

TUGAS AKHIR

**ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PEMBAYARAN *CASH*
LOANS DAN KOMBINASI *CASH LOANS* – *NON CASH LOANS*
TERHADAP KINERJA KEUANGAN PROYEK CASABLANCA
*EAST RESIDENCE***



Disusun Oleh :

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
RIANDRA RENALDI SANTIKA

41112120074

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2017



**LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SARJANA
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Q

Semester : Genap

Tahun Akademik : 2016/2017

Tugas akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Strata 1 (S-1), Program studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir : Analisis Perbandingan Sistem Pembayaran Cash Loans Dan Kombinasi Cash Loans – Non Cash Loans Terhadap Kinerja Keuangan Proyek Casablanca East Residence.

Disusun Oleh :

Nama : Riandra Renaldi Santika

NIM : 41112120074

Program Studi : Teknik Sipil

Telah diajukan dan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana Tanggal 29 Agustus 2017

Pembimbing Tugas Akhir



(Ir. Agus Suroso, MT)

Ketua Penguji

(Retna Kristiana, ST, MT)

Ketua Program Studi Teknik Sipil

(Acep Hidayat, ST, MT)

	LEMBAR PERNYATAAN SIDANG SARJANA PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA	
---	--	---

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Riandra Renaldi Santika
 Nomor Induk Mahasiswa : 41112120074
 Program Studi : Teknik Sipil
 Fakultas : Teknik

Menyatakan bahwa tugas akhir ini merupakan kerja asli, bukan jiplakan (duplikat) dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan saya ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat dipertanggungjawabkan sepenuhnya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 1 September 2017

Yang membuat pernyataan



Riandra Renaldi Santika

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul **ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PEMBAYARAN CASH LOANS DAN KOMBINASI *CASH LOANS* – *NON CASH LOANS* TERHADAP KINERJA KEUANGAN PROYEK *CASABLANCA EAST RESIDENCE*.**

Pada kesempatan ini, kami mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan meluangkan waktu untuk kami baik dari segi moril, maupun materil, langsung maupun tidak langsung sehingga laporan kerja praktik ini dapat kami selesaikan.

Selain itu, saya juga menyampaikan ucapan terimakasih kepada beberapa pihak yang berperan penting yaitu:

1. Bapak Ir. Agus Suroso, MT, selaku dosen pembimbing skripsi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana.
2. Bapak Acep Hidayat, ST, MT, selaku ketua Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana.
3. Bapak/Ibu dosen dan staf tata usaha Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana.

4. Orang Tua dan saudara-saudaraku yang tak henti-hentinya selalu memberikan doa, dukungan baik moril maupun materiil.
5. Ns. Riska Putri Krishartanti, S.Kep. yang telah memberi semangat dan doa.
6. Sahabat selama kuliah yang selalu ada mendukung saya Andar Perdana, Hairudin, Slamet, Slamet Riyanto, Untung Triyono dan Yudi Kiswanto yang telah memberikan semangat dan dorongan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
7. Para Personil PT. Utama Karya yang telah memberikan banyak informasi maupun ilmu dan pengalaman terbaik tentang perusahaan jasa konstruksi.

Dan tak lupa seluruh teman-teman Teknik Sipil Angkatan 2013 Universitas Mercu Buana.

Terima kasih, Akhir kata Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh untuk dikatakan sempurna. Oleh karena itu kritik serta saran yang membangun akan sangat membantu sekali. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita, Amin.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, Agustus 2017

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGAJUAN TUGAS AKHIR

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

ABSTRAK

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI..... iii

DAFTAR TABELv

DAFTAR GAMBAR..... vi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....I-1

1.2 Identifikasi Masalah.....I-5

1.3 Perumusan MasalahI-5

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian.....I-6

1.5 Manfaat PenelitianI-6

1.6 Pembatasan dan Ruang Lingkup MasalahI-7

1.7 Sistematika PenulisanI-7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Pendahuluan	II-1
2.2	Studi Kelayakan Proyek	II-2
2.2.1	Menentukan parameter dasar	II-3
2.2.2	Membuat perkiraan biaya investasi.....	II-5
2.2.3	Proyeksi pendapatan.....	II-5
2.2.4	Membuat model	II-5
2.3	Profil Biaya dan Pendanaan	II-6
2.3.1	Biaya Konstruksi.....	II-6
2.3.2	Sumber Dana Proyek.....	II-12
2.3.3	Bunga Bank.....	II-14
2.4	Rencana Anggaran Biaya	II-15
2.5	Analisis Cash Flow.....	II-17
2.5.1	<i>Cash Flow</i>	II-17
2.5.2	Jadwal Penerimaan (<i>Cash In</i>)	II-17
2.5.3	Jadwal Pengeluaran (<i>Cash Out</i>)	II-18
2.5.4	Kas Awal.....	II-20
2.5.5	Kas Akhir	II-21
2.5.6	Finansial	II-21
2.5.7	<i>Retention</i>	II-21

