

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan kajian dalam pembahasan yang dilakukan pada bab sebelumnya maka, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pada kondisi saat ini Komplek Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kabupaten Bandung memiliki 210 unit hunian dengan harga jual yang berlaku pada saat ini adalah sebagai berikut:

**Tabel 5.1** Harga Jual Rumah Pada Komplek Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut kabupaten bandung

No.	Type Rumah	Harga Jual (per unit)
1.	T.36/72 m <sup>2</sup>	Rp 170.400.000
2.	T.45/90 m <sup>2</sup>	Rp 199.000.000

*Sumber : PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013*

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa harga jual rata-rata adalah sebesar Rp. 178.571.429,00 (sesuai dengan perhitungan pada tabel 4.4)

2. Menurut hasil analisis Titik Impas (*Break Even Point*) untuk mencari volume unit hunian rumah bahwa dengan harga jual untuk type T.36/72 m<sup>2</sup> sebesar Rp.170.400.000 dan type T.45/90 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 199.000.000. Untuk mencapai titik impas dimana pengelola tidak mengalami kerugian dan tidak mendapatkan keuntungan jumlah unit adalah untuk type T.36/72 m<sup>2</sup> sebanyak 110 unit hunian dan untuk type T.45/90 m<sup>2</sup> sebanyak 44 unit hunian.
3. Menurut hasil analisis Titik Impas (*Break Even Point*) untuk mencari harga jual rumah pada saat titik impas yaitu untuk type T.36/72 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 170.159.353,00 dan untuk type T.45/72 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 198.719.290,00

4. Jumlah unit yang direncanakan terjual untuk type T.36/72 m<sup>2</sup> sebanyak 210 unit dan untuk type T.45/72 m<sup>2</sup>, sedangkan titik impas terjadi pada jumlah unit 110 untuk T.36/72 m<sup>2</sup> dan 44 unit untuk type T.45/72 m<sup>2</sup>, maka sisa unit merupakan laba yang diperoleh oleh developer selama dua tahun dengan asumsi bahwa :
  - a. Biaya awal terdiri dari :
    - Biaya tanah pada awal pembangunan yang diinvestasikan pada 2 tahun
    - Biaya operasional pada tahun ke 0 sampai tahun ke 2 dianggap sama.
  - b. Tidak terjadi penyusutan harga bangunan
  - c. Belum memperhitungkan ke pajak perusahaan sebesar 15% pph.

## 5.2 Saran

Dari hasil kajian harga jual Komplek Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kabupaten Bandung dengan menggunakan metode Titik Impas (*Break Event Point*) ini dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Harga jual rumah yang ada pada saat ini yaitu sebesar Rp. 170.400.000 /unit rumah untuk T.36/72 m<sup>2</sup> dan sebesar Rp. 199.000.000 /unit rumah untuk T.45/90 m<sup>2</sup>, berdasarkan hasil pembahasan bahwa harga jual rumah /unit yang berada pada titik impas yaitu sebesar Rp. 172.836.877,00 /unit rumah untuk T.36/72 m<sup>2</sup> dan untuk type 2 (T.45/90 m<sup>2</sup>) sebesar Rp. 201.846.215,00, tentunya pengelola akan mendapatkan kerugian. Dalam hal ini penulis menyarankan agar harga penjualannya dikaji ulang oleh pihak depelover agar pihak developer mendapatkan keuntungan dan terjadi keseimbangan antara pembeli dan penjual sehingga kedua belah pihak sama-sama diuntungkan.

2. Analisis menggunakan Titik Impas (*Break Even Point*) mempunyai beberapa keterbatasan diantaranya perlu asumsi, terutama mengenai hubungan antara biaya dengan pendapatan kemudian kurang memperhatikannya resiko-resiko yang terjadi selama masa penjualan seperti kurang memperhatikan kenaikan harga.

