

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikaum wr-wb

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT dan dengan rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Kajian Variabel Penentuan Harga Jual Bangunan Rumah Dengan Metode Titik Impas (*Break Event Point*). (Studi Kasus: Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2 Kab. Bandung.”** ini.

Adapun maksud dan tujuan pembuatan tugas akhir ini ditempuh dalam rangka menyelesaikan pendidikan sarjana muda Diploma III di Jurusan Pendidikan Teknik Sipil Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan Universitas Pendidikan Indonesia. Dalam kurikulum, mata kuliah Tugas Akhir mempunyai bobot 4 sks, dimana dalam menyelesaikan tugas akhir ini ditemukan banyak sekali peluang dan tantangan yang harus dihadapi penulis, yang menjadi bagian panjang seorang yang ingin mengembangkan kemampuannya dalam bidang Teknik Sipil

Walaupun penulis mencoba memberikan kemampuan terbaiknya terasa bahwa hasil dalam pembuatan tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini disebabkan keterbatasan pengetahuan dan kurang pengalaman yang penulis miliki baik dalam memberikan analisa maupun memberikan penyajian secara materi, oleh karenanya penulis tetap berharap bahwa ada pihak-pihak yang dapat memberikan masukan yang bersifat konstruktif bagi perbaikan penulisan/penyusunan tugas akhir ini. Penulis akan sangat berterima kasih atas kritik tersebut.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih atas bantuan yang penulis terima dari berbagai pihak selama pengerjaan sampai selesainya tugas akhir ini. Ucapan terimakasih penulis disampaikan kepada ;

1. Ibu Ir. Hj. Rochany Natawidjana, MT. sebagai Dosen Pembimbing yang

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing, memberi petunjuk dan motivasi dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

2. Bapak Drs. Odih Supratman, ST, MT. selaku Ketua Program Studi D3 Teknik Sipil Jurusan Pendidikan Teknik Sipil FPTK UPI
3. Bapak Drs. Sukadi, M.Pd, MT. selaku Ketua Jurusan Pendidikan Teknik Sipil FPTK UPI.
4. Ibu Ir. Hj. Rochany Natawidjana, MT. selaku Dosen Pembimbing Akademik D3 Teknik Sipil 2010.
5. Bapak Rakhmat selaku staff Tata Usaha Jurusan Pendidikan Teknik Sipil FPTK UPI yang telah membantu penulis dalam memperlancar surat-menyurat.
6. Bapak Wasyono dan Staff Kantor PT. MTK (Marga Tirta Kencana) atas pemberian ijin dalam penelitian.
7. Kepada Orang tua, dan semua keluarga yang telah memberikan dukungan terutama kepada kedua orang tua yang tiada henti selalu memberikan doa dan memeberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Sahabat BENTEN yang selalu memberikan saran, doa dan motivasi selama ini.
9. Teman-teman Program Studi D3 Teknik Sipil Jurusan Pendidikan Teknik Sipil angkatan 2010 atas kekompakkannya selama ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu yang turut membantu penyelesaian Tugas Akhir ini.

Akhir kata, hanya kepada Allah SWT penulis berserah diri dan semoga apa yang telah penulis lakukan mendapatkan ridho – Nya serta bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Bandung, Januari 2014

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
Daftar Gambar	iii
Daftar Tabel	iv
Daftar Lampiran	v
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Masalah Penelitian.....	3
1.5 Sistematika Penulisan.....	3
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perumahan.....	5
2.1.1 Konsep Perumahan.....	7
2.1.2 Lokasi Perumahan.....	9
2.1.3 Kebijakan Pemerintah Tentang Perumahan	10
2.1.4 Teori Permintaan	11
2.1.5 Teori dan Hukum Permintaan	12
2.2 Klasifikasi Bangunan Gedung	12
2.3 Konsep Ekonomi Teknik.....	14

