



**ANALISIS BIAYA DAN PENETAPAN HARGA POKOK SEWA MALL
PADA *JEMBER TOWN SQUARE***

SKRIPSI

Oleh
MOCHAMAD IWAN DARMAWAN
131910301112

**PROGRAM STUDI STRATA 1
JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS JEMBER
2019**



**ANALISIS BIAYA DAN PENETAPAN HARGA POKOK SEWA MALL
PADA *JEMBER TOWN SQUARE***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Strata 1 Studi Teknik Sipil
Dan mencapai gelar Sarjana Teknik

Oleh

MOCHAMAD IWAN DARMAWAN

131910301112

PROGRAM STUDI STRATA 1

JURUSAN TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS JEMBER

2019

PERSEMBAHAN

Sebuah penantian yang tidak mudah untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini. Akhirnya, saya bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini sesuai target. Terima kasih kepada Allah SWT atas rahmat serta hidayahnya kepadaku dan kepada Nabi Muhammad SAW teladanku.

Untuk itu saya ingin mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada:

1. Kedua Orang tua saya Ibunda Asriyani, ayahanda Akhmad yang telah memberikan kebahagiaan, semangat, kasih sayang dan pengorbanan tiada batas serta do'a yang tiada hentinya;
2. Keluarga Besarku yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan do'anya demi terselesaikannya skripsi ini;
3. Guru-guru saya sejak taman kanak-kanak sampai dengan perguruan tinggi;
4. Teman yang selalu membantu dikala susah serta memberi semangat selama kuliah Musthofin Al Akhyar Faqih, Khafifi Arif M, Rahma Istiqomaria, Ahmad Faizin, Mustofa;
5. Almamater Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil, Universitas Jember;

MOTTO

“Yakinlah ada sesuatu yang menantimu selepas banyak kesabaran (yang kau jalani) yang akan membuatmu terpanah hingga kau lupa pedihnya rasa sakit.”

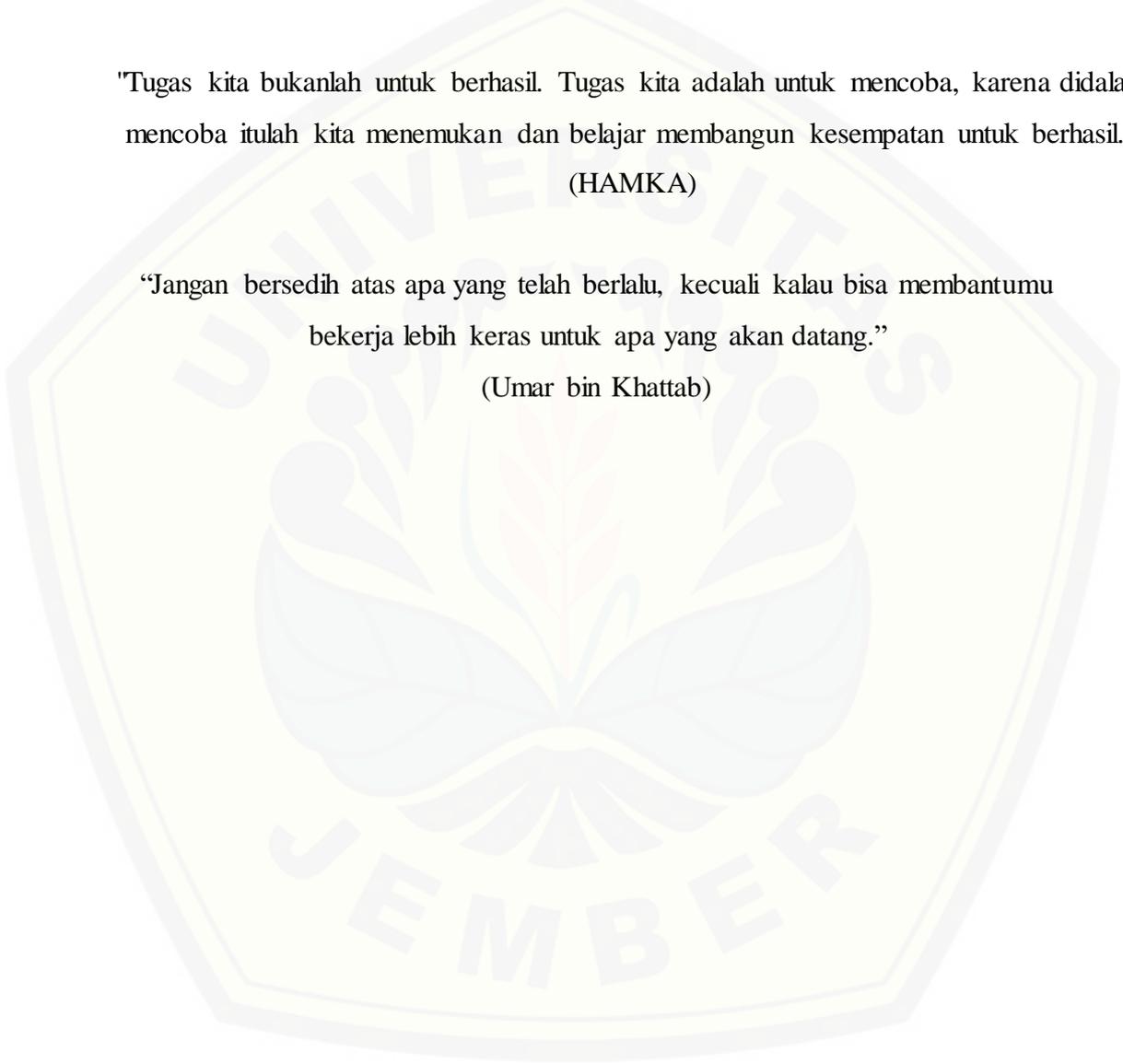
(Imam Ali bin Abi Thalib As)

"Tugas kita bukanlah untuk berhasil. Tugas kita adalah untuk mencoba, karena didalam mencoba itulah kita menemukan dan belajar membangun kesempatan untuk berhasil."

(HAMKA)

“Jangan bersedih atas apa yang telah berlalu, kecuali kalau bisa membantumu bekerja lebih keras untuk apa yang akan datang.”

(Umar bin Khattab)



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mochamad Iwan Darmawan

NIM : 131910301112

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Analisis Biaya dan Penetapan Harga Pokok Sewa Mall pada *Jember Town Square* di Jember” adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Juli 2019

Yang menyatakan,

Mochamad Iwan Darmawan

NIM 131910301112

SKRIPSI

**ANALISIS BIAYA DAN PENETAPAN HARGA POKOK SEWA MALL
PADA *JEMBER TOWN SQUARE***

Oleh

MOCHAMAD IWAN DARMAWAN

131910301112

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Sri Sukmawati, ST., MT.

Dosen Pembimbing Anggota : Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT.

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir berjudul “Analisis Biaya dan Penetapan Harga Pokok Sewa Mall pada *Jember Town Square*” (Mochamad Iwan Darmawan, 131910301112) telah diuji dan disahkan pada:

hari, tanggal :

tempat : Fakultas Teknik Universitas Jember

Tim Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama

Sri Sukmawati, S.T., M.T.
NIP. 19650622 199803 2 001

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Anik Ratnaningsih, S.T., M.T.
NIP. 19700530 199803 2 001

Tim Penguji

Dosen Penguji Utama

Anita Trisiana, S.T., M.T.
NIP. 19800923 201504 2 001

Dosen Penguji Anggota

Dwi Nurtanto, S.T., M.T.
NIP. 19731015 199802 1 001

Mengesahkan

Dekan Fakultas Teknik

Dr. Ir. Entin Hidayah, M.UM
NIP, 19661215 199503 2 001

RINGKASAN

ANALISIS BIAYA DAN PENETAPAN HARGA POKOK SEWA MALL PADA JEMBER TOWN SQUARE; Mochamad Iwan Darmawan, 131910301112; 2019: 55 halaman Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.

Penetapan harga dalam menentukan harga sewa merupakan sumber utama dalam permasalahan di perusahaan, walaupun bisnis penyewaan bangunan sudah menjamur dan bersaing semakin ketat, harga menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi minat menyewa suatu produk baik barang atau jasa. Penetapan yang sesuai dimulai dengan pemahaman mengenai harga sewa, baik harga sewa yang ditawarkan oleh pengembang maupun harga di pasaran. Oleh karena itu, perlu menghitung besaran biaya tetap, variabel dan biaya total di gedung, prediksi permintaan dari tiap-tiap sewa stand, dalam berbagai variasi harga, dan menghitung harga sewa yang layak berdasarkan analisis *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PP) dan *Break Event Point* (BEP).

Mall *Jember Town Square* merupakan Mall yang baru di Jember, yang dikembangkan oleh PT. Prosper Land. Mall ini terletak di Jl. Kaliurang kecamatan Sumbersari kabupaten Jember. Letak dari Mall ini sangat strategis dikelilingi berbagai area perkantoran, universitas, sekolah, dan banyak perumahan. Mall *Jember Town Square* terdiri dari 11 grup bangunan, hanya menawarkan 2 tipe stand yaitu tipe stand 1 tanpa kamar mandi dengan tipe 2 memakai kamar mandi, dengan harga yang ditawarkan mulai dengan Rp 190.000,-/m² hingga Rp 200.000,-/m².

Berdasarkan dari hasil analisis perhitungan yang telah dilakukan, didapat total anggaran biaya pembangunan Mall *Jember Town Square* sebesar Rp 13.427.300.000,-. Biaya pembangunan ini sebagai investasi, dengan menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PP) selama kurun waktu 10 tahun, diketahui investasi itu diterima atau layak, karena NPV (selisih arus kas masuk pertahun) yaitu 28.004.719.075,-. Dari landasan teori hasil perhitungan *Net Present Value*

(NPV), bernilai positif. *Internal Rate Return* (IRR) didapatkan dengan membandingkan antara nilai NPV yang bernilai positif 0,3472, yakni 28.004.719.075, dan menggunakan suku bunga yang menghasilkan positif 34,72%, didapatkan perhitungan *Internal Rate Return* (IRR), dengan suku bunga yang aman adalah 34,72%. Setelah dilakukan perbandingan antara nilai manfaat (*benefit*) dengan nilai biaya (*cost*) selama jangka waktu 10 tahun maka didapat hasil perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR), pada tahun awal dengan nilai 16,94 (mendapat untung). Perhitungan *Payback Period* (PP), diperoleh nilai 4,27 tahun, menunjukkan perusahaan bisa menutupi pengeluaran investasinya dalam waktu kurang lebih 51 bulan.

Berdasarkan hasil Analisis Titik Impas, maka *Break Event Point* (BEP) tercapai dengan harga stand tipe 1 sebesar Rp. 9.500.000/stand dengan 15 stand selama 0,8 tahun atau 9 bulan 18 hari (pembulatan 10 bulan), untuk harga stand tipe 2 Rp.10.000.000/stand dengan 16 stand selama 0,4 tahun atau 4 bulan 24 hari (pembulatan 5 bulan).

SUMMARY

COST ANALYSIS AND DETERMINATION OF RENTAL PRICE AT JEMBER TOWN SQUARE MALL; Mochamad Iwan Darmawan, 131910301112; 2019: 60 pages, Department of Civil Engineering, Faculty of Engineering, University of Jember.

Determining rental prices is the main problems in the building rental company. Even though the building rental business has developed rapidly and competed strictly, prices are one of the factors that can influence the tenant to rent a good or service. Appropriate determination of price starts with an understanding of the rental price, both the rental price offered by the developer or rental price in the market. Therefore, it is necessary to calculate the amount of fixed cost, variables and total costs of the building, demand prediction from each stand in various price variations, and calculate a decent rental price based on Net Present Value (NPV) analysis, Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR) and Payback Period (PP) and Break Even Point (BEP).

Jember Town Square Mall is a new Mall in Jember, developed by PT. Prosper Land. This Mall is located on Jl. Kaliurang, kecamatan Sumbersari, kabupaten Jember. The Mall is located in a strategic area surrounded by offices building, school, university, and housing. Jember Town Square Mall consists of eleven groups of building and divided into two types of stand, namely type 1 with a toilet and type 2 without a toilet. The rental price of stand is ranging from Rp 190.000,-/m² to Rp 200.000,-/m².

Based on the analysis of the result, the total budget for the construction of Jember Town Square Mall is Rp. 13.427.300.000. The total budget of the construction is counted as an investment. Using the indicators of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR) and Payback Period (PP) over 10 years period, it is known that investment is acceptable, because of Net Present Value (NPV) is 28.004.719.075. Theoretically, investment is acceptable if the Net Present Value (NPV) is positive. The Internal Rate Return (IRR) is obtained by comparing the NPV positive value 0,342, Rp. 28.004.719.075,- and interest rate, resulting IRR value is positive 34,72%.

