

**LAPORAN TUGAS AKHIR**  
**ANALISIS PERBANDINGAN BIAYA PEMBANGUNAN DAN**  
**KEUNTUNGAN PENJUALAN DARI BERBAGAI TIPE**  
**RUMAH PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
**(Studi Kasus: Pembangunan Perumahan Vida - Bekasi)**

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




**Disusun Oleh :**  
**MUSTIKA REMADANI**  
**41119120060**

**Dosen Pembimbing:**  
**OTIES T TSARWAN , S.T., M.T**

**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**UNIVERSITAS MERCU BUANA**  
**2021**

## LEMBAR PENGESAHAN

	<b>LEMBAR PENGESAHAN SIDANG PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA</b>	<b>Q</b>
---	--	----------

Tugas akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan 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 PERBANDINGAN BIAYA PEMBANGUNAN DAN KEUNTUNGAN PENJUALAN DARI BERBAGAI TIPE RUMAH PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN”*  
(Studi Kasus: *Pembangunan Perumahan Vida - Bekasi*)

Disusun oleh :

**Nama** : Mustika Remadani  
**NIM** : 41119120060  
**Program Studi** : Teknik Sipil

Telah diujikan dan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana :

Tanggal : 30 November 2021

Pembimbing Tugas Akhir Mengetahui, Ketua Penguji



Oties T Tsarwan , S.T., M.T



Yunita Dian Suwandari, S.T., M.M

Ketua Program Studi Teknik Sipil



Ir. Sylvia Indriany, M.T.

---

## LEMBAR PERNYATAAN

### LEMBAR PERNYATAAN SIDANG SARJANA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mustika Remadani  
Nomor Induk Mahasiswa : 41119120060  
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.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat di pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Jakarta, 19 November 2021

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA  
Yang memberikan pernyataan



Mustika Remadani

---

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah Subhanallahu Wa Ta'alla, karena berkat rahmat dan hidayahnya-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "*Analisis Perbandingan Biaya Pembangunan Dan Keuntungan Penjualan dari Berbagai Tipe Rumah Pada Pembangunan Perumahan (Studi Kasus: Pembangunan Perumahan Vida - Bekasi)*" ini.

Penulis Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana. Penulis menyadari bahwa sulit bagi penulis untuk menyelesaikan Proposal Tugas Akhir ini tanpa bantuan dan bimbingan. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Orang tua yang selalu memberikan semangat dan dukungan moril dan do'a yang tak pernah putus, dalam menyelesaikan studi perkuliahan hingga akhir.
2. Ibu Oties T Tsarwan, ST. ,M.T. selaku dosen pembimbing yang sudah memberikan waktu dan tenaga saat membimbing dalam proses pengerjaan dan penyusunan Proposal Tugas Akhir.
3. Ibu Ir. Sylvia Indriany, M.T., sebagai Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

- 
4. Dosen Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana dan rekan-rekan semasa perkuliahan yang senantiasa membantu dan memberikan dukungan semangat dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
  5. Rekan-rekan seperjuangan kelas karyawan yang telah mengisi kelas menjadi menyenangkan dan berkesan.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini kemungkinan belum sempurna untuk itu penulis dengan tulus dan terbuka menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis sampaikan terimakasih kepada pihak yang telah membantu dan semoga atas bimbingan serta bantuan moral dan material yang penulis terima mendapat imbalan dari Allah SWT.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 18 November 2021  
Penulis,

Mustika Remadani  
41119120060

---

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK .....	ii
ABSTRAK .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
LEMBAR PERNYATAAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	I-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	I-4
1.3 Rumusan Masalah .....	I-4
1.4 Tujuan Penelitian.....	I-5
1.5 Manfaat Penelitian.....	I-5
1.6 Batasan Masalah.....	I-7
1.7 Sistematika Penulisan.....	I-7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	II-1
2.1 Rumah dan Perumahan.....	II-1
2.2 Developer (Pelaku Usaha) Perumahan.....	II-6
2.3 Manajemen Biaya Proyek (Project Cost Management) .....	II-7
2.3.1 Perencanaan Sumber Daya .....	II-9
2.3.2 Estimasi biaya.....	II-9
2.3.3 Penganggaran biaya .....	II-10
2.3.4 Pengendalian Biaya.....	II-10

---

2.4	Faktor yang Mempengaruhi Biaya.....	II-10
2.4.1	Metode kerja .....	II-10
2.4.2	Pekerja .....	II-11
2.4.3	Bahan baku. ....	II-11
2.4.4	Lokasi Proyek .....	II-11
2.4.5	Kebutuhan Alat.....	II-11
2.4.6	Faktor Harga Satuan .....	II-12
2.5	Proses Perijinan Perumahan.....	II-12
2.6	Profitabilitas.....	II-14
2.6.1	Pengertian Profit .....	II-14
2.6.2	Rasio Profitabilitas.....	II-15
2.7	Metoda Analisa Breakeven Point (BEP).....	II-16
2.7.1	Biaya Tetap (fixed cost).....	II-17
2.7.2	Biaya Variabel (Variable Cost).....	II-18
2.8	Penelitian Terdahulu .....	II-20
2.9	Research Gap.....	II-29
2.10	Kerangka Berfikir.....	II-31
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>		<b>III-1</b>
3.1	Jenis Penelitian.....	III-1
3.2	Lokasi Penelitian.....	III-2
3.3	Jenis Dan Sumber Data .....	III-2
3.3.1	Data-data primer .....	III-2
3.3.2	Data-data sekunder .....	III-2
3.4	Diagram Alur Penelitian.....	III-3

