

TUGAS AKHIR

ANALISA KELAYAKAN PENJUALAN RUKO KEDOYA BERDASARKAN ASPEK PASAR, FINANSIAL, DAN SOSIAL EKONOMI

Diajukan guna melengkapi sebagian syarat
dalam mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1)



Disusun Oleh :
MERCU BUANA
Nama : Andy Susanto
NIM : 41610120001
Program Studi : Teknik Industri

PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2012

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Andy Susanto

N.I.M : 41610120001

Jurusan : Teknik Industri

Fakultas : Teknik

Judul Skripsi : Analisa Kelayakan Penjualan Ruko Kedoya

Berdasarkan Aspek Pasar, Finansial,
dan Sosial Ekonomi

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari ditemukan penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaaan sadar dan tidak dipaksakan.

Penulis



LEMBAR PENGESAHAN

Analisa Kelayakan Penjualan Ruko Kedoya Berdasarkan Aspek Pasar, Finansial, dan Sosial Ekonomi

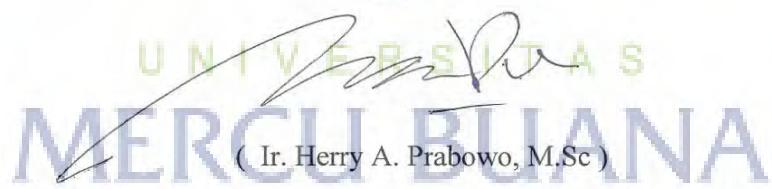
Disusun oleh :

Nama : Andy Susanto

N.I.M : 41610120001

Jurusan : Teknik Industri

Pembimbing



Mengetahui,

Koordinator Tugas Akhir / Ketua Program Studi



(Ir. Muhammad Kholil, MT)

ABSTRAK

Analisa Kelayakan Penjualan Ruko Kedoya

Berdasarkan Aspek Pasar, Finansial dan Sosial Ekonomi

Analisa Studi kelayakan terhadap suatu proyek adalah suatu barometer yang terukur yang dapat memberikan sinyal atau indikasi kepada pemilik proyek. Dengan demikian pemilik proyek tidak hanya bekerja berdasarkan intuisi saja, namun bisa didukung oleh informasi informasi yang didapat dari studi kelayakan. Dalam proyek Ruko Kedoya ini, penulis melakukan studi kelayakan untuk mengetahui kelayakan dari proyek ini. Tinjauan kelayakan mengacu pada aspek pasar, finansial dan sosial ekonomi, untuk itu penulis melakukan survei pasar, melakukan perbandingan harga, perhitungan biaya dan proyeksi pendapatan. Penulis memakai pendekatan nilai uang dengan penyamaan waktu agar dapat ditemukan nilai keuntungan ataupun kerugian yang akurat sesuai kaidah dan rumusan perhitungan perhitungan ekonomi. Dari analisa aspek pasar, didapati bahwa proyek Ruko Kedoya ini mempunyai nilai pasar yang menjanjikan dan dapat menjadi proyek bisnis yang mempunyai prospek cerah. Dari analisa aspek finansial, didapati proyek ini mempunyai prospek keuntungan yang tinggi dan menjanjikan bagi pemilik usaha. Dari analisa aspek sosial ekonomi, proyek ini berpotensi meningkatkan nilai sosial dan ekonomi area sekitarnya. Dari ketiga aspek ini, disimpulkan bahwa proyek Ruko Kedoya ini dapat dinyatakan layak untuk dijalankan dan direalisasikan menjadi proyek bisnis yang nyata bagi PT XYZ.

MERCU BUANA

Kata kunci : studi kelayakan, aspek pasar, aspek finansial, sosial ekonomi

ABSTRACT

Sales Feasibility Analysis of Kedoya Home Store

Based on Market, Financial and Social Economic Aspects

The feasibility study for a project is a measurable barometer that can provide a signal or indication to the owner of the project. Thus the project owner not only works on intuition alone, but the information can be supported by information obtained from the feasibility study. In Kedoya Home Store Development Project, the authors conducted a feasibility study to determine the feasibility of this project. Review the feasibility refers to the market, financial, and social economic aspects, the authors conducted a market survey, conduct price comparisons, calculation of cost and revenue projections. Authors use the approach by equating the time value of money in order to match the gains or losses according to the rules and formulas accurate calculation of economic calculation. From market analysis, it was found that this project have promising market value and can be a business project that has a bright prospect. From financial analysis, this project was found to have high profit prospects. From social economic analysis, this project will increase added value of Kedoya area. So it was concluded that this project is feasible to run and realized become a real business project for XYZ.

