

UNES Journal of Scientech Research

Volume 2, Issue 1, June 2017

P-ISSN 2528-5556

E-ISSN 2528-6226

Open Access at: <http://journal.univ-ekasakti-pdg.ac.id>

ANALISA BEP PENJUALAN RUMAH TYPE 36 DAN 70 DI PERUMAHAN RANAH CUBADAK DAN TRIDARMA KENCANA INDARUNG - PADANG

ANALYSIS OF SALES OF TYPE 36 AND 70 HOUSEHOLD IN HOME CUBADAK HOUSING AND TRIDARMA DISASTER INDARUNG - PADANG

Helny Lalan

Fakultas Teknik dan Perencanaan, Universitas Ekasakti. E-mail: helnylalan@gmail.com

INFO ARTIKEL

Kata kunci
biaya, break even point, keuntungan, developer

ABSTRAK

Kawasan perkotaan yang berkembang pesat dengan beragam aktivitas menyebabkan kebutuhan masyarakat akan rumah menjadi meningkat. Salah satu alternatif mencapai keinginan tersebut yaitu dengan membeli rumah dari pihak pengembang perumahan. Developer atau pengembang perumahan akan berusaha menyediakan rumah dengan berbagai tipe rumah yang diminati oleh masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui identifikasi biaya yang diperhitungkan kemudian didapatkan titik impas serta keuntungan tiap tipe rumah dengan mengambil 2 (dua) tipe rumah yang berbeda di Kota Padang. Dari hasil analisa *breakeven point* untuk rumah tipe 36/98m² mencapai titik impas pada Rp5.372.847.650 (28 unit) dan Tipe 70/160 m² sebesar Rp7.892.517.950,00 (13 unit). Berdasarkan hasil analisa *breakeven point*, dan biaya keuntungan dari tiap tipe rumah masing - masing yaitu sebesar Rp 641.977.282,00 (Tipe 36/98 m²) dan Rp6.679.560.356,00 (Tipe70/160 m²). Hasil penelitian menunjukkan bahwa keuntungan yang diperoleh developer dalam membangun rumah tipe 36/98 m² lebih kecil dari tipe 70/160 m². Dengan menjual rumah tipe 36/98 m² keuntungan developer yang diperolehnya sebesar 9,65% dibandingkan dengan membangun rumah tipe 70/160 m² didapatkan keuntungan sebesar 40,43%.

Copyright © 2017 JSR. All rights reserved.

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:
Cost, Break Even Point,
Profit, Developer

The rapidly expanding urban area with diverse activities causes the community's need for homes to increase. One alternative to achieve the desire is to buy a house from the developer housing. Developers or housing developers will try to provide homes with various types of homes that are in demand by the community. This study aims to determine the identification of costs calculated and then get the breakeven point and profit of each type of house by taking 2 (two) different types of houses in the city of Padang. From result of break even point analysis for house type 36 / 98m² break even at Rp5.372.847.650 (28 unit) and Type 70/160 m² equal to Rp7.892.517.950,00 (13 units). Based on the results of break even point analysis, and the profit cost of each type of house - each Rp 641.977.282,00 (Type 36/98 m²) and Rp6.679.560.356,00 (Type70 / 160 m²). The results showed that the advantages obtained by developers in building houses type 36/98 m² smaller than 70/160 m² type. By selling the 36/98 m² type house, the developer's profit is only 9.65% compared to the 70/160 m² type of building. The profit is 40.43%.

Copyright © 2017 JSR. All rights reserved.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Kebutuhan akan rumah membuat setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Menurut pasal 5 ayat 1 UU No tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tidak semua masyarakat dengan mudah membangun rumah, diperlukan suatu proses sehingga rumah itu bisa dibangun dan ditempati. Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas.

Pemerintah berupaya dalam pengembangan perumahan sesuai dengan kebutuhan masyarakat umumnya membutuhkan tipe perumahan yang sesuai kemampuan mereka. Sudah selanjutnya apabila untuk pembangunan perumahan pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang perumahan yang bertujuan untuk memberikan arahan (*guide line*) bagi pembangunan sektor perumahan dan pemukiman. Peran pemerintah dalam hal ini membuat undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman (UUPP) tentang upaya dalam penataan dan pengendalian tanah untuk perumahan sehingga ada batasan-batasan dalam perencanaan dan pembangunan perumahan.