2.5.8	<i>Overdraft</i>	II-22
2.6	Kredit Perbankan.....	II-22
2.6.1	Kredit Tunai (<i>Cash Loan</i>).....	II-21
2.6.2	Kredit Non Tunai (<i>Non Cash Loan</i>).....	II-21
2.7	Simulasi <i>Cash Flow</i>	II-24
2.8	Kerangka Berpikir	II-25

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Objek Penelitian	III-1
3.2	Pengumpulan Data	III-1
3.3	Tempat dan Waktu Penelitian.....	III-2
3.4	Pengolahan Data.....	III-2
3.5	Analisis Data.....	III-2
3.6	Diagram Alir Penelitian	III-2

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

4.1	Gambaran Umum Proyek.....	IV-1
4.1.1	Proyek Casablanca East Residences Tahap II.....	IV-1
4.1.2	Proyek Jaring Analisis Sinyal Tahap II.....	IV-3
4.1.3	Proyek Pembangunan Mall ST. Moritz.....	IV-4

4.2	Cash Flow Proyek	IV-5
4.2.1	Cash Flow Proyek ST. Moritz.....	IV-6
4.3	Proses Pengajuan Pembiayaan Proyek.....	IV-8
4.3.1	Pembiayaan Proyek <i>Cash Loans</i>	IV-9
4.3.2	Pembiayaan Proyek <i>Non Cash Loans</i>	IV-11
4.4	Proyek <i>Casablanca East Residence</i> Tahap II	IV-17
4.5	Simulasi <i>Cash Flow</i>	IV-25
BAB V PENUTUP		
5.1	Simpulan	V-1
5.2	Saran.....	V-2

DAFTAR PUSTAKA



DAFTAR GAMBAR

2.1	Kerangka Berpikir	II-27
3.2	Diagram Alir Penelitian	III-4
4.1	Apartmen Casablanca East Residence Tahap II.....	IV-1
4.2	Grafik Perbandingan Cash In dan Cash Out Proyek ST. Moritz	IV-6
4.3	Grafik Perbandingan Cash In dan Cash Out Proyek Jaring Analisis Sinyal Tahap II	IV-7
4.4	Time Table Pengajuan Cash Loans.....	IV-11
4.5	Time Table Proses Pengajuan SCF	IV-16
4.6	Time Table Proses Pengajuan LC/SKBDN	IV-16
4.7	Time Table Proses Pengajuan KMK.....	IV-17
4.8	Grafik Perbandingan Cash In dan Cash Out (Cash Loans) Proyek <i>Casablanca East Residences</i>	IV-20
4.9	Grafik Perbandingan <i>Net Cash Balance</i> dan <i>Ending Balance</i> (Cash Loans) Proyek Casablanca East Residences	IV-21
4.10	Grafik Perbandingan Cash In dan Cash Out (Kombinasi) Proyek <i>Casablanca East Residences</i>	IV-23
4.11	Grafik Perbandingan <i>Net Cash Balance</i> dan <i>Ending Balance</i> (Kombinasi) Proyek Casablanca East Residence	IV-24

DAFTAR TABEL

2.1	Tabel Variable X dan Variable Y.....	II-25
4.1	Tabel Perbandingan Pembiayaan Proyek.....	IV-17
4.2	Cash Flow Cash Loans Proyek <i>Casablanca East Residences</i>	IV-19
4.3	Cash Flow Kombinasi Cash Loans - Non Cash Loans Proyek Casablanca East Residence	IV-22
4.4	Perbandingan Nilai Keuntungan	IV-25
4.5	Cash Flow Cash Loans Proyek Casablanca East Residences	IV-26
4.6	Cash Flow Kombinasi Cash Loans - Non Cash Loans Proyek Casablanca East Residence	IV-27
4.7	Cash Flow Kombinasi Cash Loans - Non Cash Loans Dengan Uang Muka 10 % Proyek Casablanca East Residence.....	II-28
4.8	Cash Flow Kombinasi Cash Loans - Non Cash Loans Tanpa Retensi Proyek Casablanca East Residence	II-29