2.4 Biaya	15
2.4.1 Klasifikasi Biaya.....	15
2.5 Diagram Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	18
2.5.1 Metode Penyusunan Cash Flow	19
2.6 Bunga	20
2.6.1 Perhitungan Bunga.....	20
2.6.2 Bunga Sederhana.....	20
2.6.3 Bunga Majemuk.....	21
2.7 Analisis Titik Impas (<i>Break Event Point</i>)	28
2.7.1 Manfaat Titik Impas (<i>Break Even Point</i>).....	29
2.7.2 Keterbatasan Analisis Titik Impas (<i>Break Even Point</i>)	30
2.7.3 Pendekatan Analisis Titik Impas (<i>Break Even Point</i>).....	31
2.8 Penyusutan (<i>Depresiasi</i>)	33
2.8.1 Dasar Perhitungan (<i>Depresiasi</i>).....	34
2.8.2 Metode-metode (<i>Depresiasi</i>)	34
 BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian.....	36
3.1.1 Objek Penelitian.....	36
3.1.2 Lokasi Penelitian.....	36
3.2 Metode Pengumpulan Data	38
3.2.1 Data Sekunder.....	38
3.3 Metode Analisis	39
3.4 Perhitungan Biaya Operasional (<i>Operational Cost</i>)	41
3.4.1 Biaya Tetap.....	41
3.4.2 Rekapitulasi Biaya Tetap Operasional	48
3.5 Perhitungan Penyusutan (<i>Depresiasi</i>) Nilai Bangunan.....	48

BAB IV KAJIAN DAN PEMBAHASAN

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

4.1 Perhitungan Penentuan Harga Jual Perumahan Dengan Metode Titik Impas (<i>Break Even Point</i>).	50
4.1.1 Analisis Titik Impas (<i>Break Even Point</i>) Mencari Volume Unit Hunian Perumahan.....	51
4.1.2 Analisis Titik Impas (<i>Break Even Point</i>) Mencari Harga Jual Perumahan Dengan Unit Hunian yang Ada Pada Saat Ini.....	60
4.2 Pembahasan Hasil Perhitungan Harga Jual dengan Menggunakan Metode Titik Impas (<i>Break Even Point</i>)	60
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	61
5.2 Saran.....	62
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bagan Klasifikasi Bangunan Gedung menurut UUBG No. 28.....	12
Gambar 2.2 Cash Flow Metode Diagram Berdasarkan Skala Waktu	19
Gambar 2.3 Ilustrasi Pemajemukan	21
Gambar 2.4 Diskonting	21
Gambar 2.5 Diagram Aliran kas untuk mendapatkan P bila F diketahui	24
Gambar 2.6 Deret seragam A dan nilai F yang bersesuaian	24
Gambar 2.7 Diagram aliran kas untuk mencari P bila diketahui A selama N.	26
Gambar 2.8 Diagram aliran kas tidak teratur.....	27
Gambar 2.9 Gambar Model BEP	29
Gambar 3.0 Diagram Titik Impas	33
Gambar 3.1 Lokasi Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2	37
Gambar 3.2 Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2	37
Gambar 3.3 Diagram Alir Penelitian	40
Gambar 4.1 <i>Cash Flow</i> Biaya Tetap	53
Gambar 4.2 <i>Cash Flow</i> Biaya Operasional.....	54
Gambar 4.3 Model BEP untuk mencari unit hunian	59

**DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 Klasifikasi Bangunan Gedung	12
Tabel 2.2 Ringkasan Faktor Konversi Diskrit	28
Tabel 3.1 Perhitungan Biaya Honor Pegawai	42
Tabel 3.2 Perhitungan Biaya Listrik dan PDAM.....	43
Tabel 3.3 Perhitungan Biaya Telepon dan Internet.....	43
Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Alat Tulis Kantor.....	44
Tabel 3.5 Perhitungan Biaya Transportasi Karyawan.....	46
Tabel 3.6 Perhitungan Jumlah Total Biaya Administrasi Umum	47
Tabel 3.7 Perhitungan Rekapitulasi Biaya Tetap Operasional.....	48
Tabel 4.1 Perhitungan Investasi Awal	51
Tabel 4.2 Biaya Pembangunan Semua Type.....	52
Tabel 4.3 Total Harga Bangunan	55
Tabel 4.4 Pendapatan Variabel Perumahan	56



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 01 Surat Penunjukan Dosen Pembimbing.
- Lampiran 02 Lembar Bimbingan Tugas Akhir.
- Lampiran 03 Berita Acara Seminar
- Lampiran 04 Surat Observasi
- Lampiran 05 Gambar Bestek

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu