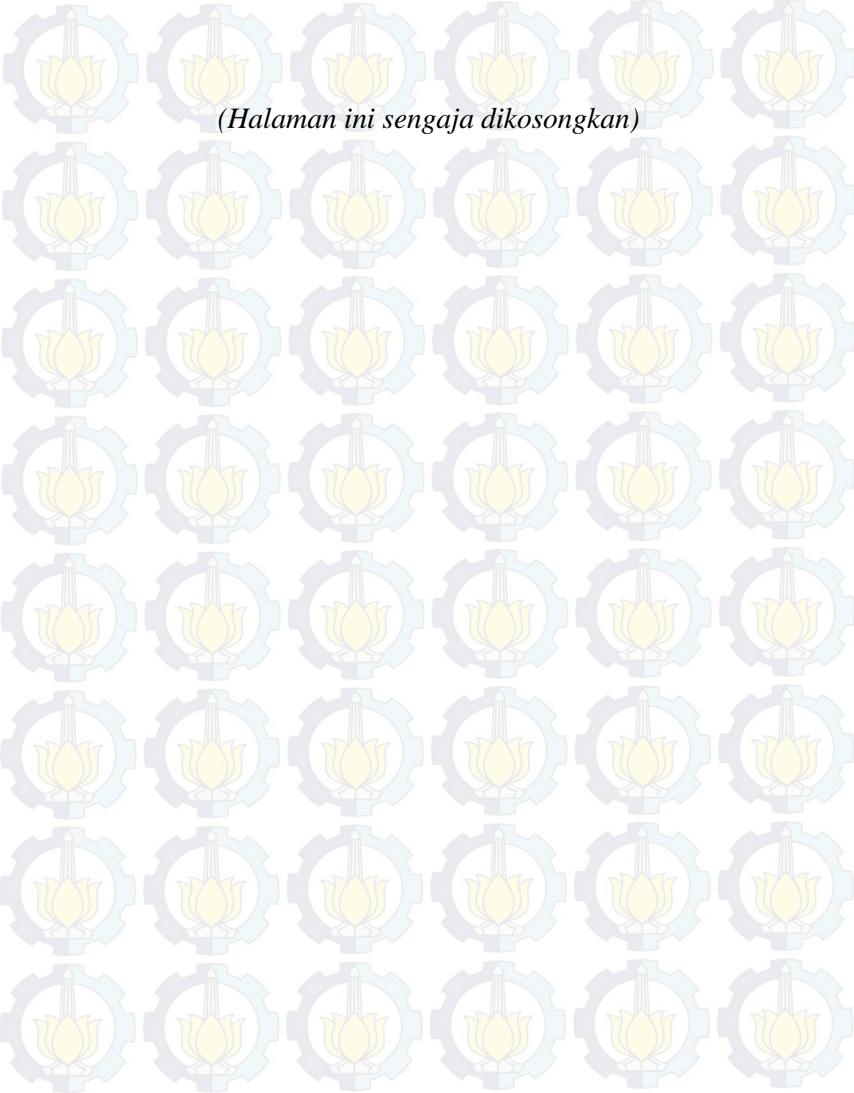
3.3 Data Penelitian .....	33
3.3.1 Klasifikasi Data.....	33
3.3.2 Cara Perolehan Data .....	34
3.3.2.1 Cara Perolehan Data Primer.....	36
3.3.2.1 Cara Perolehan Data Sekunder .....	36
3.4 Analisa Data.....	36
3.4.1 Penetapan Kurva Biaya.....	36
3.4.2 Penetapan Kurva Permintaan.....	36
3.4.3 Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas.....	37
3.5 Langkah-langkah Penelitian.....	38
<b>BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>41</b>
4.1 Deskripsi Proyek .....	41
4.2 Data Perumahan Griya Suci Permai Baru .....	42
4.3 Perhitungan Biaya .....	45
4.3.1 Perhitungan Biaya Variabel .....	49
4.3.2 Kurva Biaya Variabel .....	51
4.3.3 Perhitungan Biaya Tetap.....	56
4.3.4 Kurva Biaya Tetap .....	59
4.3.5 Kurva Biaya Total.....	61
4.4 Kurva Permintaan .....	61
4.5 Penetapan Harga .....	66
4.5.1 Penetapan Harga Tipe 43 .....	67
4.5.2 Penetapan Harga Tipe 55 .....	69
4.5.3 Penetapan Harga Tipe 70.....	7
4.6 Pembahasan .....	72
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>75</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>75</b>
<b>BIODATA PENULIS.....</b>	<b>79</b>





## DAFTAR GAMBAR

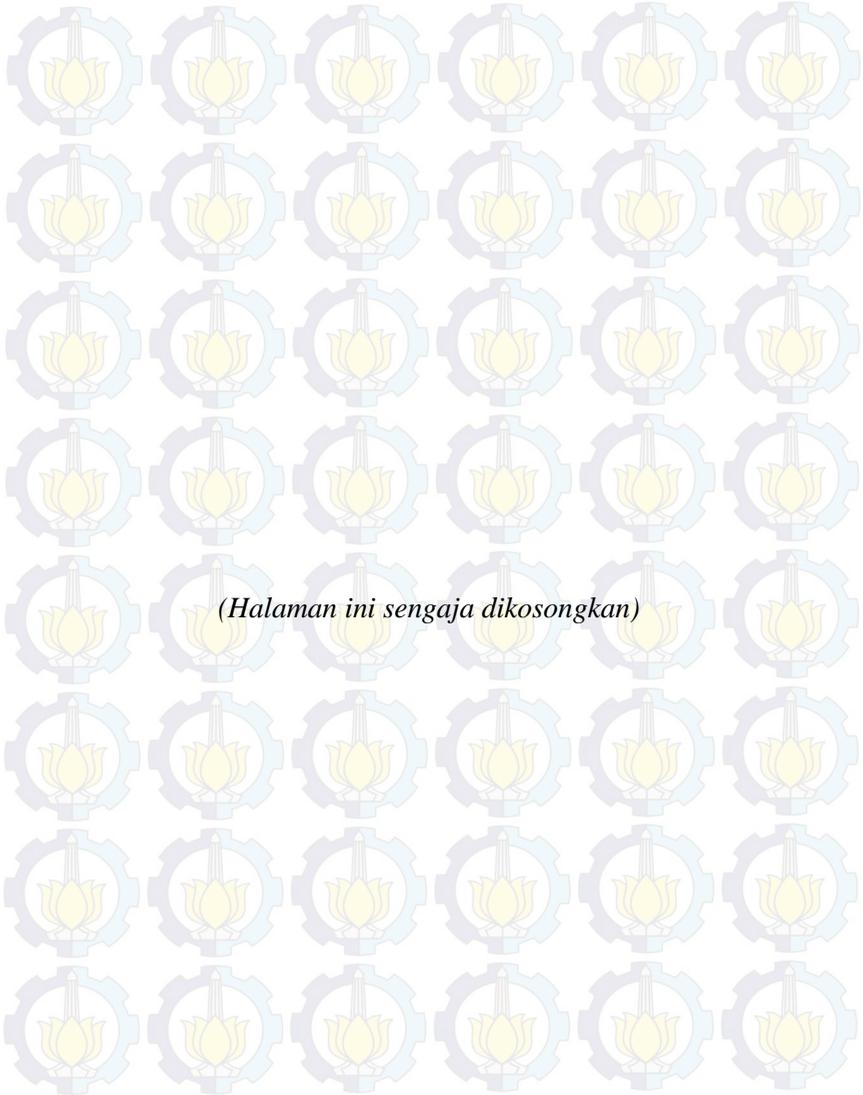
Gambar 1.1 Lokasi Perumahan .....	18
Gambar 2.2 Kurva Biaya.....	27
Gambar 2.4 Kurva Permintaan.....	29
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian.....	40
Gambar 4.3 Denah Rumah Tipe 43.....	44
Gambar 4.4 Denah Rumah Tipe 55.....	44
Gambar 4.5 Denah Rumah Tipe 70.....	44
Gambar 4.7 Kurva Biaya Variabel Tipe 43.....	50
Gambar 4.8 Kurva Biaya Variabel Tipe 55.....	50
Gambar 4.9 Kurva Biaya Variabel Tipe 70.....	50
Gambar 4.11 Kurva Biaya Tetap Tipe 43 .....	57
Gambar 4.12 Kurva Biaya Tetap Tipe 55 .....	58
Gambar 4.13 Kurva Biaya Tetap Tipe 70 .....	58
Gambar 4.15 Kurva Biaya Total Tipe 43 .....	59
Gambar 4.16 Kurva Biaya Total Tipe 55 .....	60
Gambar 4.17 Kurva Biaya Total Tipe 70 .....	60
Gambar 4.19 Kurva Permintaan Rumah Tipe 43 .....	65
Gambar 4.20 Kurva Permintaan Rumah Tipe 55 .....	66
Gambar 4.21 Kurva Permintaan Rumah Tipe 70 .....	66



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Luas Tanah dan Luas Bangunan .....	42
Tabel 4.2 Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 43 .....	46
Tabel 4.3 Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 55 .....	47
Tabel 4.4 Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 70 .....	48
Tabel 4.6 Rekapitulasi Biaya Variabel .....	48
Tabel 4.7 Rekapitulasi Luas Tanah Perumahan .....	49
Tabel 4.8 Biaya Tanah dan Fasilitas Umum .....	52
Tabel 4.9 Biaya Perizinan .....	53
Tabel 4.10 Biaya Sertifikasi Tanah .....	54
Tabel 4.11 Biaya Konstruksi Jalan .....	54
Tabel 4.12 Biaya Pemasaran .....	56
Tabel 4.13 Rekapitulasi Biaya Tetap .....	56
Tabel 4.14 Biaya Tetap Per Tipe .....	57
Tabel 4.15 Persamaan Biaya Total .....	59
Tabel 4.16 Hasil Kuesioner Tipe 43 .....	61
Tabel 4.17 Hasil Kuesioner Tipe 55 .....	61
Tabel 4.18 Hasil Kuesioner Tipe 70 .....	61
Tabel 4.20 Jumlah Permintaan Tipe 43 .....	63
Tabel 4.21 Jumlah Permintaan Tipe 55 .....	64
Tabel 4.22 Jumlah Permintaan Tipe 70 .....	64
Tabel 4.24 Persamaan Harga Jual Per Tipe Rumah .....	72
Tabel 4.25 Keuntungan Berdasarkan Q Optimum .....	73
Tabel 4.26 Keuntungan Berdasarkan Q Rencana .....	73



