(TUGAS AKHIR)
ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL UNIT RUMAH PADA PROYEK PERUMAHAN PERMATA GARDENIA, GRESIK

Rio Annas Dinata
3108100029

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

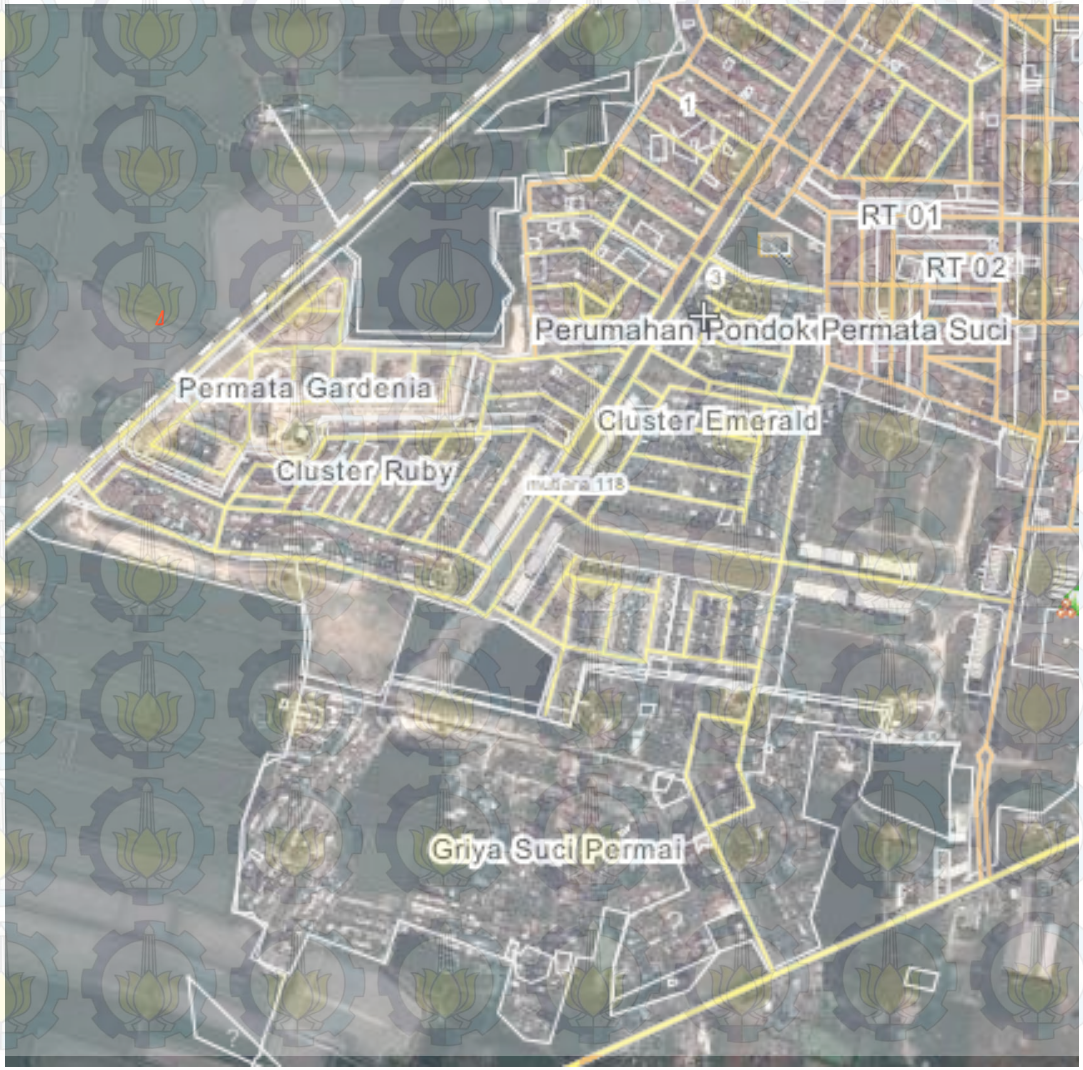
ITS Institut Teknologi Sepuluh Nopember

JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA 2014

DESKRIPSI PROYEK

Nama Perumahan	: Permata Gardenia
Developer	: PT. Bumi Lingga Pertiwi
Lokasi	: Suci, Gresik
Tipe Rumah	: 43, 55, dan 70
Jumlah Tipe 43	: 98 Unit
Jumlah Tipe 55	: 37 Unit
Jumlah Tipe 70	: 39 Unit
Luas Perumahan	: 30.000 m^2

