

Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Pada Perumahan X

RISYAD HAIKAL GUNAWAN, KATARINA RINI RATNAYANTI

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Bandung
 2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Bandung
- Email : RisyadHaikal@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis kelayakan ekonomi dan penentuan harga penjualan rumah tipe 36 di perumahan X, Komponen biaya yang dianalisis meliputi biaya perolehan lahan, perizinan, konstruksi, dan infrastruktur. Metode yang digunakan adalah kuantitatif dengan mengevaluasi data investasi menggunakan metode Payback Period (PP), Internal Rate of Return (IRR), dan Benefit Cost Ratio (BCR). Hasil analisis menunjukkan proyek ini layak secara ekonomi dengan margin keuntungan minimal 4,56%. Pada tingkat ini, proyek mencapai IRR sebesar 5,75% (setara MARR), BCR 1, dan PP selama 5 tahun. Analisis kepekaan mengonfirmasi margin 4,56% sebagai ambang batas kritis, di mana penurunan harga akan membuat proyek tidak layak. Margin ini menjadi dasar penentuan harga jual minimal.

Kata kunci: Kelayakan Investasi, Harga Jual Minimum, Rumah Tipe 36, Analisis Kepekaan

1. PENDAHULUAN

Sektor perumahan merupakan salah satu sektor strategis yang berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi serta penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Indonesia. Kebutuhan rumah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang pesat. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 12,75 juta unit dengan pertumbuhan permintaan sekitar 800.000 unit per tahun, yang menunjukkan tekanan tinggi terhadap penyediaan hunian yang terjangkau dan layak huni (BPS, 2023).

Penentuan harga jual rumah dalam pengembangan perumahan memegang peranan penting untuk menjaga keseimbangan antara kelayakan finansial pengembang dan daya beli konsumen. Harga yang terlalu tinggi berpotensi menurunkan minat pembeli dan menyebabkan penjualan stagnan, sedangkan harga yang terlalu rendah dapat mengakibatkan kerugian dan membahayakan keberlanjutan proyek (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2023). Dalam praktiknya, harga jual rumah dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti biaya pembangunan (lahan, konstruksi, infrastruktur), lokasi, kondisi fisik properti, kelengkapan perizinan, serta nilai pasar di sekitar lokasi (Suryatno, 2023).

Untuk memastikan proyek perumahan dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan keuntungan yang memadai, analisis kelayakan ekonomi menjadi tahap yang sangat penting. Metode evaluasi investasi seperti *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP) merupakan indikator umum yang digunakan untuk menilai prospek ekonomi

proyek dan membantu pengembang dalam menetapkan harga jual yang optimal (Blank & Tarquin, 2018; Suryatno, 2023).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan ekonomi serta menentukan batas harga jual minimal rumah tipe 36 di Perumahan X. Pendekatan kuantitatif dan analisis sensitivitas margin keuntungan digunakan untuk memberikan rekomendasi harga jual yang tidak hanya layak dari sisi ekonomi, tetapi juga kompetitif di pasar.

2. METODOLOGI

Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan memanfaatkan data sekunder yang diperoleh dari dokumen proyek, literatur, serta laporan resmi instansi terkait (BPS, 2023; Kementerian PUPR, 2023). Data yang digunakan meliputi Rincian Anggaran Biaya (RAB) pembangunan, site plan perumahan dengan luas lahan sebesar 3.397,5 m², jumlah unit sebanyak 30 rumah tipe 36, harga tanah, serta data keuangan seperti BI rate sebesar 5,25% sebagai nilai *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) dan target inflasi tahunan dari Bank Indonesia (Bank Indonesia, 2024).

Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Bandung Barat dengan lingkup analisis yang berfokus pada perhitungan biaya lahan, perizinan, konstruksi, dan infrastruktur untuk menentukan harga jual minimal rumah per unit (Suryatno, 2023). Tahapan penelitian terdiri dari persiapan melalui studi literatur, pengumpulan data sekunder, serta analisis perhitungan menggunakan program Microsoft Excel (Blank & Tarquin, 2018). Analisis kelayakan ekonomi dilakukan dengan metode *Payback Period* (PP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Internal Rate of Return* (IRR), serta dilengkapi dengan analisis sensitivitas untuk mengukur dampak perubahan harga jual terhadap kelayakan proyek (Blank & Tarquin, 2018; Suryatno, 2023).

Pemilihan metode ini didasarkan pada pertimbangan bahwa ketiga indikator tersebut merupakan standar umum dalam analisis investasi properti, bersifat praktis, terukur, serta dapat diaplikasikan secara efektif dalam Microsoft Excel, sehingga hasil perhitungan lebih efisien, transparan, dan mudah diverifikasi (Blank & Tarquin, 2018). Dengan demikian, metode ini dianggap tepat untuk memberikan gambaran yang akurat terkait tingkat kelayakan ekonomi dan penentuan harga jual rumah yang optimal (Suryatno, 2023; BPS, 2023).

