

## ABSTRAK

**Eric Minarto, Marissa Amelia :**

**Skripsi**

**Studi Tentang Faktor-Faktor Penetapan Harga Produk Perumahan di Surabaya**

Dalam bisnis perumahan yang semakin kompetitif saat ini, banyak perusahaan real estat belum menangani penetapan harga dengan baik. Oleh sebab itu pada penelitian ini akan dibahas faktor-faktor internal dan faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi penetapan harga dan disertai studi kasus mengenai komposisi biaya produk perumahan. Faktor-faktor internal meliputi tujuan perusahaan di dalam memasarkan real estat, strategi bauran pemasaran, biaya, serta organisasi dan kekuatan perusahaan sedangkan faktor-faktor eksternal meliputi pasar dan permintaan, pesaing, dan kondisi lingkungan. Teknik sampling yang digunakan di dalam penelitian ini adalah *stratified random sampling* terhadap 80 pengembang anggota REI Jatim pada tahun 2005. Jumlah pengembang yang berhasil di survey sebanyak 22 pengembang. Teknik analisa yang digunakan adalah analisa deskriptif statistik untuk menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga. Komposisi biaya di analisa tiap-tiap perusahaan dan disertai dengan salah satu contoh perhitungan komposisi biaya pada PT. Ciputra Surya Tbk. yang melakukan pengembangan rumah tipe Hermes dan Hestia di Bukit Palma, CitraRaya.

Hasil analisa deskriptif statistik menunjukkan bahwa faktor-faktor internal yang paling berpengaruh adalah faktor biaya serta faktor organisasi dan kekuatan perusahaan sedangkan faktor-faktor eksternal yang paling berpengaruh adalah faktor pasar dan permintaan. Persentase komposisi biaya terbesar yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan adalah komposisi biaya tanah dan biaya konstruksi. Hasil perhitungan komposisi biaya untuk rumah tipe Hermes adalah Rp. 282706610.540 (hard costs), Rp. 63768750 (soft costs) dan Rp. 42512500. (biaya operasional). Hasil perhitungan komposisi biaya untuk rumah tipe Hestia adalah Rp. 337932882.681 (hard costs), Rp. 78024000 (soft costs) dan Rp. 52016000 (biaya operasional).

Kata kunci : harga, produk perumahan.

## ABSTRACT

**Eric Minarto, Marissa Amelia :**

**Undergraduate Thesis**

**Study about Factors that Setting a Residential Product Price in Surabaya**

Recently, the residential business are more competitive, but the real estates company haven't good enough to set a price it lead to the research about internal and external factors that can affect the price and also enclosed with a case study about the residential product costs composition. The internal factors consist of : company goal in selling the real estates product, marketing mix strategy, costs, organization and company strength and the external factors consist of : market and demand, competitor, and environment condition. The technique sampling which is used is stratified random sampling to 80 developers, member of REI Jatim 2005. Totally there are only 22 developers who fill the questioner and want to be interviewed. Analysis technique that is used is descriptive statistics analysis to analyze the factor that can affect in setting the price. The costs composition will be analyzed one by one company and will be enclosed with the example of the calculation of the costs composition from one company that is PT. Ciputra Surya Tbk who is develop the Hermes and Hestia houses at Bukit Palma, CitraRaya.

The descriptive statistic analysis shows that the most affected internal factor in setting the price are : the costs factor, the organization and the company strength factor. The next results is the most affected external factors, there are : the market and demand factor. The biggest percentages of the costs composition are land costs and construction costs. Finally, the last results are about the calculation of the costs composition from the Hermes type are Rp. 282706610.540 (hard costs), Rp. 63768750 (soft costs) and Rp. 42512500. (operational costs), the calculation of the costs composition from the Hestia type are Rp. 337932882.681 (hard costs), Rp. 78024000 (soft costs) dan Rp. 52016000 (operational costs).