Para pengembang (*developer*) perumahan akan berupaya menawarkan rumah dengan membuat berbagai macam tipe rumah yang diminati oleh masyarakat yang mana mempunyai nilai tinggi, terlihat menarik serta aspek pasar yang telah diperkirakan. Dengan demikian *developer* dapat mendapatkan biaya keuntungan yang diinginkan.

Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengidentifikasi biaya yang akan diperlukan dalam pembangunan rumah tipe 36/98 dan tipe 70/160.
2. Mengetahui titik impas dan keuntungan yang diperoleh *developer* dari masing-masing tipe rumah dengan metoda *break even point* (BEP).
3. Mengetahui hal yang mempengaruhi besarnya biaya pengembangan perumahan di Kota Padang.

Batasan Penelitian

Penelitian yang dilakukan memiliki batasan masalah sebagai berikut: Penelitian dilakukan pada 2 (dua) tipe rumah yang berada di Kota Padang yaitu tipe 36/98 m² dan tipe 70/160 m² dengan masing-masing lokasi tipe rumah yang berbeda. Perhitungan biaya belum termasuk biaya pekerjaan lingkungan perumahan (biaya trotoar, biaya jalan lingkungan perumahan, dan biaya pembuatan pintu gerbang/*one gate system*).

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di lokasi Indarung tepatnya perumahan Ranah Cubadak dan perumahan Tridarma Kencana. Penelitian ini dilakukan dari bulan Februari sampai April 2015.

Metoda Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan adalah data sekunder diantaranya sebagai berikut:

1. Denah dan tampak rumah
2. Spesifikasi teknis bangunan tiap tipe rumah
3. RAB (Rencana Anggaran Biaya)

Metoda Pengolahan Data

Metoda analisa yang dilakukan dengan metoda *Break Even Point* (BEP), yaitu melakukan perhitungan komponen biaya yang ada pada setiap tipe perumahan. Komponen biaya tersebut yaitu:

1. Biaya Tetap (*Fixed Cost*)

Perhitungan biaya tetap terdiri dari biaya pengadaan tanah, biaya sertifikasi, biaya contoh atau maket rumah, pajak property, dan biaya operasional kantor.

2. Biaya Variabel

Perhitungan biaya variabel terdiri dari biaya pekerjaan persiapan, biaya pekerjaan tanah, pekerjaan pondasi, pekerjaan beton bertulang, pekerjaan atap dan kuda-kuda, pekerjaan arsitektur, pekerjaan elektrik dan plumbing, pekerjaan finishing dan pekerjaan luar bangunan. Biaya Variabel yang diperhitungkan merupakan rencana anggaran biaya (RAB) dari masing-masing tipe rumah, biaya pemeliharaan.

Metoda pengolahan data untuk analisa komponen biaya, analisa titik impas, dan analisa keuntungan dari tiap tipe rumah sebagai berikut:

1. Analisa Komponen Biaya Perumahan

Bertujuan untuk mengetahui komponen biaya yang diperlukan pada setiap tipe rumah.

2. Analisa Titik Impas

Bertujuan untuk mengetahui titik impas sehingga didapatkan titik impas (BEP) unit sehingga didapatkan *break even value* (BEP) setiap tipe rumah.

3. Analisa Keuntungan

Bertujuan untuk mengetahui keuntungan masing-masing developer dengan melakukan perhitungan *profit* sehingga diketahui keuntungan masing-masing tiap tipe rumah dengan menggunakan *Cash Flow*.

Metode Penyajian Data

Penyajian data dalam bentuk kurva perbandingan biaya keuntungan dari penjualan harga rumah, serta dilakukan metode kuantitatif untuk mendapatkan hasil yang diinginkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Komponen Biaya Perumahan

a) Biaya Tetap (*Fixed Cost*)

Biaya ini meliputi biaya pengadaan tanah, biaya sertifikasi tanah, biaya contoh rumah/market, pajak *property*, dan biaya sewa kantor pemasaran. Rincian biaya tetap (*fixed cost*) antara lain sebagai berikut:

- **Pengadaan Tanah Biaya**

Perhitungan biaya pengadaan tanah berdasarkan harga jual tanah dalam persatuan luas (m²) tanpa fisik bangunan. Setiap lokasi tanah akan pasti berbeda harga jual sesuai dengan letak tanah atau posisi tanah. Semakin strategis suatu lokasi tanah, maka harga jual semakin tinggi. Lokasi perumahan juga

menentukan harga jual setiap unitnya. Pada penelitian ini, ada 2 tinjauan lokasi perumahan yaitu tipe 36/98 m² berlokasi di Jalan Langsung II (Indarung-Padang) dengan harga jual Rp.700.000,-/m² dan tipe rumah 70/160 m² berlokasi di Jalan Baru (Indarung-Padang) dengan harga Jual Rp.1.200.000,-/m², luas tanah rencana untuk pengembang dapat dilihat pada tabel 1. Asumsi harga jual tanah didapatkan dengan melakukan survey sekitar daerah dari 2 lokasi perumahan yang dilakukan penelitian. Biaya pengadaan tanah masing-masing tipe rumah sudah termasuk dalam biaya pembersihan area perumahan, pematangan tanah, serta drainase. Adapun biaya pengadaan tanah untuk masing- masing tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 1 dan Tabel 2.

