

TUGAS AKHIR

ANALISIS PENETAPAN HARGA POKOK PENJUALAN RUMAH TIPE S6 DAN S7

(Studi Kasus : Proyek Perumahan Grand Villa Mutiara Makassar)

Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Strata I (S-1)



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Disusun Oleh :

Abdul Hamid



41116110157

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCUBUANA

2017

	LEMBAR PENGESAHAN SIDANG TUGAS AKHIR PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA	
---	--	---

Tugas Akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dan layak untuk diseminarkan sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Strata 1 (S-1), Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir : **Analisis Penetapan Harga Pokok Penjualan Rumah Tipe S6 dan S7**
(Studi Kasus : Proyek Perumahan Grand Villa Mutiara Makassar)

Disusun oleh :

Nama : **Abdul Hamid**

NIM : **4111 6110157**

Jurusan/Program Studi : **Teknik Sipil**

Telah diajukan dan dinyatakan **LULUS** pada sidang sarjana : 20 Desember 2017

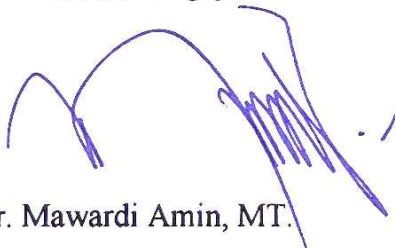
Pembimbing Tugas Akhir


 UNIVERSITAS
 MERCU BUANA

Retna Kristiana, ST., MM., MT.

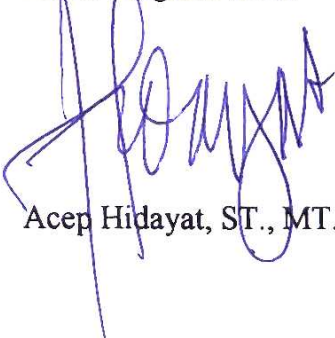
Mengetahui,



Ketua Penguji


Ir. Mawardi Amin, MT.

Mengetahui,

Ketua Program Studi


Acep Hidayat, ST., MT.

	LEMBAR PERNYATAAN SIDANG SARJANA PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA	
---	--	---

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Abdul Hamid
 NIM : 4111 6110157
 Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil
 Fakultas : Teknik

Menyatakan bahwa tugas akhir ini merupakan kerja asli, bukan jiplakan (duplikat) dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan saya ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Demikina pernyataan saya ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat dipertanggung jawabkan sepenuhnya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 23 Desember 2017

Yang membuat pernyataan,



Abdul Hamid

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan pertolongan-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Penetapan Harga Pokok Penjualan Rumah Tipe S6 dan S7 ”. Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Sarjana Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil Universitas Mercu Buana. Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penulis banyak mendapat saran, dorongan, bimbingan serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun dapat membukakan mata penulis bahwa sesungguhnya pengalaman dan pengetahuan tersebut adalah guru yang terbaik bagi penulis.

Oleh karena itu dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Orang Tua tercinta atas jasa-jasanya, kesabaran doa, dan tidak pernah lelah dalam mendidik dan memberi cinta yang tulus dan ikhlas kepada penulis semenjak kecil.
2. Ibu Retna Kristiana, ST., MM., MT. sebagai Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang selalu bijaksana memberikan bimbingan, nasehat serta waktunya selama proses pengerjaan Tugas Akhir.
3. Bapak Acep Hidayat, ST., MT. sebagai Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Ir. Mawardi Amin., MT. sebagai Ketua Penguji Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

5. Keluarga besar Universitas Mercu Buana, khususnya teman-teman angkatan 2016 Jurusan Teknik Sipil yang telah banyak memberi dukungan. Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan yang dibuat baik sengaja maupun tidak sengaja karena keterbatasan ilmu pengetahuan dan wawasan serta pengalaman yang penulis miliki. Untuk itu penulis mohon maaf atas segala kekurangan tersebut, tidak menutup diri terhadap segala saran dan kritik serta masukan yang bersifat konstruktif bagi diri penulis. Akhir kata semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, institusi pendidikan dan masyarakat luas.