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

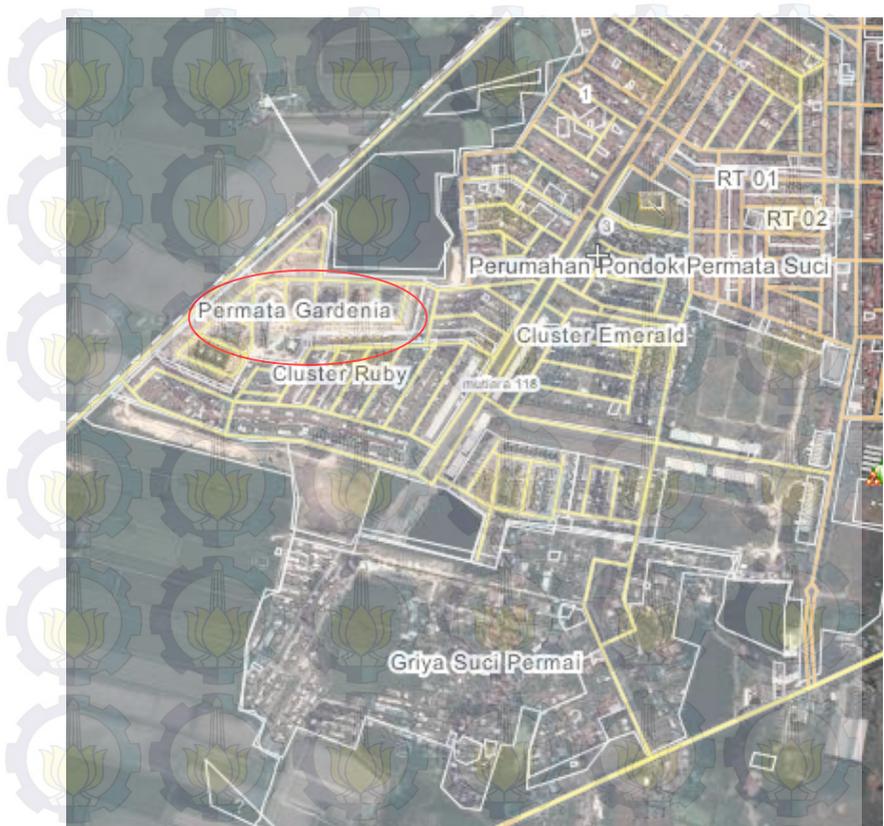
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perumahan Permata Gardenia merupakan regency bernuansa taman dengan luas lebih dari 3 hektar. Terletak di kawasan terpadu Pondok Permata Suci yang di kembangkan PT. Bumi Lingga Pertiwi dan menjadi lokasi paling prospektif di Gresik saat ini. Menghadirkan 174 unit rumah dengan desain simple, elegan dan modern. Dilengkapi dengan pintu gerbang utama, taman, playground, dan multipurpose di dalam regency. Perumahan Permata Gardenia menawarkan berbagai macam keunikan karena di kelilingi oleh taman – taman tematik seperti swan lake, taman edukasi, taman permata, taman kreatif, dan taman Eiffel. PT. Bumi Lingga Pertiwi berencana membangun tiga tipe rumah yaitu tipe 43, 55 dan 70. Pihak pengembang berencana menetapkan harga jual tiap unit rumah untuk tipe 43 sebesar Rp. 265.300.000, tipe 55 sebesar Rp. 360.500.000, dan tipe 70 sebesar Rp. 430.250.000. 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. Bumi Lingga Pertiwi selaku pihak pengembang perumahan Permata Gardenia 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 43, 55 dan 70 pada perumahan Permata Gardenia.



Gambar 1 1 Lokasi Perumahan  
(Sumber : Google Maps 2014)

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka permasalahan yang dikemukakan dalam tugas akhir ini adalah berapa harga jual yang layak untuk unit rumah pada proyek perumahan Permata Gardenia menurut analisa biaya dan analisa permintaan pasar ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa harga jual unit rumah tipe 43, tipe 55 dan tipe 70 pada proyek perumahan Permata Gardenia menurut analisa biaya dan analisa permintaan pasar

## **1.4 Batasan Masalah**

Untuk menghindari munculnya penyimpangan bahasan dalam Tugas Akhir ini, maka perlu dibuat pembatasan masalah yaitu:

1. Penelitian dilakukan pada proyek perumahan Permata Gardenia.
2. Penelitian dilakukan terhadap rumah tipe 43, 55 dan 70.
3. Dasar perhitungan yang digunakan adalah Break Even Point/Metode Analisa Titik Impas.

## **1.5 Manfaat Penulisan**

Penyusunan tugas akhir tentang penetapan harga jual rumah pada proyek perumahan Permata Gardenia, Gresik ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk menambah wawasan saya selaku penulis serta dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian tugas akhir dengan topik yang sama.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Penyusunan tugas akhir tentang pemnetapan harga jual rumah pada proyek perumahan Permata Gardenia, Gresik ini di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

**BAB I Pendahuluan**, Membahas tentang latar belakang dalam penulisan tugas akhir ini, perumusan masalah yang akan di kaji beserta masalahnya. Selain itu, tujuan dan manfaat penulisan juga dijelaskan pada bab pendahuluan ini.

**BAB II Tinjauan Pustaka**, Membahas tentang teori – teori yang mendukung dalam penyusunan tugas akhir ini.

**BAB III Metodologi**, membahas tentang metode yang digunakan beserta langkah – langkah yang dilakukan untuk menemukan jawaban atas perumusan masalah.

**BAB IV Analisa dan Pembahasan**, membahas tentang analisa dari data yang telah diperoleh untuk mendapatkan hasil berupa harga jual unit rumah yang sesuai dengan analisa selanjutnya dapat lebih baik.

**BAB V Kesimpulan dan Saran**, membahas tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisa data yaitu berupa harga jual unit rumah serta berisi saran yang diusulkan agar penelitian selanjutnya dapat lebih baik.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Perumahan**

Berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

#### **2.2 Biaya**

Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau kemungkinan terjadi untuk tujuan tertentu. Ada empat unsur pokok dalam definisi biaya. (Mulyadi , 1993)

Biaya terbagi dalam beberapa konsep yaitu biaya siklus hidup, biaya langsung, biaya tak langsung, biaya overhead, biaya tetap, dan biaya variabel. Dalam hal ini akan dibahas lebih lanjut mengenai biaya siklus hidup serta biaya tetap dan variabel. (Pujawan , 2009)

##### **2.2.1 Biaya Siklus Hidup**

Biaya siklus hidup (life cycle cost) dari suatu item produk adalah semua pengeluaran yang berkaitan dengan item tersebut sejak dirancang sampai tidak terpakai lagi. Biaya siklus hidup bisa terdiri dari berbagai komponen antara lain biaya penelitian dan pengembangan, biaya fabrikasi, biaya operasional dan perawatan, biaya penghancuran, dan sebagainya. (Pujawan , 2009)

Apabila siklus hidup suatu item berakhir maka biaya disposal akan terjadi. Biaya disposal bisa terdiri atas biaya tenaga kerja yang diperlukan untuk memindahkan item tersebut, biaya

pengiriman dan berbagai biaya lain yang berkaitan dengan pemindahan atau penghancuran suatu item. Walaupun biaya disposal selalu terjadi pada akhir siklus dari suatu item, namun biasanya item tersebut masih memiliki nilai jual. Dengan mengurangi nilai jual dengan biaya disposal yang dibutuhkan maka diperoleh suatu nilai sisa (salvage value) dari item tersebut. Nilai jual, biaya disposal dan nilai sisa suatu item biasanya tidak diketahui dengan pasti sehingga besarnya selalu diestimasi.

### **2.2.2 Biaya Tetap dan Biaya Variabel**

Menurut Pujawan (2009) pengeluaran-pengeluaran untuk keperluan umum dan administrasi, pajak dan asuransi, depresiasi bangunan maupun peralatan, dan sebagainya hampir selalu bisa dikatakan tidak terpengaruh besarnya pada jumlah output yang dihasilkan oleh suatu system dalam jangka waktu tertentu. Biaya-biaya yang seperti ini, yakni yang besarnya tidak dipengaruhi oleh jumlah output atau volume produksi disebut biaya tetap (fixed cost).

Di sisi lain menurut Pujawan (2009), biaya variabel adalah biaya-biaya yang secara proporsional dipengaruhi oleh jumlah output. Biaya bahan langsung dan biaya tenaga kerja langsung adalah dua contoh dari biaya variabel. Disamping biaya tetap dan biaya variabel, banyak juga biaya yang memiliki komponen tetap dan komponen variabel. Biaya yang seperti ini disebut dengan biaya semi variabel. Sebagai contoh, bagian perawatan mungkin memiliki sejumlah karyawan tetap dengan gaji yang tetap selama jangka waktu tertentu. Akan tetapi jumlah pekerjaan perawatan mungkin akan sebanding dengan banyaknya output yang dikeluarkan. Biaya total suatu system (produksi) bisa dijumlahkan dari biaya tetap dan biaya variabel. Misalkan meninjau ongkos-ongkos yang terjadi pada pembuatan suatu produk maka akan didapatkan suatu hubungan :

$$TC(x) = FC + VC(x)$$

Dimana:

$TC(x)$  = biaya total untuk membuat produk sejumlah  $x$

$FC$  = biaya tetap

$VC(x)$  = jumlah biaya variabel untuk membuat  $x$  produk

### **2.2.3 Biaya Pengembangan Perumahan**

Menurut Miles (2007), terdapat beberapa biaya yang perlu diperhitungkan dalam pengembangan suatu perumahan, yaitu :

1. Biaya Tanah
2. Biaya Pematangan Lahan
3. Biaya Konstruksi
4. Biaya Pemasaran
5. Biaya Manajemen

## **2.3 Harga**

Menurut Kotler dan Armstrong (2001) 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.

### **2.3.1 Peranan Harga**

Menurut Tjiptono (1997) harga memiliki dua peranan utama dalam proses pengambilan keputusan para pembeli yaitu :

1. Peranan Alokasi dari harga, yaitu fungsi harga dalam membantu para pembeli untuk memutuskan cara memperoleh manfaat tertinggi yang diharapkan berdasarkan daya belinya.

2. Peranan informasi dari harga, yaitu fungsi harga dalam mendidik konsumen mengenai faktor-faktor produk, seperti kualitas dan lainnya.

Sedangkan menurut Sutojo (2001), harga juga mempunyai peranan penting dalam keberhasilan pemasaran suatu produk dan kelangsungan hidup perusahaan yang bersangkutan. Beberapa peranan harga dalam keberhasilan produk dan kelangsungan hidup perusahaan yaitu:

1. Harga adalah faktor penentu jumlah permintaan produk di pasar.
2. Harga menentukan jumlah hasil penjualan dan keuntungan.
3. Harga dan strategi harga mempengaruhi keberhasilan distribusi produk.

### **2.3.2 Langkah dalam Menetapkan Harga**

Setiap perusahaan harus mempertimbangkan banyak faktor dalam menentukan penetapan harganya agar harga yang ditentukan perusahaan tersebut dapat diterima oleh konsumen, berikut beberapa langkah dalam menentukan penetapan harga menurut Kotler (2009):

1. Memilih tujuan penetapan harga.

Suatu perusahaan harus menentukan penetapan harga untuk pertama kalinya ketika perusahaan tersebut mengembangkan produk baru maupun ketika perusahaan memperkenalkan produknya pada saluran distribusi yang baru. Makin jelas tujuan suatu perusahaan, makin mudah menetapkan harganya.

2. Menentukan permintaan.

Setiap harga akan menghasilkan tingkat permintaan yang berbeda, hal itu akan memberi pengaruh yang berbeda terhadap tujuan pemasaran suatu perusahaan. Dalam kasus biasa, permintaan harga berbanding terbalik makin tinggi

harganya, makin rendah permintaan, makin rendah harganya maka permintaan akan cenderung tinggi.

3. **Memperkirakan biaya.**  
Permintaan menentukan batas harga tertinggi yang dapat dikenakan perusahaan atas produknya. Sedangkan biaya perusahaan menentukan batas terendahnya. Perusahaan ingin menetapkan harga yang dapat menutup biaya produksi, distribusi, dan penjualan produk, termasuk tingkat pengembalian investasi yang memadai atas usaha dan resiko yang dilakukannya.
4. **Menganalisis biaya, harga, dan tawaran pesaing.**  
Dalam rentang kemungkinan-kemungkinan harga yang ditentukan permintaan pasar dan biaya perusahaan, perusahaan tersebut harus memperhitungkan biaya, harga dan kemungkinan reaksi pesaing.
5. **Menentukan metode penetapan harga.**  
Biaya menentukan batas terendah harga dari suatu produk. Harga pesaing merupakan titik yang mengarahkan, sedangkan penilaian pelanggan tentang ciri-ciri produk yang unik akan menentukan batas tertinggi harga tersebut.
6. **Memilih harga akhir.**  
Dalam memilih harga akhir ini, perusahaan harus mempertimbangkan faktor-faktor tambahan yaitu penetapan harga psikologis, pengaruh elemen bauran pemasaran lain terhadap harga, kebijakan penetapan harga perusahaan, pengaruh harga terhadap pihak-pihak lain.