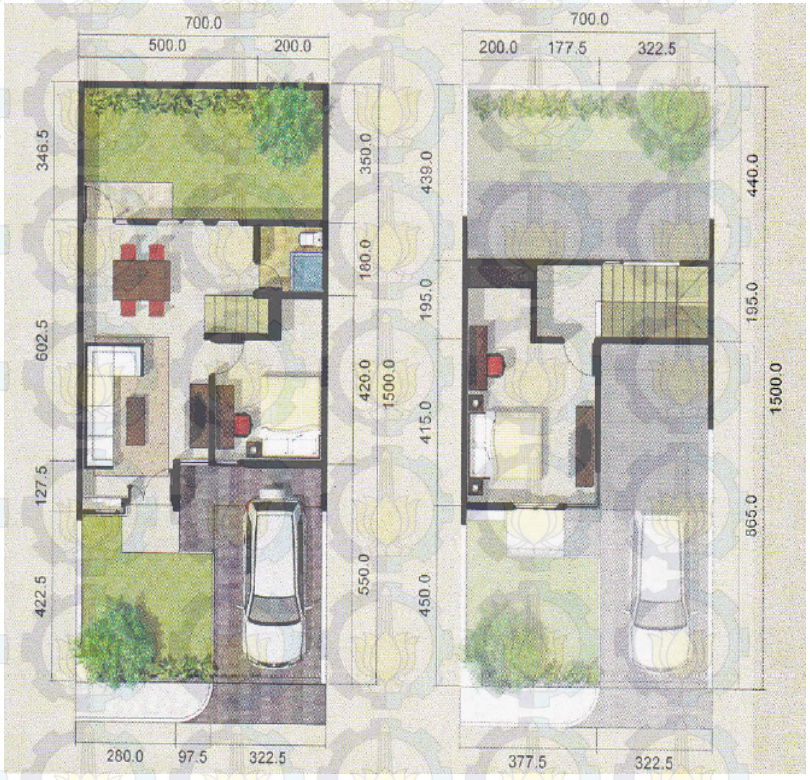
Gambar Lokasi Proyek dan Denah Perumahan Permata Gardenia



