

TUGAS AKHIR

**ANALISIS KELAYAKAN EKONOMI
UNTUK MENDAPATKAN PENDANAAN DARI LEMBAGA BANK
PADA KONDISI KONTRUKSI *ON PROGRESS*
DI PROYEK APARTEMEN PASAR BARU MANSION**

Disusun untuk melengkapi persyaratan Sarjana Strata 1 (S1) Teknik Sipil



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2017**



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



Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ardy Mario Sinaga
Nomor Induk Mahasiswa : 41115120067
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, 5 September 2017

Yang membuat pernyataan



Ardy Mario Sinaga



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



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 Kelayakan Ekonomi Untuk Mendapatkan Pendanaan Dari Lembaga Bank Pada Kondisi Konstruksi *On Progress* Di Proyek Apartemen Pasar Baru Mansion

Disusun Oleh :

Nama : Ardy Mario Sinaga

NIM : 41115120067

Program Studi : Teknik Sipil

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

Pembimbing Tugas Akhir

Ketua Penguji

(Ir. Agus Suroso, MT)

(Retna Kristiana, ST. MT)

Ketua Program Studi Teknik Sipil

(Acep Hidayat, ST. MT)

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan berkat dan karunia-Nya yang selalu menyertai kita dalam setiap langkah kehidupan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir dengan judul "ANALISIS KELAYAKAN EKONOMI UNTUK MENDAPATKAN PENDANAAN DARI LEMBAGA BANK PADA KONDISI KONTRUKSI *ON PROGRESS* DI PROYEK APARTEMEN PASAR BARU MANSION".

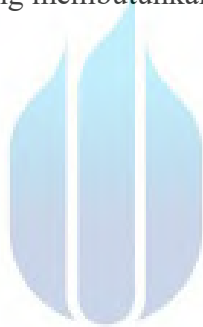
Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menyadari untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini banyak mendapatkan bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang telah memberikan masukan serta memberikan kontribusi yang positif. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak atas perhatiannya, khususnya kepada:

1. Bapak Acep Hidayat, ST, MT selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
2. Bapak Ir. Agus Suroso, MT selaku Dosen Pembimbing penyusunan Laporan Tugas Akhir.
3. Segenap Tim Penguji sidang Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
4. Kedua orang tua, kakak dan adik yang selalu memberikan dukungan dan doanya.
5. Rekan-rekan mahasiswa Teknik Sipil Program Kelas Karyawan atas kerjasama dan dukungannya.
6. PT Trikarya Idea Sakti, khususnya Divisi Marketing dan Pemasaran atas waktu yang diberikan dan pencarian data selama pembuatan Tugas Akhir ini.

7. Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan yang selalu memberikan dukungan serta pengumpulan data sampai terselesaikannya Tugas Akhir ini.
8. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam isi dan materi dalam Tugas Akhir ini masih dapat terdapat kesalahan dan kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik serta masukan yang bersifat konstruktif sangat penulis harapkan untuk menjadikan Tugas Akhir ini lebih baik lagi.

Akhir kata, semoga Tugas Akhir ini dapat menambah wawasan bagi penulis serta dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan sebagaimana mestinya.



Jakarta, 05 September 2017

Penulis

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Ardy Mario Sinaga

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	I-1
1.2. Identifikasi Masalah.....	I-3
1.3. Perumusan Masalah	I-4
1.4. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	I-5
1.5. Manfaat Penelitian.....	I-5
1.6. Pembatasan dan Ruang Lingkup Masalah.....	I-6
1.7. Sistematika Penulisan	I-7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	II-1
2.1. Konsep Dasar Ekonomi Teknik.....	II-1
2.1.2. Prinsip Ekonomi Teknik.....	II-5
2.2. Klasifikasi Biaya.....	II-6
2.3. Bunga Uang.....	II-9
2.4. Instrumen–Instrumen Analisis Kelayakan Ekonomi.....	II-10
2.4.1. Pengertian <i>Cash Flow</i> dan Penyusunannya.....	II-10
2.4.2. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	II-11
2.4.3. <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	II-12
2.4.4. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	II-13
2.4.5. <i>Minimum Alternatif Rate of Return</i> (MARR).....	II-14
2.4.6. <i>Break Even Point</i> (BEP).....	II-16

