

**EVALUASI KELAYAKAN USAHA JASA KONSTRUKSI DAN  
BANGUNAN CV. ASTA DIAN PERKASA  
DI SURABAYA**

**SKRIPSI**



**Diajukan oleh:**  
**SANDI TRIBANJAR SUNARYA**  
**NPM. 17032010072**

**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”**

**JAWA TIMUR**

**2022**

**EVALUASI KELAYAKAN USAHA JASA KONSTRUKSI DAN  
BANGUNAN CV. ASTA DIAN PERKASA  
DI SURABAYA**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Teknik  
Program Studi Teknik Industri



**Diajukan oleh:**  
**SANDI TRIBANJAR SUNARYA**  
**NPM. 17032010072**

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

**2022**

**SKRIPSI**

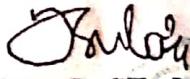
**EVALUASI KELAYAKAN USAHA JASA KONSTRUKSI DAN  
BANGUNAN CV. ASTA DIAN PERKASA  
DI SURABAYA**

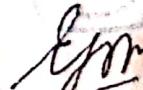
**Disusun Oleh:**  
**SANDI TRIBANJAR SUNARYA**  
17032010072

**Telah Dipertahankan Dihadapan Dan Di Terima Oleh Tim Pengudi Skripsi  
Program Studi Teknik Industri Fakultas Teknik**

**Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Tanggal: 15 Juli 2022**

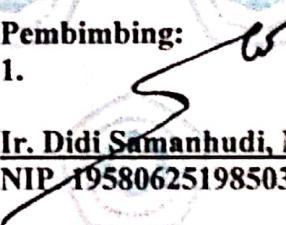
**Tim Pengudi:**

1.   
**Dwi Sukma D, ST., MT.**  
NIP. 19810726 200501 1 002

2.   
**Ir. Endang Puji W, MMT.**  
NIP. 19591228 198803 2 001

3.   
**Ir. Didi Samanhudi, MMT.**  
NIP. 195806251985031 001

**Pembimbing:**

1.   
**Ir. Didi Samanhudi, MMT.**  
NIP. 195806251985031 001

**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Teknik**

**UPN "Veteran" Jawa Timur**

**Dr. Dra. Jaryyah, MP**  
NIP. 19650403 199103 2 001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR  
FAKULTAS TEKNIK

**KETERANGAN REVISI**

Mahasiswa di bawah ini:

Nama : Sandi Tribanjar Sunarya  
NPM : 17032010072

Program Studi : ~~Teknik Kimia / Teknik Industri / Teknologi-Pangan /~~  
~~Teknik Lingkungan / Teknik Sipil~~

Telah mengerjakan revisi / tidak ada revisi \*) ~~PRA RENCANA (DESAIN) / SKRIPSI / TUGAS~~  
AKHIR Ujian Lisan Periode VII , TA 2021-2022

Dengan judul : **EVALUASI KELAYAKAN USAHA JASA KONSTRUKSI DAN BANGUNAN**  
**CV. ASTA DIAN PERKASA DI SURABAYA**

Dosen Penguji yang memerintahkan revisi

1. Dwi Sukma D, ST., MT. \_\_\_\_\_ 
2. Ir. Endang Puji W, MMT. \_\_\_\_\_ 
3. Ir. Didi Samanhudi, MMT. \_\_\_\_\_ 

Surabaya, 19 Juli 2022

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing



Ir. Didi Samanhudi, MMT.  
NIP. 19580625 198503 1 001

Catatan: \*) coret yang tidak perlu



## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sandi Tribanjar Sunarya  
NPM : 17032010072  
Program Studi : Teknik Industri  
Alamat : Jl. Imam Bonjol RT 12 RW 05 Kalimati, Tarik-Sidoarjo  
No. HP : 088235629639  
Alamat e-mail : sanditribnajar@gmail.com

Dengan ini menyatakan bahwa isi sebagian maupun keseluruhan skripsi saya dengan judul :

### **EVALUASI KELAYAKAN USAHA JASA KONSTRUKSI DAN BANGUNAN CV. ASTA DIAN PERKASA DI SURABAYA**

Adalah benar penelitian saya sendiri atau bukan plagiat hasil penelitian orang lain, diselesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang tidak diijinkan dan saya ajukan sebagai persyaratan kelulusan program sarjana Teknik Industri Fakultas Teknik UPN "Veteran" Jawa Timur. Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 19 Juli 2022

Mengetahui,

Koorprogdi Teknik Industri

Dr. Dira Ernawati, ST., MT  
NP3K. 19780602 202121 2 003



Yang Membuat Pernyataan

Sandi Tribanjar Sunarya

NPM. 17032010072

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul “Evaluasi Kelayakan Usaha Jasa Konstruksi dan Bangunan CV. Asta Dian Perkasa di Surabaya“.