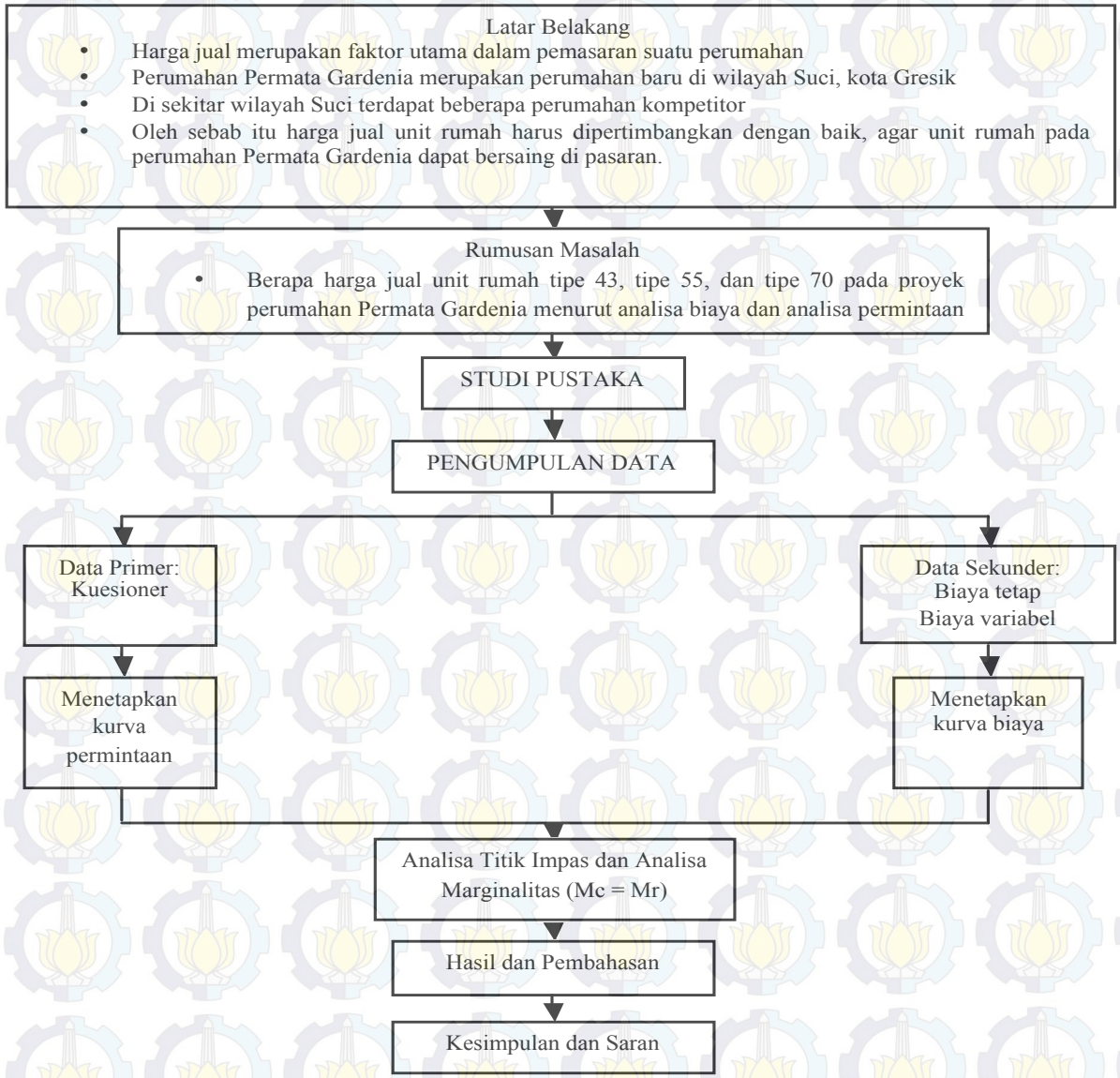
Gambar Denah Rumah

Tipe 43

Tipe 55



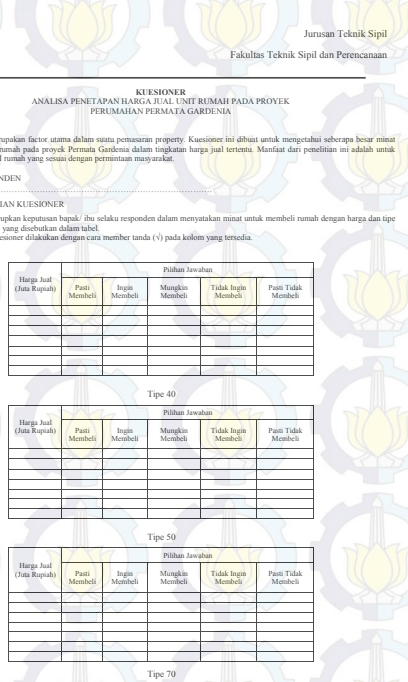
Tipe 70


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
Data Sekunder: Biaya tetap Biaya variabel
Menetapkan kurva permintaan
Menetapkan kurva biaya
Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas (Mc = Mr)
Hasil dan Pembahasan
Kesimpulan dan Saran

CARA PEROLEHAN DATA

Data Primer → Kuesioner

- Untuk mengetahui kesediaan konsumen dalam membeli unit rumah pada tingkatan harga tertentu.
- Tingkat harga dibagi menjadi 7 tingkat.
- Menggunakan harga jual rencana dari developer.
- Tingkatan harga diperoleh dari pengurangan dan penambahan harga jual rencana. Penambahan harga jual dilakukan sebanyak 3 kali dengan kelipatan Rp. 5 juta begitu juga dengan pengurangan harga jual.
- Pilihan jawaban dibagi menjadi 5.
- Survei pada calon pembeli (40 responden).
- Survei dilakukan di kantor pemasaran.



