

TUGAS AKHIR

**PREDIKSI *BREAK EVENT POINT* (BEP) DAN KEUNTUNGAN DARI
SUATU INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

TIPE 21/86 DAN TIPE 36/94

(Studi kasus Proyek Pembangunan Perumahan

DIRGANTARA ASRI Yogyakarta)



Disusun oleh :

ASEP TOHIRIN

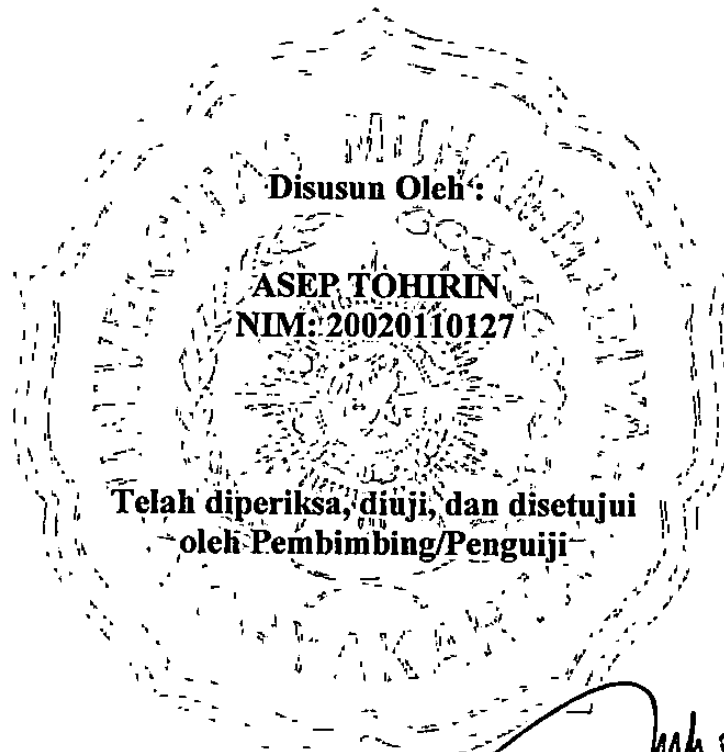
NIM : 20020110127

JURUSAN TEKNIK SIPIL


FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

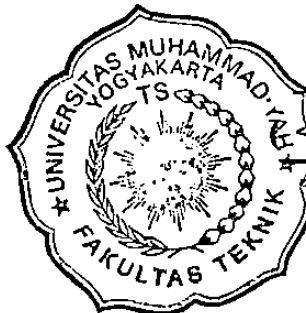
LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR
PREDIKSI *BREAK EVENT POINT* (BEP) DAN KEUNTUNGAN DARI
SUATU INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN
TIPE 21/86 DAN TIPE 36/94
(Studi kasus Proyek Pembangunan Perumahan
DIRGANTARA ASRI Yogyakarta)



1. M. Heri Zulfiar, ST, MT.
Pembimbing I/Ketua Penguji

()
Tanggal : 16.02.2008

2. Ir. Anita Widianti, MT.
Pembimbing II/ Penguji



()
Tanggal : 14.2.08

3. Ir. H. Mandiyo Privo, MT.

()

MOTTO

*“ Success is ability to go from failuire to failiure without losing
your enthuasiasm ”*

*(“Kesuksesan adalah kemampuan untuk keluar dari kegagalan demi kegagalan
tanpa kehilangan rasa semangat yang tinggi”)*

(Sir Wiston Churchill)

*Orang biasa-biasa
menganggap target sebagai beban yang melelahkan
Orang yang luar biasa
menjadikan beban sebagai target yang menggairahkan*

(Andrie Wongso)

*“ Sembahlah Allah dan janganlah kamu mempersekutukan-Nya
dengan sesuatupun.*

*Dan berbuat baiklah kepada kedua orang ibu-bapak,
karib-kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin*

(An Nisaa' : 36)

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan kepada:

*Allah S.W.T, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sholawat serta salam
kehadirat junjungan kita Nabi Besar Muhammad S.A.W, yang telah membawa nikmat
iman dan Islam kepada seluruh umatnya.*

Bapak dan ibu...

Bapak Hj. Solih, terimakasih atas semua pengorbananmu selama ini
Semua ini takkan tercapai tanpa kerja keras, do'a dan kasih sayangmu.

