

# **B A B I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di Kabupaten Bone Bolango, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya tempat tinggal semakin meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian terutama perumahan. Perumahan Griya Arsol Permai terletak di Kecamatan Kabila, Kabupaten Bone Bolango dan dikembangkan oleh PT. Tiga Putra Arsol. Perumahan dengan konsep asri, modern, dan minimalis ini dibangun di atas lahan seluas 1,5246 hektar, serta berada di kawasan bebas banjir. Perumahan Griya Arsol Permai menawarkan produk berupa rumah tinggal tipe 36 dan tipe 42.

Dalam penentuan harga jual unit rumah pihak pengembang memiliki peranan yang penting. Sebelum menetapkan harga jual unit rumah, pihak pengembang perlu menghitung dengan cermat agar semua unit rumah pada perumahan laku terjual. Selain itu, harga jual unit rumah yang ditetapkan dapat diterima oleh pengembang melebihi biaya-biaya yang dikeluarkan dan harga tersebut juga dapat diterima oleh konsumen. Oleh sebab itu, harga jual adalah faktor utama yang wajib diperhatikan pihak pengembang karena harga jual rumah merupakan acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli, di samping berbagai fasilitas yang ditawarkan.

Salah satu faktor utama yang sering kali dijadikan acuan konsumen dalam pertimbangan sebelum memutuskan membeli rumah adalah harga jual rumah. Pihak pengembang memerlukan informasi biaya penuh yang teliti, yang memperhitungkan secara cermat sumber daya yang dikorbankan terhadap produk yang dihasilkan. Dengan demikian pihak pengembang memiliki tanggung jawab dalam penentuan harga jual untuk menetapkan harga jual produk atau jasa yang dapat memberikan perlindungan bagi perusahaan dari kemungkinan kerugian.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan analisis penetapan harga jual unit rumah tipe 36 dan tipe 42 di perumahan Griya Arsol

Permai berdasarkan analisis biaya dan permintaan pasar. Berdasarkan metode analisis titik impas (*break even point*) ini dapat diketahui berapa harga jual unit rumah yang sesuai.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka permasalahan yang dikemukakan dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana taksiran permintaan pasar terhadap rumah di perumahan Griya Arsol Permai?
2. Identifikasi besarnya biaya apa sajakah yang harus diperhitungkan dalam penetapan harga jual rumah per unit di perumahan Griya Arsol Permai?
3. Berapa besar harga jual setiap unit rumah yang sesuai, berdasarkan permintaan pasar?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui taksiran permintaan pasar terhadap rumah di perumahan Griya Arsol Permai.
2. Mengidentifikasi besarnya biaya-biaya yang perlu diperhitungkan.
3. Mengetahui besarnya harga jual untuk setiap unit rumah berdasarkan permintaan pasar.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Agar dapat mengetahui penyusunan tugas akhir tentang penetapan harga jual rumah per unit di perumahan Griya Arsol Permai ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi mahasiswa dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan khususnya tentang penetapan harga jual unit rumah pada perumahan.

- Secara praktis, hasil dari penelitian yang akan dilakukan ini yaitu dapat menjadi suatu bahan masukan bagi pengelola perumahan Griya Arsol Permai.

### 1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka batasan penelitian ini adalah :

- Dasar perhitungan yang digunakan adalah *Break Even Point* (metode analisis titik impas).
- Lokasi rumah pada perumahan tidak berpengaruh pada analisis penetapan harga jual.
- Penelitian hanya dilakukan di perumahan Griya Arsol Permai.

### 1.6 Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1. Keaslian penelitian sebelumnya

No.	Peneliti / Tahun	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1.	Farisan Anggardi Poerwodianto. (2014)	Analisa penetapan harga jual unit rumah pada proyek perumahan griya pagerwojo indah, lamongan.	Berapa harga jual setiap unit rumah yang sesuai, berdasarkan analisa permintaan pasar dan analisa biaya.	analisa titik impas dan analisa <i>marginalitas</i> , yang mempertemukan antara kurva biaya dan kurva permintaan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harga Jual Rumah Tipe 45 adalah Rp 178.293.955 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 36 unit.</li> <li>- Harga Jual Rumah Tipe 54 adalah Rp 223.970.160 dengan jumlah unit rumah optimum sebanyak 47 unit.</li> </ul>
2.	Triogo Utomo. (2014)	Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi	Berapa harga pokok penjualan rumah tipe 54/96 pada perumahan Green Park Residence	analisa titik impas ( <i>break even point</i> ) dan Margin Keuntungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- didapatkan persamaan <math>Y = 719.691,046 X + 262.209.447,206</math>, Kelompok harga</li> <li>- didapatkan persamaan <math>Y = 686.392,595 X + 257.972.820,629</math>,</li> </ul>

		Rumah Pada Perumahan Green Park Residence Sampang.	dan margin keuntungan yang ditetapkan		dan untuk kelompok harga yaitu $Y = 683.178,163 X + 239.934.886,053$ . Dimana Y merupakan Harga pokok penjualan (HPP) dan X adalah Persentase Margin Keuntungan.
3.	Rachma Damayanti. (2014)	Analisa Biaya Dan Permintaan Pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah Di Perumahan Royal Regency, Lumajang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengetahui penetapan persamaan kurva biaya.</li> <li>- Mengetahui penetapan persamaan kurva permintaan</li> <li>- Mencari biaya marginal unit rumah pada perumahan tersebut.</li> </ul>	analisa <i>break even point</i> , yaitu yang mempertemukan kurva permintaan dan kurva biaya.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Persamaan kurva biaya untuk tipe 61 yaitu <math>P = 171.829.724Q + 6.518.861.376</math> dan untuk tipe 91 sebesar <math>P = 254.099.085Q + 10.963.539.587</math></li> <li>- Penetapan Persamaan kurva permintaan untuk tipe 61 yaitu <math>P = -12.008.733,62Q + 532.368.995,6</math> dan untuk tipe 91 sebesar <math>P = -8.538.142,36Q + 623.563.676,99</math></li> <li>- Biaya marginal unit rumah untuk tipe 61 sebesar Rp. 340.229.258 untuk 16 unit dan untuk 91 sebesar Rp 48435.724.545 untuk 22 unit</li> </ul>