Jurusan Teknik Sipil

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

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

PENGANTAR

Harga jual merupakan factor utama dalam suatu pemasaran property. Kuesioner ini dibuat untuk mengetahui seberapa besar minat masyarakat terhadap rumah pada proyek Permata Gardenia dalam tingkatan harga jual tertentu. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk menetapkan harga jual rumah yang sesuai dengan permintaan masyarakat.

IDENTITAS RESPONDEN

Nama : .....

PETUNJUK PENGISIAN KUESIONER

1. Jawaban merupkan keputusan bapak/ ibu selaku responden dalam menyatakan minat untuk membeli rumah dengan harga dan tipe rumah sesuai yang disebutkan dalam tabel.
2. Pengisian kuesioner dilakukan dengan cara member tanda (√) pada kolom yang tersedia.

Harga Jual (Juta Rupiah)	Pilihan Jawaban				
	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli

Tipe 40

Harga Jual (Juta Rupiah)	Pilihan Jawaban				
	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli

Tipe 50

Harga Jual (Juta Rupiah)	Pilihan Jawaban				
	Pasti Membeli	Ingin Membeli	Mungkin Membeli	Tidak Ingin Membeli	Pasti Tidak Membeli

Tipe 70

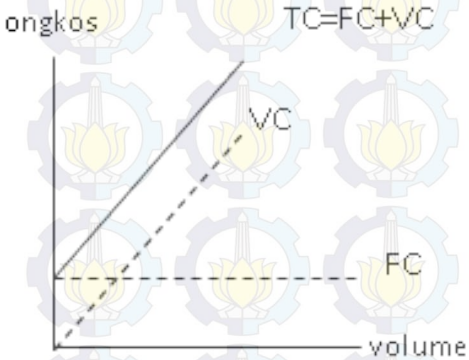
Data Sekunder → PT. Bumi Lingga Pertiwi

- Data harga tanah
- Data biaya pembersihan lahan
- Data biaya perizinan
- Data biaya konstruksi rumah
- Data biaya konstruksi jalan
- Data biaya konstruksi penerangan jalan
- Data biaya konstruksi taman (daerah hijau)
- Data biaya pemasaran

PENETAPAN KURVA

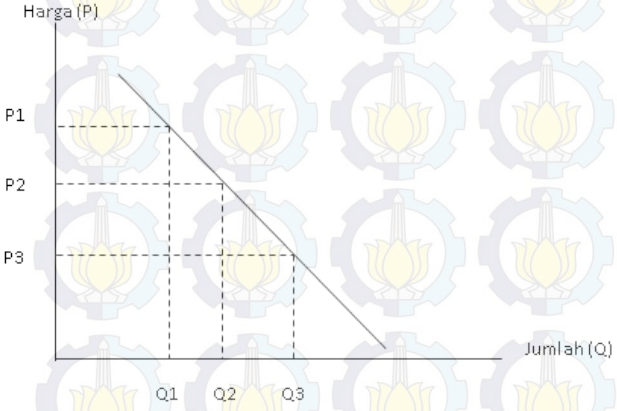
Kurva Biaya

1. Biaya tetap
3. Biaya Variabel



Kurva Biaya
(Pujawan, 2009)

Kurva Permintaan



Kurva Permintaan
(Arsyad, 1999)

Jawaban	Probabilitas
Pasti Membeli	1
Ingin Membeli	0,75
Mungkin Membeli	0,5
Tidak Ingin Membeli	0,25
Pasti Tidak Membeli	0

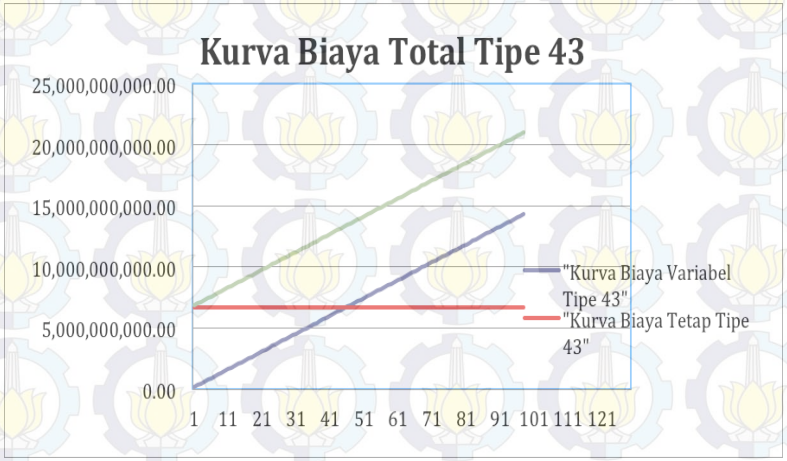
(Arsyad, 1999)

