

ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL UNIT RUMAH DI PERUMAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT MENGGUNAKAN METODE ANALISIS TITIK IMPAS

oleh :

Kiki Rizki Rinjani Putri

Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Jakarta

Trijeti

Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Jakarta

Email : t3jeti@gmail.com

Andi Maddeppungeng

Teknik Sipil Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

ABSTRAK : *Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat dari tahun ke tahun. Data statistik menyatakan angka backlog (kekurangan rumah) pada tahun 2014 mencapai 15 juta. Salah satu wilayah yang sedang melakukan pengembangan untuk dijadikan daerah permukiman adalah Kabupaten Bandung Barat. Letaknya hanya 30 menit dari kota Bandung melalui akses jalan tol Padalarang. Namun, pendapatan masyarakat kota Bandung yang masih tergolong rendah, membuat pengembang harus menyesuaikan dengan type rumah yang akan dibangun sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat. Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis mengambil studi kasus dari proyek perumahan yang berlokasi di Jl. Cibatuk Kec. Ngamprah Kabupaten Bandung Barat. Pembangunan perumahan ini dilakukan dalam dua tahap. Pada tahap pertama akan dibangun rumah type 36/72 dengan jumlah 56 unit dan rumah type 40/72 dengan jumlah 77 unit. Berdasarkan hasil analisa, harga jual rumah yang sesuai dengan kurva permintaan untuk type 36/72 yang adalah Rp 236.236.499,32 dan untuk type 40/72 adalah = Rp 244.095.155,64. Dengan asumsi margin 15% maka harga rumah type 36/72 menjadi Rp 271.671.974,00 dan harga rumah type 40/72 menjadi Rp 280.709.428,00. Dari diagram pendapatan rata-rata masyarakat diketahui bahwa pendapatan masyarakat yang berminat membeli rumah yaitu antara tiga juta sampai lima juta per bulan. Sehingga jumlah angsuran per bulan selama lima belas tahun untuk type 36/72 yaitu Rp 1.396.092.00 dan untuk type 40/72 yaitu Rp 1.403.547.00. Maka harga yang telah ditetapkan di atas dinyatakan sesuai dengan pendapatan masyarakat.*

Kata Kunci: *backlog, perumahan, harga, permintaan, pendapatan*

ABSTRACT : *Needs for housing increase over the years. The statistics said the lack of a backlog in 2014 reach 15 million. One of area which are developing to be residential areas are West Bandung Regency. It is only 30 minutes from Bandung city through Padalarang Toll Road access. But, the income of the citizen of Bandung are low, make developers to be in accordance with type of houses will built consistent with the needs and community ability. In the preparation of this end task writer take case study from the housing located on Cibatuk street District Ngamprah West Bandung Regency. The construction of housing this is done in two steps. In the first phase, they will build house type 36 / 72 by number of 56 units and the type 40 / 72 by number of 77 units. Based on the results of the analysis, the selling price house in accordance with a curve demand for type 36/72 that is 236.236.499,32 rupiahs and to type 40/72 is 244.095.155,64 rupiahs. Assuming the margin 15 % then the price house type 36/72 become 271.671.974,00 rupiahs and the price type 40/72 become 280.709.428,00 rupiahs. A diagram of the average income of the citizen known that the income of the interested in buying a house that was between three million to five million per month. So the amount of instalments per month for fifteen years to type 36 / 72 is 1.396.092.00 rupiahs and to type 40/72 is 1.403.547.00 rupiahs. Then the price that has been set above expressed in accordance with citizen income.*