Keywords : price, residential product

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	iii
LEMBAR FORMULIR PERSYARATAN .....	v
DATA SKRIPSI.....	vi
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
UCAPAN TERIMA KASIH .....	ix
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xvi
DAFTAR GAMBAR .....	xix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xxi
1. PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	2
1.3. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah .....	2
1.4. Tujuan Penelitian .....	2
1.5. Manfaat Penelitian .....	3
1.6. Sistematika Pembahasan .....	3
2. LANDASAN TEORI .....	5
2.1. Pengertian harga dan produk perumahan .....	5
2.1.1. Harga .....	5
2.1.2. Produk perumahan .....	5
2.2. Faktor-faktor internal yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan .....	5
2.2.1. Tujuan perusahaan di dalam memasarkan real estat.....	5
2.2.1.1. Tetap bertahan di dalam bisnis perusahaan.....	6

2.2.1.2. Memaksimalkan laba .....	7
2.2.1.3. Kepemimpinan pangsa pasar perumahan .....	7
2.2.1.4. Kepemimpinan mutu produk perumahan .....	8
2.2.2. Strategi bauran pemasaran .....	9
2.2.2.1. Produk .....	9
2.2.2.2. Promosi .....	10
2.2.2.3. Distribusi .....	11
2.2.3. Biaya .....	12
2.2.3.1. Biaya konstruksi dan absorpsi perusahaan .....	12
2.2.3.2. Biaya operasional perusahaan .....	14
2.2.4. Organisasi dan kekuatan perusahaan .....	14
2.2.4.1. Struktur organisasi di dalam perusahaan yang berhak menentukan harga.....	15
2.2.4.2. Brand image perusahaan .....	15
2.2.4.3. Kemampuan bersaing perusahaan .....	16
2.2.4.4. Modal yang dimiliki perusahaan .....	17
2.3. Faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan .....	17
2.3.1. Pasar dan Permintaan.....	18
2.3.1.1. Pasar perumahan .....	18
2.3.1.2. Persepsi konsumen terhadap harga dan nilai rumah.....	19
2.3.1.3. Tingkat permintaan konsumen terhadap rumah .....	20
2.3.2. Pesaing .....	21
2.3.2.1. Biaya yang dikeluarkan pesaing .....	21
2.3.2.2. Harga yang ditawarkan oleh pesaing .....	22
2.3.2.3. Banyaknya produk yang dikeluarkan pesaing .....	23
2.3.3. Kondisi lingkungan .....	24
2.3.3.1. Kondisi ekonomi .....	24
2.3.3.2. Kondisi Sosial .....	25
2.3.3.3. Kondisi politik .....	26
2.3.3.4. Kondisi teknologi .....	27
3. METODOLOGI PENELITIAN .....	31
3.1. Definisi Konsep dan Operasional .....	31
3.1.1. Definisi konsep .....	31
3.1.2. Definisi operasional .....	31
3.2. Jenis penelitian .....	33
3.3. Lokasi penelitian .....	33
3.4. Jenis data .....	33
3.4.1. Data primer .....	33
3.4.2. Data sekunder .....	33
3.5. Sumber data .....	34
3.6. Teknik sampling .....	34
3.7. Proses pengolahan data .....	38
3.7.1. Pengumpulan Data .....	38

3.7.1.1. Studi kepustakaan .....	38
3.7.1.2. Penelitian lapangan .....	38
3.7.2. Teknik Analisa .....	38
3.7.2.1. Teknik analisa kuisisioner .....	38
3.7.2.1.1. Analisa mean .....	39
3.7.2.2. Teknik analisa studi kasus .....	39
3.7.2.2.1. Analisa komposisi biaya .....	39
3.7.2.2.1. Contoh perhitungan komposisi biaya .....	39
3.8. Jadwal Penelitian .....	40
3.9. Kerangka Kerja Penelitian .....	41
4. ANALISA DAN PEMBAHASAN .....	45
4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	45
4.2. Hasil Analisa .....	45
4.2.1. Hasil analisa faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya.....	45
4.2.1.1. Analisa mean .....	51
4.2.2. Hasil analisa komposisi biaya .....	67
4.2.2.1. Analisa komposisi biaya dari tiap-tiap perusahaan .....	71
4.2.2.2. Contoh perhitungan komposisi biaya produk perumahan .....	114
4.3. Diskusi Hasil Penelitian .....	122
5. KESIMPULAN DAN SARAN .....	124
5.1. Kesimpulan .....	124
5.2. Saran .....	125
DAFTAR REFERENSI .....	126
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