Tugas akhir ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik Jurusan Teknik Industri Fakultas Teknik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penulis menyadari bahwa selama melakukan penelitian dan penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis mendapatkan banyak sekali bimbingan dan juga bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Dra. Jariyah, MP. Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
2. Ibu Dr. Dira Ernawati, ST. MT. selaku Ketua Program Studi Teknik Industri Fakultas Teknik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
3. Bapak Ir. Didi Samanhudi, MMT. selaku Dosen Pembimbing Program Studi Teknik Industri Fakultas Teknik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
4. Orang tua dan keluarga saya, yang telah memberikan dukungan lahir maupun batin kepada diri saya untuk menyelesaikan studi S1 Teknik Industri.

5. Pimpinan dan karyawan CV. Asta Dian Perkasa yang telah membantu saya dalam penyelesaian penelitian saya.
6. Segenap teman, saudara, sekaligus keluarga kecil saya yaitu Toni, Rizky, Ady, Emil, Alvin, Gigih, Unggul, dan Alvan yang sudah menyemangati bahkan ikut membantu penyelesaian tugas akhir ini.
7. Teman-teman sejawat Teknik Industri 2017 yang telah berjuang bersama-sama ketika masa perkuliahan dan juga teman SMA yang juga ikut memberi semangat.
8. Serta seluruh pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam pelaksanaan dan penyusunan tugas akhir ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa senantiasa memberikan balasan atas amal perbuatan dan segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata penulis berharap semoga hasil penelitian yang tertuang dalam skripsi ini dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu bagi setiap pembaca.

Surabaya, 27 Juni 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	i
<b>DAFTAR ISI.....</b>	iii
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	vi
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	viii
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	ix
<b>ABSTRAK .....</b>	x
<b><i>ABSTRACT .....</i></b>	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	1
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Rumusan Masalah .....	3
1.3    Tujuan.....	4
1.4    Manfaat.....	4
1.5    Asumsi.....	4
1.6    Batasan Masalah.....	5
1.7    Sistematika Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	7
2.1    Gambaran Usaha .....	7
2.2    Analisa Kelayakan Usaha.....	8
2.3    Tujuan dan Pentingnya Analisa Kelayakan Bisnis .....	9
2.4    Manfaat Analisa Kelayakan Bisnis .....	10

2.5	Tahapan-tahapan dalam Studi Kelayakan Bisnis .....	11
2.6	Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis.....	14
2.6.1	Aspek Hukum .....	15
2.6.2	Aspek Pasar dan Pemasaran .....	21
2.6.3	Aspek Teknis dan Teknologi.....	33
2.6.4	Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia.....	34
2.6.5	Aspek Keuangan.....	36
2.7	Penelitian Terdahulu .....	38
	<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>44</b>
3.1	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	44
3.2	Identifikasi dan Definisi Operasional Variabel.....	44
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	45
3.4	Metode Pengolahan Data .....	45
3.5	Langkah – Langkah Penelitian dan Pemecahan Masalah .....	46
	<b>BAB IV PENGOLAHAN DATA .....</b>	<b>50</b>
4.1	Pengumpulan Data .....	50
4.1.1	Kriteria Penilaian Kelayakan Aspek Hukum .....	50
4.1.2	Kriteria Penilaian Kelayakan Aspek Manajemen .....	50
4.1.3	Kriteria Penilaian Kelayakan Aspek Pasar .....	50
4.1.4	Kriteria Penilaian Kelayakan Aspek Teknis .....	51
4.1.5	Kriteria Penilaian Kelayakan Aspek Keuangan .....	51

4.2 Pengolahan Data.....	51
4.2.1 Aspek Hukum .....	52
4.2.2 Aspek Manajemen .....	54
4.2.3 Aspek Pasar .....	58
4.2.4 Aspek Teknis .....	64
4.2.5 Aspek Keuangan.....	70
4.3 Hasil dan Pembahasan.....	79
4.3.1 Aspek Non Finansial .....	79
4.3.2 Aspek Finansial .....	81
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>82</b>
5.1 Kesimpulan.....	82
5.2 Saran.....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>86</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 4. 1 Kualifikasi Perusahaan CV. Asta Dian Perkasa .....	53
Tabel 4. 2 Jadwal Kerja .....	57
Tabel 4. 3 Biaya Tenaga Kerja .....	57
Tabel 4. 4 Data Badan Pusat Statistik Laju Indeks Implisit PDRB Kota Surabaya .....	58
Tabel 4. 5 Penjualan Perusahaan dalam 3 Tahun Terakhir.....	59
Tabel 4. 6 Uji Peramalan .....	60
Tabel 4. 7 Forecasting Penjualan Perusahaan.....	61
Tabel 4. 8 Tabel SWOT .....	62
Tabel 4. 9 Alternatif SWOT.....	62
Tabel 4. 10 Marketing Mix .....	64
Tabel 4. 11 RAB Proyek Perbaikan Ruang Dosen Basasing FIB.....	66
Tabel 4. 12 Time Schedule .....	67
Tabel 4. 13 Urutan Kegiatan Proyek.....	68
Tabel 4. 14 Biaya-Biaya dalam Aspek Teknis.....	69
Tabel 4. 15 Biaya Teknis Lainnya .....	69
Tabel 4. 16 Biaya Investasi.....	70
Tabel 4. 17 Uji Peramalan Pengeluaran Proyek .....	72
Tabel 4. 18 Forecasting Pengeluaran Proyek Perusahaan .....	72
Tabel 4. 19 Biaya Operasional.....	73
Tabel 4. 20 Cashflow Perusahaan .....	74
Tabel 4. 21 Perhitungan Payback Period (PP) .....	76
Tabel 4. 22 Net Present Value .....	76
Tabel 4. 23 Nilai NPV Positif.....	77