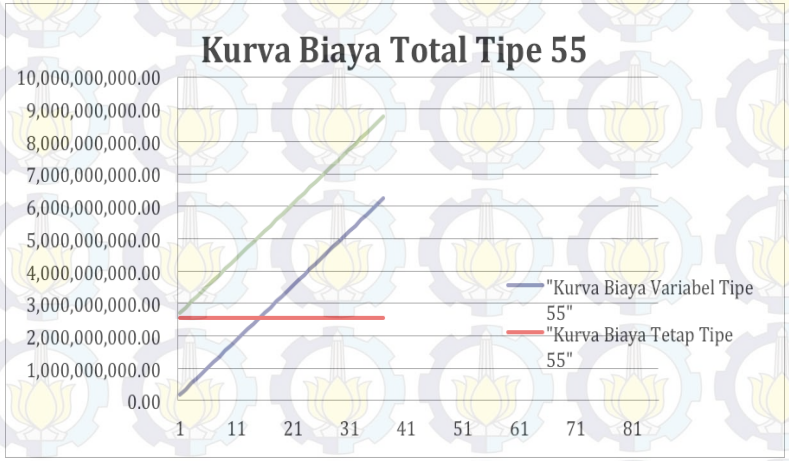
Analisa Titik Impas dan Analisa Marginalitas
(MC=MR)
(Gaspersz, 2001)

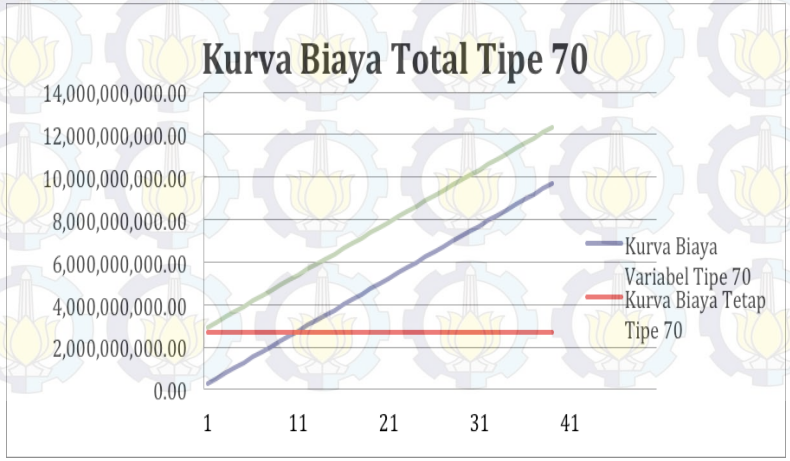
ANALISA DATA (BIAYA TOTAL)

Persamaan Biaya Total

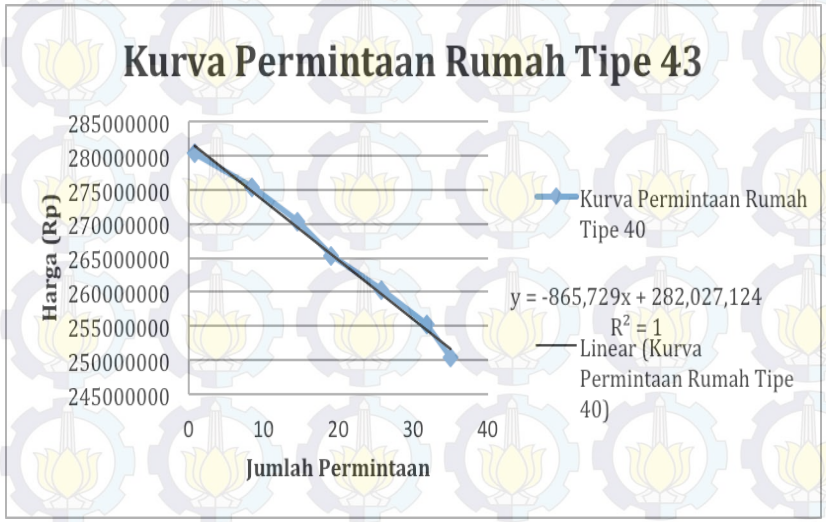
No	Tipe	Variabel Unit	Biaya Variabel (Rp)	Biaya Tetap (Rp)	Persamaan Biaya Total			
1	43	Q1	146.100.000	6.713.719.466	6.713.719.466	+	146.100.000	Q1
2	55	Q2	168.200.000	2.534.771.635	2.534.771.635	+	168.200.000	Q2
3	70	Q3	247.600.000	2.671.786.318	2.671.786.318	+	247.600.000	Q3