### **2.3.3 Faktor Pengaruh dalam Penetapan Harga**

Setiap perusahaan baik yang bergerak dalam bidang jasa maupun manufaktur produk pada dasarnya bertujuan untuk mencapai penjualan yang maksimal untuk mencapai keuntungan. Menurut Kotler dan Armstrong (2001) penetapan harga dipengaruhi oleh 2 faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal terdiri dari tujuan pemasaran, strategi

bauran pemasaran, biaya, dan pertimbangan organisasi. Faktor eksternal terdiri dari sifat pasar dan permintaan, persaingan, dan faktor lingkungan.

## **2.4 Metode Analisa Titik Impas**

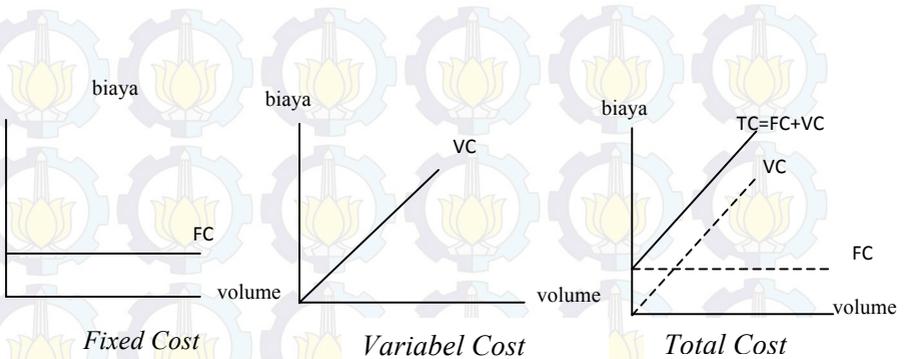
Menurut Pujawan (2009) analisis titik impas adalah salah satu analisis dalam ekonomi teknik yang sangat populer digunakan terutama pada sektor-sektor industri yang padat karya. Suatu titik impas dapat diartikan sebagai titik atau keadaan dimana perusahaan dalam operasinya tidak memperoleh keuntungan dan tidak menderita kerugian. Dengan kata lain, pada keadaan itu keuntungan atau kerugian sama dengan nol. Untuk mendapatkan titik impas ini maka harus dicari fungsi-fungsi biaya maupun pendapatannya. Pada saat kedua fungsi tersebut bertemu maka total biaya sama dengan total pendapatan. Dalam melakukan analisis titik impas, sering kali fungsi biaya maupun fungsi pendapatan diasumsikan linier terhadap volume produksi.

### **2.4.1 Fungsi Biaya**

Berikut ini merupakan komponen biaya yang dipertimbangkan dalam analisis fungsi biaya menurut Pujawan (2009), yaitu:

1. Biaya tetap (fixed cost)
2. Biaya variabel (variabel cost)
3. Biaya total (total cost), biaya total adalah jumlah dari biaya-biaya tetap dan biaya-biaya variabel.

Setelah mengetahui jumlah biaya-biaya yang diperlukan, maka masing-masing biaya tersebut dibuat grafik. Contoh kurva dapat dilihat pada gambar



Gambar 2 1 Kurva Biaya

Sumber : (Pujawan, 2009)

## 2.4.2 Fungsi Pendapatan

Selain fungsi biaya, untuk mendapatkan suatu titik impas diperlukan fungsi pendapatan. Pada penelitian ini fungsi pendapatan diperoleh dari fungsi permintaan.

### 2.4.2.1 Fungsi Permintaan

Menurut Kotler (2007), langkah awal para pemasar dalam mengevaluasi peluang pasar adalah dengan mengestimasi permintaan pasar. Permintaan pasar suatu produk adalah volume yang akan dibeli oleh kelompok atau orang tertentu di suatu wilayah tertentu, pada periode waktu tertentu, di lingkungan pemasaran tertentu, dan dengan program pemasaran tertentu. Permintaan pasar bukanlah suatu angka tetap, melainkan sebuah fungsi yang menyatakan sejumlah kondisi tertentu.

Menurut Lane (2007) permintaan konsumen terhadap suatu produk/barang dapat dinyatakan dengan suatu fungsi yang merupakan hubungan antara variable dependen dengan variabel independen. Variabel-variabel inilah yang nantinya akan dicari

nilai koefisiennya. Metode untuk mengestimasi koefisien dalam fungsi permintaan digolongkan menjadi 2 metode yaitu metode langsung dan tidak langsung. Estimasi permintaan dengan metode langsung diperoleh melalui wawancara, survey, dan eksperimen pasar, yang mana pembeli potensial diberi pertanyaan tentang reaksi yang mungkin muncul sebagai akibat adanya perubahan harga maupun perubahan variabel lainnya. Sedangkan untuk metode tidak langsung menggunakan analisis statistika dengan tujuan untuk mengetahui perubahan permintaan sebagai akibat adanya perubahan dalam variabel penting.

Setelah mendapatkan data hasil survey mengenai permintaan konsumen, maka langkah selanjutnya adalah menentukan nilai probabilitasnya.

#### **2.4.2.2 Nilai Probabilitas**

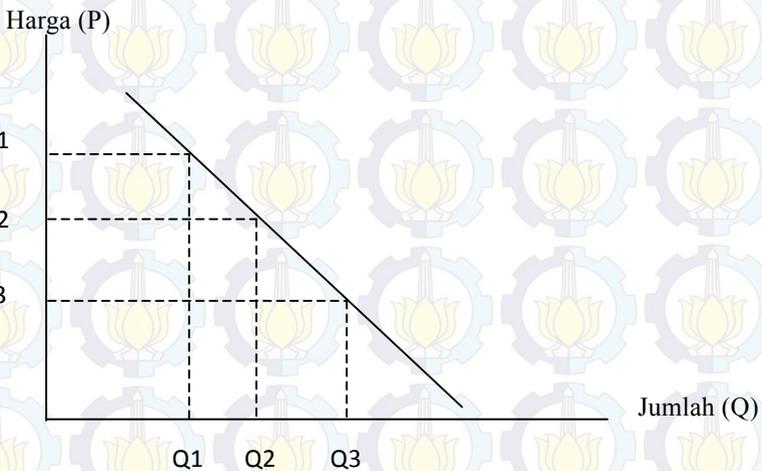
Probabilitas suatu kejadian adalah angka yang menunjukkan kemungkinan terjadinya suatu kejadian. Nilainya di antara 0 dan 1. Kejadian yang mempunyai nilai probabilitas 1 adalah kejadian yang pasti terjadi atau sesuatu yang telah terjadi. Sedangkan suatu kejadian yang mempunyai nilai probabilitas 0 adalah kejadian yang mustahil atau tidak mungkin terjadi. (Wikipedia Bahasa Indonesia, 2012)

Untuk survey permintaan pasar, setiap jawaban akan memiliki nilai probabilitas. Adapun menurut Arsyad (1999) pilihan jawaban untuk survey permintaan pasar dibagi menjadi 5 jawaban yaitu pasti membeli, ingin membeli, mungkin membeli, tidak ingin membeli, dan pasti tidak membeli. Kelima jawaban tersebut akan diberi nilai probabilitas sebagai berikut :

1. Pasti membeli (1)
2. Ingin membeli (0,75)
3. Mungkin membeli (0,5)
4. Tidak ingin membeli (0,25)
5. Pasti tidak membeli (0)

### 2.4.2.3 Kurva Permintaan

Menurut Arsyad (1999) kurva permintaan merupakan suatu bagian dari fungsi permintaan, yang menunjukkan hubungan antara harga produk yang ditawarkan dengan produk yang diminta oleh pasar. Dalam kondisi normal, permintaan berbanding terbalik dengan harga. Semakin tinggi harga, maka akan semakin rendah jumlah permintaannya. Sedangkan semakin rendah harga, maka akan semakin tinggi jumlah permintaannya. Kurva permintaan dapat diperoleh dari perkalian antara jumlah permintaan konsumen dengan nilai probabilitas. Dari hasil perkalian tersebut akan diperoleh jumlah permintaan menurut tingkat harga. Hasil dari jumlah permintaan menurut tingkat harga dapat dibuat suatu kurva yaitu kurva permintaan, dan dari kurva permintaan tersebut dapat kita ketahui fungsi permintaannya.



Gambar 2 2 Kurva Permintaan

Sumber : (Arsyad, 1999)

## 2.5 Penelitian Terdahulu

Wardani (2011), meneliti tentang Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang. Dalam menetapkan harga jual rumah di perumahan Taman Tasik Madu Indah Wardani (2011) menggunakan dua metode yaitu metode analisa biaya dan analisa permintaan pasar. Metode analisa biaya menggunakan metode analisa titik impas sedangkan metode analisa permintaan pasar diperoleh melalui survey langsung.

Hutomo (2010), meneliti tentang Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Puncak Permai, Surabaya. Dalam menetapkan harga jual unit Apartemen Puncak Permai Hutomo (2010) menggunakan dua metode yaitu metode analisa biaya dan analisa permintaan pasar. Metode analisa biaya menggunakan metode analisa titik impas sedangkan metode analisa permintaan pasar diperoleh melalui survey langsung.

Fahad (2013), meneliti tentang harga jual unit rumah pada proyek perumahan Soka Park di kabupaten Bangkalan. Jenis penelitian ini termasuk deskriptif dan analitis melalui proses pengumpulan data menggunakan metode survei dan wawancara, penyusunan data, serta analisa data. Analisa harga jual unit rumah dilakukan dengan menggunakan metode analisa titik impas.

Damayanti (2013), meneliti tentang Analisa dan Permintaan pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah Di Perumahan Royal Regency Lumajang. Metode yang digunakan yaitu pendekatan biaya dan pendekatan permintaan. Dengan metode marginal, di dapatkan harga jual rumah dan jumlah optimus.

Faridz (2014), meneliti tentang Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan griya Agung Permata, Lamongan. Faridz menggunakan dua metode. Yaitu metode analisa titik impas dan analisa marginalitas. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah hanya obyek yang diteliti oleh penulis, sedangkan untuk persamaannya adalah metode yang digunakan dengan menggunakan dua metode yaitu metode analisa biaya dan analisa permintaan pasar.

Josep (2013), meneliti tentang Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Grand Meridian, Manado. Dalam menetapkan harga jual rumah di perumahan Grand Meridian, Josep menggunakan dua metode yaitu metode analisa biaya dan analisa permintaan pasar. Metode analisa biaya menggunakan metode analisa titik impas, sedangkan metode analisa permintaan pasar diperoleh melalui survei langsung. Penelitian ini memiliki kesamaan metode dalam menetapkan harga jual, yaitu metode analisa titik impas dan permintaan pasar, namun mempunyai perbedaan dalam obyek yang diteliti (Josep, 2013). Sedangkan perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah hanya obyek yang diteliti oleh penulis, sedangkan untuk persamaannya adalah metode yang digunakan dengan menggunakan dua metode yaitu metode analisa biaya dan analisa permintaan pasar.

Penelitian-penelitian di atas ini mempunyai tujuan yang sama dengan yang dibuat oleh penulis, yaitu menetapkan harga jual unit rumah pada suatu perumahan. Penelitian ini mempunyai kesamaan metode dalam menetapkan harga jual, yaitu metode analisa titik impas dan permintaan pasar. Tetapi memiliki obyek yang diteliti berbeda dengan obyek penelitian Wardani (2011), Hutomo (2010), Fahad (2013), dan Josep (2013). Penulis meneliti penetapan harga jual unit rumah di proyek perumahan Permata Gardenia kabupaten Gresik.



