

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur pada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya akhirnya tugas akhir ini dapat diselesaikan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil Universitas Medan Area Medan.

Tugas akhir ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik dalam kasih sayang serta saudara – saudara yang telah memberikan dukungan moral dan material sehingga penulis dapat mengesap pendidikan, terima kasih atas semua dukungan yang telah diberikan.

Dalam penulisan tugas akhir yang berjudul ***Analisa Rencana Kelayakan Proyek Perum Perumnas (Sudy Kasus : Perumahan Perumnas di Batam Centre)*** ini penulis banyak mendapat petunjuk serta bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu dengan segala kerendahan hati dan keikhlasan, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ir. Zulkarnain Lubis, MS

Selaku Rektor Universitas Medan Area yang telah banyak mamberikan bimbingan dan arahan dalam pendidikan di Fakultas Teknik Universitas Medan Area Medan.

2. Drs. Dadan Ramdan, M. Eng.Sc

Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam pendidikan di Fakultas Teknik Universitas Medan Area Medan.

3. Ir. H. Irwan, MT

Selaku Dosen Pembimbing I tugas akhir yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis baik dalam tugas akhir maupun selama pendidikan di Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Medan Area.

4. Ir. H. Edy Hermanto

Selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Medan Area dan Dosen Pembimbing II tugas akhir yang juga tak bosan – bosannya meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, arahan serta saran dalam penulisan tugas akhir ini.

5. Ir. Parlindungan Siallagan

Selaku Manager Perencanaan dan Pertanahan Perum Perumnas Regional I yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis baik dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

6. Pimpinan dan karyawan/ti Perum Perumnas Regional I umumnya serta rekan subag. Perencanaan khususnya yang telah memberikan data – data dalam penulisan tugas akhir ini.

7. Seluruh staf pengajar Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu kepada penulis, serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini.

8. Seluruh rekan – rekan mahasiswa/i yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan demi kesempurnaannya. Semoga tugas akhir ini dapat memberikan sumbangan pikiran bagi Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Medan Area



Medan, Juni 2003

Penulis,

JUNFRI SIAGIAN

97.811.0031

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Maksud dan Tujuan Penulisan	3
1.4. Metodologi	3
1.5. Pembatasan Masalah	5
1.6. Sistematika Pembahasan	6
BAB II. LANDASAN TEORITIS	8
2.1. Umum	8
2.2. Analisa Kelayakan Proyek.....	9
2.2.1. Tahapan Proyek.....	10
2.2.2. Analisa Pasar	11
2.2.3. Analisa Investasi	13

2.2.4. Analisa Finansial.....	14
2.3. Aspek Keuangan	15
2.3.1. Pembiayaan Proyek	15
2.3.2. Suku Bunga	16
2.3.3. Masa Konstruksi.....	16
2.3.4. Masa Pelunasan Kredit.....	16
2.3.5 Pengeluaran Proyek	17
2.3.5.1. Biaya Penyusutan	17
2.3.5.2. Pajak – Pajak.....	18
2.3.5.3. Arus Uang.....	18
2.4. Pengendalian.....	19
2.4.1. Pengendalian Waktu.....	19
2.4.2. Pengendalian Biaya	20
2.4.3. Pengendalian Mutu.....	20
BAB III. ANGGARAN BIAYA PROYEK	21
3.1. Umum	21
3.2. Kategori Biaya	23
BAB IV. ANALISA KELAYAKAN PROYEK	27
4.1. Standarisasi dan Parameter Rencana Kelayakan Proyek	27
4.1.1. Penyusunan Perhitungan Rencana Kelayakan Lahan	27
4.1.2. Parameter Perhitungan Komponen Biaya	28

4.2. Site Survey	33
4.2.1. Letak Geografis	33
4.2.2. Iklim	34
4.2.3. Penduduk	34
4.2.4. Tenaga Kerja	34
4.2.5. Pengembangan Kota	35
4.2.6. Metode Pemilihan Lokasi	35
4.3. Analisa Peluang Pasar	36
4.4. Pembebasan Tanah	37
4.5. Perencanaan	38
4.6. Pembentukan Unit	38
4.7. Pembangunan	38
4.8. Pemasaran.....	39
4.9. Pengelolaan / Pemeliharaan Lingkungan	40
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	63
5.1. Kesimpulan	63
5.2. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	66

DAFTAR TABEL

No	JUDUL	halaman
1.	Persentase Penyusutan Berbagai Jenis Bangunan.....	18
2.	Analisa Kelayakan Proyek.....	41



DAFTAR GAMBAR

No	JUDUL	halaman
1.	Pengendalian untuk memonitor kemajuan dan mengambil tindakan yang tepat	19



DAFTAR LAMPIRAN

No	JUDUL	halaman
1.	Design Rumah Type RSS D.21.....	67
2.	Design Rumah Type RSS D.27.....	68
3.	Design Rumah Type RS D.36	69
4.	Design Rumah Type RS D.54	70
5.	Rencana Anggaran Biaya Rumah Type RSS D.21	71
6.	Rencana Anggaran Biaya Rumah Type RSS D.27	73
7.	Rencana Anggaran Biaya Rumah Type RS D.36	76
8.	Rencana Anggaran Biaya Rumah Type RS D.54	80
9.	Rekapitulasi Harga Satuan Konstruksi Pekerjaan Rumah.....	84
10.	Rekapitulasi Harga Satuan Konstruksi Pekerjaan Prasarana	88
11.	Daftar Upah dan Bahan Pembangunan Rumah	90
12.	Site Plan.....	95