Tabel 1. Luas Tanah Perumahan

Tipe Rumah	Luas anah	Jumlah Kavling
36/98	3430 m ²	35 Unit
70/160	11.200 m ²	28 Unit

Sumber: PT Kertajaya Kencana (2016)

Tabel 2. Biaya Pengadaan Rumah

Tipe Rumah	Rincian	Biaya Pengadaan Tanah
Tipe 36/98 m ²	35 Unit x 700.000,00 Biaya Pengadaan Tanah Per Unit	Rp 2.401.000.000,-
Tipe 70/160 m ²	28 Unit x 1.200.000,00 Biaya Pengadaan Tanah Per Unit	Rp 5.376.000.000,-

Sumber: Pengolahan data (2016)

- **Biaya Sertifikasi Tanah**

Perhitungan biaya untuk pembuatan sertifikasi tanah, dapat diketahui dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah No.13 tahun 2010 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, yang terdiri dari biaya pengukuran, biaya pemeriksaan tanah, dan biaya pendaftaran pertama kali.

- **Biaya Maket Rumah**

Maket rumah mempunyai fungsi sebagai media yang praktis dan efektif untuk member keterangan dan presentasi kepada calon pembeli yang ingin membeli rumah. Penggunaan maket bisa digunakan sebagai daya jual selain brosur dan media penawaran lain. Hal ini dikarenakan maket bisa memperlihatkan bentuk visual bangunan seara tiga dimensi dalam bentuk utuh, dan tidak terpisah pisah. Dalam penelitian ini, asumsi perhitungan biaya maket rumah dilakukan dengan survey wawancara pada jasa-jasa pembuatan maket rumah atau bangunan di Kota Padang. Biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan maket tergantung pada bahan digunakan serta tingkat kesulitan dalam membuat maket rumah tersebut. Untuk tipe rumah 36/98 m² biaya pembuatan maket sebesar Rp.800.000,- dan untuk tipe rumah 70/160 m² sebesar Rp.1.500.000,-.

Biaya maket menjadi salah satu biaya pengeluaran perusahaan yang dipertimbangkan dalam penentuan keuntungan (Tabel 3 dan Tabel 4).

Tabel 3. Biaya Sertifikasi Tanah Tipe Rumah 36/98 m²

No	Pelayanan	Uraian	Biaya
1	Biaya Pengukuran	Luas Tanah = 98 m ²	Rp 107.252,-
	$Tu = \frac{L}{500} \times HSBKu + Rp\ 100.000$	$= \frac{98}{500} \times Rp\ 37.000 + Rp\ 100.000$	
2	Biaya Periksa Tanah	Tu =	Rp 353.920,-
	$Tu = \frac{L}{500} \times HSBKp + Rp\ 350.000$	$\frac{98}{500} \times Rp\ 20.000 + Rp\ 350.000$	
3	Biaya Pendaftaran Tanah	T = (2% x 700.000) + Rp 100.000	Rp 114.000,-
	$T = (2\% \times \text{nilai tanah}) + Rp\ 100.000$		
Total Biaya Sertifikat			Rp 575.172,-

Keterangan:

Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010

Tu = Tarif Pelayanan Pengukuran & Pemetaan Bidang Tanah dalam rangka Penetapan Batas