Keywords: *backlog, housing, price, demand, income*

Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang memiliki kepadatan dan pertumbuhan penduduk cukup tinggi. Hal ini menjadikan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat dari tahun ke tahun. Menurut Menteri Perumahan Rakyat Dzan Faridz (www.Bandung.go.id, 2014), data Badan Pusat Statistik tahun 2010 menyatakan bahwa kekurangan rumah mencapai 13,6 juta dan menjadi 15 juta pada tahun 2014. Kabupaten Bandung Barat merupakan salah satu alternatif wilayah yang dicari konsumen sebagai lahan permukiman. Selain karena harga rumah di kota Bandung dan Cimahi yang sudah sangat mahal, Kabupaten Bandung Barat juga akan direncanakan menjadi kota mandiri. Letaknya yang hanya 30 menit dari kota Bandung melalui akses jalan tol Padalarang menjadikan wilayah ini menjadi salah satu sasaran pengembang untuk dijadikan lahan permukiman. Namun, pendapatan masyarakat kota Bandung yang masih tergolong rendah, membuat pengembang harus menyesuaikan dengan type rumah yang akan dibangun sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat.

Identifikasi Masalah

1. Permintaan masyarakat akan rumah sebagai tempat tinggal yang cukup tinggi namun pendapatan rata-rata masyarakat yang belum mampu untuk membeli rumah.
2. Penawaran atau penyediaan akan rumah sebagai tempat tinggal yang berharga murah masih sedikit dari pengembang rumah / developer.
3. Faktor yang mempengaruhi harga rumah sehingga didapatkan biaya atau estimasi yang diperlukan untuk membangun sebuah rumah.

Perumusan Masalah

1. Berapakah besarnya biaya-biaya yang diperlukan dalam membangun setiap type unit rumah di Perumahan Koperasi?
2. Berapa harga jual untuk masing-masing type unit rumah yang sesuai dengan kemampuan masyarakat?
3. Sesuikah harga tersebut dengan kemampuan masyarakat, dilihat dari pendapatan rata-rata per bulan masyarakat tersebut?

Batasan Masalah

1. Metode yang digunakan dalam penetapan harga jual rumah adalah metode analisa titik impas/ break event point.
4. Proyek perumahan yang dijadikan sebagai studi kasus yaitu perumahan di Jalan Cibatu Kabupaten Bandung Barat.
5. Harga yang dianalisa adalah harga rumah type 36/72 dan type 40/72.
6. Harga jual unit rumah yang ditinjau yaitu harga rumah yang tertera pada brosur bulan Oktober 2014.
7. Posisi kavling pada perumahan tidak berpengaruh pada analisa penetapan harga.
8. Penetapan harga jual ditambah margin keuntungan 15%.
9. Harga jual unit rumah tidak termasuk biaya surat-surat kepemilikan rumah.
10. Kuisisioner dilakukan terhadap 40 responden dengan tentang umur 20 tahun sampai 40 tahun.

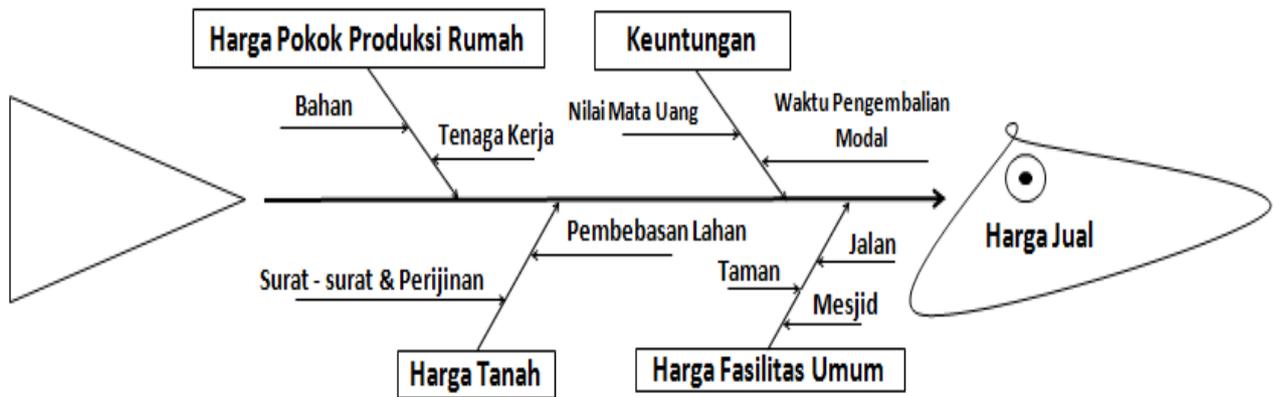
Maksud dan Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi macam dan besarnya biaya yang diperlukan dalam membangun setiap type unit rumah di Perumahan Koperasi.
2. Mengetahui harga jual unit rumah type 36/72 dan type 40/72.