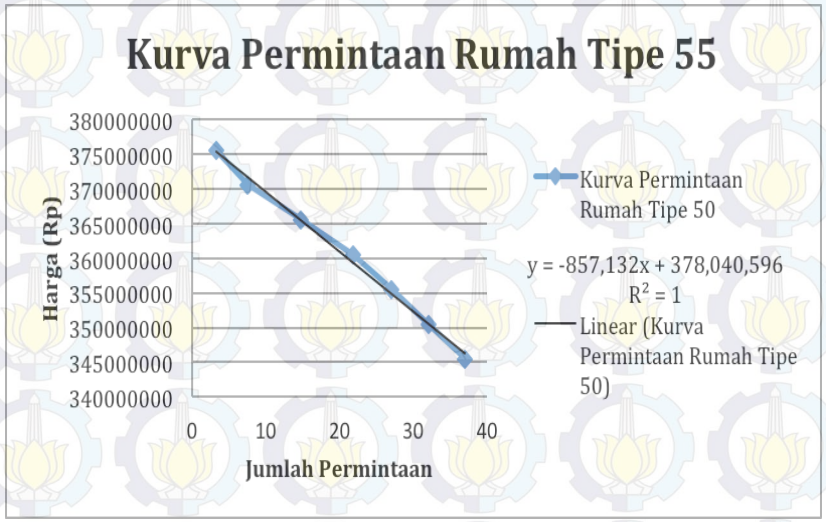


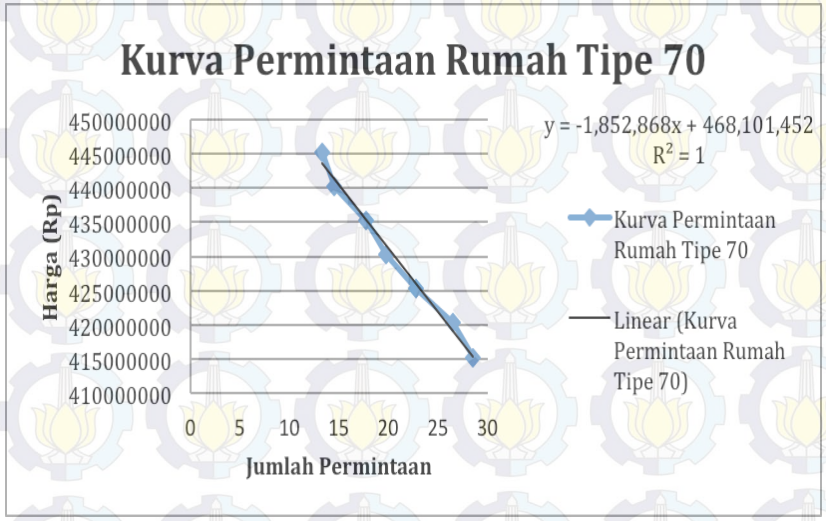




ANALISA DATA (KURVA PERMINTAAN)







Persamaan Harga Jual Per Tipe Rumah

No	Tipe	Persamaan Harga Jual (Rp)
1	43	-865.729Q1 + 282.027.124
2	55	-857.132Q2 + 370.040.596
3	70	-1.852.868Q3 + 468.101.452

KESIMPULAN

- Harga Jual Rumah Tipe 43 adalah Rp. 213.634.533,- dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 79 unit.
- Harga Jual Rumah Tipe 55 adalah Rp. 268.899.020,- dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 118 unit.
- Harga Jual Rumah Tipe 70 adalah Rp. 356.929.372,- dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 60 unit.

TERIMA KASIH