2.1 *Payback Period* (PP)

Payback Period adalah metode yang digunakan untuk menentukan lamanya periode pengembalian modal dari suatu investasi. Metode ini menghitung waktu yang dibutuhkan agar arus kas masuk menutupi investasi awal. Kriteria kelayakan berdasarkan PP yaitu jika nilai *Payback Period* lebih kecil dari periode maksimum yang ditetapkan, maka proyek dinyatakan layak. Sebaliknya, jika nilai PP lebih besar, proyek dinyatakan tidak layak secara ekonomi (Hariyanto, 2019).

2.2 *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Benefit Cost Ratio adalah rasio antara nilai kini semua manfaat yang diperoleh dari proyek dengan nilai kini semua biaya yang dikeluarkan selama periode proyek. Jika nilai BCR lebih dari 1, maka proyek dianggap layak karena manfaat yang diperoleh melebihi biaya. Jika BCR sama dengan 1, proyek impas, dan jika kurang dari 1, proyek tidak layak untuk dilanjutkan (Hariyanto, 2019; Suryatno, 2023).

2.3 Internal Rate Of Return (IRR)

Internal Rate of Return merupakan tingkat pengembalian yang menunjukkan kemampuan arus kas proyek dalam mengembalikan modal investasi. IRR adalah tingkat diskonto yang membuat nilai *Net Present Value* (NPV) menjadi nol. Keputusan investasi diambil berdasarkan perbandingan IRR dengan tingkat pengembalian minimum yang diinginkan atau *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). Proyek layak jika IRR lebih besar dari MARR, dan tidak layak jika sebaliknya (Seto et al., 2020; Hariyanto, 2019). Dalam studi ini, MARR menggunakan nilai *BI Rate* sebesar 5,25% (Bank Indonesia, 2024).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Identifikasi Komponen Biaya

Analisis komponen biaya mengidentifikasi empat kategori utama yaitu biaya perolehan lahan dan legalitas sebesar Rp5.297.039.325,00, biaya perizinan Rp610.397.390,00, biaya konstruksi bangunan Rp3.266.381.520,00, dan biaya infrastruktur serta fasilitas umum Rp1.979.861.540,00. Total biaya keseluruhan mencapai Rp11.153.679.775,00.

Biaya konstruksi per unit rumah sebesar Rp108.879.384,00 berdasarkan Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Kementerian PUPR 2024. Biaya infrastruktur mencakup pembangunan jalan, drainase, jaringan listrik, air bersih, dan fasilitas umum. Pembagian proporsional biaya ke setiap unit bervariasi sesuai luas tanah yang berkisar 60-96 m² per unit.

3.2 Analisis Kelayakan Ekonomi

Analisis dilakukan terhadap berbagai skenario margin keuntungan 5%, 10%, 15%, 20%, dan 25%. Hasil menunjukkan bahwa semua skenario layak secara ekonomi dengan nilai IRR, BCR, dan *payback period* yang memenuhi kriteria kelayakan.

Pada margin 5%, diperoleh IRR 5,96%, BCR 1,01, dan *payback period* 4,97 tahun. Analisis Break Even Point menunjukkan proyek mencapai titik impas setelah menjual 26,61 unit atau 88,72% dari total produksi.

3.3 Penentuan Harga Minimal Optimal

Melalui interpolasi untuk mencari NPV = 0, diperoleh margin minimal 4,56% sebagai batas kelayakan ekonomi. Pada margin ini, proyek menghasilkan BCR 1,00, IRR 5,75% (sama dengan MARR), ROI 12,25%, dan *payback period* 5 tahun.

Harga jual minimal bervariasi sesuai luas tanah: unit 60 m² sebesar Rp352.665.134,91, unit 66 m² sebesar Rp376.546.919,94, hingga unit 96 m² sebesar Rp495.955.845,08. Rata-rata harga jual minimal adalah Rp432.079.871,18 per unit.

3.4 Analisis Kepekaan

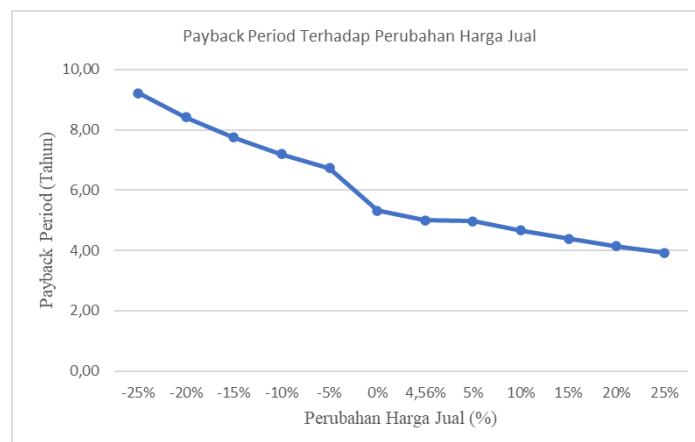
Analisis kepekaan terhadap perubahan harga jual menunjukkan bahwa proyek sangat sensitif terhadap margin keuntungan. Penurunan margin di bawah 4,56% menyebabkan proyek tidak layak secara ekonomi. Sebaliknya, peningkatan margin memberikan tingkat pengembalian yang lebih menarik bagi investor. Berikut dilampirkan hasil perhitungan analisis kepekaan terhadap beberapa variasi *margin* pada **Tabel 1** serta grafik perbandingan IRR terhadap harga jual pada **Gambar 1** dan grafik perbandingan PP terhadap harga jual pada **Gambar 2**.