2.1. Daftar referensi dari landasan teori .....	28
3.1. Daftar nama pengembang yang telah memenuhi kriteria .....	34
3.2. Daftar nama pengembang yang berhasil di survey .....	36
3.3. Daftar nama pengembang yang tidak berhasil di survey .....	37
3.4. Jadwal Penelitian .....	40
4.1. Pengkodean faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya.....	45
4.2. Frekuensi jawaban kusioner faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	48
4.3. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor internal, tujuan perusahaan di dalam memasarkan real estat yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	51
4.4. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor internal, strategi bauran pemasaran (koordinasi antara rancangan produk, distribusi, & promosi yang konsisten dan efektif) yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	53
4.5. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor internal, biaya yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	54
4.6. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor internal, organisasi dan kekuatan perusahaan mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	56
4.7. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor eksternal, pasar dan permintaan yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	57
4.8. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor eksternal, pesaing yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	59
4.9. Analisa deskripsi statistik faktor-faktor eksternal, kondisi lingkungan yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	60
4.10. Analisa mean faktor-faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya .....	62
4.11. Pengkodean komposisi biaya yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya.....	68
4.12. Pengkodean persentase komposisi biaya yang mempengaruhi penetapan harga produk perumahan di Surabaya.....	68
4.13. Profil perusahaan dari tiap-tiap perusahaan .....	69

4.14. Komposisi biaya dari tiap-tiap perusahaan .....	70
4.15. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh perusahaan dari PT. Adhibaladika Agung .....	71
4.16. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Adhibaladika Agung .....	71
4.17. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Araya Bumi Megah .....	73
4.18. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Araya Bumi Megah .....	73
4.19. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Aneka Bangunan Mulia Jaya.....	75
4.20. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Aneka Bangunan Mulia Jaya	75
4.21. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Arthawahana Pratamadinamika .....	77
4.22. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Arthawahana Pratamadinamika .....	77
4.23. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Binamaju Mitra Sejati.....	79
4.24. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Binamaju Mitra Sejati .....	79
4.25. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Chalidana Inti Cahaya .....	81
4.26. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Chalidana Inti Cahaya .....	81
4.27. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Ciputra Surya ...	83
4.28. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Ciputra Surya .....	83
4.29. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Darmo Satelite Town .....	85
4.30. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Darmo Satelite Town .....	85
4.31. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Dharma Bhakti Adijaya .....	87
4.32. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Dharma Bhakti Adijaya .....	87
4.33. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Dharmala Land .	89
4.34. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Dharmala Land .....	89
4.35. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Dian Permana ...	91
4.36. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Dian Permana .....	91
4.37. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Joyobekti Indah .	93

4.38. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Joyobekti Indah .....	93
4.39. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Karya Multikarsa .....	95
4.40. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Karya Multikarsa .....	95
4.41. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Karya Yundarzah .....	97
4.42. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Karya Yundarzah .....	97
4.43. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Mahkota Berlian Cemerlang .....	99
4.44. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Mahkota Berlian Cemerlang .....	99
4.45. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Pakuwon Dharma .....	101
4.46. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Pakuwon Dharma .....	101
4.47. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Pembangunan Surabaya Jaya .....	103
4.48. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Pembangunan Surabaya Jaya	103
4.49. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Sinar Galaxy ....	105
4.50. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Sinar Galaxy .....	105
4.51. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Tandes Indah ...	107
4.52. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Tandes Indah .....	107
4.53. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Wahana Wisma Permai .....	109
4.54. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Wahana Wisma Permai .....	109
4.55. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Wisma Mukti ...	111
4.56. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Wisma Mukti .....	111
4.57. Informasi mengenai lahan yang dikembangkan oleh PT. Win Win Realty Centre .....	113
4.58. Analisa persentase komposisi biaya dari PT. Win Win Realty Centre .....	113
4.59. Bill of quantity rumah tipe Hermes .....	116
4.60. Bill of quantity rumah tipe Hestia .....	118
4.61. Komposisi biaya untuk masing-masing tipe rumah .....	122