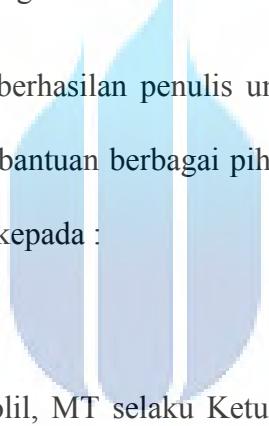


Key word : feasibility study, market aspects, financial aspects, social economic

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkatNya dan perkenanannya, yang membuat penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “ANALISA KELAYAKAN PENJUALAN RUKO KEDOYA BERDASARKAN ASPEK PASAR, FINANSIAL, DAN SOSIAL EKONOMI”, yang merupakan salah satu syarat meraih Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Fakultas Teknologi Industri Jurusan Teknik Industri.

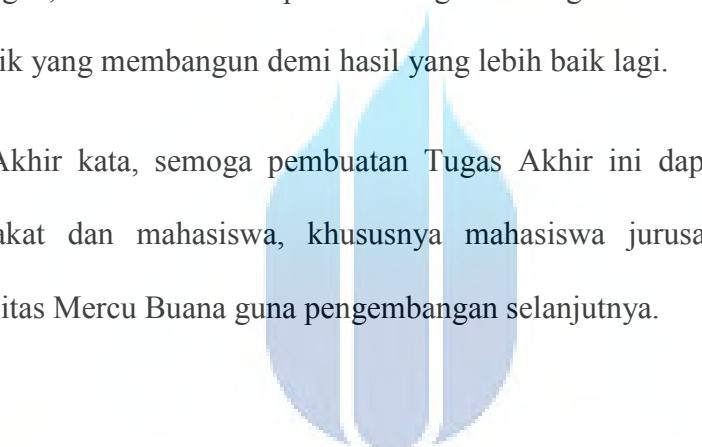
Kelancaran dan keberhasilan penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Maka kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- 
1. Ir. Muhammad Kholil, MT selaku Ketua Program Studi Teknik Industri dan Koordinator Tugas Akhir yang selalu memberikan arahan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.
 2. Ir. Herry A. Prabowo, M.Sc selaku Pembimbing Tugas akhir yang telah menyempatkan waktu untuk memberikan arahan, masukan serta bimbingan selama penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
 3. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Teknologi Industri Universitas Mercu Buana yang telah memberikan bimbingan dan pengajaran selama penulis menjalani perkuliahan.
 4. Istri tercinta, Cecilia Tities Chandra Lestari, yang tiada henti memberikan semangat dan doa kepada penulis.

5. Pimpinan dan rekan rekan kerja penulis di PT XYZ yang telah membantu dan mendukung penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Seluruh rekan mahasiswa Program Kelas Karyawan Universitas Mercu Buana angkatan XVIII Teknik Industri yang saling memberikan semangat dan dukungan positif.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima segala saran dan kritik yang membangun demi hasil yang lebih baik lagi.

Akhir kata, semoga pembuatan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan mahasiswa, khususnya mahasiswa jurusan Teknik Industri Universitas Mercu Buana guna pengembangan selanjutnya.



Jakarta, 8 Agustus 2012

Andy Susanto

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar	xii

BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1. Latar Belakang	1
	1.2. Perumusan Masalah	3
	1.3. Batasan Masalah	4
	1.4. Tujuan Penelitian	4
	1.5. Metode Penelitian	5
	1.6. Sistematika Penelitian	6
BAB II	LANDASAN TEORI	
	2.1. Pengertian Proyek	8
	2.2. Pengertian Studi Kelayakan	11
	2.2.1. Aspek Pasar	12
	2.2.1.1. Penilaian Situasi	13
	2.2.1.2. Pengkajian	14
	2.2.1.3. Pengumpulan Data dan Informasi ..	16
	2.2.1.3.1. Data Internal	16
	2.2.1.3.2. Data Eksternal	16
	2.2.1.4. Analisis dan Peramalan	17
	2.2.2. Aspek Finansial	19
	2.2.2.1. Menentukan Parameter Dasar	20
	2.2.2.2. Membuat Perkiraan Biaya	21
	2.2.2.3. Proyeksi Pendapatan	21
	2.2.2.4. Membuat Model	21
	2.2.2.5. Kriteria Penilaian	21

