

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI

(Studi Kasus: Klinik “X” di Kota Medan)

Laporan Tugas Akhir

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :

MARZHEYBA TUMONGLO PATTOLA

NPM : 150216117



PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

YOGYAKARTA

OKTOBER 2019

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI

(Studi Kasus: Klinik "X" di Kota Medan)

Benar - benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan, baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, September 2019

Yang membuat pernyataan,



(Marzheyba Tumonglo Pattola)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI

(Studi Kasus: Klinik "X" di Kota Medan)

Oleh :

Marzheyba Tumonglo Pattola

NPM : 150216117

telah disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta, 21 - Oktober - 2019

Pembimbing

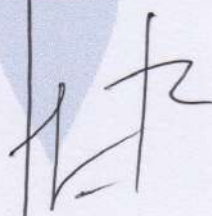


(Ferianto Raharjo, S.T., M.T.)

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil

Ketua



(Ir. AY Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D.)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI

(Studi Kasus: Klinik "X" di Kota Medan)

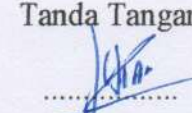





Oleh :

MARZHEYBA TUMONGLO PATTOLA

NPM : 150216117

Telah diuji dan disetujui oleh

	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	: Ferianto Raharjo, S.T., M.T.		21/10/19
Sekretaris	: Wulfram Indri Ervianto, Ir., M.T., Dr		22/10/19
Anggota	: Angelina Eva Lianasari, S.T., M.T.		21/10/2019



"Takut akan Tuhan adalah permulaan pengetahuan"

Amsal 1: 7

Tugas Akhir ini dipersembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus
2. Orang Tua
3. Teman – teman Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, cinta dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik sebagai syarat menyelesaikan pendidikan tinggi Program Strata-1 di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak mungkin diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini, antara lain :

1. Bapak Dr.Eng. Luky Handoko, S.T., M.Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ferianto Raharjo, S.T.,M.T., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan sabar dalam membimbing sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Bapak Dinar Gumilang Jati, S.T.,M.Eng., selaku koordinator Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Seluruh Dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah bersedia mengajarkan ilmu pengetahuan dalam bidang teknik sipil.

6. Pihak *Owner* klinik yang telah memberikan data-data yang diperlukan untuk penelitian ini.
7. Orang tua dan saudara yang selalu mendukung ,memberikan semangat, dan sebagai sponsor utama dalam proses pembuatan Tugas Akhir ini sehingga dapat berjalan dengan lancar.
8. Rekan – rekan yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membantu proses penelitian Tugas Akhir antara lain, Erich, Haris, Jeffri, Kaka, dan yang lainnya.
9. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Yogyakarta, Oktober 2019

Penulis,

Marzheyba Tumonglo Pattola

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGESAHAN PENGUJI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.4 Keaslian Tugas Akhir.....	2
1.5 Tujuan Tugas Akhir	3
1.6 Manfaat Tugas Akhir	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
2.1 Uraian Umum.....	4
2.2 Investasi.....	4
2.3 Laboratorium Klinik.....	5
2.4 Proyek dan Kelayakan.....	5

2.5	Besaran Fisik Gedung	6
1.	Luas Lantai Kotor (<i>Gross Floor Area</i>)	6
2.	Luas Lantai Bersih (<i>Netto</i>)	6
3.	Efisiensi Lantai (<i>Floor Efficiency</i>).....	7
4.	Tinggi Antar Lantai (<i>Floor to Floor High</i>).....	7
5.	Jumlah Lantai	7
6.	Kepadatan Bangunan (<i>Building Density</i>).....	7
7.	Perbandingan Luas Lantai Total terhadap Luas Tanah.....	8
8.	Tenaga Lisrik.....	8
2.6	Besaran – Besaran Tekno Ekonomi	8
1.	Harga Satuan Tanah	8
2.	Harga Satuan Gedung.....	8
3.	Biaya Bangunan	8
4.	Biaya – Biaya Tidak Langsung	8
5.	Biaya Investasi Total.....	9
6.	Modal Sendiri (<i>Equity</i>).....	9
7.	Modal Pinjaman (<i>Borrow Capital, Loan</i>)	9
8.	Perbandingan Modal Pinjaman dan Modal Sendiri.....	10
9.	Suku Bunga	10
10.	Masa Konstruksi.....	10
11.	Masa Pelunasan Kredit (<i>Pay-Out Time</i>).....	10
12.	Pendapatan Bangunan	10
13.	Pengeluaran Bangunan.....	11
14.	Depresiasi (Penyusutan Gedung)	11
15.	Pajak Perseroan	11
16.	<i>Cash Flow</i>	12
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		13
3.1	Jenis Penelitian.....	13
3.2	Lokasi Gedung	13
3.3	Sumber Data.....	13