HSBKu = Harga Satuan Biaya Khusus Pengukuran Sumatra Barat

HSBKpa = Harga Satuan Biaya Khusus Pemeriksaan Tanah Oleh Panitia A

T = Tarif Biaya Pendaftaran Tanah

Tabel 4. Biaya Sertifikasi Tanah Tipe Rumah 70/160 m²

No	Pelayanan	Uraian	Biaya
1	Biaya Pengukuran	Luas Tanah = 160 m ²	Rp 111.840,-
	$Tu = \frac{L}{500} \times HSBKu + Rp\ 100.000$	$= \frac{160}{500} \times Rp\ 37.000 + Rp\ 100.000$	
2	Biaya Periksa Tanah	Tu =	Rp 356.400,-
	$Tu = \frac{L}{500} \times HSBKp + Rp\ 350.000$	$\frac{160}{500} \times Rp\ 20.000 + Rp\ 350.000$	
3	Biaya Pendaftaran Tanah	T = (2% x nilai tanah) + Rp 100.000	Rp 124.000,-
	$T = (2\% \times \text{nilai tanah}) + Rp\ 100.000$	$(2\% \times 1.200.000) + Rp\ 100.000$	
Total Biaya Sertifikat			Rp 592.240,-

Keterangan:

Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010

Tu = Tarif Pelayanan Pengukuran & Pemetaan Bidang Tanah dalam rangka Penetapan Batas

HSBKu = Harga Satuan Biaya Khusus Pengukuran Sumatra Barat

HSBKpa = Harga Satuan Biaya Khusus Pemeriksaan Tanah Oleh Panitia A

T = Tarif Biaya Pendaftaran Tanah

• **Biaya Pajak Property**

Biaya pajak berdasarkan nilai harga jual bangunan dan tanah (Pajak Bumi dan Bangunan) dilokasi rumah serta luas bangunan dan tanah yang ada. Pada

penelitian ini digunakan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) untuk wilayah Provinsi Sumatra Barat sebesar Rp.8.000.000,- dengan dasar perhitungan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah persentase tertentu dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Adapun perhitungan biaya pajak untuk masing-masing tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 5 dan Tabel 6.

Tabel 5. Biaya Pajak Properti Tipe Rumah 36/98 m²

No	Rincian	Biaya (Rp)	Jumlah (Rp)
1	a. NJOP Tanah = 98 m ² x Rp 50.400	4.939.200,00	
	b. NJOP Bangunan = 36 m ² x Rp 2.700.000	97.200.000,00	
	Jumlah NJOP	101.593.200,00	
	c. NJOPTKP (Padang)	8.000.000,00	
2	NJOPK = NJOP – NJOPTKP	101.593.200,00 - 8.000.000,00 = 93.593.200,00	
3	NJKP = 20% x NJOPK	20% x 93.593.200,00 = 18.718.640	
4	PBB = 0,5% X NJKP PBB	0,5% x 18.718.640	93.593,-
5	BPHTB = 5% x (Nilai transaksi – NPOPTKP)	5% x (190.000.000 – 30.000.000) – 8.000.000,-	
6	Biaya Balik Nama = 2% x nilai transaksi	= 2% x 190.000.000	3.800.000,-
	Total Biaya		11.893.593,-

Tabel 6. Biaya Pajak Properti Tipe Rumah 70/160 m²

No	Rincian	Biaya (Rp)	Jumlah (Rp)
1	a. NJOP Tanah = 160 m ² x Rp 50.400	8.064.000,00	
	b. NJOP Bangunan = 70 m ² x Rp 3.375.000	236.250.000,00	
	Jumlah NJOP	244.314.000,00	
	c. NJOPTKP (Padang)	8.000.000,00	
2	NJOPK= NJOP – NJOPTKP	244.314.000,00- 8.000.000,00 = 236.314.000,00	
3	NJKP = 20% x NJOPK	20% x 236.314.000,00 = 47.262.800,00	
4	PBB = 0,5% X NJKP PBB	0,5% x 47.262.800,00	236.3140,-
5	BPHTB = 5% x (Nilai transaksi – NPOPTKP)	5% x (590.000.000 – 30.000.000) – 28.000.000,-	
6	Biaya Balik Nama = 2% x nilai transaksi	= 2% x 590.000.000	11.800.000,-
	Total Biaya		42.163.140,-

Sumber: Hasil Perhitungan (2016)

Dari pembahasan rincian dari biaya tetap (*fixed cost*) diatas, maka adapun rekapitulasi dari biaya tetap masing-masing tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 7 dan Tabel 8.