3. Menganalisa kesesuaian harga yang telah ditetapkan dengan kemampuan masyarakat, ditinjau berdasarkan

pendapatan rata-rata masyarakat kota Bandung dan sekitarnya.

Diagram Fish Bone



Gambar 1. Diagram Fish Bone

Hipotesis

1. Biaya total yang diperlukan untuk membangun rumah type 36/72 yaitu Rp 180.000.000,00 dan untuk type 40/72 Rp 192.000.000,00.
2. Harga rumah type 36/72 sebesar Rp 276.000.000,00 dan harga rumah type 40/72 sebesar RP 291.500.000,00. Harga tersebut sduah sesuai dengan pendapatan masyarakat.

Tinjauan Pustaka

Biaya tetap (fixed cost) adalah biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh jumlah output atau volume produksi. Contoh biaya tetap adalah biaya pembebasan lahan, biaya surat-surat & perijinan, biaya pembuatan jalan, biaya pemasaran, biaya desain, dll. Sedangkan biaya variabel adalah biaya yang dipengaruhi oleh jumlah output. Contoh biaya variable adalah biaya-biaya pekerjaan yang dihitung untuk mencari angka harga pokok produksi. Biaya total suatu sistem (produksi) merupakan jumlah dari biaya

tetap dan biaya variable yang dapat dinyatakan dalam persamaan dibawah ini:

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

Dimana:

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

FC = biaya tetap

VC(x) = jumlah biaya variable untuk membuat x produk

Analisa titik impas adalah salah satu analisis dalam ekonomi teknik yang sering digunakan terutama pada sektor-sektor industri yang padat karya (Pujawan, 2009). Analisis ini digunakan pada pengambilan keputusan beberapa alternatif yang sangat sensitif terhadap variabel-variabel yang sulit diestimasi jumlahnya. Melalui analisa ini didapat nilai dari variabel-variabel tersebut. Nilai variabel yang menyebabkan dua alternatif atau lebih yang sama baiknya disebut nilai titik impas (Break Even Point atau BEP).

Dalam analisis titik impas selalu diasumsikan bahwa total pendapatan (total revenue) diperoleh dari penjualan semua

produk yang diproduksi. Bila harga satu buah produk adalah p maka harga X buah produk akan menjadi total pendapatan:

$$TR = pX$$

dimana:

TR = total pendapatan dari penjualan X buah produk

p = harga jual per satuan produk

Titik impas akan diperoleh apabila total biaya – biaya sama dengan total pendapatan.