## **BAB III**

### **METODOLOGI**

#### **3.1 Konsep Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui harga jual unit rumah pada proyek perumahan Permata Gardenia di kota Gresik. Jenis penelitian ini termasuk deskriptif dan analitis melalui proses pengumpulan data menggunakan metode survei dan wawancara, penyusunan data, serta analisa data.

Analisa harga jual unit rumah dilakukan dengan menggunakan metode analisa titik impas, yang pada perhitungannya akan mempertemukan antara kurva biaya dan kurva pendapatan untuk mendapatkan harga jual yang sesuai.

#### **3.2 Data**

Sebelum dilakukan analisa data penelitian, terlebih dahulu dilakukan proses pengumpulan data yang dibutuhkan. Data-data tersebut direncanakan diperoleh dari PT.Bumi Lingga Pertiwi selaku pengembang sekaligus pemilik dari perumahan Permata Gardenia.

##### **3.2.1 Jenis 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 Permata Gardenia yang meliputi :

- Data biaya pembelian dan pematangan tanah
- Data biaya perizinan
- Data biaya sertifikasi tanah
- Data biaya konstruksi jalan
- Data biaya konstruksi Daerah Hijau (Taman)
- Data biaya konstruksi penerangan jalan umum
- Data biaya konstruksi rumah tinggal
- Data biaya pemasaran
- Data biaya gerbang
- Data biaya keamanan

### 3.2.2 Sumber Data

Data-data yang digunakan dalam penelitian diperoleh dari pihak pengembang melalui wawancara, serta survei terhadap responden yaitu para konsumen yang berminat untuk membeli rumah di perumahan Permata Gardenia.

### 3.2.3 Cara Perolehan Data

Dalam memperoleh data primer dan data sekunder, penulis melakukan beberapa langkah.

#### 3.2.3.1 Cara Perolehan Data Primer

Untuk memperoleh data primer, penulis akan membuat kuesioner untuk melakukan survei terhadap masyarakat. Survei kuesioner dibuat untuk mengetahui kesediaan para konsumen dalam membeli unit rumah dalam tingkatan harga tertentu. Pada kuesioner penelitian ini harga jual rumah dibagi menjadi 7 tingkat harga untuk dipilih para responden sesuai dengan tingkat permintaan mereka. Pada perumahan Permata Gardenia rumah tipe 43, tipe 55, dan tipe 70 memiliki rencana harga jual sebesar

Rp.265.300.000,- , Rp.360.500.000,-, dan Rp.430.250.000,-. Untuk memperoleh tingkatan harga pada rumah tipe 43, maka harga jual rencana dari pihak pengembang ditambah dengan kelipatan Rp.3.000.000,- sebanyak 3 kali dan dikurangi dengan kelipatan Rp.3.000.000,- sebanyak 3 kali sehingga diperoleh harga jual terendah untuk tipe 43 yaitu Rp.244.300.000,- dan harga jual tertinggi yaitu Rp.286.500.000,- , sedangkan untuk tipe 55 harga jual terendah dengan kelipatan Rp.3.500.000,- sebanyak 3 kali dan dikurangi dengan kelipatan Rp.3.500.000,- yaitu Rp.336.500.000,- dan harga jual tertinggi yaitu Rp.385.000.000,- . Untuk memperoleh tingkatan harga pada rumah tipe 70, maka harga jual rencana dari pihak pengembang ditambah dengan kelipatan Rp.4.000.000,- sebanyak 3 kali dan dikurangi dengan kelipatan Rp.4.000.000,- sebanyak 3 kali sehingga diperoleh harga jual terendah untuk tipe 70 adalah Rp.402.250.000,- dan harga jual tertinggi yaitu Rp.458.250.000,-.

Setelah membuat kuesioner, penulis akan melakukan survei. Dalam melakukan survei, penulis harus mencari responden yang benar-benar mewakili pasar. Responden yang dapat mewakili pasar adalah responden yang berpotensi untuk membeli rumah di perumahan Permata Gardenia. Oleh sebab itu penulis melakukan survei di kantor pemasaran perumahan Permata Gardenia, sebab pengunjung kantor *real estate* merupakan tempat calon pembeli potensial yang dapat mewakili permintaan pasar. Survei dilakukan sampai terpenuhinya jumlah responden sebanyak 40 orang.

### **3.2.3.2 Cara Perolehan Data Sekunder**

Sesuai dengan bab 3.2.1 data sekunder dalam penelitian ini adalah data-data mengenai biaya pembangunan Perumahan Permata Gardenia. Data-data mengenai biaya tersebut diperoleh melalui proses wawancara dan tanya jawab dengan perwakilan PT.Bumi Lingga Pertiwi selaku pengembang dari perumahan Permata Gardenia.

### **3.3 Analisa Data**

Setelah data-data yang dibutuhkan telah terkumpul, maka dilakukan proses selanjutnya yaitu analisa data. Dalam penelitian ini akan dilakukan beberapa analisa data, yaitu analisa data untuk mencari kurva biaya dan analisa data untuk mencari kurva pendapatan.

#### **3.3.1 Penetapan Kurva Biaya**

Pada penetapan kurva biaya, perlu dilakukan identifikasi biaya-biaya yang diperlukan dalam proyek pembangunan perumahan Permata Gardenia. Biaya-biaya yang perlu diidentifikasi tersebut meliputi :

1. Biaya tetap

Biaya pembelian tanah dan pematangan tanah, biaya perizinan, biaya sertifikasi tanah, biaya konstruksi jalan, biaya konstruksi daerah hijau (Taman), biaya konstruksi penerangan jalan umum, biaya pemasaran, biaya gerbang, biaya keamanan, dan biaya desain.

2. Biaya Variabel

Biaya variabel meliputi biaya pekerjaan tanah, pekerjaan pondasi, pekerjaan pemasangan, pekerjaan kayu, pekerjaan atap, pekerjaan pengecatan, pekerjaan listrik dan pekerjaan lain.

Setelah mengidentifikasi biaya-biaya tersebut, maka dapat dibentuk suatu kurva biaya yang digambarkan seperti gambar 2.1 halaman 9.

#### **3.3.2 Penetapan Kurva Permintaan**

Pada penelitian ini penetapan harga jual unit rumah menggunakan metode analisa titik impas, analisa tersebut ditetapkan dengan mempertemukan antara kurva biaya dengan kurva pendapatan. Pada penelitian ini kurva pendapatan didapat dari kurva permintaan pasar yang datanya diperoleh dengan

survei menggunakan kuesioner. Survei dilakukan di kantor pemasaran perumahan Permata Gardenia.

Survei dengan menggunakan kuesioner digunakan untuk mengetahui seberapa besarnya permintaan masyarakat terhadap unit rumah di perumahan Permata Gardenia. Jumlah kuesioner 1 buah untuk masing-masing responden, pertanyaan yang diajukan adalah kesediaan para responden untuk membeli rumah tipe 43, tipe 55, dan tipe 70 pada tingkatan harga tertentu. Survei dilakukan sampai tercapai jumlah responden sebanyak 40 orang. Contoh kuesioner untuk harga rumah tipe 43, tipe 55, dan tipe 70 terdapat di lampiran halaman 16.

Dari kuesioner tersebut akan didapatkan data hasil survei mengenai permintaan konsumen. Data hasil survei tersebut digunakan untuk mendapatkan jumlah permintaan menurut tingkat harga. Dalam mendapatkan jumlah permintaan menurut tingkat harga, data hasil survei perlu dikalikan dengan nilai probabilitas masing-masing sesuai dengan pilihan jawaban.

### **3.3.3 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  $Q$  optimum (volume optimum).  $MR$  (*marginal revenue*) adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang terjual, merupakan turunan dari  $TR$  (*Total Revenue*).  $TR$  merupakan perkalian dari persamaan harga jual dengan jumlah unit terjual.  $MC$  (*marginal cost*) adalah perubahan biaya yang disebabkan perubahan satu unit rumah yang terjual, merupakan turunan dari  $TC$  (*Total Cost*).  $TC$  adalah total biaya yang dibutuhkan untuk membuat seluruh unit rumah. (Gaspersz, 2001)

Langkah-langkah perhitungan meliputi :

1.  $P = f(q)$

Persamaan harga jual yang diperoleh dari kurva permintaan berdasarkan hasil survey terhadap responden.

2.  $TR = P \times Q$

*Total revenue* adalah total pendapatan yang diperoleh dari hasil perkalian antara persamaan harga jual (P) dan Q.

3.  $MR = \frac{\Delta TR}{\Delta Q}$

*Marginal revenue* adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang terjual, merupakan hasil dari turunan TR.

4.  $TC = FC + VC(Q)$

*Total cost* adalah total biaya yang dibutuhkan untuk membuat seluruh unit rumah.

5.  $MC = \frac{\Delta TC}{\Delta Q}$

*Marginal cost* adalah perubahan biaya yang disebabkan oleh perubahan satu unit rumah yang terjual, merupakan hasil dari turunan TC.

6.  $MC = MR$

Laba atau keuntungan tercapai pada saat kondisi  $MC=MR$ , perhitungan dilakukan untuk mendapatkan Q yang optimal. Setelah mendapatkan Q, maka Q dimasukkan ke dalam persamaan harga jual yang diperoleh dari kurva permintaan untuk mendapatkan harga jual rumah yang sesuai.

### 3.4 Langkah-langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian dalam menyusun tugas akhir ini, yaitu :

1. Latar Belakang

Masalah yang menjadi alasan dalam melakukan penelitian dan membutuhkan pemecahan masalah.

## 2. Perumusan Masalah

Permasalahan penelitian ditulis dengan jelas dalam bentuk kalimat pertanyaan. Masalah penelitian merupakan kondisi kesenjangan di lapangan yang membutuhkan pemecahan masalah.

## 3. Studi Pustaka

Studi tentang literatur-literatur yang akan diperlukan dalam memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan.

## 4. Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah, dibagi menjadi data primer dan data sekunder.

## 5. Biaya-biaya lain

Mempertimbangkan biaya-biaya lain yang mendukung yaitu : akses jalan, gerbang, keamanan, dan lain-lain. Selain itu juga mempertimbangkan subsidi harga untuk perumahan menengah kebawah. Dalam tugas akhir ini juga akan membandingkan harga berdasarkan perbedaan luas tanah. Hal ini akan dibahas pada bab 4.

## 6. Menetapkan Kurva Biaya dan Kurva Pendapatan

Menetapkan kurva biaya dan kurva pendapatan dari data-data yang diperoleh melalui pengumpulan data.

## 7. Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas

Melakukan analisa dengan perhitungan  $MC=MR$ .

## 8. Hasil dan Pembahasan

Hasil yang diperoleh dari proses analisa titik impas dan analisa marginalitas.

## 9. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dari hasil proses-proses penelitian dan saran atas hasil penelitian tersebut. Langkah pengerjaan Tugas Akhir ini dapat dilihat pada Gambar 3.1.

### Latar Belakang

- Harga jual merupakan faktor utama dalam pemasaran suatu perumahan
- Perumahan Permata Gardenia merupakan perumahan baru di wilayah Suci, kota Gresik
- Di sekitar wilayah Suci terdapat beberapa perumahan kompetitor
- Oleh sebab itu harga jual unit rumah harus dipertimbangkan dengan baik, agar unit rumah pada perumahan Permata Gardenia dapat bersaing di pasaran.