According to IRR analysis, interest rate value is 3472%, which is saved for infestation. Benefit-Cost Ratio (BCR) is obtained by comparing the value of benefits with the value of costs for a period of 10 years. As a result, Benefit-Cost Ratio (BCR) in the initial year is 16,94 (the company obtains profit). Based on the calculation, Payback Period (PP) value is 4,27 years, indicating the company can cover its investment expenditure in approximately 51 months.

Based on the analysis of results, the Break Even Point (BEP) has achieved if the price of type 1 stand is Rp. 9.500.000/stand with 15 stands for 0,8 years or 9 months 18 days (10 months) and the price of type 2 stand is Rp.10.000.000/stand with 16 stands for 0,4 years or 4 months 24 days (5 months).

PRAKATA

Puji syukur ke hadirat Allah SWT. Atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Biaya dan Penetapan Harga Pokok Sewa Mall pada *Jember Town Square*”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Dr. Ir. Entin Hidayah, M.UM selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Jember
2. Ir. Hernu Suyoso, M.T selaku Kepala Jurusan Teknik Sipil Universitas Jember
3. Dr. Anik Ratnaningsih, ST., M.T., selaku Kepala Program Studi Jurusan Teknik Sipil Universitas Jember sekaligus Dosen Pembimbing Anggota;
4. Sri Sukmawati, ST., M.T., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan perhatian dalam penulisan skripsi ini;
5. Dr. Ir. Entin Hidayah, M.UM selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing selama penulis menjadi mahasiswa;
6. PT. Prosper Land, yang telah menyediakan waktunya demi terselesaikannya skripsi ini;
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 22 Oktober 2019

Penulis

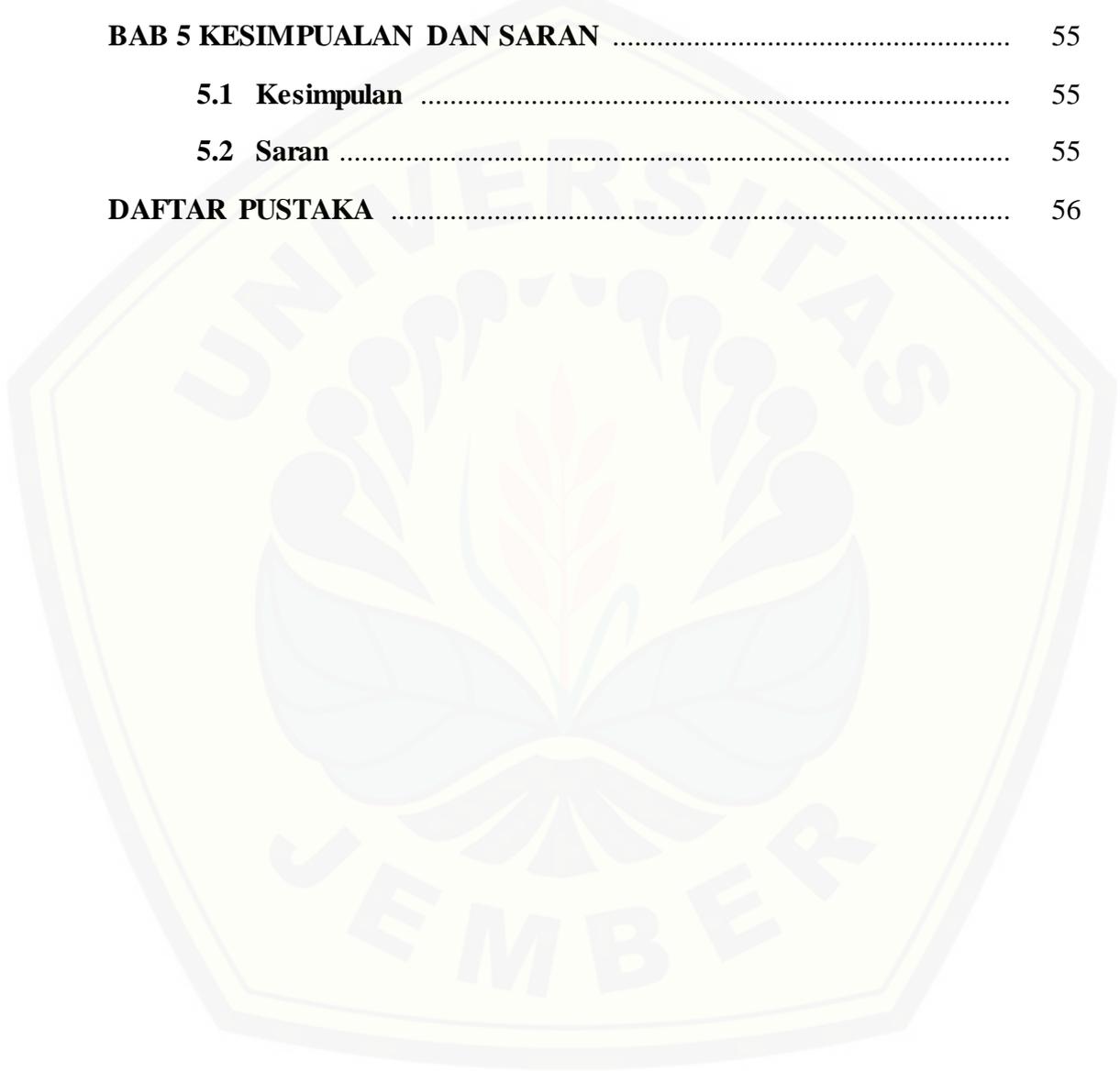
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PEMBIMBING	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
RINGKASAN	viii
SUMMARY	x
PRAKARTA	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xx
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Pengertian Mall	5
2.2 Pengertian Harga	5
2.3 Pengertian Sewa	6
2.4 Konsep Penetapan Harga	6

2.4.1 Faktor-Faktor internal perusahaan yang mempengaruhi Penetapan harga	6
2.4.2 Faktor-Faktor eksternal perusahaan yang mempengaruhi penetapan.harga	7
2.5 Pendekatan – Pendekatan Umum Dalam Penetapan Harga	8
2.5.1 Pendekatan Harga Dengan Pendekatan Biaya	8
2.5.2 Pendekatan Harga Dengan Pendekatan Nilai	8
2.5.3 Pendekatan Harga Dengan Pendekatan Pesaing	8
2.6 <i>Payback period</i> (PP)	9
2.7 <i>Net Present Value</i> (NPV)	10
2.8 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	10
2.9 <i>Break Even Point</i> (BEP)	11
2.10 <i>Benefit Cost Ratio</i>	12
2.11 Biaya tetap dan biaya variabel pada proyek Mall Town Square Jember	13
2.11.1 Pasar dan Permintaan Pada <i>Retail</i>	14
2.11.2 Pengertian <i>Retail</i>	14
2.11.3 Bentuk Pasar Pada <i>Retail</i>	15
2.11.4 Permintaan Pada <i>Retail</i>	16
2.12 Pengamatan Sebelumnya	20
2.13 Populasi dan Sampel	20
2.14 Analisis Sampel	22
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	23
3.1 Lingkup Penelitian	23
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	23
3.3 Populasi	24

3.4 Sampel	24
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	25
3.6 Analisis Pendekatan Biaya	26
3.7 Analisis Pendekatan Permintaan.....	27
3.8 Analisis Data	27
3.9 Langkah-langkah Penelitian.....	28
3.10 Diagram Alur Penelitian.....	29
3.11 Tabel Matrix Penelitian	30
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	31
4.1 Data Penelitian	31
4.2 Profil Responden.....	32
4.3 Analisis Pendekatan Permintaan	33
4.4 Analisis Pendekatan Biaya	36
4.4.1 Rincian Anggaran Biaya Mall.....	38
4.4.2 Rekapitulasi Anggaran Biaya Mall.....	40
4.4.3 Rekapitulasi Biaya Lain-lain Mall.....	41
4.4.4 Biaya Tetap.....	41
4.4.5 Biaya Variabel.....	42
4.4.6 Biaya Total.....	43
4.5 Analisis Kelayakan Investasi.....	43
4.5.1 Asumsi Perencanaan	43
4.5.2 Analisis Manfaat (<i>Benefit</i>).....	44
4.5.3 Biaya Angsuran dan Bunga Bank.....	45
4.5.4 Biaya Inflasi.....	45
4.5.5 Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV).....	46
4.5.6 Analisis <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	47
4.5.7 Analisis <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	48

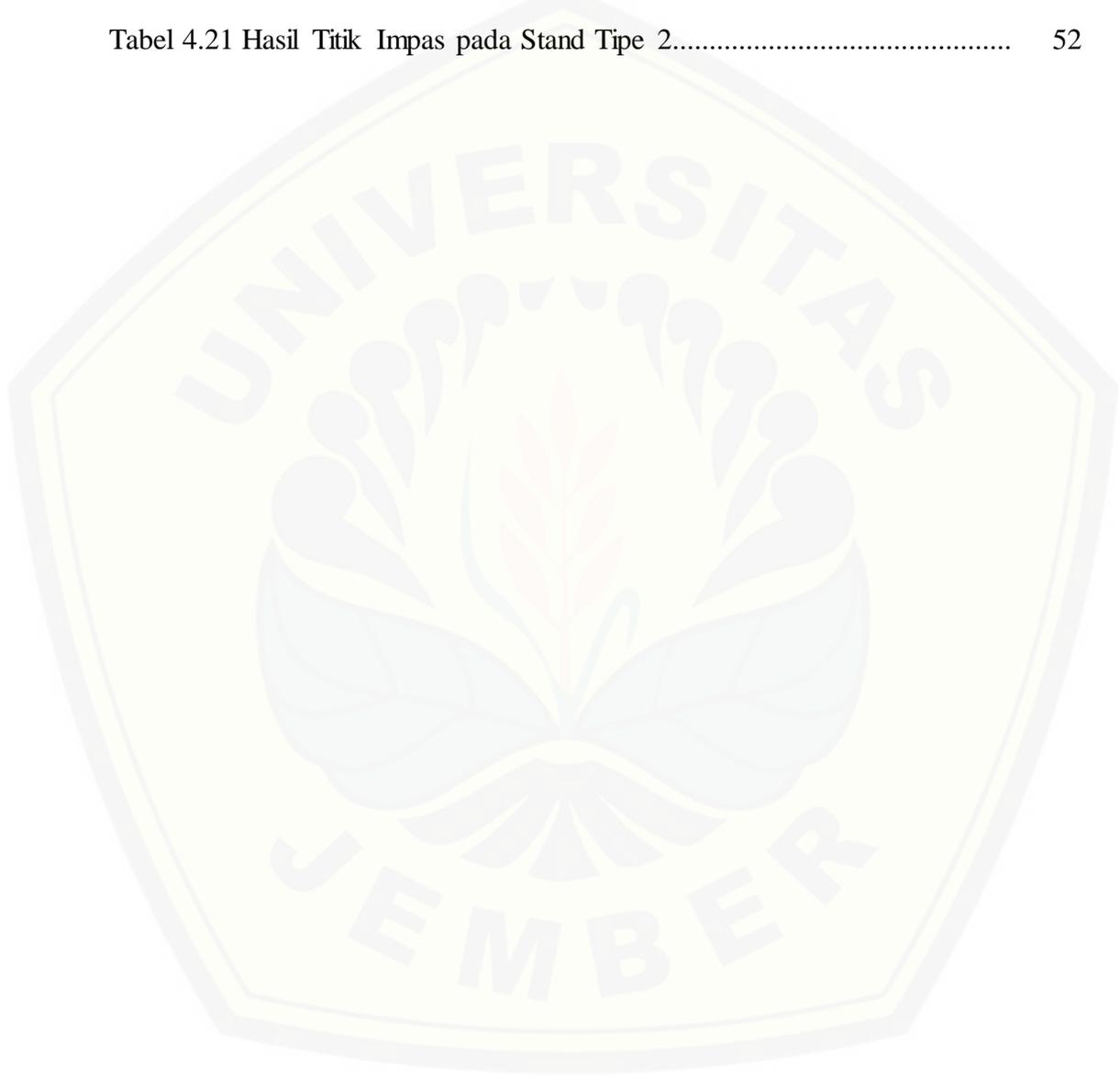
4.5.8 Analisis <i>Payback Period</i> (PP).....	49
4.6 Penetapan Harga Per Stand	49
4.7 Penetapan Harga Sewa berdasarkan Nilai Permintaan dan <i>Break Event Point</i> (BEP).....	50
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	55
5.1 Kesimpulan	55
5.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	56