---

BAB IV HASIL DAN ANALISIS.....	IV-1
4.1 Objek Penelitian .....	IV-1
4.2 Data-data Penelitian .....	IV-1
4.2.1 Data Penelitian.....	IV-1
4.2.2 Denah Rumah Masing-masing Tipe .....	IV-2
4.2.3 Siteplan Rumah Masing-masing Tipe.....	IV-3
4.2.4 Rencana Anggaran Biaya Rumah Masing-masing Tipe (Olahan Sendiri) .....	IV-4
4.2.5 Presentasi Pekerjaan Rumah Masing-masing Tipe.....	IV-20
4.2.6 Perbandingan RAB Rumah Tipe 59/84, 69/84 dan 90/84.....	IV-22
4.3 Estimasi Biaya Konstruksi .....	IV-24
4.4 Pengolahan data.....	IV-25
4.4.1 Biaya Variabel (Variable Cost).....	IV-25
4.4.2 Biaya Tetap (Fixed Cost).....	IV-26
4.5 Metoda Analisa Breakeven Point (BEP).....	IV-32
4.6 Validasi Pakar.....	IV-35
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	V-1
5.1 Kesimpulan.....	V-1
5.2 Saran.....	V-2
DAFTAR PUSTAKA .....	Pustaka-1
DAFTAR PUSTAKA .....	Pustaka-2



---

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Rumah Tapak 1 .....	II-2
Gambar 2.2 Rumah Cluster 1 .....	II-3
Gambar 2.3 Town House 1 .....	II-3
Gambar 2.4 Apartemen 1 .....	II-4
Gambar 2.5 Rumah Susun 1.....	II-5
Gambar 2.6 Rumah TOD 1 .....	II-6
Gambar 2.7 Struktur Biaya Proyek Konstruksi.....	II-8
Gambar 2.8 Kerangka Berfikir 1.....	II-32
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian 1 .....	III-2
Gambar 3.2 Diagram Alur Penelitian.....	III-3
Gambar 4.1 Denah Rumah Tipe 59/7x12 1-1 .....	IV-2
Gambar 4.2 Denah Rumah Tipe 69/7x12 1-1 .....	IV-2
Gambar 4.3 Denah Rumah Tipe 90/7x12 1-1 .....	IV-3
Gambar 4.4 Siteplan Rumah Tipe 59/7x12.....	IV-3
Gambar 4.5 Siteplan Rumah Tipe 69/7x12.....	IV-3
Gambar 4.6 Siteplan Rumah Tipe 90/7x12.....	IV-4
Gambar 4.7 Grafik Presentasi Bobot Pekerjaan Tipe 59/7x12 .....	IV-20
Gambar 4.8 Grafik Presentasi Bobot Pekerjaan Tipe 69/7x12 .....	IV-20
Gambar 4.9 Grafik Presentasi Bobot Pekerjaan Tipe 90/7x12 .....	IV-21
Gambar 4.10 Diagram Perbandingan RAB Masing-masing Tipe Rumah .....	IV-22
Gambar 4.11 Grafik Presentasi Biaya Tetap.....	IV-31

---

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Tabel Penelitian Terdahulu 1 .....	II-20
Tabel 2.2. Research Gap 30 .....	II-30
Tabel 4.1 Perhitungan Jumlah Unit 2.....	IV-2
Tabel 4.2 RAB Rumah Tipe 59.....	IV-4
Tabel 4.3 RAB Rumah Tipe 69.....	IV-11
Tabel 4.4 RAB Rumah Tipe 90.....	IV-15
Tabel 4.5 Presentasi Selisih RAB Rumah Tipe 59, 69 dan 90.....	IV-22
Tabel 4.6 Rekap RAB Rumah Tipe 59, 69 dan 90 .....	IV-23
Tabel 4.7 Biaya Pekerjaan Arsitektur 59, 69 dan 90.....	IV-23
Tabel 4.8 Biaya konstruksi rumah tipe 59/(7x12).....	IV-24
Tabel 4.9 Biaya konstruksi rumah tipe 69/(7x12).....	IV-24
Tabel 4.10 Biaya konstruksi rumah tipe 90/(7x12).....	IV-25
Tabel 4.11 Rekap Biaya konstruksi Rumah Per-tipe .....	IV-26
Tabel 4.12 Rekap Biaya konstruksi Rumah Seluruh Unit .....	IV-26
Tabel 4.13 Biaya Billboard di Lahan Developer .....	IV-27
Tabel 4.14 Tabel Biaya Pemasaran.....	IV-28
Tabel 4.15 Biaya kavling tanah masing-masing tipe rumah .....	IV-29
Tabel 4.16 Biaya kavling tanah seluruh unit.....	IV-29
Tabel 4.17 Biaya perijinan per-unit .....	IV-30
Tabel 4.18 Total Biaya perijinan seluruh unit.....	IV-30
Tabel 4.19 Rekapitulasi Total Biaya Tetap (1 tahun) .....	IV-31

---

Tabel 4.20 Rekapitulasi Biaya Tetap dan Biaya Verbal .....	IV-32
Tabel 4.21 Tabel keuntungan yang diperoleh .....	IV-34
Tabel 4.22 Tabel total keseluruhan profit .....	IV-34
Tabel 4.23 Tabel Validasi Pakar .....	IV-35
Tabel 5.1 Tabel total keseluruhan profit .....	IV-34