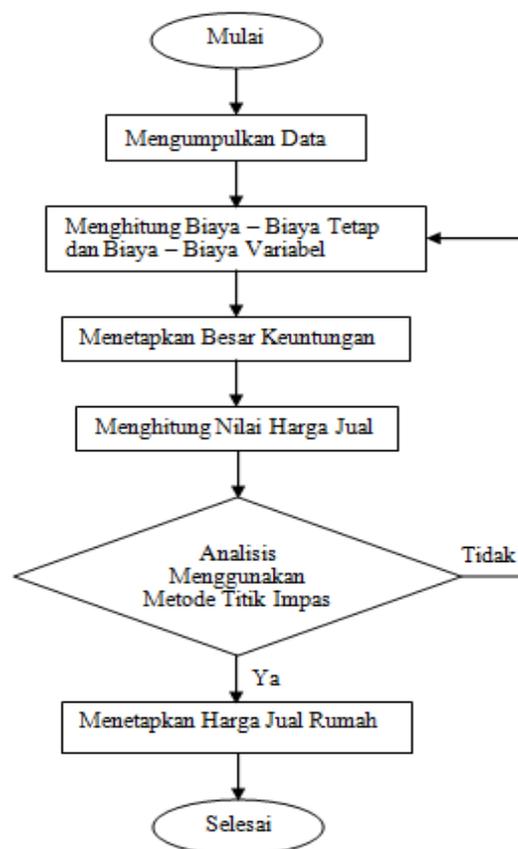
Penetapan harga dihitung dengan mempertemukan antara kurva permintaan dan kurva biaya dan menggunakan persamaan $MC = MR$ untuk mencari jumlah unit (Q) yang menghasilkan keuntungan maksimum. Menurut Arsyad (1999) Istilah permintaan menunjukkan jumlah barang dan jasa yang akan dibeli konsumen pada periode waktu dan keadaan tertentu. Kurva permintaan merupakan suatu bagian dari fungsi permintaan yang menunjukkan hubungan antara harga produk dengan jumlah produk yang diminta. barang dan jasa yang akan dibeli konsumen pada periode waktu dan keadaan tertentu. Kurva permintaan merupakan suatu bagian dari fungsi permintaan yang menunjukkan hubungan antara harga produk dengan jumlah produk yang diminta.

Pada penulisan tugas akhir ini, pembuatan kurva permintaan menggunakan metode penaksiran permintaan secara langsung melalui kuisisioner yang dilakukan pada 40 responden untuk mengetahui taksiran permintaan masyarakat terhadap rumah type 36/72 dan type 40/72.

Metodologi Penelitian

Pembangunan perumahan ini dilakukan dalam dua tahap. Pada tahap pertama akan dibangun rumah type 36/72 dengan jumlah 56 unit dan rumah type 40/72 dengan jumlah 77 unit. Selain itu, akan dibangun pula ruko sebanyak 9 unit dan fasilitas

umum lainnya seperti mesjid, gedung serbaguna, sekolah pendidikan anak usia dini (PAUD), dll. Berikut adalah diagram alir metodologi penelitian.



Gambar 2. Diagram alir metodologi tugas akhir.

Data Dan Analisis

Terdapat dua jenis data dalam penyusunan tugas akhir ini, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu berupa kondisi lingkungan perumahan, respon masyarakat, target pemasaran, target pengembalian modal, kompetitor-kompetitor perumahan lain, kendala penjualan, juga hasil kuisisioner 40 responden yang berencana membeli rumah. Sedangkan data sekunder yaitu brosur perumahan, gambar-gambar proyek perumahan, rencana anggaran biaya rumah, rencana anggaran biaya ruko dll.

Salah satu faktor dalam penetapan harga adalah kurva permintaan yang didapat dari

hasil survei kesediaan masyarakat dalam membeli rumah di perumahan Koperasi.

Tabel dibawah ini merupakan hasil survei tersebut.

Tabel 1 Tabel hasil survei kuisisioner rumah type 36/72

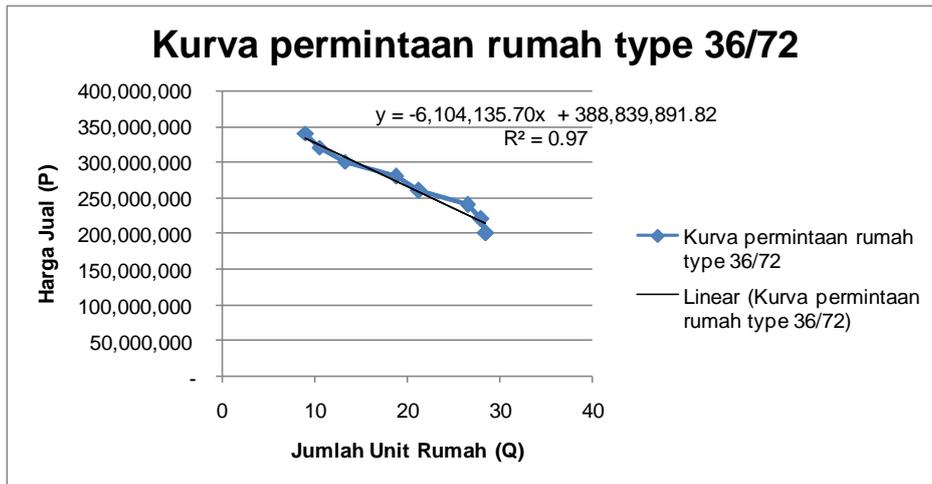
Harga type 36/72 (Rp)	Pasti beli	Ingin beli	Mungkin beli	Tidak Ingin	Pasti tidak	Total
200.000.000	27	8	4	1	0	40
220.000.000	19	14	6	1	0	40
240.000.000	14	14	11	0	1	40
260.000.000	7	11	12	7	3	40
280.000.000	5	9	13	7	6	40
300.000.000	4	3	10	12	11	40
320.000.000	3	2	8	11	16	40
340.000.000	3	0	8	11	18	40