## DAFTAR GAMBAR

3.1. Kerangka kerja penelitian .....	41
3.2. Kerangka teoritis .....	42
4.1. Histogram nilai mean faktor-faktor tujuan perusahaan di dalam memasarkan real estat.....	52
4.2. Histogram nilai mean faktor-faktor strategi bauran pemasaran .....	53
4.3. Histogram nilai mean faktor-faktor biaya .....	55
4.4. Histogram nilai mean faktor-faktor organisasi dan kekuatan perusahaan .	56
4.5. Histogram nilai mean faktor-faktor pasar dan permintaan .....	58
4.6. Histogram nilai mean faktor-faktor pesaing .....	59
4.7. Histogram nilai mean faktor-faktor kondisi lingkungan .....	61
4.8. Histogram persentase komposisi biaya PT. Adhibaladika Agung .....	72
4.9. Histogram persentase komposisi biaya PT. Araya Bumi Megah .....	74
4.10. Histogram persentase komposisi biaya PT. Aneka Bangunan Mulia Jaya	76
4.11. Histogram persentase komposisi biaya PT. Arthawahana Pratamadinamika	78
4.12. Histogram persentase komposisi biaya PT. Binamaju Mitra Sejati .....	80
4.13. Histogram persentase komposisi biaya PT. Chalidana Inti Cahaya .....	82
4.14. Histogram persentase komposisi biaya PT. Ciputra Surya .....	84
4.15. Histogram persentase komposisi biaya PT. Darmo Satellite Town .....	86
4.16. Histogram persentase komposisi biaya PT. Dharma Bhakti Adijaya .....	88
4.17. Histogram persentase komposisi biaya PT. Dharmala Land .....	90
4.18. Histogram persentase komposisi biaya PT. Dian Permana .....	92
4.19. Histogram persentase komposisi biaya PT. Joyobekti Indah .....	94
4.20. Histogram persentase komposisi biaya PT. Karya Multikarsa .....	96
4.21. Histogram persentase komposisi biaya PT. Karya Yundarzah .....	98
4.22. Histogram persentase komposisi biaya PT. Mahkota Berlian Cemerlang .	100
4.23. Histogram persentase komposisi biaya PT. Pakuwon Dharma .....	102
4.24. Histogram persentase komposisi biaya PT. Pembangunan Surabaya Jaya	104
4.25. Histogram persentase komposisi biaya PT. Sinar Galaxy .....	106
4.26. Histogram persentase komposisi biaya PT. Tandes Indah .....	108

4.27. Histogram persentase komposisi biaya PT. Wahana Wisma Permai .....	110
4.28. Histogram persentase komposisi biaya PT. Wisma Mukti .....	112
4.29. Histogram persentase komposisi biaya PT. Win Win Realty Centre .....	114

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Kuesioner .....	127
2. Komposisi Biaya .....	132
3. Daftar Asumsi Harga Material yang digunakan oleh Pengembang per bulan Mei 2005. ....	133
4. Daftar Asumsi Upah Borongan untuk tiap-tiap jenis pekerjaan yang digunakan oleh Pengembang per bulan Mei 2005 .....	135
5. Rencana Anggaran Biaya Material dan Upah Rumah tipe Hermes .....	137
6. Rencana Anggaran Biaya Material Rumah tipe Hermes .....	141
7. Rencana Anggaran Biaya Material dan Upah Rumah tipe Hestia .....	154
8. Rencana Anggaran Biaya Material Rumah tipe Hestia .....	158
9. Daftar nama pengembang anggota REI Jatim tahun 2005 .....	171
10. Brosur denah dan daftar harga perumahan di CitraRaya (di Bukit Palma) ....	174
11. Brosur, site plan, daftar harga berbagai produk perumahan di Surabaya yang dikembangkan oleh pengembang yang di survey. ....	176