Tabel 7. Biaya Tetap (Fixed Cost) Tipe Rumah 36/98 m²

No	Item Pekerjaan	Biaya (Rp)
1	Biaya Pengadaan Tanah	2.401.000.000,00
2	Biaya Sertifikasi Tanah	17.905.020,00
3	Biaya Maket Rumah	800.000,00
4	Biaya Pajak Property	363.775.755,00
Total Biaya		2.783.480.775,00

Sumber: Hasil Perhitungan (2016)

Tabel 8. Biaya Tetap (Fixed Cost) Tipe Rumah 70/160 m²

No	Item Pekerjaan	Biaya (Rp)
1	Biaya Pengadaan Tanah	5.376.000.000,00
2	Biaya Sertifikasi Tanah	14.591.920,00
3	Biaya Maket Rumah	1.500.000,00
4	Biaya Pajak Property	1.079.772.792,00
Total Biaya		6.471.864.712,00

Sumber: Hasil Perhitungan (2016)

b. Biaya Variabel

Biaya Variabel meliputi biaya operasional kantor, biaya pekerjaan persiapan, biaya pekerjaan tanah, pekerjaan pondasi, pekerjaan beton bertulang, pekerjaan atap dan kuda-kuda, pekerjaan arsitektur, pekerjaan listrik dan plumbing, pekerjaan finishing, dan pekerjaan luar bangunan serta biaya pemeliharaan. Biaya variabel yang diperhitungkan merupakan rencana anggaran biaya (RAB) dari masing-masing tipe rumah. Perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) tersebut terdiri dari volume pekerjaan serta harga satuan pekerjaan sehingga diketahui seberapa besar rencana biaya yang akan dikeluarkan untuk membangun masing-masing tipe rumah. Dari hasil penelitian yang dilakukan dengan menghitung rencana anggaran biaya (RAB) untuk masing-masing tipe rumah (sampel penelitian) dapat dilihat pada lampiran.

Analisa Komponen Biaya Perumahan

a. Biaya Tetap (Fixed Cost)

Dari hasil dan perhitungan yang telah dilakukan untuk biaya tetap (*Fixed Cost*) dari masing-masing tipe rumah, adapun besar biaya tetap dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9. Total Biaya Tetap Tiap Tipe Rumah

Tipe Rumah	Total Biaya Tetap	Unit	Total Biaya Tetap per Unit
Tipe 36/98 m ²	Rp 2.783.480.775,00	35	Rp79.528.022,14
Tipe70/160 m ²	Rp 6.471.864.712,00	38	Rp 231.138.025,43

Sumber: Hasil Perhitungan (2016)

Dari Tabel 9 dapat diketahui biaya tetap yang dikeluarkan oleh masing- masing tipe rumah dimana besarnya biaya tetap berbeda-beda. Hal ini dikarenakan adanya penyesuaian dari biaya tanah, biaya pemasaran setiap tipe rumah, biaya pajak. Biaya tetap yang telah dikeluarkan jumlahnya tidak akan berubah atau konstan meskipun setiap tipe rumah terdapat perubahan volume penjualan. Untuk itu selaku pengembang atau developer perumahan akan berasumsi bahwa biaya yang menjadi biaya tetap akan selalu senantiasa konstan selama periode tertentu dari keputusan yang telah diambil.

b. Biaya Variabel

Setelah dilakukan perhitungan untuk biaya variable dari masing - masing tipe rumah dapat dilihat pada Tabel 10.

Tabel 10. Biaya Variabel Tipe Rumah 36/98 m²

Tipe Rumah	Jenis Biaya	Biaya Variabel
Tipe 36/98 m ²	RAB/ Unit	Rp 76.069.079,00
	Pemeliharaan (1%)/ Unit	Rp 760.690.79
	Operasional Kantor/ bulan	Rp 15.300.000,00
Total		Rp 92.129.769,79

Sumber: Hasil Perhitungan (2016)

Tabel 11. Biaya Variabel Tipe Rumah 70/160 m²

Tipe Rumah	Jenis Biaya	Biaya Variabel
Tipe 70/160 m ²	RAB/ Unit	Rp 102.382.589,95
	Pemeliharaan (1%)/ Unit	Rp 1.023.825,90
	Operasional Kantor/ bulan	Rp 16.900.000,00
Total		Rp 120.306.415.85

Sumber: Hasil Perhitungan (2016)

Pada Tabel 10 dan Tabel 11, dapat diketahui bahwa biaya variabel merupakan rencana anggaran biaya (RAB) untuk masing-masing tipe rumah, operasional kantor, serta biaya pemeliharaan rumah, hal ini dikarenakan biaya variabel akan berubah secara proporsional seiring dengan perubahan kegiatan produksi, tergantung pada jumlah atau unit yang dihasilkan, semakin banyak jumlah unit yang dihasilkan maka semakin besar biaya variabelnya.