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Analisis biaya dan penetapan harga pokok sewa Mall pada <i>Jember Town Square</i>	19
Tabel 2.3 Penilaian dengan <i>skala likert</i>	21
Tabel 3.1 Matrik Penelitian	30
Tabel 4.1 Jumlah Mall <i>Jember Town Square</i>	31
Tabel 4.2 Profil Responden	32
Tabel 4.3 Hasil Kuisisioner Peminatan Stand Tanpa Kamar Mandi Tipe 1	33
Tabel 4.4 Hasil Kuisisioner Peminatan Stand Tanpa Kamar Mandi Tipe 2	34
Tabel 4.5 Tipe Stand Mall <i>Jember Town Square</i>	36
Tabel 4.6 Rincian Rencana Anggaran Biaya Mall <i>Jember Town Square</i>	39
Tabel 4.7 Rekapitulasi Biaya Mall <i>Jember Town Square</i>	39
Tabel 4.8 Rekapitulasi Biaya Lain-Lain Mall <i>Jember Town Square</i>	41
Tabel 4.9 Rekapitulasi Biaya Tetap	42
Tabel 4.10 Biaya Variabel	42
Tabel 4.11 Rekapitulasi Biaya Total	43
Tabel 4.12 Data Jumlah penyewa Stand Mall <i>Jember Twon Square</i>	44
Tabel 4.13 Biaya Angsuran dan Bunga Bank	45
Tabel 4.14 <i>Cashflow</i>	45
Tabel 4.15 Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV)	46
Tabel 4.16 Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	47
Tabel 4.17 Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	48
Tabel 4.18 Perhitungan <i>Break Event Point</i> (BEP)	50
Tabel 4.19 Harga Penawaran Rata-Rata Mall.....	50
Tabel 4.20 Volume Titik Impas pada Stand Tipe 1	41

Tabel 4.21 Volume Titik Impas pada Stand Tipe 2	51
Tabel 4.22 Perhitungan Titik Impas pada Stand Tipe 1	52
Tabel 4.23 Perhitungan Titik Impas pada Stand Tipe 2	52
Tabel 4.21 Hasil Titik Impas pada Stand Tipe 1	52
Tabel 4.21 Hasil Titik Impas pada Stand Tipe 2	52



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Grafik Titik Imbas.....	11
Gambar 2.2. Grafik Biaya Produksi.....	13
Gambar 3.1. Lokasi Proyek <i>Jember Town Square</i>	24
Gambar 3.2. Diagram Alur Penelitian.....	29
Gambar 4.1. Gambar 4.1 Grafik Peminatan Produksi <i>Stand/Tenant</i>	34
Gambar 4.2. Kurva Permintaan Stand Tipe 1	35
Gambar 4.3. Kurva Permintaan Stand Tipe 2	36
Gambar 4.4 Grup A Bangunan Mall <i>Jember Town Square</i>	37
Gambar 4.5 Grup B Bangunan Mall <i>Jember Town Square</i>	37
Gambar 4.6 Grup C dan D Bangunan Mall <i>Jember Town Square</i>	37
Gambar 4.7 Grup E - I Bangunan Mall <i>Jember Town Square</i>	38
Gambar 4.8 Ilustrasi Alur Perhitungan.....	49
Gambar 4.9 Grafik <i>Break Event Point</i> (BEP) Stand Tipe 1.....	53
Gambar 4.10 Grafik <i>Break Event Point</i> (BEP) Stand Tipe 2.....	53

DAFTAR LAMPIRAN

- A Gambar Kerja Gedung A Mall *Jember Town Square*
- B Gambar Kerja Gedung C Mall *Jember Town Square*
- C Gambar Kerja Gedung F Mall *Jember Town Square*
- D Sampel Kuisisioner
- E Foto Progres Pembangunan Mall *Jember Town Square*
- F AHS 2018 Kabupaten Jember
- G Profil Nama Responden
- H RSNI T-12-2002 Pekerjaan Persiapan
- I RSNI T-15-2002 Pekerjaan Sanitasi
- J SNI 2835 2008 Pekerjaan Tanah
- K SNI 2836 2008 Pekerjaan Pondasi
- L SNI 7394 2008 Pekerjaan Beton
- M SNI 6897 2008 Pekerjaan Dinding dan Plesteran
- N SNI 7393 2008 Pekerjaan Besi dan Alumunium
- O SNI 2837 2008 Pekerjaan Plesteran dan Finishing
- P SNI 2839 2008 Pekerjaan Langit-langit
- Q SNI 3434 2008 Pekerjaan Penutup Atap

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bertambahnya jumlah penduduk di suatu daerah akan berdampak pula terhadap ketersediaan pusat pembelanjaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak masyarakat yang nyaman untuk membuka usaha sendiri baik dagang maupun jasa, selain itu sebagai tempat atau tujuan utama setiap orang yang ingin mencari hiburan meskipun hanya untuk jalan-jalan. *Shopping Mall* merupakan pusat pembelanjaan yang berisikan satu dan beberapa *departement store* besar sebagai daya tarik *retail-retail* kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama Mall atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah *shopping Mall* dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang kumunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung (Maitland,1987). Mengacu pada pentingnya Mall dalam suatu wilayah, diperlukan suatu upaya untuk memahami permasalahan dan potensi yang terkandung dalam suatu pusat perbelanjaan, sehingga hal tersebut dapat dijadikan pertimbangan bagi para penyedia barang dan jasa.

Tingkat pembangunan penyediaan barang dan jasa di Jember sampai dengan tahun 2017 mengalami peningkatan, terbukti dengan banyaknya pengembangan baru yang ada di Jember antara lain Mall *Roxy Square Jember*, *Matahari Mall*, *Galden Market*, *Lippo Plaza Jember* dan Mall *Town Square Jember*, sehingga untuk harga sewa yang ditawarkan harusnya lebih bervariatif untuk bersaing dalam menarik minat pasar. Berdasarkan permasalahan di atas, PT. Prosperland selaku pemilik Mall *Jember Town Square* harus mempertimbangkan kembali suatu analisis mengenai besarnya harga sewa per meter persegi ruang/stand Mall *Jember Town Square* yang sesuai supaya dapat bersaing dengan baik di pasar. Mall *Jember Town Square*(JETOS) merupakan Mall yang cukup besar yang memiliki 3 lantai

dengan luas lahan 10.500 meter persegi. Prosentase *stand/tenant* yang disewakan antara lain: *Foutcourt* dan *Besteak* (39.66%), *Cinema* (15.52%), *Karaoke* (15.52%), *Bag's dan Shoes* (3.45%), *Fashion* (10,34%), Pusat Oleh-Oleh (3,45%), *Games* (8,62%), *ATM* (0,86%), *Gadget* (2.59%), Disamping itu Mall *Jember Town Square* membuka harga sewa toko berkisar antara 90 juta/tahun, yang akan di lengkapi dengan kehadiran *Cenima, Restorant, Cafe, Karaoke, Clothing Shop, Playing Area, Fitness Center, Mini Market, dan Gift Shop*. PT. Prosperland selaku pemilik Mall *Jember Town Square*, terletak di jalan Tidar Kecamatan Sumbersari Kabupaten *Jember*, di lokasi tersebut akan dibangun 2 macam gedung yaitu gedung *Mall* dan *Apartement*, yang baru direncanakan pada tahun 2017 namun pada saat ini pengembangan Mall tersebut sudah dalam proses pekerjaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan Rudi Arbai (tanpa tahun), terdapat beberapa faktor yang ditinjau, yaitu faktor biaya yang merupakan faktor internal yang mempengaruhi penetapan harga. Faktor yang dihitung meliputi biaya tetap dan biaya variabel dalam mengelola Mall tersebut. Berdasarkan jumlah luas unit maksimum yang dapat dihitung besarnya harga sewa ruang dengan menggunakan analisis *Break Even Point (BEP)*. Dan menurut Ajeng Iswahyuningtyas (2011), untuk penetapan harga sewa tidak jauh beda yang dilakukan yaitu dengan menggunakan dua pendekatan, yang pertama faktor internal dengan menganalisis biaya tetap dan biaya variabel dan yang kedua yaitu faktor eksternal dengan membuat kurva permintaan melalui survei kuisisioner kepada para penyewa.

Tugas akhir ini dilakukan untuk menganalisis biaya dan penetapan harga pokok sewa Mall pada *Jember Town Square*. Harga ruang sewa berfungsi sebagai patokan bagi para pengusaha yang akan menyewa stand di *JETOS*. Harga sewa ruangan yang didalamnya dianalisis dengan faktor biaya yaitu biaya tetap dan variabel. Dari semua aspek biaya tersebut akan dihitung dan dianalisis dengan menggunakan dua persamaan yaitu persamaan biaya dan persamaan permintaan. Persamaan biaya dengan cara menganalisis biaya dan

persamaan permintaan dengan survei kuisisioner, sehingga diharapkan mendapatkan hasil berupa kepastian akan penentuan harga sewa ruang pada Mall *Jember Town Square*.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Berapa besar total anggaran biaya pembangunan Mall *Jember Town Square* ?
2. Berapa besar harga per meter persegi ruang/stand Mall *Jember Town Square* ?
3. Bagaimana analisis ekonomi pembangunan Mall *Jember Town Square* ?
4. Berapakah besar harga sewa ruang/stand pada Mall *Jember Town Square* ?

1.3. Batasan Masalah

Guna memberikan arah yang lebih terfokus serta mempermudah penyelesaian masalah dengan baik, sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, maka perlu adanya pembatasan permasalahan sebagai berikut:

1. Perencanaan investasi proyek Mall *Jember Town Square* berdasarkan nilai permintaan responden pada berbagai *retail* stand-stand yang direncanakan.
2. Hasil perhitungan penetapan harga adalah harga sewa ruang/stand per meter Mall *Jember Town Square*.
3. Hasil perhitungan penetapan harga sewa adalah harga sewa ruang Mall *Jember Town Square*.
4. Analisis harga satuan menggunakan survei harga tahun 2018.

1.4. Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah

1. Menghitung besar total anggaran biaya pembangunan Mall *Jember Town Square*.
2. Menghitung besar harga per meter persegi ruang/stand Mall *Jember Town Square*.
3. Menghitung analisis ekonomi pembangunan Mall *Jember Town Square*
4. Menghitung besar harga sewa ruang/stand pada Mall *Jember Town Square*.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat.

a. Bagi Mahasiswa

Dapat mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang penulis dapatkan selama menjadi mahasiswa di Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Jember.

b. Bagi Pembaca

Dapat bermanfaat sebagai referensi dengan menggunakan metode yang berbeda.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Mall

Menurut UU.No.9 Tahun 2016 (pasal 1 ayat 7). Mall atau Pusat Pembelian adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang, sehingga selain pusat pembelian juga dapat menjadi tempat yang sering dikunjungi oleh masyarakat, dikarenakan memiliki tempat dan fasilitas nyaman, sebagai tempat perputaran uang cepat setiap harinya, dan juga sebagai tempat mencari hiburan meskipun hanya untuk berjalan-jalan.

2.2 Pengertian Harga

Pengertian Harga menurut Kotler dan Armsrong (2004;430). Harga merupakan sejumlah uang yang dibayarkan atas barang dan jasa atau jumlah nilai yang konsumen tukarkan dalam rangka mendapatkan manfaat dari memiliki atau menggunakan barang atau jasa. Harga merupakan salah satu penentu keberhasilan suatu perusahaan karena harga menentukan seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh perusahaan dari penjualan produknya baik berupa barang maupun jasa. Menetapkan harga terlalu tinggi akan menyebabkan penjualan akan menurun, namun jika harga terlalu rendah akan mengurangi keuntungan yang dapat diperoleh organisasi perusahaan.

Boyd, Walker, dan Laureche dalam bukunya yang berjudul Manajemen Pemasaran menyatakan bahwa:“ Ada sejumlah cara dalam menetapkan harga, tetapi cara apapun yang digunakan seharusnya memperhitungkan faktor-faktor situasional. Faktor-faktor itu meliputi :

- 1) Strategi perusahaan dan komponen-komponen lain di dalam pemasaran.
- 2) Perluasan produk sedemikian rupa sehingga produk dipandang berbeda dari produk-produk lain yang bersaing dalam mutu atau tingkat pelayanan konsumen.
- 3) Biaya dan harga pesaing.
- 4) Ketersediaan dan harga dari produk pengganti

2.3 Pengertian Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi III (2005) sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Sewa merupakan salah satu istilah dari harga, seperti sewa rusun. Macam-macam sewa ada dua macam yaitu sewa gedung (*lease rate*) dan sewa dasar (*base rate*). Sewa biasanya dihitung atas dasar m²/bulan. Sewa per m² diperhitungkan atas dasar luas lantai. Sewa dasar per m² per bulan adalah nilai sewa gedung sebelum ditambah *service charge* dan pajak pertambahan nilai. Menurut Poerbo (1989) harga sewa gedung diusahakan masih dalam batas yang dapat dipasarkan pada waktu tertentu.