2.2.2.6. Penilaian Dan Penyusunan Ranking	
Alternatif	22
2.2.2.7. Analisis Resiko	22
2.2.3. Aspek Sosial Ekonomi	23
2.3. Nilai Waktu dari Uang	24
2.3.1. Benefit Cost Ratio	25
2.3.2. Net Present Value	26
2.3.3. Internal Rate of Return	27
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN
3.1. Flow Chart Metodologi Penelitian	29
3.2. Langkah Langkah Dalam Penelitian	31
3.2.1. Observasi Pada Rencana Proyek Ruko Kedoya .	31
3.2.2. Proses Analisa Aspek Studi Kelayakan Proyek ..	31
3.2.2.1. Aspek Pasar	31
3.2.2.2. Aspek Finansial	32
3.2.2.3. Aspek Sosial Ekonomi	33
3.2.3. Penyusunan Hasil Analisa	33
3.2.4. Pengambilan Kesimpulan	33
BAB IV	PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA
4.1. Data Umum Perusahaan dan Proyek Ruko Kedoya	34
4.1.1. Data Umum Perusahaan	34
4.1.2. Data Proyek Ruko Kedoya	36
4.2. Data Analisa Pasar	37
4.2.1. Data Internal Perusahaan	39
4.2.2. Data Eksternal Perusahaan	39
4.2.2.1. Data Primer	39
4.2.2.2. Data Sekunder	40
4.2.2.3. Survei Penjualan Ruko di area	
Kedoya dan sekitarnya	41
4.3. Data Analisa Finansial	44
4.3.1. Pengeluaran atau Biaya Perusahaan	45
4.3.1.1. Biaya Pembelian Lahan dan Biaya	
Terkait	45

4.3.1.2. Biaya Desain dan Perhitungan	
Bangunan	46
4.3.1.3. Biaya Perijinan Pembangunan	47
4.3.1.4. Biaya Peningkatan Status Lahan ...	47
4.3.1.5. Biaya Pemasaran	48
4.3.1.6. Biaya Pembangunan	49
4.3.2. Rencana Penerimaan	49
4.4. Data Analisa Sosial Ekonomi	50
4.4.1. Data Sosial	50
4.4.2. Data Ekonomi	50
BAB V ANALISA DATA	
5.1. Analisa Data Aspek Pasar	51
5.1.1. Analisa Harga Jual Ruko	51
5.1.2. Analisa Lokasi Proyek	53
5.1.3. Analisa Permintaan dan Pangsa Pasar	53
5.1.4. Analisa Strategi Pemasaran	54
5.2. Analisa Data Aspek Finansial	55
5.2.1. Analisa Benefit Cost Ratio	57
5.2.2. Analisa Net Present Value	58
5.2.3. Analisa Internal Rate of Return	58
5.3. Analisa Data Aspek Sosial Ekonomi	60
5.3.1. Analisa Data Aspek Sosial	60
5.3.2. Analisa Data Aspek Ekonomi	60
VI KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1. Kesimpulan	61
6.2. Saran	62
Daftar Pustaka	63
Lampiran	

DAFTAR TABEL

	Halaman	
Tabel 4.1.	Rincian Harga Ruko Per M2 Bangunan di Sekitar Kedoya	43
Tabel 4.2.	Tabel Harga Ruko Kedoya Per M2	44
Tabel 4.3.	Neraca Biaya dan Pemasukan Proyek Ruko Kedoya PT XYZ	49
Tabel 5.1.	Hasil Survei Harga Jual Ruko Sekitar Kedoya	51
Tabel 5.2.	Harga Jual Ruko Kedoya Per M2	52
Tabel 5.3.	Neraca Biaya dan Pemasukan Proyek Ruko Kedoya	55
Tabel 5.4.	Nilai Biaya yang Ditarik Ke Agustus 2012	56
Tabel 5.5.	Nilai Pemasukan Yang ditarik Ke Agustus 2012	57
Tabel 5.6.	Asumsi Nilai Investasi dengan MARR 30% Per tahun	59



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Proses Pengkajian Aspek Pasar	13
Gambar 2.2. Sistematika Analisa Aspek Finansial Studi Kelayakan Proyek	23
Gambar 3.1. Diagram Alir Metodologi Penelitian	30
Gambar 4.1. Lokasi Proyek Ruko Kedoya	36
Gambar 4.2. Tampak Depan Desain Ruko Kedoya	37
Gambar 4.3. Daftar Harga Jual Ruko Kedoya, Maret 2012	38
Gambar 4.4. Sebaran Ruko Di Area Kedoya Dan Sekitarnya	41
Gambar 4.5. Ruko Kompetitor di Kedoya (Nomer 2)	42
Gambar 4.6. Ruko Kompetitor No.3	43
Gambar 4.7. Ruko Kompetitor No.4	43
Gambar 5.1. Diagram Arus Kas (Cash Flow Diagram)	55