Analisa Break Even Point

a. Break Even Point Dalam Unit Impas (BEP Unit)

Setelah menentukan biaya tetap dan biaya variabel, maka ditentukan perhitungan untuk mengetahui keadaan suatu developer tidak memperoleh keuntungan atau kerugian. Dari perhitungan sebelumnya, didapatkan hasil dari biaya tetap (*fixedcost*) dan biaya variabel masing-masing tipe rumah. Biaya-biaya tersebut kemudian akan dimasukkan dalam rumusan untuk mendapatkan unit impas yaitu sebagai berikut:

$$\text{BEP (unit)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga Jual} - \text{Biaya Variabel}} \quad (4.1)$$

Sehingga *break even* untuk masing-masing tipe rumah dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Rumah Tipe 36/98 m²

Setelah dilakukan perhitungan, didapatkan total biaya tetap (FC) sebesar Rp.2.783.480.775,00 dan total biaya variabel (VC) per unit sebesar Rp.92.129.769,79, serta harga jual sebesar Rp.190.000.000/unit, maka *break even point* dalam unit yaitu:

$$\text{BEP (unit)} = \frac{2.783.480.775}{190.000.000 - 92.129.769,79}$$

$$\text{BEP (unit)} = 28,43 \text{ unit} \Rightarrow 28 \text{ unit}$$

Dapat disimpulkan bahwa developer harus menjual rumah dengan tipe 36/98 m² sebanyak 28 unit untuk mendapatkan titik impas atau *break even*.

2. Rumah Tipe 70/160 m²

Setelah dilakukan perhitungan, didapatkan total biaya tetap (FC) sebesar Rp.6.471.864.712,00 dan biaya variabel (VC) per unit sebesar Rp.120.306.415,85, serta harga jual sebesar Rp.590.000.000/unit, maka *break even point* dalam unit yaitu:

$$\text{BEP (unit)} = \frac{6.471.864.712}{590.000.000 - 120.306.415,85}$$

$$\text{BEP (unit)} = 13,07 \text{ unit} \Rightarrow 13 \text{ unit}$$

Dapat disimpulkan bahwa developer harus menjual dengan Tipe 70/160 m² sebanyak 13 unit untuk mendapatkan titik impas atau *break even*.

b. Break Even Point Rupiah (BEP Rupiah)

Adapun rumus dalam mendapatkan BEP dapat dijabarkan sebagai berikut:

$$\text{BEP (rupiah)} = \frac{\text{biaya tetap}}{1 - (\text{biaya variabel}/\text{penjualan})}$$

Maka *break even point* atau keadaan impas untuk masing-masing tipe rumah dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Rumah Tipe 36/98 m²

Dari data sebelumnya, didapatkan biaya tetap sebesar Rp.2.783.480.775,00 dan biaya variabel sebesar Rp.92.129.769,79 serta harga jual sebesar Rp.190.000.000/unit, maka *break even point* dalam unit yaitu:

$$\text{BEP (rupiah)} = \frac{2.783.480.775}{1 - (92.129.769,79/190.000.000)}$$

$$\text{BEP (rupiah)} = \text{Rp.5.352.847.644} \Rightarrow \text{Rp.5.352.847.650}$$

Dengan demikian keadaan dimana terjadi *break even* untuk keseluruhan unit yang telah dibuat pada rumah tipe 36/98 m² yaitu sebesar Rp.5.352.847.650.

2. Rumah Tipe 70/160 m²

Setelah dilakukan perhitungan, didapatkan biaya tetap sebesar Rp.6.471.864.712,00 dan biaya variabel sebesar Rp.120.306.415,85, serta harga jual sebesar Rp.590.000.000/unit, maka *break even point* dalam unit yaitu:

$$\text{BEP (rupiah)} = \frac{6.471.864.712}{1 - (120.306.415,85/590.000.000)}$$

$$\text{BEP (rupiah)} = \text{Rp.7.892.517.941} \Rightarrow \text{Rp.7.892.517.950}$$

Dengan demikian keadaan dimana terjadi break even untuk keseluruhan unit yang telah dibuat pada rumah tipe 70/160 m² yaitu sebesar Rp.7.892.517.950.