Ibu Hj. Etih, Ibu salah satu do'amu telah terkabul.

Anakmu telah berhasil menyelesaikan pendidikannya sampai sejauh ini.

Saya percaya semua ini atas do'amu selama ini.

Tanpa merasa jenuh engkau berdoa untuk keberhasilan anak-anakmu.

Alir mata dan keringat tanpa henti membasahi,

namun seakan kau tak peduli.

Isalkan kau bisa melihat kebahagiaan dimata anak-anakmu ini.

Mak Yati dan Abah sebagai orang tua asuh dari saya bagi sampai saat ini,

Terimakasih atas dukungan serta bimbingan moral yang telah kalian berikan.

Semua Saudara/i saya yang selalu memberikan dorongan serta do'a,

untuk selalu semangat dalam menggapai semua cita-citaku.

Rizqi Nurgahani, seseorang yang selama ini selalu mendukungku

Kaulah sumber inspirasiku.

Janganlah berhenti men-support-ku,

Karena dukunganmu sangatlah berarti bagiku.

Untuk selamanya...

Terimakasih...

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penyusun, sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Tidak lupa pula penyusun panjatkan sholawat dan salam kehadiran junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa nikmat iman dan Islam kepada seluruh umatnya.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, penyusun banyak mendapat bantuan, bimbingan, pengarahan, petunjuk dan saran-saran serta kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada:

1. Bapak. Ir. Toni K. Hariadi, MT., selaku Dekan Fakultas teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Ir. Gendut Hantoro, MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak M. Heri Zulfiar, ST, MT., Selaku Dosen Pembimbing ke Satu Tugas Akhir.
4. Ibu Ir. Anita Widianti, MT., Selaku Dosen Pembimbing ke Dua Tugas Akhir.
5. Bapak Ir. H. Mandiyo Prio, MT., Selaku Dosen Penguji Tugas Akhir.
6. Kedua Orang Tua kami yang telah memberikan dorongan baik dengan doa maupun materi.
7. Segenap Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan bimbingan dan ilmunya.
8. Staf dan karyawan Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Semua teman-teman Jurusan Teknik Sipil Angkatan 2002, dan pihak yang telah turut membantu menyelesaikan laporan ini.
10. Andian Sadat ST selaku Divisi Produksi dan semua Tim Pelaksana DT

11. Semua Tim Sukses anak-anak Kost Gamping Tengah, terima kasih atas dukungan dan kekompakkannya.

Penyusun menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karenanya penyusun mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna didalam menyusun laporan-laporan yang akan datang.

Akhirnya semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amiin Yaa Rabbal 'Alamiin...."

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Februari 2008

Penyusun

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|-----------|
| Halaman Judul..... | i |
| Halaman Pengesahan | ii |
| Halaman Motto..... | iii |
| Halaman Persembahan..... | iv |
| Kata Pengantar..... | v |
| Daftar Isi..... | vii |
| Daftar Tabel..... | ix |
| Daftar Gambar | x |
| Daftar Lampiran..... | xi |
| Intisari..... | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Permasalahan..... | 2 |
| C. Batasan Masalah..... | 3 |
| D. Tujuan Penelitian..... | 3 |
| E. Manfaat Penelitian..... | 4 |
| F. Keaslian Penelitian | 4 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 5 |
| A. Perumahan | 5 |
| B. Pengertian Investasi..... | 7 |
| C. Sifat-Sifat Investasi..... | 8 |
| D. Determinan Nilai | 12 |
| E. Komponen Penyusunan RAB..... | 15 |
| F. Metode Analisa Harga Satuan Pekerjaan..... | 22 |
| BAB III LANDASAN TEORI | 25 |
| A. Perencanaan Biaya..... | 25 |
| B. Tahapan Pembuatan RAB..... | 31 |
| C. <i>Cash Flow</i> (Aliran Dana)..... | 38 |
| D. BEP (<i>Break Event Point</i>)..... | 39 |
| BAB IV METODE PENELITIAN | 41 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| A. Diagram Alir Penelitian | 41 |
| B. Metode Pengumpulan Data | 42 |
| C. Metode Pengolahan Data | 45 |
| BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 50 |
| A. Hasil Pengumpulan Data | 50 |
| B. Analisis Perhitungan | 51 |
| BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN | 62 |
| A. Kesimpulan | 62 |
| B. Saran | 63 |
| DAFTAR PUSTAKA | 64 |