2.4.7. <i>Payback Period</i> (PP).....	II-17
2.5. Kerangka Berfikir.....	II-18



2.6.	Tinjauan Penelitian Relevan / Sejenis.....	II-19
2.7.	<i>Research Gap</i>	II-24
BAB III METODE PENELITIAN.....		III-1
3.1.	Metode Penelitian	III-1
3.2.	Diagram Alir Penelitian.....	III-2
3.3.	Tempat dan Waktu Penelitian.....	III-4
3.4.	Populasi dan Instrument Penelitian.....	III-5
3.5.	Jadwal Penelitian	III-6
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		IV-1
	Perencanaan	Bangunan
4.1.	Apartemen.....	IV-1
4.2.	Perhitungan <i>Cash Flow</i> Apartemen.....	IV-4
	4.2.1. Pendapatan Apartemen.....	IV-4
	4.2.2. Pengeluaran Apartemen.....	IV-5
4.3.	Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	IV-9
4.4.	Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV).....	IV-11
4.5.	Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	IV-11
4.6.	Perhitungan <i>Minimum Attractive Rate of Return</i> (MARR).....	IV-14
4.7.	Perhitungan <i>Break Even Point</i> (BEP).....	IV-14
4.8.	Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP).....	IV-15
BAB V PENUTUP.....		V-1
5.1.	Kesimpulan.....	V-1
5.2.	Saran.....	V-2
DAFTAR PUSTAKA.....		viii
LAMPIRAN.....		x

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Tingkat Produksi-Total Biaya Tetap.....	II-7
	Tingkat Produksi-Total Biaya	
Tabel 2.2.	Variabel.....	II-8
	Penelitian 5 Tahun Terakhir Yang	
Tabel 2.3.	Releven/Sejenis.....	II-19
Tabel 3.1.	Jadwal Penelitian.....	III-6
	Biaya Pembangunan Apartemen Pasar Baru	
Tabel 4.1.	Mansion.....	IV-3
Tabel 4.2.1.	Pendapatan Per Tahun Proyek Apartemen Pasar Baru	IV-4
Tabel 4.2.2.	Pengeluaran Per Tahun Proyek Apartemen Pasar Baru	IV-7
Tabel 4.2.3.	<i>Cash Flow</i> Per Tahun Proyek Apartemen Pasar Baru	IV-8
Tabel 4.3.	Perhitungan <i>Present Value</i>	IV-10
Tabel 4.4.	Perhitungan <i>Discount Factor</i> 14%.....	IV-12
Tabel 4.5.	Perhitungan <i>Discount Factor</i> 15%.....	IV-12
	Perhitungan Kas Masuk Bersih	
Tabel 4.6	Kumulatif.....	IV-15

DAFTAR GAMBAR

Gambar	2.1.	Total <i>Fixed Cost</i>	II-7
Gambar	2.2.	Total <i>Variable Cost</i>	II-8
Gambar	2.3.	Total <i>Cost</i>	II-8
Gambar	2.4.	<i>Break-Even Point</i>	II-17
Gambar	2.5.	Kerangka Berfikir.....	II-18
Gambar	3.1.	Diagram Alir Penelitian.....	III-3
Gambar	3.2.	Peta Lokasi.....	III-4
Gambar	4.1.	Denah Unit Apartemen Pasar Baru Mansion.....	IV-2
Gambar	4.2.	Grafik <i>Net Present Value</i>	IV-11
Gambar	4.3.	Grafik Analisis IRR.....	IV-13
Gambar	4.4.	Grafik <i>Break Even Point</i>	IV-15