Tabel 12. Break Even Point (BEP) Perumahan

Tipe Rumah	BEP	BEP Rupiah
36 / 90	28	5.352.847.650
70 / 160	13	7.892.517.950

Analisa Biaya Keuntungan

Dalam tahap analisa *break even*, pengembang perumahan akan berusaha melihat pencapaian *break even* sebagai bahan pertimbangan agar mengalami titik impas. Tetapi dalam bisnis suatu property, perusahaan atau pengembang perumahan akan berusaha mencapai keuntungan atau profit sebesar-besarnya dengan pencapaian unit yang dibuat melebihi analisa *break even* yang telah direncanakan, jika unit yang dibuat melebihi rencana pada unit *break even point*, maka sudah pasti perusahaan mengalami keuntungan atau profit. Adapun keuntungan yang didapatkan oleh developer dapat dijabarkan sebagai berikut:

$$\text{Profit} = \text{TR} - \text{TC}$$

$$\text{Profit} = \text{Total Revenue} - \text{total Cost}$$

$$\text{Profit} = (\text{Harga Jual} \times \text{unit}) - (\text{Biaya Tetap} + (\text{Biaya Variabel} \times \text{unit}))$$

Keterangan:

TR = Total Revenue atau Total Harga Jual

TC = Biaya Tetap + Biaya Variabel

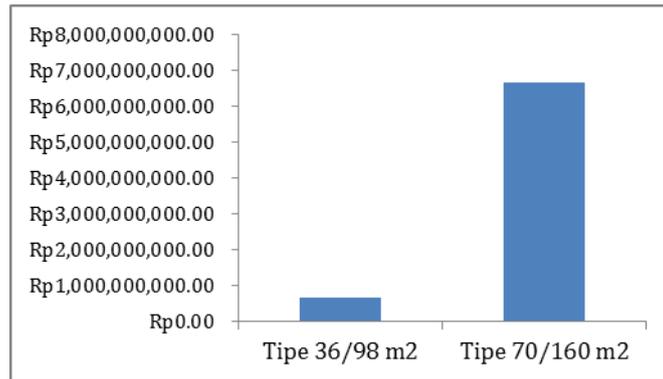
Dari data yang telah didapatkan, maka biaya keuntungan yang diperoleh untuk masing - masing tipe rumah dapat dilihat ada Tabel 13.

Tabel 13. Profit Masing-Masing Tipe Rumah

Tipe Rumah	Unit	Harga Jual (Rp)	Biaya Tetap (Rp)	Biaya Variabel (Rp)	Total Profit Rp)
Tipe 36/98 m ²	35	190.000.000	2.783.480.775	92.129.769,79	641.977.282
Tipe 70/160 m ²	28	590.000.000	6.471.864.712	120.306.415.85	6.679.560.356

Keterangan: Perhitungan yang telah dilakukan, biaya keuntungan yang didapatkan rumah tipe 36/98 m² sebesar Rp.641.977.282,00, dan pada rumah tipe 70/160 m²sebesar Rp.6.679.560.356,00.

Dari analisa biaya keuntungan, masing- masing tipe rumah dapat dilihat persentase keuntungan pada diagram berikut:



Gambar 1. Diagram Keuntungan Tiap Tipe Rumah

Dari gambar dapat disimpulkan persentase biaya keuntungan yang didapatkan developer untuk tipe 36/98 m² lebih kecil dari rumah tipe 70/160 m². Walaupun jumlah unit rumah pada tipe 36/98 m² yang dibuat sebanyak 35 unit rumah, namun keuntungan yang didapatkan lebih kecil yaitu sebesar 9,65%. Untuk rumah dengan tipe 70/160 m² sebesar 40,43%.

Biaya keuntungan atau profit yang telah didapatkan sebelumnya mempunyai 3 unsur penentu yaitu biaya tetap (*fixed cost*) diantaranya; biaya pengadaan tanah, pajak, dan maket, biaya variabel diantaranya; biaya pemeliharaan, Operasional, RAB, dan harga jual masing-masing tipe rumah. Tiga penentu ini yang akan memproyeksi suatu keadaan developer dalam membangun suatu unit rumah dengan tipe tertentu. Hasil identifikasi biaya yang didapatkan dari perhitungan, diperoleh komposisi biaya tetap dan biaya variabel dari tiap tipe rumah seperti disajikan pada Tabel 14.

Tabel 14. Identifikasi Biaya

Tipe Rumah	Biaya Tetap				Biaya Variabel			Total
	Tanah	Sertifikasi	Maket	Pajak	Operasional	RAB	Pemeliharaan	
36/98	83,50%	0,62%	0,03%	12,65%	0,53%	2,65%	0,03%	100%
70/160	81,55%	0,22%	0,02%	16,38%	0,26%	1,55%	0,02%	100%

Berdasarkan komposisi biaya diatas, diketahui bahwa komposisi terbesar ada tiap tipe rumah terdapat pada biaya pengadaan tanah, sedangkan biaya pembangunan (RAB) per unit hanya menempatkan kontribusi terbesar kedua setelah biaya pengadaan tanah. Hal ini dikarenakan biaya pengadaan tanah didasarkan pada lokasi perumahan, semakin strategis lokasi perumahan, maka semakin besar biaya pengadaannya.