DAFTAR TABEL

| | | Halaman |
|-----------|--|---------|
| Tabel 4.1 | Daftar Harga Satuan Bahan/Material..... | 43 |
| Tabel 4.2 | Daftar Harga Upah Harian | 44 |
| Tabel 5.1 | Rekapitulasi Biaya Untuk Rumah Tipe 21/86..... | 52 |
| Tabel 5.2 | Rekapitulasi Biaya Untuk Rumah Tipe 36/94..... | 53 |

DAFTAR GAMBAR

| | | Halaman |
|--------|-----|--|
| Gambar | 3.1 | Bagan Alir Pembuatan RAB..... 29 |
| Gambar | 3.2 | Contoh grafik BEF pada jumlah unit 39 |
| Gambar | 3.3 | Contoh grafik BEF pada Bulan (Waktu)..... 40 |
| Gambar | 4.1 | Bagan Alir Penelitian 41 |
| Gambar | 4.2 | Biaya Pengeluaran.....48 |
| Gambar | 5.1 | Grafik Pemasukan Dan Pengeluaran Tipe 21/86 57 |
| Gambar | 5.2 | Grafik Pemasukan Dan Pengeluaran Tipe 36/94 58 |
| Gambar | 5.3 | Grafik Pemasukan Dan Pengeluaran Semua Tipe 58 |
| Gambar | 5.4 | Grafik BEP Tipe 21/86..... 59 |
| Gambar | 5.5 | Grafik BEP Tipe 21/86..... 60 |
| Gambar | 5.6 | Grafik BEP Tipe 36/94..... 60 |
| Gambar | 5.7 | Grafik BEP Tipe 36/04 61 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | Halaman |
|--|---------|
| Lampiran I | 65 |
| - Rencana Anggaran Biaya (RAB) Tipe 21/86..... | 66 |
| - Analisa Harga Satuan Pekerjaan Tipe 21/86..... | 69 |
| - Daftar Harga Satuan Bahan/Material Tipe 21/86..... | 71 |
| | |
| Lampiran II | 73 |
| - Rencana Anggaran Biaya (RAB) Tipe 36/94..... | 74 |
| - Analisa Harga Satuan Pekerjaan Tipe 36/94..... | 77 |
| - Daftar Harga Satuan Bahan/Material Tipe 36/94..... | 79 |
| | |
| Lampiran III | 81 |
| - Proyeksi Pendapatan dan Pengeluaran Tipe 21/86..... | 82 |
| - Rincian Sumber Dana & Pendapatan Tipe 21/86..... | 83 |
| - Tabel Proyeksi Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>) Tipe 21/86 | 84 |
| - Grafik Kumulatif Pemasukan dan Pengeluaran Tipe 21/86..... | 85 |
| - Tabel BEP (<i>Break Even Point</i>) Tipe 21/86 | 86 |
| | |
| Lampiran IV | 88 |
| - Proyeksi Pendapatan dan Pengeluaran Tipe 36/94..... | 89 |
| - Rincian Sumber Dana & Pendapatan Tipe 36/94..... | 90 |
| - Tabel Proyeksi Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>) Tipe 36/94 | 91 |
| - Grafik Kumulatif Pemasukan dan Pengeluaran Tipe 36/94..... | 92 |
| - Tabel BEP (<i>Break Even Point</i>) Tipe 36/94 | 93 |
| - Tabel Proyeksi Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>) Untuk Semua Tipe..... | 95 |
| - Grafik Kumulatif Pemasukan dan Pengeluaran Untuk Semua Tipe | 96 |
| | |
| Lampiran V | 97 |
| - Peta Lokasi Perumahan Dirgantara Asri..... | 98 |
| - <i>Site Plane</i> Perumahan Dirgantara Asri | 99 |

| | |
|--|-----|
| - Rincian Luas <i>Site Plane</i> | 100 |
| - Rincian Luas Tanah Lahan..... | 101 |
| - Denah, Tampak, Potongan Tipe 21/86 | 102 |
| - Denah, Tampak, Potongan Tipe 36/94 | 106 |
| - <i>Time Schedule</i> | |