2.4 Konsep Penetapan Harga

Konsep penetapan harga dalam penelitian ini dilakukan dengan menjelaskan.

2.4.1 Faktor-faktor internal perusahaan yang mempengaruhi penetapan harga.

Penentuan harga menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat harga merupakan salah satu penyebab laku tidaknya produk atau jasa yang ditawarkan. Salah dalam menentukan harga akan berakibat fatal. Akan tetapi keputusan mengenai harga tidak mudah untuk dilakukan. Di satu sisi, harga yang terlalu mahal dapat meningkatkan laba jangka pendek, tetapi di sisi lain akan sulit dijangkau oleh konsumen.

Tujuan penentuan harga secara umum adalah sebagai berikut:

a. Untuk Bertahan Hidup

Artinya, dalam kondisi tertentu, terutama dalam kondisi persaingan yang tinggi. Dalam hal ini perusahaan menentukan harga semurah mungkin dengan maksud produk atau jasa yang ditawarkan laku di pasaran.

b. Untuk Memaksimalkan Laba

Tujuan harga ini dengan mengharapkan penjualan yang meningkat sehingga laba dapat ditingkatkan. Penentuan harga biasanya dapat dilakukan dengan harga murah atau tinggi.

c. Untuk Memperbesar *Market Share*

Penentuan harga ini dengan harga murah, sehingga diharapkan jumlah nasabah meningkat dan diharapkan pula nasabah pesaing beralih ke produk yang ditawarkan.

d. Mutu Produk

Tujuan dalam hal mutu produk adalah untuk memberikan kesan bahwa produk atau jasa yang ditawarkan memiliki kualitas yang tinggi dan biasanya harga ditentukan setinggi mungkin.

e. Karena Pesaing

Dalam hal ini, penentuan harga dengan melihat harga pesaing. Tujuannya adalah agar harga yang ditawarkan jangan melebihi harga pesaing.

2.4.2 Faktor-faktor eksternal perusahaan yang mempengaruhi penetapan harga.

Menurut Kotler dan Armstrong (2004;433) ada beberapa faktor yang harus dipertimbangkan ketika menetapkan harga antara lain:

- a. Pasar dan permintaan
- b. Biaya, Harga dan Tawaran Pesaing
- c. Faktor-Faktor Eksternal lainnya

Perusahaan dalam menetapkan harga, juga harus mempertimbangkan faktor-faktor lain dalam lingkungan eksternalnya, kondisi perekonomian dapat bertambah kuat pada strategi-strategi penetapan harga oleh perusahaan.

2.5 Pendekatan pendekatan umum dalam penetapan harga

Harga yang akan dibebankan oleh perusahaan pada produk dan jasanya akan berada pada kisaran mulai dari terlalu rendah untuk menciptakan laba sampai terlalu tinggi untuk menimbulkan permintaan (Menurut Kotler dan Armstrong,1999). Tiga pendekatan yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk menetapkan harga :

2.5.1 Pendekatan harga dengan pendekatan biaya

Penetapan Harga berdasarkan Biaya (*Cost-Based Pricing*) melibatkan penetapan harga berdasarkan biaya memproduksi, distribusi dan penjualan produk beserta tingkat pengembalian yang wajar bagi usaha dan resiko. Biaya perusahaan dapat menjadi elemen penting dalam strategi penetapan harganya. Menurut Amstrong, G., dan Kotler, P. (2008: 349).

2.5.2 Pendekatan harga dengan pendekatan nilai

Penetapan harga berdasar nilai yaitu menetapkan harga berdasar persepsi pembeli atas nilai, bukannya atas biaya yang ditanggung penjual. Ini berarti pemasar tidak dapat merancang produk dan program pemasaran lalu menetapkan harganya. Banyak perusahaan telah mengubah pendekatan penetapan harga mereka untuk menyesuaikan dengan kondisi ekonomi dan persepsi nilai konsumen. Lebih lanjut, para pemasar telah mengadopsi strategi penetapan harga nilai yang menawarkan kombinasi yang tepat antara mutu dan pelayanan yang baik pada harga yang wajar (Kotler & Armstrong,2001).

2.5.3 Pendekatan harga dengan pendekatan pesaing

Competition Oriented Pricing (Penetapan harga berdasar pendekatan persaingan), *Competition oriented pricing* merupakan penetapan harga yang didasarkan kepada harga yang ditetapkan oleh pesaing, hal ini dilakukan terutama untuk produk-produk yang bersifat homogen. Beberapa metode penetapan harga yang dapat disebutkan sebagai berikut:

1. *Perceived value pricing*, yaitu penetapan harga dimana perusahaan berusaha menetapkan harga setingkat dengan rata-rata industri.
2. *Sealed bid pricing* yaitu suatu penetapan harga didasarkan pada tawaran yang diajukan oleh pesaing.

Ada banyak tujuan dalam penetapan harga produk sebelum dilempar ke pasaran. Berbagai kemungkinan tujuan tersebut misalnya untuk penetrasi pasar baru, *market skimming*, mempercepat pemasukan uang tunai, memenuhi target laba maupun promosi *product line*. Apapun tujuannya, penetapan harga produk perlu dilakukan sejak awal karena juga merupakan salah satu fungsi yang penting dalam pemasaran.

2.6 Payback Period (PP)

Analisis *Payback period* pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (*period*) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang, pokok (*break even point*). Lamanya periode pengembalian (*k*) saat kondisi BEP (Giatman,2006) dapat dihitung dengan persamaan (1)

$$K_{(pp)} = \sum_{i=0}^k CF_t \geq 0 \quad \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan :

K = periode pengembalian

CF_t = *cash flow* periode ke t

Jika komponen *cash flow benefit* dan *cost*-nya bersifat *annual*, maka formulanya menjadi seperti persamaan (2)

$$K_{(pp)} = \frac{\text{investasi}}{\text{Annual Benefit}} \times \text{periode} \quad \dots\dots\dots (2)$$

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak ekonomis atau tidaknya, diperlukan suatu ukuran tertentu. Dalam metode *Payback Period* ini rencana investasi dikatakan layak jika $k \leq n$ dan sebaliknya

Keterangan :

k = jumlah periode pengembalian

n = umur investasi

2.7 Net Present Value (NPV)

Net Present Value adalah suatu teknik *capital budgeting*, yang dalam mengukur profitabilitas rencana investasi proyek mempergunakan faktor nilai waktu uang. Kriteria nilai sekarang netto (NPV) didasarkan atas dasar konsep diskonto semua arus kas masuk dan keluar selama umur proyek (investasi) kenilai sekarang, kemudian dihitung angka bersihnya akan diketahui selisih dengan memakai dasar yang sama yaitu harga pasar saat ini.

Dalam investasi proyek apakah proyek tersebut layak atau tidak layak, dinyatakan oleh nilai *Net Present Value (NPV)*. Untuk NPV yang memberikan nilai positif atau lebih besar dari nol berarti proyek tersebut layak untuk dilaksanakan, apabila NPV memberikan nilai negatif atau lebih kecil nol berarti proyek tersebut mengembalikan persis sebesar *opportunity cost* faktor produksi modal. *Net Present Value* proyek dapat dihitung dengan menggunakan rumus matematis (Manopo, 2013), persamaan (3)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)_t}{(1+i)^t} - \sum_{i=0}^n \frac{(C_0)}{(1+i)^0} \dots\dots\dots (3)$$

Keterangan

- NPV = Nilai sekarang netto
- (C) = Aliran kas masuk tahun ke-t
- (Co) = Aliran kas keluar tahun ke-t
- N = Umur unit usaha hasil investasi
- i = Arus pengambalian
- t = Waktu

2.8 Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah suatu tingkat bunga (bukan bunga bank) yang menggambarkan tingkat keuntungan proyek dimana nilai sekarang netto dari seluruh ongkos investasi proyek, jumlahnya sama dengan biaya investasi (Putri,2013). IRR dapat dihitung dengan persamaan (4)

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} \times (rt - rr) \quad (4)$$

Keterangan :

rr = Tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

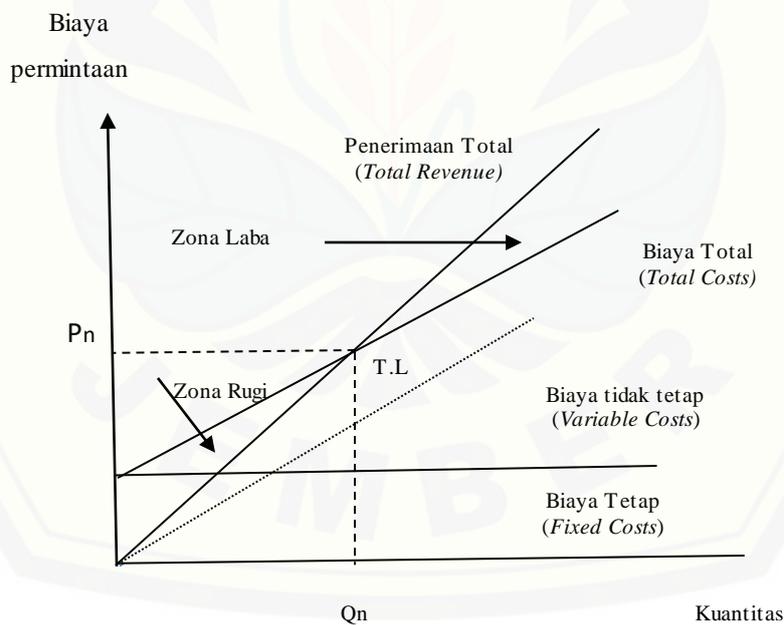
rt = Tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

TPV = *Total Present Value*

NPV = *Net Present Value*

2.9 Break Even Point (BEP)

Merupakan suatu keadaan dimana jumlah pengeluaran (biaya) dan jumlah penerimaan (pendapatan) sama besarnya, pada umumnya, setelah Titik *Break Even Point* (BEP) dicapai, maka selanjutnya akan mendapatkan keuntungan, dimana pendapatan akan selalu lebih besar dari biaya. Dalam hal ini BEP selalu di gambarkan dengan grafik dan merupakan titik potong antara harga jual dan total biaya (Asiyanto,2002:134), seperti gambar 2.1



Gambar 2.1 Grafik Titik Imbas (BEP)

2.10 Benefit Cost Ratio

Adalah perbandingan jumlah nilai sekarang dari pendapatan (*benefit*) dan Pengeluaran (*cost*) proyek selama umur ekonomisnya. Rasio atau perbandingan ini harus lebih besar dari 1. Makin besar selisih terhadap 1 makin kecil resiko investasinya (*investment risk*). Adapun rumus yang digunakan adalah persamaan (5)

$$BCR = \frac{\text{Nilai Sekarang Bersih}}{\text{Nilai Sekarang Biaya}} = \frac{(PV)B}{(PV)C} \dots\dots\dots (5)$$

Biaya C pada persamaan 1 dapat dianggap sebagai biaya pertama Cf sehingga persamaannya menjadi ; persamaan (6)

$$BCR = \frac{(PV)B}{(PV)C} \dots\dots\dots (6)$$

keterangan :

BCR = Perbandingan manfaat terhadap biaya (*benefit-cost ratio*)

(PV) B =Nilai sekarang *benefit*

(PV) C =Nilai sekarang biaya pada proyek-proyek sektor swasta,

benefit umumnya berupa pendapatan minus biaya diluar biaya pertama (misalnya untuk operasi dan produksi), sehingga menjadi ; persamaan (7)

$$BCR = \frac{(PV)B}{(PV)C} \dots\dots\dots (7)$$

keterangan :

R = Nilai sekarang pendapatan

(C)op = Nilai sekarang biaya (diluar biaya pertama)

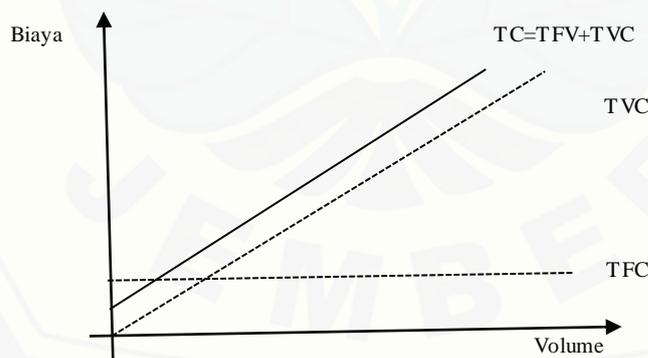
Cf = Nilai pertama

Disbenefit atau beban adalah kerugian yang ditanggung oleh masyarakat akibat adanya suatu proyek. Sebagai contoh terjadinya pencemaran udara akibat asap yang dikeluarkan oleh instalasi industri hasil proyek.

