

**ANALISA ANGGARAN BIAYA DAN HARGA
JUAL PERUMAHAN BEKALA ASRI
KEC. MEDAN TUNTUNGAN - MEDAN
(Studi Kasus)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas
dan Syarat-syarat Untuk Mencapai
Gelara Sarjana Teknik*

Oleh :

MAGDARISWEN
NIM: 02 811 0015



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2005**

**ANALISA ANGGARAN BIAYA DAN HARGA
JUAL PERUMAHAN BEKALA ASRI
KEC. MEDAN TUNTUNGAN - MEDAN
(STUDI KASUS)**

TUGAS AKHIR

Oleh :

MAGDARISWEN
NIM : 02 811 0015

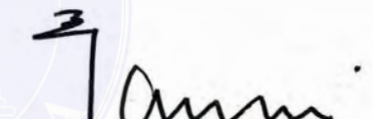
Disetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,



(Ir. Rio Ritha Sembiring)

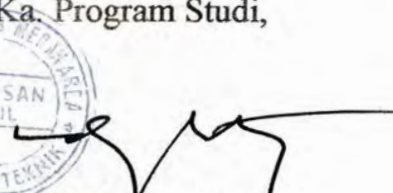


(Ir. Kamaluddin Lubis)

Mengetahui :



Dekan
(Drs. Dadan Ramdan, MEng., MSc)



Ka. Program Studi,
(Ir. H. Edy Hermanto)

Tanggal Lulus :

RINGKASAN

Dalam merencanakan perumahan baru, selain aspek sosial budaya, aspek lingkungan dan beberapa aspek lainnya, aspek ekonomi memegang peranan yang sangat penting, sehingga sangat perlu untuk membuat analisa Anggaran Biaya dan ekonomi proyek perumahan, agar ukuran finansialnya dapat diketahui.

Demikian juga halnya dengan proyek perumahan Bekala Asri yang berada di Kec. Medan Tuntungan-Medan yang diambil sebagai studi kasus dalam tulisan yang berjudul **Analisa Anggaran Biaya Dan Harga Jual Perumahan Bekala Asri Kec. Medan Tuntungan – Medan.**

Perumahan Bekala Asri terdiri dari 185 unit rumah, yaitu 18 unit rumah tipe 36/98.00, 32 unit rumah tipe 45/112.63, 53 unit rumah tipe 54/126.00 dan 82 unit rumah tipe 70/119,53.

Analisa dibuat berdasarkan data yang ada, beberapa proyeksi dan asumsi dari pihak pengembang (PT. Merim Properti), dan ukuran finansial ekonomis seperti : tingkat pengembalian investasi, yaitu perbandingan antara jumlah nilai sekarang dari laba (sebelum atau sesudah) pajak dengan nilai sekarang total investasi, dimana ukuran ini menggambarkan daya tarik proyek. Hasil hitungannya harus lebih besar dari 1. Semakin besar nilainya, maka semakin menariklah proyek dimata investor.

Ukuran finansial lainnya, perbandingan pendapatan–pengeluaran, yaitu perbandingan antara nilai sekarang pendapatan dengan nilai sekarang pengeluaran. Ukuran ini menggambarkan besar kecilnya resiko proyek. Nilainya juga harus diatas 1. Yang tak kalah pentingnya adalah, analisa titik impas, yang

menggambarkan kapasitas minimum yang harus dicapai agar proyek tidak rugi, misalnya, berapa unit rumah terjual agar pengeluaran pokok dapat tertutupi.



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahiim,

Puji syukur dipanjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya yang tak terhingga, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas akhir ini berjudul **Analisa Anggaran Biaya Dan Harga Jual Perumahan Bekala Asri Kec. Medan Tuntungan – Medan** yang disusun berdasarkan kasus pada perumahan Bekala Asri Kec. Medan Tuntungan - Medan, dan merupakan salah satu syarat dalam meraih gelar sarjana Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Medan Area.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, penulis banyak menemui hambatan dan masalah, yang insyallah atas petunjuk Yang Maha Kuasa dan bantuan berbagai pihak dapat diatasi.

Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tinggi kepada:

1. Ibu Hj. Siti Mariani Harahap, selaku Ketua Yayasan Pendidikan Haji Agus Salim.
2. Bapak Ir. H. Zulkarnaen Lubis, MS, selaku Rektor Universitas Medan Area
3. Bapak Drs. Dadan Ramdan, MEng, MSc, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Medan Area.
4. Bapak Ir.H. Edy Hermanto, ketua jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Medan Area atas masukan yang diberikan sebelum penulis mengambil Tugas Akhir.