Jakarta, 20 Desember 2017

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	I
1.1 Latar Belakang.....	I-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	I-5
1.3 Perumusan Masalah.....	I-5
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	I-6
1.5 Manfaat Penelitian.....	I-6
1.6 Lingkup dan Batasan.....	I-7
1.7 Sistematika Penulisan.....	I-7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	II
2.1 Perencanaan Biaya.....	II-1
2.1.1 Pengertian Perencanaan Biaya.....	II-1
2.1.2 Jenis-jenis Biaya.....	II-2

2.1.3	Tahapan Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	II-3
2.2	<i>Value Engineering</i> (VE).....	II-21
2.2.1	Pengertian <i>Value Engineering</i>	II-21
2.2.2	Tahapan-tahapan <i>Value Engineering</i>	II-21
2.3	Penentuan Harga Penjualan.....	II-22
2.3.1	Pengertian Harga Jual.....	II-22
2.3.2	Tujuan Penentuan Harga Jual.....	II-23
2.3.3	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Jual.....	II-24
2.3.4	Metode Analisis Titik Impas.....	II-25
2.3.5	Penyesuaian Harga Jual Terhadap Kondisi Pasar.....	II-26
2.4	Penelitian Terdahulu.....	II-27
2.5	Kerangka Berpikir.....	II-35
BAB III METODE PENELITIAN.....		III
3.1.	Metode Penelitian.....	III-1
3.2.	Diagram Aliran Penelitian.....	III-1
3.2.1.	Mulai.....	III-3
3.2.2.	Identifikasi Masalah.....	III-3
3.2.3.	Tinjauan Pustaka.....	III-3
3.2.4.	Pengumpulan Data.....	III-4
3.2.5.	Perhitungan <i>Bill Off Quantity</i> (BoQ).....	III-4
3.2.6.	<i>Value Engineering</i> (VE).....	III-5
3.2.7.	Hasil Perencanaan Biaya.....	III-5
3.2.8.	Analisis Hasil Alokasi Biaya.....	III-5
3.2.9.	Perhitungan Biaya Tetap dan Biaya Variabel.....	III-5
3.2.10.	Penetapan Margin Keuntungan.....	III-6

3.2.11. Harga Pokok Penjualan Rumah	III-6
3.2.12. Hasil Analisis	III-7
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	IV
4.1. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian	IV-1
4.1.1. Data Penelitian	IV-2
4.1.2. Data Teknis Bangunan	IV-2
4.2. Harga Material	IV-4
4.3. Perhitungan <i>Bill off Quantity</i> Harga Makassar & Harga Jabodetabek	IV-6
4.4. Perhitungan Biaya	IV-10
4.4.1. Perhitungan Biaya Tetap	IV-11
4.4.1.1. Perhitungan Biaya Infra Cluster	IV-11
4.4.1.2. Perhitungan Biaya Infra Utama Kawasan	IV-12
4.4.1.3. Biaya Pembebasan Tanah	IV-13
4.4.1.4. Biaya Operasional	IV-14
4.4.1.5. Biaya Marketing	IV-15
4.4.2. Perhitungan Biaya Variabel	IV-15
4.4.2.1. Perhitungan Biaya Konstruksi	IV-15
4.4.3. Rekapitulasi Biaya Tetap	IV-16
4.4.4. Hasil Survey Developer Lain	IV-18
4.4.4.1. <i>Tallasa City Ciputra</i>	IV-18
4.4.4.2. <i>Royal Springs 2 Ciputra</i>	IV-20
4.4.4.3. Tanjung Bunga BSA	IV-21
4.4.4.4. Mutiara Gading	IV-23
4.5. Penetapan Harga Penjualan	IV-26

4.5.1. Perhitungan Harga Pokok Produksi.....	IV-26
4.5.2. Perhitungan Harga Pokok Penjualan.....	IV-27
4.5.3. Perhitungan <i>Margin</i> Keuntungan	IV-27
4.6. Pembahasan.....	IV-28
4.6.1. Harga Pokok Penjualan Rumah Tipe S6.....	IV-29
4.6.2. Harga Pokok Penjualan Rumah Tipe S7.....	IV-30
BAB V PENUTUP.....	V
5.1. Simpulan	V-1
5.2. Saran.....	V-2
DAFTAR PUSTAKA	xv