2.11 Biaya tetap dan biaya variabel pada proyek Mall *JemberTown Square*

Penentuan harga pelayanan berkaitan erat dengan informasi tentang biaya untuk menghasilkan pelayanan, dimana struktur biaya merupakan hal yang penting untuk menentukan harga sewa. Struktur biaya dimaksud adalah komposisi antara biaya tetap dan variabel (Mahmudi,2010). Suatu biaya muncul karena adanya suatu aktivitas, sehingga untuk menentukan biaya dalam pengelolaan pasar perlu diidentifikasi aktivitas yang menyebabkan biaya yang disebut “*cost driver*”. jumlahnya dikelompokkan menjadi, biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap (*fixed cost*) adalah biaya yang jumlah totalnya tetap tidak dipengaruhi oleh besar kecilnya output, misalnya biaya sewa, gaji karyawan, biaya bunga, dan biaya tetap lainnya. Biaya variabel (*variable cost*) adalah biaya yang jumlahnya berubah sesuai dengan perubahan tingkat/volume produksi, misal biaya bahan baku, biaya energi, komisi penjualan, upah tenaga kerja.

Jadi biaya dalam operasi dan pemeliharaan dalam pelayanan pasar adalah biaya yang berhubungan dengan jumlah unit fasilitas yang digunakan pedagang. Penjumlahan antara biaya tetap dan biaya variabel akan menghasilkan biaya total (Gaspersz,2003), atau apabila digambarkan dalam persamaan (8) seperti pada gambar 2.2



Gambar 2.2 Grafik Biaya Produksi

Sumber: pujawan Nyaman (2009 : 133)

$$TC = TFC + TVC \quad \dots\dots\dots (9)$$

Keterangan :

TC = Biaya Total

TFC = Biaya Tetap Total

TVC = Biaya Variabel Total

2.11.1 Pasar dan Permintaan pada *Retail*

Pemasaran pada dasarnya merupakan rangkaian proses memasarkan barang dan jasa yang diproduksi oleh produsen umumnya kepada masyarakat, dan khususnya kepada pelanggan potensial. Menurut pandangan beberapa ahli, pemasaran didefinisikan sebagai berikut.

Menurut Kotler (1984), Pemasaran dapat dibedakan dalam dua definisi. Pertama, pemasaran secara sosial yaitu proses social yang dengan proses itu individu dan kelompok mendapatkan apa yang mereka butuhkan dan inginkan dengan menciptakan, menawarkan, dan secara bebas mempertukarkan produk dan jasa yang bernilai dengan pihak lain. Kedua, pemasaran secara manajerial yaitu pemasaran digambarkan sebagai "seni menjual produk" Tujuan dari pemasaran adalah mewujudkan sasaran perusahaan yaitu mendapatkan konsumen, meningkatkan laba perusahaan melalui penjualan, memproduksi barang atau jasa yang memiliki daya jual tinggi dan menjadi market *leader*. Dalam pengertian sempit, pasar dapat didefinisikan sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli yang saling melakukan transaksi jual beli. Di dalam pasar lah kegiatan transaksi tawar menawar maupun jual beli terjadi. Kotler dan Armstrong (1999) mendefinisikan pasar adalah seperangkat pembeli aktual dan potensial dari sebuah produk atau jasa. Ukuran dari pasar sendiri tergantung pada jumlah orang yang menunjukkan kebutuhan, memiliki kemampuan dalam pertukaran.

2.11.2 Pengertian *Retail*

Retail adalah penjualan dari sejumlah kecil komoditas kepada konsumen. *Retail* berasal dari bahasa Perancis yaitu "*Retailer*" yang berarti "Memotong menjadi kecil kecil" (Risch,1991). Pengertian *Retailing* adalah semua aktivitas yang mengikut sertakan pemasaran barang dan jasa secara langsung kepada pelanggan. Pengertian *Retailer* adalah semua organisasi bisnis yang memperoleh lebih dari setengah hasil penjualannya dari *retailing* (Lucas, Bush dan Gresham,1994).

- *Klasifikasi Retail*

Menurut Pintel dan Diamond (1971), *Retail* dapat diklasifikasikan dalam banyak cara, sebagai contoh *Retail* dapat dikelompokkan sesuai dengan aktivitas penjualan barang berdasarkan sbb :

- *Retail Kecil*

Bisnis *Retail* kecil di gambarkan sebagai *retailer* yang berpenghasilan di bawah \$500 pertahun. Pemilik *retail* pada umumnya bertanggung jawab penuh terhadap seluruh penjualan dan manajemen. Biasanya kebanyakan pemilik toko pada bisnis *retail* kecil ini dimiliki oleh secara individu (*Individual Proprietorship*) .

- *Retail Besar*

Pada saat ini industri *Retail* di kuasai oleh organisasi besar, organisasi tersebut meliputi Departemen *Store-Chain organization* (organisasi berantai), Supermarket, *Catalog Store*, *Warehouse*, *Outlet* dan *Online Store* (Toko Online)

Departemen Store merupakan salah satu dari *retailer* besar dimana menawarkan berbagai macam jenis produk/barang, tingkat harga dan kenyamanan dalam berbelanja.

2.11.3 Bentuk pasar pada *Retail*

Berikut ini adalah pembagian industri *retail* berdasarkan pengelompokan pada ciri-ciri tertentu disertai pengertian atau definisi :

1. *Discount Storest/Toko Diskon*

Discount store adalah toko pengecer yang menjual berbagai barang dengan harga yang murah dan memberikan pelayanan yang minimum. Contohnya adalah Makro dan Alfa

2. *Specialty Stores/Toko Produk Spesifik*

Specialty store adalah merupakan toko eceran yang menjual barang-barang jenis lini produk tertentu saja yang bersifat spesifik. Contoh *Specialty Stores* yaitu

toko buku Gramedia, toko musik Discarra, toko obat Guardian, dan banyak lagi contoh lainnya.

3. *Departement Stores*

Department store adalah suatu toko eceran yang berskala besar yang pengeloannya dipisah dan dibagi menjadi bagian departemen-departemen yang menjual macam barang yang berbeda-beda. Contohnya seperti Ramayana, Robinson, Rimo, dan sebagainya

4. *Convenience Stores*

Convenience store adalah toko pengecer yang menjual jenis item produk yang terbatas, bertempat di tempat yang nyaman dan jam buka panjang. Contoh Minimarket Alfa dan Indomaret.

5. *Catalog Stores*

Catalog store adalah suatu jenis toko yang banyak memberikan informasi produk melalui media katalog yang dibagikan kepada para konsumen potensial. Toko katalog biasanya memiliki jumlah persediaan barang yang banyak.

6. *Chain Stores*

Chain store adalah toko pengecer yang memiliki lebih dari satu gerai dan dimiliki oleh perusahaan yang sama.

7. *Supermarket*

Supermarket adalah toko eceran yang menjual berbagai macam produk makanan dan juga sejumlah kecil produk non makanan dengan sistem konsumen melayani dirinya sendiri/Swalayan. Contoh yaitu Hero

8. *Hypermarket*

Hipermarket adalah toko eceran yang menjual jenis barang dalam jumlah yang sangat besar atau lebih dari 50.000 item dan melengkapi banyak jenis produk.

2.11.4 Permintaan pada *Retail*

Usaha eceran/*retail* pun tidak harus selalu dilakukan di toko, tapi juga bisa dilakukan melalui telepon atau internet, disebut juga dengan eceran/*retail* non-toko. Secara garis besar, usaha *retail* yang berfokus pada penjualan barang sehari-hari terbagi dua, yaitu usaha *retail* tradisional dan usaha *retail* modern. Ciri-ciri usaha

retail tradisional adalah sederhana, tempatnya tidak terlalu luas, barang yang dijual tidak terlalu banyak jenisnya, sistem pengelolaan/manajemennya masih sederhana, tidak menawarkan kenyamanan berbelanja dan masih ada proses tawar-menawar harga dengan pedagang, serta produk yang dijual tidak dipajang secara terbuka sehingga pelanggan tidak mengetahui apakah pedagang memiliki barang yang dicari atau tidak. Sedangkan usaha *retail* modern adalah sebaliknya, menawarkan tempat yang luas, barang yang dijual banyak jenisnya, sistem manajemen terkelola dengan baik, menawarkan kenyamanan berbelanja, harga jual sudah tetap (*fixed price*) sehingga tidak ada proses tawar-menawar dan adanya sistem swalayan/pelayanan mandiri, serta pemajangan produk pada rak terbuka sehingga pelanggan memutuskan untuk membeli.

2.12 Pengamatan Sebelumnya

Pengamatan tentang harga sewa sebelumnya, selengkapnya dapat dilihat pada tabel 2.1

Tabel 2.1 Pengamatan sebelumnya

NO	JUDUL PENELITIAN	TUJUAN PENELITIAN	METODE PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
1	PENENTUAN HARGA SEWA RUANG KAPAS KRAMPUNG PLAZA (KAZA)/ Ajeng Iswahyuningtyas/2011	Mendapatkan harga sewa dengan pendekatan biaya yang menghasilkan kurva biaya, pendekatan permintaan dengan kuisisioner yang menghasilkan kurva permintaan	Analisis biaya, Analisis Menganalisis biaya tetap dan biaya variabel dan membuat kurva permintaan	Dari hasil analisis permintaan pada unit stan Kapas Krampung Plaza diperoleh persamaan regresi, yaitu : $P = 502.811 + 10.563 Q$ Harga sewa unit stan Kapas Krampung Plaza berdasarkan kurva permintaan dan kurva biaya
2	ANALISIS SENSITIFITAS ENETUAN HARGA SEWA KAMAR PADA RUMAH SUSUN WARU GUNUNG KARANG PINANG SURABAYA/Feri Haryanto,Nur Yahya Hanafi/2009	Untuk menganalisis Seberapa besar resiko kemungkinan keuntungan atau kerugian dari investasi yang ada terhadap suku bunga dan lama pengembalian investasi tersebut	Metode Sensitivitas	Semakin lama investasi yang dilaksanakan, semakin murah harga sewa kamarnya. Ditinjau dari lama tingkat pengembalian modal yang ada di lapangan yaitu 26 tahun dengan harga sewa yang ada pada rumah susun tersebut, maka masih belum mencapai titik impas antara pengeluaran dan penerimaan.

3	ANALISIS PENETAPAN HARGA SEWA DENAGN METODE <i>FRONT DOOR APPROACH</i> DAN ASPEK FINANSIAL PADA RUSUNAWA NGELOM TAHAP II KABUPATEN SIDOARJO/Rahmawan, Waluyani Retno Daruningtyas/2012	Mengetahui dan menganalisis tarif sewa yang akan dikenakan berdasarkan <i>Front Door Approach</i> dan mengetahui kondisi finansial pada rusunawa ngelom tahap II di kabupaten sidoarjo.	Metode <i>Front Door Approach</i>	Penetapan harga sewa berdasarkan metode <i>Frontdoor Approach</i> dan didasarkan pada keseimbangan antara pendapatan sewa dengan pengeluaran, serta dengan memperhatikan faktor kekosongan gedung sebesar 5%, diperoleh harga sewa sebesar Rp. 225.000 per unit sarusun per bulan
4	EVALUASI HARGA SEWA RUSUN PENJARINGANSARI DAN SIWALANKERTO/Evi Varida Mega Utari dan Farida Rachmawati/2013	Mengevaluasi harga sewa unit rusun Penjaringansari dan Siwalankerto	Metode Analisis Titik Imbas (BEP)	Dari hasil Perhitungan pada penelitian ini harga sewa unit yang dapat menutupi kebutuhan perawatan dan pemeliharaan ,untuk rusun Penjaringansari dan pada Siwalangkerto.Subsidi yang berpengaruh adalah pada gaji pegawai.

2.13 Populasi dan Sampel

Penelitian ini akan membahas tentang populasi dan sampel, dalam hal ini populasi merupakan wilayah general yang terdiri dari subjek dan objek yang memiliki karakter dan kuantitas tertentu yang sudah ditetapkan oleh peneliti agar bisa dipelajari. Berikut pengertian populasi dan sampel menurut para ahli :

2.13.1 Populasi

Populasi adalah keseluruhan wilayah yang dijadikan sasaran penelitian, terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu untuk dipelajari, diteliti dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiono,2012). Populasi dalam peneliti ini adalah untuk perusahaan perdagangan barang dan jasa yang ada di kota Jember dan sekitarnya yang berpotensi untuk menyewa Mall *Jember Town Square* di Jember,100 penyedia.