### Rumusan Masalah

- Berapa harga jual unit rumah tipe 43, tipe 55, dan tipe 70 pada proyek perumahan Permata Gardenia menurut analisa biaya dan analisa permintaan

### STUDI PUSTAKA

### PENGUMPULAN DATA

Data Primer:  
Kuesioner

Menetapkan  
kurva  
permintaan

Data Sekunder:  
Biaya tetap  
Biaya variabel

Menetapkan  
kurva biaya

Analisa Titik Impas dan Analisa  
Marginalitas ( $M_c = M_r$ )

Hasil dan Pembahasan

Kesimpulan dan Saran

Gambar 3 1 Diagram Alir Penelitian

## BAB IV

### ANALISA DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Deskripsi Proyek

Perumahan Permata Gardenia adalah perumahan baru yang sedang dibangun di Kabupaten Gresik dan dikembangkan oleh PT. Bumi Lingga Pertiwi di wilayah Suci. Letak dari perumahan ini cukup strategis karena berdekatan dengan jantung kota Gresik. Dan Perumahan Permata Gardenia berdekatan dengan jalan tol sehingga memudahkan akses menuju ibukota Jawa Timur (Surabaya). Perumahan Permata Gardenia menawarkan produk berupa rumah tinggal yang terdiri dari tiga tipe rumah yaitu tipe 43, tipe 55 dan tipe 70. Lokasi perumahan dapat dilihat pada Gambar 4.1.



Gambar 4.1 Site Plan Perumahan

## 4.2 Data Perumahan Permata Gardenia

Berikut ini adalah data-data dari perumahan Permata Gardenia, yang terdiri dari data luas tanah, jumlah total rumah per tipe, spesifikasi bangunan, luas tanah dan bangunan (Tabel 4.1), serta denah rumah masing-masing tipe (Gambar 4.2 s/d 4.6).

- Luas Tanah Total : 3.000 m<sup>2</sup>
- Jumlah Total Rumah : 174 unit
- Jumlah Rumah Tipe 43 : 98 unit
- Jumlah Rumah Tipe 55 : 37 unit
- Jumlah Rumah Tipe 70 : 39 unit

Tabel 4.1 Luas Tanah dan Luas Bangunan

No	Tipe	Luas tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)
1	43	84	43
2	55	105	55
3	70	105	70

### Spesifikasi Bangunan

- Pondasi : pondasi batu gunung putih
- Struktur : beton bertulang
- Dinding : bata merah diplester dan dicat
- Rangka Atap : baja ringan
- Penutup Atap : Genteng beton berwarna
- Rangka Plafon : rangka hollow
- Penutup Plafon : board
- Kusen pintu dan jendela : aluminium
- Daun Pintu : double triplek dan di cat

- Daun Jendela : aluminium
- Kaca : polos 5 mm
- Cat tembok depan : dulux weathershield
- Cat tembok dalam : vinilex / catylac
- Pagar pembatas depan : batu alam
- Pagar pembatas belakang : tinggi 2 m di cat
- Lantai : keramaik 40x40
- Kamar mandi / WC : keramik dinding setinggi kusen, closet monoblock + box
- Carport : batu paving
- Tendon : 2 m<sup>3</sup>



Gambar 4 2 Denah Rumah Tipe 43  
(Brosur Perumahan Permata Gardenia)



Gambar 4 3 Denah Rumah Tipe 55  
 (Brosur Perumahan Permata Gardenia)



Gambar 4 4 Denah Rumah Tipe 70  
 (Brosur Perumahan Permata Gardenia)

### **4.3 Perhitungan Biaya**

Dalam pembuatan kurva biaya perlu diketahui 3 komponen utama yaitu, biaya tetap, biaya variabel, dan biaya total.

#### **4.3.1 Perhitungan Biaya Variabel**

Pada penelitian ini yang termasuk biaya variabel adalah biaya konstruksi rumah tinggal itu sendiri, meliputi biaya pekerjaan tanah, biaya pekerjaan pondasi, biaya pekerjaan pasangan, biaya pekerjaan kayu, biaya pekerjaan atap, biaya sanitasi, biaya pekerjaan pengecatan, biaya pekerjaan daya/listrik, biaya pekerja dan lain-lain. Rincian biaya variabel tersebut merupakan biaya yang dibutuhkan untuk membangun 1 unit rumah.

#### 4.3.1.1 Perhitungan Biaya Variabel Tipe 43

Biaya konstruksi rumah tipe 43 adalah Rp 146.100.000. Rekapitulasi biaya variabel rumah tipe 43 dapat dilihat pada Tabel 4.2. Detail RAB rumah Tipe 43 dapat dilihat pada Lampiran 4

*Tabel 4 2 Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 43*

No	Jenis Biaya	Biaya (Rp)
1	Biaya Konstruksi Rumah : a. Pekerjaan Persiapan b. Pekerjaan Galian & Urugan c. Pekerjaan Pondasi & Sloof d. Pekerjaan Struktur e. Pekerjaan Pasangan f. Pekerjaan Kusen, Pintu, Jendela, Kunci & Kaca g. Pekerjaan Atap h. Pekerjaan Plafon i. Pekerjaan Instalasi Listrik j. Pekerjaan Lantai & Keramik k. Pekerjaan Instalasi Air Bersih & Air Kotor l. Pekerjaan Finishing m. Pekerjaan Lain-lain	146.100.000
2	Total Biaya Variabel	<b>146.100.000</b>

#### 4.3.1.2 Perhitungan Biaya Variabel Tipe 55

Besarnya biaya konstruksi rumah tipe 55 adalah Rp 168.200.000. Rekapitulasi biaya variabel rumah tipe 55 dapat dilihat pada Tabel 4.3. Detail RAB rumah Tipe 55 dapat dilihat pada Lampiran 5.

Tabel 4 3 Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 55

No	Jenis Biaya	Biaya (Rp)
1	Biaya Konstruksi Rumah : a. Pekerjaan Persiapan b. Pekerjaan Galian & Urugan c. Pekerjaan Pondasi & Sloof d. Pekerjaan Struktur e. Pekerjaan Pasangan f. Pekerjaan Kusen, Pintu, Jendela, Kunci & Kaca g. Pekerjaan Atap h. Pekerjaan Plafon i. Pekerjaan Instalasi Listrik j. Pekerjaan Lantai & Keramik k. Pekerjaan Instalasi Air Bersih & Air Kotor l. Pekerjaan Finishing m. Pekerjaan Lain-lain	168.200.000
2	Total Biaya Variabel	<b>168.200.000</b>

### 4.3.1.3 Perhitungan Biaya Variabel Tipe 70

Besarnya biaya konstruksi rumah tipe 70 adalah Rp 247.600.000. Rekapitulasi biaya variabel rumah tipe 70 dapat dilihat pada Tabel 4.4. Detail RAB rumah Tipe 70 dapat dilihat pada Lampiran 6.

Tabel 4 4 Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 70

No	Jenis Biaya	Biaya (Rp)
1	Biaya Konstruksi Rumah : a. Pekerjaan Persiapan b. Pekerjaan Galian & Urugan c. Pekerjaan Pondasi & Sloof d. Pekerjaan Struktur e. Pekerjaan Pasangan f. Pekerjaan Kusen, Pintu, Jendela, Kunci & Kaca g. Pekerjaan Atap h. Pekerjaan Plafon i. Pekerjaan Instalasi Listrik j. Pekerjaan Lantai & Keramik k. Pekerjaan Instalasi Air Bersih & Air Kotor l. Pekerjaan Finishing m. Pekerjaan Lain-lain	247.600.000
2	Total Biaya Variabel	247.600.000

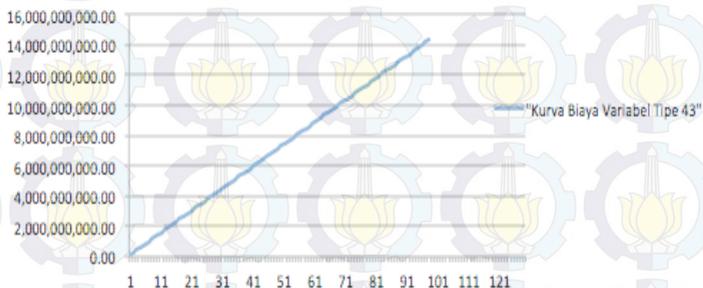
### 4.3.2 Kurva Biaya Variabel

Dari hasil perhitungan biaya variabel pada Tabel 4.2 s/d 4.4, maka dapat dibuat rekapitulasi biaya variabel masing-masing tipe rumah seperti pada Tabel 4.5, yang selanjutnya akan dibentuk menjadi sebuah kurva. Seperti pada Gambar 4.5 s/d 4.7.

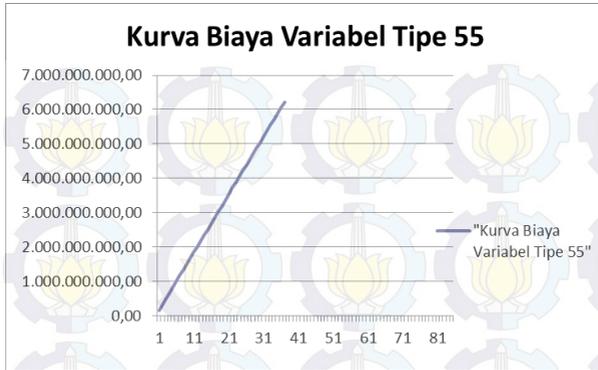
Tabel 4 5 Rekapitulasi Biaya Variabel

No	Tipe	Jumlah Unit	Variabel Unit	Biaya Variabel (Rp)	Persamaan Biaya Variabel
1	43	98	Q1	146.100.000	$146.100.000Q1$
2	55	37	Q2	168.200.000	$168.200.000Q2$
3	70	39	Q3	247.600.000	$247.600.000Q3$

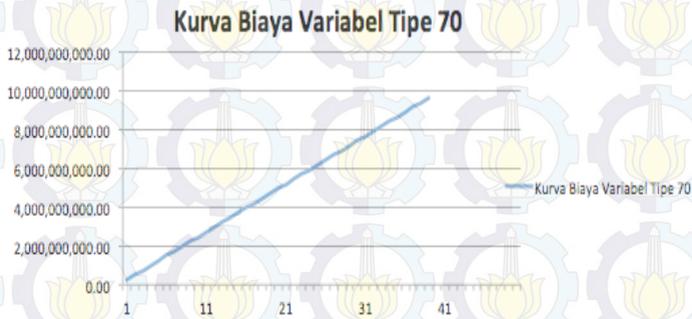
Kurva Biaya Variabel Tipe 43



Gambar 4 5 Kurva Biaya Variabel Tipe 43



*Gambar 4 6 Kurva Biaya Variabel Tipe 55*



*Gambar 4 7 Kurva Biaya Variabel Tipe 70*

### 4.3.3 Perhitungan Biaya Tetap

Menurut Pujawan (2009) biaya tetap adalah biaya-biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh jumlah *output* atau volume produksi. Pada penelitian ini yang termasuk biaya tetap adalah :

1. Biaya tanah kavling dan biaya tanah untuk fasilitas umum yang meliputi biaya pembelian tanah dan biaya pematangan tanah fasilitas umum. Biaya pematangan tanah fasilitas umum meliputi biaya pengurangan tanah dan perataan tanah.
2. Biaya perizinan
3. Biaya sertifikasi tanah
4. Biaya konstruksi jalan
5. Biaya konstruksi Daerah Hijau (Taman)
6. Biaya penerangan jalan umum
7. Biaya pemasaran

#### 4.3.3.1 Biaya Tanah dan Fasilitas Umum

Berdasarkan data dari developer harga tanah di lokasi perumahan adalah Rp 1.800.000 per m<sup>2</sup>. Luas tanah yang dimiliki perumahan Permata Gardenia adalah 30.000 m<sup>2</sup>. Luas tanah tersebut dibagi menjadi 2 bagian yaitu kavling untuk rumah tinggal dan kavling untuk fasilitas umum. Rekapitulasi luasan tanah pada proyek perumahan Permata Gardenia dapat dilihat pada Tabel 4.6. Biaya pembelian tanah dan pengolahan tanah untuk fasilitas umum yang meliputi biaya pembelian tanah dan biaya pematangan tanah terdapat pada Tabel 4.7.