Biaya tetap (*fixed cost*) secara langsung akan mempengaruhi analisa *breakeven*, karena biaya tetap adalah jumlah yang harus ditutupi oleh kelebihan suatu penjualan atas biaya variabel. Jika perubahan biaya tetap terjadi, maka *breakeven poin* akan merubah sebesar jumlah perubahan dibagi dengan perbandingan biaya variabel dan harga jual, sehingga titik impas akan menjadi naik.

Biaya variabel juga akan merubah suatu *break even*, jika biaya variabel menjadi naik maka juga akan menaikkan *break even point*. Biaya variabel yang telah didapatkan merupakan bentuk ukuran dari kegiatan yang telah dilakukan.

Keuntungan yang didapatkan dari tiap tipe rumah cenderung menempatkan keuntungan atau profit yang besar pada tipe 75/160 m² yang dibangun sebanyak 28 unit. Sedangkan tipe rumah 36/98 m², walaupun unit yang dibangun sebanyak 35 unit rumah, hanya mendapatkan keuntungan atau profit lebih kecil dari tipe rumah lainnya. Dalam hal ini cenderung membuat pihak pengembang perumahan yang berada dipertanian hanya mengembangkan suatu unit rumah yang akan mendapatkan profit sebesar-besarnya sehingga bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah atau mempunyai keterbatasan daya beli susah mencari rumah dipertanian dan mencari alternatif perumahan yang terletak dipinggir kota atau perbatasan kota yang memiliki perumahan yang sesuai dengan penghasilan masyarakat yang terbatas, walaupun akses dari pusat kota jauh serta fasilitas pendukung perumahan masih minim.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian penelitian dalam menentukan biaya keuntungan setiap tipe rumah, maka dapat diambil beberapa kesimpulan antara lain:

1. Biaya yang harus diperhitungkan dalam penetapan biaya keuntungan masing-masing developer atau pengembang perumahan terdiri dari biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya variabel. Biaya tetap meliputi biaya pengadaan tanah, biaya sertifikasi tanah, biaya maket rumah, biaya operasional, dan biaya pajak property. Biaya tetap pada rumah tipe 36/98 m² sebesar Rp.2.783.480.775 dan tipe 70/160 m² sebesar Rp.6.471.864.712, sedangkan biaya variabel meliputi keseluruhan tipe 36/98 m² Rp.92.129.769,79/ unit, dan tipe 70/160 m² Rp 120.306.416,00/unit.
2. Perhitungan *break even value* berdasarkan masing masing tipe rumah didapatkan titik impas pada rumah tipe 36/98m² sebanyak 28 unit, sebesar Rp.5.372.847.650,00, dan tipe rumah 70/160m² sebanyak 13 unit, sebesar Rp.7.892.517.950,00. Biaya keuntungan yang didapatkan pengembang perumahan pada tipe rumah 36/98 m² sebesar Rp.641.977.282,00 dengan pembangunan 35 unit rumah dan rumah tipe 70/160 m² sebesar Rp.6.679.560.356,00 dengan pembangunan 28 unit rumah.
3. Dari pembahasan diatas maka yang mempengaruhi biaya pengembangan perumahan di Kota Padang diantaranya; pengadaan tanah berdasarkan lokasi pembangunan dan tipe rumah yang dijual.

DAFTAR PUSTAKA

Ishaq Muhammad. 2010. *Analisa Break Event Point*

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Sertifikasi Tanah

Real Estate Indonesia. 2009. *Aturan Pembangunan Sebuah kawasan Perumahan*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan -
Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan
Perusahaan.

Wanaagung, Hardinata. 2011. *Evaluasi Pengembangan Perumahan Grand Renon Prime
Residence*. Thesis. Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar.

Shelina, Berlian. 2011. *Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Taman
Tasik Madu Indah Malang*. Makalah Skripsi. Jurusan Teknik Sipil dan
Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh November.

Sadarsana, Dewa. 2009. *Optimalisasi Jumlah Tipe Rumah yang Akan Dibangun Dengan
Metode Simpleks Pada Proyek Pengembangan Perumahan*. Jurnal Ilmiah Teknik Sipil
Vol 13 No.2 Juli 2009. Universitas Udayana.