

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN
GEDUNG BERTINGKAT
(STUDI KASUS : PEMBANGUNAN GEDUNG CENTER FOR
LANGUAGE AND CULTURE (CLC) DI KOTA SURABAYA)**

TUGAS AKHIR



OLEH:

IMANDA PRASETYA UTAMI

21035010024

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
2025**

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN
GEDUNG BERTINGKAT (STUDI KASUS : PEMBANGUNAN GEDUNG
CENTER FOR LANGUAGE AND CULTURE (CLC) DI KOTA SURABAYA)**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam
Memperoleh Gelar Sarjana (S.T.)
Program Studi Teknik Sipil



Disusun oleh:

IMANDA PRASETYA UTAMI
NPM. 21035010024

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR**

2025

LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR

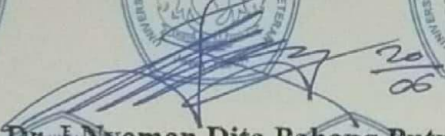
ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN
GEDUNG BERTINGKAT (STUDI KASUS : PEMBANGUNAN GEDUNG
CENTER FOR LANGUAGE AND CULTURE (CLC) DI KOTA SURABAYA)

Disusun oleh:

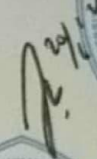
IMANDA PRASETYA UTAMI
NPM. 21035010024

Telah diuji, dipertahankan, dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada Hari Selasa, 17 Juni 2025

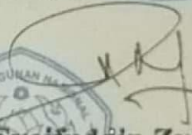
Dosen Pembimbing:
Dosen Pembimbing Utama


Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra, ST., MT.,
CIT., IPU., APEC Eng. ASEAN. Eng.
NIP. 19700317 2021211 004

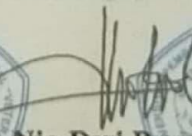
Tim Penguji:
1. Penguji I


Dra. Anna Rumintang Nauli, MT
NIP. 19620630 198903 2 001

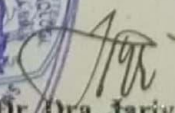
2. Penguji II


Ir. Syaifuddin Zuhri, M.T
NIP. 19621019 199403 1 001

3. Penguji III


Nia Dwi Puspitasari, S.T., M.T
NIP. 21219881011307

Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik dan Sains


Prof. Dr. Dra. Jarivah, M. P.
NIP. 19650403 199103 2001

**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN
GEDUNG BERTINGKAT (STUDI KASUS : PEMBANGUNAN GEDUNG
CENTER FOR LANGUAGE AND CULTURE (CLC) DI KOTA SURABAYA)**

Disusun oleh:

IMANDA PRASETYA UTAMI

NPM. 21035010024

**Telah diuji, dipertahankan, dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada Hari Selasa, 17 Juni 2025**

Dosen Pembimbing Utama

**Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra, ST., MT.,
CIT., IPU., APEC Eng. ASEAN. Eng.,
NIP. 19700317 2021211 00 4**

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik dan Sains**

**Prof. Dr. Dra. Jariyah, M. P.
NIP. 19650403 199103 2001**

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imanda Prasetya Utami

NPM : 21035010041

Fakultas / Program Studi : Fakultas Teknik dan Sains / Teknik Sipil

Judul Skripsi / Tugas Akhir : Analisis Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Gedung Bertingkat (Studi Kasus : Pembangunan Gedung Center For Language and Culture (CLC) Di Kota Surabaya)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, Juni 2025

Yang Menyatakan,



(Imanda Prasetya Utami)
NPM. 21035010024

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN
GEDUNG BERTINGKAT
(STUDI KASUS : PEMBANGUNAN GEDUNG CENTER FOR
LANGUAGE AND CULTURE (CLC) DI KOTA SURABAYA)**

Imanda Prasetya Utami
21035010024

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang pesat disertai dengan perkembangan yang signifikan di bidang pendidikan, telah mendorong kebutuhan akan sarana pendidikan. Salah satu inisiatif yang dapat dilakukan adalah diadakannya pembangunan gedung Center for Language and Culture. Namun, sebelum pembangunan gedung dilaksanakan sebaiknya terlebih dahulu dilakukan studi kelayakan finansial. Maka, dilakukan penelitian yang bertujuan untuk memastikan proyek pembangunan layak secara finansial dan terhindar dari kerugian di kemudian hari. Dalam pembangunan ini biaya investasi yang dikeluarkan sebesar Rp8.471.001.782,06 yang dibiayai oleh dana hibah dari *Asean Development Bank* (ADB). Metode yang digunakan adalah metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dengan menggunakan NPV, IRR, BCR, ROI, BEP dan *Payback Period* sebagai parameter kelayakannya. Data yang dibutuhkan meliputi data perencanaan pembangunan gedung dan data operasional gedung. Hasil analisis yaitu NPV positif Rp15.312.986.696,52, IRR 28,19%, BCR 2,47, ROI 34,73%. *Break Event Point* (BEP) terjadi pada tahun ke dua bulan ke sembilan dan *Payback Period* selama 3 tahun 8 bulan. Hal tersebut menunjukkan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci: Kelayakan Finansial; *Net Present Value*; *Benefit Cost Ratio*; *Internal Rate of Return*; *Return on Investment*; *Payback Period*.

**FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF A MULTI-STORY BUILDING
CONSTRUCTION PROJECT
(CASE STUDY: CONSTRUCTION OF THE CENTER FOR LANGUAGE
AND CULTURE (CLC) BUILDING IN SURABAYA CITY)**

**Imanda Prasetya Utami
21035010024**

ABSTRACT

The rapid population growth in Indonesia, accompanied by significant developments in the education sector, has driven the demand for educational facilities. One possible initiative to address this need is the construction of a Center for Language and Culture building. However, before proceeding with the construction, a financial feasibility study should be conducted beforehand. Therefore, this research aims to ensure that the construction project is financially viable and to mitigate potential future losses. The investment cost for this development amounts to IDR8,471,001,782.06, funded through a grant from the ASEAN Development Bank (ADB). The research employs the Discounted Cash Flow (DCF) method, utilizing NPV, IRR, BCR, ROI, BEP, and Payback Period as feasibility parameters. The required data includes building construction planning and operational data. The analysis results indicate a positive NPV of IDR15.312.986.696,52, an IRR of 28.19%, a BCR of 2.47, and an ROI of 34.73%. The Break-Even Point (BEP) occurs in the second year, in the ninth month, while the Payback Period is 3 years and 8 months. These findings confirm that the project is financially feasible and suitable for implementation.

Keywords: Financial feasibility; Net Present Value; Benefit Cost Ratio; Internal Rate of Return; Return on Investment; Payback Period.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Gedung Bertingkat (Studi Kasus : Pembangunan Gedung Center for Language And Culture (CLC) Di Kota Surabaya)”. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dan memberikan masukan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dra. Jariyah, M.P., selaku Dekan Fakultas Teknik dan Sains UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Dr. Ir. Hendrata Wibisana, M.T., selaku Koordinator Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains, UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra, ST., MT., CIT., IPU., APEC.Eng., ASEAN.Eng. selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah memberikan bimbingan, masukan, kritik, dan saran yang membangun pada penyusunan tugas akhir.

4. Seluruh Dosen dan Staf Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains, UPN “Veteran” Jawa Timur, atas segala bantuan dan dukungan yang diberikan selama penulis menempuh pendidikan.
5. Ibu, Bapak dan keluarga kecil kakak penulis yang selalu memberikan dukungan serta selalu mendoakan kelancaran selama masa kuliah sampai penulis menyusun tugas akhir ini.
6. Dwi Novitasari dan Nindi Tuti Silfia yang telah memberikan semangat dan dukungan selama masa kuliah sampai penyusunan tugas akhir ini.
7. Teman-teman tercinta penulis yang selalu memberikan semangat dan mendukung penulis dari awal perkuliahan hingga selesainya penulisan tugas akhir ini.
8. Teman-teman Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan semua pihak yang telah membantu selama masa kuliah dan selama penyusunan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis menghargai kritik dan saran dari para pembaca. Meski demikian, harapan penulis agar tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca khususnya bagi generasi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Surabaya, Juni 2025

Imanda Prasetya Utami

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Batasan Masalah	4
1.5. Manfaat Penelitian	5
1.6. Lokasi Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Penelitian Terdahulu	8
2.2. Gedung Bertingkat.....	9
2.3. <i>Debt Service</i> (DS)	9
2.4. Kelayakan Finansial.....	10
2.4.1. <i>Net Operating Income</i> (NOI)	11
2.4.2. <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF).....	11
2.4.3. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	12
2.4.4. <i>Benefit-Cost Ratio</i> (BCR)	13
2.4.5. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	13
2.4.6. <i>Return on Investment</i> (ROI)	14
2.4.7. <i>Break Event Point</i> (BEP).....	14

	2.4.8. Payback Period (PP).....	15
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	16
	3.1. Objek Penelitian.....	16
	3.2. Diagram Alir	16
	3.2.1. Rumusan Masalah	18
	3.2.2. Studi Literatur	18
	3.2.3. Pengumpulan Data	18
	3.2.4. Analisis Kelayakan Finansial.....	19
	3.2.5. Kesimpulan	19
BAB IV	PEMBAHASAN	20
	4.2. Analisis Biaya Perencanaan.....	20
	4.3. Analisis Biaya Pengawasan	22
	4.4. Analisis Pendapatan.....	22
	4.4.1. Penyewaan <i>Hall Room</i>	23
	4.4.2. Penyewaan Meeting Room	24
	4.4.3. Penyewaan Cafetaria.....	25
	4.4.4. Kursus Bahasa Asing	26
	4.4.5. Tes Bahasa.....	29
	4.4.6. Event Tahunan.....	31
	4.5. Analisis Biaya Operasional.....	34
	4.5.1. Biaya Air	34
	4.5.2. Biaya Listrik.....	35
	4.5.3. Biaya Internet.....	36

4.5.4.	Gaji dan Tunjangan Karyawan.....	37
4.5.5.	Biaya Kebersihan	40
4.5.6.	Biaya Pemeliharaan Gedung	40
4.6.	Tingkat Suku Bunga dan Pengembalian Modal	44
4.7.	Analisis Kelayakan Finansial	45
4.7.1.	Analisis <i>Net Operating Income</i> (NOI)	45
4.7.2.	Analisis <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	50
4.7.3.	Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV)	55
4.7.4.	Analisis <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	55
4.7.5.	Analisis <i>Benefit-Cost Ratio</i> (BCR)	56
4.7.6.	Analisis <i>Return on Investment</i> (ROI).....	57
4.7.7.	Analisis <i>Break Event Point</i> (BEP)	58
4.7.8.	Analisis <i>Payback Period</i> (PP).....	61
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	63
5.1.	Kesimpulan.....	63
5.2.	Saran	64
	DAFTAR PUSTAKA.....	65
	LAMPIRAN.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Proyek Pembangunan Gedung Center for Language and Culture (CLC)	7
Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian.....	17
Gambar 4. 1 Tabel Persentase Komponen Biaya Pembangunan Bangunan Gedung Negara Klasifikasi Tidak Sederhana	21
Gambar 4. 2 Grafik hasil <i>Break Event Point</i> (BEP).....	60