Tabel 4 6 Rekapitulasi Luas Tanah Perumahan

No	Uraian	Luas Kavling (m <sup>2</sup> )	Jumlah Unit	Total Luasan (m <sup>2</sup> )
1	Luas Kavling Rumah			
	a. Tipe 43	78	98	7.644
	b. Tipe 55	105	37	3.885
	c. Tipe 70	105	39	4.095
Total Luas Kavling Rumah				15.624 m <sup>2</sup>
2	Luas Kavling Fasilitas Umum			
	a. Perkerasan Jalan	8.134	1	8.134
	b. Daerah Hijau	6.242	1	6.242
Total Luas Kavling Fasilitas Umum				14.376 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas Perumahan</b>				<b>30.000 m<sup>2</sup></b>

Tabel 4 7 Biaya Tanah Untuk Fasilitas Umum

No	Uraian	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Biaya/m <sup>2</sup> (Rp)	Total Biaya (Rp)
1	Pembelian Tanah (m <sup>2</sup> )	30.000	335.000	10.050.000.000
2	Pematangan Tanah			
	b. Pengurugan Tanah (m <sup>2</sup> )	30.000	7.094	212.820.000
	d. Perataan (m <sup>2</sup> )	30.000	500	15.000.000
Total Biaya Tanah Untuk Fasilitas Umum				10.277.820.000

### 4.3.3.2 Biaya Perizinan

Berdasarkan data yang diperoleh dari developer terdapat 2 biaya perizinan yaitu biaya IMB per m<sup>2</sup> luas bangunan dan biaya IPPT (Ijin Peruntukan dan Penggunaan Tanah), untuk biaya IMB per m<sup>2</sup> luas bangunan adalah Rp 3.000. Perhitungan biaya perizinan total pada perumahan Permata Gardenia terdapat pada Tabel 4.8.

Tabel 4 8 Biaya Perizinan

No	Uraian	Luasan (m2)	biaya/m <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah Unit	Total (Rp)
1	Biaya IMB				
	a. Tipe 43	43	3.000	98	12.642.000
	b. Tipe 55	55	3.000	37	6.105.000
	c. Tipe 70	70	3.000	39	8.190.000
2	Biaya IPPT				100.000.000
Total Biaya Perizinan					126.973.000

### 4.3.3.3 Biaya Sertifikasi Tanah

Berdasarkan data dari developer biaya yang dikeluarkan untuk sertifikasi tanah sebesar Rp. 1.000.000 per unit rumah. Rekapitulasi biaya sertifikasi tanah terdapat pada Tabel 4.9.

Tabel 4 9 Biaya Sertifikasi Tanah

No	Uraian	Biaya Per Unit (Rp)	Jumlah Unit	Total (Rp)
1	Biaya Sertifikasi	1.000.000	174	174.000.000
Total Biaya Sertifikasi Tanah				174.000.000

#### 4.3.3.4 Biaya Konstruksi Jalan

Pada perumahan Permata Gardenia akses di dalam perumahan menggunakan jalan dari paving block. Berdasarkan Tabel 4.8 disebutkan bahwa luas tanah untuk fasilitas umum adalah 44.341 m<sup>2</sup>, sedangkan luas tanah yang hanya diperuntukkan untuk perkerasan jalan adalah 22.841 m<sup>2</sup>. Rekapitulasi biaya konstruksi jalan dapat dilihat pada Tabel 4.10. Detail RAB konstruksi jalan dapat dilihat pada Lampiran 9.

Tabel 4 10 Biaya Konstruksi Jalan

No	ITEM PEKERJAAN	HARGA	
A	PERSIAPAN	Rp.	30.000.000
B	PAVING BLOK	Rp.	852.935.880
C	TROROAR/PEDESTRIAN	Rp.	30.362.696
D	GAPURA DAN ORNAMEN TAMAN BUNARAN	Rp.	23.509.065
E	CANOPY TROTOAR 2 Unit	Rp.	13.131.975
F	POS JAGA	Rp.	12.149.804
<b>Total Biaya Konstruksi Jalan</b>		Rp.	<b>962.089.421</b>

#### 4.3.3.5 Biaya Pembangunan Daerah Hijau

Berdasarkan data yang diperoleh dari developer, pada perumahan Permata Gardenia terdapat satu taman yaitu taman jalan masuk. Biaya yang dikeluarkan untuk pembuatan taman adalah Rp. 80.500.000 .

#### 4.3.3.6 Biaya Penerangan Jalan Umum

Berdasarkan data yang diperoleh dari developer, total biaya yang dikeluarkan untuk penerangan jalan umum pada perumahan Permata Gardenia adalah Rp. 273.895.000 . Biaya tersebut termasuk kedalam beberapa jenis pekerjaan seperti pengadaan dan pemasangan panel PJU, pemasangan tiang PJU, pemasangan lampu PJU, dan pekerjaan lainnya.

#### 4.3.3.7 Biaya Pemasaran

Perumahan Permata Gardenia mempunya 4 cara jitu dalam melakukan kegiatan promosi yaitu melalui brosur, pameran, undian dan iklan pada surat kabar. Brosur yang dicetak selama masa promosi sebanyak 3000 buah. Pameran sebanyak dua kali pada acara khusus di kabupaten Bangkalan. Undian berupa mobil, motor dan perabotan rumah tangga. Iklan di Koran Radar Madura pada masa promosi. Perhitungan biaya pemasaran terdapat pada Tabel 4.11.

Tabel 4.11 Biaya Pemasaran

No	Uraian	Satuan	Volume	Biaya Satuan (Rp)	Total (Rp)
I	Biaya Brosur	Lembar	5.000	5.000	25.000.000
Total Biaya Pemasaran					25.000.000

#### 4.3.4 Kurva Biaya Tetap

Dari hasil perhitungan subbab 4.3.3.1 sampai subbab 4.3.3.7, maka biaya tetap keseluruhan dapat direkapitulasi seperti pada Tabel 4.12.

Tabel 4.12 Rekapitulasi Biaya Tetap

No	Jenis Biaya	Total Biaya (Rp)
1	Biaya Tanah Untuk Fasilitas Umum	10.277.820.000
2	Biaya Perizinan	126.973.000
3	Biaya Sertifikasi Tanah	174.000.000
4	Biaya Konstruksi Jalan	962.089.421
5	Biaya Konstruksi Daerah Hijau	80.500.000
6	Biaya Penerangan Jalan Umum	273.895.000
7	Biaya Pemasaran	25.000.000
	Total Biaya Tetap	11.920.277.421

Selanjutnya dari biaya tetap tersebut akan diproporsionalkan menjadi jumlah biaya tetap untuk masing-masing tipe rumah. Perhitungan biaya tetap untuk masing-masing tipe dapat dilihat pada Tabel 4.13.

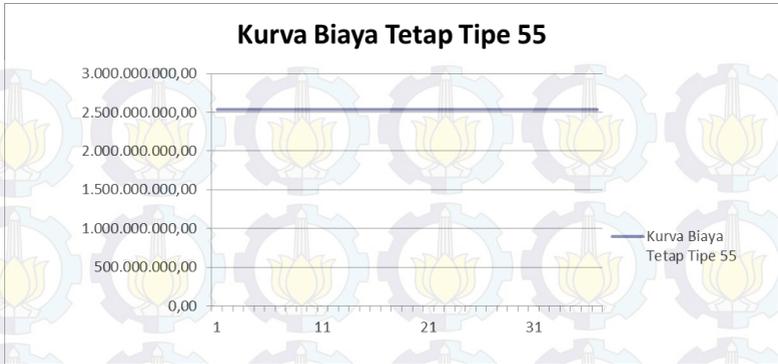
Tabel 4 13 Biaya Tetap Per Tipe

No	Tipe	Jumlah Unit	Biaya Tetap Total (Rp)	Biaya Tetap Total Per Tipe (Rp)
1	43	98	11.920.277.421	6.713.719.466
2	55	37	11.920.277.421	2.534.771.635
3	70	39	11.920.277.421	2.671.786.318

Dari perhitungan biaya tetap tersebut maka dapat dibuat suatu kurva biaya tetap per tipe seperti pada Gambar 4.8 s/d 4.10.



Gambar 4 8 Kurva Biaya Tetap Tipe 43



Gambar 4.9 Kurva Biaya Tetap Tipe 55



Gambar 4.10 Kurva Biaya Tetap Tipe 70

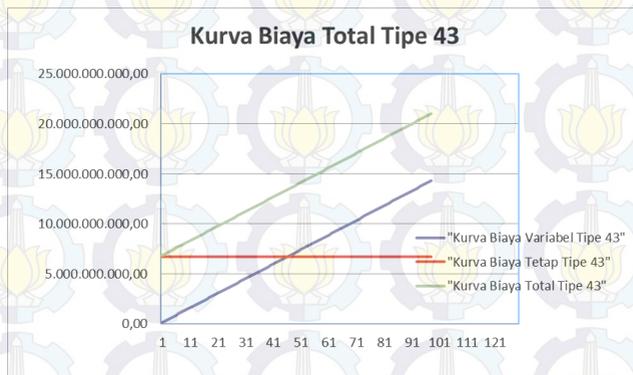
### 4.3.5 Kurva Biaya Total

Menurut Pujawan (2009), perhitungan biaya total merupakan penjumlahan dari biaya tetap dan biaya variabel. Dari perhitungan biaya tetap dan biaya variabel pada subbab sebelumnya, maka dapat dibentuk suatu persamaan biaya total pada Tabel 4.14.

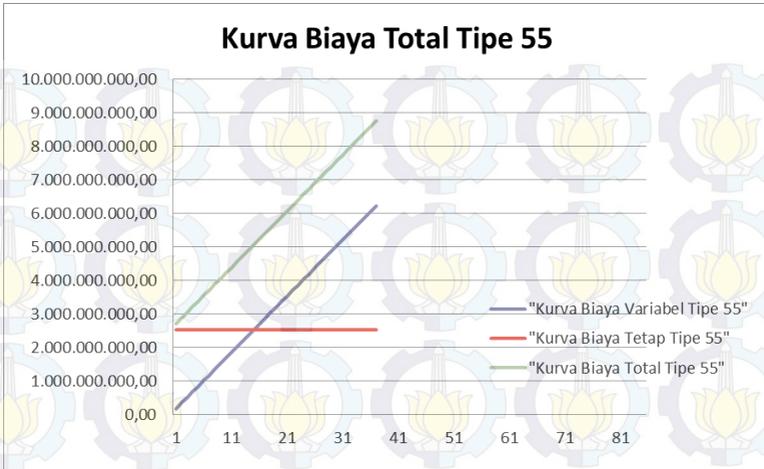
Tabel 4.14 Persamaan Biaya Total

No	Tipe	Variabel Unit	Biaya Variabel (Rp)	Biaya Tetap (Rp)	Persamaan Biaya Total
1	43	Q1	146.100.000	6.713.719.466	$6.713.719.466 + 146.100.000 Q1$
2	55	Q2	168.200.000	2.534.771.635	$2.534.771.635 + 168.200.000 Q2$
3	70	Q3	247.600.000	2.671.786.318	$2.671.786.318 + 247.600.000 Q3$

Dari persamaan biaya total pada Tabel 4.14, maka dapat dibentuk suatu kurva biaya total untuk masing-masing tipe rumah seperti pada Gambar 4.11 s/d 4.13.