5. Ibu Ir. Rio Ritha Sembiring, selaku Pembimbing I, atas bantuan penulisan Tugas Akhir ini, yang telah membimbing dan memberikan pengarahan, serta masukan-masukan yang sangat bermanfaat, terutama atas semua koreksi dan waktu yang disediakan.
6. Bapak Ir. Kamaluddin Lubis, selaku Pembimbing II, atas bantuan dan kesediannya memberikan masukan dan pengarahan.
7. Ibunda beserta keluarga semua , atas doa yang tak pernah putus dan bantuan yang tak ternilai harganya.
8. Buat kawan – kawan terdekat, barisan yang selalu siap membantu, yang tak pernah berhenti memberikan semangat.
9. Rekan – rekan kuliah dan civitas akademika Universitas Medan Area, khususnya di Jurusan Sipil yang dengan satu dan banyak cara telah membantu penulis.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih sangat dangkal, namun bagaimanapun juga ini adalah hasil kerja maksimal penulis, setidaknya untuk saat ini.

Sungguhpun begitu tegur sapa dan kritik membangun diterima dengan tangan terbuka, karena itu akan memberikan motivasi dan masukan bagi penulis untuk melangkah ke jenjang yang lebih tinggi.

Akhirnya, semoga tulisan ini bermanfaat bagi yang membaca.

Medan, Maret 2005

Penulis

DAFTAR ISI

RINGKASAN.....	i
ABSTRACT.....	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR ISTILAH	xii
DAFTAR NOTASI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Maksud dan Tujuan	2
1.3. Permasalahan	2
1.4. Pembatasan Masalah	3
1.5. Metodologi	4
1.6. Sistematika Pembahasan	5
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1. Umum	7
2.2. Kelayakan Proyek dan Keputusan Investasi	7
2.2.1. Studi Kelayakan	8
2.2.2. Aspek Pasar Pada Studi Kelayakan Proyek ...	8
2.2.3. Biaya Langsung	9
2.2.4. Biaya Tak Langsung	9
2.2.5. Modal	10
2.2.6. Masa Konstruksi	11

2.2.7.	Harga Jual Rumah	11
2.2.8.	Pengeluaran Proyek	12
2.2.9.	Biaya Penyusutan	12
2.3.	Ukuran Finansial Ekonomis	12
2.3.1.	Perbandingan Pendapatan Pengeluaran	13
2.3.2.	Tingkat Pengembalian Investasi	13
2.3.3.	Tingkat Pengembalian Modal	14
2.3.4.	Titik Impas	14
BAB III	GAMBARAN UMUM PROYEK.....	15
3.1.	Latar Belakang Proyek	15
3.2.	Tujuan dan Sasaran	16
3.3.	Data Proyek	16
3.3.1.	Lokasi Proyek dan Jumlah Rumah	16
3.3.2.	Sarana dan Prasaran, Fasilitas	17
3.3.3.	Penggunaan Tanah	19
3.4.	Spesifikasi Teknik Bangunan Rumah	19
BAB IV	ANALISA ANGGARAN BIAYA	25
4.1.	Umum	25
4.2.	Biaya Langsung	26
4.2.1	Biaya Tanah	26
4.2.2.	Konstruksi Rumah	26
BAB V	ESTIMASI HARGA PERUMAHAN	62
5.1.	Data	62
5.2.	Perhitungan	62
5.2.1.	Pendapatan Proyek	62
5.2.2.	Biaya Proyek (Pengeluaran)	63

5.2.3.	Harga Jual Minimum Rumah	65
5.2.4.	Tingkat Pengembalian Investasi Setelah Pajak	65
5.2.5.	Perbandingan Pendapatan Pengeluaran	67
5.2.6.	Analisa Titik Impas	68
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	74
6.1.	Kesimpulan	74
6.2.	Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

NO.	JUDUL	HALAMAN
3.1.	Jumlah Type Rumah, Luas Bangunan Dan Luas Tanah	17
3.2.	Spesifikasi Teknis Perumahan Bekala Asri	20
4.1.	Daftar Harga Satuan Upah Dan Bahan	29
4.2.	Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Perumahan	51
4.3.	Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Gapura Dan Pos Jaga	59
4.4.	Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Jalan	60
4.5.	Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Pagar Keliling	60
4.6.	Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Drainase	60
4.7.	Total Biaya Proyek	61
5.1.	Daftar Harga Jual Minimum	69
5.2.	Variasi Harga Jual Tanah Dan Bangunan	70
5.3.	Variasi Harga Untuk Analisa Perbandingan Pendapatan-Pengeluaran	71
5.4.	Variasi Harga Untuk Analisa Titik Impas	72
5.5.	Daftar Harga Jual	73

DAFTAR LAMPIRAN

NO.	JUDUL	HALAMAN
1.	Diagram Critical Path Methode (CPM) Untuk Type 70	52
2.	Gambar Diagram Critical Path Methode (CPM) Untuk Type 70	52
3.	Time Schedule Rumah Type 70	52
4.	Diagram Critical Path Methode (CPM) Untuk Type 36	52
5.	Gambar Diagram Critical Path Methode (CPM) Untuk Type 36	52
6.	Time Schedule Rumah Type 36	52
7.	Site Plan Perumahan Bekala Asri	52
8.	Denah, Tampak Dan Potongan Rumah Type 70	52
9.	Denah, Tampak Dan Potongan Rumah Type 36	52
10.	Struktur Organisasi Merim Properti	52