Tabel 1. Perhitungan Analisis Kepekaan ditambahkan Variasi Margin

Margin	New Revenue	New Profit	BCR	IRR	PP
-25%	Rp 9.297.571.595,29	-Rp2.250.157.140,28	0,55	-10,23%	9,22
-20%	Rp 9.917.409.701,64	-Rp1.630.319.033,92	0,63	-7,24%	8,42
-15%	Rp 10.537.247.808,00	-Rp1.010.480.927,57	0,70	-4,40%	7,76
-10%	Rp 11.157.085.914,35	-Rp390.642.821,22	0,78	-1,67%	7,20
-5%	Rp 11.776.924.020,70	Rp229.195.285,13	0,86	0,96%	6,73
0%	Rp 12.396.762.127,06	Rp849.033.391,49	0,93	3,50%	5,32
4,56%	Rp 12.962.396.135,29	Rp1.414.667.399,72	1,00	5,75%	5,00
5%	Rp 13.016.600.233,41	Rp1.468.871.497,84	1,01	5,96%	4,97
10%	Rp 13.636.438.339,76	Rp2.088.709.604,19	1,08	8,36%	4,66
15%	Rp 14.256.276.446,11	Rp2.708.547.710,54	1,16	10,69%	4,39
20%	Rp 14.876.114.552,47	Rp3.328.385.816,90	1,23	12,97%	4,14
25%	Rp 15.495.952.658,82	Rp3.948.223.923,25	1,31	15,20%	3,92



Gambar 1. Perbandingan IRR terhadap perubahan harga jual



Gambar 2. Perbandingan *Payback Period* terhadap perubahan harga jual

4. KESIMPULAN

Penelitian mengenai analisis penentuan harga jual rumah tipe 36 di Perumahan X menunjukkan bahwa harga jual rumah ditentukan berdasarkan total biaya perolehan yang meliputi biaya lahan, perizinan, konstruksi, dan infrastruktur. Dengan menggunakan pendekatan analisis kelayakan ekonomi melalui metode *Payback Period* (PP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Internal Rate of Return* (IRR), diperoleh margin keuntungan minimal sebesar 4,56% sebagai batas kelayakan ekonomi proyek. Pada margin ini, seluruh indikator finansial menunjukkan nilai yang memenuhi kriteria layak, yaitu BCR sebesar 1, IRR sebesar 5,75% (setara dengan MARR), dan *payback period* selama 5 tahun.

Harga jual minimal yang optimal berkisar antara Rp352.665.134,91 hingga Rp495.955.845,08 per unit rumah, tergantung pada luas tanah masing-masing unit, dengan rata-rata harga jual sebesar Rp432.079.871,18. Margin keuntungan di bawah 4,56% berpotensi menyebabkan proyek tidak layak secara ekonomi dan merugikan pengembang, sedangkan margin yang lebih tinggi akan meningkatkan keuntungan, namun harus diimbangi dengan daya saing pasar agar penjualan tetap optimal.

Analisis kepekaan menegaskan bahwa proyek sangat sensitif terhadap perubahan margin keuntungan, sehingga penentuan harga jual harus mempertimbangkan keseimbangan antara kelayakan ekonomi dan daya tarik pasar agar proyek dapat berkelanjutan dan menguntungkan.

Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pengembang dalam menetapkan harga jual rumah yang kompetitif, serta bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan perumahan terjangkau. Saran penelitian selanjutnya disarankan menggunakan data primer dari wawancara atau survei pasar, menambahkan metode NPV, serta membandingkan hasil dengan proyek serupa di lokasi lain.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS. Statistik Perumahan dan Permukiman Indonesia. Jakarta, 2023.
- Bank Indonesia. (2024). BI Rate. <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/Default.aspx>
- Hariyanto. (2019). Analisis Investasi Pada Pembangunan Perumahan Nuansa Beringin. Jurnal Teknik, 13(2), 120-127.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Laporan Tahunan Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Jakarta, 2023.
- Seto, B. J., Sungko, D., & Alifen, R. S. (2020). Model Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Sederhana. Jurnal Teknik.
- Suryatno, Analisa Kelayakan Proyek Perumahan PT X di Bandung, Jurnal Teknik Sipil, 2023.
- Blank, L. & Tarquin, A. Engineering Economy, 8th ed., McGraw-Hill Education, 2018.