3.4	Cara Pengumpulan Data.....	13
3.5	Analisis Data	14
	1. Perhitungan Biaya Investasi	14
	2. Biaya Penyusutan	15
	3. Pengeluaran Gedung	15
	4. Analisis Kelayakan Investasi	15
	5. Analisis Sensitivitas	16
3.6	Analisis Data	18
3.7	Diagram Alir.....	20
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....		23
4.1	Gambaran Umum Klinik.....	23
	1. Klinik.....	23
	2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	23
4.2	Pengujian Bahan.....	24
	4.2.1 Data Perencanaan	24
	1. Data Bangunan	24
	2. Harga Satuan Tanah	25
	3. Suku Bunga	25
	4. Pemeriksaan.....	25
	5. Karyawan.....	26
	4.2.2 Biaya Langsung	26
	1. Biaya Tanah.....	26
	2. Biaya Bangunan.....	26
	4.2.3 Biaya Tidak Langsung.....	28
	4.2.4 Biaya Investasi Total	28
4.3	Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan.....	28
	4.3.1 Pendapatan Klinik Tahunan	28
	1. Pemeriksaan.....	28
	2. Dokter.....	29

3.	Rujukan Rumah Sakit.....	29
4.3.2	Pengeluaran Klinik Tahunan	30
1.	Listrik	30
2.	Gaji Pegawai	31
3.	Biaya Konsultan	31
4.	Biaya Depresiasi.....	31
5.	Biaya Konsumsi	31
6.	Biaya Pemeliharaan.....	32
7.	Asuransi.....	32
8.	Pajak Perseroan	32
9.	Pembelian Obat-Obatan	33
10.	Telepon dan Internet.....	33
11.	Maintenance Alat-alat	33
12.	Lain-lain	34
13.	Total Pengeluaran.....	34
4.4	Analisis Cash Flow.....	35
4.5	Analisis Kelayakan Investasi	36
4.5.1	Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV)	36
4.5.2	<i>Internal Rate Of Return</i> (IRR)	38
4.5.3	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	40
4.5.4	<i>Payback Period</i>	41
4.5.5	Analisis Sensitivitas	42
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		44
5.1	Kesimpulan.....	44
5.2	Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA		46
LAMPIRAN.....		47

DAFTAR TABEL

No	Nama Tabel	Hal
4.1	Data Jumlah Pemeriksaan Tahunan	25
4.2	Daftar Karyawan	26
4.3	Biaya Perencanaan Bangunan	27
4.4	Rekapitulasi Biaya Investasi	28
4.5	Pendapatan Pemeriksaan	29
4.6	Rekapitulasi Pendapatan Tahunan	29
4.7	Total Pemakaian Listrik	30
4.8	Perhitungan Biaya Konsumsi	32
4.9	Total Pengeluaran Tahunan	34
4.10	<i>Cash Flow</i>	35
4.11	Perhitungan NPV	37
4.12	Rekapitulasi NPV	37
4.13	Perhitungan IRR	38
4.14	Perhitungan BCR	40
4.15	Perhitungan PP	41
4.16	<i>Cash In dan Cash Out</i>	41
4.17	Analisis Sensitivitas	42

DAFTAR GAMBAR

No	Nama Gambar	Hal
4.1	Grafik Perbandingan Kumulatif <i>Cash in</i> dan <i>Cash Out</i>	41
4.2	Grafik Perbandingan Analisis Sensitivitas	43

DAFTAR LAMPIRAN

Nama Lampiran	Hal
Daftar Harga	47
Perhitungan Luas Bangunan	54
Perhitungan Daya Listrik	57
<i>Cash Flow</i>	65
Perhitungan NPV	70
Gambar Denah	74