DAFTAR ISTILAH

Cash in flow	= Arus uang masuk
Cash out flow	= Arus uang keluar
Future Value	= Nilai kemudian
Owner	= Pemilik
Owner estimate	= Estimasi pemilik
Present Value	= Nilai sekarang
Rate of return on investmen	= Tingkat pengembalian investasi
Return on Equity	= Tingkat pengembalian modal sendiri
Revenue cost ratio	= Perbandingan pendapatan – pengeluaran
Critical path methode	= Metode jalur kritis
Break even point	= Analisa titik impas
Benefit	= Keuntungan
Cost	= Pengeluaran

DAFTAR NOTASI

- b = Harga minimum
t = Harga jual minimum
d = Perubahan nilai uang terhadap waktu
n = Satuan waktu/tahun



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejak krisis ekonomi melanda Indonesia kira-kira pertengahan tahun 1997 yang lalu membawa dampak yang kurang kondusif bagi dunia properti Indonesia. Bukan saja karena perkembangan pasar uang yang kian mematikan bisnis properti, tapi juga karena daya beli masyarakat terhadap sektor properti yang jauh menurun.

Secara umum pasar properti Indonesia memang dalam satu sampai dua tahun mendatang akan melemah, namun menurunnya permintaan properti ini tidak terjadi untuk semua sektor. Kebutuhan perumahan bagi sebagian kelompok masyarakat kecil dan menengah akan terus meningkat. Dan kelompok masyarakat ini merupakan pasar potensial yang diperhatikan para pengembang.

Masih terbukanya kesempatan bagi sebagian sektor properti, terutama perumahan, memungkinkan para pengembang untuk bertahan dalam bidang ini. Pembangunan perumahan mungkin akan terus dan terus dilanjutkan dengan melakukan beberapa strategi, misalnya pemilihan segmen pasar yang tepat, apakah diperuntukkan bagi strata ekonomi atas, menengah atau bawah. Dan tak kalah pentingnya strategi dalam kebutuhan riilnya, misalnya apakah harus berkonsentrasi pada pembangunan perumahan kecil, menengah atau mewah.

Kita semua maklum bahwa di era yang kompetitif ini, disaat ekonomi kita terus dilanda krisis yang berkepanjangan, kelayakan proyek dari segi ekonomi merupakan keharusan yang tidak dapat di tawar-tawar lagi. Analisa Anggaran

Biaya Dan Harga Jual Perumahan Berkala Asri akan menjadi salah satu perbandingan bagi kita apakah proyek properti ini layak dilaksanakan dalam kondisi seperti ini.

Melihat pentingnya Anggaran Biaya dan Harga Jual Perumahan mendorong penulis untuk mengambil judul **Analisa Anggaran Biaya Dan Harga Jual Perumahan Bekala Asri kec. Medan Tuntungan – Medan** untuk tugas akhir di Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Medan Area dengan pilihan Tugas Akhir bidang Manajemen Konstruksi.

1.2. Maksud dan Tujuan

Dalam merencanakan perumahan baru, selain aspek sosial budaya, lingkungan dan beberapa aspek lainnya, aspek ekonomi memegang peranan yang sangat penting.

Maksud diadakannya Analisa Anggaran Biaya dan Harga Jual perumahan ini adalah untuk mengetahui kelayakan proyek dari segi ekonomi teknik.

Tujuannya untuk mengurangi dan ketidak pastian dari segi ekonomi teknik, supaya tidak terjadinya kerugian pada proyek tersebut.

1.3 Permasalahan

Jika kita membahas mengenai Analisa Anggaran Biaya dan Harga Jual Perumahan dibidang konstruksi, berarti kita membahas masalah tentang kebutuhan manusia dan hubungannya dengan salah satu tempat tinggal serta syarat kelayakan untuk dihuni.

Adapun permasalahan yang akan muncul didalamnya adalah:

DAFTAR PUSTAKA

1. Iman Soeharto, Ir, *Manajemen Proyek*. Erlangga Jilid I Edisi ke II 1999.
2. J.A. Mukomuko, Ir, *Dasar Penyusunan Anggaran Biaya Bangunan.*, CV. Gaya Media Pratama. Cetakan ke VII 1986.
3. Kadariah , *Evaluasi Proyek Analisa Ekonomi* . Universitas Indonesia. Cetakan ke II.
4. Zulkarnaen Djamin. SE, DipL. PD, *Perencanaan dan Analisa Proyek*. Universitas Indonesia. Edisi ke III.