Tabel 2 Tabel hasil survei kuisisioner rumah type 40/72

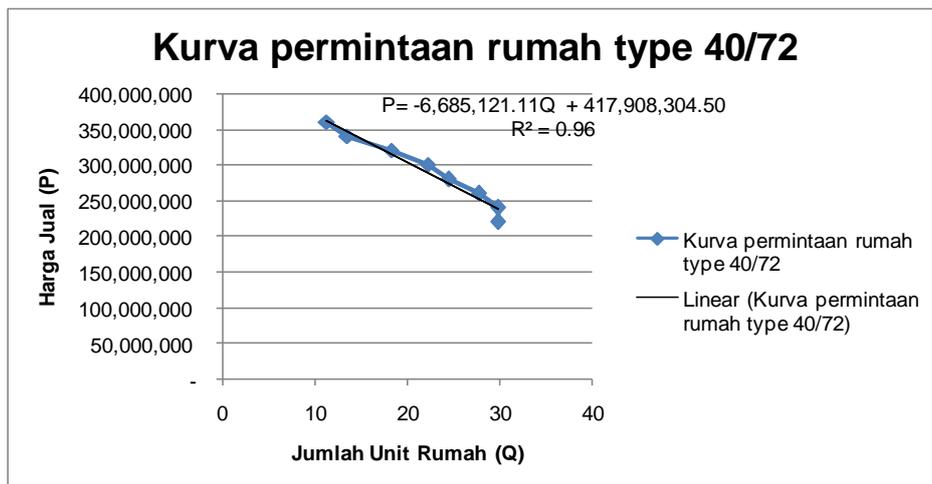
Harga type 40/72 (Rp)	Pasti beli	Ingin beli	Mungkin beli	Tidak Ingin	Pasti tidak	Total
220.000.000	33	6	1	0	0	40
240.000.000	29	10	1	0	0	40
260.000.000	23	9	7	1	0	40
280.000.000	15	12	7	3	2	39
300.000.000	9	11	12	5	4	41
320.000.000	2	10	15	7	6	40
340.000.000	2	5	9	15	9	40
360.000.000	2	4	7	13	14	40

Data diatas kemudian dikalikan dengan nilai probabilitas. Menurut Arsyad, 1999., nilai probabilitas untuk masing-masing tingkat permintaan yaitu : pasti membeli (1), ingin membeli (0,75), mungkin membeli (0,5),

tidak ingin membeli (0,25), pasti tidak membeli (0). Sehingga didapat kurva permintaan harga jual P terhadap jumlah unit Q sebagai berikut.



Gambar 3. Grafik kurva permintaan rumah type 36/72



Gambar 4. Grafik kurva permintaan rumah type 40 /72

Dari grafik-grafik diatas didapat persamaan penetapan harga jual rumah type 36/72 $P = -6.104.135,70Q + 388.839.891,82$ dan persamaan penetapan harga jual type 40/72 $P = -6.685.121,11Q + 417.908.304,50$. Berdasarkan persamaan tersebut didapat harga jual untuk type 36/72 yaitu Rp 230.132.363,62 dengan jumlah optimum penjualan 26 unit dan type 40/72 Rp 250.780.276,75 dengan jumlah optimum penjualan 25 unit.