Tabel 4. 24 Nilai NPV Negatif .....	77
Tabel 4. 25 Perhitungan Return of Investment .....	78
Tabel 4. 26 Hasil Analisis Kelayakan Aspek Hukum.....	79
Tabel 4. 27 Hasil Analisis Kelayakan Aspek Manajemen.....	79
Tabel 4. 28 Hasil Analisis Kelayakan Aspek Pasar.....	80
Tabel 4. 29 Hasil Analisis Kelayakan Aspek Teknis.....	80
Tabel 4. 30 Hasil Analisis Kelayakan Aspek Finansial.....	81

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Pola Peramalan.....	31
Gambar 3.1 Langkah-langkah Pemecahan Masalah.....	47
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Perusahaan. ....	54
Gambar 4.2 Grafik Data Penjualan Perusahaan.....	60
Gambar 4.3 Denah Rencana Proyek Perbaikan Ruang Dosen Basasing FIB.....	65
Gambar 4.4 Layout 3 Dimensi Perbaikan Ruang Dosen Basasing FIB .....	65
Gambar 4.5 Diagram Jalur Kegiatan Perbaikan Ruang Dosen Basasing FIB .....	68
Gambar 4.6 Grafik Data Pengeluaran Proyek.....	71
Gambar 4.7 Cashflow Diagram. ....	75

## **DAFTAR LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1 Instrumen Pengumpulan Data

LAMPIRAN 2 Dokumen Perusahaan

LAMPIRAN 3 Perhitungan Manual

LAMPIRAN 4 Tabel Perhitungan *Discount Factor*

## **ABSTRAK**

Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis dalam pertumbuhan dan pembangunan nasional. CV. Asta Dian Perkasa merupakan sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi bangunan dan menyediakan layanan jasa desain arsitektur dan turunannya. Selama ini, perusahaan sering merasa kesulitan untuk bisa bersaing di pasaran dan lebih sering mengambil proyek melalui proses penunjukan langsung bukan melalui tender. Ditambah lagi, dalam kurun waktu tahun 2020-2021, Indonesia terdampak pandemi Covid-19, yang dimana pandemi ini memberikan pengaruh yang sangat signifikan pada segala bidang, baik itu bidang Ekonomi, Pendidikan, Pariwisata, Infrastruktur dan lain sebagainya. Sehingga hal tersebut sangat memengaruhi jalannya bisnis perusahaan, khususnya dalam kaitannya menyangkut berbagai aspek bisnis dari perusahaan tersebut. Seperti misalnya, berdampak pada mobilitas proyek terganggu, kesehatan para pekerja, pendapatan perusahaan, dan lain sebagainya. Berdasarkan penjabaran diatas melalui penelitian ini dilakukan suatu studi analisa kelayakan usaha pada perusahaan CV. Asta Dian Perkasa. Analisa kelayakan usaha adalah suatu metode yang digunakan untuk menganalisa secara keseluruhan aspek bisnis suatu perusahaan. Tujuan dilakukan analisa kelayakan ini untuk dapat mengetahui kelayakan dan potensi dari perusahaan ini untuk beberapa tahun kedepan. Berdasarkan hasil analisa kelayakan usaha yang telah dilakukan pada aspek hukum, aspek manajemen, aspek pasar, aspek teknis dan aspek keuangan perusahaan, dapat disimpulkan bahwa usaha jasa konstruksi perusahaan CV. Asta Dian Perkasa dapat dikatakan sangat menguntungkan dan sangat layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : *Analisa Kelayakan Usaha, Jasa Konstruksi, Aspek Bisnis*

## ***ABSTRACT***

*Construction services have an important and strategic role in national growth and development. CV. Asta Dian Perkasa is a company engaged in building construction services and provides architectural design services and its derivatives. So far, the company often finds it difficult to compete and often take projects through a direct appointment process rather than through a tender. In addition, in the period 2020-2021, Indonesia was affected by the Covid-19 pandemic, where this pandemic had a very significant impact on all fields, such as in the field of Economy, Education, Tourism, Infrastructure and so on. So that it greatly affects the company's business, especially in relation to various business aspects of the company. For example, the impact on project mobility is disrupted, the health of workers, company income, and so on. Based on the description above, through this research, a business feasibility analysis study was carried out in CV. Asta Dian Perkasa. Business feasibility analysis is a method used to analyze all aspects of the company's business. The purpose of this feasibility analysis is to determine the feasibility and potential of this company for the next few years. Based on the results of the business feasibility analysis that has been carried out on legal aspects, management aspects, market aspects, technical aspects and company financial aspects, it can be concluded that the construction services business of CV. Asta Dian Perkasa is very profitable and very feasible to run.*

*Keywords : Business Feasibility Analysis, Construction Services, Business Aspects*