2.13.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang terdiri atas sejumlah anggota yang dipilih dari populasi untuk diteliti (Sekaran,2006). Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk perusahaan perdagangan barang dan jasa yang ada kota Jember yang berpengetahuan mengenai Mall. Berdasarkan konsep presisi, ukuran sampel dapat ditentukan dengan rumus sederhana (Yamane:1976), seperti persamaan (8).

$$n = \frac{N}{(1+N.d^2)} \dots\dots\dots (8)$$

Keterangan:

- n = Jumlah sampel
- N = Jumlah populasi
- d = Presisi yang ditetapkan

Pemberian penilaian ditentukan dengan menggunakan *skala likert* seperti pada tabel 2.2 :

Tabel 2.2 Penilaian dengan *skala likert*

No	Pilihan responden	Bobot nilai
1	Pasti menyewa	1
2	Ingin menyewa	0.75
3	Mungkin menyewa	0.5
4	Tidak ingin menyewa	0.25
5	Pasti tidak menyewa	0

Dari hasil pengukuran tersebut harus diuji untuk mengukur berapa valid/tidaknya sebuah kuisisioner yaitu dengan menggunakan uji validasi. Suatu kuisisioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuisisioner mampu mengungkapkan suatu yang akan diukur oleh kuisisioner tersebut Ghozali (2005), persamaan (10).

$$r_{xy} = \frac{N\sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{\{N\sum X^2 - (\sum X)^2\} \cdot \{N\sum Y^2 - (\sum Y)^2\}}} \dots\dots\dots (10)$$

Keterangan:

- r_{xy} = Nilai Validasi
- n = Jumlah Responden
- x = Skor Pertanyaan
- y = Skor Total

Uji validasi dapat dilakukan dengan melihat korelasi antara skor masing-masing item dalam kuisisioner dengan total skor yang ingin diukur. Jika $r_{hitung} > r_{tabel}$ maka pengukuran tersebut valid, namun sebaliknya jika $r_{hitung} < r_{tabel}$ maka pengukuran tersebut tidak valid.

2.14 ANALISIS SAMPEL

Analisis sampel yang digunakan untuk memilih sampel dalam penelitian. Prosedur pemilihan sampel tersebut dengan teknik sampling. Terdapat dua jenis teknik sampling, yang pertama sampel probabilitas yakni sampel yang akan di tarik, berdasarkan probabilitas yang setiap unsur populasi mempunyai kemungkinan yang sama untuk dipilih melalui perhitungan secara sistematis. Yang kedua adalah sampel nonprobabilitas yakni sampel tidak melalui titik *random* (acak), Disini semua anggota populasi belum tentu memiliki sampel yang sama untuk di pilih menjadi sampel, disebabkan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Dalam penelitian ini, digunakan rancangan sampling nonprobabilitas yakni peneliti menggunakan teknik sampling kebetulan atau *accidental sampling*. Teknik ini memilih siapa saja yang kebetulan dijumpai untuk dijadikan sampel, populasi yang dipilih merupakan pemilik stand dalam Mall sehingga menganggap riset sebagai sesuatu yang umum yang diketahui oleh seluruh populasi. Penelitian menggunakan teknik sampling ini untuk mempermudah penelitian, yang akan membagikan kuisisioner kepada para pemilik stand. Data yang dikumpulkan dengan cara pengambilan sampel secara *random* (acak), dengan cara membagikan kuisisioner kepada para pemilik stand yang akan menyebarkan 30-50 kuisisioner di Mall tersebut.

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian adalah langkah atau prosedur yang akan dilakukan dalam pengumpulan data dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Deskriptif merupakan pemaparan permasalahan yang ada, sedangkan analisis berarti data yang dikumpulkan, disusun, kemudian dianalisis. Metode ini digunakan untuk menganalisis penentuan harga sewa Mall dengan tiap meter persegi dapat ditetapkan.

3.1 Lingkup Penelitian

Penelitian ini adalah Analisis Biaya dan Penetapan Harga Pokok Sewa Mall pada *Jember Town Square*, yakni menganalisis harga sewa Mall permeter persegi, jumlah stand, dan total anggaran biaya pembangunan *Jember Town Square*.

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Berdasarkan Gambar 3.1 penelitian ini dilakukan di jalan Kaliurang Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, dengan lahan seluas 10.500 meter persegi. Di lokasi tersebut akan dibangun 2 macam gedung yaitu gedung *Apartement* dan *Mall* sebagai pusat perbelanjaan. Selain pembangunan tersebut akan direncanakan beberapa fasilitas umum seperti masjid, parkir, taman dan lain-lain. Waktu penelitian dimulai pada bulan Desember tahun 2017 sampai dengan bulan Januari tahun 2018 menyesuaikan pekerjaan yang ada di lapangan.



Gambar 3.1 Lokasi Proyek *Jember Town Square*
 Sumber : Peta Lokasi *Jember Town Square*

3.3 Populasi

Populasi adalah keseluruhan wilayah yang dijadikan sasaran penelitian, yang ditetapkan oleh peneliti, terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu untuk dipelajari, diteliti dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiono,2012). Populasi dalam peneliti ini adalah untuk perusahaan perdagangan barang dan jasa yang ada di kota Jember dan sekitarnya yang berpotensi untuk menyewa Mall *Jember Town Square* di Jember.

3.4 Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang terdiri atas sejumlah anggota yang dipilih dari populasi untuk diteliti (Sekaran,2006). Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan perdagangan barang dan jasa yang ada di kota Jember yang berpengetahuan mengenai Mall. Besarnya sampel yang ditentukan sebanyak 30-50 sampel indikator variabel yang digunakan. Nama-nama Toko/Stand yang akan disurvei antara lain :

- a) Makanan = KFC, CFC, Pizza Hut, Conato, Roti'o,
- b) Fashion = Matahari, Ada Fashion, Eiger, Logo, Cardinal, Skechers, Payless Shoesdource, Converse, Tfg Bag, Planet Surf, Clothing, Polo,
- c) Assesoris = Rudy cell, Samsung, Top Star, Mini, Optik Gani, Optik Melawai, Zom dan Watch,
- d) Peralatan = Mebel Mulia, Caption,
- e) Kuliner :
 - Tradisional = Gudek , Pecel,
 - Modern = Dorayaki, Pingu Ice dan Bakso Bakar, Bagor Lengko, Kebab Turki, Moji, Corn Dogs, bon bon Snake Dring, Escole,
- f) Minuman = Tong Tji, Thailand Tea, Tea Break,
- g) Toko Mainan = Xoxo (asesoris boneka), Kids Station Toys,
- h) Toko Buku = Gramedia, Senyum Media,
- i) Toko Buah = Apollo, Barokah,

Untuk memungkinkan responden menjawab dalam berbagai pertanyaan setiap butir peminatnya, maka digunakan *skala likert* yang dikembangkan oleh R.S Likert, dimana setiap skala mewakili suatu tanggapan. Format tipe *likert* dirancang untuk memungkinkan responden menjawab dalam berbagai tingkatan dalam pada setiap butir pertanyaan. Dalam penelitian ini digunakan *skala likert* yang terdiri dari 5 tingkatan dan diasumsikan bahwa keempat tersebut bisa mewakili seluruh tanggapan dalam hal ini para penyewa Mall. Penilaian untuk kinerja yaitu jawaban pasti menyewa diberi bobot 1, jawaban ingin menyewa diberi bobot 0.75, jawaban mungkin menyewa diberi bobot 0.5, tidak ingin menyewa diberi bobot 0.25, jawaban pasti tidak menyewa diberi bobot 0.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Untuk melengkapi data dalam penyusunan skripsi ini, maka dilakukan cara sebagai berikut ;

1 Penelitian Keperpustakaan (*Library Research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan di perpustakaan guna mendapatkan referensi yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi.

2 Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu diperoleh dari survei langsung ke lapangan serta pengumpulan data berupa gambar dan video dokumentasi. Pengumpulan data di lapangan meliputi data primer data sekunder

1. Data primer

Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak pengembang, observasi lapangan, dan riset survei dengan kuisioner terhadap calon penyewa. Wawancara atau diskusi tersebut dilakukan untuk mendapatkan hasil mengenai kemungkinan, pemaparan, dan harga sewa Mall yang sesuai dengan pasaran.

2. Data sekunder

Data sekunder yang digunakan adalah beberapa data yang diperoleh dari perusahaan, brosur promosi, internet, buku, dan jurnal. Dalam hal ini yang termasuk data sekunder adalah Gambar perencanaan proyek, RKS, dan RAB proyek

3.6 Analisis Pendekatan Biaya

Penentuan harga pelayanan berkaitan erat dengan informasi tentang biaya untuk menghasilkan pelayanan, dimana struktur biaya merupakan hal yang penting untuk menentukan harga sewa. Biaya dalam operasi dan pemeliharaan pelayanan pasar adalah biaya yang berhubungan dengan jumlah stand/unit fasilitas yang digunakan pedagang. Klasifikasi biaya dibagi menjadi dua sebagai berikut :

3.6.1 Biaya Tetap

Merupakan biaya yang dikeluarkan untuk kebutuhan operasional dan pengelolaan Mall. Biaya tetap terdiri dari : biaya gaji pegawai yang ada pada Mall, biaya listrik untuk fasilitas umum, biaya pemakaian air pegawai, biaya perawatan gedung, biaya penggantian komponen gedung, biaya telepon kantor. Besaran dan biaya-biaya tersebut sifatnya tetap dan tidak tergantung volume yang disewakan.

3.6.2 Biaya Variabel

Merupakan biaya yang selalu berubah sesuai dengan perubahan volume yang disewakan terdiri dari : biaya listrik (lampu setiap stand), biaya kebersihan, biaya kamar mandi pengunjung, biaya petugas parkir. Besaran dari biaya-biaya tersebut yang sifat tidak tetap.

3.7 Analisis Pendekatan Permintaan

Untuk mengetahui harga permintaan dimulai dengan cara menyebarkan kuisioner kepada tiga puluh orang responden yang dapat mewakili target pasar sewa yang bertempat di Mall *Jember Town Square* di Jember. Kuisioner tersebut berisikan beberapa pertanyaan ketersediaan tingkat harga sewa beserta peminatannya. Berdasarkan data tersebut dapat dibuat kurva permintaan, yang menggambarkan hubungan antar tingkat harga dan juga tingkat peminatnya. Dasar data dari kuisioner tersebut dijadikan acuan untuk membuat kurva permintaan.

3.8 Analisis Data

Untuk menganalisis harga sewa Mall secara garis besar di bagi menjadi 3 bagian, yang pertama data-data yang diperoleh menggunakan *Microsoft excel* untuk melakukan perhitungan. Yang kedua perhitungan analisis menggunakan parameter yang ada yaitu PP,IRR,NPV,BC,BEP yang ketiga menganalisis dari segi sensitivitas untuk melihat hasil analisis biaya penetapan harga pokok sewa Mall.

3.9 Langkah-langkah Penelitian

Langkah-langkah dalam penelitian dapat dijelaskan berikut :

a. Melakukan studi keperustakaan

Mencari sumber informasi melalui buku-buku, jurnal, maupun penelitian terdahulu untuk melengkapi data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

b. Melakukan rekapitulasi biaya tetap, biaya variabel, dan biaya total pembangunan proyek Mall yang diperoleh dari data perusahaan terkait untuk menentukan besaran biaya yang dikeluarkan.

c. Menghitung kembali besaran biaya proyek dengan menggunakan perhitungan otomatis komputer yang mengacu pada RKS 2018 Dinas PU Cipta Karya kabupaten Jember untuk memperoleh data yang valid.

d. Kemudian setelah itu membuat kurva permintaan menggunakan data yang dihasilkan yaitu penyebaran kuisioner, dengan sampel berjumlah 30 orang. Para responden merupakan calon yang potensial untuk menyewa di lokasi Mall *Jember Town Square* di Jember. Setiap responden diberikan penawaran yaitu masing-masing

