

ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL UNIT JUAL RUMAH PADA PROYEK PERUMAHAN PERMATA GARDENIA

Rio Annas Dinata dan Christiono Utomo

Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan (FTSP), Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: ryoannasdinata@yahoo.com, christiono@ce.its.ac.id

Abstrak - 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. 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. 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.

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

I. PENDAHULUAN

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.

II. PENELITIAN TERDAHULU

Wardani [1], 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 [2], meneliti tentang Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Puncak Permai, Surabaya. Dalam menetapkan harga jual unit Apartemen Puncak Permai Hutomo 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.

Josep [3], 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.

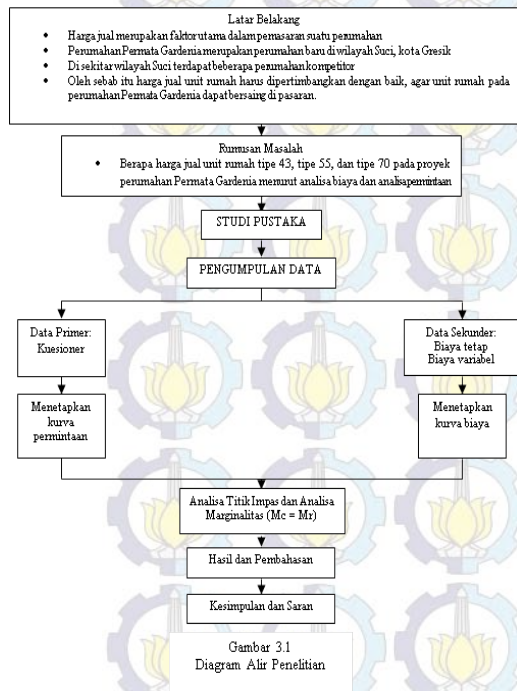
Fahad dan Utomo [4], meneliti tentang harga jual unit rumah pada proyek perumahan Soka Park di kabupaten Bangkalan. Jenis penelitian ini termasuk deskriptif dan analitis melalui proses pengumpulan data menggunakan metode survei dan wawancara, penyusunan data, serta analisa data. Analisa harga jual unit rumah dilakukan dengan menggunakan metode analisa titik impas.

Damayanti dan Utomo [5], 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 optimum.

Hidayat dan Utomo [6], meneliti tentang Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan griya

Agung Permata, Lamongan. Hidayat menggunakan dua metode. Yaitu metode analisa titik impas dan analisa marginalitas. Penelitian yang lain diantaranya dilakukan oleh [7], [8], [9]

III. METODOLOGI



IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

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.

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 m²
- 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

Perhitungan Biaya Variabel Tipe 43

Biaya konstruksi rumah tipe 43 adalah Rp 146.100.000. Rekapitulasi biaya variabel rumah tipe 43 dapat dilihat pada

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	146.100.000

Tabel 4.2. Detail RAB rumah Tipe 43 dapat dilihat pada Lampiran 4.

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	168.200.000

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 :	247.600.000
	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	
2	Total Biaya Variabel	247.600.000

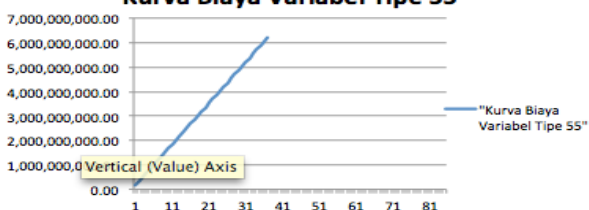
Kurva Biaya Variabel

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 4.6 s/d 4.8.

Tabel 4.7
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 55



Perhitungan Biaya Tetap

1. Biaya Tanah dan Fasilitas Umum

Tabel 4.8
Rekapitulasi Luas Tanah Perumahan

No	Uraian	Luas Kavling (m ²)	Jumlah Unit	Total Luasan (m ²)
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 ²
2	Luas Kavling Fasilitas umum			
	a. Perkerasan Jalan	24.500	1	24.500
	b. Daerah Hijau	22.375	1	22.375
Total Luas Kavling Fasilitas Umum				46.875 m ²
Total Luas Perumahan				62499 m ²

Tabel 4.9
Biaya Tanah Untuk Fasilitas Umum

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

2. Biaya Perizinan

Tabel 4.10
Biaya Perizinan

No	Uraian	Luasan (m ²)	biaya/m ² (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

Biaya Sertifikasi Tanah

Tabel 4.11
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

3. Biaya Konstruksi Jalan

Tabel 4.12
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 BUNDRAN	Rp. 23.509.065
E	CANOPY TROTOAR 2 Unit	Rp. 13.131.975
F	POS JAGA	Rp. 12.149.804
Total Biaya Konstruksi Jalan		Rp. 962.089.421

4. 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 .