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar kompetitor.....	I-3
Tabel 1.2	Daftar sebagian perbandingan harga material	I-4
Tabel 1.3	Tipe rumah yang habis terjual pada tahun 2016-2017.....	I-4
Tabel 2.1	Daftar penelitian terdahulu.....	II-27
Tabel 2.2	Variabel penelitian terdahulu.....	II-32
Tabel 4.1	Daftar harga material hasil survei	IV-4
Tabel 4.2	Rekapitulasi <i>Bill Of Quantity</i> rumah tipe S6	IV-6
Tabel 4.3	Rekapitulasi <i>Bill Of Quantity</i> rumah tipe S7	IV-7
Tabel 4.4	Analisis pek. pasangan bata ringan makassar.....	IV-8
Tabel 4.5	Analisis pek. pasangan bata merah makassar.....	IV-8
Tabel 4.6	Rekapitulasi <i>Bill Of Quantity</i> rumah tipe S6 dan S7 hasil <i>Value Engineering</i>	IV-9
Tabel 4.7	Spesifikasi material hasil <i>Value Engineering</i>	IV-10
Tabel 4.8	Rekap perhitungan biaya infra cluster R.2.....	IV-11
Tabel 4.9	Rekap perhitungan biaya infra utama kawasan.....	IV-12
Tabel 4.10	Kendala dalam pembebasan tanah.....	IV-13
Tabel 4.11	Rekapitulasi <i>Bill Of Quantity</i> rumah tipe S6 dan S7.....	IV-15
Tabel 4.12	Rekapitulasi biaya tetap.....	IV-17
Tabel 4.13	Spesifikasi material Tallasa City.....	IV-19
Tabel 4.14	Spesifikasi material <i>Royal Springs 2</i> Ciputra.....	IV-20
Tabel 4.15	Spesifikasi material Tanjung Bunga BSA.....	IV-22
Tabel 4.16	Spesifikasi material Mutiara Gading.....	IV-23
Tabel 4.17	Daftar kompetitor.....	IV-25
Tabel 4.18	Harga pokok produksi.....	IV-27
Tabel 4.19	Harga pokok penjualan.....	IV-27

Tabel 4.20	Q Maks.....	IV-28
Tabel 4.21	Margin keuntungan.....	IV-28
Tabel 4.22	Kelompok harga rumah tipe S6.....	IV-29
Tabel 4.23	Kelompok harga rumah tipe S7.....	IV-30



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kerangka Konstruksi.....	I-1
Gambar 2.1	Bagan Perhitungan Anggaran Biaya.....	II-21
Gambar 2.2	Tahapan Penelitian.....	II-35
Gambar 3.1	Diagram Aluran Penelitian.....	III-2
Gambar 4.1	Lokasi Pengembangan.....	IV-1
Gambar 4.2	Cluster Pengembangan.....	IV-1
Gambar 4.3	Rumah Tipe (1:S7, 2:S6).....	IV-2
Gambar 4.4	Rumah Tipe S6.....	IV-3
Gambar 4.5	Rumah Tipe S7.....	IV-3
Gambar 4.6	Rumah <i>Tallasa City</i> Ciputra.....	IV-19
Gambar 4.7	<i>Royal Springs 2</i> Ciputra.....	IV-20
Gambar 4.8	Tanjung Bunga BSA.....	IV-22
Gambar 4.9	Mutiara Gading.....	IV-23
Gambar 4.10	Harga Pokok Penjualan Rumah Tipe S6.....	IV-29
Gambar 4.11	Harga Pokok Penjualan Rumah Tipe S7.....	IV-30

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Harga Bahan Bangunan
Lampiran 2 Biaya Infrastruktur Cluster R.2
Lampiran 3 Biaya Infrastruktur Kawasan Utama
Lampiran 4 <i>Bill Of Quantity</i> Tipe S6 VE
Lampiran 5 <i>Bill Of Quantity</i> Tipe S7 VE
Lampiran 6 Analisis Harga Satuan
Lampiran 7 Struktur Organisasi Proyek
Lampiran 8 Cash Flow
Lampiran 9 Daftar Asistensi