Gambar 4.11 Kurva Biaya Total Tipe 43



Gambar 4 12 Kurva Biaya Total Tipe 55



Gambar 4 13 Kurva Biaya Total Tipe 70

#### 4.4 Kurva Permintaan

Pada penelitian ini, setelah melakukan perhitungan biaya dan mendapatkan kurva biaya langkah yang dilakukan adalah mendapatkan kurva permintaan. Dalam mendapatkan kurva permintaan penulis melakukan survei dengan menggunakan kuesioner. Survei dengan kuesioner dilakukan selama 1 minggu, dengan jumlah total responden 40 orang. Survei ini dimaksudkan untuk mengetahui kesediaan para responden dalam membeli rumah pada proyek perumahan Permata Gardenia dalam tingkatan harga tertentu. Pada penelitian ini 1 responden mengisi 1 kuesioner yang berisi pertanyaan mengenai minat untuk membeli unit rumah tipe 43, tipe 55 dan tipe 70 dalam tingkatan harga tertentu. Perolehan hasil survei ditabelkan pada Tabel 4.15 s/d 4.17.

Tabel 4.15 Hasil Kuesioner Tipe 43

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
126,000,000	24	12	4	0	0	40
131,000,000	16	17	5	2	0	40
136,000,000	4	20	11	5	0	40
141,000,000	0	6	26	6	2	40
146,000,000	0	5	4	15	6	40
151,000,000	0	0	9	16	15	40
156,000,000	0	0	0	3	37	40

Tabel 4.16 Hasil Kuesioner Tipe 55

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
158,000,000	31	6	3	0	0	40
163,000,000	16	18	4	2	0	40
168,000,000	4	24	8	4	0	40
173,000,000	0	14	21	3	2	40
178,000,000	0	4	16	15	5	40
183,000,000	0	0	9	12	19	40
188,000,000	0	0	3	7	30	40

Tabel 4.17 Hasil Kuesioner Tipe 70

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
192,000,000	17	9	7	5	2	40
197,000,000	15	10	4	8	3	40
202,000,000	9	13	3	10	5	40
207,000,000	4	14	5	11	6	40
212,000,000	0	13	11	10	6	40
217,000,000	0	7	13	11	9	40
222,000,000	0	5	14	10	11	40

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 dapat dilihat pada subbab 2.4.2.2 pada halaman 12. Selanjutnya perhitungan pembobotan dapat dilihat pada Tabel 4.14 s/d 4.16.

Tabel 4 18 Jumlah Permintaan Tipe 43

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
250300000	24	9	2	0	0	35
255300000	16	12.75	2.5	0.5	0	31.75
260300000	4	15	5.5	1.25	0	25.75
265300000	0	4.5	13	1.5	0	19
270300000	0	3.75	7	3.75	0	14.5
275300000	0	0	4.5	4	0	8.5
280300000	0	0	0	0.75	0	0.75

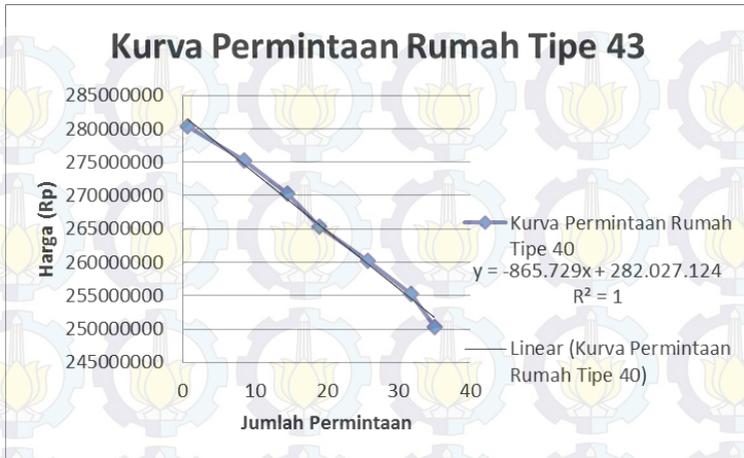
Tabel 4 19 Jumlah Permintaan Tipe 55

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
345500000	31	4.5	1.5	0	0	37
350500000	16	13.5	2	0.5	0	32
355500000	4	18	4	1	0	27
360500000	0	10.5	10.5	0.75	0	21.75
365500000	0	3	8	3.75	0	14.75
370500000	0	0	4.5	3	0	7.5
375500000	0	0	1.5	1.75	0	3.25

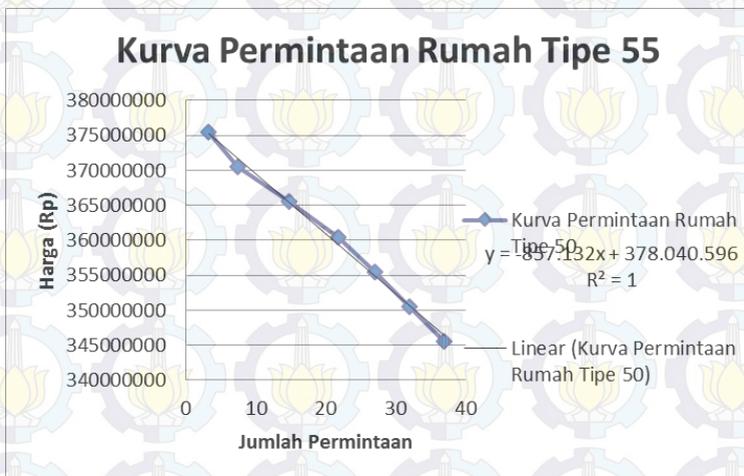
Tabel 4 20 Jumlah Permintaan Tipe 70

Harga (Rp)	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli	Total
415250000	17	6.75	3.5	1.25	0	28.5
420250000	15	7.5	2	2	0	26.5
425250000	9	9.75	1.5	2.5	0	22.75
430250000	4	10.5	2.5	2.75	0	19.75
435250000	0	9.75	5.5	2.5	0	17.75
440250000	0	5.25	6.5	2.75	0	14.5
445250000	0	3.75	7	2.5	0	13.25

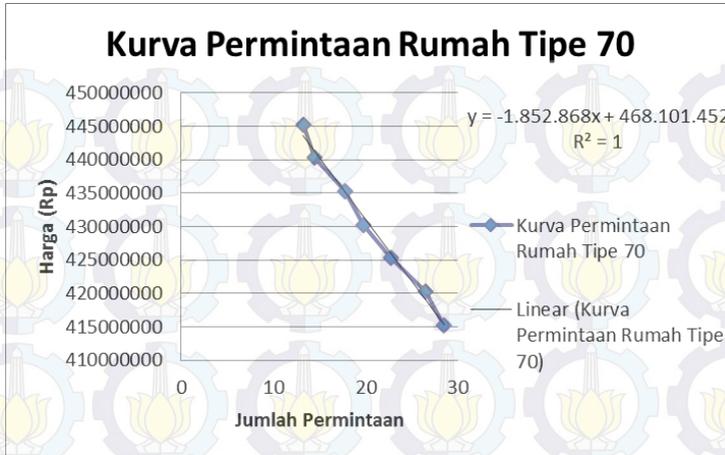
Hubungan antara tingkat harga dan jumlah permintaan menghasilkan kurva permintaan pada Gambar 4.14 s/d 4.16.



Gambar 4 14 Kurva Permintaan Rumah Tipe 43



Gambar 4 15 Kurva Permintaan Rumah Tipe 55



Gambar 4 16 Kurva Permintaan Rumah Tipe 70

Dari kurva permintaan dapat diperoleh persamaan harga jual dari setiap rumah yang ada pada proyek perumahan Permata Gardenia, yaitu:

1. Tipe 43,  $P = -865.729Q_1 + 282.027.124$
2. Tipe 55,  $P = -857.132Q_2 + 370.040.596$
3. Tipe 70,  $P = -1.852.868Q_3 + 468.101.452$

#### 4.5 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. (Gaspersz,2001)

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.

#### 4.5.1 Penetapan Harga Tipe 43

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 4.4, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 43 adalah:

$$P = -865.729Q_1 + 282.027.124$$

Dimana P adalah Harga Jual, dan  $Q_1$  adalah jumlah unit terjual untuk rumah tipe 43.

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

$$\begin{aligned} TR &= P \times Q_1 \\ &= (-865.729Q_1 + 282.027.124) \times Q_1 \\ &= -865.729Q_1^2 + 282.027.124Q_1 \end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned} MR &= \Delta TR / \Delta Q_1 \\ MR &= -1.731.458Q_1 + 282.027.124 \end{aligned}$$

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 4.16 adalah:

$$TC = 6.713.719.466 + 146.100.000Q1$$

Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:

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

$$MC = 146.100.000$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$MR = MC$$

$$-1.731.458Q1 + 282.027.124 = 146.100.000$$

$$Q1 = 79 \text{ unit}$$

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

$$P = -865.729Q1 + 282.027.124$$

$$P = -865.729(79) + 282.027.124$$

$$P = \text{Rp } 213.634.533$$

Maka harga jual unit rumah tipe 43 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 213.634.533 per unit dengan jumlah unit terjual optimum sebanyak 79 unit.

### 4.5.2 Penetapan Harga Tipe 55

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 4.4, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 55 adalah:

$$P = -857.132Q_2 + 370.040.596$$

Dimana P adalah Harga Jual, dan  $Q_2$  adalah jumlah unit terjual untuk rumah tipe 55.

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

$$\begin{aligned} TR &= P \times Q_2 \\ &= (-857.132Q_2 + 370.040.596) \times Q_2 \\ &= -857.132Q_2^2 + 370.040.596Q_2 \end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned} MR &= \Delta TR / \Delta Q_2 \\ MR &= -1.714.264Q_2 + 370.040.596 \end{aligned}$$

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

$$MC = \Delta TC / \Delta Q_2$$

Persamaan biaya total (TC) sesuai dengan perhitungan yang terdapat pada Tabel 4.16 adalah:

$$TC = 2.534.771.635 + 168.200.000Q_2$$

Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} MC &= \Delta TC / \Delta Q \\ MC &= 168.200.000 \end{aligned}$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$\begin{aligned} MR &= MC \\ -1.714.264Q_2 + 370.040.596 &= 168.200.000 \\ Q_2 &= 118 \text{ unit} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} P &= -857.132Q_2 + 370.040.596 \\ P &= -857.132(118) + 370.040.596 \\ P &= \text{Rp } 268.899.020 \end{aligned}$$

Maka harga jual unit rumah tipe 55 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 268.899.020 per unit dengan Q optimum 118 unit.

#### 4.5.3 Penetapan Harga Tipe 70

Dari perhitungan kurva permintaan pada subbab 4.4, diperoleh persamaan harga jual untuk tipe 70 adalah:

$$\begin{aligned} P &= -1.852.868Q_3 + 468.101.452 \end{aligned}$$

Dimana P adalah Harga Jual, dan Q<sub>3</sub> adalah jumlah unit terjual untuk rumah tipe 70.

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

$$\begin{aligned} TR &= P \times Q_3 \\ &= (-1.852.868Q_3 + 468.101.452) \times Q_3 \\ &= -1.852.868Q_3^2 + 468.101.452Q_3 \end{aligned}$$

Keuntungan maksimum tercapai apabila:

$$MR = MC$$

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

$$\begin{aligned} MR &= \Delta TR / \Delta Q_3 \\ MR &= -3.705.736Q_3 + 468.101.452 \end{aligned}$$

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

$$MC = \Delta TC / \Delta Q_3$$

Persamaan biaya total (TC) sesuai dengan perhitungan yang terdapat pada Tabel 4.16 adalah:

$$TC = 2.671.786.318 + 247.600.000Q_3$$

Sehingga MC dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} MC &= \Delta TC / \Delta Q_3 \\ MC &= 247.600.000 \end{aligned}$$

Volume untuk mencapai keuntungan maksimum adalah:

$$\begin{aligned} MR &= MC \\ -3.705.736Q_3 + 468.101.452 &= 247.600.000 \\ Q_3 &= 60 \text{ unit} \end{aligned}$$

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

$$P = -1.852.868Q_3 + 468.101.452$$

$$P = -1.852.868(60) + 468.101.452$$

$$P = \text{Rp } 356.929.372$$

Maka harga jual unit rumah tipe 70 berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 356.929.372 per unit dengan Q optimum 60 unit.