Total biaya tetap yaitu biaya tanah + biaya sarana perumahan + biaya desain + biaya pemasaran yaitu Rp 16.834.892.836,00. Biaya tetap untuk masing-masing type rumah sama yaitu Rp 126.578.141,62. Dari rencana anggaran biaya diperoleh biaya

variabel rumah type 36/72 sebesar Rp 73.633.584,00 dan untuk type 40/72 sebesar Rp 85.070.130,00. Maka biaya total untuk type 36/72 Rp 200.211.725,62 dan type 40/72 Rp 211.648.271,62.

Dari hasil kuisioner didapat juga data berupa diagram pendapatan rata-rata masyarakat (40 koresponden) per bulan yaitu tiga juta sampai lima juta per bulan. Pada perhitungan ini penulis mengambil contoh pinjaman kepada Baitul Maal wat Tamwil (BMT). Dengan asumsi keuntungan yang diambil oleh BMT tersebut sebesar 20% dari harga jual dan down payment (DP) sebesar 20%. Maka jumlah angsuran per bulan 244.803.301,00 selama 180 bulan

yaitu Rp 1.360.018.00. BMT mensyaratkan jumlah angsuran harus 40% dari pendapatan. Maka jumlah pendapatan konsumen per bulan minimal sebesar Rp 3.400.045.00. Maka harga yang telah ditetapkan di atas dinyatakan sesuai dengan pendapatan masyarakat. Sedangkan angsuran type 40/72 per bulan 266.767.519.00 selama 180 bulan yaitu Rp 1.482.041.00 dan pendapatan konsumen per bulan minimal sebesar Rp 3.705.104.00. Maka harga yang telah ditetapkan di atas dinyatakan sesuai dengan pendapatan masyarakat.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil perhitungan dan analisa dapat disimpulkan bahwa biaya total untuk pembuatan rumah type 36/72 sebesar Rp 200.211.725,62 dan type 40/72 sebesar Rp 211.648.271,62. Sedangkan persamaan penetapan rumah untuk masing-masing type yaitu type 36/72 $P = -6.104.135,70Q + 388.839.891,82$ dan type 40/72 $P = -6.685.121,11Q + 417.908.304,50$. Harga jual rumah type 36/72 yang sesuai dengan permintaan pasar yaitu Rp 264.652.218,00 dengan penjualan optimum 26 unit sedangkan harga jual rumah type 40/72 yaitu Rp 288.397.318,00 dengan penjualan optimum 25 unit. Dengan contoh perhitungan angsuran kepada koperasi syariah, didapatkan bahwa angsuran selama 15 tahun (angsuran tetap/ flat) untuk unit type 36/72 sebesar Rp 1.360.018.00 dengan minimum pendapatan per bulan yaitu Rp 3.400.045.00. sedangkan untuk type 40/72 sebesar Rp 1.482.041.00 dengan minimum pendapatan per bulan yaitu Rp 3.705.104.00 sesuai dengan kemampuan masyarakat.

Daftar Pustaka

- Arsyad, L. 1999. *Ekonomi Manajerial : Ekonomi Terapan Untuk Manajemen Bisnis*. Yogyakarta: BPFE.
- Fahad. 2013. *Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Soka Park, Bangkalan*. Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Kodoatie, R. J. 2005. *Analisis Ekonomi Teknik*. Yogyakarta: Andi.
- Pujawan, I. N. 2009. *Ekonomi Teknik*. Surabaya: GunaWidya.
- Setiawati, D. N. 2013. *Analisis Produktivitas Alat Berat pada Proyek Pembangunan Pabrik Krakatau Posco Zone IV di Cilegon*. Jurusan Teknik Sipil Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang.
- Tresani, Nurahma. 2013. *Ekonomi Teknik materi kuliah Fakultas Teknik Universitas Pancasila, Jakarta*.
- Wardani, B. S. 2011. *Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Tasik Madu Indah, Malang*. Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