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.

5. Biaya Pemasaran

Tabel 4.13
Biaya Pemasaran

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

Kurva Biaya Tetap

Tabel 4.14
Rekapitulasi Biaya Tetap

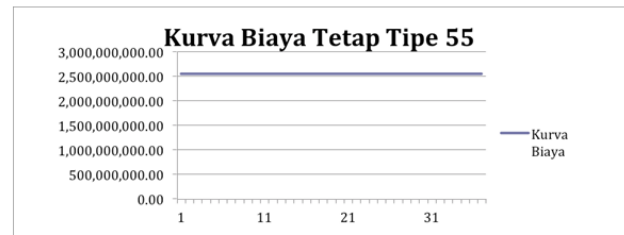
No	Jenis Biaya	Total Biaya (Rp)
1	Biaya Tanah Untuk Fasilitas Umum	10.277.820.000
2	Biaya Perizinan	126.973.000
3	Biaya Sertifikasi Tanah	174.000.000
4	Biaya Konstruksi Jalan	962.089.421
5	Biaya Konstruksi Daerah Hijau	80.500.000
6	Biaya Penerangan Jalan Umum	273.895.000
7	Biaya Pemasaran	25.000.000
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 4.15.

Tabel 4.15
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 4.12 s/d 4.16.

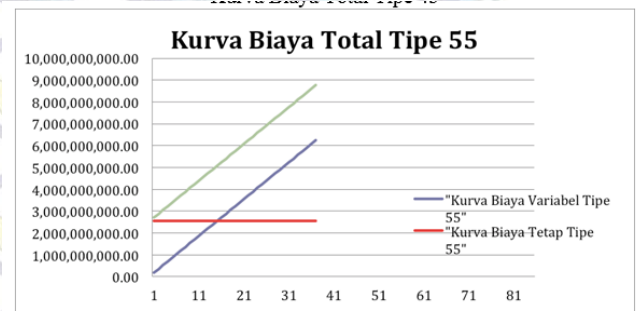


Kurva Biaya Total

Tabel 4.16
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 4.16, maka dapat dibentuk suatu kurva biaya total untuk masing-masing tipe rumah seperti pada Gambar 4.17 s/d 4.21.



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 4.17 s/d 4.21.

Tabel 4.18
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

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 4.22 s/d 4.26.

Tabel 4.23
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

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

1. Tipe 43, $P = -865.729Q1 + 282.027.124$
2. Tipe 55, $P = -857.132Q2 + 370.040.596$
3. Tipe 70, $P = -1.852.868Q3 + 468.101.452$

Penetapan Harga

1. Penetapan Harga 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.

2. Penetapan Harga Tipe 55

berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 268.899.020 per unit dengan Q optimum 118 unit.

3. Penetapan Harga Tipe 70

berdasarkan analisa titik impas untuk mendapat keuntungan maksimum adalah Rp 356.929.372 per unit dengan Q optimum 60 unit.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

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.

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.

Perlu dipikirkan mengenai ketersediaan lahan, karena bisa saja kekurangan lahan atau menyisakan lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Wardani, B. S. 2011. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Taman Tasik Madu Indah, Malang.**
- [2] Hutomo, P. 2010. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Puncak Permai di Surabaya.**
- [3] Josep, A. A. 2013. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Grand Meridian, Manado.**
- [4] Fahad, F dan Utomo, C, 2013. **Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Soka Park di Kabupaten Bangkalan.** Jurnal Teknik ITS 2 (2), C173-C177.
- [5] Damayanti, R dan Utomo, C, 2013. **Analisa dan Permintaan pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah Di Perumahan Royal Regency Lumajang.** Jurnal Teknik ITS 3 (1), D36-D40.
- [6] Hidayat, MF dan Utomo, C, 2013. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Di Griya Agung Permata, Lamongan.** Jurnal Teknik ITS 3 (2), C76-C60.
- [7] Utomo, T dan Utomo, C, 2014. **Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah pada Perumahan Green Park Residence Sampang.** Jurnal Teknik ITS 3 (2), C76-C80.
- [8] Hanundyasari, DR dan Utomo, C, 2014. **Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk-Jakarta Barat.** Jurnal Teknik ITS 3 (2), D147-D152.
- [9] Aprilia, WI dan Utomo, C, 2014. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Bale Hinggil Di Surabaya.** Jurnal Teknik ITS 3 (2), D59-D64.