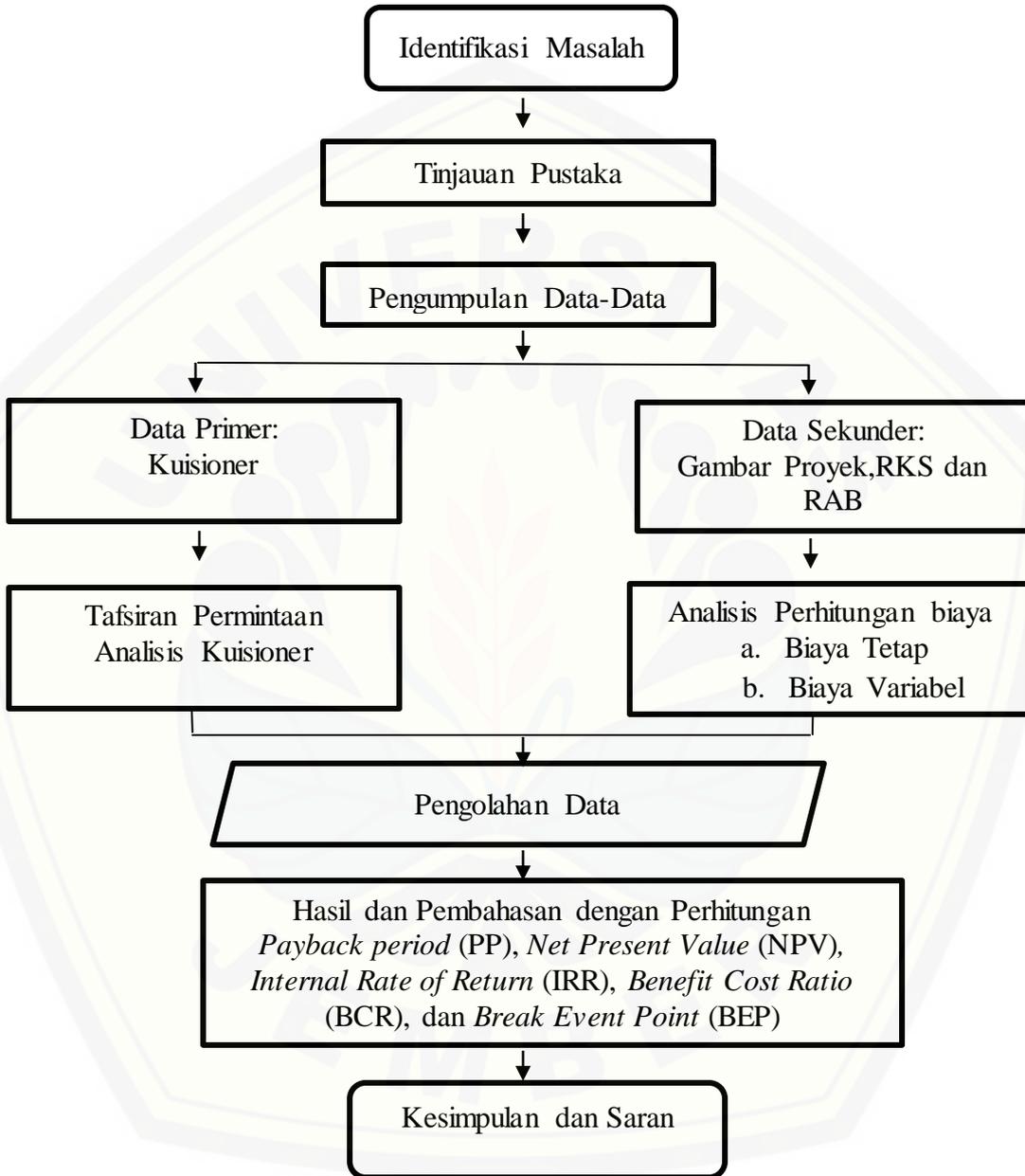
1 stand Mall untuk 1 stand harga. Para responden dapat menjawab seberapa besar minat atas tawaran tersebut

e. Kuisisioner pendahuluan yang sudah diperoleh kemudian diolah dan dihitung dengan menggunakan Kurva permintaan. Kemudian, jumlah stand yang menghasilkan permintaan tersebut masing-masing dikalikan dengan skala probabilitas yang telah ditentukan, yaitu: pasti menyewa =1, ingin menyewa =0,75, mungkin menyewa =0,5, tidak ingin menyewa =0.25, dan pasti tidak menyewa =0.

f. Data hasil penelitian diolah dengan menghitung nilai permintaan menggunakan metode *Payback period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Benefit Cost Ratio* dan menggambarkan Titik Impas melalui grafis *Break Event Point*.

3.10 Diagram Alur Penelitian

Diagram penelitian selengkapnya dapat dilihat pada gambar 3.2



Gambar 3.2 Diagram Alur penelitian

3.11 Tabel Matrik Penelitian

Tabel matrik penelitian selengkapnya dapat dilihat pada tabel 3.1

Tabel 3.1 Matrik Penelitian

Latar Belakang	Tujuan	Metode	Output yang ingin di capai
<p>Tingkat pembangunan penyediaan barang dan jasa di Jember sampai dengan tahun 2016 mengalami peningkatan, terbukti dengan banyaknya pengembangan baru yang ada di jember, salah satunya adalah pembangunan Mall <i>Jember Town Square</i>. Mall <i>Jember Town Square</i> yang terletak di jalan Kaliurang Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember merupakan Mall ke dua setelah <i>Lippo Mall</i>. Mall <i>Jember Town Square</i> mempunyai lahan seluas 10.500 meter persegi yang baru direncanakan pada tahun 2017 yang dikembangkan oleh PT. Prosper Land Jember, namun pada saat ini pengembangan Mall tersebut sudah dalam proses pekerjaan</p>	<p>Mengetahui besar total anggaran biaya pembangunan Mall <i>Jember Town Square</i>.</p> <p>Mengetahui investasi proyek Mall <i>Jember Town square</i> berdasarkan berdasarkan nilai permintaan responden pada berbagai <i>retail</i> stand-stand yang direncanakan.</p> <p>Mengetahui besarnya harga sewa ruang per meter persegi untuk tiap-tiap jenis ruang Mall <i>Jember Town Square</i>.</p>	<p>Menganalisis biaya tetap,biaya variabel,membuat kurva permintaan,dengan metode NPV,BCdan BEP.</p>	<p>Dari proses analisis biaya tersebut akan mendapatkan hasil yaitu Berapakah besar nilai permintaan responden pada berbagai <i>retail</i> stand-stand yang direncanakan,dan Berapa besarnya harga sewa ruang per meter persegi untuk tiap-tiap jenis ruang/stand Mall <i>Jember Town Square</i></p>

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil analisis perhitungan yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan :

1. Total anggaran biaya pembangunan Mall *Jember Town Square* sebesar Rp 13.427.300.000,-.
2. Harga permeter persegi ruang atau stand Mall *Jember Town Square* sebesar Rp. 200.000,- permeter persegi.
3. Perhitungan *Payback Period* (PP), diperoleh nilai 4,27 tahun, menunjukkan perusahaan bisa menutupi pengeluaran investasinya dalam waktu kurang lebih 51 bulan.
4. Berdasarkan hasil Analisis Titik Impas, maka *Break Event Point* (BEP) tercapai dengan harga stand tipe 1 sebesar Rp. 9.500.000/stand dengan 15 stand selama 0,8 tahun atau 9 bulan 18 hari (pembulatan 10 bulan), untuk harga stand tipe 2 Rp.10.000.000/stand dengan 16 stand selama 0,4 tahun atau 4 bulan 24 hari (pembulatan 5 bulan).

5.2 Saran

Analisis investasi perlu memperhatikan adanya inflasi ataupun ketidakpastian yang dapat mempengaruhi sebuah investasi.

Penetapan harga sewa perlu mempertimbangkan tingkat strategi pemasaran, tingkat pemasaran, respon konsumen, kompotitor dan harga pesaing.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajeng, I. 2011. *Penentuan Harga Sewa Ruang Kapas Krampung Plaza(kaza)*. Tugas Akhir Program Studi S1 Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya.
- Evi, V., Dan Farida, R. 2013. “*Evaluasi Harga Rusun Penjaringansari Dan Siwalankerto*”. Jurnal Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Perencanaan. Institut Teknologi Sepuluh November(ITS).
- Feri, H., Dan Nur, Y. 2009. “*Analisis Sensitivitas Penentuan Harga Sewa Kamar Pada Rumah Susun Waru Gunung Karang Pinang Surabaya*”. Jurnal Teknik Sipil-Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya.
- Gracea E dan Christiono U. 2015. “*Analisis Biaya Tetap dan Variabel Pada Penetapan Harga Pokok Sewa Apartemen DiYogyakarta*”. Jurnal Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Perencanaan. Institut Teknologi Sepuluh November(ITS).
- Hanundyasari, DR dan Utomo, C. 2014. *Analisis Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk–Jakarta Barat*. Jurnal Teknik ITS.
- Nuriyah, I. 2017. “*Analisis Penetapan Harga Sewa Berdasarkan Tingkat Subsidi Tertentu Rusun Grudo Kota Surabaya*”. Jurnal Jurusan Teknik Sipil Sepuluh November Surabaya.
- Rahmawan., Dan Waluyani, R. 2012. “*Analisis Penetapan Harga Sewa Dengan Metode Front Door Approach Dan Finansial Pada Rusunawa Ngelom Tahap II Kabupaten Sidoarjo*”. Jurnal Jurusan Teknik Sipil Untag Surabaya Vol 05 NO.01 hal 116-133.



Mochamad Iwan Darmawan 131910301112

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Saya mahasiswa jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember. Dalam hal ini saya sedang mengadakan penelitian Tugas Akhir. Kuesioner ini berhubungan dengan persepsi Anda sebagai pengusaha/calon penyewa stand, pada Proyek Pembangunan Mall *Jember Town Square* di Jember. Hasil Kuisisioner ini tidak dipublikasikan, melainkan untuk kepentingan penelitian semata. Atas bantuan, kesediaan waktu, dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.

Hari/Tgl: Minggu / 14 Oktober 2018 . A. KUESIONER Lokasi: Jln. Cahaya Mada

Petunjuk pengisian : Berilah tanda (x) pada kolom jawaban yang Anda pilih
Isi (.....) sesuai dengan pendapat Anda

A.1. Kuesioner Karakteristik Responden

1. Nama: Muhammad Faris
2. Umur: 25 th
3. Nama Toko: Velma
4. Alamat Asal/Domisili:
 - Kabupaten Jember
 - Sebutkan:
 - Luar Kabupaten Jember
 - Sebutkan: Bondowoso
5. Status Pekerjaan:
 - Pelajar/Mahasiswa
 - PNS/ Pegawai BUMN/ ABRI
 - Pegawai Swasta
 - Wiraswasta
 - Ibu Rumah Tangga
 - Lainnya, sebutkan Karyawan
6. Apakah Anda mengetahui informasi mengenai pembangunan Mall *Jember Town Square* di Jember?
 - Tidak mengetahui
 - Mengetahui
7. Darimana Anda memperoleh informasi mengenai harga tentang persewaan toko Pembangunan Mall *Jember Town Square*?
 - Biro Perjalanan
 - Teman
 - Brosur/pamflet
 - Internet
 - Lainnya, sebutkan
8. Menurut pendapat Anda lokasi Mall *Jember Town Square* mudah terjangkau?
 - Sangat mudah
 - Sulit
 - Mudah
 - Sangat sulit
9. Menurut pendapat anda luas ruangan/stand yang disewakan Mall *Jember Town Square* cukup?
 - Sangat sempit
 - Cukup
 - Luas
 - Sangat luas
10. Apa alasannya untuk menyewa/membeli di Mall *Jember Town Square*?
 - Lokasi sangat strategis
 - Dekat dengan kampus
 - Harga sewa terjangkau
 - Lainnya, sebutkan
10. Menurut Anda, apakah Mall *Jember Town Square* cocok untuk dijadikan sarana investasi?
 - Ya
 - Tidak
 Berikan alasan: Tempatnya yang mudah terjangkau
11. Apakah Anda tertarik untuk menyewa Stand Mall *Jember Town square*?
 - Ya
 - Tidak
 Berikan alasan: Karena harga sewa yang cukup terjangkau



Petunjuk pengisian: Berikan pendapat/persepsi Anda tentang kualitas (kenyataan) dan tingkatan harga yang sesuai terhadap variasi harga sewa Mall yang ditawarkan berdasarkan pertanyaan yang ada.

Contoh Pengisian:

Stand Tipe 1 Tanpa Kamar Mandi (10 x 5 m ²)					
Harga perstand(Rp)	Pasti Menyewa	Ingin menyewa	Mungkin menyewa	Tidak ingin menyewa	Pasti tidak menyewa
170,000	x				
180,000	x				
190,000		x			
200,000		x			
210,000			x		
220,000			x		
230,000				x	
240,000				x	
250,000					x
Lainnya :					
Stand Tipe 2 Pakai Kamar Mandi (10 x 5 m ²)					
Harga perstand(Rp)	Pasti Menyewa	Ingin menyewa	Mungkin menyewa	Tidak ingin menyewa	Pasti tidak menyewa
180,000	x				
190,000	x				
200,000		x			
210,000		x			
220,000			x		
230,000			x		
240,000				x	
250,000				x	
260,000					x
Lainnya :					

Kuesioner

Stand Tipe 1 Tanpa Kamar Mandi (10 x 5 m ²)					
Harga perstand(Rp)	Pasti Menyewa	Ingin menyewa	Mungkin menyewa	Tidak ingin menyewa	Pasti tidak menyewa
170,000					
180,000					
190,000					
200,000					
210,000					
220,000					
230,000					
240,000					
250,000					
Lainnya :					
Stand Tipe 2 Pakai Kamar Mandi (10 x 5 m ²)					
Harga perstand(Rp)	Pasti Menyewa	Ingin menyewa	Mungkin menyewa	Tidak ingin menyewa	Pasti tidak menyewa
180,000	3 ✓				
190,000	3 ✓				
200,000		3 ✓			
210,000		3 ✓			
220,000			3 ✓		
230,000			3 ✓		
240,000				3 ✓	
250,000				3 ✓	
260,000					2 ✓
Lainnya :					

Catatan: Variasi harga yang ditawarkan merupakan persepsi penulis berdasarkan pengamatan dan hasil perhitungan. Stand dengan luas 5 x 10 m² tersebut merupakan tanpa fasilitas tambahan yang ditawarkan pihak pengembangan.