#### 4.6 Pembahasan

Dari hasil analisa dapat diketahui bahwa harga jual dipengaruhi oleh Q. Persamaan harga jual untuk masing-masing tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 4.21.

Tabel 4.21 Persamaan Harga Jual Per Tipe Rumah

No	Tipe	Persamaan Harga Jual (Rp)
1	43	$-865.729Q_1 + 282.027.124$
2	55	$-857.132Q_2 + 370.040.596$
3	70	$-1.852.868Q_3 + 468.101.452$

Keuntungan maksimum diperoleh pada saat Q optimum yaitu untuk rumah tipe 43 sebanyak 79 unit, tipe 55 sebanyak 118 unit, dan tipe 70 sebanyak 60 unit. Rekapitulasi keuntungan berdasarkan Q optimum dapat dilihat pada Tabel 4.21. Rekapitulasi keuntungan berdasarkan Q rencana yang tersedia dapat dilihat pada Tabel 4.22. Rekapitulasi nilai Q minimum dan Q maksimum setiap tipe terhadap titik impas dapat dilihat pada Tabel 4.23.

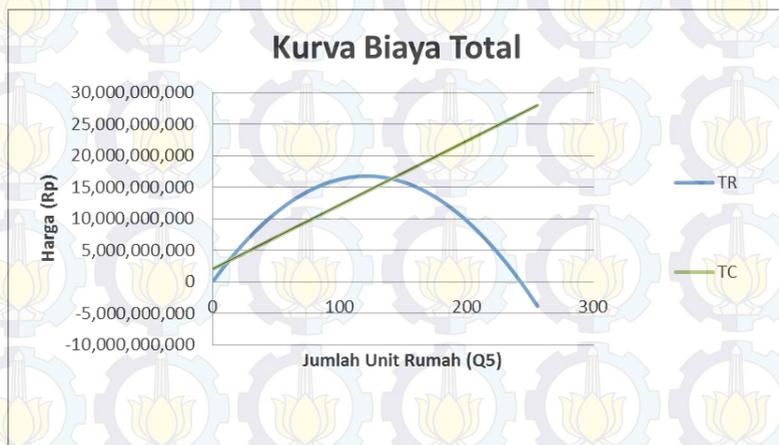
Tabel 4 22 Keuntungan Berdasarkan Q Optimum

Tipe	Q Optimum (Unit)	Total Biaya (Rp)	Total Pendapatan (Rp)	Keuntungan (Rp)
43	79	18.255.619.470	16.877.128.330	-1.378.491.140
55	118	22.382.371.640	31.730.084.360	9.347.712.720
70	60	17.527.786.320	21.415.762.320	3.887.976.000
Total Keuntungan =				11.857.197.580

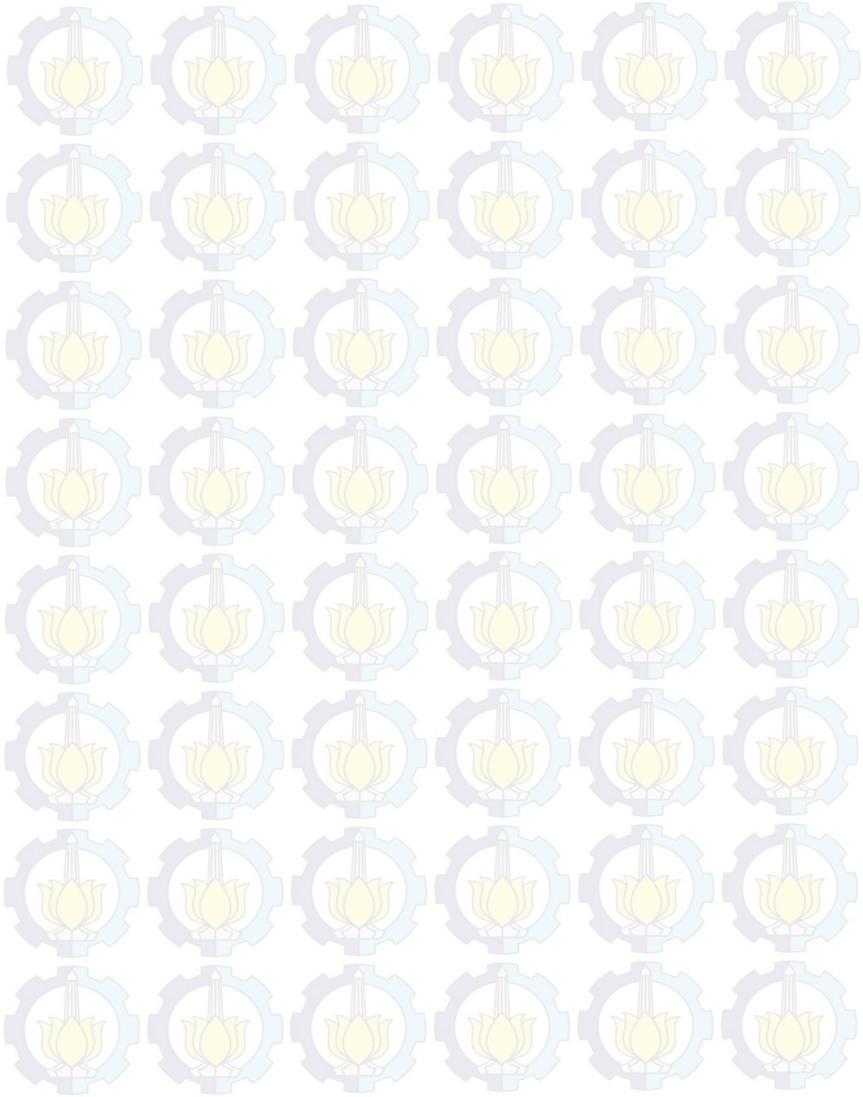
Tabel 4 23 Keuntungan Berdasarkan Q Rencana

Tipe	Q Rencana (Unit)	Total Biaya (Rp)	Total Pendapatan (Rp)	Keuntungan (Rp)
43	98	17,396,994,282	-5,105,573,952	-22,502,568,234
55	37	19,829,414,803	3,097,416,456	-16,731,998,347
70	39	12,161,154,938	5,811,648,962	-6,349,505,976
Total Keuntungan =				-39,893,911,283

Dari table perhitungan TC TR dapat dibuat suatu kurva sebagai berikut.



Gambar 4.17 Kurva Biaya Total Cost dan Total Revenue



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 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 43 adalah Rp. 213.634.533,00 dengan jumlah unit rumah optimum 79 unit.
2. Harga Jual Tipe 55 adalah Rp. 268.899.020,00 dengan jumlah unit rumah optimum 118 unit.
3. Harga Jual Tipe 70 adalah Rp. 356.929.372,00 dengan jumlah unit rumah optimum 60 unit.

#### 5.2 Saran

Berdasarkan proses analisa pada tugas akhir ini, saran yang dapat diberikan untuk penelitian lebih lanjut, yaitu:

1. Untuk analisa permintaan pasar, jumlah responden yang disurvei bisa dalam jumlah yang lebih banyak agar kurva permintaan yang dihasilkan benar-benar merepresentasikan kondisi sebenarnya masyarakat sebagai target pasar.
2. Perlu dipikirkan mengenai ketersediaan lahan, karena bisa saja kekurangan lahan atau menyisakan lahan.



## DAFTAR PUSTAKA

Arsyad, L. 1999. **Ekonomi Manajerial : Ekonomi Terapan Untuk Manajemen Bisnis.** Yogyakarta : BPFE.

Damayanti & C. Utomo, 2013, **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang**

Fahad & C. Utomo, 2013, **Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Soka Park di Kabupaten Bangkalan, Jurnal Teknik ITS Vol. 2 Hal. C173-C177**

Hidayat & C. Utomo, 2014, **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan, Jurnal Teknik ITS Vol.3 No.2 Hal. C57-C61**

Hutomo, P. 2010. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Puncak Permai di Surabaya.**

Josep, A. A. 2013. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Grand Meridian, Manado**

Kotler, P. & Armstrong, G. 2001. **Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1.** Jakarta:Erlangga.

Kotler, P. & Keller, K. L. 2009. **Manajemen Pemasaran.** Jakarta : PT INDEKS.

Kotler, P. & Lane, A. 2007. **Manajemen Pemasaran Edisi 12 Jilid 1.** Jakarta : PT. Macanan Jaya Cemerlang.

Kyle, R. C. dan Baird, F. M. 1995. **Property Management.** USA : Real Estate Education Company.

Miles, M. E. 2007. **Real Estate Development 4<sup>th</sup> Edition**. Urban Land Institute.

Mulyadi. 1993. **Akuntansi Biaya Edisi ke-5**. Yogyakarta: BP-STIE YKPN.

Peluang, <http://id.wikipedia.org/wiki/Peluang>  
(matematika).

Perumahan, [http://www.jkpp.org/downloads/UU\\_no4\\_1992.pdf](http://www.jkpp.org/downloads/UU_no4_1992.pdf).

Pujawan, I. N. 2009. **Ekonomi Teknik**. Surabaya: Guna Widya.

Septiana, T. C. 2010. **Perumahan dan Permukiman**,  
[http:// www.docstoc.com/ docs/ 49162964/ pengertian-perumahan-dan-permukiman.html](http://www.docstoc.com/docs/49162964/pengertian-perumahan-dan-permukiman.html)>.

Suryanto. 2008. **Analisa Break Even Point**,  
<http://www.pdfseeker.net/ANALISIS-BREAK-EVEN-POINT.html> .

Sutojo, S. 2001. **Menyusun Strategi Harga**. Jakarta : Damar Mulia Pustaka.

Tjiptono, F. 1997. **Strategi Pemasaran**. Yogyakarta : Andi.

Wardani, B. S. 2011. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang**.

## BIODATA PENULIS



**Rio Annas Dinata.** Lahir di Surabaya, Jawa Timur pada tanggal 18 Juli 1990, merupakan anak Pertama dari dua bersaudara pasangan Trisunu dan Dinik Wahyuningsih. Memiliki seorang adik yang bernama Ria Amilia Dinata. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu TK Bhakti 3 Gresik, SD Muhammadiyah GKB Gresik, SMPN 1 Gresik, dan SMAN 1 Gresik. Setelah lulus dari pendidikan SMA, pada tahun 2008 penulis diterima di Jurusan Teknik Sipil FTSP-ITS Surabaya melalui jalur SNMPTN dan terdaftar dengan NRP 3108100029. Di Jurusan Teknik Sipil ini penulis mengambil bidang studi Manajemen Konstruksi dan mengerjakan Tugas Akhir dengan judul “Analisa Penetapan Harga Jual Perumahan Pada Proyek Perumahan Permata Gardenia, Gresik.” Selama kuliah, penulis pernah aktif di berbagai kegiatan, seminar maupun organisasi. Penulis pernah menjadi Pengurus Aktif HMS (Himpunan Mahasiswa Sipil) Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Surabaya. Selain sebagai anggota organisasi penulis juga pernah aktif dalam berbagai kegiatan sebagai panitia diantaranya Civil Expo.

*e-mail : [ryoannasdinata@yahoo.com](mailto:ryoannasdinata@yahoo.com)*



“halaman ini sengaja dikosongkan”