Mochamad Iwan Darmawan 131910301112

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Saya mahasiswa jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember. Dalam hal ini saya sedang mengadakan penelitian Tugas Akhir. Kuesioner ini berhubungan dengan persepsi Anda sebagai pengusaha/calon penyewa stand, pada Proyek Pembangunan Mall *Jember Town Square* di Jember. Hasil Kuisisioner ini tidak dipublikasikan, melainkan untuk kepentingan penelitian semata. Atas bantuan, kesediaan waktu, dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.

Hari/Tgl: Minggu 14 oktober 2018 A. KUESIONER Lokasi: Jn - Gajah Mada

Petunjuk pengisian : Berilah tanda (x) pada kolom jawaban yang Anda pilih
Isi (.....) sesuai dengan pendapat Anda

A.1. Kuesioner Karakteristik Responden

1. Nama: Mario Ula
2. Umur: 29 th
3. Nama Toko: Stand Jam
4. Alamat Asal/Domisili:
 - Kabupaten Jember
 - Sebutkan: Jln Brangjuran
 - Luar Kabupaten Jember
 - Sebutkan:
5. Status Pekerjaan:
 - Pelajar/Mahasiswa
 - PNS/ Pegawai BUMN/ ABRI
 - Pegawai Swasta
 - Wiraswasta
 - Ibu Rumah Tangga
 - Lainnya, sebutkan Karyawan
6. Apakah Anda mengetahui informasi mengenai pembangunan Mall *Jember Town Square* di Jember?
 - Tidak mengetahui
 - Mengetahui
7. Darimana Anda memperoleh informasi mengenai harga tentang persewaan toko Pembangunan Mall *Jember Town Square*?
 - Biro Perjalanan
 - Teman
 - Brosur/pamflet
 - Internet
 - Lainnya, sebutkan
8. Menurut pendapat Anda lokasi Mall *Jember Town Square* mudah terjangkau?
 - Sangat mudah
 - Sulit
 - Mudah
 - Sangat sulit
9. Menurut pendapat anda luas ruangan/stand yang disewakan Mall *Jember Town Square* cukup?
 - Sangat sempit
 - Cukup
 - Luas
 - Sangat luas
10. Apa alasannya untuk menyewa/membeli di Mall *Jember Town Square*?
 - Lokasi sangat strategis
 - Dekat dengan kampus
 - Harga sewa terjangkau
 - Lainnya, sebutkan
10. Menurut Anda, apakah Mall *Jember Town Square* cocok untuk dijadikan sarana investasi?
 - Ya
 - Tidak
 - Berikan alasan: Karena banyak peluang yg bisa digunakan
11. Apakah Anda tertarik untuk menyewa Stand Mall *Jember Town square*?
 - Ya
 - Tidak
 - Berikan alasan: Karena terlalu jauh dari rumah



FAKULTAS TEKNIK
Jl. Kalimantan No. 37, Kampus Tegalboto
Telp. (0331)-484977 Fax (0331)-484977
Jember (68121)

Petunjuk pengisian: Berikan pendapat/ persepsi Anda tentang kualitas (kenyataan) dan tingkatan harga sewa terhadap variasi harga sewa Mall yang ditawarkan berdasarkan pertanyaan yang ada.

Contoh Pengisian

Table for Stand Tipe 1 Tanpa Kamar Mandi (10 x 5 m²) with columns: Harga perstand(Rp), Pasti Menyewa, Ingin menyewa, Mungkin menyewa, Tidak ingin menyewa, Pasti tidak menyewa. Includes handwritten 'x' and 'v' marks.

Table for Stand Tipe 2 Pakai Kamar Mandi (10 x 5 m²) with columns: Harga perstand(Rp), Pasti Menyewa, Ingin menyewa, Mungkin menyewa, Tidak ingin menyewa, Pasti tidak menyewa. Includes handwritten 'x' and 'v' marks.

Kuesioner

Table for Stand Tipe 1 Tanpa Kamar Mandi (10 x 5 m²) with columns: Harga perstand(Rp), Pasti Menyewa, Ingin menyewa, Mungkin menyewa, Tidak ingin menyewa, Pasti tidak menyewa.

Table for Stand Tipe 2 Pakai Kamar Mandi (10 x 5 m²) with columns: Harga perstand(Rp), Pasti Menyewa, Ingin menyewa, Mungkin menyewa, Tidak ingin menyewa, Pasti tidak menyewa. Includes handwritten 'v' marks.

Catatan: Variasi harga yang ditawarkan merupakan persepsi penulis berdasarkan pengamatan dan hasil perhitungan. Stand dengan luas 5 x 10 m² tersebut merupakan tanpa fasilitas tambahan yang ditawarkan pihak pengembangan.

**ANALISIS BIAYA DAN PENETAPAN HARGA POKOK SEWA MALL PADA
JEMBER TOWN SQUARE**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Pada

Program Studi S-1 Teknik Sipil

Fakultas Teknik

Universitas Jember

Oleh:

MOCHAMAD IWAN DARMAWAN

NIM 131910301112

Disetujui oleh Team Evaluasi Proposal Tugas Akhir :

1. Sri Sukmawati, S.T., M.T

(.....)

2. Dr. Anik Ratnaningsih, S.T., M.T.

(.....)

3. Anita Trisiana, S.T., M.T.

(.....)

4. Dwi Nurtanto, S.T., M.T

(.....)

Jember, 25 Juli 2019

Tabel Profil Responden

No	Nama	Nama Toko	Jenis Kelamin	Umur (Th)	Alamat	Pekerjaan
1	Maria Ulfa	Stand Jam	Perempuan	24	Branjangan - Jbr	Karyawan
2	Yuli Agustin	Adi Cell	Perempuan	22	Kasuari IV - Jbr	Karyawan
3	Muh. Faris	Velma	Laki - laki	25	Bondowoso	Karyawan
4	Sofa Anisa	Stand Farfum	Perempuan	22	Jambu - Jbr	Karyawan
5	Melinda M	Eka Swasa	Perempuan	24	Bungur xv - Jbr	Karyawan
6	Andre	Rudy Cell	Laki - laki	25	Manyar - Jbr	Wiraswasta
7	Farel Narendra	Caption	Laki - laki	24	Probolinggo	Karyawan
8	Irana Darmawati	Dorayaki	Perempuan	45	Mangli - Jbr	Wiraswasta
9	Rizki	Topstar	Laki - laki	26	Sumbersari - Jbr	Karyawan
10	Anton Sudarsono	Kids Station	Laki - laki	26	Lumajang	Karyawan
11	Subhandari	Converse	Laki - laki	26	Wirolegi - Jbr	Karyawan
12	Gatot	Optik Malawai	Laki - laki	25	Gebang - Jbr	Karyawan
13	Lita Maratus	Bon-bon	Perempuan	22	Mangli - Jbr	Karyawan
14	Riska Safita D	Roti O	Perempuan	21	Lumajang	Karyawan
15	Hendra	Makyose	Laki - laki	30	Rambi puji - Jbr	Wiraswasta
16	Hartono	Gudek	Laki - laki	55	Tanggerang	Wiraswasta
17	Didik E	KFC	Laki - laki	24	Jombang	Karyawan
18	Bambang	Kebab Turki	Laki - laki	33	Kaliwates - Jbr	Wiraswasta
19	Egha Dolly	Tea Break	Perempuan	23	Kaliwates - Jbr	Pelajar/Mahasiswa
20	Razak	Saor Sally	Laki - laki	21	Branjangan - Jbr	Karyawan
21	Widdia	Senyum media	Perempuan	25	Talangsari - Jbr	Karyawan
22	Yulia M	Bangor lingko	Perempuan	26	Lumajang	Wiraswasta
23	Totok	Barokah	Laki - laki	36	Situbondo	Wiraswasta
24	Faqih	Meubel Mulia	Laki - laki	25	Baratan - Jbr	Karyawan
25	Hartono	Falmboyan	Laki - laki	26	Talangsari - Jbr	Karyawan
26	Budi	Strawberry	Laki - laki	26	Jember Kidul - Jbr	Karyawan
27	yulianti	Ichiban Crepes	Perempuan	25	Patrang - Jbr	Karyawan
28	Angga	Tea Break	Laki - laki	27	Ajung - Jbr	Wiraswasta
29	Retno	Moji	Perempuan	26	Arjasa - Jbr	Karyawan
30	Umi Ila	Ila Collection	Perempuan	39	Semeru - Jbr	Wiraswasta

Foto Dokumentasi Progres Pembangunan Mall JETOS



DATA BUNGA KREDIT BANK INDONEIA 2018



[Tentang BI](#)
[Moneter](#)
[Stabilitas Sistem Keuangan](#)
[Sistem Pembayaran](#)
[Ruang Media](#)
[Peraturan](#)
[Publikasi](#)
[Statistik](#)

17 Juli 2018

Kurs Tengah USD - IDR
Layanan Informasi Publik | e-licensing | Governance | Kontak BI | FAQ | Daftar Istilah | Tautan | Peta Situs
English

JISDOR (USD-IDR) 17-07-18 Rp 14,391

BI 7-Day RR 29-06-2018 5.25%

Cadangan Devisa 30-06-18 \$ 119,839 M1

Inflasi IHK (yoy) Jun 2018 3.12%

Target Inflasi 2018 3.5% (±1%)

Jadwal Lelang Operasi Pasar Terbuka

Kalender Publikasi Info Terbaru Siaran Pers

Juli 2018

M	S	R	K	J	S
1	2	3	4	5	6
8	9	10	11	12	13
15	16	17	18	19	20
22	23	24	25	26	27
29	30	31	1	2	3

Selengkapnya

Rilis Berikutnya :

Laporan Survei Perbankan Triwulan II 2018

17-07-18

Ruang Media

Info Terbaru

[Home](#) > [Ruang Media](#) > [Info Terbaru](#)

Info Terbaru

Siaran Pers

Pidato Dewan Gubernur

Agenda Kegiatan BI

Arslip Siaran Pers



Info Terbaru

Judul	Survei Perbankan Triwulan I-2018: Pertumbuhan Kredit Triwulan II 2018 Diperkirakan Menguat
Tanggal	17-04-2018
Sumber Data	Departemen Komunikasi
Kontak	Contact Center BICARA : (62 21) 131 e-mail : bicara@bi.go.id Jam operasional Senin s.d. Jumat Pkl. 08.00 s.d. 16.00 WIB
Hits	1966
Deskripsi	
Lampiran	

Hasil Survei Perbankan mengindikasikan pertumbuhan kredit baru pada triwulan I 2018 secara triwulanan (qtq) melambat sesuai dengan pola penyaluran kredit pada awal tahun, namun lebih tinggi dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Hal ini tercermin dari Saldo Bersih Tertimbang (SBT) pertumbuhan kredit baru sebesar 75,9% pada triwulan I 2018, lebih rendah dari 94,3% pada triwulan sebelumnya, sejalan dengan masih rendahnya kebutuhan pembiayaan nasabah di awal tahun. Meski demikian, pertumbuhan kredit baru pada triwulan I 2018 tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan SBT pertumbuhan kredit baru triwulan I 2017 yang hanya sebesar 52,9%.

Pertumbuhan triwulanan (qtq) kredit baru diperkirakan menguat pada triwulan II 2018 sebagaimana terindikasi dari SBT sebesar 93,1%. Menguatnya pertumbuhan kredit didukung oleh kebijakan penyaluran kredit yang lebih longgar, terutama pada aspek suku bunga kredit yang lebih rendah dan biaya persetujuan kredit yang lebih murah. Penurunan suku bunga kredit diperkirakan terjadi pada kredit modal kerja sebesar 3 bps menjadi 11,78% dan suku bunga kredit konsumsi turun 8 bps menjadi 14,50.

Hasil Survei Perbankan juga mengindikasikan tetap kuatnya optimisme terhadap peningkatan pertumbuhan kredit tahun 2018. Optimisme tersebut didukung oleh perkiraan kondisi ekonomi tahun 2018 yang lebih baik dari tahun sebelumnya, penurunan suku bunga kredit, dan penurunan risiko penyaluran kredit. Untuk keseluruhan tahun 2018, pertumbuhan kredit diperkirakan mencapai 11,7% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan realisasi pertumbuhan kredit tahun 2017 sebesar 8,2% (yoy).